

# INVESTIRE IN MILANO

IL SOLE 24 ORE 24 ORE EVENTI

6 Novembre 2024

**Il panorama del mercato  
immobiliare: situazione e  
prospettive della città meneghina**

*Nomisma*

Luca Dondi | Nomisma

# MILANO COMPETITIVA

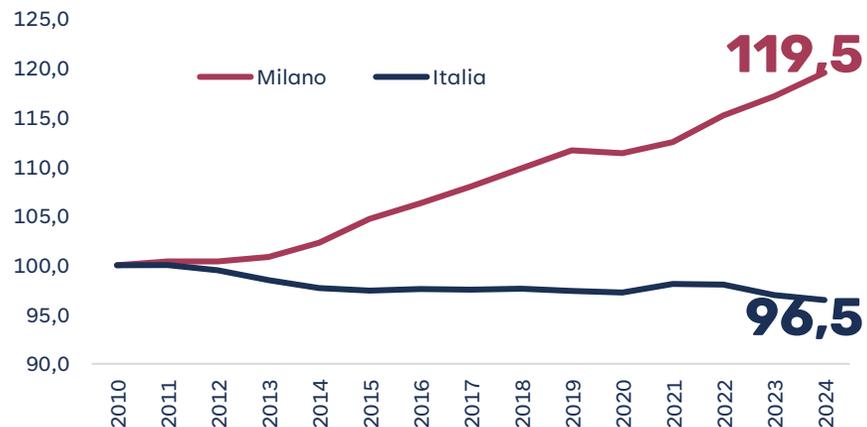
## NUMERO DI IMPRESE ATTIVE NEL COMUNE DI MILANO E IN ITALIA

Numeri indice (base=2010)



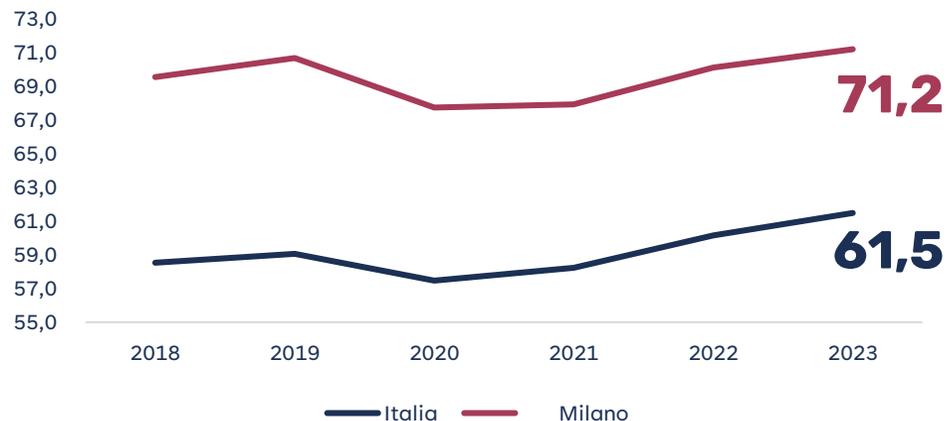
**195.813**  
numero imprese  
attive a Milano

**+ 19,5%**  
2024/2010



## TASSO DI OCCUPAZIONE 15-64 ANNI NELLA PROVINCIA

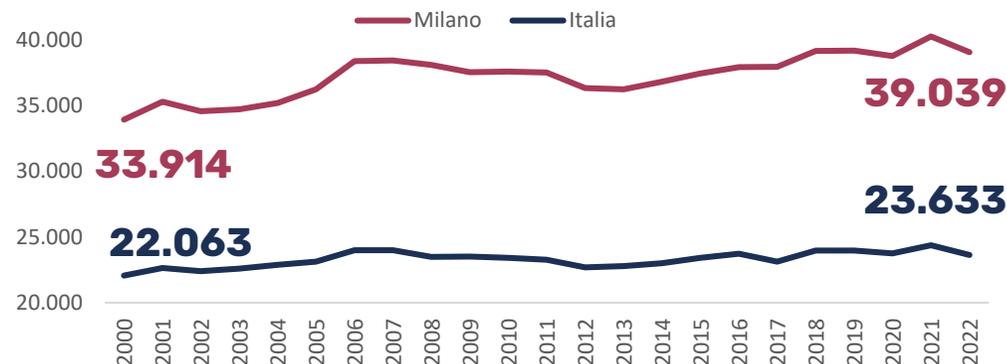
DI MILANO E IN ITALIA (valori %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate



**REDDITO MEDIO PER  
CONTRIBUENTE A VALORI REALI**  
(Valori in Euro, anno base: 2022)



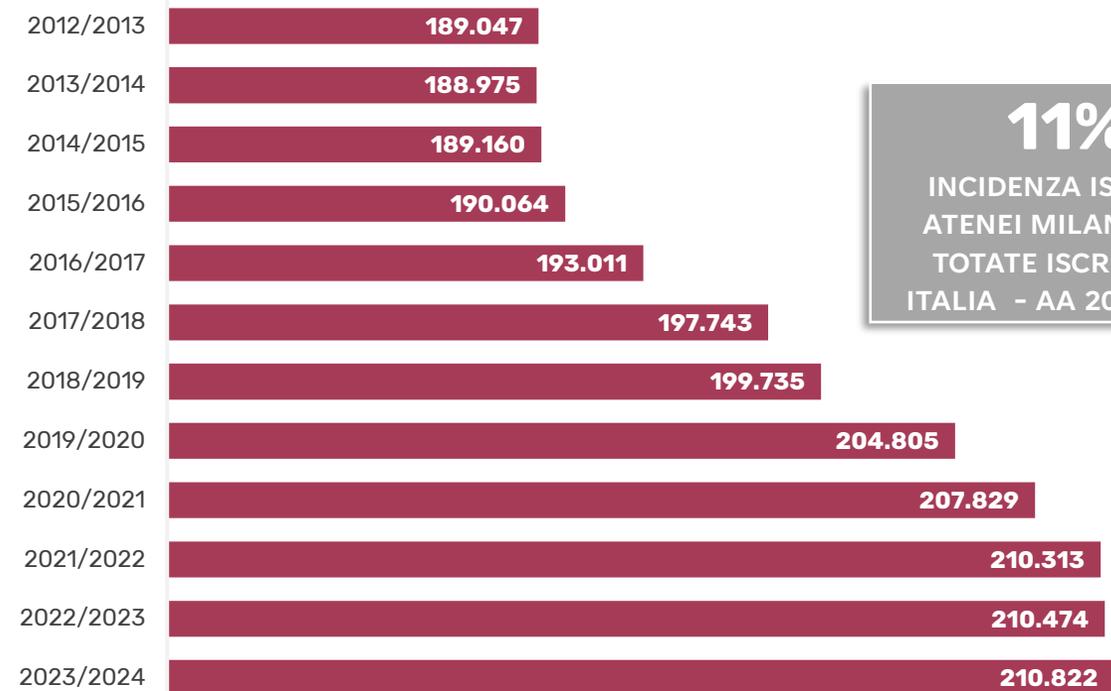
**2022**  
**+ 65,2%**  
Milano/Italia

# MILANO ATTRATTIVA | ISTRUZIONE E CULTURA

## ATENEI E SCUOLE DI ALTA FORMAZIONE

-  Università degli Studi di Milano
-  Politecnico di Milano
-  Università commerciale Luigi Bocconi
-  Università Cattolica del Sacro Cuore
-  Libera Università di Lingue e Comunicazione (IULM)
-  Libera Università, Vita-Salute San Raffaele
-  Università degli studi di Milano-Bicocca
- 
  - AFAM (Alta Formazione Artistica e Musicale)
  - Scuola Superiore per Mediatori Linguistici (riconosciuti dal Ministero dell'Istruzione e autorizzati al rilascio di titoli di studio equiparati ai titoli universitari)

## EVOLUZIONE NUMERO ISCRITTI AGLI ATENEI DI MILANO



**11%**  
INCIDENZA ISCRITTI  
ATENEI MILANESI SU  
TOTATE ISCRITTI IN  
ITALIA - AA 2023/2024

**8%** Incidenza iscritti  
stranieri sul totale  
AA 2023/2024



**66%** Incidenza studenti fuori  
sede sul totale  
AA 2023/2024

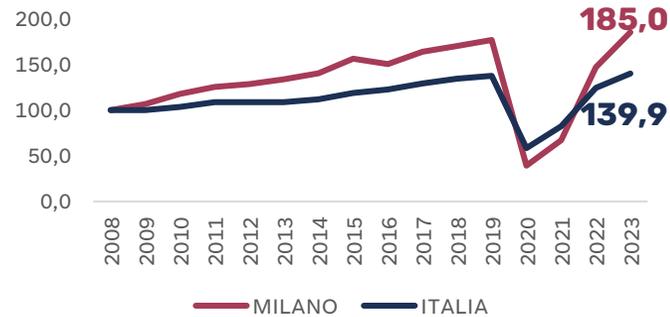


**19%** Incidenza iscritti AFAM a Milano su  
totale iscritti in Italia AA 2023/2024

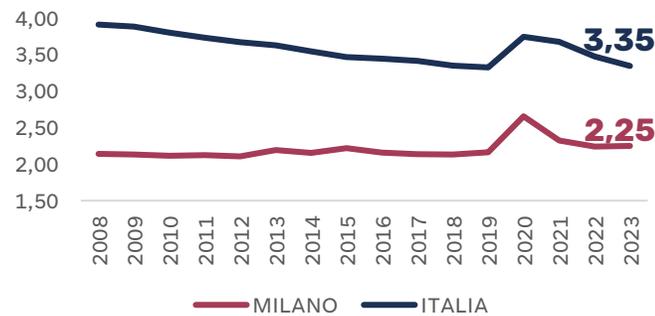
# MILANO ATTRATTIVA | TURISMO



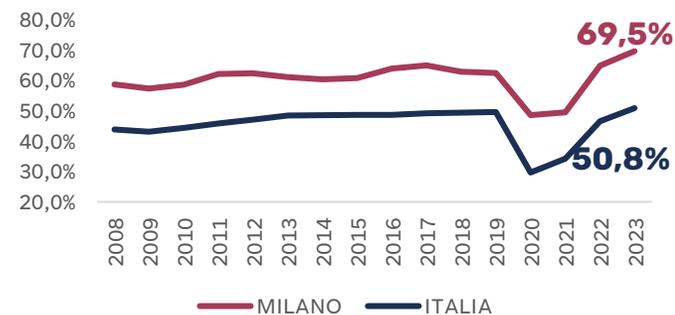
**EVOLUZIONE DEGLI ARRIVI TURISTICI NEL COMUNE DI MILANO E IN ITALIA - NUMERI INDICE**  
(Base=2008)



