

INVESTIRE IN MILANO

La città che cambia e trova un ruolo internazionale



18 Ottobre 2023

Situazione e prospettive della
città meneghina

Luca DONDI | CEO Nomisma



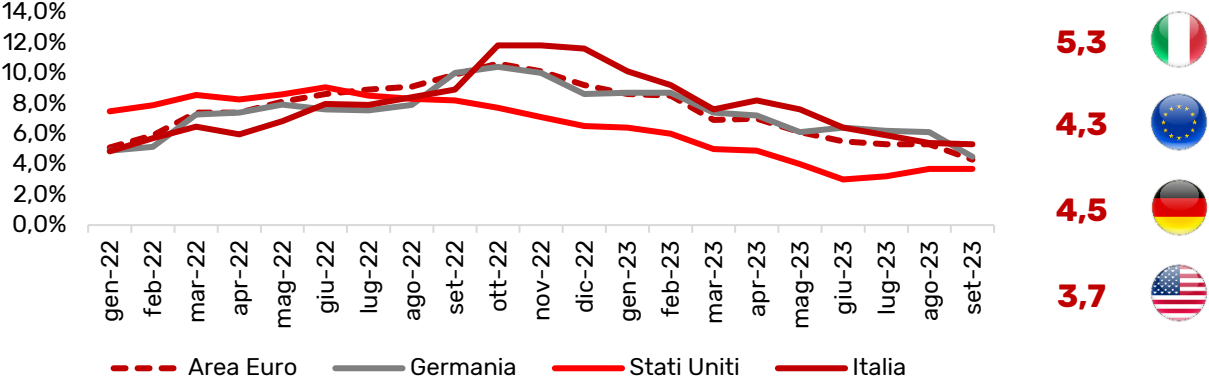
SCENARIO MACROECONOMICO

PIL E PREVISIONI DI CRESCITA

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stati Uniti	2,3	-2,8	5,9	2,1	2,2	1,3
Cina	6,0	2,2	8,4	3,0	5,1	4,6
Giappone	-0,4	-4,6	2,2	1,0	1,8	1,0
Italia	0,5	-9,1	7,0	3,7	0,8	0,8
Germania	1,1	-4,1	2,6	1,8	-0,2	0,9
Francia	1,9	-7,9	6,4	2,5	1,0	1,2
Regno Unito	1,6	-11,0	7,6	4,1	0,3	0,8

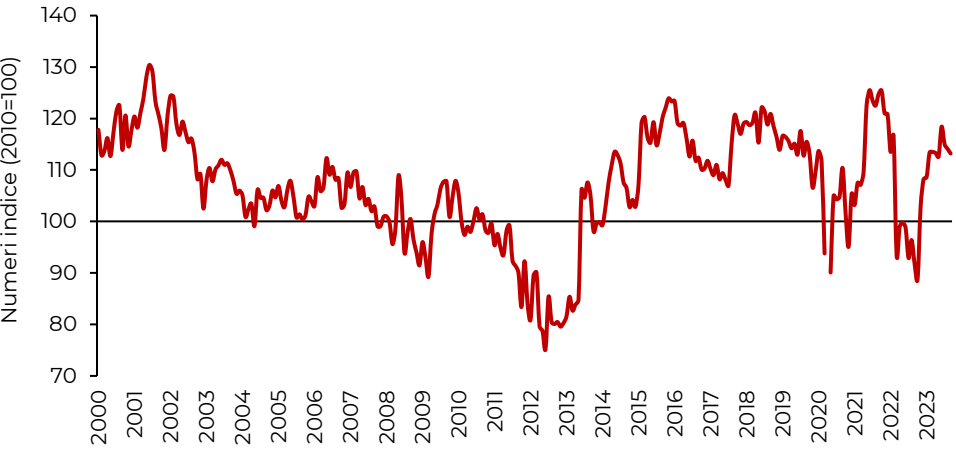
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

INFLAZIONE - VAR TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



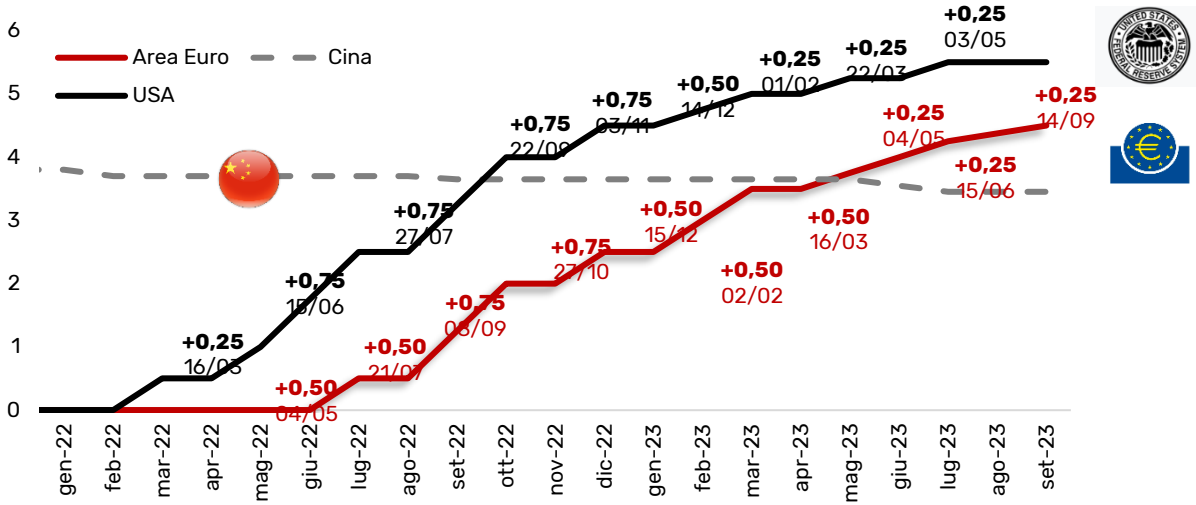
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI

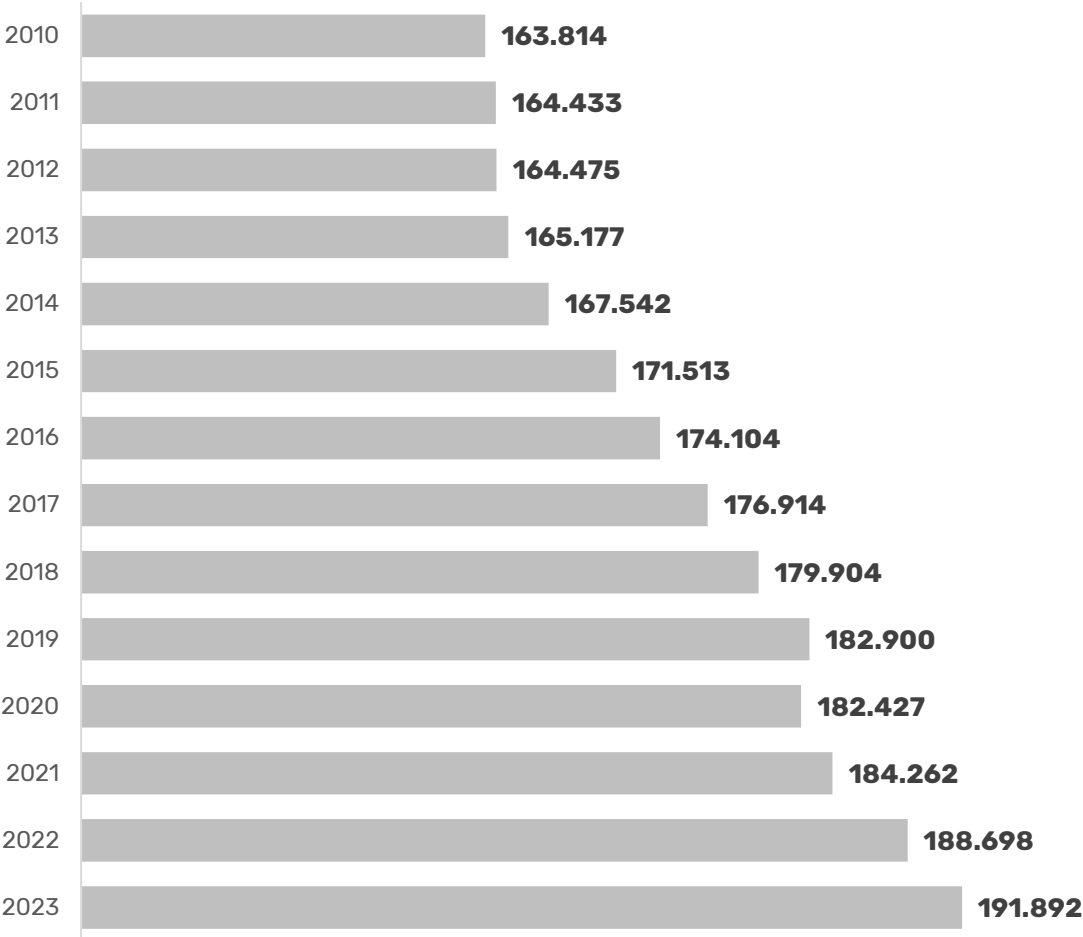


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Infocamere

TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI



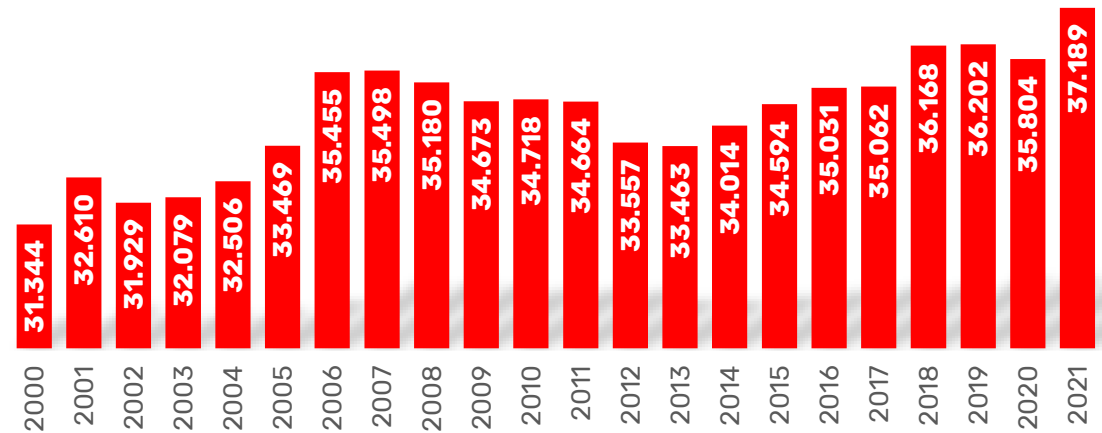
NUMERO DI IMPRESE ATTIVE NEL COMUNE DI MILANO



NUMERO DI ADDETTI ALLE IMPRESE ATTIVE NEL COMUNE DI MILANO



REDDITO MEDIO PER CONTRIBUENTE A VALORI REALI NEL COMUNE DI MILANO (Valori in euro, anno base: 2021)

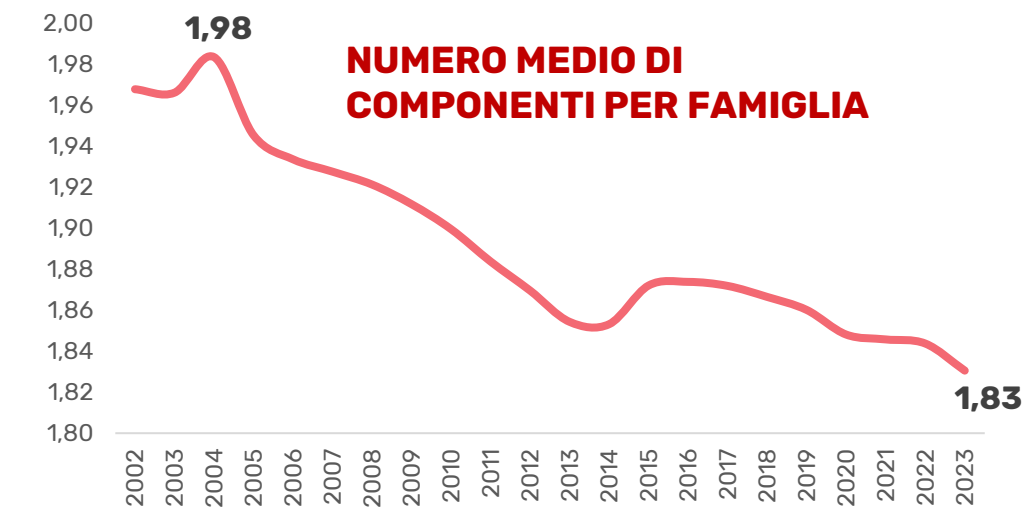
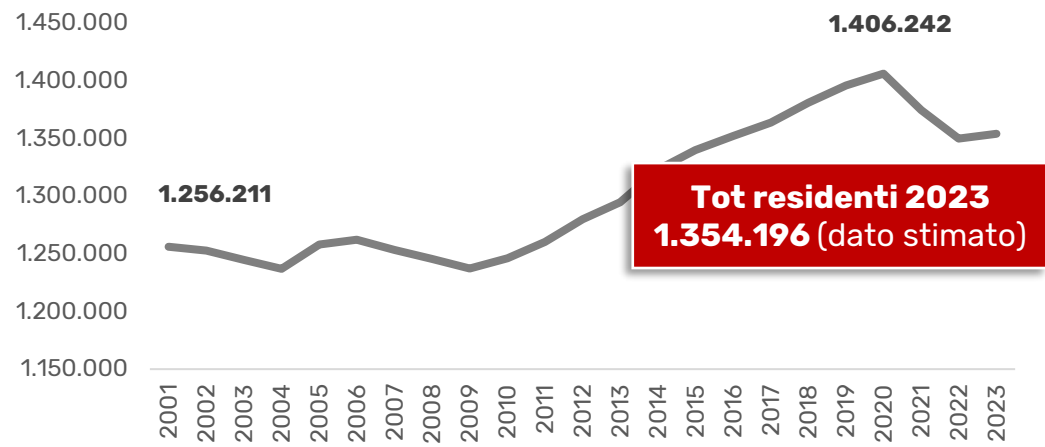


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Infocamere



EVOLUZIONE POPOLAZIONE
RESIDENTE A MILANO

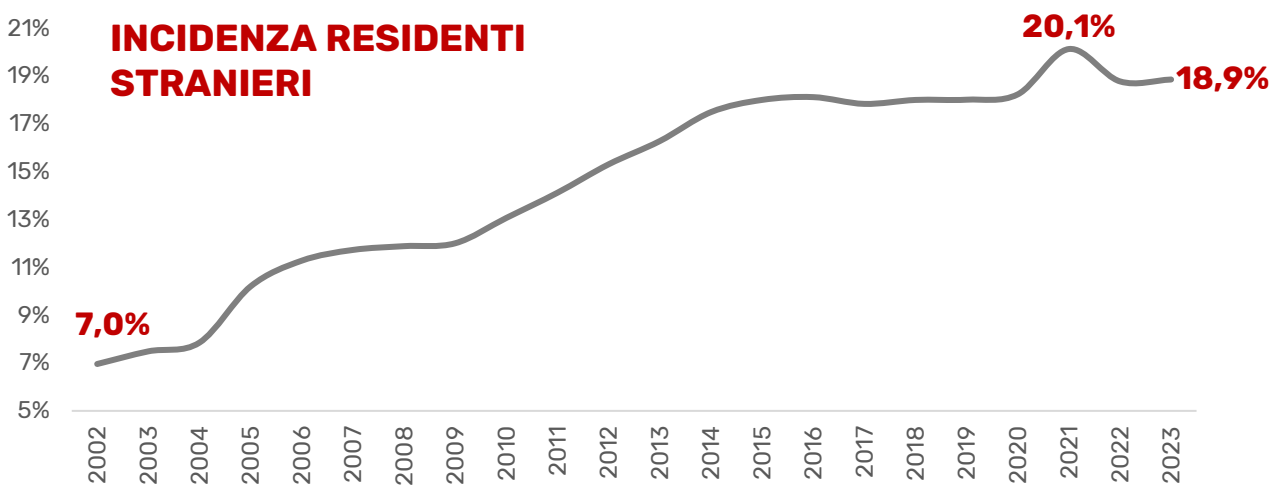
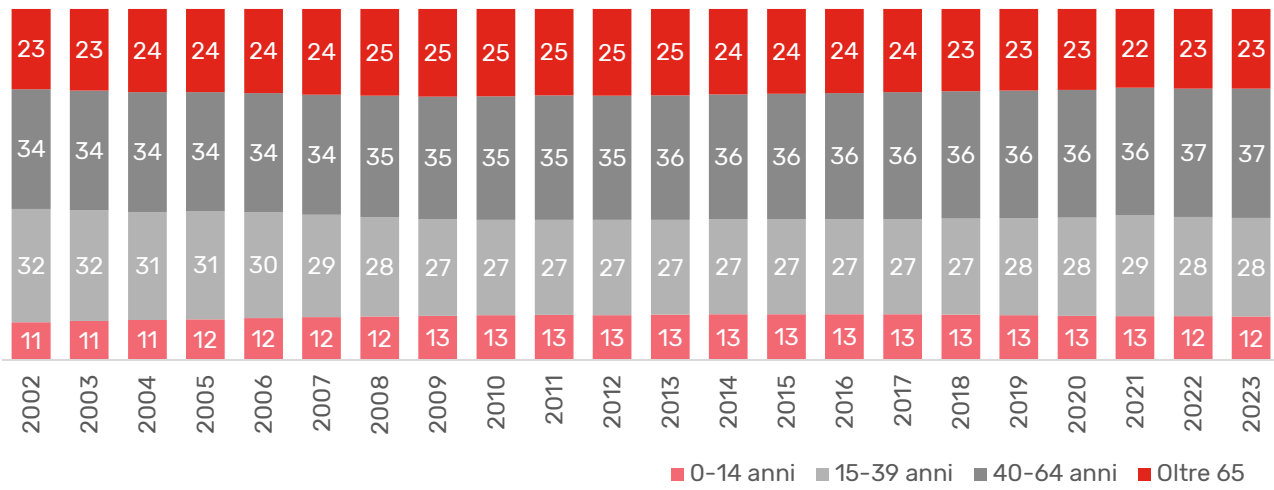
Fonte: ISTAT



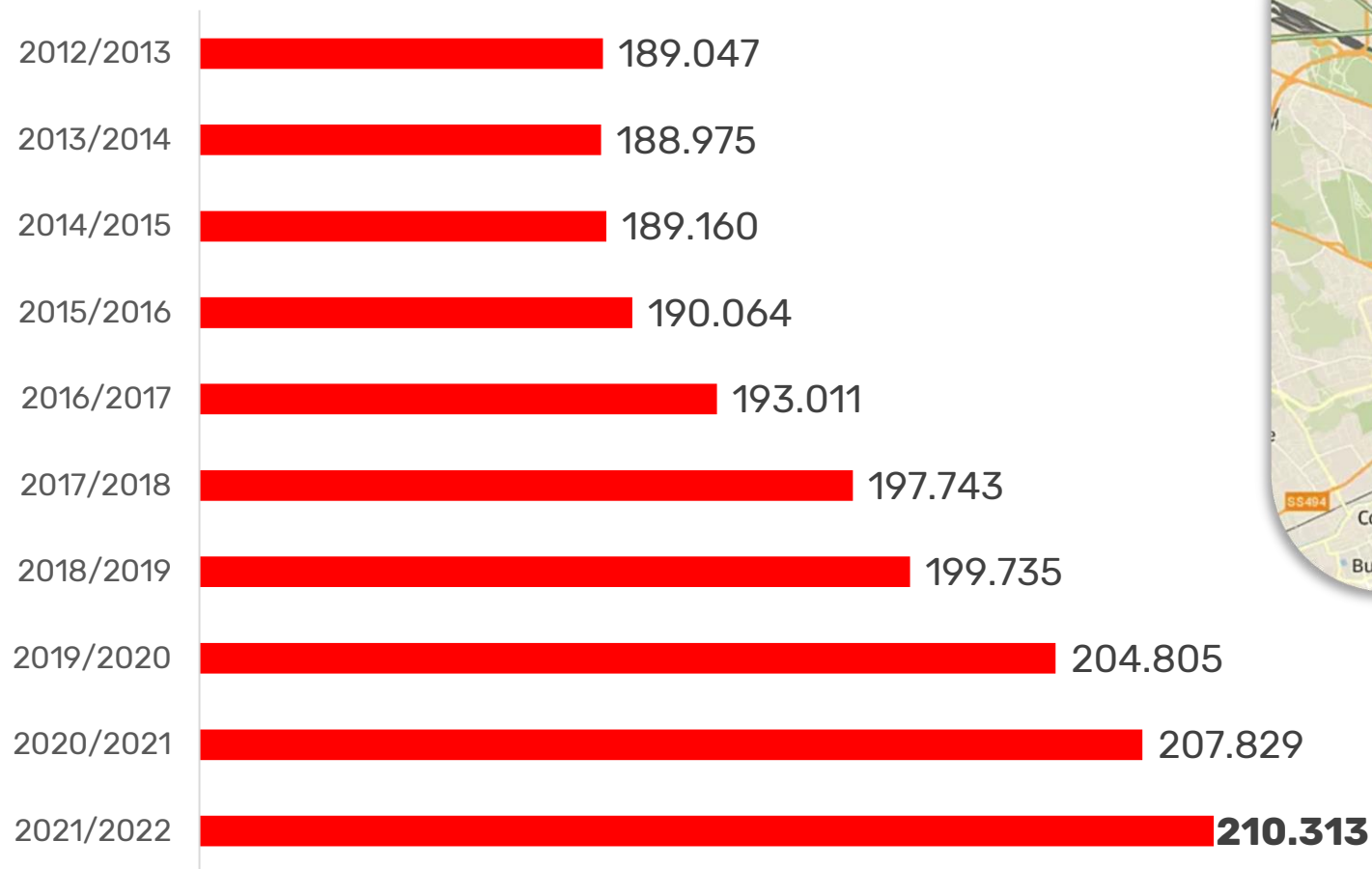
Fonte: SISI – Comune di Milano

POPOLAZIONE PER CLASSE DI ETÀ (%)

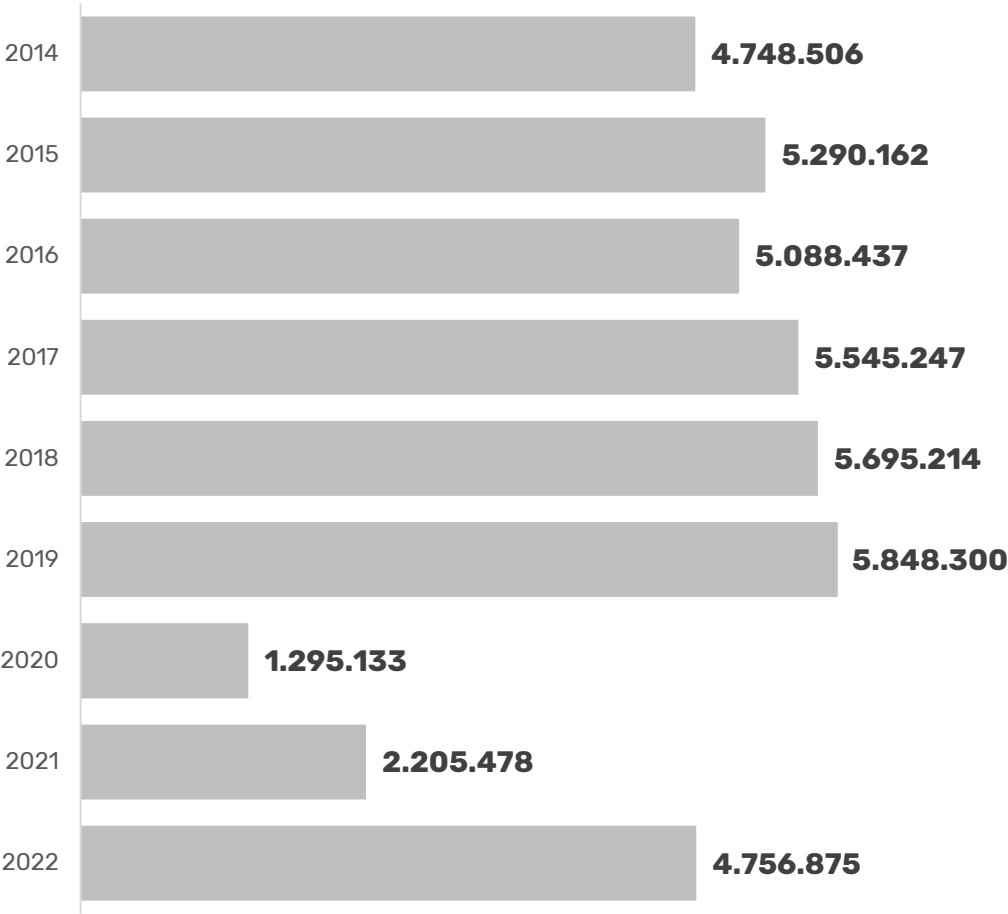
Fonte: ISTAT



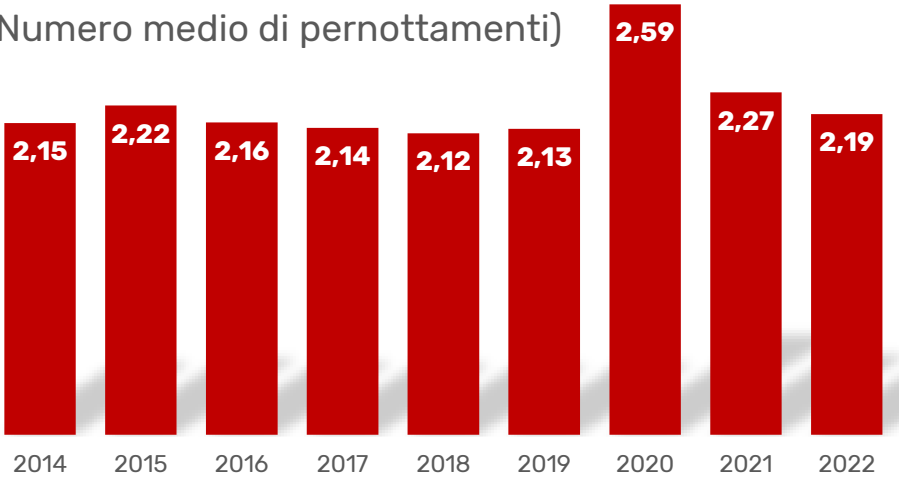
Fonte: ISTAT

**EVOLUZIONE NUMERO ISCRITTI AGLI
ATENEI DI MILANO****59%****INCIDENZA STUDENTI FUORI SEDE SUL TOTALE
DEGLI ISCRITTI - AA 2021/2022**

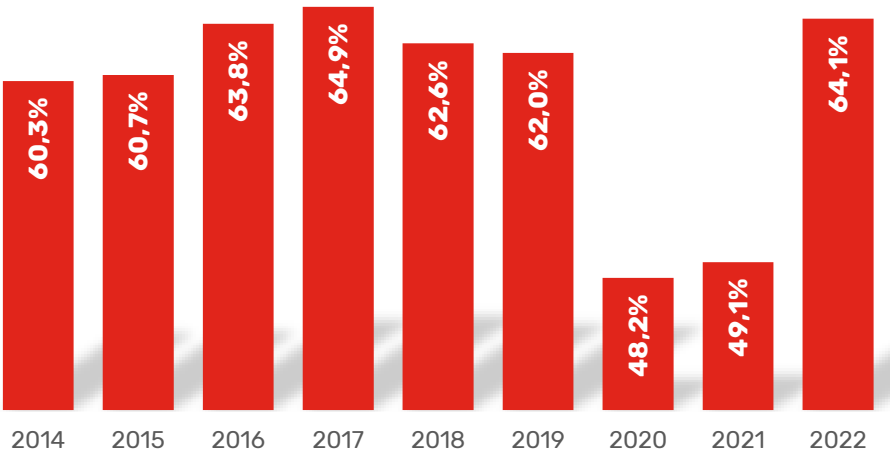
EVOLUZIONE NUMERO DI ARRIVI TURISTICI NEL
COMUNE DI MILANO



PERMANENZA MEDIA
(Numero medio di pernottamenti)



QUOTA DI STRANIERI SUL TOTALE ARRIVI



4 mln
Arrivi a
Milano nel
2023 H1

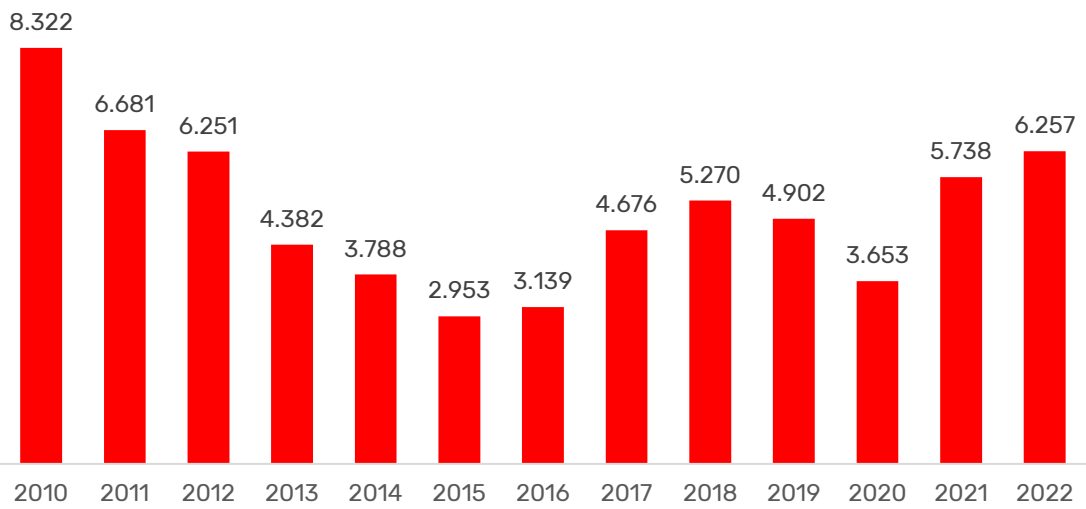
Maggio 2023
790.281 arrivi
+22% sul 2019

Giugno 2023
752.695 arrivi
+18% sul 2019

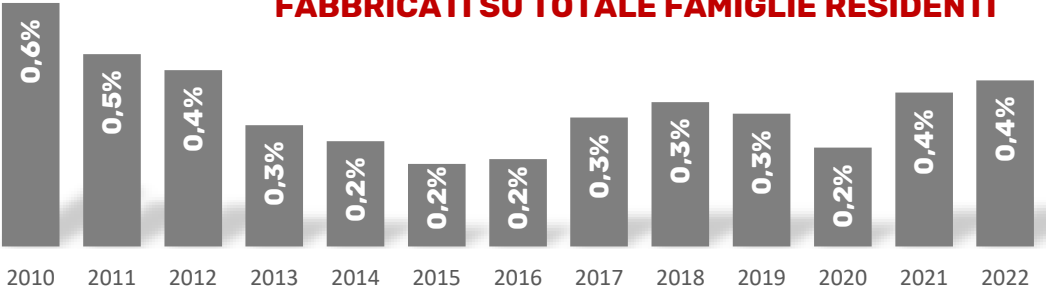
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT e SISI – Comune di Milano



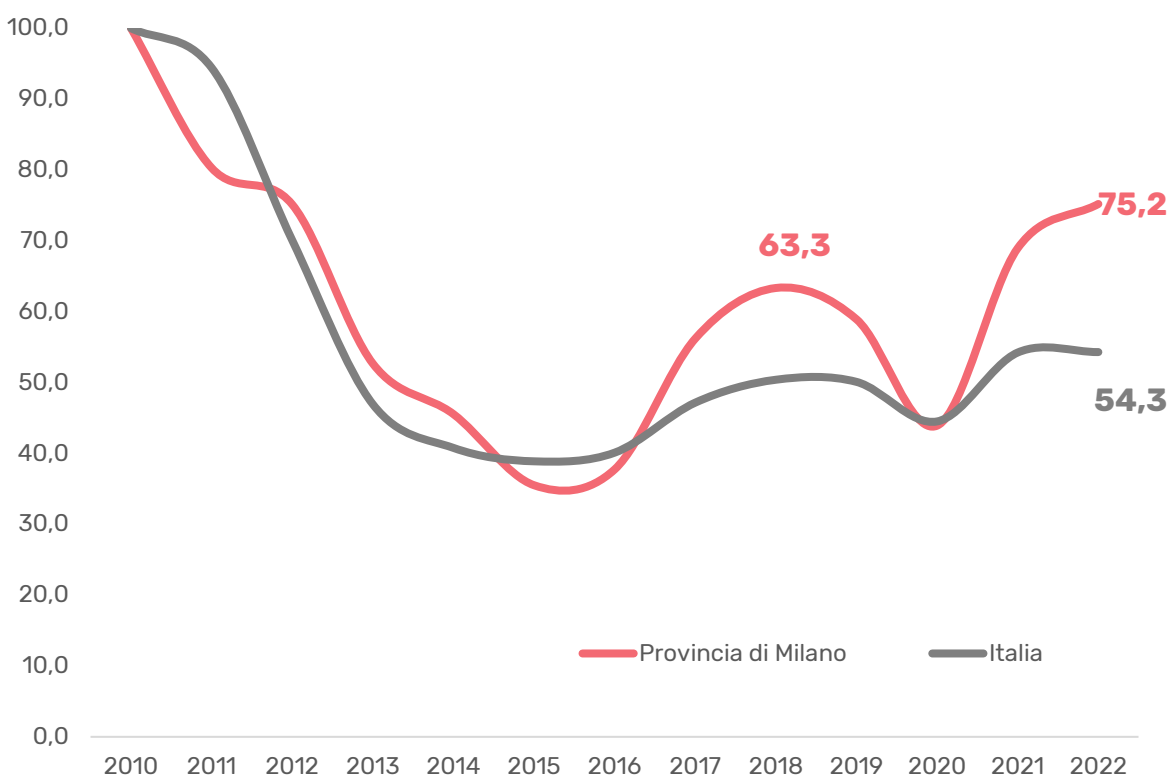
NUMERO DI ABITAZIONI IN NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI - PROVINCIA DI MILANO



INCIDENZA NUMERO ABITAZIONI IN NUOVI FABBRICATI SU TOTALE FAMIGLIE RESIDENTI



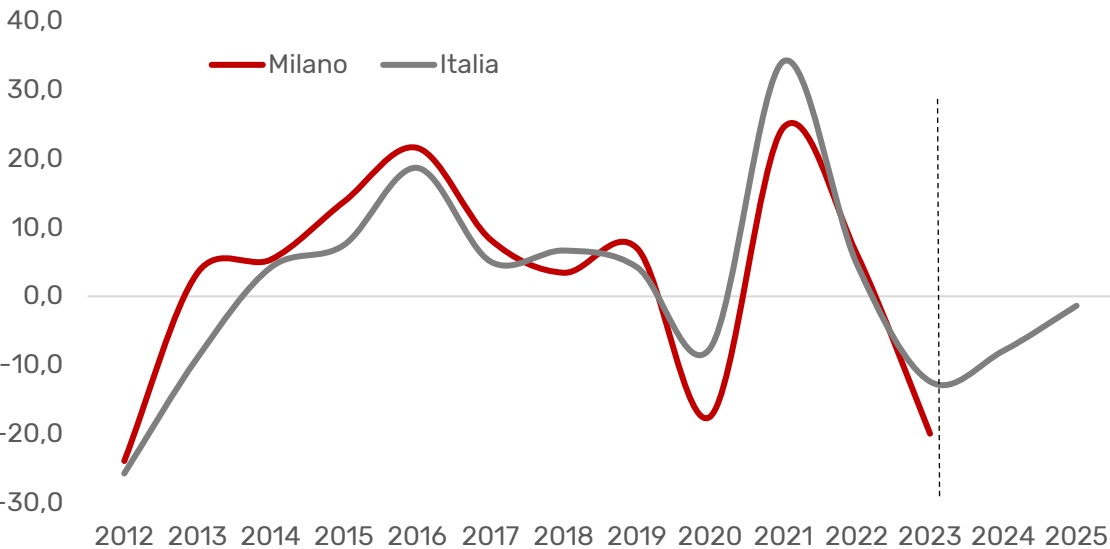
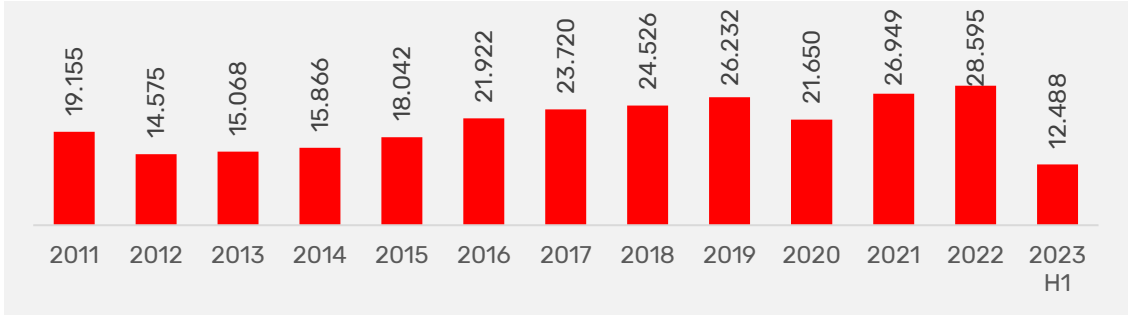
NUMERO DI ABITAZIONI IN NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI - ITALIA E PROVINCIA DI MILANO (Numeri indice - Base=2010)





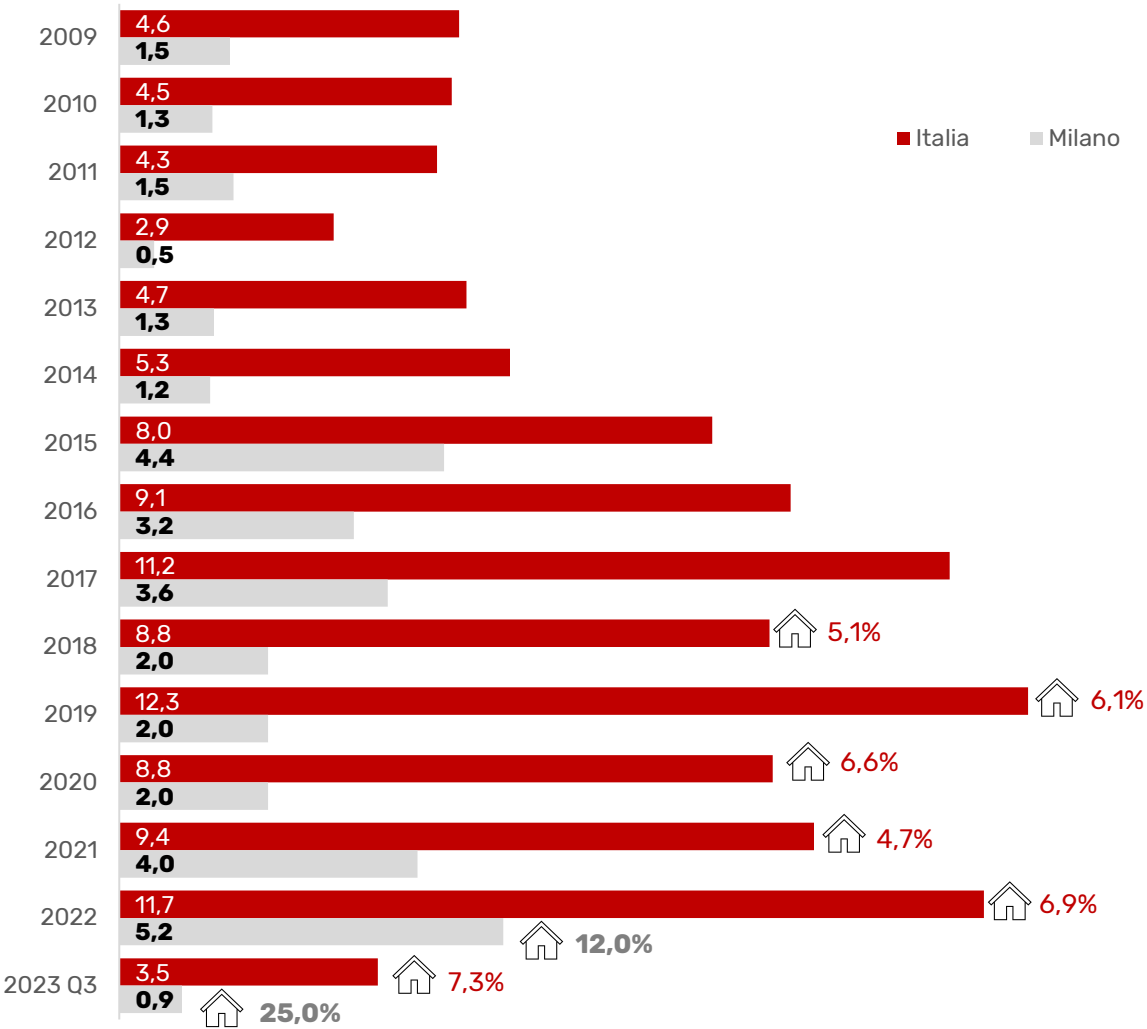
NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI
E VARIAZIONI % ANNUALI

MILANO



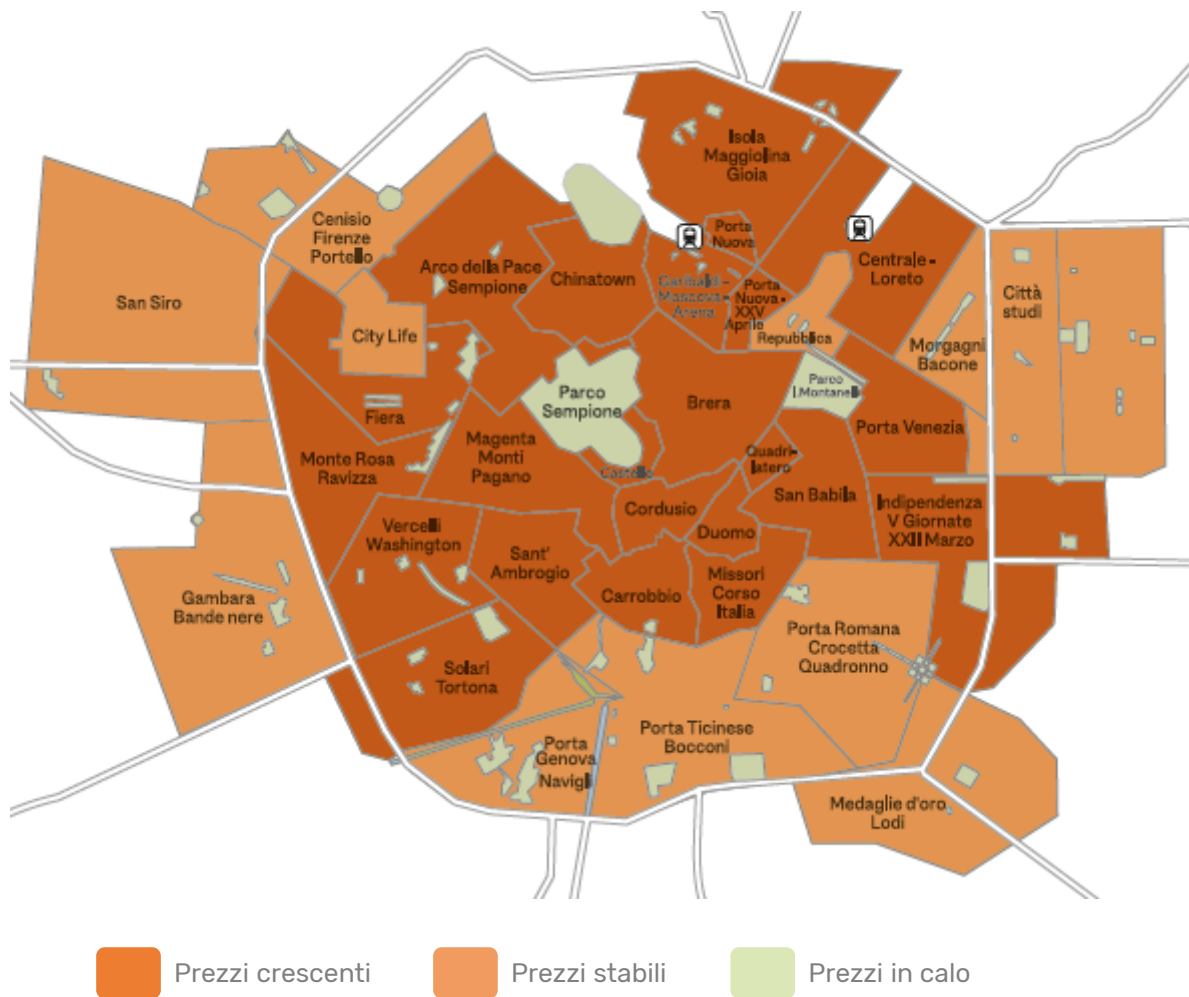
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE (Miliardi di Euro)
Incidenza componente Residenziale (in %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield

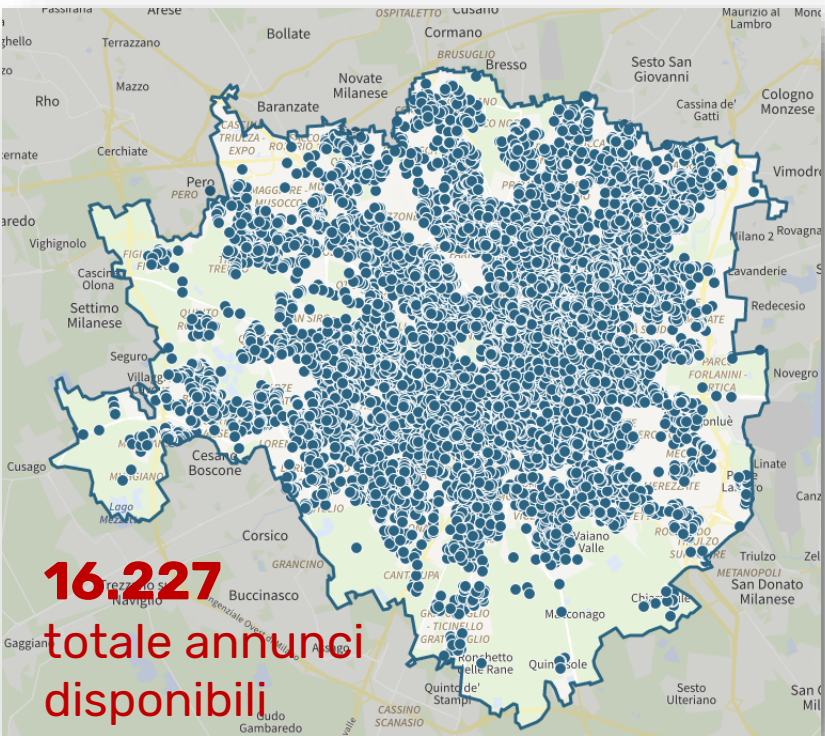
TREND DEI PREZZI RESIDENZIALI



Abitazioni nuove/ristrutturate al nuovo	2022 H2		22023 H1		Trend
CENTRO STORICO	min	max	min	max	+
Quadrilatero	10.500	21.000	10.500	24.000	+
San Babila	9.200	17.000	9.200	18.000	+
Brera	9.000	20.000	9.000	21.000	+
Castello-Foro Buonaparte	9.000	20.000	9.000	21.000	+
Duomo	8.500	18.500	8.500	19.500	+
Cordusio	8.500	18.000	8.500	19.000	+
Missori-Corso Italia	6.800	13.000	6.800	13.500	+
Magenta-Monti-Pagano	6.800	14.500	6.800	15.000	+
Carobbio	6.800	12.500	6.800	13.500	+
Sant'Ambrogio	6.800	15.000	6.800	15.500	+

Abitazioni da ristrutturare	2022 H2		22023 H1		Trend
CENTRO STORICO	min	max	min	max	=
Quadrilatero	8.500	14.500	8.500	14.500	=
San Babila	7.200	14.000	7.200	14.000	=
Brera	6.800	14.000	6.800	14.000	=
Castello-Foro Buonaparte	6.800	14.000	6.800	14.000	=
Duomo	6.800	13.000	6.800	13.000	=
Cordusio	6.800	11.500	6.800	11.500	=
Missori-Corso Italia	5.800	8.500	5.800	8.500	=
Magenta-Monti-Pagano	5.400	9.100	5.400	9.100	+
Carobbio	5.700	9.100	5.700	9.100	+
Sant'Ambrogio	5.500	9.000	5.500	9.000	=

OFFERTA RESIDENZIALE A MILANO



OFFERTA RESIDENZIALE A MILANO

Valore max 220.000 €
Superficie min 60 mq
Stato manutentivo Buono/Abitabile
Aste Escluse



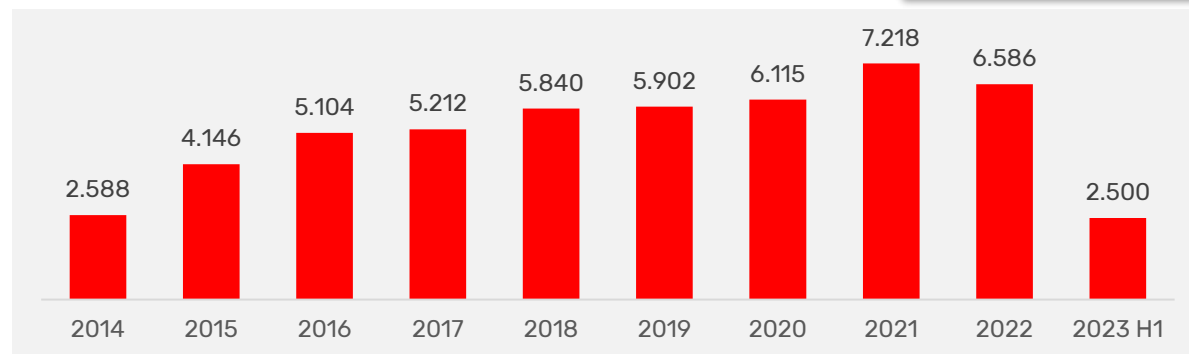
LE CONDIZIONI DI ACCESSO

Reddito annuo lordo	€ 45.000
Reddito mensile (13 mensilità)	€ 2.000
Rapporto rata reddito	30%
Rata mutuo 20 anni tasso fisso	€ 650
Valore immobile 60 mq acquistabile con mutuo 20 anni a tasso fisso sul 50% del valore	€ 220.000
Disponibilità iniziale	€ 110.000 acquisto + € 15.400 spese

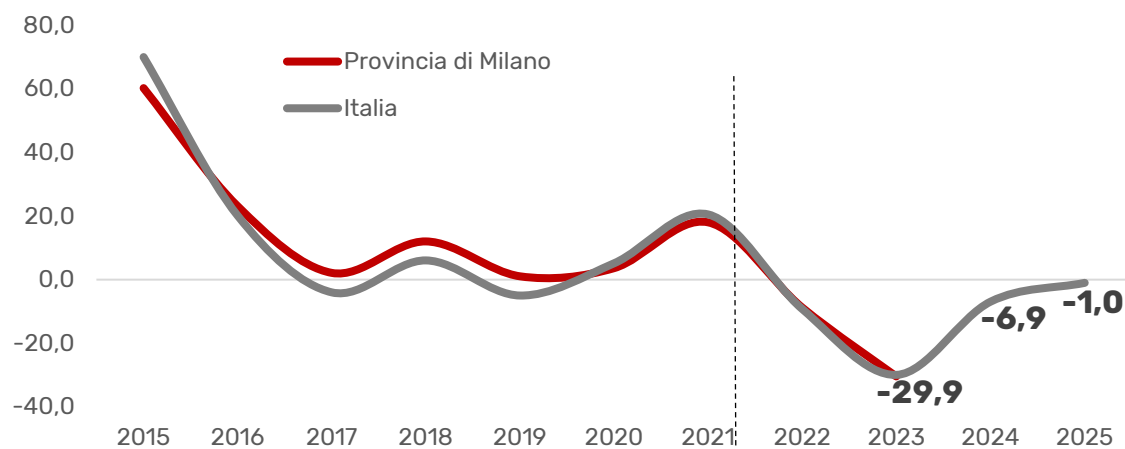
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Immobiliare.it

EROGAZIONE DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI (Milioni di euro)

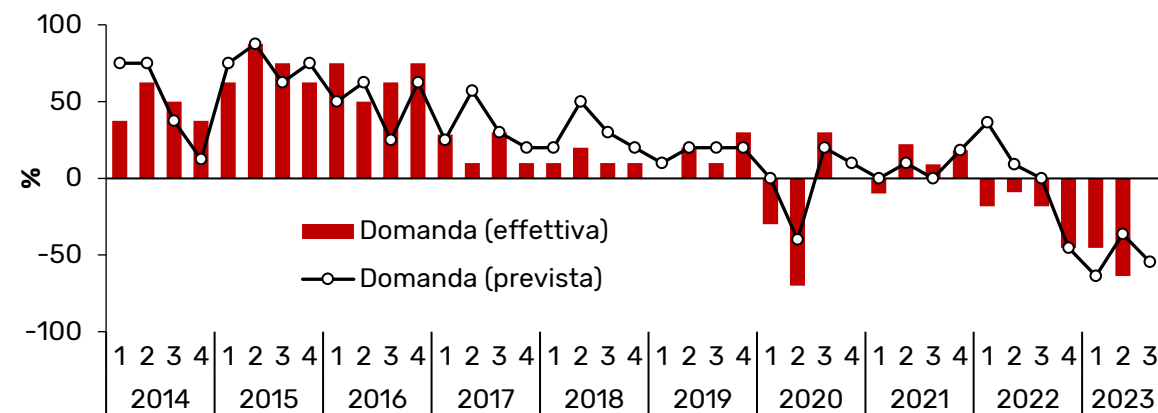
MILANO



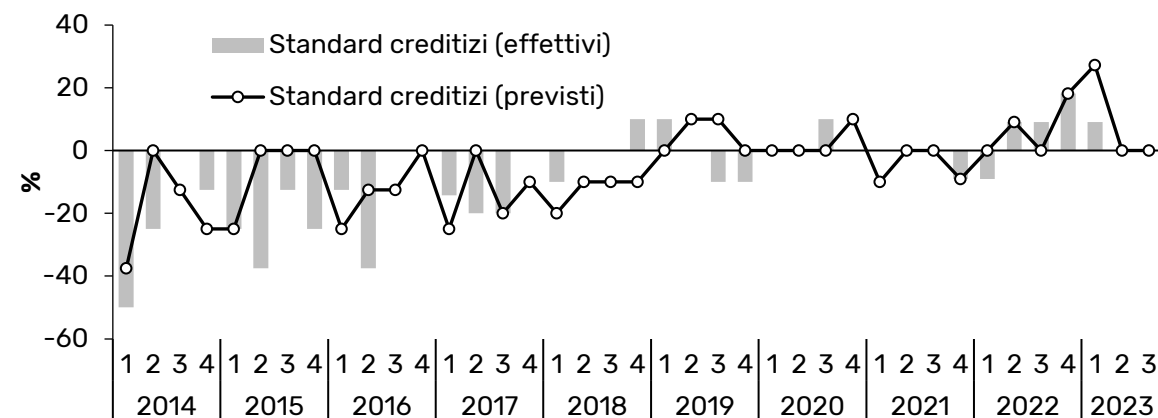
VARIAZIONE TENDENZIALE DELLE EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (%)



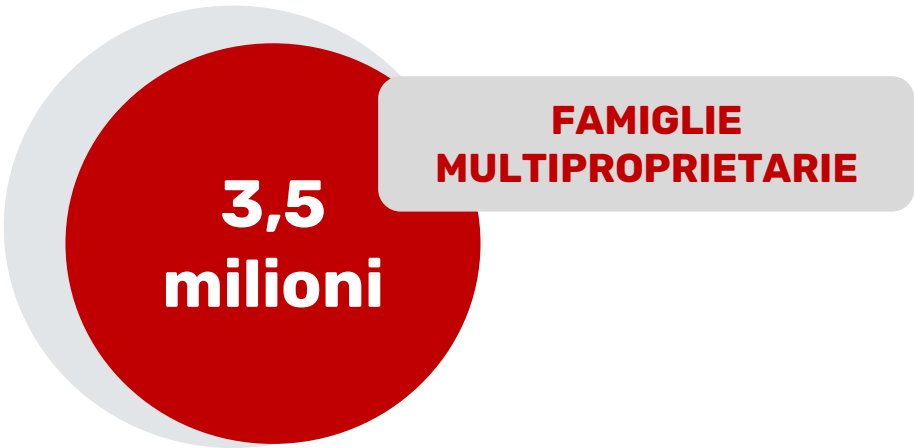
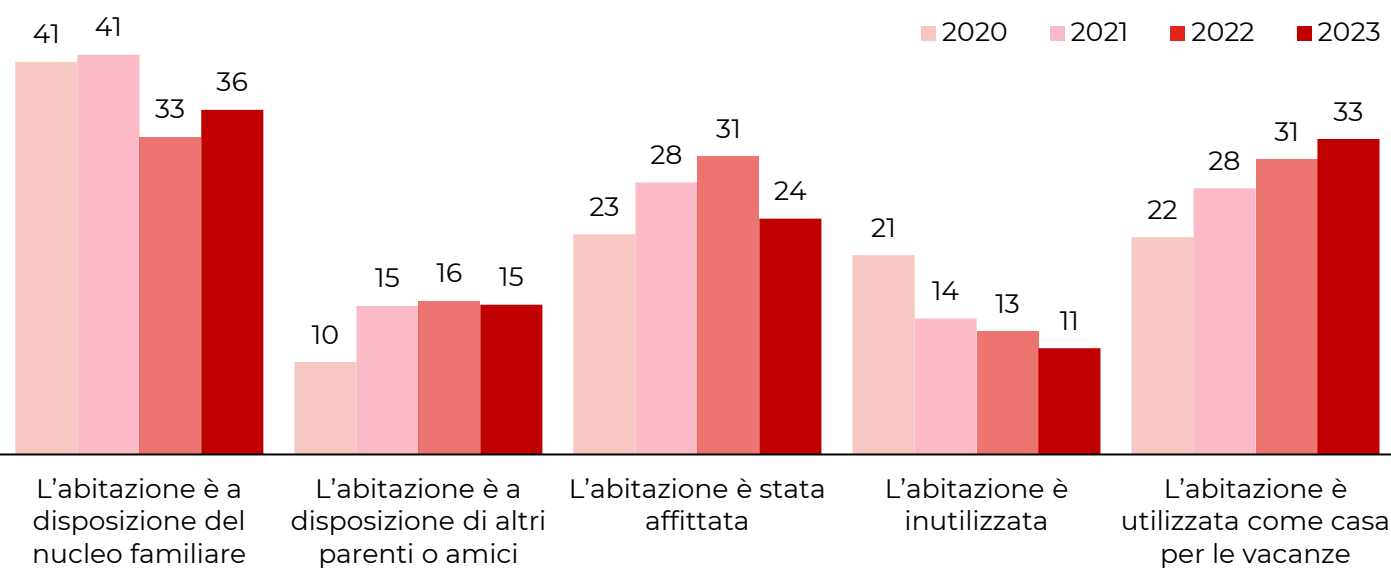
ITALIA - DOMANDA DI MUTUI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (saldo percentuale netto: aumento - diminuzione)



ITALIA - CRITERI SUI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (saldo percentuale netto: irrigidimento - allentamento)



ITALIA - SECONDE CASE POSSEDUTE DALLE FAMIGLIE PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO
(% sul totale delle famiglie che possiedono seconde case)



MILANO



ABITAZIONI OCCUPATE
numero 700.586
86,5% sul totale



ABITAZIONI NON OCCUPATE
numero 109.404
13,5% sul totale

Abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente

Fonte: indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

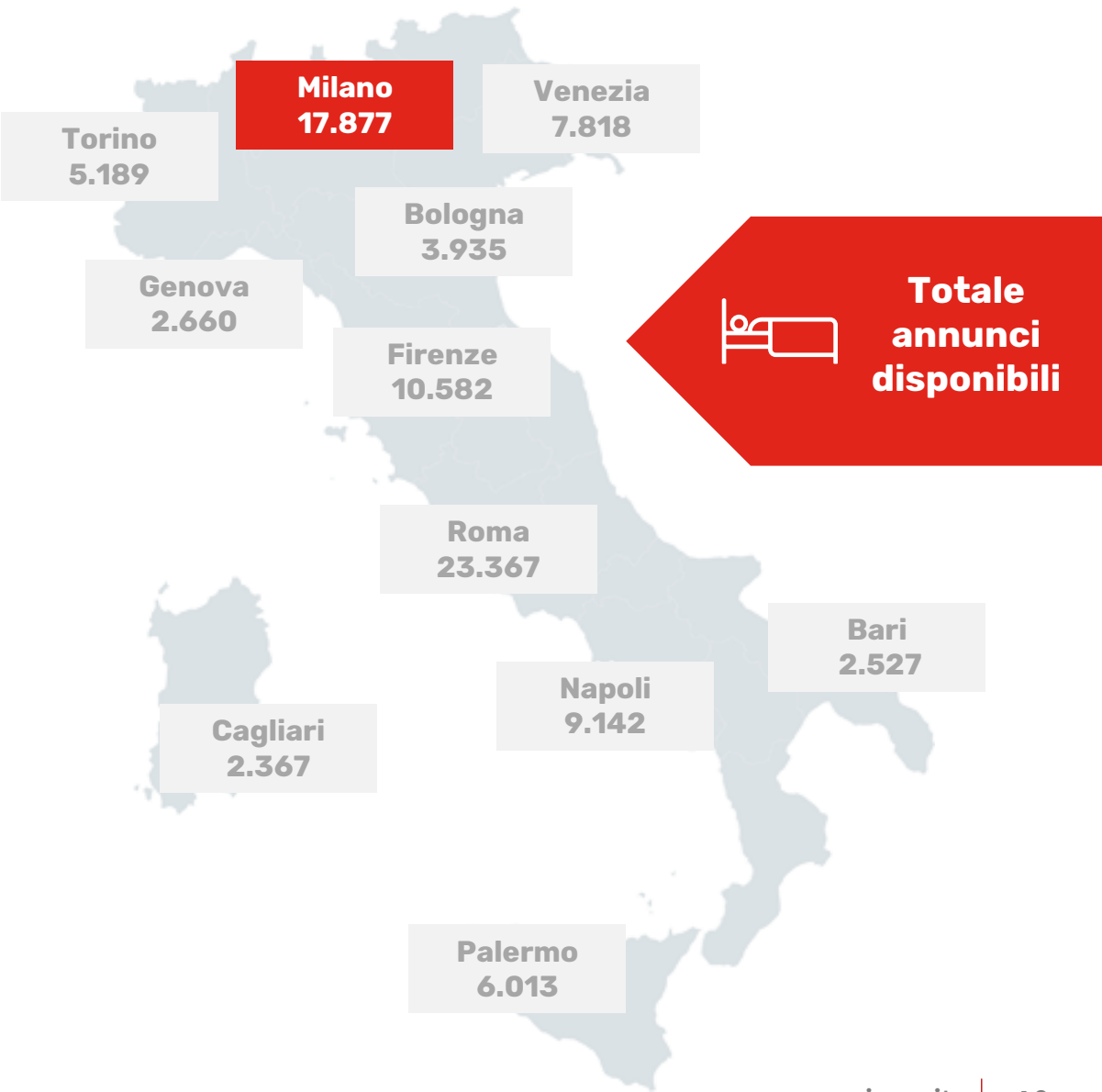
MARKET PERFORMANCE NEGLI ULTIMI 12 MESI

Città	Annual revenue (migliaia)	Occupancy	ADR ¹ (€)	RevPAR ² (€)
Roma	51,3	80%	175,9	151,2
Firenze	50,9	76%	183,0	148,5
Venezia	56,0	74%	206,9	161,0
Bologna	32,7	70%	128,4	95,2
Napoli	27,7	67%	112,9	82,1
Bari	25,7	67%	104,3	75,0
Milano	35,9	66%	150,1	104,4
Genova	26,6	66%	109,6	77,6
Palermo	23,1	63%	100,4	67,9
Torino	20,7	59%	95,8	61,4
Cagliari	24,3	58%	114,8	71,2

¹ Tariffa media giornaliera

² Ricavo per camera disponibile

Fonte: AirDNA



QUALE FUTURO?



COSA

- Rigenerazione
- Housing (social, student, senior)



CHI

- Pubblico (semplificando e coinvestendo)
- Privato (innovando e contenendo aspettative di rendimento)



CONDIZIONE

Il costo degli immobili dismessi sia l'ultimo fattore di produzione ad essere remunerato