

**Locazioni**

Diminuiscono anche gli affitti sotto la soglia dei 400 euro annui al metro quadrato. Nel Quadrilatero si è passati in sei mesi da 550 a 455: meno 17,1%

Top

Dal 2007 i prezzi medi delle residenze esclusive sono saliti da 9.348 a 10.413 euro al mq (+11,4%), Nella fascia top sono scesi da 16.317 a 13.545 euro

PREZZI DI ABITAZIONI DI PREGIO

II° Semestre 2009

Zona Urbana	Prezzo medio (al metro quadrato)
■ Quadrilatero	15.541
■ Centro storico	8.820
■ Brera-Garibaldi	8.772
■ Magenta	10.250
■ Venezia-Duse	11.910
■ Zona residuale	7.185
■ Media	10.413
■ Variazione Semestrale (%)	-0,3



PARADISI
Abitazioni principesche nel cuore di Milano: ma solo le famiglie ricchissime possono permetterselo

Il nuovo record delle residenze esclusive: dieci milioni per abitare nel Quadrilatero

Il costo di 700 metri quadrati da sogno. Ogni anno venduti 400 appartamenti di super lusso

di MASSIMO DEGLI ESPOSTI

— MILANO —

MILANESE (gli stranieri sono solo il 2%) e ricco di famiglia da generazioni; professionista, finanziere o super-manager; puntiglioso fino a chiedere quella via e quell'isolato; scrupoloso quanto a risparmio energetico e spese condominiali nonostante la disponibilità economica fuori dal comune. È l'identikit dell'acquirente tipo di una casa di super-lusso — oltre 200 metri quadrati, in zona di pregio, e con un costo medio di 2-3milioni di euro — tracciato ieri da Marco Tirelli, senior partner di Tirelli&partners, presentando l'Osservatorio semestrale sul mercato delle residenze esclusive.

IL RECORD del 2009 spetta a un alloggio in zona Magenta, comprato per 5,2 milioni. E nel Quadrilatero è in vendita (a 10,5 milioni) una piccola reggia da 700 metri quadrati più 500 di terrazzi, con salone condominiale di 300 metri quadrati, palestra e Spa riservate, portineria con cella frigo (per la spesa reca-

pitata a domicilio), impiantistica invisibile, compresi interruttori e maniglie degli infissi, automatizzati e computerizzati con tanto di generatore autonomo da 60 kwh a scasso di blackout elettrico; perfino l'impianto idraulico è potenziato per garantire il riempimento della vasca idromassaggio in 2,5 minuti esatti, non un secondo di più. Se questa è l'eccezione, la regola ci dice comunque che ogni anno a Milano passano di mano almeno 400 residenze multimilionarie (2,186 milioni il prezzo medio). La crisi ha intaccato il mercato, ma non l'ha bloccato; e ora i capitali in rientro con lo scudo fiscale potrebbero garantire nuova linfa, come avvenne con gli scudi del passato (+14% le compravendite nel 2002). «Archiviamo un semestre caratterizzato da un forte risveglio della domanda — dice Tirelli —. Abbiamo riscontrato un importante incremento dei contatti telefonici oltre che del numero di quelli che si traducono in appuntamenti. Purtroppo questa effervescente domanda stenta a trasformarsi in

transazioni. Il collo di bottiglia è un'offerta carente sotto il profilo quantitativo e qualitativo». Nel secondo semestre 2009 per la prima volta la variazione media dei prezzi è negativa dello 0,3%, risultato di un decremento dei prezzi medi minimi (-1%) e del lievissimo incremento di quelli medi massimi (+0,3%). I tempi di vendita si dilatano raggiungendo i 9,4 mesi in media (+1,6 mesi: il più alto incremento registrato tra due semestri) e gli sconti si confermano sempre molto contenuti (4% rispetto al 5% del semestre precedente).

PER TIRELLI questo è lo «scenario emblematico di un settore ingessato, nel quale l'offerta risponde alla dilatazione dei tempi di vendita, non abbassando i prezzi, né aumentando gli sconti, bensì ritirando dal mercato gli immobili più costosi in attesa di tempi più propizi». Cambia dunque il paniere degli immobili in vendita nella città; non c'è un'effettiva diminuzione dei prezzi, bensì una variazione nella distribuzione per fasce delle case presenti sul mercato.

OSSERVATORIO
La crisi ha solo limato i prezzi e allungato i tempi di vendita
Ma cala la metratura

