



Osservatorio sulle residenze esclusive
Tirelli & Partners/Nomisma
I Semestre 2010

ANNO VII – n. 1
Settembre 2010

Osservatorio sulle residenze esclusive – Tirelli & Partners/Nomisma

Commissionato da:

Tirelli & Partners
Via Leopardi, 2
20123 Milano (Italy)

Redazione a cura di:

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
Strada Maggiore, 44
I-40125 Bologna (Italy)
tel. +39 (051) 6483.301-111
fax +39 (051) 223441
email: nomosmi@nomisma.it
web site: www.nomisma.it

Responsabile del progetto

Marco E. Tirelli (Tirelli & Partners)
Gabriele Torchiani (Tirelli & Partners)
Angelica Cicerchia (Nuova Attici)
Daniela Percoco (Nomisma)

Team di progetto

Elena Cranchi (Tirelli & Partners)
Federica Midili (Tirelli & Partners)
Piero Zanin (Tirelli & Partners)
Gianluigi Chiaro (Nomisma)
Johnny Marzialetti (Nomisma)

Rapporto concluso nel settembre 2010

Indice

Premessa e metodologia	1
1. Il mercato residenziale nelle grandi aree urbane – I Semestre 2010.....	3
2. Milano – I Semestre 2010 e previsioni II Semestre 2010	11
2.1 Il mercato delle abitazioni.....	12
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	13
3. Roma – I Semestre 2010 e previsioni II Semestre 2010	24
3.1 Il mercato delle abitazioni.....	25
3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	26
4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali	33

3. Roma – I Semestre 2010 e previsioni II Semestre 2010

3.1 Il mercato delle abitazioni³

Tavola 3.1

Andamento del mercato abitativo a Roma, I Semestre 2010

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	↔	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↔/↑
Numero contratti	↔/↓	Numero contratti	↔/↓
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	3.580	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	193
Variazione semestrale media (%)	-0,7	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	-2,0
Variazione annuale media (%)	-1,9	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-4,4
Tempi medi di vendita (mesi)	5,8	Tempi medi di locazione (mesi)	3,2
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	12,3	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,4

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere.⁽²⁾ Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma.

Il mercato residenziale romano, durante il primo semestre del 2010, ha manifestato una sostanziale tenuta di tutti gli indicatori analizzati. Sia per la compravendita che per la locazione, l'offerta è risultata in parziale ripresa rispetto ad una domanda ancora incerta. L'attività transattiva, pertanto, è risultata in ripresa rispetto al secondo semestre del 2009 mostrando una tendenza alla stabilità dopo molti mesi di cali continui. I tempi medi di vendita sono rimasti pressoché inalterati rispetto alla fine del 2009 mentre il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si è ridotto passando dal 14,5% al 12,3%.

I prezzi medi flettono lievemente su base semestrale (-0,7%), segnale del raggiungimento del prezzo di riserva in seguito alla fase di assestamento osservata nel 2009. Il comparto della locazione, al contrario, è risultato più in difficoltà con tempi medi in aumento (da 2,7 a 3,2 mesi) e canoni in diminuzione per tutte le localizzazioni (-2,0% in media). I rendimenti medi da locazione risentono del peggioramento del comparto locativo e diminuiscono arrivando al 5,4%, il valore più basso degli ultimi 10 anni. Per la seconda parte dell'anno non si prevedono miglioramenti né dal lato delle compravendite né da quello delle locazioni. Alcuni operatori, più pessimisti, prevedono una possibile nuova fase di contrazione, soprattutto dei canoni.

³ Si veda "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. II/2010.

3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni di prestigio di Roma è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore ad 1.000.000 di euro;
- Abitazioni il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **30.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
 - Centro storico
 - Pinciano Veneto
 - Parioli - Salario - Trieste
 - Prati
 - Vigna Clara Camilluccia.

3.2.a Le compravendite

Tavola 3.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma, I Semestre 2010

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
Centro Storico	↑	↓	↓	↑	6	15
Pinciano Veneto	↑	↓	↔	↑	4	10
Parioli - Salario - Trieste	↑	↑	↔/↑	↔/↑	4,5	15
Prati	↑	↔	↓	↑	5	15
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↑	↓	4	5
Media	↑	↔	↔	↔/↑	4,7	12,0

Fonte: Nuova Attici.

