



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 2011

MILANO: CONTINUA LA LENTA RISALITA DEL MERCATO DELLE CASE

+1,4% nel primo semestre, +2,6% in un anno. 4.746 euro al metro quadro

Crescono le zone di Corso Garibaldi e Navigli, ma anche via Solari e via Padova

Rallentano Quarto Oggiaro e Santa Giulia-Rogoredo

Dopo la lieve ripresa di compravendite nel 2010 (+6,7%), - 0,9% nei primi mesi del 2011

In diminuzione gli affitti, soprattutto per bilocali (-3,2%) e trilocali (-2%)

Milano, 14 luglio 2011. Continua la ripresa del mercato immobiliare milanese nel primo semestre del 2011. I prezzi a Milano riprendono a salire in città per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati (+1,4% in sei mesi, +2,6% in un anno) e più lentamente anche in provincia (+0,1% le case nuove in centro in media, +0,3% in periferia). Comprare casa a Milano costa in media 4.746 euro al metro quadro (era 4.679 euro a fine 2010), per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati. La crescita maggiore è nei Bastioni (+3,3%, 6.867 euro al mq in media), soprattutto in zona Solferino-Corso Garibaldi (+11,6%) e Conca del Naviglio-Porta Genova (+7,3%), ma i prezzi salgono anche in centro (+1,7%, 8.894 euro al mq), in Circonvallazione (+1,3%, soprattutto in zona Solari-Napoli, +4,3%) e in periferia (+0,4%, Padova-Palmanova +3,4%). Mentre rallenta la periferia, in zone come Quarto Oggiaro (-1,7%) e Santa Giulia-Rogoredo (-1,5%).

Le case più care? In Spiga-Montenapoleone con 13.200 euro al mq (+0,8%) e Vittorio Emanuele – S. Babila con 10.200 euro al mq (+1,5%). Le più convenienti in Salomone-Bonfadini con 2.550 euro al mq (-1,9%), e in Forlanini Mecenate (2.800 euro al mq, +0%).

Rallentano gli affitti a Milano. Nel primo semestre 2011 il prezzo di locazione in città rallenta in media del 2,1%, per un prezzo medio di 169 euro al mq all'anno. Diminuiscono soprattutto i bilocali (in media 190 euro al mq all'anno, -3,2%) e i trilocali (122 euro al mq all'anno, -2%).

Le compravendite. Se nel 2010 le transazioni sono cresciute del +6,7% a Milano città, quasi 19.000 contro le circa 18.000 dell'anno precedente, nel primo trimestre del 2011 si registra un leggero rallentamento (-0,9%). E si allungano in tempi di contrattazione.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dalla 39° edizione della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul primo semestre 2011 realizzata dalla Camera di commercio di Milano attraverso l'azienda speciale Borsa Immobiliare, in collaborazione con gli agenti rilevatori di FIMAA Milano.

*"I dati dei primi mesi del 2011 fotografano un mercato immobiliare milanese in lieve ripresa, soprattutto nelle zone del centro e in quelle interessate dagli investimenti di sviluppo immobiliare e infrastrutturale, ma con alcuni aspetti contrastanti - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di OSMI Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano -. Se crescono zone come quella della moda e ripartono anche aree etniche come via Padova, rallenta l'estrema periferia e le compravendite, nel primo trimestre dell'anno, registrano una leggera flessione. Indice questo di un mercato che sconta ancora le fragilità della crisi finanziaria internazionale e le difficoltà delle famiglie nell'accedere ai mutui per l'acquisto di abitazioni".*

*"Il mercato della casa milanese presenta ancora forti chiaroscuri, ma il peggio sembra alle spalle, nonostante l'acquisto per investimento non consenta ancora di ottenere rendimenti da locazione crescenti" conferma **Lionella Maggi**, Presidente di FIMAA Milano. "Si deve però guardare a quello che è successo in termini di rivalutazione dei prezzi delle case dal 2006 ad oggi, per acquistare in tranquillità. Nonostante il periodo di crisi, i nostri dati, infatti, confermano in media, in città, come rivalutazione quinquennale un +10,3% di rivalutazione dei prezzi delle case nuove ed un significativo +7,6% per gli appartamenti vecchi, tipologia che più ha sofferto. Considerata la volatilità evidenziata in questi giorni dai mercati finanziari il mattone si conferma ancora l'investimento più sicuro".*

TUTTI I DATI DELLA RICERCA

Il mercato immobiliare a Milano continua a crescere. +1,4% il mercato delle case nel primo semestre del 2011, +2,6% in un anno: 4.746 euro al mq il prezzo medio per gli appartamenti nuovi o ristrutturati. Sono i **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) a crescere di più: +3,3% in sei mesi, 6.867 euro al mq. Aumenta anche il **Centro** 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 +1,3%. 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 +0,4% e 3.270 euro al mq.

