

Residenziale Sempre solido il mercato delle abitazioni di pregio. Con domanda in crescita da Milano a Roma

DOVE CRESCE IL LUSO

di **Tancredi Cerne**

Le case da sogno non conoscono crisi. Dagli attici con affaccio sul Duomo di Milano a quelli di fronte al Colosseo, dalle terrazze sul Golfo di Napoli a quelle sul Lungarno, le abitazioni di pregio continuano a registrare un momento di grande fervore su e giù per il Paese. E questo, nonostante i paradigmi del lusso immobiliare stiano evolvendo rispetto al passato in una difficile operazione di allineamento tra le caratteristiche di esclusività delle dimore storiche dei centri cittadini e le esigenze di efficienza, domotica e sicurezza richieste dal mercato. A scattare la fotografia al mattone di lusso è l'ufficio studi **Gabetti** che grazie al supporto dei dati di **Santandrea Luxury Houses** e **Bva Doxa** ha passato al setaccio il mercato nazionale dipingendo una situazione piuttosto favorevole per questo comparto del mercato. «La casa non è più considerata soltanto un bene o un investimento, ma rappresenta sempre più un'esperienza», spiega Fabio Guglielmi, consigliere delegato di **Gabetti Agency** secondo cui, oggi più che mai, gli acquirenti di immobili di lusso vogliono investire nel piacere dell'abitare.

Ma quali sono le caratteristiche che valgono di più nella scelta di un appartamento di pregio? In base all'indagine di **Bva Doxa**, il potenziale acquirente è disposto a spendere oltre il 20% in più, non solo per avere un piano alto o l'attico con doppia e tripla esposizione, magari con terrazzo e portineria giorno e notte, come avveniva in passato. Queste restano caratteristiche sempre ritenute indispensabili, insieme ma-

gari a un grande soggiorno di rappresentanza, tripli servizi, tutti rifiniti e arredati con estrema cura. A determinare la scelta di un appartamento piuttosto che un altro entrano in gioco sempre più spesso elementi legati all'efficiamento energetico e alla sicurezza. Tra questi, l'isolamento termico e acustico, oltre ai materiali di costruzione, le finiture interne di qualità e l'aspetto estetico dell'edificio, in particolare della facciata del palazzo. Ma anche impianti e dispositivi moderni che permettano un maggior controllo e risparmio nel lungo periodo. Questi aspetti vanno di pari passo con una sempre maggiore attenzione verso il tema della salute e del vivere bene come i sistemi di aerazione, quelli per il monitoraggio della qualità dell'aria, la prevenzione da allagamenti, i cortocircuiti, e la presenza di fumi e dispersione di gas. Con un occhio di riguardo anche alla sicurezza, divenuta un elemento imprescindibile nella scelta di acquisto. In crescita anche la richiesta di spazi comuni a disposizione degli inquilini, da locali per le feste dei bambini a spazi per accogliere spesa e acquisti online in genere. «Stare bene in casa propria e sentirsi in un luogo sicuro è fondamentale», continua Guglielmi secondo cui gli acquirenti tendono a privilegiare zone tranquille e sicure, abbastanza centrali, ben tenute e curate, talvolta anche con servizio di sorveglianza dedicato.

Ma quali sono le aree più gettonate da chi cerca una casa di pregio nelle maggiori città del Paese? A Milano, le preferenze della fascia di popolazione più abbiente continuano a essere orientate

verso il centro storico, inteso come Brera, Magenta, Pagano e piazza Castello. Oltre, naturalmente, all'intramontabile Quadrilatero della moda tra via della Spiga e via Monte Napoleone. «Anche quest'anno Milano continuerà la sua corsa, con un aumento della domanda e il conseguente incremento di compravendite e prezzi», prevede il consigliere delegato di **Gabetti Agency**. «L'unico problema della città, ormai diventata un vero brand e apripista dei cambiamenti, può essere la scarsità dell'offerta, soprattutto nelle zone più centrali». Grazie al deciso incremento della sua attrattiva registrato negli ultimi anni, infatti, il numero dei residenti di Milano si è portato oltre quota 1,4 milioni trascinando la domanda di immobili in acquisto e in locazione. Tanto che oggi, per acquistare una casa di pregio, nuova o ristrutturata, nelle zone più ricercate della città bisogna mettere in conto di spendere da un minimo di 7.800 euro al metro quadro, fino a un massimo di 14 mila euro nella zona del Quadrilatero. Serve leggermente meno per le abitazioni usate o da ristrutturare con prezzi che variano dai 5.800 euro nella zona Magenta-Pagano-Castello, agli 11 mila euro al metro quadrato nel



Quadrilatero della moda. E i tempi per chiudere una compravendita continuano a contrarsi nonostante i tanti zeri da scrivere sull'assegno da staccare al momento del rogito. Secondo l'analisi di **Gabetti**, infatti, bastano 4-6 mesi per trovare un compratore per le abitazioni più accattivanti del centro città.

La situazione non cambia di molto nemmeno nella Capitale. «Roma è più eterogenea per dimensioni e caratteristiche rispetto a Milano», aggiunge Guglielmi. «Quest'anno in città stimiamo una crescita del numero delle compravendite in linea con il 2019, mentre la domanda continuerà a essere in lieve aumento nelle zone di Prati e Trastevere, oltre che nel centro storico e ai Parioli, che rimangono un punto di riferimento per il mercato di

pregio». I prezzi del mattone di pregio della Capitale non sembrano discostarsi di molto rispetto a quelli di Milano. E così, per un attico di 200 mq nel centro città bisogna mettere in conto di spendere almeno 2,3 milioni di euro mentre all'Aventino bastano tra i 7.800 e gli 11 mila euro a metro quadrato. Più contenuto il valore delle case a Trastevere, Prati o ai Parioli con quotazioni che di solito non si spingono al di sopra degli 8 mila euro a metro quadro per un appartamento nuovo o appena ristrutturato.

Al di là delle due grandi metropoli, esistono tuttavia delle zone di grande valore anche nelle città minori del Paese. Da Firenze a Torino, da Genova a Napoli, il mercato del lusso non conosce crisi nemmeno in provincia. «Per il 2020 prevediamo un trend positivo a Torino, in termini di

domanda, compravendite e quotazioni», sottolinea Guglielmi. Situazione simile a Genova con una tenuta delle zone più rinomate di Albaro, Carignano, Quarto e Quinto. Mentre a Firenze l'attenzione si concentrerà sul centro storico e i Lungarni, grazie anche alla domanda di investimento da parte di stranieri, in un contesto di prezzi stabili. «Napoli è una città che rivela più sorprese di quanto si possa supporre», conclude Guglielmi. «Stimiamo un aumento delle compravendite, con quotazioni complessivamente stabili mentre la domanda dovrebbe risultare in crescita per il Vomero, così come Chiaia, punto riferimento del mercato di pregio. Buone performance anche per il centro, in particolare l'area di piazza Nicola Amore e piazza Bovio». (riproduzione riservata)

IL MERCATO DELLE ABITAZIONI DI PREGIO NELLE MAGGIORI CITTÀ

Prezzi di Compravendita €/mq

II SEMESTRE 2019

	Abitazioni nuove o ristrutturate		Abitazioni usate o da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
MILANO				
QUADRILATERO	11.000	14.000	9.000	11.000
CENTRO STORICO	7.800	8.850	6.300	7.400
BRERA	9.150	11.200	6.800	7.850
MAGENTA-PAGANO-CASTELLO	7.800	9.350	5.800	6.800
PALESTRO-DUSE	9.000	10.500	7.500	8.500
ROMA				
AVENTINO	7.750	10.850	6.050	8.550
CENTRO STORICO	8.750	11.350	7.350	9.350
FLAMINIO	4.400	5.800	3.950	4.950
PARIOLI	5.650	6.650	4.150	4.950
PINCIANO-VENETO	5.900	6.900	4.400	5.400
PRATI	6.000	6.800	4.800	5.200
SALARIO-TRIESTE	5.450	6.450	3.900	4.900
TRASTEVERE	7.150	8.150	6.250	7.150
TORINO				
CROCETTA	2.400	3.700	1.500	2.200
CIT TURIN	2.700	4.000	1.700	2.500
QUADRILATERO (C.so Vittorio fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma)	3.500	4.300	2.500	3.300
VIA ROMA E VIE LIMITROFE	3.700	5.500	3.000	3.700
VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE	3.000	4.000	2.800	3.200
PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE	2.800	4.500	2.500	3.000
C.SO MASSIMO D'AZEGLIO	2.000	3.000	1.500	2.200
(Da C.so Vittorio Fino a C.so Raffaello)				
PIAZZA GRAN MADRE E VIE LIMITROFE	3.000	5.000	2.500	2.800
PRE-COLLINA	2.000	3.000	1.500	1.700

Fonte: Gabetti

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE QUOTAZIONI NEI QUARTIERI TOP DI GENOVA, FIRENZE E NAPOLI

Prezzi di Compravendita €/mq

	II SEMESTRE 2019			
	Abitazioni nuove o ristrutturate		Abitazioni usate o da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
GENOVA				
ALBARO	3.700	4.600	2.450	3.400
ALBARO - JENNER, CAMILLA, GAMBARO, MONTALLEGRO, CAUSA	4.500	5.100	3.400	4.400
NERVI - QUINTO	3.300	4.200	2.800	3.300
NERVI - PESCIOTTO, PALME, S. ILARIO	3.700	4.400	3.000	3.500
QUARTO - VIALE QUARTARA, GENEYS, PONTE DELL'AMMIRAGLIO	3.400	4.000	2.500	3.000
CARIGNANO	3.600	4.200	2.400	3.300
CENTRO	3.200	3.800	2.300	2.750
CASTELLETTO	2.450	2.850	1.850	2.150
FIRENZE				
CENTRO STORICO, OLTRARNO	4.700	7.200	3.600	4.500
LUNGARNI	4.950	7.200	4.100	4.700
PIAZZALE MICHELANGELO, BELLOSGUARDO, FIESOLE	4.700	6.500	4.000	4.700
VIALI (Via Masaccio, Via Mazzini, Oberdan)	3.400	4.500	2.650	3.300
PRIMA COLLINA (Fascia Esterna Dalla Città)	3.300	4.600	2.500	3.200
NAPOLI				
CHIAIA - VIA DEI MILLE , VIA CARACCIOLO, VIA PARTENOPE	6.500	8.000	4.500	6.000
POSILLIPO	6.000	8.000	4.500	5.900
VOMERO - FALCONE E SCARLATTI-VANVITELLI- FUNICOLARE	4.500	6.000	4.000	5.000

Fonte: Gabetti

GRAFICA MF-MILANO FINANZA