



Rassegna Stampa

MF > 29 - febbraio - 2008

PREZZI ANCORA IN SALITA PER LE ABITAZIONI DI PRESTIGIO, SPECIE A MILANO

# Il pregio non teme la crisi

*Nel capoluogo lombardo, complice una persistente scarsità dell'offerta, le quotazioni in sei mesi hanno guadagnato un altro 6,7%. Positivo anche il trend di Roma, con valori medi intorno ai 10 mila euro/metro quadrato*

DI GABRIELE FRONTONI

La crisi del mattone c'è ma non si vede. Almeno per i paperoni, italiani e non, disposti a puntare svariati milioni di euro per mettere le mani sulla casa dei propri sogni. Ed è così che nel 2007 la domanda di immobili di prestigio si è mantenuta stabile rispetto a un anno prima, a fronte di un calo del 3,3% per il mercato immobiliare tradizionale, con punte del -10% nelle grandi città. E sono proprio le due principali metropoli della Penisola, Roma e Milano, a fornire i dati di un mercato ancora in salute. Almeno stando a quanto registrato dal barometro sulle residenze esclusive firmato Tirelli & Partners-Nomisma. «L'unico elemento di criticità che sembra contraddistinguere i mercati di pregio è rappresentato dalla difficoltà di reperire oggetti dalle caratteristiche di esclusività e unicità in grado di soddisfare le sempre più esigenti richieste della domanda», avvertono i curatori del rapporto. «Domanda che, essendo prevalentemente mossa dal desiderio di migliorare la propria condizione abitativa, risulta particolarmente selettiva e attenta nel valutare gli immobili sul mercato». C'è poi il fattore consistenza dell'offerta, a Milano piuttosto scarsa, più ricca invece a Roma, dove indubbiamente molti di più sono gli immobili di pregio storico-artistico. Non a caso i prezzi del lusso, a dispetto del rallentamento generale del mercato residenziale, nell'ultimo semestre hanno messo a segno un ulteriore +6,7%, che diventa +15,4% se si ragiona su base annua.

Sempre il rapporto descrive quali sono gli immobili davvero di pregio: ubicazione nelle aree più prestigiose delle città, metrature che difficilmente scendono sotto i 250 metri quadrati, presenza di almeno un box per l'automobile, meglio se doppio, e possibilmente anche di terrazzi, verande o perlomeno di una vista mozzafiato. Ma quali sono i prezzi massimi battuti nell'ultimo anno per le residenze di prestigio? Il record del 2007 è andato a un appartamento di 390 metri quadrati con box e terrazzo situato nella zona Manin-Giardini-Duse nel centro di Milano, che è stato venduto per 7.225.000 euro, poco più di 18.500 euro al metro quadrato. Non si

QUANTO VALE IL MATTONI DI LUSO NELLE CAPITALI								
Il Semestre 2007								
Milano	Prez. medio minimo /mq	Prez. medio massimo /mq	Top prices /mq	Roma	Prez. medio minimo /mq	Prez. medio massimo /mq	Top prices /mq	
◆ Quadrilatero	12.000	17.000	24.000	◆ Centro storico	9.500	12.700	29.800	
◆ Centro storico	7.000	9.972	15.400	◆ Pinciano Veneto	9.600	12.400	15.800	
◆ Brera - Garibaldi	6.500	9.130	13.500	◆ Prati	8.400	11.000	13.600	
◆ Magenta	7.110	10.731	15.000	◆ Salario - Trieste	7.900	10.200	12.800	
◆ Manin-Giardini-Duse	8.700	11.900	19.000	◆ Aventino - Gianicolo	8.000	10.600	11.500	
◆ Zona residuale	5.250	6.880	11.000	◆ Vigna Clara	7.000	10.500	12.700	
◆ Media	7.760	10.936	16.317	◆ Media	8.400	11.233	16.033	
◆ Variazione semestrale %	5,3	8,5	-	◆ Variazione semestrale %	2,1	1,3	-	

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners - Nuova Attici.

tratta, in realtà, di una cifra esagerata se si pensa che nel Quadrilatero della moda (compreso tra via Montenapoleone, via della Spiga e via Sant'Andrea) gli immobili ormai quotano 24 mila euro al metro quadrato. E non si risparmia neanche con l'affitto, visto che, sempre nel Quadrilatero, il canone medio di locazione delle abitazioni di lusso si aggira attorno ai 675 euro all'anno per metro quadrato, quindi per un appartamento di grandi dimensioni (250 metri quadrati) occorrono non meno di 170 mila euro all'anno.

Va un po' meglio nella zona Brera-Garibaldi, dove per l'affitto della stessa casa sono sufficienti 130 mila euro, o in corso Magenta, dove i costi di locazione scendono a 400 euro all'anno al metro quadrato. Le cose non vanno meglio nella capita-

le. Anzi. Nel cuore del centro storico di Roma alcune residenze con caratteristiche di indiscutibile unicità storica e artistica sono arrivate a valere addirittura 29.400 euro al metro quadrato in caso di compravendita, seguite a distanza dai 15.800 euro al metro quadrato della zona Pinciano-Veneto. L'abitazione più costosa in termini assoluti si trova invece in zona Aventino-Gianicolo ed è stata messa sul mercato a un prezzo complessivo di 11.500.000 euro, mentre quella effettivamente venduta lo scorso anno al prezzo più caro è stata scambiata per 5,8 milioni di euro.

Quanto ai canoni di locazione i più elevati si raggiungono nel centro storico e nella zona Pinciano-Veneto dove si attestano, rispettivamente, sui 378 e 354 euro al mq/anno, poco più della metà rispetto al top di gamma milanese. (riproduzione riservata)

**TREND POSITIVO ANCHE PER GLI AFFITTI**