Compravendite in aumento. Transazioni aumentate nel 2010 rispetto al 2009: +6,7% a Milano città, quasi 19.000 contro le circa 18.000 dell'anno precedente, anche se nel primo trimestre del 2011 si registra un leggero rallentamento (-0,9%). Cresce anche la provincia (+0,6% nel 2010). Anche il dato italiano torna di segno positivo (+0,4%) ma meno che a Milano.

Chi cresce di più...e chi meno

In sei mesi

I più veloci. Nel **Centro storico** crescono di più Diaz-Duomo-Scala (+3,3%, 9.400 euro al mq), Nirone-S. Ambrogio (+2,3%, 8.850 euro al mq), Augusto (+2,2%, 7.100 euro al mq) e Cairoli-Cordusio (+1,9%, 8.050 euro al mq). Nella cerchia dei **Bastioni**: Solferino - Corso Garibaldi (+11,6%, 6.750 euro al mq) e Conca del Naviglio - Porta Genova (+7,3%, 5.900 euro al mq). In **Circonvallazione**: Solari-Napoli (+4,3%, 4.800 euro al mq), Fiera-Monterosa (+3,5%, 5.950 euro al mq) e Sarpi-Procaccini (+3,3%, 3.900 euro al mq) e nel **Decentramento**: Padova-Palmanova (+3,4%, 3.000 euro al mq) e Greco (3,4%, 3.050 al mq).

E i più lenti. Nel **Centro storico** Spiga-Montenapoleone con +0,8%. Nei **Bastioni** ferme le zone Venezia - Monforte, Repubblica-Porta Nuova e Tribunale - 5 Giornate (0,0%). In **Circonvallazione** crescita zero a Buenos Aires-Vitruvio, Carbonari-Maggiolina, Gen. Covone-Cenisio, Lagosta-Stazione Garibaldi, Pisani-Gioia-Baiamonti, Abruzzi-Romagna, Libia - Cirene e Piceno - Indipendenza (0,0%). Nel **Decentramento** in flessione Salomone-Bonfadini (-1,9%), Quarto Oggiaro (-1,7%) e Santa Giulia - Rogoredo (-1,5).

In un anno

I velocisti. Nel **Centro storico**, Diaz-Duomo-Scala con +6,8%, nei **Bastioni** Solferino - Corso Garibaldi con +13,4%, per la **Circonvallazione** Solari-Napoli (+7,9%), nel **Decentramento** Ronchetto (+5,5%).

In coda. Nel **Centro storico** Brera, Vetra-S. Vito e Missori-S. Sofia con +2,2%, nei **Bastioni** stabili Tribunale-5 Giornate e Venezia-Monforte (-0,0%) e in **Circonvallazione** in flessione Lagosta-Staz. Garibaldi (-4,1%). Nel **decentramento** rallentano Salomone Bonfadini (-1,9%) e Quarto Oggiaro (-1,7%).

In dieci anni

I velocisti. Nel **Centro storico**, Spiga - Montenapoleone con +96,6%, nei **Bastioni** Repubblica-Porta Nuova con +103,7%, per la **Circonvallazione** Navigli-Cassala (+78,8%), nel **Decentramento** Martini-Cuoco (+98,5%).

In coda. Nel **Centro storico** Augusto (+54,5%), nei **Bastioni** Tribunale-5Giornate (+66%) e in **Circonvallazione** Pisani-Gioia-Baiamonti (+20,3%). Nel **decentramento** Salomone-Bonfadini (+37,1%).

Le case più care? Per il **Centro storico** Spiga-Montenapoleone con 13.200 euro al mq, nei **Bastioni**, Venezia-Monforte con 8.500 euro al mq, nella **Circonvallazione** Fiera-Monterosa con 5.950 euro al mq, nel **decentramento** Caprilli-S.Siro con 4.300 euro al mq.

Le case più convenienti? Per il **Centro storico** Vetra - San Vito con 7.000 euro al mq, nei **Bastioni** Conca del Naviglio-Porta Genova con 5.900 euro al mq, nella **Circonvallazione** Gen.Govone-Cenisio con 3.550 euro al mq, nel **decentramento** Salomone-Bonfadini con 2.550 euro al mq e Forlanini Mecenate con 2.800 euro al mq.

Numero di transazioni afferenti il comparto residenziale (e relative variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

	2007	2008	2009	2010	I trim. 2011
MILANO	21.843	18.973	17.662	18.849	4.248
Variazione %	-11,8	-13,1	-6,9	6,7	-0,9
			-25,2%		
PROVINCIA	47.111	41.086	34.045	34.240	7.548
Variazione %	-5,0	-12,8	-17,1	0,6	-2,5
			-34,4%		
ITALIA	806.225	683.783	609.145	611.878	136.718
Variazione %	-4,6	-15,2	-10,9	0,4	-3,7
			-30,2%		

Fonte dati: Agenzia del Territorio

Gli affitti. Nel primo semestre 2011 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è in leggera flessione per tutte le tipologie di appartamenti: per esempio il costo medio di un trilocale è di 122 euro al mq all'anno, -2% in sei mesi mentre gli appartamenti con quattro o più locali hanno in media un costo di locazione di 118 euro al mq all'anno, -1,6% rispetto al secondo semestre 2010. Scendono anche gli affitti dei monolocali (245 euro al mq all'anno, -1,4% in sei mesi) e soprattutto dei bilocali (in media 190 euro al mq all'anno, -3,2% in sei mesi, -3,1% in un anno).

Affitti a Milano al primo semestre 2011 (euro al mq all'anno)

		I semestre 2011	variazione % 6 mesi	variazione % 1 anno	variazione % 5 anni
MEDIA LOCAZIONI MILANO		169	-2,1	-1,5	-12,9
Monolocali	Centro	350	0,0	0,0	-10,3
	Bastioni	270	0,0	3,8	-6,3
	Circonvallazione	200	-4,8	4,8	-23,1
	Decentramento	160	-2,4	0,0	-13,0
	Media Milano Monolocali	245	-1,4	0,0	-12,7
Bilocali	Centro	273	-2,5	2,5	-11,0
	Bastioni	193	0,0	0,0	-9,5
	Circonvallazione	160	-3,9	-3,9	-15,5
	Decentramento	134	-8,2	-7,3	-12,9
	Media Milano Bilocali	190	-3,2	-3,1	-12,0
Trilocali	Centro	180	-2,7	-2,7	-12,2
	Bastioni	145	-3,3	-3,3	-17,1
	Circonvallazione	85	0,0	0,0	-10,5
	Decentramento	78	0,0	0,0	-11,4
	Media Milano Trilocali	122	-2,0	-2,0	-13,3
Quattro locali e oltre	Centro	175	-2,8	-2,8	-12,5
	Bastioni	140	0,0	0,0	-15,2
	Circonvallazione	85	0,0	0,0	-10,5
	Decentramento	70	-3,4	-3,4	-20,0
	Media Milano Quattro locali ed oltre	118	-1,6	-1,6	-14,2

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

La provincia di Milano. In provincia rallenta il centro mentre cresce la periferia. Il prezzo medio degli appartamenti nuovi (in zone centrali all'interno dei comuni) nel primo semestre 2011 è di 2.210 €/mq, con un aumento dello 0,1% rispetto al semestre precedente. Crescono soprattutto Abbiatense-Binaschino (+1% il centro in sei mesi, +2,1% la periferia), Magentino (+0,5% il centro, +1,1% la periferia) e Sud Milano (+0,5% il centro, +0,2% la periferia) e Legnanese (+0,4% il centro, +0,3% la periferia).

Prezzi in provincia di Milano (Comune escluso)

	Prezzi €/mq		var %	
	I sem 11	sei mesi	1 anno	
appartamenti nuovi centro	2.210	+0,1	+0,5	
appartamenti nuovi zone periferiche	2.003	+0,3	+0,5	
appartamenti recenti centro	1.724	-0,3	-0,5	
appartamenti recenti zone periferiche	1.563	-0,2	-0,5	
appartamenti vecchi centro	1.361	-0,4	-0,9	
appartamenti vecchi zone periferiche	1.225	-0,6	-1,1	
Negozi zone centrali	1.733	-0,6	-1,1	
Uffici zone centrali	1.570	-0,5	-1,0	
Negozi zone periferiche	1.413	0,3	-0,1	
Uffici zone periferiche	1.337	-0,3	-0,8	

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

Prezzi provincia appartamenti nuovi

	Valore medio €/mq		Var. % 6 mesi		Var. % 1 anno		Var. % 5 anni	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Media Provinciale	2.210	2.003	0,1	0,3	0,5	0,5	6,7	6,2
Abbiatense-Binaschino	2.188	1.893	1,0	2,1	0,1	1,3	0,7	2,3
Castanese	1.748	1.655	-0,6	0,2	-1,3	-0,3	6,4	11,9
Legnanese	1.970	1.755	0,4	0,3	0,8	0,1	2,7	2,9
Martesana-Adda	2.175	1.997	0,2	0,0	0,8	0,2	5,5	4,9
Magentino	2.027	1.881	0,5	1,1	2,4	1,8	11,3	11,1
Nord e Groane	2.475	2.168	-0,2	0,1	-0,7	-0,3	4,2	2,0
Nord Milano	2.890	2.803	-0,3	1,7	0,2	2,3	7,3	8,3
Rhodense	2.469	2.181	0,0	-0,1	1,4	0,0	7,5	6,7
Sud Est Milano	2.129	1.933	-1,0	-0,6	-1,1	-0,2	13,1	15,4
Sud Milano	2.517	2.225	0,5	0,2	1,2	0,9	12,0	4,6

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 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 I semestre 2011	Variazione % semestrale	Variazione % annuale	Variazione % biennale	Variazione % quinquennale	Variazione % decennale
Augusto	7100	2,2	2,9	3,6	9,2	54,5
Brera	9150	1,1	2,2	7,6	15,8	79,1
Cairolì - Cordusio	8050	1,9	3,9	6,6	19,3	82,3
Diaz - Duomo - Scala	9400	3,3	6,8	11,2	21,3	73,3
Missori - S.Sofia	7100	1,4	2,2	3,6	15,4	66,7
Nirone - S.Ambrogio	8850	2,3	4,1	9,3	17,2	80,4
Spiga - Montenapoleone	13200	0,8	2,7	11,4	20,0	96,6
Vetra - S.Vito	7000	1,4	2,2	4,5	11,1	64,3
Vittorio Emanuele - S.Babila	10200	1,5	3,6	10,9	19,3	88,0
CENTRO	8894	1,7	3,4	8,1	16,9	77,5
Repubblica - Porta Nuova	7100	0,0	6,0	8,4	8,4	103,7
Solferino - Corso Garibaldi	6750	11,6	13,4	16,9	19,5	96,5
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7200	1,4	2,9	5,9	15,2	71,0
Parco Castello	7000	6,1	8,5	11,1	19,7	67,3
S. Vittore	6200	3,3	6,0	8,8	19,2	73,9
Conca del Naviglio - Porta Genova	5900	7,3	4,4	6,3	21,6	85,8
Mercalli - Quadronno	6850	3,0	3,0	5,4	5,4	85,4
Tribunale - 5 Giomate	6300	0,0	0,0	0,8	5,0	66,0
Venezia - Monforte	8500	0,0	0,0	0,0	6,3	73,3
BASTIONI	6867	3,3	4,7	6,7	12,7	50,5
Buenos Aires - Vitruvio	4250	0,0	2,4	2,4	6,3	53,7
Carbonari - Maggiolina	4200	0,0	2,4	3,7	5,0	47,9
Gen. Govone - Cenisio	3550	0,0	1,4	4,4	7,6	56,4
Lagosta - Staz. Garibaldi	4050	0,0	-4,1	4,5	8,0	67,0
Sarpi - Procaccini	3900	3,3	3,3	4,7	6,8	49,7
Pisani - Gioia - Baiamonti	4350	0,0	0,0	1,2	-1,1	20,3
Fiera - Monterosa	5950	3,5	4,4	7,2	22,7	77,3
Fiera - Sempione	5050	3,1	4,1	6,3	16,1	74,7
Washington - Po - Vesuvio	5100	2,0	5,2	7,4	20,0	64,5
Bligny - Toscana	3950	1,3	5,3	6,8	7,5	54,3
Navigli - Cassala	4800	1,1	2,1	3,2	5,5	78,8
Solari - Napoli	4800	4,3	7,9	9,1	14,3	69,0
Abruzzi - Romagna	4400	0,0	1,1	4,8	8,6	65,4
Libia - Cirene	5550	0,0	0,0	0,0	14,4	65,4
Piceno - Indipendenza	5500	0,0	0,0	-0,9	10,0	57,8
CIRCONVALLAZIONE	4627	1,3	2,4	4,2	10,4	59,7
Bovisa - Dergano	3150	0,0	0,0	0,8	1,6	67,1
Musocco - Villapizzone	2875	0,0	-0,9	-1,7	-0,9	50,5
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3100	1,6	3,3	1,6	5,1	62,3
Quarto Oggiaro	2900	-1,7	-1,7	-1,7	0,0	60,7
Brianza - Pasteur	3225	0,0	0,0	0,0	0,8	42,1
Fulvio Testi - Bicocca	3400	0,0	0,0	0,0	3,0	60,8
Fulvio Testi - Cà Granda	3225	0,0	-0,8	-0,8	0,8	52,5
Greco	3050	3,4	4,3	4,3	7,0	53,3
Istria - Maciachini	3350	0,0	0,8	1,5	4,7	47,6
Niguarda	3100	1,6	3,3	5,1	6,9	59,8
Padova - Palmanova	3000	3,4	1,7	0,0	3,4	40,2
Turro - Precotto	3050	1,7	1,7	-3,2	0,0	42,2
Axum - Ospedale S. Carlo	2900	0,0	0,0	-3,3	-3,3	51,8
Bande Nere - Giambellino	3850	0,0	0,0	0,0	6,9	50,7
Baggio - Quinto Romano	3100	0,0	0,0	-1,6	1,6	81,8
Inganni - S.Cristoforo	3250	0,0	0,0	-1,5	3,2	55,5
Selinunte - Rembrandt	3700	0,0	0,0	0,0	13,8	70,5
Accursio	3350	3,1	3,1	3,1	6,3	66,3
Caprilli - S.Siro	4300	2,4	2,4	1,2	7,5	66,3
Quartiere Gallarese - Trenno	3300	0,0	-1,5	-1,5	1,5	75,1
Agrippa - Abbiategrasso	3150	0,0	3,3	3,3	5,0	60,7
Cermeto - Ortles	3100	0,0	3,3	1,6	5,1	58,2
Corvetto	3200	0,0	3,2	4,9	6,7	58,8
Gratosoglio - Missaglia	3000	0,0	0,0	0,0	7,1	63,9
Ripamonti - Vigentino	3300	0,0	3,1	3,1	6,5	59,8
Barona - Famagosta	3400	0,0	0,0	1,5	7,9	51,1
Q.re S.Ambrogio - Torretta	3200	0,0	1,6	4,9	6,7	56,9
Ronchetto	2900	1,8	5,5	3,6	1,8	45,7
Lambrate	3050	0,0	0,0	0,0	1,7	53,3
Pacini - Ponzio	3950	0,0	2,6	3,9	8,2	74,0
Teodosio - Vallanze	3600	0,0	0,0	1,4	16,1	80,9
Udine	3550	0,0	2,9	6,0	7,6	78,4
Argonne - Corsica	3800	0,0	0,0	7,0	11,8	69,3
Forlanini - Mecenate	2800	0,0	1,8	1,8	3,7	50,5
Martini - Cuoco	4050	0,0	2,5	5,2	8,0	98,5
Santa Giulia - Rogoredo	3200	-1,5	-1,5	-1,5	6,7	72,0
Salomone - Bonfadini	2550	-1,9	-1,9	0,0	2,0	37,1
DECENTRAMENTO	3270	0,4	1,1	1,4	5,1	60,0
MEDIA MILANO	4746	1,4	2,6	4,5	10,3	67,3

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano