

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Grimaldi, Professionecasa

MILANO

MERCATO IMMOBILIARE PRIMO SEMESTRE 2021:

PREZZI E TRANSAZIONI IN CRESCITA

(rispettivamente del 2,7% e 31%)

L'offerta è sempre più polarizzata in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto

Nel primo semestre del 2021, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo lombardo ha mostrato segnali positivi per il mercato residenziale.

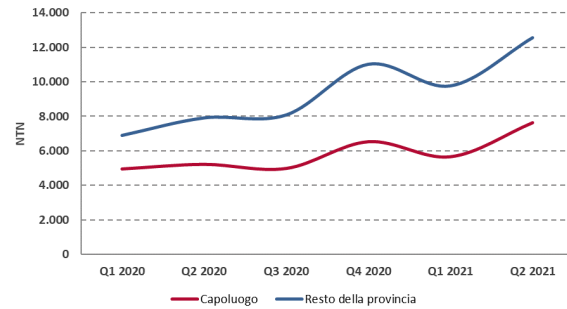
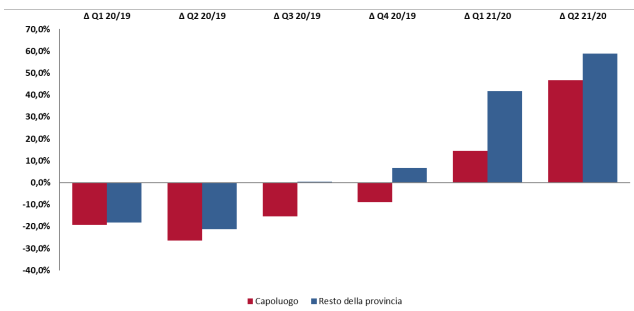
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2021 a Milano si sono registrate **13.275 transazioni** residenziali, **+31%**, rispetto allo stesso periodo del 2020.

In base alle rilevazioni presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, la variazione dei **prezzi** nel primo semestre del 2021 è stata del **+2,7%**, rispetto al secondo semestre 2020.

Le **tempistiche medie di vendita** si confermano, nella prima metà dell'anno, intorno ai **3 mesi**. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono stati nell'ordine del **9%**, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

Transazioni residenziali a Milano per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) (Q1 2020 - Q2 2021)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2020 - Q2 2021)						
MILANO	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	MILANO	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20
Capoluogo	4.936	5.202	4.965	6.522	5.647	7.627	Capoluogo	-19,3%	-26,5%	-15,5%	-8,9%	14,4%	46,6%
Resto della provincia	6.891	7.909	8.080	11.022	9.767	12.559	Resto della provincia	-18,1%	-21,2%	0,5%	6,8%	41,7%	58,8%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate - I dati della restante provincia includono la provincia di Monza e Brianza

ANALISI PER MACRO ZONE

Il mercato residenziale milanese ha proseguito il trend di lieve crescita delle quotazioni, con ribassi, limitati ad alcune zone periferiche, compensati da una lieve crescita nelle zone centrali e semicentrali. L'offerta è sempre più polarizzata in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, *location* e contesto.

Centro e Semicentro

Nell'ambito delle **zone di pregio**, nel primo semestre del 2021, Milano ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. Brera, il Centro Storico e la zona Magenta si confermano ancora tra le più dinamiche con domanda, compravendite e prezzi in crescita. Stabile la domanda per le zone Palestro-Duse e Quadrilatero. I valori per immobili di pregio nel Centro Storico vanno dai 6.500 – 7.550 euro al mq per l'usato, fino ai 7.960 – 9.050 euro al mq per il nuovo/ristrutturato. In particolare, in zona Magenta – Pagano – Castello, gli immobili di pregio nuovi/ristrutturati vanno dagli 8.050 ai 9.600 euro al mq, mentre siamo dai 9.400 agli 11.500 euro al mq in zona Brera. Il Quadrilatero (10.800 – 13.700 euro al mq per il nuovo/ristrutturato), in ragione dei prezzi richiesti elevati, continua a essere contrassegnato da una maggiore distanza tra le aspettative dei proprietari venditori riguardo al valore degli immobili e il *sentiment* dei potenziali acquirenti. Questo elemento contribuisce in generale, in questo segmento, a mantenere lunghi i tempi medi di vendita, incidendo complessivamente sulla vivacità del mercato. Tra le zone di pregio si segnala inoltre Palestro – Duse, caratterizzata da un'offerta di immobili di pregio con quotazioni intorno ai 7.300 – 8.250 euro al mq per l'usato e agli 8.800 – 10.300 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

La domanda residenziale del *target* con disponibilità medio-alte conferma il suo interesse per le zone centrali e semicentrali, tra cui si segnalano Porta Romana, Navigli, Bocconi, Indipendenza, Sempione, Fiera e Pagano.

Andando nel dettaglio delle quotazioni delle varie zone, quella di **Indipendenza** presenta quotazioni intorno a 5.300 euro al mq per l'usato medio in buono stato, 6.000 euro al mq per il signorile in buono stato e 6.500 euro al mq per l'ottimo stato.

In zona **Lodi – Porta Romana** i prezzi sono risultati complessivamente stabili, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al mq, mentre in caso di soluzione signorili 4.500 euro al mq fino a un massimo di 5.500 euro/mq in caso di immobili signorili in ottimo stato. Anche in zona **XXII Marzo – Cadore** le quotazioni risultano stabili, con valori intorno ai 4.000 euro al mq per l'usato medio in buono stato e 5.000 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato.

Come ha commentato **Adriano Cavallo** dell'agenzia Grimaldi di Milano Darsena:

"Nel primo semestre del 2021, in zona Darsena, si è registrato un lieve aumento in termini di domanda, prezzi, compravendite e offerta. Rispetto allo scorso semestre, è calata la domanda di bilocali mentre è aumentata quella di trilocali. Sempre più richieste sono corso di Porta Ticinese, via Ferrari e i dintorni di piazza Cantore, da clienti alla ricerca di spazi esterni e balconi. I tempi medi di vendita sono intorno ai 45 giorni, con lo sconto applicato al prezzo di richiesta del 15%".

La zona **Ticinese** ha registrato per il signorile in ottimo stato valori in aumento, che si attestano su una media di 6.200 euro al mq, mentre per il signorile in buono stato siamo a 5.500 euro al mq. Nella stessa zona l'usato di tipologia media in buone condizioni è intorno ai 4.800 euro al mq. In zona **Bocconi** le quotazioni sono similari per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.650 euro, mentre la tipologia media è inferiore con 3.850 euro al mq.

In zona **San Gottardo – Tabacchi e Navigli**, l'usato medio è a 3.800-4.200 euro al mq, mentre il signorile è a 4.500-5.500 euro al mq se usato in buono stato e a 5.500 euro al mq se in ottimo stato.

Ci spostiamo in zona **Solari – Tortona**, dove l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.600 euro al mq. Nella stessa zona le tipologie medie ed economiche sempre in buono stato sono a 4.000 - 4.300 euro al mq.

La zona di **Pagano** conferma il suo *appeal* per il target con buona disponibilità. Le quotazioni salgono a 6.500 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 7.500 euro al mq per l'ottimo stato, con quotazioni superiori per soluzioni di particolar pregio. Nella stessa zona l'usato medio in buono stato è intorno ai 6.000 euro al mq.

Le soluzioni signorili usate in buone condizioni in zona **Fiera – Amendola – De Angeli** si attestano su una media di 5.950 euro al mq, mentre le soluzioni medie hanno valori intorno ai 5.100 euro al mq. Per le soluzioni in ottimo stato si sale rispettivamente a 6.450 euro al mq e a 5.600 euro al mq. Stabili le quotazioni per la zona **Fiera – Silva – Pagliano**, dove siamo su una media di 4.700 – 5.650 euro al mq per le soluzioni usate medie e signorili in buone condizioni, che salgono a 5.200 – 6.150 euro al mq per l'ottimo stato. Nella macro zona la domanda si mantiene stabile e si raggiungono valori superiori rispetto alle medie evidenziate, soprattutto nella zona City Life, nel caso di immobili nuovi, dotati di ottimi *standard* energetici e, in generale, per le soluzioni di pregio di particolare rilievo. Prezzi più contenuti, ma comunque in continua crescita, in zona **Portello – Fiera**, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.900 euro al mq, che sale a 4.600 euro al mq se signorile.

Come commenta **Daniele Perrà** titolare dell'agenzia Professionecasa di Milano Viale Monza-Loreto-Venini:

"Dopo circa un anno e mezzo dall'inizio della pandemia, la prima metà del 2021 ha visto un aumento delle compravendite, dei prezzi e della domanda. Le soluzioni maggiormente richieste, sia per investimento sia per uso proprio, si confermano i bilocali con un range variabile tra i 200-300 mila euro, e i trilocali con un range tra i 350-450 mila euro, in base al piano, alla dimensione e allo stato manutentivo. Tra le zone più richieste del momento si conferma Nolo (Nord Loreto), quartiere che in questi ultimi anni ha conosciuto un forte cambiamento generazionale e un'ondata di nuovi residenti (soprattutto single, coppie e giovani creativi). Qui il potenziale acquirente guarda soprattutto alla comodità e ai servizi, nonché al rapporto qualità/prezzo

dell'immobile. I tempi medi di vendita sono di circa 1-2 mesi con una scontistica applicata in fase di chiusura della trattativa del 5-7%".

In zona **Sempione – Arco della Pace**, dove si rilevano quotazioni in lieve crescita, siamo mediamente intorno ai 5.500 – 6.300 euro al mq per il buono stato in caso di immobili medi e signorili, che salgono a 6.200 – 7.350 euro al mq se in ottimo stato. Le soluzioni di tipologia economica in buono stato, per caratteristiche intrinseche o per contesto, sono intorno ai 5.150 euro al mq.

Stabili i valori in zona **Losanna – Cenisio – Procaccini** con valori, più contenuti, intorno ai 4.000 – 4.500 euro al mq in caso di soluzioni in buono stato medie e signorili e 4.500 – 5.000 euro al mq se in ottimo stato.

In zona **Isola** siamo intorno ai 4.800 – 5.500 euro al mq per le soluzioni medie e signorili usate in buono stato, mentre per il signorile in ottimo stato troviamo valori stabili e intorno ai 6.300 euro al mq. In zona **Garibaldi** siamo a 6.000 – 7.000 euro al mq, rispettivamente per l'usato medio e signorile in buone condizioni e intorno ai 7.500 euro al mq per il signorile in ottimo stato. In entrambe le zone si discostano dalle medie evidenziate le soluzioni nuove con elevati standard di efficienza energetica.

In aumento i valori in zona **Buenos Aires – Venezia** dove siamo tra i 5.000 e i 5.500 euro al mq per il buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 5.500 e i 6.500 euro al mq. Spostandosi verso la zona **Buenos Aires – Loreto**, per le stesse soluzioni, siamo tra i 4.250 e i 4.600 euro al mq per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.500 e i 5.250 euro al mq per l'ottimo stato. In questa zona si registra una forte variabilità a seconda delle specifiche vie e soluzioni immobiliari, presentando accanto alla tipologia media e signorile anche un'offerta di tipo economico con quotazioni inferiori (3.750 euro al mq per l'usato in buono stato se verso Loreto e 4.000 euro al mq se verso Porta Venezia).

Periferia

Nelle zone periferiche si riscontrano situazioni piuttosto differenziate in termini di domanda, dinamismo di mercato e quotazioni.

Per quanto riguarda la Periferia Nord-Ovest, in zona **Certosa – Villapizzone** i valori sono tra i 1.600 e i 2.100 euro al mq per l'usato in buono stato di tipologia economica e media, mentre le soluzioni da ristrutturare variano da 1.400 a 1.750 euro al mq.

Passando alla Periferia Nord, in zona **Dergano** troviamo quotazioni intorno ai 2.500 euro al mq per l'usato medio in buono stato, che scendono a 1.700 euro al mq per la tipologia economica. Prezzi stabili per la zona **Zara – Istria**, dove siamo sui 2.500 euro al mq per il civile in buono stato e sui 2.100 euro al mq per soluzioni più economiche. Stabili le quotazioni anche per la zona di **Farini** che registra valori intorno ai 2.800 euro al mq per soluzioni di tipologia media in buono stato, mentre salgono a 3.300 euro al mq per immobili signorili, fino a 3.750 euro al mq per il signorile ottimo.

Valori intorno ai 1.800 – 2.000 euro al mq per gli immobili economici in buono stato in zona **Niguarda e Affori**, che salgono a 2.250 – 2.700 euro al mq per la tipologia media.

Spostandoci verso la zona nord-est, in zona **Viale Monza – Precotto – Gorla** le quotazioni tra i 1.900 e i 2.450 euro circa al mq per l'usato in buono stato a seconda delle tipologie. Cresce la zona **Turro** dove siamo tra i 2.300 e 3.000 euro al mq per

l'usato medio in buono stato. Prezzi in continuo aumento per la zona **Nolo** dove si registrano valori intorno ai 2.700 – 3.370 euro al mq per soluzioni in buono stato economiche o civili.

Come commenta **Giovanni Drammis** titolare dell'agenzia Gabetti di Milano Affori:

"Nel primo semestre del 2021 si è registrata una ripresa del mercato in tutte le sue componenti, con i prezzi che registrano un rialzo rispetto allo scorso semestre. Alta la richiesta per trilocali di 90-100 mq dotati di doppi servizi da parte di giovani coppie o famiglie, tanto da superare l'offerta. Ragion per cui, anche la compravendita di bilocali, in alternativa al trilocale, sta avendo un andamento positivo. Si evidenzia la tendenza a ricercare immobili in contesti di nuova costruzione, dotati di doppi servizi e terrazzo. Per immobili a prezzo e già ristrutturati, i tempi di medi di vendita sono di circa 30 giorni con uno sconto sul prezzo di partenza del 5%".

In zona **Parco Lambro – Cimiano** le quotazioni per l'usato medio o signorile in buono stato variano dai 3.000 ai 3.200 euro al mq.

La zona **Lambrate** ha mostrato valori intorno ai 3.000 euro al mq per il medio usato in buono stato e intorno ai 3.500 euro al mq se in ottimo stato. Il signorile ha invece punte intorno ai 4.000 euro al mq per soluzioni in ottimo stato. In zona **Città Studi** quotazioni per l'usato in buono stato di tipologia media intorno ai 3.500 euro al mq, mentre per il signorile siamo a 4.000 euro al mq se in buono stato e a 4.800 euro al mq se in ottimo stato. In zona **Corsica** si registrano prezzi intorno ai 3.450 – 3.700 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato medie e signorili, che salgono a 3.800 – 4.100 euro al mq se in ottimo stato.

Passando alla Periferia Sud, cresce leggermente la zona **Barona – Famagosta** in cui siamo su una media di 2.400 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni.

Per la zona **Lodi – Corvetto** siamo a 1.500 euro al mq per l'economico usato in buono stato e a 2.100 euro al mq per il medio. La zona **Ripamonti** presenta quotazioni che si attestano per l'usato medio in buono stato intorno ai 3.000 euro al mq, mentre per l'economico siamo a 2.300 euro al mq e per il signorile 3.200 euro al mq.

Nella Periferia Ovest, in crescita i valori in zona **Bande Nere:** siamo a 3.400 euro al mq per il medio usato in buono stato e a 3.950 euro al mq per il signorile. Le soluzioni di tipologia economica hanno valori inferiori, intorno ai 2.700 euro al mq per l'usato in buone condizioni. In zona **Lorenteggio**, siamo intorno ai 2.000 euro al mq per l'economico in buono stato e a circa 2.700 euro al mq per le soluzioni medie.

In zona **San Siro** si registrano valori intorno ai 3.250 euro al mq per il civile in buono stato e sui 4.000 euro al mq per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro al mq per il signorile ottimo.

Prezzi che scendono se si passa alla categoria economica con quotazioni che si attestano intorno ai 2.500 euro al mq per immobili usati in buono stato.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872