

MERCATO IMMOBILI DI PRESTIGIO

Il settore resiste alla pandemia

Se c'è un segmento immobiliare che ha subito meno l'impatto della pandemia è quello degli immobili di prestigio, che interessa un target di acquirenti con un'elevata disponibilità di spesa. C'è sicuramente una maggiore prudenza rispetto al periodo pre-pandemia che ha portato a realizzare meno operazioni con finalità di investimento. Restano invece vivaci gli acquisti di prima casa, ora più di prima indirizzati su tagli grandi (almeno 180-200 mq) con spazi esterni, questi ultimi da sempre un must per chi acquista queste tipologie. 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 le amenities condominiali, come ad esempio gli spazi dedicati al relax e al benessere, come fitness room, il servizio di portierato e locali multifunzionali. Le richieste si focalizzano essenzialmente sulla zona giorno (con saloni di rappresentanza e ampie cucine), la master bedroom con ampie cabine armadio. Gli immobili d'epoca, con affreschi, travi a vista e scalinate importanti attirano sempre. Anche sul segmento degli affitti si registrano tendenze simili.

PREZZI IMMOBILIARI I sem 20	
Tipologia SIGNORILE NUOVO	
CITTA'	€ AL MQ
Milano	5200
Roma	3900
Firenze	3750
Bologna	3700
Napoli	3280
Bari	2730
Torino	2540
Verona	2470
Palermo	1750
Genova	1700

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MILANO

Nella zona di **corso Genova e via De Amicis**, dove si muove un target con ottima disponibilità di spesa e dove c'è sempre un'elevata domanda ma un'offerta decisamente contenuta, si concentrano tipologie più signorili che, ristrutturate, raggiungono i valori elevati: 7000-8000 € al mq. In viale Papiniano sono in corso interventi di nuova costruzione immessi sul mercato a 8000 € al mq.

Nel quartiere di **Porta Romana-Crocetta** resta la preferenza per le ampie metrature, spazi esterni e le aree più richieste sono quelle di **via Quadronno, piazza Mondadori e limitrofe** dove ci sono soluzioni di pregio che possono arrivare a 9000 € al mq se in ottime condizioni e con spazi esterni o begli affacci. Punte di 10 mila € al mq sono toccate dalle tipologie nuove.

Ottimo riscontro per le abitazioni più signorili presenti in **via Alberti, via Giovanni da Procida e le strade limitrofe** con quotazioni medie di 5000 € al mq. Prezzi simili anche in piazza VI Febbraio che beneficia della vicinanza del parco di City life. Il tratto di corso Sempione le aree più costose sono **piazza Giulio Cesare e piazzale Baiamonti** dove si toccano prezzi di 7000 € al mq. Prezzi intorno a 6000-7000 € al mq anche per le abitazioni più signorili che sorgono nelle strade di congiunzione tra **via Filzi e via Vittor Pisani**.

Nella macroarea di **Città Studi-Indipendenza** c'è un'ottima offerta di immobili di prestigio con top price di 6500 € al mq che si affacciano su **piazza Grandi** (lato Fontana-Bunker), **corso Plebisciti**, **via Compagnoni** e **via Hajech**.

Nella macroarea di **Fiera-San Siro** le quotazioni più elevate si raggiungono per le abitazioni presenti in **via Monterosa e strade limitrofe** e **via Dominichino**, dove si concentrano prevalentemente immobili signorili costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Le quotazioni si aggirano intorno 4000-5000€ al mq.

A Milano le zone con più appeal rimangono **Garibaldi-Moscova-Brera**, **Porta Nuova** e **City Life**.

In forte crescita le zone interessate dall'imminente arrivo della *nuova linea metropolitana M4* e le zone oggetto di futura riqualificazione degli *scali ferroviari*.

ROMA

Nel **Centro storico** si registra una buona richiesta di immobili di prestigio da parte di famiglie. Fondamentale la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Per questi immobili si possono toccare anche top prices di 14-15 mila € al mq raggiungibili, ad esempio, in **piazza di Spagna**. In **piazza del Popolo** e in **via del Babuino** le quotazioni toccano gli 8000-9000 € al mq. Vivace il mercato residenziale in zona **Marconi-Cardano**, dove attualmente non si registrano ripercussioni in seguito al periodo di lockdown e all'emergenza sanitaria. La zona si trova vicina all'Eur ed è ottimamente collegata con il centro e con l'aeroporto di Fiumicino. Qui sorgono tipologie signorili con valori sui 3000-3500 € al mq.

NAPOLI

In **via Toledo**, zona commerciale della città, si trovano immobili signorili. Infatti, ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi, travi a vista e portineria che hanno quotazioni intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq.

La zona più prestigiosa si sviluppa tra **via Mario Fiori** e **piazza degli Artisti**, dove sono presenti stabili dei primi del '900, che si valutano circa 4000 € al mq.

Soluzioni prestigiose si trovano anche nella zona di **Colli Aminei** dove ci sono condomini medio signorili a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le abitazioni con terrazzo sul piano. Il nuovo costa intorno a 5000 € al mq.

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea **di Posillipo-Chiaia (-0,8%)** dove hanno tenuto i quartieri più prestigiosi.

Via Petrarca e **via Catullo** sono le due zone di Napoli dove è possibile acquistare tipologie di prestigio con caratteristiche di panoramicità e con vista sul golfo. In genere chi cerca questi immobili chiede quasi sempre lo spazio esterno (terrazzo o giardino), la vista panoramica ed il box/posto auto. Con 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 abitazioni inserite in contesti condominiali esclusivi con pochi appartamenti, vigilanza, portineria, talvolta 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.

	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	I sem 2020
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	0
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	-1,4
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	0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TORINO

Nel **centro della città**, in particolare in **Via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma**, sono tra le strade più prestigiose della città. Via Lagrange è conosciuta per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più importanti. In questa area della città si possono acquistare abitazioni risalenti alla fine del '700 e anche soluzioni costruite nei primi decenni del '900: per una tipologia signorile ristrutturata la spesa si attesta da 4000 a 4500 € al mq. Anche nell'area di **via Della Rocca** è possibile comprare abitazioni di fine '700. In questa zona è facile trovare case signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte e con mattoni a vista.

Tra le vie più apprezzate da segnalare **corso Galileo Ferraris, corso De Gasperi e corso Duca degli Abruzzi**, dove si trovano soluzioni signorili e dove un buon usato si acquista con una spesa media di 2500-2700 € al mq. Sono in **corso diversi interventi di riqualificazione su vecchi immobili terziari inutilizzati**: si tratta di ristrutturazioni di tipologia signorile che contemplano anche la realizzazione di attici con piscina e terrazzo che raggiungono punte di 6000-6500 € al mq. Il quadrilatero compreso tra corso Matteotti, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele e via Ferraris si caratterizza per la presenza di soluzioni d'epoca dei primi del 1900 e di case di ringhiera con ballatoio. I prezzi arrivano fino a 5000 € al mq per le tipologie signorili e ristrutturate.

Buon andamento per il **quartiere Traiano**, dove si registra un **mercato vivace**. La zona si è sviluppata prevalentemente negli anni '70 ed è caratterizzata dalla presenza di palazzi in buone condizioni, spesso signorili e dotati di portineria. Le tipologie di prestigio e ristrutturate possono arrivare anche a 1900-2000 € al mq.

FIRENZE

Sul mercato del prestigio si muovono in particolare coloro che sono alla ricerca di soluzioni di ampia metratura, possibilmente con caratteristiche come spazi esterni, travi a vista, piani alti con ascensore, vista su monumenti e piazze storiche. Queste caratteristiche si ritrovano nelle abitazioni posizionate su **corso Italia** con valori, per una soluzione ristrutturata, di circa 5000 € al mq. Per le soluzioni signorili ristrutturate in **Borgo Ognissanti** i valori si attestano a 4000-5000 € al mq.

BOLOGNA

Le **aree centrali della città** i prezzi diminuiscono di poco, -1,6%. Chi cerca soluzioni signorili si orienta in questa zona, dove se ne trovano sia degli anni '50-'70 sia del XV secolo. Più esclusiva e con prezzi più elevati è quella che si sviluppa sotto le **due Torri** e che può toccare punte di 5000 € al mq.

Alcuni palazzi del centro sono interessati da importanti interventi di ristrutturazione che riguardano la parte esterna sia la parte interna che viene completamente rinnovata, frazionata e ridistribuita: si tratta quindi di abitazioni nuove che non costano meno di 4000 € al mq.

GENOVA

A **Foce**, quartiere centrale della città che si sviluppa intorno alla stazione di Brignole e non lontano da piazza Ferraris, il mercato è dinamico. Qui si trovano anche immobili d'epoca di prestigio con vista mare e che, in ottimo stato, possono arrivare a 3000 € al mq. Quotazioni simili si registrano per le tipologie limitrofe alle strade dello shopping: **via XX Settembre, via san Vincenzo, piazza Ferraris**.

VERONA

Il mercato della prima casa nel **Centro storico** vede per lo più famiglie in cerca di soluzioni di prestigio, dal taglio superiore a 200 mq, ai piani alti, con terrazzo o attici. 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 5000 € al mq.