



Rassegna Stampa

Corriere della Sera ed. Milano > 1 - ottobre - 2008

La casa I due volti di Milano

Il crollo delle Borse spinge i prezzi È boom per le abitazioni di lusso

«Chi ha grandi patrimoni torna a investire nel mattone pregiato»

Le quotazioni degli alloggi di prestigio sono cresciute del 6,3 per cento in sei mesi. «Investimenti sopra il milione di euro»

La crisi della Borsa spinge al rialzo le quotazioni del mercato immobiliare di lusso. Loft, attici, ville di pregio negli indirizzi simbolo della città: qui i prezzi del mattone continuano a salire.

Secondo le rilevazioni di Nomisma per Tirelli & Partners, agenzia specializzata nell'intermediazione immobiliare di livello, nei primi sei mesi dell'anno le quotazioni degli alloggi di prestigio sono cresciute a Milano del 6,3 per cento. Risultato sorprendente per un mercato — quello dell'immobiliare residenziale considerato nel suo insieme — che nei primi sei mesi dell'anno ha visto i prezzi scendere per la prima volta da dodici anni a questa parte.

«La crisi della Borsa spinge chi ha denaro a investire nella casa, un classico bene rifugio. La regola però vale, appunto, per chi ha liquidità. Ecco perché i prezzi che tengono me-

glio sono quelli degli alloggi di lusso», spiega Armando Borghi, direttore del master in Real Estate dell'università Bicconi. Il mercato immobiliare medio basso si avvantaggerà in modo molto minore dalla crisi della Borsa. «I tassi d'interesse sui mutui sono cresciuti troppo negli ultimi mesi e stanno spingendo a vendere chi si trova in difficoltà nel pagamento delle rate — aggiunge Borghi —. Un fenomeno che pesa sulla creazione del prezzo come equilibrio tra domanda e offerta. Tantopiù che i tassi interbancari, a cui sono agganciati molti prestiti sulla casa, restano alti».

Tornando alle abitazioni di lusso, a Milano i tempi di vendita, secondo Tirelli & partners, si attestano sui 7 mesi e mezzo mentre lo «sconto» che gli acquirenti sono in grado di strappare sul prezzo di partenza si ferma al 2,6 per cento.

Per alloggi di lusso si intendono tutti quelli che passano di mano per cifre superiori a un milione di euro. Tra gli atout considerati indispensabili: disposizione del posto macchina (meglio se due), un centinaio di metri quadrati

LE CASE TOP

Prezzi al metro quadrato

*Dati in euro

Zona urbana	Prezzo medio*	Prezzo max*
■ Quadrilatero	14.500	24.000
■ Centro storico	8.900	14.000
■ Brera-Caribaldi	9.100	14.000
■ Magenta	9.750	15.000
■ Manin-Giardini-Cuse	11.000	19.000
Media	9.933	16.167

Fonte: Tirelli & Partners

D'ARCO

Quadrilatero

Intorno a via Montenapoleone le case vip in crescita Brera e corso Magenta

Le richieste

Il massimo resta la piscina. Richiestissime anche le spa domestiche

per la zona giorno, megaterrazzo.

«Certo, la piscina resta il vero lusso — spiega Marco Tirelli di Tirelli & partners —. Se non altro perché richiede una disponibilità di spazio notevole e un investimento non trascurabile per realizzazione e manutenzione».

La palestra in casa non è più considerata uno status symbol («per realizzarla dopotutto basta una stanza ben areata e una piccola spesa per gli attrezzi», valuta ancora Tirelli). Vanno invece per la maggiore gli spazi benessere privati: bagni che ormai somigliano a picco-

le spa, con tanto di sauna e bagno turco. Il tutto condito con superimpianti idrici in grado di riempire la vasca idromassaggio per sei in pochi secondi. Oltre a insonorizzazione tra stanza e stanza. E quel po' di domotica che serve a rendere tutto più perfetto: un pulsante per alzare e abbassare in un colpo solo tutte le tapparelle di casa o accendere il riscaldamento mentre si torna dalle vacanze in montagna.

Oltre ai lussi ci sono le stravaganze. Come 25 metri di piscina in soggiorno. Ma questo è un altro discorso.

Rita Querzé