

Rassegna Stampa

Aifo > Giugno 2018



HOME ASSOCIAZIONE NETWORKING AIFO ACADEMY

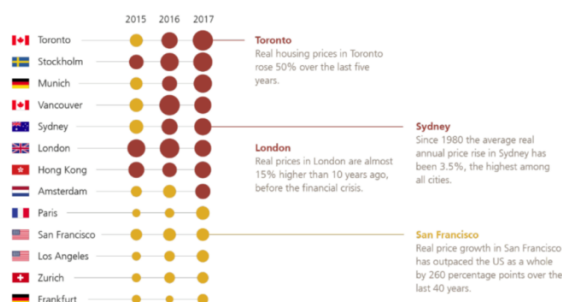
**RESIDENZE ESCLUSIVE A MILANO: il sole continua a splendere e attira anche gli stranieri**

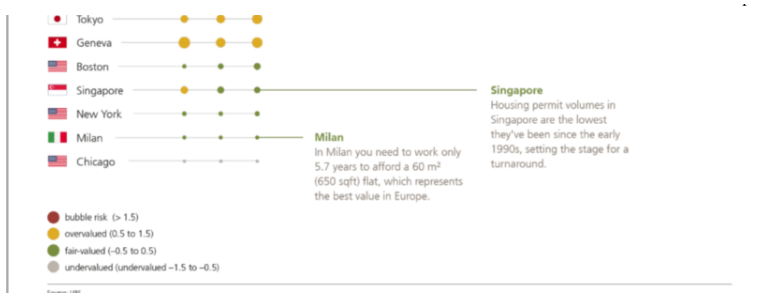
L'Osservatorio delle Residenze Esclusive è l'analisi dettagliata del segmento più prestigioso del mercato immobiliare per le città di Milano e Roma. Il report, giunto al suo quattordicesimo anno, è prodotto da Tirelli & Partners.

Nel primo semestre 2017 **si consolidano tutti i segnali di ripresa** che avevamo registrato nel periodo precedente. L'indice di assorbimento per il periodo in questione supera per la prima volta dal 2010 la soglia del 15%, non propriamente un obiettivo audace considerando che il valore pre-crisi si attestava intorno al 25%. Se però consideriamo che la percentuale di immobili venduti rispetto allo stock è più che raddoppiata rispetto al 2012 (quando l'indice era al 7%), diventa evidente quanto il mercato sia cambiato negli ultimi 5 anni.

La dinamica dell'offerta vede prezzi medi richiesti sostanzialmente stabili (-0,4% rispetto al semestre precedente, ma +0,4% rispetto a un anno fa), mentre **crescono i prezzi medi massimi** che segnano un +0,5% rispetto al semestre precedente e +3,4% rispetto ad un anno fa e ancora più i top price (i valori massimi al mq e complessivi per zona) che segnano rispettivamente +5,3 e +5,5%. Si conferma ancora una volta che la nicchia più alta del mercato si muove per prima e guida la ripresa. Chi ha disponibilità e una consolidata attitudine a valutare anche i mercati stranieri si accorge che oggi a Milano ci sono possibilità di fare ottimi investimenti. Lo conferma anche un recente paper di un'importante banca svizzera che colloca **Milano al primo posto tra le città europee per potenziale di rivalutazione** (best fair valued market).

Index for the past three years





Report completo UBS Global Real Estate Bubble Index al link: <https://tinyurl.com/yah4zjpa>

Per quanto riguarda invece i prezzi effettivi di vendita la variazione annuale è del +1,3% grazie soprattutto a un'ulteriore diminuzione degli sconti medi che si fissano per la prima volta da ben 11 semestri sotto la soglia del 9%. La variabilità resta sempre notevole. Da un lato abbiamo le residenze di maggiore qualità e valutate correttamente, che confermano nel prezzo di vendita il valore di stima ottenendo in tempi brevi offerte spesso pari o comunque molto vicine alla richiesta. Dall'altro invece il mercato mostra ancora un consistente numero di residenze sopravvalutate, che faticano a ricevere offerte o le ottengono a valori scontati ampiamente sopra il 10%.

L'offerta nel semestre continua a essere molto ampia, ma anche molto differenziata in termini di qualità. **I tempi medi di vendita diminuiscono ancora** portandosi a 18,1 mesi. Il mercato è diviso tra una porzione minoritaria ma significativa di immobili che si sono venduti nell'arco di un semestre e una maggioranza di case che per qualità e/o prezzo di richiesta richiedono ancora un tempo superiore ai 2,5 anni per essere assorbite. Considerando che la maggior parte dell'offerta è costituita da case da ristrutturare, per gli acquirenti distinguere tra le due categorie non è mai agevole e quest'aspetto cruciale amplifica il valore di ricevere una vera attività di consulenza.

I tempi medi di giacenza dell'inventario mostrano un leggero miglioramento attestandosi comunque intorno ai due anni a segnalare che **resta comunque consistente l'offerta con qualità insufficiente rispetto alle attese** degli acquirenti, uno stock che farà fatica a essere assorbito nel futuro.

I tre gradini del podio delle transazioni più importanti del periodo vanno alle zone Venezia-Duse e Magenta. Il valore complessivo delle 3 transazioni più importanti è di 18 milioni di euro. Un valore in parte pagato da investitori stranieri che potranno aumentare significativamente nei prossimi anni attratti dai benefici fiscali della cosiddetta **"Flat tax"** varata dal Governo.