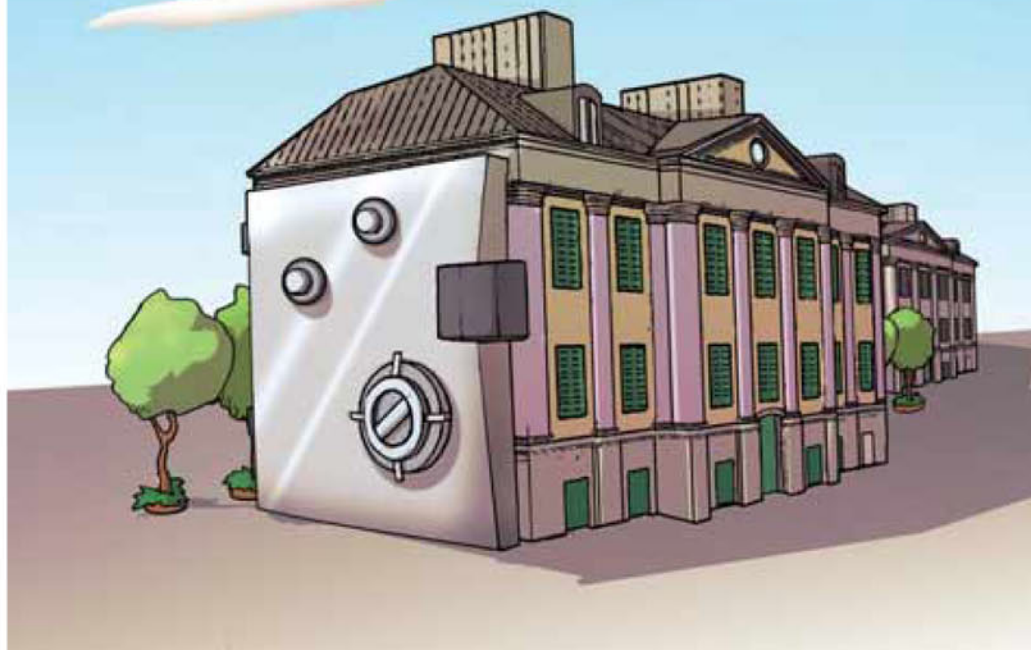




**Residenze** Nonostante la crisi le case di pregio tengono nelle metropoli e in provincia. Grazie ai milionari, aumentati del 4%

# Cassaforte di lusso



di **Gabriele Frontoni**

**N**iente crisi, siamo ricchi. Il mercato degli immobili di prestigio non sembra temere le turbolenze dei mercati che hanno trascinato al ribasso le quotazioni del mattone. Ed è così che in un periodo di incertezza, le residenze di lusso si confermano un ottimo affare sia in termini di rivalutazione che in termini di rendimenti. A tal punto che nei due principali centri urbani dello stivale, Roma e Milano, i primi sei mesi dell'anno hanno fatto registra-

re una domanda stabile e talvolta addirittura in crescita per le case destinate a una clientela d'élite, disposta a spendere, in alcuni casi, anche 18 o 24 mila euro a metro quadro per accaparrarsi un piccolo angolo di esclusività. «Storicamente, nelle nostre grandi città, gli immobili di lusso hanno dimostrato di tenere i prezzi maggiormente in tensione grazie soprattutto a un'offerta piuttosto scarsa», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi UBH. «Le case di pregio, infatti, non sono superiori al 7-8% dello stock totale di abitazioni presenti in ogni singola re-

altà urbana». Oltre a un'offerta che non va mai in surplus, negli ultimi 10 anni la domanda è cresciuta a ritmi sostenuti in termini quantitativi, sostenuta dal fatto che il numero di italiani con un patrimonio superiore al milione di euro ha toccato lo scorso anno il 3,8% del totale, arrivando a 205.000 persone, molte delle quali rivolgono parte dei loro investimenti sempre al mercato immobiliare italiano di fascia alta.



### I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI



## Cassaforte

(segue da pag. 55)

Milano. Sarà per tutti questi motivi che nei primi sei mesi dell'anno, secondo le rilevazioni dell'Osservatorio sulle residenze esclusive di Tirelli & Partners e Nomisma, il mercato di fascia alta di Milano e Roma, non soltanto non ha sofferto della crisi di settore ma è riuscito addirittura a chiudere il periodo con un bilancio in attivo. A Milano, per esempio, le zone di corso Magenta e di

PREZZI DELLE CASE DI LUSO A MILANO				
1° semestre 2008				
	Prezzo medio min. €/mq	Prezzo medio max. €/mq	Prezzo medio compless. €	Top price €/mq
Quadrilatero	12.000	17.000	6.830.000	24.000
Centro storico	6.800	11.000	1.560.000	14.000
Brera - Garibaldi	7.200	11.000	1.520.000	14.000
Magenta	8.200	11.300	3.490.000	15.000
Manin-Giardini-Duse	9.000	13.000	4.270.000	19.000
Zona residuale	5.700	7.000	1.740.000	11.000
<b>MEDIA</b>	<b>8.150</b>	<b>11.717</b>	<b>2.379.422</b>	<b>16.167</b>
<b>Var. semestrale</b>	<b>5,0%</b>	<b>7,1%</b>	-	-

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Brera hanno fatto registrare una domanda in forte crescita a fronte di un modesto calo del centro storico, mentre i tempi di compravendita sono risultati addirittura in diminuzione rispetto al semestre precedente, passando dagli 8 mesi necessari per vendere una casa di lusso alla fine del 2007 agli attuali 7,5 mesi. Non solo. Lo sconto praticato sul prezzo richiesto ha continuato a

diminuire non superando, al momento, il 2,6% del costo iniziale proposto dal venditore. E cosa dire del valore delle residenze? «Il ritmo di crescita dei prezzi è simile a quello dello scorso semestre», fanno sapere gli analisti di Tirelli e Nomisma, «e si attesta in media al +6,3%».

Le quotazioni più elevate continuano a essere appannaggio del Quadrilatero con prezzi che possono arrivare anche a superare i 17 mila euro al metro quadrato, mentre il costo medio di un'abitazione di pregio a Milano si attesta attorno ai 2,4 milioni di euro, con punte fino a 7 milioni nelle vie del centro storico, tra Montenapoleone e via della Spiga, tra via Manzoni e Corso Vittorio Emanuele». Prezzi ancora più elevati per il top di gamma, ovvero per le residenze uniche, magari con terrazzi, giardini e affacci mozzafiato. Anche in questo caso, è il centro storico a dominare la scena di Milano con i costi delle abitazioni più esclusive che possono arrivare addirittura a 24 mila euro a metro quadrato. Tanto da giustificare gli 8,2 milioni di euro pagati senza difficoltà per accaparrarsi un'immobile esclusivo nella zona di corso Magenta, guadagnandosi, allo stesso tempo, il primato di transazione più im-

PREZZI DELLE CASE DI LUSO A ROMA				
1° semestre 2008				
	Prezzo medio min. €/mq	Prezzo medio max. €/mq	Prezzo medio compless. €	Top price €/mq
Centro storico	12.167	14.500	2.700.000	18.000
Pinciano Veneto	11.333	12.167	2.500.000	15.000
Prati	11.167	12.500	2.400.000	15.000
Salario - Trieste	9.167	10.600	1.980.000	12.000
Aventino - Gianicolo	8.167	8.833	1.800.000	10.000
Vigna Clara	7.000	7.700	1.550.000	10.000
<b>MEDIA</b>	<b>9.833</b>	<b>11.050</b>	-	<b>13.333</b>
<b>Var. semestrale</b>	<b>17,1</b>	<b>-1,6</b>	-	-

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

### QUANTO COSTA IL LUSO IN PROVINCIA

Euro al metro quadro dati settembre 2008

	Signorili		Pregio/Lusso	
	Min	Max	Min	Max
Torino	3.000	3.500	4.500	6.600
Verona	4.200	5.800	7.000	8.000
Bologna	4.500	5.500	6.000	7.000
Firenze	6.500	7.500	8.000	13.000
Venezia	7.500	10.500	13.000	18.000
Napoli	5.500	7.000	9.000	11.000
Bari	4.500	5.000	5.800	6.300
Palermo	3.500	4.000	4.500	5.800

Fonte: Ufficio Studi Ubh

portante dell'anno sul mercato del mattone di Milano.

**I fasti della capitale.** Se all'ombra della Madonnina il 2008 non sembra aver risentito della crisi internazionale, il mercato del real estate della capitale appare godere, se possibile, di una salute ancora migliore.

