

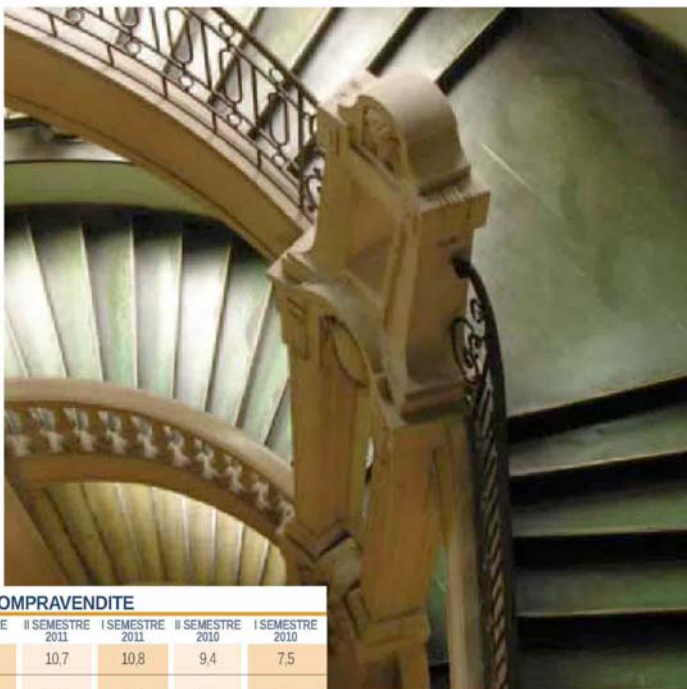


MILANO

Lusso bloccato

L'offerta si accumula, la domanda è ai minimi. Passato di mano nel primo semestre soltanto il 5% degli immobili di pregio messi in vendita. Segni di risveglio negli ultimi mesi dell'anno?

Il mercato è immobile, anzi ingessato. L'offerta continua ad accumularsi, mentre la domanda è scesa sui livelli minimi dall'inizio della crisi. E una conferma arriva dai numeri: nella prima parte dell'anno le compravendite si sono ridotte ulteriormente dopo il -10,7% registrato nei primi tre mesi. Tanto per fare un esempio, la percentuale di immobili di pregio venduti nel centro storico sono stati nel primo semestre dell'anno il 5% sul totale dell'offerta contro il 20,2% dell'anno prima. E un simile andamento si è visto anche nelle aree Brera-Garibaldi (dal 30,8% al 10%) e Magenta (dal 28,4% al 7,2%). Intanto la tempistica media di vendita si è allungata fino a 14 mesi (un livello quasi doppio rispetto al primo semestre del 2010!).



3 - TEMPI E SCONTI NELLE COMPRASVENDITE

	I SEMESTRE 2012	II SEMESTRE 2011	I SEMESTRE 2011	II SEMESTRE 2010	I SEMESTRE 2010
Tempi medi di vendita (mesi)	13,9	10,7	10,8	9,4	7,5
Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	10,6	8,8	8,4	8,0	6,8
Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)	12,4	9,7	7,8	5,4	4,9

Fonte: TIRELLI & PARTNERS

PREZZI E SCONTI

I prezzi delle residenze esclusive sono scesi nella prima metà dell'anno del 2,3% rispetto al semestre precedente e del 3,2% rispetto all'anno prima. E così il prezzo medio complessivo ha subito

una ulteriore flessione passando dagli 1,8 milioni di euro del 2011 agli attuali 1,67 milioni, con una media di 8.758 euro al mq. Il primato dei prezzi medi più elevati si conferma nelle zone del Quadrilatero e Venezia-Duse dove i

prezzi raggiungono, rispettivamente in media i 17.500 e i 13.900 euro al mq. A questo andamento in discesa si deve aggiungere lo sconto, ossia il divario tra il prezzo richiesto inizialmente e quello effettivo di vendita a cui si giunge dopo la trattativa. Lo sconto si è quasi triplicato rispetto ai valori di due anni fa raggiungendo negli ultimi sei mesi il 10,4% (con punte vicine al 13% per le aree meno centrali).



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE



I PREZZI DELLE SUPER RESIDENZE

Chi vuole puntare sull'extra lusso godrà nel sapere che il risparmio c'è, e non è poco. La flessione più significativa viene infatti registrata proprio dai prezzi degli immobili top, ossia le residenze di profilo altissimo, di grandi e grandissime dimensioni, che scendono in tutte le zone escluse Duse. Negli ultimi mesi si è passati, in media, dai 16.500 euro al mq ai 14.700 euro e dai 7,27 milioni ai 6,3 milioni. Il primato della casa più cara venduta da gennaio è andato a un appartamento di 370 mq nel Centro storico venduto a 4,8 milioni, seguito a poca distanza da un attico di 432 mq venduto a 4,4 milioni di euro in zona Magenta.

4 - RENDIMENTO MEDIO POTENZIALE DA LOCAZIONE

VALORI IN PERCENTUALE					
ZONA URBANA	I SEMESTRE 2012	II SEMESTRE 2011	I SEMESTRE 2011	II SEMESTRE 2010	I SEMESTRE 2010
Quadrilatero	2,33	2,46	2,40	2,29	2,00
Centro storico	3,09	3,09	3,11	3,18	3,39
Brera-Garibaldi	3,08	3,09	3,42	3,36	3,43
Magenta	2,91	2,82	2,93	2,90	3,02
Venezia-Duse	2,61	2,55	2,24	2,12	2,33
MEDIA	3,18	3,23	3,28	3,26	3,27

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS

OBIETTIVO LOCAZIONE: CANONI E RENDIMENTI

Se invece di rivenderlo dopo una rivalutazione, l'obiettivo è quello di affittare l'immobile, i rendimenti a Mila-

no si aggirano intorno al 3%, in lieve calo rispetto ai periodi precedenti. I canoni infatti hanno subito una nuova contrazione nei primi sei mesi dell'anno, riflettendo la staticità del

5 - CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI MAGGIOR VALORE COMPLESSIVO

ZONA	PREZZO COMPLESSIVO (EURO)	SUPERFICIE (MQ)	PREZZO AL MQ (EURO)	CONDIZIONE D'USO	TIPOLOGIA	ATTRIBUTI E PERTINENZE
Centro Storico	4.800.000	370	12.973	Media	Appartamento	Piano alto con terrazzo, senza box auto
Magenta	4.400.000	432	9.722	Nuovo	Attico	Attico e superattico con terrazzi e box auto, in contesto di recente completa ristrutturazione
Venezia-Duse	4.200.000	340	11.765	Da ristrutturare	Appartamento	Piano alto con vista panoramica, terrazzi e box auto

Fonte: TIRELLI & PARTNERS



MERCATO IMMOBILIARE | **REAL ESTATE**

PREZZO MEDIO NUOVO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO USATO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO MINIMO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO MASSIMO (EURO/MQ)	TOP PRICES (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO COMPLESSIVO (EURO)	PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO (EURO)
15.766	14.350	14.901	11.960	17.477	19.286	2.706.042	6.500.000
9.473	8.424	8.717	7.663	9.931	16.000	1.519.133	6.590.000
9.833	8.294	8.835	7.336	10.155	13.500	1.312.164	5.000.000
9.506	8.885	9.058	7.491	10.586	15.625	1.807.946	7.500.000
13.386	10.844	11.352	9.267	13.923	19.600	3.160.000	15.000.000
7.381	6.616	6.905	5.222	8.384	11.786	1.430.620	4.500.000
9.374	8.467	8.758	7.170	10.269	14.709	1.667.576	6.303.285
-3,6%	-1,9%	-2,3%	-2,7%	-2,0%	-	-7,8%	-
-3,7%	-3,3%	-3,2%	-5,5%	-2,2%	-	-11,5%	-

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS

mercato. L'affitto medio è sceso del 3,8% su base semestrale. Un andamento che si è riflesso anche sulle locazioni di livello top, che dopo due semestri di sostanziale invarianza sono diminuiti, arrivando in media ai 432 euro al mq. Tuttavia, lo sconto sul canone richiesto riconosciuto ai potenziali locatari in fase di trattativa si è ridotto arrivando ad attestarsi poco oltre il 6% contro il 7,3% del primo semestre 2011. I tempi di locazione si sono attestati intorno ai

7,5 mesi, mentre quelli di giacenza raggiungono i 10,6 mesi.

DOVE E CHE COSA COMPRARE

Le zone più in voga continuano ad essere l'area Brera-Garibaldi e la zona Magenta. A seguire il Quadrilatero, mentre proseguono le difficoltà all'interno del Centro storico (per ragioni legate alla vivibilità della zona). Per quanto riguarda invece la tipologia di residenza più richiesta nell'acquisto,

questa è definita da una dimensione media più grande, tra i 190 e i 240 mq, con una dotazione di almeno tre camere da letto. Vengono, come sempre, preferiti i piani elevati e se c'è un posto auto o un garage e superfici esterne è sicuramente apprezzato. Completano gli attributi il contesto d'epoca e silenzioso, oltre a un ottimo stato manutentivo. In ottica di locazione, invece, occorre tenere presente che gli aspetti più richiesti sono diversi: rimane contenuta la dimensione che dovrebbe essere compresa tra i 130-150 mq e una dotazione di due camere da letto. È essenziale qui l'immediata abitabilità dell'appartamento, inclusa la presenza almeno della cucina arredata.

LA DOMANDA DA PARTE DEGLI STRANIERI

Milano attira pochi clienti stranieri, che ricoprono solo una piccola parte della domanda sia per l'acquisto che per la locazione. La loro quota risulta infatti ferma al 2% dall'inizio della crisi e la provenienza limitata ai soli Paesi europei. Le zone più richieste dagli stranieri sono il Quadrilatero, Magenta e la zona Brera. L'attenzione della clientela estera per l'acquisto si indirizza su appartamenti di rappresentanza di almeno 200 mq situati ai piani alti.

LE PROSPETTIVE

Gli esperti ritengono che la seconda parte del 2012 possa vedere nel settore delle compravendite un parziale ritorno di interesse.

Più incerto, invece, il mercato delle locazioni, dove la riduzione della durata dei contratti - che spesso non giungono nemmeno al termine dei primi quattro anni - ha cambiato in modo significativo le caratteristiche delle case in offerta. Una rivitalizzazione del settore potrebbe giungere con un adeguamento dell'offerta alle richieste dei potenziali inquilini. Al momento, però, gli operatori di mercato prevedono una ulteriore continua flessione degli indicatori principali del mercato delle locazioni, seppur con una maggiore tenuta rispetto al mercato della compravendita.

6 - CANONI RICHIESTI PER ABITAZIONI DI PREGIO A MILANO

ZONA URBANA	PREZZO MEDIO NUOVO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO USATO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO (EURO/MQ)	PREZZO MEDIO MINIMO (EURO/MQ)
Quadrilatero	15.766	14.350	14.901	11.960
Centro storico	9.473	8.424	8.717	7.563
Brera-Garibaldi	9.833	8.294	8.835	7.336
Magenta	9.506	8.885	9.058	7.491
Venezia-Duse	13.386	10.844	11.352	9.267
Zona residuale	7.381	6.616	6.905	5.222
Media ponderata	9.374	8.467	8.758	7.170
Variaz. semestrale	-2,0%	-3,5%	-3,8%	-
Variaz. annuale	-7,0%	-3,8%	-6,0%	-

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS