

## IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PRESTIGIO

I valori degli immobili di prestigio sono sostanzialmente stabili o in leggera crescita. **Questo segmento difficilmente conosce crisi dal momento che interessa un target di acquirenti con una buona disponibilità di spesa.** Questi ultimi sono attratti soprattutto dalla localizzazione dell'immobile, che talvolta ne connota il pregio più delle sue caratteristiche intrinseche (finiture, arredi e parti comuni) che hanno comunque un peso importante nella valutazione da parte di un cliente TOP. Importante infatti la metratura (a partire da 150 mq), minimo due bagni. Il terrazzo è sempre un must. Le richieste più ricorrenti riguardano essenzialmente la zona giorno (con saloni di rappresentanza e ampie cucine), la master bedroom con cabina armadio e il bagno en-suite. Un altro aspetto molto importante riguarda sicuramente la privacy. A seconda del target cambiano anche le caratteristiche e le localizzazioni richieste: i manager e i dirigenti spesso preferiscono le zone centrali vicino alla sede di aziende e banche mentre esiste un target (es. imprenditori) che è più affascinato dai centri storici e dalle abitazioni storiche con soffitti a cassettoni e affreschi. *Milano, tra tutte le grandi città, è stata quella che per prima ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a diversi progetti sul territorio tra cui City Life e Porta Nuova.* Chi opta per le soluzioni nuove di pregio guarda il contesto, le tecnologie all'avanguardia, la classe energetica, la presenza della vigilanza ed anche accessori come la fitness room. Imprescindibile per tutti la presenza di un box, meglio se doppio e possibilmente all'interno dello stabile.

**Tra coloro che hanno acquistato con il Gruppo Tecnocasa l'82,2% si è indirizzato sull'appartamento, il 11,3% sulle ville e sulle case indipendenti ed il 6,5% sull'attico.** L'81% ha acquistato un'abitazione principale. Quanto alle metrature, il 37,1% ha acquistato un taglio compreso tra 100 e 150 mq, il 24,2% tra 151 e 200 mq, il 18,5% oltre 200 mq. Il 41,5% degli acquirenti è rappresentato da professionisti.

### Milano

In aumento i valori immobiliari delle zone centrali dove il mercato lancia concreti segnali di ripresa. Da **Brera a Porta Romana** la domanda è vivace ovunque con acquirenti di prima casa ed investitori pronti a muoversi. In Brera i prezzi per le soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6000 € al mq con top prices di 7000 € al mq per le soluzioni particolarmente signorili ed in ottimo stato. Da segnalare la nascita di nuove costruzioni in via Viganò i cui prezzi partono da 8000 € al mq. Sempre molto ricercate via Moscovia, corso Garibaldi, via Varese, via Volta, via San Marco dove si registrano valori medi di 6000 € al mq per immobili da ristrutturare, 7000-8000 € al mq in ottimo stato e punte di 10000-12000 € al mq per il nuovo.

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 8000 € al mq in piazza della Guastalla e una media di 6000-7000 € al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Rigoni. Piacciono anche le abitazioni posizionate in via Sabotino, al di fuori dell'area "C" e, per questo, con quotazioni più contenute, 3000-3500 € al mq. In zona sono in corso degli interventi di nuova costruzione di tipologia signorile.

### Roma

Prezzi sostanzialmente stabili nel cuore di Roma nella seconda parte del 2016. Esiste un segmento destinato agli immobili di pregio, signorili e che 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 e piazza di Spagna**. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq, mentre ai piani alti in piazza di Spagna si registrano punte di 15 mila € al mq. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono mediamente 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. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino che hanno quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare. Nella zona di **Borgo Pio - Prati - Cola di Rienzo** chi desidera acquistare immobili di prestigio mira soprattutto alle 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. Altra zona interessante è quella individuata da **corso Trieste – Villa Torlonia - Coppedè**. La maggioranza delle soluzioni presenti in zona sono da ristrutturare e hanno valori intorno a 4500-5000 € al mq. Punte di 7000 € al mq si raggiungono per le soluzioni ristrutturate soprattutto se posizionate in zone top come il quartiere Coppedè o piazza Caprera.

## Firenze

A Firenze è il **centro storico** ad accogliere le richieste degli immobili di pregio. Le antiche abitazioni che si trovano in pieno Centro storico a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica e in piazza della Signoria, sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si toccano top price di 10 mila €, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati a nuovo e dotati di ascensore. Nella zona di **Centro – San Gallo** tiene il mercato degli immobili di pregio, un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva quasi sempre orientata verso immobili con terrazzo, vista panoramica, presenza di ascensore. Queste tipologie immobiliari, presenti soprattutto nell'area di piazza Duomo, sono acquistate per lo più come seconde casa da amatori. Si tratta di palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazzo e le cui quotazioni partono da un minimo di 5000 € 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	II 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	+1,7
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	-0,2
Firenze	0	2,1	0	0	Nd	Nd	Nd	Nd	-0,5	-3,1	-1,0	0,1	0	2,2	3,1	3,0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa