**MERCATO IMMOBILI DI PRESTIGIO**

**Il comparto del lusso mantiene vivacità: domanda elevata e offerta sempre più attenta alle nuove esigenze**

***L’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa rileva che 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 sfoghi esterni. Caratteristiche imprescindibili, oltre alla location e alla qualità dell’abitazione, sono la sicurezza con dispositivi tecnologici all’avanguardia e la progettazione degli ambienti attenta alle esigenze di comfort e ottimizzazione degli spazi.***



 

**MILANO**

Le zone centrali della città segnalano una sostanziale stabilità con una **tenuta sugli immobili di pregio**. Se c’è un segmento immobiliare che ha subito meno l’impatto della pandemia è quello degli immobili signorili in cui sono **vivaci sia gli acquisti di prima casa sia quelli per investimento**. Nel primo caso si cercano tagli grandi (almeno 170-180 mq) con spazi esterni, questi ultimi da sempre un must per chi acquista queste tipologie. Si considera, oltre al contesto, la tecnologia all’avanguardia e la classe energetica, elementi che dopo la pandemia sono sempre più imprescindibili. In aumento l’interesse per i servizi di sicurezza 24 ore su 24. **Garibaldi-Moscova-Porta Nuova e Brera sono tra le zone più ambite**. La bassa offerta determina prezzi che sul nuovo toccano **punte di 14 mila € al mq** contro una media della zona intorno a 7000 € al mq per soluzioni da ristrutturare. **Quotazioni da 9000 a 13 mila € al mq si segnalano per City Life**, si scende a 7000-9000 € al mq in zona Pagano. In via De Amicis, Ariberto le soluzioni signorili d’epoca ristrutturate toccano valori di 7000-8000 € al mq. Punte di 10 mila € al mq per le soluzioni nuove su via Vico. Top prices di 8500 € al mq in piazza della Guastalla, in piazza Mondadori, via Quadronno nella zona di Porta Romana.

**ROMA**

I prezzi oscillano da 4500 a 5400 € al mq nella zona di Porta Pia con punte di 6000-6500 € al mq per quelle in via Veneto. Valori intorno a 10 mila € al mq si toccano nel Tridente. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8000 € al mq per soluzioni da ristrutturare con punte di 10 mila € al mq per le abitazioni in buono stato. Nel quartiere Monti le tipologie costruite nel XVIII e nel XIX secolo si scambiano a 6000 € al mq con punte di 7500 € al mq se l’abitazione è situata in via dei Serpenti, via Baccina, via del Boschetto e Salita del Grillo. Sul pregio si toccano punte di 9000 € al mq. Nella zona di Colle Oppio si toccano **punte di 9000-10.000€ al mq per abitazioni dotate di terrazzo e con vista sul Colosseo**, contro una media di 7000-8000 € al mq. Nel quartiere **Parioli** si registra una **buona domanda di** **abitazioni di prestigio** ad opera di professionisti ed imprenditori che destinano a questo tipo di acquisto budget compresi tra 600 mila ed un milione di €. La domanda si orienta verso appartamenti di ampia dimensione, tra 140 e 180 mq, con doppio salone, due- tre camere da letto e doppi servizi. Importante la presenza di un giardino o di terrazzo abitabile. Si prediligono gli immobili già ristrutturati. Su questo segmento di prestigio si toccano top prices di 6000-6500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e **7000-8000 € al mq** per quelle ristrutturate.

**NAPOLI**

Apprezzata la **zona di via Caracciolo** **dove, per soluzioni di prestigio con vista mare, si toccano punte di 8000-9000 € al mq.** Quello di pregio è un target che ha tenuto grazie anche ad una bassa offerta sul mercato. Stabili i valori immobiliari nei quartieri di Manzoni-Caravaggio e Petrarca-Orazio. La domanda di immobili con spazio esterno è sempre stata presente in questa zona che offre soprattutto immobili di pregio. Infatti, **via Petrarca e via Catullo** **si sono sempre prestate all’acquisto di tipologie di prestigio** con caratteristiche di panoramicità e vista sul golfo che raggiungono picchi di 7000-8000 € al mq. Quasi sempre sono immobili inseriti 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 ma, nell’ultimo anno, in tanti si sono spostati dalla provincia. Il taglio più richiesto parte da 130-150 mq. Chi desiderasse delle ville singole può optare per **Posillipo e Marechiaro** dove ci sono soluzioni indipendenti con accesso diretto al mare a partire da un milione di €.

**TORINO**

Nell’area che si sviluppa tra **via Roma, piazza San Carlo e via Amendola** c’è fermento a livello di richieste sui tagli medio grandi, oltre i 200 mq, dotati di attici e spazi esterni. **Buona la domanda di immobili di pregi**o che si orienta sulle soluzioni d’epoca fascista dalle metrature importanti e disegnate da famosi architetti. Le soluzioni ristrutturate costano 4000-4500 € al mq e scendono a 2500-3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Il terrazzo è diventato fondamentale per chi cerca in zona a tal punto da portare ad escludere anche le case di pregio che ne sono prive. Nel quadrilatero compreso tra **corso Matteotti, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele e via Ferraris** **sono in corso interventi su immobili d’epoca per ricavare soluzioni di elevato standard con palestra e spa con prezzi che** **arrivano a 7000 € al mq.** Nuove iniziative anche nella sede dell’ex Italgas in via XX Settembre (Casa Velò), nell’ex sede della Banca d’Italia (Holding 18), che sarà trasformata in parte in residenziale e **altre residenze di lusso sono attesa nella sede di Bim, tra via Roma e via Gramsci**. Il piano terra sarà destinato a negozi della moda, mentre i sette piani fuori, circa 21 mila metri quadri, diventeranno appartamenti con terrazzi ampi e vivibili e con impianti geotermici a cielo aperto per garantire sostenibilità energetica.

Nella zona di **via Lagrange** tiene il mercato degli immobili di pregio con quotazioni intorno a 4500 € al mq.

**VERONA**

Nel **Centro storico** della città si registra un buon andamento per i tagli ampi, dotati di spazi esterni, con finiture di pregio, di cui cresce la domanda e si contraggono i tempi medi di vendita.

Le abitazioni 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**.