



# **Osservatorio sulle residenze esclusive**

## ***Il Semestre 2016***

**ANNO XIII – n. 2**

***Marzo 2017***

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Premessa*

## **Premessa e metodologia**

L'Osservatorio sulle residenze esclusive (nel prosieguo ORE) nasce da un'idea di Tirelli & Partners, società attiva nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato.

Considerato che il segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni presenta caratteristiche e andamenti molto diversi dal mercato residenziale in generale, l'intento dell'ORE è quello di fornire informazioni semestrali su andamenti, valori e quantità provenienti dalla quotidiana esperienza di Tirelli & Partners, società specializzata nella nicchia degli immobili di prestigio.

Nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, vengono raccolte le informazioni quali-quantitative sul mercato, basandosi sulle transazioni effettuate e su altre fonti interne. Tutte le informazioni vengono elaborate statisticamente ed organizzate per sintetizzare i dati e le tendenze sottostanti.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri che concorrono a definire ciò che l'ORE considera come "residenza esclusiva":

1. prezzo al mq o prezzo complessivo superiore ad una soglia data;
2. canone annuo al mq o canone annuo complessivo superiore ad una soglia data;
3. localizzazione. Tra le diverse zone urbane classificate come di pregio è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situate nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

#### **Milano**

1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Brera – Garibaldi
4. Magenta
5. Venezia – Duse - Giardini - Manin
6. Zona residuale

È opportuno chiarire che sotto l'univoca denominazione "residenze esclusive" si devono identificare almeno due differenti categorie, con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro.

Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 250 mq in su), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra le unità immobiliari che, pur rientrando nella

---

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**

*Premessa*

denominazione “esclusiva”, per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia.

Per comodità espositiva nel prosieguo ci si riferirà al primo segmento con l’aggettivo “top”, mentre al secondo con quello “medio”. Sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

Tale articolazione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso.

---

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Premessa*

**Milano – II Semestre 2016 e previsioni  
I Semestre 2017**

## Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni esclusive è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore a **1.000.000** euro;
- Abitazioni con superficie minima di 50 mq, il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **40.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
  - o Quadrilatero
  - o Centro Storico
  - o Brera-Garibaldi
  - o Magenta
  - o Venezia – Manin - Giardini - Duse
  - o Zona residuale (zona virtuale formata da tutte le residenze che rispondono ai parametri indicati, ma che non sono ubicate nelle zone sopra menzionate).

### Le compravendite

**Domanda e offerta** – Per il segmento milanese delle residenze esclusive il secondo semestre del 2016 sarà ricordato per aver consolidato in positivo tutti gli indicatori chiave di mercato che avevano iniziato a mostrare i primi segnali di ripresa nel corso del 2015 e nella prima parte dell’anno scorso. La domanda è ancora molto forte nella fascia “top” (oltre i 250 mq), quella costituita dai *pionieri* che per primi avevano fiutato il momento giusto per acquistare a fronte della consistente discesa dei prezzi e di un rinnovata fiducia nel Paese. E soprattutto la voglia di comprare casa è letteralmente schizzata nella fascia “media”, superando gli atteggiamenti attendistici che l’avevano ingessata nel corso degli ultimi 5/6 anni.

Analizzando nello specifico gli indici di assorbimento, si rileva un notevole miglioramento delle performance in tre zone delle sei analizzate. Il maggior balzo in avanti è avvenuto nell’area del Centro storico, con transazioni più che raddoppiate in percentuale rispetto allo stock. Si tratta di un segno importante dal momento che il Centro Storico è l’area di prestigio più grande della città. In media il valore si attesta al 14,4%, il più alto degli ultimi sei anni. Il traumatico 2,8% del I semestre 2013 sembra molto lontano, anche se la strada da percorrere per tornare ai livelli standard pre-crisi (intorno al 25%) è ancora lunga.

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - II semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

Tavola 1

**Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano**  
*(II semestre 2016)*

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Quadrilatero	↔/↑	↔/↓	↓
Centro storico	↑	↔/↑	↑
Brera-Garibaldi	↑	↔/↓	↑
Magenta	↔/↑	↓	↔/↓
Venezia-Duse	↔	↔	↔
Zona residuale	↑	↔/↑	↑
<b>Media</b>	<b>↔/↑</b>	<b>↔</b>	<b>↔/↑</b>

Fonte: Tirelli & Partners

Tavola 2

**Indice di assorbimento del mercato della compravendita**  
*(percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato)*

Zona urbana	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	7,0%	15,6%	8,8%	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%	10,3%	14,3%	8,3%	22,6%
Centro storico	17,3%	6,7%	5,1%	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%	0,7%	8,6%	5,0%	7,9%
Brera-Garibaldi	26,4%	18,6%	15,6%	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%	2,2%	8,5%	10,0%	9,5%
Magenta	16,1%	24,2%	5,5%	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%	3,8%	6,5%	7,2%	7,1%
Venezia-Duse	5,7%	9,3%	17,6%	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%	3,3%	9,4%	11,1%	5,6%
Zona residuale	12,0%	6,3%	12,5%	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%	2,7%	6,7%	6,5%	11,0%
<b>Media</b>	<b>14,4%</b>	<b>12,8%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,0%</b>	<b>9,8%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Tempi di vendita e sconti** – Per quanto riguarda gli sconti medi rispetto al prezzo richiesto, si consolida il trend inaugurato nel 2015, con un valore medio che migliora ulteriormente rispetto alla prima parte dell’anno e dunque si mantiene ampiamente sotto la soglia del 10%. Il dato più eclatante riguarda il notevole accorciamento dei tempi necessari a vendere, che tornano ampiamente sotto la soglia dei due anni. Tale dato medio è ancora largamente influenzato dalla chiusura di deal che riguardano immobili da lungo tempo sul mercato, mentre per quelli posti in vendita nel semestre non è più un’eccezione mantenersi ampiamente entro periodi molto brevi, intorno ai 3/5 mesi. Anche i tempi medi di giacenza calano in maniera significativa considerato che la diminuzione si attesta sui 5,5 mesi a fronte però di uno stock che tra un semestre e l’altro “invecchia” di 6. Per la seconda volta consecutiva si rileva un calo tanto nei primi, quanto nei secondi. I valori assoluti si mantengono

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - II semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

comunque su livelli elevati se paragonati a quelli del 2014 o precedenti, ma la stabilità nell'inversione del trend resta un fatto notevole.

Come detto, resta comunque consistente l'offerta con qualità insufficiente rispetto alle attese degli acquirenti, stock che farà fatica a essere assorbito nel futuro contribuendo a mantenere alto l'invenduto.

Tavola 3

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

<b>Semestre</b>	<b>Tempi medi di vendita (mesi)</b>	<b>Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)</b>	<b>Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)</b>
II sem 2016	20,4	24,8	9,4
I sem 2016	32,2	30,3	9,8
II sem 2015	32,6	30,9	11,5
I sem 2015	29,5	30,3	14,9
II sem 2014	23,7	28,3	15,2
I sem 2014	19,3	25,5	14,4
II sem 2013	18,8	22,5	11,4
I sem 2013	15,4	18,1	11,9
II sem 2012	16,5	14,0	12,8
I sem 2012	13,9	10,6	12,4
II sem 2011	11,1	8,7	9,7

Fonte: Tirelli & Partners

**Prezzi** – Anche la dinamica dei prezzi di vendita consolida l'inversione della curva già commentata per gli altri indicatori. Per la prima volta dal 2010 i prezzi medi di richiesta mostrano su base annuale un segno positivo, mentre quelli effettivi di vendita confermano e rafforzano il segno + del 2015 per l'effetto combinato con la notevole diminuzione dello sconto medio. Considerato l'ancora alto livello attuale dei tempi medi di vendita, nel breve termine è prevedibile la stabilità o al massimo un leggero incremento sul fronte dei prezzi richiesti. Un'ulteriore diminuzione dello sconto medio potrebbe invece spingere ancora al rialzo i prezzi effettivi di vendita. E' infatti nota la relazione strutturale che lega tempi di vendita e prezzi per effetto della quale i secondi accentuano la loro dinamica 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 si possa prevedere una dinamica dei prezzi veramente significativa. Eventuali incrementi nei prossimi semestri potrebbero comunque provenire da un rinnovo dello stock con aumento della qualità dell'offerta.



**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
Milano - Il semestre 2016 e previsioni I semestre 2017

Tavola 4

**Serie storiche del prezzo richiesto di vendita, del prezzo effettivo di vendita  
e del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo**

Anno	Prezzi richiesti di vendita		Divari	Prezzi effettivi di vendita	
	€/mq	var. %	valori %	€/mq	var. %
2016	8.465	1,6%	9,6%	7.651	5,7%
2015	8.335	-0,5%	13,2%	7.235	1,3%
2014	8.378	-0,8%	14,8%	7.140	-4,2%
2013	8.442	-3,1%	11,7%	7.456	-2,0%
2012	8.709	-3,3%	12,6%	7.609	-7,4%
2011	9.009	-1,6%	8,8%	8.219	-5,3%
2010	9.157		5,2%	8.680	

Fonte: Elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Tavola 5

**Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano**  
(Il semestre 2016)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo <sup>(2)</sup> (€/mq)	Prezzo medio Usato <sup>(3)</sup> (€/mq)	Prezzo medio <sup>(4)</sup> (€/mq)	Prezzo medio minimo <sup>(5)</sup> (€/mq)	Prezzo medio massimo <sup>(6)</sup> (€/mq)	Top prices <sup>(7)</sup> (€/mq)	Prezzo medio complessivo <sup>(8)</sup> (€)	Prezzo massimo complessivo <sup>(9)</sup> (€)
Quadrilatero	15.051	11.344	12.768	10.613	16.101	28.636	2.519.227	12.000.000
Centro storico	9.725	8.199	8.673	7.207	9.985	14.438	1.621.926	5.800.000
Brera-Garibaldi	9.599	8.494	8.995	7.758	10.432	14.545	1.541.236	7.500.000
Magenta	9.771	8.502	8.967	6.947	11.224	20.000	1.802.210	11.000.000
Venezia-Duse	11.211	10.515	10.697	8.450	12.799	20.840	2.774.533	13.000.000
Zona residuale	7.798	6.233	6.936	5.314	8.718	11.525	1.542.678	6.500.000
<b>Media ponderata</b>	<b>9.314</b>	<b>8.036</b>	<b>8.532</b>	<b>6.841</b>	<b>10.377</b>	<b>15.830</b>	<b>1.734.591</b>	<b>8.121.480</b>
<i>Var.% semestrale</i>	<i>2,8%</i>	<i>0,7%</i>	<i>1,6%</i>	<i>0,6%</i>	<i>2,8%</i>	<i>5,2%</i>	<i>3,2%</i>	<i>4,8%</i>

<sup>(1)</sup> I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di nuova costruzione o ristrutturate.

<sup>(3)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di stato manutentivo medio o da ristrutturare.

<sup>(4)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio, ottenuto come media ponderata del prezzo medio al mq del Nuovo e del prezzo medio al mq dell'Usato.

<sup>(5)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(6)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(7)</sup> Valore massimo al mq registrato nel semestre.

<sup>(8)</sup> Valore medio totale, ottenuto come media ponderata del prezzo medio totale del Nuovo e del prezzo medio totale dell'Usato.

<sup>(9)</sup> Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - Il semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

Per quanto riguarda le transazioni avvenute, la compravendita più rilevante si è registrata in zona Magenta con un valore complessivo di 8,2 milioni di euro e un prezzo al mq che sfiora i 15.000 €. Anche le altre transazioni *sul podio* mostrano un prezzo al mq (al netto del valore del box, se presente) superiore ai 13.500 €, fatto che non accadeva dal 1° semestre 2010. Per collocare questo dato nella giusta prospettiva è opportuno segnalare che nei 6 semestri intercorsi tra il 2°/2007 e il 1°/2010 solo una volta la media delle 3 transazioni più importanti è stata inferiore alla soglia dei 13.500 € al mq.

Tavola 6

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano (II semestre 2016)**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Magenta	8.200.000	550	14.910	Ottima	Appartamento	Attico duplex con terrazzo
Brera	6.200.000	440	13.864	Media	Appartamento	Appartamento al terzo piano con terrazzo e box
Centro storico	4.650.000	330	13.678	Nuovo	Appartamento	Appartamento duplex al terzo e quarto piano con terrazzo e box doppio, nuova costruzione

Fonte: Tirelli & Partners

**Motivazioni all'acquisto** – Se nel 2015 la maggioranza degli acquirenti (con una quota del 50,8% nel secondo semestre) era alla ricerca della prima casa – sintomo evidente di un mercato in risveglio - nel corso del 2016 prevale la componente sostituzione con il 41,1% (trainata dal 54,7% della seconda parte dell'anno). Le quote di acquisto prima casa e investimento si equivalgono con rispettivamente il 29,8% e il 29,1%. La circostanza che gli acquisti per investimento su base annua costituiscano quasi un terzo del totale dimostra la rinnovata fiducia nei confronti del mercato immobiliare anche a fronte dell'esiguità dei rendimenti ottenibili da impieghi alternativi della liquidità.

**Investitori stranieri** – Nel corso di tutto il 2016 si è confermato il ritorno di interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri, già palesatosi nel 2015. La percentuale di acquirenti provenienti dall'estero si è confermata intorno al 5%. I principali Paesi di provenienza risultano ancora una volta quelli europei. Le zone più richieste si confermano Quadrilatero, Brera e Magenta. La domanda straniera è alla ricerca di appartamenti di

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
Milano - Il semestre 2016 e previsioni I semestre 2017

rappresentanza di almeno 250 mq posizionati ai piani alti e dotati di spazi esterne.

**Le locazioni**

Tavola 7

**Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano**  
(Il semestre 2016)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Quadrilatero	↑	↔/↓	↔
Centro storico	↔	↔	↔
Brera-Garibaldi	↑	↓	↔/↑
Magenta	↑	↓	↔/↓
Venezia-Duse	↔	↔	↑
Zona residuale	↔/↓	↔	↔/↑
<b>Media</b>	↔	↔/↓	↔

Fonte: Tirelli & Partners

**Domanda e offerta** – L’offerta di residenze esclusive in locazione si è mantenuta anche nel corso del secondo semestre 2016 stabile nel trend e consistente in termini quantitativi, restando, tuttavia, inadeguata sotto il profilo qualitativo e per questo poco gradita ad una domanda molto selettiva, che esige appartamenti in condizioni di immediata abitabilità, ristrutturati e sempre più spesso semiarredati.

Tavola 8

**Indice di assorbimento del mercato della locazione**  
(percentuale di immobili locati sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	35,6%	40,0%	33,3%	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%	16,0%	8,7%	31,6%	40,7%
Centro storico	14,2%	15,6%	17,4%	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%	10,2%	11,1%	22,9%	24,4%
Brera-Garibaldi	24,4%	20,0%	30,3%	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%	25,0%	19,4%	19,4%	13,8%
Magenta	28,8%	37,0%	21,7%	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%	20,3%	22,2%	14,5%	29,3%
Venezia-Duse	10,6%	5,1%	13,8%	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%	18,2%	11,1%	29,4%	29,4%
Zona residuale	16,7%	12,7%	22,0%	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%	17,9%	13,2%	16,7%	33,3%
<b>Media</b>	<b>22,4%</b>	<b>21,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,6%</b>	<b>16,3%</b>	<b>28,6%</b>	<b>13,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>20,6%</b>	<b>27,8%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Analizzando gli indici di assorbimento, che mostrano un leggero aumento, si nota che a trainare il segmento della locazione sono state nello scorso semestre le zone Quadrilatero, Magenta e Brera. Ciò che è sul mercato con le

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - II semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

caratteristiche di immediata disponibilità trova spesso stabilmente un conduttore.

**Tempi di locazione e divari** – Il segmento della locazione mostra una sostanziale stabilità per quanto riguarda tempi medi di locazione, giacenza e divario tra canone richiesto ed effettivo rispetto al semestre precedente.

Tavola 9

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

<b>Semestre</b>	<b>Tempi medi di locazione (mesi)</b>	<b>Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (mesi)</b>	<b>Divario canone richiesto/effettivo (in %)</b>
II sem 2016	11,2	13,6	8,0
I sem 2016	11,4	13,0	7,7
II sem 2015	13,1	16,3	9,1
I sem 2015	12,6	18,4	9,9
II sem 2014	18,9	18,6	13,0
I sem 2014	14,4	17,7	11,5
II sem 2013	12,7	15,0	9,9
I sem 2013	9,7	12,7	9,9
II sem 2012	11,1	10,2	13,5
I sem 2012	7,5	10,6	6,3
II sem 2011	7,1	7,1	8,2
I sem 2011	7,2	7,0	7,3

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Canoni** – Nel corso della seconda parte del 2016 i canoni hanno evidenziato ancora leggeri incrementi, superiori rispetto alla precedente rilevazione.

La variazione è risultata più marcata per i canoni massimi, a conferma della scarsità dell'offerta di qualità, che viene premiata dal mercato; su base annuale, infatti, i canoni medi massimi sono aumentati di oltre il 2%, mentre i canoni minimi solo dello 0,7%.

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - II semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

Tavola 10

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano (II semestre 2016)**  
 (€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo <sup>(2)</sup>	Canone medio massimo <sup>(3)</sup>	Canone medio <sup>(4)</sup>	Top rents <sup>(5)</sup>
Quadrilatero	258	430	332	500
Centro storico	224	310	265	390
Brera-Garibaldi	231	304	268	372
Magenta	223	294	252	366
Venezia-Duse	220	314	268	431
Zona residuale	211	268	240	444
<b>Media ponderata</b>	<b>226</b>	<b>315</b>	<b>269</b>	<b>412</b>
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>1,3%</i>	<i>2,9%</i>	<i>2,3%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>0,7%</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,9%</i>	

<sup>(1)</sup> I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

<sup>(3)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(4)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio.

<sup>(5)</sup> Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Locatari stranieri** – Anche nel primo semestre 2016 si è confermato uno scarso interesse per il segmento della locazione da parte della domanda proveniente dall'estero, il cui peso continua a rimanere residuale intorno all'1% del totale. La provenienza, come per il mercato delle compravendite, è riconducibile ai soli Paesi europei, mentre le zone più ricercate risultano Quadrilatero, Brera e Magenta. Le richieste dei locatari stranieri si focalizzano su immobili di rappresentanza, in perfetto stato manutentivo, nuovi o perfettamente ristrutturati, ancora meglio se d'epoca e provvisti di arredamento, dotazioni e pertinenze.

## Rendimenti

Anche i livelli di redditività rimangono stabili rispetto a quelli osservati negli ultimi due anni. Nel complesso, infatti, i rendimenti medi delle residenze di pregio milanesi si sono attestati al 3,15%, tornando sui livelli del I semestre del 2015.

