



**CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO**

territori
mercati
ambiente

TeMA



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia II semestre 2014

**Marco Dettori - Presidente
TEMA - Territori, Mercati e Ambiente**

**martedì 3 febbraio 2015
Palazzo Turati, Milano**



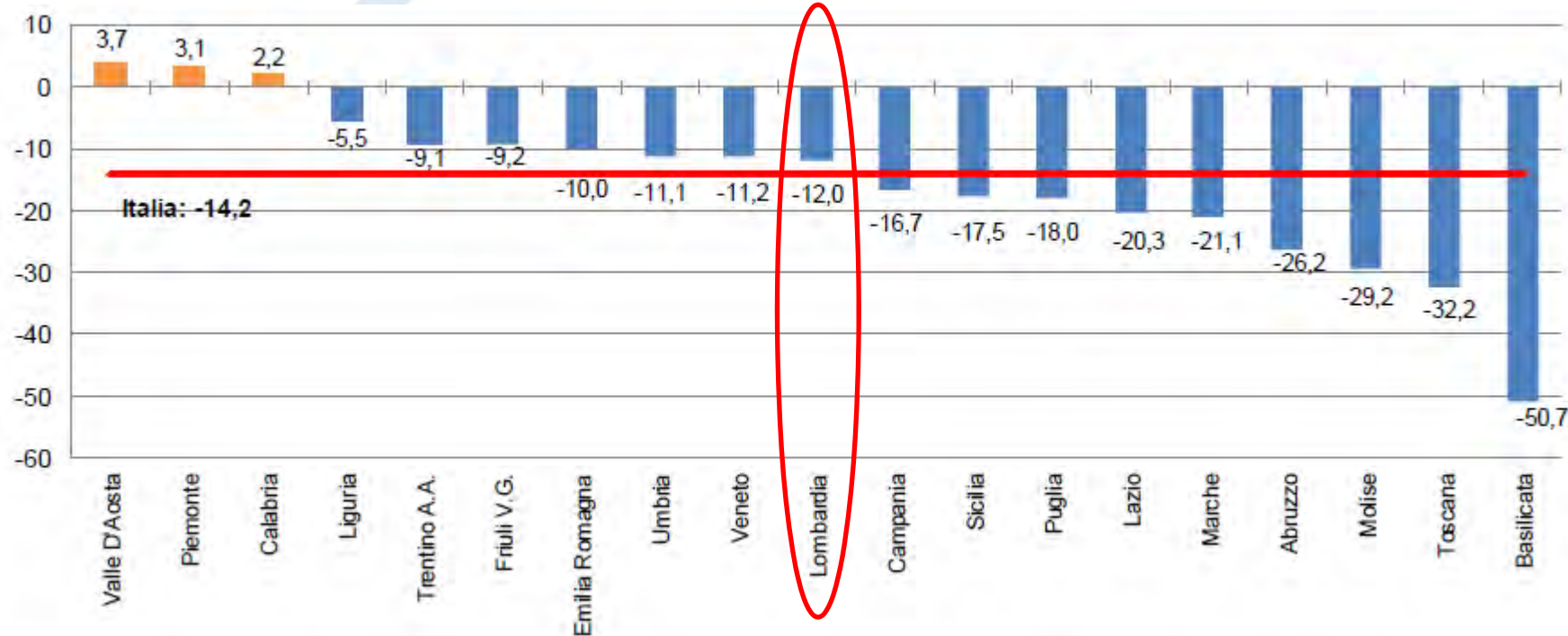
Rilevazione dei prezzi degli Immobili

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE

Variazione % I semestre 2014/I semestre 2013

ITALIA: 2013/2007 = -64,1%

Mutui per investimenti in edilizia
residenziale in Italia



Fonte dati: Elaborazioni Ance su dati Banca d'Italia



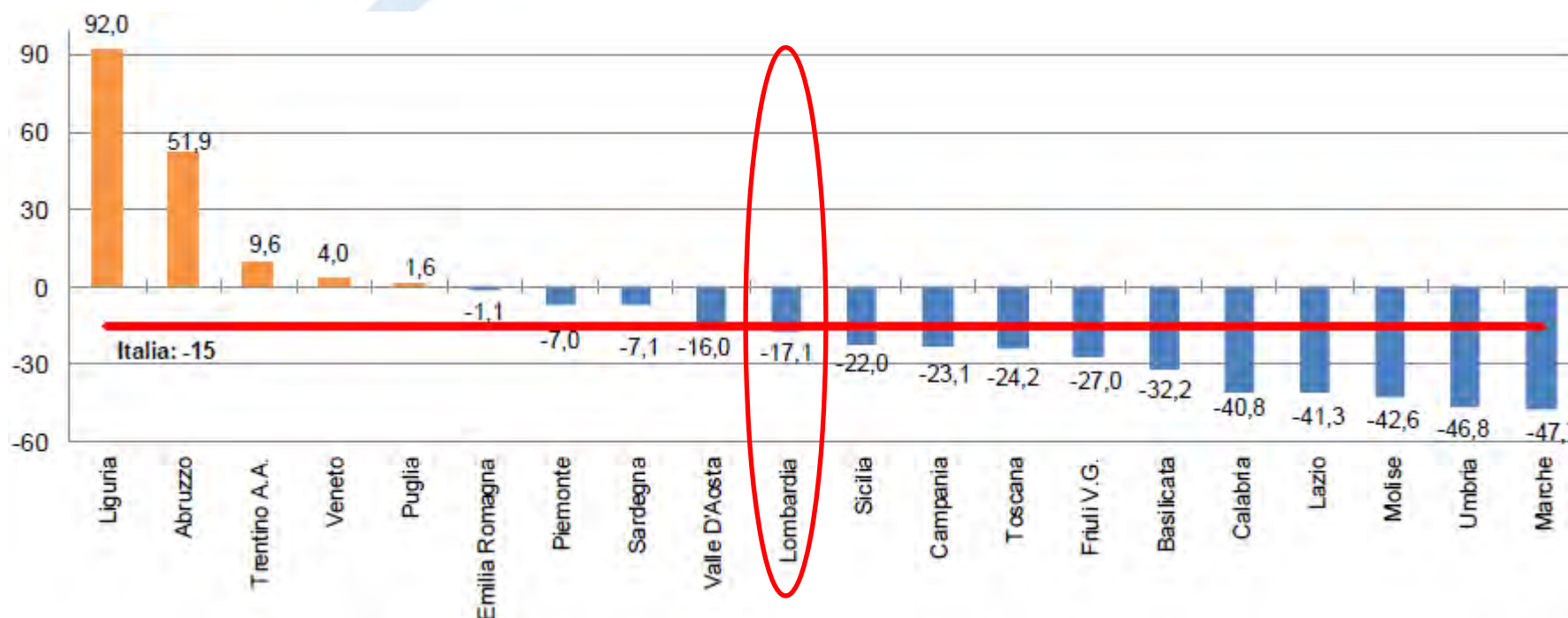
Rilevazione dei prezzi degli Immobili

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Variazione % I semestre 2014/I semestre 2013