Non soltanto, infatti, la domanda di appartamenti di pregio non ha subito contrazioni rispetto allo scorso anno, ma in alcune aree di Roma si è registrato un vero e proprio boom di compravendite. «Rispetto al semestre precedente, l'offerta di abitazioni di pregio è cresciuta in tutte le zone osservate con la sola eccezione di Prati e del centro storico dove non abbiamo rilevato mutamenti sostanziali», fanno sapere gli esperti dell'Osservatorio sulle residenze esclusive. A differenza di quanto avviene a Milano, tuttavia, il mercato immobiliare della Capitale ha dovuto fare i conti con un allungamento dei tempi di vendita di circa mezzo mese. Forte discrepanza con il capoluogo lombardo anche sul terreno degli sconti praticati, pari a circa l'8,5% del prezzo richiesto, in forte calo rispetto al 16,8% registrato in media nel secondo semestre del 2007.

**Qui passa lo straniero.** La buona salute di cui gode il mercato del mattone di Roma è dovuta in buona parte alla grande attrattività di cui gode la città eterna sul panorama in-

ternazionale. A tal punto che tra gennaio e giugno di quest'anno, gli acquirenti provenienti dall'estero hanno rappresentato addirittura il 10% del totale. «Le richieste degli stranieri si concentrano su attici posti all'interno di edifici d'epoca con vista di monumenti oppure su ville con un servizio di vigilanza», avvertono gli esperti del settore secondo cui i più attivi sul mercato immobiliare romano continuano a essere gli americani, tallonati da russi e arabi. E cosa dire dei prezzi? «I valori di compravendita per le residenze esclusive romane sono aumentati del 6,4% rispetto al semestre precedente», avvertono gli esperti di Tirelli-Nomisma. «Per l'acquisto di un'abitazione di pregio occorrono in media 10.400 euro al metro quadro con un massimo di 14.500 euro mq all'interno del centro storico. Per una casa di pregio in zona Pinciano-Veneto il costo medio al metro quadro si aggira invece attorno agli 11.750 euro, mentre a Prati è possibile cavarsela con 11.800 euro. Più contenuti, si fa per dire, i valori delle case di fascia alta in zona Salario-Triste (9.900 euro a mq), Aventino-Gianicolo (8.500 euro) e Vigna Clara (7.350 euro al metro quadrato). Valori che, nel caso di un ricco acquirente, si sono concretizzati in un investimento da 11,5 milioni di euro per una residenza da sogno sull'Aventino, guadagnandosi la palma d'oro di transazione immobiliare più ricca del primo semestre dell'anno. (riproduzione riservata)

## Il lusso fa tappa in provincia

Vale per le grandi città ma anche per i centri più piccoli. Il buono stato di salute degli immobili di pregio non rappresenta un'esclusiva delle metropoli ma trova casa anche nelle realtà più piccole della penisola italiana. Chiaramente con livelli di prezzo ben più contenuti rispetto a Roma o Milano. A Torino, per esempio, le rilevazioni di UBH parlano di una crescita sostenuta per il mattone di pregio con prezzi in ascesa fino a 7.500 euro al metro quadro in zona Crocetta Pedonale, 7 mila euro a Piazzetta Maria Teresa e 6.800 euro in Corso Fiume. Per non parlare di Venezia dove il costo di un immobile di pregio può arrivare fino a 14 mila euro al metro quadrato nei pressi del Canal Grande, 12 mila euro in zona Accademia e 9 mila euro nelle vicinanze di San Paolo. Livelli di costo ancora più elevati per le abitazioni esclusive a Firenze dove una casa a Ponte Vecchio o in Piazza della Signoria può arrivare a costare fino a 20 mila euro al metro quadrato, mentre in Pian dei Giullari di euro ne bastano 13.500 al metro quadrato. A Napoli, via Posillipo o Piazza dei Martiri sono arrivati a prezzi da capogiro (11 mila euro al metro quadrato), mentre nelle zone centrali di Bari e Palermo le quotazioni massime degli appartamenti di alta gamma si aggirano tra i 6 e i 7.500 euro a metro quadrato.

### IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI ESCLUSIVE...

1° semestre 2008								
	Domanda	Offerta	Numero contratti	Tempi di vendita mesi	Divario prezzo richiesto ed effettivo	Prezzo medio €/al mq	Var. semestr.	Top prices €/al mq
ROMA	+	+	=	4,7	8,5%	10.442	6,4%	18.000
MILANO	=	=	= -	7,5	2,6%	9.933	6,3%	24.000

### ... E QUELLO DELLE LOCAZIONI

1° semestre 2008							
	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locazione mesi	Canone medio €/anno al mq	Rendimenti	Top rents €/anno al mq
ROMA	+	=	= +	5,0	334	3,3%	650
MILANO	=	=	= -	4,3	297	3,0%	650

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati