

Gennaio 2025



Ufficio Studi
ufficio.studi@unione.milano.it

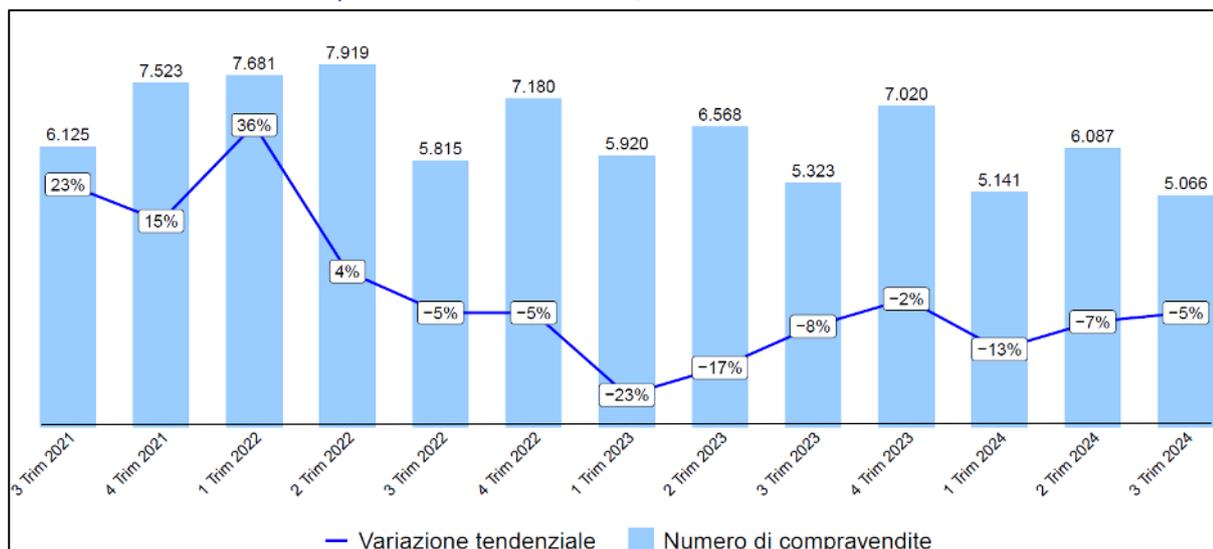
Anni 2022-2024

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

Milano

Elaborazione su dati FIMAA Mi Lo MB

FIGURA 1. Dinamica Compravendite Residenziali, Milano Città

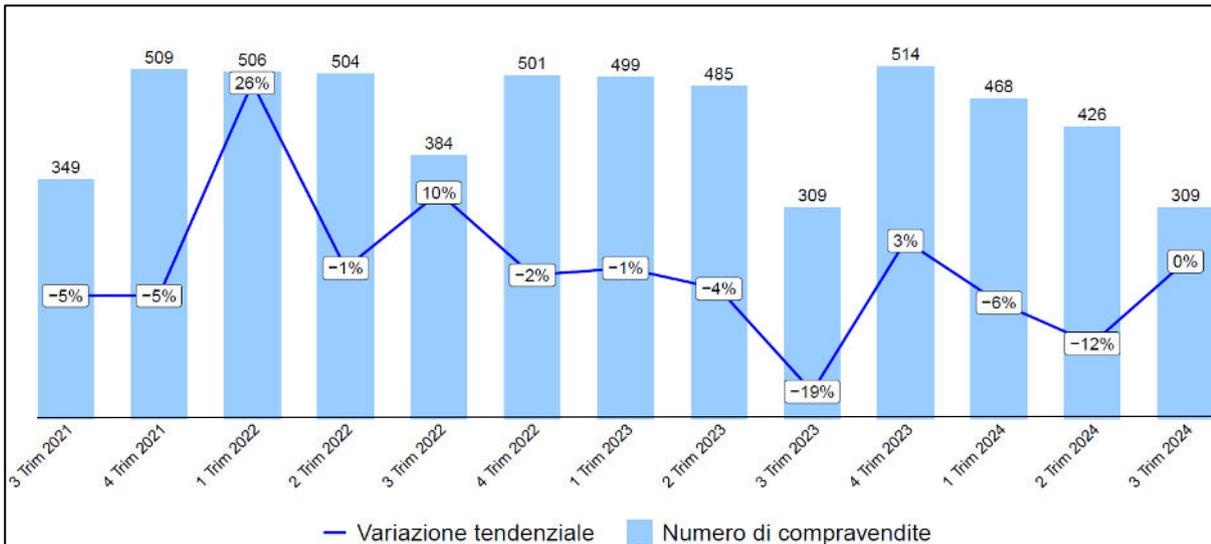


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

A Milano il trend delle compravendite di immobili residenziali ha raggiunto il suo massimo in valori assoluti nel 2° trimestre 2022, per la serie storica considerata, con 7.919 compravendite. Il trend osservato a valori tendenziali (confronto tra stessi trimestri di anni diversi) ha mostrato una maggiore crescita delle compravendite durante i secondi e i quarti trimestri.

Nel terzo trimestre 2024, rispetto allo stesso periodo del 2023, si è registrata una flessione nel numero di compravendite (-5%) passando dalle 5.323 del 2023 alle 5.066 del 2024. Questo calo, oltre ai valori immobiliari ancora piuttosto