**Rendimento medio potenziale da locazione**  
(valori %)

<b>Zona urbana</b>	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	2,62	2,56	2,43	2,30	2,33	2,32	2,43	2,48	2,38	2,33	2,46
Centro storico	3,10	3,11	3,07	3,09	2,96	3,08	3,10	3,03	3,01	3,09	3,09
Brera-Garibaldi	3,06	2,93	3,04	3,15	3,04	2,96	2,88	3,03	3,11	3,08	3,09
Magenta	2,71	2,83	2,73	2,79	2,86	2,99	2,95	2,97	3,00	2,91	2,82
Venezia-Duse	2,54	2,49	2,57	2,58	2,56	2,66	2,74	2,74	2,60	2,61	2,55
Zona residuale	3,50	3,49	3,60	3,57	3,48	3,40	3,48	3,46	3,39	3,31	3,38
<b>Media</b>	<b>3,15</b>	<b>3,13</b>	<b>3,12</b>	<b>3,15</b>	<b>3,11</b>	<b>3,16</b>	<b>3,19</b>	<b>3,21</b>	<b>3,19</b>	<b>3,18</b>	<b>3,23</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

### Previsioni

Per la prima parte del 2017 si prevede la prosecuzione dei segnali incoraggianti rilevati nel corso del 2016. Dal 2015 la ripresa del mercato è stata trainata inizialmente da investitori con elevata disponibilità economica, alla ricerca di immobili di pregio di elevata qualità in un contesto di prezzi divenuti favorevoli e di aspettative di ripresa economica e forte propensione ad anticipare i trend. Oggi assistiamo a un ulteriore incremento di domanda con l'afflusso di potenziali acquirenti anche nella fascia medio-alta del mercato.

Sul fronte dell'offerta il consolidamento della ripresa potrebbe portare ad un incremento nel mercato dell'usato, dove è ragionevole attendersi un innalzamento della qualità grazie alla scelta dei proprietari di immettere in un mercato più favorevole le loro residenze. La qualità delle nuove immissioni in vendita sul mercato sarà cruciale per determinare le prospettive di crescita del numero di transazioni potenzialmente registrabili.

L'evoluzione dei prezzi di compravendita richiesti non subirà modifiche sostanziali considerato il livello degli attuali tempi di vendita, proseguendo con un trend in leggero rialzo. Eventuali significativi incrementi nei prossimi semestri potrebbero comunque provenire da un aumento della qualità dell'offerta per effetto del rinnovato clima positivo che il mercato respira.

Per quanto riguarda il numero di compravendite ci attendiamo ancora un leggero incremento, anche se il tasso di assorbimento non potrà crescere in maniera importante a causa dell'esistenza di un'offerta che fatica spesso ad incontrare le esigenze di una domanda molto selettiva. A questo proposito evidenziamo che nel corso del 2016 le case che hanno incontrato più difficoltà nella vendita - l'ultimo quartile delle transazioni avvenute - hanno dovuto attendere 4,4 anni sul mercato e hanno dovuto scontare il 14,5% rispetto al

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016**  
*Milano - II semestre 2016 e previsioni I semestre 2017*

prezzo richiesto al momento dell'offerta, quasi sempre già ampiamente rivisto rispetto al livello originario, del 2011/2012.

Tavola 12

**Previsioni del mercato della compravendita per il I semestre 2017**

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↑	↔	↔	↔
Centro storico	↔	↑	↔/↓	↔/↑
Brera-Garibaldi	↑	↔/↑	↑	↑
Magenta	↑	↔/↑	↔/↑	↔/↑
Venezia-Duse	↔/↑	↔	↔	↔
Zona residuale	↑	↔	↔/↑	↔/↑
<b>Media</b>	<b>↑</b>	<b>↑</b>	<b>↔/↑</b>	<b>↔</b>

Fonte: Tirelli & Partners

Dal punto di vista cittadino, si prevede possa aumentare l'interesse per la quasi totalità delle zone urbane, in virtù del calo dei prezzi registratosi negli ultimi anni, che ha favorito il ritorno di interesse in un'ottica di investimento.

Tavola 13

**Previsioni del mercato della locazione  
per il I semestre 2017**

Domanda	Offerta	Numero di locazioni	Canoni di locazione
↔	↔	↔	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Nel corso della prima parte dell'anno, il segmento della locazione dovrebbe confermare le tendenze in atto, improntate alla stabilità.