



MILANO/ MERCATO IMMOBILIARE: A GUIDARE LA RIPRESA E' IL SEGMENTO ABITATIVO

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Milano, 13 luglio 2017 – *“Il mercato milanese si conferma essere un mercato a due velocità con un settore corporate che segna il passo e anticipa il mercato retail. A consuntivo dei primi mesi dell'anno in corso, se per il comparto corporate si è trattato della migliore performance dal dopo crisi, per quello retail si è assistito ad un nuovo slancio del mercato, dopo il rallentamento manifestato nella seconda metà del 2016. A guidare la ripresa è il segmento abitativo che, tendenzialmente, anticipa i trend di mercato degli altri segmenti immobiliari”* – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Il comparto residenziale

Dopo decenni di fuga dalla città i milanesi stanno invertendo la rotta e una parte consistente della domanda di ritorno si sta rivolgendo alle zone di pregio e al centro, sia per acquistare sia per locare l'abitazione. In particolare, le compravendite di abitazioni, dopo un anno contrassegnato da una crescita sostenuta, +21,9% proseguono nel primo trimestre 2017 il lungo trend ascendente che ha avuto inizio nel 2014, con un tasso tendenziale annuo di crescita del 13,8%. Sul fronte dei prezzi il mercato residenziale milanese ha rilevato solo lievi ritocchi al ribasso delle quotazioni medie (-0,3% e -1,2% la variazione semestrale in semicentro e periferia) e qualche primo lieve rialzo nelle zone pregiate e centrali (+0,7% e +0,3% la variazione semestrale). I tempi medi di vendita proseguono la loro lenta ma progressiva riduzione riallineandosi ai livelli del 2010 (5,8 mesi in media); diminuisce lo sconto praticato sul prezzo richiesto (11,5% in media). Il mercato della locazione residenziale a Milano città risulta essere piuttosto dinamico con un numero di contratti stipulati nel 2016 rispetto allo stock potenzialmente locabile pari all'11,4% a fronte del 5,6% medio nazionale. L'inversione del trend negativo dei valori immobiliari è ben visibile nel segmento locativo dove gli affitti non sono più contrassegnati dal segno meno sia nelle zone di pregio (+0,3% la variazione semestrale) sia nelle periferie (+0,1% la variazione semestrale).

La variazione tendenziale annua delle compravendite nel **settore commerciale**, riferita al primo trimestre del 2017, del +27,2% conferma e dà robustezza al trend di crescita iniziato nel 2014. A guidare la ripresa del mercato immobiliare degli spazi commerciali, sia sul fronte degli acquisti che degli affitti, è il centro cittadino, dove i tempi medi di vendita si riducono molto più velocemente rispetto alle altre zone della città (5,1 mesi). Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto si riduce ovunque, ma soprattutto nel mercato centrale della città 7,7% in centro contro una media cittadina del 12%. Prosegue nel primo semestre dell'anno la flessione dei prezzi (-0,2% la variazione semestrale) che oramai è prossima alla stabilità. Dal 2007 i rendimenti medi lordi annui da locazione si attestano sul 6,6%, sintesi di dinamiche simili dei prezzi e dei canoni.

Il **mercato direzionale** a Milano stenta a riprendersi; la domanda è rarefatta e stabile ovunque. Le compravendite, dopo l'impennata registrata nel 2015, hanno subito un nuovo rallentamento della crescita con un tasso di variazione del +8% nel 2016 che si è ulteriormente ridotto nel primo trimestre dell'anno in

corso, portandosi sul +4,8% di variazione tendenziale annua. La scarsa dinamicità del mercato degli uffici non è visibile nei tempi medi di assorbimento degli immobili in vendita che si accorciano di un mese nell'ultimo anno (in media 8 mesi), a dimostrazione del fatto che migliora la liquidità del comparto sostenuta anche da una nuova riduzione dello sconto medio praticato sul prezzo offerto (13%). Migliore la situazione sul versante dei canoni che hanno messo a segno variazioni positive nelle zone centrali e semicentrali (rispettivamente +0,6 e +0,1% la variazione semestrale).

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164