



Presentati ieri da Nomisma e Tirelli & partners i dati sul II semestre 2006

## ***Immobili, il lusso resiste Prezzi fino a 30 mila € /mq***

**DI CRISTINA CIUSA**

Il mercato immobiliare di lusso rimane stabile. Nell'ultimo quadrimestre la tenuta complessiva dell'attività immobiliare è più forte per le operazioni di finanza immobiliare, destinati al settore industriale. «I fondi e le società di gestione del risparmio sono molto vitali in questo periodo», ha commentato Gualtiero Tamburini, vicepresidente Nomisma, «e negli ultimi anni l'aumento dei prezzi e dei volumi ha creato un meccanismo che ha determinato una linea di sviluppo forte». L'inizio di un ciclo di assestamento per il mercato residenziale milanese. Non si registra una dinamicità significativa sui prezzi, aumentati meno dello scorso semestre e in misura dell'1,5% medio. A un'offerta in crescita corrisponde una domanda stazionaria in termini quantitativi, meno convinta rispetto al passato, anche se si velocizzano i tempi medi di vendita, da 4,5 a 4,1 mesi. Più critico risulta il mercato delle locazioni, con canoni in calo, -1,1% su base semestrale e -2,8 su base annuale, e rendimenti in flessione. Sulle residenze esclusive, invece, esiste un mercato delle cosiddette transazioni uniche, sotto il 10%, i cui risultati sono stati presentati ieri da Tirelli & partners



**Gualtiero Tamburini**

e Nomisma. L'Osservatorio immobiliare è relativo al secondo semestre 2006 per le città di Milano e Bologna. Ne è emersa un'evidente tendenza alla stabilizzazione: il lento assestamento dei prezzi produce un effetto psicologico positivo sia sulla domanda che sull'offerta. Gli incrementi nei prezzi di compravendita si stanno progressivamente riducendo: +2,3% su base semestrale, 4,5% su base annuale. A Milano l'acquisto di una residenza esclusiva si aggira intorno ai 7.600 euro al mq, come media, con un'oscillazione che va da 4.900 euro al mq delle zone residenziali fino a 15.300 euro del quadrilatero. Il prezzo medio complessivo si attesta a 2 milioni di

euro, ma nel segmento più alto può salire a 30 mila euro al mq. L'abitazione più costosa, 30 milioni di euro, è in zona Magenta. Il comparto locativo continua a dare segnali di rallentamento a fronte dei canoni e del prelievo fiscale elevati, con un'offerta che continua ad accumularsi sul mercato. Il valore medio si attesta sotto i 300 euro al mq per mese, fino a picchi di 520 euro al mq al mese. Il canone più elevato è stato un affitto di 60 mila euro annui nel quadrilatero. A Bologna si è registrato un lieve incremento del 2,7% dei valori della compravendita, grazie alla dinamicità fra domanda e offerta. Un immobile di pregio di fascia media ha valore in media di 4.650 euro al mq, con punte attorno ai 5.800 euro al mq. Nella fascia top si raggiungono i 7.500 euro al mq. Anche le locazioni hanno segnato una ripresa di un punto percentuale. I canoni massimi hanno superato 325 euro al mq per anno (zona quadrilatero), mentre la media è di 176 euro. Secondo l'Osservatorio le previsioni per il prossimo semestre continuano a essere positive ed ottimistiche per quanto riguarda le compravendite, anche in considerazione della positiva assimilazione da parte del mercato delle recenti evoluzioni legislative. (riproduzione riservata)