**EVOLUZIONE DELLA PERMANENZA MEDIA NEL COMUNE DI MILANO E IN ITALIA**  
Numero medio di pernottamenti



**EVOLUZIONE DELLA QUOTA DI ARRIVI STRANIERI SUGLI ARRIVI TOTALI NEL COMUNE DI MILANO E IN ITALIA**  
Valori %



**2023**

**+14%**  
su 2019

**+25%**  
su 2022

**8,5 mln**  
arrivi in città

**11,5 mln**  
arrivi nell'area urbana

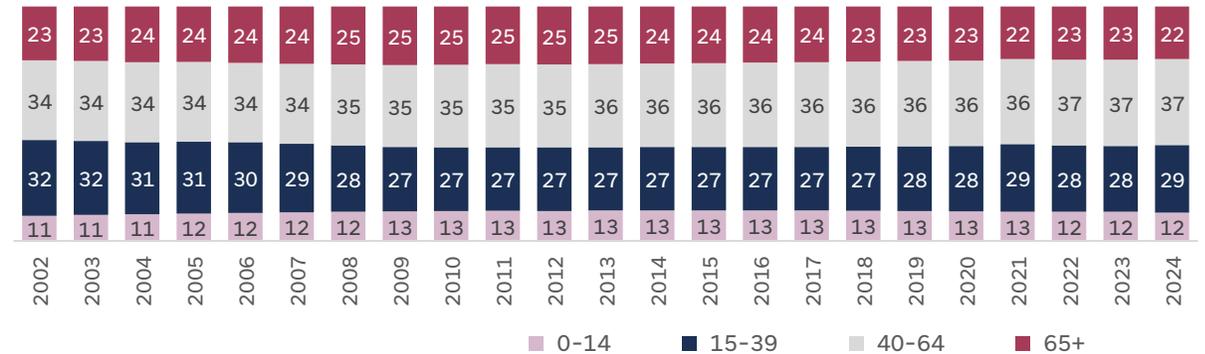
**Il 2024 "mostra un altro segno +, con 527mila arrivi a gennaio e 900mila turisti a luglio. Nei primi sette mesi del 2024 Milano ha registrato 5,2 milioni di arrivi, "vuol dire che ci si sta abituando a ricevere circa 750mila turisti al mese"**

# MILANO CHE CRESCE (E CHE CAMBIA)

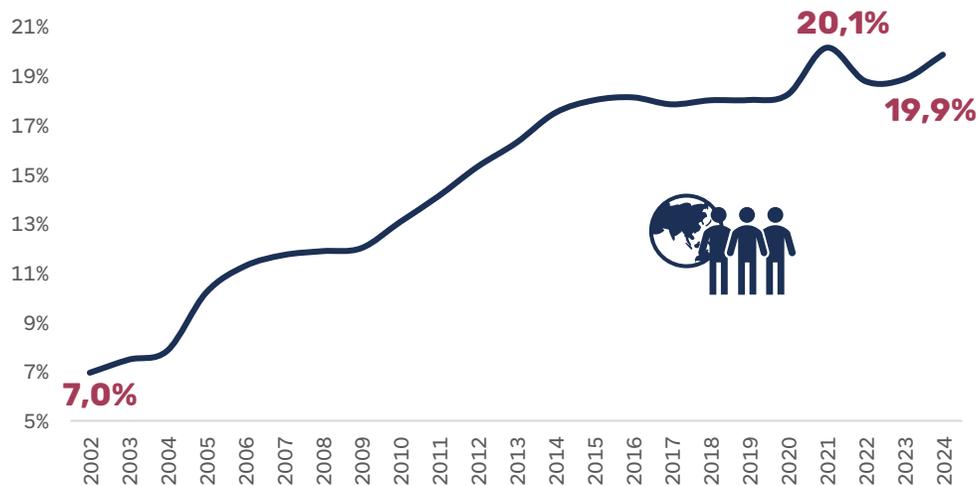
## EVOLUZIONE POPOLAZIONE RESIDENTE A MILANO



## POPOLAZIONE PER CLASSE DI ETÀ (%)



## INCIDENZA RESIDENTI STRANIERI

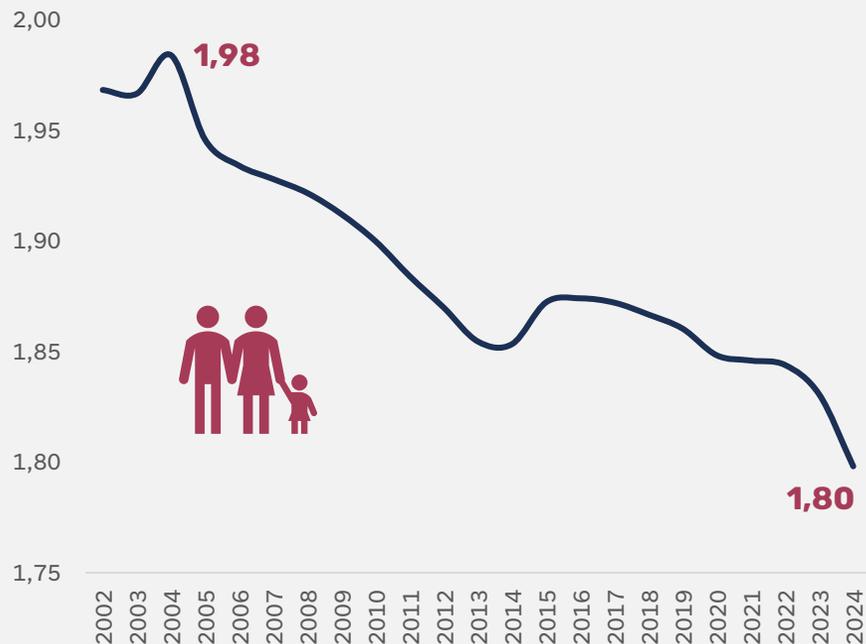


## NATI VIVI RESIDENTI NEL COMUNE DI MILANO



# MILANO CHE SI ATOMIZZA

COMUNE DI MILANO - NUMERO MEDIO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA



## Scenario futuro ITALIA

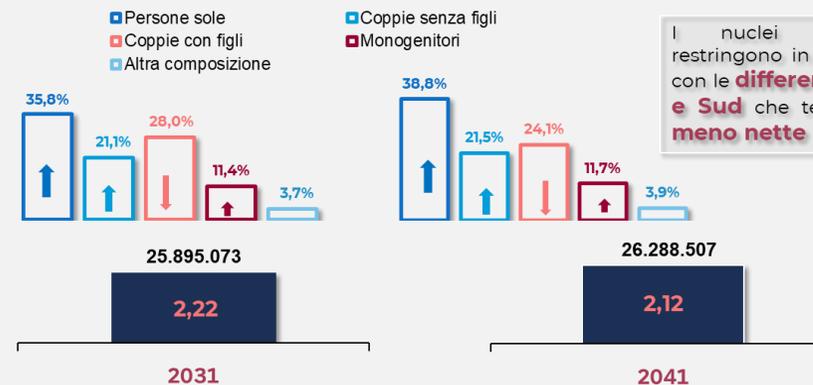
**26,3 Milioni**  
le famiglie in Italia nel 2041

È alle **persone sole** che si deve la crescita assoluta del numero totale di famiglie



**60%**  
la quota di **over 65** sul totale delle **persone sole** nel 2041

Se questa tendenza dovesse mantenersi, le **coppie senza figli** potrebbero **superare** quelle **con figli** entro il **2045**

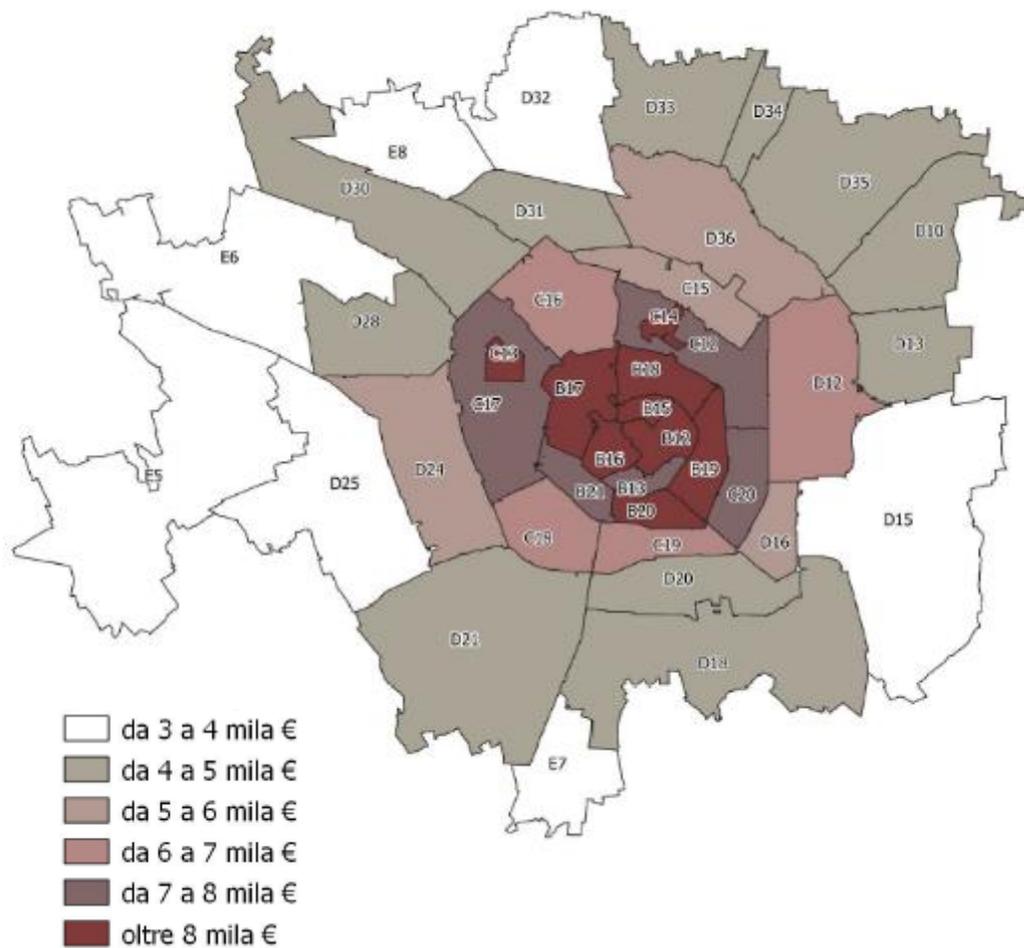


I nuclei familiari si restringono in tutto il Paese, con le **differenze tra Nord e Sud** che tendono a farsi **meno nette**

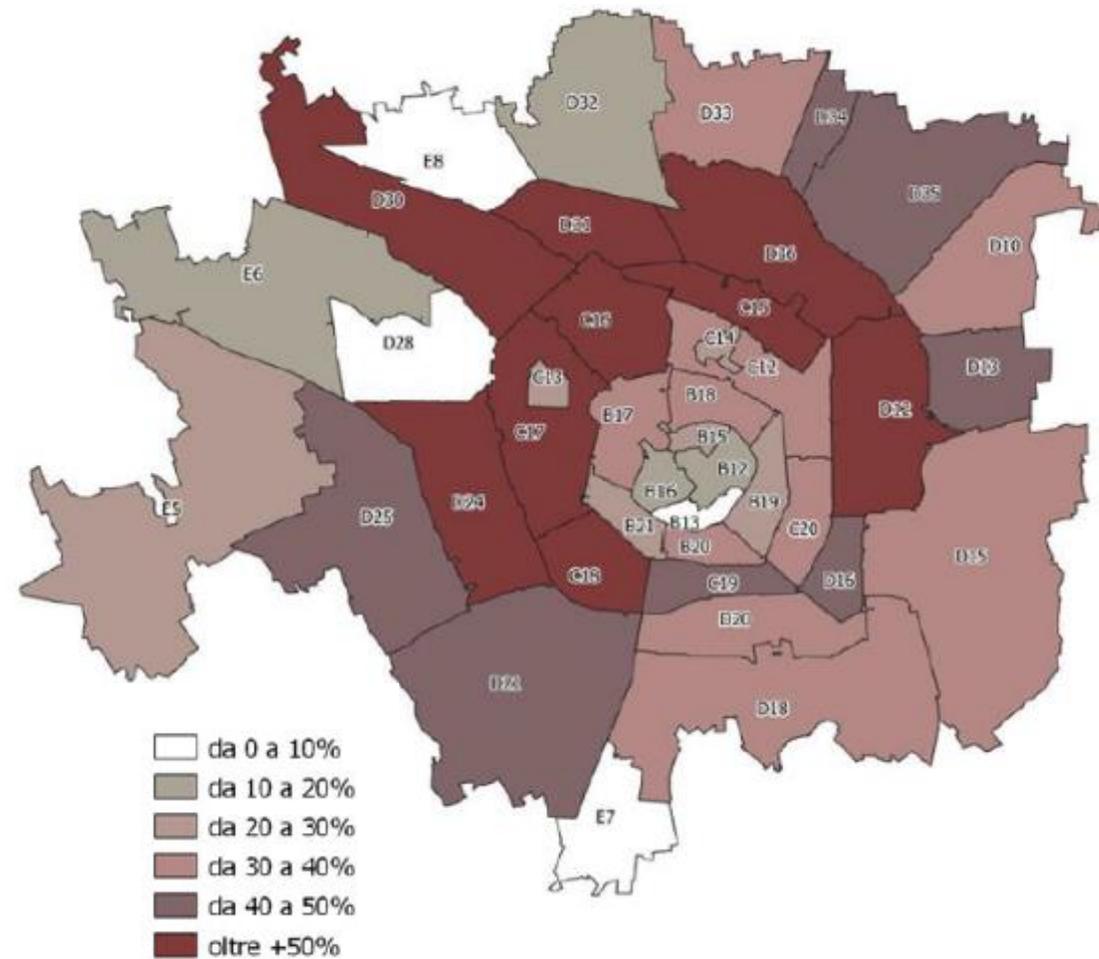
Fonte: Elaborazioni Nomisma su statistiche sperimentali Istat al 2041 (base 1/1/2021)

# MILANO ESCLUSIVA

PREZZI DI ABITAZIONI NUOVE (2023)



VARIAZIONE PREZZI NOMINALI DI ABITAZIONI NUOVE (2023/2014)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati dell'Agencia delle Entrate

# MILANO INACCESSIBILE

## LE CONDIZIONI DI ACCESSO

Reddito familiare annuo lordo	<b>€ 48.000</b>
Reddito mensile (13 mensilità)	<b>€ 2.400</b>
Rapporto rata reddito	<b>30%</b>
Rata mutuo 20 anni tasso fisso	<b>€ 740</b>
Valore immobile 60 mq acquistabile con mutuo 20 anni a tasso fisso sul 50% del valore	<b>€ 220.000</b>
Disponibilità iniziale	<b>€ 80.000 acquisto + € 15.400 spese</b>



**17.63**  
**6**  
Totale annunci disponibili

## OFFERTA RESIDENZIALE A MILANO

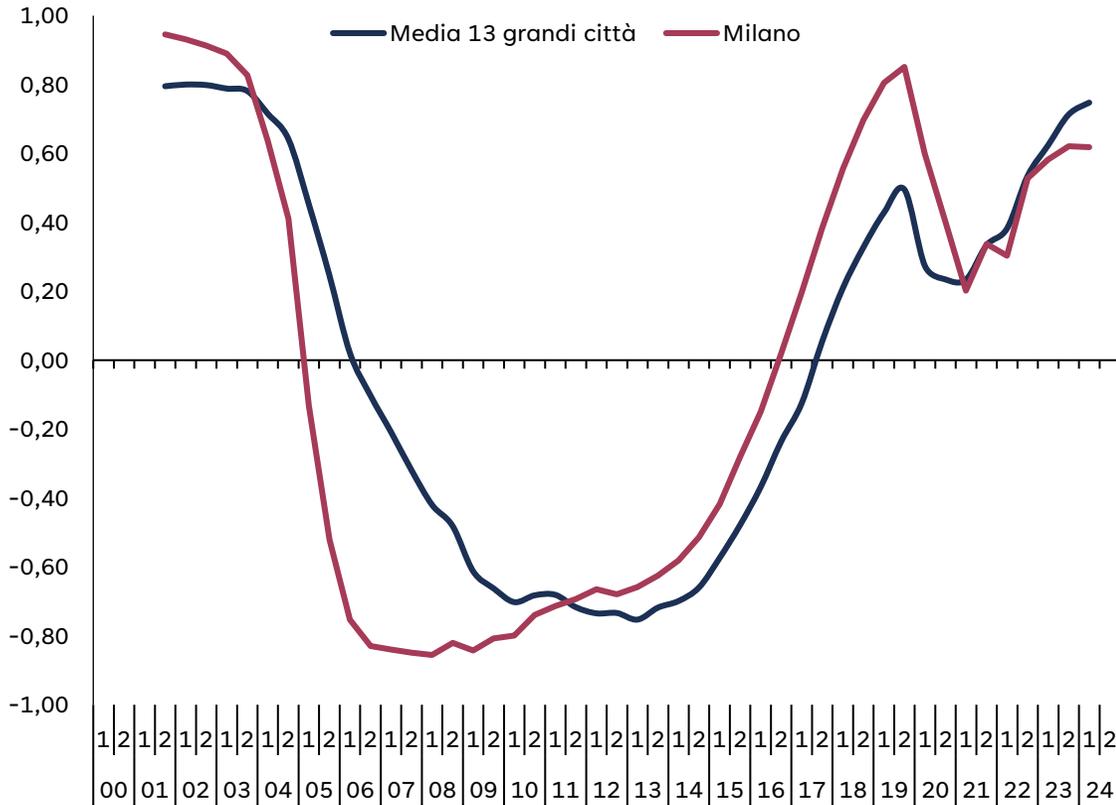


Valore max 220.000 €  
Superficie min 70 mq  
Stato manutentivo Almeno Buono/Abitabile  
Aste Escluse

