Il lusso scende a patti con l’offerta

Per TIRELLI & Partners lo sconto a Roma si aggira intorno al 15% Scambi stabili nel prossimo semestre

Paola Dezza

In un panorama degli immobili residenziali invisiabilì ancora nelle acque della crisi, il lusso sembra tener: Ma, a un'analisi più attenta, anche per le residenze esclusive è lo scontro a risolvere le vendite.

Secondo l'Osservatorio presentato nei giorni scorsi da TIRELLI & Partners in collaborazione con Nomisma, a Milano l'offerta del segmento di prezzo (intendi con il termine quota 1,5 milioni di euro) è stata adeguata, da un punto di vista, sia per quanto riguarda la qualità, sia per quanto riguarda la quantità. A determinare un mercato ingannato nella città lombarda, è il passaggio di prezzi medi di vendita rispetto a un anno fa (secondo l'Osservatorio, a Roma, uno stato di prezzo è stato reso più elevato da una quota di prezzo per unità di area). È stato portato almeno a 250 mila unità a circa 2,5 milioni di euro.

A Milano i tempi di vendita salgono a 12 mesi, ma i prezzi non si muovono. Nel settore di Roma, che ha registrato una lieve flessione dei prezzi nell'ordine di circa 10%, il prezzo medio sembra stabile. In altre parole, i prezzi medi sembrano stabili, ma la tendenza è che la quota di prezzo più elevata, che può scendere fino a 10% rispetto a un anno fa, è stabile nel tempo e nel luogo.

A Milano, in questo periodo, i prezzi medii degli immobili residenziali sono stabili, ma la quota di prezzo più elevata, che può scendere fino a 10% rispetto a un anno fa, è stabile nel tempo e nel luogo. Ciò significa che la quotazione di prezzo più elevata è stabile nel tempo e nel luogo.

Per TIRELLI & Partners, il mercato di lusso a Milano è stabile nel tempo e nel luogo. Ciò significa che la quotazione di prezzo più elevata è stabile nel tempo e nel luogo.
Milano, Attico di 600 metri quadrati con piscina esterna in zona Quadrrocco

La fotografia

LE QUOTAZIONI
Valori delle residenze di pregio a Milano e Roma (primo semestre 2011)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Milano</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Quadrilatero</td>
<td>12.752</td>
<td>18.512</td>
<td>3.334.106</td>
<td>20.000</td>
<td>12.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Centro storico</td>
<td>7.770</td>
<td>10.252</td>
<td>1.673.460</td>
<td>22.571</td>
<td>7.900.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Brera-Garibaldi</td>
<td>7.418</td>
<td>10.258</td>
<td>1.286.904</td>
<td>13.333</td>
<td>5.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Magenta</td>
<td>7.827</td>
<td>10.560</td>
<td>2.078.050</td>
<td>15.714</td>
<td>9.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Venezia-Duse</td>
<td>11.586</td>
<td>14.370</td>
<td>4.390.000</td>
<td>19.600</td>
<td>13.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Media ponderata</td>
<td>7.585</td>
<td>10.301</td>
<td>1.883.423</td>
<td>16.696</td>
<td>7.596.255</td>
</tr>
<tr>
<td>Roma</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Centro storico</td>
<td>9.260</td>
<td>15.290</td>
<td>3.275.385</td>
<td>21.277</td>
<td>5.500.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Pinciano Veneto</td>
<td>8.968</td>
<td>11.333</td>
<td>3.025.000</td>
<td>12.000</td>
<td>3.200.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Parole-Salario-Trieste</td>
<td>7.379</td>
<td>12.441</td>
<td>2.850.526</td>
<td>19.444</td>
<td>15.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Prati</td>
<td>7.381</td>
<td>11.190</td>
<td>1.906.000</td>
<td>11.667</td>
<td>3.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Vigna Clara Camilluccia</td>
<td>6.924</td>
<td>12.266</td>
<td>3.120.000</td>
<td>12.381</td>
<td>8.500.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Media</td>
<td>7.983</td>
<td>12.504</td>
<td>-</td>
<td>15.354</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Fonte: elaborazioni Noriana su dati Tirelli & Partners, Nuova Attici

LE TRANSAZIONI TOP
Le compravendite di residenze “top prices” a Milano e Roma

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Pres. Complessivo (€)</th>
<th>Superficie (mq)</th>
<th>Prez. al mq (€)</th>
<th>Condizioni D’Uso</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Milano</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Quadrilatero</td>
<td>10.500.000</td>
<td>500</td>
<td>18.103</td>
<td>Buona</td>
</tr>
<tr>
<td>Magenta</td>
<td>4.700.000</td>
<td>490</td>
<td>9.592</td>
<td>Da ristrutturare</td>
</tr>
<tr>
<td>Centro storico</td>
<td>3.850.000</td>
<td>350</td>
<td>11.000</td>
<td>Buona</td>
</tr>
<tr>
<td>Roma</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Paroli</td>
<td>15.000.000</td>
<td>706</td>
<td>21.246</td>
<td>Ristrutt. nuovo</td>
</tr>
<tr>
<td>Paroli</td>
<td>3.500.000</td>
<td>180</td>
<td>19.444</td>
<td>Ristrutt. nuovo</td>
</tr>
<tr>
<td>Pinciano Veneto</td>
<td>3.200.000</td>
<td>150</td>
<td>21.333</td>
<td>Da ristrutturare</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Fonte: Tirelli & Partners, Nuova Attici