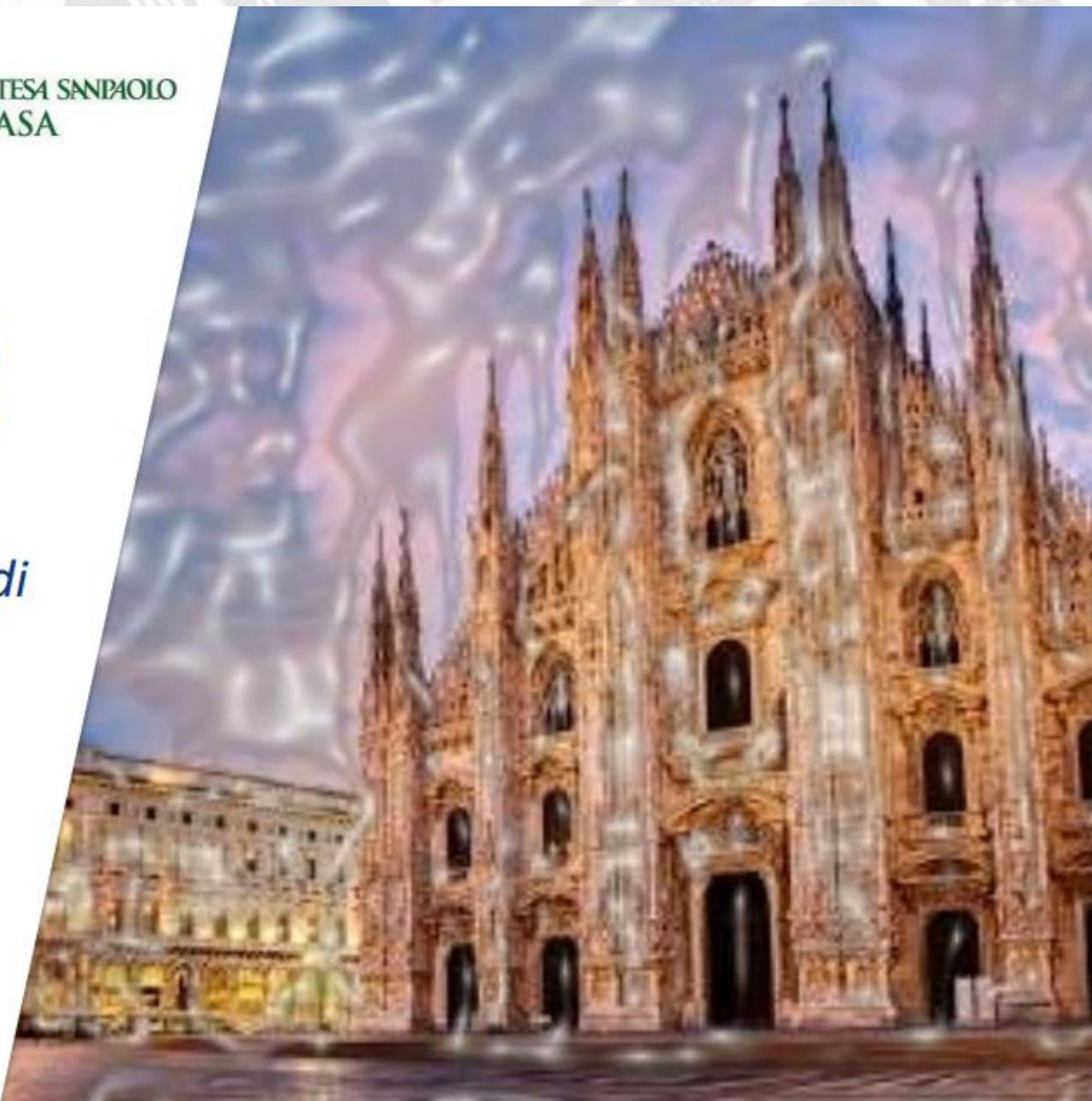




FOCUS MILANO IMMOBILIARE 2023 **MERCATO, INVESTIMENTI, FISCALITA'**

Seminario di presentazione del Report 2023 di
Immobiliare.it su Milano

MARTEDI' 7 NOVEMBRE 2023 – ORE 16.00
COLLEGIO SAN CARLO
Corso Magenta, 71 - Milano



È aumentato il tempo che passiamo nelle nostre case

Rispetto Pre-Pandemia

+68%

tempo in casa

con attività che prima non facevamo



Guardare video/film/serie tv
+42%



Pranzare a casa
+33%



Cenare a casa
+36%



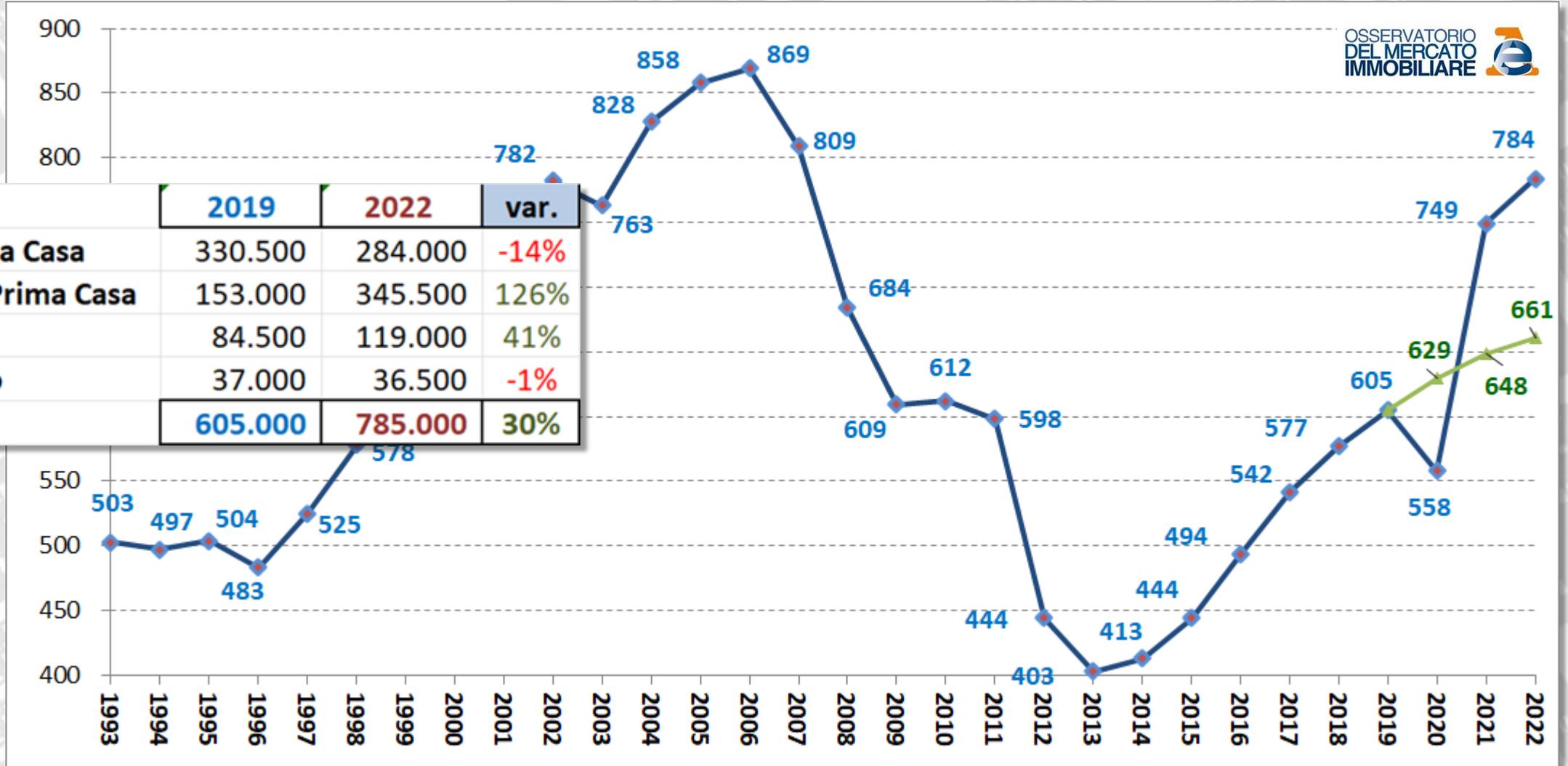
Lavorare
+31%



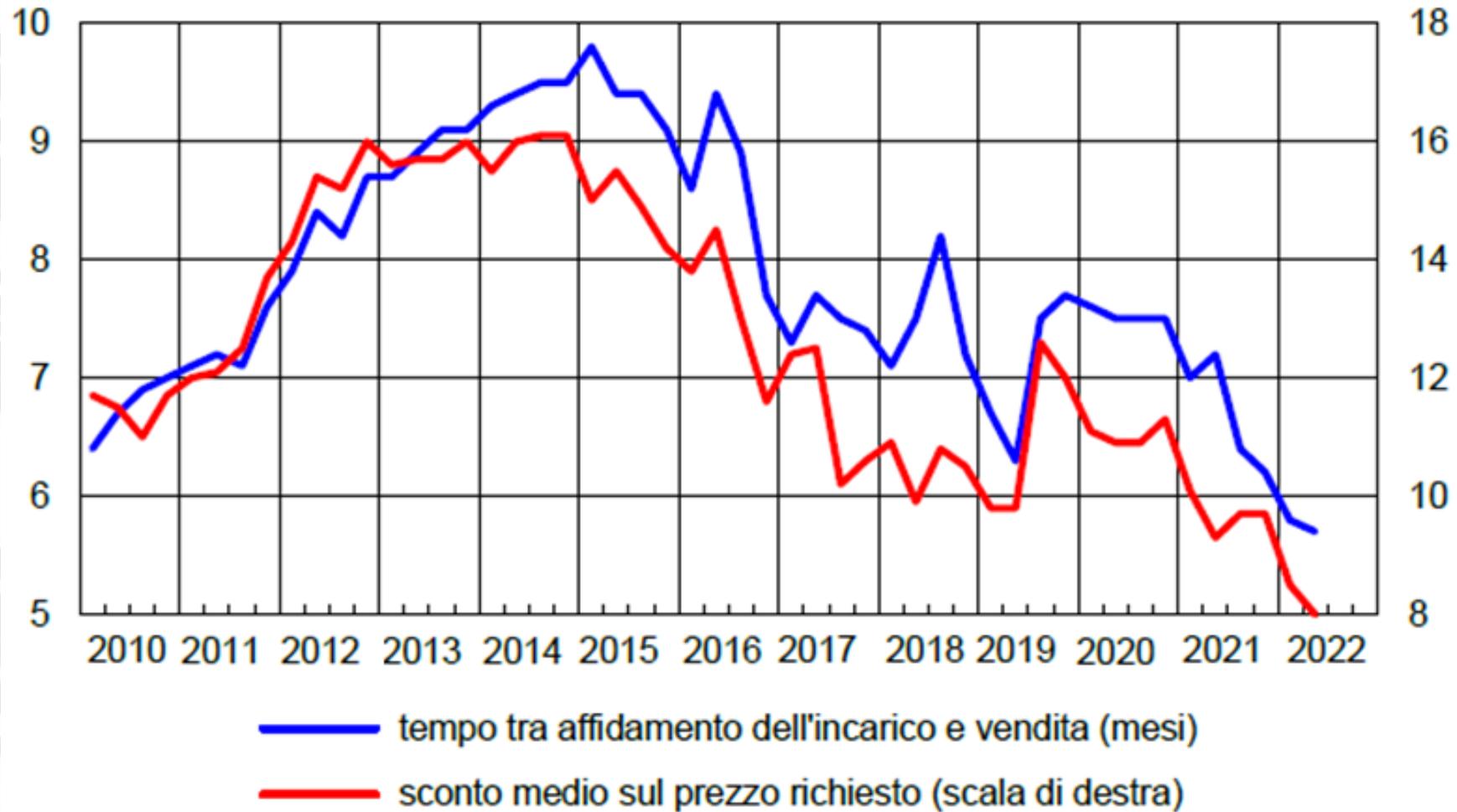
Fitness, tenersi in forma
+26%

Dopo pandemia - due anni eccezionali

Compravendite Residenziale ('000)



Tempo di Vendita - Sconto Medio



2022

- **Viverci, non solo abitare**
- **Prezzi ai minimi dal 2000**
- **Mutui vantaggiosi**



2023

- **Famiglie con meno risparmi**
- **Immobili «peggiori» e più costosi**
- **Difficile accesso al credito**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE 

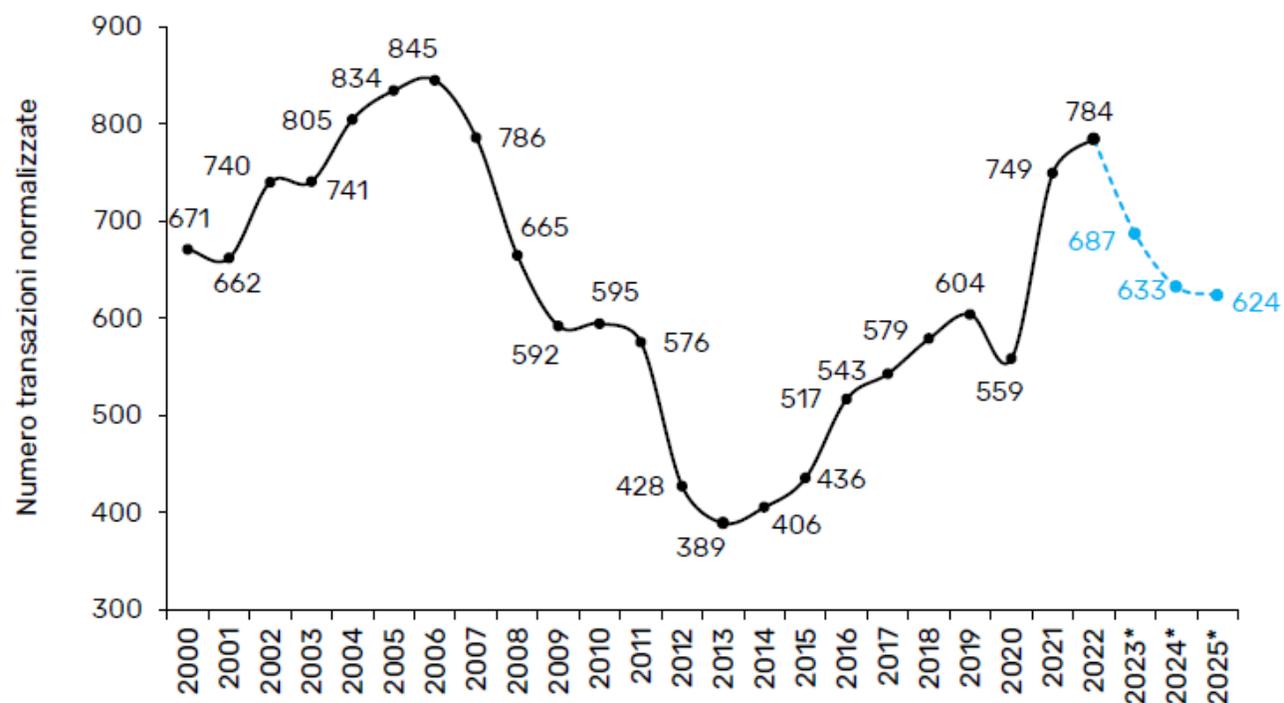
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2021	162.258	201.492	172.272	212.500	748.523
2022	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486
	12,0%	8,7%	1,7%	-1,9%	4,8%
2023	166.745	184.110			
	-8,3%	-16,0%			



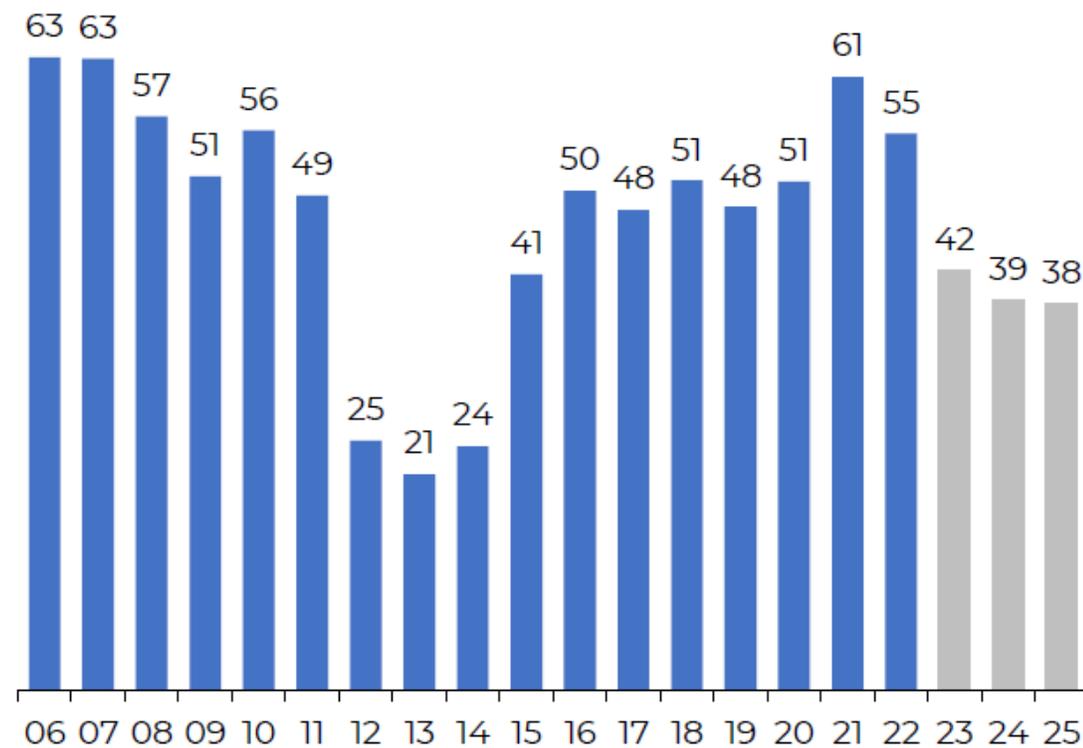
EVOLUZIONE COMPRAVENDITE E MUTUI



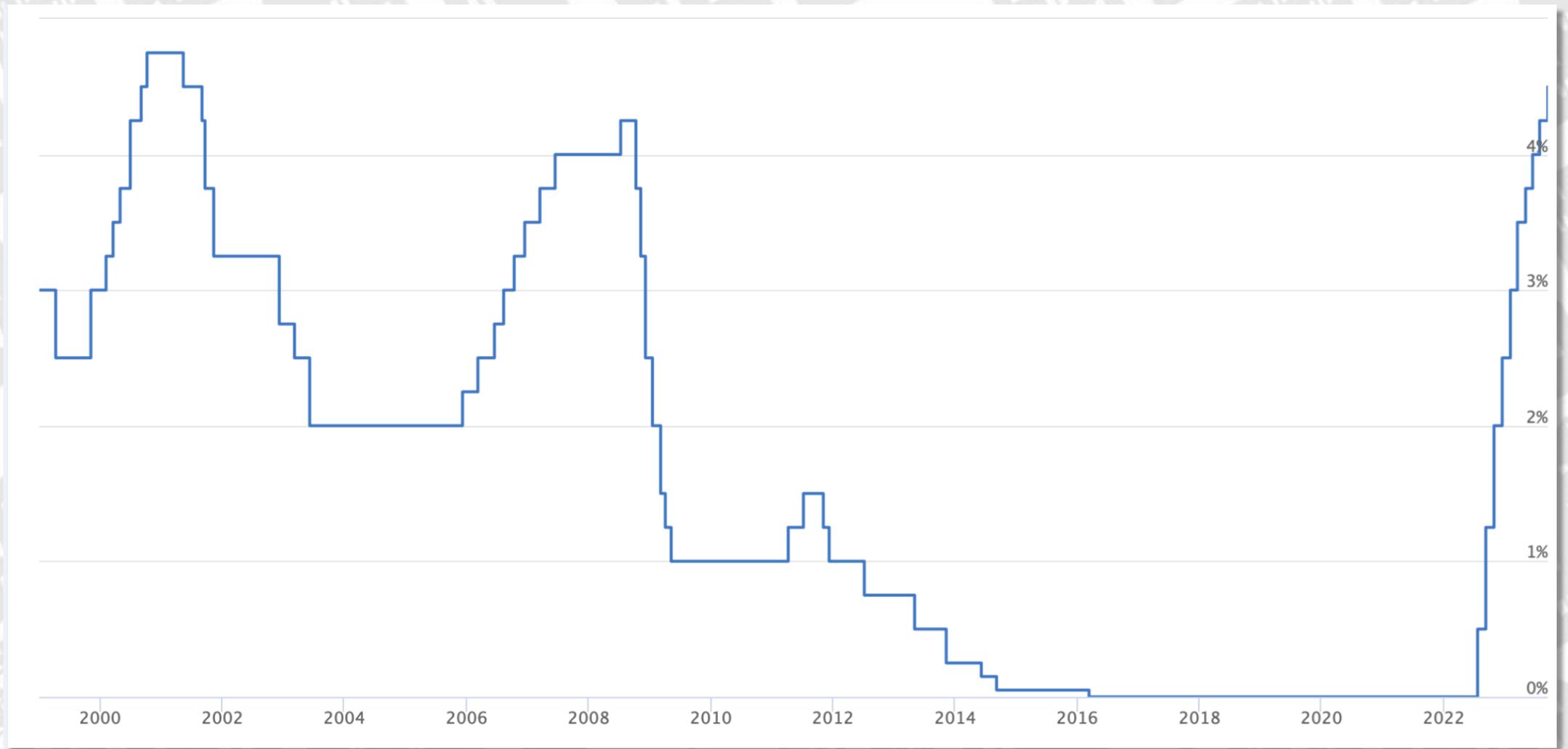
ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)



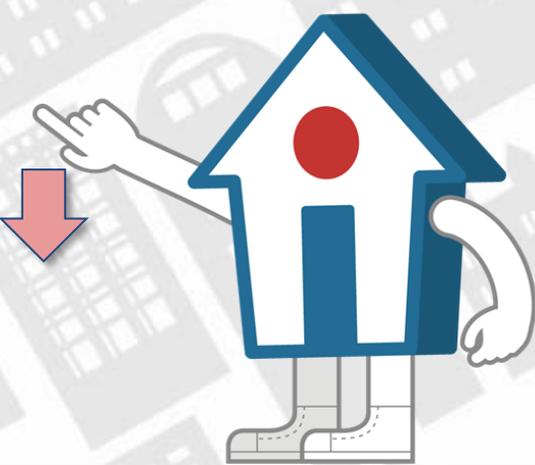
EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI
(dati trimestrali; mln euro e media mobile a 2 termini)



BCE ed i tassi d'interesse...



Elementi importanti nella scelta dell'abitazione



FIT FOR 55



A broad legislative package to align existing EU policy with the new emissions reduction goal of 55% by 2030.

✓ 2019 - Obiettivo emissioni zero per 2050

✓ 2023 - Direttiva raggiungere Classe E al 1/1/30 e Classe D al 1/1/33

Incentivi e sanzioni definite dai Paesi

Edifici per classe energetica

 Istat

Classe	Edifici		Alloggi
A	678.000	5%	2.041.000
B	288.000	2%	811.000
C	523.000	4%	1.481.000
D	1.269.000	10%	3.597.000
E	2.119.000	17%	5.960.000
F	3.158.000	25%	8.922.000
G	4.465.000	36%	12.590.000
	12.500.000		35.402.000

12/10/23 Riunione del “trilogo”

Negoziato fra Parlamento, Consiglio e Commissione europea



- Articolo 9, **calendario degli interventi di ristrutturazione**
- Articolo 16, **attestati di prestazione energetica**
- Articolo 31, **sanzioni**

Consiglio Europeo

- **Considerare quanto consuma un edificio invece della sola sua classe**
- **Scadenze non sono realistiche**

Focus Milano...



Stima scenario movimenti (prossimi 10 anni)

286.491

Milano	
Bologna	36.841
Firenze	36.577
Perugia	-820
Trieste	-2.114
Aosta	-2.832
Campobasso	-3.345
Trento	-4.663
Cagliari	-5.284
Potenza	-5.809
Bari	-8.002
Ancona	-8.053
Catanzaro	-11.951
L'Aquila	-14.619
Venezia	-18.376
Roma	-39.988
Palermo	-65.895
Genova	-100.692
Torino	-131.594
Napoli	-163.561

