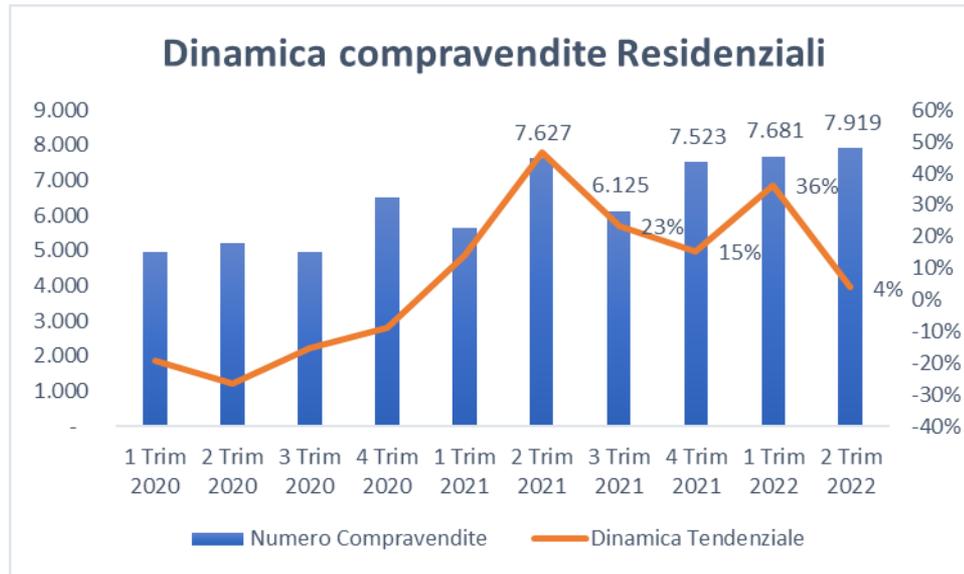

Mercato immobiliare nella città metropolitana di Milano sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

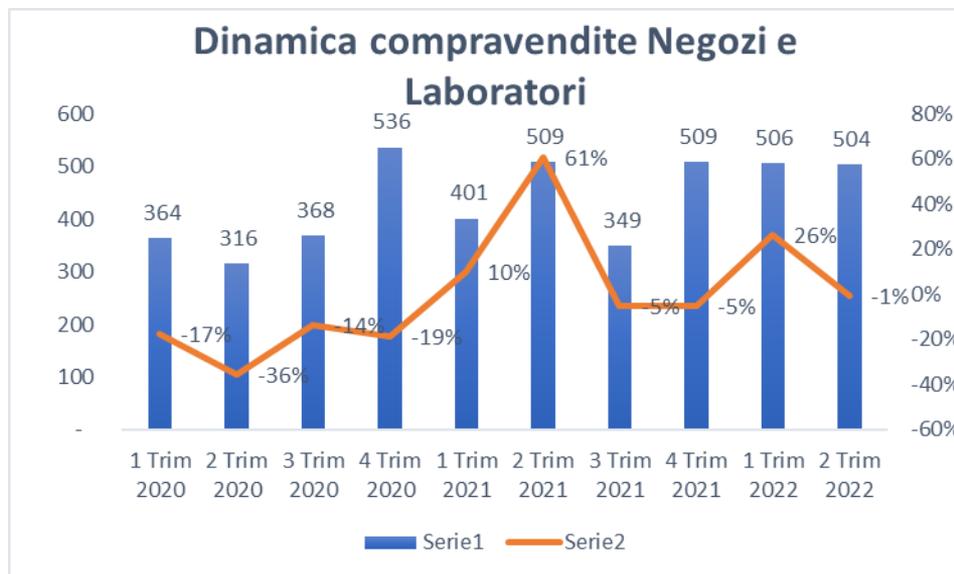
Milano Città



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

Nella città di Milano il secondo trimestre 2022 registra un lieve incremento tendenziale nel numero di compravendite residenziali passando dalle 7.627 del 2021 alle 7.919 del 2022. Un aumento decisamente più contenuto di quello registrato nei precedenti trimestri a partire dal 2020.

DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori Milano Città

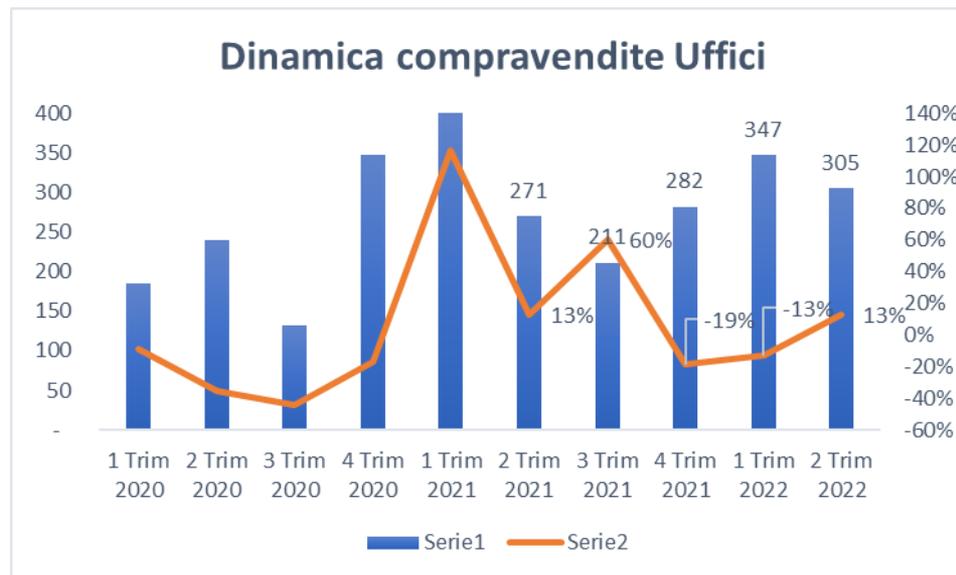


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nella Città di Milano il secondo trimestre 2022 registra un lieve decremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 509 del 2021 alle 504 del 2022.

In generale nel 2022 il livello si mantiene costante ai livelli del 4 trimestre 2021

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per la categoria degli Uffici il secondo trimestre 2022 registra un sostanziale incremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 271 del 2021 alle 305 del 2022. Si nota un lieve calo congiunturale rispetto al primo trimestre 2022, dovuto principalmente alla componente stagionale della serie.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Milano Città

Semestre	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
2020-1	5.141	4.084	3.133
2020-2	5.269	4.150	3.166
2021-2	5.506	4.355	3.378
2022-1	6.017	4.765	3.725
Variazione			
2022/2021	9%	9%	10%

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

- Nell'ultimo semestre le quotazioni residenziali a Milano sono generalmente cresciute dell'ordine del 10%.
- Gli appartamenti nuovi hanno superato la soglia dei 6.000/mq medi per tutte le zone di Milano Città, quelli recenti si attestano a 4.765€ mentre quelli vecchi 3.725€, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Milano Città

Semestre	Negozi	Uffici
2020-1	3.234	2.609
2020-2	3.210	2.694
2021-2	3.278	2.678
2022-1	3.574	2.865
Variazione		
2022/2021	9%	7%

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

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2022 registrano un incremento, continua quindi il trend iniziato nel 2020.
- L'aumento è più marcato per i negozi con un +9% nel primo semestre 2022 rispetto al secondo semestre 2021, i negozi attestano il loro rincaro ad un +7%.

DINAMICA QUOTAZIONI PER ZONA Milano città

	SEMESTRE	CENTRO STORICO	SETTORE NORD	SETTORE EST	SETTORE SUD	SETTORE OVEST
Appartamenti nuovi	2020-2	10.178	4.309	4.704	4.027	5.202
	2021-1	10.172	4.448	4.875	4.135	5.236
	2021-2	10.411	4.565	5.004	4.248	5.368
	2022-1	11.000	5.288	5.282	4.527	5.975
Variazione 2022/2021		6%	16%	6%	7%	11%
Appartamenti recenti	2020-2	8.267	3.485	3.657	3.223	3.809
	2021-1	8.267	3.545	3.771	3.223	3.838
	2021-2	8.422	3.690	3.918	3.433	3.982
	2022-1	8.972	4.264	4.154	3.637	4.436
Variazione 2022/2021		7%	16%	6%	6%	11%
Appartamenti vecchi	2020-2	6.767	2.779	2.716	2.342	2.621
	2021-1	6.772	2.825	2.886	2.342	2.643
	2021-2	6.967	2.958	3.075	2.537	2.757
	2022-1	7.344	3.448	3.314	2.704	3.155
Variazione 2022/2021		5%	17%	8%	7%	14%
Uffici	2020-2	5.671	2.486	2.519	2.070	2.608
	2021-1	5.679	2.670	2.518	1.834	2.611
	2021-2	5.828	2.495	2.542	1.867	2.704
	2022-1	6.240	2.719	2.563	1.910	2.912
Variazione 2022/2021		7%	9%	1%	2%	8%
Negozi	2020-2	9.661	2.513	2.479	1.642	2.248
	2021-1	9.667	2.525	2.500	1.642	2.261
	2021-2	9.828	2.544	2.521	1.710	2.329
	2022-1	10.983	2.855	2.596	1.763	2.495
Variazione 2022/2021		12%	12%	3%	3%	7%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Analizzando le quotazioni residenziali per zona di Milano si può notare come:

-I maggiori rincari residenziali sono nel settore Nord seguito dal settore Ovest per gli appartamenti nuovi rispettivamente +16% e +11%

-Le categorie non residenziali registrano incrementi più modesti delle residenziali, i rincari più considerevoli sono nel settore nord e nel centro storico, per i negozi +12%

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Milano Città

Zona	Variazione 2022/2021	Zona	Variazione 2022/2021
Brianza - Pasteur	26%	Tribunale - 5 Giornate	4%
Solferino - Corso Garibaldi	24%	Forlanini - Mecenate	3%
Fulvio Testi - Cà Granda	24%	Ronchetto	1%

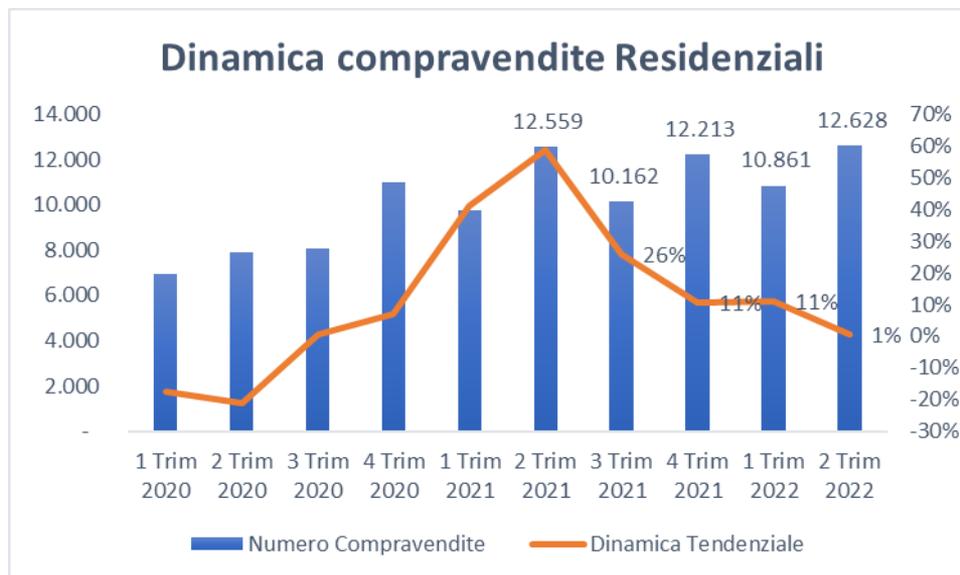
Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Sono mostrate in tabella le microzone che hanno registrato le variazioni maggiori e minori:

- La zona di Milano che mediamente (per le categorie analizzate) registra il rincaro maggiore è Brianza Pasteur , variazione 2022 su 2021 del +26% seguita da Solferino-Corso Garibaldi e Fulvio Testi-Ca Granda entrambe con un +24%
- La zona che registra un rincaro Minore è Ronchetto con una variazione quasi nulla ,+1% seguita da Forlanini-Mecenate +3% e Tribunale-5 Giornate +4%.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Milano Area Metropolitana

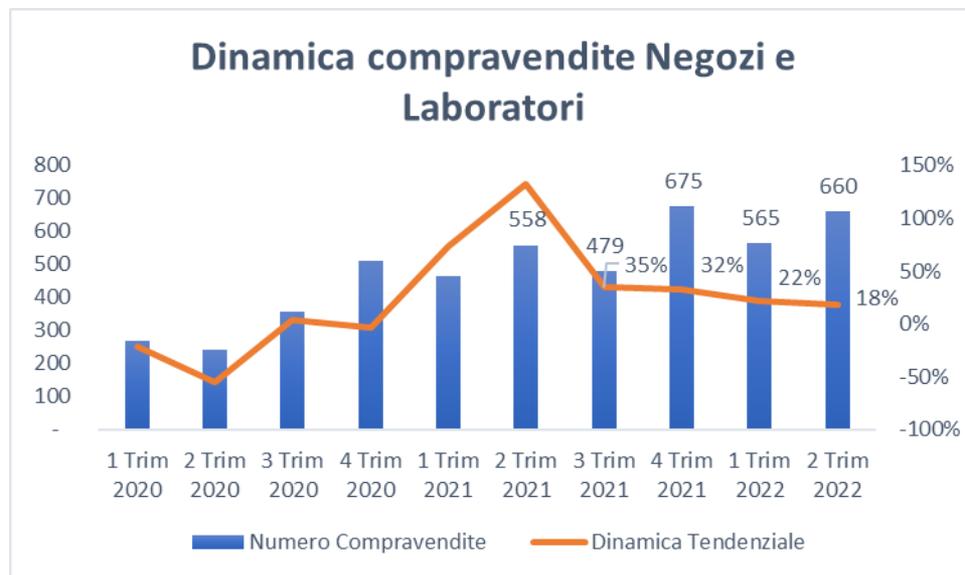


Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Nell'Hinterland milanese il secondo trimestre 2022 registra una sostanziale stazionarietà nel numero di compravendite residenziali nella misura di una crescita del +1%.

Risulta considerevole l'incremento dal punto di vista congiunturale, dovuto però ad una componente stagionale nell'andamento delle compravendite.

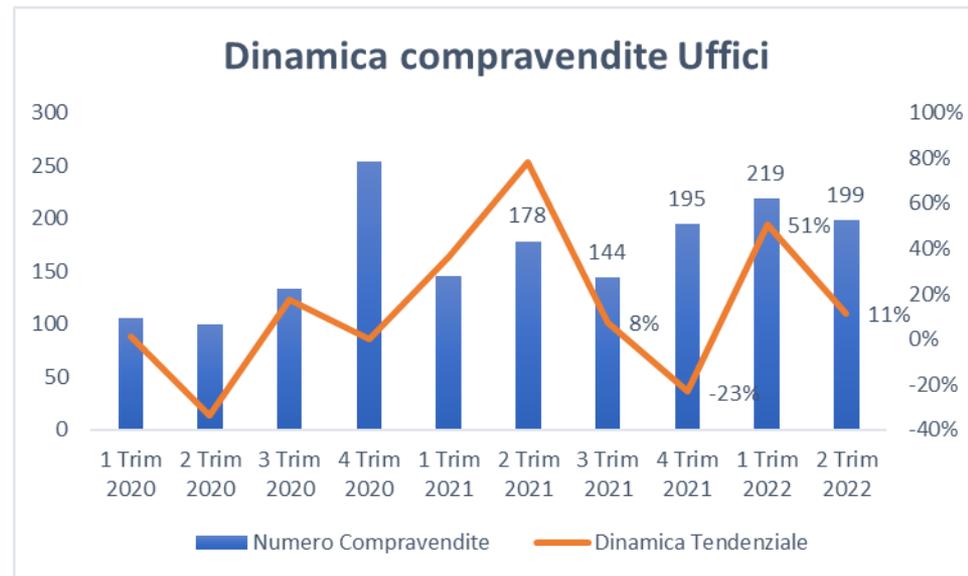
DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda negozi e laboratori il secondo trimestre 2022 registra un sostanziale incremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 558 del 2021 alle 660 del 2022 con una variazione del +18%.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda le compravendite di Uffici nel secondo trimestre 2022 si registra un incremento tendenziale del +11% nel numero di compravendite passando dalle 178 del 2021 alle 199 del 2022.

Il Trend complessivo sembra decrescere se confrontato con l'anomalo +51% del trimestre precedente ma è dovuto, ancora una volta, all'andamento stagionale del fenomeno.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Milano Area Metropolitana

Semestre	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
2020-1	2.019	1.471	997
2020-2	2.024	1.467	995
2021-1	2.038	1.470	998
2021-2	2.060	1.478	1.004
2022-1	2.112	1.500	1.019
Variazione 2022/2021	3%	1%	1%

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

- Le quotazioni immobiliari nell'Hinterland milanese non mostrano il dinamismo rilevato nella città di Milano, vi è infatti una sostanziale stazionarietà con variazioni tutte nell'ordine dell'1-3% per appartamenti nuovi, recenti e vecchi.
- I valori registrati risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.112 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.500 per i recenti e 1.019 per i vecchi.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Milano Area Metropolitana

Semestre	Negozi	Uffici
2020-1	1.344	1.215
2020-2	1.334	1.204
2021-1	1.340	1.205
2021-2	1.333	1.200
2022-1	1.335	1.200
Variazione 2022/2021	0%	0%

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

- Per la categoria degli immobili non residenziali (negozi ed uffici) le quotazioni immobiliari nell'ultimo semestre non registrano variazioni significative, confermando quanto visto per la categoria degli immobili non residenziali.
- Da notare il calo rispetto al valore registrato nel primo semestre 2020 per entrambe le categorie analizzate (anche se nell'ordine di un punto percentuale).

DINAMICA QUOTAZIONI PER ZONA Milano Hinterland

Categoria	SEMESTRE	NORD	NORD OVEST	OVEST	SUD EST	SUD OVEST	EST
Appartamenti nuovi	2020-2	2.274	1.880	1.718	1.996	2.065	2.116
	2021-1	2.309	1.890	1.728	2.006	2.072	2.128
	2021-2	2.350	1.940	1.725	2.027	2.099	2.138
	2022-1	2.424	1.981	1.764	2.084	2.140	2.184
Variazione 2022/2021		3%	2%	2%	3%	2%	2%
Appartamenti recenti	2020-2	1.593	1.217	1.074	1.483	1.625	1.647
	2021-1	1.607	1.218	1.070	1.489	1.625	1.649
	2021-2	1.622	1.214	1.078	1.501	1.638	1.650
	2022-1	1.656	1.233	1.097	1.533	1.648	1.660
Variazione 2022/2021		2%	2%	2%	2%	1%	1%
Appartamenti vecchi	2020-2	1.126	805	650	971	1.145	1.136
	2021-1	1.135	814	647	977	1.145	1.138
	2021-2	1.146	803	635	992	1.168	1.142
	2022-1	1.172	808	650	1.006	1.180	1.146
Variazione 2022/2021		2%	1%	2%	1%	1%	0%
Negozi	2020-2	1.468	1.268	1.308	1.281	1.387	1.251
	2021-1	1.466	1.334	1.306	1.278	1.386	1.255
	2021-2	1.461	1.266	1.305	1.280	1.386	1.256
	2022-1	1.457	1.270	1.304	1.299	1.388	1.257
Variazione 2022/2021		0%	0%	0%	2%	0%	0%
Uffici	2020-2	1.264	1.188	1.220	1.220	1.189	1.162
	2021-1	1.249	1.241	1.218	1.223	1.183	1.161
	2021-2	1.246	1.183	1.217	1.245	1.183	1.162
	2022-1	1.234	1.182	1.214	1.252	1.184	1.170
Variazione 2022/2021		-1%	0%	0%	1%	0%	1%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Analizzando le quotazioni suddivise per zona dell'Hinterland milanese si può notare come:

-in generale c'è poco dinamismo, le serie sono sostanzialmente stazionarie per tutto il periodo analizzato.

-Le categorie residenziali mostrano dei lievi incrementi nell'ordine del 2-3% mentre le non residenziali sono tutte variazioni pressoché nulle, solo a sud est si registra un incremento del 2%.

