

Le Rilevazioni della Commissione Immobili della Camera di commercio

Prezzi immobili - 2° semestre 2023 evoluzioni e tendenze

Milano Monza Brianza Lodi

**Transizioni in calo e tempi di compravendita allungati
Si attende il calo dei tassi per rilanciare la domanda
Bene le periferie, tengono i centri storici**

Residenziale +1% a Milano, +2% a Monza e Lodi

Prezzo medio per il nuovo:

6.400 €/mq a Milano, 3.228 €/mq a Monza, 2.375 €/mq a Lodi

Le Rilevazioni sui prezzi degli immobili per il secondo semestre 2023 mostrano un rallentamento delle transazioni nei territori di Milano, Monza Brianza e Lodi, che risentono del rialzo dei tassi e delle maggiori difficoltà nell'ottenere mutui e finanziamenti; si allungano i tempi delle compravendite in un mercato più attendista, dove ancora manca l'incontro tra domanda e offerta. È il quadro che emerge dall'ultima Rilevazione dei prezzi del mercato immobiliare condotta dalla Commissione Immobili della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

L'andamento dei prezzi che emerge dai dati - rilevati dalla Camera di commercio ed elaborati in collaborazione con l'Ufficio Studi di Confcommercio Milano Lodi Monza e Brianza - evidenzia per il residenziale una variazione di +1% a Milano rispetto al primo semestre 2023; aumento più significativo +2% a Lodi e Monza. Sugli appartamenti nuovi in città a Milano cresce, seppure in maniera contenuta, la zona sud (+2%); a Monza brillante il quadrante est (+4%); a Lodi l'aumento riguarda la periferia (+4%).

Nello specifico, Milano vede quotazioni stabili con crescite contenute sia nell'ambito residenziale che in quello non residenziale, con prezzi che toccano in media 6.400 €/mq per gli appartamenti nuovi. Omogenea la crescita dei prezzi, contenuta per tutte

le zone nel range tra +1% e +2%. Nel centro il valore massimo medio raggiunge 11.671 €/mq (+1%) a fronte di 4.712 €/mq (+2%) della zona sud.

A Monza città per il nuovo il prezzo medio si attesta su 3.228 €/mq, con crescita per la zona est (+4% a 2.563 €/mq) e più contenuta negli altri settori, dove i prezzi sono più alti (5.563 €/mq nel centro storico).

Per Lodi crescita di +2% sul prezzo medio di acquisto del nuovo (2.375 €/mq), con performance significativa in periferia a 2.164 €/mq (+4%) e prezzi in media a 3.075 €/mq in centro città.

Marco Zanardi - Vicepresidente Commissione Immobili della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi – ha commentato: “Il mercato sta vivendo un momento di riflessione, con i portali ricchi di offerte di immobili in vendita che al momento non trovano adeguata risposta nei compratori. I proprietari ragionano con i valori del 2022 e gli acquirenti con quelli del 2024, tendenzialmente previsti in ribasso. Siamo convinti che la diminuzione dei tassi, prevista per la seconda metà del 2024, porterà però ad una ripresa degli acquisti e degli investimenti. In generale si osserva l’affermarsi di una progressiva tendenza a uscire da Milano alla ricerca di più spazio a prezzi più contenuti, con flussi che interessano sia la periferia della città sia i territori limitrofi della Brianza e del Lodigiano”.

I tempi di compravendita si allungano perché l’incrocio tra domanda e offerta risente della dinamica dei tassi di interesse, saliti negli ultimi mesi in maniera significativa impattando sull’erogazione dei mutui. Dopo mesi di sostanziale fermo delle operazioni ora si tende a riprendere la programmazione in vista di un probabile miglioramento delle condizioni di credito. Da notare uno spostamento di flussi dall’acquisto alla locazione da parte di chi non ha raggiunto gli standard richiesti dalle banche. Il futuro riequilibrio del mercato potrebbe peraltro comportare un rallentamento degli aumenti di valore dei canoni di locazione.

Si rileva una crescita dell’interesse degli acquirenti per le nuove costruzioni già adeguate agli standard energetici più elevati, che nel medio e lungo periodo garantiscono minori spese di gestione dell’immobile. Si privilegia anche, se ci sono le condizioni, l’acquisto di metrature più ampie con spazio e dimensioni idonee per chi può lavorare da casa. Fenomeno recente è lo sviluppo di un mercato della “seconda prima casa”: l’acquisto di un immobile fuori città e in località di solito dedite alla villeggiatura dove però risiedere per periodi anche lunghi.

I costi più contenuti rispetto a Milano e la qualità della vita favoriscono le quotazioni a Monza e Lodi nelle zone meglio attrezzate sul fronte dei collegamenti e dei servizi.

In particolare, nel Lodigiano la situazione è dinamica nella parte nord e nel capoluogo, meglio collegati con Milano, e più difficile nella Bassa.

Il comparto degli uffici, sia in compravendita che in locazione, ha avuto una ripresa dovuta al ritorno delle persone, negli ambienti lavorativi, in presenza. Le superfici richieste si sono però ridotte in quanto il sistema misto di presenza e smart working è oggi una realtà consolidata. **I negozi** soffrono ancora dei postumi del Covid, che ha visto il fallimento di numerose attività. I proprietari sono alla ricerca di conduttori referenziati che possono fornire le opportune garanzie per sostenere i canoni che comunque hanno visto ancora aumenti nelle vie di maggior interesse commerciale. Gli unici esercizi che funzionano bene sono quelli dedicati al food, in continua apertura con richieste di superficie fra i 70 e i 100 mq. nelle vie di passaggio.

Per una consultazione completa dei prezzi degli immobili dei territori di Milano Monza e Lodi è possibile acquistare la Rilevazione attraverso il sito web [Piuprezzi](#).

Relazioni con i media
335.6413321 - 328.4689818
ufficio.stampa@mi.camcom.