alti a Milano città, vede un ulteriore fattore di criticità anche nel continuo aumento delle spese condominiali. Rispetto agli anni passati invece il tema del caro energia sembra essersi ridotto, mentre di contro - chi non possiede ingenti risorse economiche - inizia a scartare immobili dove servono significativi lavori di ristrutturazione. Anche la classe energetica è diventata un fattore di primaria importanza, in grado di non far crollare il valore dell'immobile nel corso degli anni. Da non dimenticare infine il tema dei mutui: il calo dei tassi di interesse è costante, anche se allo stesso tempo emergono delle difficoltà nella fase di perizia dato che esse sono sempre più conservative.

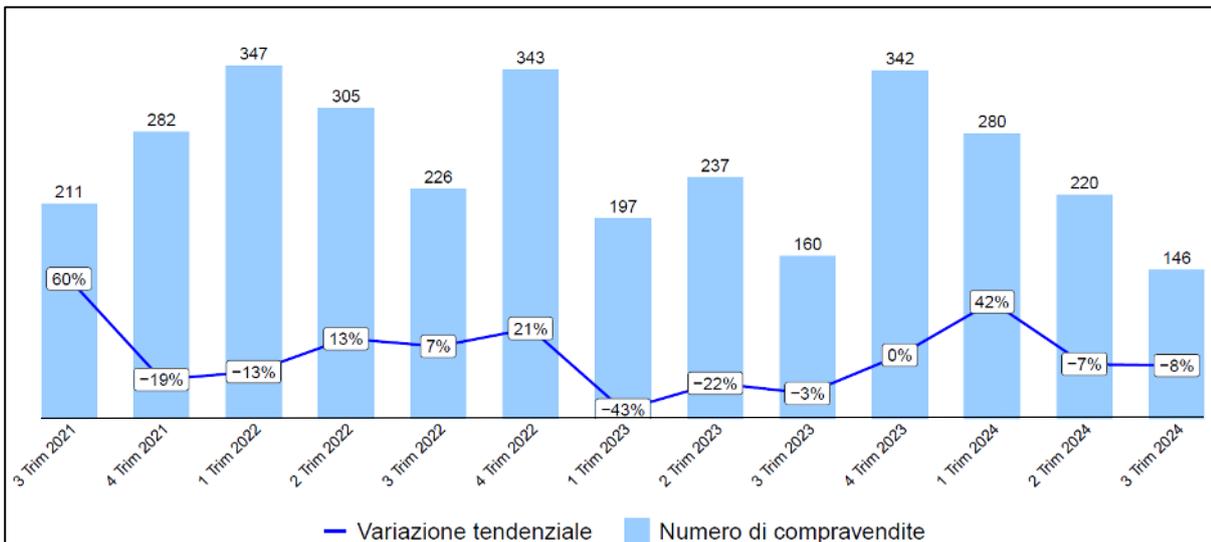
FIGURA 2. Dinamica Compravendite Negozi e Laboratori, Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel terzo trimestre 2024 non hanno registrato variazioni rispetto allo stesso periodo del 2023; il valore è rimasto stabile a 309 compravendite.

