



Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle  
Province di Milano Monza & Brianza dal 1945

# Rilevazione dei prezzi degli immobili

**Vincenzo Albanese**  
**Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza**

12 luglio 2018

## Lo scenario internazionale

---

Ci troviamo in un momento congiunturale in cui l'economia italiana si presenta a macchia di leopardo e in cui fattori esogeni (dalla situazione del Governo alla Brexit, fino ai tassi BCE) rischiano di minare la fiducia e avere immediate ripercussioni sull'immobiliare, che, come noto, non è un fattore che si muove da solo.



# Lo scenario nazionale

## PIL, domanda nazionale, commercio con l'estero

(valori concatenati; variazioni percentuali sul periodo precedente;  
dati trimestrali destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi)

	Prodotto interno lordo	Investimenti fissi lordi	Spesa per consumi delle famiglie residenti e ISP (1)	Spesa per consumi delle Amministrazioni pubbliche	Domanda nazionale (2)	Esportazioni di beni e servizi	Importazioni di beni e servizi
2014	0,1	-2,3	0,3	-0,7	0,2	2,7	3,2
2015	1,0	2,1	1,9	-0,6	1,5	4,4	6,8
2016	0,9	3,2	1,4	0,6	1,1	2,4	3,5
2017	1,5	3,8	1,4	0,1	1,3	5,4	5,3
2017 II trim.	0,4	1,4	0,1	0,1	0,9	-0,1	1,6
III trim.	0,3	2,9	0,3	-0,1	0,2	1,8	1,4
IV trim.	0,4	1,5	0,0	0,0	-0,0	1,8	0,5
2018 I trim.	0,3	-1,4	0,4	0,0	0,7	-2,1	-0,9

Fonte: Istat.

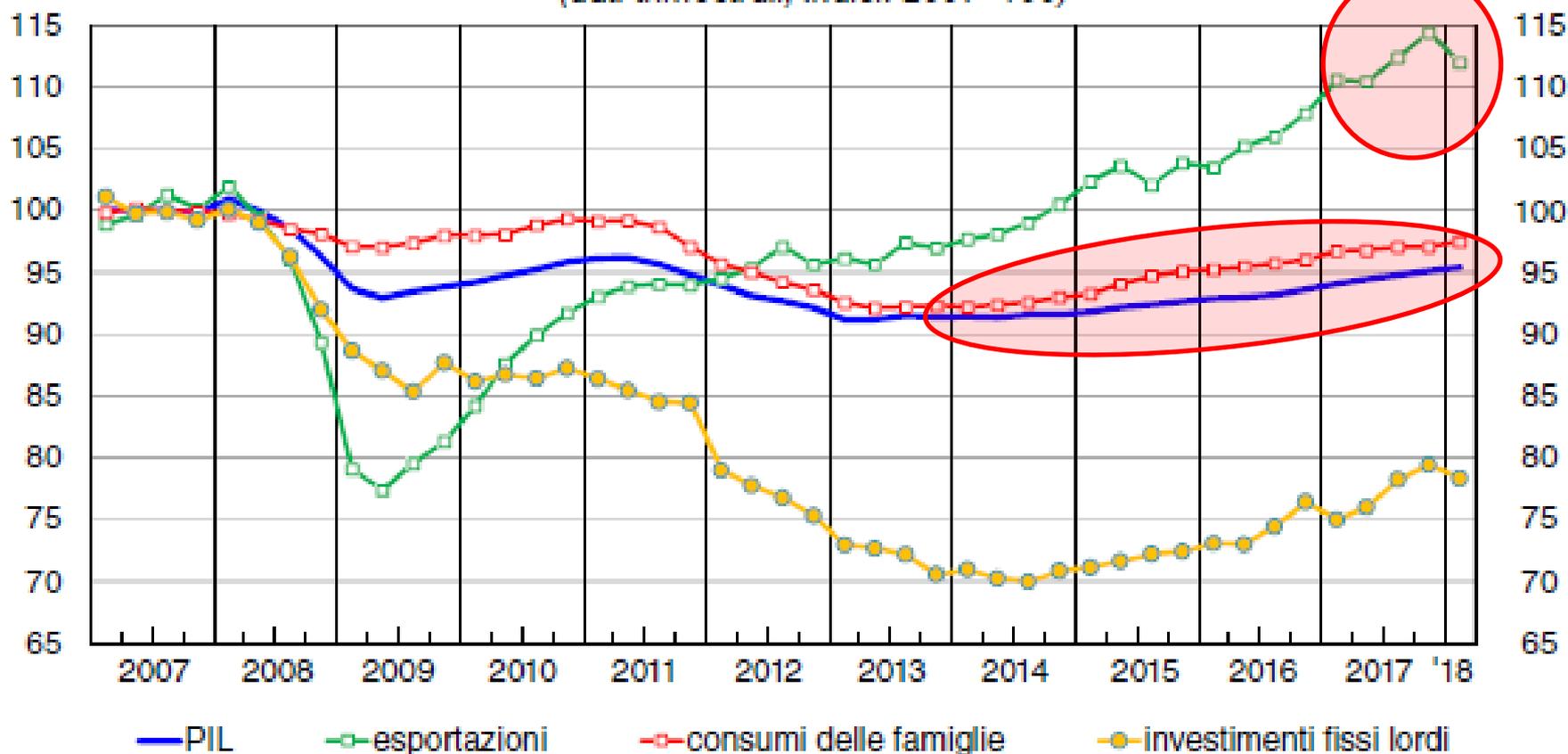
(1) Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie.