VARIAZIONI MAGGIORI PER SINGOLI COMUNI

Milano Area Metropolitana

Zona	Variazione 2022/2021	Zona	Variazione 2022/2021
ARCONATE	9%	VIZZOLO PREDABISSI	0%
ARESE	6%	ZELO SURRIGONE	0%
ARLUNO	6%	ZIBIDO SAN GIACOMO	0%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Sono mostrati in tabella i singoli comuni che hanno registrato le variazioni maggiori e minori nell'Hinterland milanese per le categorie analizzate:

- Il comune che registra la maggiore variazione è Arconate con un rincaro del 9% rispetto al 2021, seguito da Arese e Arluno entrambi con un rincaro del 6%.
- Guardando le variazioni minori si trovano diversi comuni senza sostanziali variazioni, come Zibido San Giacomo, Zelo Surrigone e Vizzolo Predabissi.

DINAMICA CANONI LOCAZIONE PER ZONA DI MILANO

Categoria	SEMESTRE	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Negozi	2020-2	443	131	102	59
	2021-1	440	133	101	58
	2021-2	440	135	101	58
	2022-1	450	140	101	60
Variazione 2022/2021		2%	4%	0%	3%
Uffici	2020-2	195	99	70	48
	2021-1	195	99	70	47
	2021-2	205	113	70	53
	2022-1	225	113	80	53
Variazione 2022/2021		10%	0%	14%	0%
Trilocali	2020-2	190	143	106	77
	2021-1	190	138	103	73
	2021-2	220	148	110	75
	2022-1	250	160	115	90
Variazione 2022/2021		14%	8%	5%	20%

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

In questo caso le micro zone sono state riaggregate in funzione della distanza dal centro storico secondo la configurazione delle cerchie della città.

Per tutte le tipologie analizzate il centro storico è quello che registra i valori assoluti dei canoni di locazione maggiori.

Le variazioni percentuali 2022/2021 invece presentano delle differenze, per i negozi la maggior crescita si registra nella cerchia dei bastioni con un +4%, gli uffici registrano il maggior rincaro nella cerchia della circonvallazione con un +14%, i Trilocali registrano il maggior rincaro nella periferia di Milano con un +20% rispetto al periodo precedente.

DINAMICA LOCAZIONI RESIDENZIALI

Milano Area Metropolitana

Semestre	NORD	NORD OVEST	OVEST	SUD EST	SUD OVEST	EST
2020-1	80,6	82,5	62,5	89,5	78,6	94,3
2020-2	80,6	82,5	62,5	91,5	78,6	94,3
2021-1	81,3	82,5	60,8	93,0	78,6	94,3
2021-2	83,8	87,5	62,5	91,5	83,3	94,3
2022-1	87,2	87,5	65,0	94,4	85,6	94,3
Variazione						
2022/2021	4%	0%	4%	3%	3%	0%

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

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nell'Hinterland milanese hanno visto un generale rialzo, la zone nord e ovest sono quelle che registrano l'incremento maggiore (+4%) con i valori massimi per metro quadro presenti nella serie pari a 87,2 e 65€/mq annui, mentre le zone nord ovest ed est non registrano variazioni significative mostrando una sostanziale stazionarietà.
- I valori massimi risultano, per tutta la serie, quelli a est e sud est di Milano superando i 94 €/mq annui.

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Milano Area Metropolitana locazioni

Zona	Variazione 2022/2021	Zona	Variazione 2022/2021
OPERA	13%	SEGRATE	0%
COLOGNO MONZESE	8%	TREZZANO SN	0%
GAGGIANO	8%	RHO	-3%

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

Sono mostrati in tabella i paesi che hanno registrato le variazioni maggiori e minori nell'Hinterland milanese per i valori delle locazioni dei trilocali:

- Il paese che registra la maggiore variazione è Opera con un rincaro del 13% rispetto al 2021, seguito da Cologno Monzese e Gaggiano entrambi con un rincaro del 8% congiunturale.
- L'unica variazione negativa registrata è quella di Rho con una contrazione del 3%, si trovano poi diversi comuni senza sostanziali variazioni, come Segrate e Trezzano sul Naviglio.