



## MILANO/ MERCATO IMMOBILIARE: SI CONFERMANO LE DINAMICHE ESPANSIVE NELLA SECONDA PARTE DELL'ANNO

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Milano, 29 novembre 2017 – *“Il mercato immobiliare milanese ha confermato, nel corso della seconda metà dell'anno, le dinamiche espansive del comparto abitativo, proseguendo il percorso avviatosi negli ultimi due anni verso una condizione di ripresa. La crescita delle compravendite di abitazioni è infatti proseguita anche durante il 2017, seppur con tassi di crescita fisiologicamente più contenuti rispetto all'anno precedente, sostenuta da un miglioramento di tutti gli indicatori di mercato”*– è quanto emerge **dall'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Prosegue nel corso del 2017 la dinamica espansiva del mercato **residenziale milanese** in termini di volumi transati, seppure con tassi di crescita fisiologicamente più contenuti rispetto allo scorso anno. Gli evidenti segnali di miglioramento del mercato hanno impattato anche sull'allentamento della morsa recessiva. I prezzi medi delle abitazioni usate e da ristrutturare, infatti, tornano in territorio positivo, seppur con un'intensità molto lieve (+0,3% semestrale). In particolare, si segnala la migliore performance delle zone di pregio, del centro e del semicentro, mentre in periferia lo scenario si conferma meno dinamico (-0,2% semestrale). A contribuire ai progressi ha concorso un'attenuazione delle aspettative da parte dell'offerta, come si evince dalla riduzione del divario tra prezzo richiesto ed effettivo, che risulta pari all'11% per le abitazioni usate e al 6,5% per le nuove. I tempi di assorbimento delle abitazioni nuove e usate si mantengono sostanzialmente stabili rispetto al primo semestre, rispettivamente intorno a 6 e 5,5 mesi, segno del maggior dinamismo del mercato. Per quanto riguarda il segmento della locazione, si assiste ad una ripresa della richiesta di immobili in locazione e dei contratti. Per effetto dell'aumento della domanda di locazione, a cui fa riscontro un'offerta più stabile, la variazione dei canoni si mantiene in territorio positivo come nel primo semestre dell'anno (+0,3% semestrale). I tempi di locazione continuano a ridursi, risultando in media pari a 2,6 mesi. Per quanto riguarda i rendimenti potenziali lordi non si evidenziano variazioni rispetto al precedente semestre (4,9%).

Il **settore commerciale** milanese conferma il trend di crescita iniziato nel 2014, con una variazione tendenziale annua delle compravendite di negozi del +13%. Per effetto della vitalità del comparto, i valori medi di mercato registrano un aumento, seppur di lievi dimensioni (+0,3% semestrale), che ha riguardato tutte le zone della città. Anche la variazione dei canoni applicati in centro e in periferia si mantiene in territorio positivo, confermando le indicazioni del primo semestre dell'anno in corso, mentre in semicentro subisce una flessione (-0,7% semestrale). Dal 2007 i rendimenti medi lordi annui da locazione si attestano sul 6,6%.

Il **comparto direzionale** fatica a riprendersi pienamente. Per quanto riguarda i prezzi di mercato, si assiste, per la prima volta dal secondo semestre del 2008, ad una tendenza al rialzo delle quotazioni medie di mercato (+0,3% semestrale), che ha riguardato tutte le zone della città. Non si rilevano sostanziali differenze rispetto al semestre precedente nei tempi di assorbimento degli immobili in vendita, che si mantengono ancora distanti dai livelli pre-crisi (8,5 mesi). Non dissimile risulta la situazione sul versante

locativo, dove la maggiore stabilità dell'attività contrattuale si è riflessa sulla variazione dei canoni, che torna in territorio positivo (+0,4% semestrale), privilegiando le *location* nel centro e semicentro della città e in periferia, mentre in periferia terziaria i canoni continuano a registrare una flessione del -0,6% (confermata dalla variazione negativa del -1,3% su base annua). I tempi di locazione, dopo la significativa riduzione registrata nella prima parte dell'anno in corso, si mantengono stabili (5,5 mesi). Pressoché stazionari i rendimenti potenziali lordi da locazione nell'ordine del 5,1%.

Il **mercato dei capannoni industriali** appare ancora debole nel secondo semestre 2017. Prosegue la spinta recessiva per quanto riguarda le quotazioni di mercato (-0,6% su base annua per i capannoni nuovi e -1,9% per quelli usati, a fronte del -2,9% e -3,3% registrati lo scorso anno). Gli elevati livelli degli sconti praticati sul prezzo richiesto si sono mantenuti invariati in quest'ultimo anno (18,9%). Altrettanto difficile risulta la situazione sul versante locativo, dove la debolezza della domanda impedisce una ripresa dei contratti stipulati. Si segnala un ridimensionamento dei canoni, comunque meno intenso dell'anno precedente, nell'ordine del -2,4% (rispetto a -3,4% del 2016) e tempi di locazioni stabili.

Secondo le **previsioni** per il 2018, sarà il comparto residenziale a continuare a trainare il mercato immobiliare milanese. Gli operatori, infatti, confermano per il comparto abitativo le aspettative di crescita dei contratti di acquisto e di locazione, assieme ad una ripresa dei valori immobiliari nelle zone di pregio e del centro città e di maggiore stabilità nella periferia.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457  
Giulia Fabbri – 345 6156164