

Immobili di pregio Anche nei centri di Roma e Milano prezzi più bassi e tempi di vendita più lunghi. Pesa l'incertezza

LUSSO UN PO' PIÙ ACCESSIBILE

COME CAMBIA DOMANDA E OFFERTA DI ABITAZIONI DI LUSSO*

	OFFERTA	DOMANDA	var.% annua prezzo medio
MILANO			
San Babila	0,5	1,9	0,0
Montenapoleone - Spiga - Gesù	1,5	1,1	-1,2
Corso Garibaldi	5,5	6,5	-2,7
Corso Magenta	3,2	5,8	-3,6
Meravigli	2,9	-2,6	0,0
Corso Vittorio Emanuele	4,8	-1,3	-1,8
F.Chiasi - Madonna	3,7	4,9	-2,2
Pontaccio-Solferino	3,5	5,2	-3,5
ROMA			
Via Barberini	2,0	4,9	-5,0
Via di Ripetta	2,2	5,5	-4,8
Monti Parioli	4,4	6,4	-2,1
Piazza di Spagna	1,3	4,3	-1,6
Piazza Navona	1,7	3,3	-1,8
Piazza del Popolo	3,1	3,3	-3,5
NAPOLI			
Via dei Mille	3,2	2,6	-5,5
Via Posillipo e traverse	1,6	2,9	-4,3
Piazza del Gesù-S. Chiara	1,5	4,3	-5,1
Chiaia/Caracciolo/Sauro	2,7	5,3	-3,2
VENEZIA			
Cannaregio	2,2	1,5	-1,8
Rialto	3,5	2,7	-2,2
San Basilio	4,3	-2,3	-3,5
Santa Marta	1,4	1,8	-4,3

CENTRO STUDI CASA.IT - * VARIAZIONI % MARZO 2014 SU MARZO 2013

di **Tancredi Cerne**

Il mattone di lusso è sempre più un lusso. Complice la crisi del mercato, l'inasprimento della fiscalità e il crollo della domanda per l'affitto di grandi metrature, anche l'immobiliare di alta gamma ha dovuto

tirare i remi in barca. E dopo aver retto per anni ai venti di recessione, nell'ultimo periodo ha piegato la testa. Di conseguenza i prezzi in tutte le maggiori città dello stivale sono risultati in discesa. «Negli ultimi 12 mesi abbiamo assistito a una diminuzione media dei valori delle abitazioni di pregio del

4,5% con punte del 7% nel caso degli immobili da ristrutturare», spiega Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it. «Meno marcata la contrazione dei valori delle abitazioni ristrutturate (-3,4% in media) e di quelle di

(continua a pag. 55)

Lusso

(segue da pag. 53)

nuova costruzione (- 2,2%)». I numeri di Roma e Milano parlano chiaro. Nella capitale, in cui ha luogo circa il 28% del totale delle compravendite residenziali italiane, il 2013 si è chiuso con un calo degli scambi del 7,3%. La contrazione della domanda si è riflessa sui prezzi delle abitazioni di lusso, diminuiti in media del 3,6%. «Il prezzo medio di vendita è oggi vicino ai 12.000 euro al metro quadro e fra i prezzi top si colgono immobili in offerta a prezzi superiori a 20.000 euro al mq», hanno avvertito dal centro studi di Casa.it.

In zona Barberini, per esempio, tra il 2013 e il 2014 il prezzo medio degli immobili di pregio è sceso del 4,3%, a Piazza Navona del 4,7%, mentre in Piazza di Spagna il calo dei prezzi si è attestato al -3,9%. Tuttavia i valori medi in alcuni casi arrivano a toccare i 23 mila euro, per gli immobili ristrutturati, e i 22 mila euro a metro quadro per quelli ancora da ristrutturare. «Il calo dei prezzi si è tradotto in una ripresa di vigore da parte della domanda che ha segnato, di recente, una modesta inversione di tendenza, tornando a mostrare il segno più», ha continuato Mancini. «Soprattutto per alcune aree come Piazza di Spagna, Via Condotti fino ad arrivare ai Monti Parioli, per uscire dal centro storico» (si veda tabella a pag. 53).

