

## COMUNICATO STAMPA

### Milano al centro dell'interesse per tutta l'Europa

Milano, 1 marzo 2018 – E' stato presentato oggi presso la sede di Tirelli & Partners in via Leopardi, 2, l'Osservatorio delle Residenze Esclusive, analisi del segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano, giunto al suo quattordicesimo anno.

*“Nella seconda parte del 2017 il mercato milanese delle residenze esclusive consolida in positivo molti tra gli indicatori chiave” - esordisce Marco Tirelli. La **domanda** continua a essere sostenuta in tutte le fasce del segmento e l'indice di assorbimento si assesta al 15% solo a causa del persistente gap qualitativo tra le attese dei potenziali acquirenti e la qualità non sempre adeguata dell'offerta. **“Milano è oggi straordinariamente attrattiva** - continua Tirelli – *nella fascia top (sopra i 3 milioni) la percentuale di acquirenti provenienti dall'estero (stranieri o italiani in rientro) si avvicina al 50%. Sono numeri semplicemente inimmaginabili rispetto al passato”.**

I **prezzi medi richiesti** calano dell'1% nel semestre, attestandosi su base annua allo stesso livello del 2016, ma la dinamica è molto polarizzata tra **prezzi medi massimi** (le case più costose, nel primo quartile) che segnano un +1,4% e **prezzi medi minimi** (i valori delle case dell'ultimo quartile) che scendono del 2,5%. In un solo semestre la forbice relativa tra i prezzi medi del nuovo e quelli dell'usato è cresciuta addirittura del 20%. La **qualità** fa la differenza!

*“La **corretta valutazione del prezzo** diventa la discriminante per il successo del processo di vendita e per la sua rapidità - dice Gabriele Torchiani. La qualità è premiata dal mercato con prezzi di vendita considerevolmente superiori agli anni passati e con tempi molto brevi e i proprietari tornano ad avere un potere contrattuale, dopo anni di buyer's market. Di converso 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 saranno interpretati come segnali di potenziali ulteriori correzioni al ribasso, creando in questo modo indecisione e ritardi da parte degli interessati”.*

*“Per il terzo anno consecutivo – continua Torchiani - registriamo un incremento dei **prezzi effettivi di vendita** (+1,1%) grazie soprattutto a un'ulteriore diminuzione degli **sconti medi**, che si fissano nel semestre all'8,1%. Le punte massime sfiorano ancora il 25% per quegli immobili che vengono “smaltiti” dai proprietari dopo una lunga permanenza sul mercato, ma sempre più frequenti sono le transazioni chiuse con semplici arrotondamenti,*

*non di rado inferiori al 3%, e in alcuni casi anche favoriti dalla presenza di offerte concorrenti contemporanee”.*

Il dato più positivo riguarda certamente i **tempi medi di vendita**, ora scesi sotto i 16 mesi, un valore pari alla metà di quello registrato nel 2015! *“I trend molto incoraggianti relativi ai tempi di vendita e agli sconti - dice Torchiani, 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”.*

Anche i **tempi medi di giacenza dell’invenuto** mostrano un notevole miglioramento attestandosi sotto i due anni (21,9 mesi). *“Il trend evidenzia che l’offerta si sta progressivamente “svuotando” dalle case che per qualità e/o prezzo richiedono ancora un tempo superiore ai 2 anni per essere assorbite - riprende Tirelli - mentre aumenta la quota degli immobili che si sono venduti nell’arco del semestre o in tempi ancor più brevi”.*

Le transazioni più importanti del periodo sono avvenute in Quadrilatero, Magenta e Venezia-Duse. Il valore complessivo delle 3 transazioni più importanti è di oltre 19 milioni. *“Come nel periodo precedente - conclude Tirelli - si tratta di un valore in parte pagato da investitori stranieri, che potranno moltiplicarsi nei prossimi anni per effetto dei benefici fiscali della “Flat tax” varata dal Governo”.*

Nel periodo osservato **il segmento 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. Lo stock di abitazioni immediatamente abitabili aumenta, anche se meno del necessario per il deflusso di alcune abitazioni “pronte” verso il mercato delle locazioni brevi e brevissime. Complessivamente **l’indice di assorbimento** del semestre cresce ancora, fissandosi al 23,9%.

Diminuiscono ancora sia i **tempi medi di locazione** (9,7 mesi), sia i **tempi medi di giacenza degli immobili non locati** (12,5). Si tratta però di riduzioni rispetto a valori ancora prossimi o superiori all’anno, valori molto alti se comparati a quelli di mercati più moderni e dinamici. **Lo sconto medio** scende dello 0,3% rispetto al semestre precedente raggiungendo il 7,2%, il valore più basso da oltre 5 anni.

Ufficio Stampa Tirelli & Partners  
Federica Midili +39 02 8051673  
info@tirelliandpartners.pro