

# Milano

## FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

### I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	632.672	POPOLAZIONE PRESENTE	1.285.662
CASE PROPRIETA' DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	59,55%	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	45,69%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA =91,88)	79,06	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	212,24
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	37,21	DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	6.900
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	3,39	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	6,97

### I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti Bilocali	Affitti Trilocali
<b>CENTRO</b>									
Monte Napoleone - San Babila	=	=	12.100	9.800	14.300	12.000	6 mesi	1.800	2.350
Borgonuovo - Via dei Giardini - Monte di Pietà	▼	▲	9.100	8.100	10.600	9.500	6-7 mesi	1.350	2.000
Brera	▼	▲	7.600	6.800	9.000	8.000	6-7 mesi	1.230	1.700
Corso Garibaldi	=	=	7.500	5.950	8.550	7.200	6 mesi	1.200	1.550
Corso Magenta - Baracca	=	=	7.900	6.100	9.000	7.400	6 mesi	1.250	1.700
Corso Magenta - Meravigli	=	=	7.700	6.400	8.700	7.500	6 mesi	1.200	1.700
Corso Vittorio Emanuele	▼	▲	8.400	7.500	9.800	8.650	6-7 mesi	1.500	2.000
Fiori Chiari - Madonnina	▼	▲	7.750	6.500	9.000	8.000	6-7 mesi	1.250	1.800
Legnano - Moscova	▼	▲	6.800	5.700	7.800	7.000	6-7 mesi	1.100	1.500
Piazza S. Ambrogio	▼	▲	7.300	6.400	8.500	7.650	6-7 mesi	1.250	1.700
Pontaccio - Solferino	▼	▲	7.650	6.500	9.000	8.000	6-7 mesi	1.150	1.400
Porta Ticinese - Parco Basiliche	▼	▲	5.650	5.100	6.650	5.850	6-7 mesi	1.050	1.350
Quadrilatero	=	=	10.750	7.800	12.500	9.500	6-7 mesi	1.680	2.180
Solferino	=	=	6.800	5.300	7.600	6.150	6-7 mesi	1.130	1.400
Via Dante - Missori	=	=	7.600	6.550	8.600	7.750	6-7 mesi	1.280	1.650
Via Larga	▼	▲	7.100	6.000	8.250	7.200	6-7 mesi	1.250	1.720
Via Torino	=	=	6.800	5.750	7.750	6.750	6-7 mesi	1.150	1.570
<b>WASHINGTON - SOLARI</b>									
Solari	▼	=	4.600	3.900	5.250	4.900	5-6 mesi	800	1.080
Washington	=	▲	4.900	4.300	5.850	5.300	5 mesi	770	1.100
<b>FIERA - SAN SIRO</b>									
Fiera	=	=	4.600	4.050	5.500	4.700	5 mesi	850	1.270
Rubens - Gambara	▼	▲	3.350	2.950	4.400	3.800	5 mesi	750	1.000
San Siro	=	▲	4.400	3.600	5.200	4.500	5 mesi	760	1.200
<b>ISOLA - SEMPIONE</b>									
Cenisio - Procaccini	▲	=	4.000	3.500	4.800	4.400	5 mesi	790	1.050
Farini - Isola	▼	▲	3.900	3.600	4.600	4.050	5-6 mesi	750	980
Sarpi - Canonica	=	▲	3.900	3.350	4.550	4.000	5-6 mesi	700	890
Sempione	▲	=	4.500	4.000	5.250	4.800	5 mesi	860	1.180
<b>STAZIONE CENTRALE - GIOIA - F.TESTI - MONZA</b>									
Buenos Aires - Venezia	=	▲	5.000	4.300	5.700	5.100	5-6 mesi	800	1.090
Caiazzo - Loreto	=	=	3.400	3.000	4.000	3.500	5 mesi	725	875
Filzi - Centro Direzionale	▼	=	3.800	3.200	4.400	4.000	6-7 mesi	850	1.050
Gioia - Cagliero - Resi	▼	▲	3.500	2.850	4.200	3.300	6-7 mesi	775	1.000
Greco - Maggolina	▼	▲	3.400	2.800	3.900	3.150	6-7 mesi	620	830
Lagosta - Zara	▼	▲	3.300	2.850	4.100	3.450	6-7 mesi	740	960
Loreto - Venini	=	▲	2.800	2.450	3.400	2.750	5-6 mesi	660	830
Monza	=	=	2.750	2.350	3.050	2.700	5-6 mesi	635	820
Sarca	▼	▲	2.650	2.300	3.150	2.600	6-7 mesi	700	850
Stazione Centrale	▼	▲	3.100	2.800	3.700	3.000	6-7 mesi	700	880
Murat - Zara	▼	▲	3.000	2.400	3.450	2.900	6-7 mesi	550	700
Precotto	=	=	2.850	2.500	3.300	2.800	5 mesi	620	810
<b>CITTÀ STUDI - INDIPENDENZA</b>									
Abruzzi	▼	▲	4.200	3.500	5.200	4.300	5-6 mesi	780	985
Abruzzi - Loreto	▼	▲	3.700	3.350	4.450	3.900	5 mesi	720	920
Cinque Giornate	=	▲	5.050	4.300	6.100	5.200	4-5 mesi	910	1.150
Città Studi - Grossich	=	=	3.700	3.350	4.500	3.800	5 mesi	810	1.070
Città Studi - Pacini	=	▲	3.750	3.200	4.300	4.000	5 mesi	775	1.000
Città Studi - Romagna	▲	=	3.900	3.300	4.800	3.950	5 mesi	815	1.060
Indipendenza	=	=	4.900	3.900	6.000	4.600	5-6 mesi	915	1.250
Piave	=	▲	6.000	4.850	7.350	6.100	6-7 mesi	960	1.320
Piceno - Plebisciti	=	=	4.750	4.100	5.100	4.900	5-6 mesi	780	1.080
Regina Giovanna - Castelmorrone	▼	▲	4.850	3.950	5.800	4.150	5-6 mesi	865	1.200
<b>ROMANA - LODI</b>									
Corso Lodi	▼	=	4.300	3.200	4.750	3.800	5-6 mesi	715	960
Monte Nero	=	=	5.200	4.650	6.300	5.350	4-5 mesi	990	1.390
Porta Romana	▼	▲	5.500	4.800	7.000	5.750	5-6 mesi	1.025	1.550
Tito Livio	▼	=	4.300	3.300	4.700	3.900	4-5 mesi	825	1.070
<b>NAVIGLI - FAMAGOSTA</b>									
Pezzotti - Bocconi	=	=	3.900	3.400	4.600	4.050	5-6 mesi	950	1.200
Ripa di Porta Ticinese	=	=	4.050	3.600	4.600	4.200	4-5 mesi	750	1.080
Meda - Tibaldi	▼	▲	3.550	3.000	4.100	3.500	5-6 mesi	735	1.040
Missaglia - Gratosoglio	▼	▲	3.000	2.600	3.400	2.900	6-7 mesi	700	940
Montegani	▼	▲	2.700	2.400	3.200	2.600	6-7 mesi	710	910

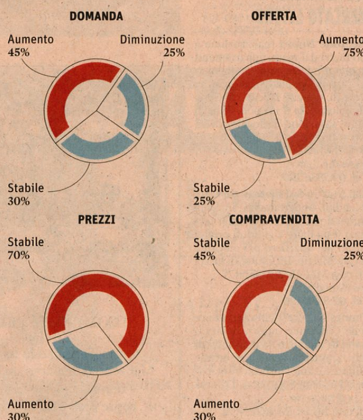
### Gli indicatori delle trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,5	5,0	7,8	10,0
II sem. 2000	3,2	4,0	7,8	10,0
I sem. 2001	3,0	3,7	7,6	10,0
II sem. 2001	2,8	3,5	7,4	9,9
I sem. 2002	2,6	3,3	7,5	10,5
II sem. 2002	2,5	3,2	7,6	10,5
I sem. 2003	2,6	3,3	7,8	10,0
II sem. 2003	2,8	3,3	7,9	9,7
I sem. 2004	3,0	3,4	8,0	9,9
II sem. 2004	3,2	4,0	8,1	10,5
I sem. 2005	3,4	4,5	8,2	10,5
II sem. 2005	3,8	5,0	8,4	10,9
I sem. 2006	4,0	5,0	8,5	10,9
II sem. 2006	4,2	5,2	8,6	10,5
I sem. 2007	4,5	5,4	9,0	10,5
II sem. 2007	4,8	5,6	9,5	10,2
I sem. 2008	5,0	5,8	9,8	11,5
II sem. 2008	5,5	6,0	10,0	12,5
I sem. 2009	5,6	6,8	10,7	12,0

### I trend

Indicazioni degli operatori sul futuro andamento del mercato



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. I prezzi zona per zona: elaborazione su dati Fondocasa, Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, Reag, Tecnocasa-Tecnorete. I canoni di locazione: elaborazione su dati Fondocasa, Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, SoloAffitti, Tecnocasa-Tecnorete. Gli indicatori delle trattative: Fiaip, Gabetti Nomisma, Reag, Tecnocasa. I trend: Gabetti Reag ReMax, Tecnocasa.