

EDITORIALI

Residenze esclusive a Milano : il mercato è immune al virus. Lo ritiene Tirelli & Partners

30 Settembre 2020

È stato diffuso oggi l'**Osservatorio delle Residenze Esclusive** pubblicato da Tirelli & Partners Società Benefit con i dati relativi al primo semestre del 2020. Il report analizza il segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano. Per **residenze esclusive** si intendono abitazioni ubicate in queste zone:

- Quadrilatero
- Centro Storico
- Brera – Garibaldi
- Magenta
- Venezia – Manin – Giardini – Duse
- Zona residuale (residenze che corrispondono ai parametri sopra indicati ma non ubicate nelle zone citate)

che soddisfino uno di questi requisiti:

- valore di compravendita al mq maggiore di 7.000 euro o di valore complessivo superiore a 1 milione di euro
- canone di locazione superiore a 200 euro/mq annui o canone complessivo annuo superiore a 40.000 euro

Adeguamenti del report a causa dell'emergenza sanitaria

Il primo semestre 2020 include i tre mesi di chiusura pressoché totale dovuti all'emergenza sanitaria. È chiaro che, riferendosi a un intervallo di attività dimezzato, gli indicatori del periodo non possano che segnare un segno negativo. Certificare dunque quanto di per sé evidente ci è parso inutile. Pertanto l'intero periodo di confinamento intercorrente tra il 24 febbraio e il 17 maggio è stato espunto da questa rilevazione. In questo modo il report rappresenta una fotografia di come si sia mosso il mercato durante i tre mesi nei quali l'attività si è potuta svolgere regolarmente.

L'offerta di qualità è sempre più scarsa

In un mercato caratterizzato da uno stock di residenze in vendita molto limitato, l'emergenza sanitaria e le precauzioni a esse collegate hanno provocato un'ulteriormente riduzione del numero di case disponibili. Milano si conferma dunque un mercato governato dai venditori e dalle loro aspettative e non un "buyers' market" come avviene nella maggior parte delle altre città italiane e nelle più importanti città del mondo. L'**indice di assorbimento** medio, ovvero la quota di case vendute rispetto a quelle in offerta, è ancora in crescita e supera il **23%**. In Brera, la zona più richiesta, arriva addirittura al 49%. La domanda è di molte volte superiore all'offerta: è decisa, ma molto selettiva e premia solo gli immobili di qualità. Nel mese di giugno l'indagine qualitativa condotta con i nostri clienti ha evidenziato che oggi sono determinanti, in ordine di importanza: la disponibilità di uno spazio esterno privato, la vista panoramica e di ampio respiro – possibilmente sul verde, una maggiore dimensione complessiva, la luminosità, la vicinanza ai negozi di prima necessità, il silenzio e la tranquillità, la disponibilità di spazi dedicati all'Home Working e all'esercizio fisico.

Le variazioni dei **prezzi richiesti** sono minime (**+0,4%** rispetto al semestre precedente). Gli **sconti medi** si mantengono stabili intorno al **6%**, ma per le residenze di qualità il prezzo di chiusura spesso non si discosta dalla richiesta. I **tempi medi di vendita** scendono ulteriormente attestandosi a **6 mesi** (erano 6,8 nel semestre precedente), ma le abitazioni migliori si vendono molto più velocemente, in un mese o frequentemente anche meno.

Fonte : Company