

Link: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2020/02/14/138446-casa-di-lusso-cosa-deve-avere-per-essere-al-top>

**Casa di lusso, cosa deve avere per essere al top?**



Come deve una casa di lusso / CREA

Autore: [Redazione](#) 14 febbraio 2020, 10:44

Il mercato degli immobili di pregio non risente del calo generalizzato dei prezzi, anzi si conferma in **buona salute**. La fotografia del comparto lusso nel report dell'Ufficio Studi di [Cobetti](#) in collaborazione con [Doxa](#) su dati [Santandrea](#).

**Mercato immobiliare di lusso, andamento positivo**  
"Il mercato degli immobili di pregio gode di ottima salute", dichiara Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato di [Cobetti Agency](#), presentando il Report Residenze di Pregio H2 2019. "Dopo aver affinato nel 2019 con segno più, come confermato l'andamento positivo del secondo semestre in linea con quello dei primi sei mesi dell'anno, guardiamo al 2020 con altrettanto ottimismo".

La **vitalità del residenziale di lusso nel nostro Paese** non coinvolge solo il capoluogo lombardo, che resta comunque protagonista del migliore dinamismo, e la Capitale, che invece mantiene una maggiore stabilità, ma anche altre città di riferimento. In particolare, Napoli rivela più sorprese di quanto si possa supporre.

"Il dinamismo del mercato ha effetti sinergici e positivi anche sul processo di valorizzazione degli immobili di pregio. Cresce la **contaminazione tra il mondo del risparmio, che offre servizi di private banking, e l'immobiliare di lusso**, nell'ottica della valorizzazione degli asset e dell'ottimizzazione dell'investimento per i clienti. In vena multibancaria opportunità per rendere più appetibili gli immobili, dal cambio di destinazione d'uso alla ridefinizione dei tagli. Una grande opportunità viene inoltre dalle nuove forme di investimento nell'ambito dello sharing, gli student e senior housing, il co-working o le corporate lettings" aggiunge Fabio Guglielmi.

**Immobili di pregio, cosa vogliono i potenziali acquirenti**

BVA Doxa ha realizzato, in collaborazione con [Santandrea](#), un approfondimento sul comportamento e le modalità di scelta dei potenziali acquirenti di immobili di pregio a Milano. In particolare agli interessati è stato chiesto: "rispetto all'investimento in linea con le tue esigenze, per quali caratteristiche sarebbe disposto a spendere il 20% in più?".

- Ecco alcune delle caratteristiche emerse:
- **il piano alto/attico, la doppia-tripla esposizione, la terrazza:** rappresentano sicuramente l'elemento più significativo, per cui 7 persone su 10 sarebbero disposte a spendere oltre il 20% in più rispetto a un appartamento medio. Viatico una sensazione di sicurezza e serenità di rumorosità, in particolare per case su strade trafficate, e spesso permette una visuale sulla città.
  - **la sicurezza:** oltre alla zona e ai sistemi di allarme e telecamere all'avanguardia per proteggere dalle intrusioni, emerge sempre più un'attenzione particolare verso il tema della salubrità all'interno della propria casa, che si concretizza ad esempio attraverso l'utilizzo di soluzioni smart per il monitoraggio della qualità dell'aria, la prevenzione da allagamenti, cortocircuiti, presenza di fumi e dispersione di gas.
  - **la sostenibilità e quindi l'efficienza energetica,** l'isolamento termico/acustico: l'attenzione ai consumi e agli sprechi porta a ricercare impianti e dispositivi moderni che, a fronte di un investimento iniziale, permettono un maggior controllo e risparmio nel lungo periodo.
  - **il servizio di portineria**
  - **materiali di costruzione**
  - **le finiture interne di qualità**
  - **l'aspetto estetico dell'edificio,** in particolare della facciata del palazzo.

Aspetti che vanno di pari passo con una sempre maggiore **attenzione verso il tema della salute e del vivere bene:** gli italiani si stanno attivando per migliorare la qualità dell'abitare in casa propria per esempio facendo ricorso a innovazioni tecnologiche per vivere meglio all'interno della casa.

Anche la **sicurezza** diventa sempre più imprescindibile: stare bene in casa propria e sentirsi in un luogo sicuro è fondamentale. Vengono preferiti zone tranquille e sicure, abbastanza centrali, ben tenute e curate, talvolta anche con servizio di sorveglianza dedicato.

**Residenze di pregio a Milano, i trend di mercato**

Nel secondo semestre 2019, Milano ha continuato a brillare: ancora una volta il segmento delle compravendite ha mostrato la maggiore dinamicità. Domanda in crescita nelle zone del Centro Storico, Brera e Magenta-Pagano-Castello così come l'offerta e le compravendite. Stabili le zone Palestro-Duse e Quadrilatero.

