



Market Report
Milano I semestre 2016



ENGEL & VÖLKERS



Overview del mercato immobiliare 2016 4

E&V Milano Residential - I sem 2016 5

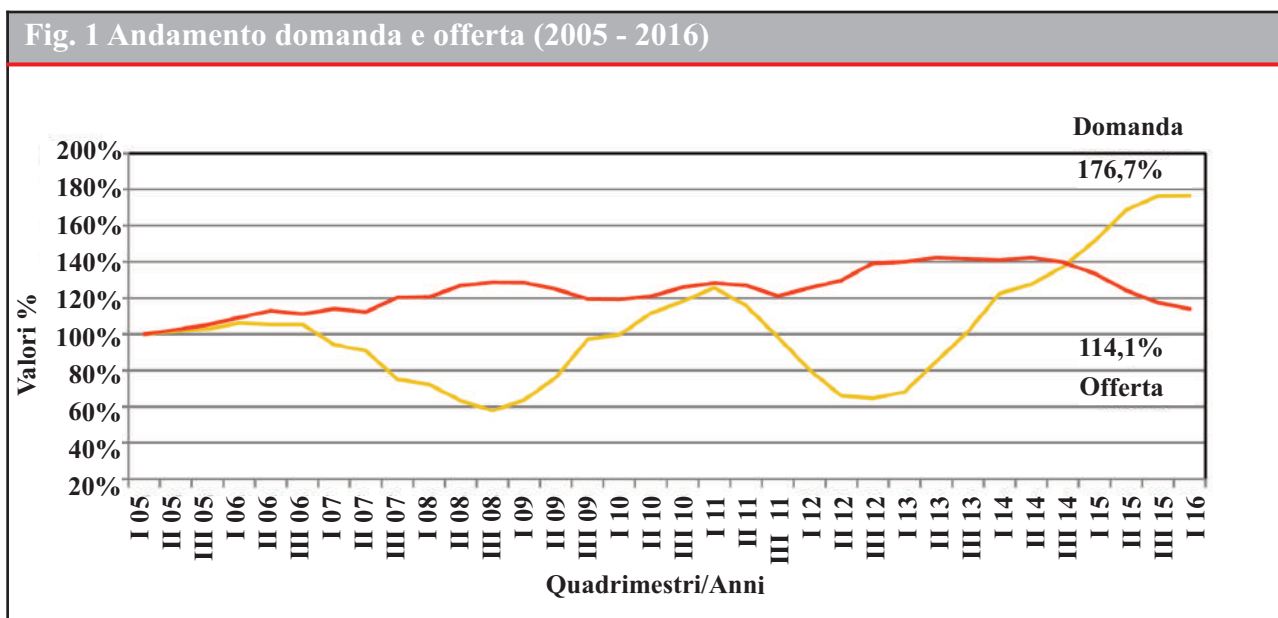
Policy e mercato immobiliare: le nuove sfide per il 2016 12

Contatti

Overview del mercato immobiliare 2016

Il mercato immobiliare italiano si è mantenuto stabile nel primo semestre 2016 con un forte incremento delle compravendite, nonostante le incertezze emerse alla luce dei risultati della Brexit e dell'instabilità politica globale che hanno caratterizzato il semestre. Lo confermano sia le previsioni del Sentiment Immobiliare FIMAA che indicano un incremento pari al 9% per il mercato residenziale in Italia in questo primo semestre 2016 con previsioni per l'intero anno pari a + 12% rispetto al 2015, sia i dati dell'Agenzia delle Entrate che indicano un incremento delle compravendite pari al 22,9% nel secondo semestre dell'anno e una variazione del 29,6% per la città di Milano. I driver di questo trend positivo sono sicuramente riconducibili a una maggiore disponibilità di erogazione del credito da parte del sistema bancario insieme all'attuale livello minimo dei tassi di interesse (Mutui online registra attualmente un tasso fisso a 30 anni

pari a 0,960%). Inoltre continuano gli effetti benefici della Legge di Stabilità che ha sbloccato molte compravendite grazie alla possibilità di rivendere la prima casa nei 12 mesi seguenti dopo averne acquistata un'altra con le medesime agevolazioni e anche grazie alle nuove disposizioni di assegnazione agevolata di beni ai soci. Verso la fine del semestre ha cominciato anche a dispiegarsi l'effetto dell'introduzione del leasing immobiliare abitativo, istituito anche questo dalla Legge di Stabilità che ha consentito a numerose giovani famiglie di "acquistare" un immobile disponendo di un minimo anticipo iniziale. Continuano anche su Milano gli effetti positivi del post EXPO, che ha lasciato in eredità un'immagine di Milano internazionale, efficiente e pronta a competere con le grandi città europee tanto da portare il capoluogo lombardo ad aspirare di acquisire almeno una piccola parte dell'esodo da Londra che Brexit sicuramente provocherà.

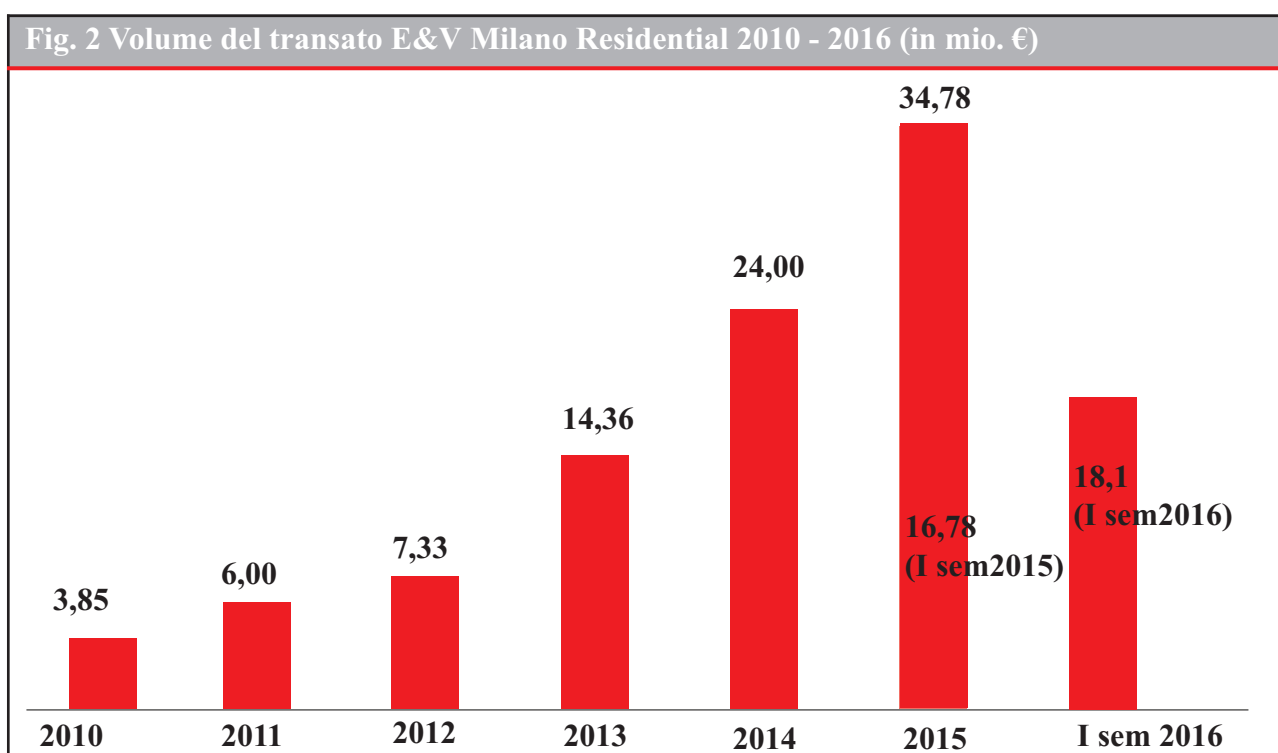


Fonte: Sentiment F.I.M.A.A. 2016

E&V Milano Residential - I sem 2016

Nel primo semestre 2016 Engel & Völkers Milano ha registrato un incremento del volume del transato pari quasi all'8% rispetto allo stesso periodo del 2015, passando da 16,78 milioni di euro a 18,1 milioni di euro. Questo dato, letto insieme a quello dell'Agenzia delle Entrate, ci conferma che la ripresa del numero delle compravendite parte sempre "dal basso", ovvero dalle tipologie di immobili soggette a necessità di finanziamento e con valori medi più bassi; il mercato del pregio, core business di Engel & Völkers, segue ma con una crescita più contenuta stante anche la minor flessione subita nel passato. Ottimo segnale per le vendite è anche la riduzione media degli sconti che nel primo semestre 2016 è risultata pari al 6,14%, in riduzione rispetto al 7% del II semestre 2015, indice di una corretta valutazione iniziale dell'immobile favorita da una ormai quasi piena consapevolezza dei venditori in merito agli attuali valori e dinamiche di mercato. Per

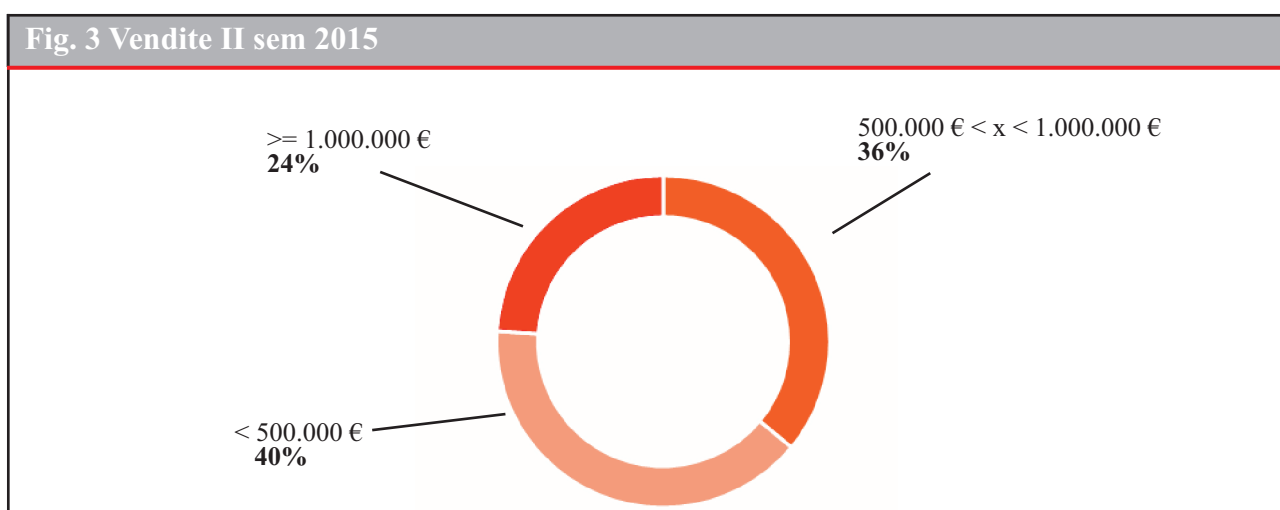
quanto riguarda la tipologia di vendite effettuate in quest'ultimo semestre da parte di Engel & Völkers Milano, si sottolinea un incremento delle proprietà con prezzi di vendita maggiori di un milione di euro, che nel primo semestre 2015 avevano un peso del 22% sull'intero volume del transato e che adesso pesano invece per il 24% (vedi fig. 3). Relativamente al primo semestre 2016 è stata svolta internamente al gruppo Engel & Völkers Milano un'indagine quantitativa per monitorare l'andamento delle vendite e delle locazioni interne e le previsioni di mercato su fattori fondamentali quali l'andamento dei prezzi e della domanda. Di seguito vengono riportati nel dettaglio i risultati della ricerca. La domanda per l'acquisto di abitazioni è in netto aumento rispetto al II semestre 2015, il 77 % degli Agenti Immobiliari Engel & Völkers ha infatti registrato un incremento della domanda nel primo semestre di quest'anno. Per quanto riguarda l'offerta, invece, questa



Fonte: dati interni

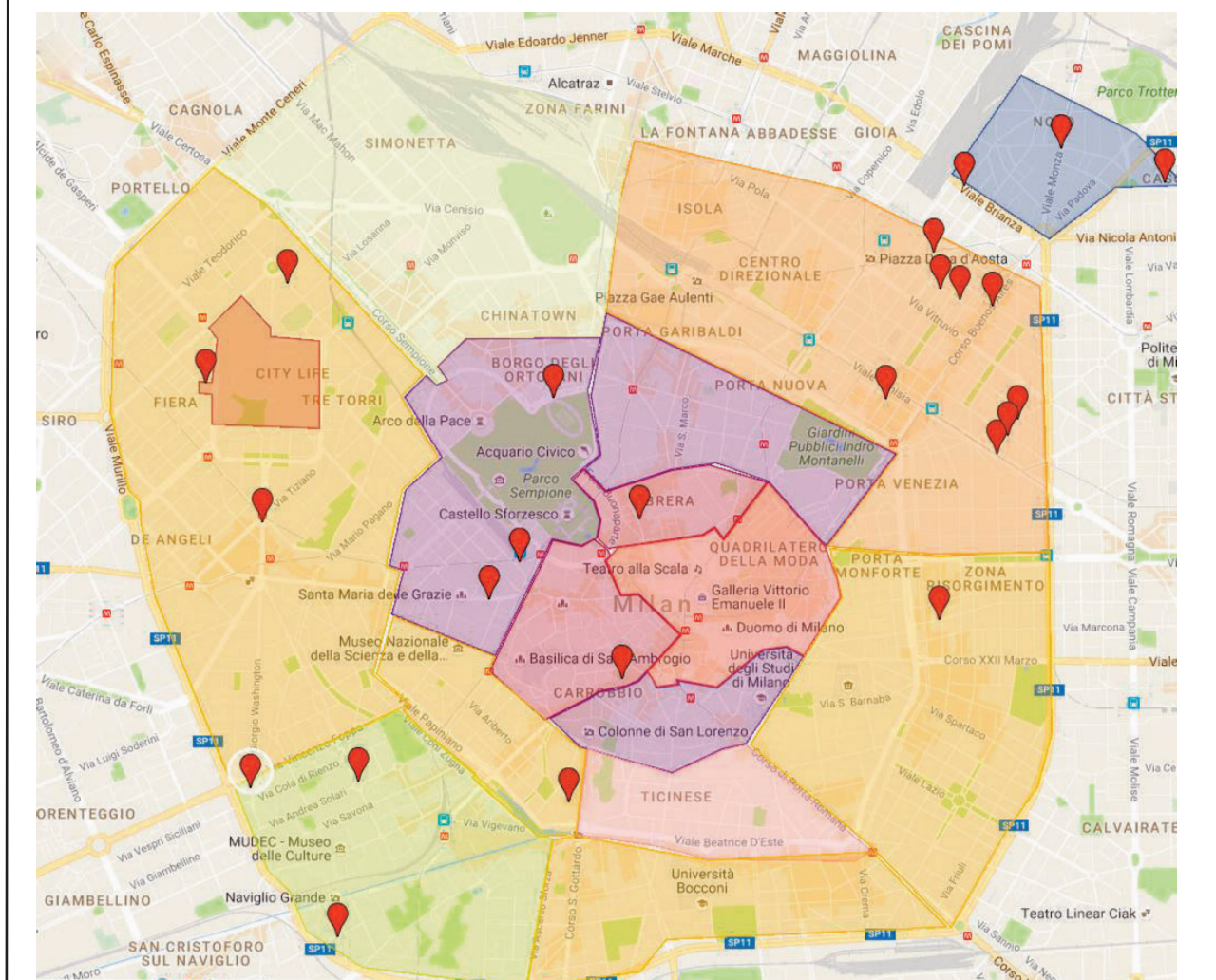
rimane abbastanza stabile (per il 55% degli intervistati), a conferma dell'andamento di mercato che vede nel settore residenziale un surplus di offerta. Per quanto concerne il tema dei prezzi delle transazioni perfezionate da Engel & Völkers registriamo ancora delle piccolissime oscillazioni in più o in meno che comportano una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto allo scorso semestre. I tempi di vendita registrano invece una leggera diminuzione della permanenza degli immobili sul mercato, sia perché questi vengono introdotti con un prezzo di vendita iniziale più corretto, sia per l'aumento della consapevolezza dei compratori, ormai consci che la flessione dei prezzi è probabilmente arrivata al capolinea. Dall'indagine interna emerge un aumento dell'acquisto di un immobile attraverso la richiesta di mutuo (per il 56% degli Agenti), principalmente per questioni di natura fiscale e convenienza dei tassi e delle modalità di accesso al credito, più che per vera necessità. Passando alle locazioni di immobili residenziali, si registra una domanda tendenzialmente stabile (per il 50% degli Agenti); anche dal lato dell'offerta la sensazione è di stabilità (per il 62%). La locazione a Milano è principalmente dovuta ad esigenze abitative tempo-

ranee, per lavoro o per studio, e questo si riflette nella durata media dei contratti che raramente superano i 30 mesi. L'indagine si conclude con uno sguardo alle previsioni di mercato per la fine del 2016: i nostri Agenti prevedono una sostanziale stabilità dei prezzi e un consolidamento del trend di aumento delle transazioni. Le pagine seguenti offrono una panoramica dettagliata degli immobili venduti e locati da Engel & Völkers Milano nell'ultimo semestre. La figura 4 riporta graficamente le vendite effettuate nel I semestre dell'anno e i relativi prezzi al metro quadro. Le zone evidenziate sono state riprese direttamente dalla suddivisione di Milano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, mettendo in risalto le zone più "calde" in rosso scuro da quelle che presentano prezzi di vendita inferiori indicate con tonalità più chiare. Nella zona del centro di Milano sono stati registrati valori di vendita medi pari a 7.280 €/mq, con valori minimi di 6.770 €/mq e massimi di 7.700 €/mq. Passando all'area sud-est della città i valori passano da 2.700 €/mq a 5.520 €/mq, mantenendo valori medi di 4.500 €/mq, registrati anche nella zona ovest (minimo 3.650 €/mq e massimo 5.100 €/mq). I valori più bassi si registrano nell'area nord-est di Milano,



Fonte: dati interni

Fig. 4 Vendite E&V Milano I Sem 2016



dove si attestano in media intorno ai 3.700 €/mq (minimo 2.650 €/mq e massimo 4.900 €/mq). Sempre più determinante nella scelta di un immobile è l'entità delle spese di gestione che devono necessariamente essere ben proporzionate al livello dei servizi offerti dal fabbricato, la cui efficienza energetica certamente influisce in questa proporzione. Esempio in negativo di quanto sopra indicato è lo scarso appeal degli appartamenti in vendita nei complessi in zona San Siro, dovuto principalmente alle alte spese condominiali derivanti da impianti progettati oltre 30 anni fa e al mancato sviluppo dei servizi di zona di prima necessità. L'unica chance di vendita degli immobili a San Siro potrebbe consistere nella riduzione

della richiesta economica, unica leva per suscitare l'interesse opportunistico dei compratori, dato anche l'elevato numero di immobili di grandi dimensioni offerti nella zona. Gli investitori più attenti, invece, stanno già cominciando ad acquistare nelle zone che saranno collegate dalla futura linea della metropolitana MM4 che muove sull'importante asse est-ovest, esempio in positivo i valori della zona Solari, e, dall'altro lato, della zona Indipendenza Plebisciti. Lo sviluppo della piazza commerciale di City-life insieme al trasferimento di Allianz nella nuova sede potrà favorire il mercato dell'usato della zona, che sicuramente verrà rivitalizzato grazie a questi nuovi servizi.

Tab 1: Vendite E&V Milano I sem 2016 - Centro						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Corso Magenta	3°	4 locali	7.400	→	Molto buono	2 mesi
Via Nerino	2°	6 locali	6.770	↘	Molto buono	3 mesi
Piazza del Carmine	1°	5 locali	7.250	↘	Da Ristrutturare	1 settimana
Via Boccaccio	1°	6 locali	7.700	→	Discreto	3 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 2: Locazioni E&V Milano I sem 2016 - Centro						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Corso Magenta	4°	4 locali	189	→	Ottimo	7 mesi
Via Santa Maria alla Porta	1°	3 locali	238	→	Ottimo	2,5 mesi
Via dei Bossi	1°	3 locali	214	↘	Ottimo	3 mesi
Via Santa Maria alla Porta	2°	6 locali	225	→	Ottimo	2,5 mesi
Via Santa Maria alla Porta	Attico	4 locali	295	→	Ottimo	2,5 mesi
Via Santa Maria alla Porta	3° e 4°	3 locali	221	→	Ottimo	2,5 mesi
Via dei Bossi	Ultimo	Bilocale	257	↘	Buono	3 mesi
Via Carducci	Ultimo	Bilocale	240	↘	Ottimo	3 settimane
Via dei Piatti	1°	Bilocale	188	→	Ottimo	1,5 mesi
Via Madonnina	4°	5 locali	153	↘	Ottimo	2 settimane
Via Nerino	2°	6 locali	214	↘	Ottimo	4 mesi
Via S. Pietro all'Orto	2°	Bilocale	355	→	Ottimo	4 mesi
Via del Lauro	4°	6 locali	304	→	Molto buono	4 mesi
Via Montebello	1°	6 locali	188	↘	Ottimo	1 mese
Via Sacchi	3° e 4°	3 locali	221	→	Molto buono	4 mesi
Via Chiossetto	2°	5 locali	138	↘	Molto buono	11 mesi
Corso Como	3°	3 locali	304	↗	Ottimo	3 mesi
Corso Magenta	4°	6 locali	289	→	Ottimo	3 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 3: Vendite E&V Milano I sem 2016 - Ovest

Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Piazzale Arduino	3°	3 locali	4.470	→	Ottimo	1 settimana
Piazza del Rosario	7°	5 locali	4.630	→	Da ristrutturare	5 mesi
Via Sirte	2°	Bilocale	4.660	→	Ottimo	4 mesi
Via Alberti	2°	7 locali	3.650	→	Molto buono	1 anno
Viale Elvezia	1°	3 locali	5.100	→	Da ristrutturare	1 anno e 6 mesi
Via Buonarroti	2°	4 locali	4.170	→	Buono	3 giorni

Fonte: *dati interni

**in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 4: Locazioni E&V Milano I sem 2016 - Ovest

Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Domenichino	1°	4 locali	120	→	Buono	2 mesi
Piazzale Giulio Cesare	2°	3 locali	183	→	Molto Buono	1 mese
Via Plutarco	Rialzato	Bilocale	156	↗	Buono	2 mesi
Via Previati	2°	3 locali	164	→	Molto Buono	2 mesi
Via C.Cavento	4°	3 locali	143	↗	Buono	2 mesi
Via De Castilla	3°	Bilocale	280	↘	Ottimo	2 mesi
Via Confalonieri	7°	Bilocale	278	↘	Ottimo	3 settimane
Via Monte Rosa	2°	3 locali	200	↗	Ottimo	2 mesi
Via Privata delle Primule	1°	Bilocale	120	↗	Buono	6 mesi
Via Washington	5°	Monolocale	175	↗	Molto Buono	1 mese
Via Domenichino	1°	3 locali	158	→	Buono	2 mesi
P.zzale G.Cesare	7°	4 locali	136	→	Molto buono	1 mese
Via Monte Rosa	1°	6 locali	129	→	Molto Buono	2 settimane
Via Buonarroti	6°	7 locali	160	→	Ottimo	3 giorni

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 5: Vendite E&V Milano I sem 2016 - Sud / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Via Carlo d'Adda	Terra	6 locali	4.340	→	Ottimo	5 mesi
Via Scaldasole	Attico	6 locali	5.520	→	Molto buono	5 mesi
Via Cellini	Ultimo	3 locali	5.480	→	Molto buono	7 mesi
Via Pizzi	Ultimo	3 locali	2.700	→	Buono	5 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 6: Locazioni E&VMilano I sem 2016 - Sud / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Boselli	1°	Bilocale	164	↗	Buono	1 mese
Corso Colombo	3°	3 locali	156	→	Ottimo	1 mese
Via Lamarmora	4°	6 locali	208	↘	Ottimo	8 mesi
Via Osti	2°	Bilocale	155	↘	Molto buono	1 mese
Piazza San Marco	2°	Bilocale	278	↗	Ottimo	2 mesi
Via S. Francesco d'Assisi	Ultimo	4 locali	182	→	Ottimo	2 mesi
Via A. Sforza	1°	Bilocale	184	↗	Molto buono	2,5 mesi
Via Privata Reggio	Ultimo	Bilocale	137	↘	Ottimo	2 giorni
Via C. da Sesto	6°	Bilocale	216	→	Ottimo	4 giorni
Via Boselli	1°	Bilocale	196	↗	Buono	1 mese

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 7: Vendite E&V Milano I sem 2016 - Nord / Est

Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Via Lambrate	1	Trilocale	2.700	→	Molto buono	1 settimana
Via Pasteur	8	6 locali	2.650	→	Da Ristrutturare	1 mese
Via Soperga	3	Trilocale	3.450	→	Molto Buono	3 mesi
Via M. Macchi	4	Trilocale	3.730	→	Buono	1 mese
Via Scarlatti	4	4 Locali	3.700	→	Da Ristrutturare	10 mesi
Via Scarlatti	4	5 locali	3.530	→	Da Ristrutturare	4 mesi
Via Spontini	1	Trilocale	4.230	→	Molto Buono	6 mesi
Via Lecco	1	4 locali	2.840	→	Da Ristrutturare	1,5 mesi
Via Baldissera	4	4 locali	4.830	→	Buono	5 giorni
Via Stoppani	3	Bilocale	4.940	→	Ottimo	11 giorni
Via Maiocchi	1	Bilocale	3.850	→	Molto buono	70 giorni

Fonte: *dati interni

**in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Tab 8: Locazioni E&V Milano I sem 2016 - Nord / Est

Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Castel Morrone	1°	4 locali	182	→	Ottimo	1,5 mesi
Via M. Macchi	Ultimo	6 locali	120	→	Buono	23 giorni
Via Pinturicchio	1°	Bilocale	203	↗	Ottimo	1 mese
Via Turati	3°	Bilocale	257	→	Molto Buono	4 mesi
Via Vivaio	1°	10 locali	205	→	Ottimo	1 mese

Fonte: *dati interni

**in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate II Semestre 2015

Policy e mercato immobiliare: le nuove sfide per il 2016

L'inizio del 2016 è stato segnato da avvenimenti di notevole importanza legislativa sia su scala nazionale che internazionale. L'uscita della nuova Legge di Stabilità e gli effetti dei risultati della Brexit generano contemporaneamente opportunità e incertezze nel mercato immobiliare. Infatti, se da una parte stiamo iniziando a vedere gli effetti positivi della nuova legge che, con le agevolazioni sulla prima casa, i bonus sulle ristrutturazioni, i mobili e la riqualificazione energetica, ha iniettato nel mercato una buona dose di positività, dall'altra ci troviamo davanti alla grande incertezza degli effetti della Brexit sul settore immobiliare. Brexit infatti è un fenomeno tutto in divenire, segnato da una certa instabilità momentanea ma che può generare delle ottime opportunità, specialmente per l'Italia che nell'ultimo periodo si è ben preparata al confronto con il panorama internazionale grazie all'esperienza EXPO 2015. È infatti proprio Milano a posizionarsi insieme alle altre città europee come Parigi, Francoforte e Amsterdam come un'alternativa possibile per le multinazionali che sposteranno i loro headquarter da Londra.

I punti forti che potrebbero favorire Milano come alternativa sono dettati dalla funzionalità della città dotata di una buona rete di infrastrutture e servizi, oltre al nuovo Human Technopole che sorgerà nel sito EXPO, unendo servizi, ricerca e tecnologia in una delle aree più infrastrutturate in Europa oltre all'offerta di capitale umano qualificato fornito dalle molte Università cittadine.

L'opportunità è nella creazione di “welcome package” per le aziende che vogliono trasferirsi in Italia e a Milano, che andrebbe a sostituire la fiscalità negativa e la burocrazia che ci attanaglia. Un'ulteriore opportunità viene dalla crisi dei mercati finanziari, la cui instabilità e pochezza di rendimenti sta riportando l'attenzione all'investimento nel mattone, sia a livelli istituzionali per i grandi investitori che dispongono di importante liquidità e che ricercano operazioni performanti, sia per i privati, ormai orfani dei rendimenti obbligazionari sicuri di un tempo. Un suggerimento che ci sentiamo di rivolgere al legislatore per favorire e corroborare l'uscita da questa fase di crisi e per accelerare la trasformazione delle nostre città è la possibilità di incentivare ulteriormente le trasformazioni degli immobili a usi differenti. Per quanto concerne il mercato della locazione, ormai di fatto segmentato dalla fiscalità dei proprietari, segnaliamo l'esigenza di estendere il regime della cedolare secca a usi diversi ed anche alle persone giuridiche.

