



IL TOP Montenapoleone resta la zona coi prezzi più alti

**I PREZZI**  
Prezzi di abitazioni di pregio a Milano nel 1° semestre 2008

Prezzi in euro al mq	Prezzo medio minimo	Prezzo medio massimo	Prezzo medio
Quadrilatero	12.000	17.000	14.500
Centro storico	6.800	11.000	8.900
Brebra-Garibaldi	7.200	11.000	9.100
Magenta	8.200	11.300	9.750
Manin-Giardini-Duse	9.000	13.000	11.000
Zona residuale	5.700	7.000	6.350
MEDIA	8.150	11.717	9.933
Var. % semestrale	5,0	7,1	6,3



Fonte: Elaborazione Nomisma su dati Tirelli & Partners

# Abitazioni di lusso, è boom In corso Magenta le più care *La crisi non si sente e il Quadrilatero resta il top*

di ALBINA OLIVATI

**IL MERCATO** residenziale è in affanno. A livello nazionale, la domanda di abitazioni è sempre più debole. Il discorso non vale per gli immobili di lusso, a Milano come a Roma. Tirelli & Partners parlano di controtendenza e di mercato in buona salute. In città, quest'anno, la casa più costosa, venduta nei primi sei mesi, è in zona Magenta. È stata pagata 8 milioni e 200 mila euro. Niente rispetto a un superrattico di 400 metri quadri ai Parioli, a Roma, con piscina termoriscaldata e scale stile Impero laminate in oro. Prezzo: 11,5 milioni. La casa milanese è in testa alla hit parade meneghina, anche se il quartiere coi prezzi galattici resta il Quadrilatero della moda, dove si arriva a pa-

gare un appartamento, nel segmento top, 24 milioni, al metro quadro, mentre nella normalità del lusso si toccano i 17. Seguono: il centro storico (11 milioni), Brebra-Garibaldi (11 milioni), Magenta (11.300 milioni), Manin-Giardini-Duse (13 milioni) e la zona residuale (7 milioni).

**IL LUSSO**, in ogni settore, non conosce crisi e il mercato immobiliare non fa eccezione. I prezzi delle residenze esclusive sono in salita, a Milano si registra un

+6,4%, a Roma +6,2. Si accorciano anche i tempi di vendita, da 7,9 a 7,5 mesi, sempre nel capoluogo, e diminuiscono gli sconti sulle trattative. Gli investitori stranieri sono il 2% della domanda totale degli immobili di pregio e provengono soprattutto dalla Russia e dall'Ue. A Milano, esiste il solito problema, la domanda è maggiore dell'offerta, perché le residenze di lusso sono nella zona centrale, dove non si costruisce. Chi compra una casa di quel tipo ha esigenze precise e vuole un appartamento in ordine, ristrutturato,

inserito in un edificio di prestigio e con parcheggio comodo. Le zone preferite: Quadrilatero e Magenta, ma anche le residuali. Per zona residuale si intendono quelle situazioni di mercato che, pur non essendo nelle aree che abbiamo elencato, hanno due requisiti: il prezzo al metro quadro superiore a una determinata soglia e il canone annuo al metro quadro superiore sempre a una certa soglia.

**CHI CHIEDE** ricche residenze in affitto troverà invece canoni invariati rispetto al semestre precedente. Il medio annuo è rimasto poco sotto i 300 euro al metro. Solo i valori medi massimi aumentano di circa il 2% con un canone massimo di 550 euro al metro. Tra chi prende in affitto, il 5% è straniero.