



# **Osservatorio sulle residenze esclusive**

## ***Il Semestre 2013***

*Elaborato da*



**ANNO X – n. 2**

***Marzo 2014***

## Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2013

### **Commissionato da:**

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

### **Elaborazione statistica e redazione a cura di:**

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.  
Strada Maggiore, 44  
40125 Bologna (Italy)  
[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

### **Responsabili del progetto**

Marco E. Tirelli (Tirelli & Partners)  
Gabriele Torchiani (Tirelli & Partners)  
Angelica Cicerchia (Nuova Attici)  
Johnny Marzialetti (Nomisma)

### **Team di progetto**

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

## Indice

<b>Premessa e metodologia .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Il mercato residenziale nelle grandi città – Il Semestre 2013.....</b>	<b>4</b>
1.1 Congiuntura immobiliare .....	5
1.2 Il mercato <i>corporate</i> in Italia .....	11
1.3 Lo scenario previsivo per il mercato immobiliare italiano .....	13
<b>2. Milano – Il Semestre 2013 e previsioni I Semestre 2014 .....</b>	<b>17</b>
2.1 Il mercato delle abitazioni .....	18
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive .....	19
2.3 Nota metodologica .....	35
<b>3. Roma – Il Semestre 2013 e previsioni I Semestre 2014 .....</b>	<b>37</b>
3.1 Il mercato delle abitazioni .....	38
3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive .....	39
<b>4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali.....</b>	<b>50</b>

L'Osservatorio sulle residenze esclusive (nel proseguo ORE) nasce da un'idea di Tirelli & Partners, società attiva nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato. Fin dalla sua prima pubblicazione nel 2003, tutta l'analisi delle informazioni è stata affidata a Nomisma, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza ultraventennale nel campo del *real estate* e delle trasformazioni urbane.

L'ORE è stato inizialmente concepito come interno a Tirelli & Partners. Dal 2008, per i dati relativi alla città di Roma, ci si è avvalsi della collaborazione di Nuova Attici. Da questa edizione Tirelli & Partners ha invitato Sant'Andrea Luxury Houses a partecipare fornendo i dati tanto di Milano, quanto di Roma.

Considerato che il segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni presenta caratteristiche e andamenti molto diversi dal mercato residenziale in generale, l'intento dell'ORE è quello di fornire informazioni semestrali su andamenti, valori e quantità provenienti dalla quotidiana esperienza di Tirelli & Partners e delle società associate all'ORE tutte specializzate nella nicchia degli immobili di prestigio.

Nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, vengono raccolte le informazioni quali-quantitative sul mercato, basandosi sulle transazioni effettuate e su altre fonti interne. Tutte le informazioni vengono elaborate statisticamente ed organizzate da Nomisma, la quale fornisce anche un'interpretazione analitica dei fenomeni osservati contestualizzandoli all'interno dei *trend* generali di mercato rilevati con la propria sistematica attività di indagini periodiche. Il rapporto semestrale sintetizza così i dati e le tendenze sottostanti.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri (differenti per ciascuna città) che concorrono a definire ciò che l'ORE considera come "residenza esclusiva":

1. prezzo al mq o prezzo complessivo superiore ad una soglia data;
2. canone annuo al mq o canone annuo complessivo superiore ad una soglia data;
3. localizzazione. Tra le diverse zone urbane classificate come di pregio è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situate nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

#### **Milano**

1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Brera – Garibaldi
4. Magenta
5. Venezia – Duse - Giardini - Manin
6. Zona residuale

#### **Roma**

1. Centro storico
2. Pinciano Veneto
3. Parioli – Salario – Trieste
4. Prati
5. Camilluccia

È opportuno chiarire che sotto l'univoca denominazione “residenze esclusive” si devono identificare almeno due differenti categorie, con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro.

Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 250 mq in su), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione “esclusiva”, per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia.

Per comodità espositiva nel prosieguo ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo “top”, mentre al secondo con quello “medio”. Sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

Tale articolazione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso.

