

Le migliori occasioni nei nuovi complessi in costruzione o in palazzi d'epoca ristrutturati

IL LUXURY RESTA UNA GARANZIA

Milano e Roma regine, ma crescono anche Firenze e Napoli

DI FRANCO CANEVESIO

Uno dei settori immobiliari che meno di tutti risente della crisi è quello degli immobili di pregio. Milano e Roma sono le regine di questo segmento di mercato. In queste due città, secondo il rapporto Nomisma - Santandrea Luxury Houses, nel 2016 il mattone luxury ha dato segnali positivi soprattutto dal lato delle compravendite. La domanda è in aumento e, sottolinea il report, «sul fronte dell'offerta a Milano si segnala una crescita tra primo e secondo semestre 2016, mentre a Roma lo stock offerto è risultato stabile». I prezzi nelle zone più centrali restano da capogiro. A Milano il Quadrilatero presenta i valori più alti, da 9mila euro/mq per l'usato o da ristrutturare, a 13mila euro/mq per case nuove o ristrutturate. Distanziate tutte le altre zone, a partire da Palestro-Duse e Brera. In complesso i valori sono calati dell'1% l'anno scorso (del 2% a Magenta-Pagano-Castello), mentre nel Centro Storico e Brera sono rimasti invariati. Le zone più richieste? Brera, Castello e Indipendenza, con metrature tra i 180 e i 200 mq. A Roma il Centro storico si conferma la zona con prezzi più alti, da 7.000 euro al metro quadro per l'usato a 12mila euro al metro quadro per il nuovo. Prezzi più bassi in zona Flaminio (5.300 euro al metro quadro) e ai Parioli e Salaria-Trieste (4.500 euro al metro quadro). Il mercato del lusso tiene bene anche nella capitale, secondo Nomisma, anche l'anno scorso i prezzi sono scesi in media del 2,4% (-5% ai mitici Parioli). Dove si compra, a Roma? Soprattutto, secondo il report, nelle zone del Centro Storico e di Piciano-Veneto, con i clienti che prediligono immobili con superficie compresa tra i 120

e i 180 mq. Vista panoramica, terrazza al piano alto e box singolo o multiplo sono i requisiti più importanti.

I dati del primo semestre 2017 sono ancora in gestazione, ma le previsioni sia per Milano che per Roma, indicano una crescita della domanda di acquisto e del numero di compravendite, mentre si prevede una stabilità dei prezzi di compravendita. Gli esperti invitano a prestare attenzione anche alle nuove costruzioni che potrebbero rivelarsi un affare dei prossimi anni. A Milano, su 31 progetti luxury censiti, ne sono stati portati a termine 14 tra il 2013 e il 2016: gli altri 18 sono ancora in costruzione e il prezzo medio è stato di 7.696 euro/mq (in un range che va da 4.700 a oltre 13 mila euro), poco meno rispetto agli 8.032 euro/mq dei sette progetti costruiti a Roma, con undici ancora in via di edificazione. «Oggi non conta più solo la zona centrale di pregio, ma anche il palazzo in cui è situato l'appartamento, caratteristiche quali il piano alto e l'esposizione, la sicurezza e la presenza di servizi di portineria e vigilanza, la presenza di terrazza e box auto», spiega Fabio Guglielmi, direttore generale di Santandrea Luxury Houses. «L'affare, quello vero, consiste nel comprare una casa che aumenti il proprio valore negli anni e che possa essere rivenduta facilmente». Per questo, tra le città che sveltano nel settore luxury c'è Firenze, dove risultano molto gettonati gli appartamenti ristrutturati all'interno di palazzi d'epoca in centro storico e sui Lungarni, con metrature intorno ai 120-150 mq e almeno tre camere da letto. I prezzi registrano una lieve flessione, nell'ordine dell'1,2%, pur rimanendo in un range che va dai 3.500 euro per una casa da ristrutturare in centro stori-

co ai 7mila euro per una nuova o già ristrutturata nel lungarno. Spostandosi al sud, anche Napoli vive un momento nel quale le case più richieste sono quelle da ristrutturare, con metrature intorno ai 130-160 metri quadri, in zone come Chiaia, Crispi, Poerio, Vomero e Posillipo. Il mercato è atteso in crescita con un aumento in termini di domanda e compravendite, con prezzi intorno ai 5mila euro/mq e qualche occasione da sfruttare. «Se volessi fare un affare punterei su città con oltre 500 mila abitanti, dotate di infrastrutture», continua Guglielmi. «A Napoli, per esempio, per una prima casa di pregio vedo bene il Vomero, dove si può acquistare con prezzi che variano da 3.800 euro a 5.300 euro/mq per immobili usati o da ristrutturare che salgono a 4.200 e fino a 6.200 euro/mq se nuovi o ristrutturati. Tra chi cerca una prima casa resta comunque ancora forte Milano, nei quartieri Brera e Porta Nuova, Roma, Prati per andare sul sicuro e Testaccio, che sta crescendo e anche Torino, nella zona della Gran Madre, in pieno centro». Per chi invece ha voglia di seconda casa, Guglielmi è categorico: «Meglio puntare sulla Liguria di qualità, nella riviera di Levante soprattutto Santa Margherita e Portofino e in quella di ponente Alassio e Sanremo, ma direi che va bene guardare da Cervo in poi, posti eccellenti per vacanzieri piemontesi e milanesi. Al sud va sempre bene la Campania, che vede Capri e Amalfi e Sorrento in testa alle preferenze, ma si è fatta avanti nel tempo anche la Puglia, con il Salento soprattutto». In questo contesto, anche nel pregio, si affacciano nuove formule di gestione dell'immobile legate allo short rent che puntano ad ottimizzare l'acquisto in ottica di investimento.



