

Rassegna Stampa

Milano Finanza > 4 Marzo 2019

Tiratura: 112.900

Diffusione: 62.546

Settimanale

Data 02-03-2019

Pagina 54/55

Foglio 1 / 2



Case di pregio Transazioni e prezzi in salita nel 2018, ma in futuro economia e offerta deboli potrebbero frenare gli acquisti

LE OMBRE DEL LUSO

di Teresa Campo

Non si arresta il momento positivo del mercato delle abitazioni di pregio. A confermarlo sono i dati del secondo semestre 2018: a Milano per esempio crescono domanda e indice di assorbimento da un lato, mentre dall'altro si assottigliano i tempi di vendita (9,2 mesi contro i 9,9 del semestre precedente) e lo sconto tra il prezzo richiesto e quello effettivamente pagato (7,7% di 7,8%). Col risultato che le quotazioni continuano a salire (+1,4%), «al punto che, almeno sotto la Madonna, hanno quasi del tutto colmato il divario rispetto ai massimi pre crisi, che nel segmento lusso sono stati toccati nel 2014», secondo quanto emerge dall'Osservatorio delle Residenze Esclusive di Tirelli & Partners, che analizza il mercato milanese. Bene in particolare le zone Quadrilatero, Brera-Garibaldi e Magenta, con domanda e indice di assorbimento in crescita, ma in realtà, anche se con minore enfasi, tutte le zone del lusso stanno vivendo una lunga fase positiva.

Oltre che a Milano, dove può apparire quasi scontato, il buon andamento del residenziale di lusso trova conferma anche nella Capitale. Secondo quanto emerge dall'ultimo Market Report Milano/Roma realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma, «nel secondo semestre 2018 il mercato romano degli immobili di pregio è in crescita, con picchi della domanda nella zona dell'Eur e di San Giovanni, mentre una leggera flessione si registra nel quartiere Prati».

In termini di quotazioni, nonostante l'instabilità finanziaria e le tensioni con l'Europa che hanno caratterizzato il secondo semestre 2018, nelle due maggiori città italiane sono stati raggiunti livelli importanti: fino a 17 mila euro/mq nel Quadrilatero a Milano (ma la media si attesta a 12.500 euro/mq) e

fino a 12 mila euro/mq nel centro storico di Roma. Il prezzo medio per abitazione a Milano si attesta a 1,8 milioni, ma non sono mancate transazioni da 20 milioni nel Quadrilatero e di 11-13 milioni nelle zone Venezia-Due e Magenta.

A sostenere il mercato di pregio ha contribuito anche il buon interesse da parte degli investitori stranieri, anche in ragione delle agevolazioni fiscali (flat tax) destinate ai cosiddetti UHNWI, ovvero i super ricchi che portano denaro in Italia. «A Milano le zone più richieste si confermano Quadrilatero, Brera e Magenta. Gli acquirenti sono per lo più europei e cercano case di almeno 250 mq, piano alto e palazzi di rappresentanza», prosegue l'analisi di Tirelli & Partners. «Ma nel 2019 potremmo assistere a novità interessanti, con l'arrivo di investitori da vari Paesi, legate in particolare alla modalità di risoluzione della Brexit». Gli acquirenti stranieri non sono mancati neanche a Roma, come sottolinea il report di Engel & Völkers e Nomisma: «Una robusta domanda di acquisto è arrivata da parte dei cittadini delle grandi economie in crescita come Russia, Paesi Arabi, Cina. Cercano soprattutto nelle zone di Prati-Balduina e Parioli, mentre il centro storico resta la meta preferita degli acquirenti europei e americani». Si tratta per lo più di acquisti per investimento, e infatti il taglio più richiesto è il trilocale sui 100 mq con almeno due camere da letto.

Positivo in entrambe le metropoli anche il segmento della locazione. A Milano si affitta più in fretta e i canoni salgono, spinti da una domanda molto sostenuta e da un'offerta sempre più curata. Più stabile invece la piazza

di Roma sia per numero di contratti sia per livello dei canoni, ma si aspettano incrementi a breve nel centro storico, Parioli, Trionfale-Vaticano ed Eur. Nella Capitale persiste inoltre una forte richiesta di contratti a uso foresteria da parte di società per i propri dipendenti.

In questo quadro le previsioni per il 2019 restano improntate al bello in entrambe le città, ma con qualche ombra, a cominciare dall'incertezza dello scenario politico-economico che potrebbe frenare la domanda interna. Per Milano inoltre, secondo Tirelli & Partners, «è difficile prevedere l'evoluzione del mercato in termini di compravendite, a causa della concomitanza di fattori positivi, come appeal della città e prezzi ancora interessanti nei palazzi norama internazionale, e di altri meno favorevoli come offerta insufficiente specie nella fascia più alta». Quanto alla Capitale invece, «l'outlook per i prossimi sei mesi vede un incremento delle compravendite, con prezzi in genere stazionari, ma in aumento per le migliori location del centro storico», spiegano Engel & Völkers e Nomisma. «Forte crescita della domanda nelle zone San Giovanni, Ostiense e San Paolo, in espansione commerciale e per questo richieste per investimento da mettere a reddito». (riproduzione riservata)

Codice abbonamento: 099516

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

PREZZI RICHIESTI DI ABITAZIONI DI PREGIO A MILANO

Secondo semestre 2018

	Prezzo medio nuovo (euro/mq)	Prezzo medio usato (euro/mq)	Prezzo medio (euro/mq)	Top prices (euro/mq)	Prezzo medio complessivo (in euro)
Quadrilatero	14.357	11.668	12.488	28.636	2.681.937
Centro storico	10.972	8.210	8.647	16.500	1.906.420
Brera-Garibaldi	10.372	8.628	9.252	14.680	1.783.622
Magenta	10.645	7.703	9.225	20.000	1.837.955
Venezia-Duse	10.455	9.470	10.104	20.840	2.649.850
Zona residenziale	8.038	5.915	6.688	17.667	1.553.006
Media ponderata	9.852	7.908	8.662		1.825.217
Var.% semestrale	1,50%	1,40%	1,40%		1,20%

Fonte: Tirelli & Partners

GRAFICA MF MILANO FINANZA

IL MERCATO DELLE ABITAZIONI DI PREGIO A ROMA

Prezzi medi (euro/mq)

CENTRO STORICO (RIONI)

	2018H1		2018H2		Trend
	min	max	min	max	
ABITAZIONI RISTRUTTURATE					
Campo Marzio, Parione, Colonna, Regola, Trevi, Ripa, Pigna, Celio, Ponte	7.000	12.000	8.000	12.000	←
Trastevere, San Saba, Monteverde, Monti	5.000	8.000	6.000	8.000	→
Castro Pretorio, Testaccio, Esquilino, Portuense	5.000	6.000	5.000	6.000	→

ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE					
Campo Marzio, Parione, Colonna, Regola, Trevi, Ripa, Pigna, Celio, Ponte	4.000	7.000	4.000	8.000	→
Trastevere, San Saba, Monteverde, Monti	4.500	6.500	4.500	6.500	→

ZONE ESTERNE AL CENTRO

	2018H1		2018H2		Trend
	min	max	min	max	
ABITAZIONI RISTRUTTURATE					
Paroli	4.600	7.300	4.400	7.300	→
Prati	4.500	7.500	4.700	7.500	→
Gianicolense	3.000	4.800	3.000	4.600	→
Trionfale-Vaticano	3.200	4.400	3.200	4.400	→
San Giovanni	4.000	4.500	4.000	4.500	→
EUR	3.300	4.600	3.300	4.400	→

ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE					
Paroli	3.800	5.900	3.600	5.600	→
Prati	3.500	5.500	3.300	5.200	→
Gianicolense	2.500	4.300	2.400	4.200	→
Trionfale-Vaticano	2.200	3.200	2.200	3.200	→
San Giovanni	3.000	3.400	3.000	3.400	→
EUR	3.000	4.200	2.600	4.200	→

Fonte: Engel & Völkers

GRAFICA MF MILANO FINANZA



Codice abbonamento: 099516

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.