### **3. Roma – Il Semestre 2013 e previsioni I Semestre 2014**

### 3.1 Il mercato delle abitazioni<sup>2</sup>

Tavola 3.1

#### Andamento del mercato abitativo a Roma (II semestre 2013)

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	⇔/↓	Domanda	⇔
Offerta	⇔/↑	Offerta	⇔/↑
Numero contratti	↓	Numero contratti	⇔
Prezzo medio <sup>(1)</sup> (€/mq)	3.175	Canone medio <sup>(2)</sup> (€/mq/anno)	172
Variazione semestrale media (%)	-2,5	Variazione semestrale media <sup>(2)</sup> (%)	-1,0
Variazione annuale media (%)	-5,9	Variazione annuale media <sup>(2)</sup> (%)	-3,5
Tempi medi di vendita (mesi)	7,7	Tempi medi di locazione (mesi)	3,8
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	15,0	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,5

<sup>(1)</sup> Media ponderata di abitazioni libere.

<sup>(2)</sup> Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma

Nel corso degli ultimi mesi del 2013, non si è arrestata la caduta del mercato residenziale capitolino. Se fino ad ora Roma era stata tra le città ad avere registrato un arretramento dei valori rispetto al picco massimo del 2008 tra i più contenuti del campione monitorato (13,5% contro 16,8% della media delle 13 città), nella seconda parte del 2013 i prezzi delle abitazioni nel complesso hanno fatto segnare una flessione significativa nell'ordine del 6% su base annua. Su base semestrale le variazioni vanno dal -2% per i prezzi di vendita delle zone di pregio al -3,3% delle zone centrali. Più diversificati e marcati gli andamenti su base annua, dove ancora una volta a tenere meglio sono le zone di pregio (-3,8%), per scendere al -6,7% del semicentro. Da sottolineare, in questo quadro, come risultano soffrire maggiormente le localizzazioni centrali rispetto a quelle semicentrali e periferiche. In tal senso, allora, la garanzia d'investimento immobiliare nel mercato romano non sembrerebbe essere più un certo "effetto-capitale", ma esclusivamente un "effetto-pregio", peraltro diffuso nelle altre medio-grandi città italiane. Tale considerazione, unitamente alla consapevolezza che il nuovo scenario sarà lungo e complesso, è riscontrabile in particolar modo in una maggiore disponibilità degli operatori a rivedere al ribasso i propri valori di riserva, pur di contenere l'ampliamento dei tempi medi di vendita che in questa parte dell'anno hanno raggiunto il picco massimo dei 7,7 mesi. Da notare come in periferia il tempo medio di vendita (pari a 8,3 mesi) risulta assolutamente in linea con la media delle tredici città monitorate (8,4 mesi). Nell'ultima parte dello scorso anno il divario tra prezzo richiesto e prezzo

<sup>2</sup> Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 3/2013.

effettivo era schizzato al 15,5% e in questa ultima parte del 2013 permane ad un livello medio del 15,0% (13% nelle zone di pregio e 18% in periferia). Tuttavia nell'ultimo quinquennio il balzo è stato più pronunciato (e necessario) nelle zone centrali (da 13,1% a 15,4%) piuttosto che nelle zone periferiche (dove lo sconto aveva già superato il 14%).

Sul versante delle locazioni, invece, i timidi segnali di maggiore tenuta, specie sul lato della domanda, sono da attribuirsi ad una difficoltà, ormai strutturale e sempre più diffusa, di accesso al mercato della compravendita. La caduta dei canoni dell'ultimo semestre è risultata minima e si aggira attorno al -1% per la città intera. Su base annua lo stesso dato è pari a -3,5%. Sono valori, questi, pressoché in linea con l'andamento medio delle 13 città considerate. La diversa intensità della variazione di prezzi e canoni ha determinato un lieve incremento dei rendimenti potenziali lordi da locazione, mantenutisi in media, comunque, nell'ordine del 5,5%. Il ritorno della domanda sul comparto locativo consentirà il raggiungimento dell'attesa stabilità del numero dei contratti stipulati, ma in particolar modo potrà costituire la premessa per una modificazione delle strategie di intervento e di investimento da parte degli operatori di mercato pubblici e privati.

### 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 - Salaria - Trieste
  - Prati
  - Vigna Clara Camilluccia.



### 3.2.a Le compravendite

Tavola 3.2

#### Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma

(Il semestre 2013)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Centro storico	↑	↑	↔
Pinciano Veneto	↑	↓	↓
Parioli - Salario - Trieste	↑	↑	↑
Prati	↑	↓	↓
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↑
<b>Media</b>	↑	↔	↔

Fonte: Nuova Attici

**Domanda e offerta** – Gli ultimi mesi del 2013 non hanno evidenziato miglioramenti all'interno del mercato romano delle residenze esclusive rispetto a quanto osservato nella precedente rilevazione. L'unica nota positiva si ravvisa sul versante della domanda dove si è registrata una crescita, seppur modesta, in tutte le localizzazioni. Ciononostante, la scarsa qualità dell'offerta, da una parte, e la ritrosia dei proprietari a concedere gli sconti richiesti rispetto al prezzo offerto, dall'altra, rendono difficile il rilancio dell'attività transattiva. Domanda ed offerta sono risultate entrambe in crescita all'interno delle zone Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia, dove, inoltre, è risultato in lieve aumento anche il numero di compravendite.

**Motivazioni all'acquisto** – Nel corso della seconda parte del 2013, le motivazioni all'acquisto non si sono modificate in maniera rilevante. Il *driver* principale, per chi intende acquistare, rimane l'intenzione di sostituire la propria abitazione (che riguarda il 50% della domanda). In aumento, dal 20% al 30%, la quota di chi è interessato ad investire in residenze di pregio, data la possibilità di acquistare a valori più contenuti rispetto al passato; infine, in lieve calo gli acquirenti alla ricerca della prima casa.

**Tempi di vendita** – Nonostante la maggiore vivacità della domanda, si è registrato un ulteriore allungamento dei tempi necessari alla conclusione delle trattative. Attualmente occorrono in media 5,4 mesi per definire l'acquisto (dato in lieve crescita rispetto a quanto osservato all'inizio del 2013), con una punta massima di 7 mesi all'interno della zona Prati e un minimo di 4 mesi nella zona Vigna Clara Camilluccia.

Tavola 3.3

**Tempi di vendita (in mesi) nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma**  
*(II semestre 2013)*

Zona urbana	II semestre 2013	I semestre 2013	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Centro storico	6	6	5,5	6	6	6	6	6
Pinciano Veneto	6	5,5	6,5	7	5	6	4	4
Parioli - Salario - Trieste	4	4	4,5	5	5	4	4,5	4,5
Prati	7	7	6	6	6	6	6	5
Vigna Clara Camilluccia	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Media</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>

Fonte: Nuova Attici

**Sconti** – La parziale revisione delle aspettative ha spinto il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo offerto ad un forte ribasso. Nonostante l'arretramento dei prezzi, la domanda si conferma fortemente selettiva, arrivando a proporre sconti anche nell'ordine del 40%-50% che, tuttavia, non vengono accettati dai proprietari. Pertanto, il dato riportato è da mettere in relazione al modesto numero di transazioni registrate, riconducibile all'evidente distanza tra offerta e domanda che fa sì che la chiusura delle trattative sia possibile solo in presenza di asset di qualità e di valutazioni coerenti della parte venditrice.

Tavola 3.4

**Divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma**  
*(I semestre 2013)*

Zona urbana	II semestre 2013	I semestre 2013	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Centro storico	15	20	20	20	20	20	20	15
Pinciano Veneto	10	20	20	10	15	20	15	10
Parioli - Salario - Trieste	18	20	10	25	20	15	20	15
Prati	10	20	30	20	20	10	15	15
Vigna Clara Camilluccia	10	25	30	15	10	10	10	5
<b>Media</b>	<b>12,6</b>	<b>21,0</b>	<b>22,0</b>	<b>18,0</b>	<b>17,0</b>	<b>15,0</b>	<b>16,0</b>	<b>12,0</b>

Fonte: Nuova Attici

**Prezzi** – Dopo un primo semestre in cui i prezzi erano diminuiti, mediamente, del -5,5%, nel corso della seconda parte del 2013 i valori di compravendita hanno proseguito a flettere, seppure in misura meno marcata, nell'ordine di 2,9 punti percentuali. Tale flessione è principalmente riconducibile alla contrazione dei valori minimi, arretrati del -5,3% nel semestre. Al contrario i prezzi massimi

si mantengono, in media, sostanzialmente inalterati, anche se tale dato rappresenta la sintesi di andamenti dicotomici come, ad esempio, la flessione del -10,8% nella zona Pinciano Veneto e l'aumento del 7,8% in quella Parioli-Salario-Trieste.

Al termine del 2013 si è scesi in media sotto la soglia dei 9.000 €/mq. Il raggiungimento di livelli così esigui era, fino a pochi anni fa, del tutto impensabile. Nonostante il ribasso, in alcune zone i valori comunque rimangono ancora piuttosto elevati come, ad esempio, all'interno del centro storico (circa 10.900 €/mq) mentre nelle zone periferiche della Capitale i valori medi sono scesi anche al di sotto dei 7.500 €/mq.

Tavola 3.5

**Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma (II semestre 2013)**

Zona urbana	Prezzo medio minimo al mq <sup>(2)</sup>		Prezzo medio massimo al mq <sup>(3)</sup>		Prezzo medio al mq <sup>(4)</sup>		Top prices <sup>(5)</sup> €/mq	Prezzo complessivo medio <sup>(6)</sup> €	Prezzo complessivo massimo <sup>(7)</sup> €
	€/mq	Var. % sem.	€/mq	Var. % sem.	€/mq	Var. % sem.			
Centro storico	7.547	-10,9%	14.475	-1,4%	10.947	-5,5%	25.833	2.692.105	31.000.000
Pinciano Veneto	7.727	0,0%	9.286	-10,8%	8.474	-3,4%	9.286	2.058.750	3.700.000
Parioli - Salario - Trieste	6.758	-1,4%	11.566	7,8%	9.007	3,3%	17.778	2.527.925	16.000.000
Prati	6.700	-5,6%	11.218	3,6%	8.855	-2,5%	15.714	1.850.000	5.500.000
Vigna Clara Camilluccia	5.602	-8,2%	10.110	-3,1%	7.470	-5,7%	12.963	1.932.353	4.500.000
<b>Media</b>	<b>6.867</b>	<b>-5,3%</b>	<b>11.331</b>	<b>-0,7%</b>	<b>8.951</b>	<b>-2,9%</b>	<b>16.315</b>	<b>2.212.227</b>	<b>12.140.000</b>

(1) I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

(2) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(3) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(4) Valore medio del prezzo al mq degli immobili.

(5) Valore massimo al mq registrato nel semestre.

(6) Valore medio del prezzo totale degli immobili.

(7) Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

**Top prices** – Le criticità del mercato hanno influenzato anche i *Top prices* che, in genere, avevano mostrato una capacità di tenuta maggiore nel corso degli ultimi anni. Attualmente, risulta difficile rilevare prezzi in media superiori ai 16.000 €/mq, ad eccezione delle zone più richieste, come il centro storico, dove è ancora possibile osservare prezzi nell'ordine dei 25.000 €/mq. Nonostante l'andamento negativo del semestre, il prezzo medio complessivo è rimasto sostanzialmente invariato rispetto alla precedente rilevazione, attestandosi nell'ordine dei 2,2 milioni di euro.

Il drastico calo dell'attività transattiva di immobili top emerge anche dall'analisi delle caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo acquistate nel corso del secondo semestre dell'anno. L'allineamento tra prezzo medio complessivo, riportato precedentemente, e il prezzo effettivo pagato per i due appartamenti acquistati nella zona Parioli-Salario-Trieste rappresenta, infatti, il segnale che le compravendite hanno riguardato immobili di qualità intermedia e non abitazioni di elevato pregio come in passato.

