

I prezzi delle case di lusso non scendono

Evelina Marchesini

Berae e dintorni del Duomo a Milano; Parioli, centro storico e Trieste a Roma; zona Crocetta e piazza San Madre a Torino; piazzale Michelangelo a Firenze; Chiaia e Posillipo a Napoli. Sono questi gli indirizzi del vivere "top" nelle città italiane, dove le case costano fino a 13.700 euro al metro quadrato, come nel Quadrilatero della moda a Milano, e dove il Covid non ha aperto breccie nel muro dei prezzi. Perché il segmento luxury ha complessivamente tenuto e la domanda è aumentata verso la fine del 2020, facendo chiudere un dicembre in effervescenza. A scattare la fotografia del settore è il report redatto dall'ufficio Studi Gabetti - su dati Santandrea Luxury Houses - che analizza i principali indicatori del mercato residenziale di pregio e che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

Fine d'anno in ripresa

«Rispetto alle inevitabili conseguenze della pandemia, il mercato degli immobili di pregio ha nel complesso tenuto. Nell'ultimo semestre 2020 l'interesse nei confronti delle abitazioni di lusso ha recuperato la stessa intensità del periodo ante-Covid e i prezzi si sono mantenuti sostanzialmente stabili, perché, nell'ambito del lusso, lievi flessioni non incidono in modo significativo sul valore di vendita finale», spiega Fabio Guglielmi, consigliere delegato Gabetti Agency e responsabile Santandrea.

La ripresa è iniziata subito dopo il lockdown, a maggio, e per quanto riguarda i prezzi si sono avute lievi flessioni per Milano (-0,5%) e Torino (-0,7%), con riduzioni più marcate



A Milano. Le abitazioni di pregio nelle zone del Quadrilatero della moda e della vicina Brera (nella foto) non sembrano conoscere momenti di crisi

per Roma (-2%) e Genova (-1,9%), stabilità per Firenze e Napoli. I tempi medi di vendita sono intorno ai 5-6 mesi per Milano, 6-8 mesi a Genova, 7 a Torino, 6 mesi per Firenze, 7-8 a Napoli e 9 mesi a Roma. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono nell'ordine del 10% per Milano e Genova; lievemente più bassi a Torino (7-8%) e più elevati a Napoli (13%), Firenze (12%) e Roma (12%).

A tirare maggiormente è la domanda di case da comprare, rispetto a quelle in affitto, con una percentuale del 76% contro il 24% e in media il 50% delle richieste proviene da chi vuole migliorare la propria condizione abitativa rispetto al primo acquisto. La componente di puro investimento è invece scesa al 20 per cento.

Terrazzi e piani alti

Il Covid ha invece influito sulle caratteristiche delle abitazioni più richieste, dove i piani alti e la terrazza sono più importanti anche della po-

sizione, seguiti dal giardino. La presenza del box auto rimane cruciale, anche se in lieve riduzione rispetto al primo semestre 2020, ed è comunque più richiesto a Genova e Napoli, meno a Milano e Firenze. Grande richiesta poi per una stanza ad hoc tipo studio, complice l'affermarsi dello smart working.

Il treno di Milano

Milano continua a trainare il settore del lusso in Italia, con i suoi immobili in Brera e nel centro storico, con prezzi da 8.900 a 13.700 euro al mq (a seconda che siano o meno da ristrutturare) nel Quadrilatero della Moda, da 6.300 a 8.850 nel centro storico, da 6.700 a 11.200 in Brera. Al livello di trend risultano in leggera flessione le richieste nelle zone Palestro-Duse e Quadrilatero e i tempi medi di vendita sono di 5-6 mesi. L'immobile-tipo oggi più richiesto dalla fascia top del mercato è nel centro storico o in Brera, ha una dimensione di 180-200

Le quotazioni al top

Media dei prezzi massimi delle case di pregio per quartiere, secondo semestre 2020, euro al mq

	NUOVE RISTRUTTURATE	DA RISTRUTT.
MILANO		
Quadrilatero	13.700	10.900
Brera	11.200	7.750
Palestro-Duse	10.300	8.250
Magenta-Pagano-Castello	9.350	6.800
Centro storico	8.850	7.400
ROMA		
Centro storico	11.130	9.170
Aventino	10.640	8.380
Trastevere	7.990	7.000
Pinciano-Veneto	6.700	5.240
Prati	6.670	5.100
Parioli	6.520	4.860
Salario-Trieste	6.390	4.860
Flaminio	5.630	4.810

Fonte: Ufficio studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

mq, tre camere da letto, è nuovo o già ristrutturato e deve avere terrazzo e box o posto auto.

A Roma c'è stata una domanda stabile, nel secondo semestre del 2020, con un aumento di richieste per Trastevere e le zone di Salario Trieste. I prezzi sono più contenuti rispetto a quelli di Milano, per esempio i più alti sono all'Aventino, da 5.930 a 10.640 euro al mq; nel centro storico si va dai 7.200 agli 11.130, ai Parioli da 4.070 a 6.520, in zona Prati da 4.700 a 6.670 euro al mq e a Trastevere si compra dai 6.130 ai 7.990 euro al metro. L'immobile-tipo più richiesto si trova ai Parioli o nel centro storico o in zona Trieste, è di circa 150 mq con 3 camere, ristrutturato e preferibilmente con giardino privato o terrazzo, oltre al posto auto.

Un po' meno care

A Firenze l'indirizzo di pregio più richiesto è sui Lungarni o a Porta Romana o in piazzale Michelangelo e deve essere di circa 200 mq, in un edificio storico o contestoprestigioso, a un piano alto con vista. I prezzi variano molto, dai 4 mila ai 7 mila euro al mq. A Napoli c'è più flessibilità: piazza Vanvitelli, via Giordano, dei Mille e Manzoni, con giardino privato o terrazzo e prezzi dai 4.500 agli 8 mila euro al mq.

A Genova si ricercano Albaro, Carignano, Quarto, con box auto, terrazzo al piano e giardino privato e vista mare, con prezzi dai 2.250 ai 4.400 euro al metro, decisamente meno che nelle altre città. A Torino il Quadrilatero, via Roma e piazza Gran Madre, con posto auto e terrazzo, 180 mq e due camere da letto, con prezzi dai 2.400 ai 5.500 euro al metro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA