



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

Relazioni con i media
Tel. 028515.5224/5288



COLLEGIO AGENTI
IMMOBILIARI DELLA
PROVINCIA DI MILANO



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Servizi per il mercato
immobiliare

Immobili nel 2010

MILANO: RIPARTE “PIANO” IL MERCATO

+1,1% nel secondo semestre, 4.679 euro al metro quadro

Cresce soprattutto il centro, +1,7%, più lenta la provincia, +0,4%

Rallentano Lagosta - Garibaldi e Porta Genova

Aumentano le compravendite: +19,7% ma tempi ancora lunghi prima di decidere, in media sei mesi

Affitti: monocalci più cari, +1,4%, stabili gli appartamenti più grandi

Milano, 28 gennaio 2011. Riparte il mercato immobiliare milanese nella seconda metà del 2010. Assorbiti in parte gli effetti della crisi internazionale, i prezzi a Milano riprendono a salire in città per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati (+1,1% in sei mesi) e più lentamente anche in provincia (+0,4% le case nuove in centro, in leggera flessione zone periferiche e appartamenti recenti o vecchi). Comprare casa a Milano costa in media 4.679 euro al metro quadro, per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati. La crescita maggiore è in centro (+1,7%, 8.744 euro al mq), specialmente in Diaz-Duomo-Scala (+3,4%, 9.100 euro al mq) ma i prezzi iniziano a risalire anche nei Bastioni (+1,3%), in Circonvallazione (+1,1%) e in periferia (+0,8%). Ripartono le compravendite, +19,7% al terzo trimestre 2010 rispetto all'anno precedente, anche se rimangono ancora lunghi i tempi per la contrattazione: in media sei mesi. Mentre rallentano la zona Lagosta-Stazione Garibaldi, interessata dalle nuove trasformazioni urbanistiche di Porta Nuova, che aveva registrato una impennata nella prima parte dell'anno (-4,1% in sei mesi, +4,5% in un anno, 4.050 euro al mq) e la zona di Porta Genova (-2,7%) e si abbassano i prezzi su via Padova (-1,7%).

Le case più care? In Spiga-Montenapoleone con 13.100 euro al mq (+1,9%) e Vittorio Emanuele – S. Babila con 10.050 euro al mq (+2%). Le più convenienti in Salomone-Bonfadini con 2.600 euro al mq (+0%), e in Forlanini Mecenate (2.800 euro al mq, +1,8%).

Ripartono gli affitti a Milano. Nel secondo semestre 2010 il prezzo di locazione rimane stabile per i trilocali e gli appartamenti più grandi (+0,0%) mentre iniziano a risalire i prezzi di bilocali (in media 196 euro al mq all'anno, +0,2% in sei mesi) e soprattutto dei monocalci (249 euro al mq all'anno, +1,4% in sei mesi).

Sono questi alcuni dei dati che emergono dalla 38° edizione della “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano” sul secondo semestre 2010 realizzata dalla Camera di commercio di Milano attraverso l'azienda speciale Borsa Immobiliare, in collaborazione con gli agenti rilevatori di FIMAA Milano.

*“Il mercato immobiliare milanese riparte, anche se in maniera moderata, e le prospettive appaiono abbastanza positive - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di OSMI Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano -. Le transazioni nel secondo semestre 2010 sono riprese, indice questo di un mercato sufficientemente dinamico e di scambi più vivaci, anche grazie all'aumento delle erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Nuovo impulso al mercato milanese sarà anche dato dall'avvio di due fenomeni importanti propedeutici a nuovi investimenti: l'Expo che rappresenta una forte leva di sviluppo, soprattutto in relazione alle infrastrutture e ai nuovi interventi, e il PGT che una volta vigente produrrà nuove capacità edificatorie e nuove realizzazioni, che richiedono l'intervento di tutta la filiera immobiliare”.*

*“Lo scenario del mercato immobiliare di domani è ancora contenuto - conferma **Lionella Maggi**, Presidente di FIMAA Milano -. A Milano gli affitti residenziali e quelli di capannoni sono calati in cinque anni del 10%, mentre quelli di uffici del 20%. Per il prossimo futuro gli operatori si attendono una ulteriore riduzione dei canoni sia degli appartamenti sia degli uffici e negozi; l'unica tipologia che resiste è il capannone. Occorre sottolineare che i rendimenti di uffici in stabili direzionali, che arrivano al 6%, e quelli di appartamenti che si aggirano sul 3,6% sono ancora competitivi rispetto ai tassi risk free corrisposti dal mercato finanziario. Milano e Roma, anche per questo semestre, confermano il ruolo leader nella ripresa, quindi è doveroso guardare avanti e dare il meglio della professionalità in un mercato molto complesso, incrocio e risultato tra finanza e sviluppo del territorio”.*

TUTTI I DATI DELLA RICERCA

Il mercato immobiliare a Milano torna a crescere. +1,1% il mercato delle case nel secondo semestre del 2010, +2,6% in un anno: 4.679 euro al mq il prezzo medio per gli appartamenti nuovi o ristrutturati. È il **Centro** a crescere di più: +1,7% in sei mesi, 8.744 euro al mq. Aumentano anche **Bastioni** (Repubblica - Porta Nuova, Solferino - Corso Garibaldi, Leopardi - Boccaccio - Pagano, Parco Castello, S.Vittore, Conca del Naviglio - Porta Genova, Mercalli - Quadronno, Tribunale - 5 Giornate, Venezia - Monforte) con +1,3% e **Circonvallazione** (Buenos Aires - Vitruvio, Carbonari - Maggiolina, Gen. Govone - Cenisio, Lagosta - Staz. Garibaldi, Sarpi - Procaccini, Pisani Gioia Baiamonti, Fiera - Monterosa, Fiera - Sempione, Washington - Po - Vesuvio, Bligny - Toscana, Navigli - Cassala, Solari - Napoli, Abruzzi - Romagna, Libia - Cirene, Piceno - Indipendenza) con +1,1%. Più economico invece il **Decentramento** (da Bovisa-Dergano a Istria-Maciachini, da Inganni-San Cristoforo a Caprilli-San Siro, da Abbiategrasso-Gratosoglio a Ronchetto-Lodovico il Moro, da Lambrate a Salomone Bonfadini) con +0,8% e 3.257 euro al mq.

Compravendite in aumento. Tornano ad aumentare le transazioni nei primi nove mesi del 2010 rispetto allo stesso periodo del 2009: +19,7% a Milano città solo nel terzo trimestre. Cresce anche la provincia (+8,3% al terzo trimestre) mentre continua il rallentamento in Italia (-2,7%). Le transazioni restano ancora lunghe: in media intorno ai sei mesi.

Chi cresce di più...e chi meno

In sei mesi

I più veloci. Nel **Centro storico** crescono di più Diaz-Duomo-Scala (+3,4%, 9.100 euro al mq), Vittorio Emanuele - San Babila (+2%, 10.050 euro al mq), Spiga-Montenapoleone (+1,9%, 13.100 euro al mq) e Cairoli-Cordusio (+1,9%, 7.900 euro al mq). Nella cerchia dei **Bastioni**: Repubblica-Porta Nuova (+6%, 7.100 euro al mq) e S. Vittore (+2,6%, 6.000 euro al mq). In **Circonvallazione**: Bligny-Toscana (+4%, 3.900 euro al mq) e Solari-Napoli (3,4%, 4.600 al mq) e nel **Decentramento**: Agrippa-Abbiategrasso (+3,3%, 3.150 euro al mq) e Cermenate-Ortles (+3,3%, 3.100 euro al mq).

E i più lenti. Nel **Centro storico** Missori - Santa Sofia, Vetra - S.Vito e Augusto con +0,7%. Nei **Bastioni** ferme le zone Venezia - Manforte, Mercalli-Quadronno e Tribunale - 5 giornate (0,0%), in flessione Conca del Naviglio-Porta Genova (-2,7%). In **Circonvallazione** crescita zero a Sarpi-Procaccini, Pisani-Gioia-Baiamonti, Libia - Cirene e Piceno - Indipendenza, in flessione Lagosta-Stazione Garibaldi (-4,1%). Nel **Decentramento** in flessione Padova - Palmanova (-1,7%), Quartiere Gallaratese-Trenno (-1,5%), Musocco-Villa Pizzone (-0,9%) e Fulvio Testi - Cà Granda (-0,8).

In un anno

I velocisti. Nel **Centro storico**, Diaz-Duomo-Scala con +6,4%, nei **Bastioni** Repubblica-Porta Nuova con +8,4%, per la **Circonvallazione** Bligny-Toscana (+5,4%), nel **Decentramento** Argonne - Corsica e Ronchetto (+5,6%).

