

IL DOSSIER IMMOBILI & AFFARI

Ville extralusso, mercato anticrisi «Ma le periferie si deprezzano»

Rivalutazione in 35 anni, Milano dietro solo a New York. «Beni rifugio di élite»

Le città



● New York è la prima città al mondo per immobili di lusso: sale nelle classifiche di gradimento dei grandi compratori la zona intorno all'Hudson



● I «gioielli» di Milano sono in centro, zona Magenta e San Siro. Molti ricercati gli attici sui 300 metri quadrati con grande terrazzo e le villette



● Da 200 anni gli edifici nobiliari di Londra intorno ad Hide Park e Buckingham Palace sono richiestissimi, come quelli di Chelsea e Kensington



● A Parigi gli attici di lusso più desiderati sono al Trocadero e in generale nel VII Arrondissement, intorno alla Tour Eiffel e agli Champs-Élysées



● I più richiesti a Roma sono i palazzi del 700/800 nel centro storico o quelli più recenti, degli anni 40-50, ai Parioli, firmati da grandi architetti

di **Elisabetta Andreis**

Trattative in corso per una villa stile liberty in zona XX Settembre: 20 milioni. Un'altra in via dei Giardini: 55 milioni. Un'altra ancora per un attico in porta Venezia, 750 mq più 300 di terrazzo: 9 milioni. E ancora da marzo ad oggi, sono stati firmati i rogiti per una casa da 3,5 milioni in piazza Oberdan, un attico da 3 milioni in via Revere, proprio davanti alla villetta di Luigi Berlusconi, e una palazzina vicino alla sede di Regione Lombardia, per un prezzo appena inferiore. Numeri da capogiro, cifre incredibili. Ma chi si compra alloggi così? Spiega Barbara Magro, che sta gestendo tutte le operazioni con la sua Luxury Real Estate: «La crisi economica che ha messo a dura prova larghi strati di cittadinanza non ha intaccato il mercato di altissima fascia. In questo comparto le contrattazioni hanno rallentato ma non si sono mai interrotte e adesso si perfezionano. Segno che la fiducia degli investitori più abbienti sulla città di Milano non è venuta meno».

Paiono frasi fuori contesto se si pensa all'immobiliare milanese che ha appena cominciato a riprendersi dal colpo di marzo e aprile, con compravendite dimezzate (meno 52 per cento) e prezzi che tengono a fatica. «Il numero delle contrattazioni superiori al milione di euro di valore è il 5 per cento del totale, si tratta di un segmento di nicchia. Ma straordinariamente vitale anche nei momenti di profonda crisi economica e dunque importante dal punto di vista dell'imma-

gine», ragiona Mario Breglia, alla testa di Scenari Immobiliari. La società di consulenza ha condotto una ricerca confrontando per la prima volta su trentacinque anni (dal 1985 ad oggi) i prezzi delle case di lusso nei quartieri più «in» di cinque grandi città: oltre a Milano ci sono New York, Parigi, Londra e Roma. Dal calcolo della rivalutazione dei prezzi (scorporata l'inflazione), Milano esce seconda in classifica dopo New York e prima di tut-

te le altre. Nella grande Mela, nell'arco di tempo considerato, i prezzi sono saliti del 133 per cento, a Milano del 130 per cento. Poi vengono Londra (+124 per cento), Parigi (+80 per cento) e Roma (+73 per cento). «In 35 anni il valore di queste case, veri e propri beni rifugio, è più che raddoppiato e ha fatto molto meglio dell'oro, cresciuto del 7 per cento — calcola l'esperto —. Questo è un mercato molto resiliente alle crisi e conti-

nua ad avere una capacità di attrazione continua nel tempo, proprio come accade a New York, dove ha ovviamente dimensioni molto più ampie».

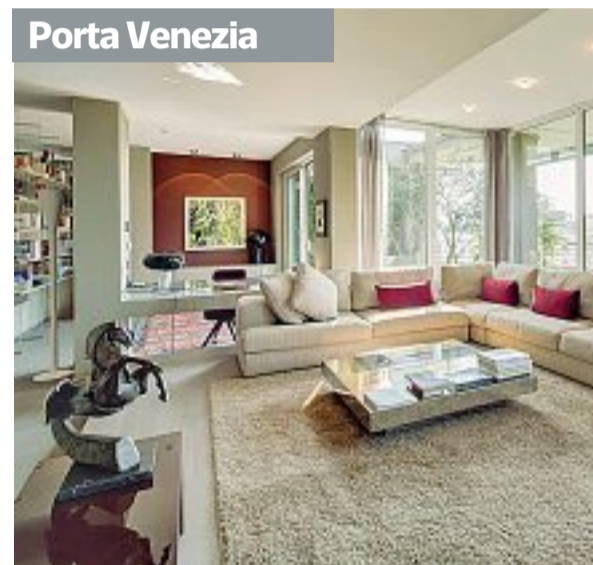
Al netto delle fasi di calo e ripresa, «il vero valore di queste case è la capacità di resistere nel tempo, immuni da crisi economiche e a quanto pare anche sanitarie». Per Milano la ricerca considera il centro storico, zona Magenta e San Siro, a New York Mi-

Venduti

Tre degli immobili di pregio venduti dalle agenzie immobiliari del settore «luxury» durante la pandemia: Porta Venezia, via Sirtori e terrazzo con vista sul Castello Sforzesco

dtown Manhattan e Central Park, a Parigi il Trocadero e tutto il VII arrondissement. «Ci sono quartieri in ascesa in ognuna di queste città ma hanno bisogno di tempo per consolidare i valori. Duole notare come nell'arco degli stessi 35 anni, gli immobili nelle periferie, lungi dal rivalutarsi, si sono deprezzati».

Ma chi sono i compratori che nella riservatezza più totale, comprano anche in questo periodo? «Sono italiani che vogliono cambiare casa e professionisti stranieri che avevano deciso di trasferirsi da Londra o dalla Germania prima del Covid, e non hanno cambiato idea», risponde Magro. Riporta con i piedi per terra l'assessore regionale al Lavoro Melania Rizzoli: «Cantieri e ristrutturazioni sono ripartiti, la domanda c'è e principalmente non sono case di lusso. Da valorizzare è l'immobiliare nel suo complesso che può aiutare la ripresa economica — raccomanda l'assessore —. Il rinascimento edilizio che osservo mi fa ben sperare per l'occupazione in Lombardia, che tanto ha sofferto in questi mesi».



Porta Venezia



Via Sirtori



Zona Castello

L'intervista

di **Giampiero Rossi**

«Non mi meraviglia affatto che il mercato immobiliare di lusso stia andando bene, ma la casa dovrebbe essere un diritto indiscusso e credo a Milano sia il momento di pensare anche alle necessità di abitazioni per i giovani». Don Gino Rigoldi, cappellano del carcere minorile Beccaria, fondatore di Comunità nuova e di una miriade di altre iniziative sociali, ha sempre uno sguardo attento su quanto succede in città, con un'attenzione particolare su una fascia di cittadini, fragili ma preziosi: i giovani.

Don Gino, nonostante la grande depressione economica provocata dall'emergenza sanitaria, il segmento più alto del mercato immobiliare va a gonfie vele.

«Nessuna sorpresa, quando si attraversa una crisi succede sempre così: le case, le auto, tutti i prodotti di lusso vanno comunque forte. Per-

«La casa è un diritto Ora bisogna pensare ai giovani in sofferenza»

Don Rigoldi: affitti alti, serve l'housing sociale

ché chi sta bene continua a galleggiare bene, se non a veleggiare, mentre chi faceva fatica prima finisce per affondare. Ma credo che mai come in questo momento della storia della città e del Paese si debba ripensare alle politiche dell'abitare».

In che senso?

«Innanzitutto nel senso che la casa dovrebbe essere considerata alla stregua di un

diritto costituzionale e non soltanto come un qualsiasi prodotto sul mercato».

«La casa è un diritto» era uno slogan degli anni Settanta...

«Io credo sia una riflessione che dovrebbe coinvolgere tutti coloro che hanno a cuore il futuro della città. Il mercato immobiliare funziona sempre perché — al di là dei conti correnti in Svizzera — il mat-

tone viene considerato un investimento sicuro da chi ha dei soldi. Ma dall'altra parte io sono testimone oculare di quanta sofferenza possa provocare la parola "affitto" in tante famiglie che vivono e lavorano in questa città. Lo sa che stiamo distribuendo aiuti alimentari a 850 famiglie dalla povertà verificata? E per chi fatica in cambio di mille euro al mese il problema dell'abitazione è fonte di stress e sofferenza, e a cascata di un'infinità di tensioni familiari, disagi e conflitti sociali che non possiamo fingere di ignorare».

Le occupazioni?

«Quello è un effetto, il più visibile, che riguarda povera gente ma anche furbetti. Ma io penso piuttosto a quelli che pagano l'affitto ma al 25 del mese non hanno più soldi per mangiare, e non è un modo di dire».

E allora cosa bisognerebbe fare, secondo lei?

«Milano è una città attrattiva, e vive di questo. Quindi dobbiamo pensare a case piccole, a un canone attorno ai 400 euro al mese per i giovani che arrivano o che sono già qui e si scontrano con il problema dell'affitto».

E chi dovrebbe farlo?

«Tutti. I soldi ci sono: sono i finanziamenti statali, regionali, delle fondazioni... Si tratta di progettare».

E lei ha una proposta?

«Housing sociale. Abbiamo l'esperienza del progetto Abit@giovani, di cinque anni fa. Si deve partire dal concetto di "gestore" — cioè quello che non sta funzionando attualmente nelle case popolari — e riservare gruppi di case a canone calmierato a giovani che hanno bisogno di abitare a Milano. Partiamo da piccoli numeri, più gestibili, e cominciamo a creare piccole comunità positive in città».



Sacerdote Don Gino Rigoldi, 80 anni, ha creato Comunità nuova