



TIRELLI & PARTNERS

residenze esclusive

Rassegna Stampa

EFFE > 1 novembre 2012

REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

DOVE INVESTIRE A MILANO E ROMA

Case esclusive,



Calano i prezzi
e il numero di
compravendite,
si allungano i tempi,
aumentano gli sconti:
così si torna a cercare
buone occasioni

www.tirelliandpartners.com



ora si può



di VALERIA PANIGADA

Si può tornare a guardare il mercato delle residenze esclusive con l'obiettivo di comprare bene? Anche come investimento? Molti segnali dicono di sì.

La continua flessione del mattone ha contagiato infatti anche il segmento degli immobili di alto e altissimo livello, producendo soltanto nei primi sei mesi dell'anno un calo dei prezzi di oltre il 3% rispetto al 2011. A questo si aggiunge lo sconto considerevole che di questi tempi viene quasi sempre raggiunto in fase di trattativa. I proprietari sono infatti sempre più disposti a negoziare le loro richieste e così il divario tra il prezzo fissato inizialmente e quello effettivo di vendita arriva in media a Roma al 18%, mentre a Milano si attesta intorno al 12%. L'evidenza degli alti livelli di invenduto, a causa sia di una contrazione dei consumi, sia di un accesso sempre più difficile ai finanziamenti, sia di un clima negativo legato all'Imu, contribuisce a far ritenere che sia di nuovo un'opportunità investire in modo mirato nel mercato immobiliare.

1 - IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI ESCLUSIVE (1° SEMESTRE 2012)

	DOMANDA	OFFERTA	NUMERO CONTRATTI	TEMPI DI VENDITA (MESI)	DIVARI % PREZZO RICHIESTO ED EFFETTIVO	PREZZO MEDIO (EURO/MQ)	MEDIA TOP PRICES (EURO/MQ)	TOP PRICE ASSOLUTO (EURO/MQ)
Roma	↔ → / ↑	↔ → / ↑	↔ → / ↓	15,6	18,0	10.080	15.373	22.143
Milano	↔ → / ↓	↔ →	↔ → / ↓	13,9	12,4	8.758	14.709	19.600

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS E ASSOCIATI

Nel corso della prima parte del 2012 il mercato delle residenze esclusive non ha mostrato alcun segnale di ripresa. Il mercato di Roma si conferma, tuttavia, più dinamico rispetto a quello milanese con riferimento alla domanda. Una differenza che influenza le tempistiche medie necessarie a concludere le trattative, che a Roma risultano più che dimezzate (5,6 mesi) rispetto a Milano (13,9 mesi). La maggiore pressione della domanda fa sì che i prezzi medi a Roma risultino più rigidi (-1,0%) rispetto a Milano (-2,3%), mentre è maggiore a Roma il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo. L'attività transattiva rimane ancora piuttosto modesta in entrambe le città. Infine, pur confermandosi la distanza tra le due città per quanto riguarda i valori medi, si registra un progressivo allineamento dei prezzi degli immobili top sia medi che assoluti, seppure Roma mantenga da questo punto di vista ancora una lieve superiorità.



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

2 - IL MERCATO DELLE LOCAZIONI DI ABITAZIONI ESCLUSIVE (1° SEMESTRE 2012)

	DOMANDA	OFFERTA	NUMERO LOCAZIONI	TEMPI DI LOCAZIONE (MESI)	CANONE MEDIO (EURO/MQ/ANNO)	MEDIA TOP RENTS (EURO/MQ/ANNO)	TOP RENTS ASSOLUTO (EURO/MQ/ANNO)	RENDIMENTI (%)
Roma	← → / ↑	← → / ↑	← →	4,6	284	536	789	2,82
Milano	← →	← → / ↑	← → / ↓	7,5	279	432	515	3,18

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS E ASSOCIATI

Se si pone a confronto il mercato locativo delle residenze esclusive di Milano con quello di Roma è possibile notare come le differenze risultino di gran lunga meno marcate rispetto a quanto osservato per il mercato della compravendita. Il mercato milanese è risultato meno dinamico rispetto a quello romano per effetto di una domanda asfittica e di un'offerta spesso qualitativamente inadeguata.

SULLA SCACCHIERA MERCATO CHI MUOVE PER PRIMO VINCE

"In questo mercato, in cui i proprietari sono disponibili a rivedere le loro richieste, ma non a ridurre da subito, gli acquirenti che si muovono per primi fanno gli affari migliori", sostiene **Marco Tirelli**, senior partner di **Tirelli & Partners**. Conferma il suo socio, **Gabriele Torchiani**: "Siamo probabilmente sul punto di flesso del mercato: e i Warren Buffet comprano sul punto di flesso!". E allora se si vogliono fare investimenti vantaggiosi come un Buffet dell'immobiliare, è giunto il momento di iniziare la ricerca per scovare le vere opportunità

del mercato. Soprattutto di quello delle residenze esclusive, perchè puntare sulla qualità premia sempre: "È la legge fondamentale che mai tradisce. La qualità immobiliare - rimarca **Tirelli** - premia sempre, tanto più in un mercato

come quello italiano molto legato alla location e poco all'innovazione del prodotto".

LO STUDIO NOMISMA-TIRELLI & P.

L'investimento è per chi sogna di abitare in un attico vista Madonna o in una palazzina d'epoca fronte Colosseo, ma anche per chi voglia mettere a reddito l'appartamento. Ecco, nelle pagine che seguono, l'analisi operativa del mercato di Milano e di Roma con prezzi, canone di affitto e caratteristiche degli immobili secondo l'Osservatorio delle residenze esclusive di Nomisma e **Tirelli & Partners** relativo al primo semestre 2012.

"La qualità immobiliare premia sempre, tanto più in un mercato come quello italiano molto legato alla location"

Il centro di Milano visto dalle guglie del Duomo