Domanda e offerta – Il primo semestre del 2010 è stato caratterizzato da un aumento diffuso in tutte le localizzazioni della domanda di abitazioni di pregio in contrapposizione ad un'offerta piuttosto eterogenea a seconda delle zone di riferimento. Infatti, mentre all'interno del Centro Storico e della zona Pinciano-Veneto si è registrato un calo delle quantità disponibili sul mercato, in altre localizzazioni, come nella zona Parioli-Salario-Trieste e nella zona Vigna Clara Camilluccia, vi è stato un incremento degli immobili posti in vendita. Tali andamenti dicotomici hanno, da una parte, incrementato il numero di contratti di compravendita conclusi, laddove l'offerta è riuscita a soddisfare le richieste degli acquirenti, dall'altra, hanno contribuito ad incrementare i prezzi nelle zone in cui la domanda di abitazioni di pregio non è riuscita a trovare riscontro.

Motivazioni all'acquisto – La maggioranza degli acquirenti ha concluso la compravendita di un'abitazione di pregio principalmente per sostituire la propria dimora (60%). Chi, invece, acquista per utilizzare l'immobile come prima casa è risultato essere solo il 30% della clientela. Infine, solo il 10% degli acquirenti ha valutato l'acquisto di un immobile di pregio come un investimento rilevante. Quest'ultimo aspetto è risultato in linea con quanto osservato da Nomisma all'interno del mercato abitativo nel complesso. La situazione, invece, appare differente se si confrontano le rispettive quote di chi acquista per sostituire la propria residenza e chi invece intende utilizzare l'abitazione come prima casa. In questo caso una percentuale maggiore di acquirenti (il 46% rispetto al 30%) acquista la prima abitazione mentre una quota di molto inferiore rispetto ai contesti più pregiati (43,3% rispetto al 60%) è mosso dal desiderio di sostituire la propria casa.

Tempi di vendita – Nel corso del primo semestre sono occorsi, in media circa 5 mesi per concludere un contratto di compravendita per un'abitazione di pregio a Roma. Tale dato non si discosta di molto da quello relativo alle abitazioni civili monitorate da Nomisma il quale, tuttavia, risulta più alto di circa un mese. La situazione tra le zone è sufficientemente omogenea. In particolare il massimo valore è registrato nel Centro Storico dove occorrono 6 mesi per concludere l'acquisto, mentre nelle zone Pinciano-Veneto e Vigna Clara Camilluccia si registra il valore minore pari a 4 mesi.

Sconti – Il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo risulta, in media, pari al 12,0%. Tale media è la sintesi di situazioni più eterogenee di quanto non avvenga per i tempi di vendita. Basti pensare che all'interno del Centro Storico, della zona Parioli-Salario-Trieste e della zona Prati, lo sconto medio sul prezzo richiesto è risultato pari al 15%, mentre nella localizzazione Vigna Clara Camilluccia lo sconto è di gran lunga inferiore e pari al 5%. Dal confronto tra lo sconto medio relativo alle abitazioni "normali" e quello riguardante gli immobili di pregio, emerge una sostanziale omogeneità; infatti, entrambi i valori medi si aggirano attorno al 12% circa.

Prezzi – Per quanto riguarda la variazione dei valori di compravendita a Roma, segnaliamo che l'ultimo dato disponibile per la città risale al II semestre del 2008. In mancanza di dati più recenti si è pertanto provveduto ad effettuare il confronto rispetto a tale periodo.

Negli ultimi 18 mesi, l'analisi mostra che i prezzi sono aumentati in media di circa il 2%. In particolare sono i valori massimi ad essersi apprezzati maggiormente (+3,7%) mentre i valori minimi mostrano una variazione minore, ma di segno opposto (-0,7%).

La zona in cui è stato registrato il prezzo medio più elevato è risultata il centro storico con 11.471 €/mq, seguita dalla zona Pinciano-Veneto (10.151 €/mq).

Tavola 3.3

Prezzi di abitazioni di pregio a Roma, I Semestre 2010

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽¹⁾ (€)	Top prices (€/mq)	Prezzo massimo complessivo ⁽²⁾ (€)
Centro storico	9.316	13.626	11.471	1.850.000	21.277	5.000.000
Pinciano Veneto	8.950	11.352	10.151	3.030.000	12.000	4.000.000
Parioli - Salario - Trieste	7.100	12.996	10.048	2.360.000	19.444	5.500.000
Prati	7.950	10.830	9.390	1.950.000	15.000	4.000.000
Vigna Clara Camilluccia	7.000	11.318	9.159	2.440.000	10.500	3.500.000
Media	8.063	12.024	10.044	-	15.644	-
<i>Variazione rispetto a II sem. 2008 (in %)</i>	-0,7	3,7	1,9	-	-	-

⁽¹⁾ Valore medio complessivo delle unità abitative di prestigio considerate appartenenti alla fascia “media”; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del prezzo richiesto per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Valore complessivo delle unità abitative di prestigio considerate appartenenti alla fascia “top” (prezzo richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

Tavola 3.4

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel I Semestre 2010 a Roma

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro storico	4.500.000	300	15.000	Ristrutturato	Appartamento	Edificio del 600 restaurato, portineria, soffitti alti, gradevoli affacci, garage.
Parioli	3.500.000	270	12.963	Ristrutturato	Appartamento	Edificio restaurato in contesto verde, intero ultimo piano con tripla esposizione, affacci panoramici, ampio balcone, posti auto.
Vigna Clara - Camilluccia	1.850.000	200	9.250	Da ristrutturare	Attico	Intero piano, terrazza panoramica, affaccio verde comune, guardiania, piscina, posti auto.

Fonte: Nuova Attici.

Top prices – Il livello dei prezzi nel segmento delle abitazioni “top” è aumentato anch’esso rispetto alla fine del 2008 e ha raggiunto circa i 15.600 euro/mq

(valore precedente poco al disotto di € 14.000). A guidare la classifica dei *top prices* è, ancora una volta, la zona del Centro Storico con circa 21.300 euro/mq seguita dalla zona Parioli-Salario-Trieste con circa 19.500 euro/mq.

Gli immobili venduti nel primo semestre 2010 confermano tale gerarchia. Infatti i più elevati valori di realizzo si collocano nelle zone del Centro Storico con 4,5 milioni di euro e Parioli con 3,5 milioni di euro.

Tipologia richiesta – Gli acquirenti, in genere, prediligono una residenza posta ai piani alti, meglio ancora se si tratta di attici in stabili di pregio con affacci panoramici. La dimensione media richiesta è di 200 mq con almeno 3 camere da letto. Caratteristica imprescindibile è la presenza di garage e servizio di portineria. Altri attributi rilevanti sono la presenza di una superficie esterna (giardino o terrazzo) e la tranquillità del contesto in cui l'immobile è collocato.

Investitori stranieri – Gli acquirenti provenienti dall'estero sono risultati in diminuzione rispetto all'ultima rilevazione disponibile e raggiungono circa il 2% del totale. Se precedentemente la provenienza era più varia, nel primo semestre del 2010, la pressoché totalità di acquirenti stranieri proviene dalla Russia. La domanda si concentra su attici situati nel Centro Storico meglio se restaurati.

3.2.b Le locazioni

Domanda e offerta – Come già osservato per il comparto delle compravendite, il segmento locativo si è caratterizzato per una domanda in crescita per tutte le localizzazioni. La situazione risulta, invece, differente se si considera il lato dell'offerta: solo nel Centro Storico la disponibilità di abitazioni di pregio in locazione è risultata in calo, mentre per le altre zone la situazione appare invariata e, in alcuni casi, anche in sostanziale aumento. Il numero di contratti di locazione ha risentito fortemente dei differenti andamenti dell'offerta e, dunque, mentre nelle zone del Centro Storico e Prati, dove l'offerta è risultata in affanno, le contrattazioni sono diminuite, nella zona Parioli-Salario-Trieste o Vigna Clara Camilluccia, dove la domanda ha trovato maggiore disponibilità, le compravendite sono aumentate.

Tempi di locazione – Per locare una residenza esclusiva a Roma, attualmente, occorrono, in media, 5 mesi. Nel caso in cui l'immobile si trovi nel Centro Storico, i tempi si allungano e arrivano anche a 7 mesi. Le restanti zone non si allontanano di molto dalla media anche se, laddove l'offerta è risultata più ampia (Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia), bastano 4 mesi per concludere l'accordo.

Tavola 3.5

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma, I Semestre 2010

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni	Tempi di locazione (mesi)
Centro storico	↑	↓	↓	↑	7
Pinciano Veneto	↑	↔	↔	↑	5
Parioli - Salario - Trieste	↑	↔/↑	↔/↑	↔/↑	4
Prati	↑	↔	↓	↑	5
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↑	↑	4
Media	↑	↔/↑	↔/↓	↑	5

Fonte: Nuova Attici.

Canoni – Come per i prezzi, anche per i canoni delle abitazioni di pregio non è possibile operare un paragone con il semestre precedente. Pertanto, sulla base delle ultime indicazioni, risalenti alla fine del 2008, si osserva che i canoni sono, in media, comunque, diminuiti nonostante si siano mantenute invariate le gerarchie tra le diverse localizzazioni analizzate. Così la zona Pinciano Veneto mostra il livello dei canoni più elevato rispetto alla media, mentre la zona Vigna Clara Camilluccia rimane ben al di sotto del dato medio esattamente come nel 2008 (mediamente il 5% in meno).

Tavola 3.6

Canoni di abitazioni di pregio a Roma, I Semestre 2010
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo	Canone medio massimo	Canone medio	Top rents ⁽¹⁾
Centro storico	253	297	275	380
Pinciano Veneto	290	333	312	400
Parioli - Salario - Trieste	252	292	272	390
Prati	227	280	253	350
Vigna Clara Camilluccia	200	272	236	330
Media	244	295	270	370

⁽¹⁾ Valore massimo delle unità abitative di prestigio considerate appartenenti alla fascia “top” (canone richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

Top rents – Anche i canoni “top” si contraggono arrivando ai 370 euro in media. Il canone “top” più elevato, pari a 400 euro, è stato rilevato nella zona Pinciano Veneto. Ciononostante, tutte e tre le abitazioni per le quali è stato corrisposto il maggior canone complessivo, rispettivamente pari a 108.000 euro annui, 84.000 euro e 72.000 euro, sono situate nel Centro Storico. Va

menzionato comunque che se si confrontano le prime tre operazioni del I semestre 2010 con quelle di 18 mesi fa, queste ultime superavano la soglia dei 100.000 € annui con canoni unitali più elevati e superfici più contenute, a sottolineare la fase di ripiegamento del settore locativo anche nelle fasce più esclusive.

Tavola 3.7

Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione nel I Semestre 2010 a Roma

Zona	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro storico	108.000	300	360	Ristrutturato	Appartamento	Edificio nobiliare del 500, finiture eccellenti (soffitti cassettonati e decorati, porte d'epoca), terrazza a livello, ampio giardino, garage, guardiana.
Centro storico	84.000	250	336	Ristrutturato	Appartamento	Edificio di interesse storico, soffitti a botte, cucina accessoriata, garage.
Centro storico	72.000	200	360	Ristrutturato	Appartamento	Appartamento restaurato in esclusivo complesso residenziale immerso nel verde, finestre panoramiche, camino d'epoca, parquet pregiato, stucchi alle pareti, garage.

Fonte: Nuova Attici.

Tipologia richiesta – La tipologia maggiormente richiesta per la locazione non si differenzia di molto rispetto a quella richiesta per la compravendita. La dimensione è infatti sempre almeno pari a 200 mq con 3 camere da letto. Gli attributi importanti sono: lo stato di manutenzione buono, la presenza di cucina arredata, la posizione ai piani più elevati, la presenza di un posto auto coperto e di un giardino o di un terrazzo. Le zone più ricercate sono il Centro Storico e la zona Pinciano Veneto.

Locatari stranieri – La quota dei locatari stranieri è risultata maggiore rispetto a quella osservata dal lato della compravendita. Il 10% della domanda di residenze di pregio, infatti, è costituita da soggetti provenienti dall'estero, in particolare, dagli Stati Uniti e dal Brasile. L'appartamento deve essere certamente restaurato e con la presenza di un posto auto. Inoltre è richiesta la vista su monumenti. Le zone più appetibili sono: il Centro Storico e la zona Pinciano Veneto per la maggiore concentrazione di ambasciate.

3.2.c Rendimenti

Tavola 3.8

Rendimento medio potenziale da locazione, I Semestre 2010

Zona urbana	%
Centro storico	2,4
Pinciano Veneto	3,1
Parioli-Salario-Trieste	2,7
Prati	2,7
Vigna Clara Camilluccia	2,6
Media	2,7

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

I rendimenti medi da locazione sono risultati, nel complesso, pari al 2,7%. Tuttavia la zona Pinciano Veneto si presenta come la più “redditizia” avendo raggiunto un rendimento medio del 3,1%. Al contrario, le aree in cui il rendimento risulta inferiore alla media sono la zona Vigna Clara Camilluccia (2,6%) e soprattutto il centro storico (2,4%).

Infine, è opportuno sottolineare come i rendimenti medi da locazione per il segmento abitativo “generalista” (fonte Nomisma) siano esattamente il doppio rispetto a quelli derivanti

dal mercato degli immobili di pregio.

3.2.d Previsioni

Tavola 3.9

	Compravendita	Locazione
Volume contratti		
Valori		

Fonte: Nuova Attici.

Il secondo semestre del 2010 dovrebbe essere caratterizzato da ripresa delle contrattazioni nonostante la sostanziale invarianza dei prezzi.

Sulla previsione ha pesato la considerazione del significativo aumento dei contatti per annuncio registrato nell'ultimo semestre molti dei quali non hanno ancora trovato la possibilità di trasformarsi in transazioni.

Nel semestre successivo riteniamo che le zone in espansione saranno quella di Vigna Clara - Camilluccia, sempre più apprezzata per il verde e per i collegamenti con la città, e la zona Parioli-Salario-Trieste, localizzazione sempre dinamica e migliorata dall'intervento della pubblica amministrazione per quanto concerne la viabilità e la qualità della vita.

Per quanto riguarda il segmento della locazione ci si attende un sostanziale stallo in attesa della ventilata introduzione dell'imposta cedolare secca sugli affitti a partire dal 1/1/2011.