

COMUNICATO STAMPA

Residenze esclusive a Milano: mai così bene da sette anni!

Milano, 18 ottobre 2018 – E' stato presentato oggi presso la sede di Tirelli & Partners in via Leopardi, 2, l'Osservatorio delle Residenze Esclusive, analisi del segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano, giunto al suo quindicesimo anno.

“Notevole la prima parte del 2018! Indubbiamente il miglior semestre degli ultimi sette anni in termini di compravendite” - esordisce Marco Tirelli. Tutti gli indicatori chiave mostrano segnali positivi; la spinta della **domanda** è poderosa in tutte le fasce del segmento e per tutti i tipi di utilizzo: per chi acquista la prima casa, per la sostituzione e per gli investimenti. L'indice di assorbimento infatti vola al 19,1%, prossimo ai valori fisiologici di questo mercato. *“Ci sono voluti ben cinque anni per tornare, molto gradualmente, ad avere un **mercato tonico e promettente per il futuro**”* - continua Tirelli.

I **prezzi medi richiesti** nel semestre mostrano un incremento che tocca in media l'1,5% ma la dinamica privilegia i **prezzi medi massimi** (le case più costose, nel primo quartile) che segnano un +2,4%. La **qualità** fa sempre più la differenza!

*“Gli **sconti** medi ottenuti rispetto al prezzo richiesto nelle transazioni concluse continuano a diminuire, attestandosi in media al 7,8%. Interessante segnalare che mediamente lo sconto applicato alle case ristrutturate eccede quello che si ottiene per quelle da ristrutturare. Un segnale forte che il mercato non sempre riconosce il valore dei lavori di ristrutturazione effettuati dal proprietario secondo il suo gusto personale, che nelle intenzioni vorrebbero essere incorporati nel prezzo di richiesta.”* - dice Gabriele Torchiani. In media le compravendite che si perfezionano nell'arco di quattro mesi – sempre più frequenti – riportano sconti inferiori al 3%. Non mancano esempi di sconto zero. *“La repentina diminuzione dei **tempi di vendita**, ora scesi sotto i 10 mesi, è il dato più eclatante e significativo di questo rapporto e – continua Torchiani - segna una soglia anche psicologica che rafforza la convinzione che il segmento delle residenze esclusive di Milano ha compiuto la definitiva svolta tanto attesa”*. Il rapporto di tale trend con i **tempi medi di giacenza degli immobili invenduti**, che al contrario crescono frazionalmente, evidenzia che la domanda premia le nuove case di qualità immesse sul mercato negli ultimi due semestri, mentre penalizza quelle presenti in offerta da oltre un anno e mezzo.

Per la fascia più alta del segmento, quella rappresentata dalle residenze più pregiate, si è ricreata in città la situazione caratterizzata da **un’offerta largamente insufficiente** rispetto a una domanda che è pronta a chiudere in tempi brevi e con negoziazioni “leggere” quando si trova di fronte a case che reputa valide e al momento “irripetibili”.

La combinazione dell’aumento prezzi e della diminuzione dello sconto ha generato un incremento dei **prezzi medi effettivi di vendita** del +1,8% rispetto al 2017. Le 3 transazioni più importanti del periodo sono avvenute in Centro Storico, Quadrilatero e Magenta, con un valore complessivo di circa 16 milioni. *“Interessante rimarcare - conclude Torchiani – che nel Quadrilatero è avvenuta una transazione a un prezzo al mq superiore ai 20.000 €”.*

La **locazione** prosegue il trend positivo degli ultimi tre semestri. La domanda si mantiene molto attiva sia da parte dei milanesi che faticano a trovare la soluzione ideale in acquisto e decidono per un affitto transitorio, sia per l’impatto della componente straniera, che prosegue nel vivacizzare il mercato. *“La qualità media degli immobili proposti continua a migliorare progressivamente – riprende Tirelli - in termini di riqualificazione e immediata abitabilità: una parte consistente dei proprietari è ormai ben consapevole della necessità di offrire case “pronte”, adeguatamente ristrutturate.* L’incrocio tra una domanda consistente e un’offerta in continuo miglioramento determina un nuovo aumento dell’**indice di assorbimento**, vicino al 25%.

I **canoni richiesti** registrano ulteriori incrementi. Ancora una volta a guidare il trend è la dinamica dei canoni medi massimi, ovvero delle case più in linea con le aspettative dei locatori, canoni che su base annuale sono saliti di più del 4%. I livelli di **redditività** media potenziale delle residenze di pregio milanesi proseguono nel trend di crescita degli ultimi due anni e mezzo, raggiungendo nuovi massimi da 5 anni a questa parte. Nonostante l’aumento registrato nei prezzi di vendita, si può raggiungere oggi un rendimento medio prossimo al 3,3%.

Diminuiscono ancora sia i **tempi medi di locazione** (8,9 mesi), sia i **tempi medi di giacenza degli immobili non locati** (11,8). **Lo sconto medio** scende dello 0,2% rispetto al semestre precedente raggiungendo il 7%, il valore più basso da 6 anni.