



Prezzi troppo alti, qualità bassa Sconti anche per le case di lusso

Milano, il valore delle residenze è sceso del 10%

Daniele Monaco
MILANO

SIRESTRINGE verso l'alto il mercato delle residenze esclusive, che nel secondo semestre 2011 a Milano ha premiato la fascia di massima qualità, penalizzando le abitazioni esclusive del settore più basso, con un crollo dell'indice di assorbimento delle compravendite sul totale degli appartamenti in vendita. E quanto emerge dall'Osservatorio **Tirelli-Normisma**, presentato da Marco **Tirelli**. «Le parole chiave per descrivere in questo periodo l'andamento del mercato milanese sono *pricing* e qualità», ha spiegato il senior partner di **Tirelli & Partners**.

LA RICERCA ha preso in esame il mercato delle case da oltre un milione o valutate più di 7mila euro al metro o oltre 40mila euro per canone annuo. Secondo l'Osservatorio il prezzo medio complessivo nel 2011 è diminuito del 9,9% e nell'ultimo semestre in contrattazione è stato applicato uno sconto medio del 9,7%, il massimo storico. «Considerato che l'offerta di alta qualità resterà limitata, l'unica via per un ulteriore ampliamento

dell'offerta è un'ulteriore riduzione dei valori», riprende **Tirelli**. La qualità, tuttavia, riceve il favore dei compratori. Lo dimostra il fatto che le abitazioni nel primo quartile suddivise per prezzo complessivo (le meno costose), segnano una diminuzione dei valori del 4,8% su base annua. Il contrario di quello che avviene nell'ultimo quartile, che archivia un aumento dello 0,3%. «Questo significa due cose — spiega Gabriele Torchiani, direttore commerciale —. Uno: che le case di fascia altissima si vendono, poiché il loro valore resta stabile. Due: che la crisi non c'è, il denaro circola e c'è disponibilità a spendere. In realtà i venditori sperano di guadagnare più del prezzo consigliato dal mercato. Spesso, però, si tratta di abitazioni di bassa qualità e oggi i compratori vogliono fare solo investimenti sicuri. Così aumenta il tempo di giacenza e alla fine i proprietari devono rassegnarsi a scontare i prezzi».

L'Osservatorio mette in luce altri dati che testimoniano questa strategia artendista, come ad esempio il calo dell'indice di assorbimento dello stock in vendita, che crolla dal 23,4% nel primo semestre al

9,8% nel secondo. Ancora, il tempo medio di giacenza degli immobili invenduti sale da 8,4 a 8,8 mesi, con numerose abitazioni in attesa di acquirente da ben 15 mesi. L'Osservatorio ha rilevato che i prezzi massimi al metro quadro, quelli appartenenti alla fascia premium del mercato (per una media di 10.474 euro), sono di 17.893 euro nel Quadrilatero, 14.697 in Venezia-Duse, 10.582 in Magenta, 10.388 a Brera-Garibaldi, 10.280 nel centro storico e 8.241 nelle altre zone all'interno della Cerchia dei Bastioni, come il Scarpione.

PER QUANTO riguarda le locazioni la domanda ha subito una nuova contrazione. Secondo l'Osservatorio l'offerta è abbondante oramai da alcuni semestri, ma sempre più di qualità inadeguata. I canoni registrano una riduzione dell'8,4% annuale, lo sconto è aumentato raggiungendo l'8,2%, mentre l'indice di assorbimento è sceso dal 34,8% al 27,8%. I top prices subiscono inoltre un tracollo (-13,5% semestrale con punte oltre il 30% nel Quadrilatero). «L'introduzione dell'imposta cedolare secca non sembra dunque aver portato grandi benefici al settore, ma resta, a mio parere, una buona legge che va nella giusta direzione», conclude **Tirelli**.



AL TOP

Regge

Gli immobili di pregio hanno un prezzo di vendita al metro quadrato superiore a settemila euro o di affitto superiore a 40mila euro all'anno