



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%**



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%**



Fonte dati: Elaborazioni Ance su dati Banca d'Italia

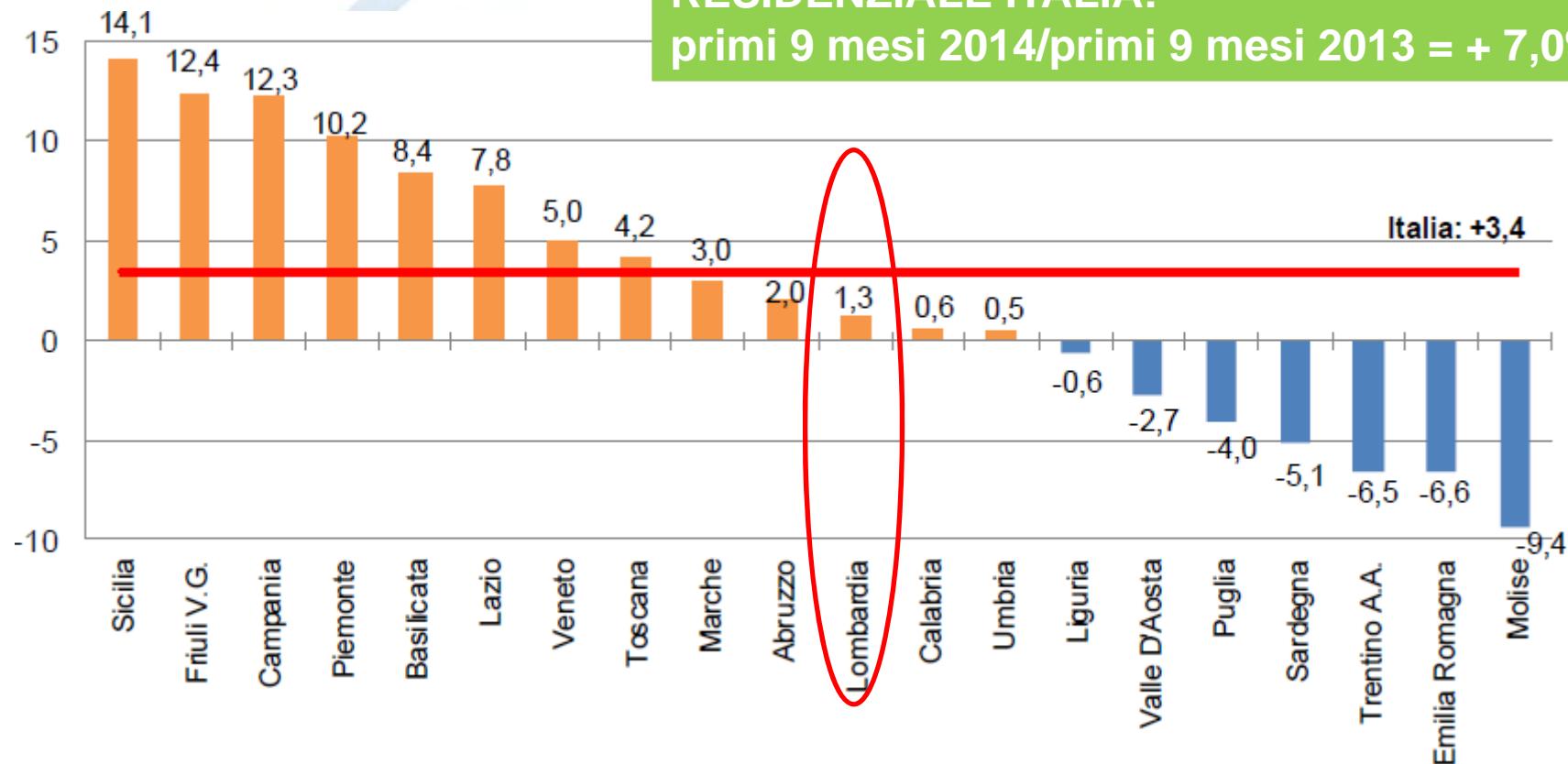


## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

### FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA

Variazione % I semestre 2014/I semestre 2013

Mutui per acquisto di immobili in Italia





## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

**Il settore delle costruzioni in Italia**

### 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
Var.% annuale	0,6	-8,0	-1,2	0,4	-4,5	-6,2	-2,8	-0,7	
Abitazioni	83.010	76.782	78.379	75.165	71.260	67.599	66.482	66.771	-19,6
Var.% annuale	2,6	-7,5	2,1	-4,1	-5,2	-5,1	-1,7	0,4	
Non residenziali	87.256	79.923	76.414	80.171	77.111	71.595	68.850	67.649	-22,5
Var.% annuale	-1,2	-8,4	-4,4	4,9	-3,8	-7,2	-3,8	-1,7	

### 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
Var.% annuale	-0,7	-17,0	-2,8	-13,0	-15,3	-18,5	-9,5	-7,2	
Manut. straordinaria	36.064	37.829	40.519	42.224	43.372	44.880	45.917	47.678	32,2
Var.% annuale	7,3	4,9	7,1	4,2	2,7	3,5	2,3	3,8	

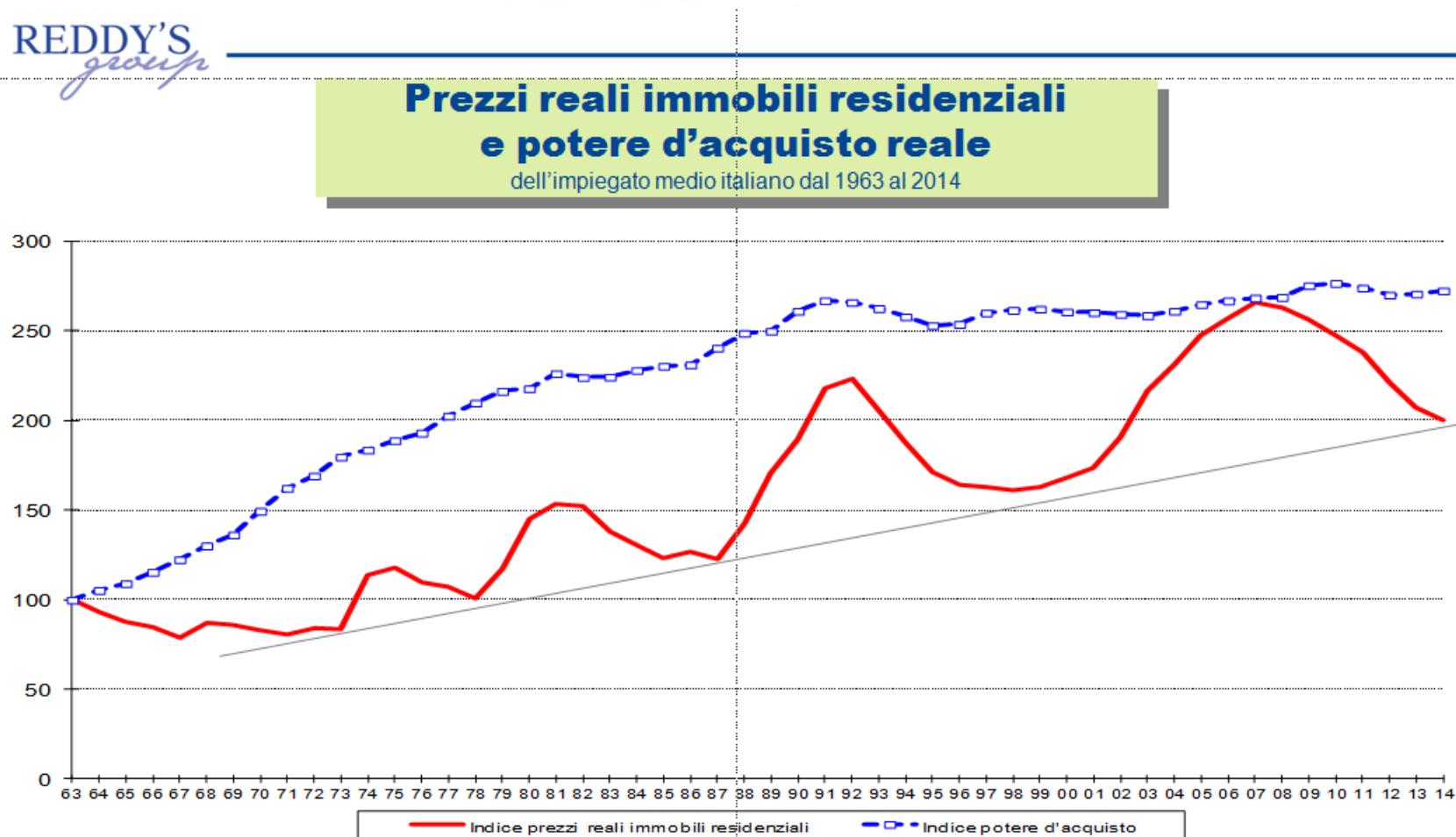
\*Stime Ance

Fonte dati: Elaborazioni Ance su dati ISTAT



## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

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



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 nel territorio milanese

### 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 nel territorio milanese

### TRAZIONI 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
<b>Variazione %</b>	<b>-10,7</b>	<b>-26,2</b>	<b>-27,2</b>	<b>-28,7</b>	<b>-4,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>9,4</b>	<b>12,8</b>	<b>3,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>
PROVINCIA	6.571	7.210	5.316	6.515	5.159	6.246	4.804	6.571	5.420	6.064	5.225
<b>Variazione %</b>	<b>-13,0</b>	<b>-23,0</b>	<b>-26,9</b>	<b>-32,4</b>	<b>-21,5</b>	<b>-13,4</b>	<b>-9,6</b>	<b>0,9</b>	<b>5,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>8,8</b>
ITALIA	110.116	119.707	95.989	118.205	94.555	108.683	91.083	108.804	98.403	107.595	94.861
<b>Variazione %</b>	<b>-19,5</b>	<b>-25,2</b>	<b>-26,8</b>	<b>-30,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>-9,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,0</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,1</b>

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

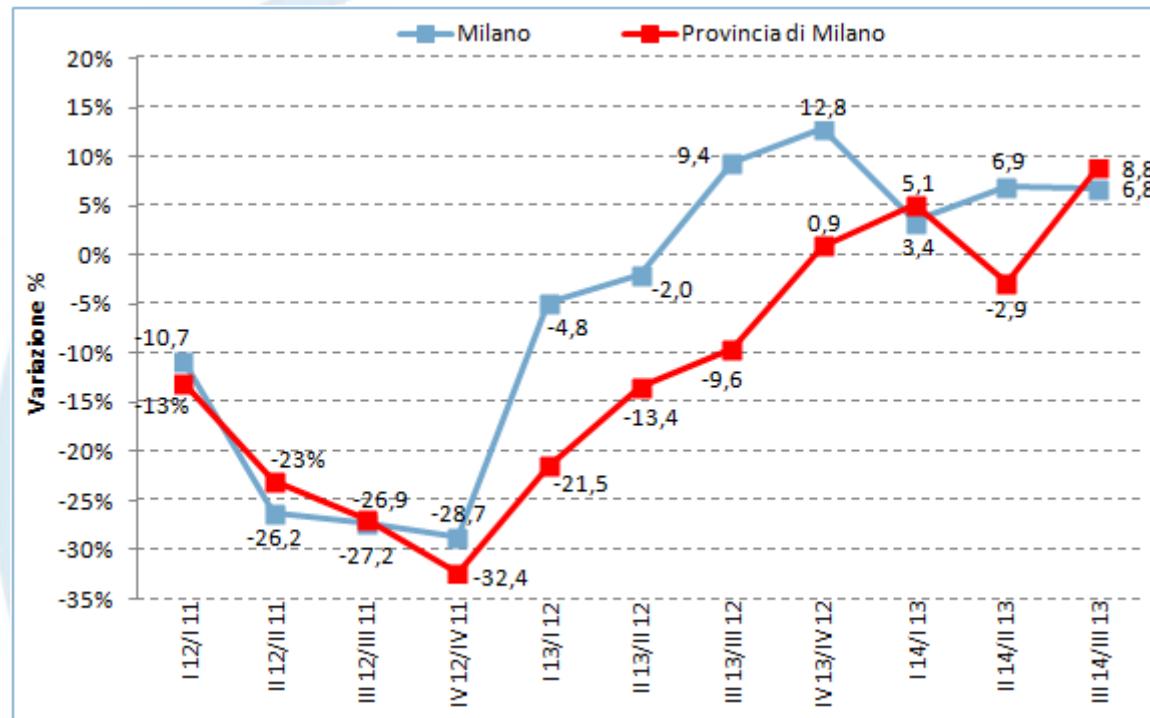


# Rilevazione dei prezzi degli Immobili

Transazioni nel territorio milanese

## TRANSAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Variazione % tendenziale annua del numero di transazioni residenziali



