

## IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PRESTIGIO

In un mercato residenziale che nel primo semestre del 2008 ha lanciato segnali di moderata contrazione dei prezzi e delle compravendite, il segmento del mercato di pregio non registra cedimenti, anche se gli operatori notano una maggiore attenzione ai dettagli e alla qualità dell'abitazione, e in generale, una maggiore riflessione da parte degli acquirenti.

La tenuta dei valori per questa tipologia di abitazioni è spiegabile anche con una **bassa offerta presente sul mercato**, infatti chi possiede un immobile di questo genere difficilmente è disposto a cederlo e le compravendite riguardano spesso soluzioni ereditate oppure da alienare in seguito al trasferimento dei proprietari in altre città. *Chi cerca tipologie di pregio predilige soprattutto quelle posizionate ai piani alti, luminose, dotate di terrazzo quando possibile, con ampi spazi di rappresentanza, doppi servizi, box o posto auto (sempre più apprezzati)*. Fondamentale il palazzo in cui è inserita l'abitazione che deve presentarsi in ottime condizioni, meglio se posizionato su strade tranquille e lontane dal traffico. E' ben considerata la presenza di soffitti a volta, cassettoni, affreschi e viste panoramiche. Quanto allo stato di conservazione si preferiscono le tipologie da ristrutturare perché consentono una maggiore personalizzazione anche se la ristrutturazione eseguita nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'abitazione talvolta incontra il favore degli acquirenti. L'acquisto di questo tipo di abitazione quasi sempre è finalizzato all'utilizzo diretto.

### MILANO

*Chi cerca soluzioni di prestigio a Milano si orienta soprattutto sulle zone centrali* tra cui via Manzoni e traverse, via Amedei, piazza Borromeo, piazza Della Scala, piazza Belgioioso, via Montenapoleone dove ci sono palazzi storici della metà del XIX secolo. Tipologie ancora più prestigiose sono situate in palazzi del '500 o del '700 ma sono raramente in vendita e quando si realizza i prezzi superano la media di mercato, perché si tratta di pezzi unici.

Anche su questo segmento di mercato però iniziano a sentirsi i primi segnali di cambiamento. Gli acquirenti sono più riflessivi e valutano bene il rapporto tra prezzo e qualità dell'immobile.

Un'altra *zona apprezzata negli ultimi tempi è Brera* dove le richieste per queste tipologie di immobili si concentrano in via Moscova, nel tratto di corso Garibaldi più vicino al centro, in via Solferino e in via S. Marco. Gli acquisti sono quasi sempre per sostituzione, per ampliare l'abitazione già di proprietà (spesso si cerca la stanza per la colf); si tratta di persone che hanno sempre vissuto in zona.

L'altra categoria di acquirenti è rappresentata da professionisti non residenti a Milano che si trasferiscono definitivamente in città per lavoro. Sono interessati a palazzi dei primi anni del '900, con una particolare attenzione all'aspetto esterni, alla presenza del servizio di portineria, di una scalinata importante. *I tagli più richiesti partono da 180 mq perché si cercano almeno tre camere da letto e altrettanti servizi*. L'offerta su queste tipologie di immobili è decisamente bassa dal momento che prevalgono soprattutto i piccoli tagli. Si registrano prezzi medi di 8000 € al mq con punte di richiesta intorno a 10 mila € al mq.

Si segnala un aumento della domanda di soluzioni di pregio nella zona di corso Garibaldi a ridosso del progetto di "Porta Nuova" che suscita interesse nei potenziali acquirenti. Non lontano, altre strade dove si possono trovare tipologie di prestigio sono via Borgo Nuovo, via Dei Giardini, via Madonnina e via Fiori Chiari dove si spendono da 8000 a 9000 € al mq.

Altra zona interessante per chi cerca immobili di pregio è quella che va da via Molino delle Armi e tutte le sue traverse fino a corso Italia, e da corso Italia verso il centro fino ad arrivare in piazza Carabelli e piazza Missori.

Ci sono diverse tipologie di abitazioni e si spazia da quelle costruite dopo gli anni '40-'50 a quelle del 1400-1500 e della fine del 1800. Una soluzione da ristrutturare parte da 5000 € al mq, una già

ristrutturata da 7000 € al mq con punte di 8000 € al mq per le abitazioni in posizioni più centrali e in palazzi particolarmente lussuosi, anche per chi cerca in questa zona di Milano è importante il modo in cui si presentano le parti esterne degli immobili.

Un'altra zona della città particolarmente interessante per chi cerca soluzioni di pregio è quella compresa tra piazza Piemonte a la Stazione Cadorna (via Mascheroni, via Carducci, via Tasso, corso Magenta) dove si possono trovare tipologie di pregio dei primi anni del 1900: alcuni immobili hanno particolari come affreschi e soffitti a cassettoni. Apprezzati gli affacci su cortili interni oppure su monumenti importanti (come la Basilica di S. Maria delle Grazie) o su altri immobili signorili. La quotazione media per le tipologie ristrutturate è di 8000 € al mq ma si possono anche toccare punte di 12-14 mila € al mq.

Le soluzioni signorili a ridosso di piazza Cinque Giornate, viale Bianca Maria e viale Regina Margherita interessano in particolare i professionisti fuori sede che lavorano presso il Tribunale o le persone che hanno sempre abitato in zona. Si apprezzano i contesti d'epoca con androni importanti e in marmo, la portineria a tempo pieno e i giardini interni. Sono rare questo tipo di vendite e quando si realizzano possono raggiungere valori di 7000-10000 € al mq.

Anche in Porta Romana, in particolare in via Quadronno, via Anelli, via Lusardi, via Trivelli e via Bianca di Savoia si possono trovare tipologie signorili d'epoca, a volte con giardino all'interno dello stabile ed affreschi. Il salone doppio ed il terrazzo sono due elementi molto apprezzati.

Una soluzione da ristrutturare parte da valori minimi di 6000 € al mq. A nord ovest della città, in via Giovanni da Procida, via Alberti e via Arona le tipologie abitative di pregio risalgono agli anni '50-'60. Una soluzione ristrutturata in questa zona costa mediamente 5000-6000 € al mq.

Le richieste si orientano su tagli medio grandi possibilmente con doppi servizi e un'eventuale stanza per la domestica o la baby sitter o da utilizzare come lavanderia-stireria.

Ad acquistare sono quasi sempre famiglie che vi hanno sempre vissuto e che cercano la casa definitiva.

## ROMA

A Roma le compravendite di prestigio si realizzano nelle zone intorno al cuore storico della città, piazza di Spagna e il Tridente in particolare, in via XX Settembre, piazza di Trevi e Campo dei Fiori. Ad acquistare sono quasi sempre professionisti che abitano già in zona e talvolta il cliente straniero, amante della città, che cerca soluzioni di particolare suggestione. In vetta alle preferenze c'è sempre l'attico ma la difficoltà a trovarlo sul mercato induce i potenziali acquirenti ad orientarsi anche sui piani intermedi.

I top prices si raggiungono in Piazza di Spagna, parliamo di 16-18 mila € al mq per le tipologie di piccola dimensione e 13 mila € al mq per quelle più grandi. Spesso gli immobili di prestigio si trovano all'interno di palazzi storici costruiti tra il 1500 ed il 1700. Non lontano sono molto apprezzati gli immobili a ridosso del Colosseo, a volte si possono trovare in affitto e sono destinati quasi sempre a persone residenti in altri stati e che lavorano presso la F.A.O. e le ambasciate con sede nella zona.

Ad acquistare le tipologie di pregio sono stranieri oppure professionisti o imprenditori del Nord Italia con interessi lavorativi a Roma e alla ricerca della casa di rappresentanza.

Si cerca il piano alto ma anche la presenza del terrazzo è molto importante, così come la vista sul Colosseo e sui Fori Imperiali. Difficile fare delle stime di prezzo per queste soluzioni, spesso veri pezzi unici. La sensazione è che anche sulle tipologie di pregio ci sia maggiore attenzione da parte degli acquirenti nell'investimento immobiliare.

Restando nel Centro di Roma un'altra area interessante è quella di piazzale Flaminio e piazza delle Belle Arti dove è difficile reperire delle unità in vendita. Quasi sempre sono tipologie degli anni '20-'30 dotate di ascensore e portineria. In piazza delle Belle Arti i tagli partono da 150-200 mq per arrivare anche a 450 mq, il taglio più diffuso. I top prices in zona possono raggiungere anche 13000-14000 € al mq.

Altra area ambita è quella dei Parioli dove si cercano soluzioni non inferiori a 150 mq, posizionate al piano alto, possibilmente attico, oppure al piano rialzato con giardino.

Apprezzata la presenza di box o posto auto così come quella di un ambiente di rappresentanza, soffitti affrescati e a cassettoni. Le soluzioni prestigiose si concentrano nella zona intorno a corso Trieste, nel quartiere "Coppedè" e a ridosso di Villa Torlonia. Sono abitazioni caratterizzate da soffitti alti, facciate decorate che possono costare 8000 € al mq, con punte di 10000 € al mq per i tagli piccoli.

Gli stessi top prices si raggiungono nella zona dei Monti Parioli, Piazzale delle Muse, via Bertoloni e via Mangili, dove la richiesta si orienta verso immobili di rappresentanza, specialmente attici. Soluzioni di prestigio sono disponibili anche nella zona che va da viale Mazzini fino al Lungotevere della Vittoria dove ci sono palazzi in "stile umbertino", costruiti nei primi anni del 1900, con ingresso ad arco. Si prediligono i piani alti, possibilmente con terrazzo e vista sulla Basilica di S.Pietro o Monte Mario. Le soluzioni signorili ristrutturate possono costare anche 8000 € al mq.

Più lontano dal Centro immobili di prestigio sono disponibili all'Eur dove si possono trovare sia ville che appartamenti a partire da 200 mq, a ridosso dell'area verde che interessa il quartiere.

Chi desidera una soluzione indipendente opta per soluzioni che si sviluppano su un solo livello o al massimo due livelli fuori terra e dotate di un giardino. Sono disponibili soprattutto nella zona "Laghetto". A titolo di esempio in questa zona un'abitazione di 300 mq con 1000 mq di giardino e conservata in buono stato costa orientativamente sui 3,5 milioni di €. Chi invece si orienta su appartamenti di rappresentanza cerca tagli grandi a partire da 170 mq, possibilmente posizionati all'ultimo piano. Per una tipologia di questo tipo in buono stato (l'età media di costruzione della zona è degli anni '50-60) si pagano mediamente 7000-8000 € al mq.

*Fonte: Ufficio Sudi Tecnocasa*