



Internews > 11 ottobre 2013

“Spariscono” le residenze esclusive? Presentato a Milano il “ Rapporto Tirelli / Nomisma ”, giunto alla sua decima edizione

Publicato il 10 ottobre 2013 in Rapporti dall'Italia, Rapporti/Analisi

Nel primo semestre 2013 il mercato immobiliare delle residenze esclusive è sparito inghiottito dalle sabbie mobili di un Paese senza strategie per affrontare i cambiamenti che stiamo vivendo. «Le transazioni sono diventate davvero "fortuiti incidenti" come dimostra l'indice di assorbimento al 2,8% » esordisce Marco Tirelli, Managing Partner di Tirelli & Partners. «Una riduzione consistente rispetto al 7,8% di sei mesi fa, ma una voragine rispetto al 23, 24% e anche al 28% del 2010 e 2011». Si vendono dunque meno di tre case su 100 disponibili sul mercato. «Il che è evidentemente illogico. Su 100 proprietari assistiti nella definizione del prezzo da professionisti immobiliari è possibile che oltre 97 lo fissino su valori che il mercato non riconosce come validi? E' chiaro dunque che il problema va cercato altrove, al di fuori del mercato immobiliare stesso, nella situazione generale dell'Italia e nelle ripercussioni sulle aspettative future».

L'offerta nel semestre in oggetto si è confermata sufficientemente ampia e variegata, ma qualitativamente molto prodotto ha caratteristiche considerate non soddisfacenti rispetto a una domanda che chiede soprattutto prestigio e qualità del vivere. «Avremmo bisogno di case nuove, con dotazioni impiantistiche moderne ubicate in contesti luminosi, silenziosi, adiacenti a spazi verdi. Solo che il prodotto immobiliare disponibile è stato costruito 50, 60, 100 anni fa» prosegue Tirelli «E il nuovo attualmente in costruzione oggi sconta politiche di prezzo molto aggressive e anche qualche non marginale problema nella gestione di cantieri molto grandi e molto complessi».

Il prezzi medi lasciano ancora qualcosa sul terreno (-2,2%), con una maggiore variabilità dell'usato rispetto al nuovo (-2,8 vs -1,5) e dei prezzi minimi rispetto ai massimi (-2,7% vs -1,3%). Gli sconti restano in doppia cifra (11,9%). «Un livello molto consistente considerato che dal 2006 al 2010 lo sconto non ha mai superato il 5,4% - aggiunge Gabriele Torchiani, Partner della Società. «Un livello che sommato alla riduzione dei prezzi, che dal 2008 a oggi è



stata nell'ordine del 15%, rende una parte del prodotto immobiliare disponibile sul mercato davvero interessante per l'acquisto. In alcuni casi siamo tornati ai valori del 2006/7, anni dove il mercato viaggiava con indici di assorbimento di oltre il 23%».

Oggi gli acquirenti stanno perdendo occasioni di acquisto interessanti, secondo Tirelli «Dico "occasioni" perché oggi i prezzi sono spesso inferiori a quelli ai

quali gli stessi acquirenti hanno provato ad acquistare, senza successo, tre anni fa nella stessa zona o addirittura la stessa casa!».

I tempi di vendita restano ampiamente superiori all'anno (15,4 mesi).

Il segmento della locazione ha mostrato nel semestre un andamento migliore di quello delle compravendite.

L'offerta è sempre molta, ma poca risponde alle esigenze di una domanda che da oramai due anni chiede case immediatamente abitabili. Si tratta di un'evoluzione coerente con quanto avvenuto da tempo all'estero secondo Torchiani, alla quale però i proprietari hanno timore di aprirsi. Anche da questo si percepisce quanto sia peggiorata la nostra visione del futuro. « Il mercato infatti oggi offre ai proprietari una eccellente opportunità di guadagno, la cui alternativa, già sperimentata, è lasciare vuoto il proprio patrimonio.

Purtroppo il timore del futuro blocca spesso la volontà di fare gli investimenti necessari. E questo nonostante le evidenze empiriche dimostrino in maniera inequivocabile che le case di qualità immediatamente abitabili trovano un locatore entro 30 giorni».

Nel semestre i canoni hanno avuto una leggera variazione negativa (-1,8%), trainata dalla fascia alta di mercato (-2,2% vs. -0,5% della fascia più bassa). I tempi di locazione si sono ridotti da 11,1 a 9,7 mesi. Si tratta ancora di un tempo enorme che è però la media tra i tempi quasi immediati delle case ristrutturate e arredate e quelli "biblici" delle case da ristrutturare. Anche gli sconti ottenuti rispetto al canone richiesto hanno avuto una riduzione passando dal 13,5% del semestre precedente all'odierno 9,9%

Le previsioni per il futuro sono difficili da fare in quanto sul mercato oggi, più che gli elementi logico-razionali legati alle dinamiche proprie dell'immobiliare, pesano quelli "irrazionali" legati al timore del cambiamento. Se prevarranno questi ultimi avremo ancora un semestre di completo stallo come quello appena passato. Se invece si ricomincerà a "fare di calcolo" il mercato potrà recuperare vigore.

«Il rinnovato interesse per il mercato italiano da parte dei grandi investitori mondiali, che negli ultimi mesi hanno chiuso numerosi deal di grandissime dimensioni e ne stanno trattando altri, ci fanno ben sperare: chi meglio dei grandi gruppi legati alla finanza internazionale sa intuire qual è il momento giusto e il prezzo congruo a cui comperare?» conclude Marco Tirelli.