



Rassegna Stampa

Libero Milano > 5 marzo 2013

L'Osservatorio delle residenze

La crisi affonda il lusso Prezzi giù del 12% nelle case di pregio

*Valori immobiliari a picco anche negli appartamenti deluxe
Per vendere i locali esclusivi ci vogliono 8 mesi in più del 2011*

◆◆◆ DINO BONDAVALLI

◆◆◆ Non si salvano nemmeno gli immobili di lusso dalla crisi nera del mattone. A Milano le residenze esclusive restano infatti sul mercato in media 16 mesi e mezzo prima di trovare un acquirente, un periodo il 55% più lungo di quello necessario per vendere un immobile di questa categoria solamente un anno fa.

Nel secondo trimestre del 2012 la domanda di abitazioni di pregio, intese come quelle il cui prezzo di compravendita supera i 7 mila euro al metro quadrato o un valore complessivo di un milione di euro, ha patito pesantemente l'incertezza che grava sul futuro del Paese. È quanto emerge dall'Osservatorio sulle residenze esclusive elaborato da Nomisma e presentato ieri da **Tirelli & Partners** in collaborazione con Sant'Andrea Luxury Houses, che ha messo in evidenza come, dopo anni in cui questo segmento di mercato faceva storia a sé, venendo solo marginalmente interessato dagli effetti della crisi, nel 2012 i prezzi medi degli immobili di pregio abbiano avuto un andamento in linea con quello delle altre abitazioni in città. Nel corso dell'ultimo anno il valore medio delle residenze

◆◆◆ I NUMERI

DISCESA

La crisi del mattone non salva nemmeno gli immobili di lusso. A Milano, le residenze più esclusive, restano sul mercato in media 16 mesi e mezzo, un periodo del 55% più lungo di quello necessario un anno fa.

TENDENZE

Durante il secondo trimestre del 2012 la domanda di abitazioni di pregio, intese quelle il cui prezzo supera i 7 mila euro al metro quadrato e hanno un valore complessivo di un milione di euro, nel 2012 hanno avuto un andamento in linea con la crisi sofferta dalle altre categorie di abitazioni.

STIME

La diminuzione nel corso del 2012 è arrivata anche a toccare il 12,5% scendendo a quota 14.505 euro al metro quadrato. Nel Quadrilatero alcuni immobili di lusso hanno toccato il valore di 17.660 euro al metro quadrato e di 14.066 euro in zona corso Venezia - piazza Duse.

CALO VERTIGINOSO

L'ingresso di un palazzo di via Serbelloni, in zona corso Venezia, dove i prezzi delle case sono scesi anche del 12% [Fotogramma]



esclusive è infatti diminuito del 3,3%, attestandosi a 8.661 euro al metro quadrato. Un calo pressoché allineato a quello medio registrato dagli altri immobili in città, che nel 2012 hanno visto diminuire i prezzi del 3,9%, fermandosi a un valore medio di 3.356 euro al metro quadrato.

«Diversamente da quello che si legge da qualche parte, non ci sono file di ricchi cinesi pronti a comprare», spiega Marco **Tirelli**, senior partner di **Tirelli & Partners**. «Così, se fino al 2008 il prezzo dell'immobile lo faceva il venditore, visto che lo sconto su quanto richiesto era quasi inesistente, adesso si è arrivati a uno sconto medio del 12,8%». E a sfuggire a questa dinamica non sono neanche gli immobili super esclusivi, il cui valore medio nel corso del 2012 è diminuito addirittura del 12,5%, scendendo a quota 14.505 euro al metro quadrato.

Un dato, quest'ultimo, che sconta l'uscita dal mercato di immobili di elevato pregio, fenomeno che in un contesto che conta un numero ristretto di abitazioni ha finito per incidere in maniera pesante sulle quotazioni medie. Ciò non toglie, però, che «oggi chi acquista lo fa esclusivamente cercando l'affare, e scegliendo immobili in buone condizioni», prosegue **Tirelli**.

Nessuna sorpresa, quindi, che i mediatori immobiliari siano arrivati al punto di rifiutare incarichi di vendita ritenendo alcune richieste troppo alte. Tanto più che, con un valore massimo di 17.660 euro al metro quadrato nel Quadrilatero, di gran lunga l'area più ricercata, e di 14.066 euro in zona corso Venezia - piazza Duse, seconda zona a Milano per quotazioni, i prezzi rimangono tutt'altro che popolari.