



Milano Finanza.it > 5 marzo 2013

Real estate, al palo anche gli immobili di lusso di Roma e Milano

DI Teresa Campo



Anche il mercato degli immobili di pregio messo ko da crisi e tasse. Soffrono infatti quotazioni e compravendite, mentre si ampliano tempi di vendita e sconto tra prezzo richiesto e prezzo pagato. Anche il lusso insomma si adegua al trend generale del mercato residenziale, rispetto al quale finora si era mostrato più resistente ai colpi della crisi.

A tracciare il quadro del settore è l'Osservatorio Residenze Esclusive, riferito al secondo semestre 2012, realizzato da **Tirelli & Partners** in collaborazione con Nomisma e Santandrea (gruppo **Gabetti**). Nel mirino dei ricercatori delle due città italiane più importanti ovvero Milano e Roma.

A Milano per abitazioni esclusive si intendono quelle con un costo superiori ai 7 mila euro/mq, con un valore complessivo superiore a 1 milione euro oppure canone di locazione superiore a 40 mila euro annui, ubicati nel Quadrilatero, centro storico, Brera-Garibaldi, Magenta, Venezia – Manin - Giardini - Duse. Anche in questo caso la domanda è rimasta stagnante, eccetto che negli ultimi mesi dell'anno che hanno visto un timido risveglio di interesse, a prezzi comunque più bassi rispetto a quelli richiesti. Nel secondo semestre dell'anno lo sconto è salito fino al 12,8%, dato nemmeno paragonabile al 5% del 2010, mentre i tempi di vendita si sono allungati fino a 16 mesi, il doppio rispetto a due anni prima.

L'offerta, d'altro canto, risulta ancora scarsa e inadeguata date le condizioni manutentive spesso modeste delle abitazioni in vendita. Nel secondo semestre del 2012 è stata la zona Brera-Garibaldi a suscitare più interesse. Poco mosse le altre, anche a causa di un'offerta inadeguata. In particolare il centro storico sembra aver accusato più di altre zone la fase riflessiva. Quanto infine ai prezzi, se nella prima parte dell'anno i prezzi medi erano diminuiti del 2,3%, nel secondo semestre la flessione è risultata meno marcata e pari all'1,1%. Il dato, tuttavia, è disomogeneo perché sconta un calo del 2% dei minimi di mercato, mentre i massimi hanno visto oscillazioni frazionali non riuscendo a scendere, in media, al di sotto dei 10 mila euro/mq. Il primato dei prezzi medi più elevati è, ancora una volta, appannaggio della zona del Quadrilatero.

Scenario leggermente più incoraggiante a Roma (per zone di pregio si intendono centro storico, Pinciano Veneto, Parioli - Salaria - Trieste, Prati, Vigna Clara Camilluccia con valori simili a Milano eccetto che per gli affitti, appena più bassi,) dove nel secondo semestre 2012 si è registrato un timido ritorno di interesse della domanda in tutte le zone cittadine. La ripresa è in parte dovuta all'aumento dell'offerta, seppure limitatamente ad alcune zone come centro storico, Parioli-Salaria-Trieste e Vigna Clara Camilluccia. Negli altri contesti la disponibilità di residenze esclusive è ancora inferiore o non adeguata alle esigenze della clientela. In generale, il ritorno della domanda di abitazioni di pregio si deve ai ribassi dei prezzi



TIRELLI & PARTNERS

residenze esclusive

degli ultimi anni, ma ancora non si riflette in un percepibile rimbalzo delle transazioni.

Quanto alla composizione della domanda, nella seconda parte del 2012 è tornata a crescere la clientela interessata a sostituire la propria abitazione, raggiungendo il 50% delle motivazioni di acquisto. La percentuale di interessati alla prima casa, al contrario, si è dimezzata rispetto alla passata rilevazione, attestandosi al 20%. L'incidenza degli acquisti per investimento è invece leggermente aumentata, passando dal 20% al 30%. I tempi di vendita si attestano nell'ordine di 5,3 mesi, rispetto ai 5,6 mesi registrati nella prima parte dell'anno. Cresce anche lo sconto tra prezzo richiesto e prezzo pagato, arrivato al 22%, con picchi addirittura del 30% nelle zone Prati e Vigna Clara. Rispetto al 2010 i divari in alcune zone risultano più che raddoppiati, a conferma di una distanza sempre più marcata tra domanda e offerta che nemmeno le flessioni dei prezzi fin qui registrate hanno contribuito a colmare.

Come accennato i prezzi hanno continuato ad adeguarsi al ribasso anche nel corso del secondo semestre del 2012. La timida flessione dell'1% della prima parte dell'anno ha, infatti, lasciato il campo a un calo del 3,3%. In media, occorrono circa 9.700 /mq per acquistare una residenza di pregio a Roma, con un massimo di circa 12.500 /mq nella zona del Centro storico e un minimo di circa 8.200 /mq nella zona Vigna Clara Camilluccia.