

Case di lusso, a Milano in discesa scambi e fatturati ma non i prezzi

Immobiliare

Secondo l'analisi di «Vincenzo Monti Prestige», prime crepe nel mercato

In carenza di prodotto, acquirenti cauti e venditori poco disposti al repricing

Laura Cavestri
MILANO

Tradizionalmente impermeabile ai tassi sui mutui in salita e alle gelate sulle compravendite del mercato immobiliare, anche il comparto del residenziale di pregio, a Milano, inizia a mostrare, però, le prime crepe.

Il mercato e le previsioni

Secondo le stime del «Vincenzo Monti Prestige Prime Residential 2023», le compravendite di case di lusso (appunto, *prime*) nel centro storico cittadino, chiuderanno in calo di circa dieci punti percentuali rispetto all'anno scorso (-10,3%) con un calo del fatturato del -3,6% sempre rispetto al 2022 (pari a 823,4 milioni di euro).

Eppure, i prezzi non calano. Anzi. Il prezzo medio richiesto a Milano per le abitazioni di lusso si attesta a 12.620 euro al metro quadro (+12,5% sull'anno scorso). Ma è anche cresciuta l'offerta di abitazioni sul mercato: a poche settimane dalla chiusura del terzo trimestre si registra, infatti, un aumento del 4,7% che rappresenta, rispetto al totale generale delle case in vendita in città, circa l'11,8 per cento. Sostanzialmente stabili, invece, i tempi di vendita, intorno ai quattro mesi.

«L'incremento dei tassi d'interesse e la contestuale inflazione hanno rallentato il numero di transazioni sul mercato immobiliare residenziale milanese in ogni suo comparto - ha dichiarato Andrea Pincherli Vicini, *ceo & founder* di Vincenzo Monti Prestige -. Gli acquirenti, d'altronde, hanno già aggiornato le loro aspettative, mentre molti venditori non hanno ancora preso atto di una sempre più concreta possibilità di assistere ad una fase di *repricing*». Insomma, chi vende chiede ancora troppo e non è

Prezzi medi di vendita richiesti

Settembre 2023. Valori assoluti

	DARISTRUTTURARE	RISTRUTTURATO	NUOVO	TOP REQUEST	MEDIA
Quadrilatero	10.500	13.800	17.200	22.620	16.030
Porta Nuova - C.so Como	7.800	10.180	13.900	15.800	11.920
Castello - Buonaparte - Cairoli	9.100	12.050	13.400	16.600	12.788
Brera - Moscova	8.850	11.650	14.340	19.900	13.685
Cadorna - Magenta - Monti	7.950	11.540	13.870	20.190	13.388
Cordusio - Piazza Affari - Duomo	8.800	11.400	12.650	21.000	13.463
Palestro - Duse - Venezia	8.500	11.700	12.250	20.850	13.325
Sant'Ambrogio - Carrobbio	7.500	10.100	11.700	15.900	11.300
CityLife - Vercelli - Piemonte	7.300	8.700	11.500	14.370	10.468
Canova - Arco della Pace	7.200	8.550	10.750	12.850	9.838
Medie	8.350	10.967	13.156	18.008	12.620

Fonte: Vincenzo Monti Prestige

disposto a scendere. Chi vuole acquistare, attende prezzi più «ragionevoli». Una forbice che nei prossimi mesi potrebbe ampliarsi, soprattutto per i prodotti di qualità più scarsa. «Questo rallentamento delle transazioni sarà destinato a perdurare finché il gap tra prezzo di domanda e di offerta rimarrà - ha aggiunto Pincherli Vicini -. Tuttavia gli appartamenti migliori sul mercato, con piani alti, terrazzi, giardini e con servizi condominiali, sono stati in gran parte assorbiti dalla

domanda. Inoltre, alcuni proprietari hanno preferito mantenerli, togliendoli dal mercato per proteggersi dall'alta inflazione e dalla volatilità dei mercati, altri li hanno invece affittati. Stiamo vivendo una fase di stabilizzazione, piuttosto che una sua vera e propria flessione».

Nel I semestre 2023, dunque, le difficoltà di incontro tra domanda e offerta, hanno portato gli affitti, in alternativa al desiderio di acquisto, ad essere «presi d'assalto», assorbendo - a valori di locazione letteralmente decollati - quasi completamente lo stock disponibile.

Le performance migliori, nel I semestre 2023, si registrano nel Quadrilatero della Moda, in Brera e dintorni, nelle vie e nelle piazze del quartiere Vincenzo Monti-Magenta e, per la prima volta, anche nell'area compresa fra Via Canova e l'Arco della Pace. In tutti questi quartieri i prezzi sono cresciuti a due cifre. L'unico segno meno (-0,7%), nella zona di Porta Nuova e Corso Como. Al di là del prodotto nuovo, il Quadrilatero della Moda mantiene la sua leadership con i prezzi più alti (in alcuni rari casi si sfiorano i 30mila euro al mq), ma se guardiamo alle richieste espresse in questi mesi dai venditori, notiamo che la barriera dei 20mila euro al metro quadro è stata superata anche nella zona Vincenzo Monti, Cadorna, La frenata registrata a livello euro-

peo, sia della domanda che dei prezzi nei segmenti del lusso, non poteva non toccare anche il mercato milanese. Il punto a favore per il mercato nostrano è dato dalla cronica mancanza di offerta di prodotti con determinate caratteristiche qualitative che fanno sì che rimanga sempre alta da noi la tensione sui prezzi. Proprio le rare iniziative di nuova costruzione nelle zone del centro storico milanese contribuiscono a far crescere e a stabilizzare i prezzi anche degli immobili più obsoleti. Per il 2024, più prudenza che pessimismo, una vivacità selettiva, che potrebbe tradursi in un segno meno ma in attenuazione.

Identikit degli acquirenti

Ma chi acquista case di lusso a Milano? Sempre secondo lo studio, l'80% degli acquirenti di case di pregio ha più di 50 anni e solo il 20% dei compratori ne ha meno. Non solo. Oltre il 60% degli acquirenti sono donne. Quando il budget di spesa si fa importante - oltre il milione e mezzo di euro - il 54% degli acquirenti ha più di 65 anni, mentre un altro 40% è in mano a coloro che hanno più di 50 anni.

Infine, i residenti milanesi compongono circa il 60% del mercato, ma la quota di acquirenti stranieri continua a salire ed oggi si attesta al 33% mentre il 7% è costituito da italiani provenienti da altre città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CIFRE

-10%

Le compravendite

Secondo il Vincenzo Monti Prestige Prime Residential 2023, è la stima del calo delle compravendite di case di lusso, rispetto al 2022

+12%

Il prezzo medio

È l'aumento del prezzo medio richiesto al mq 2023/2022