

La corsa senza freni dell'immobiliare di lusso a Milano: in centro prezzi fino a 25mila euro al metro. "Rischio di effetto domino sulle periferie".



La prima frenata del **mercato immobiliare** a Milano è già arrivata, non nei prezzi ma nel **numero** di compravendite, in calo già dal terzo trimestre del 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Colpa dell'aumento dei tassi dei mutui. Ma non tutti hanno bisogno di un prestito dalla banca per comprar casa, specie i super ricchi che puntano ad **appartamenti di lusso**. Come quello a **Brera** con affaccio sull'orto botanico che Barbara Magro ha in vendita: "È un bellissimo alloggio da 350 metri quadri, al prezzo di **7 milioni e mezzo**", dice la fondatrice dell'agenzia Barbara Magro luxury real estate attiva da trent'anni nel settore degli immobili di alto pregio. "Nell'ultimo periodo per noi non è cambiato nulla – assicura -. A Milano i prezzi degli immobili di lusso sono **iniziati a salire nel 2015**, ma la crescita esponenziale è partita tra 2019 e 2020, prima che iniziasse la pandemia. Oggi non siamo di fronte a un boom, ma alla prosecuzione dell'escalation iniziata allora. In centro non si trova più niente **sotto i 10mila euro al metro quadro**, i prezzi vanno **dai 10 ai 20mila euro, con punte di 25**".

L'escalation del lusso, a guardare i dati, è andata di pari passo con quella di qualsiasi tipologia di immobile e **in qualsiasi zona della città**, come si è accorto chiunque abbia cercato casa in questi anni. Se un report dell'agenzia **Vincenzo Monti Prestige** parla di prezzi degli immobili di pregio cresciuti nel 2022 del 7,2% rispetto all'anno precedente, in alcune periferie sono aumentati pure di più. Qualche mese fa una classifica di **Scenari Immobiliari** citava come zone con i maggiori aumenti da giugno 2021 a giugno 2022 tre quartieri lontani dal centro: Feltre (prezzi su del 10,7%), Ronchetto (10%), Monte Velino (9,2%).

Ma cosa ha reso Milano così attrattiva in questi ultimi anni? Chi le case qui le vende, siano di lusso oppure no, non ha dubbi a elencare una **moltitudine di fattori** che partono dall'**onda lunga di Expo** alla quale si sono aggiunti via via la **Brexit**, il desiderio di avere **spazi più grandi** nato nel periodo del lockdown, la **congiuntura** economica che ha spinto gli investitori sul mattone, le **Olimpiadi** che verranno e il doppio incentivo fiscale partito nel 2017: un **imponibile scontato del 70% per i cervelli espatriati** che tornino in Italia e **la flat tax da 100mila euro** sui redditi prodotti all'estero destinata a stranieri super ricchi. Di certo hanno goduto di tali agevolazioni alcuni dei clienti di Barbara Magro, come l'imprenditore italiano che tornando da Londra con tutta la sua famiglia nel 2021 s'è comprato per 22 milioni **villa Manzoni**, 2mila metri quadri più parco in via XX Settembre. "Le agevolazioni ci sono dal 2017, ma hanno ingranato da dopo il Covid – dice l'agente delle case di lusso -. Chi viene a vivere a Milano però non lo fa solo per **ragioni fiscali**. I miei clienti fino a qualche tempo fa erano soprattutto italiani, ora sono metà e metà. Arrivano francesi, americani, tedeschi, inglesi, olandesi. Hanno capito che a Milano si sta bene: è la città che fa da traino al Paese ed è vicina a mare, montagne e laghi. Ormai è una città internazionale, con scuole per stranieri che accettano iscrizioni tutto l'anno".

Sui prezzi del lusso ha influito anche la **scarsità di immobili di pregio**, rispetto a una domanda in crescita. Secondo una classifica stilata da Immobiliare.it Insights tra le dieci vie più care d'Italia, ben otto sono a Milano, con in testa via Manzoni dove per acquistare un alloggio ci vogliono in media **17.350 euro al metro quadro**. Ma, come detto, a Milano è aumentato tutto. Il mercato del lusso **si tira dietro i prezzi** delle case dei comuni mortali o i due fenomeni sono paralleli? Qui le opinioni divergono. Per Barbara Magro, "l'aumento dei prezzi in centro causa un **effetto domino che raggiunge le periferie**. Chi ha risparmi in banca, per esempio, vede che il mercato tira e magari compra un alloggio per affittarlo". **Andrea Pincherli Vicini**, ceo & founder di Vincenzo Monti Prestige, considera anche un altro fattore come influente nelle zone non di pregio: "Ci sono state diverse operazioni in periferia in cui **gli immobili nuovi** sono stati venduti a prezzi piuttosto alti e questo ha fatto salire i valori nel quartiere".

Per il *board member* di Immobiliare.it **Carlo Giordano**, l'andamento dei prezzi e delle transazioni degli ultimi vent'anni mostra un ciclo che è simile per immobili di lusso e non, come se Milano si comporti nel suo complesso **da città del lusso**: "Il prezzo medio al metro quadro ha raggiunto i 5.300 euro – dice -. L'andamento del lusso a Milano è dentro l'onda di Milano. Non siamo di fronte a una bolla, ma a una crescita sostenuta da una **domanda reale e sana**. Le persone che vorrebbero vivere a Milano sono più degli 1,4 milioni che ci vivono. Basti pensare che ogni giorno entrano **640mila pendolari**: gran parte di loro verrebbe ad abitare in città, se le case costassero meno".

Ora l'onda di Milano inizia a sbattere contro i primi scogli. Nel terzo trimestre del 2022, con la rapida salita dei tassi dei mutui, c'è stata la prima flessione del numero di transazioni: **-5,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**, seguito da un -4,6% nel trimestre successivo. Mentre il primo trimestre di quest'anno, per il quale non è ancora disponibile il dato dell'Agenzia delle entrate, rischia di vedere un calo a due cifre. "È una frenata da brivido – dice Giordano -. Non è un problema di attrattività di Milano, ma di **accessibilità**. Magari il numero di compravendite non calerà nel lusso, ma parliamo del 2% del mercato immobiliare. I prezzi in ogni caso non diminuiranno nemmeno per il residenziale normale, perché nel settore immobiliare l'andamento delle transazioni si fa sentire sui prezzi con due anni di ritardo. Il rischio, a lungo andare, è che un giorno Milano possa diventare **una città del lusso e di anziani**, visto che i giovani già ora faticano a comprar casa".