

## MERCATO IMMOBILI DI PRESTIGIO

### Il comparto del lusso sostenuto dagli acquisti prima casa

*Il segmento degli immobili di prestigio continua ad interessare coloro che, alla ricerca soprattutto di una prima abitazione, hanno un'elevata disponibilità di spesa e meno invece gli investitori che attualmente sono più cauti nelle operazioni. Nel post pandemia permangono le richieste di soluzioni ampie (almeno 180-200 mq) e con spazi esterni, ancora più un must unitamente alla posizione non defilata ma che assicuri un'adeguata privacy e ad avanzati sistemi di sicurezza. Gli acquirenti di residenze di lusso apprezzano la forte attenzione ai dettagli, 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 multifunzione. 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 medi al mq zone signorili (IIssem20)

MILANO	10.400 €
ROMA	7.700 €
NAPOLI	5.000 €
TORINO	5.550 €
VERONA	4.800 €

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### TREND STORICO DEI PREZZI TIPOLOGIA «SIGNORILE NUOVO» (VARIAZIONE %)

CITTA'	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	II 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	+0,1
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	-0,3
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
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	+5	-4,9	0
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	+2,1	-1	-1

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. Nella zona di **City Life** molto richiesta è **piazza Giulio Cesare**, la cui offerta però è esigua ed i prezzi superano anche gli 8.000 euro, si tratta di soluzioni in condomini ma anche villette indipendente molto ambite. In **piazzale Baiamonti** le tipologie signorili hanno prezzi medi di 5000-6000 € al mq.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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**. Il quartiere di **Isola** riscuote sempre interesse da parte degli acquirenti grazie anche all'appeal dato dal vicino Bosco Verticale e dai numerosi locali; la zona nel tempo si è ampiamente riqualficata e rivalutata, i prezzi partano dai 6000 € al mq. In forte crescita le zone interessate dall'imminente arrivo della *nuova linea metropolitana M4* e le zone oggetto di futura riqualficazione degli *scali ferroviari*.

## ROMA

Gli immobili nel cuore della Capitale con ubicazioni particolari come, ad esempio, affacci su piazze importanti e storiche, se di piccolo taglio si toccano anche **top price di 13 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**. Sul segmento di pregio si muovono sia acquirenti italiani sia stranieri. Valori di 7000-8000 € al mq per le soluzioni 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 quelle in buono stato. Nella zona del Colosseo si possono toccare punte di 6500-7000 € al mq, con prezzi top sul pregio che non superano i 9000 € al mq.

## NAPOLI

A **Posillipo** l'offerta immobiliare è qualitativamente elevata e le famiglie che comprano l'abitazione principale si focalizzano sui trilocali dotati di vita panoramica sul golfo, possibilmente con discesa diretta al mare. I valori per soluzioni panoramiche su via Petrarca si aggirano intorno a 5000 € al mq. Sulla prestigiosa via Posillipo, dove ci sono immobili storici e signorili si toccano **punte di 6000 € al mq** per tipologie ristrutturate, panoramiche, inserite in contesti di prestigio e dotate di portineria.

## TORINO

Nelle zone centrali di Torino Chi cerca soluzioni con caratteristiche architettoniche di pregio si orienta verso Borgo Valentino e via Massimo d'Azeglio dove, un affaccio sul parco, può arrivare a 3000 € al mq. L'area di via Roma, piazza San Carlo e via Amendola presenta immobili d'epoca fascista, alcuni dell'architetto Piacentini, dalle metrature importanti: i prezzi per le soluzioni ristrutturate sono di 4000 € al mq che scendono a 3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Sono ***in corso interventi su immobili d'epoca per ricavare soluzioni di elevato standard con piscina e spa*** in comune. In questo caso i prezzi arrivano a **7000 € al mq**. Hanno metrature ampie fino a 250 mq, terrazzi con superficie che può arrivare anche al 30% di quella dell'immobile.

## VERONA

Sul mercato del **Centro storico** si muovono per lo più famiglie che desiderano tagli superiori a 200 mq, posizionati 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 i **5000 € al mq**. Si segnalano alcuni interventi di recupero, tra cui l'ex sede della Banca d'Italia, da cui si ricaveranno immobili di pregio e una serie di interventi di ristrutturazione in San Zeno.