

SANTANDREA

luxury houses

**IL MERCATO
DEGLI IMMOBILI DI PREGIO**

SETTORE RESIDENZIALE

H1 2016

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Fabio Guglielmi *Direttore Generale Santandrea Luxury Houses*

Il mercato degli immobili di pregio, nel I semestre 2016, ha continuato il processo di crescita del numero delle transazioni, sulla scia dell'andamento più generale del settore residenziale. Pur considerando le differenze a livello territoriale, nelle grandi città monitorate da Santandrea Luxury Houses, Milano, Torino, Genova al nord, Roma e Firenze al centro e Napoli al sud, abbiamo riscontrato una comune tendenza contrassegnata da una domanda di abitazioni di pregio sempre più concreta.



Il riallineamento dei prezzi, da un lato, ha ridotto la distanza tra proprietari e acquirenti circa il valore degli immobili, contribuendo a riattivare il mercato delle compravendite. Dall'altro, la ripresa del mercato ha in parte generato un processo di selezione naturale dell'offerta.

Gli immobili che, in termini di prezzo e somma di elementi contestualizzati, rispondono alle esigenze della clientela che cerca soluzioni di pregio, stanno performando bene. D'altro canto, l'offerta in vendita da tempo, che però non ha queste caratteristiche, tende progressivamente ad uscire dal mercato.

Grazie a questo processo i nostri clienti sono diventati più focalizzati nella propria esperienza di acquisto immobiliare, con un'idea molto chiara a livello di zona e caratteristiche.

Questo determina tempistiche di vendita più rapide e una maggiore consapevolezza sui valori di mercato, generando anche una minore incidenza degli sconti in sede di chiusura delle trattative.

Per il secondo 2016 ci aspettiamo che continui trend positivo in termini di domanda e transazioni, con prezzi che tenderanno a stabilizzarsi.

L'ANDAMENTO DELLA DOMANDA

Sentiment Agenzie Santandrea - Roma, Milano, Genova, Firenze, Napoli, Torino

Da quanto è emerso da un'analisi delle richieste clienti delle agenzie Santandrea, nelle città di Roma, Milano, Genova, Firenze, Napoli e Torino, si possono delineare alcune caratteristiche comuni e tratti distintivi legati alla specificità delle singole realtà territoriali.

Identikit delle tipologie e delle zone più richieste

ROMA I sem 2016			FIRENZE I sem 2016		
zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE PIU' DOMANDATO		zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE PIU' DOMANDATO	
Centro Storico Pinciano - Veneto	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>dotazione</i> <i>tipologia</i>	130 - 180 mq 3 da ristrutturare terrazza + box appartamento signorile piano alto contesto esclusivo	Centro Storico Lungarni	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>Dotazione</i> <i>tipologia</i> <i>caratteristiche</i>	100 - 120 mq 3 nuovo/ristrutturato box/posto auto + terrazza / giardino privato appartamento in edificio storico / villa edificio storico, piano alto con vista
MILANO I sem 2016			NAPOLI I sem 16		
zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE PIU' DOMANDATO		zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE PIU' DOMANDATO	
Brera - Garibaldi Magenta	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>Dotazioni</i> <i>tipologia</i>	150-200 mq 3 o 4 nuovo/ristrutturato terrazza + box appartamento signorile piano alto, affaccio gradevole contesto esclusivo, silenziosità, servizi	Chiaia - Crispi - Poerio Vomero Posillipo	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>Dotazione</i> <i>tipologia</i>	130-160 mq 4 - 5 da ristrutturare box/posto auto + terrazza - portineria/ vigilanza appartamento all'interno di fabbricato in buono stato manutentivo
GENOVA I sem 2016			TORINO I sem 2016		
zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE PIU' DOMANDATO		zone più richieste	IDENTIKIT IMMOBILE DI PREGIO PIU' DOMANDATO	
Albaro Centro	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>dotazioni</i> <i>tipologia</i> <i>caratteristiche</i>	120 -140 mq 3 nuovo/ristrutturato terrazza + box appartamento piano alto, doppi servizi, vista mare	Centro - via Roma Piazza Gran Madre e limitrofe	<i>superficie</i> <i>numero camere da letto</i> <i>condizione d'uso</i> <i>Dotazioni</i> <i>tipologia</i>	170 mq 3 nuovo/ristrutturato terrazza, box appartamento in stabile d'epoca piano alto con vista

Nell'ambito delle città prese in esame, le caratteristiche generali degli immobili richiesti mantengono tratti comuni, riguardando soprattutto soluzioni in appartamento, preferibilmente piani alti dotati di terrazza e box, all'interno di contesti esclusivi.

Guardando al dettaglio delle diverse città si possono tuttavia notare alcune differenze, a seconda delle relative specificità territoriali.

Per quanto riguarda lo stato degli immobili, a **Roma** e a **Napoli**, si conferma una prevalenza di richieste per le soluzioni da ristrutturare, in modo da personalizzare maggiormente la futura abitazione a fronte di un costo iniziale inferiore.

Nelle altre città prevale invece una domanda per immobili già ristrutturati, mentre nel caso di soluzioni nuove, in tutte le realtà considerate, vengono premiate quelle in classe A, che rispondono a requisiti di efficienza e risparmio energetico.

A **Roma** si registra una richiesta prevalente per appartamenti in Centro Storico e in zona Pinciano - Veneto; il taglio più richiesto ha una metratura intorno ai 130 – 180 mq e almeno 3 camere da letto. Tra le caratteristiche principali vi sono il piano alto, la terrazza con vista e il posto auto. Da segnalare una dinamica positiva per la domanda di investimento, che riguarda bilocali o piccoli trilocali (60-100 mq), soprattutto nel Centro Storico.

La domanda a **Milano** nel semestre si è orientata invece a soluzioni intorno ai 150 - 200 mq con almeno 3-4 camere da letto ed un eventuale spazio per il personale di servizio. Molto importante la zona giorno, caratterizzata da un salone doppio o triplo, dotato di balconata o terrazza e la presenza del box. Tra le zone più richieste si confermano, come nel semestre precedente, quelle di Brera e Magenta.

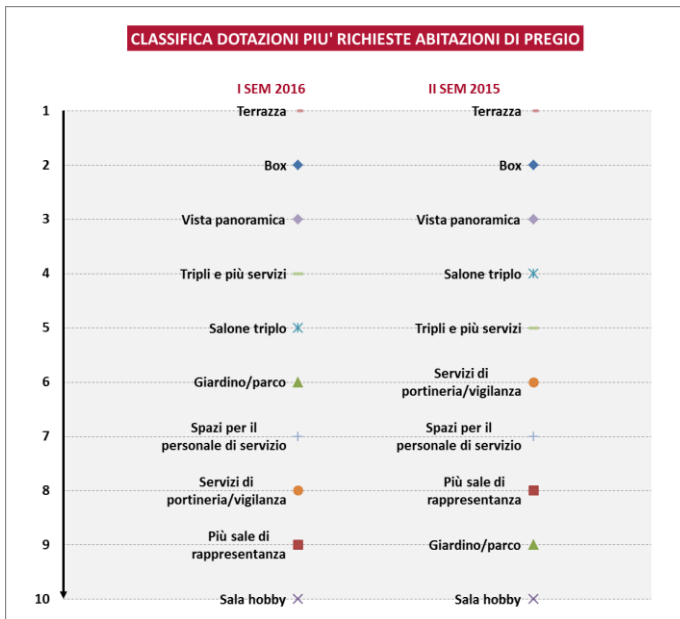
A **Genova** è molto importante la presenza della terrazza, in particolare con vista mare, oltre al box. Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 120-140 mq e 3 camere da letto. Tra le zone più domandate si segnalano Albaro e Centro.

A **Firenze** si confermano in testa il Centro Storico e i Lungarni, con una richiesta per appartamenti ristrutturati all'interno di palazzi d'epoca con metrature intorno ai 100-120 mq e 2 /3 camere da letto; in questo caso la presenza del box / posto auto e della terrazza sono elementi di particolare rilevanza.

Napoli ha visto invece una maggiore richiesta per appartamenti da ristrutturare, con metrature intorno ai 130-160mq. Le zone più richieste sono Posillipo, Chiaia – zona Crispi, Poerio, e il Vomero. In questo caso la richiesta prevalente è per soluzioni dotate di box e terrazza.

Torino vede una preferenza per le soluzioni in appartamento, con metrature intorno ai 170 mq e 3 camere da letto, all'interno di edifici d'epoca ristrutturati. A livello di zone sono in testa quella di via Roma e Piazza Gran Madre e limitrofe.

Le dotazioni più richieste



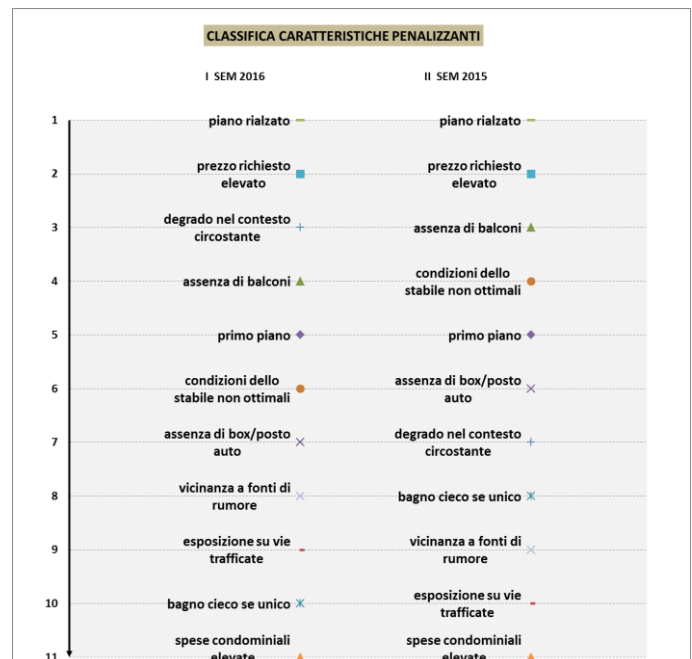
Andando nel dettaglio delle dotazioni più richieste, nella media delle città prese in esame, nel primo semestre 2016, la **terrazza** è risultata l'elemento maggiormente domandato, seguita dal **box**, confermando questi due elementi come quelli maggiormente domandati. Seguono la vista panoramica, i tripli servizi e il salone triplo.

Alle ultime posizioni vediamo la presenza di più sale di rappresentanza e la sala hobby.

Caratteristiche di minore appeal

Per quanto riguarda le caratteristiche penalizzanti, il **piano rialzato** si conferma, anche nel 2016, la caratteristica che incide maggiormente, seguito dal **prezzo** richiesto elevato, rispetto alle caratteristiche dell'immobile e il **degrado** del contesto circostante. Rilevanti anche l'assenza di balconi e l'impatto delle **condizioni non ottimali dello stabile**.

Tra le caratteristiche che incidono comunque sulla propensione di acquisto, ma in misura minore rispetto alle precedenti, il bagno cieco se unico e le spese condominiali elevate.



DETTAGLIO TERRITORIALE

Per quanto riguarda le dotazioni più richieste, nell'ambito delle diverse città, si possono notare alcune differenze legate alle specificità territoriali.

Classifica delle dotazioni più richieste per immobili di pregio

ROMA		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Vista panoramica	1	1
Terrazza al piano	2	2
Box singolo o multiplo	3	3
Spazi per personale di servizio	4	5
Tripli e più servizi	5	6
Più sale di rappresentanza	6	9
Giardino/parco	7	8
Servizi di portineria/vigilanza	8	4
Salone triplo	9	7
Sala hobby	10	10

FIRENZE		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Terrazza al piano	1	1
Giardino/parco	2	5
Box singolo o multiplo	3	2
Vista panoramica	4	4
Più sale di rappresentanza	5	6
Salone triplo	6	3
Sala hobby	7	8
Tripli e più servizi	8	7
Spazi per il personale di servizio	9	9
Servizi di portineria/vigilanza	10	10

MILANO		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Salone triplo	1	1
Spazi per il personale di servizio	2	2
Tripli e più servizi	3	3
Box singolo o multiplo	4	4
Servizi di portineria/vigilanza	5	5
Terrazza al piano	6	6
Vista panoramica	7	7
Sala hobby	8	8
Più sale di rappresentanza	9	9
Giardino/parco	10	10

NAPOLI		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Servizi di portineria/vigilanza	1	3
Box singolo o multiplo	2	2
Terrazza al piano	3	1
Vista panoramica	4	4
Giardino/parco	5	6
Tripli e più servizi	6	8
Spazi per il personale di servizio	7	9
Più sale di rappresentanza	8	5
Sala hobby	9	10
Salone triplo	10	7

GENOVA		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Box singolo o multiplo	1	1
Terrazza al piano	2	3
Vista panoramica	3	2
Giardino/parco	4	4
Salone triplo	5	5
Tripli e più servizi	6	6
Sala hobby	7	8
Più sale di rappresentanza	8	7
Servizi di portineria/vigilanza	9	10
Spazi per il personale di servizio	10	9

TORINO		
DOTAZIONE	I 16	II SEM 15
Terrazza al piano	1	1
Vista panoramica	2	2
Box singolo o multiplo	3	4
Salone triplo	4	3
Spazi per il personale di servizio	5	5
Tripli e più servizi	6	6
Sala hobby	7	7
Giardino/parco	8	10
Servizi di portineria/vigilanza	9	9
Più sale di rappresentanza	10	8

Fonte Santandrea

In particolare, per **Firenze, Roma e Torino**, la presenza di un'ampia **terrazza con vista** si conferma l'elemento più richiesto dai potenziali acquirenti alla ricerca di soluzioni di pregio. Questo fattore è importante anche a Genova, dove viene privilegiata la vista mare, mentre è meno rilevante a Milano.

A **Milano** si conferma una particolare attenzione per la **zona giorno**, che deve essere caratterizzata da un ampio **salone**, doppio o triplo, meglio se dotato di accesso a balconata/terrazzo. Importanti anche gli **spazi per il personale di servizio** e i **triplici servizi**.

Anche il **box** è considerato un elemento importante e in alcuni casi la sua assenza può escludere l'interesse nei confronti dell'abitazione. A **Genova** la presenza del box si conferma in testa alla classifica, come elemento imprescindibile per chi cerca una abitazione di pregio, seguito dalla terrazza con vista.

Un altro elemento da sottolineare è quello relativo alla presenza di **servizi di portineria/vigilanza**, che risulta essere più rilevante a Napoli, dove si colloca al 1° posto, mentre è al 5° a Milano. Tale aspetto si conferma agli ultimi posti in classifica a Firenze e Genova.

Anche per quanto riguarda gli elementi penalizzanti si riscontrano alcune differenze tra le varie città prese in esame. Il **piano basso**, in particolare il piano rialzato si conferma al primo posto nella classifica degli elementi, che determinano mancato appeal per **Milano**, Firenze e Torino ed è al 2° posto a Genova e al 3° a Napoli. A **Napoli e a Roma**, per i potenziali acquirenti è molto importante il **contesto circostante** e, qualora presenti elementi di degrado, contribuisce sensibilmente al mancato appeal di un immobile.

A **Genova** uno degli elementi che influisce maggiormente sul mancato interesse è l'assenza del box auto.

La presenza del bagno cieco (se unico) costituisce un elemento di mancato appeal per Torino e Roma (5° posto), mentre a Milano, così come per Firenze è tra gli elementi meno significativi.

Classifica delle caratteristiche di minore appeal

ROMA I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
contesto circostante che presenta elementi di degrado	1
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	2
vicinanza a fonti di rumore	3
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	4
bagno cieco se unico	5
piano rialzato	6
primo piano	7
esposizione su vie trafficate	8
assenza di balconi	9
spese condominiali elevate	10
assenza di box/posto auto	11

FIRENZE I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
piano rialzato	1
assenza di balconi	2
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	3
esposizione su vie trafficate	4
vicinanza a fonti di rumore	5
assenza di box/posto auto	6
contesto circostante che presenta elementi di degrado	7
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	8
primo piano	9
spese condominiali elevate	10
bagno cieco se unico	11

MILANO I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
piano rialzato	1
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	2
primo piano	3
assenza di balconi	4
assenza di box/posto auto	5
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	6
contesto circostante che presenta elementi di degrado	7
vicinanza a fonti di rumore	8
esposizione su vie trafficate	9
spese condominiali elevate	10
bagno cieco se unico	11

NAPOLI I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
contesto circostante che presenta elementi di degrado	1
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	2
piano rialzato	3
primo piano	4
assenza di balconi	5
assenza di box/posto auto	6
vicinanza a fonti di rumore	7
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	8
bagno cieco se unico	9
esposizione su vie trafficate	10
spese condominiali elevate	11


GENOVA I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
assenza di box/posto auto	1
piano rialzato	2
primo piano	3
assenza di balconi	4
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	5
spese condominiali elevate	6
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	7
esposizione su vie trafficate	8
bagno cieco se unico	9
vicinanza a fonti di rumore	10
contesto circostante che presenta elementi di degrado	11


TORINO I SEM 16	
CARATTERISTICA	POSIZIONE
piano rialzato	1
condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali	2
contesto circostante che presenta elementi di degrado	3
prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile	4
bagno cieco se unico	5
spese condominiali elevate	6
primo piano	7
assenza di balconi	8
assenza di box/posto auto	9
esposizione su vie trafficate	10
vicinanza a fonti di rumore	11


Fonte Santandrea

PRINCIPALI INDICATORI

I semestre 2016

 Nel I semestre 2016, per quanto riguarda le **quotazioni**, nelle città monitorate da Santandrea, nell'ambito del mercato di pregio, abbiamo avuto una situazione differenziata. In particolare Napoli, rispetto al II semestre 2015, ha visto quotazioni sostanzialmente stabili; Firenze ha visto solo lievi ritocchi, nell'ordine del -1%. Milano e Roma hanno registrato un -2%; Torino e Genova hanno avuto una variazioni del -3%.

 Per quanto riguarda gli **sconti** tra prezzo iniziale e prezzo di chiusura della trattativa, secondo l'esperienza Santandrea, si riscontra un'ampia variabilità, in relazione al rapporto qualità/prezzo dell'immobile: nei casi in cui tale parametro è adeguato, la trattabilità media è intorno al 10-15%. La situazione è diversa nei casi in cui non è stato effettuato un *repricing* del valore richiesto, e per le unità poste sul mercato da più tempo, che vengono sottoposte a successivi ribassi del prezzo iniziale: in questi casi la percentuale di sconto può superare il 20%.

 I **tempi** di vendita si confermano intorno ai 7 mesi a Milano e a circa 8-9 mesi a Roma. Firenze è stata su una media di 7,5 mesi, mentre Napoli di 6 mesi. A Torino i tempi si attestano intorno ai 7,5 mesi, mentre a Genova sono intorno agli 8 mesi.

Anche in questo caso si riscontra ampia variabilità, per cui, quando lo scostamento tra aspettative di proprietari e acquirenti sul valore degli immobili è ampio, gli immobili possono rimanere in vendita per diversi mesi per poi essere ritirati dal mercato.

INDICATORI I SEMESTRE 2016 PER LE PRINCIPALI CITTA'

ZONE ROMA	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CENTRO STORICO	→	↓	↑	↓
TRASTEVERE	↑	↓	→	→
PINCIANO VENETO	↑	↑	↑	↓
PARIOLI - SALARIO TRIESTE	→	↑	↓	↓
PRATI	→	→	→	→
EUR	→	→	→	→

ZONE MILANO	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
QUADRILATERO	↓	↑	↓	↓
CENTRO STORICO	↑	↑	↑	↓
BRERA	↑	↑	↑	→
MAGENTA	↑	↑	↑	↓
VENEZIA	→	→	↓	↓
RESIDUALE INDIPENDENZA - PAGANO	↑	↑	↑	↓

ZONE FIRENZE	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CENTRO STORICO	↑	→	↑	→
LUNGARNI	↑	→	↑	→
BELLOSGUARDO	→	→	→	→
POGGIO IMPERIALE	→	→	→	→
COVERCIANO	→	↑	→	↓

Fonte Santandrea

Per quanto riguarda **Roma**, si rileva una crescita della domanda in acquisto soprattutto per le zone Pinciano – Veneto e Trastevere; stabile il Centro Storico, la zona Prati, Parioli e l'Eur. In particolare la zona Pinciano e il Centro storico hanno visto anche una dinamica positiva sotto il profilo delle compravendite, mentre le altre zone, che avevano già delineato una crescita nel semestre precedente, si mantengono stabili. Trastevere si conferma molto richiesto, a fronte di una scarsa offerta disponibile sul mercato, che contribuisce alla tenuta dei prezzi. La zona Parioli, pur mantenendo un elevato appeal, sconta la presenza di un'offerta non corrispondente alle esigenze dei potenziali acquirenti, in termini di tagli dimensionali e prezzo, determinando una diminuzione sul versante compravendite.

Milano ha visto un aumento della domanda in zona Centro storico, Brera, Magenta, Indipendenza e Pagano. Stabile la zona Venezia, mentre il Quadrilatero, pur mantenendo una buona domanda, sconta ancora quotazioni percepite come elevate, incidendo complessivamente sul dinamismo di mercato.

A **Firenze** si conferma il trend in aumento sul fronte della domanda e delle compravendite per Centro Storico e per la zona dei Lungarni, che rimangono le zone più apprezzate.

ZONE GENOVA	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
ALBARO	→	→	→	↓
CARIGNANO	↓	↑	↓	↓
CENTRO	↑	→	↑	↓
CASTELLETTO	↓	↑	↓	↓
NERVI	→	↓	↓	→
QUARTO - QUINTO	→	↓	↓	→
ZONE NAPOLI	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CHIAIA (Via Dei Mille , Via Caracciolo, Via Partenope)	↑	→	↑	→
CHIAIA (Via Chiaia, Via Crispi, Via Poerio)	↑	→	↑	→
Cso Vittorio Emanuele, Via Tasso	→	↑	→	→
POSILLIPO	→	↑	→	→
VOMERO	↑	↑	↑	→
ZONE TORINO	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↑	→	→	↓
Via Roma e vie limitrofe	↑	→	→	→
Via Pietro Micca e vie limitrofe	→	→	→	↓
Piazza Solferino e Vie limitrofe	↑	→	→	↓
C.so Massimo D'Azeglio	↓	↑	↓	↓
Piazza Gran Madre e vie limitrofe	↑	↓	→	→
Crocetta	↓	↑	↓	↓
Cit Turin	→	→	→	→
Pre-collina	→	↑	→	→

Fonte Santandrea

A **Genova** cresce la domanda in zona Centro, mentre rimane stabile Albaro, soprattutto nelle vie di maggiore pregio, quali Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, In diminuzione la domanda a in zona Carignano e Castelletto, mentre stabile a Nervi e Quinto.

A **Napoli**, nell'ambito delle zone top, cresce la domanda a Chiaia, in particolare via Crispi e via Poerio; rimane stabile a Posillipo e cresce al Vomero, caratterizzato da quotazioni mediamente più contenute, con un trend positivo anche in termini di compravendite. Bene anche la zona Vittorio Emanuele – Via Tasso.

A **Torino** si è riscontrata una domanda in aumento nel Quadrilatero, in zona via Roma e limitrofe, Piazza Solferino e Gran Madre. Diminuzioni per Crocetta e Corso Massimo D'Azeglio. Le compravendite si mantengono complessivamente stabili, con prezzi stabili/in lieve diminuzione, a seconda delle zone.

SENTIMENT DI MERCATO

Il semestre 2016

2016	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↑
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	↔↓

Le previsioni per il II semestre 2016 a livello generale vedono ancora un aumento della domanda, che, unito ad una ulteriore lieve limatura dei prezzi, potrà portare ad una dinamica positiva in termini di compravendite.

Dettaglio territoriale

Per **Roma** si prevede un aumento della domanda in acquisto, in un contesto di prezzi in diminuzione e vendite in aumento. Tra le zone in espansione a livello di domanda si segnalano Pinciano, Prati e l'Eur. Sono complessivamente zone meno dinamiche Vigna Clara, Fleming e i Parioli.

Anche per **Milano** si prevede un aumento in termini di domanda. La zona Indipendenza - Risorgimento si conferma particolarmente attiva, grazie alla buona qualità del contesto e dell'offerta immobiliare, anche in termini di rapporto qualità/prezzo; Magenta rimane il punto di riferimento del mercato di pregio, mentre Brera ottiene sempre molti consensi. Per il Quadrilatero rimane importante un ulteriore avvicinamento tra domanda e offerta.

Per **Genova** si prevede un andamento positivo in termini domanda e compravendite, con una tenuta delle zone top di Albaro e del Centro, con prezzi complessivamente stabili. Minore dinamismo per Carignano e per Castelletto.

ROMA	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↓
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	↓


MILANO	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↑
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	→


GENOVA	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↑
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	→


FIRENZE	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	→
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	→

NAPOLI	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↑
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	→

TORINO	
Domanda di acquisto	↑
Offerta in vendita	↑
Numero di compravendite	↑
Prezzi di compravendita	↓

 Anche a **Firenze** si prevede una domanda in acquisto in aumento, con un trend in espansione in Centro storico e sui Lungarni, grazie anche alla presenza di una domanda di investimento da parte di acquirenti stranieri. Minore richiesta per immobili di pregio nelle zone della prima collina (Nord e Sud).

 Per **Torino** si prevede una domanda in aumento in un contesto di prezzi in diminuzione. Il Centro – Via Roma, Gran Madre e Cit Turin risultano le zone con maggiore richiesta, mentre sono meno dinamiche la Precollina e la zona Crocetta.

 A **Napoli** si prevede un aumento in termini di domanda e compravendite; in particolare si confermano buone performance per il Vomero, grazie alla presenza di buone occasioni in termini qualità/prezzo. Chiaia rimane un punto riferimento del mercato di pregio, mentre Posillipo sconta una richiesta lievemente inferiore a causa dei minori collegamenti.

SCHEMA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

	ABITAZIONI PREGIO €/MQ I SEM 2016			
	NUOVE/RISTRUTT.		DA RISTRUTT.	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
ROMA				
Centro Storico	8.500	10.500	5.500	7.500
Trieste - Salario	5.800	6.800	4.000	5.000
Parioli	6.000	7.000	4.000	5.000
Prati	6.500	7.500	4.500	5.500
Giulia - Vittorio Emanuele - Navona	8.000	10.000	6.000	8.000
Spagna - Tridente	9.500	12.500	7.500	10.500
MILANO				
Quadrilatero	13.200	14.900	9.700	12.000
Brera	7.850	9.800	6.600	8.000
Magenta	7.350	8.200	5.900	7.350
Venezia	7.000	8.500	6.300	7.000
Pagano	6.300	7.400	4.700	5.650
GENOVA				
Albaro	3.500	4.800	2.900	3.800
Albaro - Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa	4.900	5.500	3.700	4.700
Nervi - Quinto	3.650	4.500	3.100	3.600
Nervi - Pescetto, Palme, S. Ilario	4.000	4.700	3.300	3.700
Quarto - viale Quartara, Geneys, ponte dell'Ammiraglio	3.600	4.400	2.700	3.200
FIRENZE				
Centro Storico, Oltrarno	4.600	7.000	3.500	4.500
Lungarni	5.000	7.000	4.000	5.000
Piazzale Michelangelo, Bellosguardo, Fiesole	5.000	6.500	4.000	4.700
Viali (Via Masaccio, Via Mazzini, Oberdan)	3.400	4.500	2.650	3.200
Prima collina	3.700	4.800	2.700	3.500
NAPOLI				
Chiaia - Via Dei Mille , Via Caracciolo, Via Partenope	6.500	8.000	5.000	6.500
Posillipo	6.000	7.500	5.000	6.000
Vomero	4.200	6.200	3.800	5.300
TORINO				
Crocetta	2.800	4.000	2.000	2.800
Cit Turin	3.300	4.500	2.500	3.300
Quadrilatero (C.so Vittorio fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma)	3.600	5.000	2.700	4.800
Via Roma e vie limitrofe	4.800	7.500	4.000	5.500
Via Pietro Micca e vie limitrofe	3.800	5.700	3.500	5.000
Piazza Solferino e Vie limitrofe	4.200	6.000	3.800	5.000
C.so Massimo D'Azeglio (da C.so Vittorio fino a C.so Raffaello)	2.700	3.800	2.200	3.000
Piazza Gran Madre e vie limitrofe	4.500	6.000	3.500	4.500
Pre-collina	3.500	5.500	2.700	4.000

Fonte Santandrea

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2016

SANTANDREA
luxury houses

SANTANDREA LUXURY HOUSES

MILANO • ROMA • NAPOLI • FIRENZE
GENOVA • SANTA MARGHERITA LIGURE • TORINO

www.immobilisantandrea.it

UFFICIO STUDI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Francesca Fantuzzi

ffantuzzi@gabetti.it