



Nomisma e Tirelli: a Milano prezzi in aumento del 6,3%

Il residenziale di lusso regge l'urto della crisi

Compravendite top**LE PRINCIPALI OPERAZIONI NEL PRIMO SEMESTRE 2008 A MILANO...**

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso
Magenta	8.200.000	690	11.884	Da ristrutturare
Manin-Giardini-Duse	7.500.000	438	17.123	Da ristrutturare
Brera-Garibaldi	6.200.000	386	16.062	Buona

Fonte: Tirelli&Partners

...E A ROMA

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso
Prati	2.200.000	200	11.000	Usato
Salario-Trieste	1.500.000	150	10.000	Da ristrutturare
Vigna Clara	1.150.000	150	7.667	Ristrutturato

Fonte: Nuova Attici

Paola Dezza
MILANO

Un clima sempre più surriscaldato caratterizza oggi il mercato immobiliare: attesa di prezzi in discesa, compravendite in deciso calo nei primi sei mesi del 2008 (-12,5% secondo i dati pubblicati ieri dall'Agenzia del Territorio), tempi sempre più lunghi per arrivare al contratto di cessione. Uno scenario che sembra solo scalfire il segmento delle abitazioni di lusso.

Secondo l'ultimo Osservatorio pubblicato da Tirelli&Partners e Nomisma, nel primo semestre del 2008, sia a Milano sia a Roma la domanda non è mancata e le quotazioni hanno resistito a livelli top. Nello stesso periodo, il residenziale delle maggiori aree urbane italiane ha mostrato un ulteriore affaticamento, con una domanda che di fatto si è mostrata sempre più debole. «In generale, però, il mercato italiano residenziale - spiega Daniela Percoco di Nomisma - è lontano dalle dinamiche estere di crisi. Soprattutto da Paesi quali Stati Uniti e Inghilterra, dove rispettivamente i valori delle case sono scesi del 17% e del 10 per cento».

Nel segmento delle abitazioni esclusive a Milano si sono registrati ancora rialzi dei prezzi (al lordo dell'inflazione) del 6,3% in media, anche se in alcune zone come il centro storico,

il Quadrilatero e Manin-Giardini-Duse le compravendite sono diminuite. Nel frattempo cala lo sconto sul prezzo richiesto, che arriva al 2,6% in media. «Milano soffre di un'offerta scarsa - spiegano da Tirelli & Partners -, ma una volta reperito il prodotto di qualità viene premiato da prezzi elevati e tempi stretti della trattativa».

A Roma, di contro, in generale si segnala un forte calo dei contratti e un allungamento dei tempi di vendita. Ma per le

IL PANORAMA

Per l'Agenzia del Territorio le compravendite sono in deciso calo (-12,5%): si allungano i tempi per il contratto di cessione

abitazioni di pregio è valso il contrario: domanda e offerta, tranne nella zona Prati, sono aumentate. Il mercato della capitale, poi, sarà quello che in futuro saprà tenere meglio la posizione nel segmento del lusso, soprattutto per le locazioni.

Ma quanto deve sborsare un acquirente per diventare proprietario di un'abitazione di lusso? Nel capoluogo lombardo le quotazioni mediamente più elevate si trovano nel Quadrilatero (fino a 17 mila euro/mq, mentre i top price arrivano a 24 mila euro al mq).

Il prezzo medio è di 2,4 milioni di euro. La residenza più costosa? È un attico di 690 metri quadrati venduto in zona Magenta per 8,2 milioni di euro. Molto limitata è la presenza di investitori stranieri (il 2% della domanda contro il 10% a Roma) e provengono per lo più da Russia e dall'Unione Europea (a Roma anche dagli Stati Uniti e dai Paesi arabi).

I valori di compravendita per le residenze esclusive romane aumentano del 6,4% rispetto al semestre precedente. Un'abitazione di pregio nella capitale costa in media 10,400 euro al mq (il valore massimo è di 14,500 euro al mq all'interno del centro storico).

Da segnalare la contrazione dei rendimenti di locazione. A Milano un appartamento di pregio nel 2004 rendeva il 4,2% lordo, oggi il 3 per cento. Stessa musica a Roma, dove nel 2004 chi dava in affitto un'abitazione di lusso portava a casa il 4,6% lordo e oggi si deve accontentare del 3,3 per cento.

Nel capoluogo lombardo i canoni da locazione sono rimasti inalterati nei primi sei mesi del 2008 rispetto al semestre precedente, con un canone medio annuo che è di poco inferiore ai 300 euro al metro quadrato. Lieve l'aumento degli affitti del lusso a Roma (+1,5% in media sul semestre precedente), con canoni medi annui che si aggirano sui 334 euro al mq.