



I dati FIMAA Milano Lodi Monza Brianza Cresce a Milano il numero delle transazioni nelle compravendite immobiliari

Dal 2015 al 2021 + 48,2% nelle transazioni per il residenziale,
+ 60,5% in quelle per negozi/laboratori e + 179,7% per gli uffici
Appartamenti a Milano: prezzi medi cresciuti in 6 anni del 7,3%
per gli appartamenti nuovi, del 5,8% per quelli recenti
e del 7,8% per gli appartamenti vecchi

*Messi a confronto gli ultimi 6 anni dei valori immobiliari FIMAA MiLoMb
della Città metropolitana di Milano elaborati in collaborazione
con l'Ufficio Studi Confcommercio MiLoMb*

A Milano – raffronto tra il primo semestre 2021 e il primo semestre 2015 – è stato molto significativo l'incremento del numero di transazioni nel mercato immobiliare. Lo evidenziano i dati di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, l'Associazione degli agenti immobiliari e merceologici, che ha messo a confronto le rilevazioni compiute negli ultimi 6 anni. I dati FIMAA Milano Lodi Monza Brianza sono stati elaborati con la collaborazione dell'Ufficio Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Nel residenziale, a Milano città, il numero delle transazioni nelle compravendite immobiliari in 6 anni è aumentato del 48,2% (da 3.809 a 5.647). Numero di transazioni nelle compravendite più forte nel secondo semestre dell'anno (acquisto della casa dopo le vacanze). In 6 anni, invece, i prezzi medi degli immobili sono cresciuti del 7,3% per gli appartamenti nuovi, del 5,8% per quelli recenti e del 7,8% per gli appartamenti vecchi.

Per gli uffici l'incremento a Milano delle transazioni è stato del 179,7% mentre la quotazione immobiliare media è aumentata del 4,8%. Per negozi/laboratori m+ 59,1% la crescita delle transazioni nel periodo 2015-2021 (con una caduta della domanda nei primi tre trimestri del 2020 per effetto dell'emergenza Covid). Incremento medio dei prezzi in 6 anni: + 10,1%.

*“Abitare a Milano – commenta **Vincenzo Albanese, presidente di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza** - manterrà sempre il suo appeal. Nonostante durante la pandemia siano stati proposti modelli alternativi, la città avrà un ruolo centrale nella nostra società, economia e cultura. Certo, gli stili di vita stanno mutando e assisteremo nei prossimi anni alla convivenza di modalità ibride di fruizione della città in base alle diverse fasce anagrafiche, ad esempio”. “I quartieri – spiega **Albanese** - si confermeranno come strategici per la qualità della vita degli abitanti, pertanto la comunità di prossimità e i servizi a quindici minuti avranno un peso determinante nella scelta dell'abitazione. L'affermarsi di un nuovo modo di concepire l'immobiliare, ripensato con i criteri ESG, metterà al centro il benessere e la sostenibilità: i più grandi interventi di rigenerazione milanesi stanno già sperimentando nuove soluzioni che diventeranno benchmark immobiliari non solo per la città, ma per l'intero Paese. Milano, come già avvenuto nel passato, anticiperà i trend più innovativi a beneficio dell'intera collettività”.*

Milano, ...settembre 2021

Appartamenti: valori a Milano (raffronto 2021-2015)

Nel primo semestre 2021 un appartamento recente in centro storico a Milano è costato mediamente 10.400 euro al mq.: 3 volte il valore della zona nord; 3,8 volte quello della zona sud; 2,8 volte quello della zona ovest e della zona est.

Centro storico: la dinamica delle quotazioni tra il primo semestre 2015 e il primo semestre 2021 è crescente in tutte e tre le tipologie di appartamenti (+3,8% per quelli nuovi, +14,8% per quelli recenti, +18,9% per quelli vecchi).

Milano nord: i prezzi degli immobili nuovi sono aumentati dell'8,6% nel primo semestre 2021; +5,1% le quotazioni degli immobili recenti e +6,3% per quelli vecchi.

Milano sud: netta controtendenza, rispetto alle altre zone, per gli appartamenti vecchi. Il livello delle quotazioni diminuisce del -5,9% nel primo semestre 2021 con proiezione al -6,6% nel secondo semestre di quest'anno. Le quotazioni degli appartamenti recenti aumentano invece del 4,6% nel primo semestre 2021 e le quotazioni di quelli nuovi dell'11,4%.

Milano ovest: gli appartamenti vecchi vedono un aumento del 5,3% nel primo semestre 2021 con una proiezione del +5,8% nel secondo semestre. Gli appartamenti recenti crescono del +4,3% e si prevede un +4,6% nel secondo semestre. Gli appartamenti nuovi vedono quotazioni in salita del +6,7% nel primo semestre 2021 e del +7,4% come proiezione nel secondo semestre.

Milano est: le quotazioni degli appartamenti nuovi aumentano del +11,2% nel primo semestre 2021 e del +9,1% come proiezione del secondo semestre. Gli appartamenti recenti crescono del +5,4%, mentre più stabile è il prezzo degli appartamenti vecchi che registrano, nel primo semestre 2021, un +0,4%.

Uffici e negozi: valori a Milano (raffronto 2021-2015)

Uffici: nel primo semestre 2021 nel centro storico di Milano le quotazioni degli immobili destinati ad uffici sono aumentate del 10,6% mentre nelle altre zone della città la dinamica è stata molto più debole. Le variazioni percentuali 2021 su 2015 sono: +2,3% la zona nord, -3,1% la zona sud, +2,9% la zona ovest, +3,1% la zona est.

Negozi: le quotazioni degli immobili del centro storico evidenziano tassi di crescita nettamente superiori al resto della città: +11,4%. Per quanto riguarda le varie zone ecco invece le variazioni percentuali 2021-2015: zona nord +4,7%, zona sud -3,3%, zona ovest +5,1%, zona est +1,6%.

Gli altri Comuni della Città Metropolitana: andamento quotazioni immobiliari e transazioni (raffronto 2021-2015)

Residenziale: le quotazioni negli altri Comuni della Città Metropolitana di Milano tendono invece a diminuire rispetto al livello di partenza (2015): -0,4% per gli appartamenti nuovi, -3,3% per gli appartamenti recenti e -7,8% per gli appartamenti vecchi. Stabile, invece, l'andamento delle transazioni.

Uffici e negozi: le quotazioni medie immobiliari, in questi 6 anni, sono diminuite (uffici -6,6%, negozi/laboratori -6,3%). E' cresciuto solamente il numero delle transazioni di negozi/laboratori: +60,5% (da 289 a 464).

AFFITTI (raffronto 2021-2015)

Milano: indici canonici per cerchia (appartamenti trilocali)

Centro storico: nel 2015 affittare un appartamento di tre locali costava 135 euro a metro quadro, nel primo semestre 2021 190 euro con un incremento del 40,7%. La proiezione per il secondo semestre 2021 è di 196 euro al metro quadro.

Cerchia Bastioni: nel 2015 affittare un appartamento di tre locali costava 118 euro al metro quadro, nel primo semestre 2021 140 euro con un aumento del 21,3%. La proiezione per il secondo semestre 2021 è di 144 euro al metro quadro.

Cerchia circonvallazione: nel 2015 affittare un appartamento nella cerchia della circonvallazione costava 73 euro a metro quadro, nel primo semestre 2021 110 euro. In quest'arco di tempo l'affitto medio è aumentato del 46,2%. È prevista un'ulteriore crescita per il secondo semestre 2021 con la quotazione di 118 euro a metro quadro.

Periferia: 60 euro a metro quadro nel primo semestre 2021 con una proiezione del secondo semestre a 77 euro al metro quadro.

Milano: indici canonici per cerchia (uffici e negozi)

Uffici: i canoni di locazione degli uffici aumentano nel centro storico (+30% nel primo semestre 2021 rispetto al primo semestre 2015) e nella cerchia della circonvallazione (+7,7% nel primo semestre 2021), mentre diminuiscono nella cerchia dei Bastioni (-5,7%) e in periferia (-5%).

Negozi: la quotazione media dei canoni di locazione dei negozi è di 443 euro al metro quadro nel centro storico: 3,4 volte il livello della cerchia dei Bastioni, quasi 4 volte quello della cerchia della circonvallazione e 7 volte quello della periferia. Nel primo semestre 2021 la dinamica dei canoni è decrescente nel centro storico (-1,1%) e nella cerchia dei Bastioni (-3%), mentre aumenta nella cerchia della circonvallazione (+20%) e in periferia (+2,6%).