

NOMISMA, 23 novembre 2022

“Nel secondo semestre 2022 il mercato residenziale milanese vede parzialmente attutito il trend di crescita degli ultimi tre semestri, pur restando campione nazionale per intensità di crescita di tutti gli indicatori immobiliari” - è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma.

L'attività transattiva a Milano non conosce battute d'arresto.

Dopo un risultato consuntivo del 2021 che ha messo a segno il migliore risultato da circa due decenni, il volume di compravendite residenziali a Milano nel primo semestre 2022 ha confermato il trend al rialzo, stando ai recenti dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Le 15.600 compravendite perfezionate rappresentano ancora una volta un picco massimo semestrale, con un incremento del 17,5% tendenziale, ovvero rispetto al primo semestre dell'anno precedente, e del 18,2% rispetto al primo semestre 2019, anno pre-pandemia.

Un risultato di gran lunga superiore alla media nazionale (+10,1%).

Dall'indagine condotta da Nomisma coinvolgendo gli operatori emerge che il 54% della domanda che transita per agenzia è finalizzata ad operazioni di acquisto, sostenute da mutuo nel 68% dei casi.

I prezzi medi sul mercato residenziale milanese nel secondo semestre 2022 continuano a crescere ad un tasso più che doppio rispetto al resto delle grandi città (+5,9% annuo versus +2,7%, rispettivamente), sebbene l'intensità della crescita si sia affievolita (+2,2%), come dimostra la variazione semestrale, verosimilmente in seguito al peggiorato quadro macroeconomico.

Tra le diverse localizzazioni, l'incremento annuale e semestrale più significativo è in capo alle zone periferiche, maggiormente interessate dalla forte pressione della domanda di acquisto.

Rimane stabile lo sconto medio sul prezzo richiesto (8%), già estremamente contenuto, in un contesto di mercato tipicamente caratterizzato da minima elasticità offerta.

La brillante performance riguarda anche il segmento degli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo, il cui incremento dei prezzi medi annuale e semestrale si conferma, rispettivamente, +6,0% e +2,2%.

L'incremento dei prezzi è associato ad una stazionarietà dello sconto medio (circa 4%), che si conferma dimezzato rispetto a quello degli immobili usati. Sul versante della locazione, la domanda di affitto si conferma crescente e robusta.

Nel secondo semestre 2022, essa ha rappresentato circa il 46% dei contratti transitati per agenzia, contro il 41% del semestre precedente e il 27% del primo semestre 2021. I canoni hanno conservato lo slancio del semestre precedente (+2,2% semestrale), mettendo a segno un incremento annuale del 4,4% e mantenendo aspettative di completa ripresa della performance pre-Covid.

Il rendimento medio lordo da locazione è assestato su 4,8 punti percentuali.

Con riferimento alle tempistiche di assorbimento del mercato, restano stabili i tempi medi di vendita, estremamente contenuti e sostanzialmente compresi in un range che va dai 3 ai 4 mesi nelle diverse zone.

Si accorciano ulteriormente, di circa 2 settimane, i tempi medi di locazione (1,5 mesi), anch'essi sostanzialmente omogenei tra tutte le zone cittadine.

A consuntivo del primo semestre 2022, l'attività transattiva di uffici e negozi a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia.

In particolare, per gli uffici si segnalano 652 transazioni, migliore risultato da oltre dieci anni.

Per i negozi si registrano 1.011 operazioni, in aumento sia sul primo semestre 2021 (+11,1%), sia sul primo semestre 2019 (+8,4%).

Il rimbalzo dei prezzi medi degli uffici, passati in territorio positivo per la prima volta dopo la pandemia nel primo semestre dell'anno, si è leggermente affievolito nella seconda parte del 2022, che registra tuttavia variazioni semestrali positive (+1,2%) e superiori alla media dei grandi mercati italiani (-0,6%) e mette a segno un interessante +3,1% su base annuale.

In particolare, si apprezzano gli immobili localizzati nei business district e nel semicentro.

Stazionari su base semestrale gli sconti medi applicati sul prezzo richiesto nelle zone più attrattive (9-10%), leggermente più contenuti rispetto alla periferia (11%), dove si registra tuttavia una riduzione.

Si conferma l'incremento dei canoni medi in corso dal secondo semestre 2021, con un tasso medio di crescita pari a +1,5% semestrale e +2,9% annuale.

Il risultato è sostenuto in particolare dalla performance della periferia (+2,1% e 3,7% rispettivamente).

In tale contesto, si accorciano ulteriormente, seppure di qualche settimana, i tempi di assorbimento, sia di vendita (5,5 mesi) che di locazione (4,2 mesi).

Il rendimento medio lordo annuo da locazione è pressoché stabile sul 5,2%.

Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma al rialzo per il terzo semestre consecutivo post-pandemia (+1,7% semestrale sia per i prezzi che per i canoni).

La velocità di assorbimento decresce per le localizzazioni progressivamente più centrali, dove i tempi medi di vendita (3,8 mesi) sono quasi dimezzati rispetto alla periferia.

La ritrovata vitalità del comparto ha inoltre come effetto una riduzione dello sconto medio concesso sul prezzo richiesto (8-9%), che si conferma il più contenuto tra le grandi città (13%) e l'unico ad una cifra (8,5%).

La stessa dinamica riguarda anche il comparto locativo, con i canoni medi di locazione che crescono del 4,2% annuale.

Al confronto semestrale, il mercato si mostra più liquido in centro, dove si accorciano ulteriormente i tempi di assorbimento (2,6 mesi), che, per contro, mostrano una leggera tendenza all'allungamento nelle altre localizzazioni.

I rendimenti medi annui lordi si mantengono stabili al 6,7%.

I sentiment previsionali degli operatori prospettano, per il primo semestre 2023, stazionarietà del numero di compravendite e del livello dei prezzi medi.

Sul versante della locazione le attese sono di leggero aumento dei contratti e del livello dei canoni.