



Quanto costa il Principato

Quartiere	Prezzi al mq in €
Fontvieille	30mila
Condamine	23.500-30mila
Monte Carlo	45mila-50mila
Larvotto / Boulevard Italie	oltre 70mila

Le quotazione, al mq, nei quartieri più importanti del Principato, in cui investire subito, come Fontvieille, dove il miglior edificio è Palazzo Leonardo, o Monte Carlo e Larvotto, vicina alle spiagge. (Dati Fred Schiff, negoziatore di Knight Frank)

Sarà il **grattacielo residenziale** più alto d'Europa. Con i suoi 170 metri e la doppia torre, il progetto **Odéon** elettrizzerà il placido skyline del Principato. E regalerà ai proprietari dei **70 appartamenti** servizi, confort e un **panorama** mai visti prima d'ora | **Stefano Cosenz**

I 170 metri di **Tour Odéon**, a un passo da **Larvotto Beach**. Sopra, gli interni della doppia torre progettata da **Alexandre Giraldi**.

Monaco, senza respiro

VIVERE IN UN RESIDENCE A CINQUE STELLE, in un sito esclusivo con vedute mozzafiato sul mare? Magari a Montecarlo? Succede in **Tour Odéon**, il più alto grattacielo residenziale in Europa, una doppia torre da 170 metri e 49 piani, che domina sullo skyline del Principato. Sviluppato dal **gruppo Marzocco** e progettato dal leggendario architetto monegasco **Alexandre Giraldi** (leader nel design Belle époque e attualmente impegnato con **Lord Norman Foster** sul nuovo Monte-Carlo Yacht Club), il suo completamento è atteso per il 2014. Al suo interno, tra il 20° e il 49° piano, sono previsti 70 appartamenti al top in termini di design, materiali e rifiniture, che variano da unità con una sola camera da letto a quattro, a due meravigliosi duplex da 1.200 mq, e infine una spettacolare penthouse da 3.300 mq strutturata su cinque livelli con piscina privata. Pareti ad altezza terra-cielo ed eleganti terrazze che si affacciano sul Mediterraneo sono la caratteristica comune di tutti gli appartamenti. Tour Odéon è situata nelle vicinanze dei confini francesi, sopra Larvotto, a pochi minuti di cammino della Place du Casino, dell'Hôtel de Paris e dell'Hôtel Hermitage. Il prezzo al mq di questo paradiso è una sfida alla crisi: 65mila euro. La campagna di vendite è già in corso, e nella prima fase sono stati proposti 24 appartamenti dal 20° al 28° livello: 19 di questi sono stati già venduti a una clientela proveniente da 20 nazioni.

I sofisticati interni sono stati disegnati da **Alberto Pinto**, il cui talento creativo ha già trasformato le più prestigiose ville e palazzi nel mondo, come il **The Lanesborough Hotel** a Londra. Pinto ha esaltato lo spazio e la luminosità, grazie all'abbondanza di luce naturale di cui gode l'alta struttura, usando materiali naturali come marmo, bronzo e legno. Si accede all'appartamento per mezzo di velocissimi ascensori **Thyssen**. L'ingresso di ogni unità è costituito da una porta singola o doppia, rivestita di un pannello smaltato con cornice ad acciaio inossidabile. L'ingresso, il soggiorno e la sala da pranzo presentano ►►



► una pavimentazione in marmo **Crema Marfil**, pareti rivestite con raffinata carta da parati, soffitti con illuminazione a Led. Nell'ingresso è presente una centralina di controllo, illuminazione, persiane, aria condizionata e videofono, Touchscreen della **Creston**. Le porte, alte 2,25 metri, sono pannellate in legno di rovere con cornici in acciaio, le maniglie cromate sono della **Maison Fontaine**. La cucina è pavimentata con piastrelle in granito nero **Zimbabwe** ed è attrezzata con elettrodomestici di ultima generazione **Gaggenau, Siemens, Bulthaup, Miele**. Le camere da letto hanno parquet, pareti rivestite da carta da parati, armadi a muro



con singola o doppia anta pannellata in legno, scaffali d'acero e illuminazione Led interna. Il bagno ha pavimentazione in marmo, pareti piastrellate in marmo bianco, illuminazione Led al soffitto, lavandini in marmo bianco con mobiletti in legno di tek. I balconi sono profondi 2,20 metri con balaustra in vetro e corrimano in acciaio inossidabile, pavimentazione piastrellata e colorata in grès della **FMG** con illuminazione Led sul lato esterno, rubinetto esterno per l'irrigazione.

I residenti potranno godere di comfort come il servizio portineria 24/24 e un servizio di limousine con autista, un centro benessere con Spa privata, hammam, sauna, bagno russo, una palestra superaccessoriata e una vasta gamma di piscine. Ci sarà anche una sala conferenze all'avanguardia, un cinema privato e un lussuoso supermercato. **Tour Odéon** comprenderà, inoltre, 543 posti auto.

Per saperne di più:

tel. 00377 97773777

info@odeon.mc; www.odeon.mc



A **Londra**, nonostante le nuove imposte. A **Miami**, fra i ricchi sudamericani... Ecco le **otto mete** dove il mercato immobiliare del lusso cresce. Anche con la crisi

Impermeabili alle turbolenze

UN RAPPORTO DEL 2012 DEL FONDO MONETARIO internazionale osserva che il mercato del Real Estate si conferma il più importante deposito di ricchezza dell'economia mondiale: i grandi investitori preferiscono conservare il loro patrimonio nelle prime e seconde (e terze) case piuttosto che in azioni. **Christie's International Real Estate**, il principale network di aziende immobiliari indipendenti impegnate nella commercializzazione di case di lusso in tutto il mondo, ha recentemente fornito l'atteso rapporto annuale su questo settore che rimane sì impermeabile alle turbolenze finanziarie, ma con distinguo geografici. «La residenza di lusso è più che una semplice casa», ha detto l'architetto **Paul I. Whalen**, e segue l'andamento finanziario del mercato dell'arte, ovvero dei beni superflui che attraggono per passione e investimento collezionisti facoltosi. Oggi ci sono più miliardari che prima della crisi del 2008, anzi la loro percentuale si è accresciuta del 55% dal 2000. Da allora, grazie alla facilità dei trasporti e della globalizzazione, vecchi e nuovi ricchi puntano sempre più a insediarsi nelle città che offrono le maggiori opportunità di business e di confort anche in termini di qualità di vita e di cultura, di sicurezza e stabilità politica. Uno studio del 2012 del **Boston Consulting Group** ha previsto una crescita del mercato mondiale residenziale di lusso intorno al 7% fino al 2014 (se non ci saranno ulteriori crisi). Per intenderci, il mercato americano delle case non di lusso potrà godere solo di un aggiustamento dei prezzi in base all'inflazione. L'offerta, del resto, è molto ridotta: Christie's International Real Estate quantifica in poco più di 33mila le proprietà con un valore al di sopra del milione di ►►

A sinistra, i balconi e il panorama dalla **Tour Odéon**. Il progetto, sviluppato dal gruppo monegasco **Marzocco**, dovrebbe essere completato entro il 2014.

Bastano 5 milioni di dollari per avere...

Città	Interni mq	Camere da letto	Descrizione	Prezzo in mil. dollari Usa
San Francisco	523	6	Residenza classica del 1895	4,75
Toronto	nd	5	Casa loft in stile contemporaneo	4,98
New York	nd	4	Appartamento di costruzione anteguerra su Park Avenue	5,17
Londra	162	4	Eccezionale appartamento a piano alto	4,65
Parigi	185	3	Appartamento in edificio in stile Haussmann	5,3
Los Angeles	279	3	All'estremità occidentale di Sunset Strip	5
Miami	828	7	Lussuosa villa familiare	4,95
Hong Kong	146	4	Appartamento elegantemente rifinito con vista mare	4,77



Miami

Real estate

dollari nelle città prese in esame, che rappresentano le mete più ambite dagli investitori internazionali. Infine, un'altra caratteristica contraddistingue il mercato delle case di lusso: maggiore è il loro prezzo, minore è la probabilità che l'acquirente chieda un mutuo. Fa eccezione la Francia, in quanto un finanziamento riduce l'effetto delle nuove tasse sulla ricchezza imposte dal governo Hollande.

Londra Le vendite di residenze di lusso nella capitale inglese (sono 7mila le proprietà quotate al di sopra del milione di dollari) raggiungono quotazioni più alte che mai (il record è stato di 121 milioni di dollari da parte dell'affiliato **Strutt & Parker**). Il prezzo medio per questo esclusivo settore è di 52.196 dollari per mq. In reazione al boom del mercato, il governo inglese ha introdotto nel marzo del 2012 una nuova imposta del 7% o più su proprietà quotate 2 o più milioni di sterline. È ancora difficile valutare l'impatto di questo provvedimento sul mercato a lungo termine. Nel frattempo, comunque, la richiesta del segmento di lusso non sembra destinata a rallentare. Come ha dichiarato **Andy Martin** di Strutt & Parker: «Londra resta una delle capitali che guidano il mercato immobiliare».

New York Sono 4mila, nella Grande Mela, le proprietà quotate al di sopra del milione di dollari. **Brown Harris Stevens Residential Sales** ha ottenuto un record con una vendita di 88 milioni di dollari a un compratore straniero (66% più alto del record precedente). La paura di un significativo innalzamento della tassa sul capital gain negli Stati Uniti ha avuto l'effetto opposto alla fine del 2012, spronando molti venditori a completare le transazioni entro la fine dello scorso anno. «Questo, oltre ai bassi tassi d'interesse e alla scarsità degli appartamenti di lusso disponibili (30% in meno rispetto al 2011), dà ragione all'incredibile vivacità del mercato emersa alla fine del 2012», ha dichiarato **Hall F. Willkie** di Brown Harris Stevens.

Miami Dopo il crack, nei quattro anni che hanno seguito il fallimento di **Lehman Brothers**, il 2012 ha visto una ripresa del suo mercato immobiliare di lusso grazie alla richiesta di clienti sudamericani in fuga dalla svalutazione delle loro monete locali. È così diminuito, rispetto al 2011, il numero medio di giorni in cui l'immobile rimane sul mercato, ora pari a 175.

San Francisco Il mercato immobiliare non è favorito solo

dalle richieste internazionali, ma pure da imprenditori locali. Le sue altissime quotazioni (nel 2012 un record di vendita di 48 milioni di dollari per una singola residenza, mentre per una villa sulle colline di **Pacific Heights** venduta per 28,5 milioni di dollari è stato ottenuto il record di 102.788 a mq) sono dovute alla scarsità di case al top e all'arrivo di aziende tecnologiche che hanno attratto nella regione nuovi imprenditori con ingente liquidità. Il 2013 promette un mercato eccellente.

Los Angeles Assieme a San Francisco e Dallas, vanta il record per il minor numero di residenze di lusso sul mercato. L'affiliato **Hilton & Hyland Real Estate** di **Beverly Hills** conferma che nel 2012 si è verificato, in un anno, un aumento del 70% del volume delle vendite pari a 1,7 miliardi di dollari. La clientela internazionale interessata a Los Angeles è soprattutto cinese: molte di queste trattative si chiudono con pagamenti cash, in particolare per le residenze quotate oltre i 5 milioni di dollari.

Toronto Per due anni la città ha mantenuto il record in quanto a permanenza minima sul mercato, 46 giorni nel 2011 e 2012. Nel 2013 è attesa un'inversione di tendenza a causa di nuove restrizioni sulle richieste di finanziamento volute per raffreddare il mercato delle abitazioni. Gli investitori sono alla ricerca di case che vantino la più bella architettura e le migliori finiture, ha dichiarato **Catherine Deluxe** di **Chestnut Park Real Estate**.

Parigi Gli investitori sono alla ricerca di case negli arrondissement centrali, con camere da letto provviste di bagno. Il prezzo medio a mq per le case di lusso è di 19.698 dollari. L'imposta del 75% imposta da **François Hollande** sulle entrate annuali superiori al milione di euro ha fatto sì che molti importanti cittadini si trasferissero in Belgio e in Inghilterra. Nonostante questa imposta sia stata cancellata dalla Corte costituzionale francese nel dicembre 2012, si è comunque registrata una leggera flessione dei prezzi. Inoltre, la decisione di quasi raddoppiare la tassa sui capital gain (dal 19% al 34,5%) ha esacerbato questa tendenza, sebbene una decisione di ridurla al 20% nel 2013 potrà riportare la calma.

Hong Kong La permanenza delle case di lusso sul mercato si è accresciuta, passando da 105 giorni nel 2011 a 150 giorni nel 2012. Il mercato nell'ottobre scorso ha registrato un brusco cambiamento a causa delle misure imposte dal governo per frenare la speculazione (in particolare, è stata introdotta una specie di imposta di bollo pari al 15% del valore per i compratori corporate e non residenti, e sono state previste penalizzazioni sulle case rimesse in vendita dopo un periodo inferiore a tre anni dall'acquisto). Inoltre, nel febbraio 2013, il governo ha raddoppiato la tassa sulle vendite di proprietà al di sopra di 2 milioni di dollari di **Hong Kong** (258mila dollari Usa). Malgrado queste restrizioni fiscali, c'è ottimismo sul mercato della metropoli cinese che conserva un'alta liquidità e rimane una forte opportunità per gli investitori locali di diversificare il proprio portafoglio, come ha dichiarato **KS Koh di Landscape**, affiliato di **Christie's International RE** a Hong Kong. Ne è prova il recente record: 31.840 dollari Usa a mq. ■