(2) Include la variazione delle scorte e oggetti di valore.

\*fonte: Banca d'Italia, L'economia italiana in breve, luglio 2018

# PIL e principali componenti della domanda (1)

(dati trimestrali; indici: 2007=100)



Fonte: elaborazioni su dati Istat.

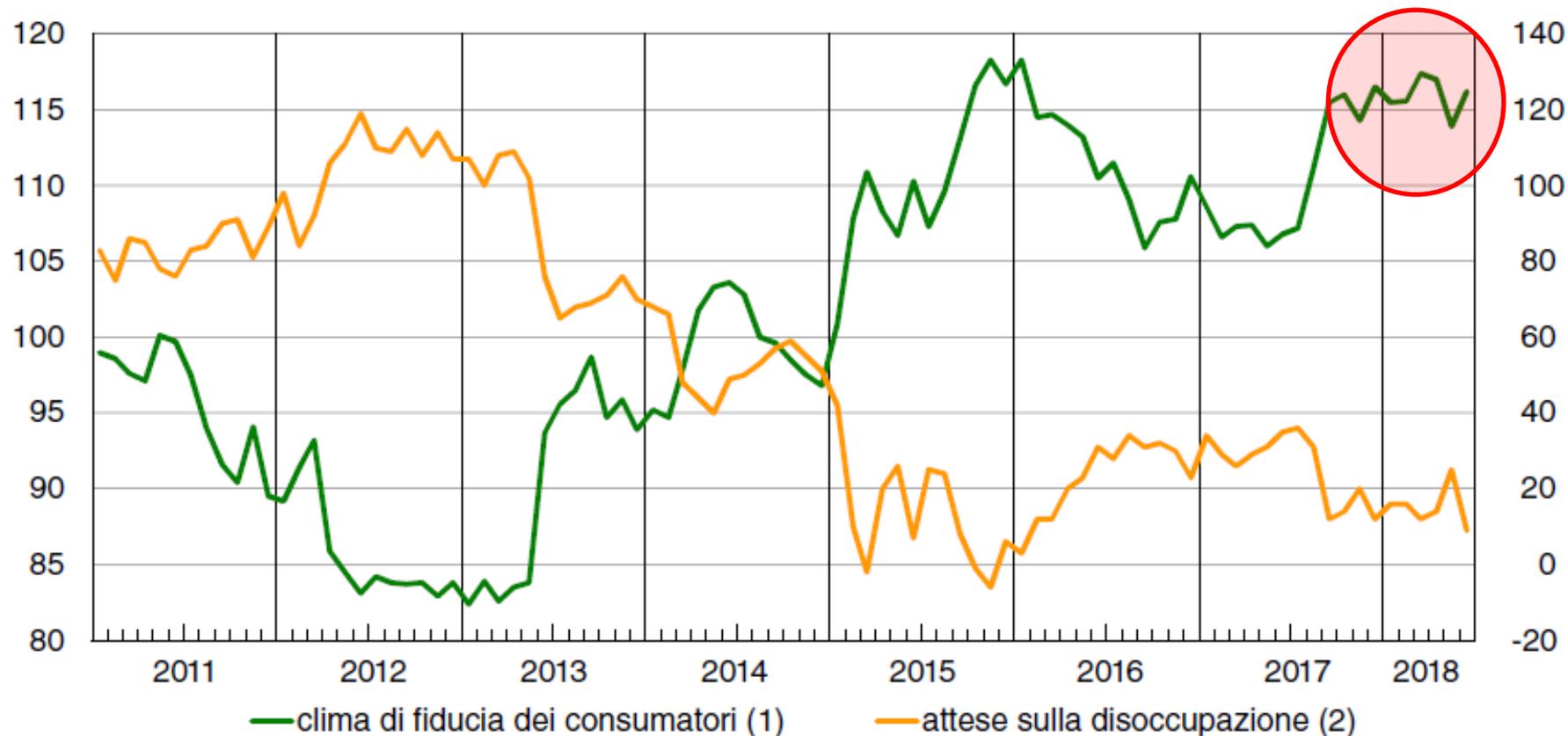
(1) Valori concatenati; dati destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi

MILANO  
MONZA  
BRIANZA



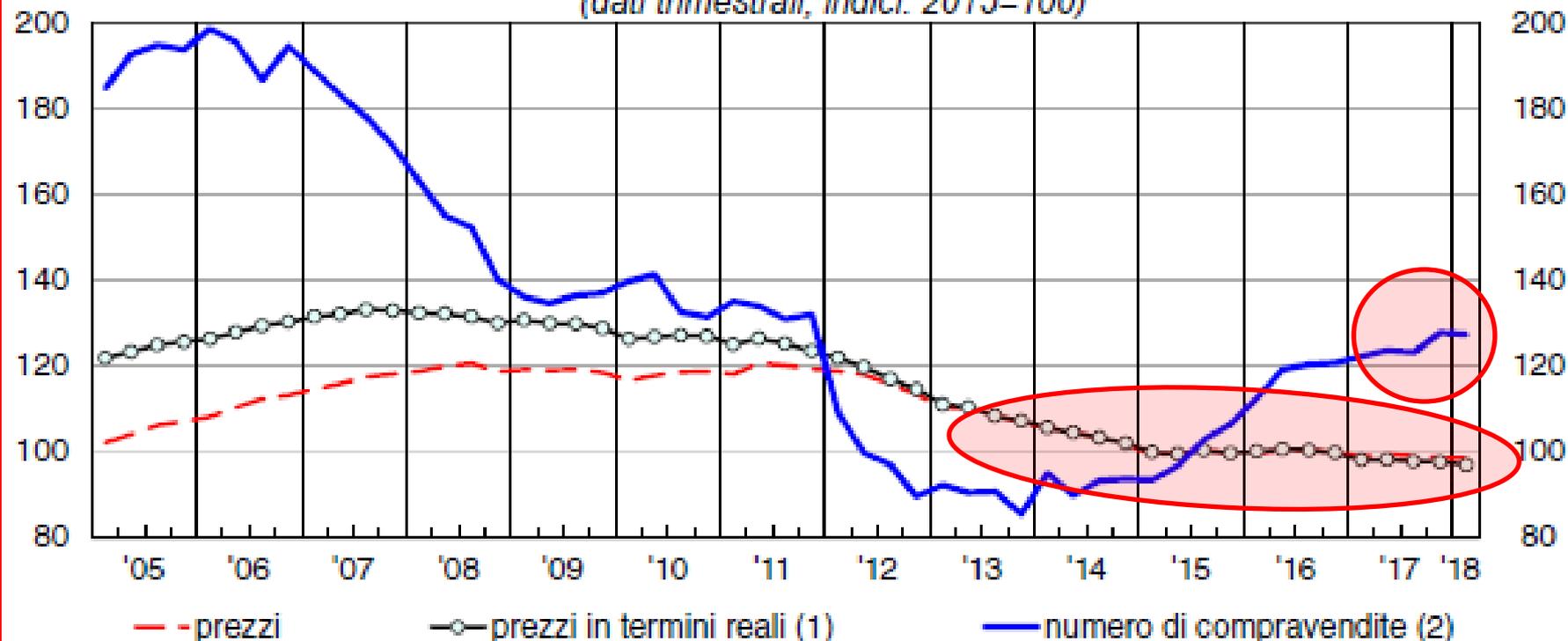
\*fonte: Banca d'Italia, L'economia italiana in breve, luglio 2018

# Clima di fiducia dei consumatori e attese sulla disoccupazione (dati destagionalizzati)



# Compravendite e prezzi delle abitazioni

(dati trimestrali; indici: 2015=100)



Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente immobiliare. (1) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo. – (2) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario.

## Previsioni su crescita e inflazione – Italia

(variazioni percentuali sul periodo precedente)

	Crescita			Inflazione (1)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	previsioni			previsioni		
Banca d'Italia (giu.) (2)	1,3	1,1	1,1	1,3	1,7	1,5
Commissione europea (mag.) (3)	1,5	1,2	n.d.	1,2	1,4	n.d.
FMI (apr.) (4)	1,5	1,1	0,9	1,1	1,3	1,4
OCSE (mag.) (5)	1,4	1,1	n.d.	1,2	1,7	n.d.
Consensus Forecasts (giu.) (6)	1,3	1,2	n.d.	1,2	1,4	n.d.

# Il mercato della Milano città I semestre 2018

Dati molto confortanti per il mercato immobiliare residenziale di Milano:

- Nuove costruzioni: +2%
- Prodotto usato: +0,1%
- Mercato residenziale top; nuovo fenomeno, che consiste nell'investimento da parte di privati in abitazioni di oltre 2/3 milioni di euro (super flat tax).

La prossima sfida del mercato in città? Creare un nuovo prodotto immobiliare, bello, innovativo ed efficiente, ma a valori **affordable**.

Milano deve creare nuove centralità: una risposta che può arrivare solo rendendo attrattiva la **cerchia fuori dai confini delle linee 90/91**.



# Mercato residenziale: la compravendita

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- Il mercato resta efficiente, con una buona dinamicità.
- Certamente maggiore nel capoluogo rispetto al resto della Provincia e della Brianza.
- Milano città cresce in termini di scambi meno della Provincia nel I trimestre **2018 (+0,9% contro +4,7%)**.

# Mercato residenziale: la compravendita

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- I prezzi medi di compravendita crescono in città in misura moderata (in un anno rispettivamente per appartamenti nuovi, recenti e vecchi **1,6%**, **1,2%** e **2,1%**).
- Rispetto a 5 anni or sono solo gli appartamenti vecchi hanno subito un incremento dell'1% nel I semestre 2018. I margini di crescita dei prezzi degli appartamenti nuovi sono sotto del 3% a quelli di 5 anni fa: ciò genera aspettative di crescita.

Prezzi medi cittadini del comparto residenziale e variazioni % semestrali, annuali e quinquennali

	Prezzo medio €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 1 anno	Var. % 5 anni
<i>Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*</i>	4.895	0,6%	1,6%	-3,0%
<i>Variazione % annuale reale</i>			+0,2%	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	3.973	0,4%	1,2%	-0,2%
<i>Variazione % annuale reale</i>			-0,2%	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	3.017	0,8%	2,1%	1,8%
<i>Variazione % annuale reale</i>			+0,7%	

\*I prezzi delle zone di rilevazione Spiga-Montenapoleone e Vetra-S.Vito sono esclusi dal computo del prezzo medio cittadino degli *Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

# Mercato residenziale: la compravendita

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- I prezzi medi dei box subiscono un aggiustamento in centro e fino alla cerchia bastioni, ma prevale il segno meno nelle altre localizzazioni.

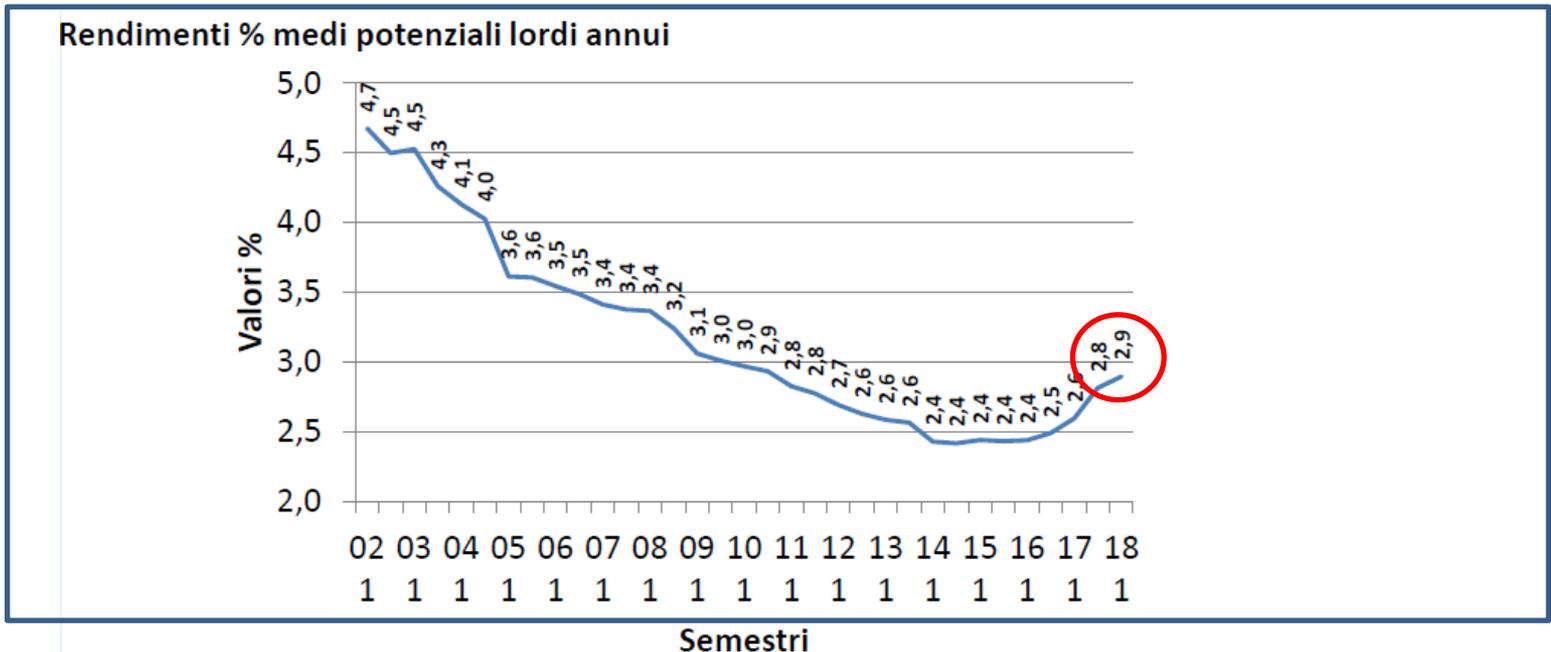
Zona	Prezzo	Var % 6 m	Var % 12 m	Var % 60 m
<b>Centro Storico</b>	<b>70.889</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Cerchia Bastioni</b>	<b>48.167</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-3,6%</b>
<b>Cerchia Circonvallazione</b>	<b>37.100</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Periferia</b>	<b>24.101</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-8,1%</b>
<b>Media</b>	<b>35.996</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-6,3%</b>

Prezzi dei Boxes e variazioni % semestrali, annuali e quinquennali

# Mercato residenziale: la locazione

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- Ancora notizie favorevoli, con aumento del numero di contratti (per particolari segmenti di popolazione – es. giovani – preferita locazione alla compravendita anche in caso di forti possibilità economiche);
- Crescono i canoni, in media del 10% in un anno.



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d’Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

# Mercato residenziale: la locazione

## FIMAA MiMB I semestre 2018

La maggiore crescita dei canoni rispetto ai prezzi degli ultimi 5 anni (quasi 12 punti percentuali contro -3,3%) fa subire ai rendimenti potenziali medi lordi annui un interessante balzo in avanti: da 2,6 di 5 anni fa ai 2,9 punti percentuali attuali (ma nel biennio 2014-16 sono stati 2,4%)

Zona		Canone	Var % 6 m	Var % 12 m	Var % 60 m
Monolocali	Centro Storico	340	3,0%	13,3%	13,3%
	Cerchia Bastioni	268	1,5%	3,1%	11,7%
	Cerchia Circonvallazione	200	0,0%	7,5%	13,6%
	Periferia	164	2,5%	9,3%	12,3%
	<b>Media</b>	<b>243</b>	<b>1,9%</b>	<b>8,5%</b>	<b>12,8%</b>
Bilocali	Centro Storico	280	7,7%	16,7%	13,5%
	Cerchia Bastioni	200	3,4%	11,1%	13,6%
	Cerchia Circonvallazione	153	0,0%	4,5%	15,0%
	Periferia	127	2,2%	5,6%	10,5%
	<b>Media</b>	<b>190</b>	<b>4,0%</b>	<b>10,7%</b>	<b>13,3%</b>
Trilocali	Centro Storico	160	6,7%	14,3%	6,7%
	Cerchia Bastioni	135	0,0%	8,0%	8,0%
	Cerchia Circonvallazione	95	0,0%	18,8%	31,0%
	Periferia	70	7,7%	12,0%	9,4%
	<b>Media</b>	<b>115</b>	<b>3,4%</b>	<b>12,9%</b>	<b>11,8%</b>
Quattro locali ed oltre	Centro Storico	150	0,0%	7,1%	-1,6%
	Cerchia Bastioni	130	0,0%	8,3%	6,1%
	Cerchia Circonvallazione	95	0,0%	18,8%	35,7%
	Periferia	65	0,0%	4,0%	4,0%
	<b>Media</b>	<b>110</b>	<b>0,0%</b>	<b>9,3%</b>	<b>8,0%</b>

MILANO  
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

# Mercato negozi e uffici

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- I prezzi medi di negozi e uffici aumentano rispetto a 6 mesi or sono in tutte le zone urbane della città (rispettivamente 1,1% e 0,2%), ad eccezione degli uffici in zona periferica (-0,2%).
- Gli **uffici** in stabili direzionali subiscono un incremento dell'1,4% nelle sole zone centrali, mentre la domanda e la crescita di valori appare fiacca nelle altre zone urbane.

Zona	Prezzo	Var % 6 m	Var % 12 m	Var % 60 m
Centro Storico	5.153	0,7%	2,0%	0,9%
Cerchia Bastioni	3.831	0,3%	2,9%	0,1%
Cerchia Circonvallazione	2.553	0,1%	0,7%	-2,6%
Periferia	1.582	-0,2%	0,5%	-7,2%
Media	2.539	0,2%	1,4%	-2,8%

Prezzi degli Uffici e variazioni % semestrali, annuali e quinquennali

# Mercato negozi e uffici

## FIMAA MiMB I semestre 2018

- Canoni in aumento per **negozi** in vie commerciali e per uffici limitatamente al solo centro storico (in sei mesi rispettivamente +2,3% e +6,7%).

Zona	Prezzo	Var % 6 m	Var % 12 m	Var % 60 m
Centro Storico	9.169	1,7%	3,8%	11,5%
Cerchia Bastioni	4.072	1,0%	3,8%	2,7%
Cerchia Circonvallazione	2.865	1,5%	3,9%	1,9%
Periferia	1.556	0,2%	1,1%	-6,6%
Media	3.139	1,1%	3,1%	2,9%

Prezzi dei Negozi e variazioni % semestrali, annuali e quinquennali

---

Grazie per l'attenzione

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.