

MILANO

GLI IMMOBILI PIÙ RICERCATI

Nonostante i prezzi elevati la richiesta continua ad aumentare per gli asset pregiati

DI ANNAMARIA FURLAN

Il mercato immobiliare di Milano è sensibilmente più dinamico che nel resto d'Italia. In particolare il capoluogo lombardo si distingue nel segmento degli immobili di prestigio. Si tratta di immobili top, situati nelle aree centrali e più esclusive della città dove l'offerta è ridotta e la domanda elevata. In alcuni quartieri della città, come nel Quadrilatero, i prezzi possono arrivare a toccare i 16-18mila euro al mq per il residenziale (dati Nomisma). Si tratta soprattutto di Trophy Asset e High Street Retail. I primi sono immobili di assoluto pregio ubicati in zone esclusive e che vantano finiture architettoniche di eccezione. Questi immobili sono oggetto di investimento sia da parte di investitori istituzionali italiani e stranieri che da parte di importanti family office, in quanto questi soggetti hanno bisogno di investire la loro liquidità senza grandi rischi in modo da assicurare la certezza del valore a lungo termine nelle top location. Il segmento ha registrato una accelerazione negli ultimi due anni sfiorando i 25 mld di euro di investimento. Parallelamente il segmento del lusso dell'High Street

In alcuni quartieri centrali della città, in special modo nel Quadrilatero della moda, i prezzi possono arrivare a 16-18.000 euro al metro quadro



Annamaria Furlan è presidente di Allure Fonciere srl, società di mediazione immobiliare specializzata nell'alto di gamma, con sede in Via Montenapoleone

Retail è molto richiesto e in continua evoluzione, in una città come Milano famosa in tutto il mondo per l'esclusività del "Quadrilatero della Moda". Qui la ricerca di una prime location da parte dei marchi del fashion nazionali e internazionali supera la disponibilità reale degli immobili, tanto che la vacancy è ormai pari a zero da anni. Un dato significativo arriva dal Report Fashion High Street preparato da World Capital e Federazione Moda Italia, secondo cui in via Montenapoleone, la via più rappresentativa del Quadrilatero, il canone di affitto si aggira intorno ai 12-14mila euro al mq l'anno. Intanto i nuovi progetti immobiliari stanno ridisegnando la geografia di questa zona inserita nel cuore della città: il colosso Lvmh è al lavoro sull'intero immobile di via Montenapoleone 2, Ferragamo realizza un ospitality di luxury lifestyle nell'ex Seminario arcivescovile di corso Venezia/via Sant'Andrea. Si assiste poi alla trasformazione dell'ex Garage Traversi in via Bagutta in centro commerciale, oltre che a tre nuovi importanti progetti di riqualificazione di immobili di assoluto prestigio in via Santo Spirito, via Verri e in via della Spiga. Un unico luxury shopping mall a cielo aperto che conta più di 460 boutique (di cui il 15% dei brand quotati in borsa), 25mila passaggi quotidiani (2.200 euro di acquisto medio tax free) e genera oltre 3 miliardi di euro di fatturato retail l'anno. Con questi numeri, Milano si riconferma una tra le piazze italiane più lussuose per il retail, rientrando tra le prime 10 High Street Mondiali. ●