



2015_12_11
Outlook immobiliare

Analisi del mercato immobiliare
di Milano (I semestre 2015)

All'interno del mercato immobiliare di **Milano** continuano a persistere luci e ombre anche nel corso del primo semestre del 2015. Se da un lato l'attività transattiva sembra essere tornata a crescere, sia con riferimento al segmento residenziale, sia, in parte, a quello non residenziale, dall'altro la lenta ripresa delle erogazioni di credito alle famiglie e alle imprese e la mancanza di immobili appetibili, soprattutto a livello qualitativo, hanno frenato una domanda sempre più interessata sia all'acquisto che alla locazione. Tali fattori non sembrano aver influenzato la fascia di mercato cosiddetta *corporate* che nel corso del 2015 si è consolidata, soprattutto a Milano, anche grazie alla presenza di numerosi investitori provenienti dall'estero. Ciononostante, si tratta di una quota parziale del mercato non residenziale, dato che gran parte dello stock disponibile sembra, al contrario, perdere *appeal* di giorno in giorno senza che i proprietari abbiano ben chiara un'effettiva strategia per lo smobilizzo. Ciononostante, all'interno del settore residenziale e direzionale, alcuni indicatori hanno fatto registrare una svolta rispetto all'andamento recessivo osservato nel corso degli ultimi anni. In particolare, si è trattato dello sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e dei tempi medi di vendita. D'altro canto, i prezzi continuano a comprimersi ancora una volta a causa della ritrosia dei proprietari nel ridurre, in misura più marcata, i prezzi di offerta agevolando l'antecedente attività di trattativa e il turnover del mercato. Il *repricing*, tuttavia, è frenato dalle aspettative dei venditori, che rimangono legati a valori ormai assolutamente fuori mercato.

Come accennato, il rimbalzo nel numero dei contratti stipulati all'interno del segmento residenziale costituisce una notizia positiva all'interno di un panorama tutto sommato ancora di carattere recessivo. Tuttavia, una vera e propria spinta espansiva si potrà avere solamente se prezzi e canoni si adegueranno alle reali disponibilità delle famiglie e delle imprese, entrambe ancora esposte alle incertezze del contesto economico.

Anche nella seconda parte del 2015 si conferma una minore flessione dei canoni rispetto ai valori di compravendita diffusa a tutti i segmenti del mercato. Al contrario, le tempistiche medie necessarie ad affittare una qualunque tipologia immobiliare non si sono contratte nel periodo oggetto di analisi, lasciando spazio ad un riassetto del mercato della locazione in ritardo rispetto a quello della compravendita.

A fronte delle dinamiche descritte per i canoni e i prezzi va da sé che l'andamento dei rendimenti medi da locazione risulti sostanzialmente cristallizzato. Solamente il comparto commerciale ha fatto registrare un aumento, seppure contenuto, della redditività, legato soprattutto al calo dei prezzi. In tutti i casi i rendimenti risultano, comunque, inferiori alla media delle altre 13 città monitorate, a causa di una domanda estremamente selettiva che contribuisce al proseguimento della fase di assestamento dei prezzi.

A tal proposito, nel corso del 2016 si prevede il proseguimento della fase di contrazione dei prezzi legata, tuttavia, ad una tenuta del numero di compravendite in tutti i settori. Sul fronte della locazione, invece, gli operatori intervistati risultano più ottimisti indicando una possibile ripresa dell'attività contrattuale nel settore residenziale e in quello direzionale. I canoni, infine, dovrebbero ancora ridursi, con l'eccezione del mercato residenziale dove si attende una sostanziale tenuta dei livelli raggiunti oggi.

Mercato delle abitazioni - MILANO

Milano – Abitazioni usate – Principali indicatori di mercato (secondo semestre 2014)

| Mercato della compravendita | | | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Zone | Prezzi (€/mq) | Variazioni semestrali (%) | Variazioni annuali (%) | Tempi di vendita (mesi) | Sconti (%) |
| Zone di pregio | 6.270 | -1,5 | -0,9 | 6,1 | 10,4 |
| Centro | 4.888 | -1,2 | -3,9 | 5,9 | 10,9 |
| Semicentro | 3.234 | 0,1 | -3,0 | 7,1 | 13,3 |
| Periferia | 1.951 | -0,8 | -0,9 | 8,8 | 15,6 |
| <i>Media urbana</i> | 2.973 | -0,7 | -2,2 | 7,0 ⁽¹⁾ | 12,5 ⁽¹⁾ |

| Mercato della locazione | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Zone | Canoni (€/mq x anno) | Variazioni semestrali (%) | Variazioni annuali (%) | Tempi di locazione (mesi) | Rendimenti da locazione (%) |
| Zone di pregio | 265 | -0,3 | 0,4 | 3,8 | 4,2 |
| Centro | 218 | -1,1 | -0,3 | 3,5 | 4,5 |
| Semicentro | 155 | -1,0 | -2,0 | 4,1 | 4,8 |
| Periferia | 106 | -0,3 | -2,2 | 4,8 | 5,4 |
| <i>Media urbana</i> | 145 | -0,6 | -1,5 | 4,0 ⁽¹⁾ | 4,9 |

⁽¹⁾ Media semplice

Fonte: Nomisma