

# Mercato immobili di prestigio

**Un segmento sempre più top: +5,8% i prezzi a Firenze, +2,7% a Milano  
Aumentano le metrature richieste e il numero di camere da letto**

*I valori immobiliari delle soluzioni di prestigio tengono e alla luce della ripresa generale del mercato, potrebbero dare ulteriori segnali positivi, come sta già accadendo a Milano. Questo tipo di soluzioni interessa un target con ottima disponibilità di spesa ed esigenze ben definite, talvolta poco negoziabili. La location è fondamentale al fine di determinarne il prestigio così come le caratteristiche accessorie ed intrinseche dello stesso. La metratura deve essere innanzitutto molto ampia, anche sopra i 200 mq, la presenza di un terrazzo o di spazi esterni è essenziale così come la dotazione come minimo di 2 box. Un nuovo fenomeno che abbiamo riscontrato riguarda il numero di camere da letto, spesso a partire da 4 perché una di esse è destinata al personale o agli ospiti. Elementi che aggiungono "allure" alle tipologie top sono la privacy ed avanzati sistemi di sicurezza. Aspetti curati nei minimi particolari soprattutto nelle nuove costruzioni per le quali si considera oltre al contesto, le tecnologie all'avanguardia, la classe energetica e gli spazi dedicati al relax e al benessere come fitness room.*

## Milano

In una parola **Brera**. E' infatti tra le zone top di Milano in cui soprattutto le famiglie desiderano acquistare la prima che rispetti i canoni di pregio. Ci si orienta verso il trilocale in contesti d'epoca, a partire da 150 mq e possibilmente con terrazzo. Sempre molto ricercate via Moscova, corso Garibaldi, via Varese, via Volta e 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 le soluzioni nuove. Mercato esclusivo anche quello che si sviluppa nel tratto che va da Crocetta a Missori dove si possono raggiungere top prices di 8000 € al mq in piazza della Guastalla e una media di 6000-7000 € al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni.

Le tipologie signorili di **Habitaria Corso Garibaldi 95**, nuovo intervento de La Ducale Spa, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa, vanno da 11.000 a 13.000 € al mq. Si tratta di un'offerta qualitativamente decisamente elevata dal punto di vista artistico/architettonico, delle finiture, della sicurezza con vigilanza h24 e del confort con esclusiva palestra condominiale.

L'usato signorile della zona quota intorno ai 9.000 € al mq. Gli acquirenti sono prevalentemente famiglie italiane, che vivono già nel quartiere e che fanno un acquisto migliorativo, alla ricerca di tranquillità con affacci interni non su strada, spazi esterni vivibili e naturalmente le metrature generose (a partire da 250 mq).

## Firenze

In zona **Centro-Santa Croce** le case signorili sono presenti in piazza d'Azeglio: appartamenti di ampie metrature e soffitti alti. Sul Lungarno i valori sono di 5500 € al mq per soluzioni con vista e di 4000 € al mq per quelli senza affaccio. 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, dimensioni generose, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si toccano top prices di 10 mila €, cifra con la quale si possono acquistare attici signorili ristrutturati e dotati di ascensore. Signorili le unità che sorgono in corso Italia (appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro) nella zona di **Santa Maria Novella**. I valori per un immobile ristrutturato sono di circa 5000 € al mq.

## Roma

Nel **centro di Roma** la domanda di immobili di lusso 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** dove si richiedono soluzioni di qualità in assenza della quale le trattative si chiudono a prezzi leggermente più contenuti. 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 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 soluzioni da ristrutturare con top prices di 10 mila € al mq per abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour sono, che presentano palazzi di stile umbertino con quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare.

Nella zona **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** tiene la domanda di appartamenti prestigiosi, di almeno 120 mq e inseriti in palazzi signorili, per una spesa in genere inferiore al milione di euro. Queste soluzioni si concentrano 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.

Nella zona di **San Pietro-Gregorio VII** sul segmento elevato si realizzano pochi scambi a causa della bassa offerta di tali immobili oggetto spesso di un mercato interno concentrato 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 piccole dimensioni prestigiose e rifinite. La domanda arriva quasi esclusivamente da professionisti alla ricerca di appartamenti di almeno 120 mq con terrazzo abitabile e a un piano alto per godere della vista collinare e sulla città, a fronte di una disponibilità di spesa che non di rado supera il milione di euro.

Variazioni percentuali della tipologia immobiliare "signorile nuovo" – Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

	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	I sem 2017	II sem 2017
<b>Milano</b>	-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	+2,0	<b>+2,7</b>
<b>Roma</b>	-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	-1,2	<b>-1,4</b>
<b>Firenze</b>	0	0	Nd	Nd	Nd	Nd	-0,5	-3,1	-1,0	0,1	0	2,2	3,1	3,0	0	<b>+5,8</b>