"Nel 2020 Milano continuerà la sua corsa, con un aumento della domanda e il conseguente incremento di compravendite e prezzi. Semmai, l'unico problema della città, ormai diventata un vero brand e appetista dei cambiamenti, può essere la scarsità dell'offerta, soprattutto nelle zone più centrali. Sempre a Milano, che grazie alla sua forte attrattiva ha raggiunto nel 2019 la quota record di circa 1 milione e 400mila residenti, cresceranno in modo generalizzato le locazioni: domanda, offerta, numero di contratti e canoni" ha commentato Fabio Guglielmi.

I prezzi sono risultati in rialzo (+1,2%) rispetto ai primi 6 mesi del 2019, soprattutto nelle zone Brera, Magenta - Pagano - Castello e Centro Storico. Per le abitazioni nuove o ristrutturate le quotazioni oscillano da un minimo di 3.800 euro al mq nel Centro Storico e Magenta-Pagano-Castello fino a un massimo di 14.000 euro al mq nella zona del Quadrilatero, che ha confermato ancora una volta i valori più alti. Per le abitazioni usate o da ristrutturare i prezzi variano dai 5.800 euro al mq nella zona Magenta-Pagano-Castello ai 11.000 euro al mq nel Quadrilatero. Per gli immobili usati il denaro medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo è stato intorno al 91%, percentuale che si riduce sensibilmente per le nuove costruzioni. Mentre i tempi medi di vendita continuano a contrarsi, attestandosi intorno ai 4-6 mesi.

In incremento a Milano anche il mercato delle locazioni, soprattutto nelle zone del Centro Storico, Brera e Magenta-Pagano-Castello alimentato dall'ampia disponibilità di abitazioni. I tempi medi di locazione sono stabili sotto dei 3 mesi. I canoni medi sono cresciuti (+1,5%), con uno sconto medio del 9% rispetto alla richiesta iniziale.

**Residenze di pregio a Roma, i trend di mercato**

Stabilità è la parola che definisce al meglio il mercato degli immobili di pregio nella capitale. La domanda di acquisto è risultata in linea con il primo semestre 2019, a eccezione delle zone Prati e Trastevere, che hanno registrato un lieve aumento. Tendenzialmente stabile l'offerta di immobili, tranne che per le zone del Centro Storico, Prati, Parioli e Salario-Trieste. Senza variazioni significative anche il numero di compravendite, con leggera flessione nel Centro Storico, Flaminio e Pinciano-Veneto. Resta intorno ai 9 mesi la tempistica della trattativa. Con uno sconto medio intorno al 12%, che si riduce sensibilmente per le nuove costruzioni. Prezzi in leggera flessione (-1,4%) in tutte le zone, a eccezione di Prati. Per il medio nuovo/ristrutturato si va dai 4.900 euro al mq di Flaminio ai 9.650 euro in zona Centro Storico.

"Nella Capitale, più eterogenea per dimensioni e caratteristiche di Milano, quest'anno stiamo una crescita del numero delle compravendite, stimolata anche dalle quotazioni in leggera flessione. Probabilmente, in linea con il 2019, la domanda continuerà a essere in lieve aumento nelle zone di Prati e Trastevere, oltre che Centro Storico e Parioli, che mantengono un punto di riferimento per il mercato di pregio" ha detto Fabio Guglielmi.

A Roma anche il mercato delle locazioni non ha evidenziato significativi cambiamenti rispetto alla prima parte del 2019. Stabile la domanda, a eccezione di un aumento di interesse per Salario-Trieste e Pinciano-Veneto. Stabile in media anche il numero di contratti: in aumento solo per Salario-Trieste, in calo invece per il Centro Storico. Con tempi medi di locazione inferiori a 3 mesi, uno sconto medio intorno all'8%, e canoni in lieve diminuzione (-0,5%), anche se con andamenti differenti nelle varie zone.

Palazzo

**▲ Rievil le ultime notizie**

Newsletter giornaliera  Newsletter settimanale

Notizie correlate

I più letti



Blog di realtato

Cercasi coppie di coabitatori per una villa di lusso a Roma per 2.950 euro al mese più alloggio



Cercasi coppia per trascorrere nel fari di un'isola per 12000 euro all'anno



Fondo di garanzia prima casa 2020, come funziona



Fondo di garanzia prima casa 2020, come funziona



Da Salerno a Taranto e Catanzaro, la mappa delle case dall'Abruzzo all'Alta



Acquisti casa con rottami, tutto ciò che c'è da sapere



L'Opinione

Il miglior professionista del property manager ha gestione immobiliare, tecnologia e impresa

La corsa all'oro degli affitti brevi: opportunità o miraggio?

**idealista** cerca casa

2.000.000 € - 3.000.000 €

Acquisto  
 Affitto  
 Locati e coprenenti