**249** Totale annunci disponibili

# MILANO IN LOCAZIONE (NON SOLO PER SCELTA)

LOCAZIONE | INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE  
(Milano vs Italia)



Fonte: Nomisma

216 €  324 €



Ottobre 2024

CANONI MEDI DI  
ABITAZIONI  
(€/mq/anno)



EVOLUZIONE CANONI MEDI DI ABITAZIONI  
A MILANO (€/mq/anno)

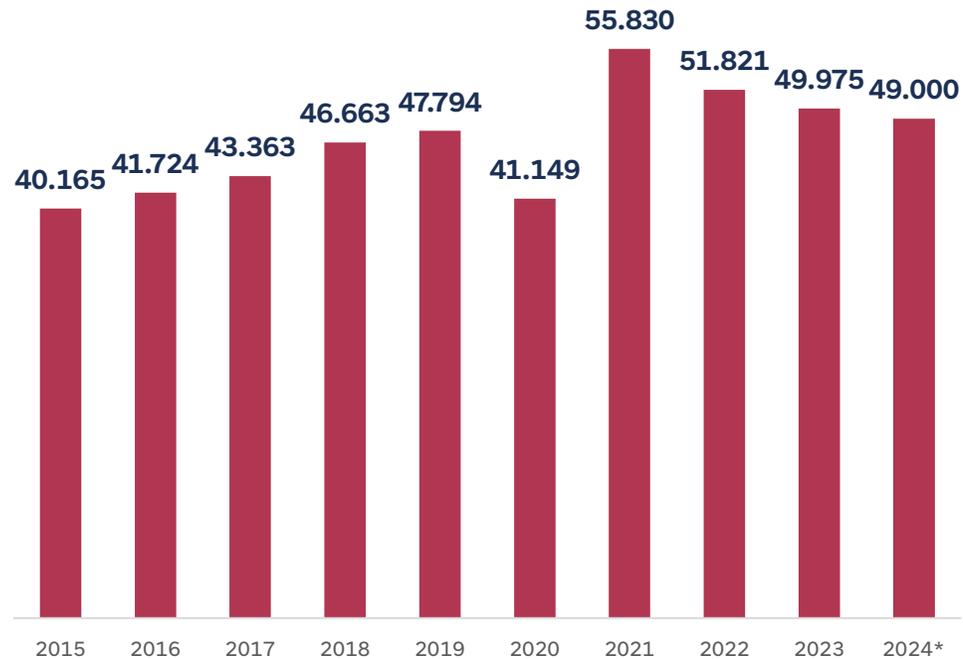


Fonte: Immobiliare.it

# MILANO IN LOCAZIONE

## EVOLUZIONE NUMERO DI CONTRATTI DI AFFITTO

(nuovi e rinnovi nel Comune di Milano)

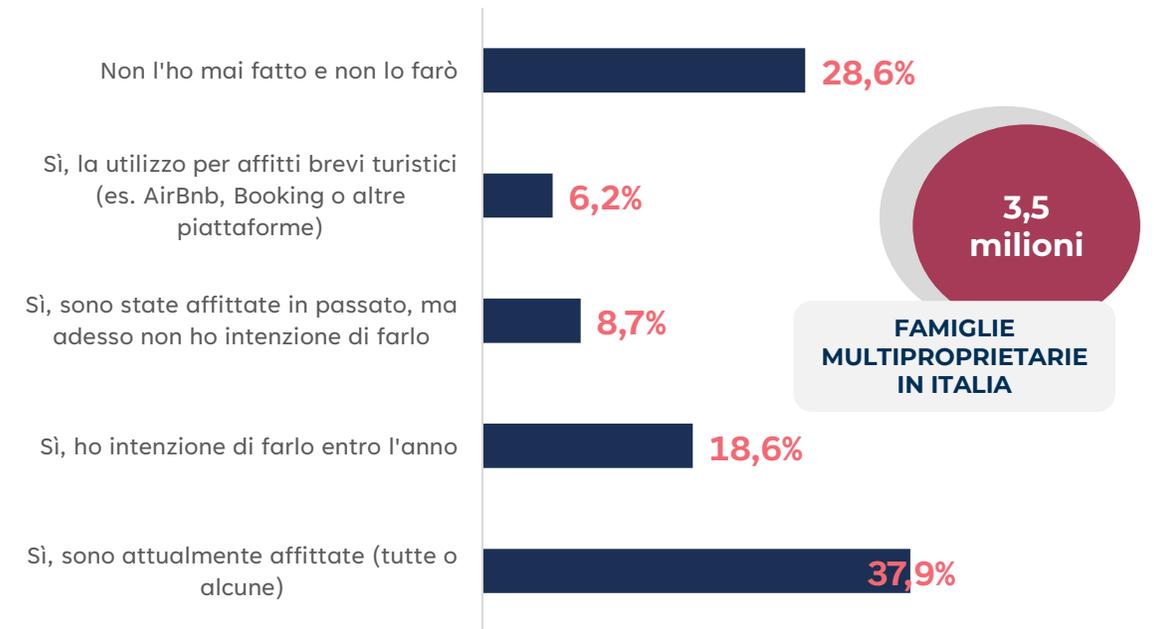


\* stima

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

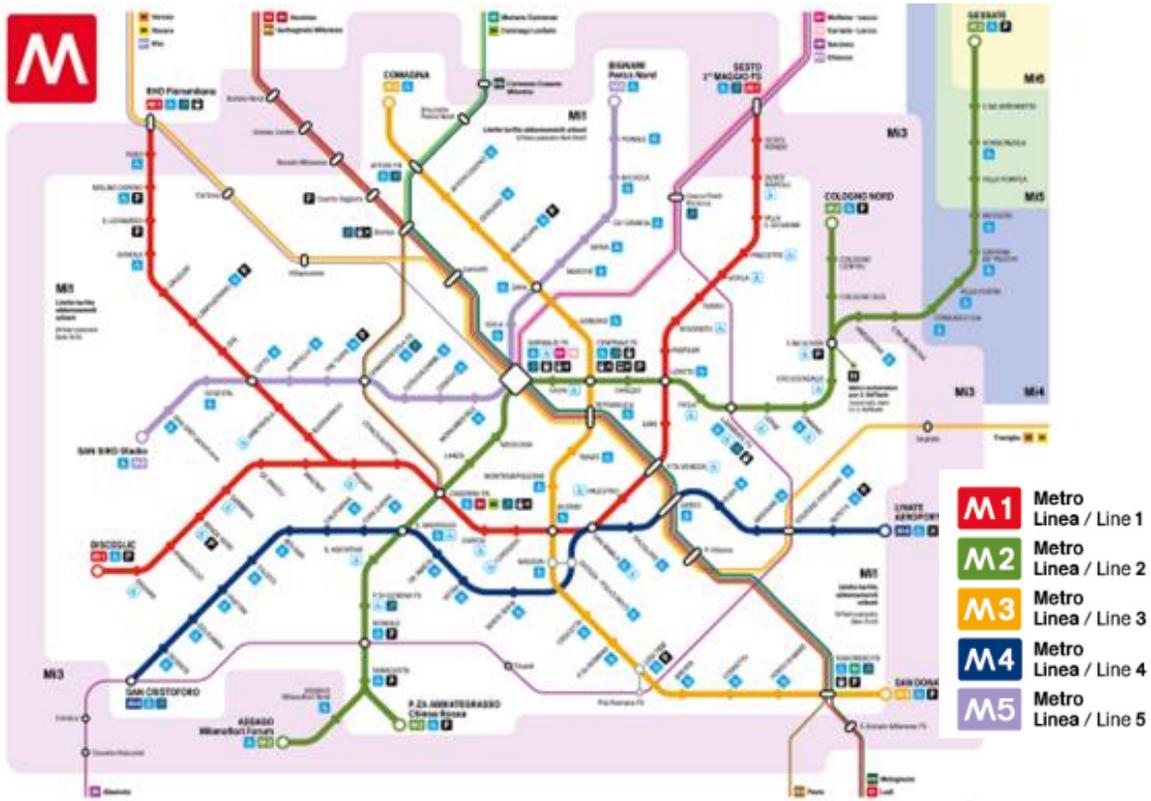
## PROPENSIONE ALLA LOCAZIONE

Ha valutato la possibilità di affittare le abitazioni in cui non risiede abitualmente? (dati per la Provincia di Milano)



Fonte: Nomisma

# MILANO ALLA RICERCA DI SOSTENIBILITÀ

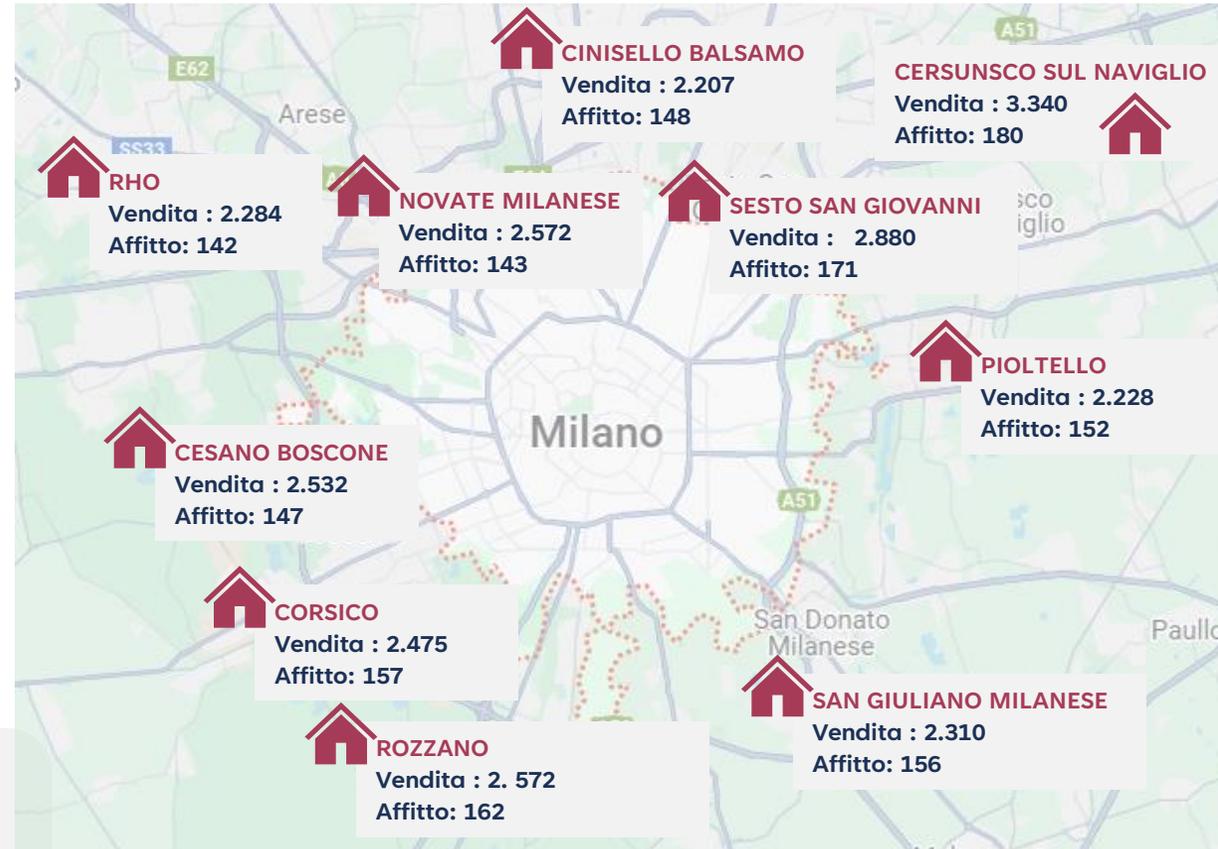


## MILANO EXPRESS



- 16 LINEE SUBURBANE
- 17 LINEE TRAM
- 4 LINEE FILOVIARIE

## IL MERCATO IMMOBILIARE NEI COMUNI «SERBATOIO» Prezzi €/mq - Canoni €/mq/anno (valori medi)



Fonte: Immobiliare.it

# NON PIÙ SOLO PROPRIETARI



**Fabbisogno di abitazioni in locazione** per rispondere ad una domanda crescente che non trova un'offerta qualitativamente e quantitativamente adeguata alle esigenze

Il prodotto residenziale in locazione è in grado di rispondere ai **cambiamenti della società italiana**, di oggi e in divenire



Il prodotto residenziale in locazione è quello che meglio si adatta alle esigenze di una **popolazione mobile e con capacità di spesa** che cambia in relazione allo stato di vita



Occorrono **operatori specializzati** che anticipino e colgano il cambiamento delle preferenze abitative. Questo avviene già nei principali Paesi europei dove si realizzano residenze dedicate alla locazione con volumi 20 volte superiori a quelli che movimentano l'Italia

## LA VISIONE DI FUTURO



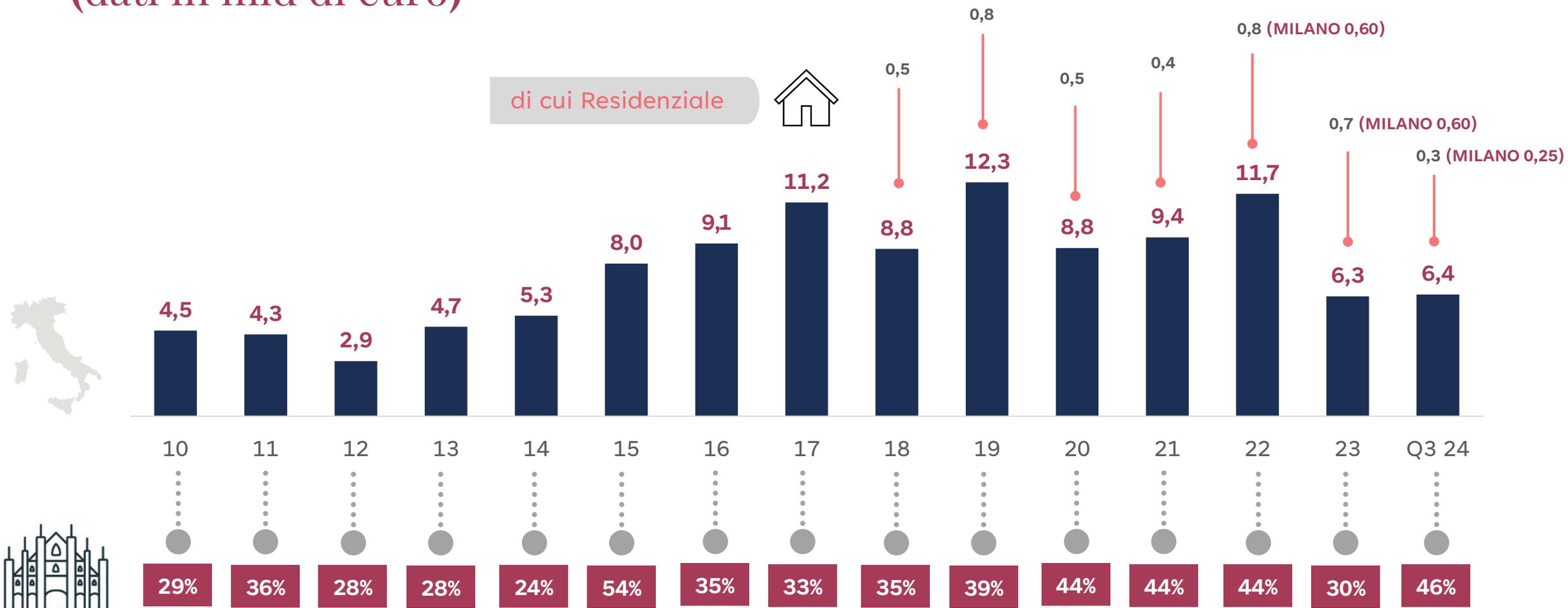
### INSERITO NELLA CITTÀ

- 1
  - Essere **inclusivo**
  - Essere **accessibile**
  - **Favorire le relazioni**
  - Farsi carico del **benessere delle persone**

### INSERITO NEL PROCESSO PRODUTTIVO

- 2
  - **Fungibile** (per far fronte alla rapida obsolescenza del prodotto)
  - **Sostenibile** (non solo dal punto di vista economico-finanziario)
  - **Polifunzionale** (presidio che funga da collante sociale)

# IL RESIDENZIALE CHE MANCA NEGLI INVESTIMENTI CORPORATE (dati in mld di euro)



# UNO SGUARDO AL FUTURO: NON SOLO CORE

1

FABBISOGNO E  
FONDAMENTALI  
FAVOREVOLI

2

SOTTODOTAZIONE  
E INADEGUATEZZA

3

REPRICING CORE

## ASSET CLASS EMERGENTI



### HOUSING

- Multifamily
- Senior housing
- Student housing



### HOSPITALITY



### RSA