

LA GRANDE CRESCITA DEL MERCATO IMMOBILIARE MILANESE: FOCUS SUL MERCATO DI LUSO



Dott. Emanuele Barbera

Milano, 18 Marzo 2019

Milano 20122 - Via Passione, 9

02 760 000 69

Il nostro Team

Responsabile della ricerca

- *Dottor. Alberto Griffini*

Coordinatore

- *Dott.ssa Marta Suardi*

Comitato di ricerca

- *Dott. Valerio Serafini*
- *Arch. Filomena Del Prete*
- *Dott.ssa Vittoria Villa*

- Geom. Giovanni Fulgoni
- Geom. Alberto Negri
- Geom. Roberto Tebaldi
- Geom. Oreste Cislighi

Con la partecipazione di



Contatti

Gruppo Sarpi S.G.

Via Passione, 9

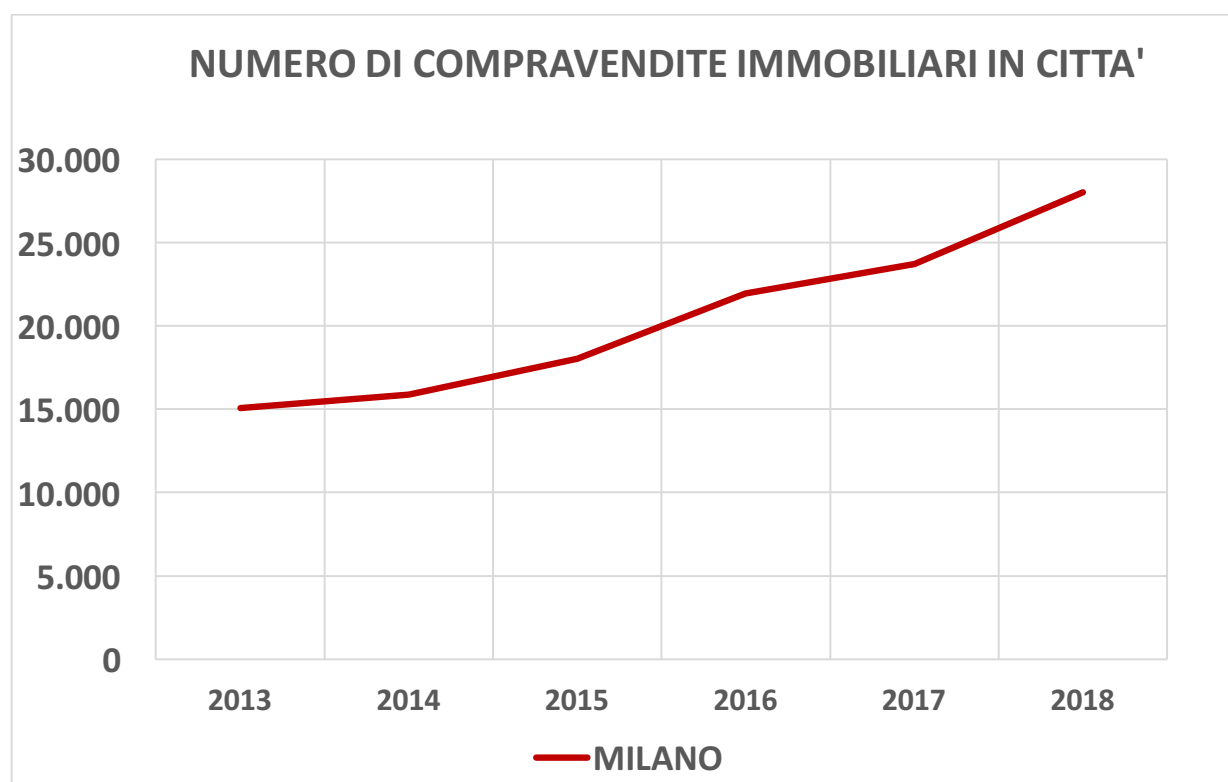
20121 Milano

02 7600 0069

grandiaccordi@grupposg.it

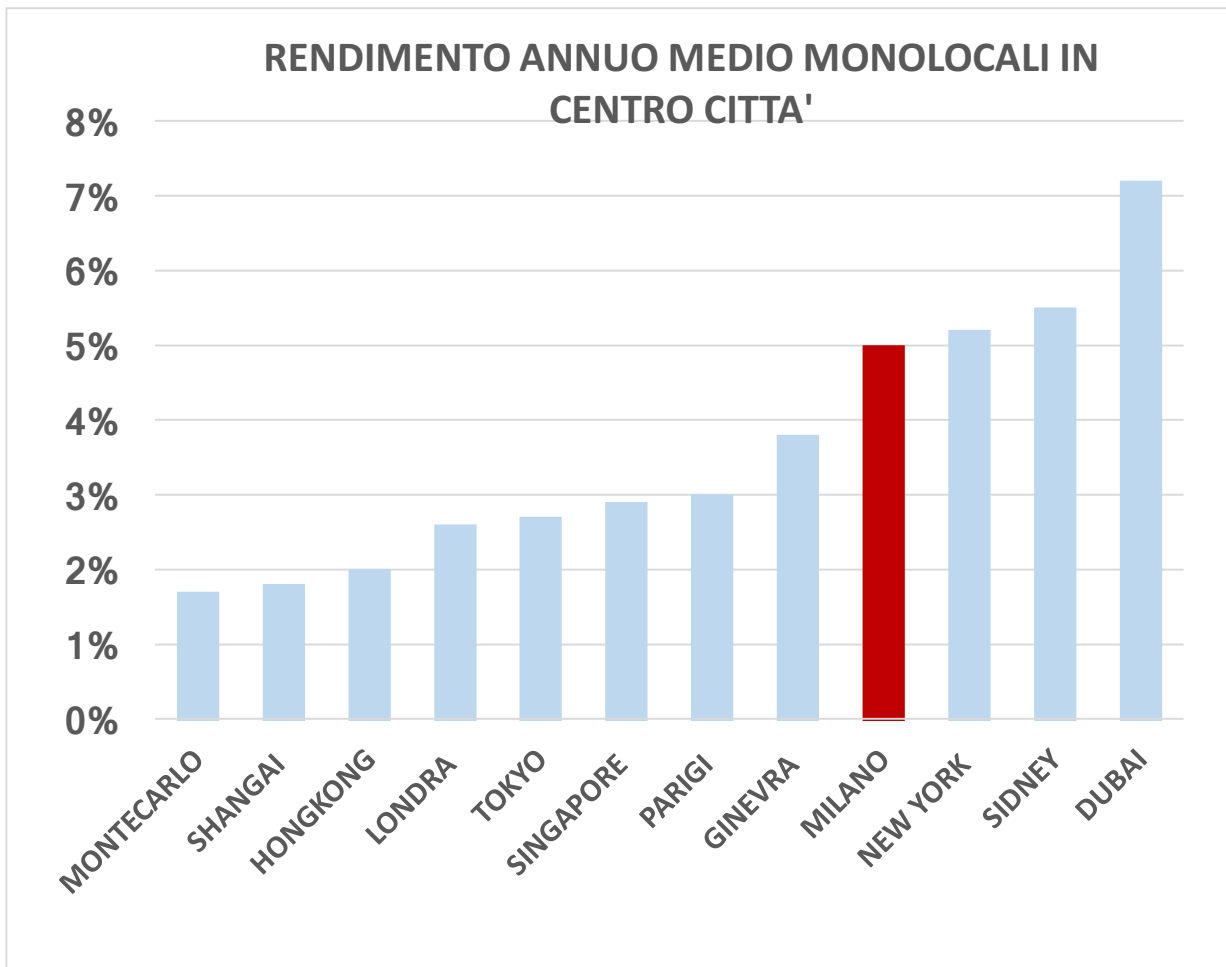
IL MERCATO MILANESE

La crescita esponenziale del mercato immobiliare di **Milano** è dimostrata dal numero di compravendite registrate nel capoluogo lombardo, capace di raddoppiarne il volume dal 2013 al 2018, passando da un totale di circa 15mila a un valore complessivo di 28mila a fine 2018. Una realtà quindi molto vivace e ai vertici dei principali mercati immobiliari italiani e internazionali. Milano, stabilmente presente nelle prime 50 posizioni, rappresenta infatti il primo centro finanziario italiano, di gran lunga superiore a città come Roma e Torino, capace di guadagnare 25 posizioni in classifica mondiale dal 2011 al 2018.



