

**Crisi & affari**

Residenze di lusso: si compra con lo sconto

Valori in calo a Milano del 6-7% nel 2012

Il centro storico segna il passo

E il mercato tiene grazie agli stranieri

Fino ai mitici anni 80 il centro era degli industriali con la fabbrica nell'hinterland. Reparto e uffici nei pressi di Milano, appartamento di lusso con vista sulla Madonnina. Poi le residenze intorno al Duomo sono diventate il buon ritiro degli uomini della finanza, grisaglia e cellulare incollato all'orecchio. Oggi attici e superattici sono abbordabili solo per chi lavora nei pochi settori che tengono: tecnologie, telefonia e moda. Scomparsi del tutto i politici, per motivi di opportunità più che di portafogli. Aumentano, invece, i compratori stranieri. Soprattutto russi e arabi. Mentre i cinesi investono, sì. Ma non in residenze. Piuttosto in alberghi o in partecipazioni in attività produttive.

Pretese da ridimensionare

La vera novità, per il mercato del lusso milanese — ultimo baluardo dell'edilizia in crisi — è che anche qui i prezzi hanno cominciato a scendere: 6-7% nell'ultimo anno secondo uno studio condotto da Nomisma sui dati di mercato forniti da **Tirelli & partners** e Santandrea. Se si fa il paragone con cinque anni fa, quindi con i numeri precisi, il calo è drastico: meno 23%. E le percentuali non tengono conto dell'inflazione.

«Chi vuole comprare non deve farsi scoraggiare dalle richieste, che spesso non tengono conto della crisi — fa notare Marco **Tirelli**, senior partner della società omonima —. Se nel 2007 i prezzi potevano essere "limati" di un 5%, oggi siamo arrivati a sfiorare il 13».

Solo attici e superattici

Il mercato degli immobili di lusso vale a Milano il 3-5 per cento del totale. Parliamo di residenze che costano almeno 7 mila euro al metro

quadrato e oltre un milione di euro al rogito. L'indirizzo «giusto» è una condizione necessaria ma non sufficiente. Il palazzo deve essere di rappresentanza, custode in livrea, ultimo piano o penultimo nel peggiore dei casi. Il terrazzo è obbligatorio, molto ampio e con vista. Indispensabile — *ça va sans dire* — anche il box, meglio se doppio.

La vera novità a Milano è l'offerta di alloggi di lusso nuovi, quindi in classe energetica elevata e con una domotica d'avanguardia, all'interno di progetti che stanno cambiando lo skyline della città. Porta nuova e CityLife in primis. Per rendere l'idea, una penthouse in cima alle torri di quest'ultimo progetto vale intorno agli 11 mila euro al metro quadrato. «Il centro ha sempre i suoi estimatori ma è innegabile: negli ultimi mesi sta segnando il passo — osserva Marco **Tirelli** —. Regge di più la domanda per alcune zone di pregio come Brera. L'avvento di Ecompass non ha aiutato. Chi compra deve mettere in conto la scomodità del parcheggio».

«Non c'è dubbio, il costo del nuovo diventa un punto di riferimento importante. Non dimentichiamo però che anche in centro esistono nuovi progetti, per quanto di dimensioni minori», interviene Enzo Albanese, a capo di Sigest, società che, tra le altre cose, si occupa della commercializzazione delle residenze di CityLife.

Quartieri emergenti

«A Milano stanno nascendo nuovi centri di qualità e valore — aggiunge Fabio Guglielmi, direttore generale di Santandrea (gruppo Gabetti) —. La nota positiva per chi è interessato a comprare è che non solo i prezzi si abbassano ma si può

scegliere. Prima trovare un attico sul mercato in certe vie era quasi impossibile. Oggi si possono valutare diverse offerte».

«Prima della crisi, nei momenti d'oro, per i pezzi di maggior pregio si arrivavano a chiedere anche a 30-40 mila euro al metro quadrato. Oggi 20 mila euro sono già un record», continua il ragionamento Lionella Maggi, a capo della Fimaa, l'associazione degli agenti immobiliari milanesi aderenti a Confcommercio. Si parla sempre di prezzi improponibili per i comuni mortali. Chi compra? «Il mercato del lusso tiene grazie agli stranieri — continua Maggi —. Parliamo di russi e arabi prima ancora che americani o europei. Oppure di italiani che all'estero hanno fatto fortuna e vogliono comprare una seconda casa di lusso a Milano».

Capricci da accontentare

Le bizzarrie degli stranieri a caccia di una residenza sotto il Duomo sono numerose. Si va dal mosaico dorato (in senso letterale) per il bagno, al quadro con un meccanismo che, all'occorrenza, fa scomparire la tela in modo da lasciare il posto a un enorme schermo tv.

Per gli interior designer a caccia di lavoro sotto la Madonnina incontrare un magnate russo è meglio di una vincita al superenalotto. «La parcella dell'architetto può arrivare tranquillamente a 300-400 mila euro — racconta un intermediario d'affari a caccia di immobili sulla piazza milanese per conto uomini d'affari di Mosca —. Certo, le richieste sono le più strane. Tutto deve essere coordinato fin nei minimi dettagli. Dalla biancheria per la casa ai piatti della cucina».

Rita Querzé

rquerze@corriere.it

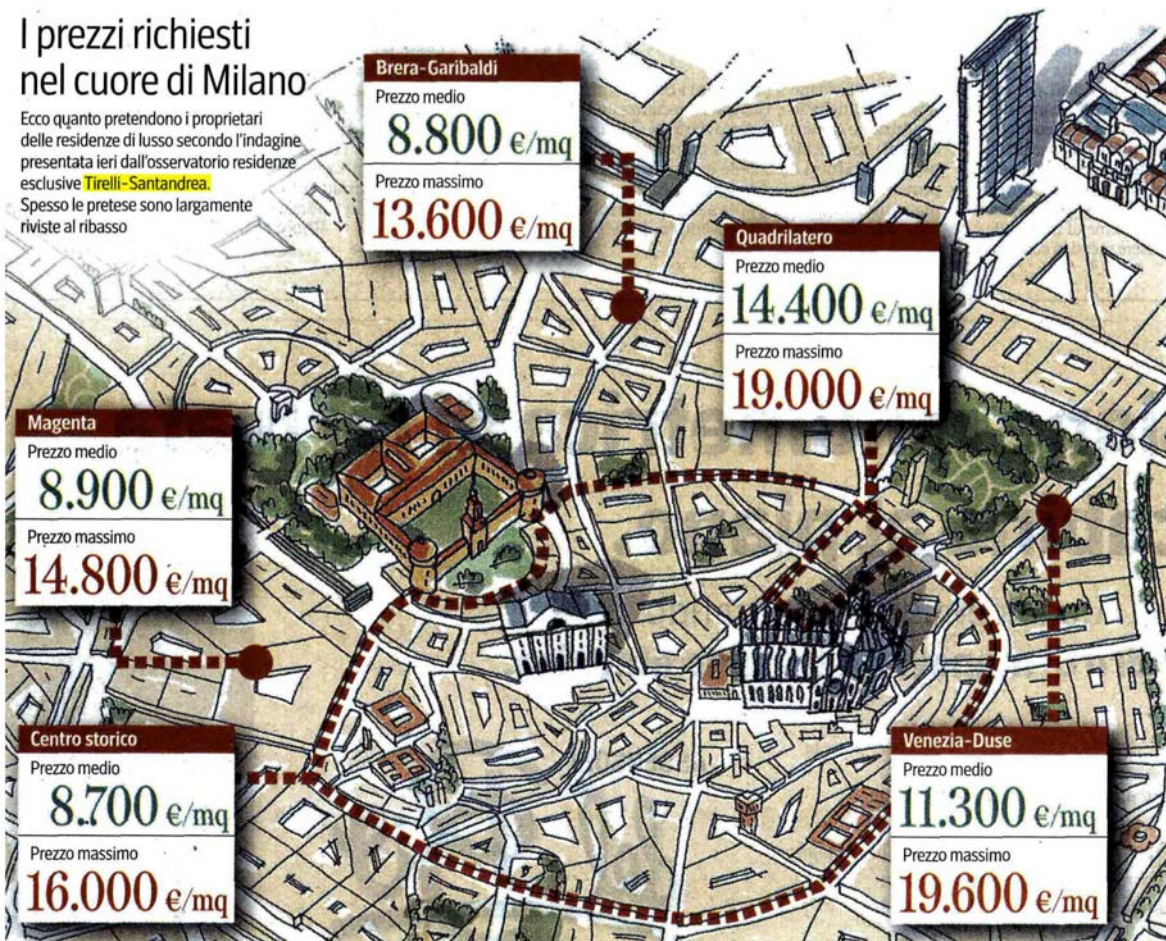


TIRELLI & PARTNERS

residenze esclusive

I prezzi richiesti nel cuore di Milano

Ecco quanto pretendono i proprietari delle residenze di lusso secondo l'indagine presentata ieri dall'osservatorio residenze esclusive **Tirelli-Santandrea**. Spesso le pretese sono largamente riviste al ribasso



Fonte: Osservatorio residenze esclusive Tirelli/Santandrea

EMANUELE LAMEDICA



Vendite record
Nell'ultimo semestre, tra gli immobili di pregio venduti a Milano, 315 metri quadrati in zona Venezia: 4,5 milioni di euro



ONLINE Su CorriereMilano.milano.corriere.it i «capricci» degli stranieri che cercano (e comprano) residenze di lusso a Milano

Stranieri benvenuti

I clienti preferiti degli agenti immobiliari milanesi sono gli uomini d'affari russi e arabi. Non badano a spese

www.tirelliandpartners.com