



IDEALISTA.IT (WEB)

Data: 21-10-2014
 Pagina: 1 / 2

idealista.it/news notizie sul mercato immobiliare e economia [vai su idealista.it >](#)

Inserisci le chiavi di ricerca

[immobiliare](#) | [finanza personale](#) | [vacanze](#) | [deco](#) | [td speciali](#) | [forum](#) | [statistiche](#) | [login](#)

idealista.it/news > immobiliare > residenziale

pubblicità

idealista.it

attestato di prestazione energetica ora da **99€ + iva**





tirelli & partners: "dal mercato delle residenze esclusive arrivano segnali incoraggianti"

scritto da: team 21 ottobre 2014, 8:22

15 letture

0 commenti

condivisi:

[facebook](#) [twitter](#) [via email](#)

<http://bit.ly/1v>

secondo l'osservatorio delle residenze esclusive (giunto al suo decimo anno), i prezzi medi restano sostanzialmente invariati (-0,2% complessivamente, ma +0,1% per la fascia più bassa del segmento "lusso" a cui corrisponde un -0,2% della fascia più alta). marco **tirelli**, senior partner di **tirelli & partners**, ha spiegato: "dal 2010 ad oggi i prezzi medi di chiusura delle transazioni a milano sono scesi del 17,7%, mentre se retrocediamo fino al precedente punto di massima, e cioè al 2008, siamo intorno al 25%, un livello interessante che dovrebbe invogliare all'acquisto"

e ha aggiunto: "come abbiamo più volte affermato, il problema principale del rallentamento che abbiamo osservato anche nel segmento top del mercato è stato il clima di sfiducia e pessimismo pervasivi che ci hanno attanagliato in questi ultimi 5/6 anni, altrimenti non si spiega la crescente mole di investimenti nelle principali capitali europee e non che hanno visto gli italiani protagonisti"

secondo quanto emerso dall'analisi, l'indice di assorbimento si attesta al 7,6%, a tal proposito, gabriele torchiani, direttore commerciale e socio di **tirelli & partners**, ha detto: "si tratta di un dato positivo, benché certamente molto lontano dal 25% di quando il mercato era effervescente, il dato è comunque in ripresa rispetto al 4,3% del 2013"

ad influenzare il valore c'è la massiccia presenza di uno stock di inventuto che mediamente ha raggiunto e superato i due anni di permanenza sul mercato (25,5 mesi rispetto al 18,1 di un anno fa), ne consegue che l'offerta nel semestre continua a essere dunque molto ampia, ma anche molto differenziata

torchiani ha quindi affermato: "all'ulteriore allungamento dei tempi medi di vendita e dei tempi medi di giacenza degli immobili inventuti fa riscontro, per la prima volta dopo molto tempo, la possibilità concreta di eseguire mandati nei 6 mesi di validità. l'offerta sembra dunque essersi divisa in due tronconi: da un lato troviamo quella

le news più popolari

1. 20 case in vendita con la formula affitto con riscatto (annunci)
2. tasi 2014: il pagamento del 16 ottobre
3. nuovo libretto di impianto: il vademecum per le famiglie
4. indice prezzi idealista 3i2014: la riduzione dei prezzi colpisce duro il segmento medio (tabelle città)
5. legge di stabilità, novità (e delusioni?) per la casa
6. pignoramenti prima casa equitalia, la cassazione conferma la retroattività dello stop
7. tasi 2014, come effettuare il pagamento in ritardo con il ravvedimento operoso
8. legge di stabilità, confermata la proroga del bonus ristrutturazioni, probabile revisione tasi e dismissione immobili

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 099318



IDEALISTA.IT (WEB)

Data 21-10-2014
Pagine
Foglio 2 / 2

che si ricorda dei valori ante 2008 e vanamente cerca di inseguirli con l'unico risultato di autopenalizzarsi, dall'altro quella che fa i conti con il mercato attuale e vi si posiziona con un corretto rapporto qualità/prezzo"

nel semestre gli sconti raggiungono un nuovo record al 14,3%. "è un dato che per essere correttamente interpretato deve essere disaggregato per tipologia di offerta - ha detto torchiani - quella caratterizzata da una lunga permanenza sul mercato e di bassa qualità non trova oggi acquirenti a nessun livello di prezzo e dunque non partecipa in alcun modo al livello dello sconto rilevato nel semestre; quella invece immessa sul mercato di recente, se ben valutata in sede di conferimento dell'incarico, trova abbastanza frequentemente un compratore a valori molto vicini al prezzo di richiesta, pertanto, il livello di sconto del semestre è imputabile solo in minima parte a quest'offerta, resta, infine, l'offerta di lungo corso, ma di qualità alta che trova acquirenti solo nei casi in cui i venditori siano disponibili a effettuare sconti variabili a seconda dei casi tra il 15 e il 20%. questo segmento dell'offerta è dunque quello più rappresentato nel livello attuale"

lo studio ha evidenziato che in questa prima parte dell'anno anche il segmento della locazione ha mostrato segnali incoraggianti. a fronte di un'offerta sempre abbondante, ma spesso strutturalmente non in linea con le esigenze di una domanda che richiede sempre più case immediatamente abitabili anche in funzione della riduzione della durata dei contratti, nel primo semestre si è osservato un significativo incremento dell'indice di assorbimento. in relazione a ciò, IRELLI ha affermato: "passiamo dal 15,8 al 28,6%. un incremento notevole che ha due componenti: da un lato una scelta aziendale di rifiutare incarichi di locazione di residenze che richiedano lavori interni; dall'altro un aumentato interesse per le case immediatamente fruibili"

nel semestre i canoni medi hanno avuto una leggera variazione negativa (-1,0%) derivante da un andamento opposto dei canoni medio minimi (+0,2%) e di quelli medio massimi (-1,7%). crescono, poi, tanto i tempi medi di locazione (14,4 mesi vs 9,7 di un anno fa), quanto quelli di giacenza (17,7 da 12,7 di un anno fa). "valgono qui le stesse considerazioni già fatte per gli immobili in vendita - ha detto torchiani - siamo in presenza di un'offerta fortemente segmentata tra case a posto e case da ristrutturare, mentre le prime trovano conduttori con continuità, le seconde sono sostanzialmente senza mercato"

l'analisi ha mostrato che lo sconto medio raggiunge per la seconda volta la doppia cifra (11,5% contro il 9,9 di un anno fa), "considerando che il livello di sconto è sostanzialmente riferibile al solo segmento delle residenze pronte per l'uso, quelle che trovano effettivamente un contratto, è evidente che i proprietari in questo momento sono giustamente più attenti alla solvibilità dell'inquilino che non al livello di partenza della richiesta di canone, rispetto alla quale sono disponibili a scendere a fronte di adeguate garanzie per la continuità dei pagamenti"

IRELLI ha concluso affermando: "qualcosa sembra dunque cambiato nel mercato, per consolidare questa ripresa occorre ora che nel settore ognuno faccia la sua parte. tra le note dolenti, infatti, annovero che dal mercato italiano delle residenze esclusive sono sostanzialmente spariti gli stranieri, considerata la passione che incontro ogni volta che mi trovo a promuovere l'Italia all'estero, si tratta di un'assurdità che si giustifica solamente con l'incompetenza e la pigrizia: incompetenza della politica, che dovrebbe creare un terreno favorevole per attrarre investimenti dall'estero e invece non lo fa, e pigrizia degli operatori, che replicano modelli di business ormai superati semplicemente perché comodi"

sei un privato? pubblica gratis il tuo annuncio su idealista.it

articolo visto su idealista news

pubblicità
idealista.com
attestato di prestazione energetica ora da 99€ + iva

9. Istat, secondo i notai nel 2014 riparte il mercato immobiliare (scarica pdf)

idealista.it
il portale immobiliare gratuito per privati
vendita affitto condividi
nuove costruzioni Case case vacanza stanze uffici locali o capannoni
agrigento alessandria ancona aosta arezzo ascolo piceno
cerca

il meglio di idealista

- la casa del giorno appartamento in vendita nel quartiere infernetto-castel porziano, roma
classifica 20 case in vendita all'asta (annunci)
case calde le case più calde del giorno

iscriviti alla nostra newsletter

Inserisci la tua email
riepilogo giornaliero
riepilogo settimanale
sottoscriviti

articolo precedente at residenziale

immagine del giorno: nuovo calo delle costruzioni del 4,2 su base annua

articolo successivo at residenziale

sblocca Italia, ritorna il regolamento edilizio unico

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 09516