

Milano, il Covid non ferma lo shopping delle case di lusso

IMMOBILIARE

Molti gli acquirenti in arrivo da Londra, dopo la Brexit, ma anche da Svezia e Brasile

Negli ultimi mesi vendute più case singole in centro, oltre 10 milioni di euro

Paola Dezza
MILANO

Case singole da 10-14 milioni di euro, ville urbane in zona Magenta e via dei Giardini, ma anche attici in piazza Duse e ai Giardini della Guastalla, sempre sopra i 4-5 milioni di euro. Sono le abitazioni più care vendute negli ultimi mesi a Milano. Simbolo di un settore, quello delle dimore di pregio, che tiene e anzi si alimenta per una mancanza cronica di offerta di elevata qualità che mette in competizione la domanda e sostiene i prezzi. Una domanda che arriva sempre più da acquirenti stranieri, europei e sudamericani.

Lo stop e la conseguente crisi innescata dal Covid-19 nel segmento delle transazioni "standard", massimamente nella fascia di monocalce bilocali acquistati per affitti brevi e oggi vuoti per ben oltre il 50%, non ha intaccato le case di pregio, quelle che costano almeno 1-1,5 milioni di euro.

Conferma il trend Barbara Magro, titolare di Barbara Magro luxury real estate. «Molti stranieri spostano a Milano la propria residenza e l'attività lavorativa - dice -. Sono numerosi anche i rientri in Italia da Londra, dopo che la Brexit è diventata effettiva. Chi compra in centro predilige palazzi d'epoca e in generale case dal sapore antico. Gli stranieri sono abituati molto bene e spesso la manutenzione in Italia non è all'altezza delle richieste». Gli acquirenti prediligono il

centro storico e cercano case da 300 a 2mila metri quadri di dimensioni. «Il vantaggio di Milano è essere una delle città vivaci con i prezzi più bassi nel panorama internazionale» dice Barbara Magro.

«Gli immobili di livello alto sono rimasti fuori dalla crisi - sottolinea Gabriele Torchiani, socio di Tirelli & partners -. Un segnale molto positivo. Le case top vendute non sono mai transitate ufficialmente dal mercato. Per oggetti di quel tipo le trattative sono private. Innescate da una domanda in crescita che deve rapportarsi alla carenza di offerta di qualità. Non si tratta sul prezzo e i tempi di vendita sono scesi molto negli ultimi sei mesi del 2020 rispetto al semestre precedente, da 6,1 mesi in media a 4,9». Forse ci sono piccoli arrotondamenti di prezzo, giusto per una soddisfazione nella contrattazione. Torchiani conferma che tali case vendute off market si vendono in poche settimane, giusto il tempo per accettare l'offerta. E anticipa dei dati dell'Osservatorio Tirelli che sarà presentato a fine mese. I prezzi del nuovo di lusso nel Quadrilatero restano sopra 15mila euro al mq (i valori tor al mq), 12mila per l'usato. Quotazioni che negli ultimi cinque anni sono salite del 20%, tornando ai prezzi pre-crisi finanziaria 2008.

Il problema di Milano è un'offerta non adeguata. Il segmento di pregio è una nicchia della nicchia, conferma Torchiani. Il mercato è polarizzato ma gli oggetti di qualità, che trovano subito un compratore, e un venduto che giace invecchiato mercato anche fino a due anni. La casa si cerca bella, riservata, in centro, ma l'indirizzo - secondo Torchiani - può cedere il passo proprio alla qualità. «Una casa brutta in Borgonovo ha meno possibilità di essere venduta di una casa bella meno centrale» dice.

Dall'estero arrivano in città da Londra per via della Brexit, dal resto

d'Europa per approfittare della flat tax, che introdotta nel 2017 ha conosciuto un evidente successo solo a partire dal 2019. Arrivano acquirenti inglesi, tedeschi, francesi, ma anche svedesi e norvegesi e da Paesi come il Brasile, mentre a Milano gli asiatici sono meno presenti.

Quanto si spende per una casa di pregio? «Il budget degli italiani è di circa tre milioni fino a cinque milioni, per gli stranieri in genere da 5 ai 20-25 milioni. Lo straniero compra anche palazzine cielo-terra, perché cerca l'indipendenza» dice ancora Barbara Magro. In via dei Giardini una coppia italo-inglese ha comperato una casa

singola per 14 milioni di euro.

Gli indirizzi gettonati sono via Serbelloni, via Mozart, zona Brera. Tutti dicono che vogliono acquistare in una città tranquilla e dove si vive bene. E Milano per molti risponde ai requisiti.

Persiste, invece, qualche pregiudizio sul nuovo, di cui l'offerta è comunque scarsa. Ma nei prossimi mesi i potenziali acquirenti potrebbero trovare interesse nel prossimo Bosco verticale disegnato da Stefano Boeri che sarà realizzato a Porta Nuova Gioia, accanto al Pirellino (uffici) acquistato da Colma per la cifra record di 193 milioni di euro (parcheggi compresi).

Ci sono anche gruppi internazionali che cercano palazzi cielo-terra, ad esempio in zona Monte Napoleone e via dei Giardini per fare boutique hotel, operazioni che si sono fermate per l'emergenza sanitaria. Ma due palazzi per uffici sono stati venduti per essere trasformati in appartamenti per gli affitti brevi, in previsione della ripresa.

Tra le vendite recenti un attico in piazza Duse, 300 mq con terrazzi ceduto per quattro milioni, un appartamento di 400 mq in corso Venezia da 5,5 milioni e ancora una palazzina intera nella zona di via Telesio è stata venduta di recente attorno ai 20 milioni. Ma anche un appartamento di 350 mq vicino al Duomo è passato di mano per quattro milioni.

«I prezzi resteranno fermi in questa fase in attesa di capire l'effetto dei vaccini - spiega Maurizio Serra dell'immobiliare Via della Spiga -. La liquidità in circolazione cerca investimenti. Lo vediamo dal riscontro giornaliero delle richieste, in deciso aumento. Il nuovo trend è cercare costruzioni recenti e non solo palazzi d'epoca. Ma i cantieri centrali sono pochi». Il lusso insomma è vivace e lo sarà ancora di più se l'offerta saprà adeguarsi.



Via dei Giardini. Uno dei saloni della dimora venduta per 14 milioni di euro

PRIME STIME

Roma, l'offerta limitata mette il turbo alle quotazioni

Forte domanda e poche occasioni. Attici con vista oltre i 13mila euro al mq

Laura Cavestri

Nell'anno del Covid-19, dei musei chiusi, del Colosseo deserto e degli stop ai viaggi, il mercato immobiliare del lusso, a Roma, continua - nonostante tutte le avversità - a crescere. La crisi è diseguale. La villa, il superattico con vista restano in cima agli interessi degli investitori top spender.

Rispetto allo scorso anno, le ricerche degli immobili di lusso nella capitale sono cresciute del 25%. In particolare, quelle nella fascia 1,2-1,5

Superattico cercasi

Dall'analisi, le ricerche nel centro storico sono cresciute del 77% rispetto al 2019, per appartamenti di grande pregio, e un prezzo medio al mq di 10mila euro. Ma sono i superattici ad attirare l'interesse maggiore, con un incremento delle ricerche in questa tipologia del 51% anno su anno. Il 25% degli attici, sopra 1 milione di euro, soddisfa l'esigenza di chi è alla ricerca di una dimora con affacci su Piazza Venezia, Altare della Patria, Colosseo, Fori Imperiali a prezzi di oltre 13 mila euro al metro quadrato.

Non solo centro storico

Altre zone molto attive sono Flaminio

e Parioli, per le persone che vogliono vivere nel cuore di Roma ma senza il caos turistico tipico del centro. Attici e appartamenti di alto pregio degli anni 50, che appartenevano in passato alla nobiltà romana, giustificano un investimento inferiore al centro storico (circa 8.500 euro al mq) e la voglia di acquistare in questa zona, che vede quadruplicate le ricerche nell'ultimo anno.

Un mercato peculiare di Roma è quello delle ville con giardino, che registrano un incremento nelle ricerche del +38% anno e che si trovano per lo più nella zona Nord ovest della capitale (Ogliata, Giustiniana).

«Il mercato romano ha retto bene - ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - ma è piccolo. C'è una forte pressione di



BARBARA MAGRO
Specializzata nel segmento del lusso, ha venduto alcune delle più belle case di Milano



STEFANO BOERI
Ha disegnato il progetto Pirali 39 (con le due torri, una residenziale), con Diller Scofidio + Renfro

IL LUSO IN PILLOLE

2 miliardi

Il fatturato del pregio

Secondo i dati di Scenari Immobiliari il segmento delle dimore di pregio vale il 20% del totale delle compravendite residenziali a Milano. Sui dati del 2019 poco meno di due miliardi di euro. Per il 2020 bisogna tenere conto delle anomalie dettate dalla pandemia anche se rogitati sono stati conclusi anche in fase di lockdown.

© BIRROLOZZONE RISE PRIVATE