

IL LUSO NON SI FERMA

Residenziale Il settore è trainato dalla voglia diffusa di case più efficienti

di Tancredi Cerne

La voglia di lusso arriva anche in provincia. L'incertezza e il ritrovato desiderio di casa generati dalla pandemia hanno avuto un effetto concreto sul mercato delle abitazioni che, da alcuni mesi a questa parte, sembrano aver ritrovato un dinamismo che non si vedeva da tempo. Non soltanto nel settore tradizionale ma anche nel segmento delle case di pregio, tornate a crescere in termini di domanda nonché di valori. A scattare la fotografia al settore sono stati gli esperti di **Santandrea Luxury Houses**, la divisione del gruppo **Gabetti** dedicata al segmento delle case di pregio, che hanno passato in rassegna il mercato delle principali città del Paese arrivando a una conclusione: il mattone del lusso è tornato nel mirino degli italiani. «Dopo un 2020 difficile, lo scorso anno tutto il settore residenziale in Italia è stato protagonista di una significativa crescita che ha coinvolto anche il settore del lusso», sottolinea Fabio Guglielmi, consigliere delegato di **Gabetti Agency** e responsabile **Santandrea**. «La migliore performance si è avuta nel secondo semestre del 2021, con una crescita delle compravendite che non ha riguardato solo le città italiane più importanti, ma un po' tutto il Paese, esempio evidente di come, nei periodi complessi, investire nel mattone rimanga sempre una sicurezza. Una domanda sostenuta che sta continuando in questi primi due mesi del 2022 ed è prevedibile possa proseguire anche nel corso dell'anno». Una dinamica che si è tradotta, in prima battuta, nella riduzione del margine di trattativa dello sconto, per arrivare, successivamente, a un rafforzamento del valore stesso dell'immobile. Secondo l'analisi di **Santandrea**, infatti, nella seconda metà dell'anno scorso il valore delle ca-

se di pregio è salito a Milano del 2,7%, a Roma del 2,4% e a Napoli dell'1,3%. Ancora stabili invece i prezzi del mattone di lusso a Genova, Firenze e Torino. Mentre i tempi medi di vendita continuano ad accorciarsi un po' ovunque: per arrivare al rogito di una casa di lusso a Milano sono sufficienti 4-6 mesi di tempo contro i 6-8 mesi di Roma. A Genova ci vogliono al massimo 180 giorni, un mese in più a Napoli e Firenze, mentre a Torino si riesce a chiudere l'operazione in cinque mesi. «La performance in crescita del settore residenziale di pregio riguarda anche le seconde case nelle località turistiche che hanno ritrovato smalto grazie alla modalità di lavoro flessibile, permettendone l'utilizzo ben oltre il tradizionale periodo di vacanza», aggiunge Guglielmi per cui il grosso della clientela risulta essere oggi ancora italiano, in attesa del ritorno degli stranieri. Analizzando le componenti della domanda si scopre infatti che, fatto 100 il numero di acquirenti di case di lusso, 49 riguardano l'acquisto della prima casa per nuove esigenze abitative, mentre soltanto il 38% è rappresentata dall'acquisto di sostituzione in ottica migliorativa della propria abitazione. Più distaccata la componente investimento che è appannaggio del 29% del totale delle transazioni di pregio con alcune differenze rilevanti da città a città. Se è vero, infatti, che a Roma e Torino soltanto il 10% degli acquisti di abitazioni di lusso viene fatto con finalità di investimento, è vero anche che questa percentuale raddoppia a Milano, Genova e Firenze con Napoli su un gradino intermedio (15%). E cosa dire dei prezzi? In quasi tutti i quartieri più esclusivi delle città monitorate

da **Santandrea**, il valore delle case di pregio ha segnato una crescita del corso dell'ultimo semestre arrivando a toccare valori sempre più alti. Basti pensare che un appartamento ristrutturato nel quadrilatero della moda o in zona Brera a Milano può arrivare a costare anche 13.000 euro a metro quadro. Valore molto simile a quanto registrato nel centro storico di Roma o sull'Aventino. Più contenuti i prezzi nelle città minori. A Firenze e Napoli difficilmente si arriva a toccare valori superiori ai 7.000 euro a metro quadro mentre a Torino e Genova il limite massimo si aggira attorno ai 5.000 euro. Ma con quali caratteristiche? Neanche a dirlo, in cima ai desiderata degli amanti delle case di lusso c'è la grande dimensione degli spazi interni e l'immane terrazzo. «Il perdurare dell'emergenza sanitaria ha accresciuto l'esigenza di vivere anche gli spazi esterni della propria abitazione. Una tendenza che si riflette, sul lato opposto, osservando gli elementi penalizzanti», aggiunge Guglielmi. «Se il piano rialzato rimane poco richiesto nel segmento pregio, questo incide meno a condizione che l'immobile abbia un proprio giardino esterno. Tra gli altri elementi negativi figura l'assenza di balconi, l'elevato prezzo richiesto in rapporto alla qualità dell'immobile, la vicinanza a fonti di rumore



e condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali». Sempre molto richiesta invece la presenza del box auto soprattutto a Roma, Torino, Genova e Firenze, mentre risulta in calo a Milano e a Napoli. (riproduzione riservata)

IL MERCATO DEL PREGIO A MILANO E ROMA

Dati in euro al metro quadrato

	Nuove/ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
MILANO				
* Quadrilatero	10.800	13.700	8.900	10.900
* Centro storico	8.150	10.000	6.630	7.700
* Brera	9.900	12.500	7.080	8.200
* Magenta-Pagano-Castello	8.250	10.500	6.150	7.180
* Palestro-Duse	8.800	10.300	7.300	8.250
ROMA				
* Aventino	7.750	10.850	6.050	8.550
* Centro storico	8.850	11.500	7.350	9.500
* Flaminio	4.400	5.800	3.950	4.950
* Parioli	5.650	6.650	4.150	4.950
* Pinciano-Veneto	5.900	6.900	4.500	5.400
* Prati	6.000	6.850	4.850	5.300
* Salario-Trieste	5.450	6.450	3.900	4.900
* Trastevere	7.150	8.150	6.250	7.150

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea. Dati aggiornati a fine 2021

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE CASE DI PREGIO A TORINO, FIRENZE E NAPOLI

Dati in euro al metro quadrato

	Nuove/ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
TORINO				
* Crocetta	2.400	3.700	1.700	2.200
* Cit Turin	2.700	3.500	1.700	2.500
* Quadrilatero	3.400	4.000	2.400	3.000
* Via Roma e vie limitrofe	3.500	5.500	2.800	3.500
* Via Pietro Micca e vie limitrofe	2.800	3.700	2.600	3.000
* Piazza Solferino e vie limitrofe	2.800	4.000	2.600	3.000
* C.so Massimo D'Azeglio	2.000	2.800	1.700	2.400
* Piazza Gran Madre e vie limitrofe	2.900	4.800	2.500	3.000
* Pre-collina	2.000	2.800	1.500	1.800
FIRENZE				
* Centro storico	4.700	7.200	3.450	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	3.300	4.600	2.500	3.200
NAPOLI				
* Chiaia - Via Dei Mille, Via Caracciolo, Via Partenope	6.500	7.800	4.500	6.000
* Posillipo	6.000	7.500	4.500	5.900
* Vomero - Falcone e Scarlatti-Vanvitelli-	4.800	6.500	4.000	5.000
* Funicolare	6.500	7.800	4.500	6.000

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea. Dati aggiornati a fine 2021

GRAFICA MF-MILANO FINANZA