



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

Relazioni con i media
Tel. 028515.5224/5288



COLLEGIO AGENTI
IMMOBILIARI DELLA
PROVINCIA DI MILANO



AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO -
ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Immobili nel 2010

MILANO: IL CENTRO TRAINA LA LENTA RIPRESA

+1,5% nei primi sei mesi, 4.627 euro al metro quadro

Cresce soprattutto il centro +3,1%, stabili la periferia (+0,2%) e la provincia (+0,1%)

Tempi lunghi: sei mesi per cambiar casa

Sarpi e Padova: l'effetto stranieri abbassa i prezzi

Milano, 15 luglio 2010. Mercato immobiliare milanese in lenta ripresa nei primi sei mesi del 2010. Nonostante gli effetti ancora presenti della crisi internazionale, i prezzi a Milano riprendono a salire in città per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati (+1,5% in sei mesi), ma restano stabili in periferia (+0,2) e in provincia (+0,1% le case nuove in centro, in flessione zone periferiche e appartamenti recenti o vecchi). Comprare casa a Milano costa in media 4.627 euro al metro quadro, per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati. La crescita maggiore nella zona Lagosta – Stazione Garibaldi, interessata dalle nuove trasformazioni urbanistiche di Porta Nuova (+9% in sei mesi, 4.225 euro al mq) e in centro (+3,1%, 8.600 euro al mq), specialmente in Brera (+4,1%, 8.950 euro al mq). Tempi lunghi per la contrattazione: in media ci vogliono sei mesi per cambiar casa. Mentre a Sarpi (+0%, peggio del resto della zona) e in via Padova (-1,7%) l'effetto stranieri abbassa i prezzi.

Le case più care? In Spiga-Montenapoleone con 12.850 euro al mq (+2,8%) e Vittorio Emanuele – S. Babila con 9.850 euro al mq (+3,7%). Le più convenienti in Salomone-Bonfadini con 2.600 euro al mq (+2%), in Forlanini Mecenate e Ronchetto (entrambe a 2.750 euro al mq, rispettivamente +0,0% e +1,9%).

Calano gli affitti a Milano. Nel primo semestre 2010 il prezzo di locazione di un appartamento è in diminuzione: per esempio un trilocale costa in media 124 euro al mq all'anno, -0,5% in sei mesi e -2% in un anno. Ma sono in flessione in sei mesi soprattutto gli appartamenti di grandi dimensioni (quattro o più locali) con un -2,6% e i monolocali con un -1%.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dalla 37° edizione della “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano” sul primo semestre 2010 realizzata dalla Camera di commercio di Milano attraverso l'azienda speciale Borsa Immobiliare, in collaborazione con gli agenti rilevatori di FIMAA Milano.

*“Ci sono lenti segnali di ripresa del mercato immobiliare milanese in questa prima metà del 2010 ma alcuni problemi permangono - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano –. Primo fra tutti le difficoltà e gli oneri legati al rilascio del mutuo da parte delle banche, elemento che scoraggia molte delle famiglie che sarebbero magari propense all'acquisto. I prezzi risalgono soprattutto nelle zone di prestigio ma si mantengono stabili o in flessione in provincia e in periferia. Perciò i proprietari di immobili preferiscono rivolgersi al mercato delle locazioni e continua così il trend, già registrato nel 2009, di flessione dei canoni d'affitto, dovuta anche all'abbondanza di offerta sul mercato. Tutto ciò fa sì che il mercato immobiliare continui a risentire dei postumi della crisi e manchi ancora di vitalità e di chiare prospettive per il prossimo futuro”.*

*“Difficile fornire un'interpretazione univoca del mercato in questo momento” - ha commentato **Lionella Maggi**, Presidente di FIMAA Milano, l'Associazione di Agenti immobiliari. “Per il mercato residenziale il numero di famiglie che desidera mettere al sicuro i propri risparmi nel mattone è numerosa: si privilegia la città e, di essa, il centro o la cerchia Bastioni, e chi non ha un'alta capacità di spesa ripiega per un box da mettere a reddito. Per il mercato degli immobili di impresa - prosegue il Presidente di FIMAA Milano – i prezzi nell'ultimo anno non hanno subito grossi cambiamenti se si fa eccezione per i capannoni industriali e per gli immobili destinati a logistica di impresa, cresciuti in tutta la Provincia. Segnale che la produzione e le attività di stoccaggio merci si sono rimesse in funzione, primo importante tassello che fa sperare in una virtuosa ripresa dell'economia e, quindi, anche del mercato immobiliare”.*

TUTTI I DATI DELLA RICERCA

Il mercato immobiliare a Milano torna a crescere. +1,5% il mercato delle case nel primo semestre del 2010, +1,9% in un anno: 4.627 euro al mq il prezzo medio per gli appartamenti nuovi o ristrutturati. È il centro a crescere di più: +3,1% in sei mesi, 8.600 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 +1,7% 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 +1,6%. Stabile e 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 +0,2% e 3.233 euro al mq.

Compravendite in aumento ma restano lunghe. Tornano ad aumentare le transazioni nel primo trimestre 2010 rispetto allo stesso periodo del 2009: +10,3% a Milano città, passando da 3.888 a 4.288, mentre la provincia subisce ancora una contrazione delle vendite (-0,3%). Le transazioni restano ancora lunghe: in media durano oltre sei mesi.

Chi cresce di più...e chi meno.

In sei mesi.

I più veloci. Nel **Centro storico** crescono di più Brera (+4,1%, 8.950 al mq), Vittorio Emanuele - San Babila (+3,7%, 9.850 euro al mq) e Nirone - Sant'Ambrogio (+3,7%, 8.500 euro al mq). Nella cerchia dei **Bastioni**: S. Vittore (+2,6%, 5.850 al mq) e Parco Castello (+2,4%, 6.450 al mq). In **Circonvallazione**: Lagosta - Stazione Garibaldi (+9%, 4.225 euro al mq) e Abruzzi - Romagna (3,6%, 4.350 al mq) e nel **Decentramento**: Argonne - Corsica (+5,6%, 3.800 euro al mq) e quartiere S. Ambrogio -Torretta (+3,3%, 3.150 euro al mq).

E i più lenti. Nel **Centro storico** Missori - Santa Sofia con +2,2%. Nei **Bastioni** ferma la zona Venezia - Monforte (0,0%, 8.500 euro al mq). In **Circonvallazione** crescita zero a Sarpi Procaccini (3.775 al mq), Libia - Cirene e Piceno - Indipendenza (entrambe a 5.500 al mq), Buenos Aires - Vitruvio e Carbonari - Maggiolina. Nel **Decentramento** in flessione soprattutto Turro - Precotto (-4,8%, 3.000 euro al mq), Padova - Palmanova e Axum - Ospedale S. Carlo (-1,7%, rispettivamente: 2.950 e 2.900 euro al mq).

In un anno

I velocisti. Nel **Centro storico**, Spiga - Montenapoleone con +8,4%, nei **Bastioni** Solferino - Corso Garibaldi con +3%, per la **Circonvallazione** Lagosta - Stazione Garibaldi (+9%), nel **Decentramento** Argonne - Corsica (+7%).

In coda. Nel **Centro storico** Augusto con +0,7%, stabili nei **Bastioni** Venezia - Monforte e in **Circonvallazione** Libia - Cirene e Corso Buenos Aires - Vitruvio. Nel **decentramento** Turro - Precotto (-4,8%).

In due anni

I velocisti. Nel **Centro storico**, Spiga - Montenapoleone con +10,3%, nei **Bastioni** Conca del Naviglio - Porta Genova con +11,9%, per la **Circonvallazione** Lagosta - Stazione Garibaldi (+9%), nel **Decentramento** Teodosio - Vallazze (+12,5%).

In coda. Nel **Centro storico** stabile Augusto (+0,0%), nei **Bastioni** Tribunale - 5 Giornate (+0,8%) e in **Circonvallazione** stabile Corso Buenos Aires - Vitruvio (+0,0%). Nel **decentramento** Turro - Precotto (-4,8%).

Le case più convenienti? Per il **Centro storico** Vetra - San Vito con 6.850 euro al mq, nei **Bastioni** Conca del Naviglio-Porta Genova con 5.650 euro al mq, nella **Circonvallazione** Gen.Govone-Cenisio con 3.500 euro al mq, nel **decentramento** Salomone-Bonfadini con 2.600 euro al mq, Forlanini Mecenate e Rocchetto (entrambe a 2.750 euro al mq).

Prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati a Milano città per zona

Zona di rilevazione	I semestre 2010	Variazione % semestrale	Variazione % annuale	Variazione % biennale
CENTRO	8.600	3,1	4,5	4,7
BASTIONI	6.561	1,7	1,9	3,6
CIRCONVALLAZIONE	4.520	1,6	1,8	3,0
DECENTRAMENTO	3.233	0,2	0,2	0,2
MEDIA MILANO	4.627	1,5	1,9	2,4

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

Numero di transazioni afferenti il comparto residenziale nei quattro trimestri del 2009 e nel I trimestre 2010 (e relative variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

	I trimestre 2009	II trimestre 2009	III trimestre 2009	IV trimestre 2009	I trimestre 2010
MILANO	3.888	5.277	3.312	5.184	4.288
Variazione %	-20,2	3,9	-14,1	0,4	10,3
PROVINCIA	7.764	9.766	6.462	10.054	7.740
Variazione %	-21,8	-14,1	-21,9	-12,6	-0,3
ITALIA	136.115	163.973	132.816	176.241	141.770

Fonte dati: Agenzia del Territorio

Gli affitti. Nel primo semestre 2010 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è in diminuzione: per esempio il costo di un trilocale è in media di 124 euro al mq all'anno: -0,5% in sei mesi e -2% in un anno. Affittare un monolocale in città costa mediamente 245 euro al mq all'anno, in diminuzione dell'1% in sei mesi e in un anno. I bilocali si attestano sui 196 euro al mq all'anno, -0,9% in sei mesi e -1,7% in un anno. Gli appartamenti di grandi dimensioni (quattro o più locali) hanno in media un costo di locazione di 119 euro al mq all'anno e sono quelli che scendono di più: -2,6% in sei mesi e -5% in un anno.

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

		Canone annuo €/mq I semestre 2010	variazione % 6 mesi	variazione % 1 anno
Monolocali	Centro	350	0,0	2,9
	Bastioni	260	0,0	-3,7
	Circonvallazione	210	-4,5	-4,5
	Decentramento	160	0,0	0,0
	Media Milano Monolocali	245	-1,0	-1,0
Bilocali	Centro	280	-2,4	-2,4
	Bastioni	193	0,0	0,0
	Circonvallazione	167	0,0	-3,8
	Decentramento	144	0,0	0,0
	Media Milano Bilocali	196	-0,9	-1,7
Trilocali	Centro	185	0,0	-2,6
	Bastioni	150	-1,6	-3,2
	Circonvallazione	85	3,0	3,0
	Decentramento	78	-3,1	-3,1
	Media Milano Trilocali	124	-0,5	-2,0
Quattro locali e oltre	Centro	180	-2,7	-5,3
	Bastioni	140	-3,4	-6,7
	Circonvallazione	85	3,0	3,0
	Decentramento	73	-6,5	-9,4
	Media Milano Quattro locali ed oltre	119	-2,6	-5,0

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul primo 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 I semestre 2010 è di 2.200 €/mq, con un aumento dello 0,1% rispetto al semestre precedente. Crescono Sud Milano (+2,3% in sei mesi), Sud est Milano (+1%), Martesana – Adda (+0,3%) e Magentino (+0,2%). Negative le variazioni delle altre aree.

Prezzi in provincia di Milano (Comune escluso)

	Prezzi €/mq		var %	
	I sem 10	sei mesi	I anno	
appartamenti nuovi centro	2.200	+0,1	-0,3	
appartamenti nuovi zone periferiche	1.994	-0,6	-1,5	
appartamenti recenti centro	1.730	-0,9	-1,8	
appartamenti recenti zone periferiche	1.571	-1,3	-2,4	
appartamenti vecchi centro	1.373	-1,8	-3,0	
appartamenti vecchi zone periferiche	1.239	-2,3	-3,6	
Negozi zone centrali	1.753	-1,0	-2,1	
Uffici zone centrali	1.585	-1,4	-2,3	
Negozi zone periferiche	1.414	-2,0	-3,2	
Uffici zone periferiche	1.349	-1,6	-2,8	

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

Prezzi provincia appartamenti nuovi

Prezzi per ambito 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	2.200	1.994	0,1	-0,6	-0,3	-1,5	11,6	11,0
Abbiatense-Binaschino	2.184	1.868	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	5,1	3,8
Castanese	1.770	1.660	-0,7	-0,7	-1,8	-1,4	17,7	21,1
Legnanese	1.955	1.773	-1,9	-1,8	-1,9	-1,9	7,6	8,9
Martesana-Adda	2.159	1.993	0,3	0,2	-0,7	-1,5	8,6	8,5
Magenta	1.979	1.848	0,2	-0,4	0,2	-0,3	14,7	15,0
Nord e Groane	2.493	2.175	-1,0	-1,5	-0,9	-3,0	10,6	7,0
Nord Milano	2.884	2.740	-0,9	-1,4	-1,4	-2,8	13,3	12,4
Rhodense	2.436	2.181	-0,2	-1,1	-0,1	-1,4	11,9	13,1
Sud Est Milano	2.152	1.937	1,0	-0,9	1,5	-0,2	18,3	20,3
Sud Milano	2.488	2.204	2,3	0,0	2,3	-0,4	19,1	11,9

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul primo 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	I semestre 2010	Variazione % semestrale	Variazione % annuale	Variazione % biennale
Augusto	6900	3,0	0,7	0,0
Brera	8950	4,1	5,3	4,7
Cairoli - Cordusio	7750	2,6	2,6	3,3
Diaz - Duomo - Scala	8800	2,9	4,1	4,1
Missori - S.Sofia	6950	2,2	1,5	0,7
Nirone - S.Ambrogio	8500	3,7	4,9	4,9
Spiga - Montenapoleone	12850	2,8	8,4	10,3
Vetra - S.Vito	6850	3,0	2,2	2,2
Vittorio Emanuele - S.Babila	9850	3,7	7,1	7,1
CENTRO	8.600	3,1	4,5	4,7
Repubblica - Porta Nuova	6700	2,3	2,3	2,3
Solferino - Corso Garibaldi	5950	0,8	3,0	3,0
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7000	2,2	2,9	4,5
Parco Castello	6450	2,4	2,4	2,4
S. Vittore	5850	2,6	2,6	4,5
Conca del Naviglio - Porta Genova	5650	1,8	1,8	11,9
Mercalli - Quadronno	6650	2,3	2,3	2,3
Tribunale - 5 Giornate	6300	1,6	0,8	0,8
Venezia - Monforte	8500	0,0	0,0	3,0
BASTIONI	6.561	1,7	1,9	3,6
Buenos Aires - Vitruvio	4150	0,0	0,0	0,0
Carbonari - Maggiolina	4100	0,0	1,2	1,2
Gen. Govone - Cenisio	3500	1,4	2,9	2,9
Lagosta - Staz. Garibaldi	4225	9,0	9,0	9,0
Sarpi - Procaccini	3775	0,0	1,3	1,3
Pisani - Gioia - Baiamonti	4350	1,2	1,2	-1,1
Fiera - Monterosa	5700	2,7	2,7	4,6
Fiera - Sempione	4850	2,1	2,1	4,3
Washington - Po - Vesuvio	4850	2,1	2,1	5,4
Bligny - Toscana	3750	1,4	1,4	1,4
Navigli - Cassala	4700	1,1	1,1	1,1
Solari - Napoli	4450	1,1	1,1	3,5
Abruzzi - Romagna	4350	3,6	3,6	4,8
Libia - Cirene	5550	0,0	0,0	3,7
Piceno - Indipendenza	5500	0,0	-0,9	1,9
CIRCONVALLAZIONE	4.520	1,6	1,8	3,0
Bovisa - Dergano	3150	0,0	0,8	0,8
Musocco - Villapizzone	2900	-0,9	-0,9	-0,9
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3000	-1,6	-1,6	-1,6
Quarto Oggiaro	2950	0,0	0,0	0,0
Brianza - Pasteur	3225	0,0	0,0	0,0
Fulvio Testi - Bicocca	3400	0,0	0,0	-0,7
Fulvio Testi - Cà Granda	3250	0,0	0,0	-1,5
Greco	2925	0,0	0,0	0,0
Istria - Maciachini	3325	0,0	0,8	1,5
Niguarda	3000	1,7	1,7	1,7
Padova - Palmanova	2950	-1,7	-1,7	-1,7
Turro - Precotto	3000	-4,8	-4,8	-4,8
Axum - Ospedale S. Carlo	2900	-1,7	-3,3	-3,3
Bande Nere - Giambellino	3850	0,0	0,0	0,0
Baggio - Quinto Romano	3100	-1,6	-1,6	-1,6
Inganni - S.Cristoforo	3250	0,0	-1,5	-1,5
Selinunte - Rembrandt	3700	0,0	0,0	1,4
Accursio	3250	0,0	0,0	0,0
Caprilli - S.Siro	4200	0,0	-1,2	-1,2
Quartiere Gallarese - Trenno	3350	0,0	0,0	0,0
Agrippa - Abbiategrasso	3050	0,0	0,0	0,0
Cernenate - Ortles	3000	0,0	-1,6	-1,6
Corvetto	3100	1,6	1,6	0,0
Gratosoglio - Missaglia	3000	0,0	0,0	0,0
Ripamonti - Vigentino	3200	1,6	0,0	0,0
Barona - Famagosta	3400	1,5	1,5	1,5
Q.re S.Ambrogio - Torretta	3150	3,3	3,3	3,3
Ronchetto	2750	1,9	-1,8	-3,5
Lambrate	3050	0,0	0,0	-3,2
Pacini - Ponzio	3850	0,0	1,3	0,0
Teodosio - Vallazze	3600	0,0	1,4	12,5
Udine	3450	0,0	3,0	1,5
Argonne - Corsica	3800	5,6	7,0	5,6
Forlanini - Mecenate	2750	0,0	0,0	1,9
Martini - Cuoco	3950	0,0	2,6	1,3
Santa Giulia - Rogoredo	3250	0,0	0,0	-1,5
Salomone - Bonfadini	2600	2,0	2,0	2,0
DECENTRAMENTO	3.233	0,2	0,2	0,2
MEDIA MILANO	4.627	1,5	1,9	2,4

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