



Osservatorio sulle residenze esclusive
Tirelli & Partners - Nomisma
I Semestre 2013

ANNO X – n. 1

Settembre 2013

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

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

Rapporto concluso nel settembre 2013

Indice

Premessa e metodologia.....	1
2. Roma – I Semestre 2013 e previsioni II Semestre 2013.....	3
2.1 Il mercato delle abitazioni.....	4
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	5
3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali	15

Premessa e metodologia

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.

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.

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.

2. Roma – I Semestre 2013 e previsioni II Semestre 2013

2.1 Il mercato delle abitazioni¹

Tavola 2.1

Andamento del mercato abitativo a Roma (I semestre 2013)

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	↓	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↔
Numero contratti	↓	Numero contratti	↔/↓
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	3.257	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	174
Variazione semestrale media (%)	-3,5	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	-2,5
Variazione annuale media (%)	-5,3	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-4,2
Tempi medi di vendita (mesi)	7,7	Tempi medi di locazione (mesi)	4,3
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	15,5	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,4

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere.

⁽²⁾ Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma

Nel corso dei primi mesi del 2013, il mercato residenziale romano della compravendita ha continuato ad evidenziare una marcata divergenza tra offerta e domanda in acquisto, che ha portato ad una ulteriore accentuazione della disponibilità di immobili in vendita. Tali dinamiche hanno determinato una contrazione dei livelli di attività che, dopo il crollo registrato nel 2012 (-23,6% annuale), mostrano nel primo trimestre del 2013 una flessione pari all'11% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La logica conseguenza dell'attuale difficoltà è ben rappresentata dall'ulteriore allungamento delle tempistiche necessarie alla formalizzazione dei contratti: i tempi medi di vendita hanno fatto un ulteriore balzo in avanti, attestandosi in media nell'ordine dei 7,7 mesi in media (con punte di 8 mesi e mezzo in periferia). Si tratta del livello di gran lunga più elevato dall'inizio della crisi, nonché tre volte superiore rispetto a quello rilevato all'inizio dello scorso decennio. Addirittura superiori i tempi necessari per l'assorbimento della nuova produzione, ormai prossimi agli 8 mesi e mezzo, a conferma di un evidente eccesso di offerta. Si arresta, invece, la crescita del divario medio tra prezzo richiesto ed effettivo per le abitazioni usate, ora al 15,5%, e si contrae lievemente per le nuove, passando in sei mesi dal 13,5 al 12,5%. La riduzione dei prezzi su base semestrale ha raggiunto il 3,6% per le abitazioni usate e il 3,4% per quelle da ristrutturare. Anche in questo caso, la contrazione più marcata si è registrata in periferia, con flessioni

¹ Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2013.

nell'ordine del 4%. Nel corso degli ultimi anni si sta sempre più assottigliando il peso delle transazioni sostenute da mutuo sul totale delle compravendite, a testimonianza della perdurante selettività delle banche nella concessione del credito, mentre si è ormai stabilizzata la quota media di copertura del mutuo sul valore dell'immobile, che si è attestata poco sotto il 60%

Per quanto concerne il mercato della locazione, nel complesso la domanda è risultata stabile, così come l'offerta, sulla base delle indicazioni degli agenti intervistati. L'attività contrattuale si è mantenuta sui livelli dei semestri precedenti evidenziando, tuttavia, un ulteriore allungamento dei tempi medi di locazione, portatisi oltre i 4 mesi. Leggermente più contenuto rispetto a quanto rilevato sul versante dei prezzi è risultato l'arretramento dei canoni, scesi su base semestrale mediamente del 2,5%. Si sono mantenuti pressoché stabili i rendimenti potenziali lordi, consolidatisi al 5,4%, su un livello mediamente più elevato rispetto alle maggiori città italiane.

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 2013)

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

Fonte: Nuova Attici

Domanda e offerta – Nel corso della prima parte del 2013, la domanda di residenze di pregio ha mostrato andamenti differenti a seconda delle localizzazioni. Se a livello medio cittadino si può affermare che l'interesse da parte dei potenziali acquirenti sia rimasto stabile, lo stesso non può dirsi per le zone del centro storico, Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia, dove la richiesta di immobili è risultata in crescita. Al contrario, le zone Pinciano-Veneto e Prati continuano a mostrare una scarsa attrattività. Sul versante dell'offerta, nonostante l'ulteriore ampliamento, continua a ravvisarsi un deficit qualitativo che impedisce, ancora una volta, un adeguato riscontro da parte del mercato. Tali dinamiche hanno condotto ad un scarso numero di transazioni, risultate quasi ovunque in calo, ad eccezione delle zone Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia.

