



Osservatorio sulle residenze esclusive

Il Semestre 2017

ANNO XIV – n. 2
Marzo 2018

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Premessa

Premessa e metodologia

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017

Premessa

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 2017

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.

**Milano – II Semestre 2017 e previsioni
I Semestre 2018**

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 – Nella seconda parte del 2017 il mercato milanese delle residenze esclusive consolida in positivo molti tra gli indicatori chiave.

La domanda continua a essere sostenuta in tutte le fasce del segmento, ma fatica a trovare riscontro sul mercato a causa del persistente gap qualitativo tra le attese dei potenziali acquirenti e le condizioni dell'offerta.

Tra tutti gli indicatori solo **l'indice di assorbimento** mostra una pausa di riflessione stabilizzandosi intorno al 15% del primo semestre.

Il motivo è da attribuire principalmente alla stagnazione dell'offerta. Da una parte esiste uno stock di invenduto numericamente consistente ma qualitativamente poco adeguato alle richieste degli acquirenti che dunque ha un'anzianità, che pur riducendosi per la prima volta sotto i due anni, sfiora comunque i 22 mesi. Dall'altra si conferma la cronica insufficienza di nuova offerta, che peraltro trova nella maggioranza dei casi un acquirente in tempi brevi o addirittura brevissimi con sconti sempre più simili ad arrotondamenti.

Per tornare a livelli fisiologici di assorbimento dello stock - livelli intorno al 25% - occorrerà un forte ricambio dello stesso e un incremento della qualità delle residenze che verranno immesse sul mercato nei prossimi anni.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Tavola 1

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano
(Il semestre 2017)

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

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 2017	I sem 2017	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
Quadrilatero	12,5%	6,8%	7,0%	15,6%	8,8%	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%	10,3%	14,3%
Centro storico	14,6%	16,2%	17,3%	6,7%	5,1%	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%	0,7%	8,6%
Brera-Garibaldi	20,8%	29,7%	26,4%	18,6%	15,6%	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%	2,2%	8,5%
Magenta	16,4%	18,3%	16,1%	24,2%	5,5%	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%	3,8%	6,5%
Venezia-Duse	6,2%	6,1%	5,7%	9,3%	17,6%	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%	3,3%	9,4%
Zona residuale	17,9%	13,3%	12,0%	6,3%	12,5%	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%	2,7%	6,7%
Media	15,1%	15,2%	14,4%	12,8%	10,4%	10,8%	6,5%	7,6%	5,8%	2,8%	7,8%

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Tempi di vendita e sconti – Gli **sconti medi** ottenuti rispetto al prezzo richiesto nelle transazioni concluse continuano a diminuire, attestandosi in media all'8,1%. Le punte massime sfiorano ancora il 25% per quegli immobili che vengono “smaltiti” dai proprietari dopo una lunga permanenza in vendita o a causa di un prezzo richiesto non in linea con le caratteristiche qualitative della casa, ma sempre più frequenti sono le transazioni chiuse con semplici arrotondamenti, non di rado inferiori al 3%, anche favoriti dalla presenza di offerte concorrenti contemporanee.

Uno sconto medio quasi dimezzato in soli tre anni testimonia la presenza di una domanda molto attiva ed è lecito attendersi nel medio periodo ulteriori cali, a fronte della progressiva uscita dal mercato delle residenze in vendita da più tempo.

Il dato più positivo riguarda certamente i **tempi di vendita**, ora scesi sotto i 16 mesi, un valore pari alla metà di quello registrato nel 2015! Il trend evidenzia che l'offerta si sta progressivamente “svuotando” dalle case che per qualità e/o prezzo di richiesta richiedono ancora un tempo superiore ai 2 anni per essere

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

assorbite, mentre aumenta la quota degli immobili che si sono venduti nell’arco del semestre o in tempi ancor più brevi. E’ facile immaginare che non passerà molto prima che si ricrei in città la situazione caratterizzata da offerta insufficiente rispetto alla domanda.

I tempi medi di giacenza dell’invenduto mostrano un notevole miglioramento, attestandosi sotto i due anni (21,9 mesi).

Nonostante per lo stock in vendita esista uno scarto consistente tra la qualità offerta e le attese degli acquirenti, esso si è ridotto significativamente negli ultimi due anni. Ciò è avvenuto attraverso la vendita, pur con tempi lunghi, oppure a causa del ritiro dal mercato dell’immobile da parte dei proprietari dopo tanti e infruttuosi tentativi di trovare un acquirente.

Tavola 3

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

Semestre	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
II sem 2017	15,8	21,9	8,1
I sem 2017	18,1	24,2	8,8
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

Fonte: Tirelli & Partners

I trend molto incoraggianti relativi ai tempi di vendita e agli sconti testimoniano di una spinta poderosa della domanda, che è pronta a chiudere in tempi brevi e con negoziazioni “leggere” quando si trova di fronte a case che reputa valide.

La corretta valutazione del prezzo in funzione delle specificità del prodotto immobiliare è dunque sempre più la discriminante per il successo del processo di vendita e per la sua rapidità. La qualità è premiata dal mercato (anche grazie alla presenza di acquirenti stranieri) con prezzi considerevolmente superiori agli anni passati e con tempi molto brevi. I proprietari dunque tornano ad avere un potere contrattuale, dopo anni di “buyer’s market”.

D’altra parte però la scelta di un prezzo “incoerente” con la qualità della casa genererà nella domanda un iniziale “scetticismo” a fronte del quale i prevedibili ribassi di prezzo successivi (vista anche la maggiore trasparenza del mercato indotta dai portali immobiliari) saranno interpretati come segnali di potenziali ulteriori correzioni creando dunque ulteriore attendismo da parte dei potenziali interessati.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Prezzi – La dinamica dei **prezzi medi di richiesta** mostra nel corso del semestre una piccola riduzione (-1%), portando il dato complessivo annuale al livello di quello del 2016 (-0,1%).

Tavola 4

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano
(Il semestre 2017)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo ⁽²⁾ (€/mq)	Prezzo medio Usato ⁽³⁾ (€/mq)	Prezzo medio ⁽⁴⁾ (€/mq)	Prezzo medio minimo ⁽⁵⁾ (€/mq)	Prezzo medio massimo ⁽⁶⁾ (€/mq)	Top prices ⁽⁷⁾ (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽⁸⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽⁹⁾ (€)
Quadrilatero	13.970	11.260	12.163	8.327	17.720	27.546	2.631.714	10.000.000
Centro storico	10.686	8.072	8.467	6.655	12.572	15.111	1.942.761	7.500.000
Brera-Garibaldi	9.987	8.320	8.923	7.031	11.689	14.545	1.828.322	7.500.000
Magenta	10.411	7.536	9.030	6.498	12.802	20.000	1.793.208	11.000.000
Venezia-Duse	10.090	9.255	9.833	7.250	12.884	20.840	2.724.694	10.500.000
Zona residuale	7.711	5.662	6.419	4.694	9.473	16.842	1.490.668	6.500.000
Media ponderata	9.544	7.699	8.414	6.588	10.580	16.611	1.814.255	7.989.000
<i>Var. % semestrale</i>	<i>1,3%</i>	<i>-2,3%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-2,5%</i>	<i>1,4%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,8%</i>	<i>-4,2%</i>

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

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

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

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ Valore massimo al mq registrato nel semestre.

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

⁽⁹⁾ Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Il dato è influenzato principalmente dalla distribuzione per prezzo delle case nuove immesse sul mercato. Da un lato c'è una scarsità cronica di prodotto immobiliare nella fascia più alta del mercato (maggiore di 3 milioni); dall'altro c'è invece una crescita nella fascia di prezzo compresa tra 1 milione e 2 milioni. Ne è testimone la grande quantità di richieste che restano inevase, provenienti da potenziali acquirenti che domandano residenze nella fascia di prezzo oltre i 3 milioni nella quale le caratteristiche di prestigio sono la location, la qualità dello stabile e il piano alto, la presenza di terrazzo, del garage, di affacci panoramici e possibilmente sul verde.

A conferma di ciò si può notare come la dinamica dei prezzi sia notevolmente polarizzata: crescono infatti dell'1,3% i prezzi delle case nuove o ristrutturate, mentre di converso scendono del 2,3% quelli delle abitazioni usate che necessitano di sostanziali interventi di ristrutturazione. Allo stesso modo salgono i prezzi medi massimi (+1,4%) mentre scendono abbondantemente

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

quelli medi minimi (-2,5%). In un solo semestre la forbice relativa fra prezzi medio massimi (i prezzi delle case che stanno nel primo quartile per prezzo complessivo, dunque le case più esclusive e costose) e quelli medio minimi (i prezzi delle case che stanno nell'ultimo quartile per prezzo complessivo) è aumentata dell'8,6%, mentre quella tra i prezzi medi del nuovo e dell'usato addirittura del 19,7%.

La diminuzione dello sconto ha comunque generato per il terzo anno consecutivo un incremento dei prezzi medi effettivi di vendita (+1,1%).

Tavola 5

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. %
2017	8.455	-0,1%	8,5%	7.735	1,1%
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

All'interno di uno stock ampio, ma qualitativamente abbastanza povero, la qualità diventa sempre più il vero fattore discriminante per una domanda molto selettiva ed evoluta.

Facendo salvo il segmento top, infatti la qualità sembra essere diventata il driver principale nella scelta che sta progressivamente scalzando quello legato solo alla location. Nel corso del 2017 la quota di residenze esclusive vendute con prezzo inferiore ai 3 milioni nella zona residuale rispetto al totale è ulteriormente cresciuta, sfiorando il 50% nella seconda parte dell'anno.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Nel II semestre 2017 la compravendita più rilevante si è registrata in zona Quadrilatero con un valore complessivo di 8,7 milioni di euro.

Tavola 6

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano (II semestre 2017)

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€) (al netto del box)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Quadrilatero	8.700.000	520	16.730	Ottima	Attico	Duplex con terrazzo e box doppio
Magenta	5.900.000	545	10.825	Ottima	Appartamento	Appartamento al 2° piano
Venezia Duse	4.700.000	600	7.833	Da ristrutturare	Appartamento	Appartamento al 4° piano con terrazzo

Fonte: Tirelli & Partners

Motivazioni all'acquisto – Stabile nel corso della seconda parte del 2017 la composizione relativa, con la sostituzione al 45,6%, il 41,8% degli acquisti riferito alla prima casa e la quota di investimento pari al 12,7%.

Investitori stranieri – Proseguono i forti segnali d'interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri, anche in ragione della "flat tax" di 100.000€ varata dal Governo. Se la percentuale di potenziali acquirenti provenienti dall'estero non supera il 5%, quella degli effettivi acquirenti nella fascia top (maggiore di 3 milioni) si avvicina al 50% a conferma che si tratta di una domanda molto concreta. Poco meno di una transazione su due nel segmento più alto del mercato ha come acquirente uno straniero o un italiano che rientra dall'estero. Sono numeri inimmaginabili rispetto al passato.

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 rappresentanza con superficie uguale o maggiore ai 250 mq posizionati ai piani alti in edifici di rappresentanza.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Le locazioni

Tavola 7

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano
(II semestre 2017)

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

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda e offerta – Il mercato della locazione prosegue in un trend molto positivo, anche a causa dell'effetto sostitutivo rispetto alla componente di acquisto, frenata come abbiamo visto da una certa inadeguatezza dell'offerta e della componente straniera, che ha vivacizzato anche questo mercato.

A fronte di una domanda consistente, possiamo anche finalmente registrare un primo timido miglioramento della qualità media nell'offerta di residenze esclusive in locazione. I proprietari stanno iniziando a percepire la necessità di adeguare gli appartamenti a migliori condizioni di immediata abitabilità, ristrutturando e semiarredando i propri asset. In questo senso è stato certamente di traino l'opportunità, per alcune location, di poter entrare con successo nel segmento delle locazioni brevi.

