

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

Garibaldi/Moscova/Porta Nuova sono tra le zone più richieste di Milano, interessate da diversi interventi immobiliari che hanno attirato anche molti investitori internazionali.

Il successo riscontrato da La Ducale Spa, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa, per l'intervento di HabitariaCorsoGaribaldi95 testimonia il trend positivo della zona.

Brera rimane sempre affascinante, infatti il numero di compravendite è nettamente inferiore alla richiesta di acquisto, in quanto difficilmente chi ha proprietà in questa zona decide di privarsene.

In termine di valorizzazione via Moscova, corso Garibaldi, via Varese, via Volta e via San Marco, hanno valori medi di € 7.000/mq per immobili da ristrutturare, € 8.000-10.000/mq in buono stato e punte di € 14.000/mq per le soluzioni nuove.

Corso Italia vive una nuova giovinezza e traina la zona da Crocetta a Missori, dove si possono raggiungere top prices di € 8.500/mq, in piazza della Guastalla e in piazza Mondadori, via Quadronno.

Tutta la zona Pagano è sempre molto apprezzata e registra valori in aumento (media tra € 7.000-9.000/mq) e tempistiche di vendita ridotte, pur essendo iniziata la commercializzazione di nuove abitazioni in City Life.

Bologna

Le zone del **centro** hanno registrato un aumento dei prezzi del 2%.

Mercato sempre molto dinamico quello che contraddistingue l'area centrale di Bologna che si sviluppa intorno a via Irnerio. Il numero di richieste di acquisto è in continua crescita mentre l'offerta è in diminuzione. Sempre presente la richiesta di monolocali e bilocali da parte di investitori che intendono avviare attività di B&B, mentre i tagli ampi sono richiesti da imprenditori che frazionano, ristrutturano e poi rivendono. I genitori di studenti universitari si focalizzano su trilocali da 70-80 mq, in modo da poter affittare anche ad altri studenti. Nelle aree più centrali il canone di un quadrilocale può arrivare fino a 2100 € al mese, con una media per il Centro che si attesta su 1500-1600 € al mese, mentre i trilocali si affittano mediamente a 1000-1200 € al mese. Il contratto utilizzato è quello a canone libero. Nella zona centrale si muovono anche coloro che sono alla ricerca della prima casa, a partire da 120-130 mq. Anche chi cerca soluzioni signorili si orienta in questa zona dove se ne trovano sia degli anni '50-'70 sia del XV secolo. La zona più esclusiva e con prezzi più elevati è quella che si sviluppa sotto le due Torri che può toccare punte di 5000 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano spostandosi verso la Stazione Ferroviaria e verso via Amendola: vanno da 2500-2600 € al mq fino a 3000 € al mq. Da segnalare che molti palazzi del centro sono interessati da importanti interventi di ristrutturazione che riguardano la parte esterna ma soprattutto la

parte interna che viene completamente rinnovata, frazionata e ridistribuita: si tratta quindi di abitazioni nuove che non costano meno di 4000 € al mq. Bassa offerta per box e posti auto che vanno da 35 a 40 mila €.

Firenze

Il centro della città vede prezzi in crescita del 3% grazie al trend che ha interessato gli immobili di **Santa Maria Novella**. In questa zona della città acquistano soprattutto investitori interessati agli affitti turistici. Molti immobili presenti sono vincolati dalle Belle Arti e, talvolta, sono pezzi d'epoca, di tipologia signorile. Quando poi hanno affacci sul Duomo o su piazze storiche toccano anche i 5000-5500 € al mq. Piace molto la zona di via Montebello e via Solferino dove si concentrano soprattutto immobili d'epoca della fine del XIX – XX secolo. Qui un ristrutturato medio si scambia a 4000-5000 € al mq. Le soluzioni d'epoca di Borgo Ognissanti possono andare dai 2000 € al mq (popolari) fino a 4000 € al mq se ristrutturate e di tipologia prestigiosa. Più signorili le case che sorgono in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro) acquistate soprattutto come prima casa da chi vuole una soluzione di prestigio in centro. I valori per una soluzione ristrutturata sono di circa 5000 € al mq. Positivo il mercato della locazione che vede protagonisti soprattutto studenti, spesso stranieri oppure imprenditori che prendono in affitto appartamenti da destinare poi a B&B o a casa vacanza. Il fenomeno degli affitti turistici sta ridimensionando non poco l'offerta residenziale a lungo termine. Per un bilocale i canoni di locazione possono andare da 800 a 1000 € al mese. Quasi sempre si stipulano contratti a canone transitorio.

Roma

Prezzi stabili nel Cuore di Roma nella prima parte del 2019. Continua ad essere forte la domanda di acquisto per investimento con finalità turistica anche se, negli ultimi tempi, è orientata su tagli grandi per ricavare 8-10 posti letto. E' vero anche che molti immobili destinati a casa vacanza stanno tornando sul mercato per eccesso di concorrenza. Chi cerca la prima casa oscilla dal taglio piccolo al taglio più grande. 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 sono, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino che hanno quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare. Chi ha un budget più contenuto si sposta verso la zona di piazza Fiume, non lontana da via Veneto, dove si segnalano valori medi per immobili in buono stato di 6000 € al mq. La domanda di prima casa è concentrata in parte anche in zona Prati in particolare su via Cola di Rienzo dove si segnalano prezzi medi di 5000-7000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si muovono lavoratori fuori sede e studenti universitari, spesso stranieri. Un bilocale costa mediamente 1000 € al mese in zona Prati e 1200 € al mese nelle zone centrali anche se in quest'ultima zona l'offerta è in forte diminuzione; attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca.

Napoli

Nella zona di **Petrarca-Orazio** le tipologie da 90-100 mq sono molto richieste ma difficili da trovare dal momento che l'offerta immobiliare interessa soprattutto tipologie di metratura più ampia. Le caratteristiche richieste sono ampio terrazzo e panoramicità che caratterizzano spesso gli immobili presenti 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, 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. Sul mercato delle locazioni si muovono prevalentemente famiglie che non riescono a comprare o che temporeggiano nell'acquisto. Si stipulano sia contratti a canone concordato sia a canone libero. Per un bilocale si spendono mediamente 600-800 € al mese, per un trilocale 1000 € al mese. Bassa la domanda di box e posto auto dal momento che la maggioranza degli immobili ne sono già provvisti. Una soluzione singola costa tra 50-60 mila € (box) e 20-30 mila € (posto auto).

Torino

Prezzi in lieve aumento in via Lagrange, via Roma, via della Rocca e Piazza Bodoni nella prima parte del 2019, determinato da acquirenti decisi che hanno investito qualcosa in più pur di assicurarsi l'immobile desiderato. La domanda proviene spesso da investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito ed i capitali a disposizione sono compresi mediamente tra 50 e 250 mila €. Da segnalare che, sempre più spesso, gli investitori prediligono abitazioni già affittate per minimizzare i rischi di insolvenza. Ci sono poi coloro che acquistano per avviare attività di B&B e casa vacanza, tendenza ormai in atto da qualche semestre. La presenza di queste attività sta riducendo l'offerta di appartamenti destinati all'affitto classico, rendendo ancora più appetibili le poche soluzioni presenti in locazione sul mercato. Esigenze diverse per le coppie e le famiglie che acquistano l'abitazione principale, in questo caso le tipologie maggiormente apprezzate vanno dai quattro locali ad unità di grandi, già abitabili oppure completamente da ristrutturare, dotati di ascensore, con spazi esterni e preferibilmente posizionati ai piani nobili o alti. Si cercano anche box e posti auto annessi ma l'offerta è bassa. Via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma sono tra le vie più prestigiose della città. Via Lagrange è la strada più importante per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più prestigiosi. In questa 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 ed 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. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registrano richieste da parte di lavoratori trasferiti, studenti universitari e qualche volta single. Da segnalare richieste d'affitto anche da parte di giovani coppie che preferiscono partire dalla locazione per poi eventualmente spostarsi sull'acquisto. Il canone di locazione di un bilocale si attesta mediamente su 500 - 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Da segnalare anche qualche stipula di contratti a canone concordato.

Variazione percentuale dei prezzi - tipologia 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	I sem 2019
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	+9,3
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	+0,2
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	-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	+5,8	0	0	Nd
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	-3,6	0	+0,8
Verona	0	0	0	-4,8	0	-0,8	0	-2,7	+0,1	+0,7	+0,8	-1,4	-0,7	+1,1	+1,1	+2,3	+1,1	0
Bologna	-0,3	0	-3,4	-6,7	-3,7	-7,0	0	+4,2	+0,3	0	0	+2,3	+1,8	0	+1,0	+2,6	+2,4	+2,5

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa