

Attici Forte domanda e scarsa offerta spingono i prezzi. Roma e Milano al top

SEMPRE PIÙ IN ALTO

IL MERCATO IMMOBILIARE DI ATTICI E MANSARDE

Prezzi medi minimi e massimi di vendita di abitazioni di nuova costruzione - euro/mq

	Centro		Semicentro		Periferia		Prezzo medio
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	
✦ TORINO	4.800	6.500	3.500	4.500	2.800	3.300	4.233
✦ MILANO	10.500	15.500	6.500	9.500	4.800	5.500	8.717
✦ GENOVA	5.000	6.800	3.500	4.500	3.200	4.200	4.533
✦ BOLOGNA	5.700	6.600	4.300	5.100	3.500	4.700	4.983
✦ FIRENZE	5.700	7.800	4.800	6.800	4.300	5.900	5.883
✦ ROMA	9.900	14.900	6.000	8.800	4.700	5.500	8.300
✦ NAPOLI	6.000	7.500	3.800	5.200	3.200	4.300	5.000

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

Forse anche in questo caso è colpa del clima, sempre più mite, che permette di sfruttare maggiormente gli spazi all'aperto. Fatto sta che il boom di domanda nei confronti degli attici non conosce sosta, con riflessi sostanziosi anche sui prezzi. Il trend si riscontra come sempre nelle città con clima più mite e possibilità di grandi panorami grazie a colline o affaccio sull'acqua. Come accade infatti storicamente a Roma, Napoli, Genova. Ma è una tendenza ormai comune anche a città di pianure tipicamente più fredde, per esempio Milano e Torino. Di certo anche pandemia, lockdown e smartworking hanno accentuato il fenomeno,

spingendo la domanda verso abitazioni più belle e vivibili visto che vengono molto più vissute, più silenziose e con spazi all'aperto, luminose e possibilmente panoramiche. Le ragioni però non finiscono qui. «Il resto lo fa la carenza di offerta che rende attici e mansarde sempre desiderabili, quasi un must per chi cerca un'abitazione di lusso così come per gli stranieri che cercano casa in Italia», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro Studi di AbitareCo, società di consulenza e intermediazione immobiliare. «Non a caso la domanda è forte sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per le abitazioni usate». L'offerta non solo è scarsa, ma tende a non aumentare nel tempo. Anche le nuove costruzioni prevedono spesso ampi balco-

nie e logge, ma per forza di cose il numero di attici, che per definizione sono all'ultimo piano, resta limitato. Come conferma un report di Tecnocasa infatti, «l'analisi delle compravendite effettuate attraverso le nostre agenzie e le affiliate Tecnorete nel primo semestre del 2022 solo lo 0,7% riguarda gli attici, quota di mercato rimasta sostanzialmente invariata negli ultimi anni, con percentuali simili anche prima dell'arrivo della pandemia».

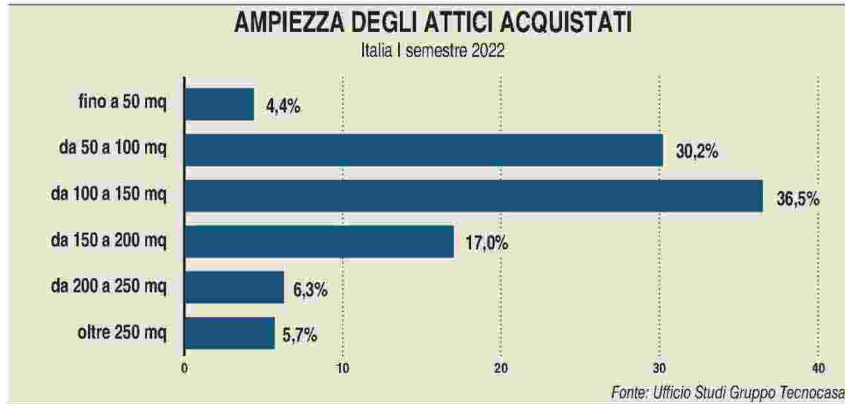
A confermare la forza della domanda è il trend positivo delle quotazioni. Nell'ultimo anno la crescita media dei prezzi di vendita di attici e superattici ha segnato, nei

(continua a pag.52)

(segue da pag. 51)

principali capoluoghi, un incremento del 7,3% rispetto all'autunno del 2021; e questo come accennato vale sia per le abitazioni esistenti che per quelle di nuova costruzione. Al Nord come al Sud. Non a caso a riscontrare la crescita più marcata delle quotazioni è sempre Milano con un aumento del 12,5%, seguita da Roma con +8,3%, sempre su base annuale. Ma la voglia di vivere in un attico tocca tutte le grandi città, anche dove il clima non permette uno sfruttamento così ampio come nel Centro o nel Sud Italia. «A Torino i prezzi sono aumentati del 6,5%, a Bologna del 7,4% e a Firenze del 6,9%», prosegue Ghisolfi. «E lo stesso vale per Napoli i prezzi degli attici segnano un incremento medio annuo del 6,2%, solamente a Genova l'aumento dei prezzi è più basso: solamente +3,5% annuo. Ma il mercato genovese non sta attraversando un periodo di grande vivacità in generale e quindi anche la domanda di attici ne risente».

Il mercato degli attici per eccellenza resta però quello di Roma. Secondo i dati rilevati sui principali portali immobiliari, gli attici in vendita a Roma sono poco più di 5.200. Naturalmente il prezzo di vendita varia sensibilmente da zona a zona «e gli attici nel centro storico hanno un prezzo al metro quadrato che è quasi cinque volte superiore al prezzo, ad esempio, di un attico a Tor Vergata», aggiunge Ghisolfi. Il listino, uf-



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ficio ma utile per orientarsi, indica infatti che un attico in vendita a Roma, dalle parti di Fontana di Trevi, può passare di mano a un prezzo attorno agli 11 mila euro al metro quadro. Ce ne vogliono invece 8.000 per acquistare a Trastevere, mentre ne bastano 6.000 per zone come il Testaccio o i Parioli. Si tratta di dati indicativi, anche perché la differenza vera la fa la classificazione come immobile di lusso.

Per un attico di lusso a Roma, città che detiene il primato assoluto sia per numero di immobili classificati come attici e superattici di lusso sia per quotazioni di mercato, si va appunto dai quasi 11 mila euro al metro quadrato dei Parioli ai 13 mila chiesti in zona Margutta o ai 15 mila di Piazza Navona, per arrivare ai 20 mila euro al metro quadro di Piazza di Spagna. «E non poteva essere diversamente considerando la pressio-

ne che gli stranieri stanno esercitando sul mercato immobiliare romano», sottolinea Ghisolfi. «Gli immobili più ambiti dagli stranieri sono infatti gli appartamenti di pregio all'interno di palazzi storici e, soprattutto, gli attici al centro: per cenare con vista su Piazza Venezia, sul Colosseo, sull'Altare della Patria, sul Pantheon o sui Fori Imperiali, il prezzo del biglietto vale molto di più di 13 mila euro al metro quadro».

A Milano gli attici sono meno frequenti sul mercato, ma il loro valore è in progressivo aumento grazie alla pressione della domanda sempre maggiore rispetto all'offerta. Anche sotto la Madonnina incide molto la domanda di utilizzatori e investitori esteri. «Cercano case moderne, ampie, luminose, a basso impatto ambientale, con spazi adatti anche allo smart working, oltre appunto a terrazzi,

giardini e spazi comuni, dal deposito per acquisti online e per il delivery a quelli per il coworking», spiega Ghisolfi. Proprio per questo, tutte le nuove iniziative degli ultimi anni effettuate a Milano hanno attirato la domanda estera. Piacciono sempre di più anche le abitazioni semi arredate, con elementi di design di lusso. Gli stranieri che comprano casa a Milano cercano soprattutto attici di almeno 200-250 metri quadrati, con ampi terrazzi e spazi aperti. Le zone più richieste sono il Quadrilatero della Moda, Brera, l'area di Via XX Settembre e Corso Magenta, ma anche i nuovi quartieri di Porta Nuova e Citylife. Ad attirare i compratori non è solo il ruolo sempre più internazionale della città, ma i prezzi degli immobili italiani, mediamente più bassi rispetto ad altre importanti capitali. Ma, stranieri a parte, chi sono i

principali acquirenti di attici e mansarde? Secondo le analisi dell'ufficio studi di Tecnocasa, le metrature più gettonate vanno da 100 a 150 metri quadri (36,5% delle transazioni), seguite con il 30,2% dai spazi più piccolo (50-100 mq) e, al 17% da quelli di 150-200 metri quadri. Rispetto al recente passato si registra un aumento della metratura media acquistata, oltre i 100 metri quadri. A causa dei prezzi elevati attici e mansarde si acquistano soprattutto come abitazione principale (85,9%), raramente per investimento (7,7%), e ancora meno come casa vacanza (6,4%).

Attenzione infine a non confondere attici e mansarde. I primi sono normali appartamenti all'ultimo piano, in genere panoramici e con terrazzo. La mansarda invece è un locale ad uso abitativo situato nel sottotetto di un'abitazione, con copertura a due o più falde, spesso di piccole dimensioni. Per loro natura poco luminose, la maggior parte delle mansarde ha finestre sul soffitto. Proprio perché ricavata nel sottotetto per essere abitabile una mansarda deve avere alcuni requisiti, come rispettare alcune altezze medie e minime previste dalla legge, isolamento termico e rapporto aeroilluminante. Ad esempio l'altezza minima dal pavimento al soffitto deve essere di 2,70 metri per gli ambienti vivibili e 2,4 metri per i locali di servizio, come bagni e corridoi. Soltanto i ripostigli e le cabine armadio possono avere altezze inferiori. (riproduzione riservata)