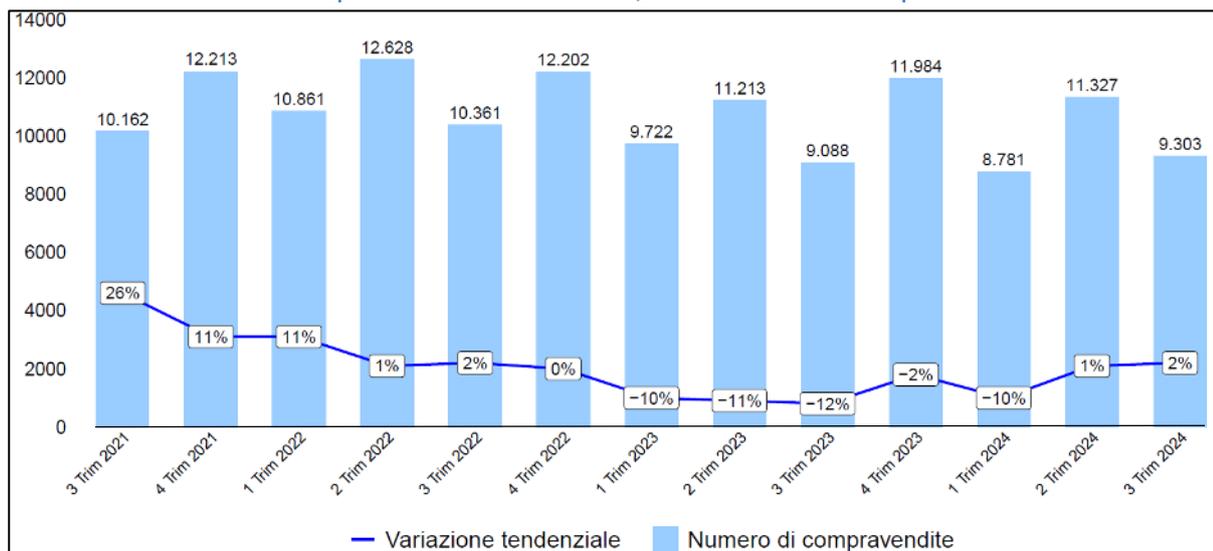
FIGURA 3. Dinamica Compravendite Uffici, Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Milano hanno registrato anch'essi un calo molto lieve nell'ultimo periodo analizzato (-8%), passando dalle 160 transazioni del terzo trimestre 2023 alle 146 del terzo trimestre 2024.

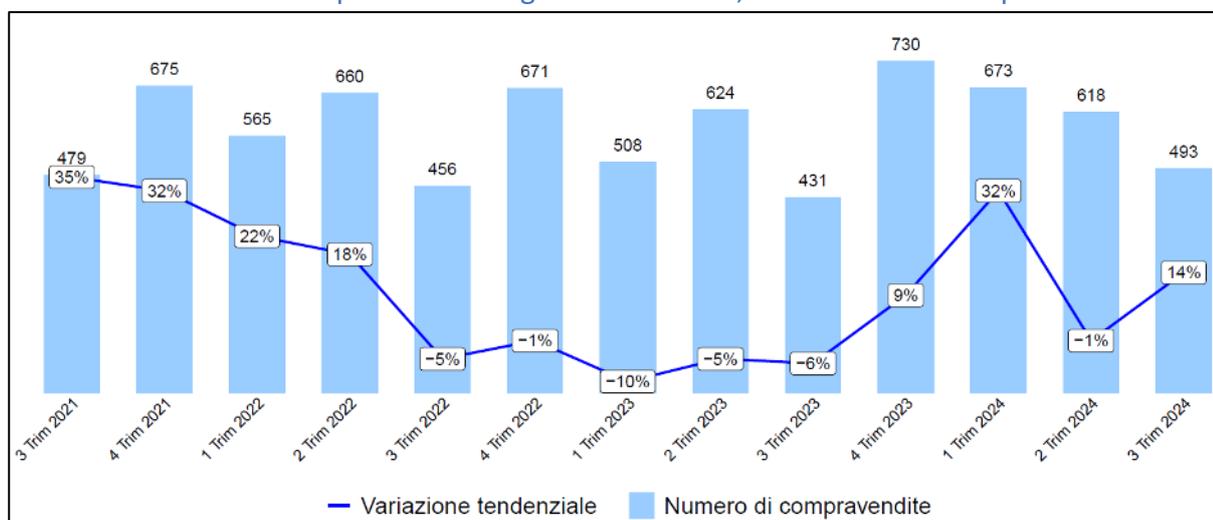
FIGURA 4. Dinamica Compravendite Residenziali, Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2024 ha registrato un aumento tendenziale (+2%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 9.088 del terzo trimestre 2023 alle 9.303 dello stesso periodo del 2024.

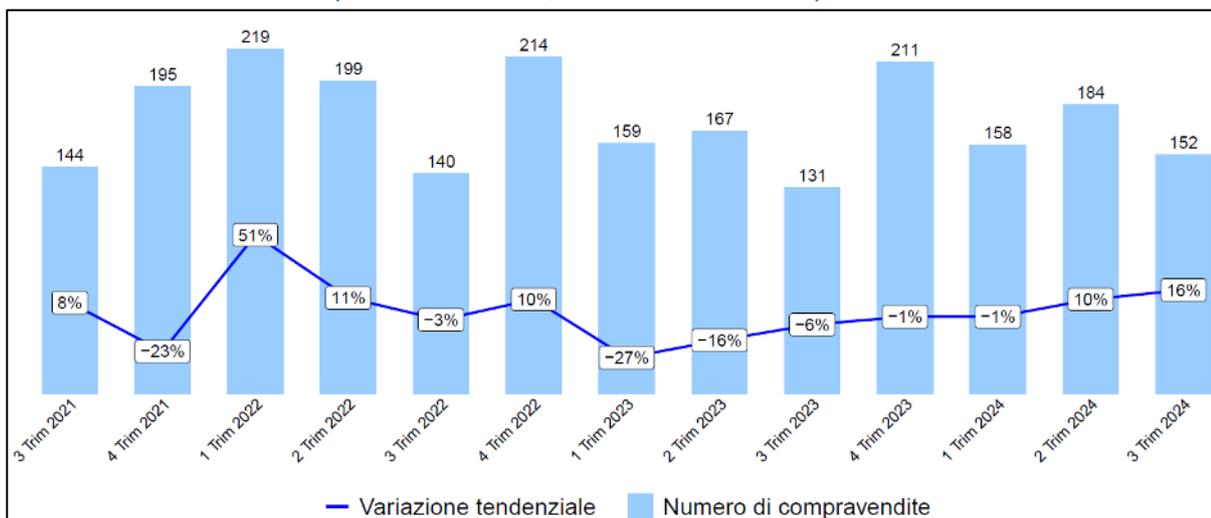
FIGURA 5. Dinamica Compravendite Negozi e Laboratori, Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2024 ha registrato un aumento tendenziale del +14% nel numero di compravendite, passando dalle 431 del 2023-3 alle 493 del 2024-3.

FIGURA 6. Dinamica Compravendite Uffici, Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Nella area metropolitana di Milano per la categoria degli uffici il secondo trimestre 2024 ha visto un aumento tendenziale del +16%; si è passati dalle 131 compravendite del 2023-3 alle 152 del 2024-3.

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq			N. Indice (2022-2=100)		
	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2022-2	6.143	4.911	3.851	100	100	100
2023-1	6.370	5.060	3.986	104	103	104
2023-2	6.424	5.101	4.029	105	104	105
2024-1	6.473	5.140	4.074	105	105	106
2024-2	6.549	5.188	4.102	107	106	107
Δ2024-2 su 2024-1	1%	1%	1%			

- Nell'ultimo semestre le quotazioni residenziali a Milano sono cresciute, lievemente, dell'ordine del +1% per gli appartamenti nuovi, recenti e vecchi.
- Gli appartamenti nuovi hanno raggiunto un prezzo al metro quadro pari a 6.549€ nell'ultimo semestre considerato; quelli recenti si attestano a 5.188€/mq mentre quelli vecchi ammontano a 4.102€/mq, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.
- A Milano il quadro delle quotazioni residenziali si presenta all'insegna della stabilità come quotazioni di mercato, l'usato recente e vecchio vede crescere la propria percentuale di mercato.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2022-2 abbia raggiunto il +7% per la categoria "nuovi", +6% per la categoria "recenti" e il +7% per i "vecchi".

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq		N. Indice (2022-2=100)	
	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2022-2	3.744	2.950	100	100
2023-1	3.946	3.030	105	103
2023-2	4.026	3.046	108	103
2024-1	4.914	3.033	112	103
2024-2	4.392	3.050	117	103
Δ2024-2 su 2024-1	5%	1%		

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2024 hanno evidenziato un incremento del +5% per i negozi e del +1% per gli uffici.
- Anche per queste categorie l'incremento dei prezzi a numero indice 2022-2 è risultato essere molto considerevole, +17% per i negozi; +3% per gli uffici.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Città – immobili residenziale

Milano città	Periodo	Centro storico	Settore Est	Settore Nord	Settore Ovest	Settore Sud
Appartamenti nuovi	2022-2	11.283	5.607	5.479	6.013	4.519
	2023-1	11.533	5.861	5.648	6.240	4.585
	2023-2	11.656	5.886	5.683	6.116	4.681
	2024-1	11.722	5.895	5.769	6.116	4.931
	2024-2	11.983	5.902	5.848	6.123	5.019
Δ 2024-2/2024-1		2%	0,1%	1%	0,1%	2%
Appartamenti recenti	2022-2	9.133	4.461	4.433	4.518	3.633
	2023-1	9.267	4.607	4.550	4.719	3.762
	2023-2	9.328	4.668	4.575	4.661	3.823
	2024-1	9.369	4.684	4.615	4.661	4.027
	2024-2	9.503	4.766	4.620	4.671	4.087
Δ 2024-2/2024-1		1%	2%	0,1%	0,2%	1%
Appartamenti vecchi	2022-2	7.461	3.600	3.535	3.295	2.708
	2023-1	7.642	3.789	3.604	3.417	2.835
	2023-2	7.714	3.852	3.616	3.396	2.894
	2024-1	7.767	3.875	3.631	3.396	3.144
	2024-2	7.853	3.891	3.650	3.418	3.165
Δ 2024-2/2024-1		1%	0,4%	0,5%	1%	1%

Analizzando le quotazioni immobiliari per zona di Milano si può notare come:

- Nelle dinamiche residenziali tutte le zone hanno visto segni di dinamicità, ma sempre con variazioni mai superiori al +2% (appartamenti nuovi Settore Nord e Settore Sud e appartamenti recenti Settore Est). Nella zona Est della città di Milano gli aumenti sono stati causati dall'apertura della nuova linea 4 della metropolitana, che ha portato anche importanti riqualificazioni urbanistiche.

