

Rassegna Stampa

Milano Finanza > 22 Febbraio 2026



TEMPO LIBERO

Leggi dopo

I super ricchi cercano ancora casa a Milano. Ma ne trovano sempre meno

di Teresa Campo

4 min

22 febbraio 2026, 09:00 • Ultimo aggiornamento: 23 febbraio 2026, 10:56

Gli immobili di lusso non risentono dell'aumento della tassa per gli stranieri

Mercato delle **case di lusso** sempre più resiliente, almeno a **Milano**. Ai buoni risultati del 2025 si stima infatti che seguirà **una fase di stabilità**, e questo a dispetto dei **prezzi elevati** (da 10 mila a 20 mila euro al metro quadro, con **punte oltre i 35 mila**) e della **riduzione dei benefici fiscali** destinati a chi spostava la residenza in Italia a partire dal 2026, con **l'innalzamento della cosiddetta flat tax da 200 mila a 300 mila euro l'anno** per 15 anni. Molti del resto gli elementi che sostengono questo particolare, e limitatissimo, segmento del mercato residenziale milanese.

«A cominciare dal fatto che la maggior parte di chi aveva intenzione di approfittare dei benefici fiscali **l'ha già fatto** visto che sono stati **varati nel 2018** e che avevano già subito una prima limatura all'inizio del 2025», spiega **Marco Tirelli** della **Tirelli & Partners**, che ha appena pubblicato l'Osservatorio sulle Residenze Esclusive 2025.

I numeri del resto lo confermano: i soli **196 richiedenti del 2018** erano via via aumentati, per balzare a **1.242 nel 2023** (ultimo dato ufficiale della Corte dei Conti), il doppio dell'anno precedente, e questo a causa della **fuga da Londra** conseguente alla cancellazione dei benefici fiscali per i non residenti a partire dall'aprile 2025. «Ora entrambi i fenomeni sono in fase di esaurimento e infatti stimiamo che il numero di richiedenti stranieri risulti ancora elevato nel 2024 (1.500) per **attestarsi poi intorno al migliaio l'anno**, sui livelli del 2022», prosegue Tirelli.

Meno richiedenti ma più ricchi. E il rallentamento riguarda solo gli italiani

«Ciò non vuol dire che l'appel fiscale dell'Italia venga meno del tutto, basta pensare alla **ridotta tassazione relativa a donazioni e successioni**, ma solo che vedrà un **rallentamento**. Non abbastanza però da avere ripercussioni sul mattone residenziale perché in base alle evidenze dell'ultimo semestre. I **richiedenti diminuiscono in numero**, ma **aumentano in ricchezza** e cifre investite negli immobili», spiega Tirelli.

I risultati relativi al secondo semestre 2025 lo confermano, fermo restando che il segmento delle abitazioni di lusso si suddivide a sua volta in tre fasce, ognuna con dinamiche diverse. In cima alla piramide del mercato sono le **fasce Top e Lusso** (rispettivamente con prezzi che vanno da **3 a 6 milioni di euro per abitazione** e **oltre i 6 milioni**), sostenute dalla **domanda internazionale**, cui fa seguito la **fascia Media (1-3 milioni)**, prevalentemente **domestica** e caratterizzata da un approccio più prudente e selettivo.

Ebbene, solo **quest'ultima** dovrebbe vedere un **lieve rallentamento** a causa dell'incremento della flat tax. A pesare sul mercato, oggi e ancor di più in futuro, è la cronica **carenza di offerta**.

Un incremento potrebbe arrivare solo dalla **riqualificazione** di edifici esistenti o dalla riconversione di uffici, operazioni verso cui si stanno orientando anche gli **investitori istituzionali**, verso come dimostrano le recenti operazioni di **Coima** in via **Monte di Pietà** e da parte di **Merope** in via **Ciovasso** (ex sede gruppo De Benedetti).

Come si muovono i prezzi degli immobili di lusso

In cifre, secondo quanto emerge dall'Osservatorio di Tirelli, la **domanda straniera**, pur mantenendosi su livelli elevati, nel secondo semestre 2025 mostra un'ulteriore **normalizzazione** rispetto ai picchi del biennio precedente.

L'interesse si concentra sempre più su **immobili con location primarie e finiture di pregio**, ma l'**offerta** disponibile in questo segmento rimane **limitata** e in parte composta da proposte con aspettative di rapporto qualità/prezzo non coerenti con le esigenze dei potenziali compratori.

Prezzi richiesti di immobili di pregio a Milano

Primo semestre 2025

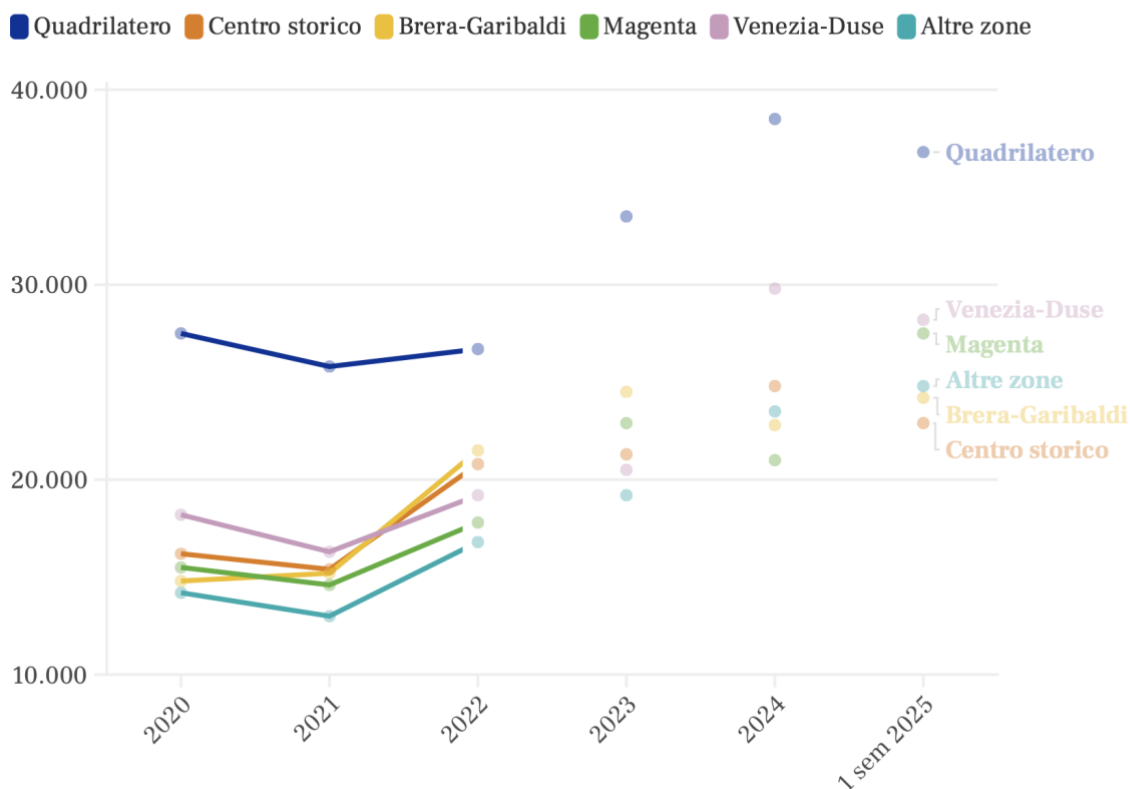
Zona urbana	Prezzo medio nuovo (€/mq)	Prezzo medio usato (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Top prices (€/mq)	Prezzo medio complessivo (€)
Quadrilatero	15.116	12.962	13.688	9.432	20.160	37.190	2.655.844
Centro storico	11.042	8.966	9.094	6.860	13.602	22.162	2.045.422
Brera-Garibaldi	11.660	9.941	10.627	8.007	14.382	25.641	1.865.228
Magenta	11.204	8.448	10.081	7.089	14.223	27.767	1.846.622
Venezia-Duse	10.835	10.482	10.768	7.773	14.228	28.571	2.640.097
Altre zone	9.087	6.885	7.685	5.571	11.657	24.615	1.666.929
Media ponderata	10.622	8.896	9.564	7.281	12.242	—	1.864.350
Var. % semestrale	0,29%	1,17%	0,66%	0,40%	0,93%	—	-0,65%

Fonte: Elaborazione MF-Milano Finanza •

In generale lo scorso anno è di poco **migliorato l'indice di assorbimento medio** (percentuale di immobili venduti rispetto al totale disponibile), attestandosi al **21,3% (+1,7%)**, specie in zone come **Quadrilatero, Centro Storico e Venezia-Duse**, più incerte invece **Brera e Magenta**.

I **tempi medi di vendita** si riducono leggermente a **7 mesi**, ma lo **sconto** tra prezzo richiesto e quello finale continua a crescere, raggiungendo l'**8,6%**. La **giacenza media** degli immobili invenduti **scende sotto i 26 mesi**, ma rimane molto elevata.

Top prices immobiliari a Milano: il divario tra Quadrilatero e resto della città si allarga



Fonte: Milano Finanza •

I **prezzi richiesti** confermano il trend in atto dal 2021, con **incrementi frazionali intorno all'1% annuo**: +0,85% per il prezzo medio. Il nuovo e ristrutturato (+0,9%), meglio dell'usato (+0,75%).

Ma attenzione: mentre i prezzi richiesti sono aumentati dell'1,5% su base annuale, quelli di **effettiva chiusura** delle compravendite sono **saliti solo dello 0,1%**, a causa di un aumento dello sconto dell'1,4% annuo.

L'**ammontare** complessivo delle **tre vendite più rilevanti del semestre supera i 23 milioni di euro**, con prezzi al metro quadro **tra 18.000 e 23.000** euro.

Appena **cinque anni fa** i valori spaziavano **tra 10.900 e 13.800** euro al metro quadro. In particolare, nel segmento Lusso (proprietà oltre 6 milioni di euro), il prezzo massimo al metro quadro per unità mostra andamenti differenziati per zona: in rialzo nel **Centro Storico, Brera, Magenta e nelle Altre Zone**; in flessione a **Venezia-Duse**; appena sotto la parità nel Quadrilatero. Il Top Price medio della città (ovvero il prezzo al mq più alto richiesto in ciascuna zona) prosegue la crescita, seppure con ritmo più contenuto, evolvendo verso una **fase di maggiore equilibrio**. «La straordinaria traiettoria ascendente avviata nel 2021», sottolinea Tirelli, «ha **allineato i prezzi massimi della città a quelli delle metropoli concorrenti**».

Affitti, domanda e offerta in riassetamento

Per le locazioni, dopo anni di crescita quasi ininterrotta, la **domanda** ha iniziato a **normalizzarsi** in tutte le fasce: **Media 40-90 mila euro annui** oltre spese, Top 90-170 mila e Lusso oltre 170 mila euro. Si tratta di un **riassetamento fisiologico** dopo la fase espansiva post-pandemia.

L'offerta di residenze di alta qualità si è ulteriormente rarefatta: molte delle soluzioni migliori sono state già assorbite dall'ondata di nuovi residenti del 2023-2024. Lo sconto medio è sceso al 5,2% (-0,6%). Nella fascia Media, se il contratto non si chiude **entro 3-4 mesi**, la **riduzione** del canone può **superare il 10%**. Ancora **in crescita**, ma di poco i **canoni** (+0,64%), mentre i **Top rents** hanno superato i **750 euro/mq/anno** nell'intero perimetro cittadino, con punte eccezionali fino a 1.100 euro nel Quadrilatero. (riproduzione riservata)