

**IMMOBILI DI PREGIO**

Nel lusso Londra regina del mercato

A Kensington i prezzi sfiorano i 30mila euro mq
A Milano e Roma invece poche compravendite

di **Evelina Marchesini**

► Si può essere "Cenerentole" parlando di lusso? Nel caso delle abitazioni di pregio di Milano e Roma la risposta è affermativa. Anche se i prezzi delle vie "in" delle due città italiane possono sembrare ancora molto alti e l'idea di un appartamento possa assumere le sembianze di un sogno per la maggior parte di noi, in realtà il mercato delle abitazioni di pregio e degli edifici cosiddetti "trofeo" nelle metropoli della Penisola è di gran lunga il fanalino di coda delle altre città di riferimento a livello mondiale. Insomma, Londra resta sempre al top e New York ha già ampiamente recuperato le quotazioni e il ritmo delle transazioni pre-crisi, ma anche Parigi e Ginevra marciano a pieni giri se paragonate con Milano e Roma.

«Il dato di fatto è che non esiste più un mercato delle case di pregio in Italia. Semplicemente non c'è un mercato. La questione è molto semplice: le transazioni concluse, rispetto alle case sul mercato, sono scese al 3% - spiega Marco Tirelli, fondatore di Tirelli & Partners -, vale a dire nulla. Questo significa che su 1000 abitazioni che possiamo monitorare in vendita a Milano, solo una trentina, in un intero semestre, sono effettivamente state vendute. E a Roma la situazio-

ne non cambia». Un quadro, quello che dipinge Tirelli (che proprio oggi presenta l'Osservatorio sulle residenze di pregio, di cui riportiamo alcune anticipazioni) che è drammatico. «I tempi di vendita non sono nemmeno più monitorabili - aggiunge infatti - perchè alla fine, per disperazione, le case vengono addirittura tolte dal mercato e lo sconto tra quanto richiesto dal proprietario e quanto effettivamente poi viene pagato è salito, ma non è nemmeno più significativo». Il 3% di transazioni portate a termine in un semestre è infatti, secondo Tirelli, testimonianza di un totale disinteresse verso l'investimento nell'immobiliare: non è che i potenziali clienti vadano a vedere la casa e poi decidano di non comprare, è che proprio non si richiedono nemmeno più visite. «Il problema non è di tipo immobiliare o di prezzi ancora troppo alti o meno - dice Tirelli -. Il problema è il Paese stesso, dove nessuno si fida e tutto resta fermo».

Ma fermo non è nemmeno la definizione giusta. Perché a fronte della staticità delle città italiane, c'è un fermento record all'estero, secondo gli operatori mai visto prima. E che coinvolge anche compratori italiani, che se è vero che non investono più in Italia comprano invece all'estero.

«Londra continua a essere la meta di tutti gli investimenti mondiali, soprattutto di quelli che non possono o non vogliono andare verso gli Stati Uniti - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che insieme a Sorgente Sgr ha preparato l'elaborazione sugli immobili trofeo che presentiamo in questa pagina -. Arabi, indiani e cinesi puntano alla città sul Tamigi e il mercato è talmente limitato, rispetto alla do-

manda, che ormai si parla si sfiora la follia». I grandi gruppi di intermediazione immobiliare continuano a cercare agenti, per trovare nuovi immobili che soddisfino le crescenti richieste dei compratori e per far loro vedere le case: «Le residenze di grande pregio si vendono in un massimo di 72 ore - dice Marco Tirelli - indipendentemente dal prezzo, che ormai è una variabile secondaria. E se scendiamo sotto il milione di sterline, cioè su pezzi "buy to let", i portieri degli stabili hanno sempre pronte delle liste di inquilini, così che in 30 minuti dall'acquisto c'è già un affittuario pronto ad entrare».

I prezzi? Secondo l'elaborazione di Scenari Immobiliari - che esclude le transazioni "record" e si limita alle medie, seppur nel settore del lusso - a Kensington si va da un minimo di 28.500 euro al metro quadrato a un massimo di 34mila euro al metro quadrato; Mayfair oscilla tra 25mila e 32.500 euro al mq; Chelsea tra 22mila e 30mila; Belgravia tra 20mila e 28mila. Quotazioni tanto elevate e con una concorrenza così serrata da parte di compratori arabi, indiani e indonesiani, da lasciare ormai davvero poco spazio agli italiani. Al confronto i 9.100-15.700 euro al metro quadrato di piazza Navona a Roma o gli 8.300-18mila di via della Spiga a Milano impallidiscono. I prezzi degli appartamenti in posizione privilegiata da Chelsea a Kensington sono aumentati del 9,3% in 12 mesi mentre il numero di acquirenti in cerca di case nei quartieri più costosi è salito dell'11% rispetto ai tre mesi precedenti. Nel frattempo però lo stock di immobili disponibili per la vendita ha subito una contrazione del 14 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

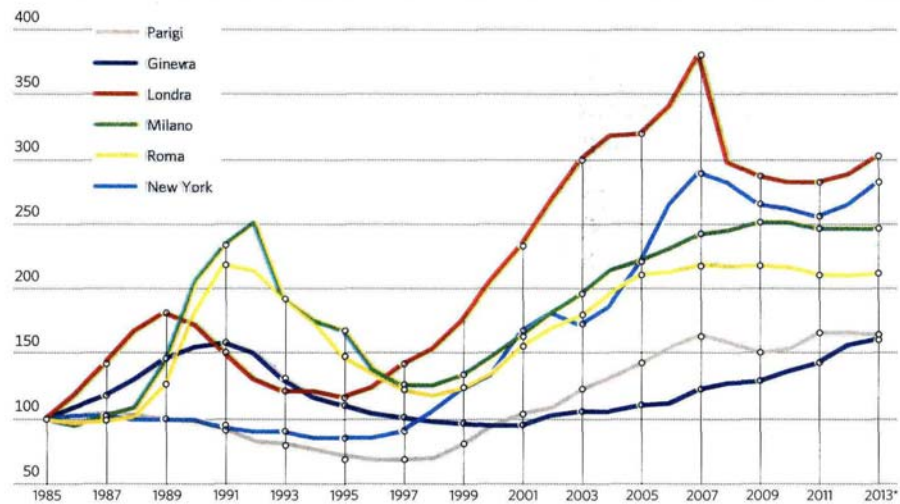
In Italia in sei mesi su mille case «trofeo» solo 30 sono state acquistate. Parigi e Ginevra sono in pieno recupero



Rassegna Stampa

Il pregio dall'85 a oggi

Andamento dei valori degli immobili di pregio considerato a 100 il valore di partenza del 1985. Spicca la performance di Londra anche dopo la crisi del 2007 ha mantenuto alti i propri valori dopo una crescita record tra il 1997 e il 2007



NOTA: (*) Previsione fine anno

FONTE: Scenari Immobiliari



Londra. Nella capitale britannica gli immobili di pregio non passano di moda