

## COMUNICATO STAMPA

### **Residenze esclusive: è tornata la primavera!**

Milano, 11 ottobre 2016 – Martedì 11 è stato presentato presso la sede di Tirelli & Partners in via Leopardi, 2, l'Osservatorio delle Residenze Esclusive, l'analisi dettagliata del segmento più prestigioso del mercato immobiliare per le città di Milano e Roma. Il report, giunto al suo tredicesimo anno, presenta i dati del 1° semestre 2016 ed è stato realizzato ancora una volta con la collaborazione statistica di Nomisma.

*“I dati del semestre sono i migliori visti da 6 anni - esordisce Marco Tirelli – Tutti gli indicatori hanno avuto un segno positivo invertendo la curva di flessione che accompagnava il mercato dall'inizio della crisi. E' un nuovo inizio!”*. **L'indice di assorbimento** sale al 12,8%, il valore massimo degli ultimi 5 anni. *“In 7 semestri siamo passati dal 2,8% al 12,8%, con un incremento di oltre il 400%”* – completa Tirelli.

I **tempi medi di vendita** (32,2 da 32,6 mesi) e quelli di **giacenza dello stock di invenduto** (30,3 da 30,9 mesi) invertono l'andamento e diminuiscono entrambi per la prima volta dal 2010. *“Lo avevamo preannunciato nello scorso osservatorio ed è avvenuto! – dice Gabriele Torchiani*. I tempi di vendita del nuovo diminuiscono significativamente passando da 27 a 23 mesi, mentre crescono ancora quelli dell'usato (38,1 da 36,1 mesi). *“Nel semestre si sono vendute case sul mercato da 5 o più anni e il dato complessivo ne risente – continua Torchiani – ma sono state numerose le case vendute in un tempo inferiore ai 4 mesi. Anche la variazione dei tempi di giacenza è molto significativa. Tra un semestre e l'altro tutto lo stock invecchia evidentemente di 6 mesi, mentre il dato complessivo diminuisce di 18 giorni.”*

I **prezzi medi** di richiesta restano sostanzialmente stabili (+0,3%). *“E' esattamente ciò che avevamo previsto e ciò che ci aspettiamo avverrà nei prossimi semestri – dice Tirelli*. Considerato il livello attuale dei tempi medi di vendita, nel breve e medio termine non è prevedibile alcun rilevante incremento dei prezzi. *Tempi di vendita e prezzi sono legati tra loro da una relazione strutturale per effetto della quale i secondi variano significativamente solo dopo che i primi hanno raggiunto e superato un limite “fisiologico”. Considerato che tale limite per i tempi di vendita è nell'intorno dei 3 mesi, c'è ancora molto spazio prima che i prezzi possano crescere in modo significativo.”*

Per quanto riguarda invece i prezzi effettivi di vendita la variazione annuale è del +2,2% grazie soprattutto alla diminuzione degli **sconti medi**, che per la prima volta dal 2011 scendono sotto il 10%. *“In 3 semestri siamo passati dal 15,2 al 9,8%, ma il dato medio nasconde una grande variabilità – dice Torchiani*. Il mercato è spaccato tra le vendite di case sul mercato da lungo tempo che trovano acquirenti solo a prezzi del 20-30% inferiori alle richieste originali dei proprietari e quelle appena immesse che invece spesso incontrano la domanda con sconti del 5% o inferiori. *Affinché ciò avvenga è necessario che i nuovi incarichi abbiano valutazioni corrette, altrimenti il mercato le rifiuta e la casa va ad ingrossare la folta schiera dell'invenduto, con grave danno per i proprietari.”*

I tre gradini del podio delle transazioni più importanti nel periodo vanno a Magenta, Quadrilatero e Centro Storico. *“Nel semestre si sono registrate 3 transazioni intorno ai 5 milioni di euro a conferma che la ripresa è stata avviata dalla fascia più alta della domanda inclusa anche quella degli investitori stranieri che anche in questo semestre si sono dimostrati particolarmente attivi. Se nel complesso rappresentano “solo” il 5%, si tratta però di acquirenti spesso molto motivati.”*

Anche nel segmento della locazione si registra nel semestre un miglioramento contemporaneo di tutti gli indicatori. I canoni di locazione medi crescono dello 0,6%. I tempi di locazione si riducono a 11,4 mesi (erano 13,1); quelli medi di giacenza a 13 (erano 16,3). Gli sconti sui canoni richiesti scendono al 7,7% (dal 9,1), un valore che non si riscontrava dal 1° semestre 2011. L'indice di assorbimento resta sostanzialmente stabile intorno al 22% (21,8 vs 22,2 del semestre precedente) a conferma di una buona vivacità del mercato. *“E' un segno della fase favorevole che il mercato offrirebbe ai proprietari che avessero voglia di coglierla - afferma Tirelli - Il mercato ha avuto un'evoluzione caratterizzata dalla riduzione dei tempi di durata dei contratti, da una domanda consistente per locazioni brevi (6-18 mesi) e brevissime (1-6 mesi). Nel complesso una riduzione importante del rischio locativo per i proprietari. A questo c'è da aggiungere una normativa fiscale favorevole come non mai. Certo per poter cogliere queste opportunità è necessario offrire un prodotto immobiliare immediatamente fruibile che richiede investimenti. Però si tratta di investimenti che trovano una remunerazione veloce.”*

*“Il mercato finalmente mostra solo indicatori positivi che prevediamo si rafforzeranno ulteriormente nei semestri futuri con l'attivazione della fascia di domanda tra i 2 e i 3 milioni – conclude Marco Tirelli. Resta comunque un mercato nel quale gli acquirenti dovranno affrontare delle complessità quali ad esempio quella di distinguere, tra ciò che è da lungo tempo sul mercato, tra il prodotto meritevole e quello che invece resterà ancora invenduto; quella di identificare nell'offerta immessa sul mercato recentemente tra le quotazioni corrette che troveranno offerte in tempi brevi e con piccoli arrotondamenti e ciò che invece si candida a infoltire la fascia dell'invenduto. Considerando che la maggior parte dell'offerta è costituita da case da ristrutturare, tale capacità di distinzione non è agevole e quest'aspetto cruciale amplifica il valore di essere assistiti da professionisti qualificati.”*

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