



COMUNICATO STAMPA

Residenze esclusive: il 2016 è anno positivo, ma il 2017 sarà addirittura migliore!

Milano, 13 marzo 2017 – Oggi è stato presentato presso la sede di Tirelli & Partners in via Leopardi, 2, l'Osservatorio delle Residenze Esclusive, l'analisi dettagliata del segmento più prestigioso del mercato immobiliare per la città di Milano. Il report, giunto al suo tredicesimo anno, presenta i dati del 2° semestre 2016.

“Se i dati del semestre precedente erano i migliori visti da 6 anni - esordisce Marco Tirelli – nella seconda parte dell'anno il mercato ha fatto ancora meglio. Tutti gli indicatori hanno mostrato un segno positivo, alcuni con miglioramenti eccezionali”.

Il valore totale delle transazioni cresce del 30% rispetto al 2015 (+9% in numero), segno inequivocabile di un'attività effervescente nel segmento alto della nicchia.

I tempi medi di vendita crollano passando da 32,2 mesi a 20,4 mesi, ma anche quelli di **giacenza dello stock di invenduto** hanno un calo vertiginoso (da 30,3 a 24,8 mesi). *“Lo avevamo preannunciato nello scorso osservatorio ed è avvenuto, ma la discesa continuerà ancora perché un quarto delle case si vende in meno di 3 mesi e il 32% in meno di 6! – dice Gabriele Torchiani. Anche la variazione dei tempi di giacenza è molto significativa. Tra un semestre e l'altro tutto lo stock invecchia evidentemente di 6 mesi, mentre il dato complessivo diminuisce di 5 mesi e mezzo.”*

L'indice di assorbimento sale ancora al 14,4%, raggiungendo il nuovo massimo da 5 anni. *“In 8 semestri siamo passati dal 2,8% al 14,4%, con un incremento di oltre il 500%” – completa Tirelli.*

I prezzi medi di richiesta mostrano un lieve incremento (+1,6%), mentre crescono in maniera più significativa il prezzo massimo complessivo (€8.121.480 / +4,8%), il top price medio al mq (€15.830 / +5,2%). *“In un mercato che funziona bene tornano i venditori della fascia più alta, che non avendo necessità, né fretta nelle fasi in cui le vendite vanno a rilento si erano ritirati – dice Tirelli. Considerato il livello attuale dei tempi medi di vendita, nel breve e medio termine non è comunque prevedibile alcun rilevante incremento dei prezzi. Tempi di vendita e prezzi sono legati tra loro da una relazione strutturale per effetto della quale i secondi variano significativamente solo dopo che i primi hanno raggiunto e superato un limite “fisiologico”. Considerato che tale limite per i tempi di vendita è nell'intorno dei 3 mesi, c'è ancora molto spazio prima che i prezzi possano crescere in modo significativo”.*

Crescono invece i **prezzi effettivi di vendita** che mostrano una variazione annuale del +5,7% rispetto al 2015 grazie soprattutto alla diminuzione degli **sconti medi**, che passano dal 13,2 al 9,6% scendendo per la prima volta dal 2011 sotto il 10%. *“Un quarto delle transazioni avvengono con sconti inferiori al 5%, un altro quarto con sconti del 7% - dice Torchiani - L'altra metà delle transazioni è fatta ancora da case con tempi di vendita molto lunghi e sconti a due cifre. Ma è un mercato che andrà ad esaurirsi come dimostra la rapida discesa dei tempi di giacenza dell'invenduto. Affinché però i nuovi incarichi trovino continuativamente dei compratori è necessaria qualità e valutazioni corrette. Se manca una o l'altra la casa andrà ad ingrossare la schiera dell'invenduto, con grave danno per i proprietari.”*

I tre gradini del podio delle **transazioni più importanti** nel periodo vanno a Magenta, Brera e Centro Storico. Nel semestre le prime 3 transazioni per importo complessivo sono tutte sopra i 13.500 euro al mq. *“Non succedeva dal 2010 - commenta Tirelli - ma prima di allora era la norma considerato che nei sei semestri tra il 2°/2007 e il 1°/2010 solo una volta (1°/2009) le 3 transazioni leader furono inferiori a questa soglia. Nel semestre la media al mq è stata € 14.151, mentre nel 1°/2010 fu € 16.228 e nuovamente solo nel 1°/2009 fu inferiore a oggi. In termini di importi complessivi delle transazioni top dell'anno il 2016 registra € 34.450.000, importo che supera il 2015 (33,550 mln), e sfiora il record assoluto di € 34.610.000 registrato nel 1° semestre 2008. “Milano è diventata una città interessante a livello non solo europeo - commenta Tirelli - Lo dicono i nostri dati, ma lo confermano quelli di Assolombarda. I milanesi e gli italiani residenti*

oggi incontrano la concorrenza di quelli che rientrano nel Paese da altri Stati e anche di una piccola quota di stranieri molto motivati all'acquisto. E con la legge sui benefici fiscali per i "non-dom" emanata a fine anno dal Governo vedremo una amplificazione del fenomeno".

Il segmento della locazione registra nel semestre un andamento che conferma quanto di positivo si era visto nella prima parte dell'anno. I canoni di locazione medi mostrano una leggera variazione positiva (+1,3%). I tempi di locazione si riducono a 11,2 mesi (erano 13,1 un anno fa); quelli medi di giacenza crescono leggermente a 13,6 mesi (erano 13 lo scorso semestre, ma 16,3 un anno fa). Gli sconti sui canoni richiesti si attestano all'8% (dal 7,7 dello scorso semestre), un valore che comunque non si riscontrava dal 1° semestre 2012. L'indice di assorbimento cresce leggermente al 22,4% (21,8 e 22,2 dei due semestri precedenti) a conferma di una buona vivacità del mercato. *"E' un segno della fase favorevole che il mercato offrirebbe ai proprietari che avessero voglia di coglierla - afferma Tirelli - Il mercato ha avuto un'evoluzione caratterizzata dalla riduzione dei tempi di durata dei contratti che porta con sé una domanda per prodotti immobiliari pronti da essere utilizzati ovvero ristrutturati e arredati. L'offerta di questo genere però sul mercato scarseggia. C'è dunque un'opportunità da cogliere perché se offrire un prodotto immobiliare immediatamente fruibile richiede investimenti, si tratta però di investimenti che hanno una remunerazione veloce".*

"Nel secondo semestre il mercato ha avuto un andamento molto positivo, confermando i segnali forti che già avevamo previsto dal 2015 - conclude Marco Tirelli - Per il 2017 ci aspettiamo un mercato effervescente con transazioni in crescita in tutte le fasce della nicchia delle residenze esclusive. Una crescita dunque non più limitata alle sole fasce top. Ci sono aspettative positive da parte della domanda e voglia di tornare ad investire. La componente di investimento pertanto andrà a rafforzarsi. Nella fascia più alta del mercato (maggiore di 3 milioni di euro) ci aspettiamo una forte concorrenza tra un numero di acquirenti in crescita e un'offerta che potrebbe faticare a crescere altrettanto velocemente".

Per info: Ufficio Stampa Tirelli & Partners
Federica Midili
+39 02 8051673
info@tirelliandpartners.pro