ENGEL & VÖLKERS • Milano

Milano Centro Storico

Via Broletto ang. Via dei Bossi 7

20121 Milano

Phone +39-02-94 43 33 31

MilanoCentroStorico@engelvoelkers.com

Milano Fiera

Via Buonarroti 21

20149 Milano

Phone +39-02-94 43 33 21

MilanoFiera@engelvoelkers.com

Milano Porta Romana

Corso di Porta Romana 51

20122 Milano

Phone +39-02-94 43 33 11

MilanoPortaRomana@engelvoelkers.com

Milano Porta Venezia

Via Eustachi 19

20129 Milano

Phone +39-02-94 43 33 61

MilanoPortaVenezia@engelvoelkers.com

Milano Commercial

Via dei Bossi 7

20121 Milano

Phone +39-02-94 43 93 01

MilanoCommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers in Italia



M&M Real Estate Srl
Licence Partner di Engel & Völkers Italia Srl
Phone: +39-02-94 43 33 31
MilanoCentroStorico@engelvoelkers.com
www.evmilano.com





Market Report

Milano II semestre 2016



ENGEL & VÖLKERS



Overview del mercato immobiliare	4
E&V Milano Residential - II sem 2016	7
Engel & Völkers in Italia	14
Contatti	

Overview del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare Italiano chiude il 2016 con un numero di compravendite in rialzo e ancora prezzi in leggera discesa.

A Milano, città pivot dei maggiori centri urbani italiani, il numero di compravendite riporta un importante incremento rispetto al 2015, pari a +21,9% (OMI nota trimestrale IV trimestre 2016), con prezzi che seguono un trend migliore rispetto al segno negativo a livello Italia, con le zone più centrali con valori in fase di stabilizzazione.

A Milano già dal primo trimestre 2016 si erano iniziati ad intravedere i segnali di una timida ripresa del numero delle compravendite, rallentata nel secondo trimestre 2016, ma nuovamente in rialzo subito dopo il mese di settembre.

Molteplici sono i drivers di questa ripresa delle compravendite, sicuramente il primo fra tutti riguarda il credito bancario: da un lato la particolare congiuntura economica ci ha regalato nel periodo di riferimento tassi bancari estremamente bassi (media del 1,82% per mutui tra 10 e 30 anni - Fonte Mutuonline.it) e dall'altro abbiamo notato la maggior disponibilità del sistema bancario a concedere credito con un leggero allentamento dei requisiti e dei parametri di accesso. I due fattori insieme hanno avuto un effetto esplosivo. Inoltre nel periodo ha preso piede una nuova forma di credito, ovvero il leasing immobiliare residenziale, che consente con grandi vantaggi fiscali a giovani coppie con una piccola disponibilità, pari al 15%-20% dell'importo, di acquistare un immobile che poi può essere arredato con le medesime agevolazioni fiscali. Un

altro importante fattore di crescita, segnatamente per il mercato di sostituzione degli immobili, è stata la possibilità (consentita dalla scorsa Legge di Stabilità) di riservarsi un anno di tempo per la vendita della propria prima casa, dopo averla sostituita con un'altra acquistata con le medesime agevolazioni.

Da ultimo, lato venditore, abbiamo notato una maggior consapevolezza della realtà dei prezzi correnti degli scambi con una progressiva riduzione delle aspettative dei venditori e una conseguenziale riduzione della distanza tra domanda ed offerta. Tale riduzione si riscontra anche in modo tangibile nella riduzione degli sconti medi che sono diminuiti assestandosi attorno al 6%.

Seguendo la stessa lunghezza d'onda notiamo che anche gli acquirenti sono consapevoli che la discesa dei prezzi del mercato immobiliare sia ormai arrivata al capolinea e che quindi, considerando anche il discorso tassi e credito visto sopra, è inutile rimandare la decisione di acquisto ad un futuro che difficilmente garantirà condizioni così favorevoli, anche per il solo fatto che l'incremento delle compravendite sta lentamente svuotando gli stock di immobili giacenti, in particolare per quelli di qualità.

La crisi infatti ha profondamente cambiato il mercato immobiliare, gli acquirenti oggi sono molto esigenti e richiedono immobili di qualità in termini di ubicazione, piano, stato manutentivo e servizi accessori. Infatti quegli immobili che non garantiscono gli alti standard richiesti, difficilmente trovano un compratore, se non usando con vigore la

leva del prezzo. Rimangono comunque alti a livello assoluto gli inventories, anche perché nel medesimo periodo di riferimento non solo è cresciuta la domanda ma anche l'offerta, specie di prodotto risviluppato, acquisito durante la crisi a buoni prezzi ed oggi estremamente competitivo nel mercato, fuorché per la tassazione che rimane una spina del settore.

Altro elemento è la grande instabilità che si è registrata nei mercati finanziari, che fa rivalutare l'investimento immobiliare come più stabile e sicuro. Chi acquista per investimento ricerca appartamenti di piccole e medie metrature solitamente in zone centrali o vicino a punti d'interesse (es. Università, stazioni metro etc.) oppure in case di nuova costruzione più efficienti e con costi di gestione più contenuti per massimizzare il reddito locativo. Altro fenomeno registrato, legato all'investimento immobiliare, è la propensione delle famiglie di studenti fuori sede a privilegiare l'acquisto di una casa

piuttosto che l'affitto, proprio anche in funzione del facile accesso al credito. A Milano infatti il canone di locazione medio per un monolocale dentro la circonvallazione esterna oscilla tra i 500/700 € al mese che, se moltiplicati per il numero di anni di un normale ciclo di studi, vanno a formare una somma che potrebbe essere invece destinata ad un mutuo giovani per la prima casa.

L'effetto Brexit ancora si è visto poco, ma siamo fiduciosi che nel prossimo futuro Milano rimanga una delle candidate in Europa ad attirare aziende in cerca di una nova "casa" nella Comunità Europea: dispone di un city airport (Linate) altri due aeroporti ben collegati (di Malpensa e Orio al Serio), 5 linee metropolitane, alcune delle migliori Università Europee che sfornano a getto continuo capitale umano fresco, una generale conoscenza dell'inglese ed una "facilità di vivere" derivante dalla vicinanza di mete turistiche accessibili a due ore di auto che difficilmente trova eguali in Europa.



Manca sicuramente ancora una maggiore flessibilità nel mercato del lavoro che scoraggia alcune aziende, ma segnaliamo che è appena arrivata una nuova norma “attira-Paperoni” che consente una flat tax di 100.000€ a soggetti che non sono stati residenti in Italia in 9 su 10 degli ultimi periodi di imposta, che crediamo sarà sicuramente benefica per il mercato immobiliare italiano.

Nel concreto segnaliamo un forte interesse da parte dei compratori per immobili ubicati in fasce semicentrali a ridosso dei prossimi collegamenti della Metropolitana, oggi in sofferenza per i lavori di riqualificazione urbana e quindi accessibili dal lato prezzi, ma che d'altra parte potranno risultare un ottimo investimento in prospettiva futura con la creazione di nuove belle zone residenziali. Tra queste segnaliamo il comparto est della città (Plebisciti-Susa-Argonne), il comparto nord-ovest (Cenisio-Monumentale-Firenze-Portello) ed il comparto sud-ovest (Napoli-Bolivar-Solari). Per quanto riguarda il Centro le zone preferite dalla Clientela milanese rimangono Magenta-Monti-Pagano fino all'Arco della Pace ed a seguire Brera-Castello, per la Clientela straniera, sempre più numerosa in città, Brera è in assoluto la location più ambita seguita dal Quadrilatero e San Babila.

Il mercato delle locazioni continua nel suo trend positivo da Expo in avanti specialmente grazie al costante aumento di trasferimenti per motivi di lavoro e di studio universitario e specialistico. Fattori determinanti nella scelta dell'immobile in locazione rimangono la location (vicina o ben

collegata al luogo di lavoro) e lo stato mantenitivo che in questo caso assume rilevanza determinante. Nella fattispecie notiamo che i pochi appartamenti di nuova costruzione semi arredati disponibili e destinati alla locazioni riscontrano grande interesse anche a canoni superiori al mercato (Citylife e Porta Nuova sono esempi classici). Rimane purtroppo la segmentazione del mercato su base fiscale tra coloro che concedono in locazione solo con cedolare secca, quindi solo a persone fisiche, e coloro invece che sono aperti anche a conduttori persone giuridiche. Per quanto attiene alle zone più richieste segnaliamo che le preferenze sono uguali all'acquisto con l'unica differenza che gli stranieri sono molto attratti dal verde e cercano spesso nelle vicinanze delle relative scuole (ad esempio i francesi a San Siro vicino alla scuola francese).

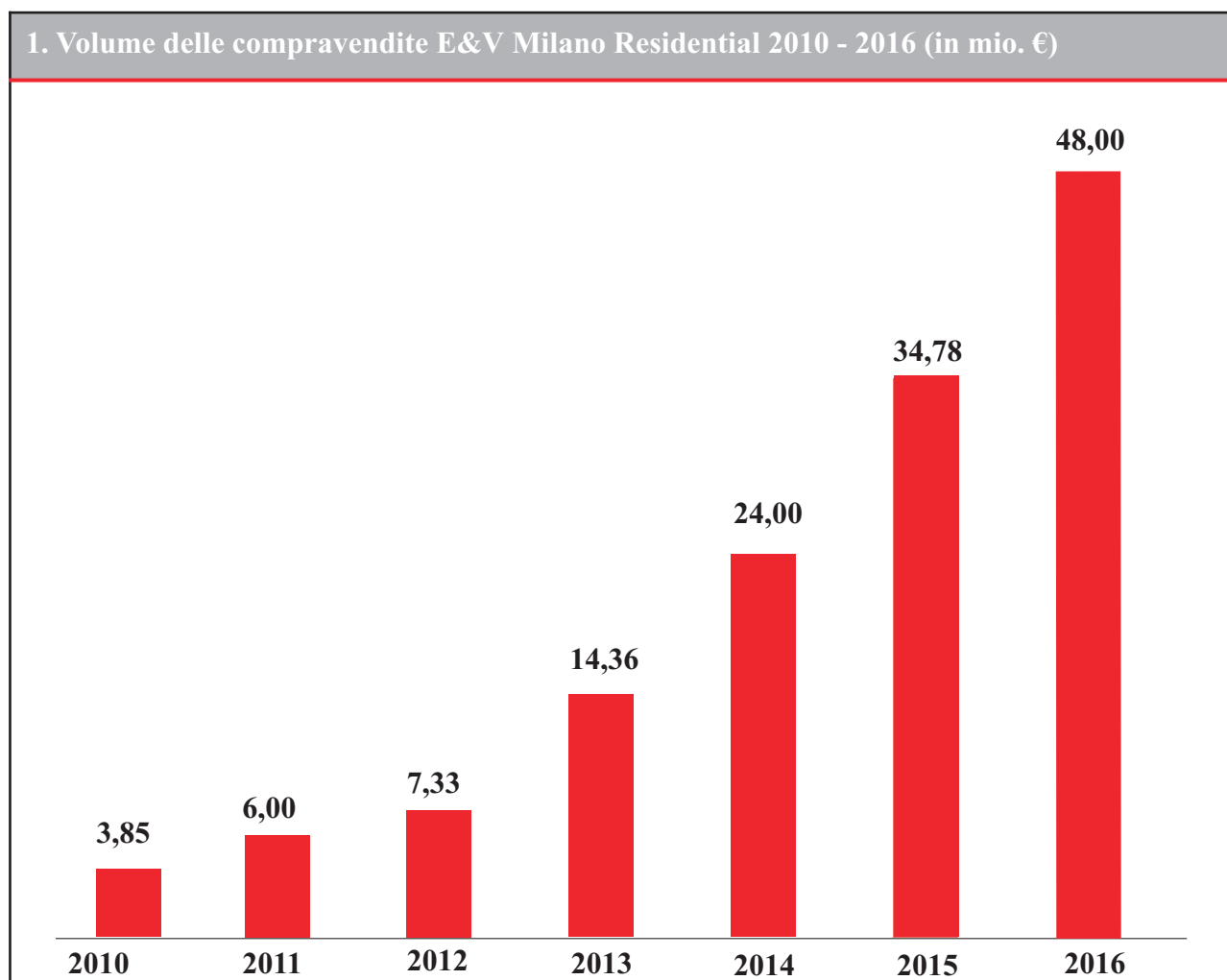
Segnaliamo inoltre che il mercato della locazione soffre la concorrenza del mercato della compravendita: molte giovani coppie e famiglie che hanno stabilità di prospettiva possono oggi, grazie al miglior credito, acquistare un immobile abbandonando la locazione con sforzo minimo. Riscontriamo infatti sempre di più che ci si rivolge al mercato della locazione solo per soddisfare esigenze transitorie e con durata media generalmente inferiori a 36 mesi.

E&V Milano Residential - II sem 2016

I volumi delle compravendite raggiunti da Engel & Völkers Milano nel secondo semestre dello scorso anno sono estremamente soddisfacenti registrando un incremento rispetto al primo semestre 2016 che si attesta intorno al 60% (nel I semestre 18,1 mio. €, nel II semestre 29,9 mio. €) Per quanto riguarda il volume totale dell'anno 2016 si è registrata una crescita del 45% circa rispetto al totale 2015 (grafico 1). Questo dato risulta estremamente interessante se confrontato anche con i tempi di vendita, che si sono ridotti a 4,4 mesi in media e allo sconto medio, che si attesta anche nel secondo se-

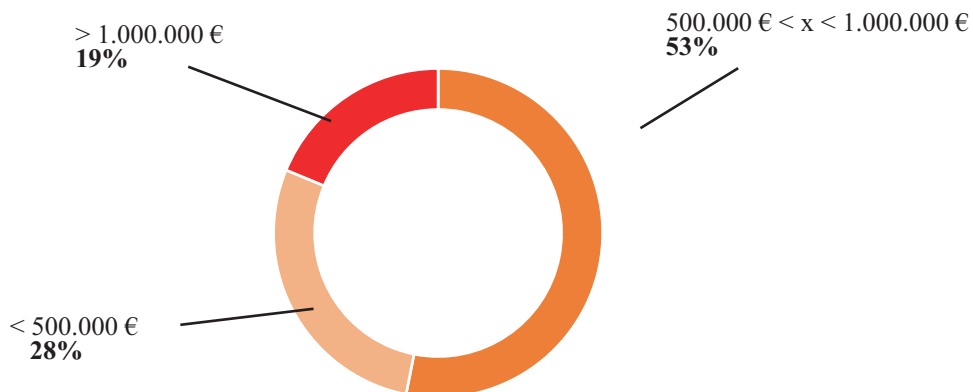
mestre dell'anno attorno al 6,01% (dato I semestre 2016: sconto medio pari a 6,14%). Dando uno sguardo ai prezzi di vendita dei singoli appartamenti compravenduti da Engel & Völkers Milano nel secondo semestre dell'anno (tabelle pag. 10-13), si possono evidenziare i seguenti range di valori, suddivisi per macro zone:

- Centro: min 5.700 – max 8.958 € / mq
- Nord / Est: min 2.600 – max 5.800 € / mq
- Ovest: min 3.150 – max 5.750 € / mq
- Sud: min 3.100 – max 5.600 € / mq



Fonte: dati interni

2. Vendite II sem 2016



Fonte: dati interni

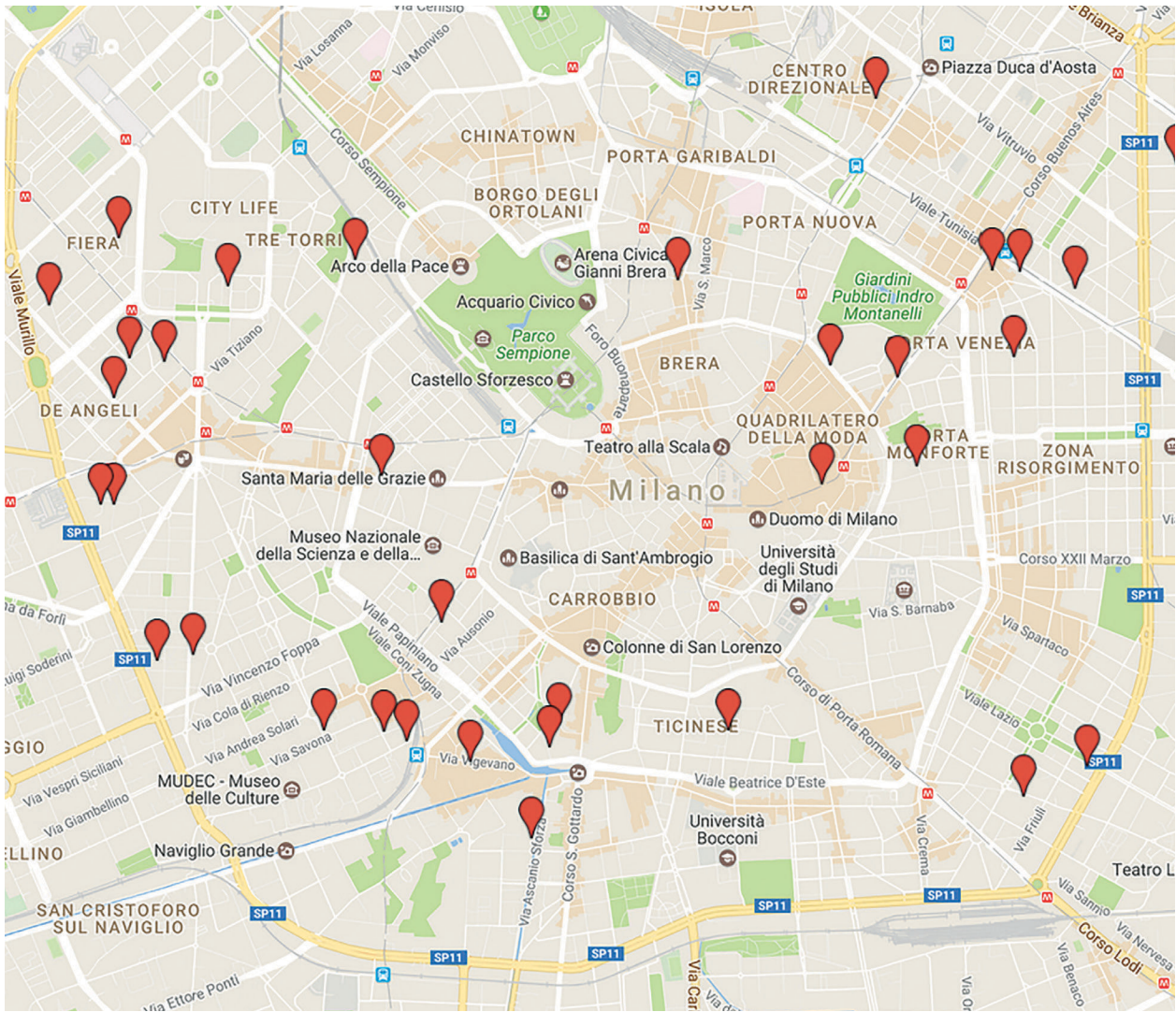
Engel & Völkers Milano ha svolto un'indagine quantitativa per misurare il sentiment all'interno del proprio team di Agenti Immobiliari. I risultati dell'analisi evidenziano come la domanda di immobili in acquisto a Milano sia in decisivo aumento (88% degli agenti Engel & Völkers Milano dichiara di aver registrato un trend in crescita), allo stesso tempo in aumento anche la ricerca di immobili in locazione, spinta principalmente da motivi di business o studio. Secondo gli agenti Engel & Völkers, oltre ad essere in aumento, la domanda è anche sempre più selettiva ed esigente. Anche se la domanda di abitazioni in acquisto è in forte aumento, notiamo che il mercato si sta "svuotando" di prodotto immobiliare. Aumentando il numero di compravendite diminuisce il numero di appartamenti disponibili e si restringe di conseguenza la rosa di scelta, questo porta fisiologicamente a prendere in considerazione anche quegli immobili che, fino a qualche anno fa, non si

riuscivano a commercializzare. Tutto questo sta portando sicuramente ad una riduzione dei tempi di vendita, pilotati da una maggiore consapevolezza dei reali valori di mercato con prezzi iniziali sempre più in linea con quelli finali e ad una vera e propria riduzione dei tempi di durata della trattativa.

Per quanto visto fino ad ora il 2017 a Milano sembra proseguire sulla scia positiva del 2016 con una robusta domanda di immobili che si tradurrà in un numero di compravendite sempre in aumento anche se magari non con lo stesso vigore.

Fari puntati sui valori degli immobili dai quali ci aspettiamo una sostanziale stabilità con un timido segno positivo per le zone più centrali e più richieste della città entro la fine del 2017, a patto che la situazione dei tassi di interesse rimanga favorevole o non subisca rilevanti contraccolpi che rischierebbero di minare le basi di questa auspicata ripresa.