ITALIA: 2013/2007 = -73,4%

Mutui per investimenti in edilizia
non residenziale in Italia



Fonte dati: Elaborazioni Ance su dati Banca d'Italia



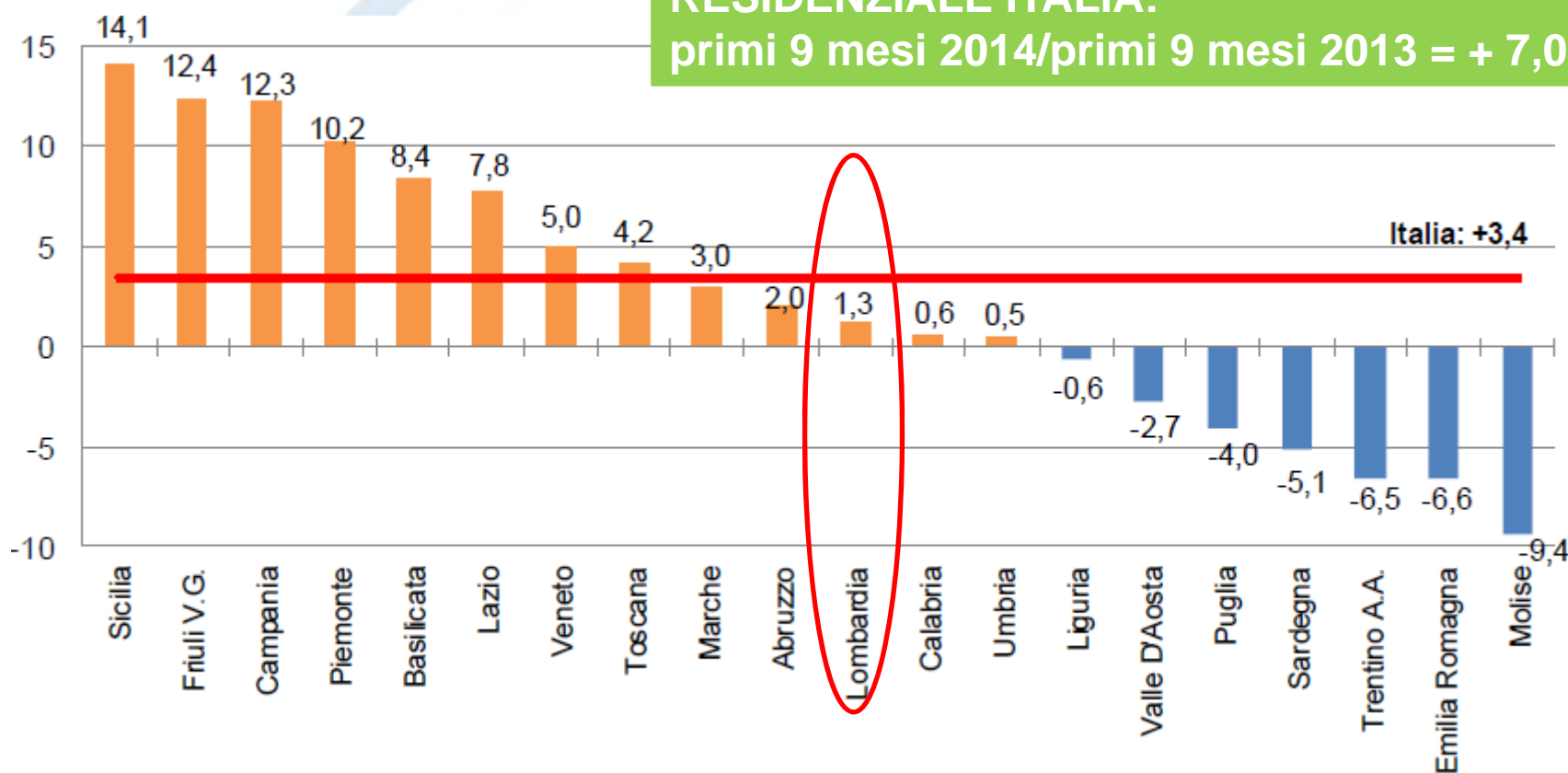
Rilevazione dei prezzi degli Immobili

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA

Variazione % I semestre 2014/I semestre 2013

RESIDENZIALE ITALIA: 2013/2007 = -65,8%

**RESIDENZIALE ITALIA:
primi 9 mesi 2014/primi 9 mesi 2013 = + 7,0%**



Mutui per acquisto di immobili in
Italia



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA

Milioni di Euro

Tipologia	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*	2015/2008
Costruzioni	170.266	156.705	154.793	155.336	148.371	139.194	135.332	134.421	-21,1
<i>Var.% annuale</i>	<i>0,6</i>	<i>-8,0</i>	<i>-1,2</i>	<i>0,4</i>	<i>-4,5</i>	<i>-6,2</i>	<i>-2,8</i>	<i>-0,7</i>	
Abitazioni	83.010	76.782	78.379	75.165	71.260	67.599	66.482	66.771	-19,6
<i>Var.% annuale</i>	<i>2,6</i>	<i>-7,5</i>	<i>2,1</i>	<i>-4,1</i>	<i>-5,2</i>	<i>-5,1</i>	<i>-1,7</i>	<i>0,4</i>	
Non residenziali	87.256	79.923	76.414	80.171	77.111	71.595	68.850	67.649	-22,5
<i>Var.% annuale</i>	<i>-1,2</i>	<i>-8,4</i>	<i>-4,4</i>	<i>4,9</i>	<i>-3,8</i>	<i>-7,2</i>	<i>-3,8</i>	<i>-1,7</i>	

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI IN ITALIA

Milioni di Euro

Tipologia	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*	2015/2008
Nuove	46.946	38.953	37.859	32.941	27.888	22.719	20.565	19.093	-59,3
<i>Var.% annuale</i>	<i>-0,7</i>	<i>-17,0</i>	<i>-2,8</i>	<i>-13,0</i>	<i>-15,3</i>	<i>-18,5</i>	<i>-9,5</i>	<i>-7,2</i>	
Manut. straordinaria	36.064	37.829	40.519	42.224	43.372	44.880	45.917	47.678	32,2
<i>Var.% annuale</i>	<i>7,3</i>	<i>4,9</i>	<i>7,1</i>	<i>4,2</i>	<i>2,7</i>	<i>3,5</i>	<i>2,3</i>	<i>3,8</i>	

*Stime Ance

Fonte dati: Elaborazioni Ance su dati ISTAT



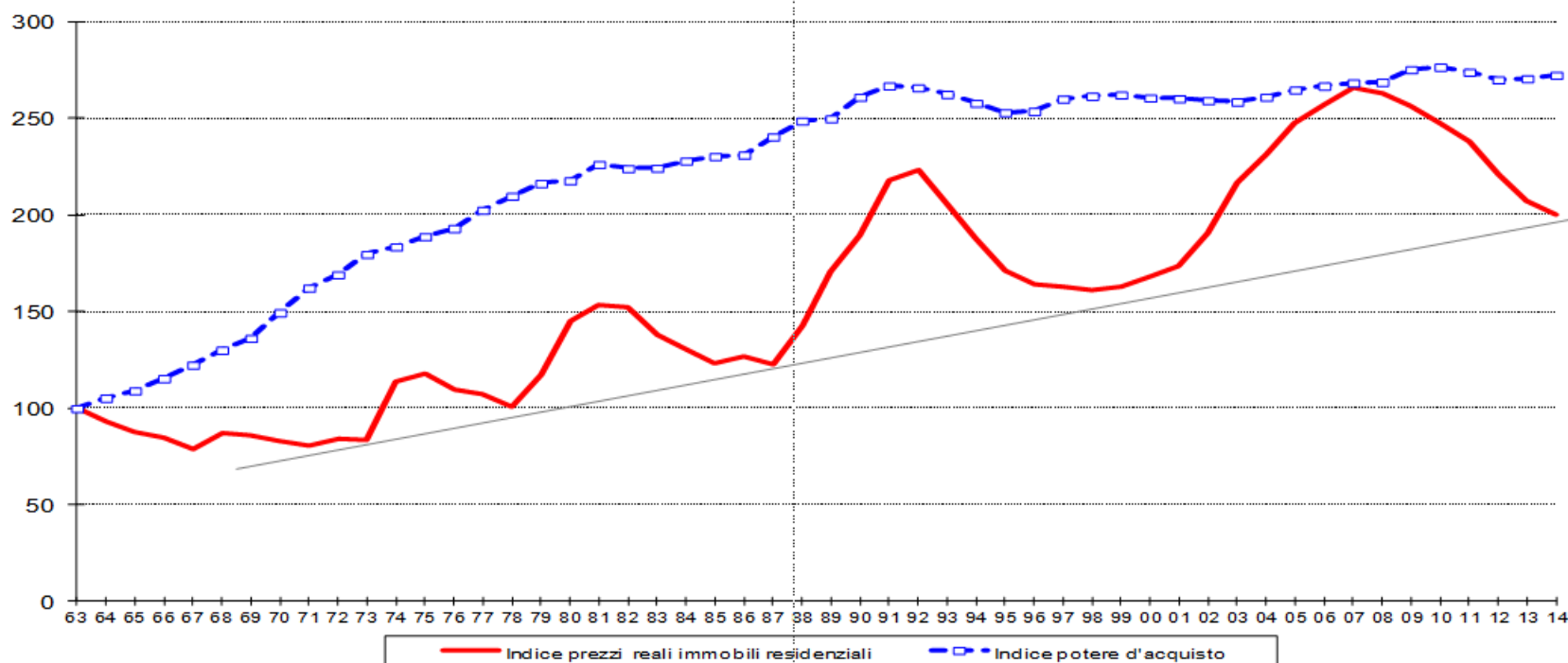
Rilevazione dei prezzi degli Immobili

Indice prezzi reali di immobili residenziali
e potere d'acquisto reale

REDDY'S
group

Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale

dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2014



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright – gennaio 2015

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - Fax +39 02 86 45 25 97



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

TRANSAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Numero di transazioni di immobili residenziali (e variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) *

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Primi 9 mesi 2014
MILANO	21.843	18.977	17.665	18.849	19.182	14.645	15.140	11.554
<i>Variazione %</i>	<i>-13,1</i>	<i>-13,1</i>	<i>-6,9</i>	<i>6,7</i>	<i>1,8</i>	<i>-23,7</i>	<i>3,4</i>	<i>5,7</i>
PROVINCIA	47.123	41.095	34.048	34.240	33.816	25.616	22.780	16.709
<i>Variazione %</i>	<i>-7,3</i>	<i>-12,8</i>	<i>-17,1</i>	<i>0,6</i>	<i>-1,2</i>	<i>-24,2</i>	<i>-11,1</i>	<i>3,1</i>
ITALIA	808.827	684.034	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	300.859
<i>Variazione %</i>	<i>-7,0</i>	<i>-15,4</i>	<i>-10,9</i>	<i>0,4</i>	<i>-2,2</i>	<i>-25,8</i>	<i>-9,2</i>	<i>2,2</i>

* Il numero di transazioni della Provincia di Milano include anche quelle della Provincia di Monza e Brianza



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

TRANSAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Andamento trimestrale del numero di transazioni di immobili residenziali e variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente *

	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014
MILANO	3.796	4.142	2.974	3.731	3.616	4.058	3.253	4.211	3.738	4.341	3.475
<i>Variazione %</i>	<i>-10,7</i>	<i>-26,2</i>	<i>-27,2</i>	<i>-28,7</i>	<i>-4,8</i>	<i>-2,0</i>	<i>9,4</i>	<i>12,8</i>	<i>3,4</i>	<i>6,9</i>	<i>6,8</i>
PROVINCIA	6.571	7.210	5.316	6.515	5.159	6.246	4.804	6.571	5.420	6.064	5.225
<i>Variazione %</i>	<i>-13,0</i>	<i>-23,0</i>	<i>-26,9</i>	<i>-32,4</i>	<i>-21,5</i>	<i>-13,4</i>	<i>-9,6</i>	<i>0,9</i>	<i>5,1</i>	<i>-2,9</i>	<i>8,8</i>
ITALIA	110.116	119.707	95.989	118.205	94.555	108.683	91.083	108.804	98.403	107.595	94.861
<i>Variazione %</i>	<i>-19,5</i>	<i>-25,2</i>	<i>-26,8</i>	<i>-30,5</i>	<i>-14,1</i>	<i>-9,2</i>	<i>-5,1</i>	<i>-8,0</i>	<i>4,1</i>	<i>-1,0</i>	<i>4,1</i>

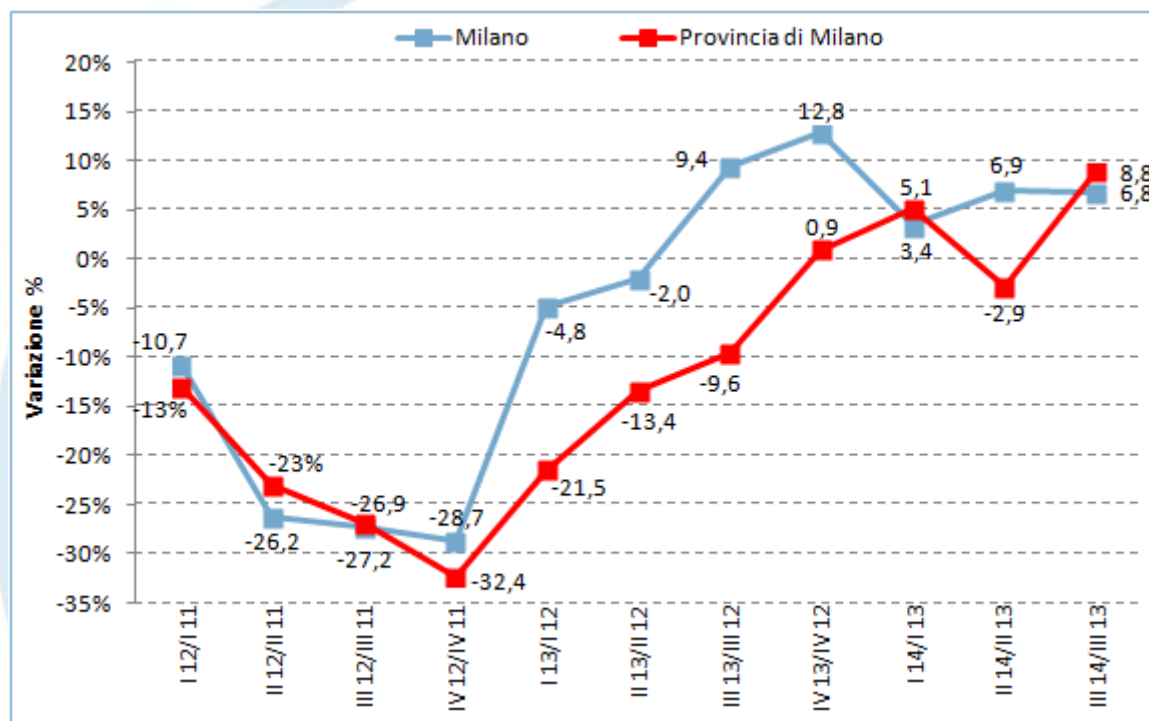
* Il numero di transazioni della Provincia di Milano include anche quelle della Provincia di Monza e Brianza



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

TRANSAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Variazione % tendenziale annua del numero di transazioni residenziali



