



## **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%**



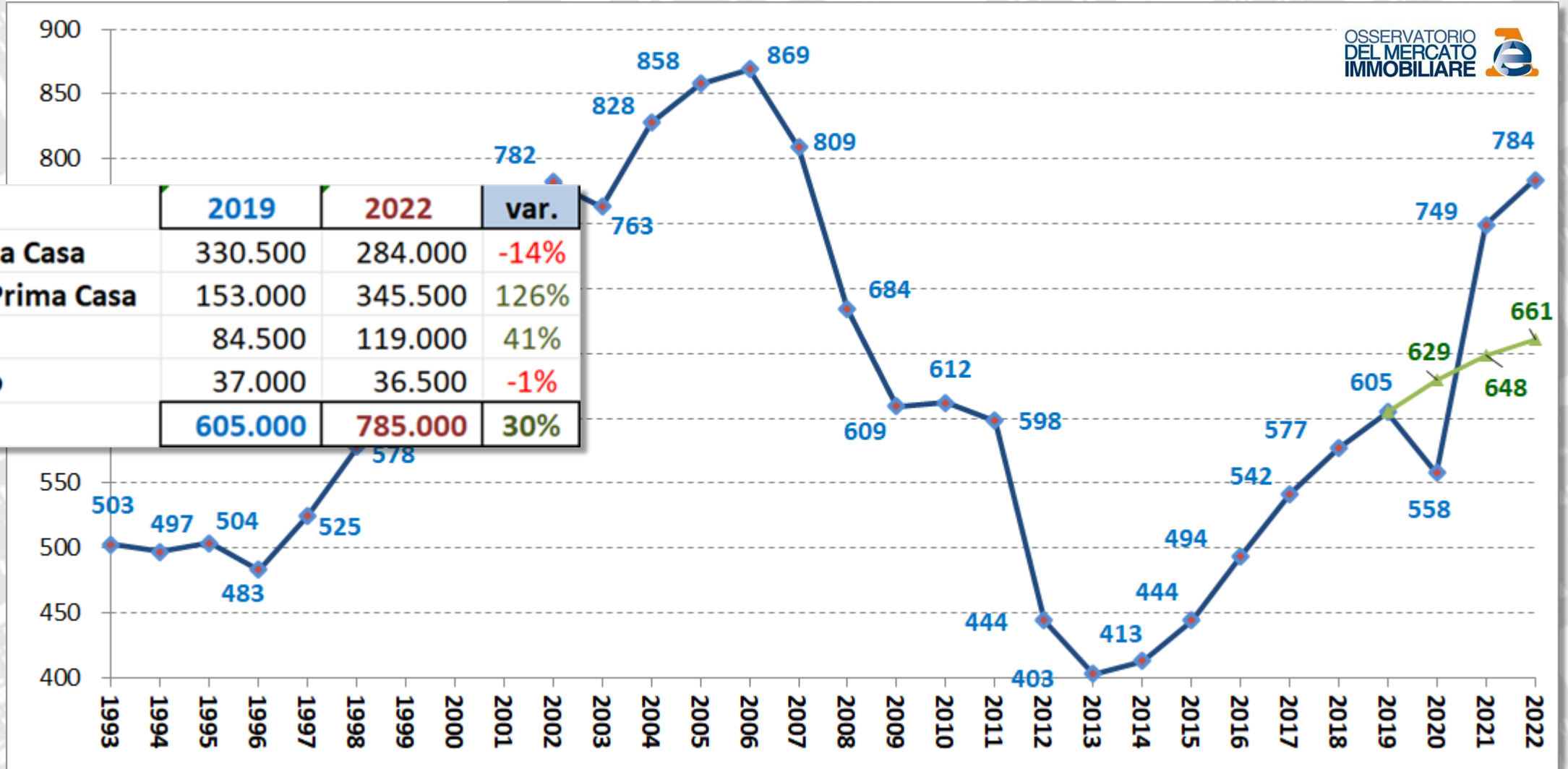
Lavorare  
**+31%**



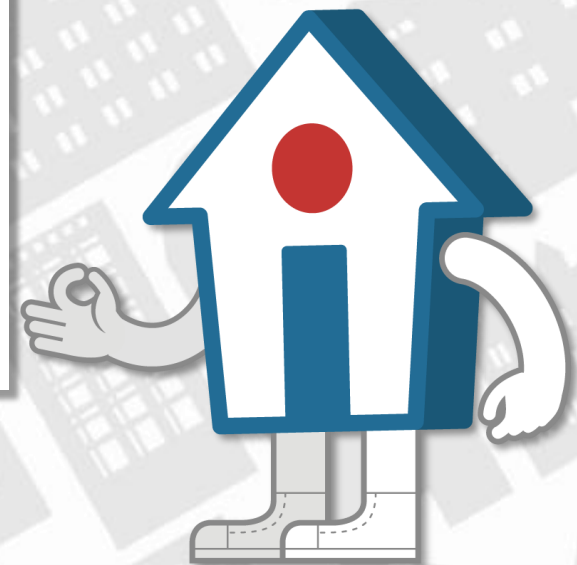
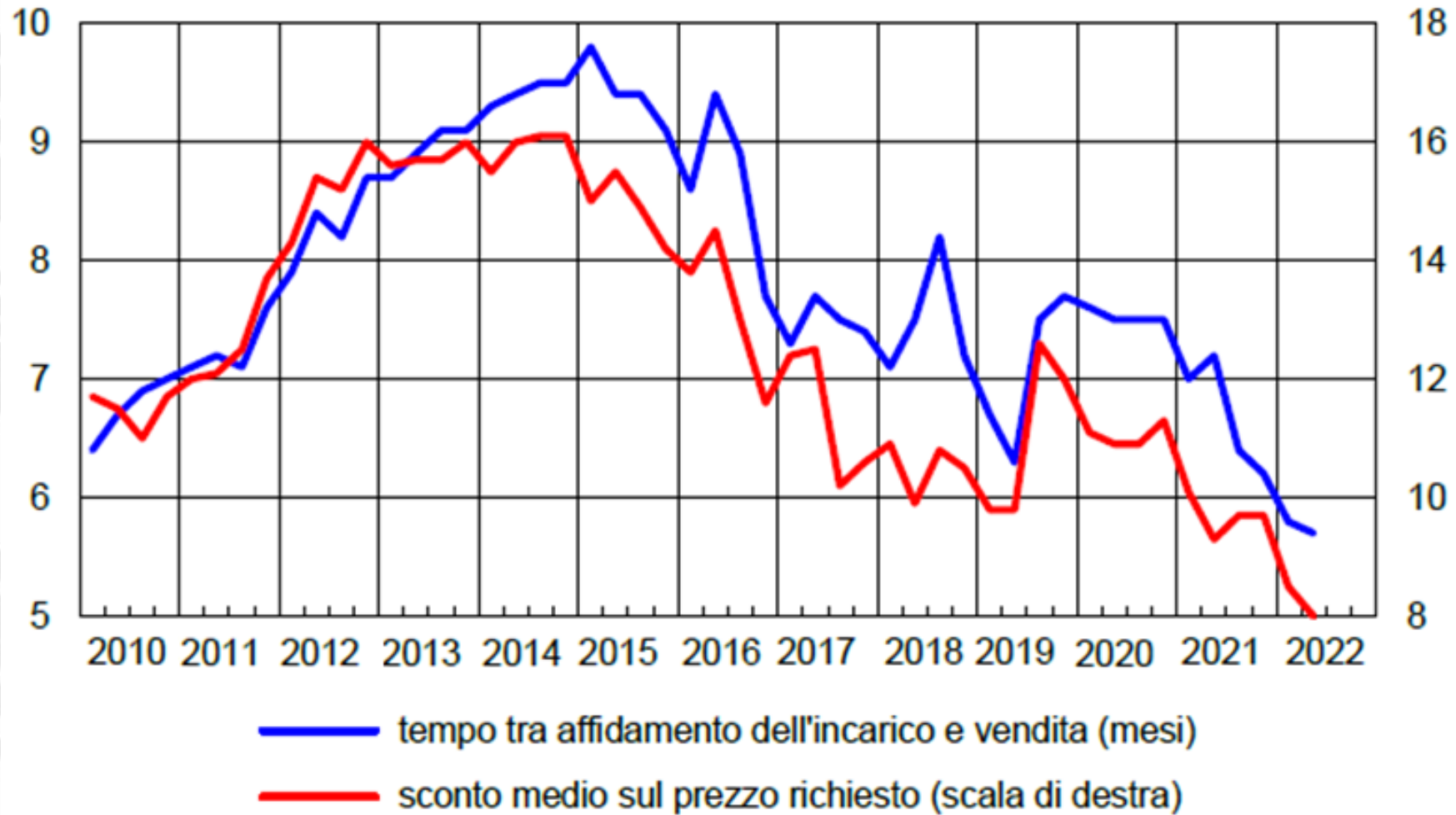
Fitness, tenersi in forma  
**+26%**

