

Un salone triplo e una terrazza mozzafiato: ecco la casa di lusso

È un segmento che riguarda un numero limitato di città con prezzi che variano moltissimo da situazione a situazione e che comunque hanno frenato la loro corsa nonostante le richieste siano superiori alle offerte. I palazzi d'epoca rappresentano ancora l'obiettivo più richiesto dai vip

DONATELLA ALFONSO

Roma

Fondamentale è il salone. Triplo, possibilmente, magari affacciato su una terrazza panoramica, o che permetta, di là dalle immancabili vetrate, la vista della città dalla collina. Nel mercato delle case di lusso, spiega Guido Lodigiani dell'ufficio studio Gabetti, «il fatto che ci sia il box e il posto auto, anzi più d'uno, è considerato scontato, perché un immobile di pregio deve averli. La prima richiesta è invece quella del grande salone, indubbiamente di rappresentanza». Piacciono molto le case nei centri storici delle grandi città («magari con affreschi e strutture storiche») mentre il mercato delle case unifamiliari di pregio, o delle ville, cambia a seconda delle zone geografiche. «Nel nord est, a causa dell'allarme rapine, le case isolate sono adesso meno richieste — precisa Lodigiani — molto ricercate sono invece sia a Roma che nelle zone collinari, specialmente a Torino».

Anche perché il mercato delle case di lusso — intese come alloggi di abitazione, già ristrutturati — riguarda un nu-

mero limitato di città: soprattutto Roma e Milano, con più aree di pregio, e poi quartieri ben selezionati di Torino, Napoli, Firenze, mentre Venezia resta ovviamente un caso a sé. Più in basso Genova, Bologna, Verona. Il prezzo a metro quadrato, secondo i dati Santandrea per Gabetti va dai 12.000 ai 25.000 euro a metro quadrato a Milano, e dai 18.000 ai 25.000 a Roma, mentre Venezia si assesta tra gli 8.000 e i 10.000 euro, Napoli fa segnare una forbice tra 12 e 15 mila euro, Genova tra i 4.500 e i 5.900, Bologna tra i 4.500 e i 6.000, Verona tra i 4.800 e i 5.500, Torino tra i 3.500 e i 5.000. Si parla di abitazioni libere, nuove o ristrutturate; le condizioni particolari o le dotazioni costituiscono una valutazione a parte.

Più richieste che offerte, nel segmento più elevato del mercato immobiliare, che sconta peraltro una flessione così come il resto del panorama delle compravendite (tra il —4,5% e il —6,5% secondo il report dell'ufficio studi Uhb che controlla diversi network

tra cui Professionecasa, Grimaldi e Rexfin). Il calo di attività del settore sfiora addirittura il 10%, e questo ha portato a prezzi che, o si sono fermati o sono scesi quasi del 5%, mentre i canoni di locazione sono scesi a loro volta del 3,9%.

Meno soldi a disposizione e quindi meno richiesta di supercase? Più che altro, tante proposte di case di dimensioni molto grandi (sopra i 200 metri) mentre il taglio maggiormente richiesto è tra i 150 e i 200 metri quadrati. Secondo i dati di Gabetti Property Solutions, la domanda di alloggi di questa metratura interessa il 32,6% del mercato immobiliare, ma l'offerta arriva appena al 25%. E sopra i 200 metri quadrati, ad un'offerta del 47,1% corrisponde l'interesse del 30,7% degli acquirenti. Anche chi i soldi ce li ha, insomma, fa difficoltà a trovare la casa ideale. Dove, a parte box e posto auto (solo a Venezia, per ovvie ragioni, non sono richiesti), e scontati il salone triplo e possibilmente terrazza vivibile e vista panoramica, sono considerati elementi fondamentali per la scelta la possibile presenza di tre bagni (se tante sono le camere da letto), mentre a Mila-

no e Napoli si richiedono servizi di portineria e vigilanza.

La vera passione è quella che scoppia per il palazzo d'epoca, tutelato dalle belle Arti, dove la struttura garantisce quasi sempre quel salone di rappresentanza — ideale quindi per ricevere — che si è visto essere l'elemento chiave per la scelta degli immobili di pregio. «ma per una clientela più giovane sicuramente ha la sua importanza anche la firma dell'architetto che ha ristrutturato la casa o dello stilista che l'ha arredata» segnala Guido Lodigiani. Tra le offerte per le case in quartieri residenziali non mancano invece mai la presenza di un parco condominiale, e spesso dotato di campi da tennis e piscina.

La differenza tra gli immobili di pregio e quelli di tipo signorile, secondo i dati di Gabetti, è costituita dalla richiesta o dall'offerta di spazi per il personale di servizio: l'indice di importanza su base 100 è infatti di 56 nel primo caso, del 41,8 nel secondo. Spesso si offrono anche stanze per gli hobby, la fitness e la lavanderia; arricchiscono sicuramente il "pacchetto completo" di offerta, ma restano secondari rispetto alle esigenze principali. Un salone con vista, insomma. Dove, soprattutto, essere visti.

Le più care

Il grafico qui accanto mette a confronto i prezzi delle case di pregio nelle principali città italiane: Roma e Milano sono le più care

LE QUOTAZIONI DELLE VIE DEL LUSO

| Città | Quartiere | nuove/ristrutturate | | pregio/lusso da ristr. | |
|---------|------------------|---------------------|------------|------------------------|------------|
| | | prezzo min. | prezzo max | prezzo min. | prezzo max |
| Torino | Centro | 3.500 | 5.000 | 1.500 | 1.800 |
| Milano | Via della Spiga | 12.000 | 25.000 | 12.000 | 25.000 |
| Firenze | Ponte Vecchio | 8.000 | 25.000 | 6.000 | 15.000 |
| Roma | Piazza di Spagna | 18.000 | 25.000 | 16.000 | 22.000 |
| Napoli | Via Caracciolo | 12.000 | 15.000 | 10.000 | 13.000 |
| Bari | Corso Cavour | 4.000 | 8.000 | 4.000 | 6.000 |
| Venezia | Dorsoduro | 8.000 | 10.000 | 5.500 | 6.500 |

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea

Bene la piscina ma gli spazi per il personale di servizio fanno la vera differenza



LE STRADE PIU' CHIC**MILANO**

Via della Spiga a Milano è la strada della moda. Nel capoluogo lombardo il prezzo delle case di lusso varia dai 12.000 ai 25.000 euro al metro quadrato

**ROMA**

Piazza di Spagna è il cuore del lusso a Roma. Nella zona le case ristrutturate costano più che a Milano: vanno dai 18.000 ai 25.000 euro al metro quadrato

**NAPOLI**

Il lungomare Caracciolo a Napoli è anche la zona dei grandi alberghi. Qui il prezzo degli appartamenti di pregio varia tra i 12 e i 15 mila euro al metro quadrato