



## MILANO/ MERCATO IMMOBILIARE: PROSEGUE LA LENTA RIPRESA DEL RESIDENZIALE E LA LENTA RISALITA DEL NON RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma

---

### COMUNICATO STAMPA

Milano, 28 novembre 2018 – *“Nel corso del 2018 è proseguito il percorso di lenta ripresa del mercato residenziale milanese, seppure con minore entusiasmo rispetto alle dinamiche positive che hanno contraddistinto gli ultimi due anni”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma**

Nel comparto **residenziale** la crescita delle transazioni di abitazioni ha registrato un significativo ridimensionamento rispetto ai tassi di crescita raggiunti nel 2016 (+21,5%) e nel 2017 (+8,1%), tanto da fermarsi al +1,4% (secondo i dati di preconsuntivo Nomisma). L'attenuazione del ritmo di crescita deve essere ricondotta, più che ad un calo della domanda ad una maggiore farraginosità delle procedure di erogazione del credito e di chiusura delle trattative. I prezzi medi delle abitazioni usate, infatti, continuano a rimanere in territorio positivo, seppur con un'intensità molto lieve (+0,2% su base annua). La ripresa dei valori di mercato ha riguardato anche il segmento delle nuove abitazioni (in media +0,8% su base annua) localizzate nelle zone del centro e in periferia, là dove si concentra l'offerta dei nuovi sviluppi immobiliari in corso e completati.

Il quadro congiunturale che emerge è ancora di fragilità, nonostante possa considerarsi ormai prossimo alla chiusura il gap che separa le attese di chi vende dalla disponibilità di chi intende acquistare.

Si riduce il divario tra prezzo richiesto ed effettivo che risulta pari al 10% per le abitazioni usate e al 5,5% per le nuove. La domanda che ricerca un'abitazione in affitto trova con più facilità una risposta sul mercato dal momento che l'offerta appare sufficiente a soddisfare la domanda. Qualche segnale di inefficienza del mercato locativo sta affiorando là dove quote di mercato vengono sottratte dalla locazione di lungo termine per essere convertite in locazioni temporanee per motivi di lavoro, studio e, sempre più spesso, turistici.

La ripresa del mercato della locazione è confermata da canoni in aumento (+1,5%) per il terzo semestre consecutivo e da tempi medi di locazione piuttosto brevi. Non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si consolidano intorno al 5%.

### Il comparto non residenziale

La performance del mercato degli immobili terziari e commerciali di Milano ha proseguito il suo lento cammino di recupero delle posizioni erose dalla crisi fino ad arrivare, in questa seconda parte dell'anno, a quello che abbiamo definito essere il punto di equilibrio ciclico. Se nella prima parte dell'anno era il segmento commerciale a manifestare le performance migliori e a compensare i risultati meno performanti del segmento terziario ora, in questo semestre, la ripresa ha investito anche il comparto degli uffici. Sia per i negozi che per gli uffici i tempi stanno lentamente riducendosi (7,8 mesi per gli uffici e 6,8 mesi per i negozi), ma sono ancora piuttosto lontani dei livelli pre-crisi. Analogamente gli sconti, al punto che l'effetto trattativa si è ridotto, sia sul mercato degli uffici (11% lo sconto medio) sia in quello dei negozi (10,5%), in risposta alla disponibilità a rivedere al ribasso i prezzi offerti già all'atto di immissione dell'immobile sul mercato.

**Per il prossimo semestre del nuovo anno**, gli operatori confermano e consolidano le aspettative di crescita dei contratti di acquisto e di locazione, assieme ad un progressivo recupero dei valori immobiliari nelle zone di pregio e del centro città, mentre dovrebbero rimanere stabili in periferia.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164