



**IMMOBILI DI PRESTIGIO**

## Anche il mattone di lusso soffre la crisi

**SILVIA DE MATTIA**

La crisi nel comparto immobiliare è sotto gli occhi di tutti, difficoltà a vendere, prezzi in calo e domanda che latita. Ma, almeno da quanto emerge dall'Osservatorio delle residenze esclusive (secondo semestre 2011) sul mercato di Milano di **Tirelli&Partners** non tutti gli immobili mostrano gli stessi segnali. Se, ad esempio, le abitazioni nel primo quartile per prezzo complessivo (le meno costose) segnano una diminuzione dei valori del 4,3% su base annua, quelle dell'ultimo quartile archiviavano un +0,2%. Con lo sconto medio in sede di offerta raggiunto con il 9,7% il suo massimo storico. «Nel secondo semestre

**Il prezzo delle residenze esclusive a Milano segna un incremento dello 0,3%. Ma molti fattori frenano l'investimento**

2011, le parole chiave per descrivere l'andamento del mercato immobiliare milanese sono stallo repricing e qualità. Infatti se da un lato prosegue la pressione esercitata sull'offerta di prezzi in diminuzione e sconti crescenti, dall'altro si segnala una crescita di domanda di qualità immobiliare - commenta Marco Tirelli, senior partner di **Tirelli & Partners** - Esiste molto pro-

dotto in vendita, ma la stragrande maggioranza è destinato a non incontrare alcuna domanda poiché scadente sotto il profilo architettonico/funzionale e troppo caro. Le offerte, con reali potenzialità di assorbimento, restano da un lato quella di alta qualità, dall'altro quella caratterizzata da un giusto rapporto qualità/prezzo. Considero che la prima è, e continuerà ad essere in futuro, molto limitata, nel breve periodo l'unica via per un ampliamento dell'offerta è una ulteriore riduzione dei valori. Peraltro il livello di prezzi attuali, nonostante la loro riduzione dai picchi pre-crisi, premia ogni venditore con capital gain superiori a quelli prodotti da qualsiasi altro investimento alternativo».

Nonostante il repricing avvenuto (che per la fascia più bassa di mercato erode quasi il 15% delle originarie aspettative di prezzo dei proprietari) i tempi medi di vendita restano stabili (10,7 mesi), cresce ulteriormente il tempo medio di giacenza dello stock in vendita (5,8 mesi) e crolla sotto il 1% l'indice di assorbimento, un valore più che dimezzato rispetto al dato del primo semestre (20,4%). «È chiaro che si tratta di uno scenario dal quale è scontato attendersi ulteriori contrazioni dei prezzi», continua **Tirelli**. Il 2012 sarà dunque un anno di transizione per il mercato delle residenze esclusive a Milano. «La casa è un investimento e si tende a investire quando il clima generale è sereno e favorevole. La domanda immobiliare è molto pro-ciclica: compra nelle fasi di crescita (quando i prezzi salgono) e si ritira dal mercato nelle

fasi negative».

Tra i provvedimenti politici decisi a livello locale, in attesa del nuovo Prg, l'introduzione dell'Area C a traffico Emiratato potrebbe penalizzare l'acquisto di residenze di livello medio in alcune aree del centro storico a favore di aree esterne.

Nel corso del secondo semestre 2011, la domanda in locazione ha subito una nuova contrazione. L'offerta di abitazioni in locazione risulta quantitativamente abbondan-

**Per l'Osservatorio di Tirelli&Partners l'introduzione dell'Area C potrebbe favorire l'offerta fuori dal centro storico**

te ormai da alcuni semestri, ma sempre più di qualità inadeguata. «Quello delle locazioni è un settore che ha avuto profondi cambiamenti negli ultimi tre anni. La domanda si è adeguata a standard internazionali, che prevedono appartamenti disponibili subito con bassi investimenti a carico degli inquilini, mentre l'offerta è rimasta ancorata a standard qualitativi che sono oggi completamente anacronistici», spiega **Tirelli**. I canoni di locazione, come già osservato per i prezzi, registrano una riduzione significativa (-5,1% semestrale; -8,4% annuale); lo sconto è aumentato ulteriormente, raggiungendo l'8,2% mentre l'indice di assorbimento è sceso dal 34,5% al 27,5%.