

Le rilevazioni della Commissione Immobili della Camera di commercio

## MILANO E PROVINCIA: IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PREMIA IL VALORE DEL TERRITORIO

**Nel 2021 si pagano in media € 5.798 al mq per il nuovo, +1,54% in un anno**

**Continua l'effetto smart working: più attenzione alla qualità e al verde**

**In città crescono soprattutto i quadranti est e sud, tengono i prezzi in Centro**

Milano Città	Media 2020 €/mq	Media 2021 €/mq	Var. %
Centro	10.228	<b>10.141</b>	<b>-0,85%</b>
Nord	4.335	<b>4.464</b>	<b>2,97%</b>
Sud	4.104	<b>4.229</b>	<b>3,04%</b>
Ovest	5.177	<b>5.307</b>	<b>2,51%</b>
Est	4.704	<b>4.848</b>	<b>3,07%</b>
<b>Media</b>	5.710	<b>5.798</b>	<b>1,54%</b>

Appartamenti nuovi e nuove costruzioni, il mercato si manifesta dinamico a Milano nel 2021, con gli operatori che segnalano una domanda sempre maggiormente selettiva e attenta alla qualità, in uno scenario di mercato più interessante per i nuovi complessi immobiliari. 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 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 e ordini professionali del settore. Comprare una casa nuova costa in città in media 5.798 euro al mq, con una variazione positiva di +1,54% in un anno. La media in centro è di 10.141 euro al mq rispetto a 10.228 euro al mq del 2020, segnando una leggera flessione -0,85%. Nella zona nord, i prezzi passano da 4.335 euro al mq a 4.464 €/mq, +2,976%. Nel quadrante est la variazione più significativa con quotazioni che crescono a +3,07%. Nella zona ovest si passa da 5.177 €/mq a 5.307 €/mq, +2,51%. In crescita anche la zona sud, da 4.104 €/mq a 4.229 €/mq, con un incremento dei prezzi pari a +3,04%.

“Per questa edizione - dichiara **Beatrice Zanolini, Consigliere della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi** – abbiamo voluto concentrare l’attenzione sul territorio e sul suo valore. Il contesto, nella scelta di un immobile, è oggi prioritario nell’ottica di una sempre migliore qualità della vita, della vivibilità anche degli spazi esterni, della fruibilità dei servizi. La trasformazione in atto a Milano, come in molti Comuni della Città Metropolitana, e le tipologie di utilizzatori sempre più differenziate ed esigenti dimostrano come l’identità di un territorio si debba sempre misurare anche dalle relazioni tra chi lo vive, sia nel residenziale che nel commerciale. Serve quindi un’offerta immobiliare ben contestualizzata e adeguata in termini di prodotto e di prezzo. La nostra Camera di Commercio è da sempre protagonista dello sviluppo del territorio. Serve ripensare il rapporto tra centro e periferia: il nuovo ruolo delle Città Metropolitane è anche quello di riposizionare il centro rispetto a tutto il territorio, intervenendo con una riqualificazione coordinata e allargata, proiettata sempre in avanti. Le periferie diventano quartieri, nel contesto urbano si sviluppano veri e propri borghi, dando vita a nuove soggettività territoriali.

Nell’ambito del quadro generale, va sottolineato che “la resilienza di Milano non si è fatta attendere – afferma **Andrea Marietti, Vicepresidente Commissione Prezzi Immobili della Camera di commercio**. Se nel 2020 il leggero calo delle transazioni era stato compensato da una contenuta crescita dei prezzi, constatiamo oggi che il desiderio dei milanesi di case moderne, efficienti e salubri ha fatto decollare il mercato con numeri importanti, sia per quantità che per valori. Si consolida la riqualificazione delle periferie e anche la crescita della provincia, che finalmente trae vantaggio dall’energia della città. Anche il mercato della locazione sta riassorbendo lo sfitto ed i canoni stanno ritornando vicini a quelli pre-pandemia. Va poi detto che la Commissione Prezzi della Camera di commercio ha allargato la sua base di rilevazione, con l’importante apporto dei dati forniti da Assimpredil-Ance sulle case di nuova costruzione.”

Ed è proprio il valore del territorio a trainare la ripresa, evidenzia **Vincenzo Albanese, Presidente di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza**: “In città il numero delle compravendite nel primo semestre 2021 ha ripreso a crescere raggiungendo, con le 13.000 transazioni, lo straordinario risultato del 2019. Gli aspetti quantitativi non sono gli unici a descrivere le dinamiche di un mercato in profonda trasformazione; tutt’oggi l’abitare, o meglio l’esperienza abitativa, è definito da tre aspetti complementari: l’appartamento, l’edificio e in particolare il contesto urbano. Quest’ultimo è percepito dai clienti come essenziale nella scelta della propria abitazione, complici le sempre più numerose attività di valorizzazione dei quartieri che hanno permesso di apprezzarne le diverse identità e potenzialità. Per quanto riguarda, invece, gli aspetti progettuali, il prodotto di nuova costruzione si conferma come il più adeguato a interpretare le esigenze dell’abitare contemporaneo i cui ingredienti sono certamente: spazi confortevoli e flessibili, edifici sostenibili e di qualità, servizi a supporto dell’abitare, presenza di elementi naturali e comunità inclusive”.

**Le zone che crescono di più in città.** Al primo posto i quartieri Pacini -Ponzio che segnano un incremento del 10,90% con quotazioni a 4.325 €/mq; bene anche Ripamonti e Vigentino con incrementi del 7,86% a quota 3.775 €/mq; Gallaratese e Trenno valgono 2.950 €/mq con aumento del 7,27%; oltre al 6% le crescite anche per Axum, San Carlo, Gioia, Baiamonti, Lagosta, stazione Garibaldi.

## **Un affondo sui diversi settori: la voce degli esperti. La tendenza post pandemia cambia il volto della città**

“I valori immobiliari hanno retto le conseguenze negative della pandemia – afferma **Gabriele Bisio, Vicepresidente Assimpredil Ance Edilizia, Promozione Immobiliare e Territorio**. In particolare, a Milano il mercato residenziale relativamente ai prodotti di qualità e di nuova costruzione si è rivelato ancora una volta particolarmente dinamico: sebbene il settore bancario si sia dimostrato rigoroso nella concessione del credito, le vendite di immobili in costruzione sono aumentate rispetto al passato. Non dobbiamo dimenticare che nel corso del 2019, Milano ha rinnovato il proprio strumento urbanistico che, in talune fattispecie, ha inasprito la regolamentazione in merito. In ogni caso, già nel semestre di riferimento, i prezzi degli immobili iniziano a risentire delle conseguenze dell’aumento dei prezzi delle materie prime e del difficile approvvigionamento dei materiali nel settore dell’edilizia. Oltre a ciò, anche l’attuale aumento del costo dei diritti edificatori, oltre alla scarsa disponibilità degli stessi, influirà sul costo dei prossimi cantieri e sui prezzi del mercato immobiliare del prossimo futuro.”

### **Residenziale: mercato con forte domanda e offerta scarsa.**

Secondo **Marco Grumetti, Vicepresidente Nazionale Vicario FIAIP** : “Il post pandemia ha presentato un mercato del residenziale dell’immobile usato caratterizzato da una forte richiesta e una scarsa offerta e che rappresenta circa l’ 80% delle transazioni. Questo ha di conseguenza portato ad un aumento dei valori, che rimangono sempre inferiori al nuovo ma equiparabili dopo la quasi sempre necessaria ristrutturazione. La forte domanda e l’aumento dei prezzi richiesti si riscontra un po’ in tutte le zone, anche se in percentuali diverse sia per la costruzione delle nuove linee della metropolitana - che hanno permesso anche a quartieri un po’ più disagiati una migliore mobilità – sia per la modifica dell’assetto della città che è passata da zona concentrica a città multicentrica. Infatti, oltre alle tradizionali zone come il centro storico, Brera e Navigli si sono aggiunte, in questi ultimi 20 anni, c.so Como, City life, Isola ed altri si stanno affacciando, come Nolo. La gente tende a rimanere nelle zone in cui abita per abitudine e servizi. Forte è anche la domanda della locazione per studenti e in ripresa quella per uso temporaneo/ turistico. Queste le luci; le ombre sono la cancellazione di buona parte dei piani per la costruzione dei box sotterranei e la scarsità, per non dire mancanza, delle colonnine per la ricarica elettrica che stride con il dichiarato programma di passare a questa forma di mobilità che è ormai orientamento anche dell’industria dell’auto.”

### **La ripresa si registra anche nel settore degli immobili a destinazione commerciale**

Secondo **Nicola Tadolti, consigliere di Anama Milano** “A sorprendere sono stati i dati sulle compravendite nel II trimestre del 2021, aumentate in maniera importante su tutti i segmenti. Certo, il balzo è anche dovuto ai bassi volumi che si sono registrati durante il lockdown, ma anche il confronto con lo stesso periodo del 2019 evidenzia comunque un incremento su tutte le tipologie. Si tratta di una tendenza confermata anche a livello nazionale, ma che vede particolare slancio sul territorio metropolitano milanese, da sempre caratterizzato da una buona richiesta di immobili destinati ad attività produttive, logistiche o commerciali. Per quanto riguarda il terziario, si riscontra un forte interesse su Milano città, in particolare nelle aree oggetto di grandi interventi urbanistici di riqualificazione dove sono sorti e sorgeranno complessi direzionali all’avanguardia. Da valutare, nei prossimi mesi –

conclude Tadolti - l'impatto dello smart-working sulla vita "lavorativa" e conseguentemente sulle nostre abitudini. Per quanto riguarda i negozi, Milano segnala una ripresa, soprattutto nel comparto della ristorazione, che fa ben sperare per il trend futuro"

**Hinterland in ripresa.** Da Cologno Monzese a Bollate, da Magenta ad Albairate è in crescita la domanda per gli immobili di qualità, soprattutto nelle zone a maggiore presenza dei servizi, con disponibilità di zone verdi e migliori collegamenti con la città.

"Con la pandemia la Città Metropolitana di Milano ha registrato un sostanziale cambiamento della domanda, sia per dimensioni sia per la tipologia di immobili ricercati – dichiara **Flavio Bassanini, Vice Presidente FIMAA Milano Lodi Monza Brianza** – con la richiesta di spazi esterni, siano balconi, terrazze o meglio ancora giardini, o di un maggior numero di stanze e di connessione internet adeguata per necessità di studio o di lavoro. Determinante resta la presenza di trasporti strategici come il passante ferroviario o collegamenti interurbani con le linee della metropolitana milanese. La crescita della domanda porta ad una diminuzione della permanenza delle offerte sul mercato, soprattutto se gli immobili sono performanti e di qualità, ma non ha ancora prodotto, al momento, un aumento dei prezzi. Forse tra qualche tempo influirà l'effetto del Superbonus e di tutti gli incentivi che stanno portando sul mercato immobili riqualificati. Al momento, però, richiedere un prezzo maggiore in virtù di benefici futuri è quantomeno prematuro e in molti casi vale ancora la trattativa per l'ottenimento di uno sconto".

**Allegati:**

**Infografica variazione compravendite città centro**

**Estratto Prezzi Immobili Milano 2021**

Relazioni con i media

335.6413321 - 328.4689818

ufficio.stampa@mi.camcom.it

[www.milomb.camcom.it](http://www.milomb.camcom.it)