



Milano è la meta preferita per chi arriva ma non c'è effetto doping sull'immobiliare

Le destinazioni

Il 52% nel capoluogo lombardo. Tra le destinazioni città d'arte e Lago di Como

La metà a Milano (52%). Molto più staccata Roma (17%). Poi città d'arte e località ad alta qualità della vita come Firenze e il Lago di Como. È questa la geografia delle mete preferite dei residenti del regime dei neoresidenti per attrarre i super ricchi. Lo studio di Assonime fotografa per la prima volta le città di destinazione e i Paesi di provenienza dei beneficiari e prova anche a spiegare come non sia la presenza di questi soggetti ad alta capacità contributiva a gonfiare i prezzi del mercato immobiliare a Milano.

Ma andiamo con ordine. Perché proprio Milano è la destinazione con più preferenze? Dipende da una pluralità di fattori: una forte integrazione con i mercati finanziari e imprenditoriali europei, una posizione geografica strategica, una diffusa presenza di imprese e investitori internazionali

un ecosistema percepito come internazionale e dinamico. A questo poi vanno aggiunti aspetti legati alla qualità della vita rilevanti per individui ad elevata mobilità internazionale, come la presenza di scuole internazionali, un'offerta urbana e culturale articolata e un mercato immobiliare relativamente liquido. Altro aspetto messo in luce è rappresentato dai meccanismi di rete e passaparola tra individui con profili simili.

Milano ha attratto non solo la metà dei super ricchi nel regime dei «Paperoni» ma anche il 40% degli impatriati, che riguarda soprattutto i lavoratori qualificati e altamente specializzati. Come riporta la ricerca, però, «le analisi preliminari dello studio in corso di elaborazione da parte di Assonime, **Assoimmobiliare** e Centro Einaudi suggeriscono che i neoresidenti non rappresentino un fattore determinante nell'aumento dei prezzi, che appare invece riconducibile a uno squilibrio strutturale tra domanda e offerta».

Detta in maniera più netta, per quanto ricchi e facoltosi il numero di questi contribuenti è comunque ridotto. «Il fabbisogno abitativo lordo nell'area metropolitana – riporta

l'analisi di Assonime – è stimato in circa 30-35 mila abitazioni annue, trainato da una forte componente migratoria, rispetto alla quale il contributo dei lavoratori impatriati e dei neoresidenti risulta residuale». Sulla base delle stime disponibili per il 2025, infatti, i flussi riconducibili ai regimi di attrazione (circa 270 neoresidenti e 2.100 lavoratori impatriati) rappresentano complessivamente solo il 13,4% circa del flusso annuo di immigrazione nella città metropolitana di Milano (17.600 nel 2025). E, tenuto conto dei riassorbimenti dello stock esistente e delle compensazioni interne al mercato, «il fabbisogno netto effettivo è di circa 10-12 mila abitazioni annue». Un valore da raffrontare con «una capacità di offerta di nuovi alloggi pari a circa 5-6 mila unità annue, oggi ulteriormente indebolita anche in relazione alle vicende giudiziarie che hanno interessato numerosi cantieri». In questo

contesto, rimarca Assonime, «la dinamica dei prezzi riflette principalmente un deficit di offerta abitativa in una città fortemente attrattiva, nella quale il contributo dei lavoratori impatriati e dei neoresidenti rimane quantitativamente contenuto rispetto alla domanda complessiva».

Lo studio dedica attenzione anche all'interesse dei beneficiari del regime come il lago di Como. Secondo l'associazione delle società di capitali, «a differenza di Milano, l'attrattività dell'area sembra essere legata a fattori di prestigio del mercato immobiliare e qualità della vita. In questo contesto, la presenza di beneficiari del regime appare coerente con una delle finalità originarie della norma, che mirava ad attrarre individui con elevata capacità di spesa anche indipendentemente dallo svolgimento di attività economiche sul territorio nazionale». Viene ritenuto plausibile che il regime dei neoresidenti abbia contribuito ad accrescere l'attrattività e la spesa in territori residenziali di fascia alta, come il lago di Como, rafforzandone il ruolo come destinazioni internazionali e generando ricadute economiche locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nella scelta pesano una pluralità di fattori: dall'integrazione con i mercati esteri alla posizione geografica

