

Sale la domanda per gli immobili nel centro città. E quanto investito oggi si rivaluterà appena passata la crisi

## Mattone di lusso, è il momento

Calano i prezzi a Milano e Roma, 12% e 6% in meno, e crescono gli acquisti del 10%

di Ludovico Casaburi

C'è la crisi, c'è la crisi, c'è la crisi. Comprimoci una casa di lusso. Anche se apparentemente questo tipo di scelta sembrerebbe non-sense, secondo uno studio Gabetti-Santandrea è questo il trend degli italiani in fatto di compravendita immobiliare. Certo, da una parte è ovvio che sia così, se consideriamo che i prezzi del mattone sono in calo un po' ovunque. Intervistato da Panorama, Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi di Gabetti, afferma: «I dati di aumento delle richieste e delle transazioni nelle agenzie Santandrea (società del gruppo dedicata agli immobili di lusso, ndr) sono nell'ordine del 10 per cento nel primo semestre 2009».

Si diceva dei valori di vendita: sul mercato di Roma in particolare, rispetto allo stesso periodo di un anno fa, la flessione dei prezzi per le case di lusso nel centro storico si attesta intorno al 6 per cento, mentre a Milano il mattone di

**Cessata la recessione, quando il mercato sarà finalmente pronto a ripartire, le case di lusso saranno le prime ad aumentare di valore. Dunque se per ora il rendimento è contenuto, gli obiettivi di simili investimenti sono finalizzati ad una forte rivalutazione del capitale**



Roma, Piazza di Spagna

lusso ha subito una flessione di circa il 12 per cento.

Sempre secondo i dati forniti da Gabetti, la media a livello nazionale dell'immobile residenziale segna un calo dell'8 per cento, anche se «ormai la situazione è stabilizzata dopo la discesa del secondo semestre 2008», dice ancora Lodigiani, «e il mercato delle case di lusso nel 2009 sta mostrando una discreta tenuta, pur con qualche limatura sulle fasce più alte. Per definizione non c'è aumento di offerta in questo mercato, le case sono contingentate e la domanda di livello alto è meno influenzata dalla stretta creditizia».

Secondo lo studio, l'acquisto del bene di lusso in molti casi porta in un secondo momento all'affitto: nelle vie del centro di Roma e Milano, l'acquirente comprerà così casa spendendo tra i 10 e i 12 mila euro al metro quadro, per affit-

tare poi il bi o il trilocale arredato in questione tra 2 mila e 2.500 euro al mese. Le tariffe d'affitto a Milano, infatti, vanno dai 200 ai 250 euro annui al metro quadro - esclusi Quadrilatero della moda e corso Venezia, dove si sale sensibilmente di prezzo - mentre nel centro di Roma mediamente i prezzi sono superiori e arrivano a toccare quote d'affitto tra i 240 e i 300 euro annui al metro quadro.

Se si acquistano cento metri quadri nel centro di Milano al prezzo di un milione di euro, in un anno si incasserà un affitto di circa 25.000 euro.

Cessata la recessione, «quando il mercato sarà finalmente pronto a ripartire - spiega ancora Lodigiani - queste case saranno le prime ad aumentare di valore dunque se per ora il rendimento è contenuto, gli obiettivi di simili investimenti sono finalizzati alla forte rivalutazione del capitale».

### Immobiliare Stati Uniti, non si costruisce più

■ Si sono attestate a 581 mila unità le costruzioni di nuove abitazioni negli Stati Uniti nel mese di luglio, segnando un decremento dell'1% rispetto alle 587 mila riviste del mese precedente. Il dato comunicato dal Dipartimento del Commercio del Census Bureau degli USA, risulta nettamente inferiore alle attese degli analisti, che avevano indicato un livello di 600 mila nuovi cantieri. I permessi edilizi rilasciati hanno evidenziato un decremento a 560 mila unità contro i 570 mila rivisti del mese precedente ed i 600 mila previsti dal consensus.

### La Gran Bretagna si rilancia, lavoro e casa in grande crescita

■ In Gran Bretagna la recessione è finita. Gli economisti concordano sul ritorno alla crescita nel terzo trimestre dell'anno. Secondo il Niesr la svolta è maturata a fine maggio e se ne avvertono le prime ricadute ora con il settore manifatturiero in ripresa dello 0,9% nel mese di agosto. A questi segnali è giunta conferma con i dati sul mercato del lavoro positivi per la prima volta in 17 mesi. L'indice sull'occupazione è a quota 50,6, oltre la soglia (50) che separa la contrazione dall'espansione. A questi dati vanno aggiunti quelli sulla ripresa del mercato immobiliare che resta motore primo dello sviluppo economico in Gran Bretagna.



Il 23 settembre Frimm e Frimoney porteranno a Milano l'ultima tappa del "Welcome Aboard", Tour di quattro convention

## Agenti immobiliari e mediatori creditizi: benvenuti a bordo



"Welcome Aboard", la manifestazione a ingresso gratuito organizzata dai franchising Frimm e Frimoney giunta ormai alla quarta e ultima tappa, è interamente dedicata a quegli agenti immobiliari e quei mediatori creditizi che desiderano scoprire come affrontare la crisi tramite un sistema di lavoro diverso dai soliti canoni e proporsi sul mercato in maniera professionale e vincente. Il management dei due network in franchising di Frimm Holding S.p.A., una solida rete che coinvolge più di 1.000 punti vendita in tutta Italia per un totale di oltre 3.000 operatori, salirà sul palco per fare il punto della situazione circa lo stato attuale del mercato del real estate nel nostro paese e presentare

quindi gli strumenti e i prodotti proposti dalle due aziende. L'avventura del "Welcome Aboard" inizia il 27 settembre dell'anno passato a Roma con una presenza di oltre 800 partecipanti fra addetti ai lavori e interessati. Per la seconda tappa, poi, i due brand si sono spostati a Palermo, una location inusuale per eventi del genere. E la scommessa è stata ripagata in pieno perché a dicembre sono state registrate oltre 1.000 presenze nella sala del San Paolo Palace Hotel del capoluogo siciliano. Giovanni Elefante, presidente di Frimm, la prima rete "made in Italy" ad aver introdotto i concetti di collaborazione nella compravendita fra operatori e di condivisione dei portafogli

tramite la piattaforma MLS (Multiple Listing Service) REplat, commenta: "La tappa di Milano avrà una veste rinnovata e più varia rispetto alle precedenti, oltre al respiro nazionale che accoglierà i professionisti del nord Italia". L'obiettivo dell'iniziativa milanese - al Quark Ata Hotel di via Lampedusa 11, alle ore 17 di mercoledì 23 settembre - è quello di presentare sistemi di lavoro competitivi tanto in tempi di crisi quanto in quelli di crescita. E non solo, perché il "Welcome Aboard" costituirà la perfetta occasione per festeggiare i 1.000 Affiliati raggiunti da Frimm Holding.

L.W.

Per l'inserimento di ordinanze rivolgersi a System Comunicazione Pubblicitaria: legale@ilsole24ore.com