



ASPESI
Unione Immobiliare

FOCUS MILANO

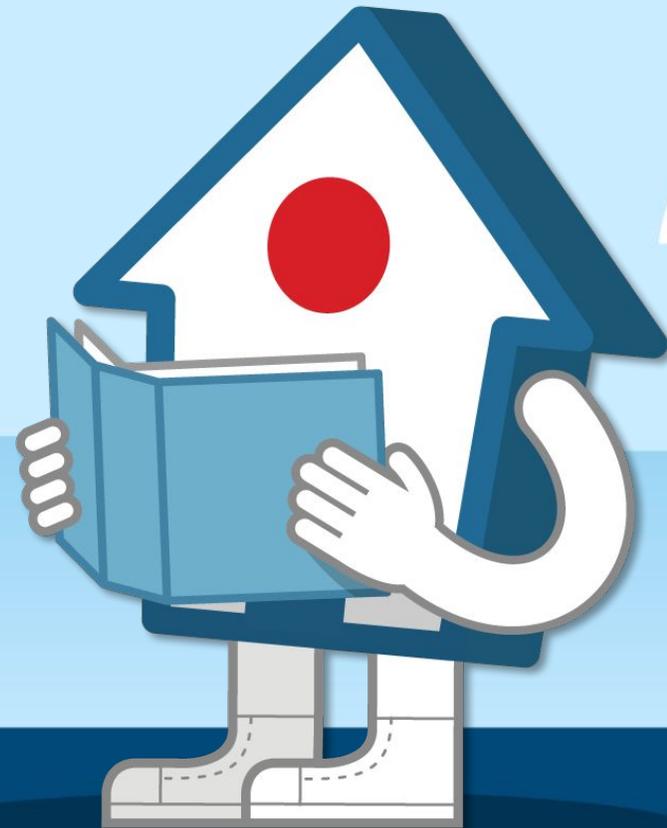
**Presentazione del rapporto di Immobiliare.it
sul mercato immobiliare**

Paolo Giabardo

Direttore Generale

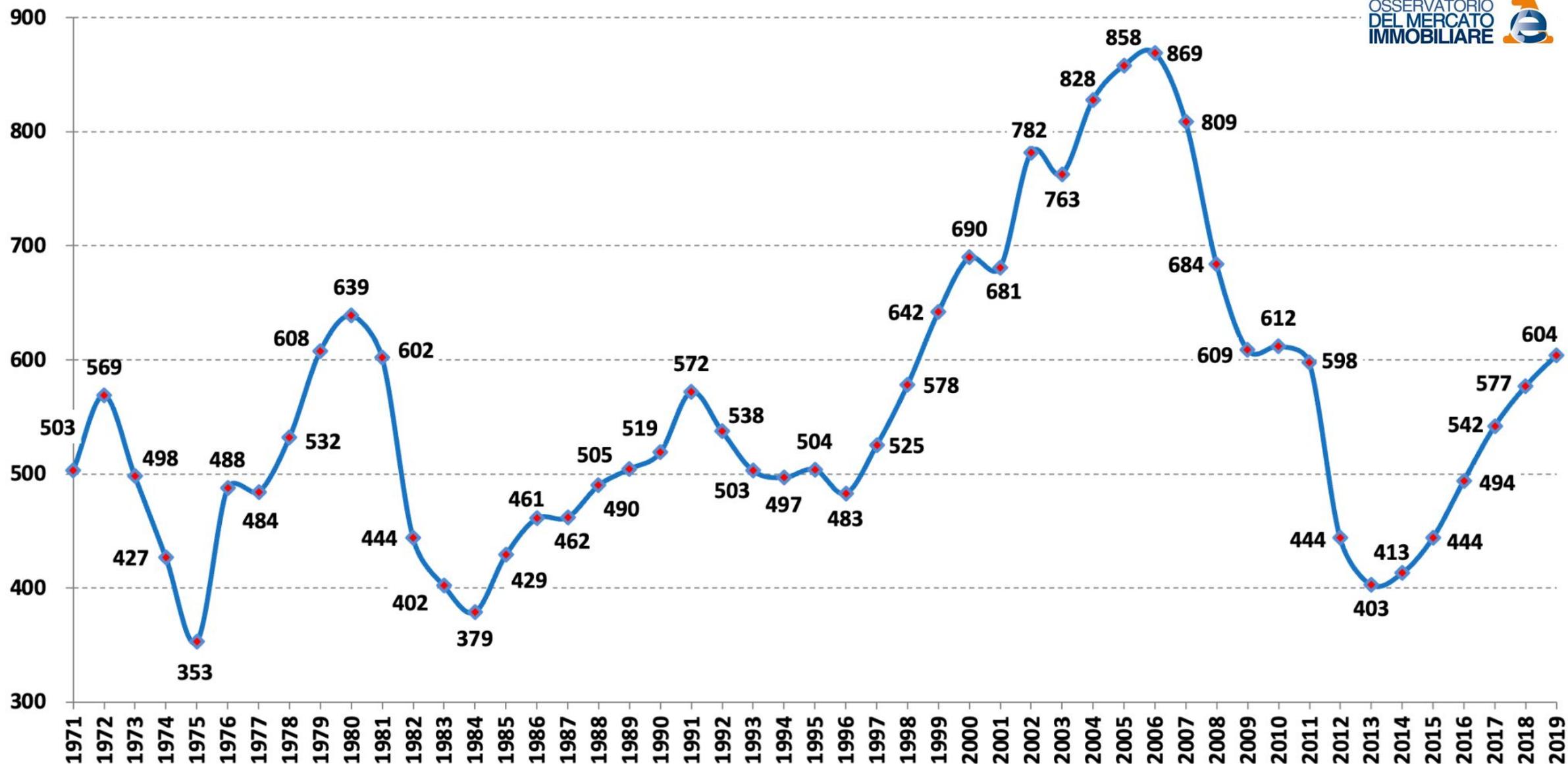
paolo.giabardo@immobiliare.it

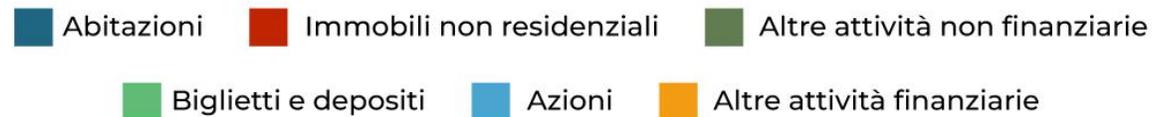
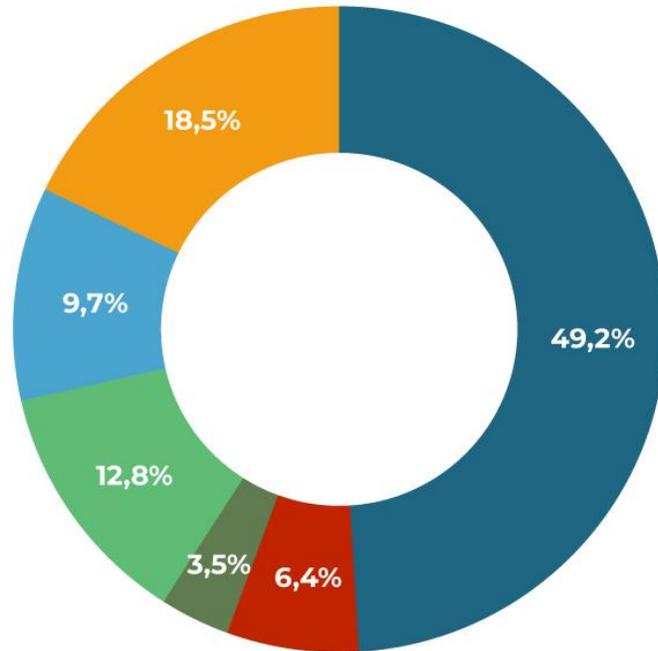
- **Il mercato immobiliare**
- Focus Milano



Compravendite Residenziale ('000)

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



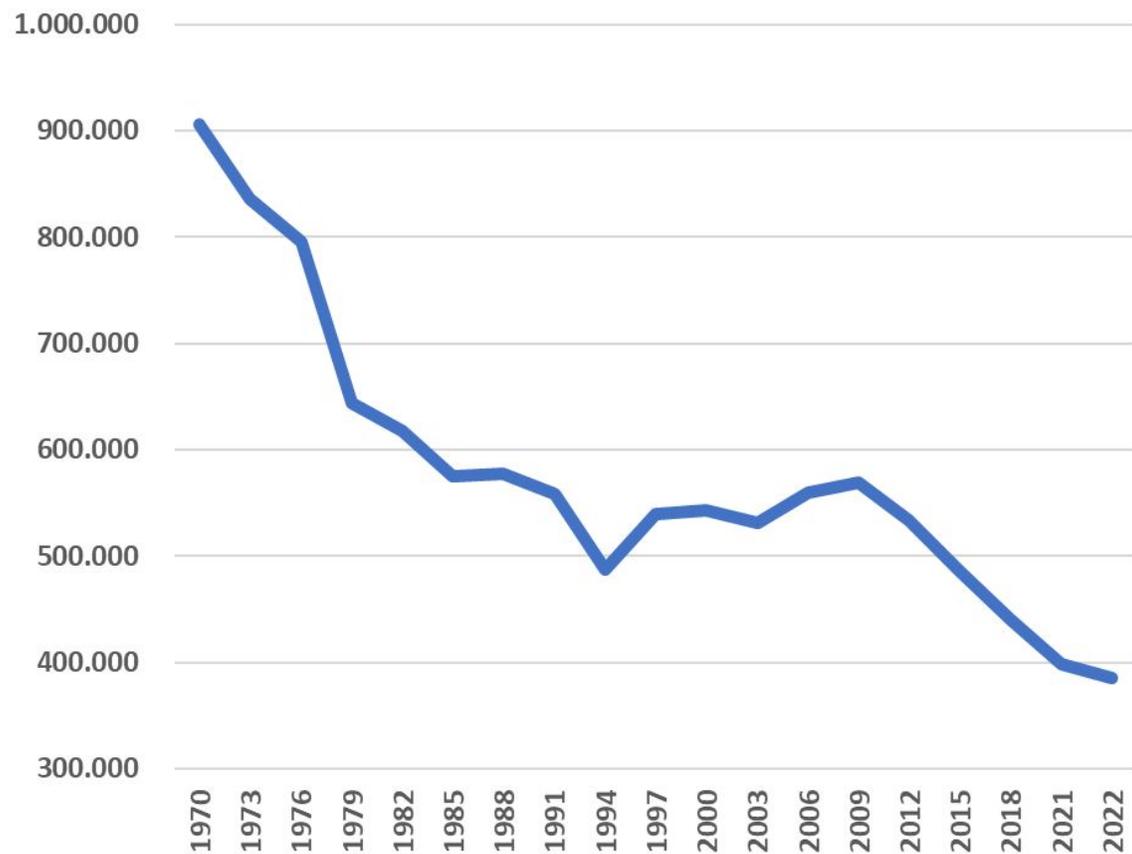


Risparmio famiglie italiane

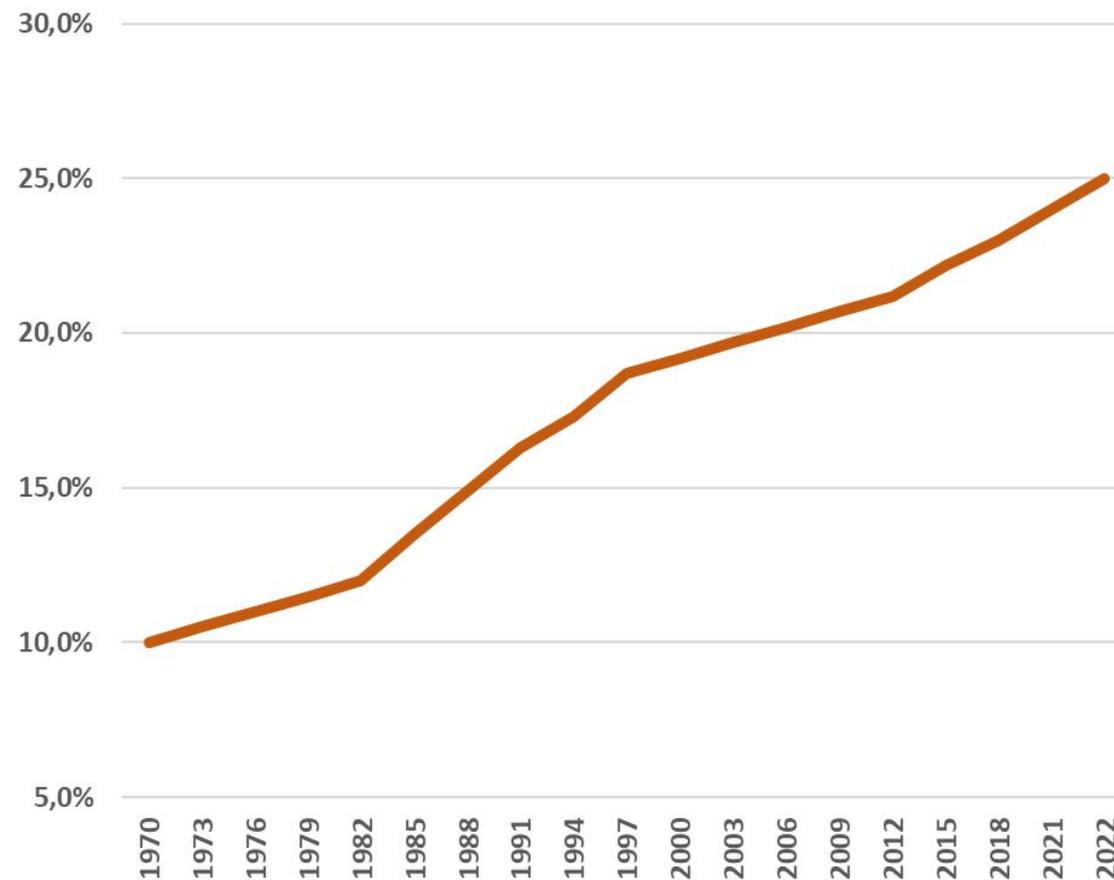
- quasi 10.000 miliardi
- di cui 60% investito in immobili

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%



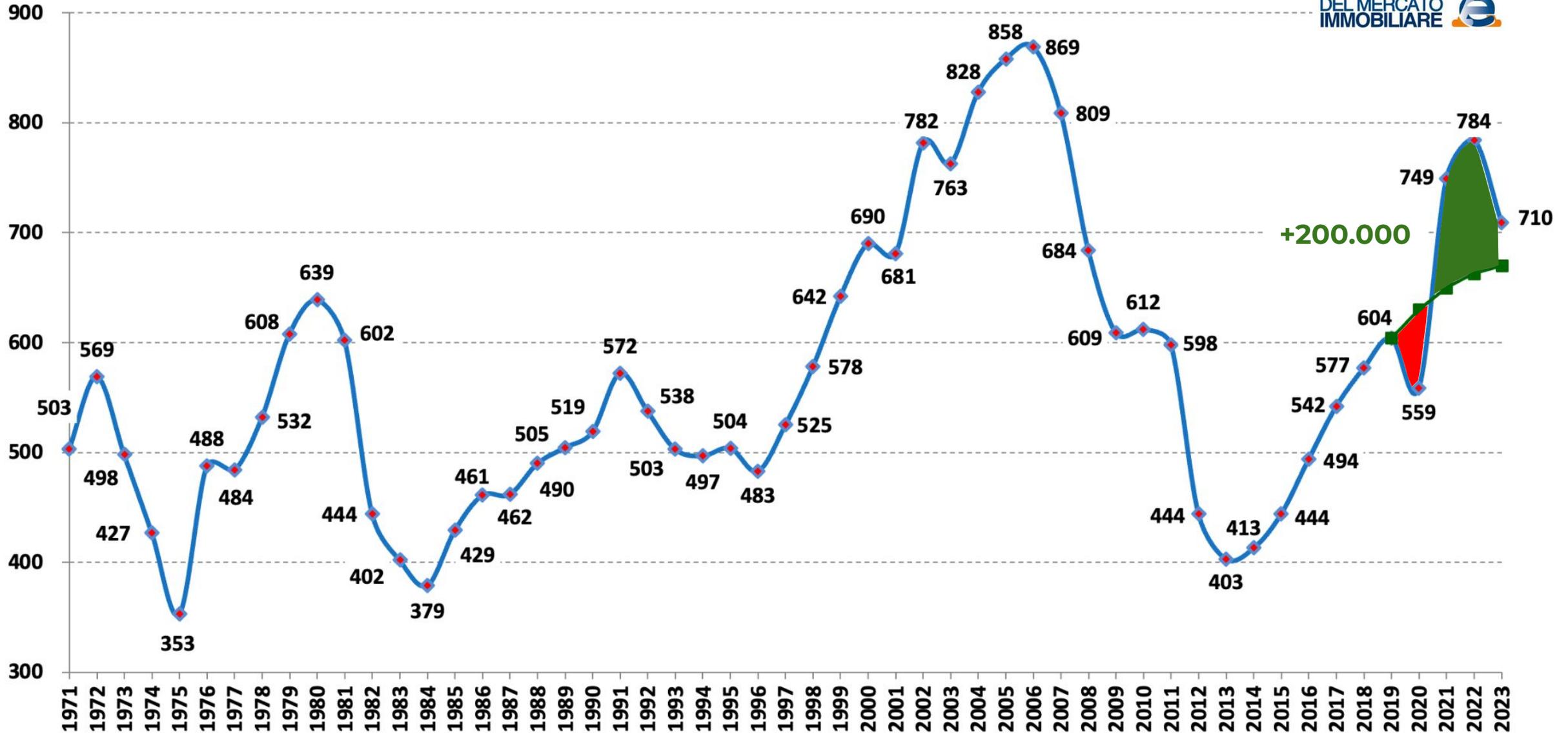
Guardare
video / film / serie tv
+42%



Fitness,
tenersi in forma
+26%

Compravendite Residenziale ('000)

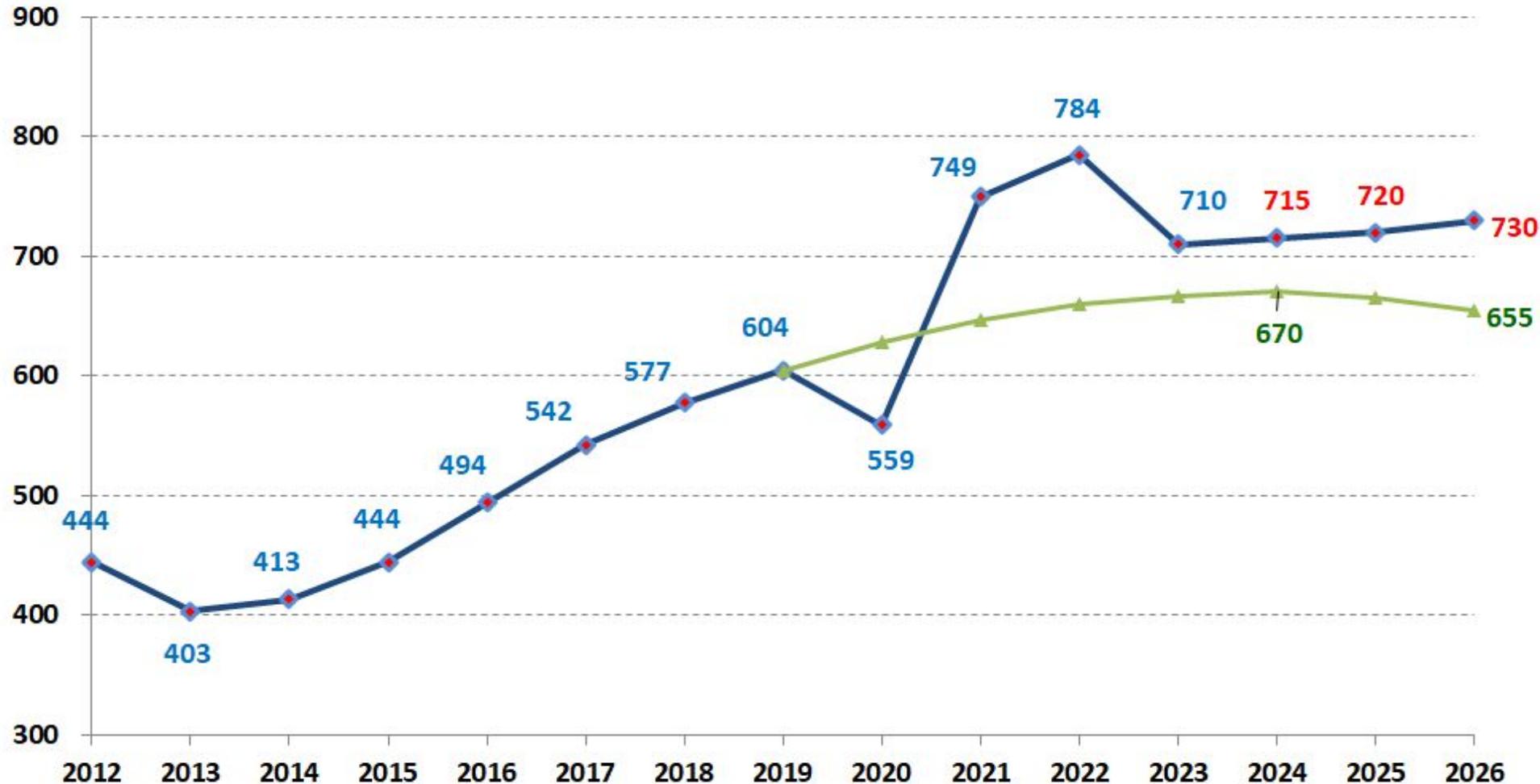
OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



