



*Relazioni con i media - Camera di commercio di Milano - tel. 02-8515.5224/5288*

## ***Mercato immobiliare, oggi convegno in Camera di commercio***

# **MILANO COME NEW YORK: L'APPARTAMENTO DI LUSO SPINGE LA RIPRESA IMMOBILIARE**

*Crescono le transazioni sia a Milano (+6,7%) che a New York (+35,4%)*

*In un anno sotto la Madonnina +4,7% il prezzo medio per gli immobili di lusso  
Trainano Repubblica-Moscova (+12,5%) e Vittorio Emanuele -San Babila (+7,3%)  
Ma a Milano per affittare basta un terzo di quanto si spende nella Grande Mela*

Milano, 24 maggio 2011. Il mercato internazionale degli immobili lancia segnali di ripresa: dopo un periodo di stabilizzazione seguito alla crisi finanziaria del 2008 si torna ad investire sugli immobili. A Milano come a New York, tra 2009 e 2010 si è registrato un incremento nelle transazioni immobiliari: nel capoluogo lombardo le compravendite residenziali sono passate in un anno da 17.662 a 18.849 (+6,7%) mentre nella sola Manhattan il balzo in avanti è stato del 35,4% (10.060 unità vendute nel 2010 contro le 7.430 del 2009). In particolare, nelle due città è il segmento del lusso a trascinare l'intero comparto: nel 2010 il prezzo medio delle soluzioni residenziali di pregio a Milano si è attestato attorno ai 9.500 euro al metro quadro (+4,7% in un anno) mentre a Manhattan si aggira attorno ai 10.600 dollari al metro quadrato, prezzo il lieve flessione rispetto al 2009 (-1,2%). A Milano le zone che trainano la crescita sono: Repubblica-Porta Nuova (+12,5% in un anno) e Vittorio Emanuele -San Babila (+7,3%). A fronte di una domanda stabile a New York e in lieve aumento a Milano, lo sconto medio praticato sul prezzo di listino ha un'oscillazione più ampia a Milano rispetto alla Grande Mela: se all'ombra della Madonnina si riesce a spuntare una cifra ridotta dal 5 fino al 20%, a Manhattan la decurtazione è del 7,1%. Differente anche la tipologia delle richieste: mentre l'acquirente-tipo milanese si orienta su immobili di ampia metratura (da 150 mq fino a 300 mq) e con almeno 3 camere da letto, l'investitore newyorchese predilige i bilocali (37% delle transazioni residenziali del 2010) o i monolocali (34%), e solo un appartamento su cinque tra quelli venduti a Manhattan supera le 3 camere da letto. Emerge da un'elaborazione della Camera di commercio di Milano sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano realizzata dalla sua azienda speciale Osmi - Borsa Immobiliare, in collaborazione con FIMAA Milano e su dati di LaSeven Inc. sulla piazza di New York, anni 2009 e 2010.

**Milano più economica negli affitti.** Per quanto concerne il mercato delle locazioni, tra 2009 e 2010 il numero degli affitti a Manhattan si è quasi triplicato e anche l'andamento del primo quadrimestre del 2011 conferma il trend (+6,5% tra aprile 2010 e 2011). I canoni più elevati si riscontrano nei quartieri di Tribeca e Soho, dove i prezzi medi sfiorano i 4.800 dollari in stabili senza portiere e i 5.500 in edifici custoditi mentre gli affitti più economici si pagano ad Harlem (1.700 dollari). Decisamente più basse le tariffe per le locazioni milanesi, in media un terzo di quelle newyorkesi: per un bilocale arredato nel capoluogo della Lombardia occorrono circa 1.200 euro mensili mentre per un omologa sistemazione oltreoceano bisogna sborsarne quasi 4.400. Emerge da un'elaborazione della Camera di commercio di Milano su dati degli affitti internazionali 2010.

**Oggi convegno in Camera di commercio.** Qual è la situazione del mercato immobiliare a Milano, Londra e New York? Quali sono le opportunità di investimento, in particolare nel residenziale e nell'acquisto di immobili di lusso in queste tre città? Di questi e altri aspetti si parla oggi al convegno "Mercato immobiliare e opportunità nel residenziale. Milano, Londra e New York a confronto", dalle ore 16 alle 18 a Palazzo Giureconsulti, piazza dei Mercanti 2, Milano (MM Duomo).

*"La casa conferma il suo valore di bene di investimento - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di Osmi - Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano - un segmento di mercato come quello di lusso è già ripartito e questo può costituire un indicatore per un prossimo ritorno alla crescita del settore".*

*"Milano resta in una cornice internazionale un riferimento ancora solido e significativo - ha dichiarato **Lionella Maggi**, Presidente di FIMAA Milano e vice presidente di Osmi - Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano -. In una fase ancora delicata, com'è quella dell'attuale ripresa economica, è importante il lavoro e l'impegno congiunto delle istituzioni e degli operatori privati per un costante monitoraggio e confronto dei diversi mercati, al fine di promuovere Milano e le sue opportunità di investimento immobiliare anche a livello mondiale. Con le sue rilevazioni prezzi e i suoi servizi, OSMI - Borsa Immobiliare si pone quale cerniera tra le istituzioni e il mercato".*

### Transazioni e prezzo medio degli immobili residenziali a Milano e New York

|           | Transazioni |        |        | Prezzo medio per mq (immobili di lusso) |           |        | Sconto medio sul listino (immobili di lusso) |
|-----------|-------------|--------|--------|---|-----------|--------|--|
|           | 2010        | 2009   | Var. % | 2010                                    | 2009      | Var. % | %  |
| MILANO    | 18.849      | 17.662 | 6,7%   | 9.467 €                                 | 9.040 €   | 4,7%   | Dal 5 al 20                                  |
| NEW YORK* | 10.060      | 7.430  | 35,4%  | 10.600 \$                               | 10.730 \$ | -1,2%  | 7,1  |

\*I dati si riferiscono all'area urbana di Manhattan

*Per Milano: elaborazione della Camera di commercio di Milano su rilevazione prezzi immobili realizzata da Osmi-Borsa Immobiliare in collaborazione con FIMAA Milano*

*Per New York: Elaborazione di LaSeven Inc. in collaborazione con The Real Estate Group New York*

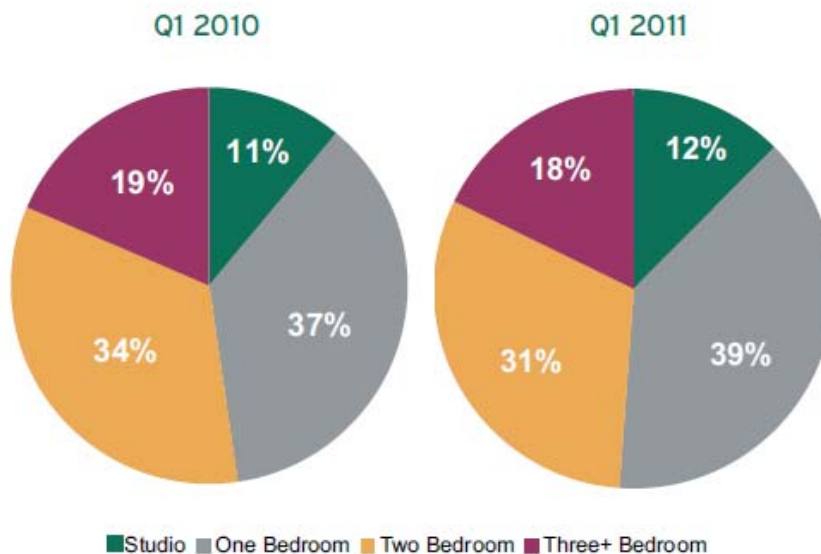
### Prezzo medio al metro quadro degli immobili residenziali di lusso – per zona cittadina

| Zona di rilevazione                           | Il sem 2010  | Var.% 6 mesi | Var. % 1 anno |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Augusto                                       | 8.100        | 1,3          | 3,8           |
| Brera   | 10.700       | 1,9          | 7,0           |
| Cairolì-Cordusio                              | 9.100        | 2,2          | 4,6           |
| Diaz-Duomo-Scala                              | 10.500       | 5,0          | 7,1           |
| Missori-S.Sofia                               | 8.000        | 1,3          | 3,9           |
| Nirone-S.Ambrogio                             | 10.200       | 2,0          | 6,3           |
| Spiga-Montenapoleone                          | 16.900       | 2,4          | 5,6           |
| Vetra-S.Vito                                  | 7.900        | 1,3          | 3,9           |
| Vittorio Emanuele-S.Babila                    | 11.800       | 2,6          | 7,3           |
| Venezia-Monforte                              | 10.000       | 0,0          | 0,0           |
| Repubblica-P.ta Nuova                         | 9.000        | 8,4          | 12,5          |
| Leopardi-Boccaccio-Pagano                     | 8.500        | 2,4          | 4,9           |
| Tribunale-5 Giornate                          | 7.000        | 0,0          | 0,0           |
| Mercalli-Quadronno                            | 7.800        | 0,0          | 4,0           |
| Libia-Cirene                                  | 6.500        | 0,0          | 0,0           |
| <b>MEDIA ABITAZIONI DI LUSO</b>               | <b>9.467</b> | <b>2,1</b>   | <b>4,7</b>    |
| <b>MEDIA MILANO (abitazioni in complesso)</b> | <b>4.679</b> | <b>1,1</b>   | <b>2,6</b>    |

*Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano” sul secondo semestre 2010 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano*

### Caratteristiche della domanda di immobili residenziali a Manhattan

#### Bedroom Type Sales Comparison



*Fonte: Elaborazione di LaSeven Inc. in collaborazione con The Real Estate Group New York*

## Andamento degli affitti di immobili residenziali con e senza portiere a New York

Year-over-year Changes:

Notable Trends:

| MANHATTAN NON-DOORMAN RENTS: APRIL '10 vs. APRIL '11 |           |           |        |
|--|-----------|-----------|--------|
|  | April '10 | April '11 | Change |
| Studios  | 1,955     | 2,082     | 6.50%  |
| One-bedrooms   | 2,596     | 2,751     | 5.97%  |
| Two-bedrooms   | 3,662     | 3,790     | 3.48%  |

| MANHATTAN DOORMAN RENTS: APRIL '10 vs. APRIL '11 |           |           |        |
|--|-----------|-----------|--------|
|  | April '10 | April '11 | Change |
| Studios  | 2,289     | 2,522     | 10.17% |
| One-bedrooms                                     | 3,360     | 3,529     | 5.02%  |
| Two-bedrooms                                     | 5,177     | 5,428     | 4.84%  |

Fonte: Elaborazione di LaSeven Inc. in collaborazione con Corcoran

| NON-DOORMAN BUILDINGS (AVERAGE PRICES) |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | Most Expensive  | Least Expensive |
| Studios                                | TriBeCa \$3,795 | Harlem \$1,513  |
| One-bedrooms                           | TriBeCa \$4,229 | Harlem \$1,623  |
| Two-bedrooms                           | TriBeCa \$6,335 | Harlem \$2,046  |

| DOORMAN BUILDINGS (AVERAGE PRICES) |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | Most Expensive  | Least Expensive |
| Studios                            | TriBeCa \$3,321 | Harlem \$1,732  |
| One-bedrooms                       | SoHo \$4,288    | Harlem \$2,205  |
| Two-bedrooms                       | SoHo \$8,938    | Harlem \$2,536  |

Fonte: Elaborazione di LaSeven Inc. in collaborazione con Corcoran

## Prezzi medi dei canoni d'affitto (immobili residenziali di lusso) a Milano e New York per tipologia d'immobile – dati 2010

| Long name   | Series   | Unit         | MILAN     | NEW YORK | MI/NYC |
|---|--|--------------|-----------|----------|--------|
| Monthly rent for a moderate residential apartment of this size. | Furnished residential apartment: 1 bedroom (moderate)    | EUR 930      | 2,927.58  | 31.8%    |        |
|   | Furnished residential apartment: 1 bedroom (high)        | EUR 1,230.00 | 4,879.29  | 25.2%    |        |
|   | Furnished residential apartment: 2 bedroom (moderate)    | EUR 1,210.00 | 4,391.36  | 27.6%    |        |
|   | Furnished residential apartment: 2 bedroom (high)        | EUR 1,460.00 | 4,879.29  | 29.9%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 1 bedroom *           | EUR          | 2,200.00* |          |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 2 bedrooms (moderate) | EUR 1,000.00 | 3,903.43  | 25.6%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 2 bedrooms (high)     | EUR 1,500.00 | 5,367.22  | 27.9%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 3 bedrooms (moderate) | EUR 1,610.00 | 5,172.05  | 31.1%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 3 bedrooms (high)     | EUR 1,940.00 | 6,831.01  | 28.4%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 4 bedrooms (moderate) | EUR 1,700.00 | 5,855.15  | 29.0%    |        |
|   | Unfurnished residential apartment: 4 bedrooms (high)     | EUR 2,500.00 | 7,318.94  | 34.2%    |        |
|   | Furnished residential house: 3 bedrooms (moderate)       | EUR 1,495.00 | 5,367.22  | 27.9%    |        |
|   | Furnished residential house: 3 bedrooms (high)           | EUR 2,300.00 | 6,343.08  | 36.3%    |        |
|   | Unfurnished residential house: 3 bedrooms (moderate)     | EUR 1,290.00 | 3,903.43  | 33.0%    |        |
|   | Unfurnished residential house: 3 bedrooms (high)         | EUR 1,550.00 | 5,367.22  | 28.9%    |        |
|   | Unfurnished residential house: 4 bedrooms (moderate)     | EUR 1,940.00 | 4,879.29  | 39.8%    |        |
|   | Unfurnished residential house: 4 bedrooms (high)         | EUR 2,500.00 | 6,831.01  | 36.6%    |        |

Elaborazione della Camera di commercio di Milano su dati affitti internazionali 2010

\* dato LaSeven Inc. in collaborazione con Corcoran