

Le rilevazioni della Commissione Immobili della Camera di commercio

PREZZI IMMOBILI A MILANO TENGONO LE QUOTAZIONI IN CITTA'

Nel 2020 si pagano in media € 5.710 al mq per il nuovo, +1,3% in un anno

Effetto smartworking: più attenzione al verde e alla qualità dei servizi

Nell'hinterland crescono il quadrante nord e la zona est

Si conferma come da attese il calo dei prezzi degli affitti

Milano Città	Media 2019 €/mq	Media 2020 €/mq	Var. %
Centro	10.272	10.228	-0,4%
Nord	4.268	4.335	1,6%
Sud	3.891	4.104	5,5%
Ovest	5.159	5.177	0,3%
Est	4.575	4.704	2,8%
Media	5.633	5.710	1,3%

Appartamenti nuovi e nuove costruzioni, tengono i prezzi delle case a Milano nel 2020, con gli operatori che segnalano una domanda sempre maggiormente selettiva e attenta alla qualità, in uno scenario di mercato reso complesso dalla pandemia e dall'emergenza economica. E' quanto emerge dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia", realizzata dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, in collaborazione con FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza, Assimpredil ANCE Milano Lodi Monza e Brianza, Fiaip Lombardia, Anama Milano, ISIVI Milano, Ordine dei Geometri della Provincia di Milano e altre associazioni di categoria ed ordini professionali del settore. Comprare una casa nuova costa in città in media 5.710 euro al mq, con una variazione positiva di +1,3% in un anno. La media in centro è di 10.228 euro al mq rispetto a 10.272 euro al mq del 2019, segnando una leggera flessione -0,4%. Nella zona nord, i prezzi passano da 4.268 euro al mq a 4.335 €/mq, +1,6%. Nel quadrante meridionale la variazione più significativa con quotazioni che crescono a +5,5%. Nella zona ovest si passa da 5.159 €/mq a 5.177 €/mq, +0,3%. In crescita la zona est, da 4.575 €/mq a 4.704 €/mq, con un incremento dei prezzi pari a +2,8%.

Hinterland in ripresa a est e a nord. Da Cologno Monzese a Bresso, da Cormano a Cusano Milanino, crescono soprattutto a nord e nel quadrante est i prezzi in alcuni centri nell'hinterland milane-

se, in un quadro che si mantiene comunque all'insegna della stabilità per gli appartamenti nuovi. L'attenzione degli operatori si concentra sulla qualità dei servizi e sulla diponibilità di zone verdi, in un mercato che comincia a riflettere il cambio di paradigma conseguente all'emergenza sanitaria.

Le zone che crescono di più in città. Al primo posto Greco, da 3.200 a 3.750 €/mq, + 17,2%; Corvetto con quotazioni in crescita di + 16% a 3.700 €/mq; la zona Solari - Napoli + 15% a quota 6.500 €/mq; piazza Udine che passa da € 3.150 al mq a € 3.600 al mq, +14,3%; Forlanini e Mecenate da 3.025 €/mq a 3.400 €/mq, +12,4%; Musocco - Villapizzone a 3.075 euro al mq, +11,8%; Lambrate a 3.400 euro al mq, +11,5%; Brianza - Pasteur a 3.650, +7,4%; Bovisa e Dergano a 3.500 €/mq, +6,9%; Santa Giulia e Rogoredo a 3.150 €/mq, +5%; Nirone e S. Ambrogio passano da 9.050 €/mq a 9.500 €/mq, con una variazione di +5%; Fulvio Testi e Ca' Granda a 3.200 €/mq, +4,9%; Abruzzi - Romagna a 4.800 €/mq, +4,9%; Gallaratese e Trenno a 2.750 €/mq, +3,8%; Niguarda vale 3.200 €/mq, +3,2%; Turro e Precotto prezzi a 3.300 €/mq, +3,1%. Tra le maggiori crescite si evidenziano anche Fulvio Testi e Bicocca con 3.300 €/mq, +3,1%; Istria e Maciachini a quota 3.500 €/mq, +2,9%; Buenos Aires e Vitruvio a 5.300 €/mq, +2,9%. Anche Baggio e Quarto Oggiaro crescono del 2%.

Le zone più care. Rimangono in centro città i quartieri più cari, seppure in lieve ridimensionamento. Si tratta di Spiga - Montenapoleone a 12.800 €/mq, in calo di 100 euro in un anno; Vittorio Emanuele - San Babila a 12.375 euro rispetto a 12.750 € mq di un anno fa; Diaz con Duomo e Scala a 11.700 €/mq rispetto a 11.850 €/mq; Parco e Castello a 10.850 €/mq, in calo di 100 euro al mq; Cairoli e Cordusio a 10.625 €/mq rispetto a 10.750 €/mq. Tra i segni positivi cresce Brera a 10.500 €/mq, in crescita di 50 euro. Nirone e S. Ambrogio salgono a 9.500 €/mq rispetto a 9.050 €/mq della precedente rilevazione e sorpassano in valore in un anno gli immobili di Repubblica - Porta Nuova, che calano da 9.500 €/mq a 9.375 €/mq, e di Venezia - Monforte, che restano stabili a 9.350 €/mq. In crescita lieve le quotazioni anche a Largo Augusto, che passa da 8.400 €/mq a 8.450 €/mq.

Cala il prezzo massimo degli affitti in tutte le zone. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nelle diverse zone della città, sono i prezzi massimi - per appartamenti pregiati, ben collocati e richiesti - a dovere registrare la riduzione di valore più significativa. In centro le quotazioni calano a -11% per i monolocali e a -20% per i bilocali. Nella cerchia dei Bastioni si evidenziano valori in diminuzione di -4% per i monolocali e di -5% per i trilocali. Più stabile il mercato degli affitti in Circonvallazione, in calo però per i quadrilocali e le metrature ulteriori del 9%. In periferia gli affitti segnano quotazioni in calo di -3% per monolocali e trilocali, -2% per i bilocali.

“Soprattutto in una situazione complessa e di grandi incertezze come quella conseguente alla pandemia - dichiara Beatrice Zanolini, consigliere della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi – questa rilevazione dei prezzi si conferma essere una fotografia reale, condivisa da tutte le associazioni e le organizzazioni che raccolgono i dati. L'impatto della pandemia si riflette nel settore immobiliare in modo evidente e i dati vanno letti con molta attenzione. Lo studentato, lo smart working, la maggiore sensibilità alla qualità della vita, il comparto commerciale in sofferenza ed il cambio di rotta di molte aziende rispetto ai propri uffici sono solo alcuni dei fattori che

meritano la nostra attenzione; ciò affinché la nostra Camera di commercio continui ad essere di riferimento e di supporto anche per le istituzioni nei progetti di sviluppo urbano”.

Andrea Marietti, Vice Presidente Commissione Immobili, rileva come *“nonostante i timori provocati dalla pandemia ed i mesi di attività mancata o ridotta, con leggero calo del numero delle transazioni, il mercato immobiliare di Milano e dell’hinterland ha mantenuto tratti di grande vitalità. I prezzi a Milano sono cresciuti in un anno in modo contenuto (+1%), ma soprattutto nelle periferie nord ed est in conseguenza di processi di gentrificazione e crescita dei servizi. Addirittura si è improvvisamente accelerato lo spostamento dalla città verso l’hinterland con una crescita del numero delle transazioni ed un aumento dei prezzi, soprattutto nelle aree a nord della città. All’opposto una significativa crisi segna il mercato dell’affitto per la drastica riduzione della richiesta di locazione a breve termine”.*

*“I tre principali trend immobiliari della Milano 2021 saranno il passaggio dal residenziale al living, la Milano dei quartieri e la definizione di un approccio all’abitare wellness oriented - sostiene **Vincenzo Albanese, Presidente FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza.** Complice il grande interesse per il comparto residenziale negli ultimi mesi, si assisterà infatti a un’importante diffusione di progetti alternativi quali gli student housing, i senior living e gli sviluppi dedicati all’affitto. Si consoliderà la “città dei quartieri” nella quale la qualità dell’abitare sarà percepita come strettamente connessa alla presenza di servizi a breve distanza (città dei 15 minuti) e di verde e di quartieri mixed use. Infine, assisteremo all’affermarsi dell’approccio residenziale wellness oriented improntato a layout riconfigurabili, alla presenza di spazi esterni green, alla salubrità intesa come wellness (ossia del benessere psicofisico di spazi, materiale, luci e colori). Milano ha tutte le carte in regola per ripartire dalla discontinuità generata dalla pandemia e diventare ancora più attrattiva, non solo per i capitali internazionali, ma anche per chi la sceglierà per lavorarci, abitarci e viverci”.*

*“Anche nel perdurare di questa emergenza sanitaria, Milano riconferma la propria attrattività e vede affacciarsi il rinnovato interesse da parte di investitori istituzionali per il mercato delle nuove costruzioni - afferma **Carlo Rusconi, Vice Presidente di Assimpredil Ance per l’Edilizia, la Promozione Immobiliare e il Territorio.** Milano, dunque, regge e sulle nuove costruzioni migliora le performance in termini di prezzi e tempi di assorbimento, segno che il mercato inizia a valutare in termini concreti i vantaggi del nuovo rispetto all’usato. Le nuove costruzioni raccolgono l’interesse di acquirenti che si spostano dal centro verso aree più periferiche, dove la qualità del prodotto è superiore, i tagli degli appartamenti sono efficienti, l’integrazione della domotica è già presente e il risparmio energetico consolidato. Il nuovo, inoltre, è in grado di offrire quegli spazi comuni destinati a servizi, quali sale riunioni, palestre, coworking, verde condominiale, che ampliano la fruibilità del proprio appartamento ed introducono un nuovo concetto dell’abitare. Non sempre queste possibilità di migliorare la qualità dell’abitare sono recepite dalle norme urbanistiche ed edilizie e, in questa direzione, non viene comunque meno la nostra sollecitazione per un proficuo confronto con l’Amministrazione comunale”.*

Allegati:

Infografica variazione compravendite città centro

Estratto Prezzi Immobili Milano 2020

Relazioni con i media

335.6413321 - 328.4689818

ufficio.stampa@mi.camcom.it

www.milomb.camcom.it