

IMMOBILI DI PRESTIGIO: COMPRAVENDITE E AFFITTI

Il tour tra Milano, Roma e Firenze

Il segmento degli immobili di prestigio difficilmente conosce crisi dal momento che interessa un target di **acquirenti** con una buona disponibilità di spesa. Questi ultimi sono attratti soprattutto dalla localizzazione dell'immobile, che talvolta ne connota il pregio più delle sue caratteristiche intrinseche che hanno comunque un peso importante nella valutazione da parte di un cliente "top". Importante infatti la metratura (a partire da 150 mq) con minimo due bagni. Il terrazzo è sempre un must. Le richieste più ricorrenti riguardano essenzialmente la zona giorno (con saloni di rappresentanza e ampie cucine), la master bedroom con cabina armadio e il bagno en-suite. A seconda del target cambiano anche le caratteristiche e le localizzazioni richieste: i manager e i dirigenti spesso preferiscono le zone centrali vicino alla sede di aziende e banche mentre esiste un target, tra questi ad esempio gli imprenditori, che è più affascinato dai centri storici e dalle abitazioni d'epoca con soffitti a cassettoni e affreschi.

Accanto a coloro che acquistano, per uso proprio o per investimento, immobili di prestigio, ci sono anche coloro che scelgono la formula dell'**affitto**. Chi cerca in affitto si focalizza principalmente su due tipologie: tagli piccoli con una/due camere da letto o soluzioni molto ampie con tre/quattro camere ed una superficie minima di 250 mq, oltre a locale lavanderia e terrazzi. La valutazione di un cliente di questo tipo riguarda inoltre le finiture, la qualità degli arredi e la vista che si gode dall'unità abitativa prescelta.

MILANO

Compravendite

"Milano, tra tutte le grandi città, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - è stata quella che per prima ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a progetti come City Life e Porta Nuova. Chi opta per le soluzioni nuove di pregio guarda il contesto, le tecnologie all'avanguardia, la classe energetica, la presenza della vigilanza ed anche accessori come la fitness room. Imprescindibile per tutti la presenza di un box, meglio se doppio e possibilmente all'interno dello stabile".

Brera è tra le zone top di Milano dove soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa si rivolgono per la ricerca di un immobile di pregio. Ci si orienta verso il trilocale in contesti d'epoca, a partire da 150 mq e possibilmente con terrazzo. Sempre molto ricercate infatti via Moscova, corso Garibaldi, via Varese, via Volta e via San Marco dove si registrano valori medi di 6.000 € al mq per immobili da ristrutturare, 7.000-8.000 € al mq in ottimo stato e punte di 10.000-12.000€ al mq per le soluzioni nuove. Mercato esclusivo anche quello che si sviluppa nel tratto che va da **Crocetta a Missori** dove si possono raggiungere punte di 8.000 € al mq in piazza della Guastalla e una media di 6.000-7.000 € al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni.

Locazioni

Giuseppe Sciarrillo, Amministratore Delegato di Roseto Srl, società specializzata nel settore delle locazioni immobiliari, che con il brand "Roseto Prestige" opera sul segmento luxury della città, conferma che sono numerose le richieste di immobili in locazione. Il target clienti è rappresentato per la metà da persone di nazionalità italiana, mentre la restante parte è costituita da una clientela internazionale.

"I **canoni medi mensili** dei nostri immobili variano da 2.000 a 3.500 euro per appartamenti con superfici di circa 60-100 mq, mentre le soluzioni di ampia metratura dai 250 a 500 mq hanno cifre

che partono **da 6.000 fino ad arrivare a 30.000 euro al mese**. I due principali sviluppi residenziali, ovvero **CityLife** e **Porta Nuova**, la fanno da padrone. Differenti target di clienti si rivolgono a noi per prendere in affitto un immobile, da imprenditori a personaggi legati al mondo dello spettacolo, del calcio e dello sport, c'è chi sceglie CityLife per la qualità della vita, per vivere in mezzo al verde in una realtà che non sembra Milano e per la vicinanza allo svincolo autostradale e allo stadio, chi sceglie Porta Nuova invece lo fa per stare più vicino al centro e a tutte le comodità che la città può offrire". Privacy e sicurezza sono al primo posto. La presenza di vigilanza o guardiania notturna e la possibilità di accesso riservato al condominio risultano infatti elementi che aumentano l'appeal dell'appartamento. Graditi anche plus come fitness room e zone relax. "Ed è in questa direzione che vanno le proposte di Roseto Prestige - prosegue Sciarrillo -, nel 2018, infatti, proporremo ai nostri clienti il nuovo progetto "HabitariaCorsoGaribaldi95" all'interno del quale Roseto Srl ha acquistato un intero palazzo costituito da 21 unità abitative che prevede, una serie di servizi esclusivi come appunto una "Control Room" con centrale operativa in loco 24 ore su 24, 365 giorni l'anno e un "Fitness Space" con ambienti esclusivi, e tutta l'assistenza di figure dedicate, Hospitality Manager, che affiancano il cliente per ogni esigenza".

ROMA

Compravendite

La capitale col suo fascino si presta in alcune zone agli acquisti di immobili di pregio. La vista sul Tevere, sulla Basilica di San Pietro, su Piazza di Spagna o sul Colosseo attirano gli acquirenti. Infatti gli acquirenti si orientano verso gli immobili di pregio e signorili, oltre i 200 mq, posizionati ai piani alti con terrazzo, possibilmente panoramici ed inseriti in contesti condominiali.

"Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti - afferma **Claudio Parenti, Consulente d'Area Tecnocasa** - sono **piazza del Popolo, via del Babuino e piazza di Spagna**. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8.000-9.000 € al mq, mentre ai piani alti in piazza di Spagna si registrano punte di 15.000 € al mq. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono mediamente a 5.000-6.000 € al mq per raggiungere valori di 7.000-8.000 € al mq per quelle posizionate in via Veneto, Fontana di Trevi e piazza Navona. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8.000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, con punte di 10.000 € al mq per le abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino con valori di 6.000-7.000 € al mq da ristrutturare". A Trastevere La zona più prestigiosa è quella che si sviluppa in piazza Piscinula, via dei Genovesi, via dei Salumi dove si concentrano prevalentemente immobili di prestigio dei primi del 1400, talvolta sottoposti al vincolo delle Belle Arti e valutati mediamente 6.000-7.000 € al mq. Quotazioni simili anche per gli immobili che si trovano nell'area di viale di Villa Massimo e di via Severano, in zona Nomentana, dove prevalgono condomini in stile liberty, con appartamenti di ampia metrature (a partire da 200 mq), con servizio di portineria e le cui quotazioni possono arrivare a 7.000 € al mq. Altra zona interessante quella di **Prati-Cola di Rienzo**, dove si mira soprattutto alle zone di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del Lungotevere. Si tratta prevalentemente di tipologie in stile umbertino dei primi anni del Novecento: nella prima zona la media dei valori oscilla tra 700 e 800 mila €, ma tipologie ben ristrutturate e inserite ai piani alti possono raggiungere 900-950 mila €, mentre nella seconda le quotazioni possono superare tranquillamente i 10.000 € al mq.

FIRENZE

Compravendite

Le zone del centro di Firenze sono amate dagli stranieri e anche dalle famiglie italiane che sono alla ricerca di tipologie di prestigio. “Prezzi in leggera ripresa in zona **Centro-Santa Croce** - commenta **Tommaso Birignani, Consulente d’Area Tecnocasa** - e ad acquistare immobili in questa area della città sono anche stranieri che utilizzano l’abitazione come seconda casa e sono disposti a spendere cifre anche maggiori per assicurarsi tipologie particolari ad esempio con vista su piazza oppure con finiture di particolare pregio. Le antiche abitazioni che si trovano in pieno Centro storico a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica e in piazza della Signoria, sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si possono toccare top price di 10 mila € al mq, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati a nuovo e dotati di ascensore. In zona **Centro-San Gallo**, tiene anche il mercato degli immobili di pregio, un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva quasi sempre orientata verso immobili con terrazzo, vista panoramica, presenza di ascensore. Queste tipologie immobiliari, presenti soprattutto nell’area di piazza Duomo, sono acquistate per lo più come seconda casa da amatori. Si tratta di palazzi del ‘600 e del ‘700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazzo, le cui quotazioni partono da un minimo di 5.000 € al mq. Anche a **Santa Maria Novella** si possono acquistare soluzioni signorili, in particolare in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro). E’ un quartiere che vede insediati soprattutto residenti. I valori per una soluzione ristrutturata sono di circa 5.000 € al mq.

Locazioni

A Firenze gli immobili di prestigio sono ricercati da professionisti, dirigenti e sportivi a cui piacciono le case di pregio, meglio se con vista. I canoni di locazione vanno da 3.000 € al mese fino a 6.000 € al mese per metrature che oscillano da 150 a 250 mq.