

**MILANO/ MERCATO IMMOBILIARE: IL MERCATO RESIDENZIALE CONFERMA IL SUO RUOLO DI LEADERSHIP IN ITALIA**

**È quanto emerge dal 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMUNICATO STAMPA**

Milano, 14 luglio 2021 *– “Il mercato immobiliare residenziale milanese nel primo semestre 2021 evidenzia alcuni tratti di miglioramento rispetto al semestre precedente. La ripresa del mercato che caratterizza questa prima parte dell’anno appare sostenuta dalla dinamica dei prezzi e da una rinnovata intensità della domanda di acquisto da parte delle famiglie, che manifestano in maniera diffusa l’esigenza di un upgrading della propria condizione abitativa. Il mercato residenziale milanese conferma il ruolo di leadership rispetto alla media italiana, potendo contare su una solida attrattività immobiliare e su una ritrovata vitalità economica, dopo le chiusure forzate dovute alle misure di contenimento della pandemia. Gli altri indicatori di mercato, come i tempi di assorbimento delle abitazioni in vendita e gli sconti applicati in fase di trattativa, rimangono stabili rispetto al semestre precedente*” - **è quanto emerge dal 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma.**

**Comparto residenziale**

La dinamica delle compravendite residenziali di Milano a fine 2020 ha segnato un calo del 17,6% interrompendo il percorso di crescita registrato dal 2013. La distribuzione percentuale delle transazioni residenziali nelle diverse zone cittadine evidenzia negli ultimi 4 anni una tendenziale diminuzione degli scambi nel semicentro, in favore di zone periferiche, preferibilmente ben servite e che raccolgono il 64% delle transazioni. Per effetto del forte interesse verso il bene casa, nei primi sei mesi 2021 i giudizi degli operatori circa la domanda di acquisto si confermano positivi per il secondo semestre consecutivo (confermanti anche dal rialzo delle compravendite di abitazioni del +14% nel primo trimestre 2021 rispetto allo stesso periodo del 2020), mentre la domanda di locazione risulta debole a causa del calo dei flussi turistici e degli studenti universitari, unito alla diminuzione dei city users per effetto di un ampio ricorso allo smart working in questo periodo di pandemia. I valori medi di mercato, sia prezzi sia canoni, tendono a stabilizzarsi. Nel primo semestre dell’anno crescono le quotazioni medie su base semestrale (+1,8%) e su base annuale (+1%). La crescita delle quotazioni ha riguardato tutte le zone della città, segno di recupero generale del mercato. La tendenza è accompagnata da una sostanziale stabilità degli sconti medi applicati in fase di trattativa e dei tempi di assorbimento che si mantengono in entrambi i casi al di sotto della media italiana (3,9 mesi). Anche le abitazioni nuove rilevano un aumento delle quotazioni di mercato (+1,7% su base semestrale). Analoga la situazione sul versante dei canoni medi di locazione che sono tornati a crescere nel primo semestre (+1,5%), dopo la battuta di arresto che ha caratterizzato il 2020. Si dilatano seppur di poco i tempi medi di locazione, arrivando a 3,3 mesi, per effetto dell’esiguità della domanda causata dalla parziale fuga da Milano, effetto della pandemia. I rendimenti medi lordi da locazione rimangono stabili al 4,9%, con punte del 5,5% in periferia.

**Comparto non residenziale**

Per quanto riguarda gli immobili di impresa milanesi, la dinamica delle compravendite degli uffici e dei negozi ha segnato un calo rispettivamente del 26,4% e del 21,7% nel 2020, interrompendo il percorso di crescita registrato dal 2013. Il trend di flessione è analogo al comparto residenziale ed è imputabile sostanzialmente all’effetto provocato dalle misure di contenimento della pandemia. Anche il segmento della locazione sconta gli effetti del blocco delle attività e l’incertezza del contesto congiunturale, con una domanda di locazione ancora debole. Nella prima parte dell’anno, la variazione semestrale dei valori di mercato di uffici e negozi tende a tornare in territorio positivo. In particolare, gli uffici milanesi hanno registrato un aumento dei prezzi medi dell’1,5% semestrale, mentre i negozi hanno segnato un rialzo dei prezzi del +1,3% semestrale. Considerando i canoni di locazione, per gli uffici si assiste a un incremento semestrale del +0,8% e per i negozi del +1%. I tempi medi di vendita di uffici e negozi nella città di Milano si mantengono tra i più bassi rispetto alla media nazionale. Considerando tali dinamiche, i rendimenti medi annui lordi si mantengono stabili sia per gli uffici (5,1%) sia per gli immobili commerciali (6,7%).

**Previsioni settore residenziale**

Per il secondo semestre del 2021 gli operatori prevedono una sostanziale stabilità del numero delle compravendite e dei contratti di locazione. Relativamente ai valori ci si attende un lieve recupero dei prezzi, a fronte di un possibile arretramento dei canoni.

|  |
| --- |
|  |