



ADVISORPROTAGONISTI

SI VINCE, MA AL CENTRO

di Marcella Persola



Carta d'identità

Nome: Marco E. Tirelli
Ruolo: fondatore
Società: Tirelli & Partner's
Sito: www.tirelliandpartners.com

Come si comporterà il mercato residenziale del lusso nel corso del 2009? E' vero come sostengono alcuni che il mercato continua a tenere? **ADVISOR** ha chiesto a **Marco Tirelli**, fondatore di **Tirelli & Partners** quale sia la sua view sul 2009 e quali siano i progetti che la società da lui guidata ha in cantiere.

Il 2008 è stato un anno difficile per il mercato immobiliare. Come si è comportato il mercato delle residenze esclusive in tale contesto?

Crede che sia necessario fare una premessa su quelle che sono le dinamiche che animano il mercato del lusso. In particolare è da chiarire che in molte città italiane, ad esclusione di Roma, è l'ubicazione vicino al centro che sancisce il prestigio della zona. Possiamo quindi affermare che il mercato del lusso in Italia e in particolare in città come Milano è un mercato secondario. Si costituisce sul passaggio da un proprietario a un altro, quindi presenta un'offerta molto limitata.

Per Roma, invece, il discorso è differente?

Innanzitutto presenta delle dimensioni diverse rispetto a Milano. Nel nostro Osservatorio sulle Residenze Esclusive, che stiamo elaborando e che presenteremo a breve, abbiamo voluto fare un confronto tra le due città. E' emerso che Milano è circa 1/11 di Roma. Roma possiede un centro storico che copre tutta la città di Milano. Inoltre, ha la fortuna di essere posizionata sui colli, e il panorama può rappresentare un benefit. Milano è una città mono-centrica e questo rende difficile

5 cantieri per un totale di 200 milioni. Tirelli: il mattone nel 2009? Anno top per il lusso.

avere a disposizione un'offerta interessante. Anche perché vi sono altri impedimenti quali: la limitatezza del territorio; la limitatezza del terreno edificabile e il non-uso intensivo del territorio. Tutto questo ci porta ad affermare che in città come questa il mercato del lusso è un mercato secondario, quindi un mercato gestito dalla sostituzione. Vendendo un immobile per cambiarlo. Inoltre aggiungerei che nel caso di Milano la limitatezza dell'offerta è rappresentata anche dal fatto che essendo una città mono-centrica la concorrenza proviene anche dalle altre destinazioni d'uso. Anche gli *show room*, alcuni studi professionali o uffici ambiscono a essere localizzati nella zona centrale. Questo riduce notevolmente l'offerta a disposizione.

Ma le trasformazioni che riguardano l'Expo non potrebbero rappresentare una svolta per la città?

Milano è una città statica che non si trasforma. E' difficile

modificare il tessuto della città, non ci sono stati interventi che miravano a creare dei nuovi centri. Il Progetto di Milano Santa Giulia andava in quella direzione, ossia di creare un nuovo centro. Ma non vedo una crescita della città in tale direzione. Non sono stati fatti interventi in merito e comunque, anche se si ampliarà, lo farà in modo discontinuo. Credo che l'Expo rappresenti per Milano un'occasione importante. Fondamentale per la città, ma non credo che la trasformerà. Credo che le darà l'imprinting per cambiare nei prossimi anni.

Quali progetti pensate di realizzare per il prossimo anno?

Sono convinto che vivremo un anno eccezionale in quanto è proprio nei momenti di crisi che ci si affida a consulenti validi, esperti in grado di risolvere le problematiche che si presentano; capaci di informare preventivamente l'acquirente su problematiche e i vizi dell'immobile. Per quanto riguarda i nostri progetti stiamo lavorando su cinque cantieri contemporaneamente nella città di Milano. Si tratta di progetti che interessano Via Monte di Pietà, Via Carducci, Piazza Sant'Ambrogio, Via Cappelini, zone quindi molto centrali. E poi un progetto in Via Volturino, che si trova nella zona Isola, meno centrale ma una delle zone più *trendy*. Ad oggi questi cinque cantieri ci hanno richiesto un investimento di 200 milioni di euro. Un investimento molto importante. Per quanto riguarda, invece, Roma stiamo lavorando a un cantiere molto importante per un fondo di *private equity* internazionale e, inoltre, siamo attivi anche a Venezia con due progetti significativi. ■