

Rassegna Stampa

Requadro > 13 Marzo 2017

Tirelli: “2017 sarà positivo per le residenze esclusive”

13 Redazione - marzo 13, 2017



E' un momento positivo quello delle residenze di alto standing, di lusso, o come si usa esclusive. I dati delle società specializzate sono infatti concordi nel prevedere un 2017 positivo, dopo che già il 2016 aveva mostrato chiari segnali in questa direzione. Seguendo questo filone, come da tradizione consolidata, è stato presentato presso la sede di [Tirelli & Partners](#) l'Osservatorio delle Residenze Esclusive, l'analisi dettagliata del segmento di lusso del mercato immobiliare per la città di Milano.

Il report, presenta i dati del 2° semestre 2016. Il valore totale delle transazioni è cresciuto del 30% rispetto al 2015 (+9% in valore assoluto). I tempi medi di vendita crollano, passando da 32,2 mesi a 20,4 mesi, quelli di giacenza dello stock di invenduto hanno un calo da 30,3 a 24,8 mesi. L'indice di assorbimento sale al 14,4%, raggiungendo il nuovo massimo da 5 anni, con un incremento del 300% rispetto al 2012.

*Se i dati del semestre precedente erano i migliori visti da 6 anni - ha commentato 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*.

Prezzi in ripresa

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 Gabriele 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'inventario. Affinché però i nuovi incarichi trovino continuamente dei compratori è necessaria qualità e valutazioni corrette. Se manca una o l'altra la casa andrà ad ingrossare la schiera dell'inventario, con grave danno per i proprietari*.

I tempi si riducono

I tempi medi di vendita crollano passando da 32,2 mesi a 20,4 mesi, ma anche quelli di giacenza dello stock di inventario 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 6l - dice 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*.

Il segmento locazioni

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 (+1,5%). 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.

"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*.