

*Rassegna Stampa***Il Sole 24 ore > 03 Ottobre 2007**

Immobiliare. Nel centro di Roma prezzi fino a 12 milioni

Valori al top per le case di lusso

Giovanna Mancini
MILANO

Una cosa è certa: bolla o non bolla, il mercato delle case di lusso non andrà mai in crisi per eccesso di offerta. Scherza così, presentando l'ultimo Osservatorio sulle residenze esclusive, Marco Tirelli, amministratore unico della Tirelli & partners che, assieme a Nomisma, ha realizzato la ricerca relativa ai quartieri centrali di Milano e Roma nel primo semestre dell'anno.

La scarsa offerta di immobili di pregio sembra scoraggiare la domanda, che per la prima volta da anni sta scendendo. La qualità delle residenze disponibili nelle zone più esclusive delle due metropoli italiane soddisfa sempre meno le richieste di una clientela esigente, che cerca casa soprat-

Record a Milano

Abitazioni di pregio	
Prezzo euro/mq	
Medio	Massimo
Roma	
Centro storico	
10.067	16.000
Pinciano Veneto	
11.100	15.500
Prati	
9.850	13.600
Milano	
Quadrilatero	
13.175	24.000
Magenta	
8.418	15.000
Brera-Garibaldi	
6.950	11.900

Fonte: Tirelli - Nomisma

tutto per sostituzione, dunque non ha fretta di acquistare. Si allungano perciò i tempi di vendita, che a Milano salgono a 7,5 mesi (contro i 3,2 del primo semestre 2004), mentre a Roma si fermano a 3,7, grazie al maggiore sconto sul prezzo iniziale (circa il 16,5% contro il 4,8% di Milano).

Per quanto in calo, la domanda resta comunque al di sopra dell'offerta e questo continua a spingere i prezzi, che salgono dell'8,7% nel capoluogo lombardo e del 5,7% nella capitale. Le quotazioni medie raggiungono così gli 8.200 euro al metro quadrato a Milano e i 9.660 euro a Roma, ma nella fascia più prestigiosa arrivano a 24mila euro al mq nel Quadrilatero della moda meneghino e a 16mila euro nel centro storico capitolino. Per

quanto riguarda i valori complessivi, la casa più costosa si trova nel cuore della capitale, proposta a 12 milioni di euro, mentre la cifra più alta chiesta nel capoluogo lombardo raggiunge i 7,7 milioni.

Un mercato dunque estremamente di nicchia, che non sembra risentire né dei venti di crisi provenienti dagli Stati Uniti né dell'andamento generale del settore residenziale italiano, che nelle grandi città registra i primi segni negativi nell'andamento dei prezzi. Lo stesso vale per le locazioni che, mentre a livello generale registrano canoni stagnanti da ormai un paio d'anni, nel segmento del lusso segnano un cambio di tendenza nella prima parte dell'anno, con una crescita del 2,3% a Milano. Qui, il canone medio per l'affitto di una casa di lusso è di 300 euro al mq all'anno, con picchi di 550 euro nel Quadrilatero, mentre a Roma il valore medio è di 330 euro al mq all'anno e il massimo 500 euro nelle vie del centro storico.