

**IMMOBILIARE, TECNOCASA ANDAMENTO COMPRAVENDITE E LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI DI PREGIO A ROMA, MILANO**

L'ufficio studi del Gruppo **Tecnocasa** ha analizzato l'andamento delle compravendite e delle locazioni degli immobili di pregio a Roma, Milano e Firenze.

**MILANO****Compravendite**

Milano, tra tutte le grandi città è stata quella che per prima ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a progetti come City Life e Porta Nuova. Chi opta per le soluzioni nuove di pregio guarda il contesto, le tecnologie all'avanguardia, la classe energetica, la presenza della vigilanza ed anche accessori come la fitness room. Imprescindibile per tutti la presenza di un box, meglio se doppio e possibilmente all'interno dello stabile. Brera è tra le zone top di Milano dove soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa si rivolgono per la ricerca di un immobile di pregio. Ci si orienta verso il trilocale in contesti d'epoca, a partire da 150 mq e possibilmente con terrazzo. Sempre molto ricercate infatti via Moscova, corso Garibaldi, via Varese, via Volta e via San Marco dove si registrano valori medi di 6.000 al mq per immobili da ristrutturare, 7.000-8.000 al mq in ottimo stato e punte di 10.000-12.000 al mq per le soluzioni nuove. Mercato esclusivo anche quello che si sviluppa nel tratto che va da Crocetta a Missori dove si possono raggiungere punte di 8.000 al mq in piazza della Guastalla e una media di 6.000-7.000 al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni.

**Locazioni**

Giuseppe Sciarrillo, amministratore delegato di **Roseto** Srl, società specializzata nel settore delle locazioni immobiliari, che con il brand "**Roseto** Prestige" opera sul segmento luxury della città, conferma che sono numerose le richieste di immobili in locazione. Il target clienti è rappresentato per la metà da persone di nazionalità italiana, mentre la restante parte è costituita da una clientela internazionale. I canoni medi mensili dei nostri immobili variano da 2.000 a 3.500 euro per appartamenti con superfici di circa 60-100 mq, mentre le soluzioni di ampia metratura dai 250 a 500 mq hanno cifre che partono da 6.000 fino ad arrivare a 30.000 euro al mese. I due principali sviluppi residenziali, ovvero CityLife e Porta Nuova, la fanno da padrone. Differenti target di clienti si rivolgono a noi per prendere in affitto un immobile, da imprenditori a personaggi legati al mondo dello spettacolo, del calcio e dello sport, c'è chi sceglie CityLife per la qualità della vita, per vivere in mezzo al verde in una realtà che non sembra Milano e per la vicinanza allo svincolo autostradale e allo stadio, chi sceglie Porta Nuova invece lo fa per stare più vicino al centro e a tutte le comodità che la città può offrire. Privacy e sicurezza sono al primo posto. La presenza di vigilanza o guardiania notturna e la possibilità di accesso riservato al condominio risultano infatti elementi che aumentano l'appeal dell'appartamento. Graditi anche plus come fitness room e zone relax. Ed è in questa direzione che vanno le proposte di **Roseto** Prestige, nel 2018, infatti, proporremo ai nostri clienti il nuovo progetto "HabitariaCorsoGaribaldi95" all'interno del quale **Roseto** Srl ha acquistato un intero palazzo costituito da 21 unità abitative che prevede, una serie di servizi esclusivi come appunto una "Control Room" con centrale operativa in loco 24 ore su 24, 365 giorni l'anno e un "Fitness Space" con ambienti esclusivi, e tutta l'assistenza di figure dedicate, Hospitality Manager, che affiancano il cliente per ogni esigenza.

**ROMA****Compravendite**

La capitale col suo fascino si presta in alcune zone agli acquisti di immobili di pregio. La vista sul Tevere, sulla Basilica di San Pietro, su Piazza di Spagna o sul Colosseo attirano gli acquirenti. Infatti gli acquirenti si orientano verso gli immobili di pregio e signorili, oltre

i 200 mq, posizionati ai piani alti con terrazzo, possibilmente panoramici ed inseriti in contesti condominiali. Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono piazza del Popolo, via del Babuino e piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8.000-9.000 al mq, mentre ai piani alti in piazza di Spagna si registrano punte di 15.000 al mq. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono mediamente a 5.000-6.000 al mq per raggiungere valori di 7.000-8.000 al mq per quelle posizionate in via Veneto, Fontana di Trevi e piazza Navona. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8.000 al mq per le soluzioni da ristrutturare, con punte di 10.000 al mq per le abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino con valori di 6.000-7.000 al mq da ristrutturare. A Trastevere la zona più prestigiosa è quella che si sviluppa in piazza Piscinula, via dei Genovesi, via dei Salumi dove si concentrano prevalentemente immobili di prestigio dei primi del 1400, talvolta sottoposti al vincolo delle Belle Arti e valutati mediamente 6.000-7.000 al mq. Quotazioni simili anche per gli immobili che si trovano nell'area di viale di Villa Massimo e di via Severano, in zona Nomentana, dove prevalgono condomini in stile liberty, con appartamenti di ampia metrature (a partire da 200 mq), con servizio di portineria e le cui quotazioni possono arrivare a 7.000 al mq. Altra zona interessante quella di Prati-Cola di Rienzio, dove si mira soprattutto alle zone di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del Lungotevere. Si tratta prevalentemente di tipologie in stile umbertino dei primi anni del Novecento: nella prima zona la media dei valori oscilla tra 700 e 800 mila, ma tipologie ben ristrutturate e inserite ai piani alti possono raggiungere 900-950 mila, mentre nella seconda le quotazioni possono superare tranquillamente i 10.000 al mq.

#### **FIRENZE**

##### **Compravendite**

Le zone del centro di Firenze sono amate dagli stranieri e anche dalle famiglie italiane che sono alla ricerca di tipologie di prestigio. Prezzi in leggera ripresa in zona Centro-Santa Croce. Ad acquistare immobili in questa area della città sono anche stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa e sono disposti a spendere cifre anche maggiori per assicurarsi tipologie particolari ad esempio con vista su piazza oppure con finiture di particolare pregio. Le antiche abitazioni che si trovano in pieno Centro storico a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica e in piazza della Signoria, sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si possono toccare top price di 10 mila al mq, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati a nuovo e dotati di ascensore. In zona Centro-San Gallo, tiene anche il mercato degli immobili di pregio, un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva quasi sempre orientata verso immobili con terrazzo, vista panoramica, presenza di ascensore. Queste tipologie immobiliari, presenti soprattutto nell'area di piazza Duomo, sono acquistate per lo più come seconda casa da amatori. Si tratta di palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazzo, le cui quotazioni partono da un minimo di 5.000 al mq. Anche a Santa Maria Novella si possono acquistare soluzioni signorili, in particolare in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro). È un quartiere che vede insediati soprattutto residenti. I valori per una soluzione ristrutturata sono di circa 5.000 al mq.

##### **Locazioni**

A Firenze gli immobili di prestigio sono ricercati da professionisti, dirigenti e sportivi a cui piacciono le case di pregio, meglio se con vista. I canoni di locazione vanno da 3.000 al mese fino a 6.000 al mese per metrature che oscillano da 150 a 250 mq.

Immobiliare, **Tecnocasa** andamento compravendite e locazioni degli immobili di pregio a Roma, Milano e Firenze

**ultima modifica: 2018-01-29T13:03:52+00:00  
da Redazione**