MILANO Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni per zone, Milano Città – immobili non residenziali

Milano città	Periodo	Centro storico	Settore Est	Settore Nord	Settore Ovest	Settore Sud
Negozzi	2022-2	11.933	2.763	2.898	2.509	1.763
	2023-1	13.042	2.784	2.948	2.602	1.781
	2023-2	13.606	2.805	2.955	2.509	1.783
	2024-1	15.158	2.807	2.903	2.509	1.794
	2024-2	16.750	2.809	2.906	2.513	1.850
Δ 2024-2/2024-1		11%	0,1%	0,1%	0,1%	1%
Uffici	2022-2	6.122	2.677	2.651	2.595	1.890
	2023-1	6.306	2.734	2.715	2.700	1.894
	2023-2	6.394	2.754	2.716	2.625	1.894
	2024-1	6.475	2.768	2.699	2.625	1.890
	2024-2	6.581	2.775	2.703	2.629	1.892
Δ 2024-2/2024-1		2%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%

- Le categorie non residenziali hanno registrato incrementi simili alle categorie residenziali, da segnalare, per il secondo semestre 2024, un +11% per i negozi nel Centro Storico, il resto è all'insegna della stabilità.
- Anche per gli uffici la variazione è stata molto lieve, massimo un +2% nel Centro storico.

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq			N. Indice (2022-2=100)		
	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2022-2	2.167	1.516	1.030	100	100	100
2023-1	2.217	1.540	1.072	102	102	104
2023-2	2.254	1.549	1.071	104	101	104
2024-1	2.305	1.573	1.062	106	102	103
2024-2	2.347	1.594	1.089	108	101	106
Δ 2024-2 su 2024-1	2%	1%	3%			

- Le quotazioni immobiliari nell'Area Metropolitana milanese mostrano una sostanziale stazionarietà con variazioni nell'ordine del +2% per gli appartamenti nuovi, +1% per gli appartamenti recenti e del +3% per quelli vecchi.
- I valori registrati risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.347 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.594 €/mq per gli appartamenti recenti e 1.089 €/mq per gli appartamenti vecchi.

MILANO Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq		N. Indice (2022-2=100)	
	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2022-2	1.338	1.201	100	100
2023-1	1.339	1.199	100	100
2023-2	1.333	1.197	100	100
2024-1	1.332	1.199	100	100
2024-2	1.340	1.204	100	100
Δ 2024-2 su 2024-1	0,6%	0,4%		

- Per la categoria degli immobili non residenziali di negozi ed uffici le quotazioni immobiliari nell'ultimo semestre (2024-2) hanno registrato delle impercettibili variazioni, di qualche euro, rispetto a quelle del semestre precedente.
- A numero indice la serie risulta stazionaria in tutto il periodo.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Area Metropolitana – immobili residenziali

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD-EST	NORD-OVEST	OVEST	SUD-EST	SUD-OVEST
Appartamenti nuovi	2022-2	2.152	2.475	2.750	2.026	1.861	2.360	2.186
	2023-1	2.176	2.734	2.750	2.199	1.972	2.356	2.236
	2023-2	2.204	2.799	2.900	2.218	2.005	2.444	2.249
	2024-1	2.243	2.909	2.900	2.254	2.045	2.526	2.295
	2024-2	2.257	2.955	2.900	2.281	2.081	2.587	2.388
Δ 2024-2 su 2024-1		1%	2%	0%	1%	2%	2%	4%
Appartamenti recenti	2022-2	1.646	1.650	1.650	1.359	1.160	1.659	1.676
	2023-1	1.676	1.919	1.650	1.371	1.174	1.618	1.714
	2023-2	1.700	1.945	1.700	1.378	1.161	1.620	1.729
	2024-1	1.730	2.023	1.700	1.380	1.174	1.643	1.743
	2024-2	1.739	2.056	1.700	1.390	1.186	1.661	1.801
Δ 2024-2 su 2024-1		0,5%	2%	0%	1%	1%	1%	3%
Appartamenti vecchi	2022-2	1.132	1.176	1.200	811	671	1.143	1.203
	2023-1	1.250	1.365	1.200	953	688	1.101	1.205
	2023-2	1.274	1.388	1.200	952	678	1.107	1.209
	2024-1	1.204	1.431	1.200	960	680	1.120	1.220
	2024-2	1.208	1.464	1.200	974	738	1.124	1.263
Δ 2024-2 su 2024-1		0,4%	2%	0%	1%	9%	0,3%	4%

Analizzando le quotazioni suddivise per zone dell'Area Città Metropolitana di Milano si può notare come:

- In generale vi sia poco dinamismo, le serie risultano abbastanza stazionarie per tutto il periodo analizzato, ad eccezione degli Uffici nella zona Nord-Est, per i quali si assiste a un aumento del 13%.

MILANO Città e Area Metropolitana - Quotazioni

- Da segnalare per la categoria degli appartamenti nuovi il rincaro registrato nella zona Sud-Ovest della Città Metropolitana con un +4%, per le altre zone gli aumenti sono nell'ordine del 1-2%, tranne per la zona Nord-Est che è rimasta invariata.
- Gli appartamenti recenti hanno registrato la variazione più alta sempre nella zona Sud-Ovest con un +3%; gli appartamenti vecchi hanno subito la più alta variazione nella zona Ovest (+9%) e la più bassa (in quanto nulla) nella zona Nord-Est.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Area Metropolitana – immobili non residenziali

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD-EST	NORD-OVEST	OVEST	SUD-EST	SUD-OVEST
Negozi	2022-2	1.223	1.459	1.325	1.256	1.328	1.567	1.344
	2023-1	1.227	1.442	1.550	1.408	1.321	1.495	1.311
	2023-2	1.245	1.450	1.550	1.402	1.304	1.490	1.307
	2024-1	1.248	1.456	1.550	1.404	1.289	1.495	1.311
	2024-2	1.249	1.470	1.550	1.410	1.300	1.495	1.327
Δ2024-2 su 2024-1		0,1%	1 %	0%	0,4%	1%	0%	1%
Uffici	2022-2	1.137	1.227	750	1.174	1.247	1.577	1.134
	2023-1	1.123	1.210	750	1.293	1.227	1.600	1.109
	2023-2	1.137	1.215	750	1.289	1.217	1.595	1.107
	2024-1	1.139	1.217	975	1.289	1.211	1.600	1.111
	2024-2	1.139	1.228	1.100	1.293	1.213	1.600	1.120
Δ2024-2 su 2024-1		0,2%	1%	13%	0,3%	0,2%	0%	1%

- Per le categorie non residenziali di negozi non si sono rilevate fluttuazioni considerevoli nei prezzi da inizio serie, ad eccezione nella zona Nord-Est che ha registrato un aumento del 13% rispetto al semestre precedente.

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

In questo caso le microzone sono state riaggregate in funzione della distanza dal centro storico secondo la configurazione delle cerchie della città.

Prospetto locazioni residenziali per cerchie di Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Monolocali (Canone mensile €)	2022-2	1.250	900	685	555
	2023-1	1.300	975	713	588
	2023-2	1.250	1000	725	625
	2024-1	1.250	1.000	775	700
	2024-2	1.250	1.025	775	700
Δ2024-2 su 2024-1		0%	3%	0%	0%
Bilocali (Canone mensile €)	2022-2	1.650	1.150	850	700
	2023-1	1.700	1.275	925	725
	2023-2	1.650	1.150	875	750
	2024-1	1.650	1.150	1.025	800
	2024-2	1.650	1.160	1.025	825
Δ2024-2 su 2024-1		0%	1%	0%	3%
Trilocali (Canone annuo €/m ²)	2022-2	260	160	115	95
	2023-1	270	170	120	100
	2023-2	275	170	120	90
	2024-1	285	175	160	115
	2024-2	290	175	160	115
Δ2024-2 su 2024-1		2%	0%	0%	0%
Quadrilocali e oltre (Canone annuo €/m ²)	2022-2	260	160	115	87,5
	2023-1	270	170	120	90
	2023-2	250	170	120	90
	2024-1	260	170	120	90
	2024-2	260	175	120	90
Δ2024-2 su 2024-1		0%	3%	0%	0%

Per tutte le tipologie residenziali analizzate il Centro Storico è quello che ha raggiunto i valori assoluti più alti in termini di canoni di locazione.

- Nell'ultimo semestre per i monolocali non si sono registrate variazioni in nessuna zona ad eccezione della Cerchia Bastioni, in cui vi è stata una crescita del +3%.
- Per i bilocali si sono registrate variazioni in sole due zone della Città di Milano: Cerchia Bastioni (+1%) e Periferia (+3%).
- Per i trilocali, l'unica variazione è avvenuta nel Centro storico con un aumento di 2 punti percentuali.
- Per i quadrilocali, l'unica variazione che si è registrata è stata nella Cerchia Bastioni (+3%).
- Il mercato delle locazioni è sempre molto attivo e non sembra vedere flessioni all'orizzonte, funziona bene il canone concordato.

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

Prospetto locazioni non residenziali per cerchie di Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2022-2	225	113	80	53
	2023-1	230	115	80	55
	2023-2	225	115	80	55
	2024-1	250	115	80	55
	2024-2	270	140	95	55
Δ2024-2 su 2024-1		8%	22%	19%	0%
Negozi (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2022-2	450	140	100	60
	2023-1	450	140	105	60
	2023-2	450	140	110	60
	2024-1	450	140	110	60
	2024-2	450	141	110	63
Δ2024-2 su 2024-1		0%	1%	0%	4%

I canoni di locazione degli uffici hanno subito una variazione molto rilevante nella Cerchia Bastioni (+22%); nella Cerchia Circonvallazione si è registrata una variazione del canone annuo al metro quadro pari al +19% (da 80 a 95 €/mq). Per quanto riguarda i negozi invece lo scenario è più stabile: in Periferia vi è stato un aumento 4%, nella Cerchia Bastioni dell'1%; le altre due zone sono rimaste immutate. Sempre rispetto agli esercizi commerciali, la fase storica a Milano e non solo è piuttosto delicata: anche nel Centro Città si vedono sempre più spesso negozi sfitti per via di costi di affitto in continuo aumento; inoltre - soprattutto in Centro e nella Cerchia dei Bastioni - gli orari di apertura sono molto ampi, quindi chi non ha la possibilità di acquistare casa in zone limitrofe vede il viaggio e la durata della giornata lavorativa come ulteriori fattori ostativi per decidere se investire o meno in un'attività commerciale. Per quanto riguarda le zone periferiche e le vie non commerciali risulta invece essere sempre piuttosto diffusa la pratica del cambio di destinazione d'uso dei negozi, da commerciale a residenziale.

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

Prospetto locazioni, Milano Area Metropolitana

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m ² circa non arredati				
€/mq	EST	NORD	OVEST	SUD
2022-2	96	85	78	89
2023-1	104	85	81	97
2023-2	104	88	83	98
2024-1	108	91	86	103
2024-2	122	96	92	104
Δ2024-2 su 2024-1	13%	6%	7%	1%

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nell'Area Città Metropolitana milanese hanno registrato incrementi non troppo significativi, la zona più dinamica risulta essere quella a Est di Milano con un +13% seguita dalle zone Ovest col +7%, Nord con il 6% e dalla zona Sud col +1%.
- In termini di costi, nella zona Nord l'aumento è stato di 5€/mq, nella zona Ovest di 6€/mq, nella Est di 14€/mq, nella zona Sud di 1€/mq.
- I valori massimi risultano i maggiori per tutta la serie considerata, quelli a Est e Sud di Milano sono i più alti in valore assoluto, pari a rispettivamente 122 e 104€/mq annui.