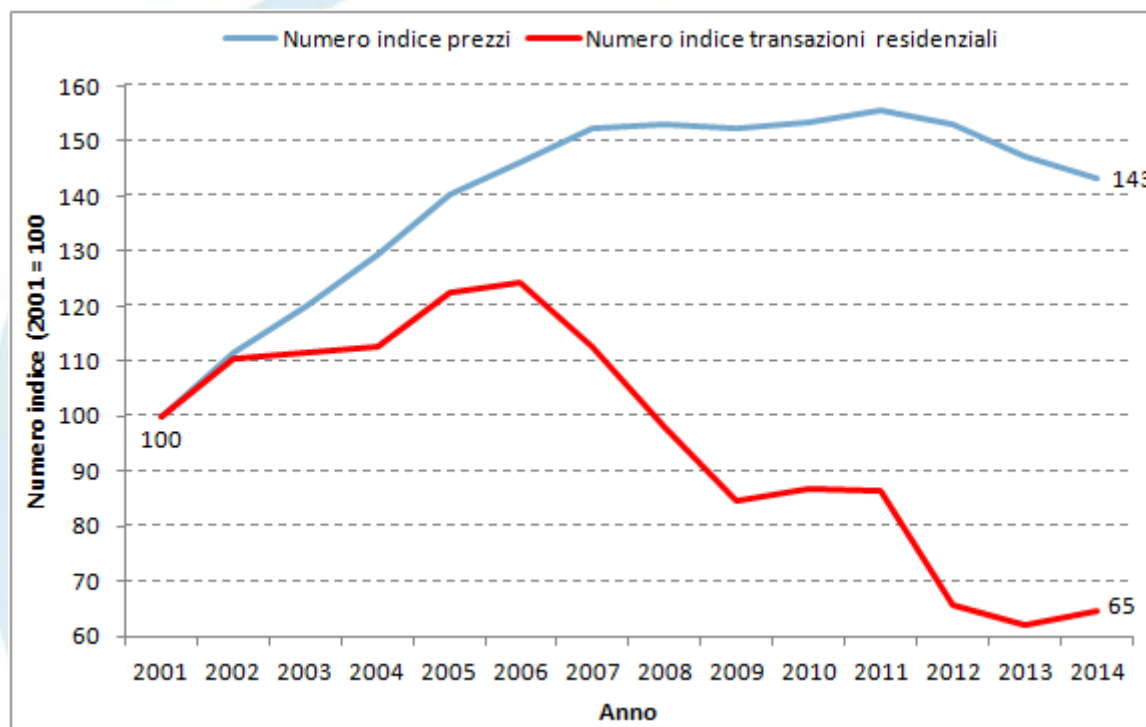
Transazioni nel territorio milanese



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

TRANSAZIONI E PREZZI NEL TERRITORIO MILANESE

Andamento indicizzato dei prezzi degli immobili residenziali e del numero di transazioni residenziali nel territorio milanese (Comune di Milano e Provincia di Milano) tra il 2001 e il 2014*



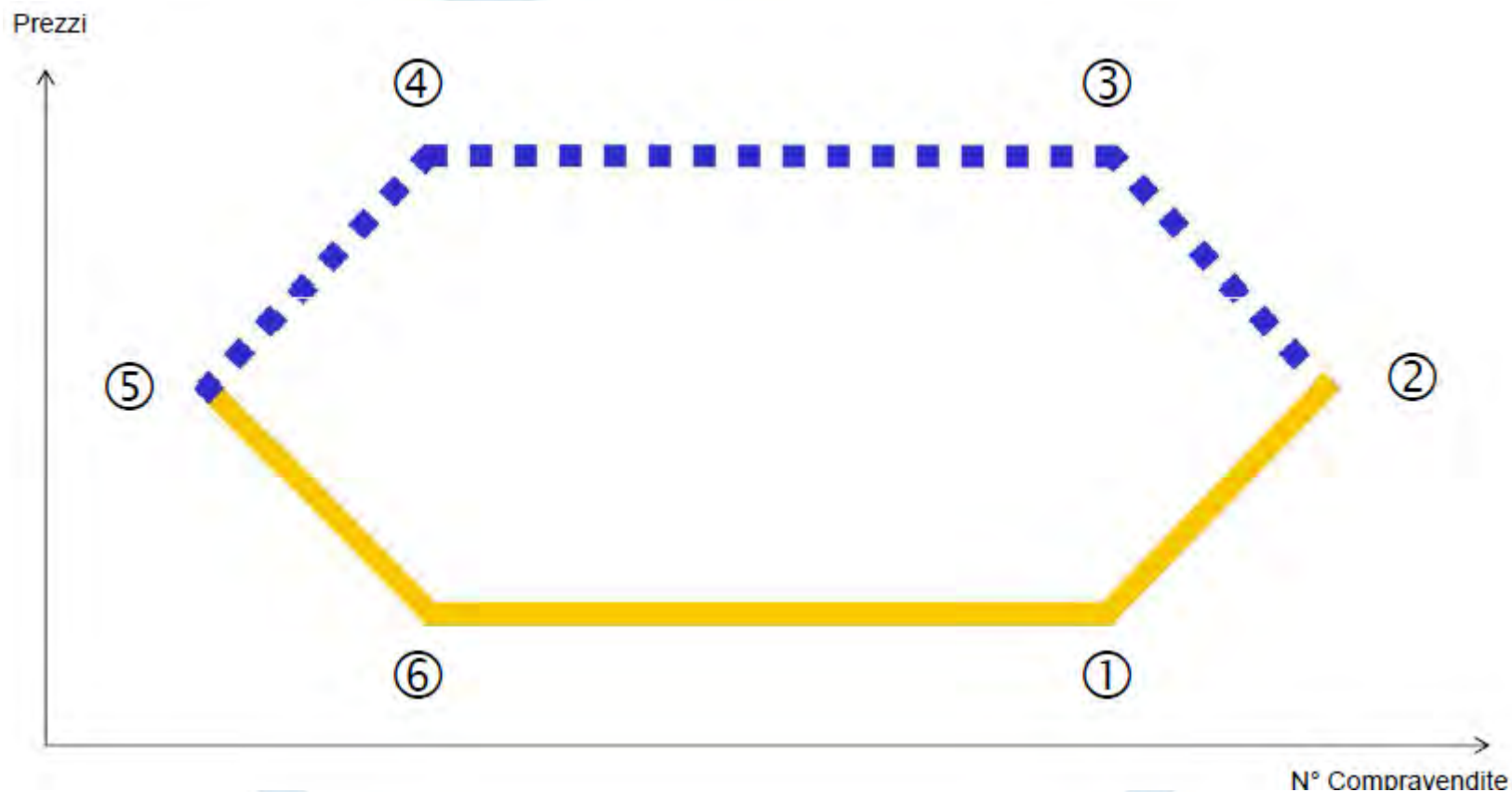
* L'indice dei prezzi degli immobili residenziali è determinato come media delle quotazioni rilevate nel Comune di Milano e nella Provincia di Milano. L'indice delle transazioni 2014 è determinato sulla base delle variazioni nel periodo gennaio-settembre 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

TRANSAZIONI E PREZZI: CICLO DEL NIDO D'APE

Transazioni e prezzi: ciclo del nido
d'ape



Fonte: ricerca (1994) di NVM e delle Università di Amsterdam e Nijmegen



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

COMUNE DI MILANO - RESIDENZIALE

Prezzi 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>	4.875	-1,3	-1,9	-2,9
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,2	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	3.987	-1,4	-2,5	-4,2
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,8	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	2.981	-1,7	-2,7	-4,0
<i>Variazione % annuale reale</i>			-3,0	

* Prima del II semestre 2011 Appartamenti nuovi o ristrutturati

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



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

COMUNE DI MILANO - RESIDENZIALE

Prezzi di tutte le tipologie per cerchia cittadina e variazioni (%) nominali semestrali, annuali e quinquennali

