



Residenze esclusive a Milano.

Agli stranieri le **migliori opportunità.**

A cura di Marco E. Tirelli, Founder e Senior Partner di Tirelli & Partners.

Il 2017 è stato un anno record di acquisti dall'estero e il 2018 prosegue in modo molto incoraggiante.

Premessa

Dal 2003 Tirelli & Partners pubblica con cadenza semestrale l'Osservatorio delle Residenze esclusive della città di Milano.

L'analisi fornisce informazioni puntuali su prezzi, sconti, tempi di vendita, indice di assorbimento e molto altro sul segmento più prestigioso del mercato immobiliare della città (prezzi al mq > di € 7.000 e/o prezzo complessivo > 1.000.000).

Di seguito un panorama degli indicatori principali riportati nell'Osservatorio.

Vendite: la domanda è molto attiva in tutti i segmenti

I dati macro evidenziano che dei 39 miliardi di euro investiti sull'immobiliare in Italia tra il 2010 e il 2017, più del 40% riguarda sviluppi all'interno dell'area metropolitana milanese.

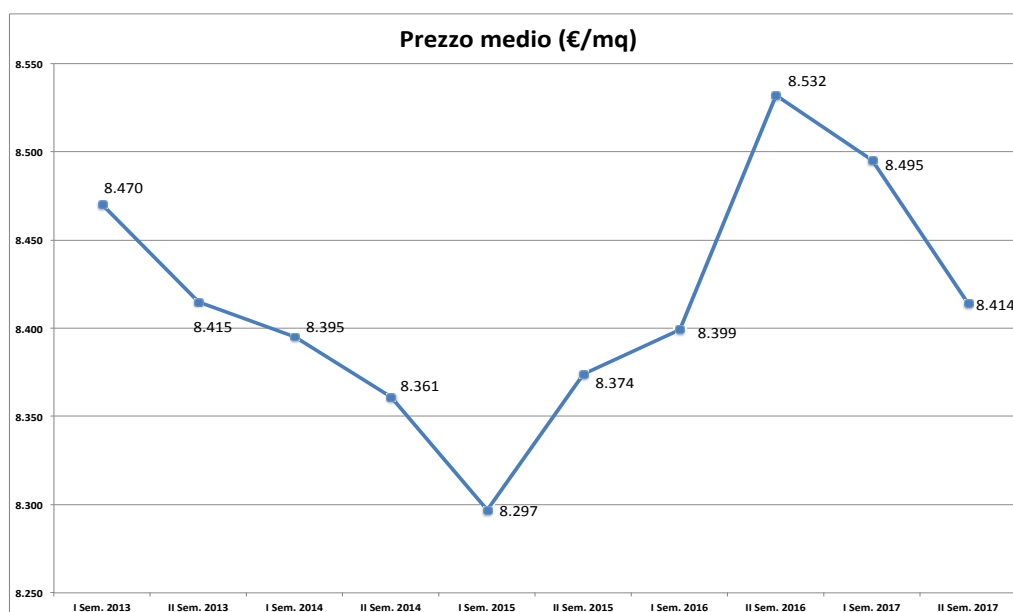
Per il 2018 sono previsti ulteriori investimenti provenienti da soggetti italiani ed esteri per oltre 7 miliardi di euro su Milano e hinterland.

L'ultimo Osservatorio con i dati riferiti alla seconda metà del 2017 ha mostrato che Milano è diventata stabilmente un centro d'interesse in Europa e nel mondo anche nel residenziale di lusso: il numero di compravendite è in continua crescita dal 2015, sia in volume, che in valore: l'unico freno a un potenziale boom transattivo è in alcuni segmenti un certo gap qualitativo tra le attese dei potenziali acquirenti e le condizioni dell'offerta.

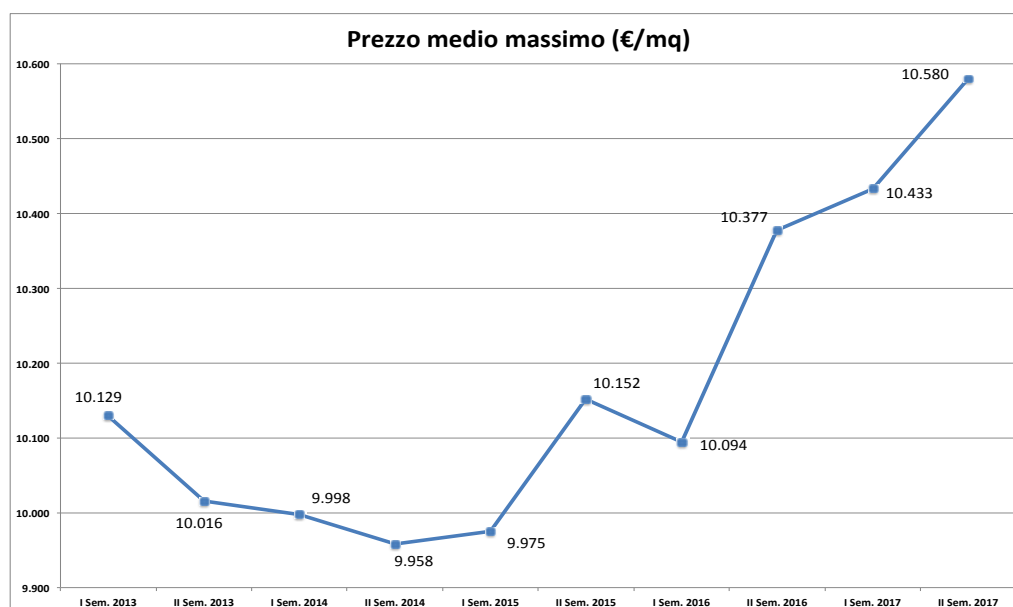


I prezzi dipendono molto dalla qualità

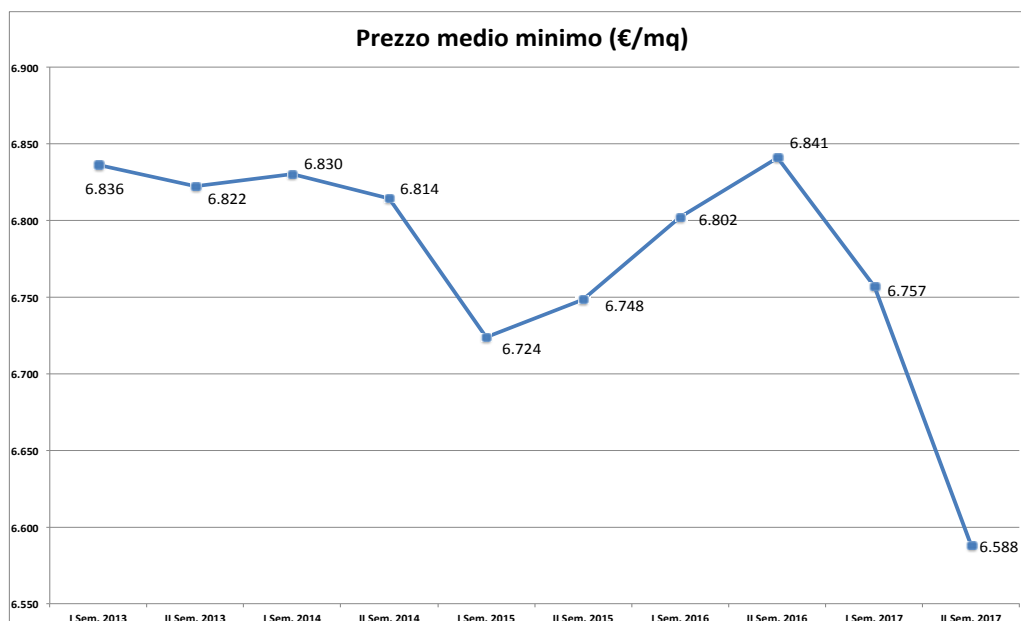
I prezzi medi di richiesta sono sostanzialmente stabili dal 2013 intorno a 8.400 € al mq.



La dinamica dei prezzi è però notevolmente polarizzata: dal 2013 a oggi i prezzi medi massimi – quelli delle case più esclusive e costose - sono saliti mediamente del 4,3%.

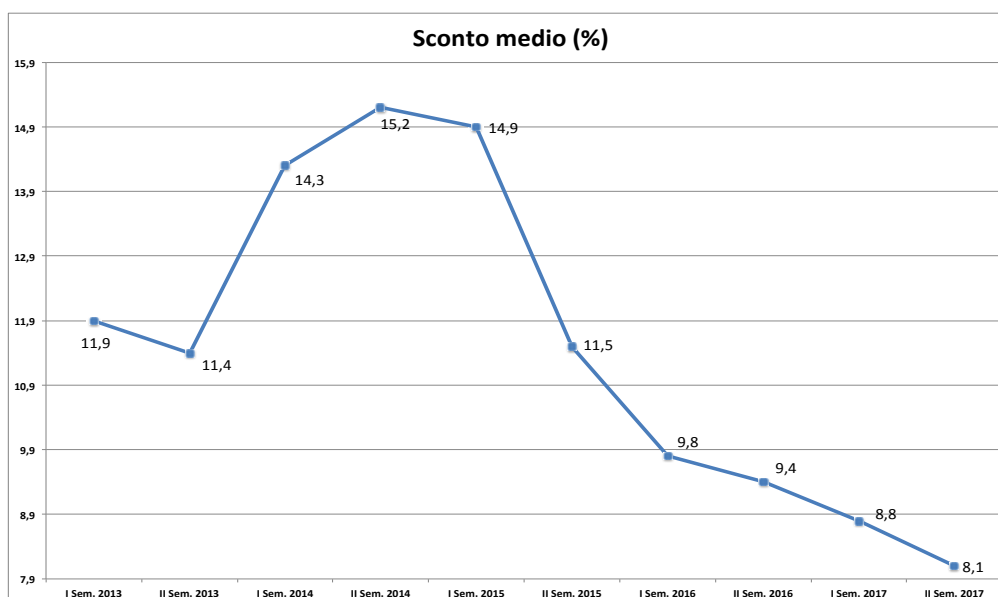


mentre sono diminuiti del 2,3% i prezzi medi minimi, quelli riferiti alle case meno pregiate nella nicchia residenze esclusive.



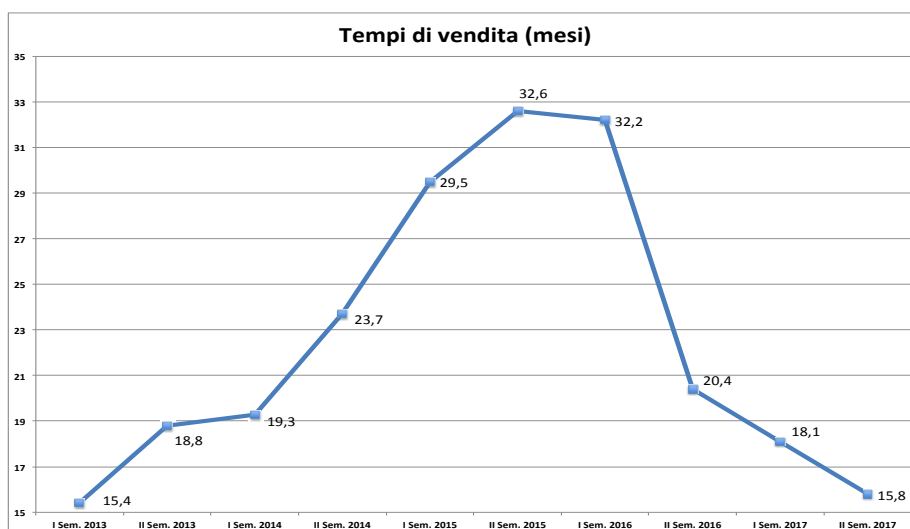
Gli sconti medi sono quasi dimezzati in tre anni

La differenza tra prezzo di richiesta e prezzo effettivo di vendita continua a diminuire, attestandosi in media all'8,1%.



I tempi di vendita sono dimezzati rispetto al 2015

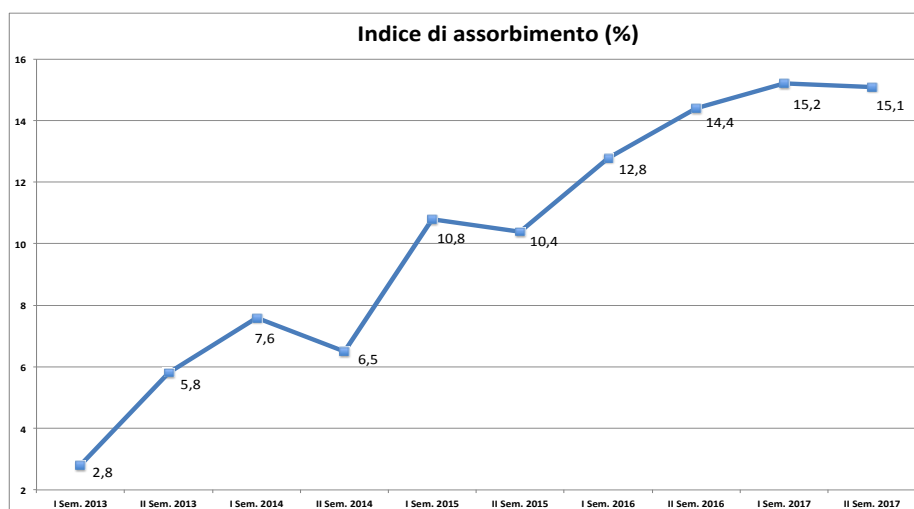
Il dato più positivo riguarda i tempi di vendita, che sono scesi sotto i 16 mesi, un valore pari alla metà di quello registrato nel 2015!



Il trend evidenzia che lo stock di invenduto si sta progressivamente "svuotando" dalle case che per qualità e/o prezzo di richiesta richiedono ancora un tempo superiore ai 2 anni per essere assorbite, mentre aumenta sensibilmente la quota di quelle vendute con tempi inferiori ai 6 mesi che supera il 30%.

L'indice di assorbimento raddoppia rispetto al 2014

La percentuale di residenze vendute nel semestre rispetto allo stock in vendita raggiunge e supera il 15%, segnando +120% rispetto ai valori del 2014. Nel momento più pesante della crisi, il 2013, era sceso sotto il 3%. Il valore target per questo mercato è tra il 20 e il 25%.



Lo stock di invenduto ringiovanisce

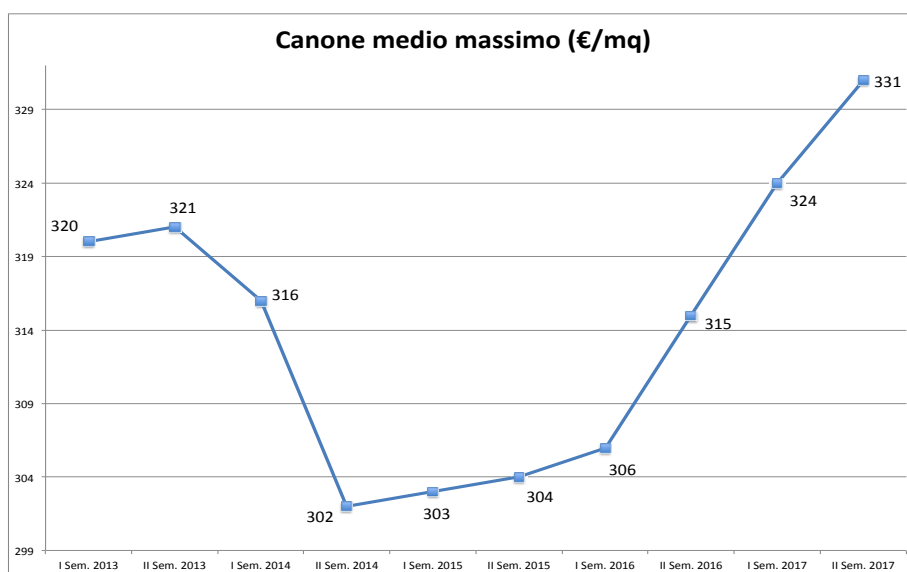
Lo stock di invenduto resta consistente e ha un'anzianità media che sfiora ancora i 22 mesi, ma in netto miglioramento rispetto ai 31 mesi del 2015.

L'interesse degli investitori stranieri

Proseguono i forti segnali d'interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri, anche in ragione della "flat tax" varata dal Governo per attrarre gli HNWI. Nella fascia top (sopra i 3 milioni) la percentuale di acquirenti provenienti dall'estero (stranieri o italiani in rientro) sfiora il 50%.

Affitti: il trend è molto positivo

L'effetto sostitutivo rispetto alla componente di acquisto e la componente straniera hanno vivacizzato anche questo mercato. Nel secondo semestre del 2017 i canoni richiesti hanno avuto importanti incrementi: la variazione è risultata ancora una volta ben più marcata per i canoni della fascia top, che negli ultimi tre anni sono saliti del 10%.



Conclusioni

I prezzi richiesti si manterranno stabili nell'immediato futuro, ma l'andamento sarà sempre più dicotomico tra prezzi della fascia media (compresi tra 500K e 1,5 mln €) e quelli delle residenze più importanti (> 3 mln €).

In presenza di una domanda effervescente, le possibilità di sviluppo del mercato saranno legate alla dinamica dell'offerta. Numerosi sono i progetti di riqualificazione urbana già in atto o in procinto di essere avviati e la realizzazione della nuova linea della metropolitana faciliterà ulteriormente la mobilità nella città allargando le aree interessanti per gli acquirenti di case oltre il milione di euro.

Milano è oggi per UBS e molti altri analisti il "best fair valued market" in Europa e la capacità attrattiva della città è aumentata esponenzialmente a partire dall'Expo del 2015.

La presenza di ingenti capitali per l'investimento e un'amministrazione pubblica efficace e lungimirante hanno reso la città un laboratorio di sperimentazione, il cui modello è replicato in Italia e all'estero. In una logica di investimento di medio e lungo periodo agli investitori è offerta la possibilità di cogliere buone opportunità di acquisto.