

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. La richiesta dello spazio esterno è sempre stato un must, adesso, a seguito della pandemia da Coronavirus, ancora di più.

Elementi che accrescono l'interesse 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.

Variatione percentuale prezzi 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	II 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	+3,2
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	-0,7
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	0,0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Milano

Post lockdown il segmento degli immobili di pregio non sembra aver registrato effetti negativi. I prezzi al momento sembrano essere stabili.

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

Brera rimane sempre affascinante, il numero di compravendite è nettamente inferiore alla richiesta d'acquisto, in quanto difficilmente chi ha proprietà in questa zona decide di privarsene. La bassa offerta determina prezzi decisamente elevati che sul nuovo possono toccare punte di 14 mila € al mq contro una media della zona intorno a 7000 € al mq per soluzioni da ristrutturare. 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 € al mq) e tempistiche di vendita ridotte. La zona ha subito una rivalutazione dopo il completamento di City Life, i cui spazi verdi sono stati decisamente apprezzati post lockdown. Dopo quest'ultimo si segnala comunque una buona tenuta e la richiesta per le soluzioni di prestigio. Spesso ad acquistare queste tipologie sono acquirenti che arrivano da fuori città, a volte stranieri. Infatti 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.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.**

Roma

Nel **cuore** di Roma chi cerca la prima casa quasi sempre si orienta su immobili di ampia metratura, possibilmente con spazi esterni ed affacci su piazze importanti e storiche. Molto apprezzate la presenza dell’ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Su questi immobili si toccano 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.

Ai **Parioli** si registra una buona domanda di abitazioni di prestigio ad opera di professionisti ed imprenditori che destinano all’acquisto degli immobili budget compresi tra 600 mila ed un milione di euro. 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. Nella zona Parioli la maggioranza delle abitazioni risale alla fine del 1800 e agli inizi del 1900. Le zone top 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. Su questo segmento di prestigio si possono toccare top prices di 7000-7500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 8000 € al mq per quelle ristrutturate.

Napoli

Via Petrarca, via Catullo e via Orazio sono le zone di Napoli dove è possibile acquistare tipologie di prestigio con caratteristiche di panoramicità e sul golfo. In genere chi cerca queste tipologie di immobili chiede quasi sempre lo spazio esterno (terrazzo o giardino), la vista panoramica ed il box/posto auto. Quando si trovano tutte queste caratteristiche si toccano punte di 7500-8000 € al mq. Può esserci una decurtazione del 10% per immobili con vista Flegrea e non sul Vesuvio. Spesso si tratta di tipologie che sono inserite in contesti condominiali esclusivi con pochi appartamenti, vigilanza, portineria, alcune volte la piscina. In assenza di queste caratteristiche i valori scendono a 6000-5000 € al mq. Ad acquistare sono quasi sempre professionisti o imprenditori di Napoli oppure della provincia. 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 ed i cui appartamenti sono acquistabili da 5000 a 6000 € 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).

Dopo il lockdown il mercato si è rimesso in moto ma si accusano rallentamenti dovuti alle trattative al ribasso da parte dei potenziali acquirenti.