
Mercato immobiliare nella provincia di Lodi sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

21 febbraio 2022



DINAMICA DELLE QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Lodi

Semestre	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
2020-1	2.231	1.503	836
2020-2	2.228	1.525	886
2021-1	2.214	1.511	903
2021-2	2.281	1.556	1.014
2022-1	2.283	1.547	994
Variazione 2022/2021	0%	-1%	-2%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre le quotazioni residenziali a Lodi non hanno subito significative variazioni.
- Gli appartamenti nuovi hanno visto incrementare la quotazione di 2€/mq continuando il trend di crescita iniziato nel 2021, quelli recenti si attestano a 1.547€/mq mentre quelli vecchi a 994€/mq, con contrazioni rispettivamente del 1 e 2%.

DINAMICA DELLE QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Lodi

Semestre	Negozi	Uffici
2020-2	1.050	1.296
2021-1	1.063	1.289
2021-2	1.036	1.269
2022-1	1.071	1.263
Variazione 2022/2021	3%	0%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- A differenza delle quotazioni residenziali il comparto non residenziale a Lodi ha subito un lieve rialzo
- I negozi hanno subito un rialzo del 3% in un semestre arrivando a quota 1.071€/mq
- Gli uffici non hanno registrato variazioni significative nell'ultimo semestre.

DINAMICA DELLE QUOTAZIONI PER ZONA Lodi

	SEMESTRE	Centro	Periferia	Semicentro
Appartamenti nuovi	2020-1	2.850	2.081	2.225
	2020-2	2.850	2.063	2.238
	2021-1	2.850	2.063	2.206
	2021-2	3.100	2.075	2.281
	2022-1	3.100	2.088	2.275
	Variazione 2022/2021		0%	1%
Appartamenti recenti	2020-1	2.200	1.275	1.556
	2020-2	2.150	1.319	1.575
	2021-1	2.150	1.300	1.563
	2021-2	2.075	1.338	1.644
	2022-1	2.025	1.331	1.644
	Variazione 2022/2021		-2%	0%
Appartamenti vecchi	2020-1	1.000	781	850
	2020-2	1.000	819	925
	2021-1	1.000	819	963
	2021-2	1.200	888	1.094
	2022-1	1.150	894	1.056
	Variazione 2022/2021		-4%	1%
Negozi	2020-1		1.175	925
	2020-2		1.175	925
	2021-1		1.175	950
	2021-2		1.083	967
	2022-1		1.067	967
	Variazione 2022/2021			-2%
Uffici	2020-1	1.675		1.344
	2020-2	1.675	1.000	1.350
	2021-1	1.675	1.000	1.338
	2021-2	1.675	1.008	1.363
	2022-1	1.675	1.008	1.350
	Variazione 2022/2021		0%	0%

Analizzando le quotazioni immobiliari per zona di Lodi si può notare come:

- Il semicentro ha subito la contrazione più significativa, ad eccezione degli appartamenti nuovi che hanno mantenuto stabile il loro prezzo.
- Anche la zona centrale ha visto un'importante contrazione per tutte le tipologie residenziali, ad eccezione degli appartamenti nuovi.
- Sostanziale stabilità per le categorie non residenziali, fanno eccezione i negozi che in periferia hanno subito una lieve contrazione del 2%.

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Lodi

Zona	Variazione 2022/2021	Zona	Variazione 2022/2021
Campo Di Marte-Ravellino	5%	Albarola-Faustina-San Fereolo	-3%
Fanfani-Pratello	3%	Fontana-Olmo-Riolo-San Grato	-3%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Sono mostrate in tabella le zone di Lodi che hanno registrato le variazioni maggiori e minori per le categorie analizzate:

- Il quartiere che registra la maggiore variazione è Campo di Marte-Ravellino con un rincaro del 5% rispetto al 2021, seguito da Fanfani-Pratello con un rincaro del 3%.
- Guardando le contrazioni maggiori si trovano il Albarola-Faustina-San Fereolo e Fontana-Olmo-Riolo-San Grato entrambe con una contrazione del 3%.

DINAMICA LOCAZIONI RESIDENZIALI

Lodi

Semestre	Appartamenti oltre 70 m ² non arredati	Mono/bilocali arredati	Negozi	Uffici
2020-1	60	426	130	101
2020-2	63	426	130	101
2021-1	64	422	123	85
2021-2	91	401	103	88
2022-1	92	439	103	94
Variazione 2022/2021	1%	9%	0%	7%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nella città di Lodi hanno subito un generale rialzo, pari ad un +1% per gli appartamenti di oltre 70 mq non arredati, dove il canone medio è pari 92€/mq annui, variazione decisamente superiore per i Mono/bilocali arredati, che raggiungono quota 439€ mensili con una variazione del +9% rispetto al 2021.
- I negozi non registrano una variazione significativa nell'ultimo semestre, mentre il canone di locazione degli uffici cresce del +7% arrivando a 94€/mq annui.

DINAMICA CANONI LOCAZIONE PER ZONA DI LODI

	SEMESTRE	Centro	Periferia	Semicentro
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati	2020-1	98	48	62
	2020-2	98	53	64
	2021-1	98	53	66
	2021-2	105	88	91
	2022-1	113	88	91
	Variazione 2022/2021	7%	0%	0%
Mono/bilocali arredati	2020-1	490	410	426
	2020-2	490	410	426
	2021-1	450	416	421
	2021-2	450	388	403
	2022-1	500	413	450
	Variazione 2022/2021	11%	6%	12%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

*Le categorie non residenziali non sono di numerosità sufficiente per ottenere una stratificazione territoriale significativa

- Per le tipologie analizzate il centro è quello che registra i valori assoluti dei canoni di locazione maggiori, seguito dalla zona Semicentrale e dalla periferia.
- Centro storico che è anche la zona che registra i maggiori rincari pari ad un +7% per gli appartamenti di oltre 70 mq non arredati, arrivando a 113€/mq annui, e +11% per i mono bilocali arredati per i quali il canone mensile medio è di 500€.
- Al secondo posto per rincari si trova il semicentro, dove l'incremento nel canone d'affitto dei mono/bilocali arredati è del 12% arrivando a 450€/mese.
- La periferia si dimostra meno dinamica con un incremento del 6% per i mono bilocali arredati e nessuna variazione per gli appartamenti di oltre 70 mq non arredati.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Provincia di Lodi

Semestre	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Villa singola	Villa bifamiliare
2020-1	1.629	1.087	635	1.000	1.225
2020-2	1.616	1.047	617	1.079	1.156
2021-1	1.604	1.032	604	1.079	1.118
2021-2	1.587	1.036	600	1.161	1.130
2022-1	1.598	1.058	598	1.185	1.140
Variazione 2022/2021	1%	2%	0%	2%	1%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Le quotazioni immobiliari per le categorie residenziali nella provincia di Lodi non mostrano significative variazioni percentuali rispetto al 2021
- La categoria che subisce il maggior rincaro è quella delle ville singole, che con un +2% rispetto al 2021 arrivando a 1.185€/mq.
- Tra gli appartamenti la variazione maggiore è nella categoria dei recenti, con un +2% pari ad una quota di 1.058€/mq.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Provincia di Lodi

Semestre	Negozi	Uffici
2020-1	1.063	1.213
2020-2	1.110	1.083
2021-1	1.090	1.083
2021-2	1.085	1.083
2022-1	1.050	1.017
Variazione 2022/2021	-3%	-6%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Per la categoria degli immobili non residenziali le quotazioni immobiliari nella provincia di Lodi registrano una contrazione.
- Significativo il calo degli uffici , -6% in un semestre pari a -35€/mq arrivando a 1.017€/mq , il valore minimo registrato nella serie.
- Anche i negozi mostrano una variazione negativa ma più contenuta, pari a -3% attestandosi a 1.050 €/mq..

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Provincia di Lodi

Comune	Variazione 2022/2021	Comune	Variazione 2022/2021
SORDIO	2%	BORGO SAN GIOVANNI	-9%
CASALPUSTERLENGO	1,5%	TAVAZZANO CON VILLAVESCO	-8%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Sono mostrati in tabella i paesi della provincia di Lodi che hanno registrato le variazioni maggiori e minori per le categorie analizzate:

- Per questo territorio i rincari sono contenuti, Il paese che registra la maggior variazione percentuale è Sordio con un +2% medio, seguito da Casalpusterlengo con un +1,5%.
- Vi sono al contrario molti paesi che registrano una contrazione nei prezzi, al primo posto si trova Borgo San Giovanni con un -9% seguito da Tavazzano con Villavesco con un -8%.

DINAMICA LOCAZIONI

Provincia di Lodi

Semestre	Appartamenti oltre 70 m ² non arredati	Mono/bilocali arredati	Uffici
2020-1	513	383	
2020-2	527	386	
2021-1	492	364	73
2021-2	492	360	73
2022-1	492	374	70
Variazione 2022/2021	0%	4%	-3%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nella provincia di Lodi hanno visto un trend piuttosto disomogeneo.
- Importante rincaro per i mono/bilocali arredati, pari ad un +4% in un semestre arrivando a 374€/mese.
- Nessuna variazione per gli appartamenti di oltre 70 m² non arredati.
- Lieve contrazione per la categoria degli uffici, che passano da 73 a 70€/mq annui.