

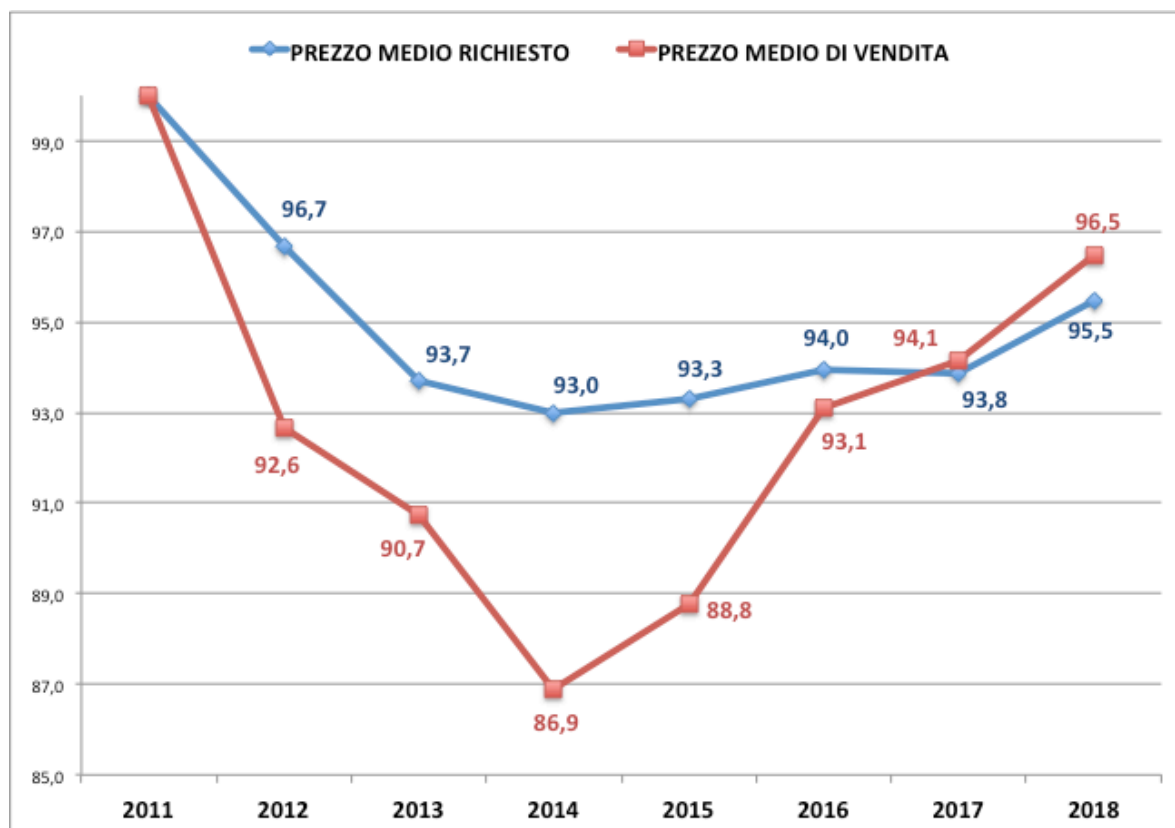
## COMUNICATO STAMPA

### Residenze esclusive a Milano: la domanda scalpita, ma l'offerta non sta al passo!

Milano, 25 febbraio 2019

E' stato pubblicato oggi l'**Osservatorio delle Residenze Esclusive** per il secondo semestre del 2018, analisi del segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano, giunto al suo quindicesimo anno.

Con indice 100 fissato al 2011, i **prezzi medi di vendita** sono tornati a 96,5, avendo recuperato quasi 10 punti dal punto di flesso del 2014.

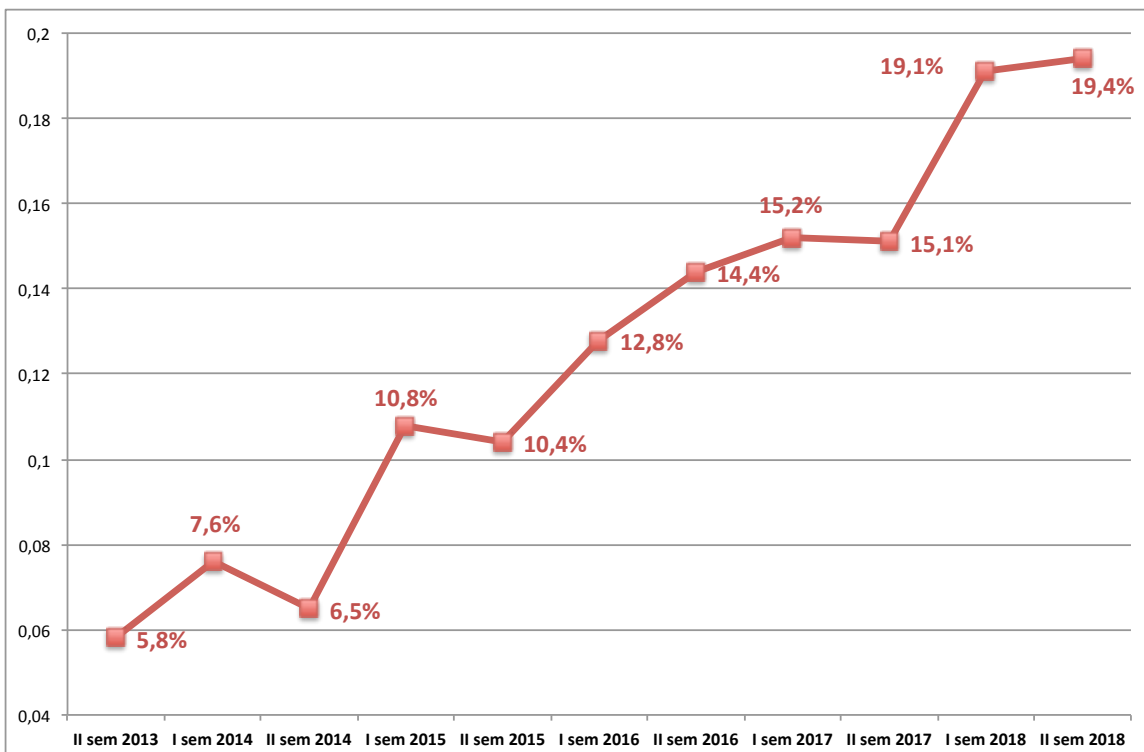


Rispetto alla prima parte dell'anno i **prezzi richiesti** salgono ancora dell'1,4% nel valore medio, dell'1,7% nel medio massimo (le case del primo quartile per prezzo complessivo,

dunque le più esclusive e costose). I top prices al metro quadro aumentano addirittura del 2,1%. Nel Quadrilatero si registrano sia il massimo prezzo richiesto per una residenza sul mercato (20 M€), sia la transazione di maggior valore realizzata, una casa pagata 8,6 M€.

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo <sup>(2)</sup> (€/mq)	Prezzo medio Usato <sup>(3)</sup> (€/mq)	Prezzo medio <sup>(4)</sup> (€/mq)	Prezzo medio minimo <sup>(5)</sup> (€/mq)	Prezzo medio massimo <sup>(6)</sup> (€/mq)
Quadrilatero	14.357	11.568	12.488	8.548	18.506
Centro storico	10.972	8.210	8.647	6.585	12.837
Brera-Garibaldi	10.372	8.628	9.252	7.098	12.396
Magenta	10.645	7.703	9.225	6.590	13.176
Venezia-Duse	10.455	9.470	10.104	7.364	13.312
Zona residuale	8.038	5.915	6.688	4.924	10.089
<b>Media ponderata</b>	<b>9.852</b>	<b>7.908</b>	<b>8.662</b>	<b>6.696</b>	<b>11.017</b>
<u>Var. % semestrale</u>	1,5%	1,4%	1,4%	0,9%	1,7%

L'indice di assorbimento del mercato si porta al 19,4%, il valore più alto da sei anni, ma con un rallentamento del trend di crescita dovuto a una maggiore cautela nelle decisioni di acquisto da parte degli acquirenti e alla cronica mancanza di offerta di qualità.



Gli **sconti** medi ottenuti con la negoziazione sul prezzo richiesto hanno una piccola flessione (7,7 da 7,8%). La varianza della media è comunque molto alta. Molte transazioni infatti avvengono al prezzo o con semplici arrotondamenti, mentre sul mercato si vedono anche sconti superiori al 20%. Ancora molto bene i **tempi medi di vendita**, ora prossimi ai 9 mesi. Anche in questo caso il valore riassuntivo è molto variabile, in quanto le case più apprezzate non hanno resistito più di 2 o 3 mesi sul mercato, ma la media risente ancora molto di case che trovano un acquirente solo dopo numerosi anni dalla prima messa in vendita. Coerentemente i **tempi medi di giacenza degli immobili invenduti** restano molto elevati, a quasi due anni.

Non si arresta l'ottimo momento degli **affitti**, che per il quinto semestre consecutivo fanno registrare un miglioramento dell'indice di assorbimento, tornato per la prima volta da quattro anni e mezzo sopra la soglia del 25%. Diminuiscono ancora, anche se frazionalmente, sia i **tempi medi di locazione** (appartamenti fino a 90-100 mq e pronti all'uso si affittano in gran parte in due settimane al massimo) sia i **tempi medi di giacenza degli immobili non affittati**. Lo **sconto medio** è leggermente superiore rispetto al semestre precedente (7,2%).

Anche nella seconda parte dell'anno i **canoni richiesti** registrano incrementi diffusi in tutte le zone della città, spinti da una domanda molto sostenuta e da un'offerta in continua crescita qualitativa.

Molto difficile prevedere l'evoluzione del segmento nel 2019 in termini di numero di compravendite, a causa della concomitanza di fattori molto positivi – l'**attrattività di Milano, il livello dei prezzi ancora equo** nel panorama internazionale al quale la città fa ormai riferimento a pieno titolo – e di altri decisamente meno favorevoli – un'**offerta insufficiente** soprattutto nella fascia alta e una domanda domestica che può risentire negativamente del **clima politico economico** per il quale gli scenari sono molto incerti. E' probabile che i prezzi richiesti subiscano ancora dei rialzi, soprattutto nelle case di qualità molto alta, segmento nel quale sarà sempre più difficile trovare prodotto immobiliare. L'auspicio è che, differentemente da quanto avvenuto nell'ultimo periodo di grande espansione del 2005-2007, l'andamento dei prezzi per le case di livello medio sia però coerente con la loro qualità intrinseca, in modo che esse non vadano a ingrossare lo stock di invenduto, ma ad attivare la domanda di investimento per la messa a reddito.