

Osservatorio sulle residenze esclusive
Il Semestre 2018

ANNO XV – n. 2

Febbraio 2019

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Premessa

Premessa e metodologia

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018

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 – II Semestre 2018

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 – II Semestre 2018 e previsioni
I Semestre 2019**

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

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

Tavola 1

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano
(Il semestre 2018)

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

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda e offerta – Vale la pena ricordare innanzitutto che il primo semestre del 2018 era stato il migliore degli ultimi sette anni; nella seconda parte dell'anno il mercato non riesce a ripetere risultati così eclatanti soprattutto sotto il profilo del numero di transazioni. L'indice di assorbimento medio cresce comunque, anche se solo frazionalmente, arrivando al 19,4%, con dinamiche differenziate tra le zone di riferimento.

La domanda resta comunque sostenuta in tutte le fasce del segmento e per tutti i tipi di utilizzo: prima casa, sostituzione e investimento. Si è percepita però una maggiore cautela nelle decisioni di acquisto da parte degli acquirenti

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

tanto italiani, quanto stranieri. In questa particolare nicchia del mercato la propensione all'acquisto infatti è molto influenzata dalla fiducia nel sistema Paese e l'Italia nel suo complesso nel secondo semestre ha mostrato una situazione politica incerta e ha disatteso le aspettative di crescita economica.

Nonostante la situazione descritta, Milano continua a dimostrarsi un'oasi di buon governo e una destinazione di forte attrazione per investimenti esteri a dimostrazione che la competizione a livello globale tiene conto anche del livello cittadino e non solamente di quello nazionale. Gli indicatori immobiliari restano positivi anche se il numero di transazioni mostra già un rallentamento a causa della diminuzione dello stock di prodotto di qualità disponibile.

A Milano l'offerta di alta qualità è sempre stata insufficiente perlomeno negli ultimi 30 anni, soprattutto nella fascia alta del segmento. Nei momenti di crisi questo fatto si nota meno a causa dell'assottigliamento della domanda. Quando però questa riprende forza, la città non è in grado di farvi fronte. Oggi più che mai, considerando la quota di domanda proveniente dall'estero e le sue caratteristiche distintive rispetto alla domanda locale in termini di grande velocità dei tempi di acquisto.

Milano è ancora oggi il mercato residenziale meglio prezzato d'Europa (best fair valued market), ma questo scenario potrebbe cambiare già nel 2019 a causa della difficoltà sul lato dell'offerta che potrebbe avere un effetto di lievitazione dei prezzi per tutto il prodotto di qualità alto (non a caso tutti i cantieri cittadini vedono incrementarsi la percentuale di vendite sulla carta).

Contemporaneamente però si pone un problema per lo stock di prodotto in vendita costituito da appartamenti di qualità media in contesti condominiali che mostrano evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca di costruzione. Questo prodotto fatica a trovare acquirenti e continuerà a farlo fintanto che il rapporto qualità prezzo non avrà raggiunto un livello accettato dalla domanda. E poiché sulla qualità è difficile intervenire, dovrà esserci una riduzione dei prezzi anche consistente.

Lo scenario che si delinea nella città è dunque quello di un ulteriore ampliamento della forchetta dei prezzi tra prodotto di qualità alta e quello di qualità media e medio-bassa. Una manna per alcuni proprietari, ma un grande pericolo per tutti gli altri in quanto sbagliare per eccesso il prezzo di prima uscita sul mercato, cercando di cavalcare il trend di crescita dei prezzi, decreta certamente il fallimento del processo di vendita. Non a caso una quota consistente dello stock invenduto nel semestre è costituito da primi piani su strada e mansarde spioventi con limitata abitabilità il cui prezzo di richiesta non tiene in considerazione questo fatto.

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

Zona urbana	II sem 2018	I sem 2018	II sem 2017	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013
Quadrilatero	15,8%	16,7%	12,5%	6,8%	7,0%	15,6%	8,8%	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%
Centro storico	20,7%	21,5%	14,6%	16,2%	17,3%	6,7%	5,1%	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%
Brera-Garibaldi	34,6%	32,1%	20,8%	29,7%	26,4%	18,6%	15,6%	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%
Magenta	25,2%	24,8%	16,4%	18,3%	16,1%	24,2%	5,5%	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%
Venezia-Duse	14,5%	15,7%	6,2%	6,1%	5,7%	9,3%	17,6%	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%
Zona residuale	21,2%	16,7%	17,9%	13,3%	12,0%	6,3%	12,5%	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%
Media	19,4%	19,1%	15,1%	15,2%	14,4%	12,8%	10,4%	10,8%	6,5%	7,6%	5,8%

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Tempi di vendita e sconti – Gli **sconti medi** ottenuti con la negoziazione sul prezzo richiesto hanno una piccola flessione (7,7 da 7,8%). La varianza della media è comunque molto alta. Molte transazioni infatti avvengono senza sconto o con semplici arrotondamenti, mentre sul mercato si vedono anche sconti superiori al 20%.

Ancora molto bene i **tempi medi di vendita**, ora prossimi ai 9 mesi. Anche in questo caso il valore riassuntivo è molto variabile, in quanto le case più apprezzate non hanno resistito più di 2 o 3 mesi sul mercato, ma la media risente ancora molto di case che trovano un acquirente dopo numerosi anni dalla prima messa in vendita. Per le case di maggiore qualità siamo certamente a livelli di tempi di vendita fisiologici, livello raggiunto il quale i prezzi crescono rapidamente.

Coerentemente i **tempi medi di giacenza degli immobili invenduti** restano molto elevati, a quasi due anni. E' dunque indispensabile che molti proprietari rivedano le loro attuali aspettative adeguando i prezzi al livello qualitativo delle loro case. Solo in questo modo le abitazioni con evidenti limiti qualitativi (ad esempio piani bassi, vie molto trafficate, affacci poco gradevoli) potrebbero incontrare una domanda rinvigorita anche dalla componente di investimento, che potrebbe dirottare con successo queste abitazioni, una volta trasformate, sui nuovi segmenti di locazione (locazioni transitorie, abitazioni per studenti).

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Tavola 3

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

Semestre	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
II sem 2018	9,2	22,4	7,7
I sem 2018	9,9	22,6	7,8
II sem 2017	15,8	21,9	8,1
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

Fonte: Tirelli & Partners

Prezzi – I prezzi richiesti salgono ancora dell'1,4% nel valore medio, dell'1,7% nel medio massimo.

Tavola 4

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano
(II semestre 2018)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo⁽²⁾ (€/mq)	Prezzo medio Usato⁽³⁾ (€/mq)	Prezzo medio⁽⁴⁾ (€/mq)	Prezzo medio minimo⁽⁵⁾ (€/mq)	Prezzo medio massimo⁽⁶⁾ (€/mq)	Top prices⁽⁷⁾ (€/mq)	Prezzo medio complessivo⁽⁸⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo⁽⁹⁾ (€)
Quadrilatero	14.357	11.568	12.488	8.548	18.506	28.636	2.681.937	20.000.000
Centro storico	10.972	8.210	8.647	6.585	12.837	16.500	1.906.420	7.500.000
Brera-Garibaldi	10.372	8.628	9.252	7.098	12.396	14.680	1.783.622	6.500.000
Magenta	10.645	7.703	9.225	6.590	13.176	20.000	1.837.955	11.000.000
Venezia-Duse	10.455	9.470	10.104	7.364	13.312	20.840	2.649.850	13.000.000
Zona residuale	8.038	5.915	6.688	4.924	10.089	17.667	1.553.006	6.800.000
Media ponderata	9.852	7.908	8.662	6.696	11.017		1.825.217	
<i>Var.% semestrale</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>0,9%</i>	<i>1,7%</i>		<i>1,2%</i>	

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

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

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

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ Valore massimo al mq registrato nel semestre.

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

⁽⁹⁾ Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

E' confermato dunque il divario tra l'aumento dei **prezzi medi massimi** (le case del primo quartile per prezzo complessivo, dunque le più esclusive e costose) e quello dei medi minimi (le case nell'ultimo quartile per prezzo complessivo), anche se esso dovrebbe essere più alto. Tra le cause di questo trend si può indicare: i) la qualità non elevatissima del prodotto di alta gamma su cui influisce anche la circostanza che un quota di questo prodotto viene scambiato fuori mercato tra amici e conoscenti con valori, tempi e sconti che sfuggono a qualsiasi rilevazione; ii) le aspettative troppo alte di molti proprietari con case di livello medio che "rincorrono" ingiustificatamente il sentiment generale positivo degli ultimi due anni, ingolfando il mercato e i portali immobiliari di proposte senza possibilità di assorbimento.

Interessante notare che a un aumento del **prezzo medio complessivo** pari al +1,2%, ha corrisposto un aumento della superficie media quattro volte superiore (+4,8%).

Tavola 5

Superficie media (mq) delle residenze offerte sul mercato

Zona urbana	Il semestre 2018	Stock precedente	Variazione
Quadrilatero	232	230	+ 0,9%
Centro Storico	207	191	+ 8,4%
Brera – Garibaldi	179	162	+ 10,5%
Magenta	212	217	- 2,3%
Venezia – Duse	304	273	+ 11,4%
Zona residuale	236	234	+ 0,9%
Media	233	222	+ 4,8%

La combinazione dell'aumento dei prezzi richiesti e della diminuzione dello sconto ha generato su base annua rispetto al 2017 un incremento dei **prezzi medi effettivi di vendita** pari al 2,5%.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Tavola 6

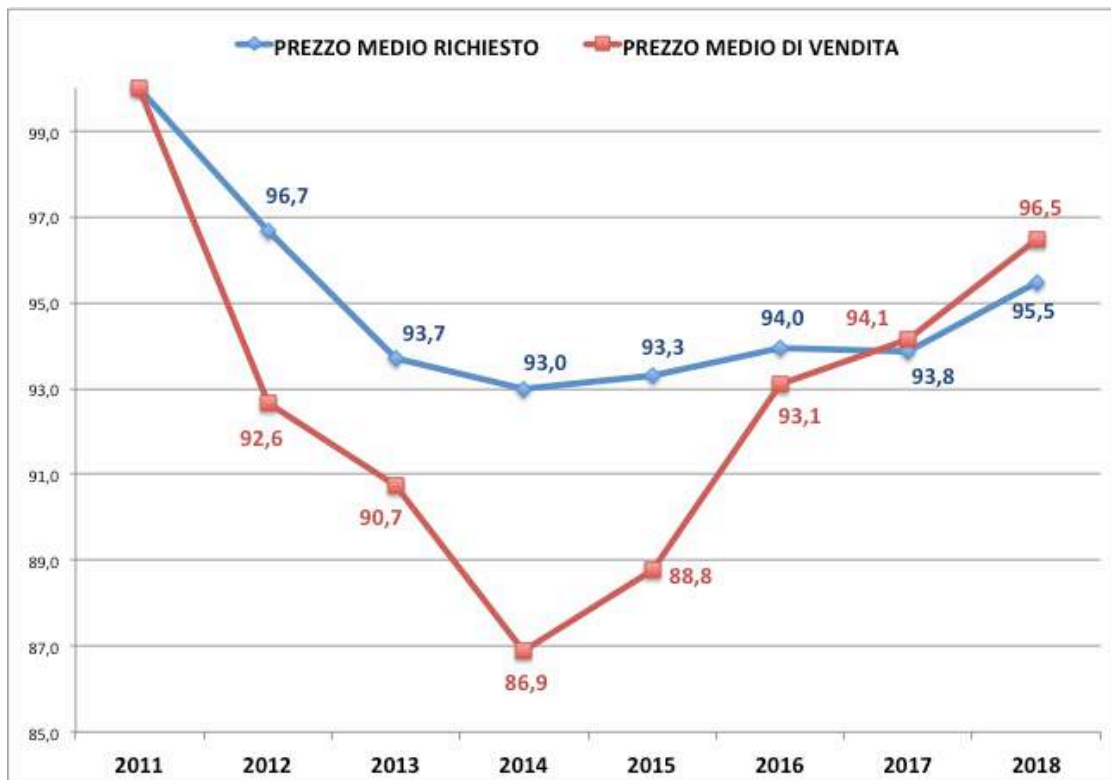
Serie storiche del prezzo richiesto di vendita, del prezzo effettivo di vendita e del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo

Anno	Prezzi richiesti di vendita		Divari valori %	Prezzi effettivi di vendita	
	€/mq	var. %		€/mq	var. %
2018	8.601	1,7%	7,8%	7.928	2,5%
2017	8.455	-0,1%	8,5%	7.735	1,1%
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

Con indice 100 fissato al 2011, i prezzi medi di vendita sono tornati a 96,5, avendo recuperato quasi 10 punti dal punto di flesso del 2014.

