

TECNOCASA. MERCATO IMMOBILI DI PRESTIGIO

Il comparto del lusso tiene ma la crescita dei prezzi rallenta anche sui top prices

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa rileva che il segmento degli immobili di prestigio continua ad interessare chi è alla ricerca di una prima casa o di una soluzione migliorativa avendo a disposizione un'elevata disponibilità di spesa. Meno presenti gli investitori che attualmente sono più cauti nelle operazioni.

Si tratta di un segmento di mercato di nicchia, con bassa offerta anche se, negli ultimi anni, sono aumentati gli interventi di nuova costruzione di pregio: non solo nelle metropoli, dove si contano sempre più operazioni di recupero, ma anche nelle località turistiche, dove è in aumento la percentuale di stranieri che acquistano e che sono interessati anche a queste tipologie abitative di lusso.

Chi cerca una soluzione di pregio ambisce ad ampi spazi (metrature di almeno 180-200 mq), affacci panoramici meglio se da attici o terrazzi. Aspetti sempre più imprescindibili, soprattutto sulle nuove costruzioni, oltre alla location e alla qualità dell'abitazione, sono la sicurezza garantita da dispositivi tecnologici all'avanguardia e la progettazione degli ambienti, attenta alle esigenze di comfort e ottimizzazione degli spazi. Nelle zone centrali sono apprezzati gli immobili d'epoca, ancora di più se con caratteristiche architettoniche particolari. La carenza di spazi nelle aree centrali e la bassa offerta stanno portando in alcune città, tra cui Roma e Milano, alla realizzazione di nuove costruzioni anche nelle zone più periferiche ed esterne, hinterland incluso. Nella seconda parte del 2022, i prezzi delle soluzioni signorili ristrutturate o nuove sono rimasti sostanzialmente stabili o hanno registrato un leggero incremento.

Top Prices (signorile nuovo)

Milano	16.000 € al mq
Roma	9.200 € al mq
Napoli	7.000 € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Città	I sem 2017	II sem 2017	I sem 2018	II sem 2018	I sem 2019	II sem 2019	I sem 2020	II sem 2020	I sem 2021	II sem 2021	I sem 2022	II sem 2022
Milano	+2,0	+2,7	+2,9	+0,5	+9,3	+3,2	0,0	+0,1	0,0	+1,0	+4,0	+1,3
Roma	-1,2	-1,2	-0,3	+0,1	+0,2	-0,7	-1,4	-0,3	0,0	+2,1	+2,8	+0,1
Napoli	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	+1,0	+5,5	+6,3	0,0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MILANO

Tiene il segmento di pregio anche se la crescita dei prezzi è più contenuta rispetto a quanto registrato nei semestri precedenti.

Queste tipologie immobiliari sono ricercate in zona Moscova dove si toccano valori di 17 mila € al mq per il nuovo. Parliamo di **tagli grandi**, oltre 200 mq, possibilmente in edifici di nuova o recentissima costruzione con servizi di portineria h24, accesso diretto ai garage auto, locali comuni come la palestra. Permane comunque l'interesse per gli stabili d'epoca. Si chiedono balconi abitabili, almeno tre camere da letto e due bagni, meglio se posizionati dal terzo piano in poi. Negli ultimi tempi è sempre più importante la presenza di box auto di grandi dimensioni e con possibilità di caricare l'auto elettrica. Mercato top interessante anche nella prestigiosa piazza Mondadori e limitrofe dove si toccano punte di 10 mila € al mq. Buon riscontro per il nuovo che si vende intorno a 12.000 € al mq. Tiene anche l'area intorno a via Vincenzo Monti. I valori più elevati, oltre 10.000 € al mq, si toccano per le soluzioni d'epoca in via Mascheroni. In corso Vercelli si arriva a 9.000 € al mq. Non lontano in piazza Wagner e via Buonarroti si toccano top prices di 8000 € al mq. Dalla fermata della MM di Buonarroti fino a City Life i prezzi arrivano a 7.000 € al mq. Non lontano in via Sanzio e in via Colonna prevalgono le abitazioni degli anni '70 che in buono stato costano intorno a 6.000 € al mq.

ROMA

I valori degli immobili di pregio a Roma sono rimasti sostanzialmente stabili (+0,1%). Chi cerca questi ultimi si orienta su tagli superiori a 200 mq, dotati di terrazzo e ascensore. In queste zone, sui piccoli tagli, si arriva a 8.000-9.000 € al mq. Le famiglie prediligono Porta Pia e via Veneto dove prevalgono gli acquisti dei residenti oppure di chi si sposta dai quartieri limitrofi. Punte di 7.000 € al mq si segnalano per le soluzioni in via Veneto. I prezzi scendono a 5.000 € al mq in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini. Qui si segnalano anche investitori che impiegano 500-600 mila € per realizzare casa vacanza. Chi è interessato al segmento di pregio si orienta su piazza Navona, Campo dei Fiori, Fontana di Trevi. Bene l'andamento delle case in piazza del Popolo dove si toccano punte di 10 mila € al mq. L'acquisto dell'abitazione principale interessa soprattutto la zona di Prati, compresa tra piazza Cavour e piazza Risorgimento. I prezzi arrivano a 6.500 € al mq con punte di 7.000 € al mq per le soluzioni che godono della vista sul Tevere. Prezzi simili anche intorno a Porta Pia dove ci sono soluzioni più signorili, soprattutto a ridosso di piazza Ungheria e piazza Verdi, vicino a Villa Borghese. Nel quartiere di Trieste - Villa Ada la parte più signorile è compresa tra via Arbia e limitrofe, dove ci sono immobili prestigiosi, talvolta realizzati anche da famosi architetti e valutati in buono stato intorno a 7.000€ al mq. Prezzi simili in via Chiana, nel tratto verso la Salaria.

NAPOLI

Si sono stabilizzati i valori immobiliari nei quartieri di Manzoni – Caravaggio e Petrarca – Orazio dopo i rialzi che si erano registrati nei mesi scorsi. Ci sono abitazioni con affacci panoramici sul Golfo di Napoli. Infatti, la richiesta arriva da imprenditori e professionisti di Napoli e della provincia, alla ricerca di metrature generose, oltre i 200 mq, con spazi esterni, in contesti condominiali di prestigio e con portineria h24. Tassativa la vista panoramica sul Golfo. I prezzi più elevati si registrano sulle prestigiose via Petrarca e via Catullo: quando offrono la vista panoramica sul golfo di Napoli raggiungono picchi di 7.000-8.000 € al mq.