

Residenze di pregio, segnali di normalizzazione a Milano

18/02/2026 | Daniele Barzaghi



L'acquisto per investimento pesa solo per l'8% del mercato, penalizzato dalla concorrenza di asset alternativi più liquidi

- L'offerta fatica a tenere il passo delle richieste
- I segmenti Top e Lusso vivono di domanda internazionale
- Si normalizza il mercato degli affitti

Il lusso immobiliare cambia ritmo: meno quantità, più selezione. Nel secondo semestre del 2025 il mercato degli immobili di pregio milanesi non ha rallentato, ma ha cambiato passo, come racconta il nuovo report dell'**Osservatorio sulle residenze esclusive** di Tirelli&Partners.

La spinta resta solida nelle fasce più alte, mentre emerge con chiarezza una nuova fase: **meno euforia, più concentrazione su proprietà davvero uniche e un'offerta che fatica a tenere il passo delle richieste.**

I segmenti **"Top" (oltre 3 milioni)** e **"Lusso" (oltre 6 milioni)** continuano a essere sostenuti soprattutto dalla **domanda internazionale**, mentre la fascia **"Media" (1-3 milioni)**, dominata da **acquirenti domestici**, rimane improntata a prudenza e attenzione.

Dopo il picco del biennio 2023-2024, si intravede una normalizzazione degli acquirenti stranieri: meno numerosi, ma orientati verso immobili di qualità superiore. In un contesto di offerta limitata, cresce così il peso delle proprietà rare, difficilmente replicabili.

L'indice medio di assorbimento delle compravendite sale al 21,3%, con risultati migliori nelle zone centrali più consolidate e performance più deboli dove l'offerta è meno omogenea o i prezzi richiesti non sono allineati al mercato. I tempi medi di vendita scendono a 7 mesi, mentre lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo sale all'8,6%. Insomma, le case di alto livello trovano rapidamente un acquirente, quelle meno convincenti restano ferme più a lungo, anche per oltre due anni.

La crescita dei prezzi resta contenuta e conferma il trend degli ultimi anni. Nel semestre il prezzo medio richiesto sale dello 0,85%, con un incremento più marcato per le abitazioni nuove o ristrutturate rispetto all'usato. Tuttavia, il divario tra prezzi richiesti e valori effettivi rimane significativo: **i prezzi di chiusura crescono molto meno, segno di una maggiore disponibilità dei venditori a concedere sconti.**

Nel segmento "Lusso" gli andamenti sono differenziati tra le diverse zone della città, ma resta evidente un trend di lungo periodo: **Milano ha ormai allineato i propri valori di punta a quelli delle principali metropoli internazionali.**

Le compravendite più rilevanti del semestre superano complessivamente i 23 milioni di euro, con valori tra 18.000 e oltre 23.000 euro al metro quadro.

La domanda è guidata soprattutto dall'esigenza abitativa: il 57% degli acquisti riguarda la prima casa, il 35% la sostituzione, mentre **l'investimento pesa solo per l'8%, penalizzato dalla concorrenza di asset alternativi più liquidi.**

Nel mercato delle locazioni la domanda si normalizza dopo anni di crescita, ma continua a superare l'offerta, mantenendo i canoni sotto pressione. **L'indice di assorbimento sale al 35,6%** per effetto della riduzione simultanea di domanda e offerta. I tempi medi di locazione scendono a 3,8 mesi e lo sconto medio si riduce al 5,2%.

Anche qui la qualità divide il mercato: le residenze migliori vengono affittate rapidamente, mentre quelle meno competitive restano vuote a lungo. I canoni crescono moderatamente (+0,64%), ma nel segmento più alto si registrano valori molto elevati, con punte superiori ai 750 euro al metro quadro annui e casi eccezionali oltre i 1.000.