



Rassegna Stampa

Immobiliare.com > 11 gennaio 2013

L'outlet del lusso immobiliare

11 gennaio 2013 | di Antonio Rainò | In Mercato Immobiliare | Leave a Comment

Tweet Mi piace 4



Abbiamo visto come la location sia fondamentale per definire un **immobile di lusso**. Abbiamo però detto che si può certe volte aggirare la location e trovare immobili esclusivi anche al di fuori delle classiche zone considerate di lusso.

Interessante a questo proposito la classificazione che viene usata da Nomisma e da **Tirelli & Partners** nel loro Osservatorio sulle Residenze Esclusive. L'Osservatorio infatti studia gli immobili di pregio di Milano e Roma nelle zone

considerate universalmente di pregio che a Milano sono il Quadrilatero, il Centro Storico, Brera-Garibaldi, Magenta, Venezia-Duse. A Roma sono invece il Centro Storico, Pinciano Veneto, Parioli-Salario, Prati, Camilluccia.

Accanto a queste zone, l'Osservatorio considera anche la cosiddetta Zona Residuale. In questa zona rientrano tutti gli immobili che possono essere considerati di pregio (sopra il milione di euro o sopra i 7000 €/mq) ma che non si trovano nelle zone soprariportate.

Cosa rappresenta la zona residuale?

In un certo senso rappresenta l'outlet del lusso immobiliare. Come nei fashion outlet infatti, la zona residuale è un meta-luogo nel quale i prodotti di lusso sono in vendita privati del loro contesto. Nel caso della moda, il contesto è rappresentato dalle boutique del centro, dalle commesse algide ed eleganti che parlano 4 lingue, dall'offerta di un drink mentre aspetti che il tuo acquisto venga confezionato a regola d'arte e così via.

Nel caso dell'immobiliare di lusso, il contesto come abbiamo visto non è una semplice sovrastruttura ma è un elemento che contribuisce al valore dell'immobile. Infatti, se consideriamo i dati dell'Osservatorio Nomisma e **Tirelli & Partner** relativi a Milano, vediamo che un immobile di lusso in una zona "consolidata" ha prezzi medi al mq compresi tra € 8700 (Centro Storico) e € 14900 (Quadrilatero). Invece il prezzo medio al mq degli immobili di pregio fuori dai quartieri "blasonati" è di € 7000. La differenza è data proprio dal peso della location.

Chi acquista in un fashion outlet è interessato essenzialmente all'oggetto in sé e non ha interesse per i servizi accessori offerti dalla boutique o per la novità del prodotto di boutique rispetto all'outlet. Allo stesso modo chi acquista un immobile di lusso fuori dai quartieri top, privilegia i fattori intrinseci dell'oggetto immobiliare rispetto alla location. Considerata la differenza di prezzo in questione non è una preferenza di poco conto. E' un discorso di priorità. La location soddisfa in primo luogo un'esigenza di esclusività. Se non si ha questa esigenza e si è interessati "solo" a un gran bell'immobile, la zona residuale può essere la scelta giusta.

Antonio Rainò per Immobiliare.com