

## IMMOBILI DI PRESTIGIO

### Il 63% degli acquirenti preferisce l'appartamento

***Nella prima parte del 2016 il mercato degli immobili di prestigio ha sostanzialmente tenuto in particolare nelle grandi città.*** Questo è un segmento che non ha vissuto grandi crisi in questi anni, interessando un target con buona capacità di spesa e basso ricorso al mutuo.

Parliamo inoltre di un mercato con acquirenti molto esigenti ed attenti alla qualità abitativa e caratterizzato da una bassa offerta immobiliare.

In particolare a **Milano**, la domanda di immobili di pregio è stata intercettata dai costruttori negli ultimi tempi e questo ha portato alla nascita di importanti progetti di nuova costruzione (vedi City Life e Porta Nuova). Anche su **Roma** sono in corso degli interventi di pregio.

Tendenzialmente si ricercano tagli molto ampi, a partire da 100 mq con terrazzo e vista panoramica (se possibile anche su piazze e monumenti importanti). Si prediligono gli immobili inseriti in contesti condominiali di prestigio, importante un salone di rappresentanza. Apprezzata anche la presenza di elementi architettonici quali soffitti a volte, cassettoni ed affreschi.

Tra coloro che hanno acquistato con il Gruppo Tecnocasa il 63% si è indirizzato sull'appartamento, il 15,6% sulla villa singola ed il 10% sull'attico. L'81% ha acquistato un'abitazione principale ed il 49,5% lo ha fatto senza ricorrere al mutuo. Quanto alle metrature, il 39,3% ha acquistato un taglio compreso tra 100 e 150 mq, il 31% oltre 200 mq, il 21,4% tra 151 e 200 mq. Il 42% degli acquirenti è rappresentato da imprenditori, liberi professionisti, dirigenti.

### Milano

A Milano sono le zone di **Brera e di corso Como, porta Romana e corso Magenta** quelle dove si concentra una buona domanda di immobili di prestigio. Le zone top sono via Moscova, via Solferino e corso Garibaldi dove le quotazioni delle abitazioni in buono stato possono andare da 5000 a 7000 € al mq, in ottimo stato arrivano a 8000 € al mq con punte per le nuove costruzioni in corso Garibaldi che toccano valori di 13 mila € al mq. Per le soluzioni da ristrutturare si scende a 5000-6000 € al mq. Valori simili anche per gli immobili che affacciano in piazzale Baiamonti e sui Bastioni di Porta Nuova. Non lontano da piazzale Baiamonti vanno avanti i lavori di riqualificazione nell'ex area Feltrinelli dove c'è interesse da parte degli acquirenti visto che i prezzi immobiliari sono più bassi: 4000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 4500-5000 € al mq per quelle in buono stato. Mercato sempre dinamico nella zona di Corso Como, piazza XXV Aprile e strade limitrofe. Corso Como e piazza XXV Aprile attirano soprattutto gli investitori e gli acquirenti più giovani grazie alla movida. I prezzi per soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6000 € al mq, con top prices di 7000 € al mq per quelle particolarmente signorili ed in ottimo stato. Una soluzione da ristrutturare costa mediamente 4500 € al mq.

Nell'area di **Cadorna, corso Magenta e via San Vittore**, la zona più signorile è nel tratto di corso Vercelli compreso tra piazzale Baracca e la fermata metropolitana di "Pagano" dove una soluzione ristrutturata costa intorno a 6000 € al mq e quella da ristrutturare 4500 € al mq. La zona top è quella rappresentata da corso Magenta, via XX Settembre, via Petrarca, via Boccaccio dove ci sono

stabili signorili d'epoca, dalle ampie metrature. Qui una soluzione ristrutturata costa mediamente 7000-7500 € al mq, anche se tendenzialmente su questo segmento si prediligono le abitazioni da personalizzare.

Nella zona di **Porta Romana** il mercato più signorile ed esclusivo è quello che si sviluppa nel tratto che va da Crocetta a Missori. Qui si muove una clientela alla ricerca degli immobili di prestigio che possono raggiungere punte di 7000 € al mq in piazza Missori e una media di 6000-6500 € al mq in piazza Mondadori, Bianca di Savoia, via Quadronno, via Vigoni.

## Roma

Nel centro di Roma chi desidera immobili signorili si orienta su tagli molto ampi (oltre i 200 mq), posizionati ai piani alti, con terrazzo, possibilmente panoramici ed inseriti in contesti condominiali di particolare prestigio. Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono **piazza del Popolo, via del Babuino, piazza di Spagna**. In piazza del Popolo le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq così come in via del Babuino. Punte di 15 mila € al mq si registrano per le soluzioni posizionate ai piani alti in piazza di Spagna. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono a 5000-6000 € al mq per raggiungere valori di 7000-8000 € al mq per quelle posizionate in via Veneto, Fontana di Trevi e piazza Navona. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, con punte di 10 mila € al mq per le abitazioni in buono stato.

Nella zona di **San Giovanni in Laterano** si realizzano acquisti di immobili di pregio da parte di professionisti che cercano tagli da 80 a 200 mq, possibilmente attici, all'interno di palazzi signorili, dotati di terrazzo e con vista sul Colosseo, sui Fori Imperiali e sul Colle Oppio. La maggioranza richiede immobili da ristrutturare per poterli personalizzare. Si apprezzano i pavimenti originali e le travi a vista ed un must è il salone di rappresentanza (almeno 40 mq). Immobili di questo tipo si trovano in via Mecenate, via Poliziano e via Ruggero Bonghi al Colle Oppio, via Capo d'Africa, via San Giovanni in Laterano per il Celio e salita del Grillo e la parte bassa di via Cavour per la zona dei Fori Imperiali. Le quotazioni per una soluzione con vista da ristrutturare in questa zona si aggirano intorno a 9000 € al mq per toccare punte di 13000 € al mq per quelle ristrutturate.

Nel quartiere **Parioli** si registra una buona domanda di immobili di prestigio. A cercare sono acquirenti con un budget medio intorno a 2 milioni di €. Sono utilizzate sia come prima casa e sia come seconda casa. La domanda si orienta verso ville, porzioni di ville oppure attici. La metratura minima è di 200 mq ed è importante la presenza di un giardino o di terrazzi abitabili. Si preferiscono le soluzioni da ristrutturare in modo da poter personalizzare l'immobile ed è tassativa la presenza del box auto. Attenzione viene prestata alla disposizione dell'immobile e alla possibilità di poterlo modificare a piacimento. Nella zona Parioli la maggioranza delle abitazioni risale agli anni '50 ma le soluzioni più ambite sono quelle risalenti a fine del 1800-inizi 1900, difficili da trovare. Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono piazza delle Muse, via Porro e strade limitrofe, la zona di Monti Parioli (via Rubens e via Ceracchi) e via Oriani e limitrofe dove si concentrano prevalentemente i villini o porzioni di villini dei primi anni del 1900. Questi ultimi sono in genere sviluppati su più livelli (circa 300 mq in totale) e hanno un giardino di circa 150 mq. Su questo segmento di prestigio si possono toccare top prices di 7000-7500 € al mq

per le soluzioni da ristrutturare (6500 € al mq nella zona zone a ridosso di piazza Euclide) e 9000 € al mq per quelle ristrutturate. Sul nuovo si chiedono 12 mila € al mq ma non sembra esserci molto riscontro sul mercato.

Non lontano, intorno a **piazza Mincio** (che individua il famoso e prestigioso quartiere Coppedè) oltre che intorno a piazza Caprera si cercano tagli superiori a 150 mq (spesso attici, con terrazzo vivibile) con posto auto. Si preferiscono sempre soluzioni da ristrutturare di cui poi mantengono le caratteristiche originali (rosoni, pavimenti e porte d'epoca) attraverso ristrutturazioni conservative. In questa zona di Roma ci sono sia palazzi d'epoca sia soluzioni indipendenti dei primi anni del 1900, in stile liberty, classiche palazzine su tre livelli con giardino e posto auto. I prezzi per queste soluzioni d'epoca vanno da 6000 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino a 7500 € al mq per quelle già ristrutturate.

Altra zona di Roma dove si possono trovare immobili di prestigio è quella di **Pinciano** che costeggia Villa Borghese (viale Rossini, viale Liegi e piazza Verdi) insieme al triangolo individuato da via Nomentana, via del Policlinico e viale Regina Margherita dove si concentrano soprattutto villini d'epoca. Professionisti ricercano residenze esclusive, con metrature superiori a 200-250 mq, salone di rappresentanza di almeno 50 mq da cui poter ricavare il soggiorno, la sala da pranzo ed il salotto. Richiesto quasi sempre uno spazio esterno come giardino o terrazzo anche se non sempre facile da trovare soprattutto nelle soluzioni d'epoca. In questa zona la maggioranza degli immobili risale ai primi anni del 1900, ha soffitti a cassettoni, affreschi, pavimenti in parquet, in graniglie di marmo o marmette. Quasi sempre si cercano immobili da ristrutturare che sono poi sottoposti a restauro conservativo. I prezzi di queste tipologie immobiliari vanno da 5500 € al mq fino a 6500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare per arrivare a prezzi top di 8000 € al mq quando ci sono terrazzi, affacci. Nella zona del Pinciano è più facile trovare degli attici perché ci sono abitazioni costruite tra gli anni '50 e gli anni '60.

In zona **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** la domanda di immobili di prestigio si focalizza soprattutto nelle zone di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del lungotevere. Si tratta prevalentemente di tipologie in stile umbertino dei primi anni del Novecento: nella prima zona la media dei valori oscilla tra 700 e 800 mila €, ma tipologie ben ristrutturate e inserite ai piani alti possono raggiungere 900-950 mila €, mentre nella seconda le quotazioni possono superare tranquillamente i 10 mila € al mq. A ricercare queste soluzioni sono professionisti (avvocati, ingegneri), che optano per abitazioni di 120-200 mq, dotate di terrazzo abitabile e inserite ai piani alti per godere della vista sul Tevere e sulla città. Non manca la domanda ad uso investimento, che proviene soprattutto da persone residenti nel Sud Italia che mettono a reddito 500 mila € per appartamenti di piccole dimensioni da adibire a casa vacanza.

In zona Trastevere-Gregorio VII il mercato delle soluzioni di prestigio non è molto movimentato a causa della bassa offerta di tali immobili, che si concentrano prevalentemente in via Piccolomini e nei pressi di Monteverde Vecchio (vie Dandolo, XXX Aprile, Calandrelli, Filippo Casini). Qui ci sono villini d'epoca in stile Liberty dei primi anni del Novecento, che raggiungono 7000-8000 € al mq in via Piccolomini e nell'area di via Filippo Casini-via Calandrelli, mentre nelle restanti strade i valori scendono a 6000-6500 € al mq, salvo punte di 9000 € al mq per le rarissime tipologie di immobile di piccolo taglio particolarmente prestigiose e rifinite.

La domanda arriva quasi esclusivamente da professionisti che già abitavano in zona e che ricercano appartamenti di almeno 120 mq con terrazzo abitabile e inseriti a un piano alto per godere della vista collinare e sulla città, per una disponibilità di spesa che non di rado supera il milione di euro.

## Napoli

Nella prima parte del 2016 sul mercato immobiliare del quartiere di **Petrarca-Orazio** si registra un discreto dinamismo in termini di domanda, ma i valori immobiliari sono stabili. A comprare in zona sia persone alla ricerca della casa migliorativa, sia investitori che spesso provengono dall'hinterland di Napoli. La domanda di immobili più signorili si orienta prevalentemente su abitazioni da 100-130 mq dotate di terrazzo o giardino e di spazio esterno con vista panoramica sul golfo di Napoli. Orazio-Petrarca è la zona più prestigiosa dove si concentra questo tipo di immobili in piccoli contesti condominiali oppure in piccoli parchi. Si possono toccare punte di 8000-9000 € al mq contro una media della zona di 6000 € al mq.

Nella zona di **Caravaggio-Manzoni** gli immobili di pregio si possono trovare all'interno di importanti parchi condominiali, le cui quotazioni si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq a seconda della panoramicità.

## Firenze

Firenze, città storica ha sempre registrato una buona domanda di immobili di prestigio e le richieste si orientano su tagli di 200-300 mq, affaccio su monumenti e piazze importanti, piano alto, vista panoramica, soffitti alti, pavimento in cotto fiorentino. Tra le zone più ambite quelle non lontane dalla basilica di S. Croce e in piazza d'Azeglio, dove gli appartamenti sono ricercati per le ampie metrature e i soffitti alti e si registrano valori medi di 5000 € al mq, valori che si possono raddoppiare per soluzioni particolarmente prestigiose ed in ottimo stato. Sul **Lungarno** i prezzi sono di 5500 € al mq per appartamenti con vista. Le antiche abitazioni che si trovano in pieno **Centro storico** a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica ed in piazza della Signoria sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari di storiche famiglie fiorentine. Piacciono le tipologie più signorili, con terrazzo, vista panoramica presenti nell'area di piazza Duomo dove si trovano palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi e travi a vista. Difficile dare delle quotazioni al mq per queste tipologie perché hanno valori che possono variare notevolmente sulla base delle particolari caratteristiche di ogni singola abitazione.

## Torino

Una delle zone più signorili è quella del **Borgo Valentino**, che si sviluppa presso l'omonimo parco (via Marengo, via Tiepolo, via Chiabrera) e che si caratterizza per la presenza di palazzine signorili di fine '800, dotate di giardino privato e box auto. Poiché l'offerta è esigua, non si realizzano molte compravendite ma i prezzi medi per soluzioni ristrutturate sono di 4000 € al mq. Soluzioni signorili si trovano anche su corso Massimo d'Azeglio, si tratta di palazzi costruiti negli anni '60 che si valutano mediamente tra 3000-3200 € al mq. L'area dove si realizza il maggior numero di

compravendite è quella composta da via Nizza e via Ormea, dove gli immobili sono più popolari e i prezzi sono maggiormente accessibili (da 1600 a 1900 € al mq). Da segnalare la ripartenza del cantiere di via Petrarca, dove sorgerà un nuovo palazzo di 5 piani. Altra zona signorile del capoluogo sabauda è quella collinare: l'area compresa tra via Crimea, piazza della Gran Madre di Dio e piazza Hermada offre piccoli condomini, palazzine e case indipendenti quasi tutte d'epoca, i prezzi medi oscillano tra 3500 e 4000 € al mq, arrivano 4500 € al mq per le abitazioni particolarmente prestigiose e raggiungono top prices di almeno 5000 € al mq nelle vie Crimea, Moncalvo e Bezzeca.

## Verona

Le quotazioni più elevate si raggiungono per gli immobili signorili, ristrutturati e con vista in **piazza Erbe e piazza Duomo**. Il prezzo medio per una soluzione signorile ristrutturata in centro si aggira intorno a 4000 € al mq, con valori più elevati per gli immobili storici realizzati a partire dal 1300-1400, spesso caratterizzati da facciate in tufo e alti soffitti a cassettoni decorati a mano. Per le tipologie completamente da ristrutturare la spesa scende a 2900-3200 € al mq. Prestigiosa anche zona Duomo, dove un appartamento d'epoca in buone condizioni e con vista sull'Adige e sulle colline si può acquistare con una spesa minima di 4000 € al mq. Quotazioni similari si registrano nell'area di piazza Bra, anche se i valori variano molto a seconda della tipologia. In questa zona, infatti, si trovano soluzioni realizzate a partire dal 1300 fino ad arrivare al 1967.

Il quartiere di **Veronetta** offre tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, dotate di soffitti alti e volte, spesso impreziosite da affreschi. Queste abitazioni hanno valori compresi tra 2500 e 2700 € al mq con punte di 3000 € al mq se posizionate in zone prestigiose. Sono presenti soprattutto nella parte più centrale del quartiere e sono apprezzate da chi cerca la prima casa e desidera anche tagli più ampi ( da 120 a 180 mq). Molto ambite anche le abitazioni meno signorili ma più panoramiche perché affacciano sull'Adige. L'offerta è molto bassa, spesso sono ereditate, e quando si trovano in vendita possono facilmente superare i 3000 € al mq.

### Storico variazione percentuale prezzi immobili di prestigio

	I sem 2009	II sem 2009	I sem 2010	II sem 2010	I sem 2011	II sem 2011	I sem 2012	II sem 2012	I sem 2013	II sem 2013	I sem 2014	II sem 2014	I sem 2015	II sem 2015	I sem 2016
Milano	+0,3	-0,6	-1,4	+0,3	-1,3	-1,2	-5,0	-3,6	-3,5	+0,9	-0,1	-1,3	-0,8	+0,8	1,1
Roma	-0,3	-4,4	-2,5	+3,9	0	+0,5	-4,3	-2,6	-3,7	-2,1	-0,5	-2,0	+0,2	-0,4	-1,8
Napoli	0	-2,6	0	-1,0	-7,6	-7,9	-4,0	-5,0	0	-8,5	-5,2	-4,2	-8,4	-0,3	-0,1
Firenze	0	2,1	0	0	Nd	Nd	Nd	Nd	-0,5	-3,1	-1,0	0,1	0	2,2	3,1
Torino	0	-0,6	+4,2	0,7	0	1,4	-3,0	-4,8	-5,0	-3,0	-2,1	-3,9	-8,3	-1,6	0
Verona	0	0	0	0	0	0	-4,8	0	-0,8	0	-2,7	0,1	0,7	0,8	-1,4