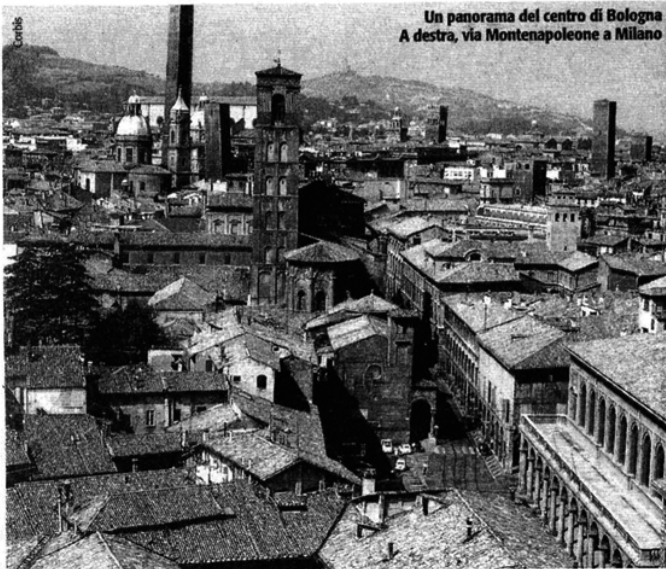




Milano come New York. Anzi di più



ADRIANO LOVERA

Il mercato del lusso non va in crisi neppure per quanto riguarda le case. È in aumento il settore delle residenze di lusso, che raggruppa circa il 10% dell'intero mercato residenziale: la crescita c'è, è vero, anche se con aumenti limitati rispetto alla corsa del real estate degli anni passati. Questo, a grandi linee, è il risultato dell'Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners-Nomisma, secondo cui in particolare a Milano, nel 2006, gli incrementi reali dei prezzi di compravendita si sono aggirati intorno al 4,5% (2,3% nel secondo semestre del 2006). Per acquistare una residenza di pregio nel capoluogo lombardo sono necessari, in media, 7.600 euro al metro quadrato, ma nella zone più esclusive, come nel «quadrilatero della moda» che ha il suo cardine in via Montenapoleone, si arriva a 15.300 euro e si può salire a 30mila euro nella categoria di immobili che gli operatori definiscono top. Per la singola abitazione, il prezzo medio pagato nel 2006 si aggira sui 2 milioni, anche se nel corso dell'anno, testimoniano da Tirelli, non è raro trovarsi di fronte a operazioni da record. Come quella messa a punto per una

Nel capoluogo lombardo una residenza di fascia alta costa due milioni di euro, a Bologna 1,5 milioni. In Italia i prezzi sono più alti che nella Grande Mela: perché nel centro delle città non si costruisce più e mancano gli incentivi fiscali

casa centralissima, con giardino a piscina. «A un prezzo di partenza di 25 milioni c'era la coda di interessati, poi è stata venduta a 30 milioni», spiega Marco Tirelli, a capo dell'omonima società di consulenza immobiliare. Ma non tutto è oro quello che luccica, anche in

una metropoli come Milano. Il mercato, infatti, risulta ingessato «poiché in fondo - dice Tirelli - le zone di pregio sono le stesse di vent'anni fa». In tutte le parti centrali delle città italiane ormai si costruisce pochissimo: un po' per motivi di conservazione di edifici stori-

ci, ma anche per una certa miopia di pianificazione urbanistica delle amministrazioni. Quando si scambiano sempre le stesse abitazioni i prezzi non possono che salire, ma la condizione degli stabili non ci guadagna di certo. «Talvolta si vedono dei palazzi - dice Tirel-

li - che si potrebbero buttare giù e ricostruire nuovi, creando appartamenti di valore economico ed estetico molto superiore». A Bologna, l'altro mercato preso in considerazione dall'osservatorio, i prezzi di compravendita sono aumentati del 2,7%. Per un immobile di pregio di fascia media bisogna spendere circa 4.650 euro al metro quadrato, arrivando a 7.500 nella gamma top. L'abitazione più costosa scambiata sulla piazza emiliana nel 2006 è costata 1,45 milioni di euro, pagati per un appartamento di 220 metri quadrati. Per fare un raffronto curioso, il prezzo medio sborsato per un appartamento di pregio nel centro di New York è di 1,8 milioni di dollari, pari a circa 1,4 milioni di euro: meno cioè di Milano e Bologna. «Ma nella Grande mela il mercato è più dinamico, si costruisce molto di più - dice ancora Tirelli - anche per i forti benefici fiscali, concessi dal governo, ai proprietari di costruzioni nuove». Il 2007 si appresta a essere un anno di vero boom di richieste soprattutto nella zona di Wall Street: i manager, infatti, hanno incassato miliardi di dollari di bonus a fine anno, molti dei quali finiranno investiti in appartamento di gran pregio.

Poche case a Londra, ancora per tanto

Brutte nuove quelle in arrivo dalla Londra del mattone: la carenza di abitazioni nella capitale è destinata a durare ancora molti anni per colpa dei vincoli urbanistici che impediscono alle imprese edili di costruire nuove case. La carenza di abitazioni, già nel 2006 ha fatto salire i prezzi immobiliari di oltre il 20%: oggi, a febbraio 2007 comprare una casa a Londra costa in media 359.898 sterline (531.000 euro). I vincoli urbanistici hanno contribuito non poco a limitare la crescita di nuove abitazioni che in Inghilterra sono ai minimi dal 2001 secondo i dati del governo: il numero di acquirenti di prime case è sceso, nel 2006, ai minimi da 26 anni a questa parte, secondo Hbos, uno dei leader britannici dei mutui ipotecari.

«Il problema dell'offerta di abitazioni richiederà mol-

to tempo per essere risolto. È improbabile che arriveremo ad una soluzione nell'area sud-orientale». L'opinione arriva da Kate Barker, esponente di Bank of England. Ed è, quello di Barker, un parere da tenere molto in considerazione: proprio a lei, ex economista d'impresa e consulente del ministero del Tesoro, il cancelliere dello scacchiere Gordon Brown ha commissionato due studi su come incoraggiare la costruzione di nuove abitazioni. Il pessimismo di Barker però non è un caso isolato: Trevor Williams, economista di Lloyds Tsb Bank, sostiene che «la costruzione di nuove abitazioni nel Regno Unito è semplicemente insufficiente per soddisfare la domanda. Questa è una delle ragioni per le quali i prezzi sono saliti così tanto e per le quali probabilmente rimarranno alti».