

COMUNICATO STAMPA

Osservatorio sulle residenze esclusive - I semestre 2019

Milano, immobiliare in fermento. L'offerta di qualità non riesce a soddisfare la crescente richiesta di case di prestigio

Milano, 24 ottobre 2019

Tirelli & Partners ha pubblicato oggi l'**Osservatorio delle Residenze Esclusive** con i dati relativi al primo semestre del 2019. Il report, giunto al suo sedicesimo anno, analizza il segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano.

Milano, una città in fermento

Milano sta vivendo una fase di **incremento del proprio appeal** a livello europeo e mondiale. Attrae imprese, batte record di affluenza turistica, accoglie eventi di respiro internazionale, investe nello sviluppo delle infrastrutture e collegamenti urbani ed extraurbani, mantiene il ruolo indiscusso di capitale mondiale della moda e del design, incrementa la popolazione residente. A livello urbanistico ha dimostrato di saper realizzare politiche di sviluppo e rigenerazione del tessuto urbano che hanno solo iniziato a modificare in meglio il volto e la vivibilità della città. C'è ancora un **grande potenziale** legato ai **nuovi progetti** in corso di ideazione e realizzazione (M4, le riconversioni degli ex scali ferroviari) che assicurano prospettive concrete di ulteriore crescita degli investimenti e delle relative valorizzazioni.

Il mercato immobiliare delle residenze di lusso

In questo panorama generale di grandi luci e **prospettive rosee** per almeno il prossimo quinquennio il mercato residenziale milanese e in particolare quello delle residenze esclusive vivono un grande fermento, frenato solo dalla cronica **carenza di offerta di qualità adeguata**.

Migliorano tutti gli indicatori chiave del mercato:

L'**indice di assorbimento medio** sale al 20,5%, con dinamiche ovunque crescenti anche se con trend differenti tra le zone di rilevazione, ovvero Quadrilatero (16,9%), Centro Storico (22,1%), **Brera-Garibaldi** (37,4%), Magenta (26,3%), Venezia-Duse (15,1%), Zona residuale (23,5%).

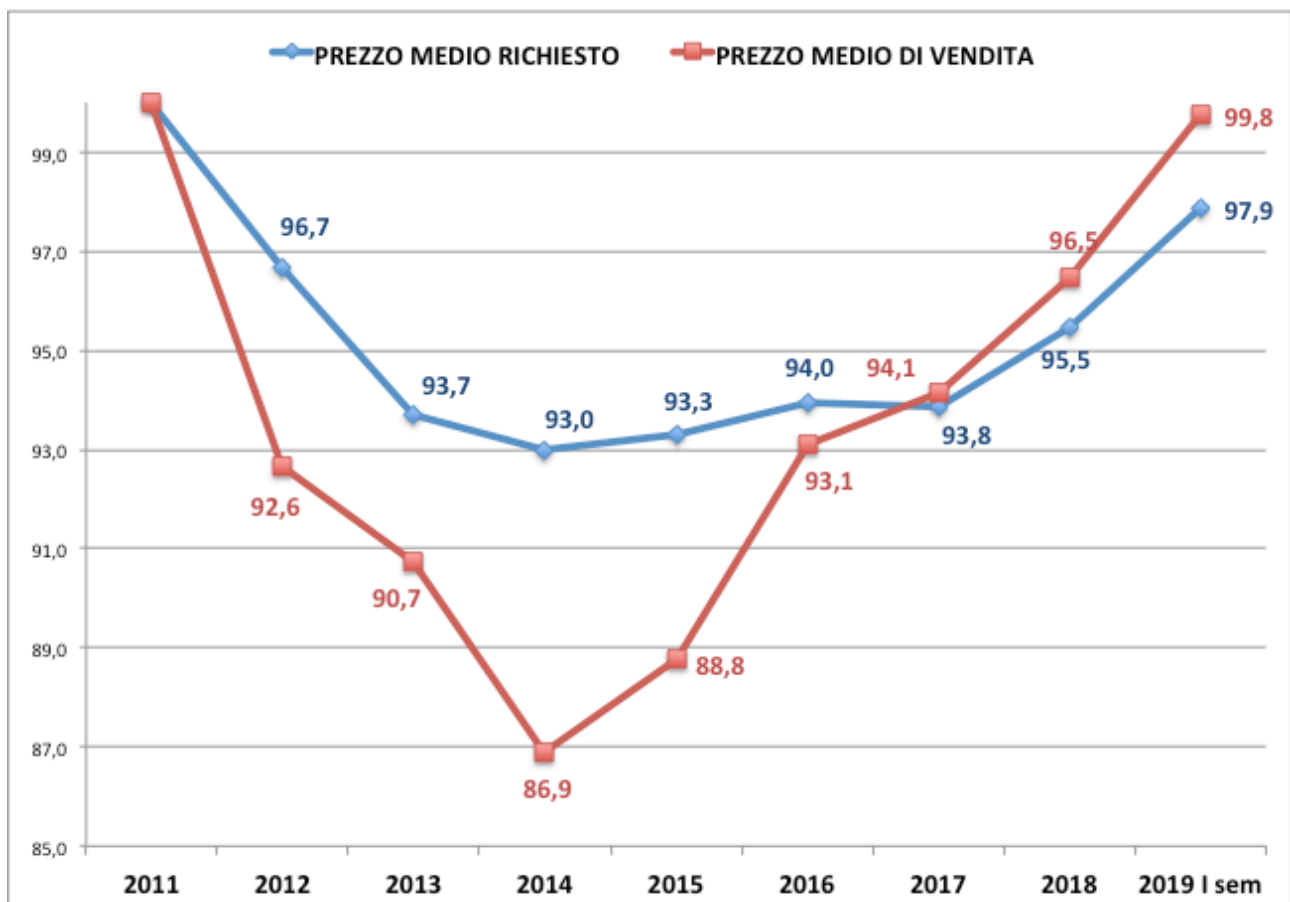
Gli **sconti medi** ottenuti con la negoziazione sul prezzo richiesto si riducono ancora, scendendo sotto alla soglia del 7%.

Dinamica positiva per i **tempi medi di vendita**, ora attestati **sotto i 9 mesi** (erano 32,6 nel secondo semestre del 2015). Le case più apprezzate si vendono in tempi rapidissimi, a volte addirittura in logica *off market*, ma la media risente ancora molto di case che trovano un acquirente soltanto dopo numerosi anni dalla prima messa in vendita.

Milano, crescono i prezzi degli immobili

I **prezzi** richiesti confermano il trend in aumento: la crescita è dell'1,8% nel valore medio, fino ad arrivare a un +2,5% nel segmento delle case più esclusive e costose. La combinazione dell'aumento dei prezzi richiesti e della diminuzione dello sconto ha generato un incremento dei **prezzi medi effettivi di vendita** pari al **3,4%** rispetto alla media del 2018. Gli sconti medi si sono più che dimezzati rispetto al momento più buio del mercato, registrato sempre nel corso del 2014.

Conseguentemente i prezzi medi di vendita sono **tornati al livello del 2011**, mentre i prezzi richiesti arrivano quasi al 98% dopo il minimo (-13%) del 2014.



Le zone più richieste dagli **investitori stranieri** sono Quadrilatero, Brera e Magenta. La domanda straniera è alla ricerca di appartamenti di rappresentanza con superficie uguale o maggiore ai 300 mq posizionati ai piani alti in edifici di rappresentanza.

Gli immobili top: prezzi e zone

La compravendita più rilevante, con un valore complessivo pari a **9,3 milioni di euro**, si è registrata in **zona Brera**, per una residenza dalle caratteristiche uniche, dotata di grandi terrazzi e con una vista panoramica straordinaria.

L'immobile più costoso, per il quale vengono richiesti **20 milioni di euro**, si trova in zona Quadrilatero. Sempre in questa zona è stato richiesto il prezzo più alto al mq: **27.931 euro**.

Ufficio stampa

Per ogni informazione rivolgersi a:

Elisabetta Galassi

02 80.51.673

331 60.41.283

egalassi@tirelliandpartners.pro

Tirelli & Partners

Fondata nel 1987 come atelier per acquirenti e venditori di immobili di lusso, Tirelli & Partners è riconosciuta come una delle società immobiliari leader nel segmento in Italia e come innovatore della consulenza immobiliare.

Oltre all'Osservatorio sulle Residenze Esclusive che viene pubblicato due volte all'anno dal 2003 fornisce rapporti e analisi di mercato personalizzati con focus nazionali e internazionali.

www.tirelliandpartners.com