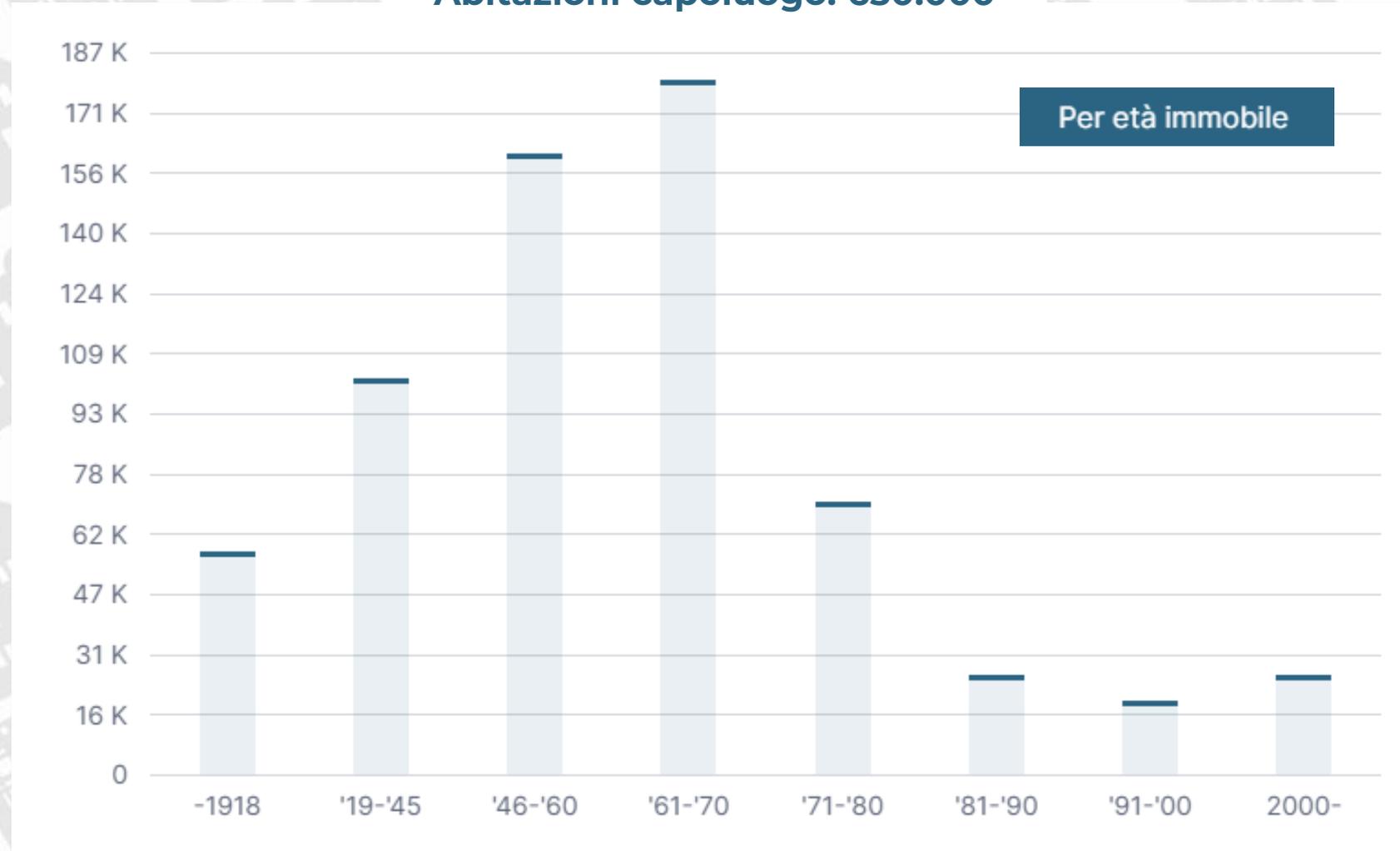
Elaborazione Cresme

- **Popolazione residente** 1,4 mio
- **Studenti fuori sede** 80 mila
- **Domiciliati** 120 mila
- **City User** 610 mila

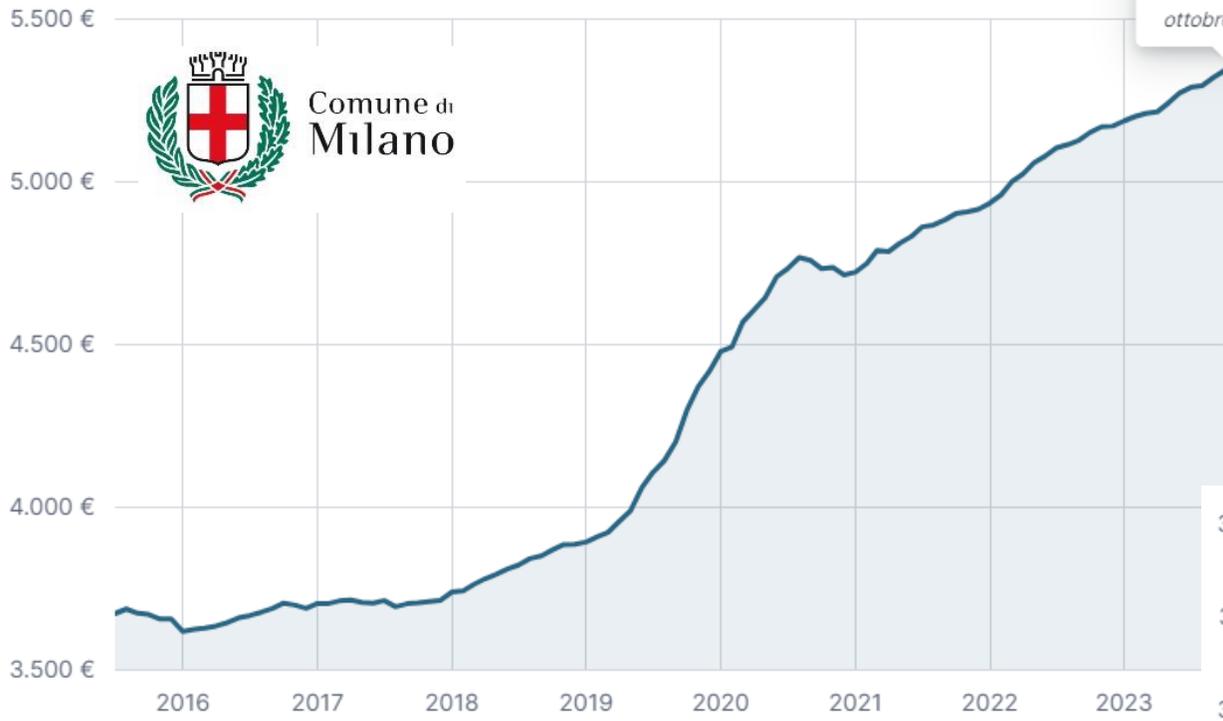


Milano, patrimonio immobiliare

Abitazioni capoluogo: 650.000

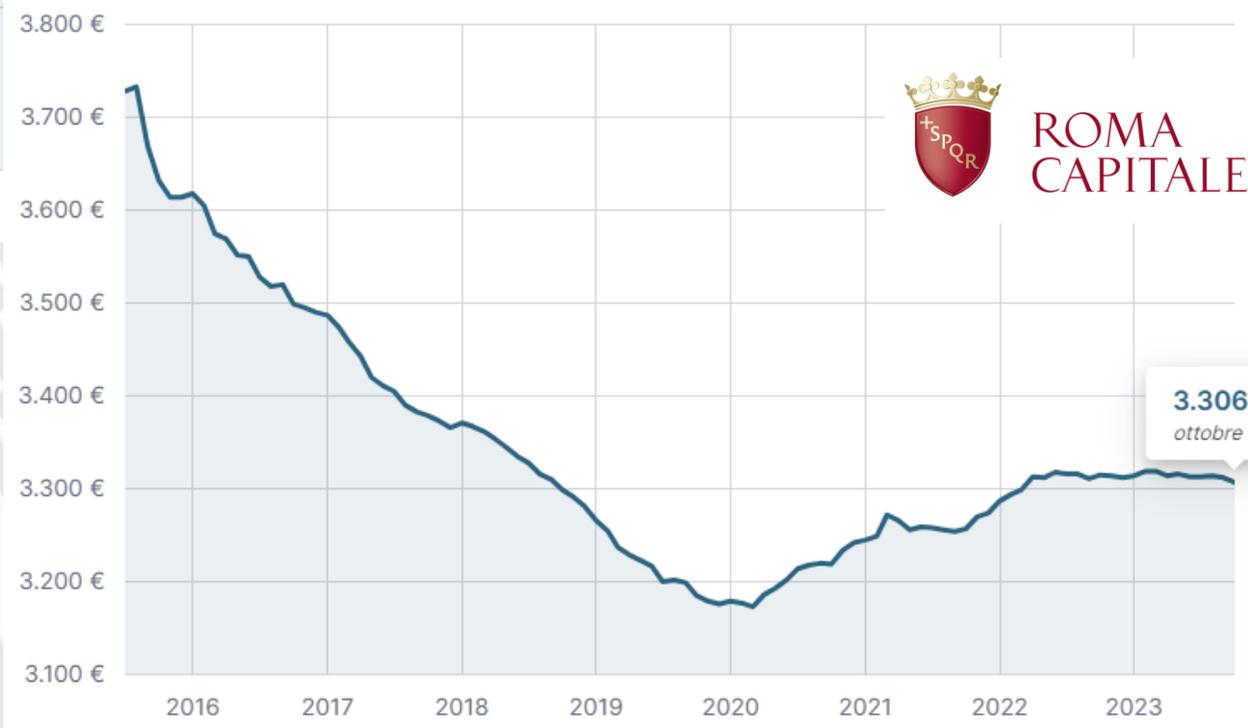


Trend dei prezzi - Vendita



Prezzo medio vendita (€/m²)

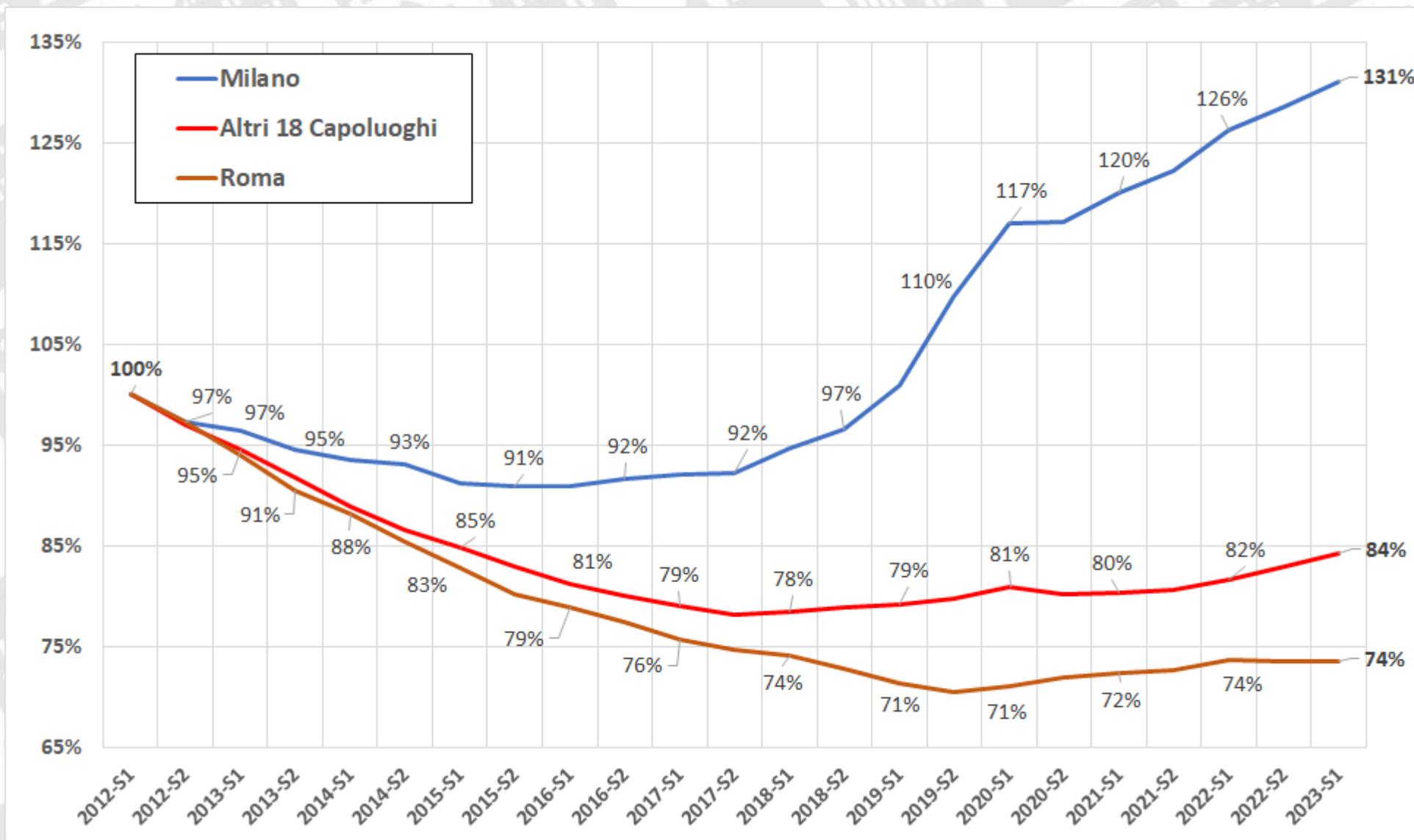
5.340 €
ottobre 2023



3.306 €
ottobre 2023



Andamento prezzi per capoluogo

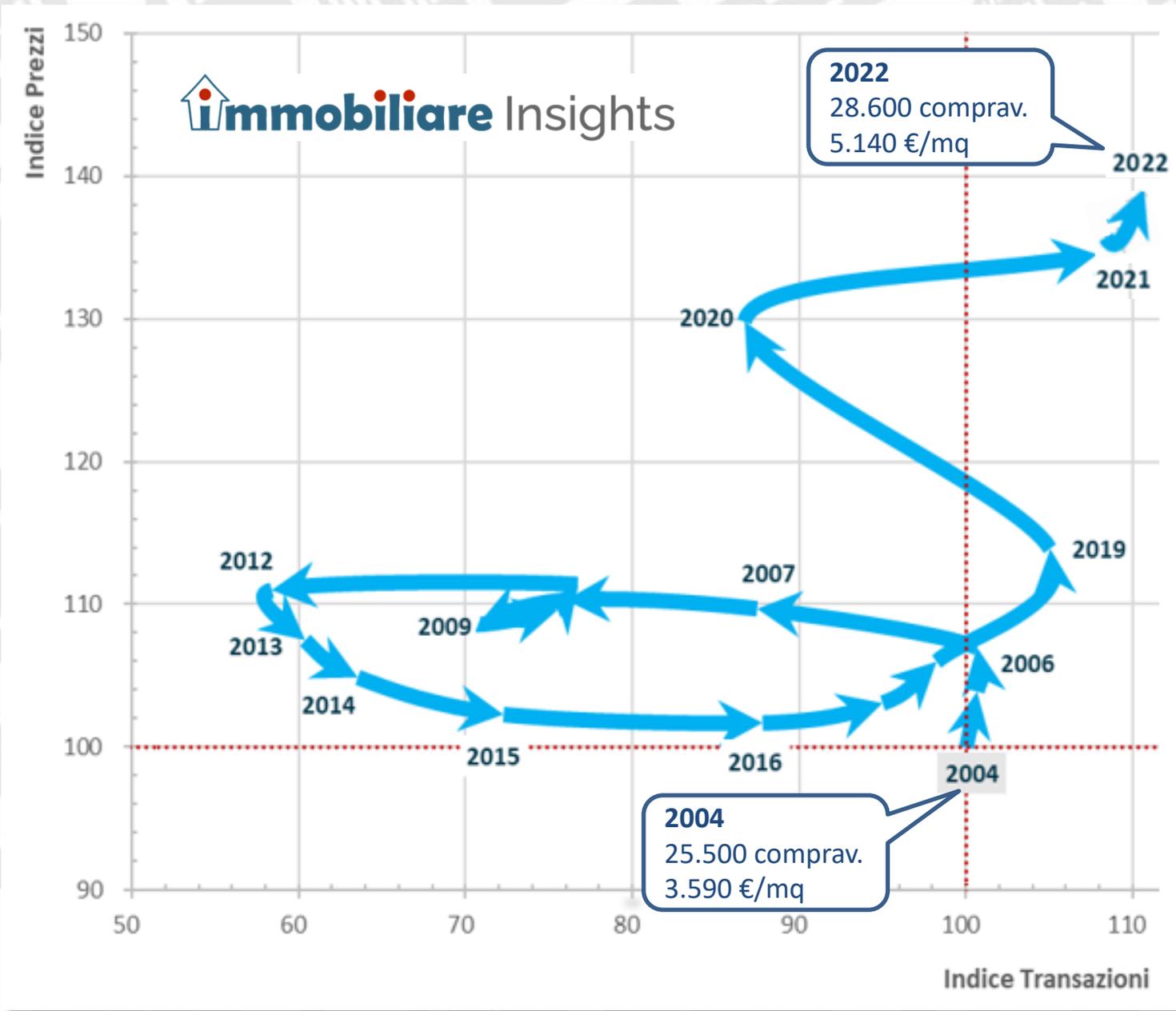


Ciclo Immobiliare

Prezzo e Compravendite



Comune di
Milano



ASPESI Milano
Unione Immobiliare

Milano, accessibilità

Reddito necessario per acquisto

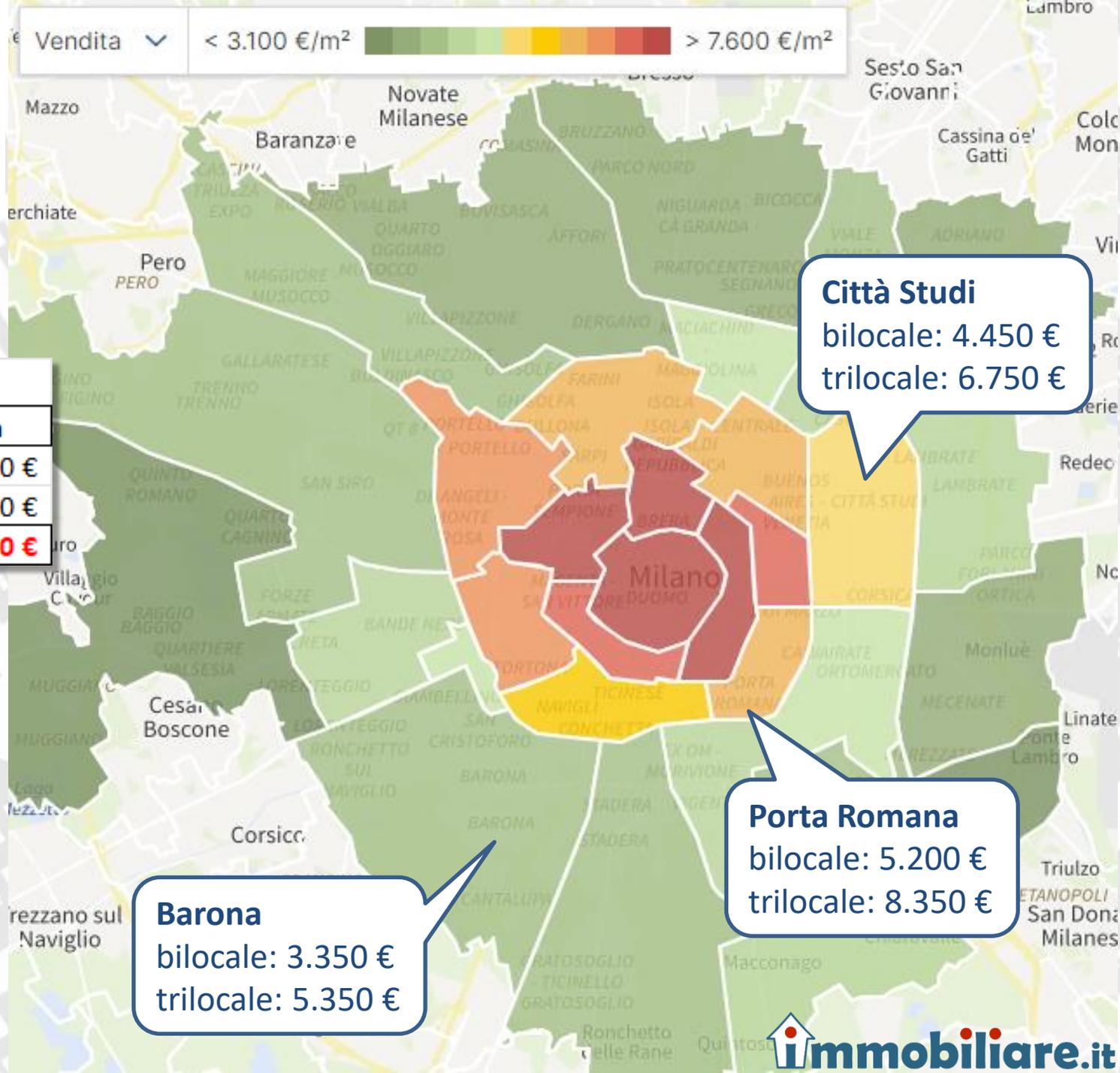
Mutuo 80%, 25 anni

Trilocale a Barona, Mutuo 80% a 25 anni

	Prezzo casa	Tasso	Anticipo	Rata
2019	265.500 €	1,3%	53.100 €	840 €
2022	355.500 €	4,0%	71.100 €	1.500 €
	34%	2,7%	18.000 €	660 €

Accessibilità Barona Trilocale

	Single	Coppia
2019	13,0%	67,2%
2022	1,0%	15,6%