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Un'altra importante caratteristica del trend del mercato milanese è data dalla sua stabilità, storicamente nota per l'assenza di rilevanti fluttuazioni. Se paragonata ai principali poli finanziari, rappresenta la città con il più basso costo al mq. di immobili a destinazione residenziale sia in centro città che in zone limitrofe e in termini di rendimento medio annuo, è in linea con le grandi metropoli mondiali, con un valore superiore di poco al 6%.



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Entrando nello specifico di Milano, l'aumento del volume di compravendite ha portato al conseguente aumento di prezzo degli immobili, dove il prezzo per immobili di tipo residenziale ha registrato a fine 2018 una media di 9,821 €/mq. in centro città contro i 3,141 €/mq. delle zone limitrofe al centro. In una prospettiva di investimento, Milano rappresenta dunque una valida scelta per gli investitori italiani ed esteri, sia per quanto riguarda gli immobili in centro città sia per quelli adiacenti al centro. I grafici sopra riportati sono stati estrapolati dalla ricerca "I monolocali più cari al mondo", prodotta dal gruppo SARPI in collaborazione con FIABCI Italia e FIDES ADVISOR REAL ESTATE.

L'indagine di mercato ha portato principalmente a due risultati:

- In primo luogo di confrontare il costo dei monolocali nelle più grandi metropoli mondiali, mostrando punti di forza e debolezza dei rispettivi mercati, analizzando inoltre le differenze tra il costo medio degli immobili nei rispettivi centri città e zone limitrofe.

- In secondo luogo di proiettare Milano in una possibile prospettiva di investimento, mostrando come il settore immobiliare del capoluogo lombardo sia in continua crescita, in grado di reggere il confronto con le grandi metropoli mondiali.

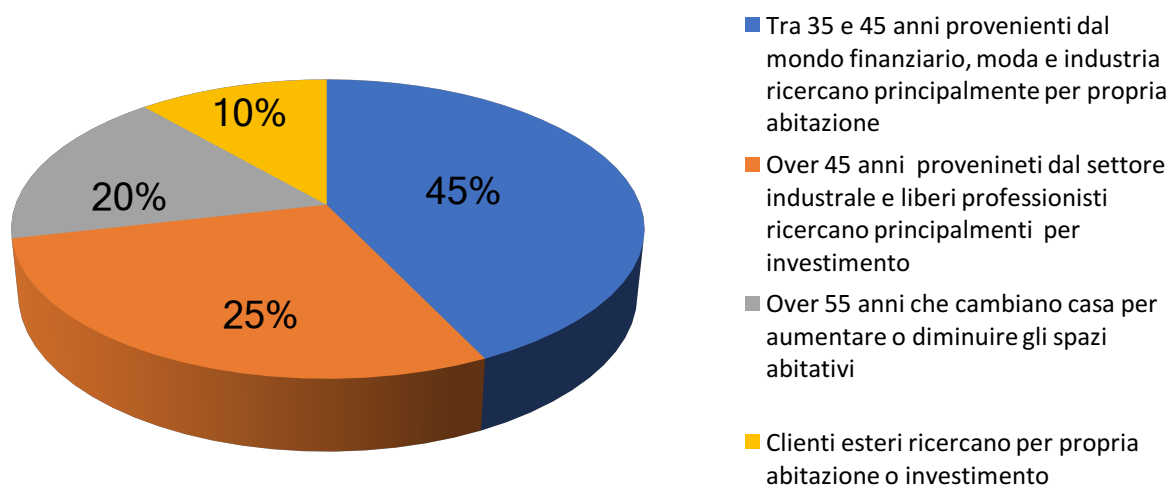
FOCUS: IL MERCATO MILANESE DI LUSO

Le seguenti considerazioni sono state elaborate dal **Centro Studi Sarpi Immobiliare**, in collaborazione con **Fides Advisor Real Estate**. La rilevazione dei dati è avvenuta attraverso un sondaggio su un campione di **500 intervistati**, effettuato dalla rete Sarpi Immobiliare della Città di Milano tra Settembre e Febbraio 2019.

