



Rassegna Stampa

Il Giorno > 03 Ottobre 2007

IV MILANO ATTUALITA' IL MATTONE CHE CONTA

IL GIORNO MERCOLEDÌ 3 OTTOBRE 2007

I COSTI DELLE ABITAZIONI DI PREGIO

1° semestre 2007

Zona urbana	Prezzo medio minimo (euro/mq)	Prezzo medio massimo (euro/mq)	Prezzo medio (euro/mq)	Prezzo medio complessivo euro (1)	Top prices (euro/mq)	Prezzo massimo complessivo euro (2)
Quadrilatero	9.900	16.450	13.175	4.300.000	24.000	7.700.000
Centro storico	7.000	8.904	7.952	1.350.000	15.300	4.500.000
Brera - Garibaldi	5.800	8.100	6.950	1.475.000	11.900	5.140.000
Magenta	6.700	10.135	8.418	1.670.000	15.000	5.500.000
Venezia Duse	6.150	8.909	7.530	915.000	10.600	3.000.000
Zona residuale	5.063	5.935	5.499	904.000	7.800	2.200.000
Media	6.769	9.739	8.254	1.769.000	14.100	4.673.333
Var. semestrale (in %)	8,9	8,6	8,7	-	-	-

(1) Valore medio complessivo delle unità abitative di prestigio considerate appartenenti alla fascia "media": tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del prezzo richiesto per gli immobili in carico.
 (2) Valore complessivo delle unità abitative di prestigio considerate appartenenti alla fascia "top" (prezzo richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

F&G Infograph

PALAZZI DI PRESTIGIO

Macché crisi, le case più costano

Nel Quadrilatero chiesti 24mila euro al metro quadrato: sono

di ALBINA OLIVATI

- MILANO -

IL LUSSO non conosce crisi e il concetto vale soprattutto per le case. A certi livelli, i 24mila euro al metro quadro delle residenze nel Quadrilatero, non fanno paura e c'è chi vuole specificamente via Montenapoleone. Le confinanti non interessano. Lo dice Nomisma. L'osservatorio ha rilevato che, se da una parte il mercato immobiliare rallenta, con una crescita semestrale media dei prezzi del 3-4%, quello delle residenze di prestigio gode buona salute. Per residenze di prestigio, si intendono quelle il cui valore di compravendita al metro quadro è maggiore di 6 mila euro o il cui valore complessivo è superiore ai 600 mila. Parliamo di abitazioni che si trovano nel Quadrilatero, Centro storico, Brera-Garibaldi, Magenta, Venezia-Duse.

MARCO TIRELLI, amministratore unico di Tirelli & Partners, agenzia specializzata in immobili di pregio, spiega che nel primo semestre di quest'anno, in città, sono stati riscontrati aumenti in generale dell'8,7%, mentre a Roma del 5,6, sempre per le residenze esclusive. Nella capitale le zone top sono i quartieri Pinciano Veneto-Parioli, Prati, Salario, Trastevere e Flaminio. Da considerare che le due metropoli sono molto diverse. Roma è più grande e la distanza tra il centro storico e i Parioli a Milano corrisponde a oltre

il terzo anello della circonvallazione.

NONOSTANTE nel capoluogo, nelle zone d'oro, il numero degli stabili sia sempre quello, il mercato viaggia, però con tempi più lunghi per arrivare alla conclusione di un affare. Tirelli parla di una media di 7,5 mesi contro i 3,2 del primo trimestre 2004. A Roma, la

media è di 4 mesi, perché l'offerta è più alta, quel centro storico è grande quasi quanto Milano. La domanda, nel capoluogo, è soprattutto di sostituzione (40%). E' chi ha già una casa a essere interessato a cambiare in meglio, senza però spendere molto di più. «A Milano è difficile trovare immobili di qualità — rimarca Tirelli — e quando si trovano, il prezzo è trop-

po alto». È una delle ragioni per cui i tempi di compravendita si sono allungati.

I PREZZI sono davvero galattici, per le zone esclusive. In città, le quotazioni medie vanno dagli 8.100 euro al metro quadro di Brera-Garibaldi ai 16.450 del Quadrilatero, per toccare la vetta dei 24mila. Il prezzo complessivo più

alto chiesto dai proprietari è stato di 7 milioni e 700mila euro. In zona Magenta c'è il secondo complessivo più alto ed è di 5 milioni e 500mila. Il più "economico" lo si ha in Venezia-Duse (3 milioni). I milanesi sono sordi agli sconti, concedono poco, al massimo si arriva al 9%, a Roma invece si tocca il 17. Evidentemente preferiscono chiudere prima.

LE ZONE TOP
 Negli anni, in centro il numero degli alloggi è rimasto invariato



I palazzi di piazzetta Duse, una delle aree di massimo pregio a ridosso del centro



Rassegna Stampa

Il Giorno > 03 Ottobre 2007



più fanno gola ai ricchi

soprattutto gli stranieri a voler risiedere in Montena

MA CHI CHIEDE questo tipo di residenze? La risposta lapalissiana è: chi ha i soldi e i soldi arrivano dall'Est. Il 5% della domanda proviene da lì. Se gli acquirenti non trovano subito, si adattano ad affittare, ovviamente in uno stabile di prestigio, dove si può arrivare a 550 euro al metro quadro all'anno. Ma solo così si può dire: "abito in Montena".



Una panoramica di corso Magenta. Sopra: una via di Brera, un tempo quartiere degli artisti, oggi comunque tra le zone immobiliari più costose della città

GLI AFFITTI

Rendite più alte nel quartiere Garibaldi-Brera

— MILANO —

IL CONTRATTO col canone d'affitto più alto è stato firmato per una casa nel Quadrilatero. La cifra: 100 mila euro all'anno. L'appartamento di 300 metri quadri ha la terrazza ed è stato ristrutturato. Chi vuole o deve affittare generalmente cerca appartamenti più grandi di quelli richiesti per l'acquisto. Siamo attorno ai 200 metri quadri. Si punta ai piani alti nei palazzi d'epoca, che devono avere la terrazza panoramica, il posto auto o il box. Secondo Tirelli

& Partner-Nomisma, l'andamento diverso di prezzi e canoni ha fatto scendere la redditività media potenziale al 3,5%. Il valore è inferiore a quello rilevato nel più ampio contesto cittadino. La ragione: il comparto non ha la sua tipicità nelle locazioni, cosa che invece succede nelle abitazioni normali. Brera-Garibaldi sono le zone più interessanti in termini di redditività col 4%, il

quadrilatero indica il 3, il Centro storico 3,8, Magenta 3,3, Venezia-Duse 3,7. Il top degli affitti, l'abbiamo visto, è nel Quadrilatero (550 euro al metro quadrato, all'anno), seguono Centro storico (430), Brera-Garibaldi (400), Magenta (400), Venezia Duse (390). Questi i prezzi massimi, ma il minimo nel Quadrilatero è di 300 euro al metro quadro e il medio di 400. In Magenta, è stato pagato un

I DESIDERI
Alla ricerca dell'appartamento in palazzo d'epoca con terrazza e box

canone complessivo di 60 mila euro all'anno, pari a 261 euro al metro quadro, per un'abitazione da ristrutturare di 230 metri quadri, con posto auto. Mentre, nella stessa zona, per un'abitazione di 200 metri quadri, usata, col box, sono stati pagati 52 mila euro all'anno. A Roma, i canoni medi, nello stesso tipo di abitazioni, si sono attestati sui 330 euro al metro quadro per anno, fino a raggiungere i 500 nel centro storico. Il contratto più caro è stato stipulato ai Parioli: 63.600 euro. **A.O.**

LA NOTA

Montenapoleone Il portafogli e l'apparenza



Ippolito
NEGRI

QUANDO ERO ragazzo mi dicevano - pensando forse che potessi scoprire quelle capacità mercantili di cui invece sono tutt'ora assolutamente privo - che in tempi di magra era solo il lusso a reggere. E' una considerazione che mi ripeteva un amico albergatore di una località di montagna l'estate scorsa: gli hotel più modesti erano vuoti quelli a quattro stelle avevano più clienti di tutti gli altri. Anche il mercato immobiliare sembra a rispondere a questa logica. Ci spiegano gli esperti infatti che per alcune zone di Milano non si bada a spese. Se uno vuole trovare casa in Montenapoleone non sta a preoccuparsi troppo del costo. L'importante è esserci. Fa molto trendy abitare nel Quadrilatero e anche se qualche volta - dicono gli esperti - è più l'apparenza del contenuto vero. Ma tant'è. Non è questione di fare del facile moralismo, su chi esagera e su chi la casa non può e non potrà forse mai permettersela. Ma c'è un'altra osservazione che m'è capitato di fare di recente. Con quella voglia tutta nostra, italiana e in parte anche europea, di avere casa (con le conseguenze, spesso, di cercare inutilmente il "posto" vicino invece di andare laddove il lavoro c'è) abbiamo contagiato anche gli stranieri. Quelli regolarizzati rimandano al paese d'origine una parte di denaro che guadagnano, ma tendono anche a risparmiare per comperare un'abitazione. Il mercato delle fasce più basse vive anche di questo tipo di investimento. Certo non siamo nel campo del lusso, quello c'è già chi pensa a presidiarlo. Solo che il risultato è comunque di spingere verso l'alto prezzi e appetiti. E qualcuno finisce per rimanere a bocca asciutta. Quello della casa, è un bene primario, lo dicono anche i giudici che di recente ne hanno ritenuto giustificata e legittima l'occupazione abusiva. Ma le abitazioni abitate illegalmente, ancora una volta, non sono quelle lussuose. Quelle non fanno a tempo ad essere occupate, chi ce le ha se le tiene, le altre vanno a ruba. E siamo d'accordo. Non possiamo stupirci quindi se è più facile vendere quel che costa tanto di quel che costa poco. Perché chi ha poco fatica tanto a mettere da parte un poco di risparmio (per non parlare dei mutui tanto ballerini di questi tempi), ma chi ha molto non ha problemi. E di chi ha moltissimo non è nemmeno il caso di parlare.