

Barbera (Sarpi): «Gli investitori guardano a Milano-Cortina e cercano bilocali da mettere a reddito»

# MILANO? UN MERCATO A PARTE

## In città prezzi maggiori, più vendite ma anche tempi più lunghi

DI LAURA MAGNA

Milano spicca in positivo in un mercato immobiliare che nel primo semestre 2022 è in fase di generale rallentamento in Italia. Nella capitale economica del Paese aumentano le compravendite e i prezzi in quasi tutte le zone, ma si dilatano anche i tempi necessari per chiudere l'acquisto di un immobile e in qualche caso le operazioni hanno bisogno di un ribasso del prezzo per concludersi.

«A Milano l'usato incide per il 58% sul nuovo. Significa che chi acquista un immobile nuovo generalmente lo fa dopo aver venduto il suo vecchio appartamento e questo procura un rallentamento nella chiusura del processo di vendita», spiega il presidente del Gruppo Sarpi Immobiliare, **Emanuele Barbera**.

Se resta un mercato tonico e dinamico, quello milanese è anche un mercato in profondo cambiamento. «Gli ultimi due anni hanno modificato la concezione di spazio abitativo», continua Barbera. «I milanesi preferiscono l'acquisto di un immobile nuovo rispetto all'usato e nel caso in cui decidano per un immobile usato, soprattutto per usufruire dei bonus concessi per le ristrutturazioni,



il vecchio deve diventare nuovo». Secondo una ricerca effettuata recentemente dal Centro Studi Sarpi Immobiliare, la vendita prevede nel 75% dei casi piccole ristrutturazioni e nel 54% dei casi una ristrutturazione completa dell'appartamento: ragione per cui l'agente immobiliare diventa sempre più un consulente a tutto tondo e un tecnico.

In generale per quanto riguarda la tipologia, la pezzatura di alloggio più richiesta è, tradizionalmente, il trilocale che rappresenta l'idea di casa per la maggior parte delle famiglie, soprattutto per chi acquista la prima casa e che è un buon compromesso anche in molte altre situazioni concrete.

Per Milano il discorso è diverso, qui si registra un dato in controtendenza, infatti ben il

45% degli acquirenti puntano a un bilocale, che diventa il tipo di appartamento più richiesto. Milano è diventata, da alcuni anni, un polo di attrazione sotto molti punti di vista. Le grandi opere di riqualificazione e rinnovamento urbano ne hanno cambiato l'aspetto, hanno creato nuovi spazi per fashion e design e attraggono molti visitatori sia per ragioni di svago che professionali. Il bilocale è diventato l'appartamento ideale per chi si è appena trasferito per motivi di studio o di lavoro, è più economico e adatto a chi vive da solo. Inoltre, è anche l'ideale per affitti brevi.

Sebbene le case in centro restino le più gettonate da una clientela più agiata, grande successo hanno anche le abitazioni nella seconda e nella terza circoscrizione e in periferia,

per via dei costi inferiori al metro quadrato.

Il mercato milanese della prima casa e in particolare del bilocale, è trainato per il 25% dalle agevolazioni estese per tutto il 2022 per i giovani con meno di 36 anni, seguito, - sempre secondo un'indagine del Centro Studi Sarpi Immobiliare - da un 24% degli acquisti per investimento e dal 20% spinto dai tassi di interesse sui mutui, ritenuti ancora competitivi. Milano è una città osservata speciale dal mercato real estate e dove circa il 22% delle compravendite è portata a buon fine da investitori immobiliari. «Si tratta di una tendenza

molto interessante e soprattutto, se si unisce questo dato a quello sulla preferenza per l'acquisto di bilocali, possiamo ricavarne che molti investitori immobiliari stiano puntando su alloggi di modeste dimensioni con la prospettiva di avere buoni rendimenti dalle locazioni, anche in vista di eventi e appuntamenti importanti per la città, primo tra tutti Milano-Cortina 2026», dice Barbera.

Altra considerazione di diversa natura che circola tra gli addetti ai lavori è che ormai a Milano gli appartamenti interessanti per un ipotetico acquirente si collocano in ogni zona e non più nei soliti quartieri più rinomati.



**Emanuele Barbera**  
Sarpi Immobiliare

«In generale quello di Milano è un panorama che appare peculiare e molto complesso, nel quale vi è molta attenzione da parte degli stakeholder per il futuro prossimo, sia per l'atteso rialzo dei tassi di interesse sui mutui, sia per l'offerta che fatica

a soddisfare la domanda, sia per il prossimo aumento della tassazione immobiliare a seguito della riforma degli estimi». (riproduzione riservata)

## Sotto la Madonnina il mercato più affidabile d'Italia. De Berto (incHome Trading): «Opportunità e sicurezza garantiscono rendimenti medi di oltre il 22%»

Il rinascimento dell'immobiliare milanese è iniziato nel 2019, quando la dinamicità della capitale finanziaria d'Italia è stata fissata dalla stampa internazionale nel claim: «A place to be», un posto dove stare. Nel 2021 sono state 27mila le compravendite residenziali avvenute in città, +25% sul 2020 pari ad un fatturato di 10,8 miliardi di euro. Le previsioni per il 2022 guardano al superamento delle 30mila compravendite e a un fatturato di 12,5 miliardi di euro.

È in questo contesto, dove si respira una consapevolezza unica e si condivide una visione open, che ha preso forma l'evento *Investire a Milano*, organizzato da Requadro e supportato da incHome Trading, instant buyer meneghino la cui voce narrante è quella di **Laila De Berto**, ceo della società. Ma come si muove l'incHome Trading nel contesto di Milano, così denso e variegato? «incHome è un iBuyer, un investitore immobiliare che acquista immobili e li valorizza attraverso il frazionamento e la ristrutturazione, mediamente in 12 mesi. Siamo focalizzati sulla città di Milano

per ovvie ragioni di opportunità e sicurezza», descrive de Berto. «Rispetto al mercato dei grandi investitori, il nostro bacino operativo riguarda il 5% del volume residenziale compravenduto, in particolare dove sono presenti immobili con criticità di stato e di posizionamento. È qui che si fa la differenza quando si parla di riqualificazione: non c'è consumo di territorio, si incrementano le prestazioni energetiche di almeno due classi, si migliorano l'abitare e la sicurezza dei quartieri».

La società rileva immobili dai 150 mq in su con possibilità di frazionamento, ma acquista anche laboratori, magazzini, showroom dismessi ed uffici vuoti a cui poi dà una seconda chance come luogo per accogliere le vite delle persone. «Nel 2021 abbiamo investito 14 milioni di euro distribuiti su 18 operazioni immobiliari, per un totale di 73 unità abitative progettate e con un rendimento medio del 22,7%, che suddividiamo al 50% con i nostri soci/investitori», prosegue la manager. «L'operatività di incHome riguarda gli immobili, ma l'anima del progetto è finanziaria,



perché offre a chi investe un'opportunità di guadagno molto interessante e sicura, in tempi contenuti. Nell'anno in corso arriveremo ad investire 35 milioni di euro, l'obiettivo è di arrivare a regime con 150 milioni di euro di investimento entro un triennio grazie all'ingresso di nuovi soci/investitori. È un modello nato utilizzando fondi privati, dei soci/investitori, senza ricorso a forme di finanziamento tradizionale. All'interno della nostra azienda investono prevalentemente imprenditori, liberi professionisti, top manager e manager di primarie aziende nazionali ed estere».

IncHome è un progetto nuovo che incuriosisce e attira persone molto diverse tra loro. «Oggi stiamo iniziando ad interagire con alcuni istituti di credito

e ci sono tavoli aperti con investitori istituzionali interessati al nostro modello», conferma de Berto. «Questi possono aiutarci a scalare molto rapidamente e a raggiungere gli obiettivi di crescita. Anche se, ci tengo a sottolineare, preferiamo crescere mantenendo i piedi ben saldi a terra. Siamo un'azienda entusiasta, ma non euforica che lavora con un orizzonte temporale congruo».

La società ha messo a punto un processo interno che le permette di gestire centinaia di richieste di acquisto al mese. «Acquistiamo solo tra l'1 ed il 2% delle segnalazioni in entrata. Questo per aggiungere sicurezza e qualità al modello di investimento». (riproduzione riservata)

**Anna Maria Castello**



**Laila De Berto**  
incHomeTrading