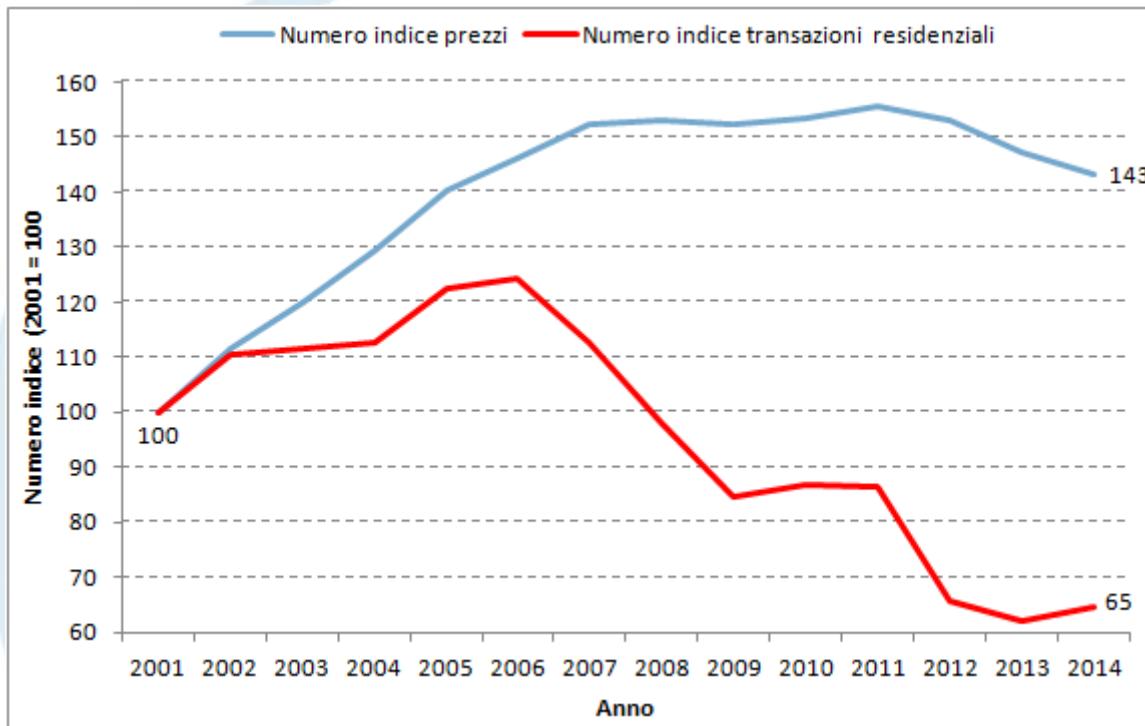
Fonte dati: Agenzia delle Entrate



## 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\*

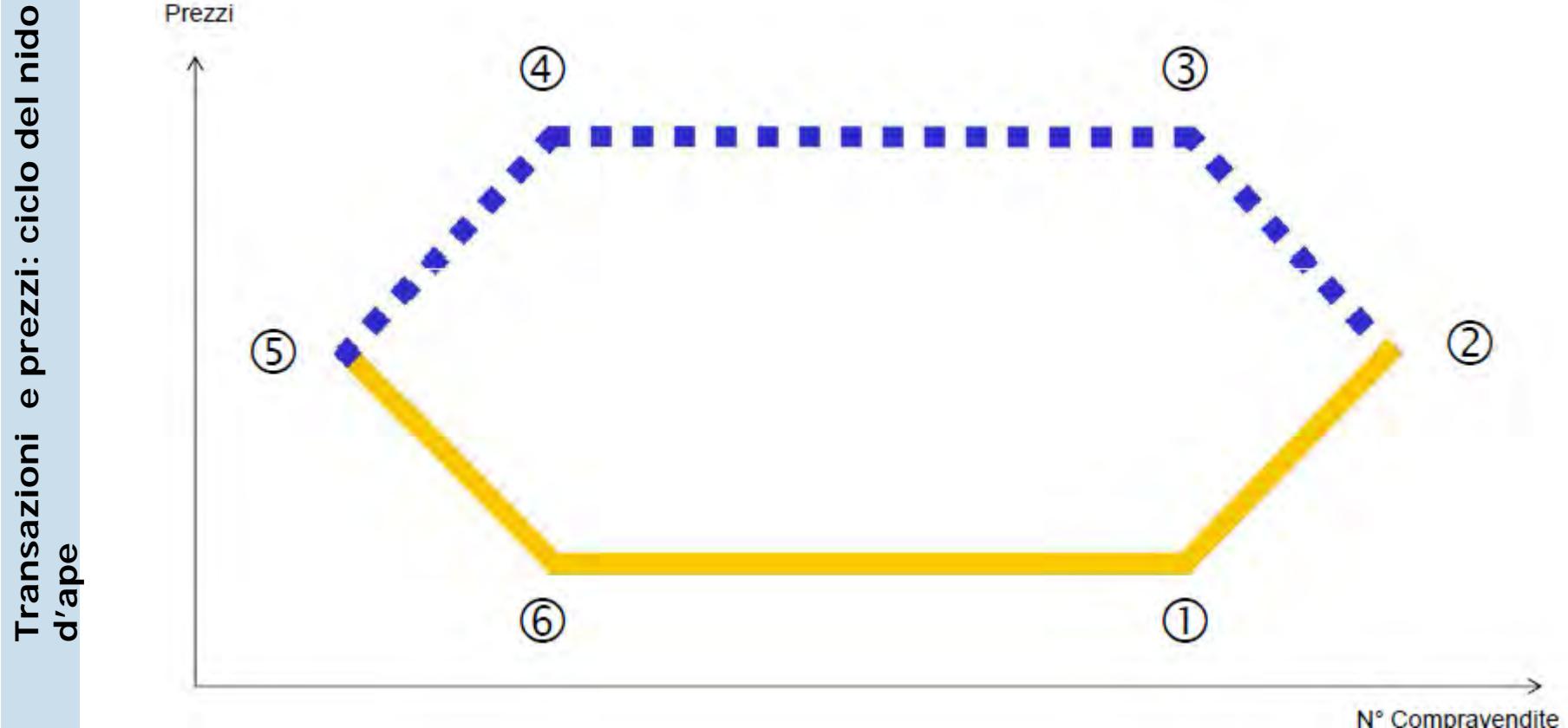


\* L'indice dei prezzi degli immobili residenziali è determinato come media delle quotazioni rilevate nel Comune di Milano e nella Provincia di Milano. L'indice delle transazioni 2014 è determinato sulla base delle variazioni nel periodo gennaio-settembre 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

### TRANSAZIONI E PREZZI: CICLO DEL NIDO D'APE



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
<b><i>Appartamenti nuovi/classe energetica</i></b>				
A-B*	4.875	-1,3	-1,9	-2,9
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,2	
<b><i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i></b>				
	3.987	-1,4	-2,5	-4,2
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,8	
<b><i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i></b>				
	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 del prezzo 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

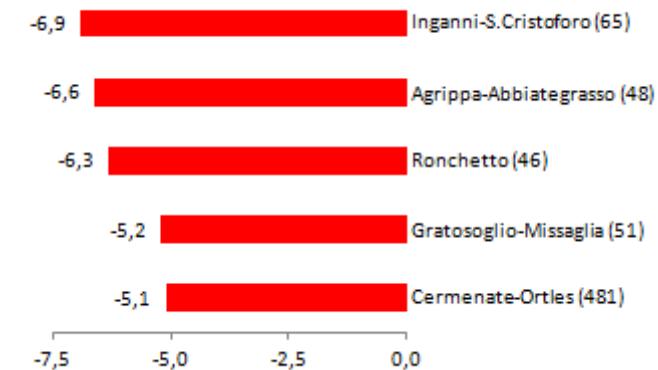
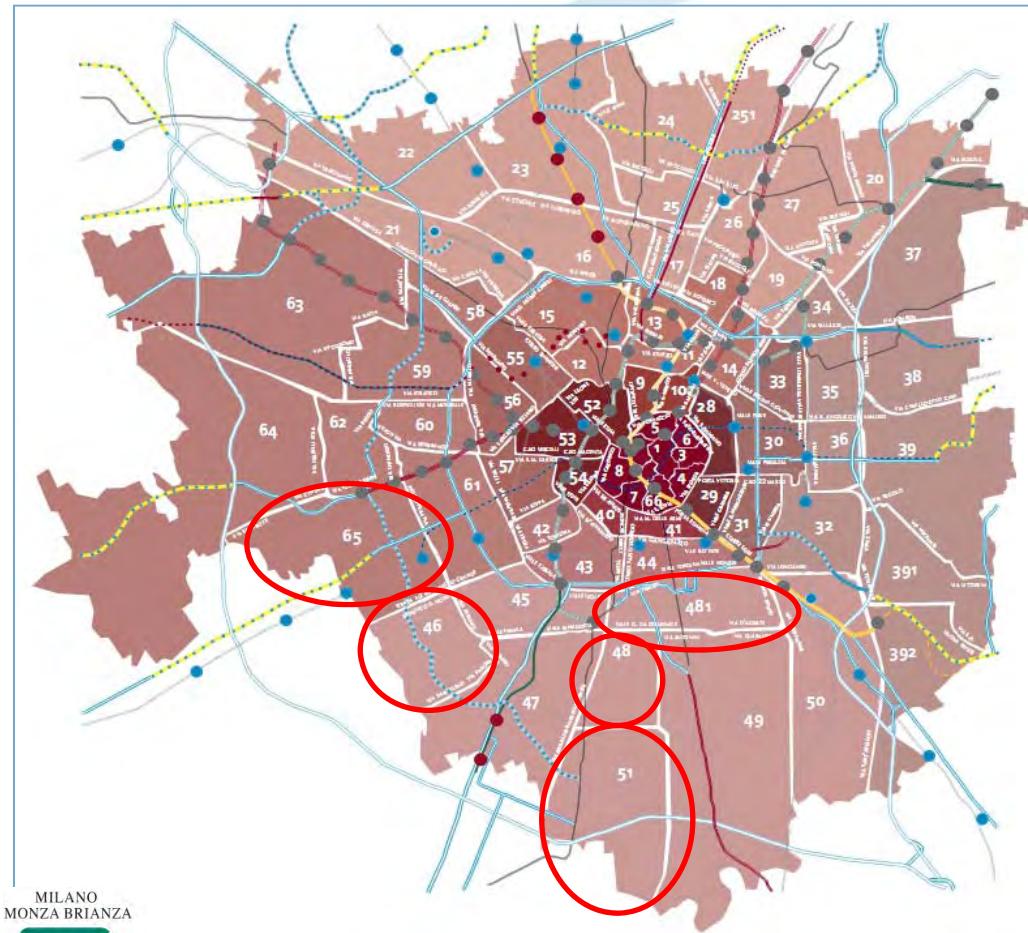
MILANO	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
<b>Media Milano</b>	<b>3.980</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,5</b>
<b>Appartamenti in complesso</b>				
<b>Centro</b>	<b>8.191</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,4</b>
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B*	9.950	-1,1	-2,4	-0,2
Appartamenti 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
<b>Cerchia Bastioni</b>	<b>5.948</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,9</b>
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
<b>Cerchia Circonvallazione</b>	<b>4.018</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-2,6</b>
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
<b>Decentramento</b>	<b>2.492</b>	<b>-1,9</b>	<b>-3,0</b>	<b>-9,1</b>
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



## 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



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



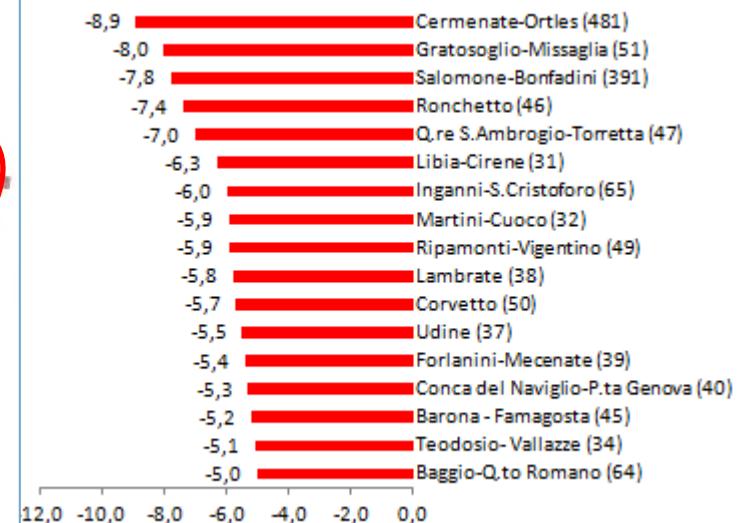
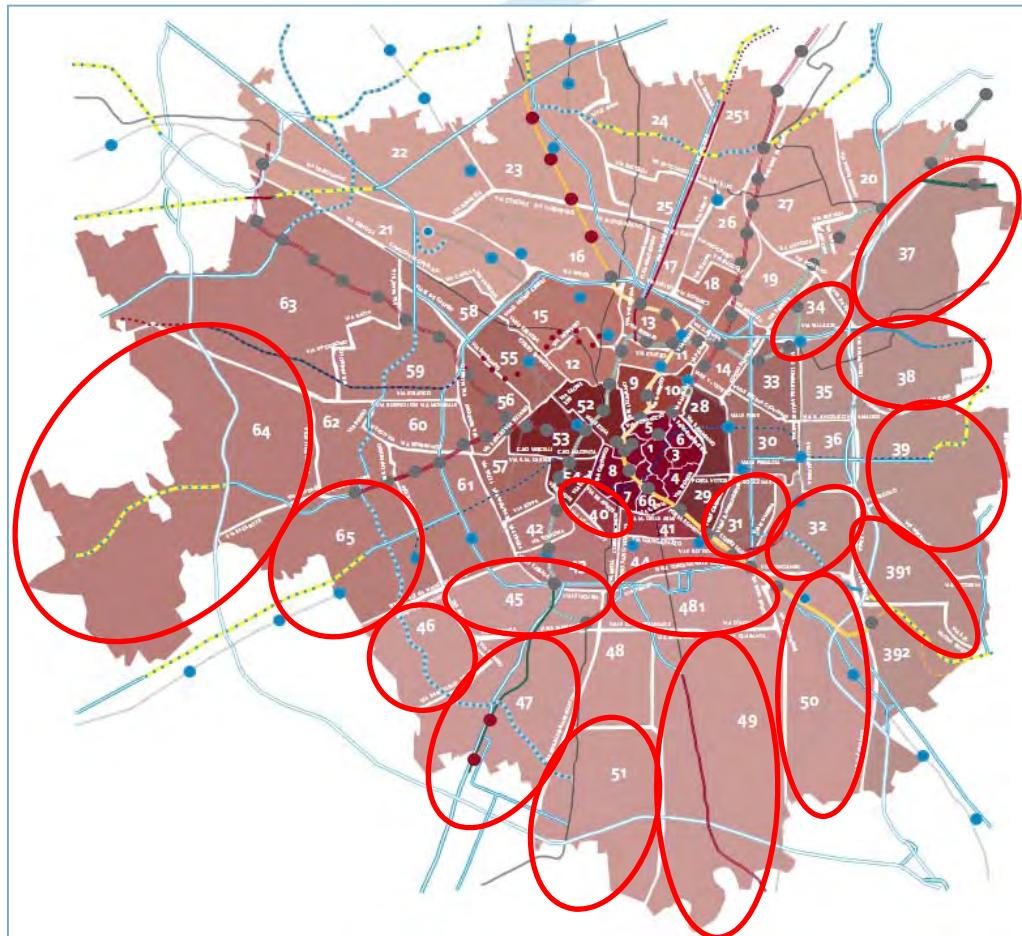
## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

II semestre 2014

COMUNE DI MILANO – RESIDENZIALE

APPARTAMENTI RECENTI, RISTRUTTURATI, EPOCA E DI PREGIO

Zone di rilevazione che sperimentano le contrazioni nominali annuali più rilevanti





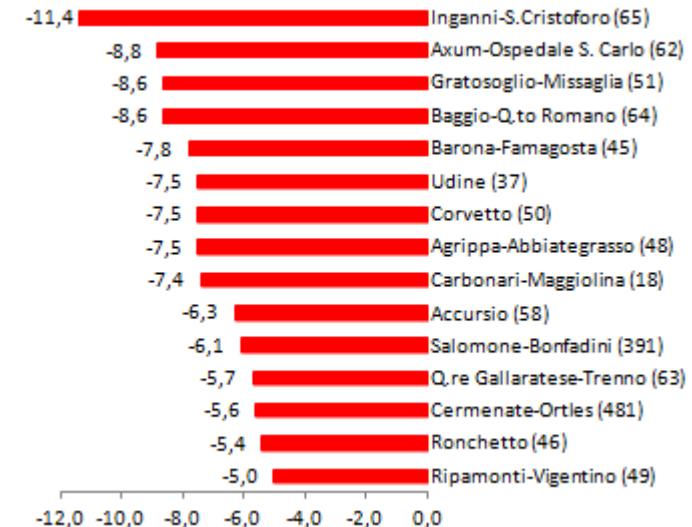
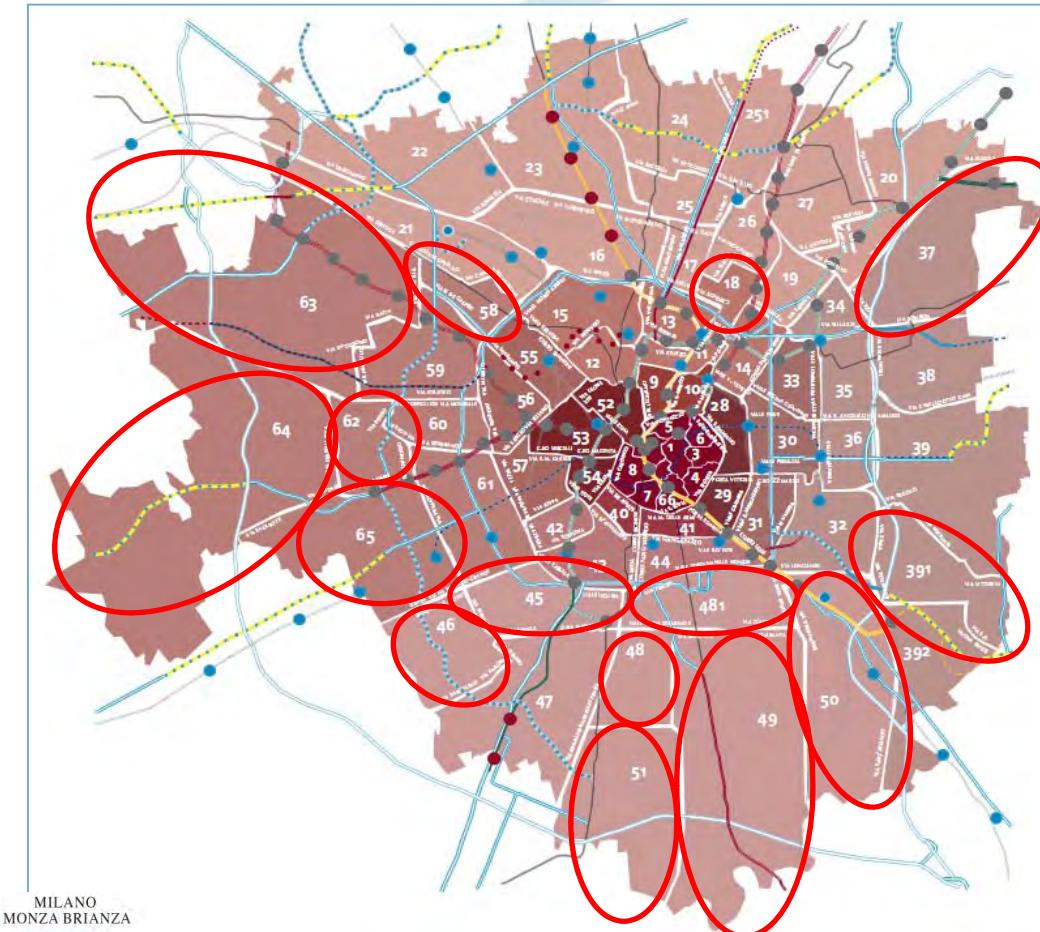
## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