I numeri vanno letti con una prospettiva ampia

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

Compravendite Residenziali ('000)

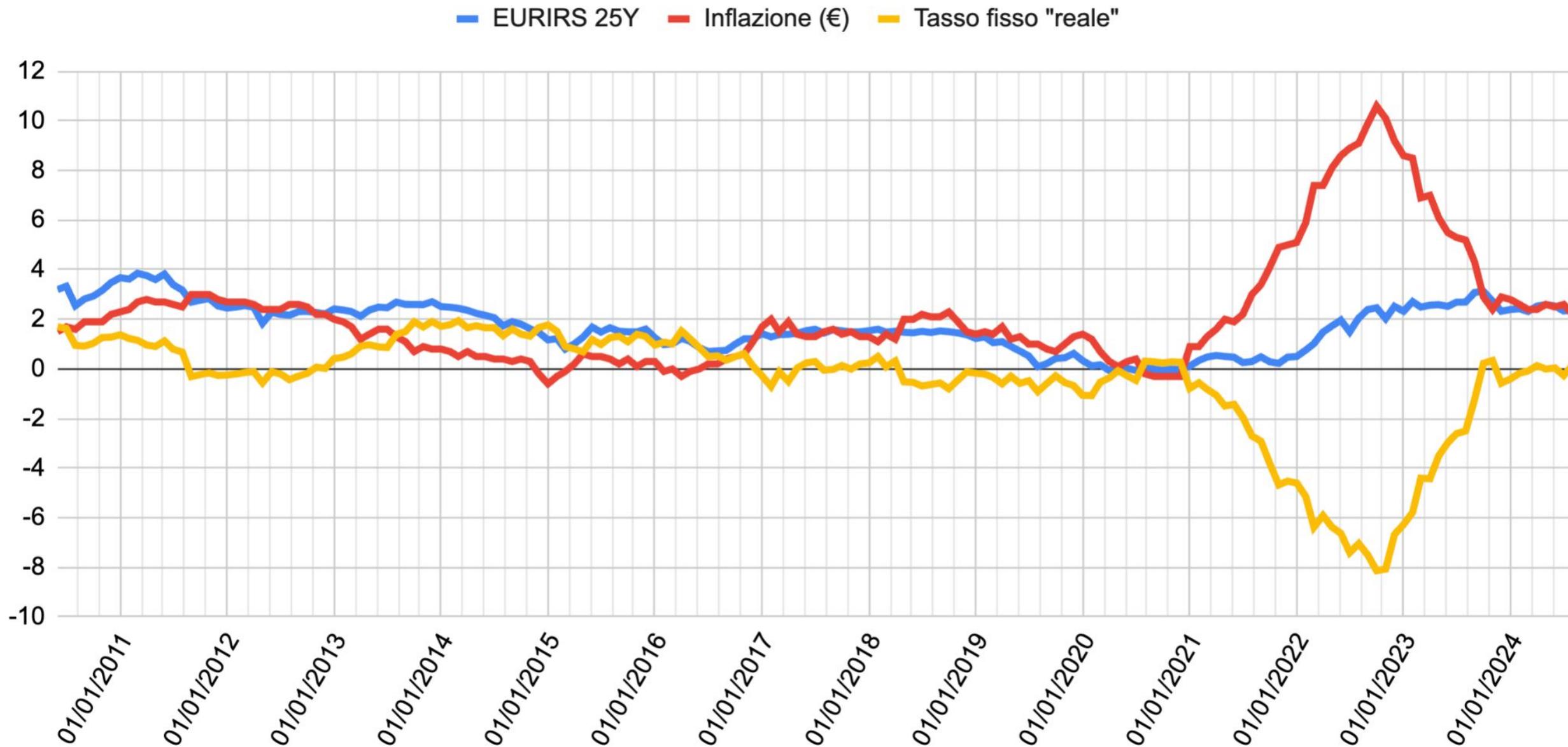


- Maggior trasparenza del mercato **riduce i cicli immobiliari**
- Attenzione per il **valore di risparmio** della proprietà immobiliare
- Smartworking e **decentralizzazione**

Mutui e tassi negli ultimi 14 anni



Sempre tassi, ma in un contesto più ampio

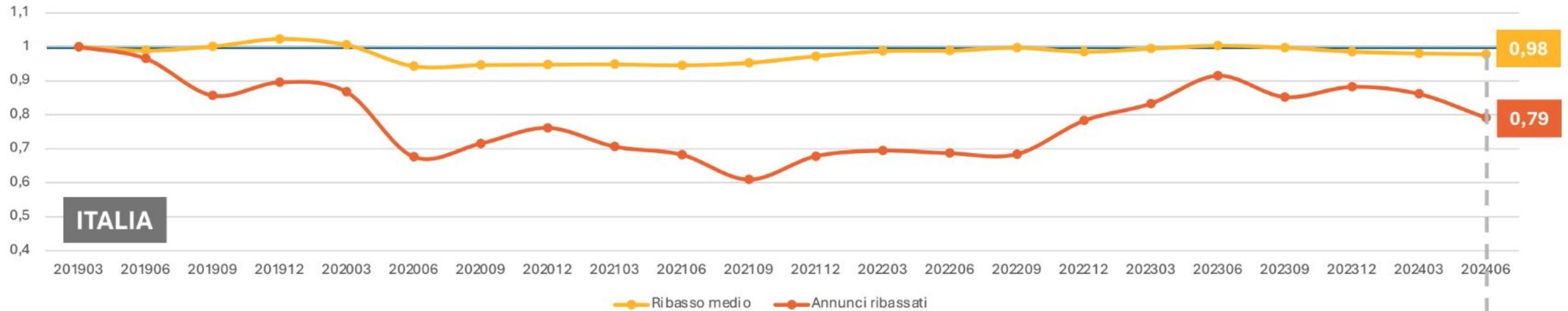


	24 vs 21
Visite Annunci	+17%
Salvataggi annunci	+18%
Contatti specifici	+29%
Telefonate	+6%

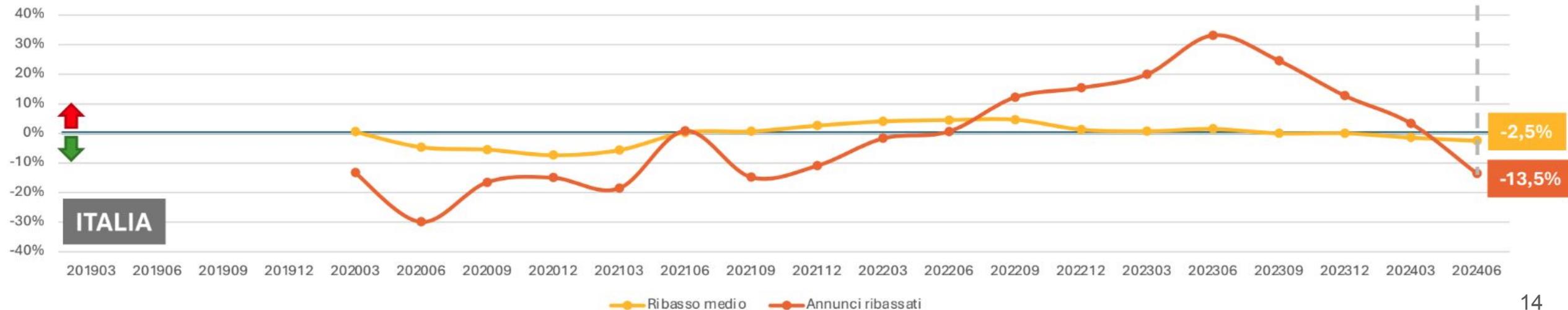
- Rallentamento ha ricostituito lo stock di offerta
- Domanda "latente" ritorna con il taglio dei tassi
- Domanda incontra offerta...

Ce lo aspettavamo?

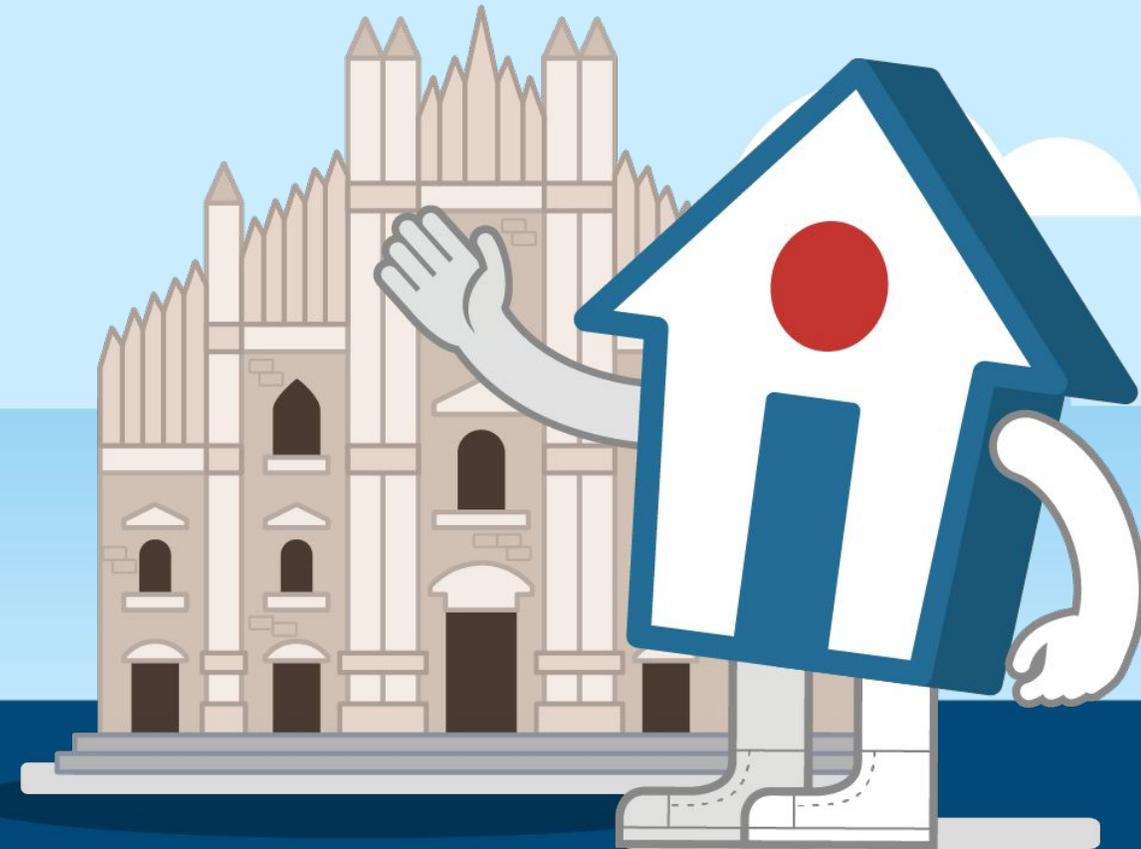
Ribassi sul prezzo di pubblicità Italia - Indice Base 1 al Q1-2019



Ribassi sul prezzo di pubblicità Italia - Variazioni Percentuali YoY



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



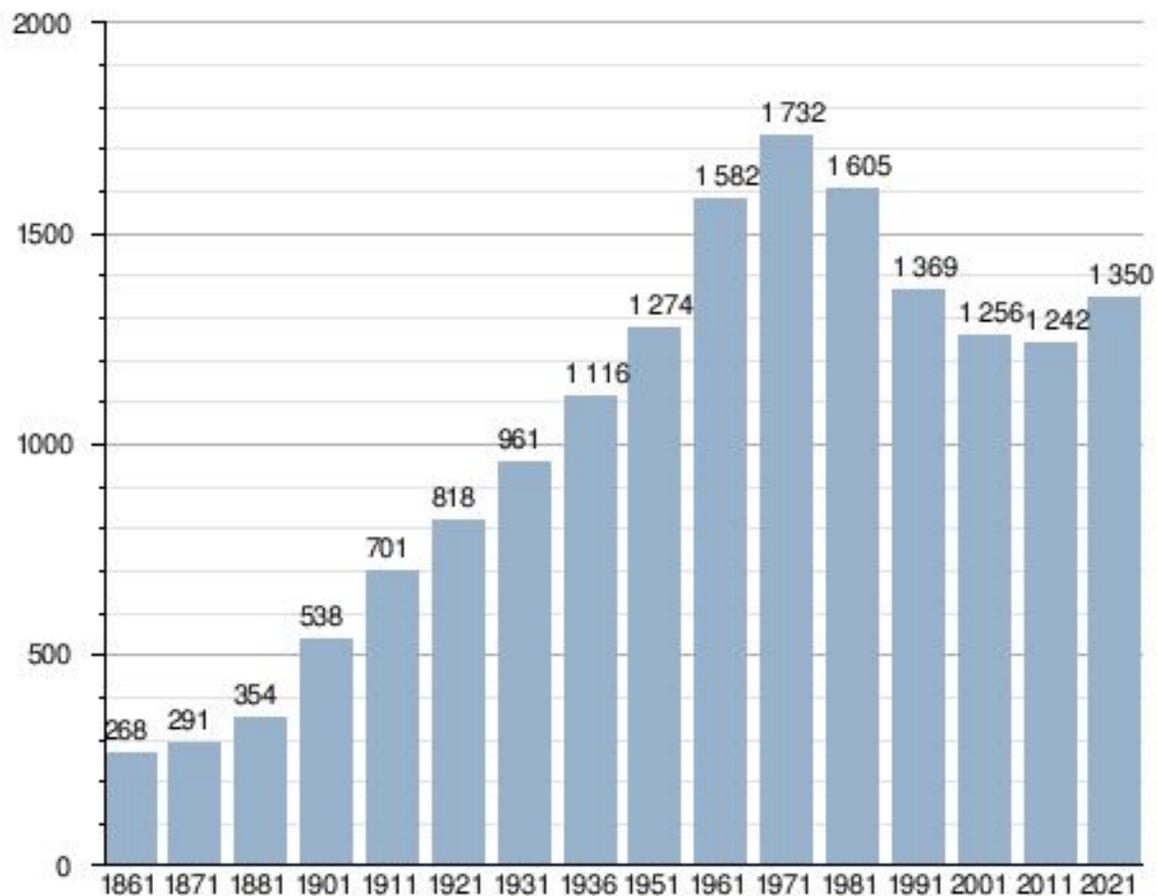
MILANO	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs. 2019	vs. anno prec
2019	6.120	7.081	5.873	7.158	26.232		
2020	4.947	5.207	4.968	6.528	21.650		
2021	5.652	7.633	6.134	7.529	26.949		
2022	7.681	7.919	5.815	7.180	28.595	+9%	+6%
2023	5.920	6.568	5.323	7.020	24.831	-5%	-13%
2024	5.141	6.087				-15%	-10%

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

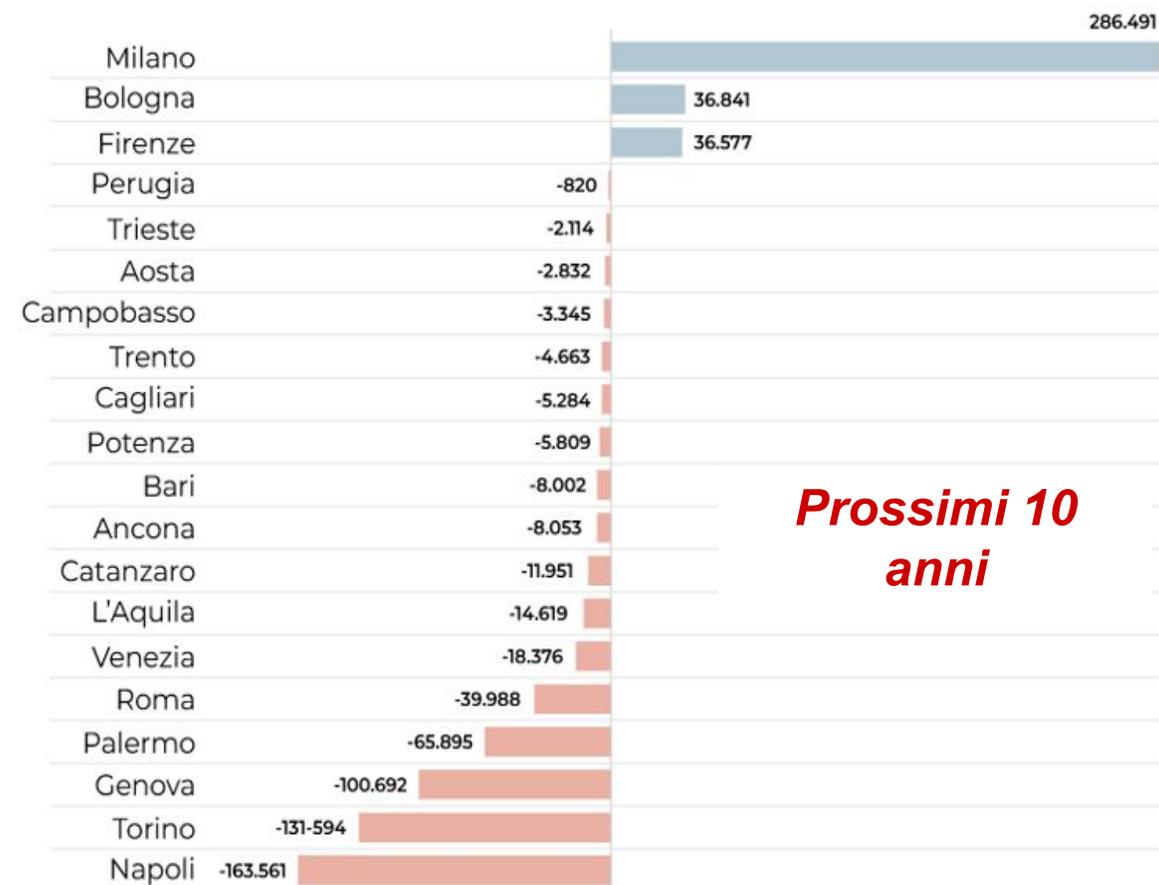


Comune di
Milano

Residenti: 1.371.850



Stima scenario movimenti



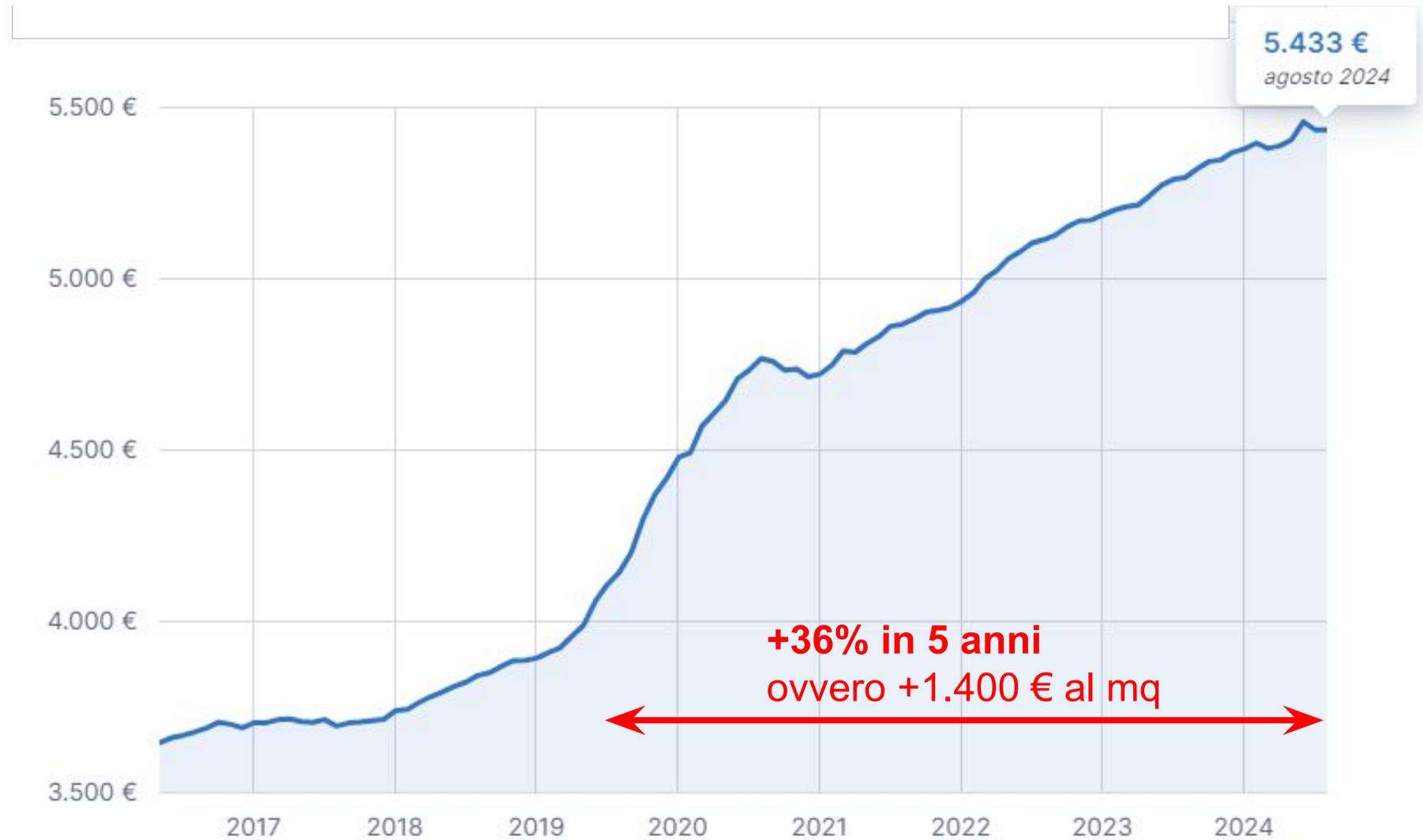
**Prossimi 10
anni**

Trend prezzi di vendita



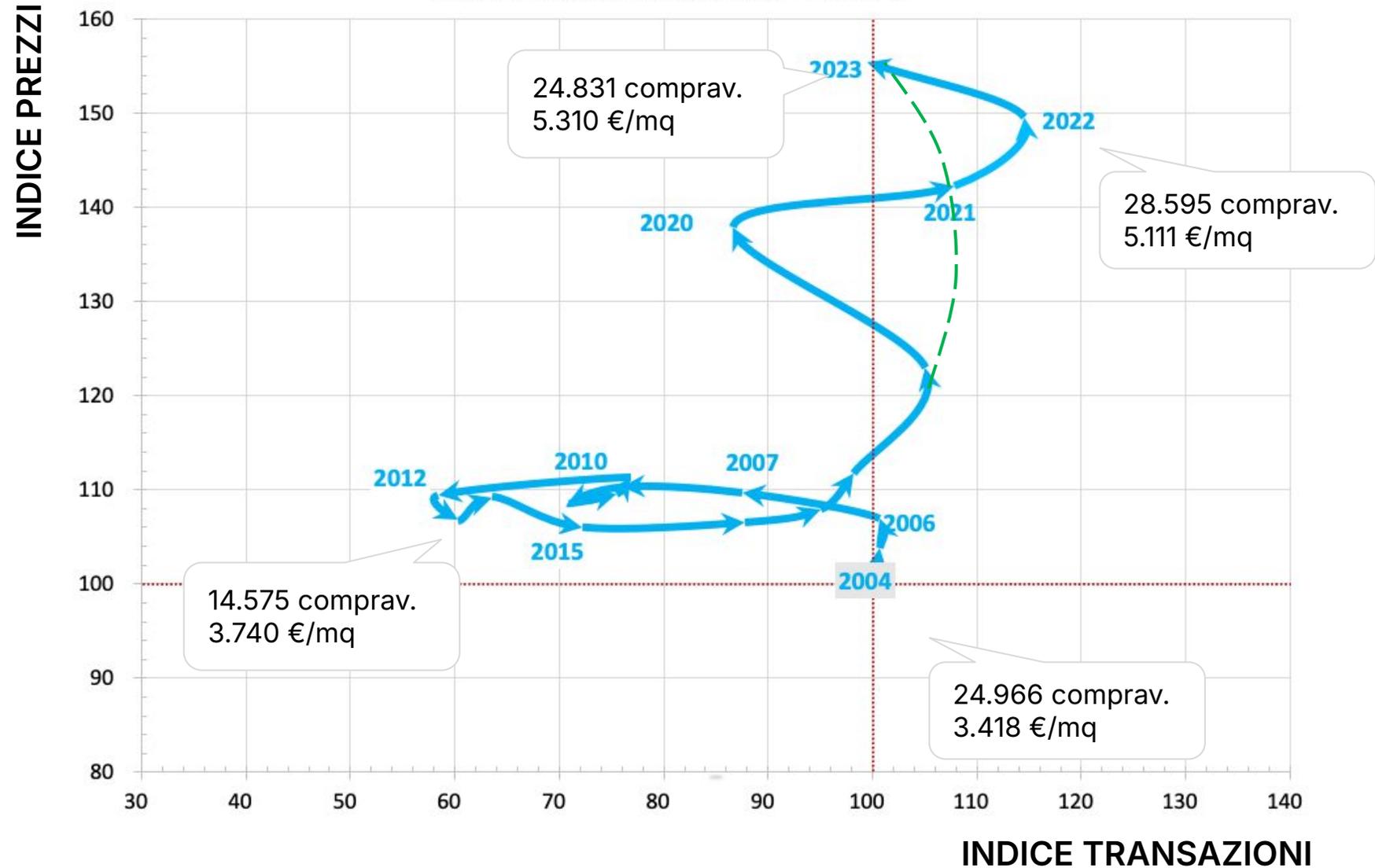
Comune di
Milano

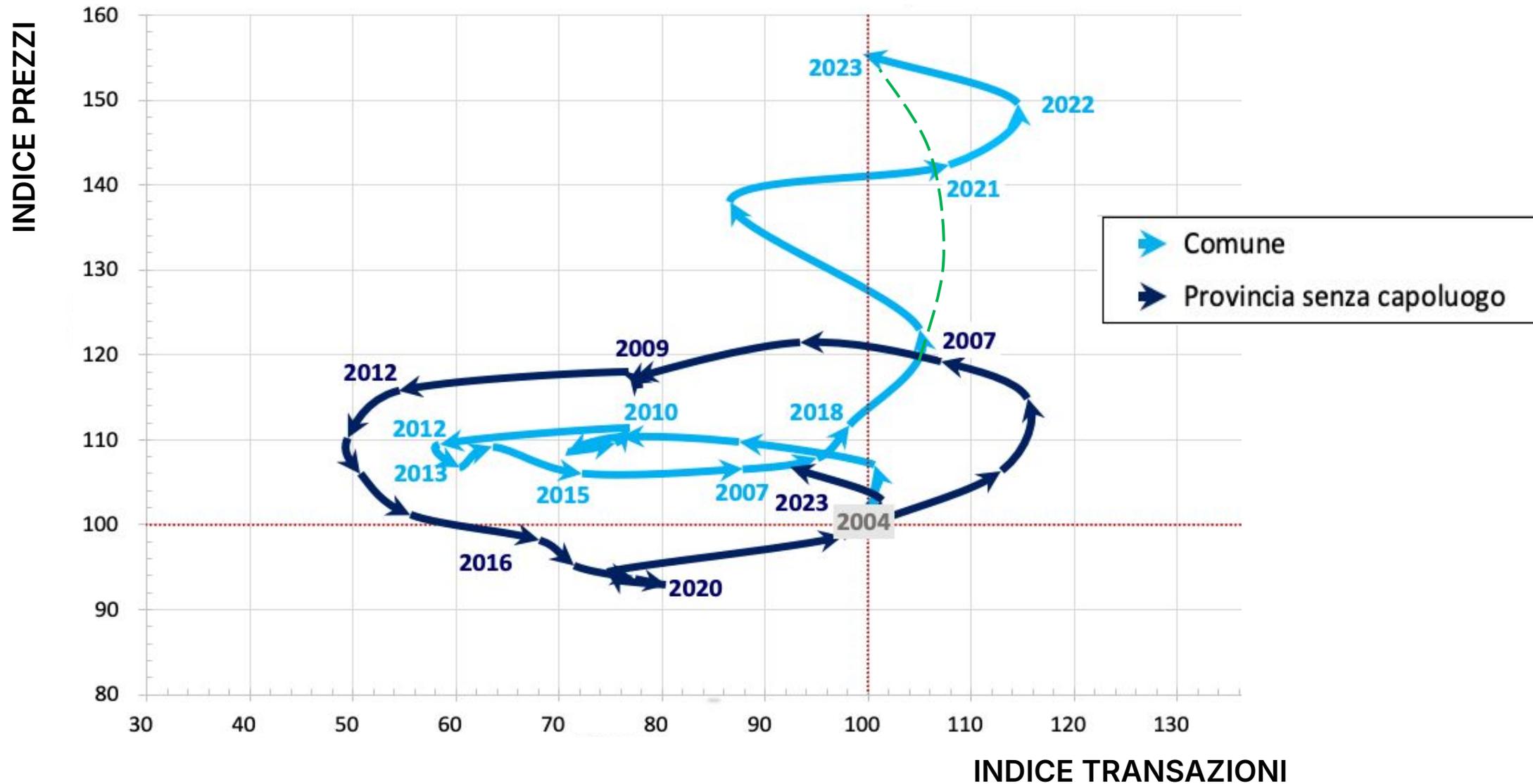
Prezzo medio vendita
(€/m²)



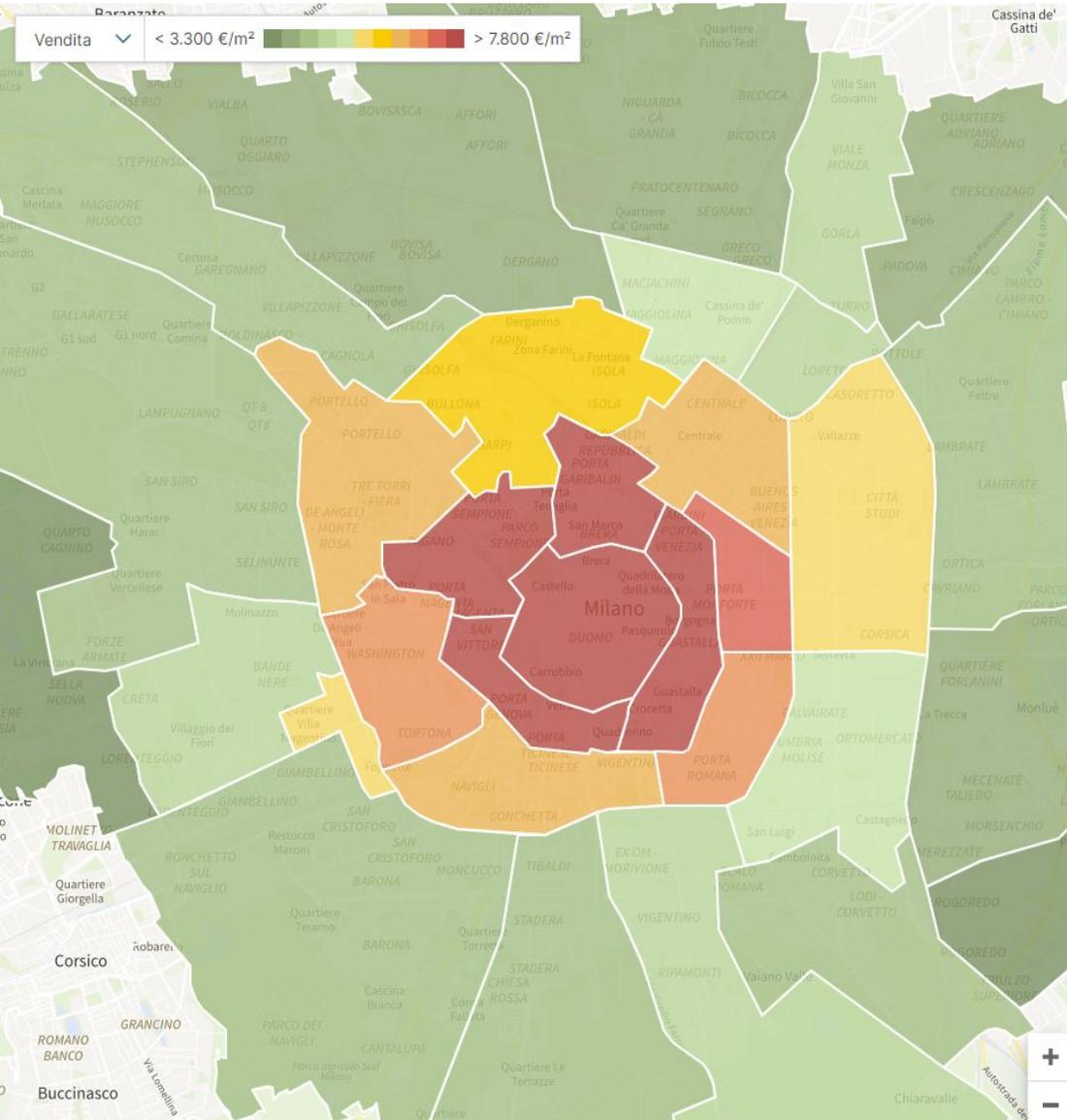


Comune di
Milano





Prezzi medi di vendita per macro-zona

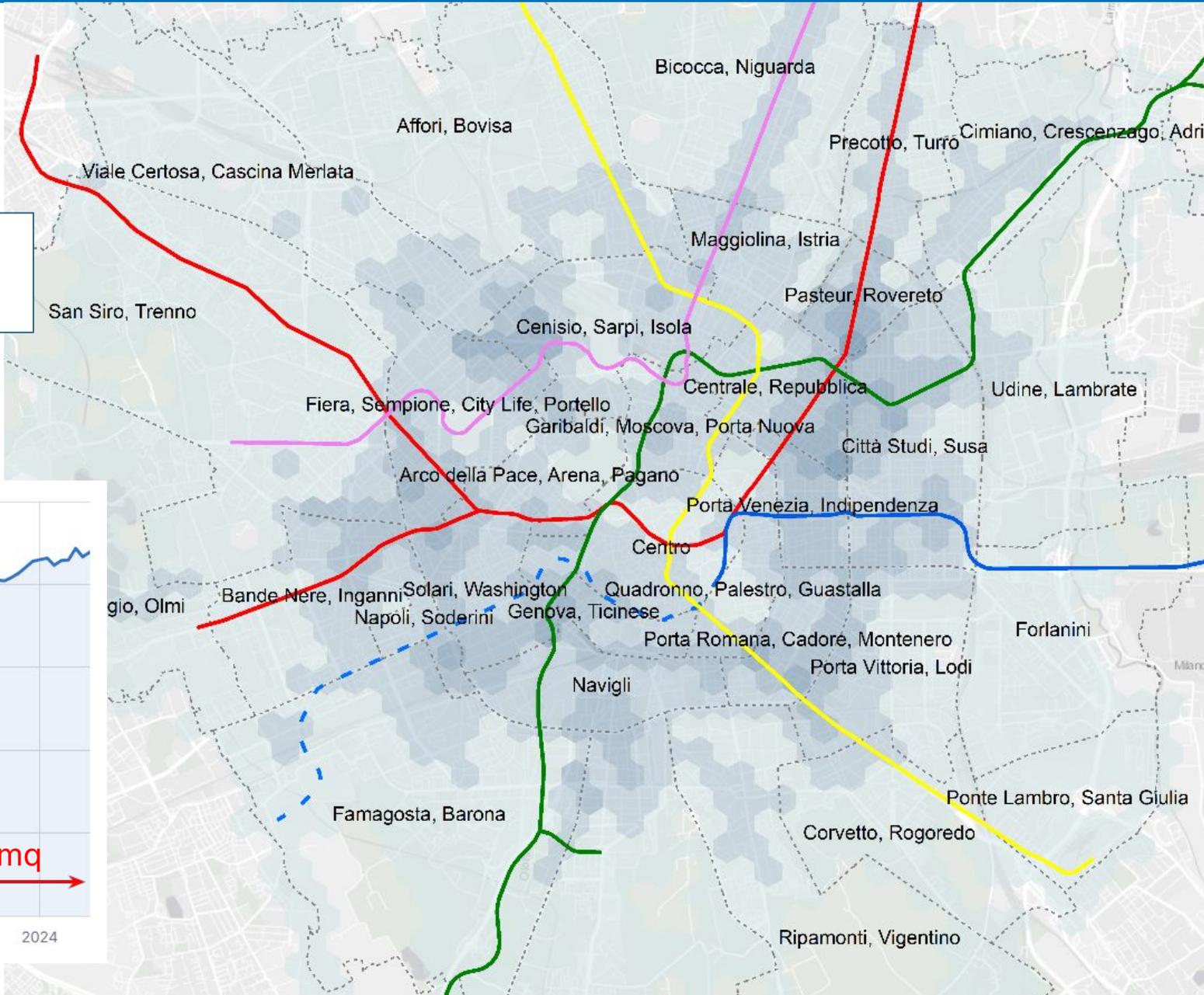
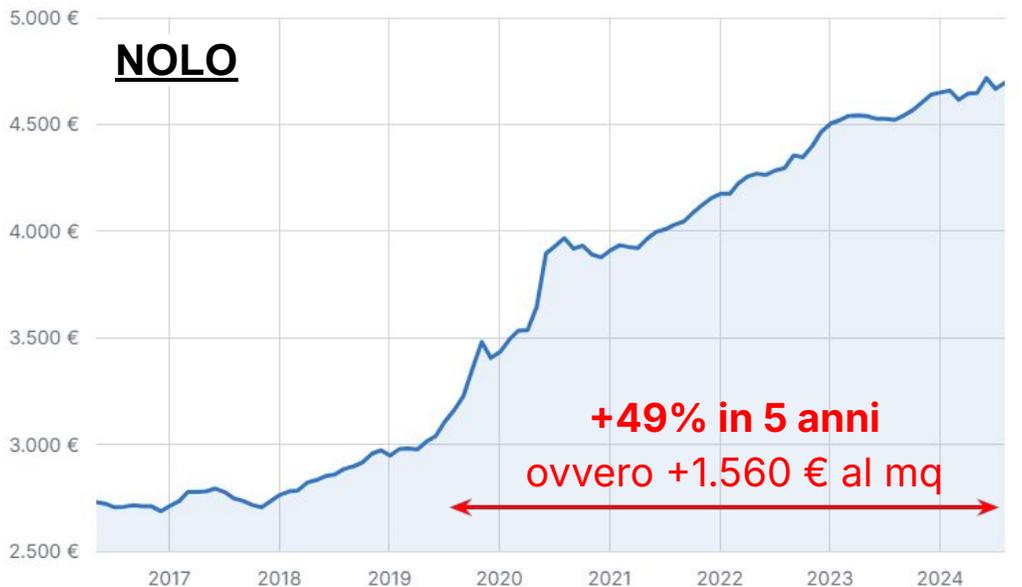


ZONE	VENDITA (€/mq)	ZONE	VENDITA (€/mq)
Centro	10.667 €	Pasteur, Rovereto	4.650 €
Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	9.836 €	Bande Nere, Inganni	4.609 €
Arco della Pace, Arena, Pagano	9.330 €	Ripamonti, Vigentino	4.383 €
Quadronno, Palestro, Guastalla	8.608 €	Precotto, Turro	4.262 €
Genova, Ticinese	7.770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



Comune di
Milano

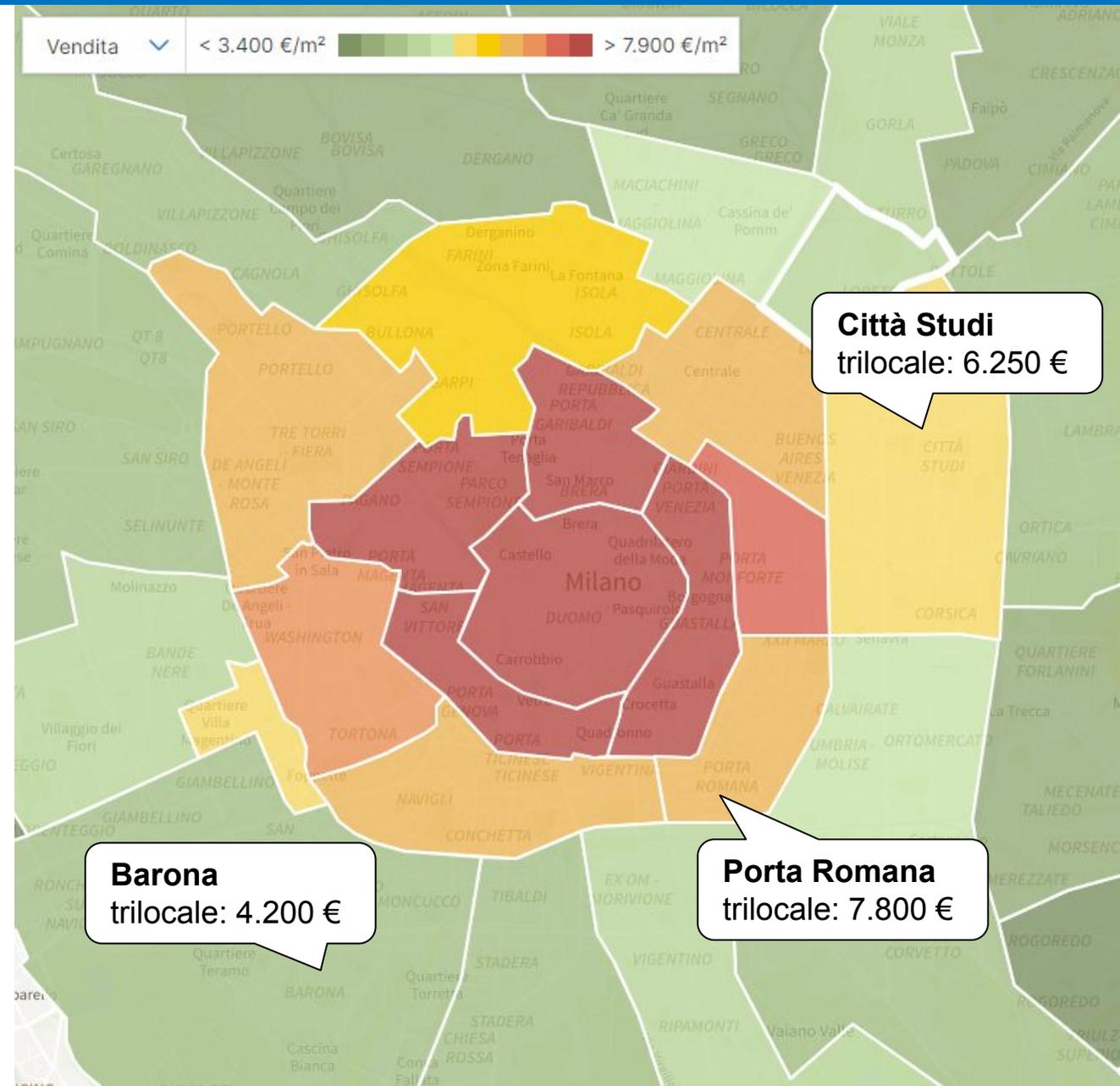
Interesse per Acquisto 2° Trimestre '24



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 €
	32,1%	2,7%	17.000 €	560 €

Accessibilità		
	Single	Coppia
2019	13%	57%
2024	1%	15%
	-12%	-42%





Comune di
Milano

	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%

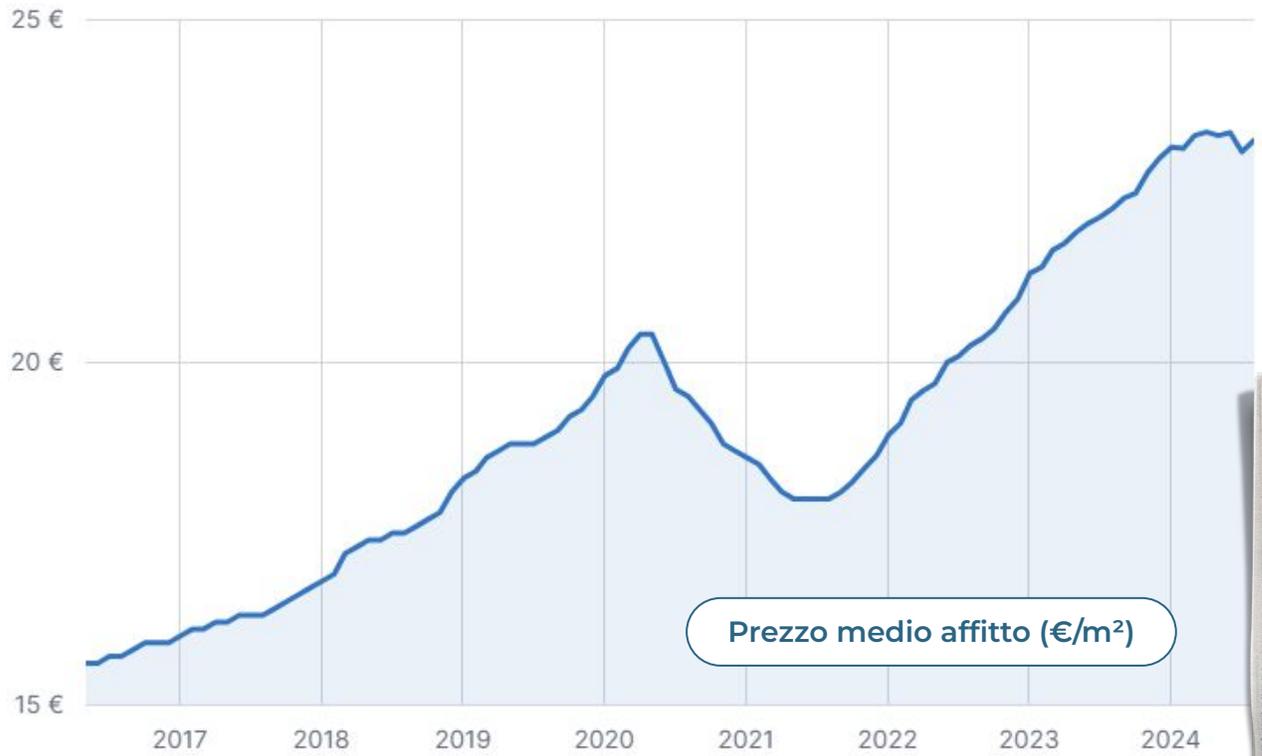
Ricerche per acquisto

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

I canoni di locazione crescono più del costo della vita, le quotazioni delle case a Milano i prezzi richiesti da chi vende sono aumentati in un anno del 3,3%, i canoni di chi vuole affittare del 9,7%. A Roma a fronte di un «c» deflato, la vendita i canoni in un anno sono saliti del 4,4%. A Firenze gli affitti sono cresciuti oltre il 10%, a causa di una disponibilità minima di case per la locazione a lungo termine. Chi vorrebbe comprare in contanti ha l'opportunità di guardarsi intorno e cercare l'occasione giusta, perché ci sono più venditori disponibili a trattare sul prezzo, e questo non trasmette un apprezzamento che modifichi le proprie esigenze può aspettare tenendo i soldi investiti a breve con pochissimo rischio di perdite perché nessuno oggi prevede che i prezzi degli immobili possano esplodere di qui a qualche mese.

La mappa
Milano, e solo nelle aree top, il fisco capopolitano in cui l'affitto può costare meno del mutuo in una porzione significativa, sia pur minoritaria, del territorio comunale. Il fisco maggiore si registra nelle aree della Pace, in zona Palestro e a Garibaldi, con il finanziamento che costa almeno a parità con il mese più del canone, in queste aree il rendimento lordo dell'investimento si aggira al 3,5%, poco più del canone. Ma il, come in tutte le aree di pregio delle altre città che vengono per investire in immobili, non lo fa soprattutto perché punta a una rivalutazione nel tempo dell'immobile, molto più problematica da ottenere in periferia.

Il confronto tra canoni e mutui è stato fatto per un area di 80 metri quadrati. Il canone medio è di 20,50€ al mese, il mutuo medio è di 1,75€ al mese. Il canone medio è di 20,50€ al mese, il mutuo medio è di 1,75€ al mese. Il canone medio è di 20,50€ al mese, il mutuo medio è di 1,75€ al mese.

Le cifre
Da un altro punto, immobiliare.it, abbiamo tratto le quotazioni di prezzi e dei canoni chieste e i dati di mercato delle otto principali città del Paese che compaiono nel tabellone di queste pagine, che precisano anche il confronto tra affitto e mutuo, ipotizzando un finanziamento a tasso fisso del 4,50% annuo per il 70% 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 e costruisce per investire, magari e infatti la differenza percentuale tra il costo dell'affitto e quello del mutuo maggiore è il rendimento per l'investimento.

Si tratta di prezzi e canoni richiesti e chiesti, oggetto di trattativa, ma per chi compra non c'è da mettere in conto il solo prezzo di acquisto ma anche lo spreco di soldi all'acquisto e quindi si può ipotizzare per approssimazione che lo sconto ottenuto dal venditore vada a coprire le aliquote e che l'investimento effettivo sia circa pari al prezzo richiesto.

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.

Il fisco capopolitano in cui l'affitto può costare meno del mutuo in una porzione significativa, sia pur minoritaria, del territorio comunale. Il fisco maggiore si registra nelle aree della Pace, in zona Palestro e a Garibaldi, con il finanziamento che costa almeno a parità con il mese più del canone, in queste aree il rendimento lordo dell'investimento si aggira al 3,5%, poco più del canone. Ma il, come in tutte le aree di pregio delle altre città che vengono per investire in immobili, non lo fa soprattutto perché punta a una rivalutazione nel tempo dell'immobile, molto più problematica da ottenere in periferia.

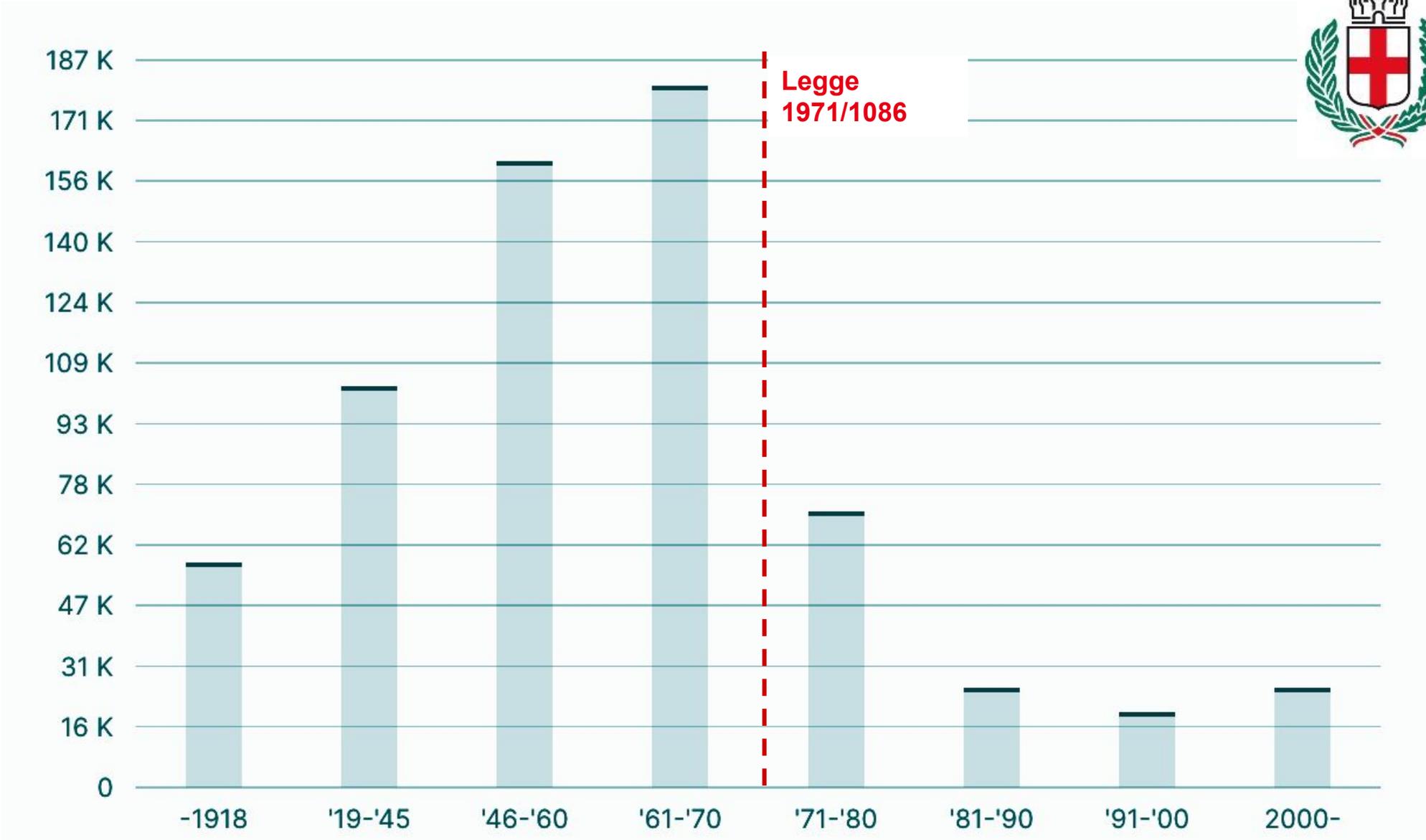
Il confronto tra canoni e mutui è stato fatto per un area di 80 metri quadrati. Il canone medio è di 20,50€ al mese, il mutuo medio è di 1,75€ al mese. Il canone medio è di 20,50€ al mese, il mutuo medio è di 1,75€ al mese.

Si tratta di prezzi e canoni richiesti e chiesti, oggetto di trattativa, ma per chi compra non c'è da mettere in conto il solo prezzo di acquisto ma anche lo spreco di soldi all'acquisto e quindi si può ipotizzare per approssimazione che lo sconto ottenuto dal venditore vada a coprire le aliquote e che l'investimento effettivo sia circa pari al prezzo richiesto.

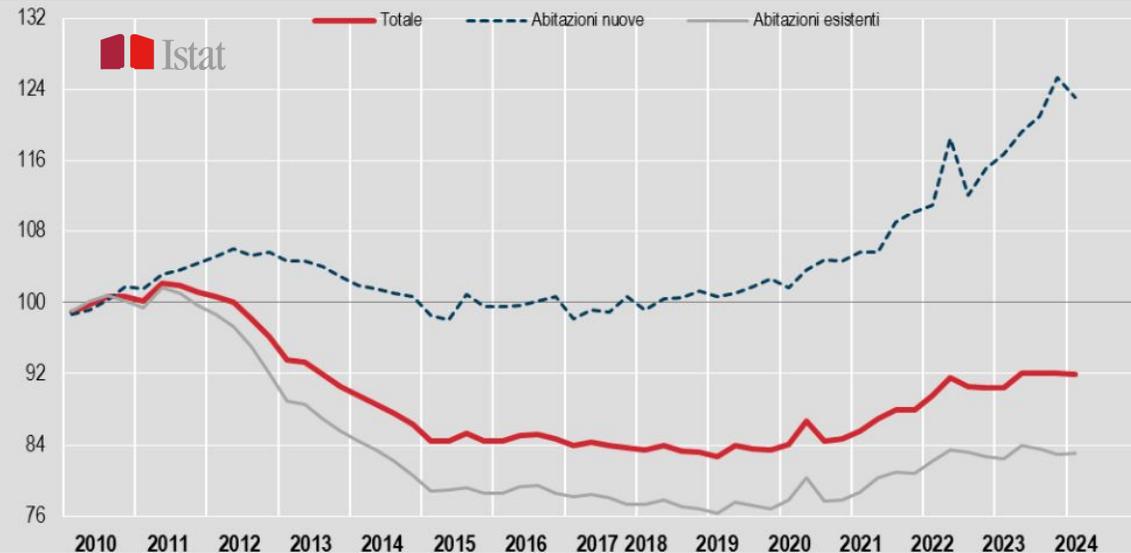
Città	Prezzo medio (€/m²)	Canone medio (€/m²)
Genova	18.50	1.80
Verona	17.50	1.70
Parma	16.50	1.60
Modena	15.50	1.50
Reggio Emilia	14.50	1.40
Prato	13.50	1.30
Firenze	12.50	1.20
Arezzo	11.50	1.10
Perugia	10.50	1.00
Assisi	9.50	0.90
Spello	8.50	0.80
Assolo	7.50	0.70
Spoleto	6.50	0.60
Orvieto	5.50	0.50
Castelluccio	4.50	0.40
Montepulciano	3.50	0.30
Volterra	2.50	0.20
San Gimignano	1.50	0.10
Castelluccio	0.50	0.00



Immobili per epoca costruzione



Polarizzazione nei prezzi



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

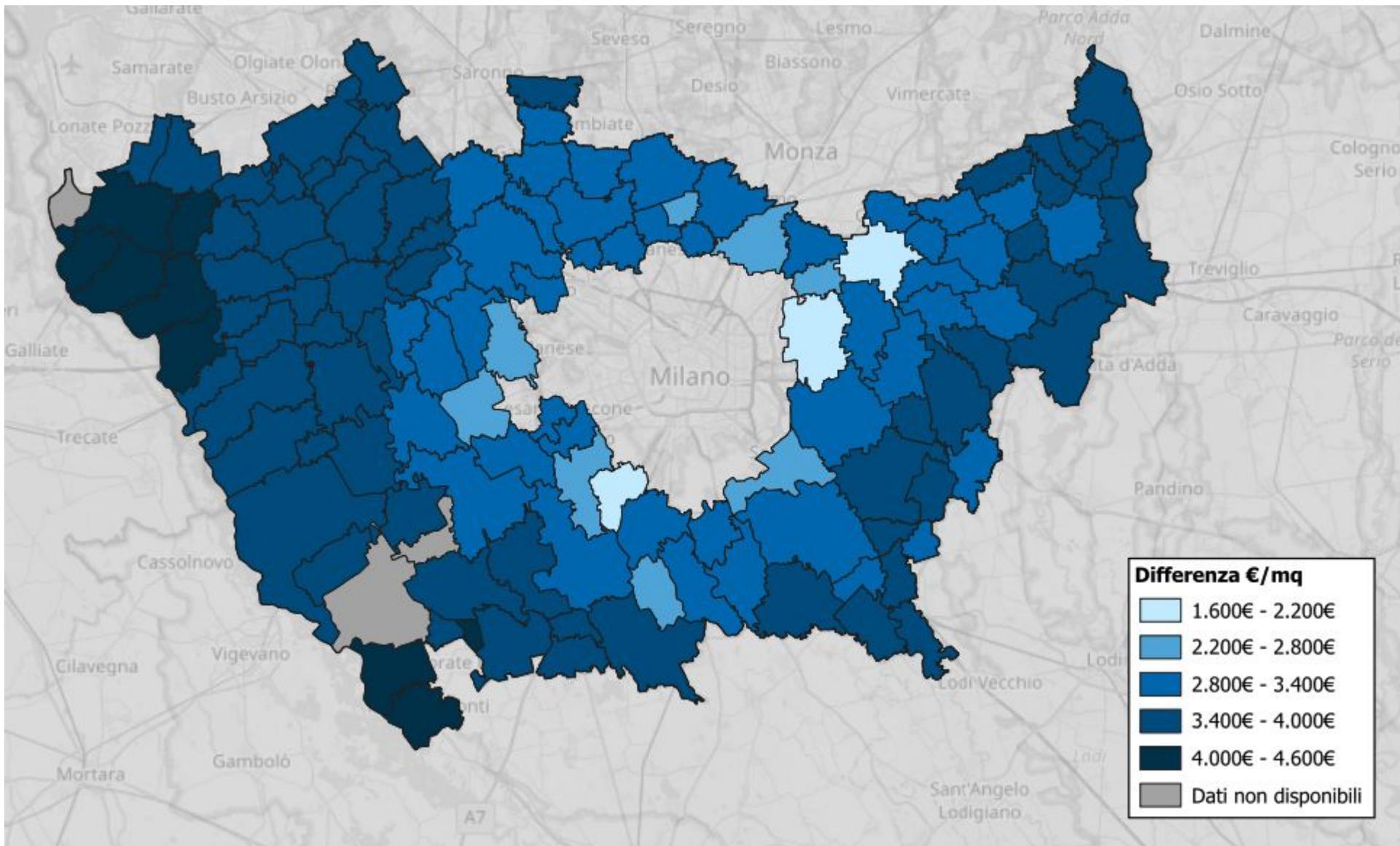


8 CITTÀ
A 30 MINUTI
DA **MILANO**
DOVE COMPRI CASA
A MENO DI 200.000 €



**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**