



## Gli immobili di pregio resistono alla crisi

Tiene, nonostante tutto, il mercato immobiliare delle residenze esclusive. È quanto emerge dall'Osservatorio di Tirelli&Partners, realizzato in collaborazione con Nomisma, sul secondo semestre del 2008. La crisi c'è, ma tutto sommato nel settore delle case di alta gamma ancora non si assiste a terremoti. Addirittura a Milano (in zona Magenta con valutazioni a 16.813 euro al metro quadrato) è stato venduto un immobile per ben 5,38 milioni, a Roma (centro storico) i prezzi massimi di transazione hanno raggiunto i 5,5 milioni (22.000 euro al metro quadrato). A Milano la domanda è in lieve ribasso, ma con segnali di ripresa a partire da novembre. In crescita invece l'offerta, anche se più a livello quantitativo che qualitativo. Raddoppia poi il divario il prezzo richiesto dal venditore e quello ottenuto (al 4,7% dal precedente 2,6%). In questo scenario il Quadrila-

### IL LUSSO NON PASSA DI MODA

	II sem 2008	Var. %	I sem 2008	Var. %
<b>DOMANDA</b>	=/▼		=	
<b>OFFERTA</b>	▲		=	
<b>N. COMPRASSENDE</b>	=/▼		=/▲	
<b>PREZZI</b>	=		=	
<b>TEMPI DI VENDITA (mesi)</b>	6,2	-17,3	7,5	-5,1
<b>DIVARIO PREZZO RICHIESTO/EFFETTIVO (%)</b>	4,7	80,8	2,6	-25,7
<b>PREZZO MEDIO/MINIMO (euro/mq)</b>	8.538	4,8	8.150	7.7605,0

tero milanese (valutazioni a 20.000 euro al metro quadrato) si muove contro tendenza, con i tempi delle compravendite che si accorciano. «Ma si tratta comunque di sconti ben al di sotto del livello di guardia», precisa Marco Tirelli amministratore unico dello studio di consulenza immobilia-

re ricordando poi come per le abitazioni comuni il divario abbia ormai raggiunto il 10% circa. A Roma domanda e offerta sono in crescita rispetto alla prima parte del 2008, anche se poi, in definitiva, il numero delle compravendite è rimasto stabile, evidenziando il mancato incontro tra le parti

contrattuali. Il divario tra il prezzo richiesto e quello effettivo spuntato in conclusione del processo di vendita tocca infatti l'8%. Un dato migliore comunque a quello generale, pari al 13,5%. Quanto al mercato delle locazioni a Milano si evidenziano segnali di crescita. Ancora una volta a conquistare il primato sono le zone Magenta (canone annuo a 130.000 euro) e Quadrilatero (120.000 euro il canone annuo). Stabile invece il mercato delle locazioni romane. Per il primo semestre 2009 gli esperti si dicono piuttosto positivi. Da un lato dovrebbe essere passata la fase più acuta del congelamento delle decisioni, dall'altro la tradizionale predilezione italiana per il mattone (accompagnata dall'assenza di valide alternative di investimento) dovrebbe sostenere il mercato delle abitazioni esclusive.

C.M.