Tavola 8

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

Zona urbana	II sem 2017	I sem 2017	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
Quadrilatero	34,9%	34,0%	35,6%	40,0%	33,3%	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%	16,0%	8,7%
Centro storico	13,4%	13,2%	14,2%	15,6%	17,4%	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%	10,2%	11,1%
Brera-Garibaldi	26,7%	27,1%	24,4%	20,0%	30,3%	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%	25,0%	19,4%
Magenta	27,3%	26,9%	28,8%	37,0%	21,7%	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%	20,3%	22,2%
Venezia-Duse	10,8%	11,3%	10,6%	5,1%	13,8%	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%	18,2%	11,1%
Zona residuale	23,0%	20,4%	16,7%	12,7%	22,0%	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%	17,9%	13,2%
Media	23,9%	23,3%	22,4%	21,8%	22,2%	22,6%	16,3%	28,6%	13,6%	17,9%	15,1%

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Lo stock di abitazioni immediatamente abitabili aumenta, anche se meno del necessario per il deflusso di alcune di queste abitazioni pronte verso il mercato delle locazioni brevi e brevissime. Complessivamente l'indice di assorbimento del semestre cresce ancora a conferma nel fatto che ciò che ha caratteristiche di immediata disponibilità trova con continuità un conduttore.

Tempi di locazione e divari – Diminuiscono ancora sia i **tempi di locazione medi**, sia i **tempi medi di giacenza** degli immobili non locati. Si tratta però di riduzioni rispetto a valori ancora prossimi all'anno, molto alti se comparati a quelli di mercati più moderni e dinamici. Lo **sconto medio** scende di un ulteriore 0,3% rispetto al semestre precedente.

Tavola 9

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

Semestre	Tempi medi di locazione (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (mesi)	Divario canone richiesto/effettivo (in %)
Il sem 2017	9,7	12,5	7,2
I sem 2017	10,9	13,3	7,5
Il sem 2016	11,2	13,6	8,0
I sem 2016	11,4	13,0	7,7
Il sem 2015	13,1	16,3	9,1
I sem 2015	12,6	18,4	9,9
Il sem 2014	18,9	18,6	13,0
I sem 2014	14,4	17,7	11,5
Il sem 2013	12,7	15,0	9,9
I sem 2013	9,7	12,7	9,9
Il sem 2012	11,1	10,2	13,5
I sem 2012	7,5	10,6	6,3

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Canoni – Nel secondo semestre del 2017 i canoni richiesti hanno avuto importanti incrementi, a ulteriore testimonianza di una domanda attiva e di un'offerta in fase di crescita qualitativa. La variazione è risultata ancora una volta ben più marcata per i canoni medi massimi, saliti nel corso dell'anno di più del 5%.

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano (Il semestre 2017)
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾	Canone medio massimo ⁽³⁾	Canone medio ⁽⁴⁾	Top rents ⁽⁵⁾
Quadrilatero	258	451	339	500
Centro storico	222	310	264	360
Brera-Garibaldi	225	330	276	380
Magenta	220	306	261	375
Venezia-Duse	218	339	273	445
Zona residuale	211	277	251	415
Media ponderata	230	331	276	413
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>0,9%</i>	<i>2,2%</i>	<i>1,5%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>1,8%</i>	<i>5,1%</i>	<i>2,6%</i>	

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

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Locatari stranieri – Anche il segmento della locazione sta beneficiando dell’effetto favorevole della “flat tax” varata dal Governo. Il peso relativo della domanda proveniente dall’estero resta intorno al 5%, ma come per il mercato delle compravendite si tratta di una domanda molto concreta i cui tempi di decisione sono significativamente inferiori a quelli della domanda italiana perché legati spesso a fattori esterni come l’inizio degli impegni scolastici o lavorativi della famiglia. Nel complesso circa 1 inquilino su 7 tra quelli di semestre in analisi è stato straniero o italiano che rientrava dall’estero.

La provenienza, come per il mercato delle compravendite, è riconducibile prevalentemente ai Paesi europei, mentre le zone più ricercate risultano Magenta, Quadrilatero, Brera e Centro Storico. Le richieste dei locatari stranieri si focalizzano su immobili di rappresentanza in perfetto stato manutentivo e provvisti di arredi fissi.

Rendimenti

I livelli di redditività media potenziale delle residenze di pregio milanesi salgono ai massimi da 5 anni a questa parte, attestandosi al 3,23% in funzione del rallentamento della dinamica dei prezzi di vendita e soprattutto dell’incremento dei canoni percepibili a fronte degli investimenti fatti nella riqualificazione e adeguamento degli asset offerti sul mercato dai proprietari più lungimiranti.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

Tavola 11

Rendimento medio potenziale da locazione
(valori %)

Zona urbana	II sem 2017	I sem 2017	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
Quadrilatero	2,67	2,58	2,62	2,56	2,43	2,30	2,33	2,32	2,43	2,48	2,38
Centro storico	3,14	3,09	3,10	3,11	3,07	3,09	2,96	3,08	3,10	3,03	3,01
Brera-Garibaldi	3,08	3,04	3,06	2,93	3,04	3,15	3,04	2,96	2,88	3,03	3,11
Magenta	2,98	2,89	2,71	2,83	2,73	2,79	2,86	2,99	2,95	2,97	3,00
Venezia-Duse	2,85	2,71	2,54	2,49	2,57	2,58	2,56	2,66	2,74	2,74	2,60
Zona residuale	3,60	3,57	3,50	3,49	3,60	3,57	3,48	3,40	3,48	3,46	3,39
Media	3,23	3,16	3,15	3,13	3,12	3,15	3,11	3,16	3,19	3,21	3,19

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Previsioni

Per il 2018 si prevede dal lato della domanda la prosecuzione del trend incoraggiante rilevato nel corso degli ultimi tre semestri, trasversale a tutte le fasce di prezzo e a tutte le componenti di acquisto.

Per quanto riguarda la numerosità delle transazioni che è l'indicatore chiave del segmento in ottica di medio-lungo periodo, molto dipenderà dal livello qualitativo dell'offerta. Sul mercato si prevede una buona disponibilità di prodotto nuovo con caratteristiche di usabilità e funzionalità spesso incomparabile rispetto all'usato, segmento nel quale l'offerta a Milano è storicamente insufficiente anche per la concorrenza al residenziale fatta da destinazioni d'uso alternative (uffici, show-room, alberghi)

E' probabile che i prezzi richiesti subiscano dei lievi rialzi, ma l'andamento sarà sempre più dicotomico tra prezzi medio minimi e medio massimi e tra prezzi del nuovo e dell'usato. Sull'ipotesi dei prezzi lievemente rialzisti spinge anche una ulteriore diminuzione prevedibile negli sconti medi.

Tavola 12

Previsioni del mercato della compravendita per il I semestre 2018

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

Fonte: Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2017
Milano – Il semestre 2017 e previsioni I semestre 2018

La domanda rimarrà forte per quasi tutte le zone urbane, con minore preferenza per il Centro Storico e la zona Venezia-Duse, sebbene per ragioni molto diverse. Il Centro Storico offre una qualità di vita inferiore alle altre zone per la carenza di verde e la congestione del traffico, mentre Venezia-Duse è la zona di prestigio più piccola della città e dunque naturalmente quella in cui la domanda è inferiore.

Come detto però la chiave di volta per l'andamento del mercato risiederà nella dinamica dell'offerta. I numerosi progetti di riqualificazione urbana già in atto o in procinto di essere avviati, insieme alla realizzazione della nuova linea della metropolitana, potranno ulteriormente aumentare la mobilità di zona, accelerando, per tutti i segmenti fatta eccezione quello top, il trend in atto di "svincolo" dalla location come parametro principale di ricerca e favorendo un ulteriore incremento degli acquisti anche in ottica d'investimento.

Tavola 13

**Previsioni del mercato della locazione
per il I semestre 2018**

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

Fonte: Tirelli & Partners

Nel corso della prima parte del prossimo anno, il segmento della locazione dovrebbe confermare le tendenze in atto, improntate a una rinnovata crescita legata prevalentemente alla ristrutturazione degli immobili offerti in affitto.