In coda. Nel **Centro storico** Missori-S.Sofia con +2,9%, nei **Bastioni** in flessione Conca del Naviglio-Porta Genova (-0,9%) e in **Circonvallazione** stabili Sarpi-Procaccini, Libia - Cirene e Piceno-Indipendenza. Nel **decentramento** Turro - Precotto (-4,8%).

In dieci anni

I velocisti. Nel **Centro storico**, Spiga - Montenapoleone con +116%, nei **Bastioni** Repubblica-Porta Nuova con +103,7%, per la **Circonvallazione** Lagosta - Stazione Garibaldi (+86,6%), nel **Decentramento** Martini-Cuoco (+101%).

In coda. Nel **Centro storico** Augusto (+65,1%), nei **Bastioni** Parco Castello (+78,9%) e in **Circonvallazione** Pisani-Gioia-Baiamonti (+29,7%). Nel **decentramento** Turro - Precotto (+39,9%).

Le case più convenienti? Per il **Centro storico** Vetra - San Vito con 6.900 euro al mq, nei **Bastioni** Conca del Naviglio-Porta Genova con 5.500 euro al mq, nella **Circonvallazione** Gen.Govone-Cenisio con 3.550 euro al mq, nel **decentramento** Salomone-Bonfadini con 2.600 euro al mq e Forlanini Mecenate con 2.800 euro al mq.

Numero di transazioni afferenti il comparto residenziale nei primi 3 trimestri del 2010 (e relative variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

	I trimestre 2010	II trimestre 2010	III trimestre 2010
MILANO	4.288	5.451	3.964
Variazione %	10,3	3,3	19,7
PROVINCIA	7.741	9.681	6.998
Variazione %	-0,3	-0,9	8,3
ITALIA	141.917	171.405	129.240
Variazione %	4,3	4,5	-2,7

Fonte dati: Agenzia del Territorio

Gli affitti. Nel secondo semestre 2010 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è complessivamente stabile per appartamenti di medie o grandi dimensioni: per esempio il costo di un trilocale è in media di 124 euro al mq all'anno, +0,0% in sei mesi e -0,5% in un anno, mentre gli appartamenti con quattro o più locali hanno in media un costo di locazione di 119 euro al mq all'anno, +0,2% in sei mesi ma -0,7% in un anno) e soprattutto dei monolocali (249 euro al mq all'anno, +1,4% in sei mesi, +0,4% in un anno).

Affitti Milano secondo semestre 2010 (euro al mq all'anno)

		Il semestre 2010	variazione % 6 mesi	variazione % 1 anno	variazione % 5 anni
MEDIA LOCAZIONI MILANO		172	0,6	-0,6	-10,8
Monolocali	Centro	350	0,0	0,0	-7,9
	Bastioni	270	3,8	3,8	-6,3
	Circonvallazione	210	0,0	-4,5	-19,2
	Decentramento	164	2,5	2,5	-10,9
	Media Milano Monolocali	249	1,4	0,4	-10,6
Bilocali	Centro	280	0,0	-2,4	-8,7
	Bastioni	193	0,0	0,0	-9,5
	Circonvallazione	167	0,0	0,0	-12,1
	Decentramento	146	1,0	1,0	-5,1
	Media Milano Bilocali	196	0,2	-0,7	-9,0
Trilocali	Centro	185	0,0	0,0	-9,8
	Bastioni	150	0,0	-1,6	-14,3
	Circonvallazione	85	0,0	3,0	-12,8
	Decentramento	78	0,0	-3,1	-11,4
	Media Milano Trilocali	124	0,0	-0,5	-11,9
Quattro locali e oltre	Centro	180	0,0	-2,7	-10,0
	Bastioni	140	0,0	-3,4	-15,2
	Circonvallazione	85	0,0	3,0	-10,5
	Decentramento	73	0,0	-6,5	-17,1
	Media Milano Quattro locali ed oltre	119	0,0	-2,6	-12,8

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

La provincia di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti nuovi (in zone centrali all'interno dei comuni) nel secondo semestre 2010 è di 2.209 €/mq, con un aumento dello 0,4% rispetto al semestre precedente. Crescono Magentino (+1,9% il centro in sei mesi) e Rhodense (+1,4%), Sud Milano (+0,7% in sei mesi), Martesana - Adda e Nord Milano (+0,5% ciascuna) e Legnanese (+0,4%). Negative le variazioni delle altre aree.

Prezzi in provincia di Milano (Comune escluso)

	Prezzi €/mq		var %	
	Il sem 10	sei mesi	1 anno	
appartamenti nuovi centro	2.209	+0,4	+05	
appartamenti nuovi zone periferiche	1.998	+0,2	-0,5	
appartamenti recenti centro	1.729	-0,1	-1	
appartamenti recenti zone periferiche	1.566	-0,3	-1,6	
appartamenti vecchi centro	1.366	-0,5	-2,3	
appartamenti vecchi zone periferiche	1.232	-0,5	-2,8	
Negozi zone centrali	1.743	-0,6	-1,6	
Uffici zone centrali	1.578	-0,5	-1,9	
Negozi zone periferiche	1.409	-0,3	-2,4	
Uffici zone periferiche	1.342	-0,5	-2,1	

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

Prezzi provincia appartamenti nuovi

Valori di mercato per Ambito provinciale e variazioni (%) nominali: confronto con la media provinciale

	Valore medio €/mq		Var. % 6 mesi		Var. % 1 anno		Var. % 5 anni	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Media Provinciale	2.209	1.998	0,4	0,2	0,5	-0,5	9,6	8,9
Abbiatense-Binaschino	2.166	1.854	-0,9	-0,8	-1,3	-1,5	2,8	1,8
Castanese	1.758	1.653	-0,7	-0,5	-1,4	-1,2	13,1	17,7
Legnanese	1.963	1.770	0,4	-0,1	-1,5	-1,9	5,4	6,5
Martesana-Adda	2.170	1.998	0,5	0,2	0,8	0,5	6,5	6,4
Magentino	2.017	1.860	1,9	0,7	2,1	0,2	13,5	12,9
Nord e Groane	2.480	2.165	-0,5	-0,5	-1,5	-1,9	7,8	5,2
Nord Milano	2.899	2.755	0,5	0,5	-0,3	-0,8	8,6	7,5
Rhodense	2.469	2.183	1,4	0,1	1,1	-1,0	10,2	9,6
Sud Est Milano	2.150	1.944	-0,1	0,4	0,9	-0,5	17,7	18,5
Sud Milano	2.504	2.221	0,7	0,8	3,0	0,8	18,3	11,7

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

Prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati a Milano città per zona

Zona di rilevazione	Prezzo medio II semestre 2010	Variazione % semestrale	Variazione % annuale	Variazione % biennale	Variazione % quinquennale	Variazione % decennale
Augusto	6950	0,7	3,7	0,7	7,8	65,1
Brera	9050	1,1	5,2	5,2	19,1	84,5
Cairoli - Cordusio	7900	1,9	4,6	4,6	21,5	90,1
Diaz - Duomo - Scala	9100	3,4	6,4	7,7	22,1	80,7
Missori - S.Sofia	7000	0,7	2,9	1,4	15,7	83,2
Nirone - S.Ambrogio	8650	1,8	5,5	6,8	16,1	91,6
Spiga - Montenapoleone	13100	1,9	4,8	10,1	19,6	116,0
Vetra - S.Vito	6900	0,7	3,8	3,0	10,4	78,1
Vittorio Emanuele - S.Babila	10050	2,0	5,8	8,6	21,8	99,6
CENTRO	8744	1,7	4,9	5,9	17,6	89,1
Repubblica - Porta Nuova	7100	6,0	8,4	8,4	9,2	103,7
Solferino - Corso Garibaldi	6050	1,7	2,5	4,8	8,0	80,3
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7100	1,4	3,6	6,0	13,6	89,6
Parco Castello	6600	2,3	4,8	4,8	12,8	78,9
S. Vittore	6000	2,6	5,3	6,2	17,6	82,9
Conca del Naviglio - Porta Genova	5500	-2,7	-0,9	3,8	13,4	83,6
Mercalli - Quadronno	6650	0,0	2,3	2,3	2,3	86,5
Tribunale - 5 Giornate	6300	0,0	1,6	0,8	7,7	80,8
Venezia - Monforte	8500	0,0	0,0	3,0	6,3	93,6
BASTIONI	6644	1,3	3,0	4,4	9,7	86,9
Buenos Aires - Vitruvio	4250	2,4	2,4	2,4	6,3	61,3
Carbonari - Maggolina	4200	2,4	2,4	3,7	5,0	59,4
Gen. Govone - Cenisio	3550	1,4	2,9	4,4	7,6	63,6
Lagosta - Staz. Garibaldi	4050	-4,1	4,5	4,5	9,5	86,6
Sarpi - Procaccini	3775	0,0	0,0	1,3	3,4	66,3
Pisani - Gioia - Baiamonti	4350	0,0	1,2	0,0	0,0	29,7
Fiera - Monterosa	5750	0,9	3,6	5,5	19,8	85,5
Fiera - Sempione	4900	1,0	3,2	4,3	15,3	80,8
Washington - Po - Vesuvio	5000	3,1	5,3	7,5	17,6	68,4
Bligny - Toscana	3900	4,0	5,4	5,4	6,8	58,9
Navigli - Cassala	4750	1,1	2,2	2,2	4,4	80,3
Solari - Napoli	4600	3,4	4,5	7,0	9,5	72,9
Abruzzi - Romagna	4400	1,1	4,8	6,0	10,0	73,6
Libia - Cirene	5550	0,0	0,0	3,7	16,8	71,8
Piceno - Indipendenza	5500	0,0	0,0	1,9	15,8	70,3
CIRCONVALLAZIONE	4568	1,1	2,7	4,0	10,2	68,1
Bovisa - Dergano	3150	0,0	0,0	0,8	3,3	72,1
Musocco - Villapizzone	2875	-0,9	-1,7	-1,7	-0,9	59,3
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3050	1,7	0,0	0,0	3,4	69,0
Quarto Oggiaro	2950	0,0	0,0	0,0	3,5	68,1
Brianza - Pasteur	3225	0,0	0,0	0,0	2,4	45,3
Fulvio Testi - Bicocca	3400	0,0	0,0	0,0	4,6	70,9
Fulvio Testi - Cà Granda	3225	-0,8	-0,8	-2,3	2,4	62,1
Greco	2950	0,9	0,9	0,9	5,4	50,1
Istria - Maciachini	3350	0,8	0,8	1,5	4,7	62,2
Niguarda	3050	1,7	3,4	3,4	5,2	66,7
Padova - Palmanova	2900	-1,7	-3,3	-3,3	0,0	40,4
Turro - Precotto	3000	0,0	-4,8	-4,8	0,0	39,9
Axum - Ospedale S. Carlo	2900	0,0	-1,7	-3,3	-1,7	55,9
Bande Nere - Giambellino	3850	0,0	0,0	1,3	10,0	61,8
Baggio - Quinto Romano	3100	0,0	-1,6	-1,6	3,3	81,8
Inganni - S.Cristoforo	3250	0,0	0,0	-1,5	3,2	61,7
Selinunte - Rembrandt	3700	0,0	0,0	1,4	13,8	79,2
Accursio	3250	0,0	0,0	1,6	3,2	77,1
Caprilli - S.Siro	4200	0,0	0,0	-1,2	6,3	69,4
Quartiere Gallaretese - Trenno	3300	-1,5	-1,5	-1,5	6,5	90,8
Agrippa - Abbiategrasso	3150	3,3	3,3	3,3	5,0	60,7
Cermenate - Ortles	3100	3,3	3,3	1,6	5,1	58,2
Corvetto	3200	3,2	4,9	3,2	6,7	72,0
Gratosoglio - Missaglia	3000	0,0	0,0	0,0	7,1	78,6
Ripamonti - Vigentino	3300	3,1	4,8	3,1	6,5	66,2
Barona - Famagosta	3400	0,0	1,5	1,5	7,9	60,4
Q.re S.Ambrogio - Torretta	3200	1,6	4,9	4,9	6,7	67,5
Ronchetto	2850	3,6	5,6	1,8	0,0	57,9
Lambrate	3050	0,0	0,0	0,0	5,2	64,0
Pacini - Ponzio	3950	2,6	2,6	3,9	11,3	74,0
Teodosio - Vallazze	3600	0,0	0,0	12,5	16,1	86,0
Udine	3550	2,9	2,9	6,0	10,9	88,3
Argonne - Corsica	3800	0,0	5,6	7,0	11,8	79,2
Forlanini - Mecenate	2800	1,8	1,8	3,7	7,7	59,5
Martini - Cuoco	4050	2,5	2,5	3,8	9,5	101,0
Santa Giulia - Rogoredo	3250	0,0	0,0	-1,5	12,1	85,2
Salomone - Bonfadini	2600	0,0	2,0	2,0	8,3	48,1
DECENTRAMENTO	3257	0,8	0,9	1,3	6,0	67,0
MEDIA MILANO	4679	1,1	2,6	3,5	10,1	75,6

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