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





## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

**II semestre 2014 COMUNE DI MILANO - CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALI**

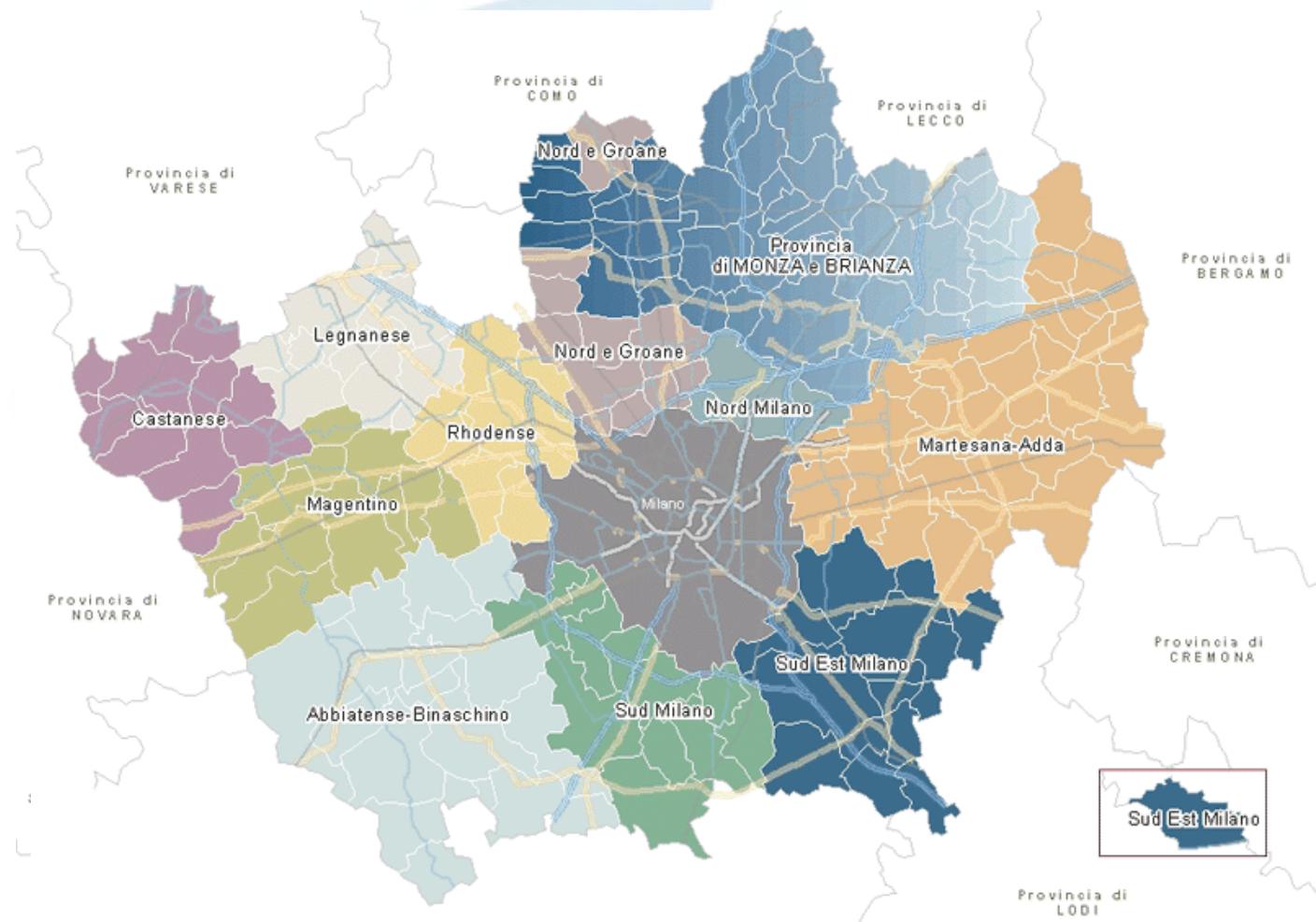
Canoni di locazione residenziali (€/mq/anno) e variazioni % nominali semestrali, annuali e quinquennali

		Il semestre 2014	Variazione %	variazione %	variazione %
			6 mesi	1 anno	5 anni
<b>MEDIA LOCAZIONI MILANO</b>		<b>138</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,1</b>	<b>-20,2</b>
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
<b>Media Milano Monolocali</b>		<b>205</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-17,4</b>
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
<b>Media Milano Bilocali</b>		<b>156</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-21,1</b>
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
<b>Media Milano Trilocali</b>		<b>96</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,2</b>	<b>-23,0</b>
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
<b>Media Milano Quattro locali ed oltre</b>		<b>96</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,5</b>	<b>-21,4</b>



# 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
<b><i>Appartamenti nuovi/classe energetica</i></b>				
A-B*	2.147	-1,4	-2,4	-8,9
Variazione % annuale reale			-2,7	
<b><i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i></b>				
	1.640	-1,7	-2,8	-14,4
Variazione % annuale reale			-3,1	
<b><i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i></b>				
	1.187	-2,8	-4,8	-18,3
Variazione % annuale reale			-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
<b><i>Appartamenti nuovi/classe energetica</i></b>				
<b>A-B*</b>	<b>1.969</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,8</b>
<i>Variazione % annuale reale</i>			<b>-2,3</b>	
<b><i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i></b>				
	<b>1.473</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-15,1</b>
<i>Variazione % annuale reale</i>			<b>-3,5</b>	
<b><i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i></b>				
	<b>1.053</b>	<b>-3,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-19,4</b>
<i>Variazione % annuale reale</i>			<b>-5,4</b>	

\* Prima del II semestre 2011 Appartamenti nuovi o ristrutturati



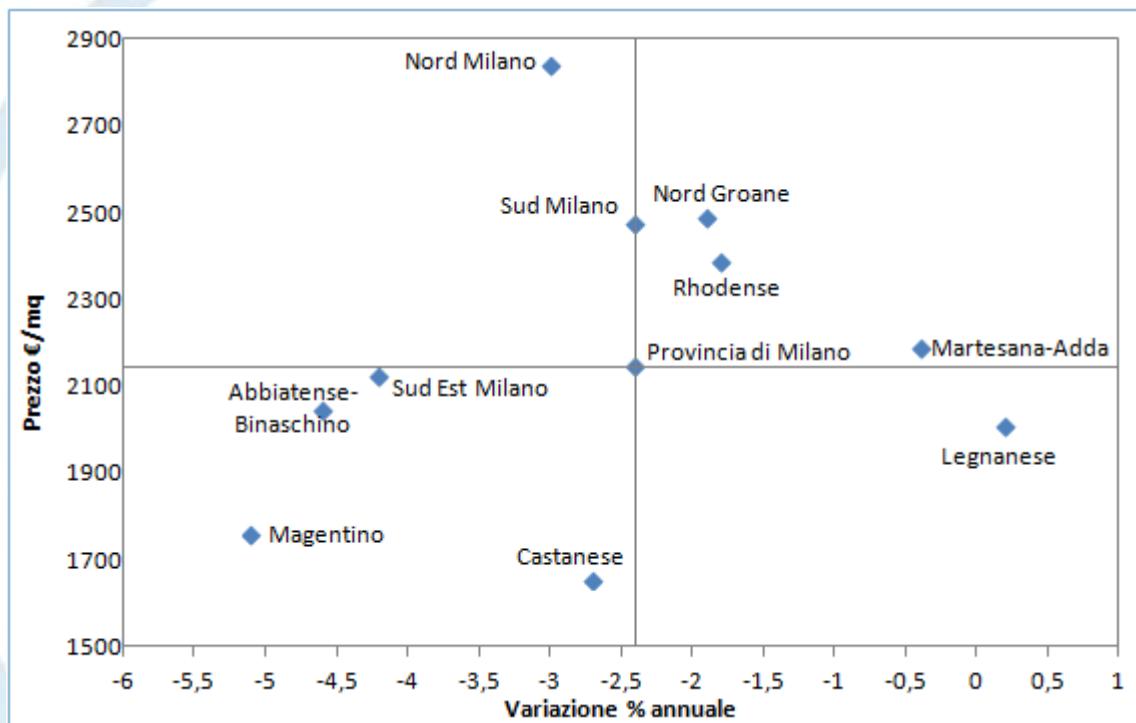
## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

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





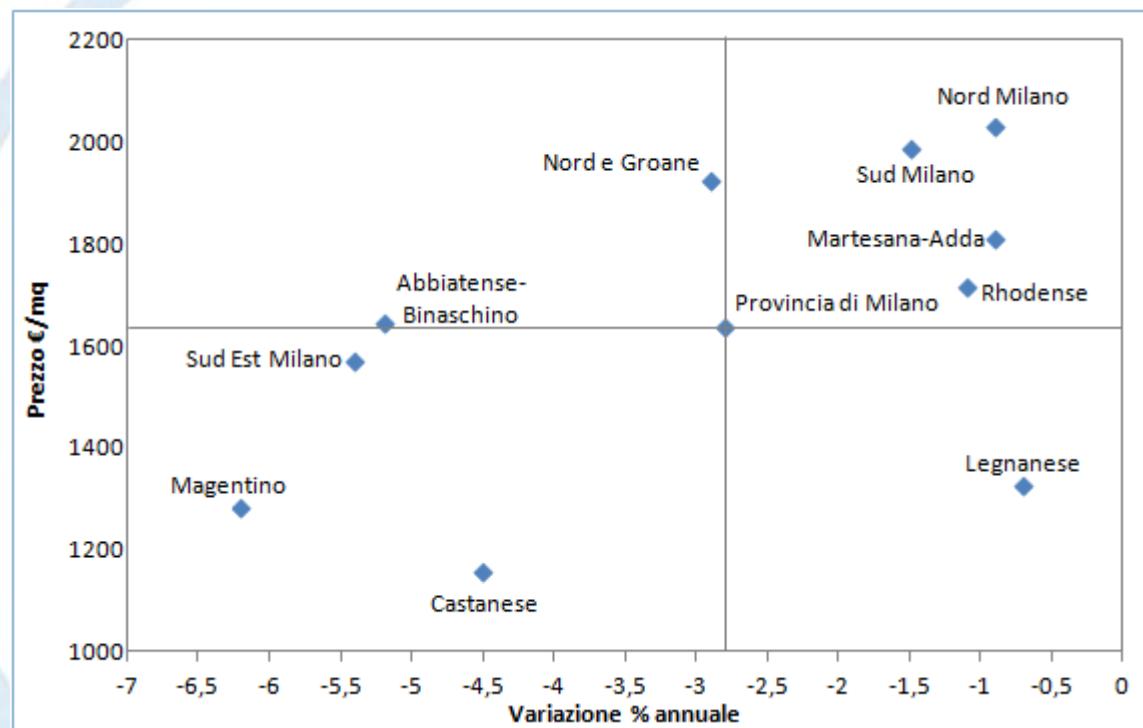
## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

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



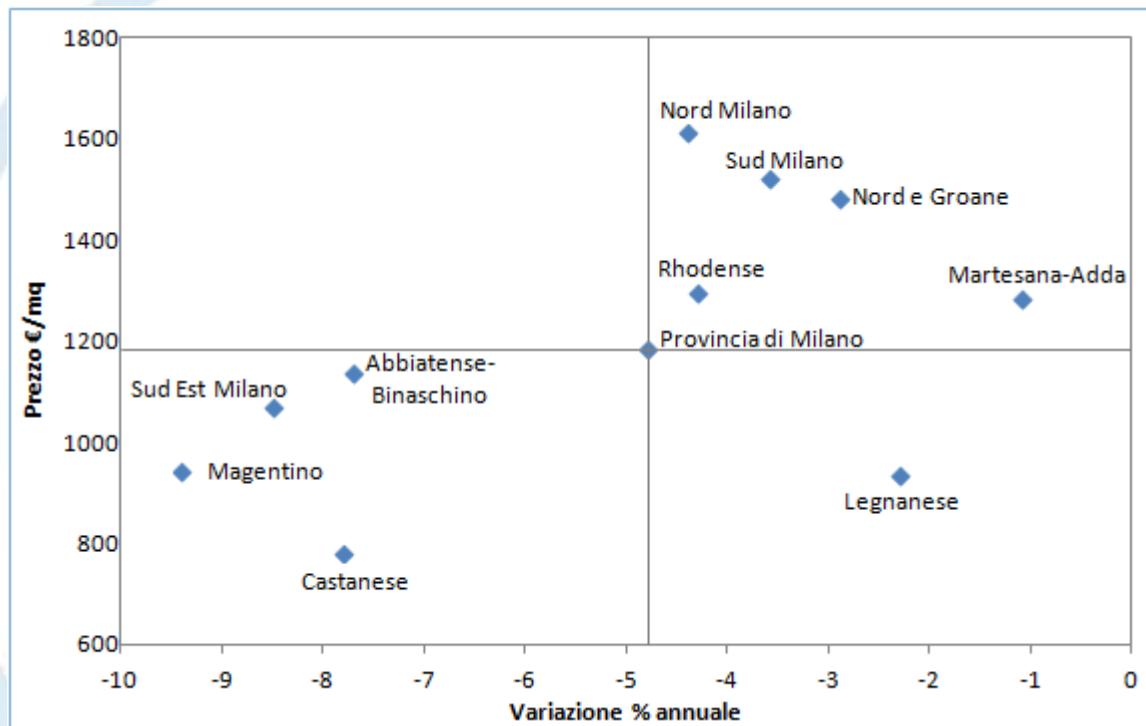


## Rilevazione dei prezzi degli Immobili

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





*Grazie per l'attenzione*

**Marco Dettori**

*Presidente*

**TEMA - Territori, Mercati e Ambiente**

[tema@mi.camcom.it](mailto:tema@mi.camcom.it)