



Immobili. Compravendite in netto calo e sconti sempre più elevati per chiudere un contratto

La crisi morde anche le case di pregio

Paola Dezza
MILANO

Un'abitazione di 500 metri quadri ai Parioli, ristrutturata da Renzo Piano e venduta per 4,2 milioni. Oppure un attico e superattico in zona Magenta a Milano venduto per 4,4 milioni di euro. O ancora 270 mq in centro con affaccio sulla città eterna da 2,3 milioni. Sono tre delle "poche" transazioni top registrate nei primi sei mesi del 2012 nell'ambito del segmento lusso. Valori lontani dalle transazioni massime di soli 12 mesi fa realizzate per 10 milioni a Milano nel Quadrilatero e per 15 a Roma.

Ma è soprattutto il numero delle compravendite di questa particolare nicchia di mercato a essere vittima oggi di un pesante calo. E la stabilità della prima parte del 2011 diventa un pallido ricordo. È quanto emerso dall'Osservatorio Tirelli & partners-Nomisma pubblicato ieri. Una situazione che dal 2006 a oggi ha subito un vero e proprio stravolgimen-

to. Guardando solo agli ultimi due anni Milano è passata da una percentuale di venduto del 24,9% sul totale di abitazioni esclusive sul mercato all'attuale 7%. E le prospettive non sono rosee. Tanto che Marco Tirelli, senior partner dell'agenzia omonima, esorta i potenziali comprato-

TRANSAZIONI TOP

Ai Parioli venduti 500 mq ristrutturati da Renzo Piano per 4,2 milioni di euro
A Milano la contrazione contagia le locazioni

ri, ingessati in un clima di attesa, a proporre il proprio prezzo per sbloccare il mercato.

A peggiorare la situazione sono i tempi di vendita che si allungano (a Milano fino a 14 mesi, a Roma a 5,6 mesi). «Il dato medio comprende le abitazioni che da 5 anni giacciono invendute e gli og-

getti che si vendono in pochi mesi - precisa Tirelli -, evidenziando la varietà di offerta e l'ampiezza del settore a Roma rispetto al capoluogo lombardo».

Come si muovono i prezzi? Non di molto, ma solo per la scelta dei proprietari di non abbassare le pretese alla richiesta, per poi rivederle pesantemente in fase di vendita. A Milano le quotazioni sono scese del 2,3% su base semestrale e del 3,2% su base annua. «In realtà lo sconto medio del 12,4% (era il 4,9% due anni fa, e il 7,8% nei primi sei mesi del 2011) porta il calo effettivo a oltre il 14%» dice Tirelli. A Roma il calo dei valori su base semestrale si è attestato al -2% per l'usato (-2,2% il nuovo), da sommare a uno sconto medio del 18%, con punte del 25% per la zona Parioli-Salario-Trieste.

Quanto costa allora comperare una residenza di lusso? A Milano le cifre più elevate si spendono nel Quadrilatero (14.900 euro/mq) e a Venezia-Duse (11.300

euro/mq), quest'ultima è una delle due zone con la miglior tenuta delle compravendite. A Roma la spesa va dai 12.600 euro al mq in media nel centro storico ai 9.280 euro/mq delle residenze neoclassiche del quartiere Prati fino agli 8.700 euro al metro della zona Vigna Clara Camilluccia.

E il mercato delle locazioni? Anche in questo contesto la situazione è critica e non mostra segnali di ripresa. A Milano a fronte di una domanda contenuta, c'è stato in alcune zone (centro storico e Brera-Garibaldi) un aumento dell'offerta. Tuttavia si tratta nella maggior parte dei casi di immobili che non rispondono all'esigenza di immediata abitabilità e così i tempi di locazione si allungano fino a 7,5 mesi. Nella Capitale il trend è opposto e oggi si affitta in soli 4 mesi e mezzo. Qui per 300mila euro all'anno è stato affittato un palazzetto nobiliare del XII secolo di mille mq con palestra, Spa e sei camere da letto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN CIFRE

7%

Le vendite realizzate
È il numero di compravendite, sul totale dei beni esclusivi immessi sul mercato, realizzate a Milano nel primo semestre 2012 contro il 24,9% di soli due anni fa.

15.300 euro/mq

Il top price a Roma
È il valore medio di vendita per residenze esclusive nella Capitale, stabile negli ultimi tempi. A Milano, invece, il top price è sceso da 16.500 euro al metro agli attuali 14.700 euro.

12,4%

Lo sconto a Milano
È il valore che si risparmia in fase di trattativa. A Roma sale al 18% con punte al 25%



Lineapelle. Stati Uniti e maison del lusso salvano il settore