



**TIRELLI & PARTNERS**

*residenze esclusive*

Trendonline > 11 ottobre 2013

FOCUS SUL REAL ESTATE

## L'immobilismo del mercato e la fiera delle occasioni perse

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.

PIERPAOLO MOLINENGO 10 OTTOBRE 14:01  
PER INFO VISITA IL SITO: [PIERPAOLOMOLINENGO.COM](http://PIERPAOLOMOLINENGO.COM)



Il **PORTAFOGLIO AZIONARIO ITALIA** gestito da **veri professionisti** ha reso dal 01 Gennaio 2012 + 32,56% pari a 32.561,96 euro. [Se NON vuoi perdere tempo e denaro](#) e cerchi un interlocutore competente e capace, [unisciti a noi!](#)

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 sorridendo – 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 3 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? – si domanda Tirelli – 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.”

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



## **L'offerta**

L'offerta nel semestre si è confermata sufficientemente ampia e variegata, ma qualitativamente molto prodotta 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% - dice Gabriele Torchiani - Un livello che sommato alla riduzione dei prezzi, che dal 2008 ad 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 oltre il 23%.”