



■ **STUDI** / Quotazioni al top: anche 20mila euro per metro quadrato

Case di lusso: a Milano il Quadrilatero è d'oro

Belle, bellissime. Di più. Di lusso.

Sono le residenze di prestigio, un mercato che, in Italia, sembra non subire la crisi, dal momento che, nonostante il credit crunch e la "grande paura" che ne è seguita, i prezzi non sono scesi ed è divenuto sempre più numeroso il numero di coloro che acquistano immobili per "mettere al sicuro" la liquidità detenuta. È quanto rilevato dal rapporto del primo semestre 2009 stilato dall'Osservatorio sulle residenze esclusive, nato dalla collaborazione fra Tirelli & Partners e **Nomisma**. A Milano, in particolare, la domanda di abitazioni di pregio, nel corso del primo semestre del 2009, si è stabilizzata rispetto all'andamento ribassista del semestre precedente. In generale, però, in tutta Italia gli immobili di prestigio sono un lusso che piace vivere.

Tra le caratteristiche che un immobile di lusso deve avere, gli inglesi pongono al primo posto la location, ma è un fatto che sotto l'univoca denominazione "residenze esclusive" si devono identi-

ficare almeno due differenti categorie: secondo gli studiosi di **Nomisma**, da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, di grandi e grandissime dimensioni (da 200/250 mq e oltre), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra, ci sono quelle residenze accessibili a una fascia di utenti più ampia. "Si tratta - specifica Armando Borghi, direttore del master in Real Estate dell'Università Bocconi di Milano - di un mercato storicamente meno impattato dalle crisi economiche, che spesso è un modo per investire capitali". Tanto che, secondo Borghi, "lo scudo fiscale darà uno slancio importante a questo settore". Anche se non così vitale, come accaduto con altri provvedimenti analoghi: secondo le stime della Bocconi, il 50% dei soldi che rientrano saranno investiti in immobili di prestigio, mentre gli appartamenti di livello medio continuano a scontare la carenza di liquidità. A Milano, perché un'abitazione sia di pregio deve avere almeno una dimensione pari a 200 mq con

3 camere da letto. Indispensabile una facile possibilità di parcheggio. Molto gradito il terrazzo. Altre caratteristiche importanti sono la posizione ai piani più alti in modo tale da garantire una buona luminosità e una bella visuale, la silenziosità della zona e il buono stato dell'immobile. La zona più richiesta è Brera-Garibaldi, seguita da Magenta, ma sono al top anche gli immobili nel Quadrilatero, Centro Storico e Venezia-Manin-Giardini-Duse: abitazioni, queste, il cui valore di compravendita al mq è maggiore di 7.000 euro o il cui valore complessivo è superiore a 1.000.000 euro.

Questo rimane un mercato che soffre di meno rispetto a quelli degli immobili medio-bassi, aggiunge Borghi, ma che "si ingessa di più": in pratica, piuttosto che svendere le case, si preferisce bloccare le transazioni. A Milano, per il terzo semestre di fila, la zona del Quadrilatero mantiene il primato per quanto riguarda le quotazioni "top" con un valore massimo invariato e pari a 20.000 €/mq.