



**TIRELLI & PARTNERS**

*residenze esclusive*

Rassegna Stampa

**Italia Oggi > 30 Marzo 2011**

Prezzi su, ma si vende con lo sconto  
**Case di lusso, Roma  
è meglio di Milano**

DI CRISTINA CIUSA

**A** Milano i prezzi delle case di lusso sono cresciuti del 1,6%, ma i tempi di vendita si sono allungati fino a raggiungere una media di quasi 12 mesi, considerando anche gli immobili che rimangono fermi sul mercato perché con caratteristiche obsolete rispetto alla domanda e dove l'offerta detta le condizioni. Tempi dilatati fino ai 14 mesi nel Quadrilatero e zona Magenta, dove ci sono meno offerte e quindi la situazione di inelasticità del prezzo e mancato incontro con la domanda è più marcata. Questo è quello che accade sulla piazza di Milano secondo quanto è emerso dall'osservatorio sul mercato delle residenze esclusive presentato da **Tirelli & Partners** relativo al secondo semestre 2010.

Sull'incremento del prezzo «abbiamo registrato addirittura un 20% a indicare un'offerta che evolve di semestre in semestre; un'evoluzione principalmente connessa alle dimensioni e ai prezzi al mq e non, come sarebbe auspicabile, alla qualità dell'oggetto», ha spiegato Marco **Tirelli**, senior partner di **Tirelli & Partners**. Lo sconto medio registra un +5,7%, più basso di quello complessivo della città (+8,4%), e con variabili del 6,7% per la zona residuale, che ha

evidenziato, insieme al centro storico, casi di sconti anche a doppia cifra. Una tendenza di allineamento alla domanda, «che sarà interessante osservare se nel 2011 andrà a consolidarsi», ha commentato **Tirelli**, che ha fatto notare anche che le «case con prezzo giusto vengono vendute spesso a prezzo pieno o con arrotondamenti». Il Quadrilatero si conferma il più caro con 24 mila euro al mq. La media dei top prices cresce del 4% passando da 17 mila euro al mq a 17.800 euro al mq. Sulle locazioni, non ci sono variazioni rispetto ai dati del primo semestre: il mercato risulta ingessato, segnali deboli per il Quadrilatero, il luogo più internazionale di Milano, con un +5% nel canone massimo e del +10% nel minimo, con tempi medi di 9,3 mesi, superiori a Roma che registra 4,8 mesi.

Nella compravendita la Capitale risponde in modo più frizzante grazie anche a un'offerta più variegata (case patrizie del centro storico, e di inizio del 900 di Prati, anni 60 e 70 dei Parioli e dell'ultimo ventennio della Camilluccia) e a una flessibilità allo sconto, che raggiunge il 16%. Con top price assoluto più alto di 25 mila euro al mq, anche se nella media rimane Milano la più cara. Città che appare dunque cristallizzata e asfittica, un mercato fossilizzato da 30 anni con gli stessi immobili e con case non di immediata abitabilità per gli affitti. Ne risulta che «esiste oggi una forte domanda potenziale per residenze che offrano bellezza, efficienza e usabilità, che siano cioè contemporanee. Ed è la contemporaneità che declina in modo sempre nuova l'esclusività di una abitazione», ha prospettato **Tirelli**.



Marco Tirelli

Supplemento a cura  
di SIMONETTA SCARANE  
sscarane@class.it

[www.tirelliandpartners.com](http://www.tirelliandpartners.com)