

L'immobiliare a Milano

La Brexit dei banchieri superattici a peso d'oro

ALESSIA GALLIONE

Per capire l'accelerazione del mercato delle case di lusso basterebbero le ultime due vendite concluse dalla Barbara Magro Luxury real estate: un appartamento da 600 metri quadrati in corso Venezia, acquistato per 12 milioni da una coppia dell'alta finanza che si trasferisce da Londra». E un attico da 500 metri quadrati a due passi dal Quadrilatero, passato di mano per 10 milioni.

pagina 13 →

Il boom delle case di lusso per la Brexit dei banchieri

Per capire l'ulteriore evoluzione e accelerazione di un mercato, quello delle case di lusso, che a Milano non ha mai conosciuto crisi, basterebbero le ultime due vendite che Barbara Magro - con la sua Barbara Magro Luxury real estate - ha concluso in queste settimane: «Un appartamento da 600 metri quadrati con terrazzi» tra i palazzi di corso Venezia, cuore nobile della città, acquistato «per 12 milioni di euro da una coppia dell'alta finanza che si trasferisce da Londra anche per le scuole internazionali che possono frequentare i figli». E un attico da «500 metri quadrati» a due passi da via Montenapoleone, «passato di mano per 10 milioni, 20mila euro al metro quadrato». I nuovi proprietari? «Imprenditori con attività nel settore medico, lui americano, lei inglese, hanno lasciato New York». La richiesta appena atterrata sul tavolo invece arriva dalla Francia: «Un cliente senza limiti di budget che cerca 900 metri quadrati in centro». Non sarà facile accontentarlo, perché anche chi tratta da anni gli immobili più importanti e fa affari da 3-4 milioni in su dice di non avere mai visto una domanda così elevata da rendere insufficiente l'offerta.

La nuova età dell'oro parla la lingua sempre più internazionale di quanti non solo hanno riscoperto Milano dal punto di vista turistico o degli investimenti immobiliari, ma anche di chi ha deciso di viverci. Effetto anche della Brexit che ha spinto banchieri, gestori di fondi e investitori di private equity a queste latitudini. L'ultimo movimento è stato registrato da Bloomberg: l'intenzione di Goldman Sachs di spostare parte del suo desk di trading sugli swap in euro da Londra sotto la Madonnina. Seguendo la direzione già intrapresa da banche come Jp Morgan o Citigroup.

Dal suo osservatorio, Barbara Magro conferma: «Fino a due anni fa l'80% di quanti compravano un immobile di pregio era rappresentato da italiani, fi-

nanzieri o industriali, anche di rientro nel nostro Paese grazie alle agevolazioni fiscali. Nell'ultimo periodo, dopo che diverse multinazionali o banche hanno messo radici, sono tantissimi gli stranieri che cercano un'abitazione: appartamenti da almeno 300 metri quadri fino a intere proprietà di mille, con terrazzi, verde, un posto auto interno».

Una delle chiavi della (ri)scoperta di Milano sono proprio le agevolazioni fiscali: l'Italia consente ai nuovi residenti di pagare un'aliquota forfettaria di 100mila euro sui profitti realizzati all'estero o di non versare tasse fino al 70% del reddito. Ma, è convinto l'amministratore delegato di Nomisma Luca Dondi, non è l'unica: «A Milano, forse l'unica realtà davvero europea in Italia, l'elemento fiscale gioca un ruolo integrativo ma non decisivo. L'attrattività della città dal punto di vista economico e turistico ha innalzato la capacità di spesa di chi la frequenta e decide di viverci». Dondi ricorda un altro elemento: «Milano è anche una delle poche città in cui sono state costruite case nuove di qualità che hanno ulteriormente contribuito a innalzare i prezzi».

E allora andiamo a vedere questo mercato inaccessibile ai più. Lo stock degli annunci di case di lusso, ha calcolato Immobiliare.it Insights, è aumentato dal 2019 a oggi (a dicembre 2022 erano il 19,1% in più rispetto al periodo pre Covid) e di conseguenza è cresciuto «anche il valore monetario complessivo, che si è attestato poco sotto i 6 miliardi». Il più alto d'Italia. D'altronde, in una città in cui anche i prezzi delle abitazioni per i comuni mortali sono saliti fino a superare la media di 5mila euro al metro quadrato, nella top ten delle strade più costose del Paese Milano conquista otto posizioni. A cominciare da via Manzoni, con oltre 17mila euro. «Anche il tempo di permanenza online degli immobili continua ad abbassarsi. E se è vero che il valore della domanda è in negativo (-6,4%) rispetto a un 2022 da record per le compravendite, è in

crescita se confrontato con il pre-pandemia (+15,5%)».

Si torna ai prezzi, che aumentano. Per vivere tra gli alberi del Bosco Verticale, il grattacielo di Porta Nuova simbolo della nuova Milano, si pagano in media 16.200 euro, ha stimato Abitare Co. Per un piano alto fino al 25% in più. Sempre che si trovi qualcosa in vendita. Per le abitazioni all'ombra delle torri di Citylife si viaggia su una media di «12 mila euro», dice Fabiana Megliola, Ufficio studi del gruppo Tecnocasa. In generale, spiega, «il segmento delle case di pregio a Milano continua a dare risultati interessanti grazie a una domanda sostenuta e a un'offerta limitata. Le soluzioni di pregio in ottimo stato hanno registrato un aumento dei prezzi del 3,8%». Con quotazioni di 17mila euro in una zona centralissima come Moscova. La richiesta: «Tagli grandi, possibilmente in edifici di nuova costruzione con portineria h24, accesso diretto ai garage, palestra, balconi abitabili».

Ovviamente anche gli affitti stanno raggiungendo vette mai toccate prima. Anche in questo caso, dice Alessandro Lovato, property manager di Roseto, società specializzata nelle locazioni di lusso, la componente straniera è decisiva. «Nell'ultimo anno abbiamo concluso contratti con persone provenienti da Usa, Messico, Perù, Russia; il 60% dei nuovi clienti è straniero». A quale prezzo si conquista l'eden immobiliare? «In zona Moscova-Brera-Porta Nuova un trilocale può arrivare a 6mila euro al mese, 10mila per un quadrilocale fino ai 40mila per attici di grandi dimensioni». La stessa richiesta per abitare in una penthouse a Citylife. Cifre sempre più alte che, avverte Dondi, rappresentano anche un rischio per la Milano che ha appena riconquistato il livello di 1,4 milioni di abitanti perduto durante il Covid: continuare ad attrarre, certo, finanziari e banchieri. Ma «escludere fasce di popolazione storica sempre più grandi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione



Le quotazioni degli immobili di pregio vanno dai 12 mila euro al metro di Citylife fino ai 17 mila di via Moscova e ai 20 mila del Bosco verticale. Gli stranieri chiedono tagli grandi in edifici di nuova costruzione

I numeri

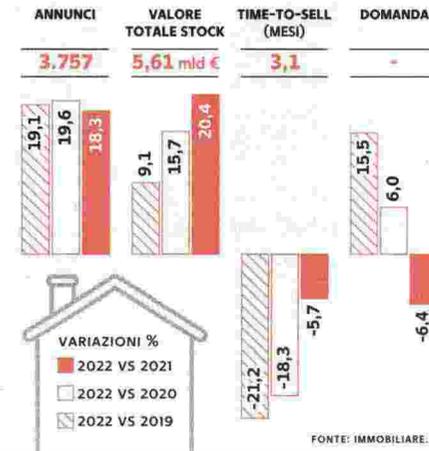


MILANO REAL ESTATE

L'ANDAMENTO DELLE COMPRUVENDITE E LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI DI FASCIA ALTA

Il mercato del lusso

(valori a dicembre 2022)



I prezzi zona per zona

(in euro al metro quadro)

	Signorile nuovo	Signorile usato
Cadorna-Via Vincenzo Monti	12.000	8.500
City Life	12.000	8.000
Corso Genova-De Amicis	8.000	6.800
Corso Magenta	12.000	8.000
Corso Vercelli	9.500	7.300
Garibaldi-Moscova	15.000	9.500
Pagano	9.200	7.800
Piave	8.500	7.800
Porta Nuova	13.000	8.500
Porta Romana-Crocetta	8.500	6.700
San Babila-Brera-Palestro	15.000	10.000
Sempione	9.000	7.500
Stazione Centrale-Centro Direzionale	9.000	6.000
Stazione Centrale-Filzi	10.000	6.000
Wagner-De Angeli	8.000	6.500

Fonte: TECNOCASA

L'era dell'oro a Milano

ALESSIA GALLIONE

Nella capitale dell'economia il settore non ha mai conosciuto crisi. Ma negli ultimi mesi la domanda ha superato di molto l'offerta di appartamenti disponibili, anche a causa del trasloco di manager della finanza e imprenditori in fuga da Londra

Il quartiere residenziale di Citylife, una delle zone più richieste e più pregiate del mercato immobiliare milanese