Il Centro Studi Sarpi Immobiliare ha realizzato la presente ricerca di mercato con l'obiettivo di identificare le principali caratteristiche abitative ricercate dai **clienti super vip a Milano**.

I clienti intervistati hanno tutti un budget minimo di **1.300.000 €** e gli appartamenti proposti hanno valori tra i 7.500 €/mq e i 18.000 €/mq. Il seguente grafico raccoglie il tipico profilo Vip che acquista:

PROFILO CLIENTI SUPER VIP a MILANO

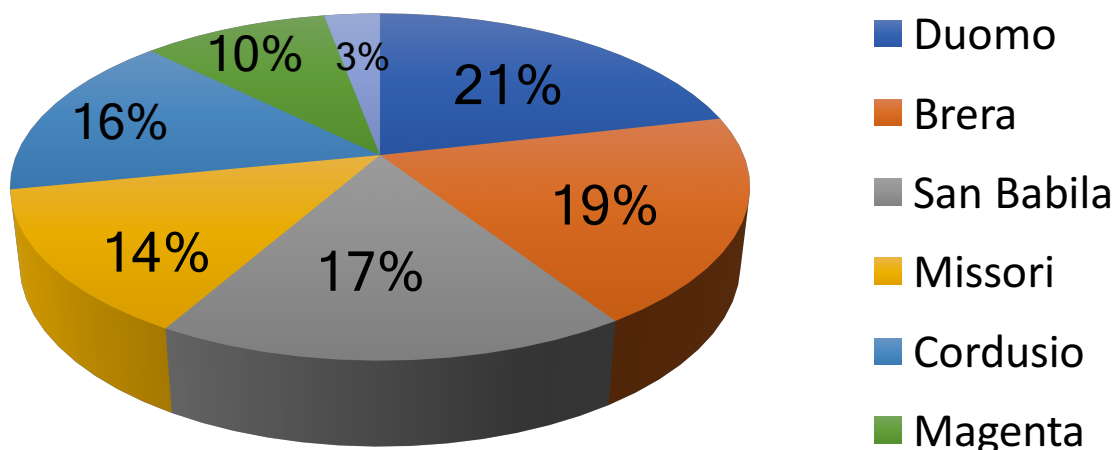


Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Roma presenta tendenze opposte rispetto a Milano, dove il numero di clienti provenienti dal settore finanziario si abbassa al 27% e il numero di over 45 provenienti dal settore industriale, pubbliche relazioni etc. si alza al 48%. Tendenza invece simile a Milano per quanto riguarda gli over 55 che cambiano casa per aumentare o diminuire gli spazi abitativi (17%) e per il clienti esteri che ricercano la propria abitazione o come investimento (8%).

In quale zona di Milano i clienti di lusso sono interessati ad acquistare? LA POSIZIONE CENTRALE è una prerogativa molto importante e quasi tutti i nostri clienti intervistati vogliono abitare in centro entro “ l’area C” in zone come: Duomo, San Babila, Missori, Cordusio, Brera, Magenta.

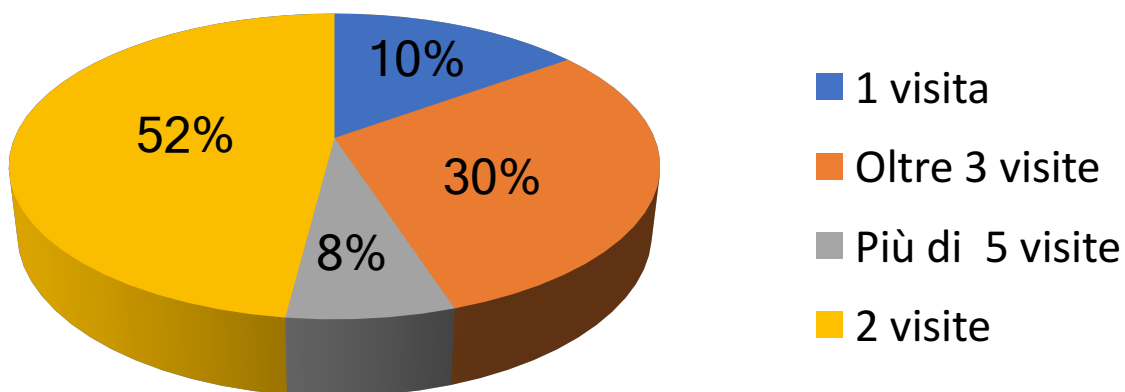
Le zone di Milano più ricercate



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Per quanto riguarda il numero di visite all’appartamento, la maggior parte dei clienti effettua una proposta d’acquisto dopo aver visionato l’appartamento almeno due volte. Solo una ridotta percentuale effettua la proposta dopo una visita.

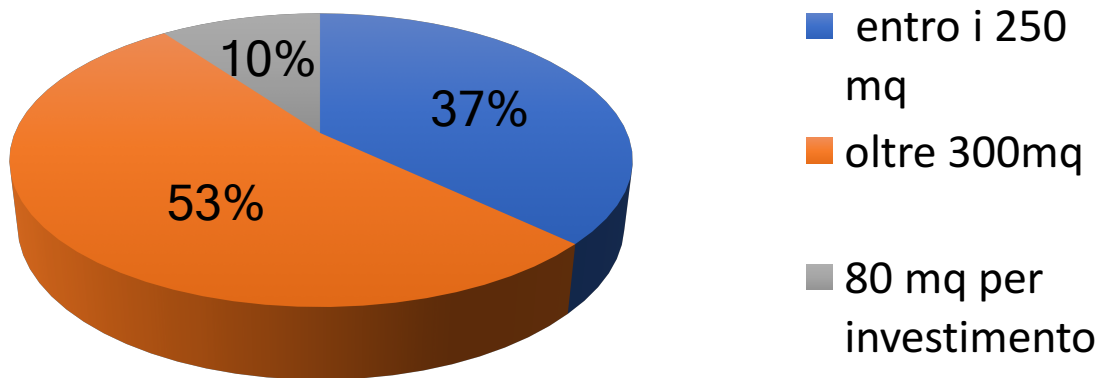
Visite all'appartamento



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

I tagli più ricercati sono di metratura elevata con una tipologia di plurilocale, in particolare sono richiesti da un minimo di 250 mq a oltre 300 mq. Esiste anche una fetta di clienti interessata ad acquistare appartamenti più piccoli a scopo di investimento.

Tagli appartamenti



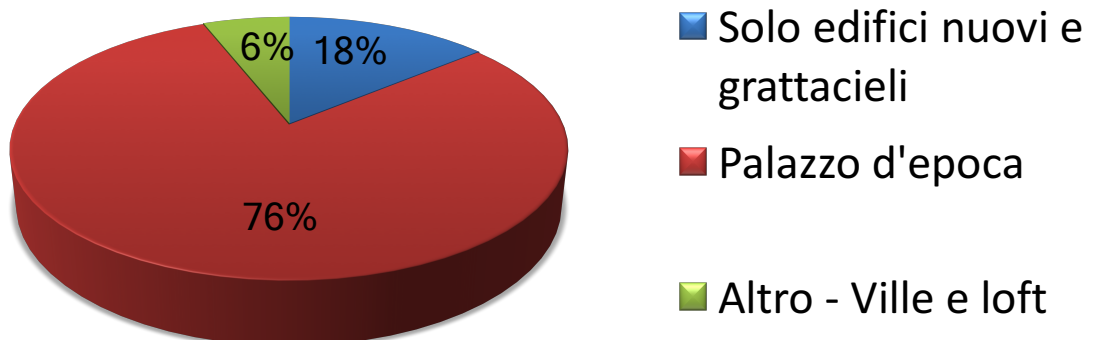
Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Tutti gli acquirenti cercano un edificio ultra signorile , in maggioranza cercano palazzi d'epoca e sotto il vincolo della soprintendenza per caratteristiche architettoniche di pregio.

Una percentuale ridotta però preferisce edifici di nuova costruzione, con caratteristiche che li rendono comunque esclusivi come i nuovi grattacieli.

