

Rassegna Stampa

Corriere della Sera > 11 Marzo 2019

Tiratura: 418.511      Diffusione: 322.858      Settimanale      Data: 11-03-2019  
 Pagina: 49  
 Foglio: 1

## Le tendenze di acquisto

# Milano rincorre il lusso (e la smart home)

Sotto la Madonnina si rafforza il mercato delle case di pregio da oltre un milione, con prezzi che superano i 10.000 euro al metro quadro. Ma l'offerta di qualità scarseggia

di Gino Pagliuca

**La mappa**

I prezzi di vendita delle case di pregio a Milano (euro al metro quadrato)

Zona	Numero immobiliare	Tend. annua	In basso stato	Tend. annua
Quadrilatero	10.000-17.000	***	7.800-15.500	***
Brera	9.000-15.000	**	7.200-13.000	*
Castello, Foro Bonaparte	9.000-15.000	**	7.200-13.000	*
San Babila	9.000-15.000	**	7.250-12.500	*
Porta Nuova	7.900-15.000	**	nd	
Duomo	6.000-13.500	=	6.900-12.000	*
Corso Sforza	8.000-13.500	**	6.400-11.000	*
Magenta, Monti, Pagano	6.500-12.000	***	5.000-9.200	***
City Life	7.000-11.500	=	nd	
Missoni, Corso Italia	6.800-10.000	**	5.500-7.800	=
Porta Romana, Crocetta, Quadrone	5.500-10.000	***	4.700-6.700	*
Sant'Ambrogio	6.000-9.500	***	4.900-7.500	***
XIV Aprile, Corso Como	6.900-9.000	*	5.600-7.000	*
Carrobbio	6.500-8.800	=	5.500-7.500	=
Sempione, Arco della Pace	5.700-8.600	=	4.700-7.600	=
Fiera	5.800-8.100	**	5.000-6.600	*
Indipendenza, Cinque Giornate	5.200-8.000	*	4.500-6.900	*
Porta Venezia	6.000-7.900	*	5.500-6.750	*
Vercelli, Washington	5.200-7.700	*	4.600-6.700	*
Repubblica	5.450-7.550	=	5.350-6.250	*
Monterossa, Ravizza	5.100-7.300	*	4.500-6.100	*
Porta Genova, Navigli	5.800-7.100	*	4.900-6.100	*
Solari-Tortona	5.200-7.000	*	4.500-6.100	*

Fonte: Tirelli & Partners. Fonte Engel & Völkers - Nomisma

**Il risveglio del mercato**

I tempi e i prezzi di vendita delle case di lusso (euro al mq)

Anno	Tempo vendita (mesi)	Prezzo medio vendita
2018	9,2	7.928
2017	15,8	7.735
2016	20,4	7.651
2015	32,6	7.235
2014	23,7	7.140
2013	18,8	7.456

**Al top**

Le compravendite di lusso del secondo semestre 2018 a Milano

Zona	Prezzo (milioni)	Superficie	Prezzo/mq
Quadrilatero	8,6	550	15.636
Brera	6,4	480	13.333
Magenta	3,8	500	11.600

Gli immobili di pregio presenti sul mercato

Zona	Prezzo massimo richiesto	
	Complessivo	Per mq
Quadrilatero	20.000.000	28.636
Centro storico	7.500.000	16.500
Brera-Garibaldi	6.500.000	14.680
Magenta	11.000.000	20.000
Venezia-Duse	13.000.000	20.840
Resto città	6.800.000	17.667

L'Ego-HUB

**C**resce la domanda a Milano di case dal milione di euro in su, ma gli immobili che abbiano caratteristiche adeguate a un prezzo del genere sul mercato sono merce scarsa. Due rapporti, il primo curato da Engel & Völkers con la consulenza di Nomisma, il secondo da Tirelli & Partners, evidenziano una situazione di mercato che vede, per gli immobili che incontrano le richieste di una clientela per forza di cose esigente, una crescita dei prezzi, trattative concluse in tempi stretti e poco margine per cercare di ridurre il prezzo da parte di chi vuole comprare. Il rapporto di E&V parte dalla considerazione che molti potenziali acquirenti si stanno indirizzando sulle case nuove, e in particolare sullo *smart housing*. Le analisi sull'offerta dei cantieri, peraltro, dimostrano che lo stock di immobili non ancora venduti è in diminuzione nelle aree semicentrali e non è compensata dall'arrivo di nuove iniziative, mentre all'interno della cerchia dei Navigli la disponibilità si conteggia nell'ordine delle decine di unità. Nella tabella indiciamo le zone di Milano con prezzi di punta del nuovo superiori a 7.000 euro al metro quadrato. Il confronto con i dati di fine *story* è possibile ma trattandosi, comunque, di una fetta di mercato ristretta abbiamo preferito dare indicazioni di tendenza piuttosto che indicare una per-

tuale di variazione. Per il nuovo o il ristrutturato assimilabile, comunque, i valori risultano stabili solo in cinque zone su 23. In nessun caso si registra un arretramento dei prezzi e in quattro aree (Quadrilatero, Magenta, Sant'Ambrogio, Quadrone-Porta Romana) si registra un incremento addirittura a due cifre delle quotazioni.

**La domanda**

La domanda in prevalenza si rivolge all'acquisto della prima casa, ma Milano è anche la città italiana più interessata dalla domanda di stranieri che si trasferiscono per affari grazie anche alle facilitazioni fiscali (prelievo forfettario di 100.000 euro). Un fenomeno che riguarda in egual misura italiani e stranieri è l'aumento di richieste di case in locazione e i canoni stanno crescendo ancor più dei prezzi di vendita. Il rapporto di Tirelli & Partners segnala il rischio che il ritorno al bel tempo sul mercato crei illusioni ai proprietari che non hanno un immobile adeguato. Sta aumentando ad

esempio l'offerta di case con richieste di prezzo elevate formulate sulla base della sua locazione, ma con caratteristiche (come i primi piani su strada e le mansarde molto spioventi) per cui non si trovano acquirenti disposti a spendere cifre a sei zeri.

Per questo nella lettura dei dati sui tempi di vendita, che con 9,2 mesi sono scesi al minimo degli ultimi cinque anni per la tipologia del lusso, bisogna tenere conto che si tratta di una media tra i due mesi delle case con caratteristiche davvero esclusive e i due-tre anni che servono a vendere, con forti decurtazioni delle pretese iniziali, gli immobili meno interessanti. Dal rapporto è infine possibile anche ricavare qualche curiosità: la casa dal prezzo più alto venduta a Milano nella seconda parte del 2018 è costata 8,6 milioni per 550 metri al Quadrilatero. Nella stessa area si trova l'immobile residenziale di maggior prezzo in offerta: servono 20 milioni per circa 700 metri quadrati.

**Si vende in meno di 10 mesi per alloggi davvero esclusivi; ma si arriva anche a 3 anni per gli altri**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 099116