



CASE TOP: PREZZI STABILI MA RENDONO MENO

Quello delle abitazioni di pregio è un mercato a parte, poco legato all'andamento generale. Alla tenuta dei prezzi si accompagna una maggiore difficoltà ad affittare. Analisi, tendenze, quotazioni a Milano, Bologna e nelle altre maggiori città



■ di Cristina Conti

Un appartamento in piazza della Signoria a Firenze per 4,5 milioni di euro. Tre locali, doppi servizi e box in via dei Tre orologi a Roma per 2,85 milioni. Oltre 15 milioni al metro quadro per una residenza nel Quadrilatero della moda milanese. Non sono eccezioni: prezzi del genere connotano al contrario quello che ormai viene considerato come un vero e proprio segmento di mercato, quello delle residenze cosiddette esclusive, oggetto di studi e analisi specifiche. E che mostra dinamiche proprie, poco correlate, come si direbbe in finanza, con quelle del mercato immobiliare nel suo complesso.

LE QUOTAZIONI RESTANO ELEVATE

Secondo un report pubblicato da **Gabetti Sant'Andrea**, il mercato delle case signorili e di lusso attraversa "una fase congiunturale senz'altro positiva, con i principali indicatori di tendenza orientati a una generale stabilità". Negli ultimi anni la crescita dei prezzi è stata a tratti impetuosa: più 9,5% nel 2003, più 8,4% nel 2004. Poi ha rallentato, assestandosi a un più 3,4% nel 2005 e mostrando una sostanziale stabilità all'inizio di quest'anno.

Ma di quale tipo di immobili si parla, quando si dice "di pregio", "signorili" o "esclusivi"? Al di là dei riferimenti di legge o catastali, Gabetti considera signorili case che, per la localizzazione, le caratteristiche costruttive e tecnologiche, le finiture, si collocano a un livello senza dubbio superiore alle abitazioni ordinarie. Gli immobili di pregio stanno un gradino più in alto: assoluto prestigio architettonico, elevatissima qualità della localizzazione, e particolarità tali da renderli pezzi unici.

Tirelli & Partners, società specializzata nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato, da tre anni realizza con Nomisma uno studio sul mercato delle residenze esclusive di Milano e Bologna. Anche in questo caso si distingue fra una gamma top, con profilo altissimo e grandi o grandissime dimen-

sioni (200/250 metri quadri) e una gamma media, accessibile a una fascia più ampia di clientela.

Evidentemente si tratta di un mercato di nicchia, che secondo Gabetti riguarda, nella fascia signorile, il 15% di tutto il mercato residenziale, con circa 125 mila transazioni all'anno in tutta Italia, e in quella di pregio non più di 27 mila compravendite all'anno, pari al 3% del mercato.

Anche all'interno di un segmento limitato, poi, si possono fare altre distinzioni. Perché fra tutte le qualità che possono vantare residenze di questo genere, alcune sono più apprezzate di altre. Chi cerca casa in questo mercato, da acquistare ma anche da affittare, vuole in primo luogo molto spazio: le richieste sono raramente inferiori ai 150 metri quadri. E qui sorge un problema perché l'offerta di appartamenti così grandi scarseggia. Questa clientela chiede poi il box per l'auto, possibilmente multiplo, portineria, vigilanza e terrazzo di almeno 50 metri quadri. Quanto al tipo di immobile, la domanda è soprattutto per palazzi d'epoca e condomini esclusivi, che vincono su ville e villini.

La maggior parte di questi compratori vogliono una casa in cui abitare, ma non manca un 8% che acquista per investimento. Nella fascia signorile la percentuale raddoppia, toccando un massimo del 30% a Napoli.

MA LA REDDITIVITÀ NON È AFFATTO ALTA

La redditività degli immobili di lusso è però, in media, inferiore a quella degli immobili residenziali ordinari. Secondo Gabetti va dal 3,3% delle abitazioni signorili al 3,1% di quelle di lusso; meglio va a Torino dove si sale rispettivamente al 4% e al 5%. Il livello degli affitti non è certo modesto (a Roma e Firenze si aggira sui 4500 euro al mese, in media supera i 3 mila euro), ma rapportato ai prezzi di acquisto finisce per dare un rendimento tutt'altro che eccezionale. È chiaro però che l'obiettivo di investimento non va legato tanto alla redditività annua, quanto alla crescita di valore del bene nel corso del tempo. Il report di Gabetti Sant'Andrea si conclude affermando che il mercato tiene, e che le quotazioni vanno stabiliz-

“ Gli immobili di pregio stanno un gradino più in alto delle case signorili: assoluto prestigio architettonico elevatissima qualità della localizzazione e particolarità tali da renderli pezzi unici ”



Gli affitti medi nelle grandi città

	SIGNORILI			DI PREGIO		
	MIN	MAX		MIN	MAX	
TORINO	1.200	2.000	2.500	1.600	3.600	4.000
MILANO	1.300	1.600	1.800	3.000	4.200	4.200
FIRENZE	1.100	1.600	2.000	2.000	3.400	4.500
ROMA	2.200	2.400	3.500	3.400	3.700	4.500
NAPOLI	1.200	1.500	1.700	1.300	1.600	1.800
BARI	700	1.100	1.500	800	1.300	1.700

Canoni medi di locazione (euro al mese) per abitazioni nuove e ristrutturate. Dati di giugno 2006. Fonte: Ufficio Studi Gabetti.

Quanto rende affittare abitazioni signorili

VAL % (LORDO)

TORINO	5,2
MILANO	2,9
FIRENZE	3,1
ROMA	3,3
NAPOLI	2,5
BARI	2,8
MEDIA VALORI	3,3

fonte: Ufficio Studi Gabetti.

Quanto rende affittare abitazioni di pregio

VAL % (LORDO)

TORINO	3,8
MILANO	2,7
FIRENZE	3,7
ROMA	2,3
NAPOLI	3,0
BARI	2,8
MEDIA VALORI	3,1

fonte: Ufficio Studi Gabetti.

zandosi, ma che appare molto improbabile un ciclo di vero e proprio raffreddamento.

Un po' meno positive sono le valutazioni di Tirelli e Nomisma, la cui analisi riguarda tuttavia soltanto due città, Milano e Bologna. Tra i punti deboli l'analisi conferma una carenza di offerta, sia dal punto di vista quantitativo, sia sotto il profilo della qualità. A questo va aggiunta la perdita di attrattività del mercato degli affitti: i canoni sono poco sostenibili e, grazie anche a un costo del denaro ancora piuttosto basso, risulta più conveniente l'acquisto. A Milano e Bologna, nel primo semestre del 2006, i canoni di affitto sono addirittura calati: del 3,7% nel capoluogo emiliano, dove si pagano in media, per una casa esclusiva 230 euro al metro quadro all'anno, e del 2% a Milano, con canoni medi annui di 300 euro al metro quadro.

IL MERCATO DI BOLOGNA

A Bologna si registra anche un lieve calo, intorno all'1% nei prezzi, che oggi sono in media di 3.335 euro al metro quadro, con punte di 4 mila nella zona Saragozza Alta e, per le abitazioni top al di sotto dei 6 mila euro. Fanno eccezione la zona dei Giardini Margherita (7.500 euro) e il centro storico (7 mila euro).

La redditività delle residenze esclusive è in lieve calo (0,2%), a Bologna, per il secondo semestre consecutivo, anche se resta superiore a quella del mercato in generale, attestata al 4,3%: il massimo è il 5,6% registrato nelle zone del Quadrilatero e del centro storico. Secondo Tirelli & Partners nei prossimi mesi non si avranno



Nuove e ristrutturate: i prezzi nelle grandi città

	SIGNORILI			DI PREGIO		
	MEDIA VAL. MIN.	MEDIA VAL. MAX.	VAL. TOP	MEDIA VAL. MIN.	MEDIA VAL. MAX.	VAL. TOP
TORINO	2.900	3.600	4.000	3.900	6.600	8.000
MILANO	6.000	7.800	10.000	9.600	11.000	15.000
FIRENZE	4.100	7.000	8.000	6.200	13.100	25.000
ROMA	7.400	9.200	15.000	13.100	16.400	25.000
NAPOLI	4.000	7.600	9.000	5.400	8.700	11.000
BARI	3.100	4.000	6.000	4.000	5.500	8.000

Euro al metro quadrato. Dati giugno 2006. fonte: Ufficio Studi Gabetti.

Da ristrutturare: i prezzi nelle grandi città

	SIGNORILI			DI PREGIO		
	MEDIA VAL. MIN.	MEDIA VAL. MAX.	VAL. TOP	MEDIA VAL. MIN.	MEDIA VAL. MAX.	VAL. TOP
TORINO	2.000	2.600	3.000	2.800	3.900	5.000
MILANO	5.400	6.800	9.000	8.900	9.800	12.000
FIRENZE	3.200	5.700	7.000	4.800	9.000	15.000
ROMA	6.100	7.600	12.000	11.400	14.100	22.000
NAPOLI	3.600	7.100	8.500	4.900	8.200	10.500
BARI	2.600	3.300	5.000	3.300	4.500	6.000

Euro al metro quadrato. Dati giugno 2006. Fonte: Ufficio Studi Gabetti.

grandi cambiamenti di tendenza e il quadro si conferma piuttosto critico per quanto riguarda il mercato degli affitti, con la previsione di un ulteriore calo delle richieste.

A Milano le residenze esclusive hanno registrato prezzi in aumento in media dell'1% nel primo semestre dell'anno, con una forte differenza fra prezzi medi minimi, cresciuti del 3,6% e prezzi medi massimi, diminuiti dello 0,6%. In media una casa di lusso costa 7.300 euro al metro quadro; le più costose, 12 mila euro al metro quadro in media, con punte per le abitazioni top di 23 mila euro, sono nel Quadrilatero compreso fra via della Spiga, via Montenapoleone e via Sant'Andrea.

Anche a Milano le difficoltà sono sul fronte degli affitti, che già da oltre un anno mostrano segnali di rallentamento. Trovare un inquilino per una casa esclusiva richiede in media sei mesi e mezzo in zone come il quadrilatero, il centro storico e Venezia-Duse. Tempi più rapidi, tre mesi e mezzo, a Brera-Garibaldi. Manca la domanda di case in affitto con

queste caratteristiche, e i canoni di locazione sono calati del 2% in sei mesi: oggi la media è di poco inferiore ai 300 euro al metro quadro all'anno. Anche su questo fronte, comunque, il record è del quadrilatero, con una media di 520 euro annui al metro quadro. La redditività è lievemente calata, attestandosi in media al 4,1%. Da questo punto di vista la zona più interessante è Brera-Garibaldi con il 4,8%.

Sul futuro Tirelli & Partners è ottimista per quanto riguarda il mercato delle compravendite: nonostante l'incognita delle nuove norme fiscali introdotte dalla legge Bersani, i prezzi non dovrebbero subire variazioni e l'attività dovrebbe mantenersi vivace. Negative invece le prospettive per gli affitti, ma una ripresa potrebbe essere innescata dalla possibile revisione della tassazione dei canoni, con l'introduzione di un'aliquota unica del 20%. Iniziative come Santa Giulia o MilanoFiori 2000 potrebbero infine favorire zone che, pur non essendo centrali, vengono considerate già oggi di pregio. ■

“ A Milano in media una casa di lusso costa 7.300 euro al metro quadro. Le più costose 12 mila, con punte di 23 mila euro per le abitazioni top nel cosiddetto Quadrilatero della moda ”