Tavola 7



Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Nel periodo la compravendita più rilevante si è registrata in zona Quadrilatero, con un valore complessivo pari a 8,6 milioni di euro.

Tavola 8

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo
 oggetto di compravendita a Milano (II semestre 2018)**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€) (al netto del box)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Quadrilatero	8.600.000	550	15.636	Medio	Appartamento	3° piano
Brera	6.400.000	480	13.333	Ottimo	Attico	6° piano con terrazzo
Magenta	5.800.000	500	11.600	Da ristrutturare	Appartamento	4° piano

Fonte: Tirelli & Partners

Motivazioni all'acquisto – La composizione relativa vede gli acquisti per la prima casa che si attestano al 46% e la sostituzione che vale il 38% del totale, con la quota di investimento ad assorbire il rimanente 16%.

Investitori stranieri – Prosegue il buon interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri, anche in ragione della “flat tax” destinata agli UHNWI. 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.

Nel corso del 2019 potremmo assistere in questo ambito a variazioni anche significative, legate in particolare modo alla modalità di risoluzione della Brexit.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Le locazioni

Tavola 9

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano
(II semestre 2018)

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

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda e offerta – Non si arresta l’ottimo momento degli affitti, che per il quinto semestre consecutivo fanno registrare un miglioramento dell’**indice di assorbimento**, tornato per la prima volta da quattro anni e mezzo sopra la soglia del 25%. Una domanda molto attiva, tanto nella componente locale che fatica a trovare una soluzione idonea in acquisto, quanto anche nella componente straniera (soprattutto nella fascia delle case del primo quartile), facilitata nelle sue decisioni dalla disponibilità sul mercato di immobili riquilibrati adeguatamente dai proprietari e immediatamente abitabili.

Tavola 10

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

Zona urbana	II sem 2018	I sem 2018	II sem 2017	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013
Quadrilatero	35,5%	35,0%	34,9%	34,0%	35,6%	40,0%	33,3%	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%
Centro storico	15,8%	14,2%	13,4%	13,2%	14,2%	15,6%	17,4%	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%
Brera-Garibaldi	29,8%	26,9%	26,7%	27,1%	24,4%	20,0%	30,3%	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%
Magenta	26,5%	27,2%	27,3%	26,9%	28,8%	37,0%	21,7%	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%
Venezia-Duse	11,0%	11,2%	10,8%	11,3%	10,6%	5,1%	13,8%	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%
Zona residuale	26,4%	24,7%	23,0%	20,4%	16,7%	12,7%	22,0%	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%
Media	25,6%	24,8%	23,9%	23,3%	22,4%	21,8%	22,2%	22,6%	16,3%	28,6%	13,6%

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Nel segmento degli appartamenti di dimensioni piccole e medie (1 e 2 bedrooms) le opportunità offerte dal mercato delle locazioni brevi e brevissime continuano a drenare abitazioni dal mercato tradizionale.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Tempi di locazione e divari – Diminuiscono ancora, anche se frazionalmente, sia i **tempi di locazione medi** sia i **tempi medi di giacenza** degli immobili non affittati. Al pari di quanto avviene per le vendite, il valore medio è in realtà frutto di una varianza statistica molto elevata tra l'estrema rapidità registrata da appartamenti fino a 90-100 mq pronti all'uso (che in gran parte si affittano in due settimane al massimo) e una maggiore lentezza - fisiologica - per gli appartamenti oltre i 250 mq e per quelli non in condizioni d'immediata vivibilità.

Lo **sconto medio** è leggermente superiore rispetto al semestre precedente. Anche in questo caso la varianza è abbastanza alta sebbene inferiore a quella verificata dal segmento delle vendite.

Tavola 11

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 %)
Il sem 2018	8,5	11,5	7,2
I sem 2018	8,9	11,8	7,0
Il sem 2017	9,7	12,5	7,2
I sem 2017	10,9	13,3	7,5
Il sem 2016	11,2	13,6	8,0
I sem 2016	11,4	13,0	7,7
Il sem 2015	13,1	16,3	9,1
I sem 2015	12,6	18,4	9,9
Il sem 2014	18,9	18,6	13,0
I sem 2014	14,4	17,7	11,5
Il sem 2013	12,7	15,0	9,9
I sem 2013	9,7	12,7	9,9
Il sem 2012	11,1	10,2	13,5
I sem 2012	7,5	10,6	6,3

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Canoni – Anche nella seconda parte dell'anno i canoni richiesti registrano incrementi diffusi in tutte le zone della città, spinti da una domanda molto sostenuta e da un'offerta in continua crescita qualitativa. A guidare il trend è sempre la dinamica dei **canoni medi massimi**, ovvero delle case più pregiate e in linea con le aspettative dei locatori, mentre i medi minimi stagnano e riguardano per la maggior parte le residenze che non trovano un conduttore.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Tavola 12

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano (Il semestre 2018)
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾	Canone medio massimo ⁽³⁾	Canone medio ⁽⁴⁾	Top rents ⁽⁵⁾
Quadrilatero	260	458	350	500
Centro storico	225	322	271	380
Brera-Garibaldi	227	345	286	380
Magenta	226	318	269	385
Venezia-Duse	220	351	279	465
Zona residuale	217	289	264	390
Media ponderata	234	346	285	
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>0,4%</i>	<i>2,4%</i>	<i>1,5%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>1,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>3,2%</i>	

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

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Locatari stranieri – Il peso relativo della domanda straniera è notevole rispetto al passato e si rivolge quasi esclusivamente a residenze di 250+ mq con caratteristiche di grande prestigio. Percentualmente questa domanda si attesta intorno al 30%, ma le sono afferenti più del 50% delle transazioni oltre i 100k annui. 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 in perfetto stato.

Rendimenti

Tavola 13

Rendimento medio potenziale da locazione
(valori %)

Zona urbana	II sem 2018	I sem 2018	II sem 2017	I sem 2017	II sem 2016	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013
Quadrilatero	2,78	2,69	2,67	2,58	2,62	2,56	2,43	2,30	2,33	2,32	2,43
Centro storico	3,15	3,17	3,14	3,09	3,10	3,11	3,07	3,09	2,96	3,08	3,10
Brera-Garibaldi	3,09	3,12	3,08	3,04	3,06	2,93	3,04	3,15	3,04	2,96	2,88
Magenta	3,02	3,01	2,98	2,89	2,71	2,83	2,73	2,79	2,86	2,99	2,95
Venezia-Duse	2,80	2,83	2,85	2,71	2,54	2,49	2,57	2,58	2,56	2,66	2,74
Zona residuale	3,62	3,67	3,60	3,57	3,50	3,49	3,60	3,57	3,48	3,40	3,48
Media	3,26	3,28	3,23	3,16	3,15	3,13	3,12	3,15	3,11	3,16	3,19

Fonte: elaborazioni su dati Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

La **redditività media potenziale** delle residenze di pregio milanesi risente della dinamica differente di crescita dei prezzi e dei canoni e conseguentemente si attesta al 3,26%, in minimo calo.

Previsioni

Molto difficile prevedere l'evoluzione del segmento nel 2019 in termini di numero di compravendite, a causa della concomitanza di fattori molto positivi – l'attrattiva di Milano, il livello dei prezzi ancora equo nel panorama internazionale al quale la città fa ormai riferimento a pieno titolo – e di altri decisamente meno favorevoli – un'offerta cronicamente insufficiente soprattutto nella fascia alta e una domanda domestica che può risentire negativamente del clima politico economico per il quale gli scenari sono molto incerti.

E' probabile che i prezzi richiesti subiscano ancora dei rialzi, soprattutto nelle case di qualità molto alta, segmento nel quale sarà sempre più difficile trovare prodotto immobiliare.

L'auspicio è che, differentemente da quanto avvenuto nell'ultimo periodo di grande espansione del 2005-2007, l'andamento dei prezzi per le case di livello medio sia però coerente con la loro qualità intrinseca, in modo che esse non vadano a ingrossare lo stock di invenduto, ma ad attivare la domanda di investimento per la messa a reddito.

Tavola 14

Previsioni del mercato della compravendita per il I semestre 2019

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

Fonte: Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2018
Milano – Il semestre 2018 e previsioni I semestre 2019

Il segmento della locazione confermerà le tendenze in atto, improntate a una continua crescita legata alla ristrutturazione degli immobili offerti e a una domanda cronicamente insoddisfatta dalle limitate opportunità di acquisto.

Tavola 15

**Previsioni del mercato della locazione
per il I semestre 2019**

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

Fonte: Tirelli & Partners