

Riparte la corsa al mattone: le case di lusso fanno affari

Compravendite in aumento, prezzi limati e piccoli sconti. La zona Magenta-Pagano in cima alle richieste

Il mercato dell'immobile

IL BORSINO

Classifica delle caratteristiche di minore appeal per immobili di pregio



Classifica delle dotazioni più richieste per immobili di pregio



Prezzi, sconti e tempi di vendita	Var. prezzi compravendita (il sem. 2017/Il sem. 2016)	Media prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)	Tempi di vendita	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	0,0%	12,0%	6,0	8,0
Centro storico	0,0%	12,0%	5,0	8,0
Brera	0,0%	10,0%	5,0	6,0
Magenta - Pagano - Castello	-1,5%	12,0%	6,0	7,5
Palestro - Duse	-1,1%	12,0%	6,0	7,5
Media Cittadina*	-0,5%	11,2%	5,6	7,4

Indicatori I semestre 2017 a Milano Roma	Domanda di acquisto	Offerta di vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↔	↕	↕	↕
Centro storico	↔	↕	↕	↕
Brera	↕	↕	↕	↕
Magenta - Pagano - Castello	↕	↕	↕	↕
Palestro - Duse	↕	↕	↕	↕



L'ANALISI

di **Marcello Zacchè**

Come va il mercato immobiliare a Milano? I prezzi sono in ripresa? E quali sono le case che si vendono o si affittano meglio? Da anni molti milanesi si fanno domande come queste, dopo che i valori degli immobili, che fino a metà dello scorso decennio volavano costantemente, sono crollati. Ora che il Pil è tornato a crescere, ci sono finalmente segnali incoraggianti? A dare qualche risposta ci ha pensato un accurato rapporto scritto dal Centro studi Nomisma, insieme con **Santandrea** Luxury Houses, l'agenzia

immobiliare del gruppo **Gabetti** specializzata negli immobili di pregio. Infatti il rapporto (che si occupa di Milano e Roma) fornisce qualche risposta soprattutto nel settore delle case più preziose: quelle nelle zone più ricercate. E per Milano si rivela una mappa dettagliata del mercato cittadino nei cinque quartieri immobiliari più gettonati: Quadrilatero, Palestro-Duse, Brera, Centro storico e Magenta-Pagano-Castello. Prezzi (di vendita e locazione), andamento delle compravendite, punti di forza e di debolezza: il rapporto svela tanti dettagli e lo fa su dati concreti: le operazioni concluse nel primo semestre dell'anno.

Il progetto, guidato dal diret-

tore generale di **Santandrea** Fabio Guglielmi, è una miniera di informazioni. Alla cui elaborazione hanno contribuito la responsabile dell'ufficio studi **Gabetti**, Francesca Fantuzzi, Gianluigi Chiaro di Nomisma e, specificatamente per il capoluogo lombardo, Claudio Casali, RE private manager Milano e Torino di **Santandrea**.

IL MERCATO

A metà 2017 la domanda di immobili di pregio di Milano risulta stabile rispetto a un anno fa, ma il numero di affari conclusi è in accelerazione, specie in Centro, Brera e Magenta. La media dei tempi di vendita è di 5-6 mesi; quella dello sconto tra la richiesta e il prezzo effettivo è in diminuzione, dal



12 all'11,2%; i prezzi sono soggetti a un leggero calo: -0,5%. Nella locazione i canoni stanno arrestando la loro discesa (-0,3%) con uno sconto medio tra richiesta e contratto dell'8,4%.

LE ZONE

Magenta-Pagano è la più richiesta, seguita dal Centro. Fermo Palestro-Duse, in calo il Quadrilatero, dove la distanza tra domanda e offerta tende ad ampliarsi. Dal lato dell'offerta sono in aumento tutte le zone tranne Palestro. Prezzi: Quadrilatero, Centro e Brera non sono scesi, mentre Magenta e Palestro hanno subito altri cali. Nelle locazioni, sono stabili Centro, Magenta e Palestro; cresce Brera; giù il Quadrilatero.

PREZZI

Le vie intorno a Montenapoleone restano al top, con punte di 13mila euro al metro quadro; Brera e Palestro sono allineate (sui 10mila) per le case nuove o ristrutturate, ma sulle usate è meglio Palestro (8.500 contro 7mila); Magenta e Centro seguono da un minimo di 5.500-6mila per l'usato o da ristrutturare, fino all'8.500 per il nuovo.

LA CASA PIÙ RICHIESTA

A Milano la tipologia di abitazione di pregio più ricercata, sulla base degli affari conclusi, è a Brera o a Magenta; è grande tra 150 e 200 metri, ha 3 camere da letto, è nuova o ristrutturata e facilmente è dota-

ta di terrazza e box o posto auto. Nella locazione, i metri quadri scendono fino a 80: basta anche una camera, meglio se arredata con gusto.

CARATTERISTICHE PREFERITE

A rendere una casa appetibile e ad accelerarne la sua commerciabilità sono alcune caratteristiche sempre più richieste dai clienti interessati alla casa di pregio: piano alto, terrazza al piano, salone doppio, tripli servizi. Seguono, subito dopo: portineria o vigilanza, salone triplo e il box (o posto auto), che dunque non è più un elemento imprescindibile.

QUELLO CHE SI VENDE

A FATICA

I «difetti» che possono andare a influire su prezzi e tempi di vendita, anche in maniera drastica, sono i primi piani o i rialzati; la mancanza di almeno un balcone; e la vicinanza a fonti di rumore (la movida, da questo punto di vista, è un elemento preso sempre più in considerazione).

CHE SUCCEDERÀ NEL 2018

Il team [Santandrea](#)-Nomisma prevede alcune tendenze chiare. Per questi prossimi mesi, a Milano ci si aspetta una domanda stabile di immobili pregiati, a fronte però di un'offerta in aumento. I prezzi non dovrebbero aumentare, ma è attesa una crescita delle compravendite, a valutazioni stabili e in tempi probabilmente più rapidi. Nelle locazioni, infine, non solo l'offerta, ma anche la domanda è attesa in aumento.