Situazione molto simile a Milano. Nella capitale della moda e della finanza (che detiene una quota del 18% del

totale delle compravendite residenziali italiane) il 2013 si è chiuso con un aumento degli scambi del 3,4% dopo anni di segni meno. «Delle 15.140 abitazioni comprate e vendute lo scorso anno in città, il 10% circa fa parte del segmento lusso», spiegano gli esperti di Casa.it, secondo i quali sul piano dei prezzi la distanza fra offerta e domanda risulta ancora piuttosto ampia ma con una lenta tendenza al restringimento. «Il prezzo medio di vendita è vicino agli 11.000 euro al metro quadro, e fra i prezzi top si rilevano immobili in offerta a quotazioni superiori oltre 18.000 euro a mq», hanno continuato da Casa.it. In particolare, il calo maggiore si è registrato nella zona di Via Meravigli con una discesa dei prezzi degli immobili di lusso attorno al 5%. Mentre in Piazza Sant'Ambrogio il calo è stato del 4,8% e in corso Magenta del 4,4%. Male anche San Babila (-3,6%) con prezzi medi che si mantengono tuttavia su livelli piuttosto elevati (16.000 euro a mq), 1.250 euro in media in meno rispetto a Montenapoleone dove la contrazione dei valori si è fermata al 3,5%. «Milano è una di quelle città in cui la domanda specifica per abitazioni di lusso in determinate aree è cresciuta rispetto a marzo 2013», hanno avvertito da Casa.it. «Le aree in cui la domanda di pregio risulta in crescita sono più numerose di quelle in cui la domanda rispetto all'anno scorso ha fatto registrare un calo». L'area di Brera e quelle di Piazza Cadorna, Corso Magenta e Vincenzo Monti hanno fatto registrare le crescite maggiori in termini di richieste per immobili di metratura superiore ai 150 mq. e con un costo totale medio com-

preso fra 1,3 e i 1,5 milioni di euro. Per quanto riguarda le tendenze del mercato di Torino, la domanda per abitazioni di lusso è cresciuta rispetto a marzo 2013. Nella zona compresa fra Piazza Cavour e Piazzetta Maria Teresa, per esempio, non lontano dal Lungopo, verso Piazza Vittorio Veneto e la Gran Madre, la domanda di abitazioni di grande metratura inserite in palazzi di fine '800 è tornata salire rispetto a 12 mesi fa, superando la quota di abitazioni in offerta con determinate caratteristiche di metratura, qualità architettonica e affaccio. Mentre a Venezia i prezzi delle case della fascia top sono scesi del 4,4% in un anno mantenendosi in un range compreso fra i 7.500 e i 9.500 euro al metro quadro con punte massime di 12.000-16.000 euro al mq. «Venezia è la città che più di tutte in Italia attira anche una domanda dall'estero, composta da investitori i cui budget sono regolarmente al di sopra dei 2-3 milioni di euro», sottolinea Mancini. Esiste poi una domanda composta da persone di grande influenza appartenenti al mondo dell'arte e dello spettacolo, collezionisti e registi, tutti soggetti che con le loro acquisizioni vivacizzano sempre il mercato». E cosa dire di Firenze? Nei primi mesi del 2014 i quartieri di Bellosguardo, Fiesole e Pian dei Giullari sono quelli che hanno fatto registrare il maggior aumento di richieste specifiche per immobili di lusso, tutti valutati ben oltre il milione di euro. Come Venezia, anche Firenze è una città che attira una domanda di altissimo livello dall'estero, sia per le proprietà immobiliari della collina, che per i grandi appartamenti di rap-

presentanza che si affacciano su alcune delle piazze più belle del mondo (come Piazza della Signoria). Ma quali sono i fattori che caratterizzano oggi il mercato abitativo di fascia alta? «Come prima cosa, il taglio dimensionale delle abitazioni», avvertono dal centro studi di Casa.it. «Più del 60% degli acquirenti di immobili di pregio cercano soluzioni abitative da 150mq di superficie in su. Mentre un terzo circa della domanda non scende sotto i 200 mq. Solo nel 13% dei casi la ricerca di immobili di pregio riguarda tagli inferiori ai 100 metri quadri». Situazione che si traduce in un aumento costante dei prezzi legato al differenziale tra domanda e offerta. Fino a un paio di anni fa, infatti, superata la soglia dei 150 mq, lo scarto rispetto alla domanda superava i 10 punti percentuali, mentre nel segmento delle abitazioni di lusso con metrature oltre i 200 mq, la domanda eccedeva l'offerta dell'8%. «Lo scarto tra domanda e offerta si è andato via via riducendo», ha continuato Mancini. «Oggi non si può più parlare di una domanda in difficoltà nel riuscire a trovare il tipo di immobile che corrisponda appieno alle proprie aspettative. L'allungamento dei tempi di vendita, oltre i 10 mesi in media, e la conseguente riduzione dei valori, vanno imputati alla debolezza della domanda in generale». Una domanda che non ha ridotto tuttavia le proprie ambizioni di investimento a causa della stretta creditizia operata dalle banche, ma per le troppe incertezze sulla tenuta e sulla ripresa economica del Paese, che hanno indotto molti investitori a rivolgersi con sempre maggiore attenzione ai mercati d'oltreconfine. (riproduzione riservata)