



Mercato delle residenze esclusive. Domanda e offerta si confrontano

11 marzo 2013 | di Antonio Rainò | in Mercato immobiliare | Leave a Comment

Tweet Mi piace



Marco Tirelli di Tirelli & Partners e Luca Dondi di Nomisma

È stato presentato a Milano l'Osservatorio delle Residenze di Tirelli & Partners e Nomisma. Ecco alcuni dati e informazioni.

Nella seconda parte del 2012 il Mercato delle Residenze Esclusive a Milano si è confermato ancora rarefatto in termini di transazioni concluse, anche se negli ultimi mesi dell'anno sono emersi segnali di un timido interesse da parte della domanda, su valori comunque più contenuti rispetto a quelli stabiliti dai proprietari. La domanda sta finalmente

cominciando a fare la prima mossa formulando una proposta concreta. Ecco che una necessità immediata da un lato e un'offerta coerente per prezzo e standard abitativi, dall'altro, si concretizzano in una transazione reale. Con un'offerta quantitativamente scarsa e qualitativamente inadeguata, date le modeste condizioni delle abitazioni in vendita, è naturale che emergano nel mercato quei prodotti con caratteristiche di vivibilità ed efficienza in linea con i tempi.

Questa circostanza è confermata anche osservando il "termometro" delle preferenze delle zone, che premia location come Brera-Garibaldi, dove la presenza di nuovi sviluppi immobiliari di fascia alta dovrebbe suscitare anche un ritorno dell'acquisto per investimento. Anche la zona residuale mostra un segno positivo, grazie a una crescita qualitativa dell'offerta. Sul fronte opposto si conferma fanalino di coda il Centro Storico, proprio a causa della qualità mediamente bassa delle proprietà e della scarsa vivibilità della zona. Tra i due opposti si mantengono pressoché stabili le altre zone: Venezia-Duse, Quadrilatero e Magenta.

Il divario tra le richieste qualitative della domanda, contrapposte ai livelli di prezzo richiesti dall'offerta si ritrova anche in tutti i principali dati quantitativi elaborati. Infatti, i tempi di vendita, per esempio, si sono ulteriormente allungati passando dai 13,9 del primo semestre agli attuali 16,5 del secondo. Il dato è ancora più emblematico se consideriamo i 7,5 mesi di inizio 2010.

Il dato che però rappresenta meglio la tendenza in corso è rappresentato dalla variazione dei prezzi e dal livello di scontistica. La diminuzione dei prezzi è stata del 1,1% su base semestrale. Una flessione meno marcata rispetto al -2,3% del semestre precedente. Ciò che invece è aumentato sensibilmente è il divario tra prezzo richiesto ed effettivo che è arrivato al 12,8%. Era il 5% solo 2 anni fa. Se sommiamo la diminuzione del prezzo all'aumento dello sconto, vediamo che negli ultimi 5 anni c'è stata una flessione dei prezzi di vendita del 23%.