Tipo di Edificio

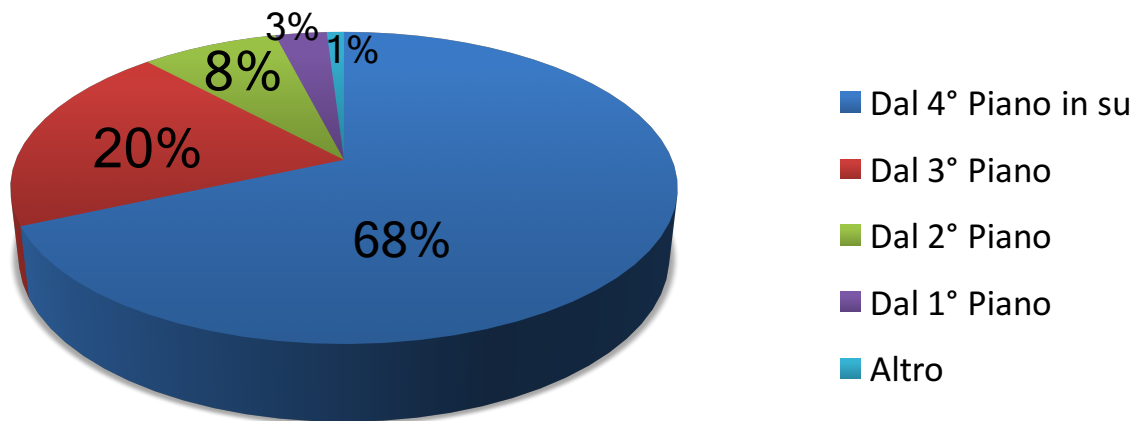
Edificio signorile



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

La maggioranza degli intervistati prediligono dal 4° piano in su. Solo il 3% sarebbe disposto a comprare un appartamento al 1° piano se l'immobile presenta caratteristiche uniche come affreschi o particolare bellezza del palazzo e della via.

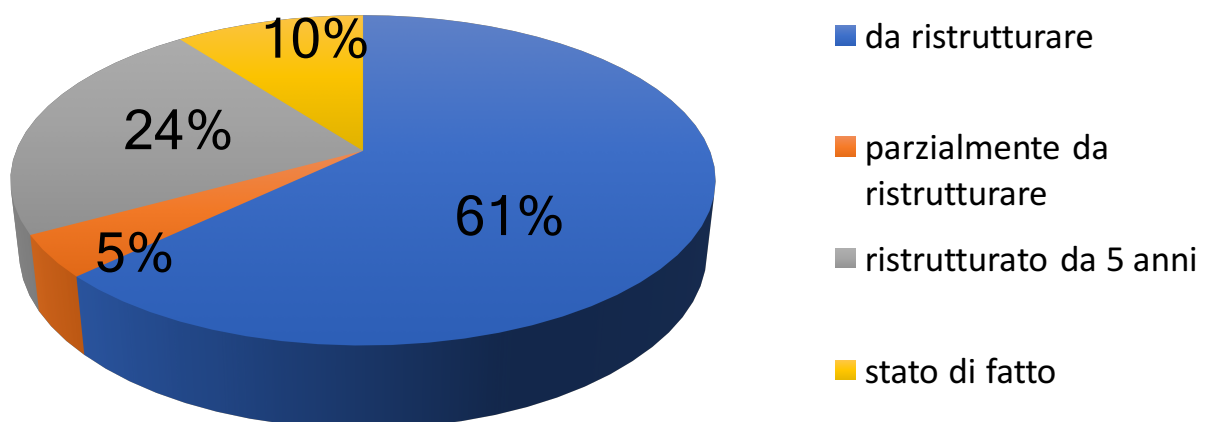
Piano dell'appartamento



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

I clienti intervistati preferiscono un appartamento da ristrutturare, in modo da poterlo personalizzare a proprio piacimento. Una quota minore preferisce l'appartamento parzialmente ristrutturato o comunque ristrutturato da non più di 5 anni.

Stato appartamento



Fonte: Centro Studi Sarpi – Fides Advisor

Dott. Emanuele Barbera

Milano, 18 Marzo 2019

Milano 20122 - Via Passione, 9

02 760 000 69

