

Milano, 19 ottobre 2022

RESIDENZE ESCLUSIVE A MILANO: IL SEMESTRE DEI RECORD!

È stato presentato oggi l'**Osservatorio delle Residenze esclusive** pubblicato da Tirelli & Partners Società Benefit con i dati relativi al primo semestre del 2022. Il report analizza nel dettaglio il segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano.

Nel periodo sono stati battuti molti record, alcuni assoluti da quando effettuiamo la rilevazione (2003), altri relativi agli ultimi 10 anni:

VENDITE

- L'indice di assorbimento raggiunge il 27,5%;
- I tempi medi di vendita scendono a 3,8 mesi;
- I prezzi medio massimi di tutte le 5 zone specifiche rilevate superano i 13.000 € al mq;
- Il prezzo medio massimo nelle altre zone di Milano oltrepassa la soglia degli 11.000 € al mq;
- I top price di singoli immobili superano i 20.000 € al mq in 4 zone;
- Il prezzo medio effettivo di vendita tocca quota 8.772 € al mq;
- L'ammontare complessivo delle tre transazioni più rilevanti sfiora i 43 milioni, con prezzi di vendita tutti superiori ai 21.000 € al mq.

LOCAZIONI

- L'indice di assorbimento arriva al 32,7%;
- Lo sconto medio applicato alle trattative scende al 4,4%;
- I tempi medi di chiusura dei contratti scendono a 4,9 mesi;
- I livelli dei canoni e dei *top rent* raggiungono il picco massimo da 10 anni.

*“Un semestre storico, nel quale per quanto riguarda le **compravendite** evidenziamo una domanda ancora una volta molto attiva e determinata, ma nel contempo molto selettiva e matura nella decisione di acquisto – commenta Marco E. Tirelli - Le zone predilette per la ricerca sono soprattutto le aree all'interno della prima cerchia dei Navigli e le sue naturali propagazioni esterne di Magenta, Garibaldi e Centro Storico. Le altre location diventano attrattive soprattutto quando offrono case di alto standing in termini di pregio architettonico e di vivibilità.”*

Si conferma il progressivo e costante assottigliamento dell'offerta di residenze esclusive. Conseguentemente non cresce il numero di transazioni: è un segmento frenato dalla ridotta disponibilità dello stock.

L'insufficiente tasso di rinnovo dell'offerta induce un ulteriore aumento di oltre un punto percentuale nell'indice di assorbimento che sale mediamente al 27,5%, con picchi di crescita in Brera, Centro Storico e nelle Altre zone.

“Le case di qualità che vengono offerte in via ufficiale oppure off market trovano un acquirente in un lasso di tempo sempre più breve – dice Gabriele Torchiani, senior partner responsabile dell'Osservatorio - e gli sconti registrati rispecchiano questa dinamica del mercato, oscillando tra zero per le migliori case - vendute overnight - e il 12% di quelle meno pregiate, con una media stabile intorno al 5%, valore congruo per un mercato guidato dai venditori.”

Il prezzo richiesto mostra un aumento medio dell'1,2%, specchio fedele della combinazione di una forte domanda, di un'offerta che langue e della stagnazione nel numero delle compravendite.

Come sempre le indicazioni più significative arrivano dai dati disaggregati: molto marcata la varianza in funzione delle caratteristiche degli immobili: a fronte di uno 0,6% per quelli dell'ultimo quartile della distribuzione, i più pregiati spuntano invece un +1,7%.

Il valore medio a corpo degli immobili offerti nel semestre cala di oltre il 2,1%, a causa della diminuzione media delle superfici: le grandi residenze esclusive a Milano sono sempre più una rarità.

A livello delle singole zone la dinamica dei prezzi medi richiesti è più variegata: si va dal +2% di Brera al -0,3% in zona Venezia.