# Dopo pandemia - due anni eccezionali

Compravendite Residenziale ('000)



## Tempo di Vendita - Sconto Medio



# Ma ora lo scenario è cambiato...

## 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 

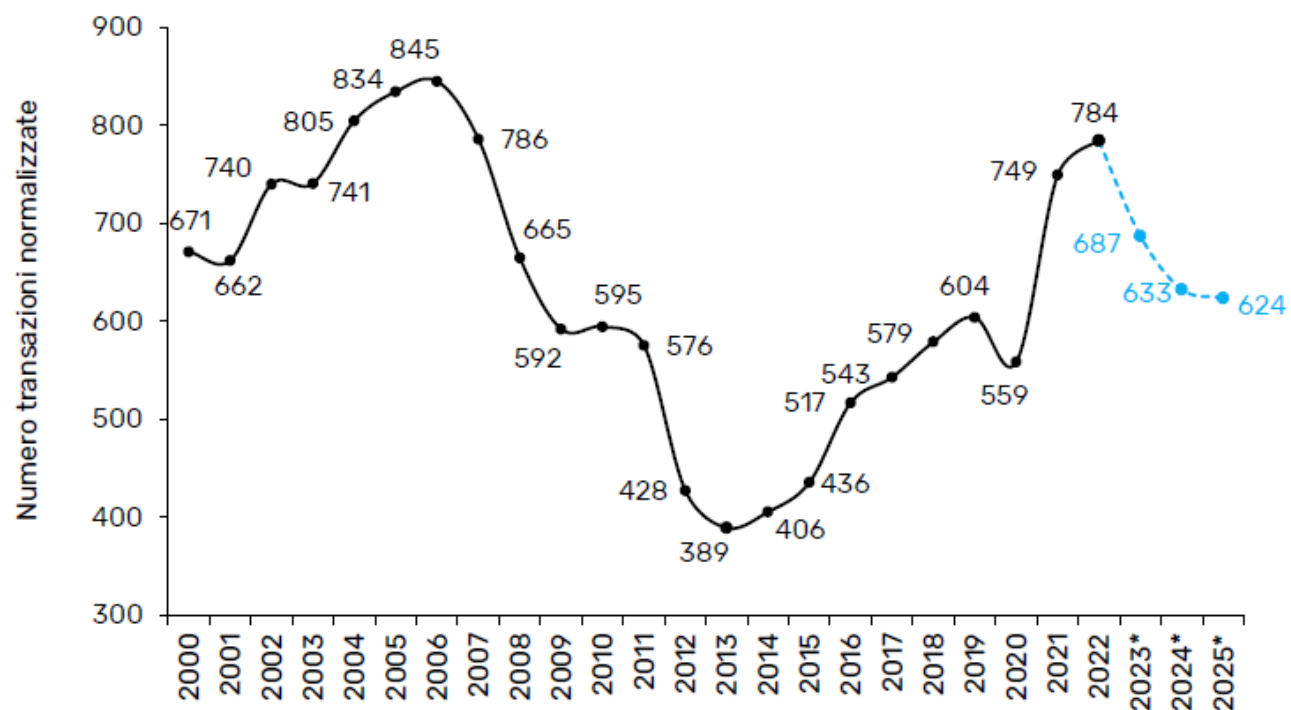
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2021	162.258	201.492	172.272	212.500	748.523
2022	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486
	12,0%	8,7%	1,7%	-1,9%	4,8%
2023	166.745	184.110			
	-8,3%	-16,0%			



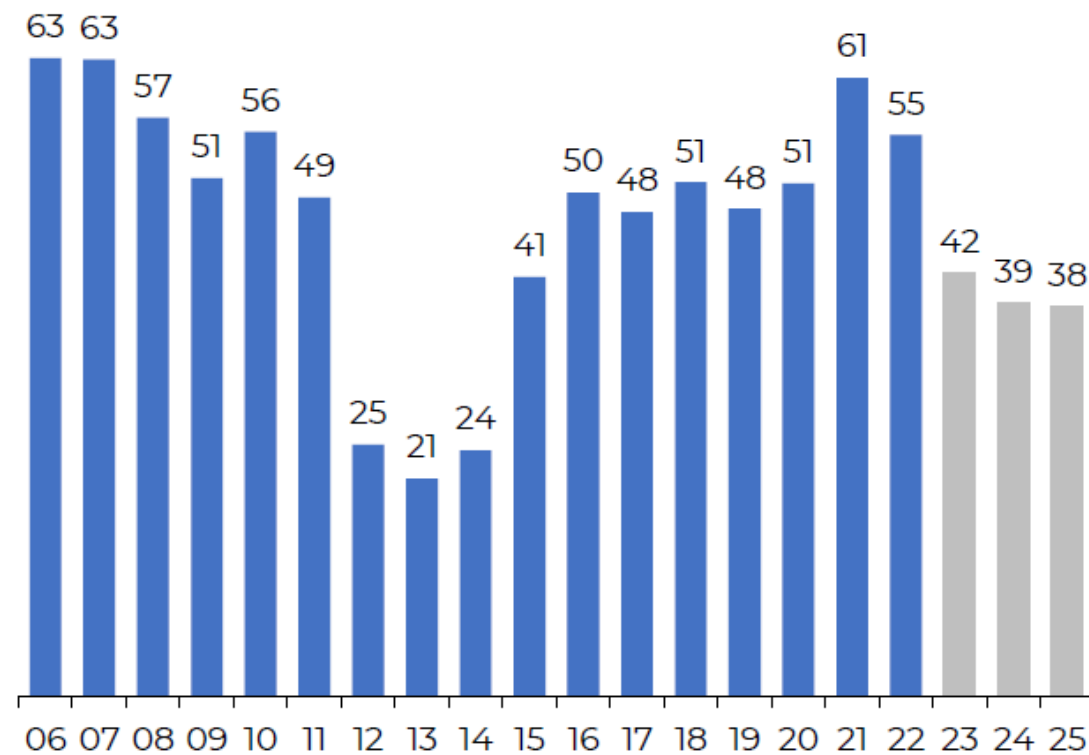
## EVOLUZIONE COMPRAVENDITE E MUTUI



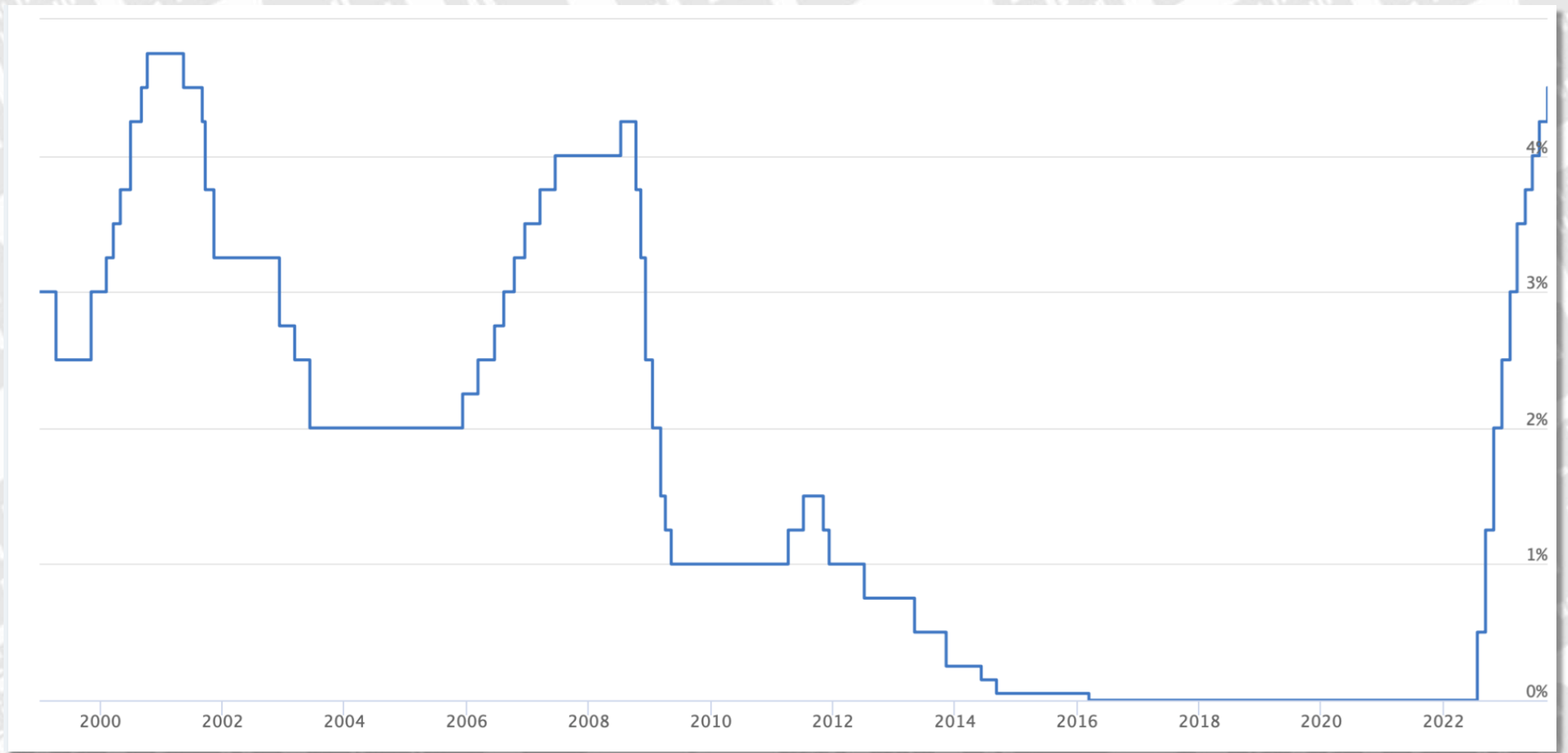
**ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)**



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

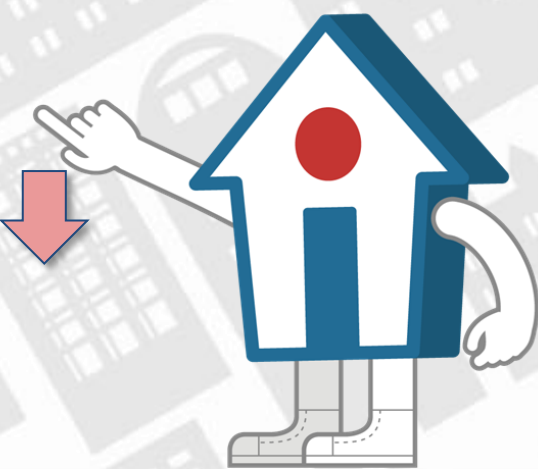


# BCE ed i tassi d'interesse...



# Elementi importanti nella scelta dell'abitazione

	Bassi costi di manutenzione/gestione	80%
	Luminosità e piano alto	77%
	Sicurezza della zona	75%
	Spazi per l'abitare	69%
	Tecnologia nella costruzione	63%
	Offerta di spazi all'aperto	53%
	Servizi della zona	44%
	Sostenibilità dal punto di vista ambientale	38%
	Garage	36%





## 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



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
	<b>12.500.000</b>		<b>35.402.000</b>

# 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**

## Acquirente: insicuro nel cambiamento

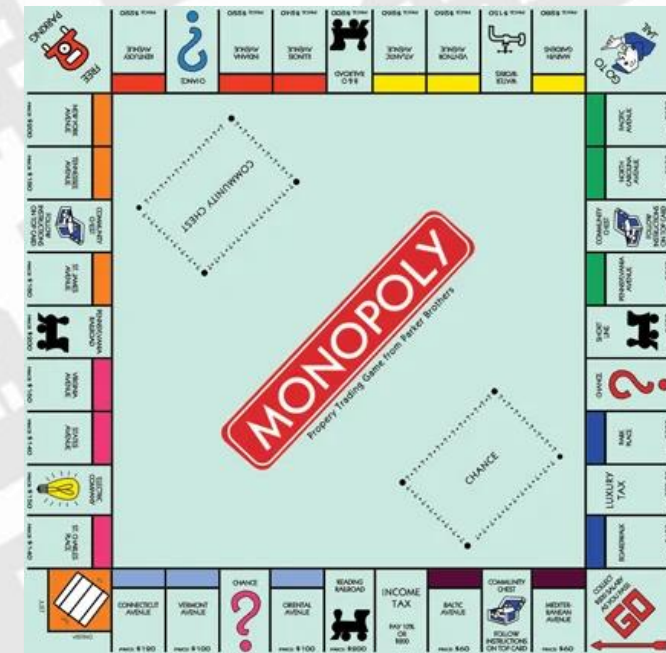
- Da casa grande da ristrutturare a casa nuova
- Da mutuo “tutto risparmio” a “non me lo danno”

Si ritorna all'affitto od “un tetto lo abbiamo”.

## Venditore: è rimasto indietro

- ha capito che il mercato gira, non che “girava”
- “se non prendo i soldi che chiedo, mi tengo la casa”

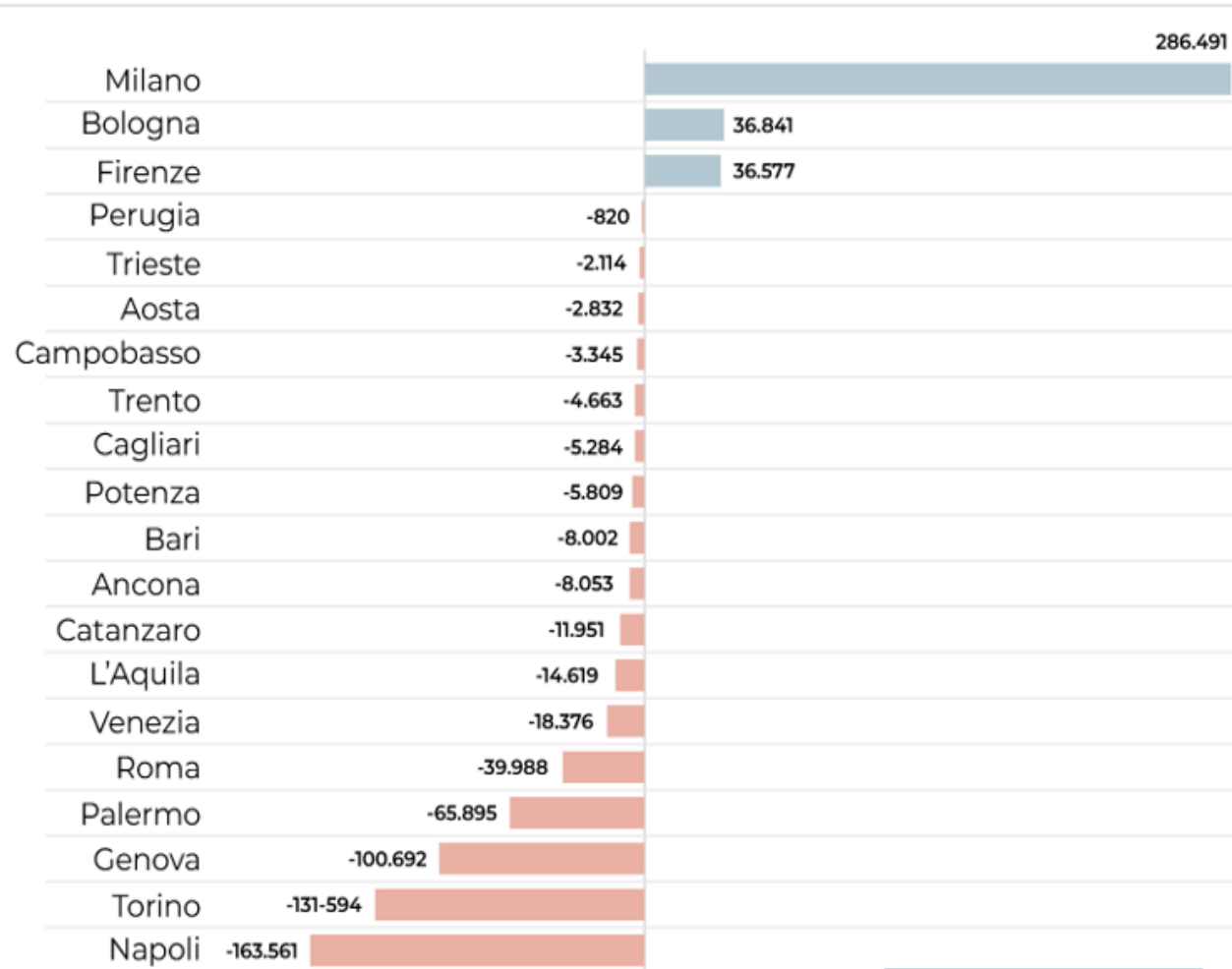
Così... non venderà.



# Focus Milano...



## Stima scenario movimenti (prossimi 10 anni)



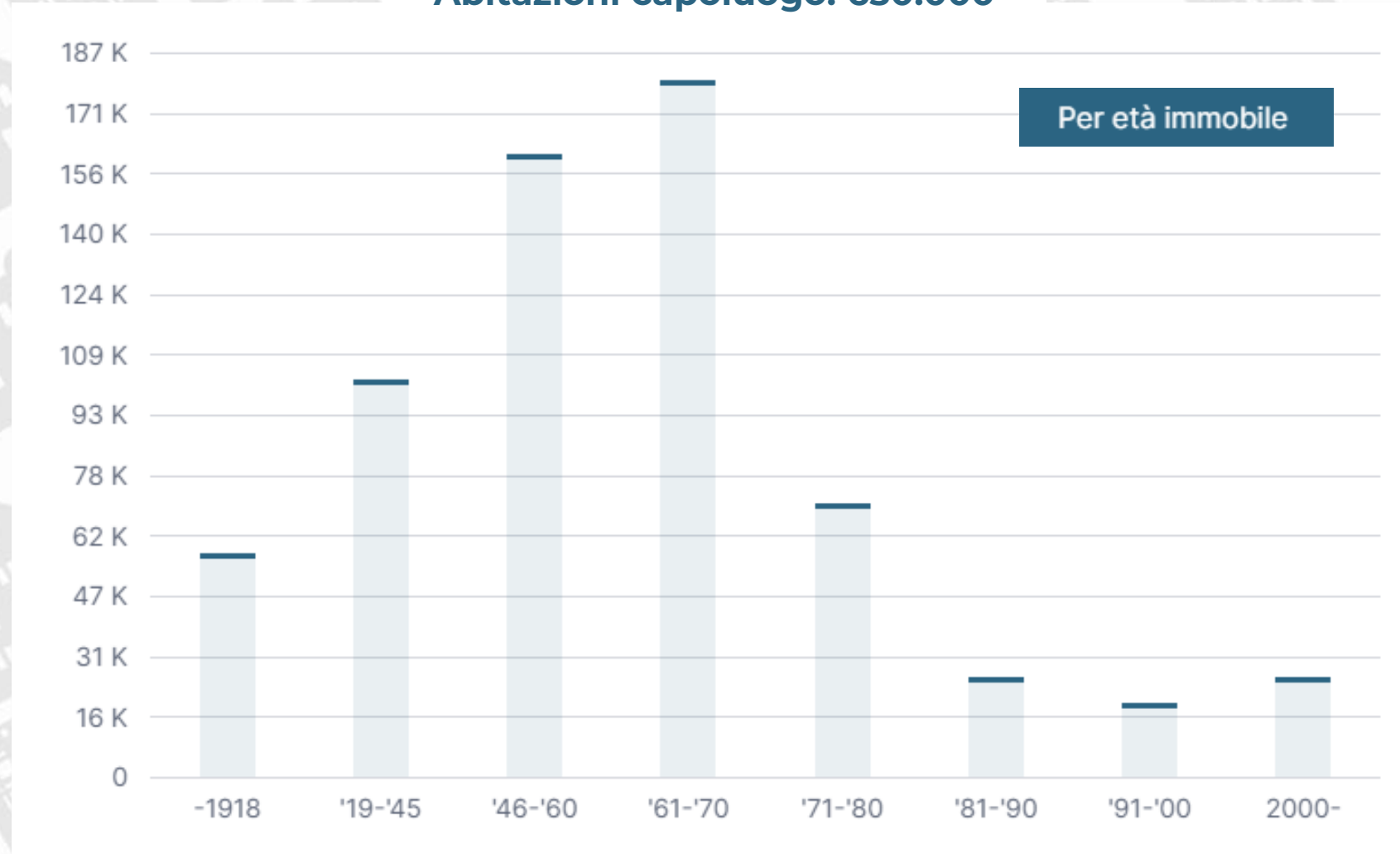
Elaborazione Cresme

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

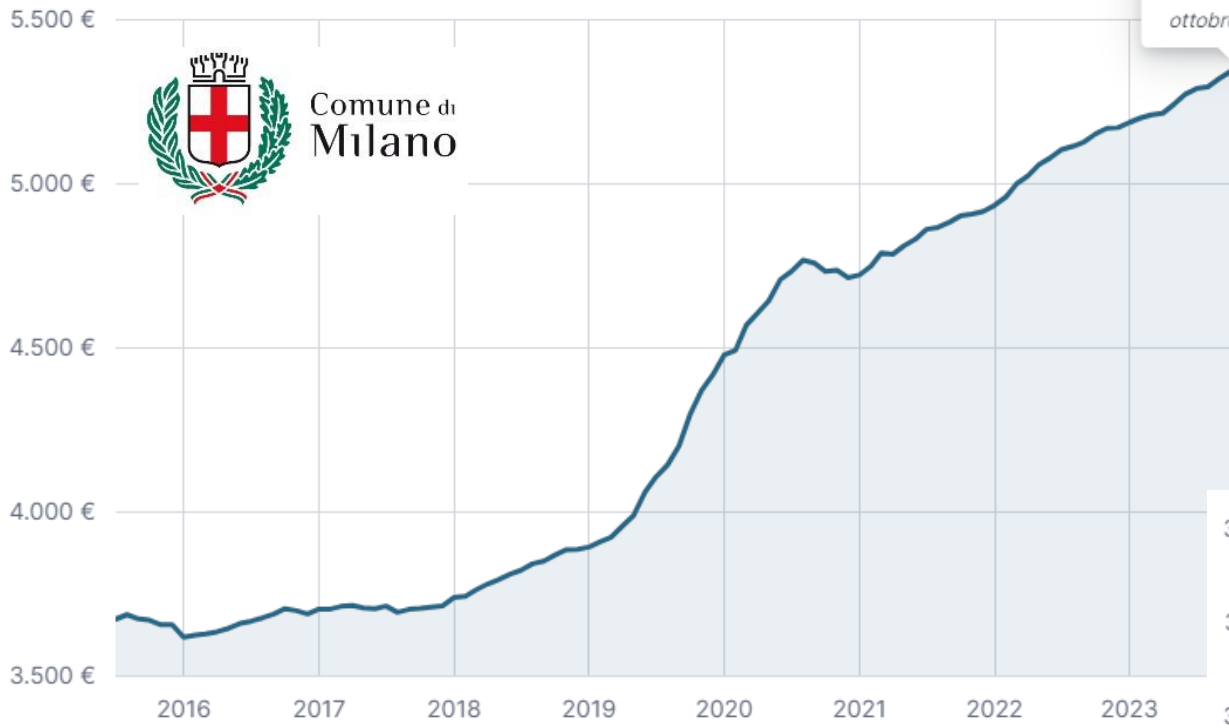


# Milano, patrimonio immobiliare

Abitazioni capoluogo: 650.000

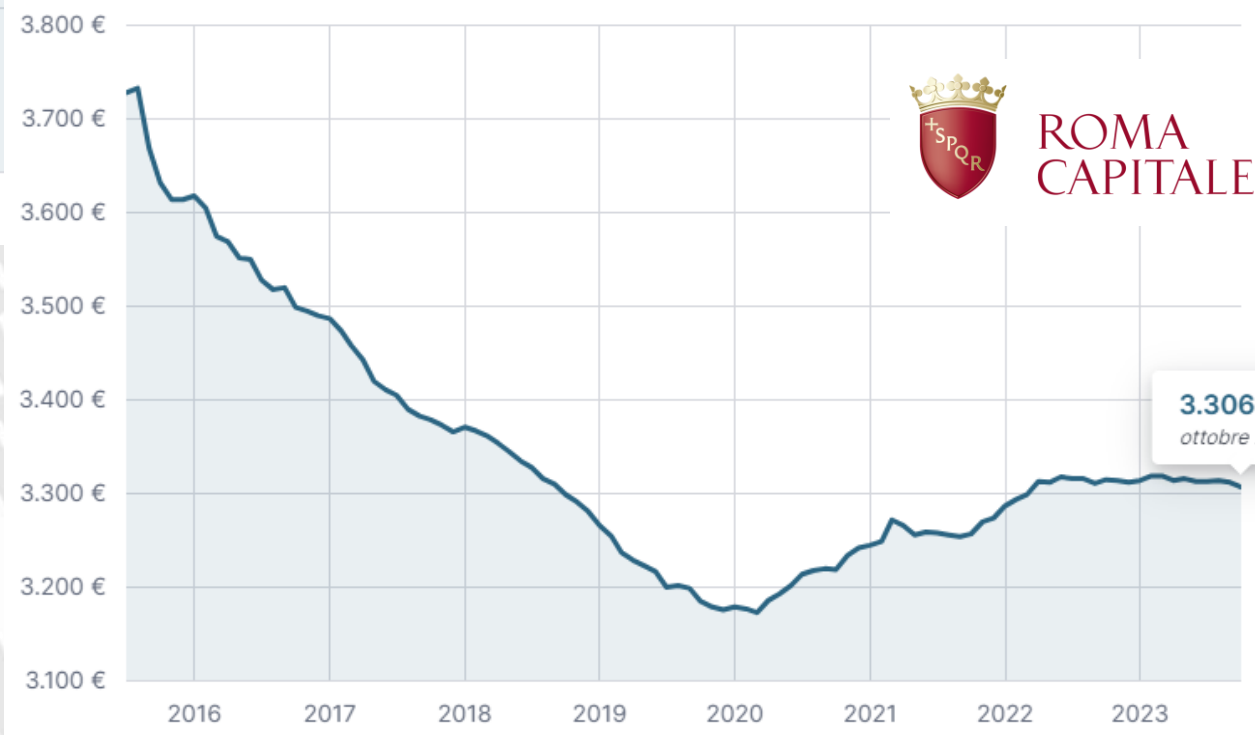


# Trend dei prezzi - Vendita



Prezzo medio vendita (€/m²)

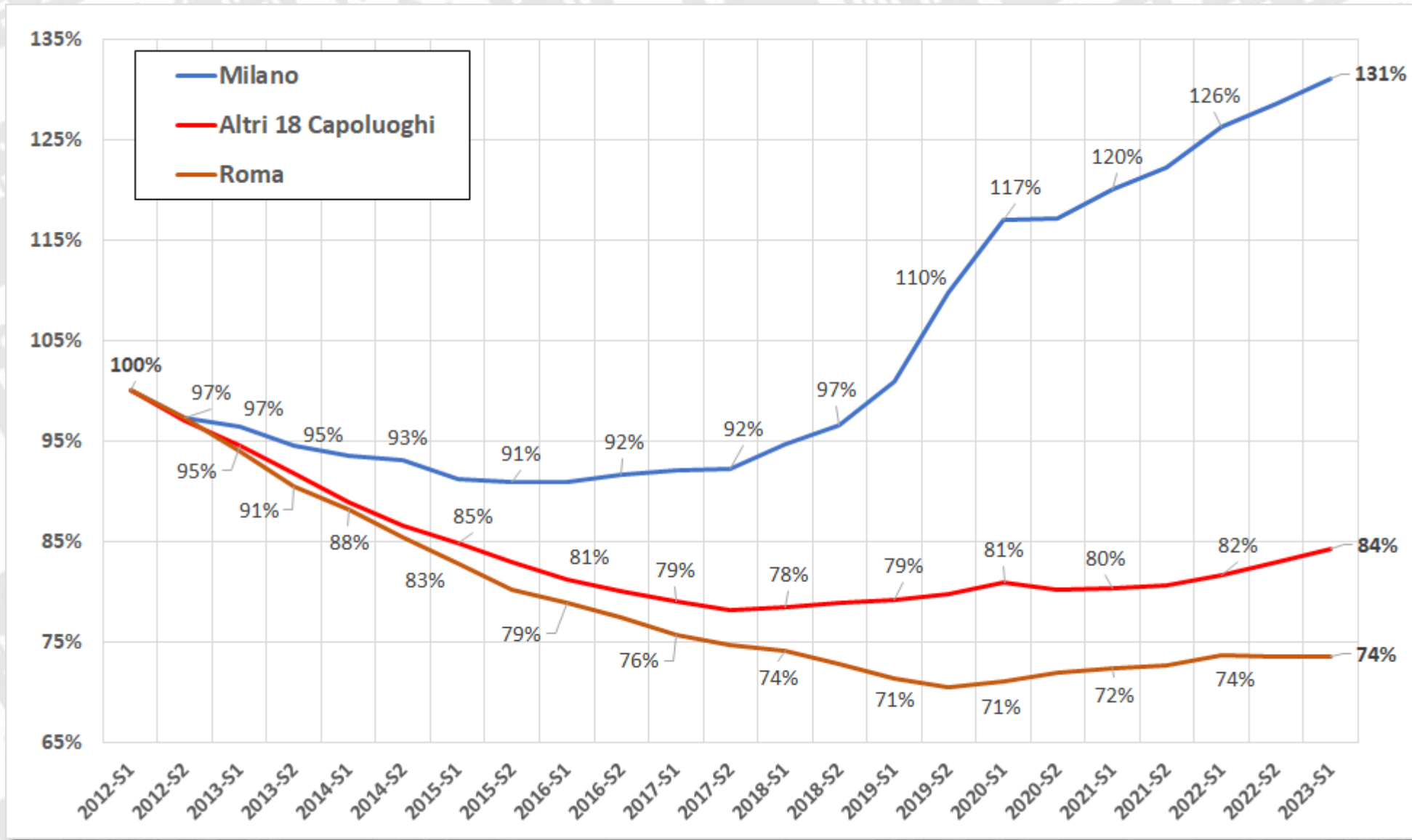
5.340 €  
ottobre 2023



3.306 €  
ottobre 2023



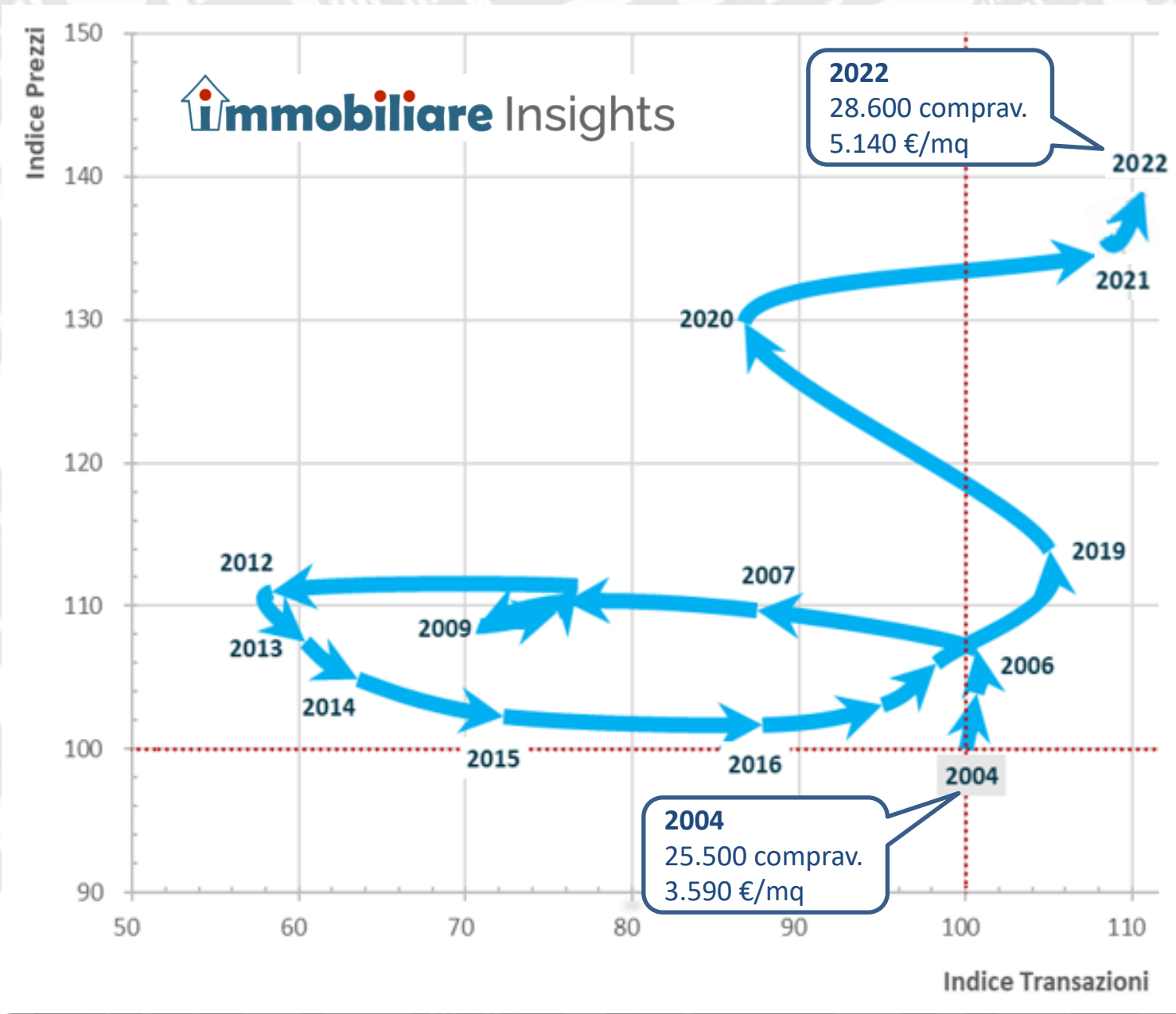
# Andamento prezzi per capoluogo





# Ciclo Immobiliare

## Prezzo e Compravendite



# Milano, accessibilità

## Reddito necessario per acquisto

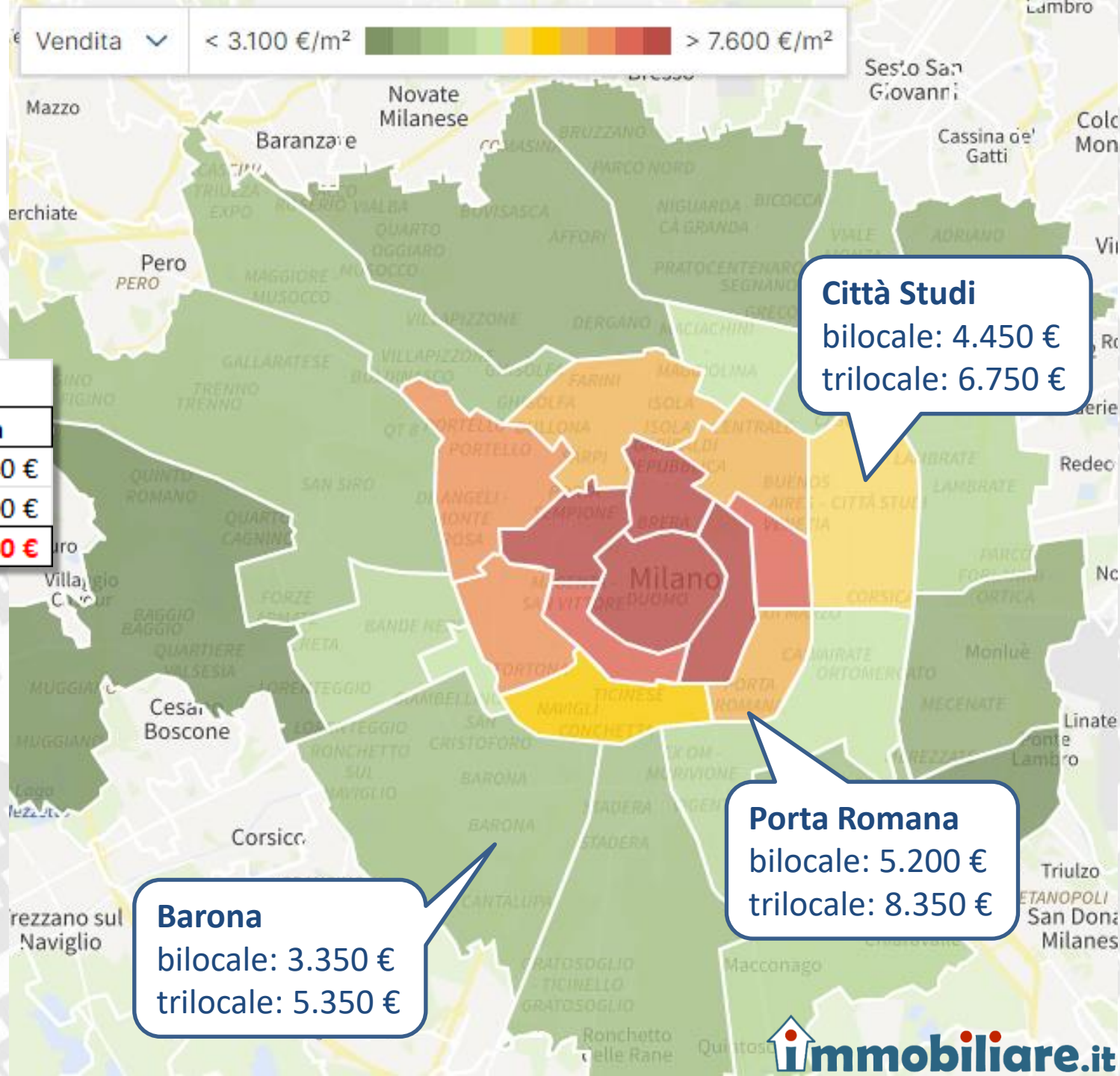
Mutuo 80%, 25 anni

### 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 €
	<b>34%</b>	<b>2,7%</b>	<b>18.000 €</b>	<b>660 €</b>

### Accessibilità Barona Trilocale

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



# Milano - Compravendite Residenziale



Comune di  
Milano

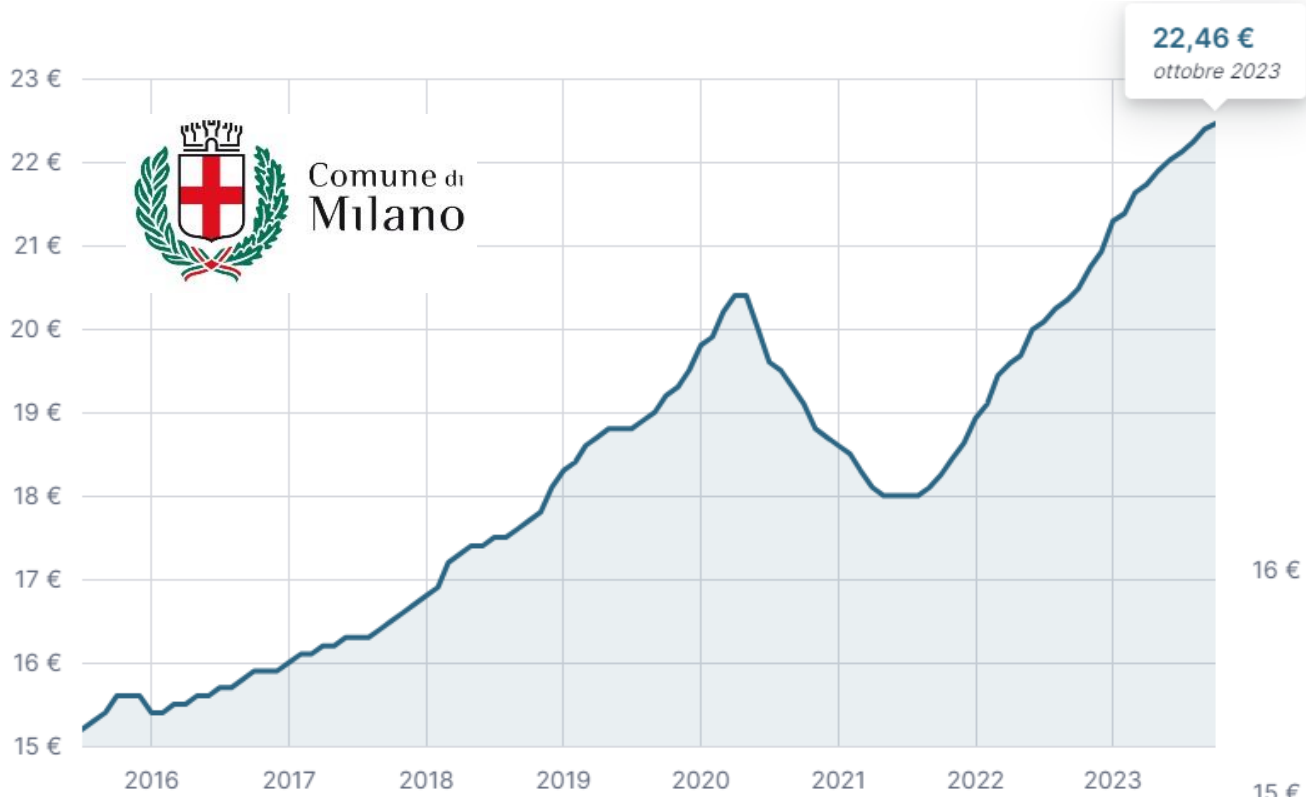
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
<b>2019</b>	6.120	7.081	5.873	7.158	<b>26.232</b>
<b>2020</b>	4.947	5.207	4.968	6.528	<b>21.650</b>
<b>2021</b>	5.647	7.627	6.125	7.523	<b>26.923</b>
<b>2022</b>	7.681	7.919	5.815	7.180	<b>28.595</b>
	<b>36,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>6,2%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



## Hinterland di Milano

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

# Trend dei prezzi - Locazione

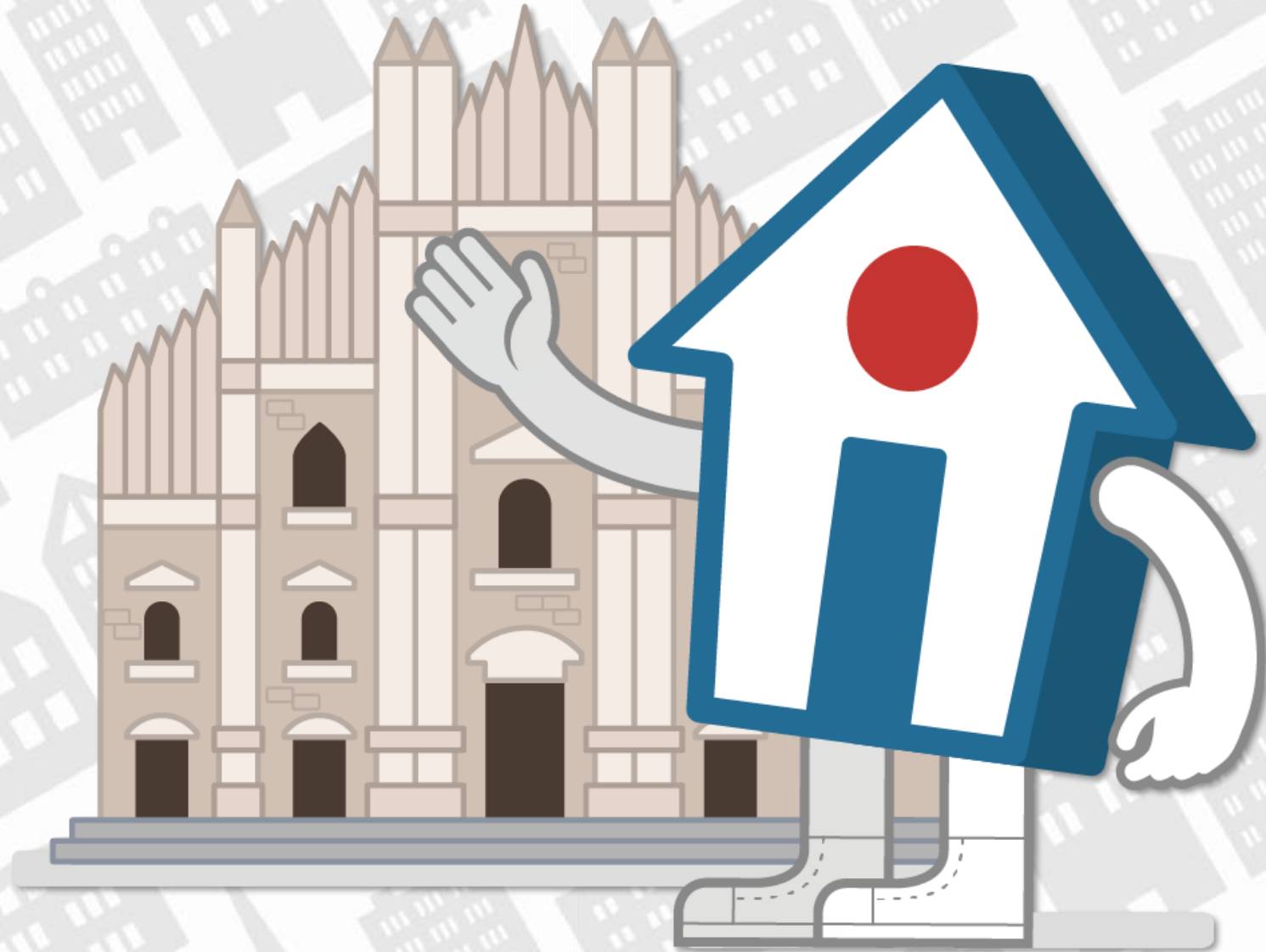


Prezzo medio affitto  
(€/m²)



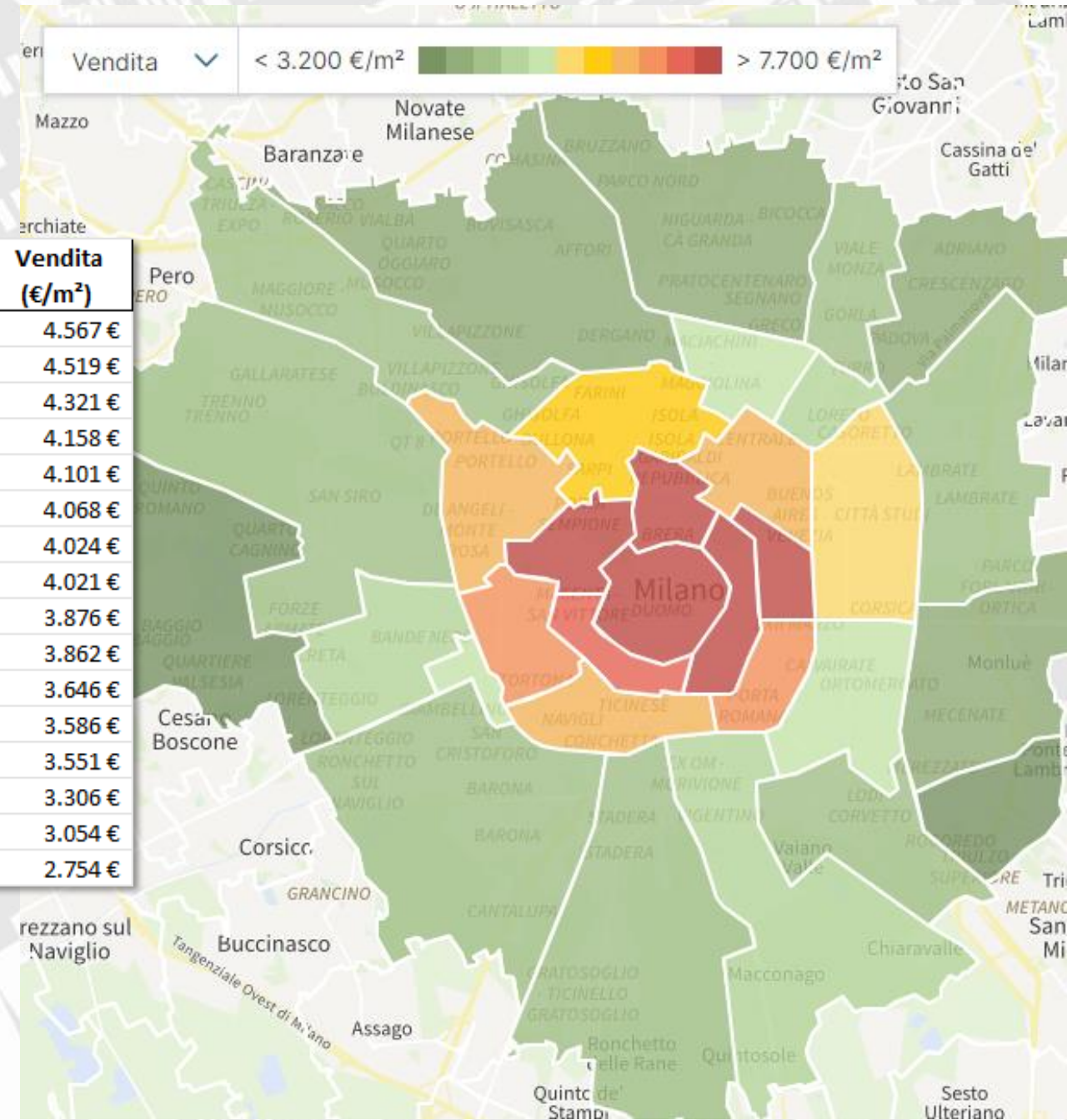
# Milano, approfondiamo...

 immobiliare.it



**ASPESI** Milano  
Unione Immobiliare

# Mappa dei prezzi



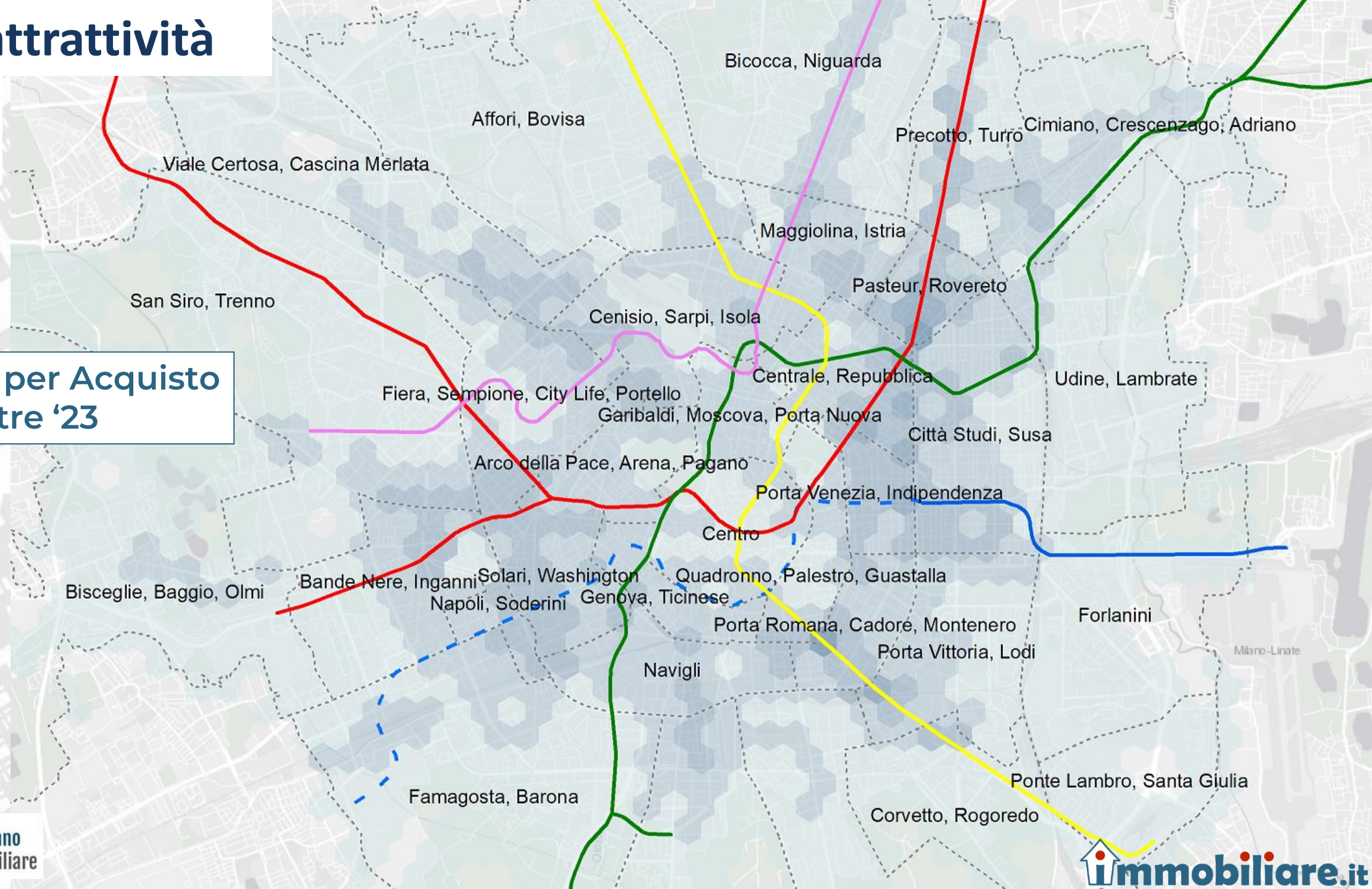
Zone	Vendita (€/m <sup>2</sup> )	Zone	Vendita (€/m <sup>2</sup> )
Centro	10.346 €	Pasteur, Rovereto	4.567 €
Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	9.852 €	Bande Nere, Inganni	4.519 €
Arco della Pace, Arena, Pagano	9.291 €	Ripamonti, Vigentino	4.321 €
Quadronno, Palestro, Guastalla	8.676 €	Udine, Lambrate	4.158 €
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

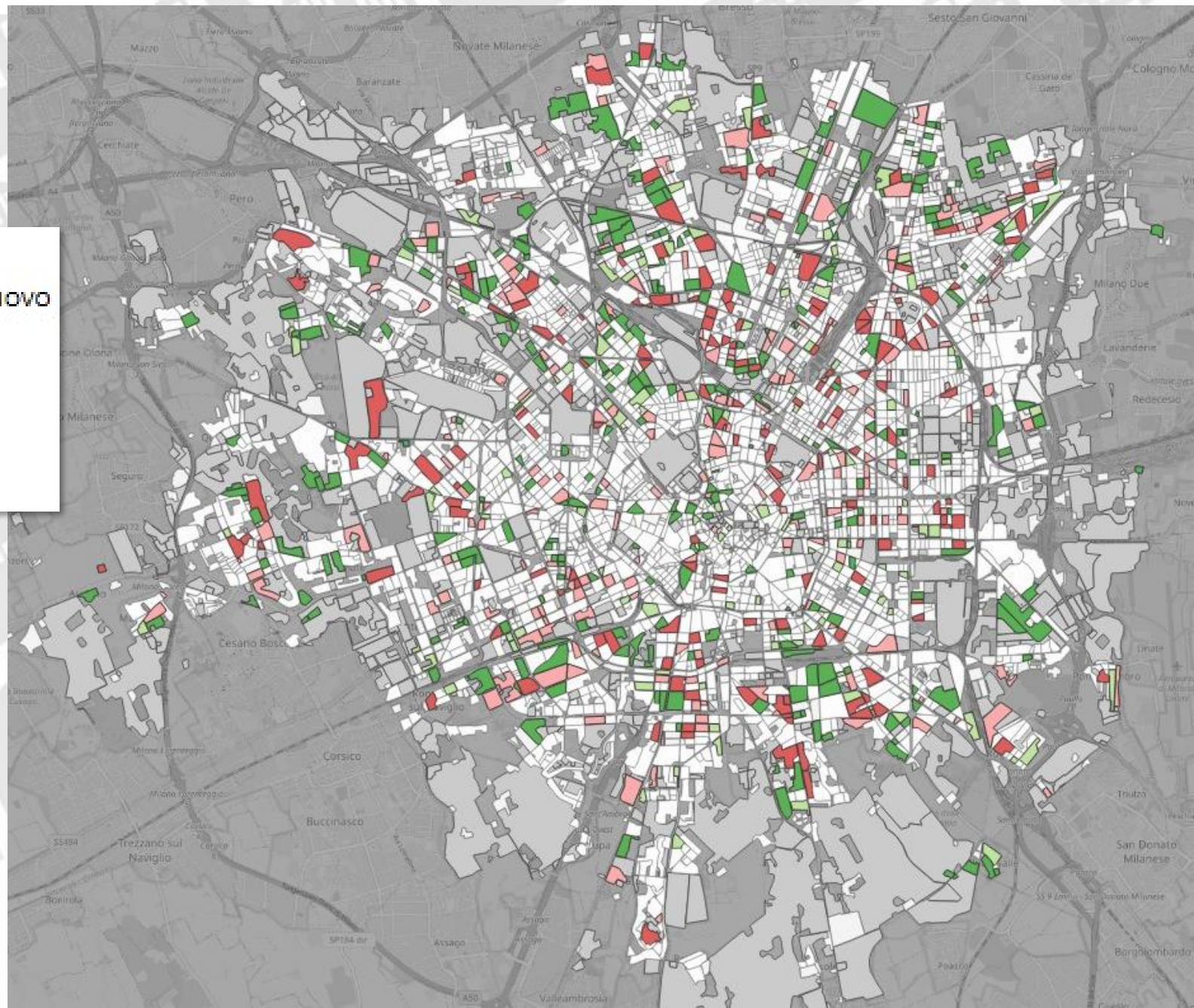
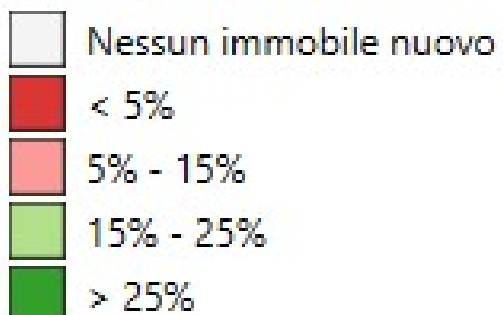


# Offerta Nuove Costruzioni...



Comune di  
Milano

## % Immobili Nuovi

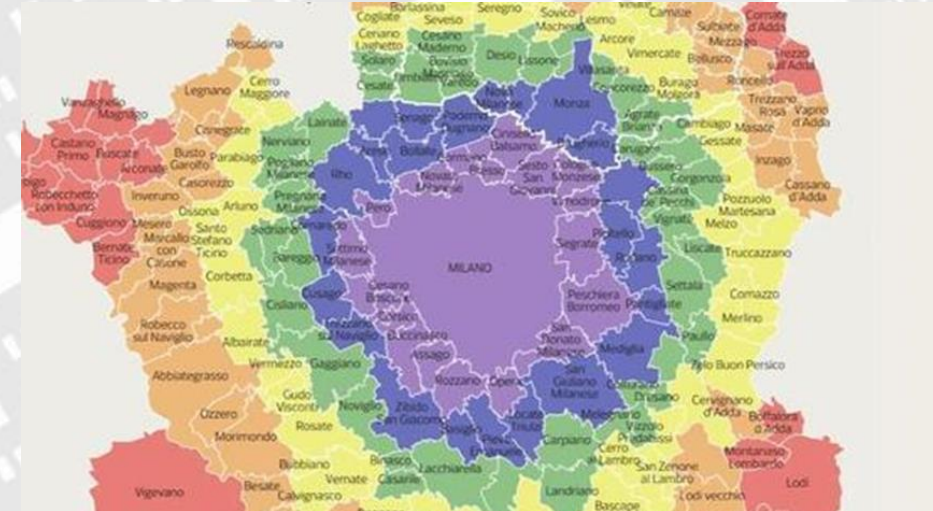


ASPESI Milano  
Unione Immobiliare





# Andamento prezzi Nuovo verso Usato



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



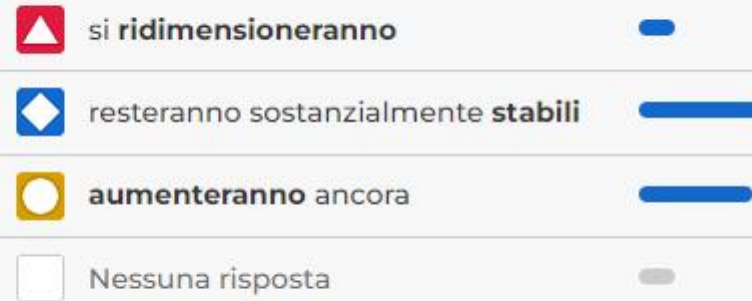
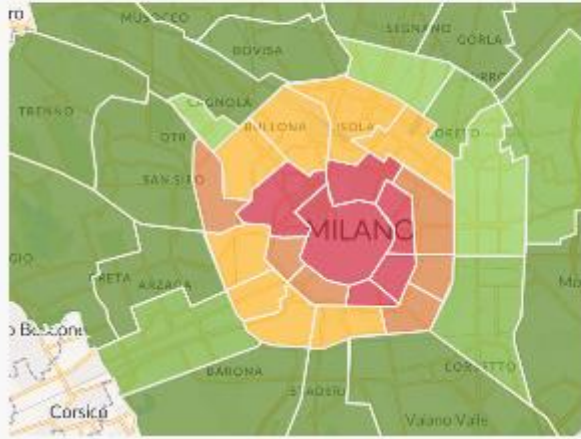
## 1-Sondaggio Mercato immobiliare di Milano, rispetto a prima della pandemia, oggi...



## 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...

