

**MERCATO IMMOBILIARE PREZZI IN CALO OVUNQUE**

Le case Vip non attirano più

Massimo Degli Esposti

■ MILANO

CALANO le transazioni e si abbassano i prezzi per le residenze «da sogno». Insomma, anche i ricchi piangono. Lo dice l'Osservatorio sul mercato delle residenze esclusive realizzato da Nomisma e **Tirelli&Partners**. In due anni la percentuale di immobili venduti, sul totale dell'offerta, è scesa infatti dal 24,9% al 7%. «Il mercato è immobile – spiega Marco **Tirelli**, Senior Partner di **Tirelli&Partners** – sembra di assistere ad una partita a scacchi. Da un lato troviamo i proprietari che restano ancorati a richieste economiche ormai irraggiungibili, nella speranza che il mercato possa esprimere compratori che le paghino; dall'altro c'è una domanda attendista, che confida in un calo dei prezzi autogenerato dal mercato». Sono i numeri a rivelarlo: la diminuzione dei prezzi è stata del 2,3% su base semestrale, del 3,2% su base annuale e del 4,1% nei due anni, mentre sul versante degli sconti, in due anni si è passati dal 4,9% al 12,4%. Le difficoltà nel concludere si riscontrano anche nei tempi di vendita saliti a 14 mesi (quasi il doppio di due anni fa) e di

“anzianità” del prodotto sul mercato (in due anni si è passati da 6,8 mesi a 10,6)».

SUL FRONTE delle localizzazioni, le zone che hanno mostrato buona tenuta nelle compravendite sono Magenta, Venezia-Duse (da sempre caratterizzate da un'offerta numericamente limitata e da una domanda costante) e Brera-Garibaldi, che tra le zone esclusive di Milano è quella più effervescente per la presenza di una offerta variegata in termini di superfici e prezzi. Non si può dire lo stesso del Quadrilatero, zona limitatissima con offerta sempre più rarefatta, mentre è il Centro Storico a guadagnare la maglia nera: l'offerta ha ormai largamente superato la domanda, ma spesso ha qualità insufficiente. Nel semestre sono caduti anche i top price di tutte le zone, esclusa Venezia-Duse, tanto che il valore medio del segmento è passato da 16.500 euro al metro quadrato a 14.700. Per i prossimi mesi è possibile prevedere un parziale ritorno della domanda. «L'unica possibilità di riavviare il mercato? Un cambio di strategia da parte dei potenziali acquirenti che devono abbandonare l'atteggiamento attendista e compiere la prima mossa nella trattativa, proponendo il proprio prezzo» conclude **Tirelli**.