	-12%	-52%



Milano - Compravendite Residenziale



Comune di
Milano

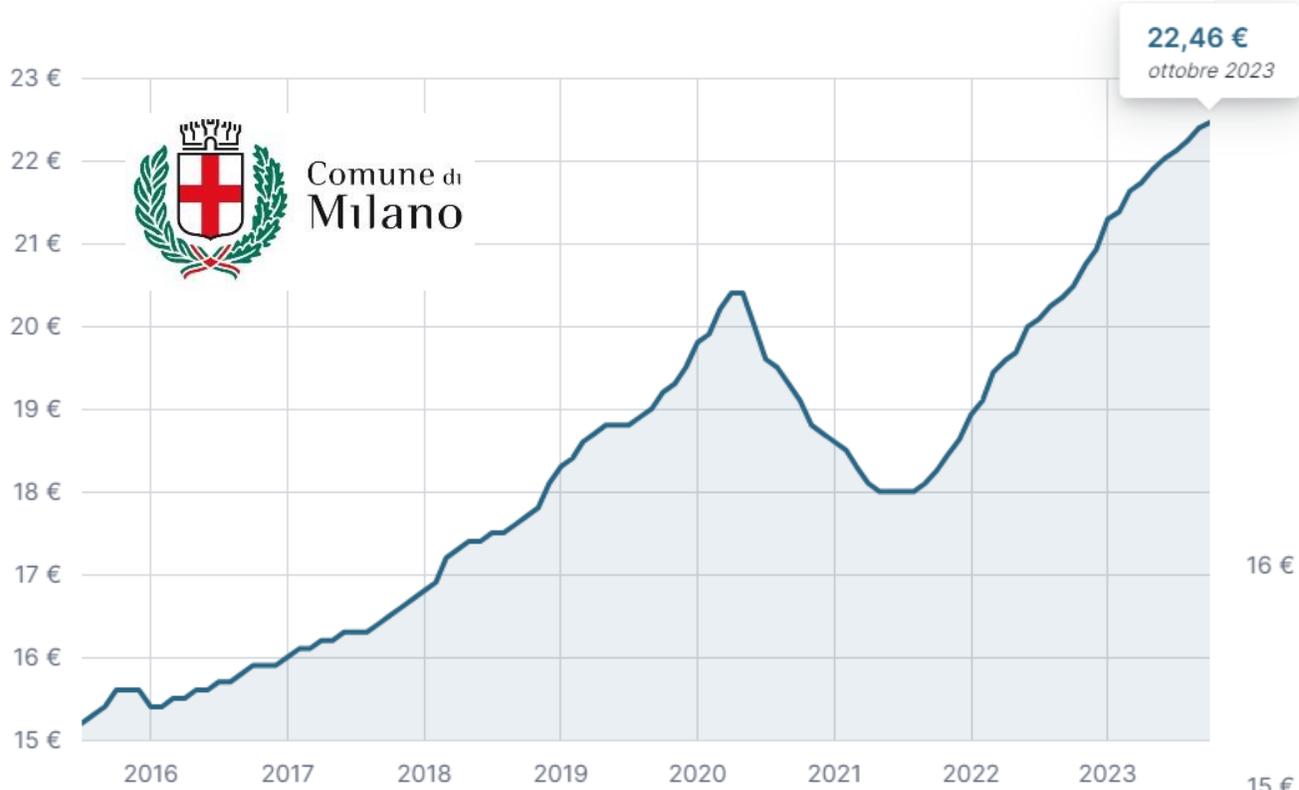
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2019	6.120	7.081	5.873	7.158	26.232
2020	4.947	5.207	4.968	6.528	21.650
2021	5.647	7.627	6.125	7.523	26.923
2022	7.681	7.919	5.815	7.180	28.595
	36,0%	3,8%	-5,1%	-4,6%	6,2%
2023	5.920	6.568			
	-22,9%	-17,1%			



Hinterland di Milano

	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2019	1.431	1.706	1.367	1.755	6.259
2021	1.660	2.135	1.728	2.076	7.599
2022	1.846	2.147	1.761	2.074	7.829
	11,2%	0,5%	2,0%	-0,1%	3,0%
2023	1.652	1.950			
	-10,5%	-9,2%			

Trend dei prezzi - Locazione

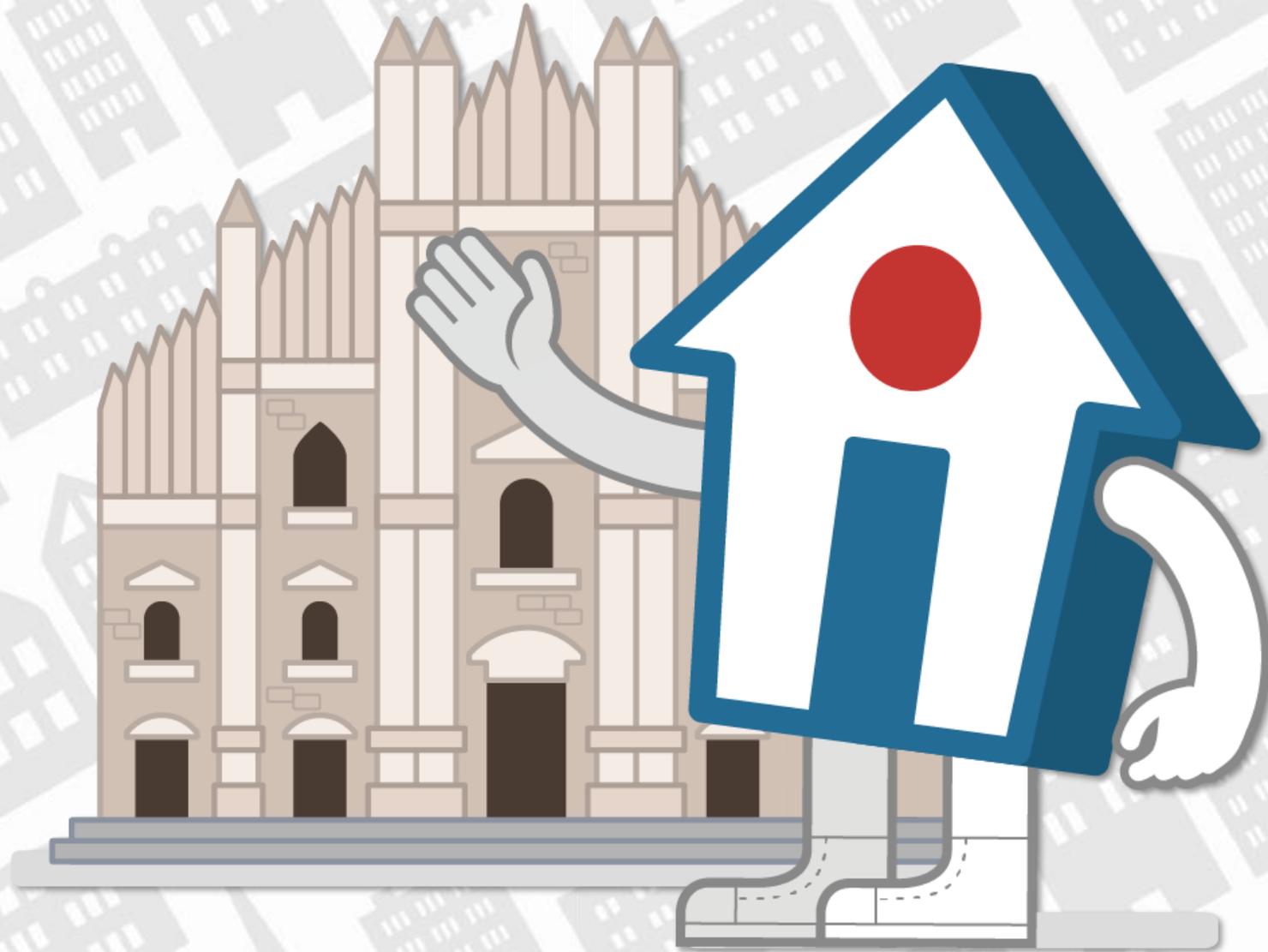


Prezzo medio affitto
(€/m²)



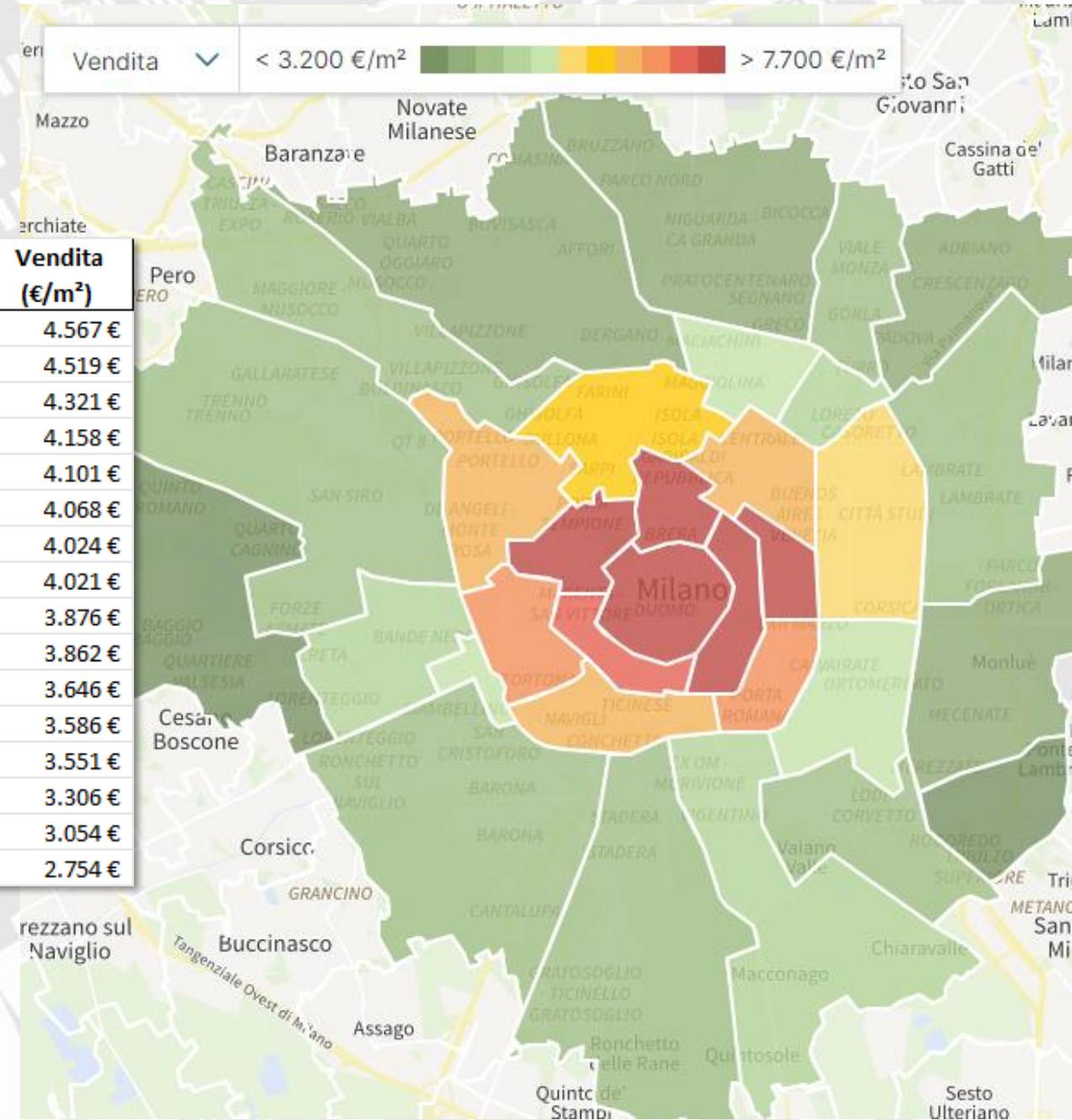
Milano, approfondiamo...

 immobiliare.it



ASPESI Milano
Unione Immobiliare

Mappa dei prezzi



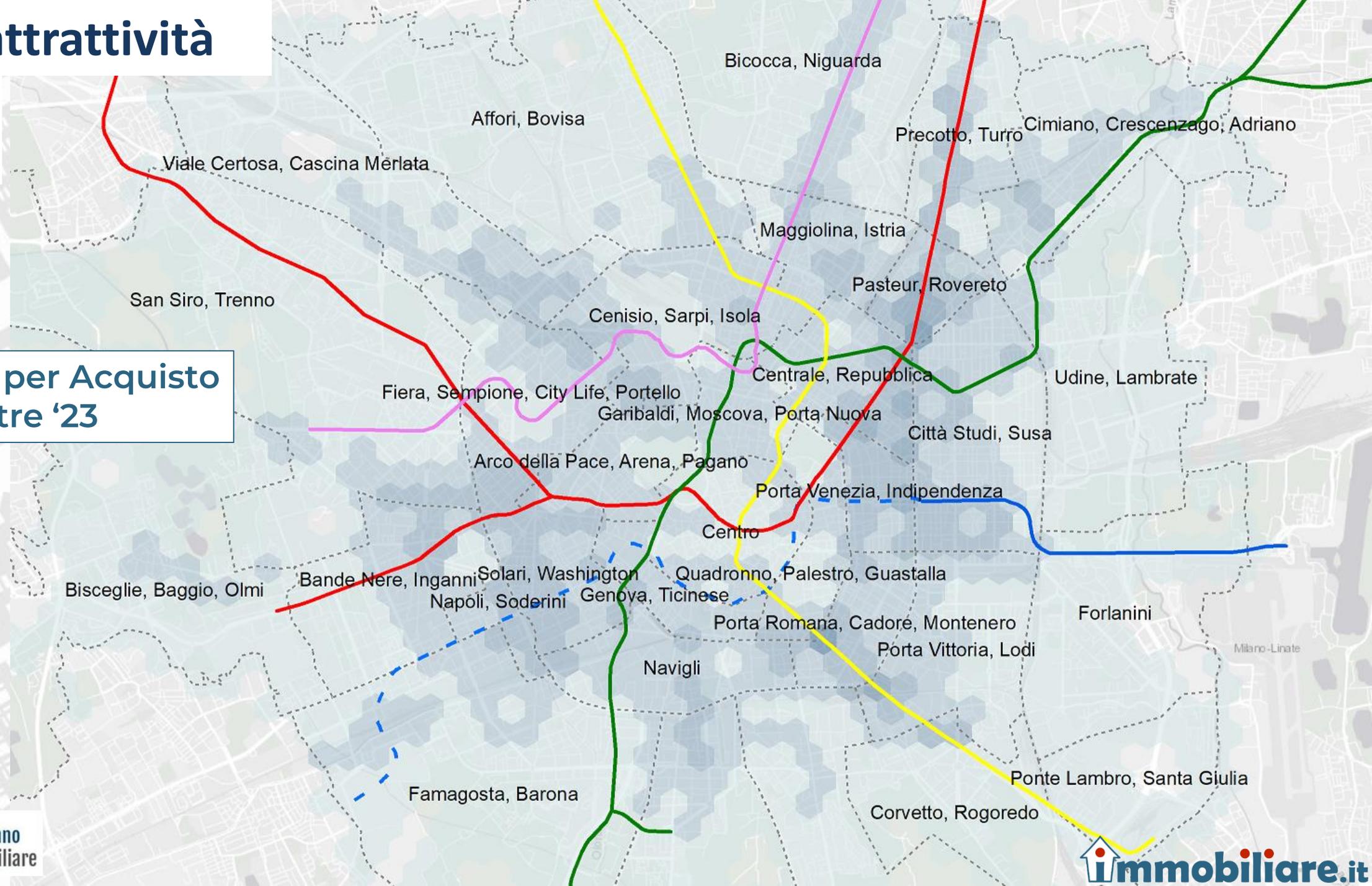
Zone	Vendita (€/m ²)	Zone	Vendita (€/m ²)
Centro	10.346 €	Pasteur, Rovereto	4.567 €
Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	9.852 €	Bande Nere, Inganni	4.519 €
Arco della Pace, Arena, Pagano	9.291 €	Ripamonti, Vigentino	4.321 €
Quadronno, Palestro, Guastalla	8.676 €	Udine, Lambrate	4.158 €
Porta Venezia, Indipendenza	7.736 €	Abbiategrasso, Chiesa Rossa	4.101 €
Genova, Ticinese	7.649 €	Famagosta, Barona	4.068 €
Solari, Washington	6.927 €	Corvetto, Rogoredo	4.024 €
Porta Romana, Cadore, Montenero	6.836 €	Precotto, Turro	4.021 €
Fiera, Sempione, City Life, Portello	6.665 €	San Siro, Trenno	3.876 €
Navigli	6.487 €	Viale Certosa, Cascina Merlata	3.862 €
Centrale, Repubblica	6.480 €	Bicocca, Niguarda	3.646 €
Cenisio, Sarpi, Isola	6.201 €	Cimiano, Crescenzago, Adriano	3.586 €
Città Studi, Susa	5.497 €	Affori, Bovisa	3.551 €
Napoli, Soderini	5.272 €	Forlanini	3.306 €
Maggiolina, Istria	4.950 €	Ponte Lambro, Santa Giulia	3.054 €
Porta Vittoria, Lodi	4.883 €	Bisceglie, Baggio, Olmi	2.754 €

Milano, attrattività



Comune di
Milano

Interesse per Acquisto
3° Trimestre '23



ASPESI Milano
Unione Immobiliare

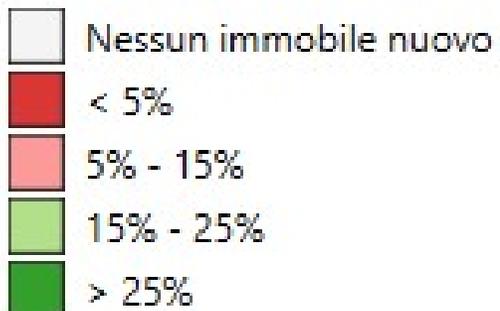


Offerta Nuove Costruzioni...



Comune di
Milano

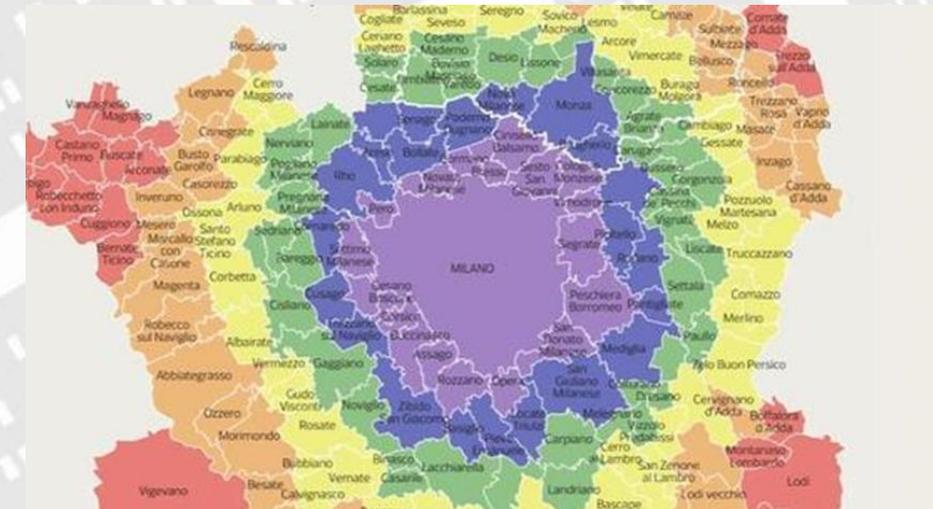
% Immobili Nuovi



ASPESI Milano
Unione Immobiliare



Andamento prezzi Nuovo verso Usato



Classe	2019		vs '19	2023		
	Prezzo al mq	vs Bassa		Offerta	Prezzo al mq	vs Bassa
Alta (A e B)	5.651 €	59%	-13%	6.460 €	14,3%	91%
Media (C, D, E)	4.425 €	25%	-22%	4.562 €	3,1%	35%
Bassa (F e G)	3.552 €		11%	3.382 €	-4,8%	

18 febbraio 2021



COUNTDOWN TO MARS

A story of
PERSEVERANCE



Survey in sala



FOCUS MILANO IMMOBILIARE 2023 **MERCATO, INVESTIMENTI, FISCALITA'**

Seminario di presentazione del Report 2023 di
Immobiliare.it su Milano

MARTEDI' 7 NOVEMBRE 2023 – ORE 16.00
COLLEGIO SAN CARLO
Corso Magenta, 71 - Milano



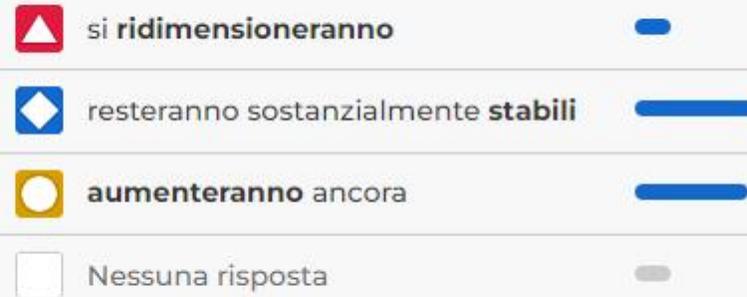
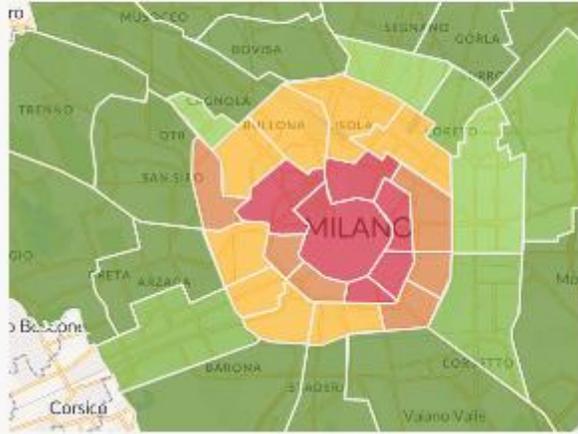
1-Sondaggio Mercato immobiliare di Milano, rispetto a prima della pandemia, oggi...



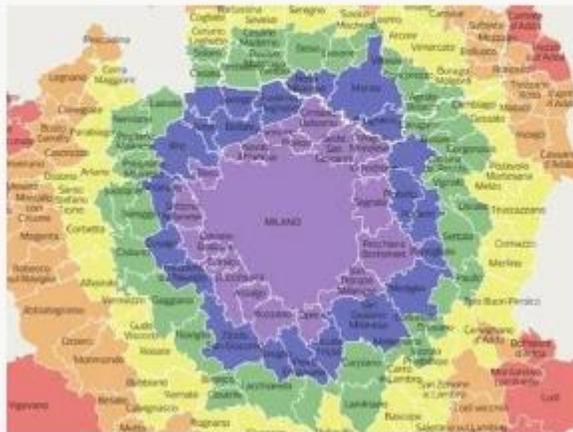
2-Sondaggio Mercato immobiliare di Milano, tra due anni...



3 - Sondaggio Prezzi a Milano, nei prossimi anni...



4 - Sondaggio Nuova costruzione residenziale, la pensereste a...



5 -Sondaggio Nuovo intervento immobiliare a Milano, investireste in...