MILANO	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Media Milano	3.980	-1,4	-2,3	-3,5
Appartamenti in complesso				
Centro	8.191	-1,0	-2,2	0,4
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*	9.950	-1,1	-2,4	-0,2
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	8.156	-0,3	-1,7	0,9
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	6.467	-1,6	-2,7	0,9
Cerchia Bastioni	5.948	-1,2	-1,4	0,9
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*	7.544	-1,1	-0,9	1,6
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	6.072	-1,4	-1,9	0,5
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	4.228	-1,2	-1,4	0,0
Cerchia Circonvallazione	4.018	-1,4	-2,0	-2,6
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*	5.163	-1,2	-1,6	-1,6
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	4.008	-1,7	-2,5	-4,0
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	2.883	-1,3	-2,0	-2,6
Decentramento	2.492	-1,9	-3,0	-9,1
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*	3.149	-1,6	-2,3	-7,3
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	2.457	-1,9	-3,3	-10,3
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	1.870	-2,3	-3,8	-10,5

MILANO
MONZA BRIANZA



* Prima del II semestre 2011 Appartamenti nuovi o ristrutturati

Elaborazioni: TEMA - Territori, Mercati e Ambiente

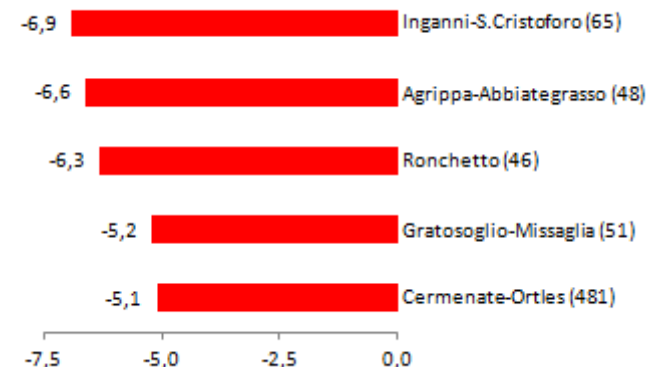
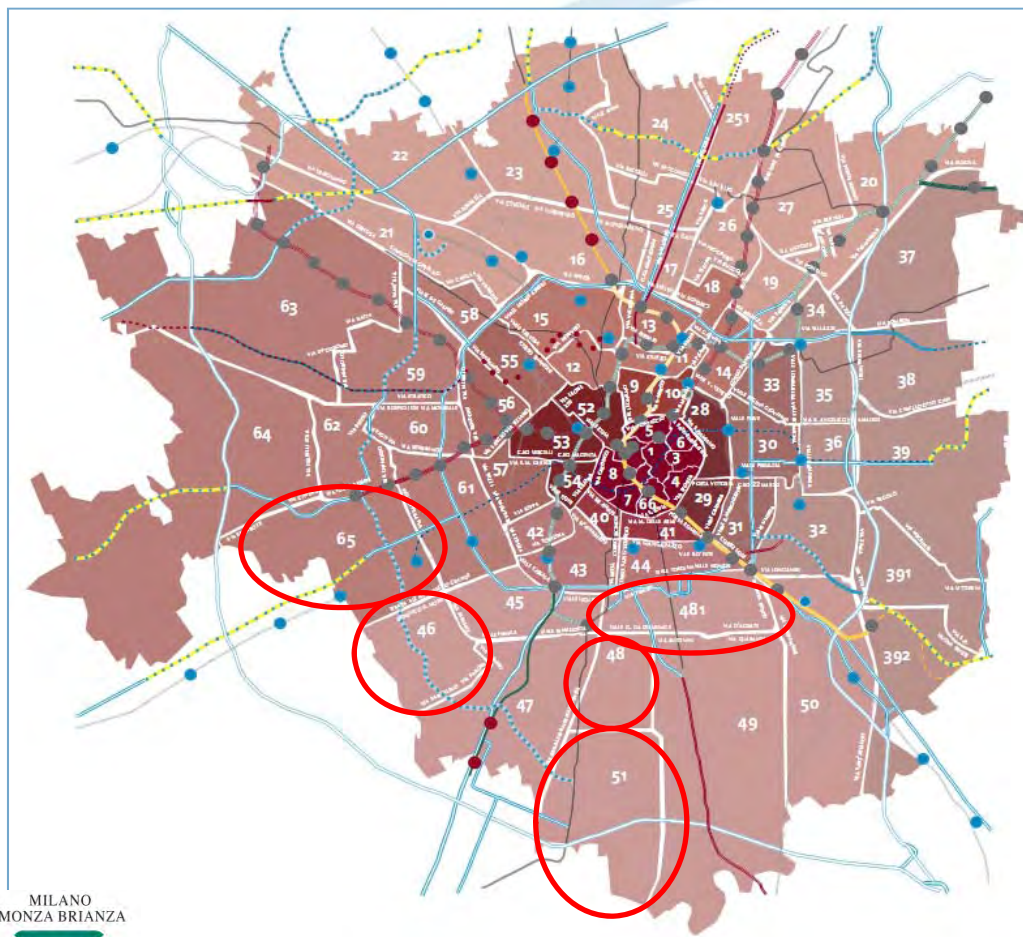
Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 COMUNE DI MILANO – RESIDENZIALE APPARTAMENTI NUOVI/CLASSE ENERGETICA A-B

Zone di rilevazione di Milano che sperimentano le contrazioni nominali annuali più rilevanti

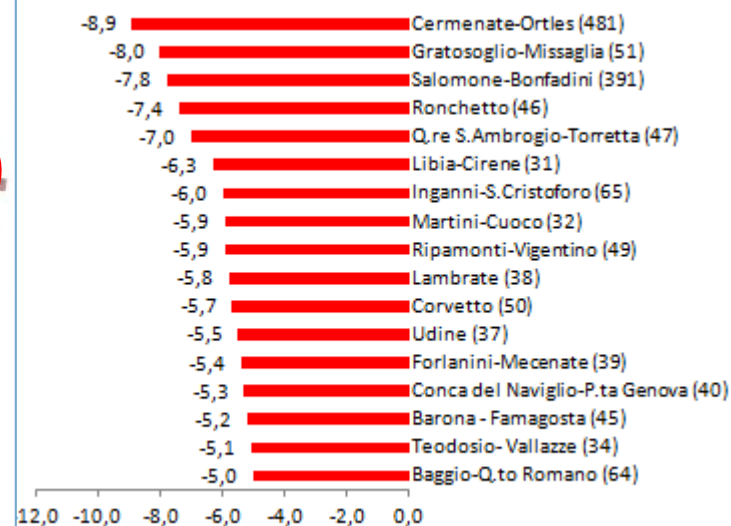
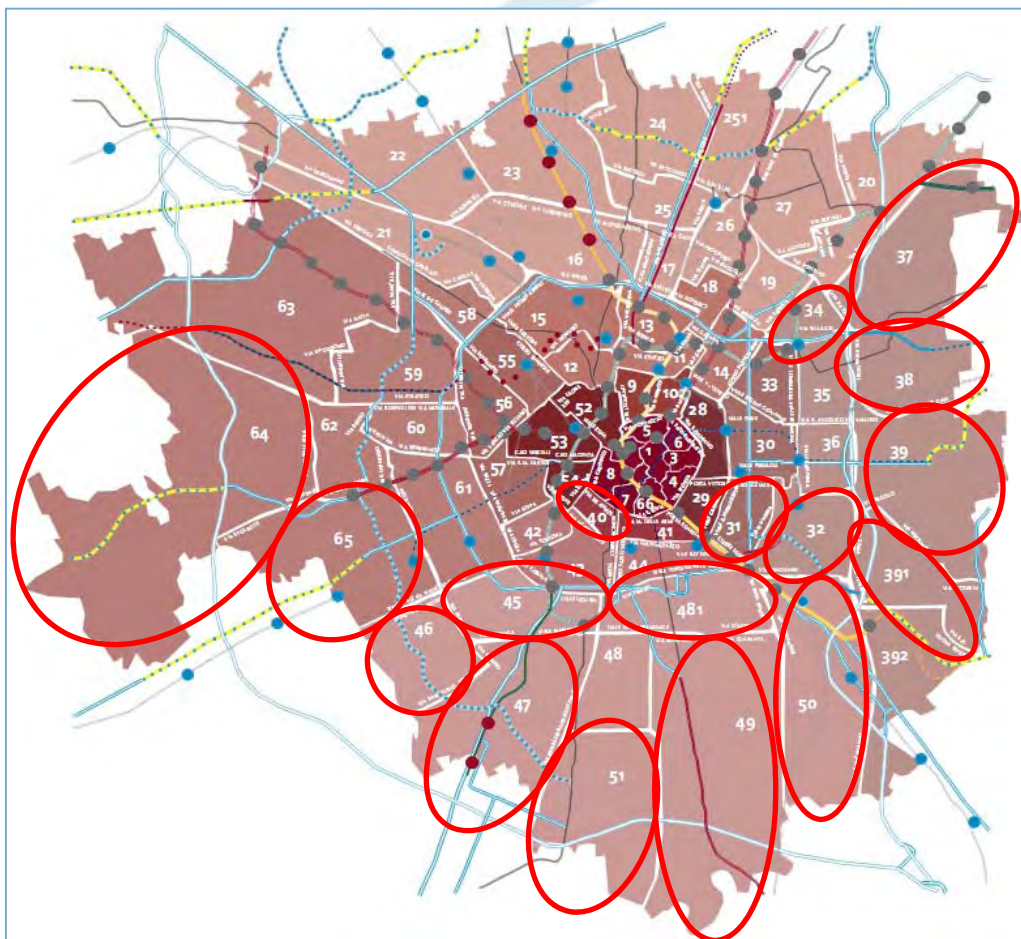




Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 COMUNE DI MILANO – RESIDENZIALE APPARTAMENTI RECENTI, RISTRUTTURATI, EPOCA E DI PREGIO

Zone di rilevazione che sperimentano le contrazioni nominali annuali più rilevanti



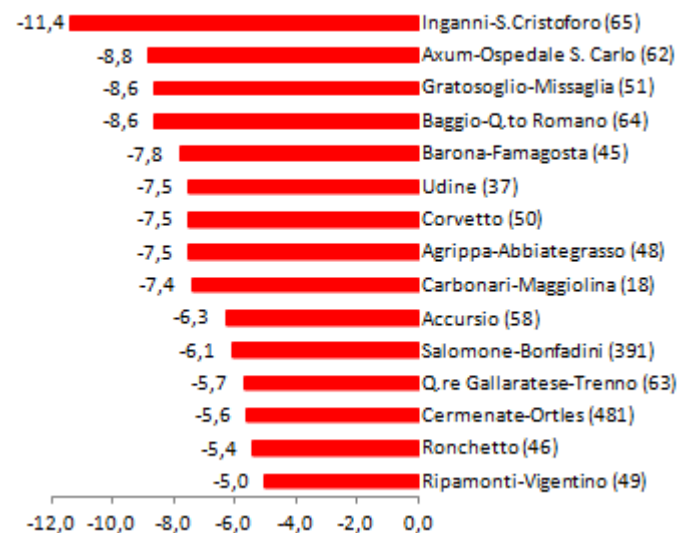
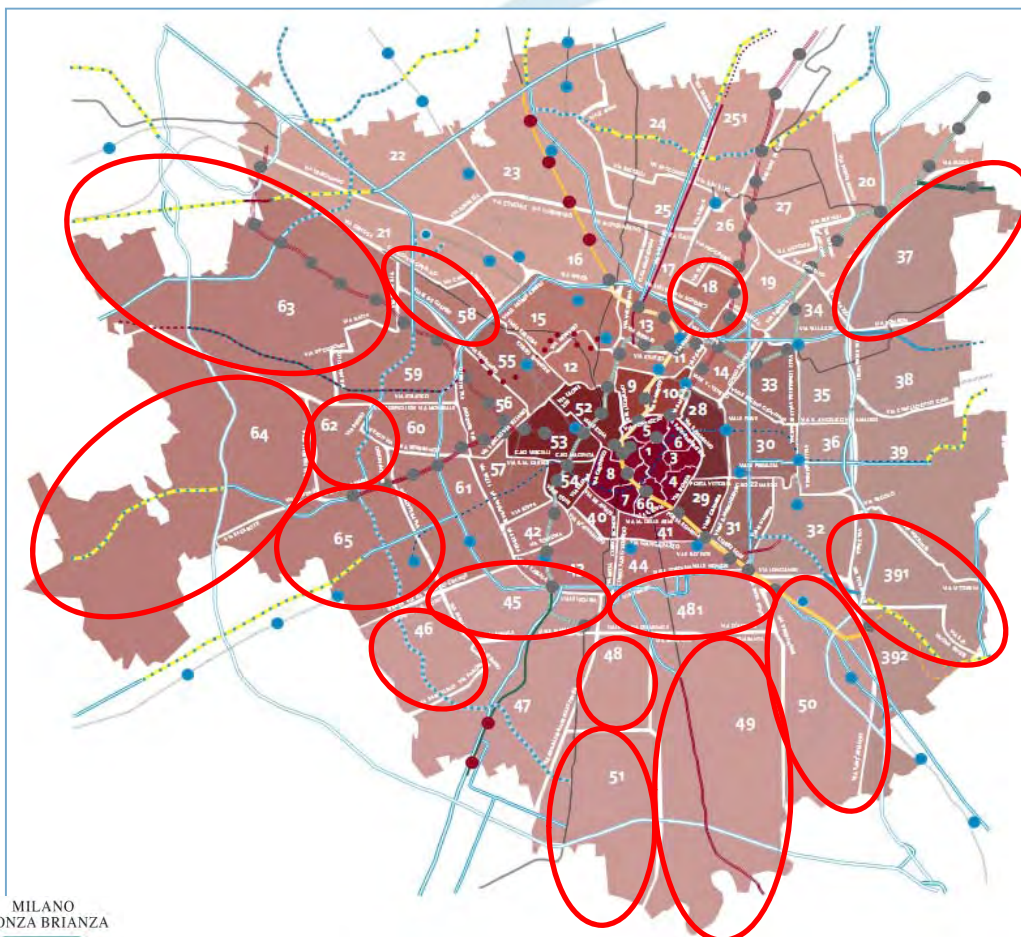


Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 COMUNE DI MILANO – RESIDENZIALE APPARTAMENTI VECCHI O DA RISTRUTTURARE

Zone di rilevazione di Milano che sperimentano le contrazioni nominali annuali più rilevanti

Analisi dei prezzi del Comune di Milano



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: TEMA - Territori, Mercati e Ambiente

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



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 COMUNE DI MILANO - CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALI

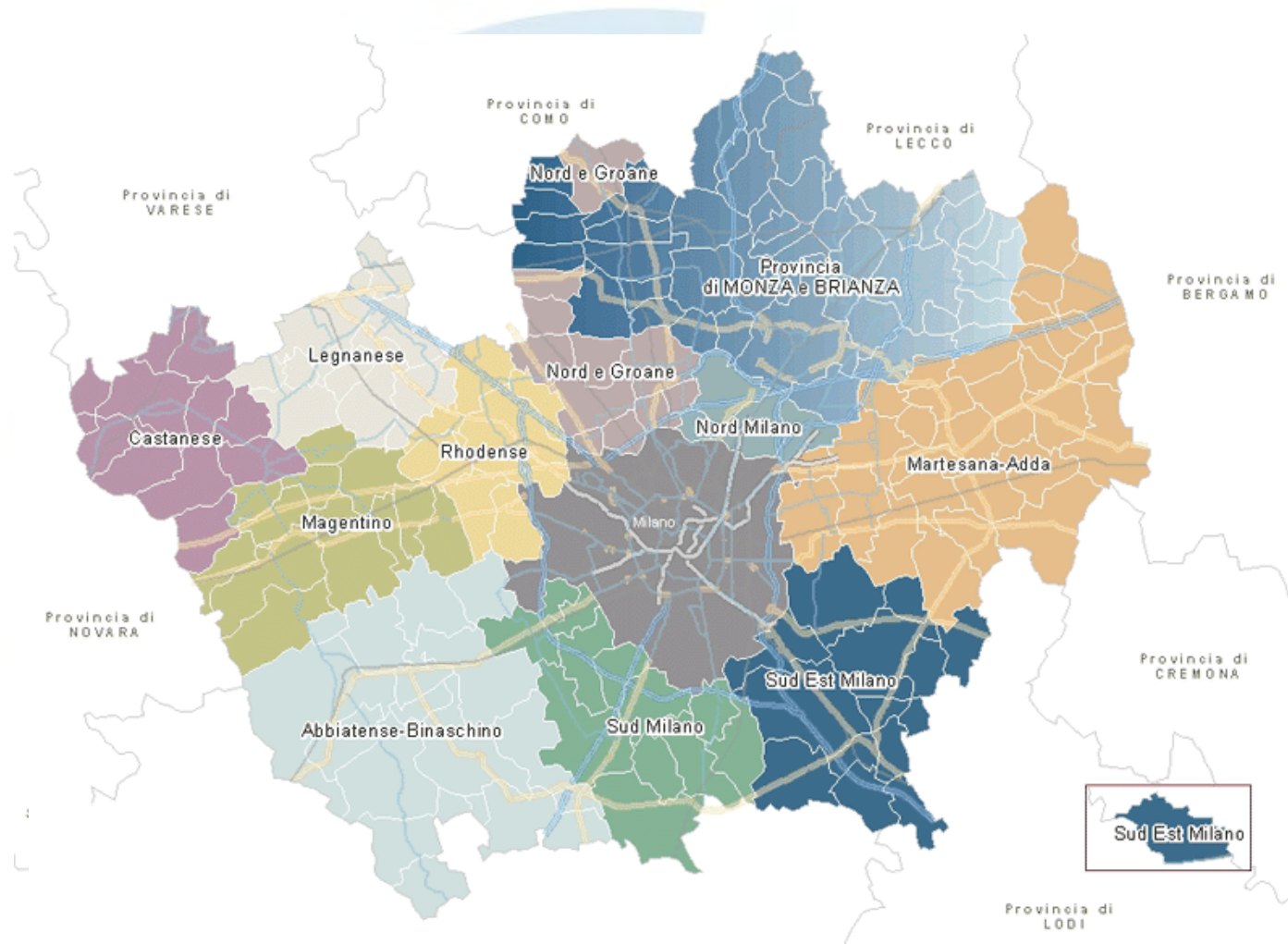
Canoni di locazione residenziali (€/mq/anno) e variazioni % nominali semestrali, annuali e quinquennali

		II semestre 2014	Variazione % 6 mesi	variazione % 1 anno	variazione % 5 anni
MEDIA LOCAZIONI MILANO		138	-1,8	-3,1	-20,2
Monolocali	Centro	280	0,0	-3,4	-20,0
	Bastioni	226	-1,7	-1,7	-13,1
	Circonvallazione	170	0,0	0,0	-22,7
	Decentramento	142	-2,7	-2,7	-11,3
	Media Milano Monolocali	205	-1,0	-2,2	-17,4
Bilocali	Centro	215	-2,4	-5,3	-25,2
	Bastioni	167	-2,3	-2,3	-13,6
	Circonvallazione	131	-2,0	-2,0	-21,5
	Decentramento	112	-2,3	-2,3	-22,2
	Media Milano Bilocali	156	-2,3	-3,3	-21,1
Trilocali	Centro	135	-3,6	-6,9	-37,0
	Bastioni	118	-2,1	-4,1	-23,0
	Circonvallazione	73	0,0	1,4	-12,1
	Decentramento	60	0,0	-4,8	-25,0
	Media Milano Trilocali	96	-1,9	-4,2	-23,0
Quattro locali e oltre	Centro	140	-3,4	-6,7	-24,3
	Bastioni	115	-4,2	-2,1	-20,7
	Circonvallazione	70	0,0	0,0	-15,2
	Decentramento	60	0,0	-2,4	-22,6
	Media Milano Quattro locali ed oltre	96	-2,5	-3,5	-21,4



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 LA PROVINCIA DI MILANO





Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 PROVINCIA DI MILANO – ZONE CENTRALI DEI COMUNI RESIDENZIALE

Prezzi 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>	2.147	-1,4	-2,4	-8,9
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,7	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	1.640	-1,7	-2,8	-14,4
<i>Variazione % annuale reale</i>			-3,1	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	1.187	-2,8	-4,8	-18,3
<i>Variazione % annuale reale</i>			-5,1	

* Prima del II semestre 2011 Appartamenti nuovi o ristrutturati



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014 PROVINCIA DI MILANO – ZONE PERIFERICHE DEI COMUNI RESIDENZIALE

Prezzi 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>	1.969	-1,3	-2,0	-8,8
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,3	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	1.473	-2,0	-3,2	-15,1
<i>Variazione % annuale reale</i>			-3,5	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	1.053	-3,2	-5,1	-19,4
<i>Variazione % annuale reale</i>			-5,4	

* Prima del II semestre 2011 Appartamenti nuovi o ristrutturati

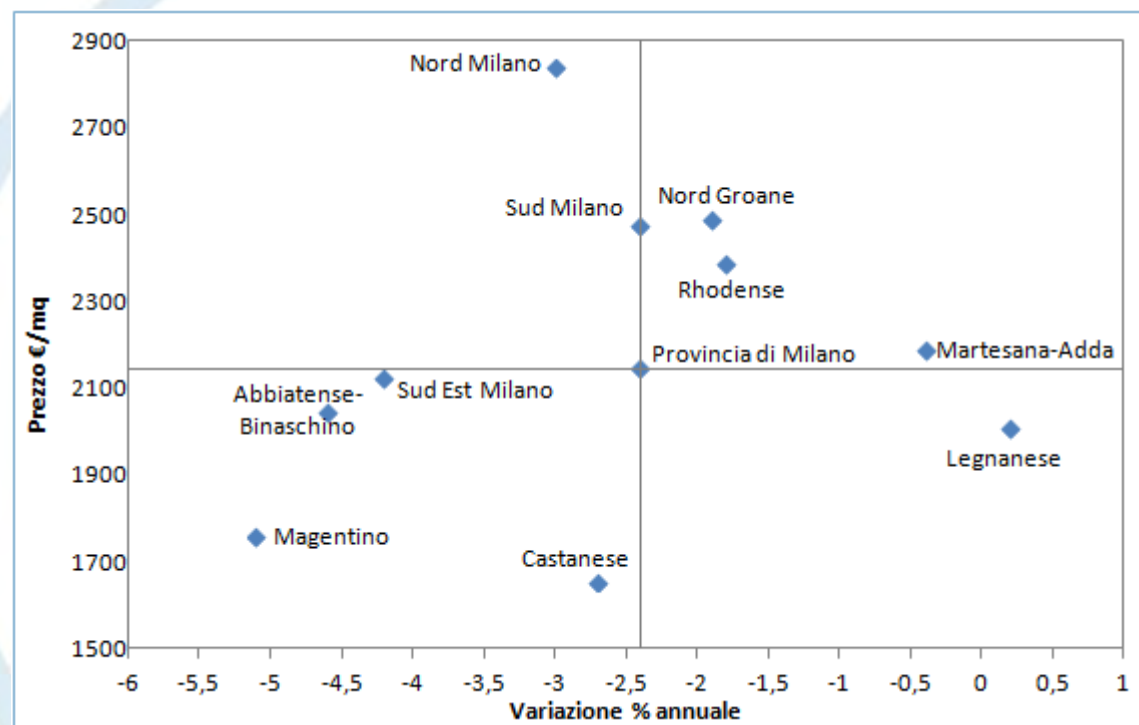


Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

PROVINCIA DI MILANO - ZONE CENTRALI DEI COMUNI
APPARTAMENTI NUOVI / CLASSE ENERGETICA A-B

Prezzi negli Ambiti provinciali e variazioni (%) nominali annuali rispetto alla media provinciale



Analisi dei prezzi degli ambiti territoriali
della Provincia di Milano

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni: TEMA - Territori, Mercati e Ambiente

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

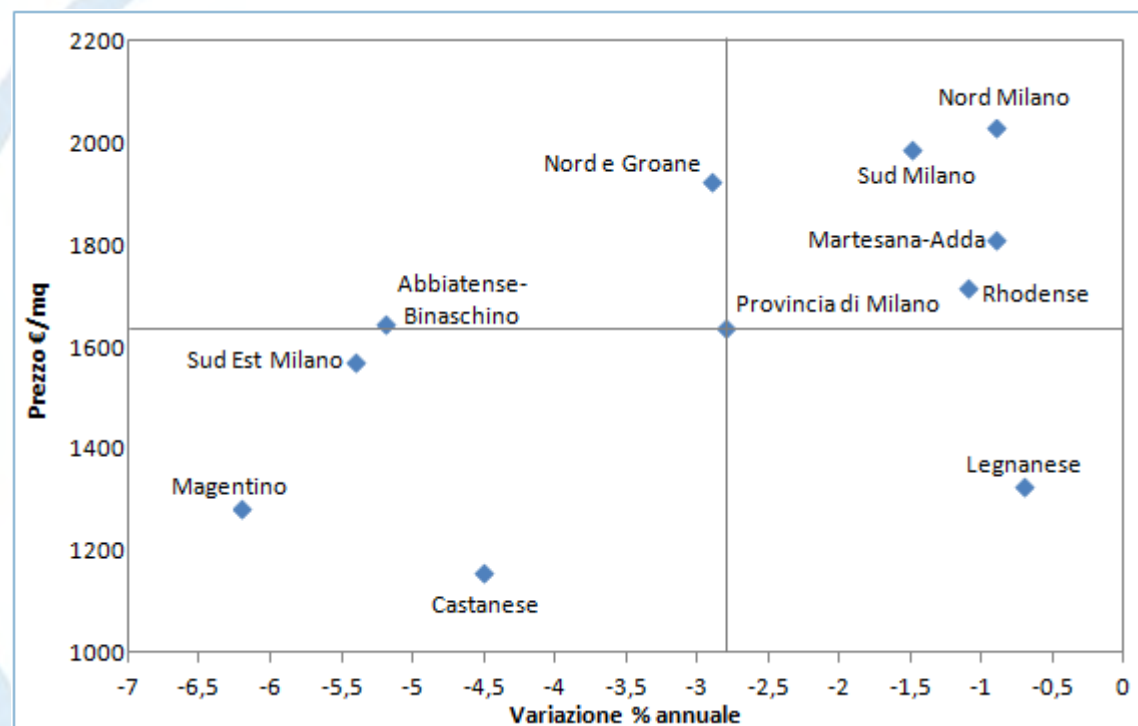


Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

PROVINCIA DI MILANO - ZONE CENTRALI DEI COMUNI
APPARTAMENTI RECENTI, RISTRUTTURATI, EPOCA E DI PREGIO

Prezzi negli Ambiti provinciali e variazioni (%) nominali annuali rispetto alla media provinciale



Analisi dei prezzi degli ambiti territoriali
della Provincia di Milano

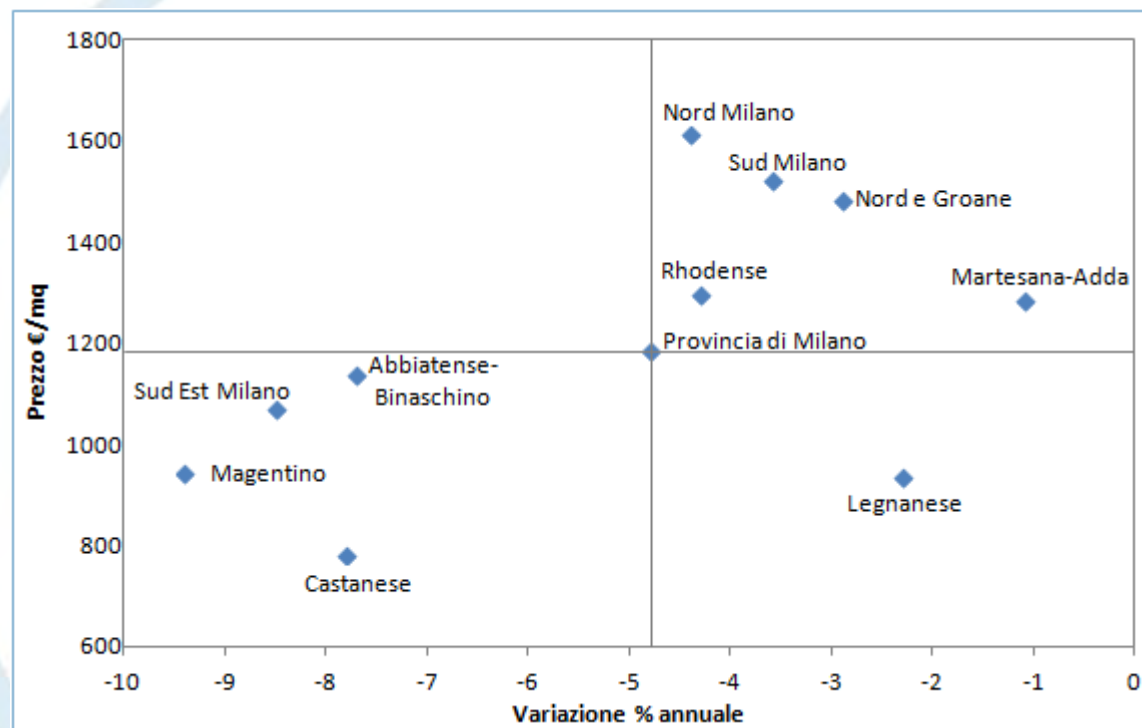


Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

PROVINCIA DI MILANO - ZONE CENTRALI DEI COMUNI
APPARTAMENTI VECCHI O DA RISTRUTTURARE

Prezzi negli Ambiti provinciali e variazioni (%) nominali annuali rispetto alla media provinciale



Analisi dei prezzi degli ambiti territoriali
della Provincia di Milano



Grazie per l'attenzione

Marco Dettori

Presidente

TEMA - Territori, Mercati e Ambiente

tema@mi.camcom.it