

# Mercato immobili di prestigio

## Ubicazione, dimensione, privacy e finiture

*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 dall'ubicazione, dalla dimensione dell'abitazione (almeno 150 mq), dalla privacy e dalle finiture. Si prediligono almeno due bagni. Avere uno spazio esterno è sempre un must. Le richieste si focalizzano essenzialmente sulla 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, la tecnologia all'avanguardia, la classe energetica e gli spazi dedicati al relax e al benessere, come fitness room. Gli immobili d'epoca, con affreschi, travi a vista e scalinate importanti attirano sempre, ancor di più se con affacci su piazze o monumenti.*

### Milano

**Brera** è tra le zone top di Milano, dove le famiglie desiderano acquistare la prima casa 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 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 **Habitaria Corso Garibaldi 95**, 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 metrature generose (a partire da 250 mq).

### Firenze

Nella zona di **Centro-Santa Croce** si possono trovare immobili con finiture di particolare pregio. Una soluzione ristrutturata costa 5000 € al mq nella zona intorno alla Basilica di Santa Croce, valori che si raddoppiano se l'immobile 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 le caratteristiche architettoniche. 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 in alcuni casi toccano top price di 10 mila € al mq, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati e dotati di ascensore. In **Santa Maria Novella** le tipologie di prestigio son presenti anche in piazza Goldoni, dove l'usato si scambia a 3700-4000 € al mq. Più signorili le unità che

sorgono in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro). I valori per un immobile ristrutturato sono di circa 5000 € al mq.

## Roma

Nel centro di Roma si registra una buona richiesta di immobili di prestigio sia da parte di famiglie romane sia da stranieri. Fondamentale, in questi casi, la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Su questi immobili si possono toccare anche top price di 14-15 mila € al mq, raggiungibili in piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8000-9000 € 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. Da segnalare che in via De Lollis ci sono delle nuove costruzioni a 10 mila € al mq. Anche il quartiere **Parioli** concentra una buona domanda di immobili di prestigio ad opera di professionisti ed imprenditori che hanno budget entro il milione di €. O vivono già in zona oppure acquistano casa per i figli che studiano alla Luiss. 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. Preferiscono le soluzioni da ristrutturare in modo da poter personalizzare l'immobile e tassativa la presenza del box auto. Attenzione viene prestata alla disposizione dell'immobile e alla possibilità di poterlo modificare a piacimento. 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 e 9000 € al mq per quelle ristrutturate.

## Napoli

Soluzioni di prestigio sono disponibili nella zona di **Petrarca – Orazio**. Le caratteristiche richieste sono ampio terrazzo e panoramicità. Se ne trovano 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. Negli ultimi tempi è in aumento l'offerta di tipologie più ampie, da 130-140 mq, vendute da anziani che lasciano la zona per trasferirsi in quartieri più serviti e vicini al centro come Chiaia e Vomero. Nella zona di **Caravaggio – Manzoni** i valori immobiliari sono più contenuti perché meno residenziale, più centrale e meno servita. Ci sono importanti parchi condominiali le cui quotazioni si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq a seconda della panoramicità. Poche le nuove costruzioni in zona, ci sono solo interventi di recupero su un albergo ormai in disuso in via Manzoni da cui si stanno ricavando appartamenti immessi sul mercato a 8000 € al mq.

## Verona

A **Veronetta** ci sono soluzioni situate in palazzi storici costruiti tra il XVIII ed il XIX secolo, dotati di soffitti alti e volte, spesso impreziosite da affreschi. Queste abitazioni hanno valori compresi tra 2700-3000 € al mq con punte di 3300-3500 € al mq per immobili posizionati in zone prestigiose e/o palazzi storici. Molto ambite anche le abitazioni panoramiche che si affacciano sull'Adige.

L'offerta è molto bassa e quando si trovano in vendita possono raggiungere prezzi che vanno oltre i 3000-3500 € al mq.

## Torino

**Via Lagrange, via Roma, via della Rocca e Piazza Bodoni**, sono tra le strade più prestigiose della città. Via Lagrange è la più importante per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più prestigiosi. In quest'area della città si possono acquistare abitazioni risalenti alla fine del '700 ma anche soluzioni costruite nei primi decenni del '900: per una soluzione signorile 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 3500 e 5000 € al mq. In questa zona è facile trovare soluzioni signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista.

### Variazioni percentuali della tipologia immobiliare "signorile nuovo"

	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	I sem 2018	II sem 2018
Milano	+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	+0,5
Roma	+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	+0,1
Napoli	-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	0
Firenze	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	0
Torino	+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	0
Verona	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	1,1

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa