

Rassegna Stampa

Internews.biz > 24 ottobre 2019

by **INTERNEW**  
{ Paola G.

NOTIZIE E COMMENTI DALL'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA E INTERNAZIONALE



RAPPORTITALIA

## Tirelli & Partner arriva al 16° anno del suo " Osservatorio sulle residenze esclusive" : Milano in fermento

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 **tomati 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.**

Fonte : Company