



**TIRELLI & PARTNERS**

*residenze esclusive*

*Rassegna Stampa*

**BRESCIA OGGI > 06 Marzo 2007**

L'Osservatorio Nomisma del secondo semestre 2006 conferma la stabilità nei mercati residenziali nelle principali «piazze» italiane

## **Residenze di lusso, i prezzi restano al top**

*Milano alle stelle: nel «quadrilatero» si può arrivare a 15.300 euro al mq*



Rassegna Stampa

### BRESCIA OGGI > 06 Marzo 2007

Regna la stabilità sul mercato delle residenze di lusso. A Milano, in particolare, secondo l'Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners-Nomisma, gli incrementi reali dei prezzi di compravendita nel secondo semestre del 2006 sono stati del 2,3% su base semestrale e del 4,5% su base annuale. Per acquistare una residenza di pregio nel capoluogo lombardo sono necessari in media 7.600 euro al metro quadrato, ma nel quadrilatero si arriva a 15.300 euro e nel segmento top si può salire a 30 mila euro il metro quadrato. In media il prezzo complessivo è sui 2 milioni, ma il record è stato toccato nello scorso ottobre per una residenza in zona Magenta, con giardino e piscina.

«A 25 milioni di euro c'era la coda di interessati, poi è stata venduta a 30 milioni», spiega Marco Tirelli, cui fa capo la Tirelli & Partners. A Milano, peraltro, il mercato delle residenze di pregio è «ingessato», perché da decenni le zone esclusive sono le stesse a differenza di città come New York in cui le aree più ricercate ora, come Tribeca, fino a dieci anni fa erano sconosciute al settore.

«Dove c'è staticità, non c'è ragione che i prezzi diminuiscono», rileva ancora Tirelli. Si allungano, comunque, i tempi di vendita che per Milano sono arrivati a 185 giorni, cioè sei mesi (contro i 3 che bastavano a inizio 2004 e i 125 giorni del mercato residenziale generale). Gli sconti sono rari, ma laddove si ottengono sono consistenti, da cui risulta un indice sintetico del 5,5%. Quadrilatero e Magenta restano le localizzazioni più richieste per il prestigio e le caratteristiche storico-artistiche degli immobili. Minore è l'interesse per le zone del centro storico afflitte da problemi di traffico e accessibilità e per Brera-Garibaldi, considerata il «divertimentificio» di Milano e quindi con problemi di tranquillità, soprattutto notturna.

La domanda elitaria milanese continua a prediligere abitazioni di taglio medio-grande (130-150 metri quadrati) preferibilmente inserite in palazzi d'epoca dotati di aree verdi condominiali. La presenza di posto auto o box risulta una caratteristica imprescindibile per l'acquisto di un'abitazione esclusiva, così come la luminosità e la silenziosità degli ambienti. Preferibile infine, la presenza di terrazzi e di servizio di portineria. Il comparto locativo, invece, continua a mostrare segnali di rallentamento: l'offerta si accumula a causa di canoni ancora troppo elevati e dell'alto prelievo fiscale che pesa sul settore. Il valore medio si attesta sotto i 300 euro al metro quadrato, fino a 520 euro. Il canone più alto è stato siglato, ancora una volta nel quadrilatero, per 60 mila euro annui. Le prolungate difficoltà rilevate in corrispondenza del segmento locativo e la conseguente contrazione dei canoni, ha comportato, per il secondo semestre consecutivo, una contrazione della redditività lorda da locazione. Scende, così, al 3,9% il ritorno sugli investimenti offerto dalle residenze esclusive meneghine, a fronte di una media cittadina che si colloca attorno al 4,5%.

Le zone più interessanti da questo punto di vista risultano essere Brera-Garibaldi e il centro storico, rispettivamente in grado di offrire il 4,6% e il 4,1%. Le

previsioni per il prossimo semestre (quindi per i primi sei mesi del 2007) continuano a essere positive e ottimistiche per quanto riguarda il segmento delle compravendite, anche in considerazione della positiva assimilazione da parte del mercato delle recenti evoluzioni legislative. Le incertezze riguardo alle decisioni del legislatore hanno rappresentato e rappresentano la fonte di maggiore preoccupazione per una domanda che appare comunque in grado di ritrovare slancio e vivacità non appena il governo rende noto i provvedimenti definitivi. Nel segmento medio sarà da monitorare l'andamento dei tassi di interesse anche se la struttura attuale della curva (tassi a breve più alti dei tassi a lungo) non desta preoccupazione. Riguardo al segmento delle locazioni, i giudizi dei professionisti di Tirelli & Partners continuano ad essere cauti in considerazione del livello dei canoni ormai stabile su valori elevati. Prospettive interessanti potrebbero derivare da modifiche fiscali volte all'unificazione dell'aliquota di prelievo sui redditi da locazione. Non sembra però che tali provvedimenti siano di immediata emanazione da parte delle autorità competenti.

A Bologna, l'altro mercato preso in considerazione dall'osservatorio della Tirelli & Partners, domanda e offerta hanno ritrovato una certa dinamicità, portando a un incremento del 2,7% dei prezzi di compravendita. Per acquistare un immobile di pregio di fascia media sono necessari circa 4.650 euro al metro quadrato, ma nella gamma top si arriva a 7.500 euro. L'abitazione più costosa scambiata sulla piazza emiliana è in zona Saragozza alta: 1,45 milioni di euro per un appartamento di 220 metri quadrati.

Anche le locazioni hanno segnato una ripresa con valori segnalati in rialzo di un punto percentuale. In media, sono dunque necessari 176 euro al mq per anno. I canoni massimi assoluti hanno raggiunto i 325 euro al metro quadrato per anno (zona Quadrilatero). L'abitazione di pregio tipicamente domandata sulla piazza bolognese risulta avere una dimensione media che si aggira sui 100 metri quadrati, con almeno 4 vani a disposizione. In genere si preferiscono ville monofamigliari o appartamenti in stabili d'epoca, possibilmente nei piani alti e con un terrazzo/balcone. Fondamentale la presenza di un box o di un posto auto. I locatari stranieri rappresentano circa il 10% del totale, sono di provenienza europea e risultano interessati in modo particolare agli oggetti presenti nel Quadrilatero o nel Centro storico: prediligono appartamenti situati in contesti silenziosi e comodi ai servizi.

Le ipotesi previsionali formulate per il prossimo semestre sono improntate all'ottimismo, tanto da intravedere la possibilità di un incremento delle quantità domandate e scambiate sul mercato delle locazioni e ulteriori rialzi sul versante dei valori di compravendita. La presenza di diversi interventi di ristrutturazione dovrebbe contribuire alla dinamicità delle zone del Quadrilatero e del Centro Storico, mentre proseguirà la fase di stagnazione delle zone pedecollinari - in particolare la zona Murri Alta - in virtù di una patologica mancanza di offerta.

**Il record  
raggiunto  
in zona  
Magenta:  
30 milioni  
di euro  
per una villa  
con giardino  
e piscina**

**Bologna  
più dinamica:  
l'incremento  
dei prezzi  
è stato  
del 2,7%,  
la media  
è 4.650 euro  
al mq**

rò che tali provvedimenti siano di immediata emanazione da parte delle autorità competenti.

A Bologna, l'altro mercato preso in considerazione dall'osservatorio della Tirelli & Partners, domanda e offerta hanno ritrovato una certa dinamicità, portando a un incremento

del 2,7% dei prezzi di compravendita. Per acquistare un immobile di pregio di fascia media sono necessari circa 4.650 euro al metro quadrato, ma nella gamma top si arriva a 7.500 euro. L'abitazione più costosa scambiata sulla piazza emiliana è in zona Saragozza alta: 1,45 milioni di euro per un appartamento di 220 metri quadrati.

Anche le locazioni hanno segnato una ripresa con valori segnalati in rialzo di un punto percentuale. In media, sono dunque necessari 176 euro al mq per anno. I canoni massimi assoluti hanno raggiunto i 325 euro al metro quadrato per anno (zona Quadrilatero). L'abitazione di pregio tipicamente domandata sulla piazza bolognese risulta avere una dimensione media che si aggira sui 100 metri quadrati, con almeno 4 vani a disposizione. In genere si preferiscono ville monofamigliari o appartamenti in stabili d'epoca, possibilmente nei piani alti e con un terrazzo/balcone. Fondamentale la presenza di un box o di un posto auto. I locatari stranieri rappresentano circa il 10% del totale, sono di provenienza europea e risultano interessati in modo particolare agli oggetti presenti nel Quadrilatero o nel Centro storico: prediligono appartamenti situati in contesti silenziosi e comodi ai servizi.

Le ipotesi previsionali formulate per il prossimo semestre sono improntate all'ottimismo, tanto da intravedere la possibilità di un incremento delle quantità domandate e scambiate sul mercato delle locazioni e ulteriori rialzi sul versante dei valori di compravendita. La presenza di diversi interventi di ristrutturazione dovrebbe contribuire alla dinamicità delle zone del Quadrilatero e del Centro Storico, mentre proseguirà la fase di stagnazione delle zone pedecollinari - in particolare la zona Murri Alta - in virtù di una patologica mancanza di offerta.