



Osservatorio sulle residenze esclusive
Tirelli & Partners - Nomisma
I Semestre 2012

ANNO IX – n. 1
Settembre 2012

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)
Johnny Marzialetti (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 2012

Indice

| | |
|---|-----------|
| Premessa e metodologia..... | 1 |
| 1. Il mercato residenziale nelle grandi aree urbane – (Omissis)..... | |
| 2. Roma – Il Semestre 2011 e previsioni I Semestre 2012..... | 4 |
| 2.1 Il mercato delle abitazioni..... | 5 |
| 2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive | 6 |
| 3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali | 18 |

Premessa e metodologia

L'Osservatorio sulle residenze esclusive nasce dalla collaborazione fra Tirelli & Partners e Nomisma. Il primo, specializzato nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato, la seconda, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza ultraventennale nel campo del *real estate* e delle trasformazioni urbane.

Dall'attività congiunta di questi due attori del sistema immobiliare italiano, nel 2003 è nato il presente Osservatorio semestrale che ha per oggetto il monitoraggio dell'andamento del mercato delle residenze esclusive.

L'Osservatorio è stato inizialmente concepito come interno a Tirelli & Partners, ma da alcune edizioni è divenuto un'occasione per Tirelli & Partners per invitare a partecipare le più rappresentative società di intermediazione e consulenza immobiliare delle principali città italiane. L'odierno Osservatorio è stato realizzato grazie alla collaborazione offerta da Nuova Attici srl per la città di Roma.

L'intento dell'Osservatorio sulle residenze esclusive è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi espressi da Tirelli & Partners e dagli Associati all'Osservatorio, ciascuno per la propria città di competenza, relativamente al segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni che, solitamente, presenta caratteristiche e modalità ben diverse dal mercato residenziale in generale.

Tirelli & Partners e gli Associati all'Osservatorio raccolgono, nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, 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 presenta considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dai professionisti di Tirelli & Partners e degli Associati all'Osservatorio.

L'Osservatorio inoltre offre spunti analitici con informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti ai singoli mercati locali.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri (differenti per ciascuna città) che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione:

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

E' 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.

2. Roma – I Semestre 2012 e previsioni II Semestre 2012

2.1 Il mercato delle abitazioni¹

Tavola 2.1

Andamento del mercato abitativo a Roma
(I semestre 2012)

| Mercato Compravendite | | Mercato Locazioni | |
|---------------------------------------|-------|--|------|
| Domanda | ↓ | Domanda | ↔ |
| Offerta | ↑ | Offerta | ↔/↑ |
| Numero contratti | ↓ | Numero contratti | ↔ |
| Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq) | 3.440 | Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno) | 182 |
| Variazione semestrale media (%) | -2,0 | Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%) | -0,8 |
| Variazione annuale media (%) | -2,9 | Variazione annuale media ⁽²⁾ (%) | -3,5 |
| Tempi medi di vendita (mesi) | 7,0 | Tempi medi di locazione (mesi) | 3,4 |
| Sconto medio sul prezzo richiesto (%) | 12,8 | Rendimenti medi lordi da locazione (%) | 5,3 |

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

Fonte: Nomisma.

Anche per la prima parte del 2012, il mercato residenziale romano si è confermato in affanno soprattutto per quanto concerne il progressivo ridimensionamento dei volumi di compravendita. Tale dinamica è imputabile ad una domanda ancora piuttosto debole, soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche, che non permette l'assorbimento di un'offerta ormai stabilmente sovrabbondante. L'esiguità associata alla selettività della domanda ha determinato un ulteriore ampliamento dei tempi medi di vendita, arrivati a toccare i 7 mesi per le abitazioni usate (contro i 2,5 del 2011) e i 6,8 mesi per quelle nuove. Il mancato incontro tra le parti, inoltre, ha continuato ad influenzare il divario tra prezzo richiesto ed effettivo, che per le abitazioni usate è cresciuto in un anno di due punti percentuali. E' proseguita, inoltre, la riduzione dei valori di compravendita, che su base semestrale ha raggiunto il -2,0% per l'usato e il -2,2% per le abitazioni da ristrutturare. È la zona periferica a mostrare i cali maggiori con punte del -3,3%. Anche per gli immobili di nuova realizzazione i prezzi hanno fatto registrare una flessione nell'ordine del -1,9%.

In corrispondenza del comparto della locazione la situazione appare solo lievemente migliore. Il progressivo aumento dell'offerta, in parte dovuto al mancato assorbimento registratosi nel mercato della compravendita, non si è esaurito a causa di una domanda mantenutasi sui livelli osservati nel 2011. Tali dinamiche hanno determinato un lieve incremento dei tempi di locazione

¹ Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2012.

portatisi intorno ai 3 mesi e mezzo, sia per l'usato che per il nuovo. Nonostante il perdurare della fase riflessiva, i canoni hanno fatto registrare una flessione nell'ordine del -0,8% a livello cittadino, una variazione tutto sommato contenuta rispetto a quanto osservato sul versante dei prezzi. Anche i rendimenti lordi da locazione sono rimasti pressoché invariati attestandosi, in media, al 5,3. Si tratta del livello più basso mai registrato negli ultimi due decenni, pur risultando tra le percentuali più lusinghiere se confrontato con le maggiori aree urbane del Paese.

Le previsioni per la seconda parte del 2012 non risultano improntate all'ottimismo. La maggioranza degli operatori prevede, infatti, un'ulteriore flessione sia dei prezzi che dei canoni anche se, per il mercato della locazione, il calo dovrebbe risultare più contenuto.

2.2 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.

2.2.a Le compravendite

Tavola 2.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2012)

| Zona urbana | Domanda | Offerta | Numero compravendite | Tempi di vendita (mesi) | Divario prezzo richiesto/effettivo (in %) |
|-----------------------------|---------|---------|----------------------|-------------------------|---|
| Centro storico | ↔/ ↑ | ↑ | ↔ | 6 | 20 |
| Pinciano Veneto | ↔ | ↓ | ↓ | 7 | 10 |
| Parioli - Salario - Trieste | ↔/ ↑ | ↑ | ↔ | 5 | 25 |
| Prati | ↔ | ↔ | ↓ | 6 | 20 |
| Vigna Clara Camilluccia | ↔/ ↑ | ↑ | ↔ | 4 | 15 |
| Media | ↔/ ↑ | ↔/ ↑ | ↔/ ↓ | 5,6 | 18,0 |

Fonte: Nuova Attici.

Domanda e offerta – Il primo semestre del 2012 sembra confermare gli andamenti già osservati nel corso del 2011 all'interno del mercato delle residenze esclusive della Capitale. La domanda è risultata ancora piuttosto vivace, soprattutto all'interno del centro storico, della zona Parioli-Salario-Trieste e di Vigna Clara. L'offerta continua a non risultare adeguata rispetto alle esigenze delle richieste, nonostante l'ampliamento quantitativo delle opportunità immobiliari. In tale quadro la rigidità dei prezzi sommata alla scarsa disponibilità delle banche ad erogare credito frenano un mercato che altrimenti potrebbe mostrare *performance* migliori. Per quanto concerne la citata rigidità, sembrano emergere segnali di disponibilità da parte dei proprietari a rivedere i prezzi di vendita soprattutto per gli immobili che da più tempo sono sul mercato. Le dinamiche descritte hanno avuto riflessi sulle transazioni che sono risultate, in generale, piuttosto esigue. In alcune localizzazioni, come Pinciano Veneto e Prati, si è addirittura assistito ad una contrazione piuttosto marcata.

Motivazioni all'acquisto – Nella prima parte del 2012 è tornata a crescere la quota di clienti interessati all'acquisto di un'abitazione di pregio come prima casa, la cui percentuale è passata dal 10% al 40%. Tale aumento ha comportato una riduzione dell'incidenza relativa della componente di sostituzione, scesa al 40% rispetto al 60% della precedente rilevazione. In calo anche la quota di acquisti per investimento, che continua ad attestarsi su livelli rilevanti nell'ordine del 20%.

Tempi di vendita – La contrazione dell’attività transattiva, frutto del mancato incontro tra domanda ed offerta, ha contribuito nel corso della prima parte del 2012 ad allungare i tempi medi di vendita. A livello cittadino attualmente occorrono 5,6 mesi per concludere in media una trattativa. Tale tempistica si riduce nelle zone più attraenti come Vigna Clara o Parioli-Salario-Trieste (rispettivamente a 4 e 5 mesi in media), mentre nella zona Pinciano Veneto, dove il mercato risulta in maggiore affanno, occorrono non meno di 7 mesi per concludere le trattative.

Sconti – Le difficoltà di contesto hanno spinto i proprietari a rivedere leggermente le aspettative e ad ampliare gli sconti sul prezzo inizialmente richiesto. Il divario, che in media si attesta al 18%, presenta andamenti eterogenei a livello micro territoriale. Se nella zona Pinciano Veneto e Vigna Clara gli sconti riconosciuti risultano relativamente contenuti, pari rispettivamente al 10% e al 15%, nelle restanti zone si supera la soglia del 20%, con una punta addirittura del 25% di sconto nella zona Parioli-Salario-Trieste.

Tavola 2.3

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2012)

| Zona urbana | Prezzo medio minimo ⁽²⁾ (€/mq) | Prezzo medio massimo ⁽³⁾ (€/mq) | Prezzo medio ⁽⁴⁾ (€/mq) | Top prices ⁽⁶⁾ (€/mq) | Prezzo medio complessivo ⁽⁵⁾ (€) | Prezzo massimo complessivo ⁽⁷⁾ (€) |
|-------------------------------------|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Centro storico | 9.115 | 15.613 | 12.610 | 22.143 | 2.521.304 | 5.500.000 |
| Pinciano Veneto | 8.477 | 12.152 | 9.866 | 13.636 | 2.370.000 | 4.000.000 |
| Parioli - Salario - Trieste | 7.094 | 12.764 | 9.870 | 16.250 | 3.023.824 | 6.500.000 |
| Prati | 7.632 | 10.833 | 9.282 | 12.692 | 2.250.000 | 3.300.000 |
| Vigna Clara Camilluccia | 7.220 | 11.131 | 8.773 | 12.143 | 2.737.778 | 8.500.000 |
| Media | 7.907 | 12.498 | 10.080 | 15.373 | 2.580.581 | 5.560.000 |
| <i>Variazione semestrale (in %)</i> | <i>-0,3</i> | <i>-1,9</i> | <i>-1,0</i> | <i>-</i> | <i>-2,5</i> | <i>-</i> |

⁽¹⁾ I valori della tabella 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 medio del prezzo totale degli immobili.

⁽⁶⁾ Valore massimo al mq registrato nel semestre.

⁽⁷⁾ Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

Prezzi – Come già accennato in precedenza, la flessione dei valori medi di compravendita è risultata comunque piuttosto esigua. In particolare, i prezzi minimi sono rimasti sostanzialmente sui livelli del 2011, quasi a testimoniare il raggiungimento di un livello di riserva sotto il quale i proprietari non sono disposti a scendere. Maggiori riduzioni si sono, invece, registrate in corrispondenza dei valori massimi, la cui contrazione è risultata dell'1,9%, contribuendo a ridurre leggermente la variabilità dei prezzi che negli ultimi anni si era ampliata in misura rilevante. L'arretramento medio che ne è scaturito è risultato pari all'1,0%. Si tratta di un dato leggermente superiore rispetto a quello registrato nell'ultimo semestre del 2011 ma tutto sommato decisamente contenuto.

Nonostante le variazioni siano state in generale negative, all'interno di talune localizzazioni i prezzi hanno comunque mostrato in media leggeri rialzi. Si tratta, in particolare, della zona del centro storico, nella quale è stato rilevato il prezzo medio più elevato pari a circa 12.600 €/mq. A seguire nella graduatoria dei valori più elevati si collocano le zone di Parioli-Salario-Trieste e Pinciano-Veneto, arrivate ad attestarsi nell'ordine dei 9.800 €/mq.

Top prices – Il segmento delle abitazioni “top” ha presentato oscillazioni addirittura più contenute rispetto al mercato in generale. I prezzi, in questo caso, non hanno mostrato alcun segnale di cedimento mantenendosi, in media, al medesimo livello della precedente rilevazione pari a circa 15.300 euro/mq.

L'invarianza dei *top prices* non ha, tuttavia, frenato il livellamento dei prezzi complessivi che, in media, si sono ridotti del -2,5%. Il valore medio più elevato, di poco superiore ai 3 milioni di euro, si è osservato nella zona Parioli-Salario-Veneto. Non mancano, tuttavia, immobili di valore ben superiore: nella medesima zona si arriva a circa 6,5 milioni di euro, mentre il livello massimo di 8,5 milioni di euro lo si raggiunge nella zona di Vigna Clara Camilluccia.

Due delle tre compravendite dal maggior valore complessivo si sono realizzate nella zona Parioli, con transazioni rispettivamente di 4,2 milioni di euro per un attico e superattico di 550 mq e di 2,7 milioni di euro per un appartamento di 330 mq. La terza compravendita ha riguardato un attico del centro storico di 270 mq, acquistato ad un prezzo di 2,3 milioni di euro.

Tavola 2.4

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel I semestre 2012 a Roma

| Zona urbana | Prezzo complessivo (€) | Superficie (mq) | Prezzo al mq (€) | Condizione d'uso | Tipologia abitativa | Attributi e pertinenze |
|----------------|------------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------|---|
| Parioli | 4.200.000 | 550 | 7.636 | Ristrutturato | Attico e superattico | In edificio di riconosciuta importanza architettonica, già pubblicato su prestigiose riviste del settore quali Domus ed Emigre, inserito nel "polmone verde" dei Parioli, attico e superattico con oltre 500 mq di superficie esterna a terrazze, completamente ristrutturati dall'Arch. Renzo Piano secondo le sue tendenze di movimento e trasparenza, con qualche piacevole estro artistico quale la piscina interrata su parte della superficie esterna dell'attico e i giardini zen nel superattico. |
| Parioli | 2.700.000 | 330 | 8.182 | Ristrutturato | Appartamento | In esclusivo complesso privato con piscina e ampi viali alberati, edificio moderno ottimamente tenuto e restaurato con servizio di guardiania fissa. Appartamento totalmente ristrutturato al terzo piano comprensivo di 30 mq di superficie esterna a terrazza con gradevolissimi affacci. Arredo curato con particolare attenzione dalla proprietà. Due posti auto coperti. |
| Centro storico | 2.300.000 | 270 | 8.519 | Ristrutturato | Attico | Attico in palazzo d'epoca con ascensore completamente restaurato e arredato, compresa la terrazza di 70 mq. Appartamento su un intero piano, ogni finestra con vista panoramica su Roma. |

Fonte: Nuova Attici.

Tipologia richiesta – Le caratteristiche più richieste da chi desidera acquistare una residenza esclusiva sono mutate ancora nel corso del primo semestre del 2012. La dimensione media continua a ridursi a tal punto che attualmente possono bastare 150 mq con almeno 3 camere da letto. Le zone, al contrario, non cambiano e rimangono quelle più consolidate, come il centro storico e la zona Parioli-Salario-Trieste.

Ulteriori caratteristiche rilevanti sono l'ottimo stato di manutenzione della residenza e la presenza di arredamento. Inoltre, è gradita la presenza di affacci panoramici, di un posto auto o garage e, infine, di un servizio di portineria.







Caratteristiche più frequentemente domandate

Zone: Centro storico, Parioli-Salario-Trieste

Superficie: 150 mq

Numero di camere da letto: 3

Attributi:

| | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | <input type="checkbox"/> |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> |

Altro: immobile nuovo o ristrutturato, edificio signorile in buono stato di manutenzione, con superficie esterna, servizio portineria, garage o box auto.

Fonte: Nuova Attici.

Investitori stranieri – In seguito al forte calo di investitori stranieri registrato nella prima parte del 2011, la quota di acquirenti provenienti dall'estero è tornata a crescere nella seconda parte dell'anno, confermandosi stabile anche nel primo semestre del 2012 e pari al 5%. Il Paese di provenienza più frequente risulta ancora la Russia. Tale tipologia di clientela è interessata alla zona del centro storico e Pianciano Veneto e le caratteristiche dell'immobile non si discostano di molto rispetto a quelle della clientela italiana.

2.2.b Le locazioni

Tavola 2.5

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2012)

| Zona urbana | Domanda | Offerta | Numero locazioni | Tempi di locazione (mesi) |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------------|---------------------------|
| Centro storico | ↔ | ↑ | ↔ | 4 |
| Pinciano Veneto | ↔/ ↑ | ↓ | ↓ | 6 |
| Parioli - Salario - Trieste | ↔/ ↑ | ↑ | ↔/ ↑ | 4 |
| Prati | ↔ | ↑ | ↔ | 5 |
| Vigna Clara Camilluccia | ↔/ ↑ | ↑ | ↔/ ↑ | 4 |
| Media | ↔/ ↑ | ↔/ ↑ | ↔ | 4,6 |

Fonte: Nuova Attici.

Domanda e offerta – Nel corso della prima parte del 2012, il mercato locativo delle residenze di pregio romane si è caratterizzato per un andamento leggermente migliore rispetto al segmento della compravendita. La domanda si è confermata abbastanza dinamica soprattutto nelle zone Pinciano Veneto e Parioli-Salario-Trieste. Dal lato dell’offerta prosegue l’aumento di immobili disponibili in tutte le localizzazioni ad eccezione della zona Pinciano Veneto. Tali dinamiche avevano portato, già nella seconda parte del 2011, ad una ripresa dell’attività contrattuale che è proseguita, seppure in maniera meno marcata, nella prima parte del 2012, soprattutto a causa dell’inadeguatezza dello stato di manutenzione dell’offerta, spesso ben lontano dalle esigenze dei potenziali acquirenti.

Tempi di locazione – La maggiore vivacità del mercato della locazione ha contribuito a contrarre le tempistiche medie necessarie a concludere le trattative. Attualmente sono necessari in media 4,6 mesi, ossia un mese in meno rispetto alla passata rilevazione. Nonostante la flessione a livello cittadino, in alcune zone i tempi rimangono ancora piuttosto elevati. È il caso della zona Pinciano Veneto e della zona Prati dove occorrono, rispettivamente, non meno di 6 e 5 mesi di trattativa per giungere alla definizione del contratto.

Canoni – I canoni medi hanno proseguito la tendenza ribassistica anche nella prima parte del 2012. Negli ultimi sei mesi la riduzione è stata nell'ordine dell'1,0%, in linea con la variazione dei prezzi. In questo caso, tuttavia, sono i canoni minimi a flettere maggiormente (-1,6%) rispetto a quelli massimi (-0,2%). È all'interno del centro storico e della zona Pinciano Veneto che continuano a registrarsi i canoni più elevati. Nel primo caso ci si attesta poco sotto i 330 €/mq mentre nel secondo si raggiungono i 297 €/mq.

Tavola 2.6

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma, I semestre 2012
(€/mq/anno)

| Zona urbana | Canone medio minimo ⁽²⁾ | Canone medio massimo ⁽³⁾ | Canone medio ⁽⁴⁾ | Top rents ⁽⁵⁾ |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Centro storico | 249 | 418 | 329 | 789 |
| Pinciano Veneto | 220 | 368 | 297 | 540 |
| Parioli - Salario - Trieste | 202 | 315 | 256 | 450 |
| Prati | 225 | 338 | 285 | 545 |
| Vigna Clara Camilluccia | 178 | 322 | 254 | 360 |
| Media | 215 | 352 | 284 | 537 |
| <i>Variazione semestrale (in %)</i> | -1,6 | -0,2 | -1,0 | - |

⁽¹⁾ I valori della tabella sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

Top rents – Per quanto concerne i *top rents*, nel corso del primo semestre del 2012 non si sono rilevate particolari variazioni. All'interno del centro storico il canone "top" è rimasto invariato nell'ordine dei 789 €/mq, mentre la media cittadina è leggermente aumentata portandosi a 537 €/mq. Nella prima parte dell'anno, con riferimento alle abitazioni di maggior canone complessivo, è confermato il maggior interesse per il centro storico, come testimoniano le locazioni di due residenze di nuova realizzazione con canoni rispettivamente pari a 300.000 €/anno e 55.200 €/anno.

Tavola 2.7







Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione nel I semestre 2012 a Roma

| Zona urbana | Canone complessivo (€/anno) | Superficie (mq) | Canone (€/mq/anno) | Condizione d'uso | Tipologia abitativa | Attributi e pertinenze |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------|---|
| Centro storico | 300.000 | 969 | 310 | Nuovo | Immobile cielo terra | Palazzetto nobiliare del XII secolo, connubio fra le decorazioni d'epoca e il recente restauro in chiave ultra moderna. Sei camere da letto, bagni con idromassaggio, zona spa, palestra, piscina sulla terrazza di copertura arredata. Impianto di allarme, video sorveglianza e climatizzazione. Due posti auto indipendenti con cantina. |
| Pinciano Veneto | 86.400 | 160 | 540 | Nuovo | Attico | Attico in villa d'epoca, arredo in stile rinascimentale, completamente restaurato, recuperate le rifiniture dell'epoca, camino del '500, terrazza a livello arredata, un posto auto. |
| Centro storico | 55.200 | 106 | 521 | Nuovo | Attico | Attico rarissimo in edificio nobiliare oggetto di intero restauro interno ed esterno, nel pieno centro storico vicino Montecitorio, l'appartamento è stato anch'esso restaurato e fornito di arredi di altissima qualità. |

Fonte: Nuova Attici.

Tipologia richiesta – Come già osservato per le residenze di pregio in vendita, nella prima parte del 2012 si è ridotta la dimensione media richiesta, passando dai 250 mq del 2011 agli attuali 160 mq (con una dotazione di 2 camere da letto). Per quanto riguarda le altre caratteristiche, la clientela continua ad essere

Caratteristiche più frequentemente domandate

| | | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zone: | Centro storico, Pinciano Veneto, Parioli-Salario-Trieste | | | |
| Superficie: | 160 mq | | | |
| Numero di camere da letto: | 2 | | | |
| Attributi: |  | <input type="checkbox"/> |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| |  | <input checked="" type="checkbox"/> |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| |  | <input type="checkbox"/> |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Altro: | appartamento arredato, con superficie esterna e posto auto. | | | |

orientata verso residenze arredate, con superfici esterne o giardini. Ulteriori attributi richiesti sono la presenza di un posto auto (anche all'aperto). Le localizzazioni più ambite risultano ancora una volta il centro storico e la zona Parioli-Salario-Trieste,

Fonte: Nuova Attici.

mentre si registra un ritorno di interesse per la zona Pinciano Veneto.

Locatari stranieri – La prima parte del 2012 ha confermato quanto osservato alla fine del 2011 per quanto concerne la presenza di clienti stranieri sul mercato. La percentuale di locatari provenienti dall'estero è rimasta, infatti, invariata su livelli prossimi al 10%. La provenienza è sempre legata all'attività della ambasciate presenti a Roma, in particolare quelle russa, iraniana e americana. Tendenzialmente vengono preferite zone meno centrali, ma comunque di pregio quali Parioli o Vigna Clara. Le caratteristiche richieste

risultano simili a quelle delle abitazioni in genere, con una particolare predilezione per residenze ristrutturate e già arredate.

2.2.c Rendimenti

L'andamento pressoché identico di prezzi e canoni non ha provocato alcuna variazione dei rendimenti medi lordi da locazione, confermatasi al 2,82%. All'interno delle diverse zone cittadine, tuttavia, si segnalano modesti cambiamenti. Variazioni negative, ad esempio, si segnalano per i rendimenti delle residenze localizzate nel centro storico (2,61%) e nella zona Prati (3,07%). Al contrario, non si arresta la crescita della redditività media di abitazioni di pregio nella zona di Vigna Clara Camilluccia.

| Rendimento medio potenziale da locazione (I semestre 2012) | |
|---|-------------|
| Zona urbana | % |
| Centro storico | 2,61 |
| Pinciano Veneto | 3,01 |
| Parioli - Salario - Trieste | 2,60 |
| Prati | 3,07 |
| Vigna Clara Camilluccia | 2,89 |
| Media | 2,82 |
| <i>Variazione semestrale</i> | <i>0,00</i> |

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici.

2.2.d Previsioni

Tavola 2.9

Previsioni del mercato della compravendita e della locazione per il II semestre 2012

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

Fonte: Nuova Attici.

L'*outlook* per il resto del 2012 non appare ancora una volta confortante. Ad una domanda ancora piuttosto esigua continuerà a contrapporsi un'offerta in crescita ma sempre lontana dalle esigenze della clientela interessata a

residenze di pregio. Tale distanza continuerà ad influenzare negativamente l'attività transattiva, a meno di forti sconti o significative flessioni dei valori di compravendita che, tuttavia, non sembrano ancora concretizzarsi. Il medesimo scenario dovrebbe caratterizzare anche il segmento della locazione. L'unica differenza potrebbe riguardare il numero di contratti stipulati, che nella seconda parte dell'anno non è escluso possa lievemente crescere. Tra le zone che nei prossimi mesi potrebbero mostrare una maggiore vivacità emerge Vigna Clara, dove quantità e qualità dell'offerta sono aumentate notevolmente negli ultimi anni, spaziando da grandi metrature a piccoli tagli a prezzi più che adeguati. Anche la zona Parioli dovrebbe risultare tra le più dinamiche, essendo un quartiere piuttosto vasto e capace di mutare l'offerta più rapidamente a seconda della domanda presente. Al contrario, il centro storico potrebbe mostrare un certo affanno, in ragione dell'offerta di prezzi che si mantengono troppo elevati rispetto all'attuale situazione di mercato. In tal caso le caratteristiche degli immobili in offerta, in generale qualitativamente superiori rispetto ad altre zone cittadine, favoriscono la rigidità dei prezzi e con esse il rischio di un ampliamento della quota di invenduto. La situazione potrebbe, tuttavia, migliorare per gli immobili di piccolo taglio (circa 100 mq) posizionati nel centro della città, in corrispondenza dei quali la domanda risulta tutt'altro che esigua.

3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali

Nel corso della prima parte del 2012 il mercato delle residenze esclusive non ha mostrato alcun segnale di ripresa. Il mercato di Roma si conferma, tuttavia, più dinamico rispetto a quello milanese con riferimento alla domanda. Tale differenza influenza le tempistiche medie necessarie a concludere le trattative, che a Roma risultano più che dimezzate (5,6 mesi) rispetto a Milano (13,9 mesi). La maggiore pressione della domanda fa sì che i prezzi medi a Roma risultino più rigidi (-1,0%) rispetto a Milano (-2,3%). L'ampliamento del divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (arrivato ad attestarsi al 18,0% a Roma e al 12,4% a Milano) riflette l'esigenza di adattare le aspettative alle difficoltà congiunturali, al netto di un gap strutturale tra i due mercati, solo in parte riconducibili alla maggiore eterogeneità dell'offerta del mercato romano. Ciononostante, l'attività transattiva rimane ancora piuttosto modesta in entrambe le città. Infine, pur confermandosi la distanza tra le due città per quanto riguarda i valori medi, si registra un progressivo allineamento dei *top prices* sia medi che assoluti, seppure Roma mantenga da questo punto di vista ancora una lieve superiorità.

Tavola 3.1

Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive – I semestre 2012

| | Domanda | Offerta | Numero contratti | Tempi di vendita (mesi) | Divario % prezzo richiesto ed effettivo | Prezzo medio (€/mq) | Media Top prices (€/mq) | Top price assoluto (€/mq) |
|--------|---------|---------|------------------|-------------------------|---|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| Roma | ↔/ ↑ | ↔/ ↑ | ↔/ ↓ | 5,6 | 18,0 | 10.080 | 15.373 | 22.143 |
| Milano | ↔/ ↓ | ↔ | ↔/ ↓ | 13,9 | 12,4 | 8.758 | 14.709 | 19.600 |

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati.

Se si pone a confronto il mercato locativo delle residenze esclusive di Milano con quello di Roma è possibile notare come le differenze risultino di gran lunga meno marcate rispetto a quanto osservato per il mercato della compravendita. L'andamento della domanda e dell'offerta si conferma legato alla situazione congiunturale e alle caratteristiche proprie sia dello stock presente sul mercato sia della conformazione delle città. A tal proposito, il mercato milanese è risultato meno dinamico rispetto a quello romano per effetto di una domanda asfittica e di un'offerta spesso qualitativamente inadeguata.

Se nella Capitale l'attività contrattuale si è mantenuta sui livelli dello scorso anno, a Milano non si è arrestata la contrazione del numero di stipule già osservata nel corso del 2011. I tempi medi necessari a locare un'abitazione di pregio non presentano differenze sostanziali tra i due mercati, attestandosi nell'ordine dei 6 mesi a Roma e dei 7,5 mesi a Milano. Per quanto riguarda i canoni, invece, si segnala il sostanziale allineamento, nonostante a Roma nel

semestre la variazione sia stata di lieve entità (-1,0%) rispetto alla flessione registrata a Milano (-3,8%). I *top rents*, al contrario, si conferma nodi gran lunga più elevati a Roma (circa 789 €/mq) rispetto a Milano (quasi 515 €/mq). La flessione dei rendimenti medi da locazione delle residenze di pregio milanesi (dal 3,23% al 3,18%) ha contribuito a ridurre la distanza rispetto al dato relativo alla città di Roma che, invece, non ha mostrato alcuna variazione nel semestre, confermandosi al 2,82%.

Tavola 3.2

Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive – I semestre 2012

| | Domanda | Offerta | Numero locazioni | Tempi di locazione (mesi) | Canone medio (€/mq/anno) | Media top rents (€/mq/anno) | Top rent assoluto (€/mq/anno) | Rendimenti (%) |
|--------|---------|---------|------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|
| Roma | ↔/ ↑ | ↔/ ↑ | ↔ | 4,6 | 284 | 536 | 789 | 2,82 |
| Milano | ↔ | ↔/ ↑ | ↔/ ↓ | 7,5 | 279 | 432 | 515 | 3,18 |

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Previsioni per il II semestre 2012

| | Compravendita | Locazione |
|--------|---|---|
| Roma |  |  /  |
| Milano |  /  |  |

Fonte: Tirelli & Partners e Associati.

Le previsioni per la seconda parte dell'anno delineano il mantenimento dell'attuale congiuntura, con eventuali modesti rilanci limitati ad alcune localizzazioni e specifici comparti. Se a Roma ci si attende un mercato della compravendita piuttosto statico a fronte di una potenziale ripresa

per il segmento locativo, a Milano, al contrario, non si esclude un timido rilancio della domanda in acquisto, che potrebbe favorire l'incontro con l'offerta e, di conseguenza, una lieve ripresa dell'attività transattiva. Per quanto riguarda il comparto della locazione non si ravvisano i presupposti per un miglioramento a breve termine.