3. Vendite E&V Milano II Sem 2016



Fonte: dati interni

Vendite E&V Milano II sem 2016 - Centro						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Corso Venezia	3°- 4°	6 locali	8.960	→	Ottimo	6 mesi
Corso Vittorio Emanuele II	5°	3 locali	7.350	↘	Ottimo	8 mesi
Via Senato	2°	3 locali	5.700	↘	Ottimo	5 mesi
Via Conservatorio	4°	6 locali	8.080	↗	Ottimo	10 mesi
Largo Treves	3°	3 locali	8.180	↗	Buono	6 mesi

Locazioni E&V Milano II sem 2016 - Centro						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Carpofo	1°	2 locali	320	→	Ottimo	1 mese
Foro Buonaparte	3°	2 locali	370	↗	Ottimo	1 mese
Foro Buonaparte	2°	3 locali	300	→	Ottimo	1 mese
Via Locatelli	15°	5 locali	115	↘	Buono	10 mesi
P.zza S. Maria Beltrade	1°	2 locali	325	↗	Ottimo	6 mesi
Via Bigli	1°	5 locali	300	→	Ottimo	4 mesi
Via Solferino	4°	3 locali	190	→	Ottimo	6 mesi
Via Turati	2°	3 locali	400	↗	Ottimo	1 mese
Vicolo S.M. Valle	2°	6 locali	180	→	Ottimo	6 mesi
Via F. Gabba	4°	3 locali	320	↗	Ottimo	6 mesi
Via Brisa	4°	5 locali	200	↘	Ottimo	1 settimana
P.za S. Erasmo	1°	4 locali	140	↘	Ottimo	21 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2016

Vendite E&V Milano II sem 2016 - Sud / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Via San Francesco d'Assisi	R	4 locali	3.110	↘	Da ristrutturare	7 mesi
Via Scaldasole	1°	3 locali	5.585	→	Buono	7 mesi
Via Alzaia Naviglio Pavese	2°	3 locali	5-420	↗	Ottimo	4 mesi
Viale Cirene	7°	4 locali	4.030	↘	Discreto	8 mesi
Via Panzeri	4°	4 locali	4.850	↘	Buono	4 mesi
Via Muratori	6° e 7°	4 locali	4.870	→	Molto buono	7 mesi

Locazioni E&V Milano II sem 2016 - Sud / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Bergamo	1°	5 locali	140	↘	Buono	3 mesi
Corso Colombo	3°	3 locali	135	↘	Ottimo	1 settimana
Corso di Porta Romana	6°	5 locali	205	→	Ottimo	2 mesi
Via Orti	4°	3 locali	155	↘	Buono	2 mesi
Via Salasco	5°	4 locali	145	→	Discreto	1 settimana
Corso XXII Marzo	5°	2 locali	165	→	Ottimo	1 settimana
Via Spartaco	T	3 locali	270	→	Buono	2 settimane
Via Cesariano	4°	2 locali	210	→	Buono	2 settimane

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2016

Vendite E&V Milano II sem 2016 - Ovest						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Via Abbondio San Giorgio	3°	3 locali	5.480	→	Buono	1 mese
Via A. Saffi	2°	5 locali	5.320	↗	Da ristrutturare	3 mesi
Via Bergognone	5°	5 locali	4.770	→	Ottimo	1 mese
Via Desiderio da Settignano	3°	2 locali	4.210	→	Buono	1 mese
Via Pagliano	3°	2 locali	4.000	→	Ottimo	12 mesi
Via Ravizza	Rialzato	3 locali	3.150	→	Da ristrutturare	1 mese
Via Alberto Mario	1°	3 locali	4.480	→	Buono	2 mesi
Via delle Stelline	2°	4 locali	4.620	→	Da ristrutturare	1 mese
Via Favretto	2°	2 locali	4.170	→	Ottimo	1 mese
Via Frua	7°	3 locali	5.740	↘	Buono	1 mese
Via S. Agostino	1°	4 locali	5.120	→	Ottimo	6 mesi
Via Plutarco	1°	5 locali	4.700	→	Discreto	12 mesi
Via Senofonte	1°	3 locali	240	↘	Discreto	1 mese
Via Vigevano	1°	3 locali	3.810	↗	Da ristrutturare	1 mese
Via Voghera	T	2 locali	4.455	→	Ottimo	1 mese
Via Correggio	4°	5 locali	4.760	→	Ottimo	3 settimane
Via Tortona	5°	3 locali	3.810	→	Ottimo	24 mesi

Locazioni E&V Milano II sem 2016 - Ovest						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Griziotti	5°	2 locali	168	→	Buono	1 settimana
Viale Monte Rosa	4°	4 locali	155	→	Ottimo	1 mese
Piazza della Conciliazione	3°	7 locali	217	→	Ottimo	2 settimane
Via Buonarroti	5°	7 locali	136	→	Ottimo	10 mesi
Via V. Monti	2°	4 locali	177	→	Ottimo	2 mesi
Via Correggio	2°	2 locali	253	↗	Ottimo	4 mesi
Via M. Bandello	1°	3 locali	120	↘	Buono	6 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2016

Vendite E&V Milano II sem 2016 - Nord / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di vendita
Via Kramer	2°	4 locali	5.650	→	Buono	4 mesi
Via Carnaghi	1°	3 locali	4.140	↗	Molto buono	6 mesi
Via Fabio Filzi	12°	6 locali	5.480	→	Molto buono	8 mesi
Via Melzo	3° - 4°	6 locali	5.780	→	Ottimo	5 mesi
Viale Regina Giovanna	7°	6 locali	3.680	→	Da ristrutturare	6 mesi
Via Maiocchi	2°	6 locali	2.240	→	Da ristrutturare	1 mese
Via Garofalo	T	2 locali	2.000	→	Buono	2 mesi

Locazioni E&V Milano II sem 2016 - Nord / Est						
Indirizzo Immobile	Piano	Tipologia	*€/MQ (anno)	**Andamento prezzi	Stato manutenzione	Tempo di locazione
Via Abamonti	5°	3 locali	200	→	Ottimo	1 mese
Via Carnevali	5°	3 locali	125	→	Buono	4 mesi
Via Gluck	8° e 9°	4 locali	150	↗	Ottimo	10 giorni
Via Kramer	2°	4 locali	150	↘	Ottimo	2 settimane
P.za della Repubblica	2°	4 locali	150	↘	Buono	7 mesi
Via Ramazzini	7°	6 locali	225	→	Ottimo	2 mesi
Via Tadino	5°	3 locali	225	→	Ottimo	1,5 mesi
Via Broggi	5°	2 locali	205	↘	Ottimo	1 settimana
Via Vincenzo Capelli	2°	2 locali	350	→	Ottimo	3 mesi

Fonte: *dati interni

** in confronto alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2016

Engel & Völkers in Italia



ENGEL & VÖLKERS • Milano

Milano Centro Storico

Via Broletto ang. Via dei Bossi 7
20121 Milano
Phone +39-02-94 43 33 31
MilanoCentroStorico@engelvoelkers.com

Milano Fiera

Via Buonarroti 21
20149 Milano
Phone +39-02-94 43 33 21
MilanoFiera@engelvoelkers.com

Milano Porta Romana

Corso di Porta Romana 51
20122 Milano
Phone +39-02-94 43 33 11
MilanoPortaRomana@engelvoelkers.com

Milano Porta Venezia

Via Eustachi 19
20129 Milano
Phone +39-02-94 43 33 61
MilanoPortaVenezia@engelvoelkers.com

Milano Commercial

Via dei Bossi 7
20121 Milano
Phone +39-02-94 43 93 01
MilanoCommercial@engelvoelkers.com