



# **Osservatorio sulle residenze esclusive**

## ***I Semestre 2017***

**ANNO XIV – n. 1**  
***Ottobre 2017***

**Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017**  
*Premessa*

## **Premessa e metodologia**

---

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017

Premessa

L'Osservatorio sulle residenze esclusive (nel prosieguo ORE) nasce da un'idea di Tirelli & Partners, società attiva nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato.

Considerato che il segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni presenta caratteristiche e andamenti molto diversi dal mercato residenziale in generale, l'intento dell'ORE è quello di fornire informazioni semestrali su andamenti, valori e quantità provenienti dalla quotidiana esperienza di Tirelli & Partners, società specializzata nella nicchia degli immobili di prestigio.

Nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, vengono raccolte le informazioni quali-quantitative sul mercato, basandosi sulle transazioni effettuate e su altre fonti interne. Tutte le informazioni vengono elaborate statisticamente ed organizzate per sintetizzare i dati e le tendenze sottostanti.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri che concorrono a definire ciò che l'ORE considera come "residenza esclusiva":

1. prezzo al mq o prezzo complessivo superiore ad una soglia data;
2. canone annuo al mq o canone annuo complessivo superiore ad una soglia data;
3. localizzazione. Tra le diverse zone urbane classificate come di pregio è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situate nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

**Milano**

1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Brera – Garibaldi
4. Magenta
5. Venezia – Duse - Giardini - Manin
6. Zona residuale

È opportuno chiarire che sotto l'univoca denominazione "residenze esclusive" si devono identificare almeno due differenti categorie, con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro.

Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 250 mq in su), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra le unità immobiliari che, pur rientrando nella

---

**Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017**

*Premessa*

denominazione “esclusiva”, per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia.

Per comodità espositiva nel prosieguo ci si riferirà al primo segmento con l’aggettivo “top”, mentre al secondo con quello “medio”. Sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

Tale articolazione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso.

## **Milano – I Semestre 2017 e previsioni II Semestre 2017**

## Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni esclusive è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore a **1.000.000** euro;
- Abitazioni con superficie minima di 50 mq, il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **40.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
  - o Quadrilatero
  - o Centro Storico
  - o Brera-Garibaldi
  - o Magenta
  - o Venezia – Manin - Giardini - Duse
  - o Zona residuale (zona virtuale formata da tutte le residenze che rispondono ai parametri indicati, ma che non sono ubicate nelle zone sopra menzionate).

### **Le compravendite**

**Domanda e offerta** – Nel primo semestre 2017 il mercato milanese delle residenze esclusive consolida il trend che nel 2016 avevi visto tutti gli indicatori chiave di mercato segnare un netto scarto verso valori estremamente positivi. Nella prima parte dell'anno in corso si registra un assestamento più che un ulteriore balzo in avanti, principalmente a causa della componente qualitativa dell'offerta, che fatica ad adeguarsi alle richieste, molto selettive e "mature".

La domanda è particolarmente forte nella fascia "top" (oltre i 250 mq) e in quella media per la componente di investimento, ma non sempre trova riscontro sul mercato: il gap qualitativo tra le attese dei potenziali acquirenti e la realtà dello stock "ingabbia" alcune potenzialità del mercato che di per sè sarebbe pronto a un vero e proprio boom nelle transazioni.

L'andamento degli **indici di assorbimento** è stato nel complesso positivo con un incremento in quattro delle sei zone analizzate, portando il valore medio al 15,2% dal 14,4% del semestre precedente. La strada da percorrere per tornare ai livelli standard pre-crisi (intorno al 25%) è ancora lunga e dipenderà in gran parte dalla qualità delle residenze che verranno immesse sul mercato nei prossimi mesi.

Tavola 1

**Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano**  
(I semestre 2017)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Quadrilatero	↔/↑	↔	↔
Centro storico	↑	↔/↑	↔
Brera-Garibaldi	↑	↔	↔/↑
Magenta	↔/↑	↔/↓	↔/↑
Venezia-Duse	↔/↑	↔	↔
Zona residuale	↑	↔/↑	↑
<b>Media</b>	<b>↑</b>	<b>↔</b>	<b>↔/↑</b>

Fonte: Tirelli & Partners

Tavola 2

**Indice di assorbimento del mercato della compravendita**  
(percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012
Quadrilatero	6,8%	7,0%	15,6%	8,8%	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%	10,3%	14,3%	8,3%
Centro storico	16,2%	17,3%	6,7%	5,1%	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%	0,7%	8,6%	5,0%
Brera-Garibaldi	29,7%	26,4%	18,6%	15,6%	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%	2,2%	8,5%	10,0%
Magenta	18,3%	16,1%	24,2%	5,5%	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%	3,8%	6,5%	7,2%
Venezia-Duse	6,1%	5,7%	9,3%	17,6%	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%	3,3%	9,4%	11,1%
Zona residuale	13,3%	12,0%	6,3%	12,5%	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%	2,7%	6,7%	6,5%
<b>Media</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,4%</b>	<b>12,8%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,0%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Tempi di vendita e sconti** – Gli **sconti medi** ottenuti rispetto al prezzo richiesto nelle transazioni concluse confermano il trend decrescente attestandosi per la prima volta da ben 11 semestri sotto la soglia del 9% (8,8%). La variabilità all'interno del campione resta sempre notevole.

Da un lato si riscontra che, qualora valutate correttamente in sede di immissione sul mercato, le case di maggiore pregio confermano nel prezzo di vendita il valore di stima ottenendo offerte spesso pari o comunque molto vicine alla richiesta.

Dall'altro invece il mercato mostra ancora un consistente numero di residenze sopravvalutate che faticano ad avere offerte o le ottengono a valori scontati ampiamente sopra il 10%. In ogni caso resta il fatto che l'effetto combinato della ripresa d'interesse della domanda e dell'adeguamento dei prezzi richiesti dai venditori in soli tre anni ha quasi dimezzato lo sconto.

Prosegue il trend positivo relativo all'accorciamento dei **tempi di vendita**, ora intorno all'anno e mezzo. Il mercato si presenta ancora molto polarizzato con una porzione minoritaria ma significativa di immobili che si sono venduti nell'arco del semestre e una maggioranza di case che per qualità e/o prezzo di richiesta richiedono ancora un tempo superiore ai 2,5 anni per essere assorbite.

I **tempi medi di giacenza dell'invenduto** mostrano un leggero miglioramento attestandosi comunque intorno ai due anni (24,2 mesi), a dimostrazione che resta comunque consistente l'offerta con qualità insufficiente rispetto alle attese degli acquirenti, uno stock che farà fatica a essere assorbito nel futuro.

Tavola 3

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

<b>Semestre</b>	<b>Tempi medi di vendita (mesi)</b>	<b>Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)</b>	<b>Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)</b>
I sem 2017	18,1	24,2	8,8
II sem 2016	20,4	24,8	9,4
I sem 2016	32,2	30,3	9,8
II sem 2015	32,6	30,9	11,5
I sem 2015	29,5	30,3	14,9
II sem 2014	23,7	28,3	15,2
I sem 2014	19,3	25,5	14,4
II sem 2013	18,8	22,5	11,4
I sem 2013	15,4	18,1	11,9
II sem 2012	16,5	14,0	12,8
I sem 2012	13,9	10,6	12,4

Fonte: Tirelli & Partners

**Prezzi** – La dinamica dei **prezzi** mostra una sostanziale stabilità. Rispetto al 2016 nel suo complesso si registra un leggero incremento del prezzo medio, pari allo 0,4%. Di uguale valore, ma con segno opposto la variazione rispetto alla seconda parte del 2016, che aveva mostrato un forte aumento.

La dinamica dei prezzi è comunque polarizzata in funzione della qualità.

Crescono dell'1,2% i prezzi delle case nuove o ristrutturate, mentre di converso scendono dell'1,9% quelli delle abitazioni usate che necessitano di sostanziali interventi di ristrutturazione. Allo stesso modo salgono i prezzi medi massimi (+0,5%) mentre scendono quelli medi minimi (-1,2%).

L'incremento maggiore si registra però nella fascia altissima del mercato. Crescono di oltre il 5% tanto i Top Prices, quanto i prezzi medi complessivi di questo segmento. Un segno inequivocabile che lo scenario generale improntato a un maggiore ottimismo ha spinto a riaffacciarsi sul mercato i proprietari di



## Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017

residenze importanti che in tempi di crisi avevano ritenuto opportuno sospendere i loro propositi di vendita.

Con uno stock ampio, ma qualitativamente povero, la qualità diventa sempre più il vero fattore discriminante per una domanda molto selettiva ed evoluta. Un fattore che si affianca a quello legato puramente alla location per avviare un cambiamento del mercato immobiliare milanese legato ad una modernizzazione del concetto di qualità del vivere come già accaduto in molte metropoli nel mondo.

Tavola 4

### Serie storiche del prezzo richiesto di vendita, del prezzo effettivo di vendita e del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo

Anno	Prezzi richiesti di vendita		Divari valori %	Prezzi effettivi di vendita	
	€/mq	var. %		€/mq	var. %
I sem 2017	8.495	0,4%	8,8%	7.747	1,3%
2016	8.465	1,6%	9,6%	7.651	5,7%
2015	8.335	-0,5%	13,2%	7.235	1,3%
2014	8.378	-0,8%	14,8%	7.140	-4,2%
2013	8.442	-3,1%	11,7%	7.456	-2,0%
2012	8.709	-3,3%	12,6%	7.609	-7,4%
2011	9.009	-1,6%	8,8%	8.219	-5,3%
2010	9.157		5,2%	8.680	

Fonte: Elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Tavola 5

### Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano (I semestre 2017)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo <sup>(2)</sup> (€/mq)	Prezzo medio Usato <sup>(3)</sup> (€/mq)	Prezzo medio <sup>(4)</sup> (€/mq)	Prezzo medio minimo <sup>(5)</sup> (€/mq)	Prezzo medio massimo <sup>(6)</sup> (€/mq)	Top prices <sup>(7)</sup> (€/mq)	Prezzo medio complessivo <sup>(8)</sup> (€)	Prezzo massimo complessivo <sup>(9)</sup> (€)
Quadrilatero	14.371	11.105	12.468	8.514	17.725	28.636	2.675.719	12.000.000
Centro storico	10.539	8.373	8.570	6.862	12.373	14.894	1.930.502	7.500.000
Brera-Garibaldi	9.757	8.331	8.851	7.174	11.653	14.545	1.810.027	7.500.000
Magenta	10.020	7.640	9.218	6.568	12.549	20.000	1.805.782	11.000.000
Venezia-Duse	10.566	9.832	10.412	7.625	13.609	20.840	2.789.920	13.000.000
Zona residuale	7.682	5.795	6.351	4.819	9.333	17.767	1.604.527	6.500.000
<b>Media ponderata</b>	<b>9.424</b>	<b>7.883</b>	<b>8.495</b>	<b>6.757</b>	<b>10.433</b>	<b>16.672</b>	<b>1.829.389</b>	<b>8.337.500</b>
<i>Var.% semestrale</i>	<i>1,2%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-1,2%</i>	<i>0,5%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,5%</i>	<i>2,7%</i>

<sup>(1)</sup> I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di nuova costruzione o ristrutturate.

<sup>(3)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di stato manutentivo medio o da ristrutturare.

<sup>(4)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio, ottenuto come media ponderata del prezzo medio al mq del Nuovo e del prezzo medio al mq dell'Usato.

<sup>(5)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

## Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017

<sup>(6)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(7)</sup> Valore massimo al mq registrato nel semestre.

<sup>(8)</sup> Valore medio totale, ottenuto come media ponderata del prezzo medio totale del Nuovo e del prezzo medio totale dell'Usato.

<sup>(9)</sup> Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Anche in questo semestre sono state vendute residenze importanti con valori assoluti di realizzo molto alti. La compravendita più rilevante si è registrata in zona Venezia-Duse con un valore complessivo di 8,5 milioni di euro e un prezzo al mq che sfiora i 17.000 €. La somma delle vendite che occupano i 3 gradini del podio raggiunge i 18 milioni di euro, appena al di sotto del massimo storico (19.050.000€) registrato sia nel periodo precedente sia nel corso del primo semestre del 2011. Vale la pena evidenziare che nella prima parte del 2013 – il periodo più buio degli anni di crisi – questo valore fu appena superiore agli 8 milioni di €.

Tavola 6

### Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano (I semestre 2017)

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€) (al netto del box)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Venezia Duse	8.500.000	500	16.840	Ottima	Appartamento	5° piano con terrazzo e box
Magenta	5.500.000	640	8.594	Media	Appartamento	Appartamento al secondo e terzo piano con terrazzo
Magenta	4.000.000	345	10.867	Nuovo	Appartamento	Appartamento al primo piano con box doppio, nuova costruzione

Fonte: Tirelli & Partners

**Motivazioni all'acquisto** – Nel corso dei primi sei mesi del 2017 la componente prevalente del mercato riguarda la sostituzione con il 51,6%. Il 37,9% degli acquisti si riferisce alla prima casa e la quota di investimento è pari al 10,5%, in notevole diminuzione rispetto al 29,1% del precedente periodo di rilevazione. La domanda di investimento resta comunque forte - trainata anche dall'esiguità dei rendimenti ottenibili da impieghi alternativi della liquidità – ma fatica a rendersi effettiva a fronte di un'offerta giudicata evidentemente non all'altezza. Per gli investitori infatti, oltre alle prospettive di rendimento ottenibile attraverso la locazione e all'incremento futuro del valore per la rivendita, è importante anche la possibilità di ottenere i rendimenti con il minimo sforzo

ovvero senza essere costretti a effettuare interventi di ristrutturazione i cui tempi e costi spesso sono difficilmente prevedibili.

**Investitori stranieri** – Nel primo semestre si registra un forte interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri legato soprattutto alla nuova “*flat tax*” varata dal Governo nella manovra finanziaria. Se è vero che la percentuale di potenziali acquirenti provenienti dall'estero non supera il 5%, si tratta però di una domanda molto concreta che giunge alla decisione di acquistare con tempi spesso molto brevi. I principali Paesi di provenienza risultano ancora una volta quelli europei. Le zone più richieste si confermano Quadrilatero, Brera e Magenta. La domanda straniera è alla ricerca di appartamenti di rappresentanza con superficie uguale o maggiore ai 250 mq posizionati ai piani alti in edifici di rappresentanza.

## Le locazioni

Tavola 7

### Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano (I semestre 2017)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Quadrilatero	↑	↔/↓	↔
Centro storico	↔/↑	↔	↔
Brera-Garibaldi	↑	↔/↓	↔
Magenta	↔/↑	↓	↔/↓
Venezia-Duse	↔/↑	↔/↓	↔/↓
Zona residuale	↔	↔	↔
<b>Media</b>	↑	↔/↓	↔

Fonte: Tirelli & Partners

**Domanda e offerta** – A fronte di una domanda consistente, l’offerta di residenze esclusive in locazione nel corso del primo semestre 2017 mostra la sua cronica insufficienza: consistente in termini quantitativi e tuttavia ancora non adeguata sotto il profilo qualitativo e per questo poco gradita ad una domanda molto selettiva, che esige appartamenti in condizioni di immediata abitabilità, ristrutturati e sempre più spesso semiarredati. Le transazioni conseguentemente faticano a crescere esprimendo appieno il potenziale di una domanda molto effervescente.

Tavola 8

### Indice di assorbimento del mercato della locazione (percentuale di immobili locati sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012
Quadrilatero	34,0%	35,6%	40,0%	33,3%	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%	16,0%	8,7%	31,6%
Centro storico	13,2%	14,2%	15,6%	17,4%	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%	10,2%	11,1%	22,9%
Brera-Garibaldi	27,1%	24,4%	20,0%	30,3%	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%	25,0%	19,4%	19,4%
Magenta	26,9%	28,8%	37,0%	21,7%	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%	20,3%	22,2%	14,5%
Venezia-Duse	11,3%	10,6%	5,1%	13,8%	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%	18,2%	11,1%	29,4%
Zona residuale	20,4%	16,7%	12,7%	22,0%	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%	17,9%	13,2%	16,7%
<b>Media</b>	<b>23,3%</b>	<b>22,4%</b>	<b>21,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,6%</b>	<b>16,3%</b>	<b>28,6%</b>	<b>13,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>20,6%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Sul mercato oramai la carenza di case immediatamente abitabili si è fatta cronica, sia per la scelta dei proprietari che procrastinano investimenti in ristrutturazione al momento in cui avranno identificato l’inquilino, sia per il

deflusso di molte abitazioni pronte verso il mercato delle locazioni brevi. Complessivamente l'indice di assorbimento del semestre cresce leggermente proprio in quanto ciò che ha caratteristiche di immediata disponibilità trova quasi sempre un conduttore.

**Tempi di locazione e divari** – Diminuiscono leggermente sia i **tempi di locazione medi**, sia i **tempi medi di giacenza** degli immobili non locati. 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. Come già scritto sul mercato pesa moltissimo lo stock di appartamenti non immediatamente abitabili la cui possibilità di essere assorbiti è legata solo all'indisponibilità di alternative più gradite alla domanda. Lo **sconto medio** scende dello 0,5% rispetto al semestre precedente.

Tavola 9

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

Semestre	Tempi medi di locazione (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (mesi)	Divario canone richiesto/effettivo (in %)
I sem 2017	10,9	13,3	7,5
II sem 2016	11,2	13,6	8,0
I sem 2016	11,4	13,0	7,7
II sem 2015	13,1	16,3	9,1
I sem 2015	12,6	18,4	9,9
II sem 2014	18,9	18,6	13,0
I sem 2014	14,4	17,7	11,5
II sem 2013	12,7	15,0	9,9
I sem 2013	9,7	12,7	9,9
II sem 2012	11,1	10,2	13,5
I sem 2012	7,5	10,6	6,3
II sem 2011	7,1	7,1	8,2

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

**Canoni** – Nel corso della prima parte del 2017 i canoni richiesti hanno evidenziato ancora incrementi sostanziali. La variazione è risultata più marcata per i canoni massimi, a conferma della scarsità dell'offerta di qualità, che viene premiata dal mercato.

Tavola 10

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano (I semestre 2017)**  
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo <sup>(2)</sup>	Canone medio massimo <sup>(3)</sup>	Canone medio <sup>(4)</sup>	Top rents <sup>(5)</sup>
Quadrilatero	255	442	335	500
Centro storico	220	310	262	380
Brera-Garibaldi	227	315	270	378
Magenta	216	302	258	375
Venezia-Duse	224	334	272	441
Zona residuale	206	273	246	452
<b>Media ponderata</b>	<b>228</b>	<b>324</b>	<b>272</b>	<b>422</b>
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>0,9%</i>	<i>2,8%</i>	<i>1,1%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>2,2%</i>	<i>5,9%</i>	<i>3,4%</i>	

<sup>(1)</sup> I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

<sup>(3)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(4)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio.

<sup>(5)</sup> Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Nel semestre si sono registrate locazioni importanti. Zona Magenta guadagna il primo posto con una locazione da 160.000 euro annui escluse spese.

Tavola 11

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione a Milano (I semestre 2017)**

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Magenta	160.000	350	457	Ottima	Appartamento	Appartamento al quinto piano con terrazzo
Quadrilatero	110.000	240	458	Ottima	Attico	Appartamento al quarto piano con terrazzo
Venezia Duse	80.000	260	308	Ottima	Appartamento	Appartamento al quarto piano

Fonte: Tirelli & Partners

**Locatari stranieri** – Anche il segmento della locazione beneficia dell'effetto favorevole della "flat tax" varata dal Governo. Anche se il peso della domanda proveniente dall'estero resta comunque inferiore al 5%, si tratta di una domanda molto concreta i cui tempi di decisione sono significativamente inferiori a quelli

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2017

della domanda italiana perché legati spesso a fattori esterni come l'inizio degli impegni scolastici o lavorativi della famiglia. La provenienza, come per il mercato delle compravendite, è riconducibile prevalentemente ai Paesi europei, mentre le zone più ricercate risultano Magenta, Quadrilatero, Brera e Centro Storico. Le richieste dei locatari stranieri si focalizzano su immobili di rappresentanza ancora meglio se d'epoca, in perfetto stato manutentivo e provvisti di arredi fissi.

### Rendimenti

I livelli di redditività media delle residenze di pregio milanesi rimangono stabili rispetto a quelli osservati negli ultimi due anni, attestati al 3,16%.

Tavola 12

**Rendimento medio potenziale da locazione**  
(valori %)

<b>Zona urbana</b>	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012
Quadrilatero	2,58	2,62	2,56	2,43	2,30	2,33	2,32	2,43	2,48	2,38	2,33
Centro storico	3,09	3,10	3,11	3,07	3,09	2,96	3,08	3,10	3,03	3,01	3,09
Brera-Garibaldi	3,04	3,06	2,93	3,04	3,15	3,04	2,96	2,88	3,03	3,11	3,08
Magenta	2,89	2,71	2,83	2,73	2,79	2,86	2,99	2,95	2,97	3,00	2,91
Venezia-Duse	2,71	2,54	2,49	2,57	2,58	2,56	2,66	2,74	2,74	2,60	2,61
Zona residuale	3,57	3,50	3,49	3,60	3,57	3,48	3,40	3,48	3,46	3,39	3,31
<b>Media</b>	<b>3,16</b>	<b>3,15</b>	<b>3,13</b>	<b>3,12</b>	<b>3,15</b>	<b>3,11</b>	<b>3,16</b>	<b>3,19</b>	<b>3,21</b>	<b>3,19</b>	<b>3,18</b>

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

## Previsioni

Per la seconda metà del 2017 si prevede dal lato della domanda la prosecuzione del trend incoraggiante rilevato nel corso degli ultimi tre semestri, trasversale a tutte le fasce di prezzo e a tutte le componenti di acquisto.

Se questa domanda crescente potrà esprimersi in un numero di transazioni parimenti crescente è legato fortemente al livello qualitativo e al rapporto qualità/prezzo dello stock di offerta. In un mercato certamente “maturo” sul quale esiste anche una buona disponibilità di prodotto immobiliare nuovo con caratteristiche di usabilità e funzionalità superiori all’usato è chiaro che la qualità delle abitazioni del mercato secondario diventa un fattore centrale nella scelta della domanda.

Considerato il livello degli attuali tempi di vendita l’evoluzione dei prezzi di compravendita richiesti non subirà modifiche sostanziali, proseguendo con un trend in leggero rialzo. Ancora una volta eventuali significativi incrementi nei prossimi semestri potrebbero comunque provenire da un aumento della qualità dell’offerta per effetto del consolidato clima positivo che il mercato respira. Nel segmento altissimo sono invece prevedibili incrementi più significativi per effetto della domanda estera. I prezzi di Milano nel segmento Top infatti sono inferiori a quelli di quasi tutte le città europee concorrenti, il che combinato con uno stock molto più limitato potrebbe avere ripercussioni inaspettate sui prezzi.



Tavola 13

**Previsioni del mercato della compravendita per il II semestre 2017**

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↑	↔	↔	↔/↑
Centro storico	↔	↔/↑	↔	↔
Brera-Garibaldi	↑	↔	↔/↑	↔/↑
Magenta	↑	↔	↔/↑	↔/↑
Venezia-Duse	↑	↔	↔/↑	↔/↑
Zona residuale	↔/↑	↔/↑	↔/↑	↔
<b>Media</b>	<b>↑</b>	<b>↔</b>	<b>↔/↑</b>	<b>↔/↑</b>

Fonte: Tirelli & Partners

Dal punto di vista cittadino, si prevede che possa ulteriormente aumentare l'interesse per la quasi totalità delle zone urbane, in virtù del calo dei prezzi registratosi negli ultimi anni, che ha favorito il ritorno d'interesse anche in un'ottica d'investimento.

Tavola 14

**Previsioni del mercato della locazione per il II semestre 2017**

Domanda	Offerta	Numero di locazioni	Canoni di locazione
↑	↔	↔/↑	↔/↑

Fonte: Tirelli & Partners

Nel corso della prima parte dell'anno, il segmento della locazione dovrebbe confermare le tendenze in atto, improntate a una leggera crescita.