



**ASPESI**  
Unione Immobiliare

## **FOCUS MILANO**

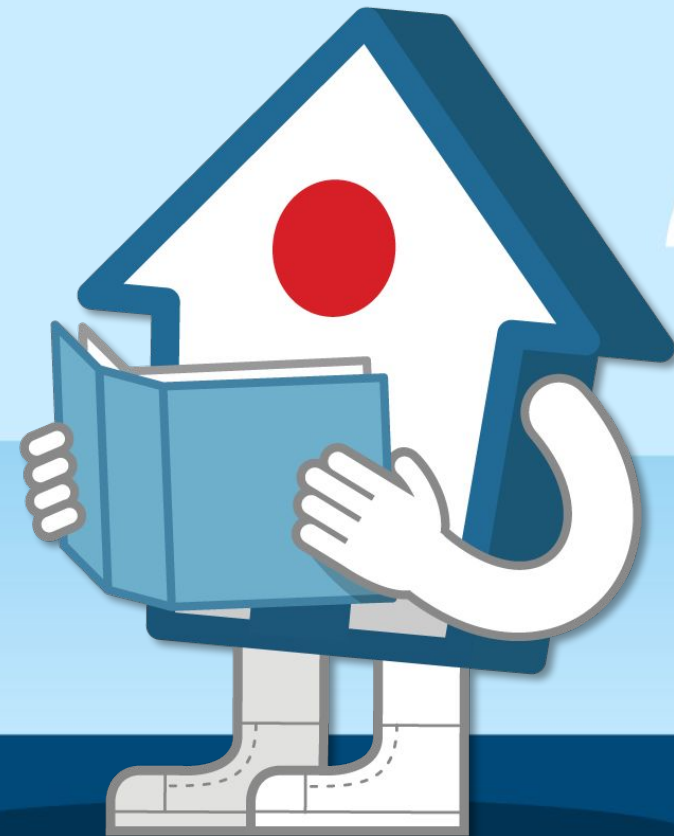
**Presentazione del rapporto di Immobiliare.it  
sul mercato immobiliare**

**Paolo Giabardo**

Direttore Generale

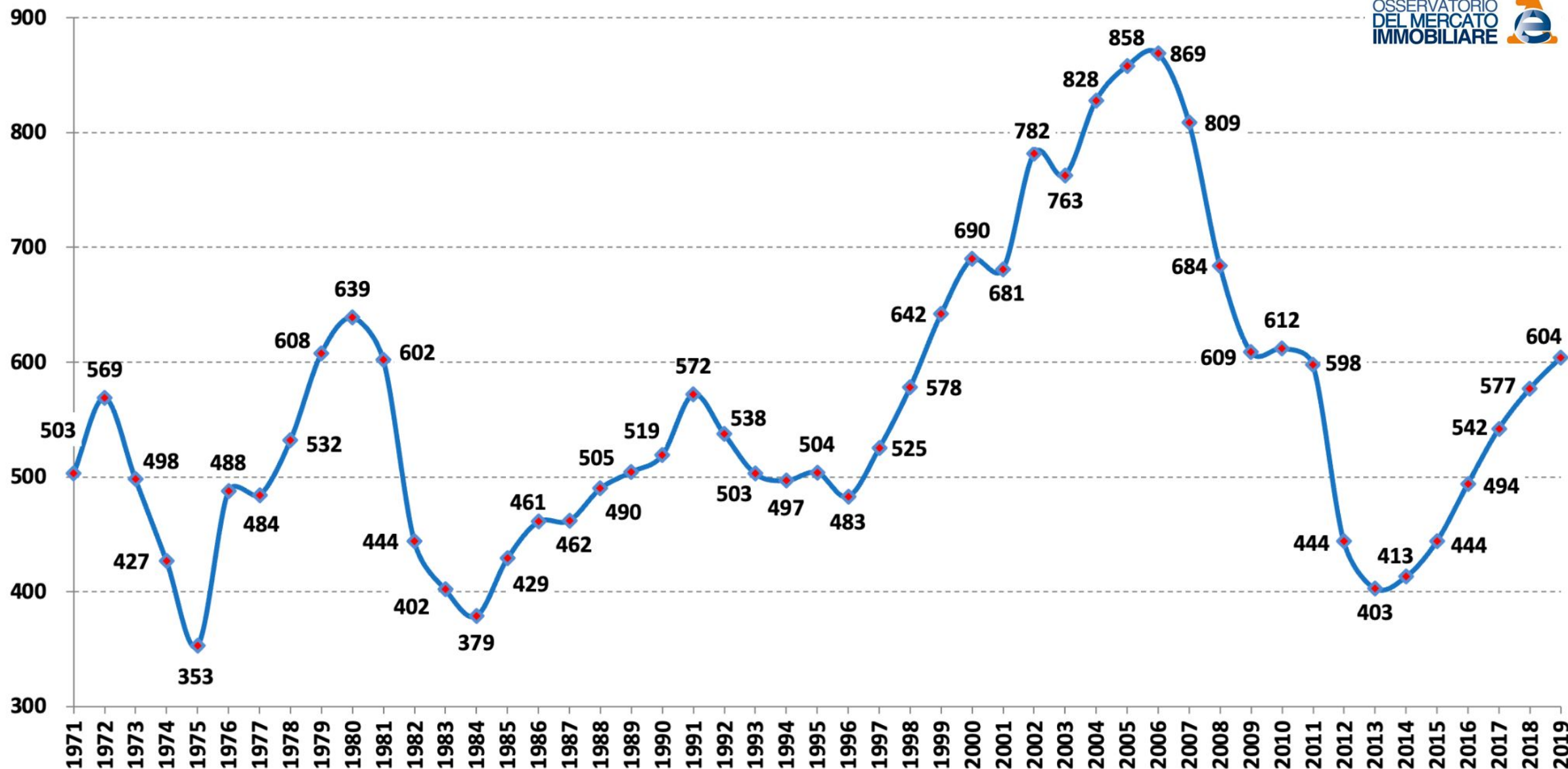
[paolo.giabardo@immobiliare.it](mailto:paolo.giabardo@immobiliare.it)

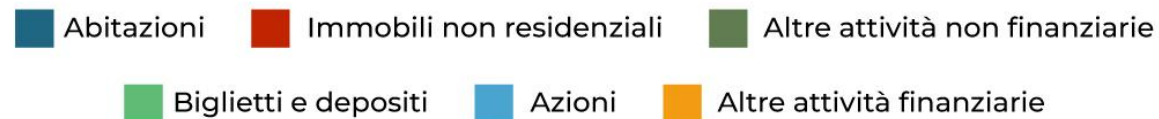
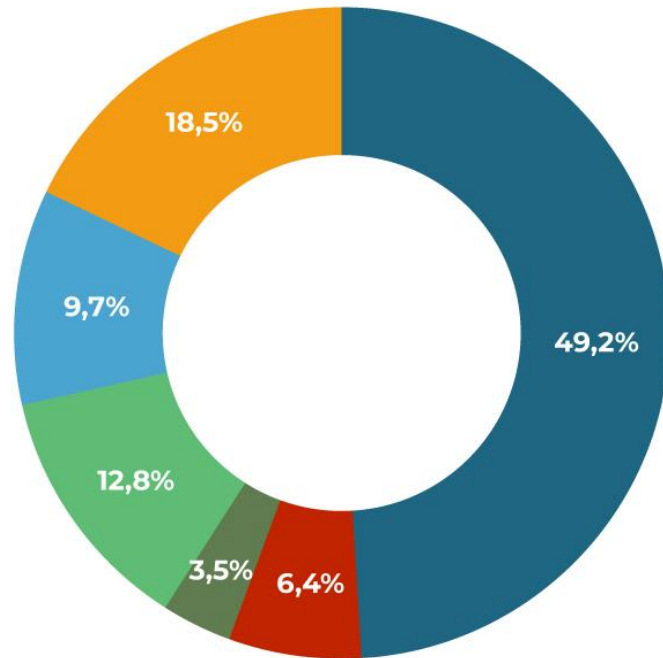
- **Il mercato immobiliare**
- Focus Milano



## Compravendite Residenziale ('000)

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



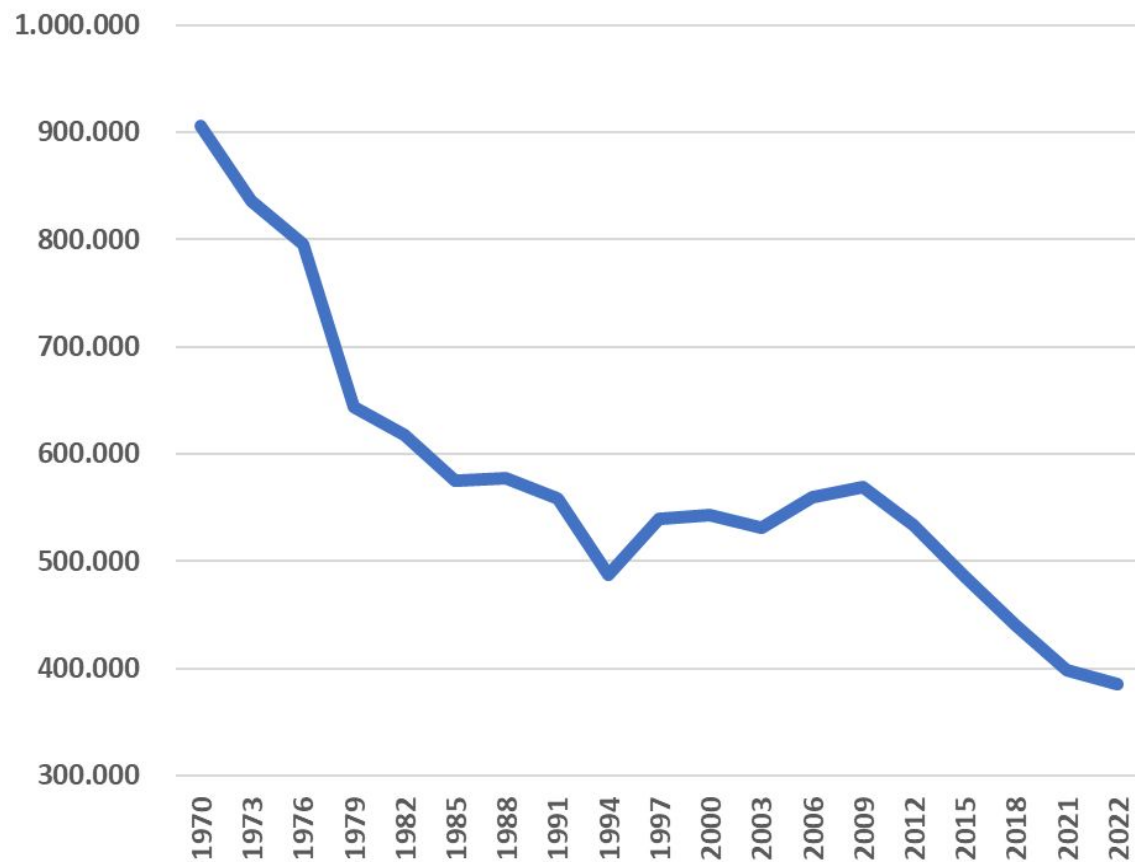


## Risparmio famiglie italiane

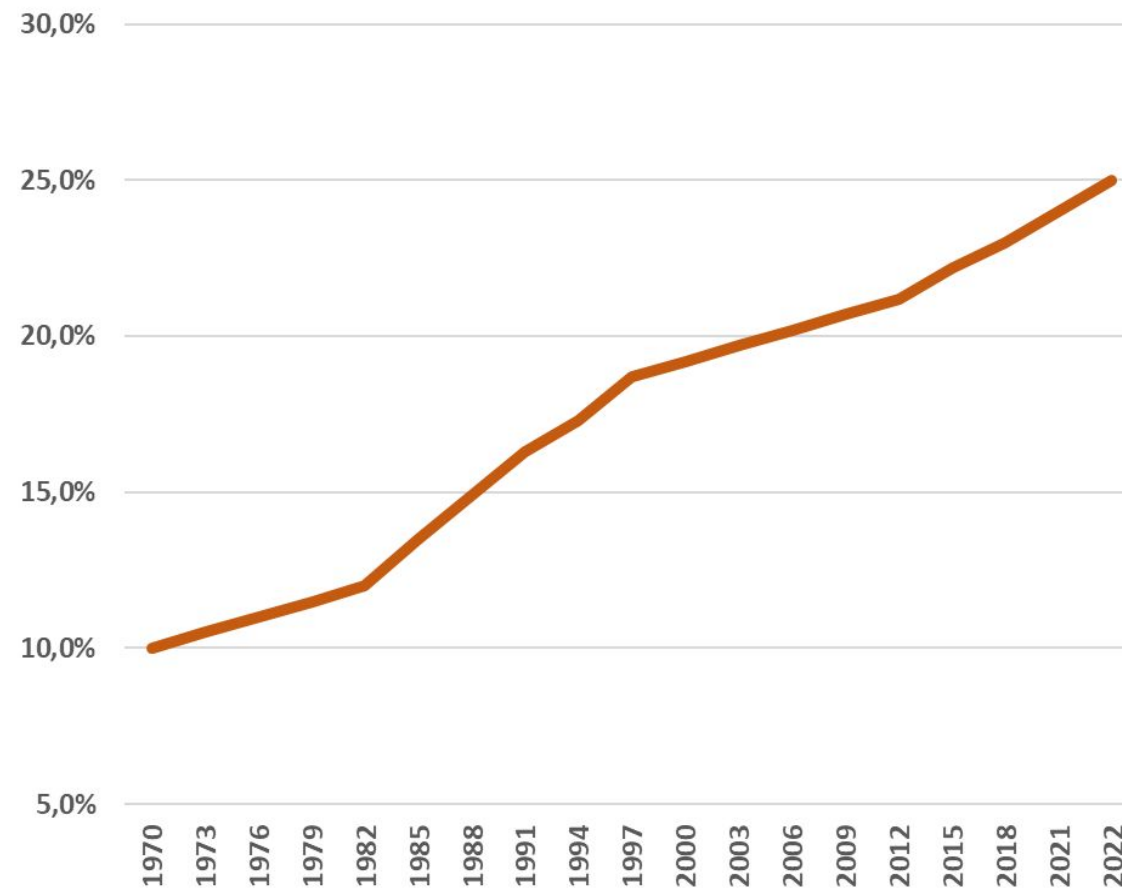
- quasi 10.000 miliardi
- di cui 60% investito in immobili

**L'acquisto della casa come previdenza integrativa**

## Calano i nati



## Aumentano gli over 65



**IO SONO  
RESPONSABILE**



**RESTO A CASA**

**#IORESTOACASA**

CORONAVIRUS, INSIEME POSSIAMO FERMARLO



RAGAZZI  
NON RISCHIATE  
**STATE IN CASA.**

FATELO PER VOI  
E PER GLI ALTRI.



Coronavirus. Fermiamolo insieme.  
#fermiamoloinsieme



**#stateacasa**

GLI EFFETTI DEL  
TERZO DECRETO  
"CORONAVIRUS"  
DPCM 9 MARZO 2020

SE TI VUOI BENE

**RIMANI  
A CASA.**

METTI IL VIRUS  
ALLA PORTA.

Coronavirus.  
Fermiamolo insieme.



Rispetto al  
Pre-Pandemia

# +68%

**tempo in casa**  
con attività che  
prima non facevamo



Lavorare  
**+31%**



Pranzare a casa  
**+33%**



Cenare a casa  
**+36%**



Guardare  
video / film / serie tv  
**+42%**

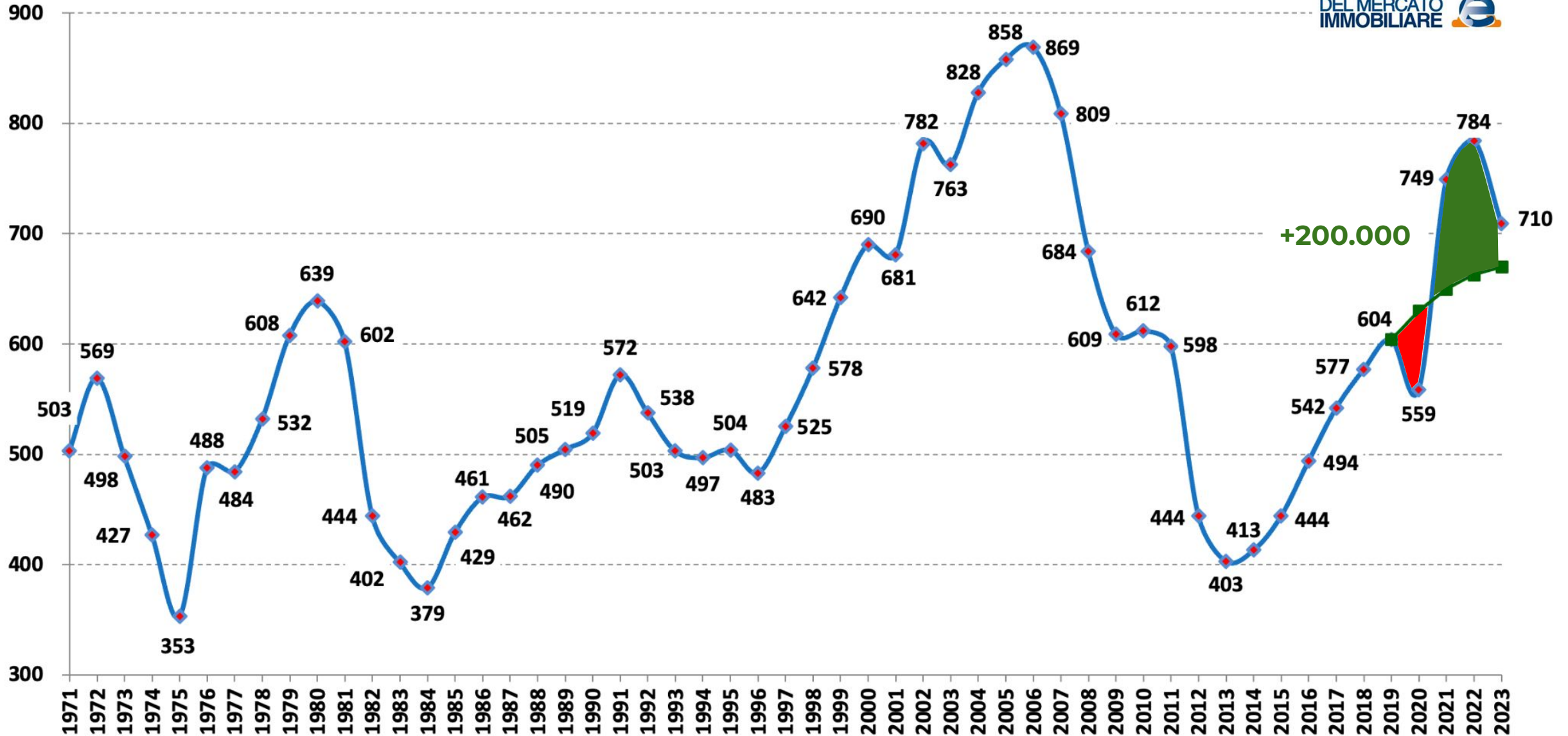


Fitness,  
tenersi in forma  
**+26%**



## Compravendite Residenziale ('000)

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE

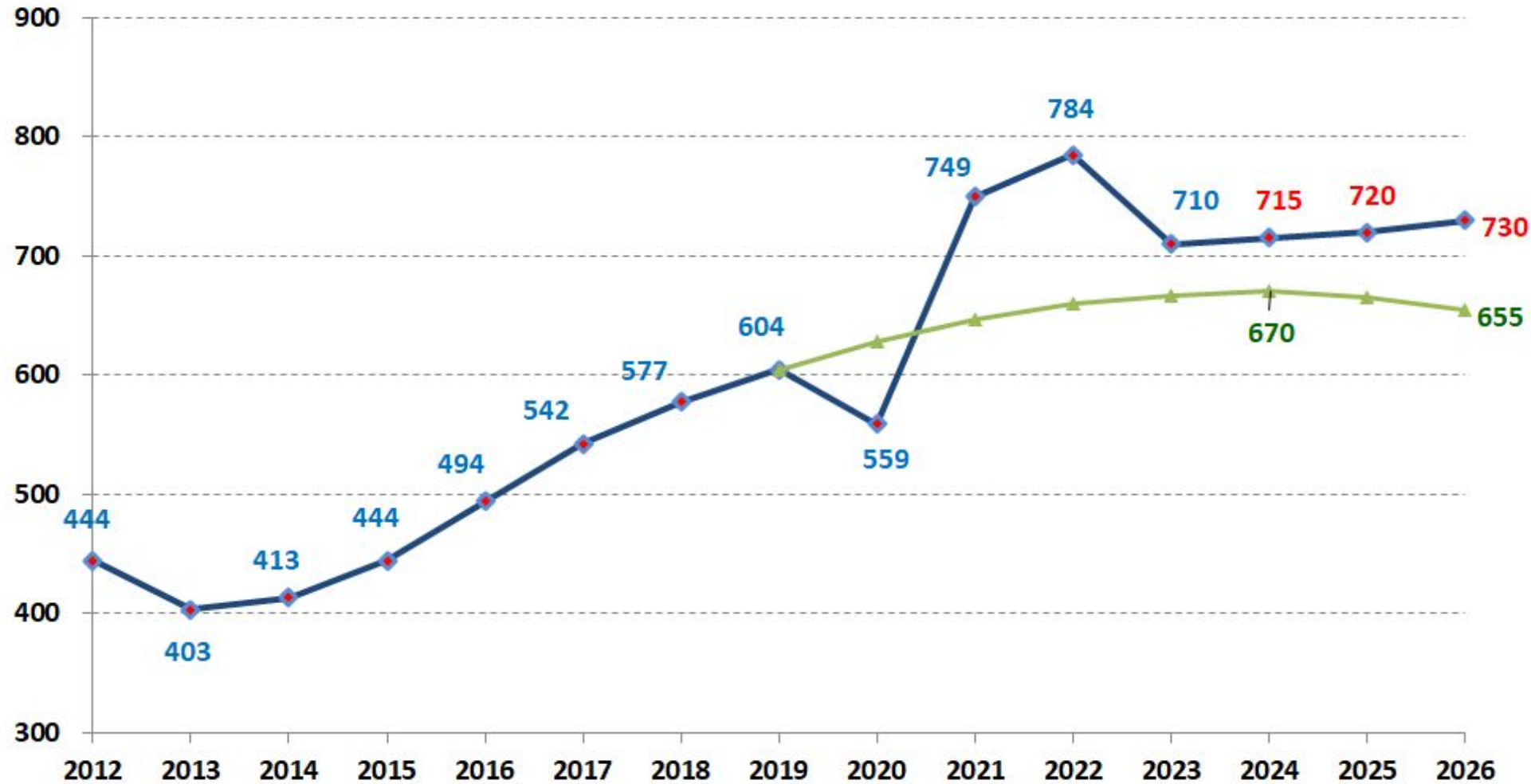




## I numeri vanno letti con una prospettiva ampia

	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs. anno prec	vs. 2019
<b>2019</b>	138.641	159.792	137.243	168.492	<b>604.168</b>		
<b>2020</b>	117.352	116.303	141.462	183.605	<b>558.722</b>	<b>-8%</b>	
<b>2021</b>	162.419	201.743	172.475	212.740	<b>749.377</b>	<b>34%</b>	<b>24%</b>
<b>2022</b>	181.766	219.082	175.267	208.371	<b>784.486</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>
<b>2023</b>	166.745	184.110	157.024	201.623	<b>709.502</b>	<b>-10%</b>	<b>17%</b>
<b>2024</b>	154.770	186.324				<b>-3%</b>	<b>14%</b>

## Compravendite Residenziali ('000)



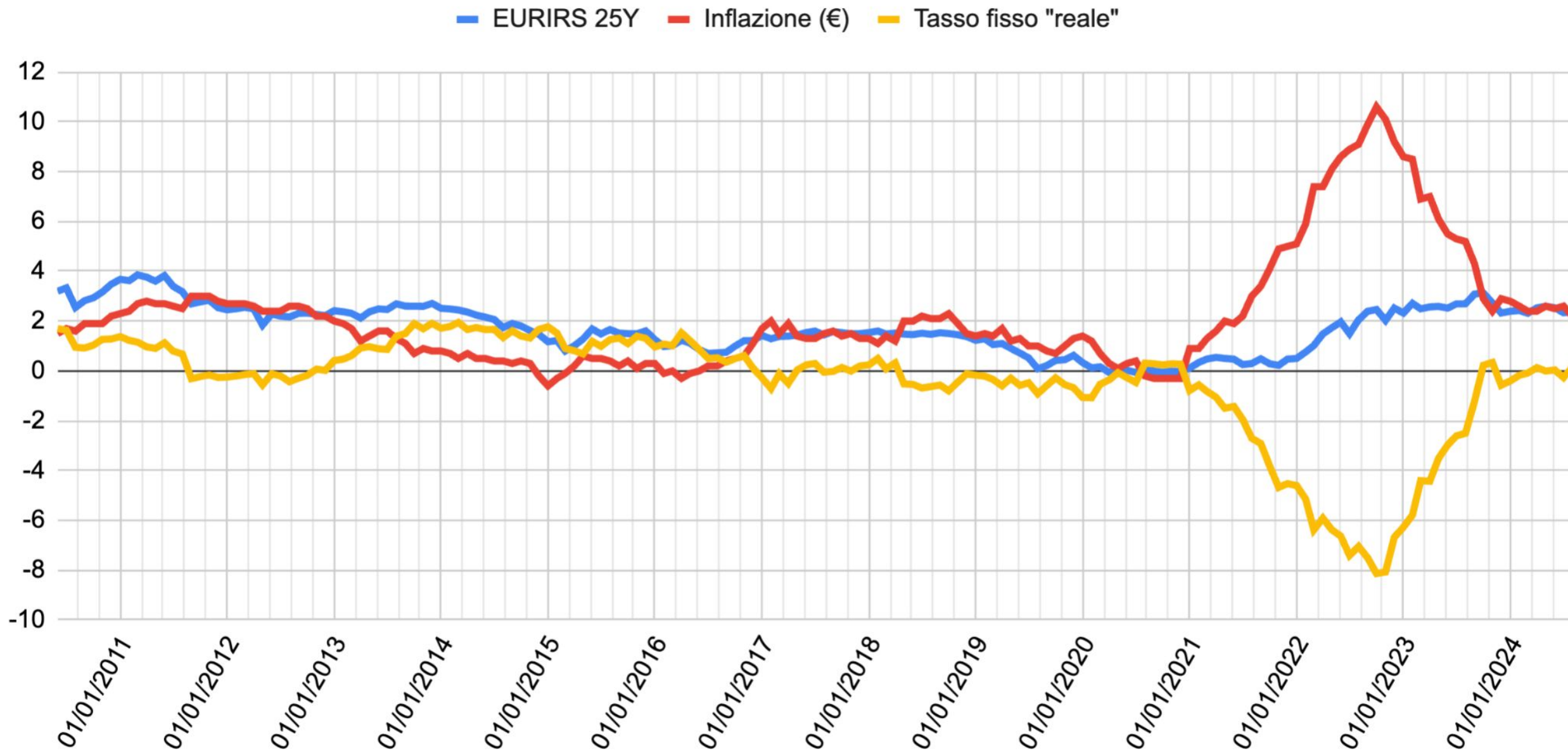
- Maggior trasparenza del mercato **riduce i cicli immobiliari**
- Attenzione per il **valore di risparmio** della proprietà immobiliare
- Smartworking e **decentralizzazione**

# Mutui e tassi negli ultimi 14 anni



2,34%

# Sempre tassi, ma in un contesto più ampio



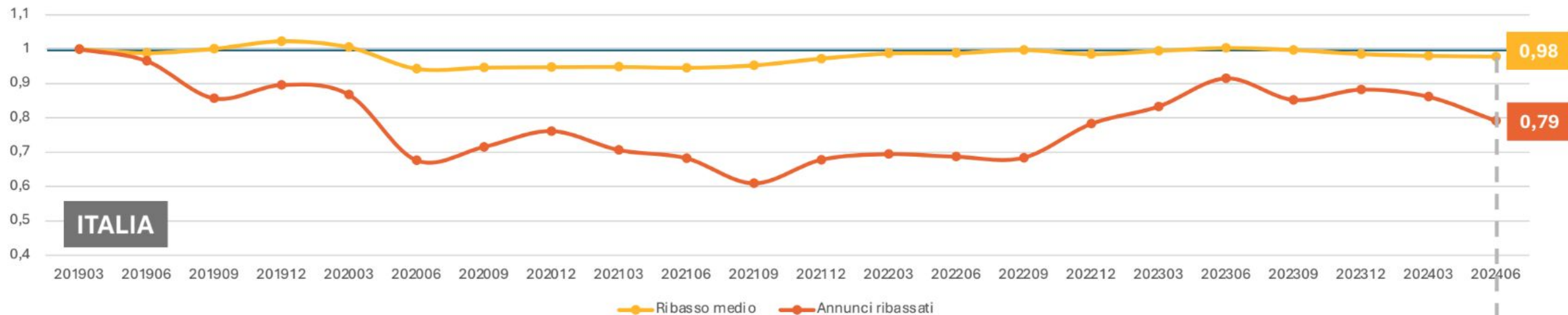
	24 vs 21
<b>Visite Annunci</b>	<b>+17%</b>
<b>Salvataggi annunci</b>	<b>+18%</b>
<b>Contatti specifici</b>	<b>+29%</b>
<b>Telefonate</b>	<b>+6%</b>

- Rallentamento ha ricostituito lo stock di offerta
- Domanda "latente" ritorna con il taglio dei tassi
- Domanda incontra offerta...

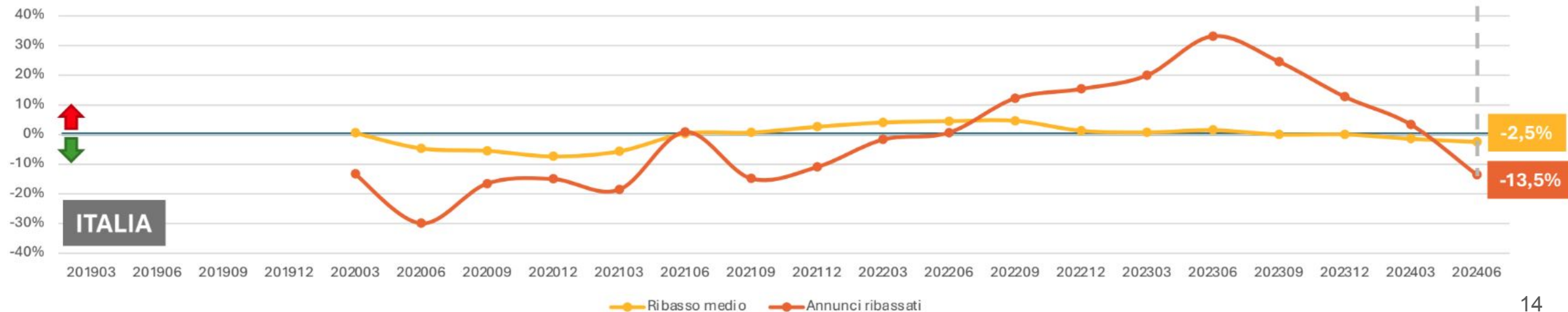


# Ce lo aspettavamo?

### Ribassi sul prezzo di pubblicità Italia - Indice Base 1 al Q1-2019

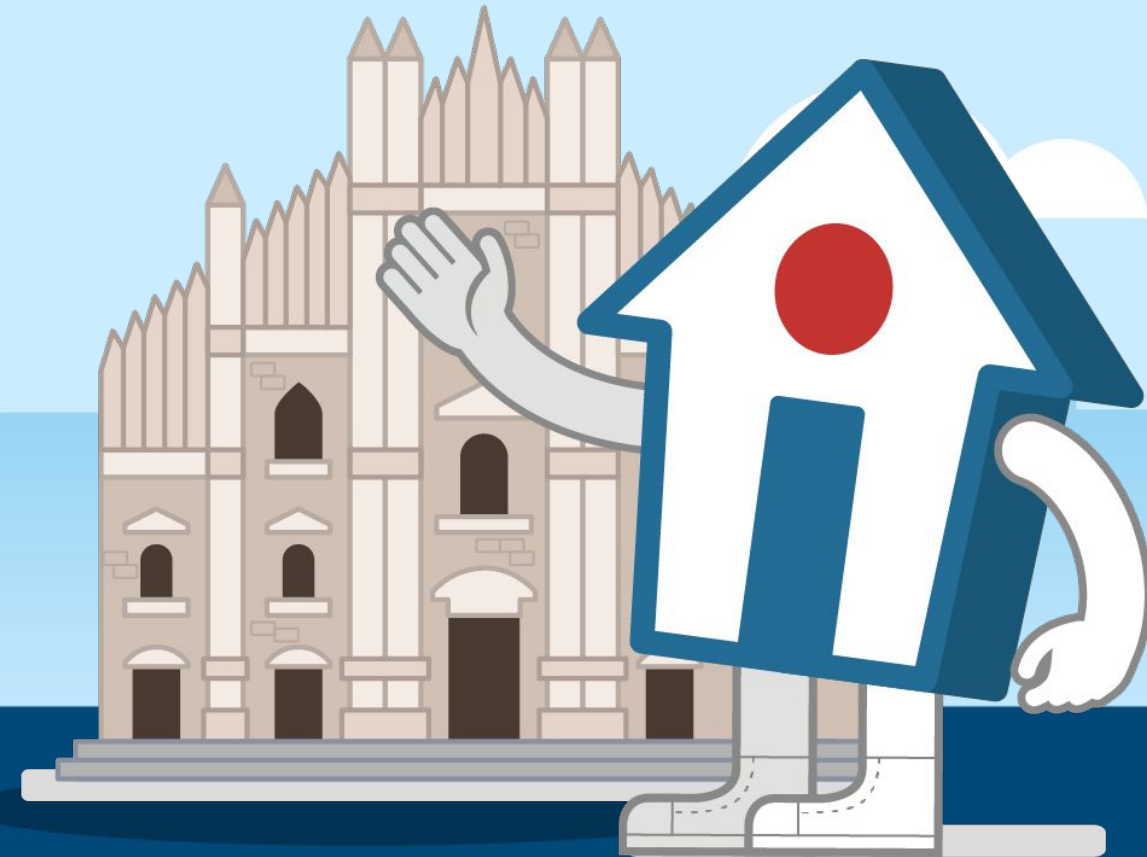


### Ribassi sul prezzo di pubblicità Italia - Variazioni Percentuali YoY





- **Il mercato immobiliare**
- **Focus Milano**



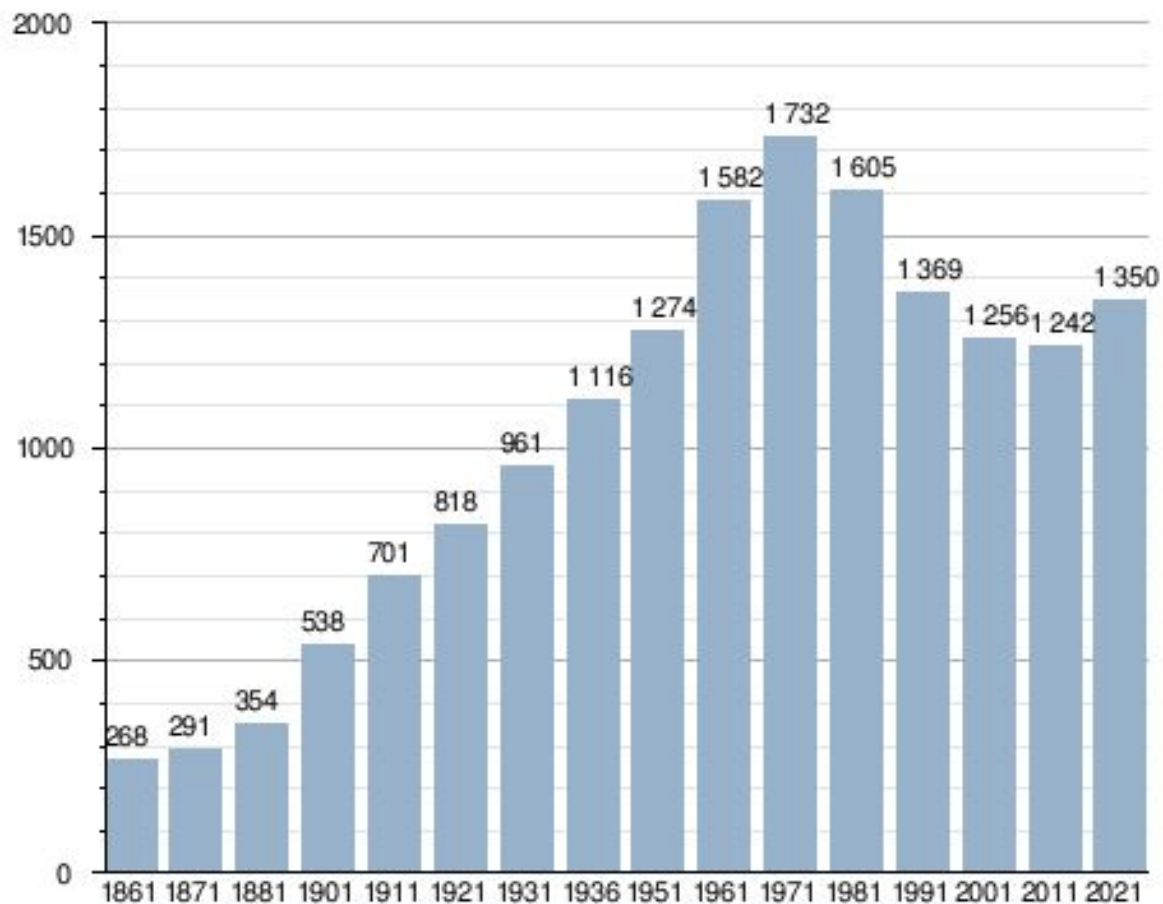
MILANO	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs. 2019	vs. anno prec
2019	6.120	7.081	5.873	7.158	<b>26.232</b>		
2020	4.947	5.207	4.968	6.528	<b>21.650</b>		
2021	5.652	7.633	6.134	7.529	<b>26.949</b>		
2022	7.681	7.919	5.815	7.180	<b>28.595</b>	<b>+9%</b>	<b>+6%</b>
2023	5.920	6.568	5.323	7.020	<b>24.831</b>	<b>-5%</b>	<b>-13%</b>
2024	5.141	6.087				<b>-15%</b>	<b>-10%</b>

HINTERLAND	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs. 2019	vs. anno prec
2019	1.431	1.706	1.367	1.755	<b>6.259</b>		
2022	1.846	2.147	1.761	2.074	<b>7.828</b>	<b>+25%</b>	
2023	1.652	1.950	1.693	2.100	<b>7.395</b>	<b>+18%</b>	<b>-6%</b>
2024	1.608	2.043				<b>+16%</b>	<b>+1%</b>

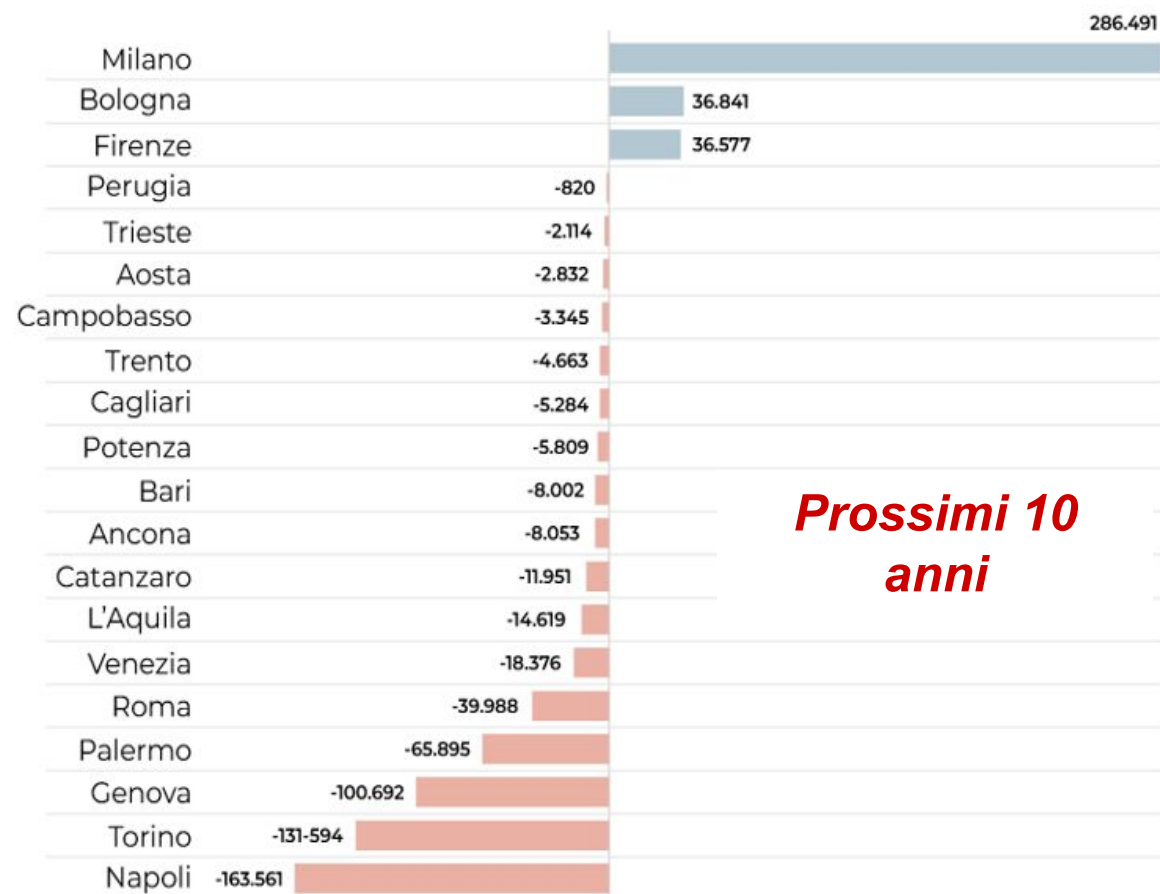


Comune di  
Milano

Residenti: 1.371.850



Stima scenario movimenti



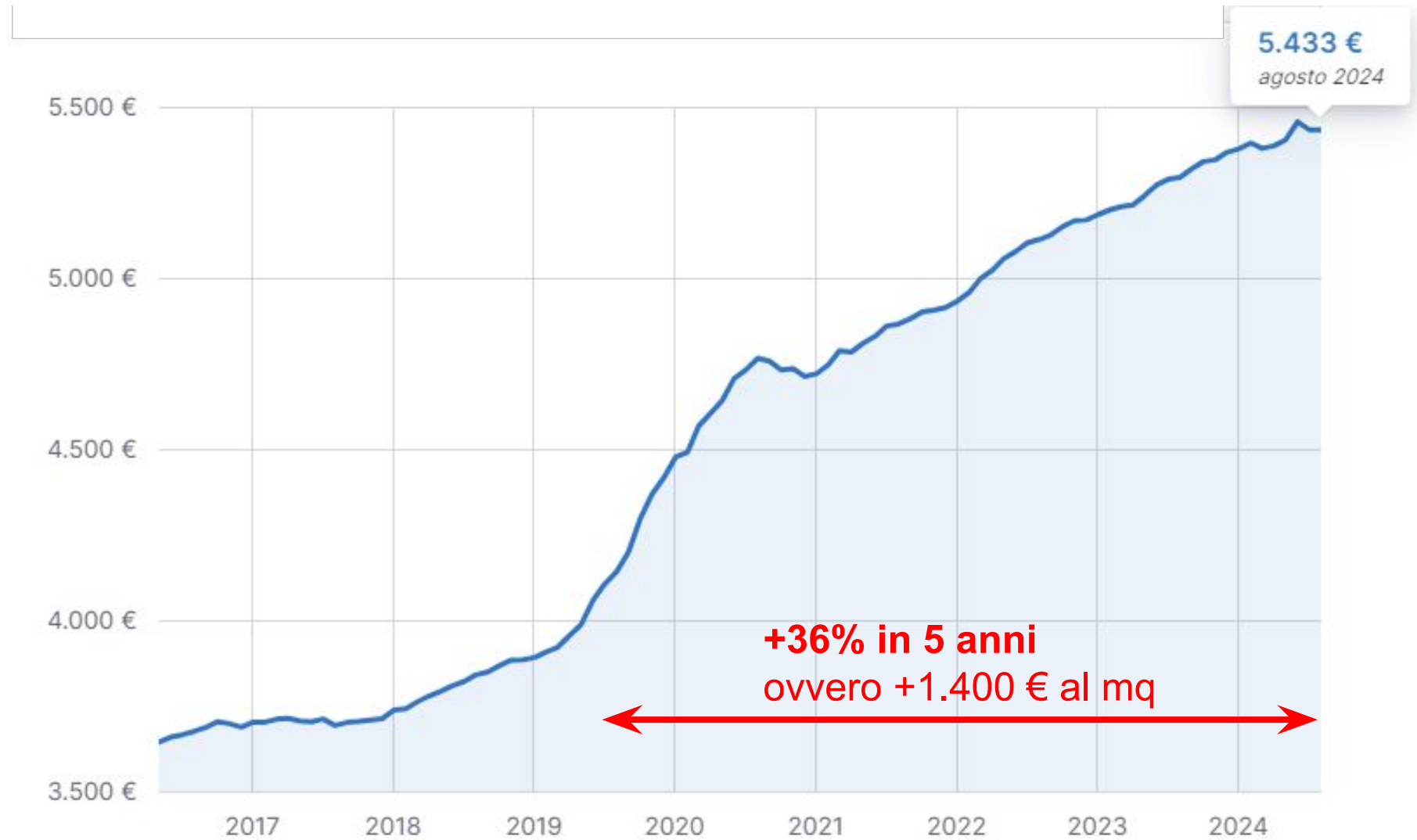
**Prossimi 10  
anni**

# Trend prezzi di vendita



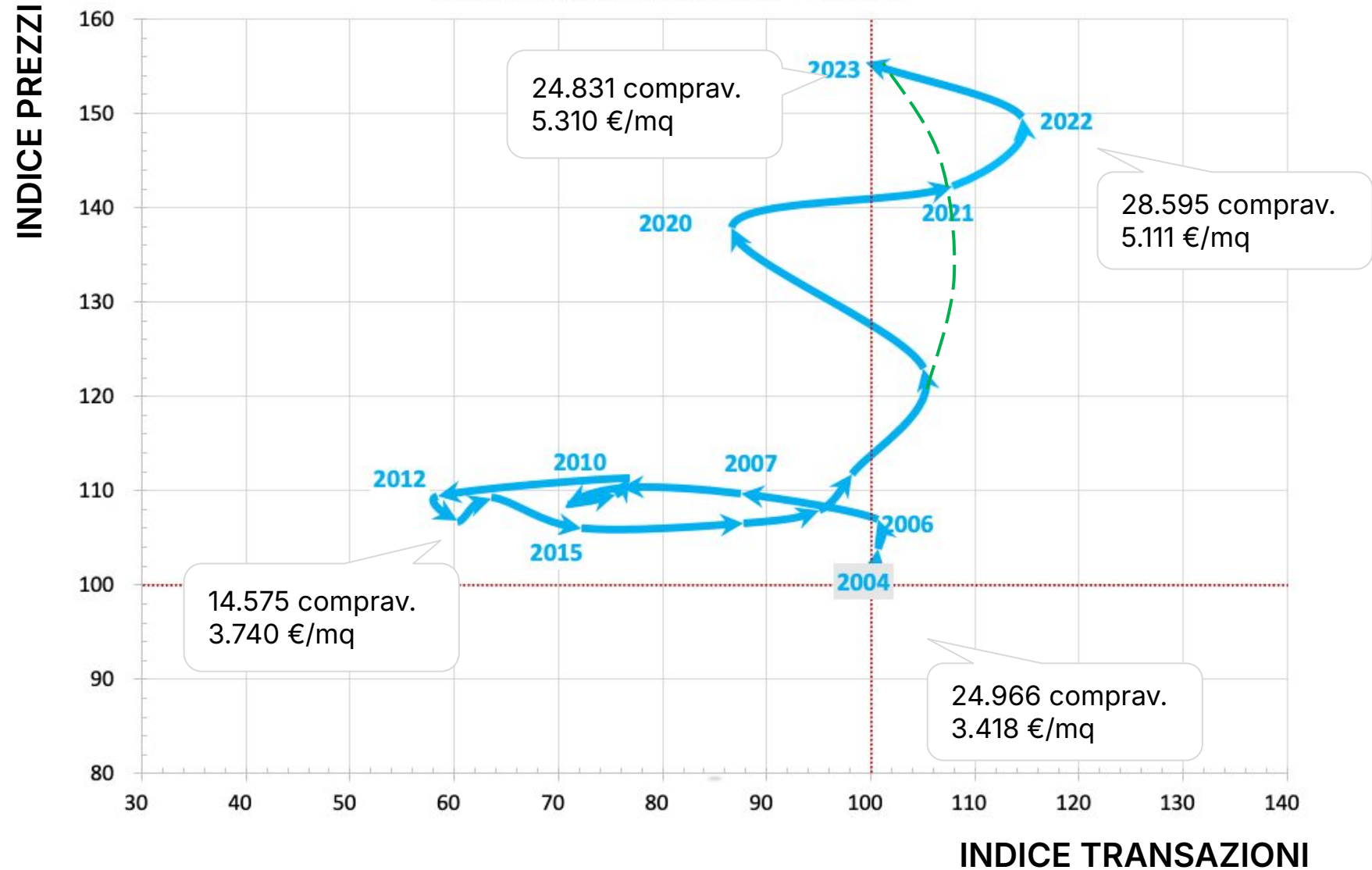
Comune di  
Milano

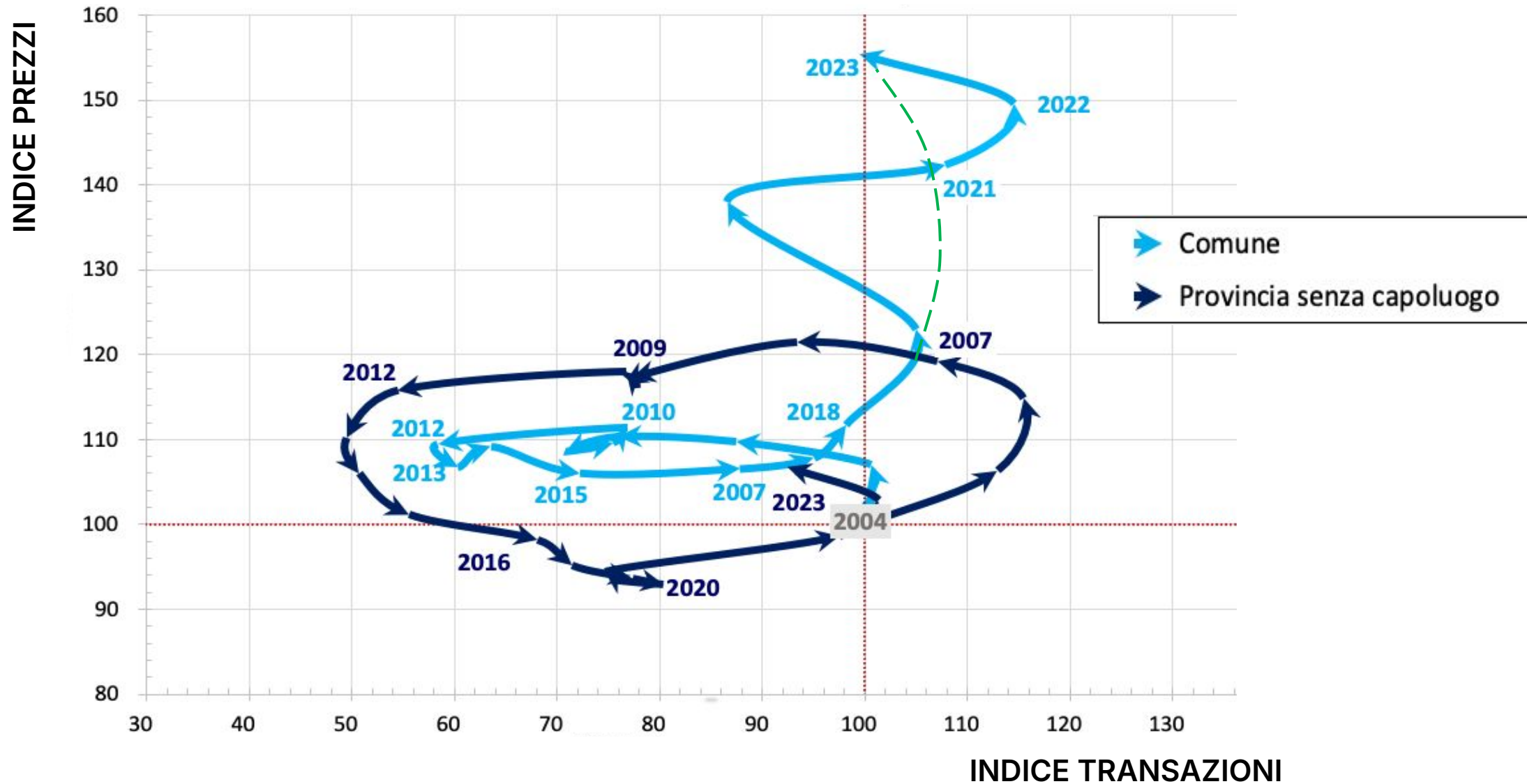
Prezzo medio vendita  
(€/m<sup>2</sup>)





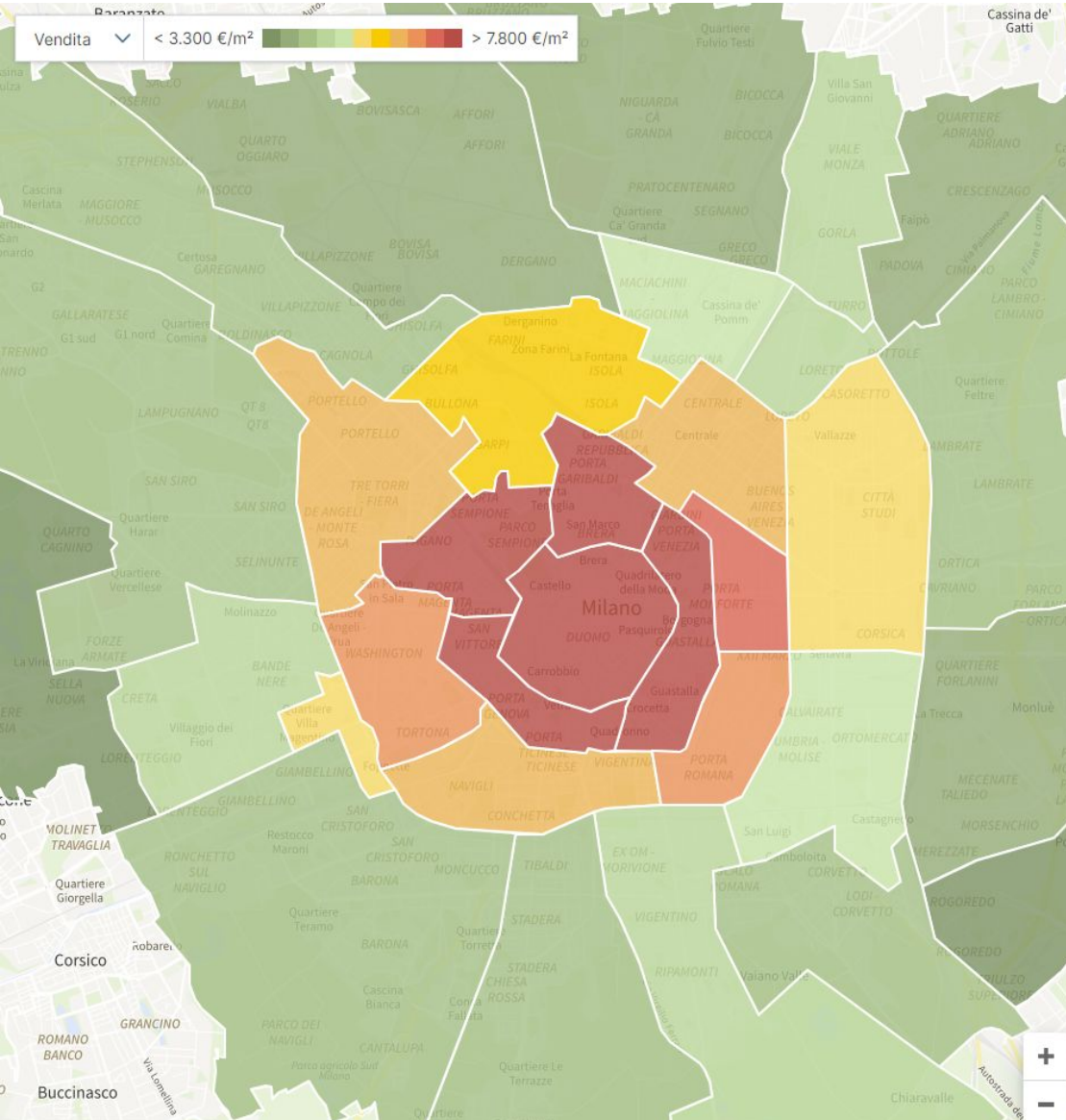
Comune di  
Milano







# Prezzi medi di vendita per macro-zona

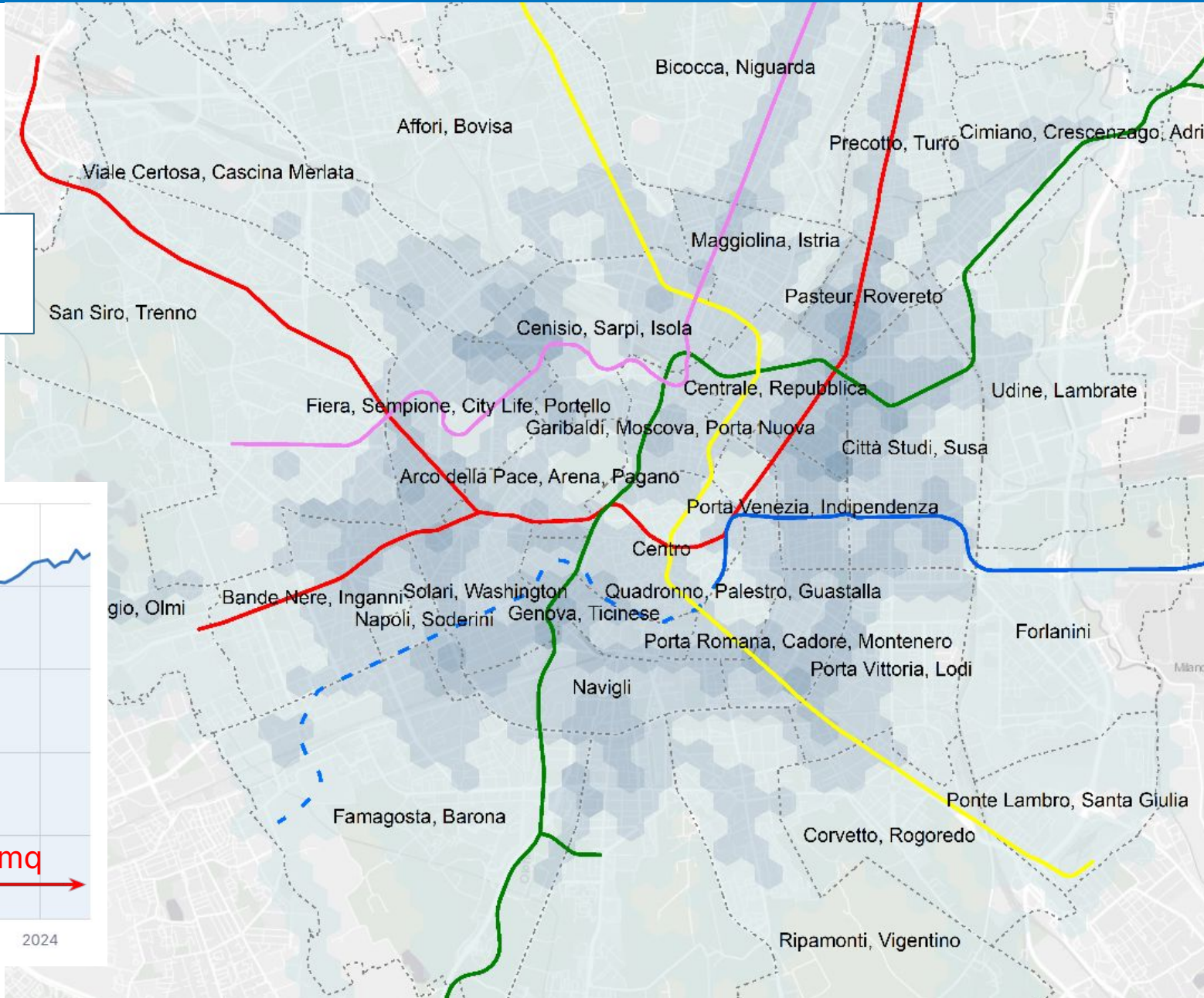


ZONE	VENDITA (€/mq)	ZONE	VENDITA (€/mq)
<b>Centro</b>	10.667 €	<b>Pasteur, Rovereto</b>	4.650 €
<b>Garibaldi, Moscova, Porta Nuova</b>	9.836 €	<b>Bande Nere, Inganni</b>	4.609 €
<b>Arco della Pace, Arena, Pagano</b>	9.330 €	<b>Ripamonti, Vigentino</b>	4.383 €
<b>Quadronno, Palestro, Guastalla</b>	8.608 €	<b>Precotto, Turro</b>	4.262 €
<b>Genova, Ticinese</b>	7.770 €	<b>Corvetto, Rogoredo</b>	4.243 €
<b>Porta Venezia, Indipendenza</b>	7.681 €	<b>Udine, Lambrate</b>	4.239 €
<b>Porta Romana, Cadore, Montenero</b>	6.951 €	<b>Abbiategrasso, Chiesa Rossa</b>	4.184 €
<b>Solari, Washington</b>	6.923 €	<b>Famagosta, Barona</b>	4.165 €
<b>Fiera, Sempione, City Life, Portello</b>	6.664 €	<b>Viale Certosa, Cascina Merlata</b>	4.100 €
<b>Centrale, Repubblica</b>	6.579 €	<b>San Siro, Trenno</b>	3.957 €
<b>Navigli</b>	6.505 €	<b>Bicocca, Niguarda</b>	3.632 €
<b>Cenisio, Sarpi, Isola</b>	6.205 €	<b>Cimiano, Crescenzago, Adriano</b>	3.619 €
<b>Città Studi, Susa</b>	5.542 €	<b>Forlanini</b>	3.619 €
<b>Napoli, Soderini</b>	5.319 €	<b>Affori, Bovisa</b>	3.616 €
<b>Porta Vittoria, Lodi</b>	5.015 €	<b>Ponte Lambro, Santa Giulia</b>	3.103 €
<b>Maggiolina, Istria</b>	4.940 €	<b>Bisceglie, Baggio, Olmi</b>	2.885 €



Comune di  
**Milano**

## Interesse per Acquisto 2° Trimestre '24

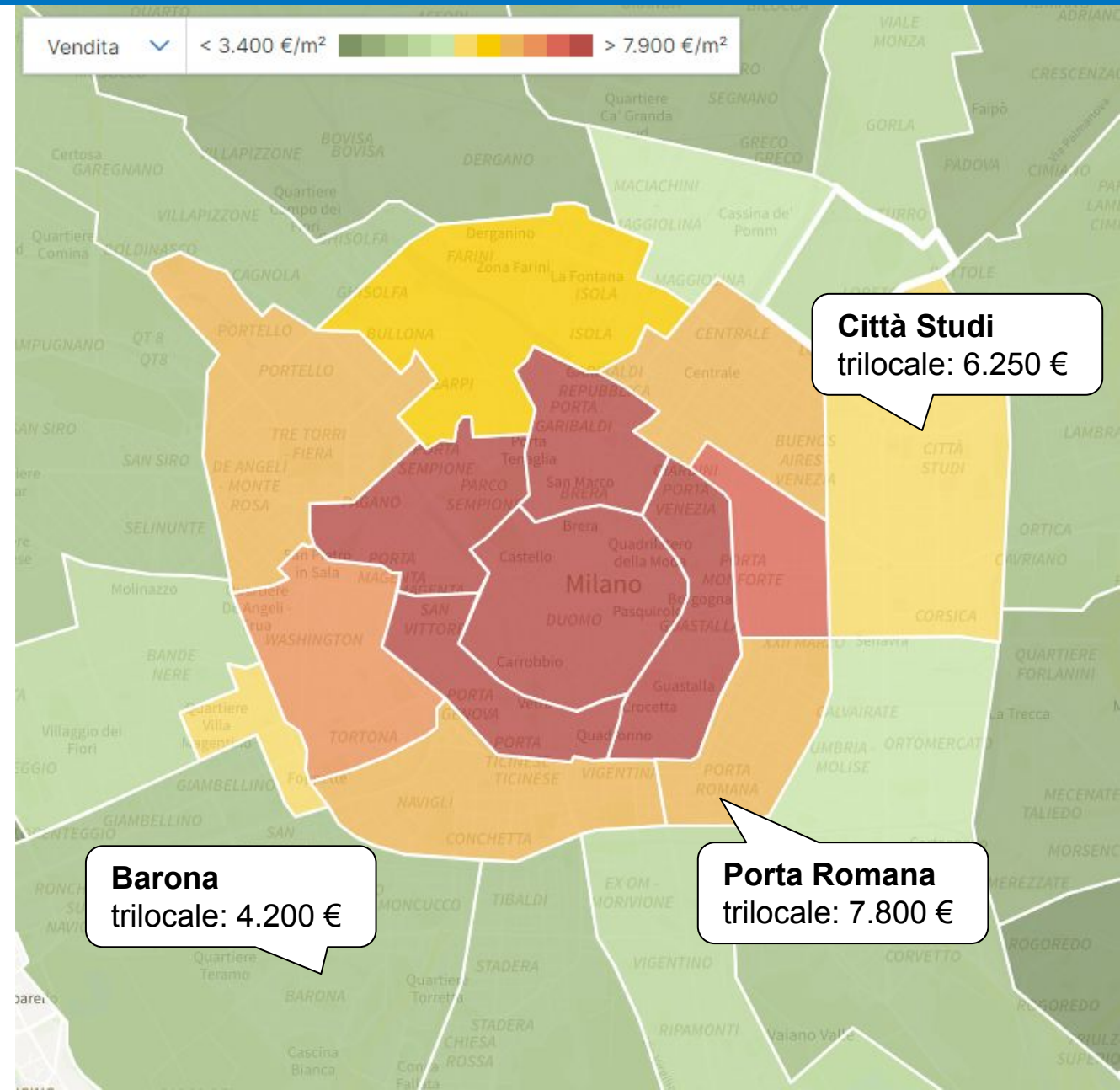




## Reddito necessario per acquisto Mutuo 80%, durata 25 anni

Acquisto trilocale Barona				
	Prezzo casa	Tasso	Anticipo	Rata
2019	265.000 €	1,2%	53.000 €	840 €
2024	350.000 €	3,9%	70.000 €	1.400 €
	<b>32,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>17.000 €</b>	<b>560 €</b>

Accessibilità		
	Single	Coppia
2019	13%	57%
2024	1%	15%
	<b>-12%</b>	<b>-42%</b>





	2019		2024	
	Ricerca	% richiesta	Ricerca	% richiesta
Milano	Bilocale Vendita	25%	Bilocale Affitto	32%
	Bilocale Affitto	21%	Bilocale Vendita	17%
	Trilocale Vendita	19%	Monolocale Affitto	16%
	Monolocale Affitto	11%	Trilocale Vendita	13%
	Trilocale Affitto	10%	Trilocale Affitto	12%

Ricerche per acquisto

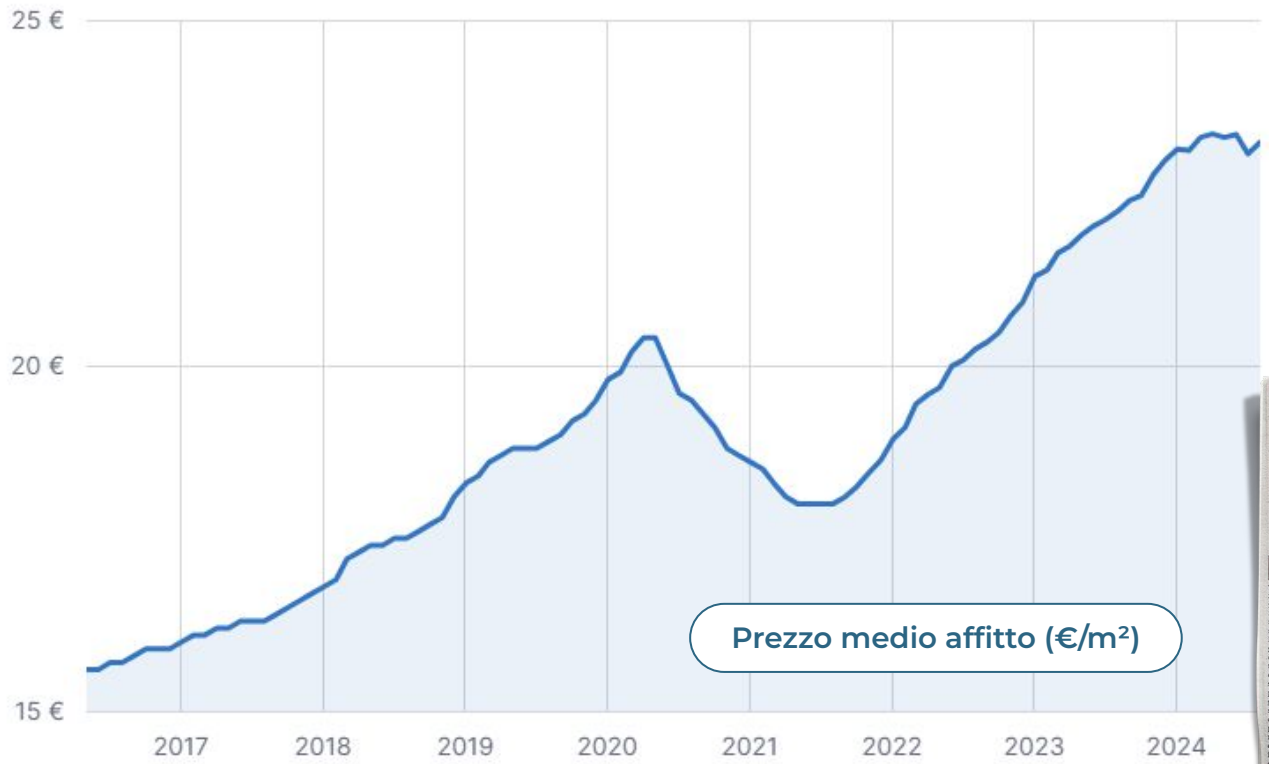
Nel 2019: 55%

Oggi: 38%





# Trend canoni di locazione



Prezzo medio affitto (€/m²)

## Tassi cadi, ma i mutui battono l'affitto

I canoni sono cresciuti più velocemente del costo del denaro. Solo a Milano, nei quartieri più «al top» prendere in locazione può essere conveniente

di GINO PAGLIUCA

Quanto ai canoni, il margine di trattativa, con una domanda di molte volte superiore all'offerta, nelle migliori città è pressoché nullo se la casa è decorosa.

### La mappa

Milano, e solo nelle aree top, il fucolo capopolitano in cui l'affitto può costare meno del mutuo in una porzione significativa, sia pur minoritaria, del territorio comunale. Il gap maggiore si registra nelle aree leonora della Pace, in zona Palestro e a Garibaldi, con il finanziamento che costa almeno a suo turno al mese più del canone, in queste aree il rendimento lordo dell'investimento si aggira al 3%, poco più del tasso di mercato.

Ma il, come in tutte le aree di pregio delle altre città che vengono per investire in locazione, il mutuo fa lo spopolamento per il tempo di maturazione del mutuo, il mutuo è più problematico da ottenere in periferia.

Il maggior rendimento si registra in città di periferia come Cortina, Chiesanuova e...

che costano quasi 500 euro meno dell'affitto e i rendimenti lordi poco sotto il 5%, al netto, a quelli del Bep decennale. Nella Capitale mutuo e affitto pareggiavano i costi solo nelle zone più costose (Centro, Trevi e Parioli). Il rendimento si attesta invece di 10 punti, al netto, al Parioli, dove con un mutuo inferiore e a poco meno di un punto di canone da 200 euro si comprano un appartamento di 100 metri quadrati.

A Napoli l'affitto e il rendimento si equivalgono solo a Mercuriano e Primitivo e ad Arcella, in queste aree il rendimento lordo del mutuo è superiore al 5%. Meno della metà del valore raggiungibile nel Centro storico di Cortina e di Chiesanuova, dove il valore è il 50% e il rendimento è il 3%.

### Le cifre

Da un altro punto, immobiliare.it, abbiamo tratto le variazioni di prezzi e dei canoni tra le principali città del Paese che compaiono nel database di queste pagine, che precisano anche il confronto tra affitto e mutuo, ipotizzando un finanziamento a tasso fisso del 4,50 per cento per il 100 per cento del valore dell'immobile. Un confronto che ha una duplice valenza: non solo è interessante per chi cerca una casa per abitarla ma anche per chi compra a fini di investimento e per chi vuole capire se conviene prendere in locazione o se conviene comprare.

A Genova è più caro il mutuo del canone, con un canone di affitto di 1.200 euro al mese, il mutuo che costa oltre 200 euro in meno.

A Bologna e Firenze, città con un forte tasso di crescita, il mutuo è più conveniente per studenti e turisti. I canoni sono superiori al mutuo in alcune zone, ma il rendimento netto è superiore al 4,50 per cento.

A Roma il mutuo è più conveniente del canone in quasi tutte le zone, con un canone di affitto di 1.500 euro al mese, il mutuo che costa oltre 300 euro in meno.

A Bari il mutuo è più conveniente del canone in quasi tutte le zone, con un canone di affitto di 1.000 euro al mese, il mutuo che costa oltre 200 euro in meno.

Città	Prezzo medio	Variazione
Genova	1.200	+0,5%
Bologna	1.100	+0,8%
Firenze	1.000	+1,2%
Roma	1.500	+0,3%
Napoli	1.300	+0,6%
Milano	2.000	+0,4%
Palermo	1.100	+0,7%
Catania	1.200	+0,5%
Perugia	1.100	+0,6%
Verona	1.200	+0,5%
Modena	1.100	+0,6%
Parma	1.100	+0,6%
Reggio Emilia	1.100	+0,6%
Comuni	1.100	+0,6%
Prato	1.100	+0,6%
Arezzo	1.100	+0,6%
Livorno	1.100	+0,6%
Como	1.100	+0,6%
Cremona	1.100	+0,6%
Brescia	1.100	+0,6%
Verona	1.100	+0,6%
Padova	1.100	+0,6%
Trento	1.100	+0,6%
Bolzano	1.100	+0,6%
Trieste	1.100	+0,6%
Udine	1.100	+0,6%
Gorizia	1.100	+0,6%
Torino	1.100	+0,6%
Asti	1.100	+0,6%
Cuneo	1.100	+0,6%
Novara	1.100	+0,6%
Vercelli	1.100	+0,6%
Alessandria	1.100	+0,6%
Biella	1.100	+0,6%
Verbania	1.100	+0,6%
Ornavasso	1.100	+0,6%
Intra	1.100	+0,6%
Stresa	1.100	+0,6%
Luino	1.100	+0,6%
Ornavasso	1.100	+0,6%
Intra	1.100	+0,6%
Stresa	1.100	+0,6%
Luino	1.100	+0,6%











# E di nuovo ne abbiamo?

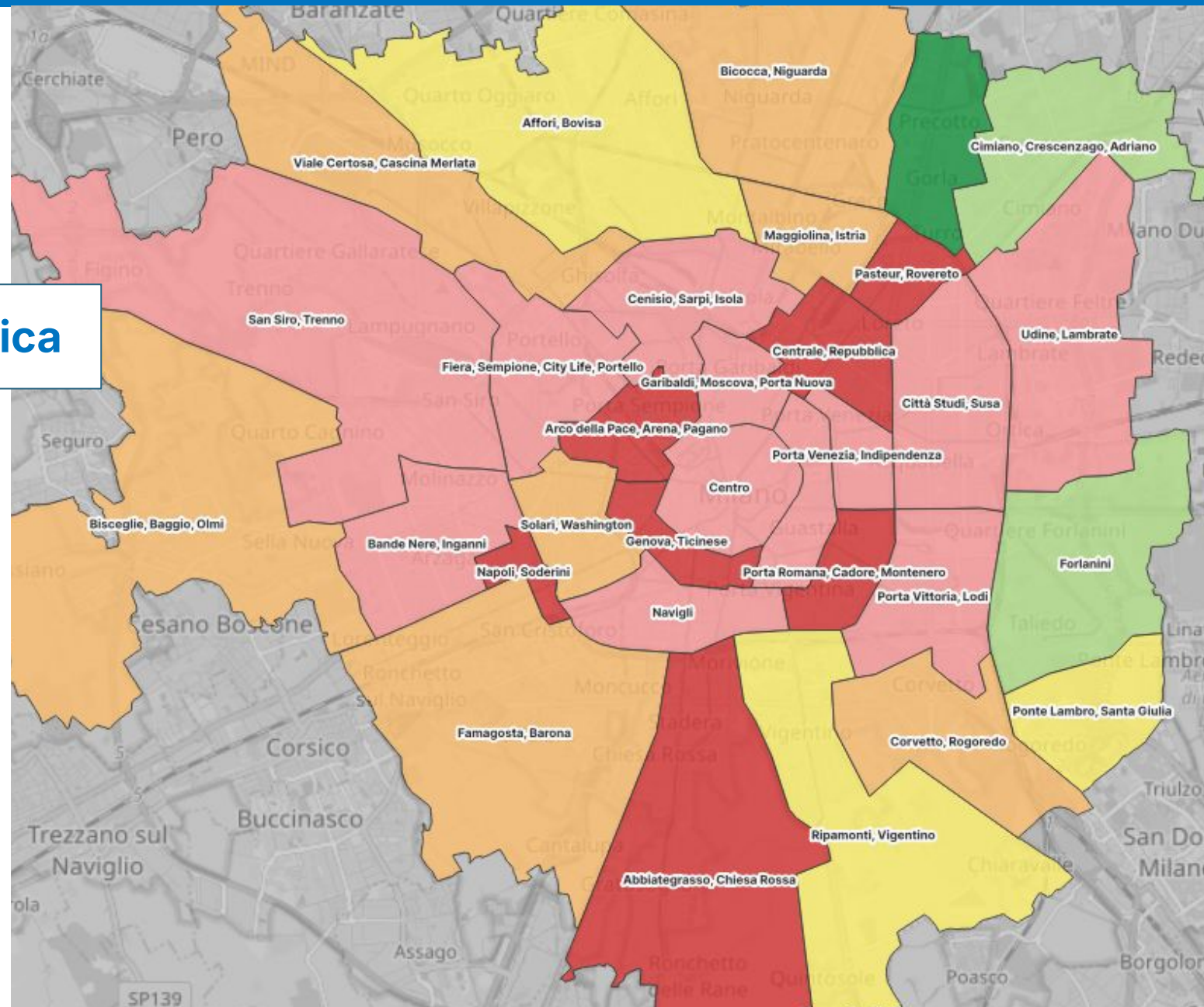


Comune di  
**Milano**

## Offerta per classe energetica

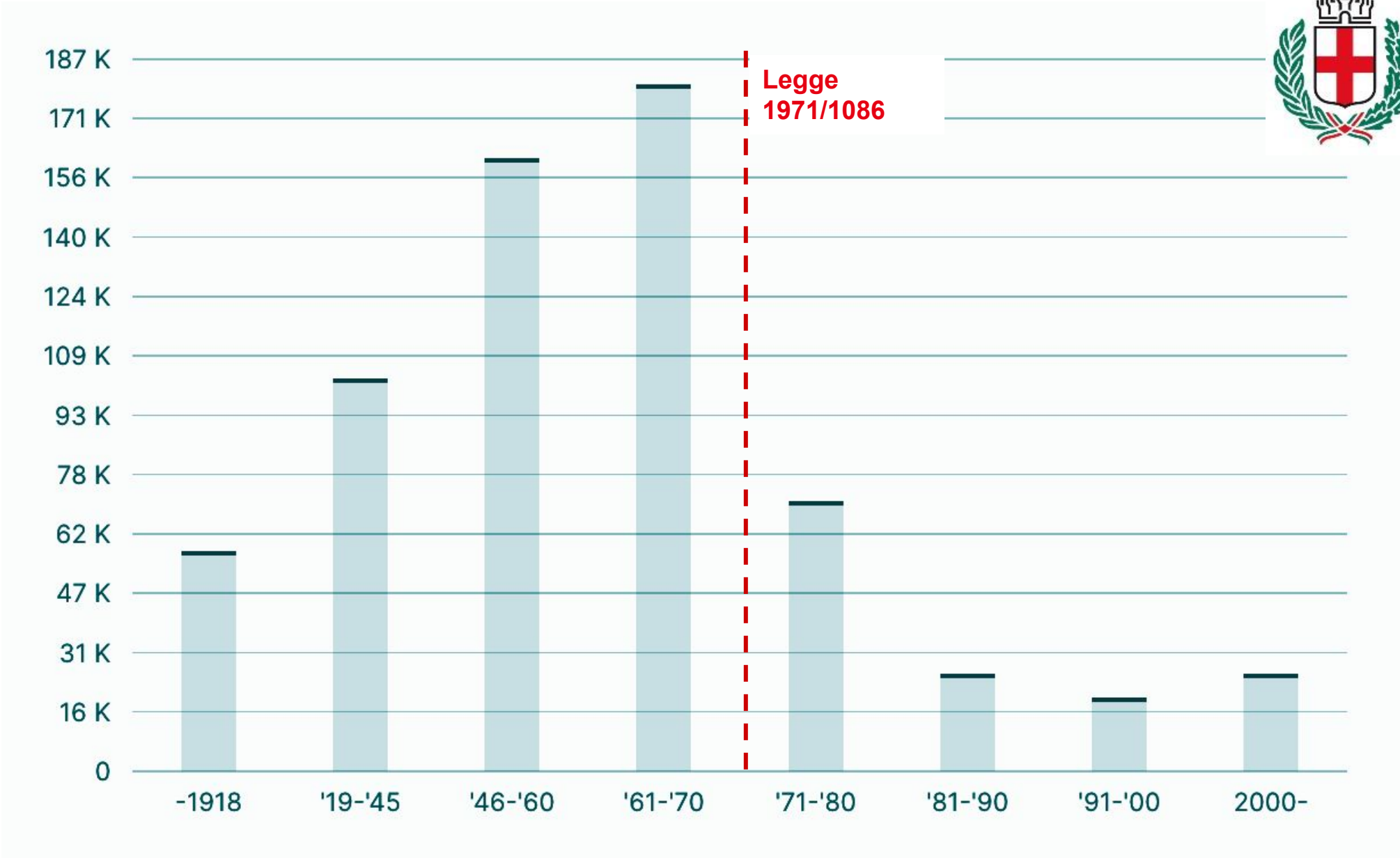
### % Classe energetica A-B

	<5%
	5% - 10%
	10% - 15%
	15% - 20%
	20% - 25%
	25% - 30%

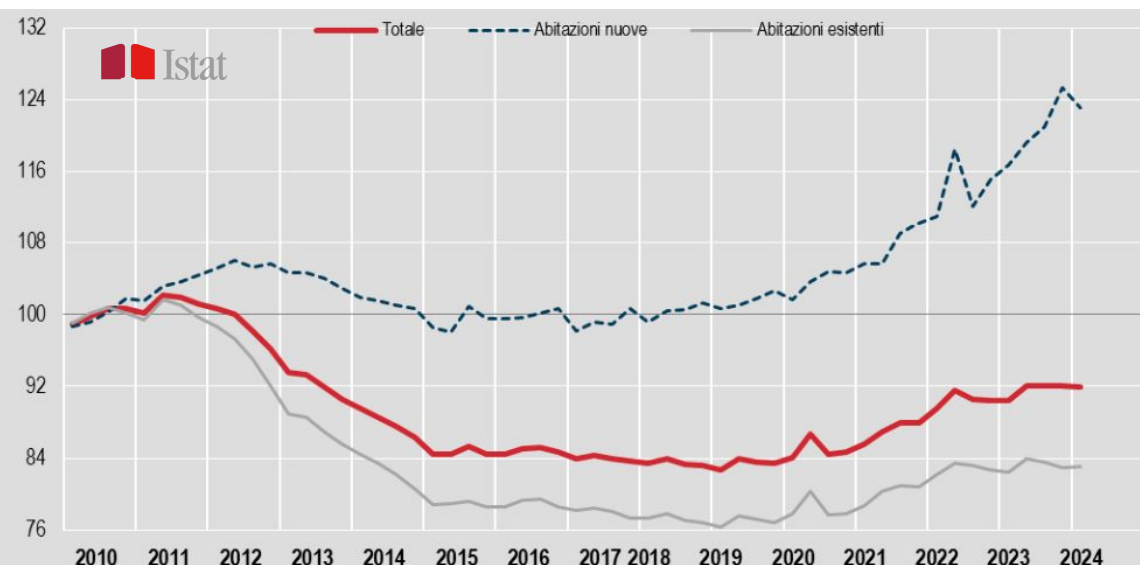




# Immobili per epoca costruzione



# Polarizzazione nei prezzi



Quartieri	Prezzo/mq		
	Nuovo (A, B)	Da riqualificare (F, G)	Diff media (%) Nuovo - Da riqualificare
<b>Centro</b>	12.092 €	9.884 €	2.208 €
<b>Garibaldi, Moscova, Porta Nuova</b>	11.482 €	9.668 €	1.815 €
<b>Genova, Ticinese</b>	9.673 €	7.627 €	2.046 €
<b>Porta Venezia, Indipendenza</b>	8.823 €	7.557 €	1.266 €
<b>Napoli, Soderini</b>	8.492 €	5.082 €	3.410 €
<b>Centrale, Repubblica</b>	8.247 €	6.274 €	1.973 €
<b>Cenisio, Sarpi, Isola</b>	8.034 €	5.924 €	2.110 €
<b>Solari, Washington</b>	7.981 €	6.730 €	1.250 €
<b>Fiera, Sempione, City Life, Portello</b>	7.798 €	6.388 €	1.410 €
<b>Maggiolina, Istria</b>	6.378 €	4.638 €	1.740 €
<b>Corvetto, Rogoredo</b>	5.302 €	3.751 €	1.552 €
<b>Precotto, Turro</b>	4.765 €	3.701 €	1.064 €
<b>Viale Certosa, Cascina Merlata</b>	4.706 €	3.676 €	1.030 €
<b>Forlanini</b>	4.503 €	3.110 €	1.393 €
<b>Affori, Bovisa</b>	4.220 €	3.226 €	994€
<b>COMUNE</b>	<b>6.798 €</b>	<b>5.174 €</b>	<b>1.624 €</b>



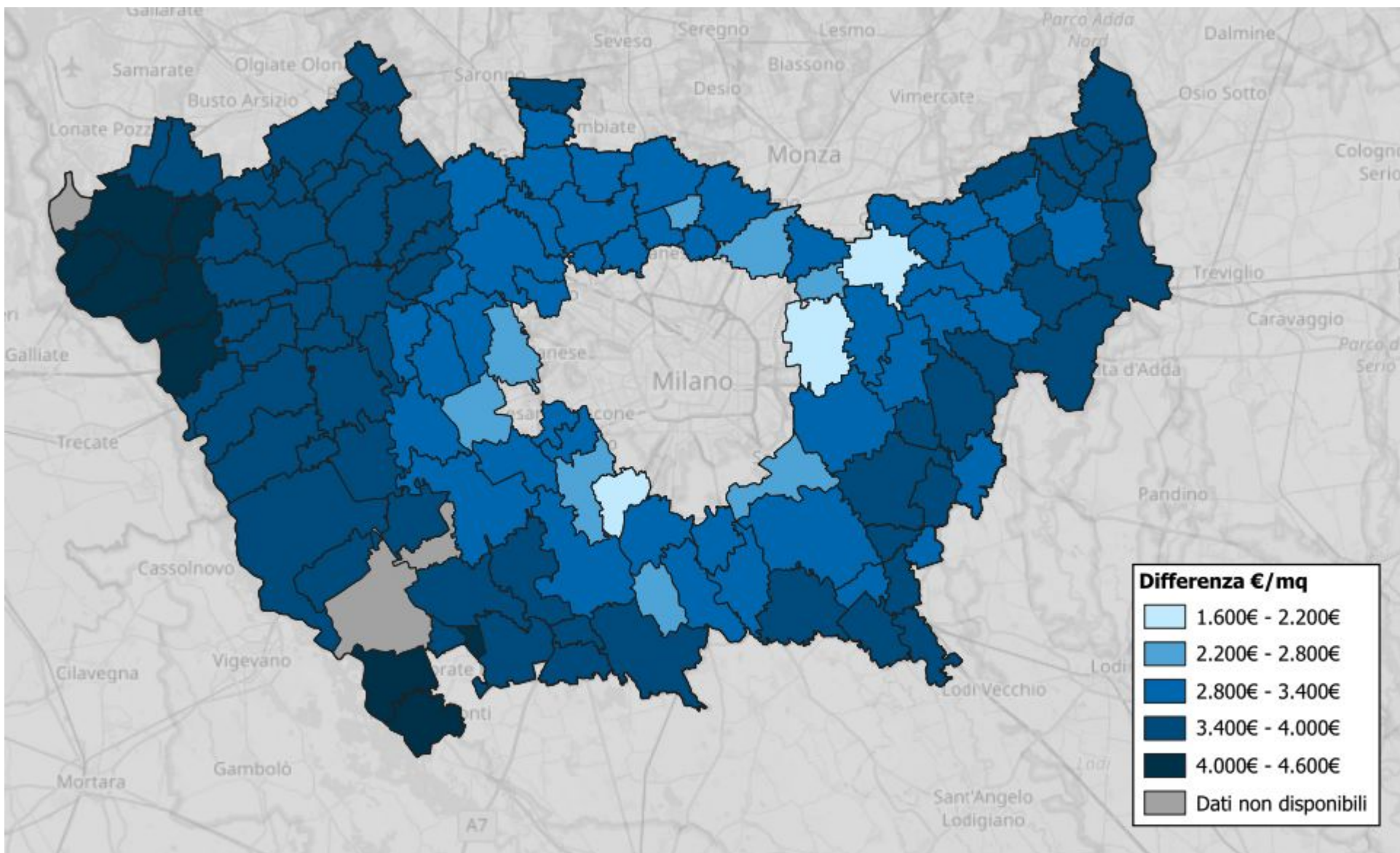
8 CITTÀ  
A 30 MINUTI  
DA **MILANO**  
DOVE COMPRI CASA  
A MENO DI 200.000 €



**A 30'  
DA MILANO:**

- Cinisello Balsamo
- Lodi
- Melegnano
- Monza
- Pioltello
- Rho
- San Giuliano Milanese
- Saronno
- Seregno
- Sesto San Giovanni





- **Assago** ha prezzi più alti (3.800€/mq), Sesto S. Giovanni ha visto crescita maggiore (+18% dal 2016)
- **Aumento dal 2016:** in città compare casa oggi costa circa il 50% in più rispetto al 2016, mentre in provincia “solo” il 18% in più
- **Delta comune-provincia:** 2016 provincia costava 48% meno di Milano, oggi il gap è aumentato a 59%

Città	Media di €/mq	Vs 2017
Argonne - Corsica	5.215 €	53,7%
Corso Genova	7.526 €	39,5%
Giambellino	4.301 €	61,1%
Indipendenza	7.554 €	42,9%
Missori	9.218 €	29,8%
Palestro	10.753 €	29,3%
Piave - Tricolore	8.151 €	35,5%
Piazza Napoli	5.623 €	57,0%
Plebisciti - Susa	6.252 €	42,9%
Quadronno - Crocetta	7.741 €	34,6%
Quartiere Forlanini	3.743 €	63,0%
San Babila	11.266 €	3,5%
San Vittore	9.050 €	36,3%
Sant'Ambrogio	10.060 €	37,8%
Solari	6.507 €	37,9%
Ticinese	7.619 €	33,7%
Washington	6.812 €	47,4%

- Crescita dei prezzi molto superiore alla crescita media delle zone circostanti, così come della città nel suo complesso
- Fenomeno particolarmente importante nelle fermate più periferiche:
  - Giambellino +61%
  - Forlanini +63%

**Grazie per l'attenzione**

 **immobiliare.it**