La combinazione dell'aumento dei prezzi richiesti e della frazionale diminuzione dello sconto ha generato un ulteriore incremento dei prezzi medi effettivi di vendita registrati, pari a 1,3% rispetto al valore medio del 2021.

*“La domanda di **affitto** di residenze esclusive a Milano è in fermento, spinta in particolare dalle esigenze temporanee legate al protrarsi della ricerca di una casa in acquisto, sia per il mercato domestico, sia per rientri di connazionali dall'estero, sia per stranieri in relocation per scelta personale, motivi di lavoro o attrattività fiscale”* aggiunge Torchiani.

Le richieste superano di gran lunga le disponibilità, soprattutto nella fascia oltre 80.000€ di canone annuo e si rivolgono esclusivamente ad abitazioni in condizioni ottime e di immediata abitabilità, considerando che prospetticamente i contratti dureranno al massimo tra i 18 e 24 mesi.

Dal lato dell'offerta registriamo segnali positivi, soprattutto per la progressiva scomparsa degli immobili che necessiterebbero di grandi lavori di sistemazione prima di trovare un conduttore. È un segnale forte che i proprietari finora restii a investire per riqualificare i propri asset, dopo mesi o anni infruttuosi sul mercato e a fronte del contestuale successo reddituale delle case sistemate e degli incentivi erogati, abbiano finalmente deciso di

procedere nella direzione indicata inequivocabilmente dal mercato. Nell'arco di un paio di semestri dovremmo avere dunque effetti positivi sulla numerosità e qualità dell'offerta.

A fronte di queste dinamiche non sorprende che la percentuale di case affittate nel periodo salga rispetto al semestre precedente, portandosi al 32,7%.

La salute del segmento è evidenziata in particolare dal forte calo dello sconto e dei tempi già evidenziato nei record battuti; quelli di giacenza in stock delle case che non trovano un inquilino vanno sotto i 10 mesi, a indicare che la qualità dell'offerta proposta è in netto e rapido miglioramento.

Per quanto riguarda i canoni, dopo qualche semestre di stagnazione indotto dallo shock derivato dall'emergenza pandemica, il mercato degli affitti di residenze esclusive a Milano è letteralmente esploso per i motivi sopra evidenziati. Gli effetti sui canoni sono decisamente significativi: in media salgono del 3,1% ma l'effetto più cospicuo riguarda il canone medio massimo (+4,1% per le migliori case) e soprattutto i *top rent*, i valori massimi richiesti per singole unità, schizzati in tutte le zone di rilevazione.

Previsioni

Nelle **compravendite**, le condizioni di stabilità politica e legate alla turbolenza degli scenari internazionali determineranno il quadro del mercato nella seconda parte dell'anno: in assenza di shock esogeni è probabile un consolidamento del trend in corso, il cui vero driver continuerà a essere la qualità dell'offerta. Il segmento top (> 3mln di euro) potrà certamente assorbire ulteriori aumenti nei prezzi richiesti che si trasferiranno dunque sui prezzi delle transazioni.

Per le **locazioni**, a fronte di una domanda in ulteriore probabile crescita, un'offerta sempre migliore e qualificata potrà progressivamente portare a un aumento del numero dei contratti e del livello dei canoni.

Tirelli & Partners srl Società Benefit

Tirelli & Partners SB è un atelier dedicato agli immobili residenziali di lusso e una società di consulenza immobiliare.

Fondata nel 1987 come boutique per proprietari, acquirenti e conduttori di residenze esclusive in Italia e nel mondo, la società si distingue per la qualità del suo servizio - residenziale o commerciale - e la dedizione al cliente.

Dal 2003 pubblica con cadenza semestrale l'Osservatorio sulle Residenze Esclusive.

Nel 2020 Tirelli & Partners è diventata Società Benefit e, prima agenzia immobiliare italiana, ha ottenuto la certificazione B Corp®.

Ufficio Stampa Tirelli & Partners

Irina Dragutan +39 02 8051673

idragutan@tirelliandpartners.pro