Tavola 3.6

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Roma (Il semestre 2013)**







Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Parioli - Salario - Trieste	2.250.000	300	7.500	Da ristrutturare	Appartamento al terzo piano	In edificio dei primi del 900 con ascensore, appartamento con meravigliosi affacci immerso in un'atmosfera suggestiva, con rifiniture d'epoca, sette finestre sulla strada, due camini dal portale rinascimentale nella stanza di rappresentanza, bagni in travertino, parquet d'epoca, garage con due posti auto.
Parioli - Salario - Trieste	2.050.000	320	6.406	Da ristrutturare	Appartamento al terzo piano	In edificio progettato dall'architetto Busiri Vici, appartamento su un intero piano, doppi ingressi, salone quadruplo, soffitti alti 4 metri, tripla esposizione con affaccio panoramico, terrazza abitabile. Garage con tre posti auto.
Centro storico	1.150.000	200	5.750	Nuovo	Appartamento al secondo piano	In edificio d'epoca ottimamente tenuto, meravigliosa residenza restaurata in una zona del centro storico facilmente accessibile in auto, con un forte contrasto fra l'antico del contesto e un arredo minimal con componenti ricercati sia nei bagni che nella grande cucina abitabile.

Fonte: Nuova Attici

**Tipologia richiesta** – Nella seconda parte del 2013 non sono mutate le caratteristiche richieste dalla clientela. L'unica evidenza è quella di una costante

**Caratteristiche più frequentemente domandate**

Tavola 3.7

<b>Zone:</b>	Centro storico, Parioli-Salario-Trieste		
<b>Superficie:</b>	200 mq		
<b>Numero di camere da letto:</b>	3		
<b>Attributi:</b>			✓
		✓	
			
<b>Altro:</b>	immobile usato in edificio in ottimo stato di manutenzione, piano alto, con vista panoramica o con affacci sul verde, con garage o box auto.		

riduzione della superficie media ricercata, che raggiunge i 200 mq, senza, tuttavia, ridurre il numero di camere da letto. La selettività degli acquirenti risulta evidente anche dalla conferma delle localizzazioni preferite che risultano, ancora una volta, il centro storico e la zona Parioli-Salario-Trieste. La presenza di spazi esterni o affacci sul verde si conferma una prerogativa imprescindibile, così come la necessità di un garage o un posto auto.

Fonte: Nuova Attici

**Investitori stranieri** – La presenza di investitori stranieri, che nel corso degli ultimi anni si era affievolita, è tornata ad aumentare, raggiungendo circa il 10% della domanda. La provenienza è parzialmente cambiata con l'aggiunta di investitori dell'est Europa e del Giappone, rispetto agli ormai abituali russi. La zona del centro storico sembra essere l'unica localizzazione di interesse per la domanda straniera. Le caratteristiche richieste, infine, non si discostano in misura significativa da quelle riportate precedentemente, se non nella ricerca di uno stato manutentivo più che buono e la presenza di un affaccio panoramico sulla città.

### 3.2.b Le locazioni

Tavola 3.8

#### Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma (II semestre 2013)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Centro storico	↑	↑	↑
Pinciano Veneto	↑	↑	↔
Parioli - Salario - Trieste	↑	↑	↑
Prati	↑	↔	↔
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↑
<b>Media</b>	↑	↑	↔/ ↑

Fonte: Nuova Attici

**Domanda e offerta** – Negli ultimi sei mesi del 2013 la domanda di residenze esclusive in locazione è risultata in forte crescita. Dal lato dell’offerta, non sembra arrestarsi il passaggio di un significativo numero di immobili dal mercato della compravendita a quello della locazione. L’effetto sostituzione tra i due comparti sembra, pertanto, aver spinto al rialzo anche l’offerta che, tuttavia, continua a mostrare notevoli difficoltà di assorbimento. Solamente in alcune zone, come il centro storico e Parioli-Salario-Trieste, si registra una timida ripresa dell’attività transattiva che, a livello generale, sembra invece tendere all’invarianza.

Tavola 3.9

#### Tempi di locazione (in mesi) nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma (II semestre 2013)

Zona urbana	II semestre 2013	I semestre 2013	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Centro storico	5	6	7	4	4	5	5	7
Pinciano Veneto	6	5	6	6	7	4	6	5
Parioli - Salario - Trieste	4	3	4	4	5	4	4	4
Prati	6	6	7	5	6	7	6	5
Vigna Clara Camilluccia	4	5	5	4	6	8	3	4
<b>Media</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>

Fonte: Nuova Attici

**Tempi di locazione** – Il mancato incontro tra domanda ed offerta emerge anche dall’analisi del livello dei tempi medi di locazione, che risulta invariato rispetto alla prima parte dell’anno e pari a 5 mesi. La scarsità di immobili di

elevata qualità disponibili nell'immediato frena una domanda che, in alcune zone, sarebbe pronta ad affittare, anche a fronte di elevati canoni. È difficile ipotizzare una riduzione delle tempistiche nel breve periodo, a causa del perdurare di un forte scollamento tra domanda e offerta, che può attenuarsi solamente se entrambe le parti sono disposte a ridurre le proprie aspettative.

Tavola 3.10

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma**  
(Il semestre 2013; €/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo		Canone medio massimo		Canone medio		Top rents (€/mq/anno)
	(€/mq/anno)	Var. %	(€/mq/anno)	Var. %	(€/mq/anno)	Var. %	
Centro storico	225	-1,3%	374	-4,8%	297	-2,0%	789
Pinciano Veneto	198	0,9%	283	-5,6%	251	-2,4%	300
Parioli - Salario - Trieste	182	-0,8%	306	-5,1%	237	-3,9%	340
Prati	203	2,5%	315	-3,4%	259	1,4%	338
Vigna Clara Camilluccia	160	0,0%	261	-9,7%	212	-7,4%	300
<b>Media</b>	<b>194</b>	<b>0,3%</b>	<b>308</b>	<b>-5,6%</b>	<b>251</b>	<b>-2,7%</b>	<b>413</b>

<sup>(1)</sup> I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

<sup>(3)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

<sup>(4)</sup> Canone medio delle unità abitative di prestigio.

<sup>(5)</sup> Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

**Canoni** – Ad una flessione media dei canoni pari al -5,9% registrata nella prima parte del 2013 è seguito un calo più contenuto nel secondo semestre, nell'ordine del -2,7%. Tale dato è unicamente imputabile alla riduzione dei canoni massimi a fronte dell'invarianza, a differenza di quanto riportato per i prezzi di compravendita, dei canoni minimi che sembrano ormai aver raggiunto un livello pressoché incompressibile in tutte le localizzazioni. Il canone medio più elevato riguarda la zona del centro storico, con circa 300 €/mq, a fronte di una media cittadina di 250 €/mq.

**Top rents** – Nel corso della seconda parte dell'anno è proseguita anche la riduzione dei *top rents*, passati dai 460 €/mq agli attuali 410 €/mq. Tale dato risente, tuttavia, dei valori rilevati all'interno del centro storico (pari a circa 790 €/mq) che risultano molto più elevati rispetto alle altre zone, dove il valore medio si attesta su valori prossimi ai 300 €/mq. La contrazione dei canoni risulta evidente anche se si analizzano i tre immobili di maggior canone complessivo locati nel corso del semestre. In tutti e tre i casi non si superano i 250 €/mq,

dato che risulta in linea con la media cittadina, ma significativamente distante rispetto ai livelli top.

Tavola 3.11

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione a Roma (II semestre 2013)**

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro storico	60.000	350	171	Ristrutturato	Appartamento al terzo piano	In edificio monumentale, prestigiosa residenza con salone quadruplo e soffitti affrescati, impianti nuovi, cucina arredata, meravigliosa vista panoramica sul Tevere e sull'osservatorio di Monte Mario.
Pinciano Veneto	60.000	250	240	Ristrutturato	Appartamento al terzo piano	Edificio molto lussuoso in una via ricercata e immersa nel verde. Appartamento ottimamente tenuto con cucina arredata, soffitti alti 4 metri, tripla esposizione sul verde della via e vista panoramica su Roma.
Parioli - Salario - Trieste	50.400	250	202	Ristrutturato	Appartamento al terzo piano	In villino decò di quattro piani senza ascensore, residenza restaurata negli impianti ma con le rifiniture dell'epoca (dai portali alle finestre con trompe l'oeil), priva di arredo, con terrazza angolare con affaccio su Largo Elvezia.

Fonte: Nuova Attici









**Tipologia richiesta** – Le caratteristiche richieste più frequentemente dalla domanda sono pressoché le medesime riportate nell'ambito del comparto della

Tavola 3.12

**Caratteristiche più frequentemente domandate**

---

<b>Zone:</b>	Centro storico, Parioli-Salario-Trieste	
<b>Superficie:</b>	200 mq	
<b>Numero di camere da letto:</b>	2	
<b>Attributi:</b>	 	✓
	 	
	 	✓
<b>Altro:</b>	appartamento usato in edificio in buone condizioni di manutenzione, con cucina arredata, impianti a norma, garage o box auto.	

compravendita. L'unica eccezione riguarda il numero di camere da letto, che si riduce a 2 per la clientela interessata alla locazione. Ulteriori differenze sono legate, non tanto al contesto di pregio o allo stato manutentivo, quanto all'arredamento dell'abitazione e alla presenza di impianti a norma. Le localizzazioni più ricercate, infine, si confermano le medesime, ossia il centro storico e la zona Parioli-Salario-

Fonte: Nuova Attici

Trieste.

**Locatari stranieri** – Nel corso della seconda parte del 2013, la quota di locatari stranieri è risultata invariata rispetto alla prima parte dell'anno e pari al 10%. La provenienza continua ad essere prevalentemente russa e le zone più richieste si confermano il centro storico e la zona Pinciano-Veneto. Le caratteristiche delle residenze non differiscono da quelle riportate nel precedente paragrafo a proposito del settore della compravendita.

### 3.2.c Rendimenti

L'andamento simile di prezzi e canoni rilevato nel corso del semestre non ha modificato la redditività media da locazione, pari al 2,8%. Nonostante l'invarianza del dato medio, in alcune localizzazioni i rendimenti si confermano leggermente superiori come, ad esempio, nella zona Pinciano Veneto (2,96%) o Prati (2,92%). In entrambi i casi la minore liquidità del mercato ha mantenuto i rendimenti al di sopra della media così da equilibrare il rischio dei potenziali acquirenti.

Tavola 3.13  
Rendimento medio potenziale da locazione (II semestre 2013)

Zona urbana	%
Centro storico	2,71
Pinciano Veneto	2,96
Parioli - Salario - Trieste	2,63
Prati	2,92
Vigna Clara Camilluccia	2,83
<b>Media</b>	<b>2,80</b>
<i>Variazione semestrale</i>	<i>0,00</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

### 3.2.d Previsioni

Nel corso della prima parte del 2014 non è prevista alcuna ripresa del mercato, nonostante il tiepido rilancio mostrato nella parte finale del 2013 sul versante della domanda che, tuttavia, non riesce in molti casi a raggiungere un punto di equilibrio con i proprietari, a causa di notevoli sconti richiesti. Alla luce di tale quadro, nell'immediato non è prevista una ripresa delle transazioni, a meno che non intervengano ulteriori flessioni dei prezzi. Sul fronte locativo, al contrario, la situazione appare migliore, al punto da indurre a non escludere un aumento del numero di locazioni sulla base dell'attuale livello dei canoni, già notevolmente compresso nel corso degli ultimi anni.

Tavola 3.14  
Previsioni del mercato della compravendita e della locazione per il I semestre 2014

	Domanda	Offerta	Numero di contratti	Valori
Compravendita	↑	↑	↔	↑
Locazione	↑	↑	↑	↔

Fonte: Nuova Attici

Le localizzazioni più richieste continuano a risultare il centro storico, dove ci si attende, tuttavia, una ulteriore flessione dei prezzi, la zona dei Parioli e, infine, Vigna Clara, che, nonostante sia una zona periferica, riesce ad attrarre un elevato numero di acquirenti, soprattutto grazie ad un contesto residenziale esclusivo. Le localizzazioni più in affanno si confermano invece la zona Prati, data la presenza di pochi immobili disponibili, e la zona Pinciano Veneto, dove, invece, è la scarsa qualità degli immobili offerti ad essere determinante.