

Mercato immobili di prestigio

Bene Milano e Verona

Location e servizi la fanno da padrone

Il segmento degli immobili di prestigio difficilmente conosce crisi dal momento che interessa un target di acquirenti con un'elevata disponibilità di spesa. Questi ultimi sono attratti soprattutto dalla localizzazione dell'immobile, che talvolta ne connota il pregio più delle sue caratteristiche intrinseche 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 spaziosa cabina armadio e il bagno en-suite. 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 orientata 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 7.000 € al mq per immobili da ristrutturare, 8.000-9.000 € al mq in ottimo stato e punte di **10.000-13.000€** 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 **HabitariaCorsoGaribaldi95**, 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** sono presenti immobili con vista e finiture di particolare pregio i cui prezzi sono in media di 5000 € al mq (soluzioni ristrutturate), valori che si raddoppiano se l'immobile, sempre adiacente alla Basilica di Santa Croce, è molto piccolo (15-20 mq). Quotazioni simili anche per le case signorili presenti in piazza d'Azeglio dove gli appartamenti sono ricercati per le ampie metrature e i 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, 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 e dotati di ascensore.

Roma

Nel **Centro** della Capitale il segmento destinato agli immobili di pregio 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 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 punte di 10 mila € al mq per abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour dove si concentrano palazzi di stile umbertino con quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare. Non lontano da **Monteverde Vecchio in via Piccolomini e nell'area di via Filippo Casini-via Calandrelli** ci sono villini d'epoca in stile Liberty dei primi anni del Novecento che raggiungono 7000-8000 € al mq. La domanda arriva quasi esclusivamente da professionisti 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. In **Via Poerio** sono presenti immobili di qualità e di prestigio oltre che ville indipendenti inserite in contesti d'epoca. Le quotazioni medie sono di 5000 € al mq per arrivare a 6000-6500 € al mq per quelle in ottimo stato. Nella zona **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** tiene la domanda di appartamenti prestigiosi sotto il milione di euro presenti in **via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del Lungotevere**: nella prima zona i valori oscillano tra 700 e 800 mila €, ma tipologie ben ristrutturate e inserite ai piani alti raggiungono i 900-950 mila €, mentre nella seconda le quotazioni possono superare tranquillamente i 10 mila € al mq.

Napoli

A **Posillipo** l'offerta immobiliare è qualitativamente elevata e le famiglie che comprano l'abitazione principale si focalizzano su trilocali dotati di vista panoramica sul golfo e possibilmente di discesa diretta al mare. Su via Petrarca si possono acquistare a 5000-5500 € al mq. Prestigiosa via Posillipo, dove si trovano immobili storici e signorili e si toccano **top prices di 6000-6500 € al mq**. Soluzioni indipendenti, semindipendenti, parchi e palazzine si trovano nell'area di Marechiaro e La Gaiola. Si registrano quotazioni di 3500-4000 € al mq per abitazioni posizionate nei pressi del mare e dotate di giardino.

Verona

Le zone del **Centro** città mettono a segno un aumento dello 0,6%. Attivo il mercato immobiliare nel Centro storico della città. Le quotazioni sono stabili anche se sugli immobili di qualità ed in buono stato si registra una leggera ripresa dei prezzi. Sulla prima casa si muovono per lo più famiglie che arrivano da fuori città ed in cerca di soluzioni di prestigio oppure coloro che decidono di tornare in centro. Le soluzioni più costose sono quelle che affacciano su piazza delle Erbe e piazza Duomo, molte delle quali spesso sottoposte a vincoli delle belle Arti. Se l'immobile gode dell'affaccio su piazza può raggiungere anche i **7000 € al mq**.

Torino

L'area del **Centro storico** che si sviluppa intorno a piazza Carlina e a piazza Castello, poco trafficata, tranquilla e signorile, è molto richiesta. Quest'area è caratterizzata da palazzi sorti tra il XVII ed il XIX secolo, con abitazioni prestigiose spesso impreziosite da soffitti a cassettoni e affreschi con prezzi medi di 3000-3200 € al mq, ma si possono raggiungere **anche i 5000 €** al mq per alcune soluzioni posizionate **su via Roma**. Via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma sono infatti tra le vie più prestigiose della città. Via Lagrange è la strada più importante per lo shopping, qui sono presenti i brand nazionali ed internazionali più prestigiosi. Per una soluzione signorile d'epoca ristrutturata la spesa si attesta sui 4500 € al mq. Anche nell'area di Via Della Rocca è possibile comprare prestigiose abitazioni di fine '700, in questo caso i valori del ristrutturato oscillano tra 3300 e 3800 € al mq. In questa zona è facile trovare soluzioni signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. In zona **Collina** piace l'area compresa tra via Crimea, piazza della Gran Madre di Dio e piazza Hermada: l'edilizia consiste in 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. Da segnalare che in zona Crimea sono in fase di realizzazione nuovi alloggi e nuove ville con finiture di pregio.

	<i>I sem</i> 2010	<i>II sem</i> 2010	<i>I sem</i> 2011	<i>II sem</i> 2011	<i>I sem</i> 2012	<i>II sem</i> 2012	<i>I sem</i> 2013	<i>II sem</i> 2013	<i>I sem</i> 2014	<i>II sem</i> 2014	<i>I sem</i> 2015	<i>II sem</i> 2015	<i>I sem</i> 2016	<i>II sem</i> 2016	<i>I sem</i> 2017	<i>II sem</i> 2017	<i>I sem</i> 2018
Milano	-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	+2,7	+2,9
Roma	-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	-1,2	-0,3
Napoli	0	-1,0	-7,6	-7,9	-4,0	-5,0	0	-8,5	-5,2	-4,2	-8,4	-0,3	-0,1	-4,0	0,0	-2,1	0,0
Firenze	0	0	Nd	Nd	Nd	Nd	-0,5	-3,1	-1,0	+0,1	0	+2,2	+3,1	+3,0	0,0	+5,8	0,0
Torino	+4,2	+0,7	0	+1,4	-3,0	-4,8	-5,0	-3,0	-2,1	-3,9	-8,3	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6
Verona	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,8	0,0	-0,8	0,0	-2,7	+0,1	+0,7	+0,8	-1,4	-0,7	+1,1	+1,1	+2,3

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