

Casa La città lombarda prima anche nel segmento pregio grazie a forza dell'economia e boom di cantieri e ristrutturazioni

MILANO VINCE NEL LUSO

di Teresa Campo

Milano vince anche nel lusso. Capitale degli investimenti immobiliari negli ultimi anni, anzi quasi unica destinazione per gli investitori a caccia soprattutto di uffici e spazi commerciali, la metropoli lombarda batte le altre città italiane anche nel residenziale di pregio. A cominciare da Roma che pure è sicuramente più ricca di edifici di valore storico/artistico. E così le case nel Quadrilatero milanese surclassano senza problemi quelle del centro storico romano, così come le zone Magenta-Pagano-Castello vincono sui Parioli, mentre solo Trastevere riesce a tenere il passo con Brera. Certo il trend non riguarda quelle vie e abitazioni uniche (Piazza Di Spagna, alcuni edifici di particolare valore artistico o comunque spettacolari), ma nel resto del mercato di lusso l'avanzata del capoluogo milanese va consolidandosi man mano che passa il tempo. Il perché è semplice. «Milano riveste oggi un ruolo centrale per l'Italia come polo d'attrazione per investitori di tutti i tipi e nazionalità», spiega Fabio Guglielmi, consigliere delegato di Santandrea Luxury Houses, il marchio dedicato al lusso del gruppo Gabetti. «Le grandi operazioni immobiliari che hanno ridisegnato il panorama della città negli ultimi anni e quelle che la caratterizzeranno nei prossimi, hanno generato un effetto domino nei quartieri che le ospitano e in quelli adiacenti». In cifre, la spinta data dal rinnovo della città post Expo e post grandi progetti come CityLife e Porta Nuova, oltre che in un'accelerazione dell'economia milanese, si traduce oggi in almeno una cinquantina tra cantieri e nuovi sviluppi, per un totale di quasi tremila nuove abitazioni solo nel segmento del pregio. «Di contro, una città come Roma, potenzialmente più attrattiva di Milano dal punto

di vista architettonico e culturale, è andata via via perdendofascino e posizioni», prosegue Guglielmi, «col risultato che oggi gli investimenti immobiliari, e non solo, sono in rallentamento, con solo mille nuove abitazioni di pregio». Insomma, il numero di nuove costruzioni da un lato fa un po' da termometro dello stato di salute di un segmento immobiliare e dall'altro porta a un aggiornamento e miglioramento della qualità media del mercato, rendendolo più appetibile. «Il contrario di quanto avvenuto a Roma, dove lo stato manutentivo e il contesto spesso non riescono a incontrare le richieste della domanda», aggiunge Guglielmi, «al punto che la quota di abitazioni ristrutturate è poco significativa. Proprio per questo però è proprio la Capitale a racchiudere maggiori potenzialità», di cui è difficile però sapere quando potranno esprimersi.

Milano. Partendo dalle zone, secondo l'ultimo report di Santandrea sul mercato residenziale di pregio, sono ancora una volta Brera, Centro Storico e Magenta-Pagano-Castello le più dinamiche, con una domanda in costante crescita. Stabili invece le aree Palestro-Duse e il Quadrilatero della Moda. Quanto ai prezzi, la media dell'ultimo semestre vede un incremento dello 0,6%, da imputarsi per lo più all'incremento delle quotazioni del nuovo o ristrutturato nel Quadrilatero e nella zona di Magenta-Pagano-Castello e per l'usato o da ristrutturare a Brera. In cifre, per le abitazioni nuove o ristrutturate, si va da un minimo di 7.500 euro/mq nel Centro Storico e Magenta-Pagano-Castello a un massimo di 13.500 euro/mq nel Quadrilatero, che si conferma ancora una volta al top, nelle compravendite come in ambito locazioni. Per quanto

riguarda invece le abitazioni usate o da ristrutturare le quotazioni spaziano dai 5.500 euro/mq della zona Magenta-Pagano-Castello agli 11 mila euro/mq del Quadrilatero. Stabili sconto (11% circa) e tempi di vendita (dai 4 mesi di Brera e centro storico ai 7 del resto), così come la quota di acquisti per investimento, ferma al 5%. Al 4-5% la domanda da parte degli stranieri.

Roma. Domanda di case di pregio in crescita (tranne che nelle zone di Flaminio e Salaria-Trieste) ma prezzi stabili invece nella Capitale. Cenni di flessione nell'ultimo semestre solo a Prati (-0,6%) e di rialzo a Pinciano-Veneto (+0,5%). Più basse che a Milano, le quotazioni vanno da 4.500 euro/mq a 11 mila per gli immobili nuovi o ristrutturati, mentre per quanto riguarda le singole zone si va dai 4.000 euro/mq di Flaminio, Parioli e Salaria-Trieste ai 10 mila del Centro Storico per l'usato o da ristrutturare. In testa il Centro Storico per entrambe le tipologie di abitazioni. Rispetto a Milano, a Roma più consistenti sono sia lo sconto tra prezzo richiesto e prezzo pagato (14%) e i tempi di vendita, otto mesi, entrambi in aumento. Forte invece la componente di acquisti per investimento, che si conferma al 25%, mentre sempre del 4-5% è la quota di acquisti da parte di stranieri. Debole il settore locazioni, con domanda stabile ma canoni in lieve calo, tranne che in zona di Pinciano-Veneto che registra un aumento dell'1,2%.

In questo quadro, secondo l'analisi di Santandrea le previsioni confermano il trend attuale in entrambe le città anche nel 2019: domanda e transazioni in crescita a Milano, ma con prezzi stabili. In aumento invece i

canoni di locazione. Transazioni stabili ma prezzi con qualche ritocco si stimano per la Capitale. Deboli i canoni d'affitto. (riproduzione riservata)

IL TREND DEGLI AFFITTI NEL SEGMENTO DEL LUSSO

Canoni in euro/mq/anno, secondo semestre 2018

	Abitaz. nuove o ristruttur.			Abitaz. usate o da ristruttur.			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimi	Minimo	Medio	Massimi	Minimo	Medio	Massimi
MILANO									
Quadrilatero	280	340	400	200	240	280	230	270	320
Centro Storico	220	250	280	180	210	240	200	230	260
Brera	240	290	340	190	210	230	210	240	270
Magenta-Pagano-Castello	170	210	250	150	165	180	160	180	210
Palestro-Duse	280	315	350	200	225	250	230	260	280
ROMA									
Aventino	190	220	250	140	165	190	180	210	240
Centro Storico	220	240	260	190	215	240	220	240	260
Flaminio	160	190	220	130	155	180	160	180	210
Parioli	160	180	200	120	135	150	150	170	190
Pinciano-Veneto	170	205	240	140	180	220	170	200	240
Prati	190	220	250	170	200	230	190	220	250
Salario-Trieste	140	180	220	150	165	180	150	180	210
Trastevere	180	220	260	160	185	210	180	210	250

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Santandrea (gruppo Gabetti)

ANDAMENTO DEL MERCATO DELLE CASE DI PREGIO A MILANO E ROMA

Prezzi euro/mq, secondo semestre 2018

	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimi	Minimo	Medio	Massimi	Minimo	Medio	Massimi
MILANO									
Quadrilatero	11.000	12.250	13.500	9.000	10.000	11.000	9.800	10.900	12.000
Centro Storico	7.500	8.000	8.500	6.000	6.500	7.000	6.600	7.100	7.600
Brera	8.500	9.500	10.500	6.700	7.200	7.700	7.400	8.100	8.800
Magenta-Pagano-Castello	7.500	8.100	8.700	5.500	6.000	6.500	6.300	6.800	7.400
Palestro-Duse	9.000	9.750	10.500	7.500	8.000	8.500	8.100	8.700	9.300
ROMA									
Aventino	8.000	9.500	11.000	6.000	7.500	9.000	7.600	9.100	10.600
Centro Storico	9.000	10.500	12.000	7.000	8.500	10.000	8.600	10.100	11.600
Flaminio	4.500	5.050	5.600	4.000	4.700	5.400	4.400	5.000	5.600
Parioli	6.000	6.500	7.000	4.000	4.500	5.000	5.600	6.100	6.600
Pinciano-veneto	6.000	6.500	7.000	4.250	4.800	5.350	5.650	6.200	6.700
Prati	6.250	6.750	7.250	4.400	4.900	5.450	5.900	6.400	6.900
Salario-trieste	5.500	6.000	6.500	4.000	4.500	5.000	5.200	5.700	6.200
Trastevere	7.000	8.000	9.000	6.000	7.000	8.000	6.800	7.800	8.800

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Santandrea (gruppo Gabetti)