



## Il lusso langue in Italia ma volano gli affitti al top: 115mila euro l'anno nel Quadrilatero a Milano.

di Evelina Marchesini

10 ottobre 2013 Cronologia articolo



Tweet



Il mercato delle abitazioni di lusso in Italia è arrivato a un punto di stallo. Secondo l'Osservatorio di [Tirelli & Partners](#) e Nomisma, presentato oggi, su circa mille residenze di pregio offerte sul mercato, solo 30 si sono trasformate in transazioni reali nel primo semestre 2013. Una situazione che coinvolge sia Roma, sia Milano e che scava un enorme spartiacque rispetto all'andamento di mercati come Londra, New York, Parigi o Ginevra, dove le compravendite e i prezzi hanno recuperato in pieno i ritmi pre-crisi.

### GALLERY

I prezzi del lusso a Milano e Roma



### APPROFONDIMENTI

Leggi i documenti

### Il quadro di Milano

Qualche numero può servire a chiarire i concetti teorici. Milano è sempre stata, anche per le ridotte dimensioni dell'area di riferimento del lusso, un punto importante di riferimento. Se nel primo semestre del 2010 il cosiddetto tasso di assorbimento (cioè il numero delle case di lusso comprate nel periodo a fronte dell'offerta complessiva) era pari al 24,9%, gli ultimi dati riportano un tasso di assorbimento del 2,8%, con alcune zone della città che proprio non tirano. Il Quadrilatero resiste bene con un 10,3%, ma il centro storico è precipitato allo 0,7% (contro il 20,2% del 2011) e zona Magenta è ferma al 3,8 per cento. In questo contesto, i tempi medi di vendita sono saliti a 15,4 mesi, mentre lo sconto medio tra quanto richiesto dal compratore e quanto pagato dal venditore è rimasto contenuto, all'11,9 per cento. Nei primi sei mesi del 2013 i prezzi del

lusso a Milano sono così scesi mediamente del 2,2% e questa riduzione ha riguardato in misura piuttosto omogenea sia i prezzi massimi, sia quelli minimi, anche se non pare essersi ancora arrestata la tendenza all'ampliamento della forbice che caratterizza il mercato dall'avvio della crisi. La zona del Quadrilatero continua a riportare i valori di compravendita più elevati, pari, in media, a circa 14mila euro al metro quadrato, seguita da Venezia-Duse, con un dato medio che si attesta attorno ai 10.700 euro al mq. Il valore assunto del "prezzo medio complessivo" è in continua contrazione, passando da 1,645 milioni di euro di fine 2012 a 1,593 milioni di euro attuali. Si tratta del valore più basso registrato dal 2006 ad oggi e tale andamento risente anche della diminuzione della media dei metri quadri delle abitazioni sul mercato, passati dai 234 del I Semestre 2010 ai 201 del 2013.

### Le tre transazioni "clou"

La contrazione del valore medio delle transazioni si ripercuote anche sulle dimensioni delle operazioni



sugli immobili trofeo. Le tre compravendite più importanti a Milano si sono limitate al Quadrilatero e alla zona Magenta. In particolare, la più importante del primo semestre è stata la vendita di un attico al quarto piano con terrazzo e box auto, nuova, nel Quadrilatero: 280 metri quadrati complessivi per un prezzo totale di 3,33 milioni di euro, pari a circa 11mila euro al metro quadrato. La seconda ha riguardato un appartamento al secondo piano senza terrazzo e senza box auto in zona Magenta, una residenza da ristrutturare di 260 metri quadrati per un prezzo di 2,5 milioni di euro (9.615 euro al metro quadrato). La terza più importante dei sei mesi è poi stata di nuovo nel Quadrilatero, un appartamento al quarto piano con terrazzo e box auto, nuovo, di 180 metri quadrati, per un valore di 2,35 milioni di euro (11.720 euro al metro).

### **Gli affitti di lusso**

Nonostante la correzione registrata nel corso della prima parte del 2013 in corrispondenza dei canoni medi, i top rents hanno continuato ad aumentare raggiungendo i 467 euro al metro, soprattutto in virtù della crescita evidenziata nella zona del Centro Storico e in quella di Brera-Garibaldi. Una crescita connessa all'immissione sul mercato di prodotti di eccezione che non modificano in alcun modo il mercato nel suo complesso. «Immissione che peraltro per il momento resta senza riscontro da parte della domanda – spiega Marco Tirelli, fondatore di Tirelli & partners». Il contratto più caro del semestre ha riguardato un attico-super attico in corso Magenta, al sesto e settimo piano con terrazzo, ristrutturato, per un totale di 355 metri quadrati: il canone di affitto è di 115mila euro l'anno. Il secondo è invece in zona Venezia-Duse: 100mila euro l'anno per 400 metri quadrati al secondo piano senza terrazzo e senza box auto.

### **La Capitale alle prese con la crisi**

Per trovare una transazione di valore comparabile a quelle che si concludevano prima della crisi occorre spostarsi a Roma: anche qui il mercato langue, ma gli input della domanda restano un po' più vivaci che a Milano. Così nel primo semestre è stato venduto un appartamento cielo/terra, vale a dire un intero piccolo edificio, nei pressi di piazza di Spagna, completamente ristrutturato, con garage con due posti auto, terrazze panoramiche a vari livelli, ascensore interno, per un totale di 500 metri quadrati a un prezzo di 7 milioni di euro.

La seconda transazione della Capitale è di gran lunga inferiore. Nel centro storico, un immobile in edificio d'epoca, cielo/terra, ristrutturato, con ascensore in cristallo per 2,5 milioni. La descrizione è comunque da sogno: un intero piano adibito a rappresentanza, con doppio salone, soffitti affrescati, cucina nuova modernissima, e poi quattro camere da letto e terrazza panoramica. Sono 300 metri quadrati complessivi, a una media di 8.300 euro al metro. Infine, ai Parioli, un appartamento di 370 metri quadrati, da ristrutturare, è stato venduto a 1,65 milioni di euro (4.450 euro al mq).

### **Gli affitti a Roma**

Sempre restando nel top di gamma, la velocità del mercato della locazione ha rallentato il ritmo, ma non mancano i contratti "trofeo". Così nel centro storico si spendono 99mila euro l'anno per un appartamento di 270 metri quadrati nei pressi di piazza di Spagna; oppure 60mila euro l'anno ai Parioli per 500 metri quadrati in un "cottage" in un esclusivo complesso, con giardino privato e piscina panoramica. E infine, in Pinciano Veneto 350 metri quadrati di appartamento ristrutturato in una residenza d'epoca sono stati affittati per 56.400 euro l'anno.