

**Casa e Territorio – Il Sole 24 Ore - 19 Marzo 2015**

CASAETERRITORIO.ILSOLE24ORE.COM (WEB2)

Data 19-03-2015

Pagina

Foglio 1

**TORNANO GLI INVESTIMENTI NEGLI IMMOBILI DI LUSSO**

Si torna a investire nel segmento del lusso, mentre gli acquisti della prima casa di pregio restano fermi. È quanto emerge dal consueto Osservatorio rilasciato dalla società **Tirelli Partners**, e realizzato in collaborazione con Nomisma, che si focalizza sui mercati di Milano e Roma. Nel complesso si è assistito ad un secondo semestre interlocutorio, dopo un primo semestre in ripresa. «Il secondo semestre 2014 è stato per il mercato immobiliare delle residenze esclusive un semestre caratterizzato da una significativa ripresa della domanda per investimento - spiegano dalla società -. Restano segnali incoraggianti che riteniamo sbocceranno definitivamente nel corso del 2015». A sostenere il mercato è anche la scarsità dell'offerta: a Milano il totale delle aree di prestigio rispetto alla superficie territoriale della città infatti non arriva al 2,5%.

I sei mesi che hanno chiuso il 2014 hanno evidenziato prezzi sostanzialmente stabili anche se differenziati tra usato (+0,3%) e nuovo (-0,1%), ma sono aumentati gli sconti necessari per chiudere una vendita. Se si guarda a Milano zone come il Quadrilatero o Venezia-Duse hanno registrato perdite maggiori sul fronte dei valori. Qui si compra il nuovo in media con quasi 14mila euro al metro quadrato nella prima zona e con 12.200 nella seconda. L'usato costa rispettivamente in media 13mila euro al metro quadrato e 12.300 euro. I top prices si sono registrati proprio nella zona Venezia-Duse a quota 19.900 euro al mq, seguiti dai 18.600 euro del Quadrilatero. Segue il Centro storico con top price a 15.900 euro e la zona Magenta con 15mila euro al metro.

L'indice di assorbimento scende al 6,5% dal 7,6% del semestre precedente. Siamo lontani dal picco a quota 23% che si è registrato nel primo semestre del 2011. «Si chiude un semestre interlocutorio - commenta Gabriele Torchiani - in quanto solo la componente per investimento ha mostrato una notevole effervescenza.

Un segnale importantissimo perché parla di una ritrovata fiducia nel Paese dopo anni in cui gli investimenti immobiliari italiani venivano dirottati stabilmente all'estero». Complici della vivacità degli investimenti sono anche i terremoti valutari. L'euro così debole rende appetibile acquistare casa in Italia per la clientela americana, inglese e svizzera, che oggi hanno una moneta forte da spendere oltrefrontiera. Ecco perché torna l'interesse di categorie di compratori che si erano allontanati dal nostro mercato. Aumentano ancora i tempi medi di vendita che si avviano verso i due anni: 22,9 mesi per le abitazioni di lusso di nuova realizzazione e 24,1 mesi per l'usato. Solo quattro anni fa i tempi erano dimezzati rispetto agli attuali.

L'offerta è ampia, ma non tutta di buona qualità. La parte di scarso appeal è dovuta all'invecchiamento del prodotto immobiliare, al mutamento dei bisogni e alla più ampia disponibilità rispetto al passato di prodotto nuovo. **Tirelli** non esclude l'effetto Expo sulla componente dell'offerta. In molti casi si sceglie di rinviare la vendita e di optare per un affitto temporaneo.

Tra le vendite di rilievo del semestre quella relativa a un attico di nuova costruzione di oltre 500 metri quadrati nel centro storico, al sesto e settimo piano con terrazzi e box, venduto per 4,5 milioni di euro, mentre in zona Magenta è stato venduto un appartamento nuovo di 350 metri quadrati al terzo piano senza terrazzo per 2,5 milioni di euro.