

Milano, 28 ottobre 2021

## RESIDENZE ESCLUSIVE: UN MERCATO IN SALUTE, MA ANCHE IN SALITA

È stato presentato oggi l'**Osservatorio delle Residenze Esclusive** pubblicato da Tirelli & Partners Società Benefit con i dati relativi al primo semestre del 2021. Il report analizza il segmento più alto del mercato immobiliare per la città di Milano.

### Compravendite

La prima metà del 2021 vede ancora una domanda di acquisto molto attiva su tutti i livelli del segmento delle residenze esclusive, sia nella fascia "bassa" (fino a 2M€) sia - e ancor di più - in quella Top (oltre i 5M€). In entrambi i casi **la domanda supera di gran lunga l'offerta**, rinvigorita ulteriormente dalla progressiva rimozione delle misure restrittive imposte nel corso della pandemia e soprattutto dal rischiararsi delle prospettive e dello scenario economico a breve e medio termine. *"Moltissime richieste rimangono inevase a causa di una dinamica dell'offerta ancora insufficiente per qualità e quantità, che dilata i tempi di ricerca frenando una potenziale crescita a doppia cifra del numero di transazioni. Nonostante tutto ciò, l'indice di assorbimento cresce ancora di un punto e mezzo rispetto al secondo semestre del 2020 e si attesta al 25,6%"* commenta Gabriele Torchiani - senior partner responsabile dell'Osservatorio.

Le residenze esclusive a Milano continuano a essere un "sellers' market" nel quale i venditori di case di alta qualità fanno i prezzi e gli acquirenti, nel timore di perdere l'opportunità di acquisto, si adeguano alle richieste. Nel complesso si negozia meno e lo **sconto medio** applicato al prezzo di richiesta scende ancora leggermente, attestandosi al 5,4%.

Anche i **tempi medi di vendita** si riducono, scendendo a 4 mesi e mezzo, ma sono numerose le compravendite che avvengono in tempi rapidissimi, come nelle transazioni off-market, per le quali occorrono generalmente meno di 20 giorni. *"La tendenza di molte residenze esclusive a bypassare il mercato "ufficiale" attraverso trattative gestite come "private placement" con acquirenti fortemente motivati si è consolidata ulteriormente nel semestre - dice Marco E. Tirelli - Le case che compaiono sul mercato ufficiale visibile attraverso i portali sono molto spesso case di seconda scelta, il che mortifica l'esperienza di ricerca di una casa."*

Per la prima volta da due anni a questa parte calano – anche se frazionalmente, di mezzo punto percentuale - anche i **tempi medi di giacenza degli immobili invenduti**, principalmente a causa di due fattori: la chiusura di alcune trattative relative a case "di lunga permanenza" sul mercato e di qualità media, a prezzi ridotti rispetto alle aspettative iniziali dei proprietari e il ritiro dal mercato dei pezzi più "difficili", senza prospettive concrete di vendita se non legate a cambi di destinazione d'uso. Il valore assoluto dei tempi di giacenza si mantiene comunque appena al di sotto dei due anni, un dato che in un momento di mercato così effervescente certifica la forte attrazione della domanda verso la qualità del prodotto.

L'andamento dei **prezzi richiesti** mostra una crescita frazionale dello 0,2% nella media generale. Come nel precedente periodo di rilevazione, le variazioni medie registrate sono molto basse. In un mercato con le caratteristiche di domanda e offerta che abbiamo evidenziato, ci si potrebbe aspettare un rialzo molto più robusto dei prezzi di richiesta. Occorre però ricordare che la corsa al rialzo ha già avuto effetti molto rilevanti: a partire dal 2015 (l'anno in cui si sono avuti i primi segnali di ripresa post crisi sub-prime e potenziale default italiano) i prezzi medi richiesti sono saliti

del 9% e quelli effettivi di vendita addirittura del 21%, a causa della contestuale riduzione dello sconto medio. Incrementi di prezzi significativi sono effettivamente avvenuti per le residenze Top (> 5M€), segmento nel quale i prezzi di chiusura delle trattative sono cresciuti molto raggiungendo nel semestre valori di richiesta mai registrati in precedenza. *“È chiaro però che quando il segmento Top viene assorbito nella rilevazione generale (> €1 mln), l’effetto esplosivo sui prezzi si diluisce a causa della esiguità del numero di compravendite annue che esprime”* commenta Torchiani.

Nel semestre una vendita record in zona Magenta porta l’ammontare complessivo delle **tre transazioni più rilevanti** a sfiorare i 31 milioni di €, il valore più alto di sempre a Milano, che batte il primato stabilito soltanto nel precedente semestre.

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo  
oggetto di compravendita a Milano (I semestre 2021)**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€) <i>(al netto del valore dei posti auto)</i>	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Magenta	€ 20.000.000	1.500	€ 13.333	Medio	Villa	Giardino
Venezia-Duse	€ 6.450.000	480	€ 13.229	Da ristrutturare	Appartamento	Box
Magenta	€ 4.650.000	390	€ 11.667	Da ristrutturare	Attico	Terrazzi e box

## Locazioni

Il mercato delle locazioni non ha in generale brillato particolarmente nel periodo, risultando un po' ingessato sia a causa delle difficoltà nei viaggi e negli spostamenti protratte fino alla tarda primavera, sia per i dubbi sulle prospettive lavorative dei potenziali conduttori indotte dall'emergenza sanitaria. Sul fronte dell'offerta è terminato l'effetto incrementale legato all'ingresso degli immobili che negli ultimi mesi erano passati dallo short term (mercato azzerato dal Covid) all'affitto tradizionale. Inoltre, si registra una certa rigidità da parte dei proprietari di queste case nell'accettare contratti lunghi a fronte della potenziale ripresa dell'affluenza legata al business travel e degli studenti universitari. Con queste premesse non sorprende che **la percentuale di case affittate nel periodo** rimanga sostanzialmente stabile rispetto al semestre precedente, attestandosi al 30,4%.

I **tempi medi di locazione** salgono leggermente a 6,4 mesi. La varianza di questo dato è molto alta, tra le case che vengono affittate in tempi decisamente inferiori e quelle non perfettamente pronte da abitare, per i quali il processo di locazione è molto più lungo e con poche probabilità di successo.

I **tempi medi di giacenza degli immobili non affittati** si riducono leggermente nel semestre, anche a causa di alcune proprietà che sono state dirottate sulla vendita. Lo stock dura sul mercato ancora 11,5 mesi, poiché include abitazioni che richiedono ampi interventi di ristrutturazione, per le quali il mercato non mostra quasi nessun interesse.

Lo **sconto medio** ottenuto in fase di negoziazione sale dello 0,2% rispetto al semestre precedente, ma rimane un dato a conferma che per le case più appetibili non si possa che chiedere un arrotondamento considerato fair per chiudere la trattativa. A fronte di case perfette in zone con scarsa offerta il canone concordato in contratto è quasi sempre pari a quello richiesto.

Sul fronte dei **canoni richiesti** si registra una minima diminuzione pari a un quarto di punto percentuale per il valore medio, anche in questo caso derivante dal poco ricambio nell'offerta, che ha visto uscire dal mercato le case migliori. Analogo trend, ma più marcato (-0,52%) viene mostrato dai canoni medio minimi e in questo periodo – per la prima volta dal 2016 - anche i massimi mostrano un segno negativo (-0,17%), pur se quasi insignificante.

### **Previsioni**

Nelle **compravendite**, con una domanda molto forte, dinamica, ma selettiva, il vero driver del mercato continuerà a essere la qualità dell'offerta. Considerata però la sottigliezza dello stock con tale caratteristica, nella seconda parte del 2021 non ci si possono attendere scossoni negli indicatori del mercato, ma prevediamo un consolidamento del trend in atto.

Per le **locazioni**, le indicazioni qualitative che abbiamo potuto registrare a partire dall'estate scorsa mostrano che lo scenario più probabile sarà quello di una robusta ripresa del mercato nel corso del secondo semestre del 2021, con una domanda in notevole crescita a guidare l'aumento del numero di locazioni, a canoni che confermeranno gli attuali livelli medi.

---

### **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

Federica Midili +39 02 8051673

info@tirelliandpartners.pro