



Abitazioni da vip, ma dov'è questa crisi?

CHIARA COLUCCI

Prosegue la debolezza emersa nella seconda metà del 2006 nei mercati residenziali semi-centrali e periferici, mentre sembra interrompersi la crisi di quelli pregiati e centrali. Questo è quanto emerge dall'Osservatorio sulle residenze esclusive nel primo semestre 2007 presentato ieri da Tirelli & Partners. In Italia mediamente negli ultimi sei mesi, a fronte di una risalita delle locazioni, i prezzi delle compravendite sono aumentati del 3,2 per cento rispetto al 2,3% dello scorso semestre. Diversa però la situazione che si prospetta a Milano e a Roma.

In particolare sul mercato meneghino delle residenze esclusive continuano a essere privilegiate le zone meno centrali, non penalizzate dall'inquinamento atmosferico e acustico e dai problemi di accessibilità ridotta e scarsa disponibilità di parcheggio. Il tutto senza intaccare le quotazioni del Quadrilatero della moda che ha ormai raggiunto i 24.000 euro al mq. Segue il centro storico con 15.300 euro e la zona Magenta con 15.000 euro al mq. Una novità riguarda gli acquirenti: il 5% della domanda nel segmento più esclusivo del mercato residenziale è costituito da stranieri, per lo più provenienti dall'Est Europa.

APPARTAMENTI ESCLUSIVI

Zona	Pz. medio*	Top price*	Pz. totale
MILANO			
QUADRILATERO	13.175	24.000	7.700.000
CENTRO STORICO	7.952	15.300	4.500.000
ROMA			
PINCIANO VENETO	11.100	15.500	7.000.000
CENTRO STORICO	10.057	16.000	12.000.000

(*)Prezzo in euro al mq.

Fonte: Nuova Attici

Il mercato residenziale romano, invece, conferma il dinamismo che lo contraddistingue da quasi un decennio, non solo tra compratori italiani ma anche (10%) inglesi, americani, russi e svizzeri. Nel segmento delle abitazioni esclusive la domanda sembra aver ritrovato forza e dinamismo, per quanto l'offerta si confermi stabile. È da segnalare in particolare l'innalzamento qualitativo di alcuni quartieri in seguito all'attività di sviluppo immobiliare. I prezzi di compravendita, a Roma, si sono incrementati del 5/6 per cento. Un'abitazione di pregio nella capitale si attesta sui 9.650 euro al mq con punte di 16.000 euro nella zona Pinciano Veneto. L'abitazione più costosa è presente nel centro storico per un valore di 12 milioni.