Motivazioni all'acquisto – Non si registrano variazioni rilevanti per quanto concerne le motivazioni all'acquisto da parte della domanda. In particolare, nel corso del primo semestre del 2013 sono tornate a manifestarsi le medesime quote rilevate all'inizio del 2012. Circa il 50% della domanda continua ad essere interessata alla sostituzione della propria abitazione, il 30% è alla ricerca della prima casa e, infine, il 20% individua in questo segmento immobiliare un'opportunità di investimento.

Tempi di vendita – Il mancato incontro tra una domanda ancora decisamente selettiva e un'offerta in costante accumulo, ha contribuito ad allungare ulteriormente i tempi medi di vendita limitatamente ad alcune zone cittadine mentre, nel complesso, la tempistica non si è modificata rispetto alla fine del 2012, attestandosi nell'ordine dei 5,3 mesi.

Tavola 2.3

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

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

Fonte: Nuova Attici

Sconti – La fase attendista del mercato di pregio romano ha contribuito a mantenere lo sconto medio rispetto al prezzo richiesto su livelli decisamente elevati. In relazione al semestre precedente, si è passati da un divario medio del 22% ad uno del 21%, con una variazione minima se rapportata ai valori del 2010 (pari al 12%). Il potere contrattuale della domanda, dovuto soprattutto alla scarsa qualità dell'offerta, ha, pertanto, continuato a mantenere elevato il differenziale tra i valori di offerta e i prezzi di riserva della clientela, nonostante la dinamica recessiva in atto.

Tavola 2.4

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

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

Fonte: Nuova Attici

Prezzi – Come appena osservato, i valori di compravendita hanno continuato, anche nella prima parte del 2013, a diminuire in misura significativa, pari, in media, al -5,5%. Si tratta di un'intensificazione rispetto alla seconda metà del 2012, quando la variazione si attestava poco al di sopra del -3,0%. In aggiunta, l'aggiustamento ha riguardato maggiormente i prezzi massimi rispetto a quelli minimi, a conferma dello scadimento del livello qualitativo dell'offerta.

Attualmente occorrono, in media, circa 9.200 €/mq per acquistare una residenza di pregio a Roma, con punte di circa 11.600 €/mq nella zona del centro storico (in forte riduzione rispetto al semestre precedente) e un minimo sceso al di sotto degli 8.000 €/mq nella zona Vigna Clara Camilluccia.

Tavola 2.5

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma (I semestre 2013)

Zona urbana	Prezzo medio minimo ⁽²⁾ (€/mq)	Prezzo medio massimo ⁽³⁾ (€/mq)	Prezzo medio ⁽⁴⁾ (€/mq)	Top prices ⁽⁵⁾ (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽⁶⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽⁷⁾ (€)
Centro storico	8.474	14.681	11.587	23.750	2.471.429	9.500.000
Pinciano Veneto	7.727	10.405	8.771	11.667	2.252.500	3.700.000
Parioli - Salario - Trieste	6.855	10.729	8.720	22.857	2.543.977	7.800.000
Prati	7.100	10.833	9.087	15.714	1.920.000	5.500.000
Vigna Clara Camilluccia	6.105	10.429	7.919	12.963	2.020.000	8.500.000
Media	7.252	11.415	9.217	17.390	2.241.581	7.000.000
<i>Variazione semestrale (in %)</i>	-4,7	-6,4	-5,5	-	-2,8	-
<i>Variazione annuale (in %)</i>	-8,3	-8,7	-8,6	-	-13,1	-

⁽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 – Il prolungamento della fase negativa ha influito anche sui prezzi *top*, che si sono ridotti in misura pari al 2,8% sul semestre. Si tratta di una flessione più che doppia rispetto a quella registrata nella seconda parte del 2012 e tra le più marcate degli ultimi anni. Tale variazione ha portato il prezzo medio complessivo poco oltre i 2,2 milioni di euro, valore che risulta distante rispetto ai 3 milioni di euro rilevati pochi anni fa. Tali dinamiche non escludono la presenza di transazioni relative ad immobili di elevato pregio, come quella realizzata per 7 milioni di euro nel corso del primo semestre dell'anno, che ne attestano unicamente l'esiguità numerica. A seguire, infatti, le due compravendite più rilevanti sono avvenute a valori in linea con i *top prices* indicati e pari, rispettivamente, a 2,5 e 1,65 milioni di euro.

Tavola 2.6
Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Roma (I semestre 2013)

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro storico	7.000.000	500	14.000	Nuovo	Appartamento cielo/terra	Edificio d'epoca nei pressi di Piazza di Spagna completamente ristrutturato. Garage con due posti auto, terrazze panoramiche a livello arredate, ascensore interno, impianti nuovi.
Centro storico	2.500.000	300	8.333	Ristrutturato	Appartamento cielo/terra	Immobile completamente restaurato in edificio d'epoca con ascensore in cristallo. Intero primo piano adibito a rappresentanza con doppio salone, soffitti alti affrescati, cucina nuova modernissima, quattro camere da letto con terrazza panoramica.
Parioli	1.650.000	370	4.459	Da ristrutturare	Appartamento	Edificio d'epoca totalmente restaurato esternamente e nelle parti comuni interne. Immobile da ristrutturare con affacci sul verde e con posti auto.

Tavola 2.7
Caratteristiche più frequentemente domandate

Zone:	Centro storico, Parioli-Salario-Trieste, Vigna Clara-Camilluccia	
Superficie:	250 mq	
Numero di camere da letto:	4	
Attributi:	 <input type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
	 <input type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
Altro:	immobile usato in edificio restaurato, con vista panoramica o con affacci sul verde, con garage o box auto.	

Fonte: Nuova Attici

Fonte: Nuova Attici

Tipologia richiesta – Le caratteristiche imprescindibili di una residenza di pregio richieste dalla maggior parte della clientela hanno subito alcune modifiche rispetto alla precedente rilevazione. La dimensione media ricercata si è riportata nell'ordine dei 250 mq, con una dotazione di almeno 4 camere da letto disponibili. Le localizzazioni più ricercate, al contrario, non sono cambiate e si confermano, pertanto, la zona del centro storico, Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia. Ulteriori

peculiarità utili ad attrarre maggiormente la domanda sono: l'eccellente stato manutentivo, la vista panoramica, il contesto verde e la presenza di un garage o di un box.

Investitori stranieri – Nel corso della prima parte del 2013 è tornata ad aumentare leggermente la quota di clienti provenienti da altri Paesi, passando dallo 0,5% all'attuale 2%. Tale quota risulta sostenuta principalmente da russi interessati a residenze situate nel centro storico o nella zona Pinciano-Veneto. Le caratteristiche richieste non sembrano, infine, discostarsi in misura significativa da quelle riportate precedentemente.

2.2.b Le locazioni

Tavola 2.8

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

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

Fonte: Nuova Attici

Domanda e offerta – La vivacità della domanda rilevata nella seconda metà del 2012 all'interno del mercato della locazione sembra essersi affievolita nella prima parte del 2013. L'unica eccezione riguarda la zona Pinciano Veneto, dove si rileva una richiesta piuttosto sostenuta di residenze di pregio. L'offerta, dall'altro lato, risulta in costante aumento, ma sempre piuttosto difforme rispetto alle esigenze della domanda che predilige immobili ristrutturati o di nuova costruzione ed eventualmente arredati. Il numero di contratti conclusi nel corso del semestre ha inevitabilmente risentito della situazione congiunturale descritta, rimanendo, pertanto, ancorato su livelli nel complesso esigui.

Tavola 2.9

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

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

Fonte: Nuova Attici

Tempi di locazione – L’attendismo della domanda rispetto ad un’offerta qualitativamente scarsa non sembra aver influenzato le tempistiche necessarie alla conclusione di un contratto di locazione. Nella prima parte del 2013, infatti, i tempi medi per giungere ad un accordo sono risultati in lieve calo rispetto al semestre precedente, attestandosi nell’ordine dei 5 mesi. Le zone più in difficoltà risultano il centro storico e la zona Prati, con tempistiche di locazione pari a 6 mesi ma, comunque, in riduzione rispetto alla seconda parte del 2012.

Tavola 2.10

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2013; €/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾	Canone medio massimo ⁽³⁾	Canone medio ⁽⁴⁾	Top rents ⁽⁵⁾
Centro storico	228	393	303	982
Pinciano Veneto	196	300	257	300
Parioli - Salario - Trieste	183	323	246	347
Prati	198	326	255	338
Vigna Clara Camilluccia	160	289	228	326
Media	193	326	258	458
<i>Variazione semestrale (in %)</i>	-5,6	-6,5	-5,9	-
<i>Variazione annuale (in %)</i>	-10,0	-7,4	-9,3	-

⁽¹⁾ I valori della tavola 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

Canoni – Nel corso della prima parte del 2013, i canoni medi delle residenze esclusive romane hanno fatto registrare una nuova riduzione, persino più marcata rispetto a quanto rilevato nella seconda metà del 2012. La variazione media pari a -5,9% sul semestre spinge, infatti, i canoni su livelli mai raggiunti prima d’ora. Si tratta di una correzione che interessa senza particolari differenze sia i canoni massimi che quelli minimi, segno di un complessivo riposizionamento dei valori di offerta rispetto a livelli che, per troppo tempo, sono rimasti invariati e distanti dalle disponibilità della domanda. Attualmente il canone medio più elevato continua ad essere rilevato all’interno del centro storico, con 327 €/mq/anno, mentre la zona più accessibile risulta essere Vigna Clara Camilluccia, dove ci si attesta sui 240 €/mq/anno.

Top rents – Anche i *top rents* hanno subito una flessione, dopo la lieve ripresa segnalata al termine del 2012, giungendo ad assestarsi attorno ai 460 €/mq/anno, a fronte dei 547 €/mq/anno rilevati nel precedente rapporto. Nonostante la flessione registrata a livello medio, all’interno di alcune localizzazioni (ad esempio nel centro storico) i canoni *top* si sono mossi in controtendenza, concorrendo a compensare il vero e proprio crollo registrato in altre zone. Dall’analisi delle locazioni con il maggior canone complessivo concluse nella prima parte dell’anno emerge comunque la debolezza del mercato: la locazione a 367 €/mq/anno di un appartamento nel centro storico si colloca su livelli più elevati rispetto alla media, ma comunque ben lontani rispetto al *top rent* della zona. Analogamente, la stipula di un contratto che prevede un canone pari a 120 €/mq/anno relativamente ad un *cottage* in zona Parioli si colloca su valori persino inferiori ai canoni minimi osservati.

Tavola 2.11

Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione a Roma (I semestre 2013) Fonte: Nuova Attici

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d’uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro storico	99.000	270	367	Da ristrutturare	Appartamento	Edificio d’epoca di soli tre piani nei pressi di Piazza di Spagna, soffitti cassettonati, terrazza a livello panoramica.
Parioli	60.000	500	120	Nuovo	Cottage	In esclusivo complesso privato fra edifici d’epoca e villini, cottage bi-livello con giardino privato e piscina panoramica.
Pinciano Veneto	56.400	350	161	Ristrutturato	Appartamento	Residenza in palazzo d’epoca con portiere, vista d’impatto su valle Giulia dalla zona di rappresentanza.

Tipologia richiesta – Nel corso della prima parte del 2013, è tornata a ridursi la dimensione media richiesta per le abitazioni in locazione, passando da 200 mq a 150 mq (con una dotazione minima di 2 camere da letto). Per quanto riguarda le altre caratteristiche, la clientela continua a prediligere residenze ristrutturate,

Tavola 2.12

Caratteristiche più frequentemente domandate

Zone:	Centro storico, Parioli-Salario-Trieste, Vigna Clara - Camilluccia			
Superficie:	150 mq			
Numero di camere da letto:	2			
Attributi:		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Altro:	appartamento nuovo/ristrutturato in edificio restaurato, arredato, con impianti a norma, con garage o box auto.			

già arredate e con la presenza di garage o posti auto.

Le localizzazioni più ricercate risultano, ancora una volta, il centro storico e le zone Parioli-Salario-Trieste. In aggiunta, una parte della domanda sembra valutare in maniera positiva anche alcune soluzioni all'interno della zona Vigna Clara Camilluccia.

Fonte: Nuova Attici

Locatari stranieri – Dopo la flessione osservata nel corso del 2012, la quota di clienti stranieri sul mercato romano è tornata a crescere, arrivando a rappresentare circa il 10% del totale. Sono principalmente russi e americani a vivacizzare il mercato, puntando principalmente sulle zone Pinciano-Veneto e Parioli. Le caratteristiche richieste risultano simili a quelle rilevate per il mercato in generale, con l'aggiunta del gradimento per i piani alti come posizione dell'appartamento.

2.2.c Rendimenti

L'analogo andamento di prezzi e canoni delle residenze esclusive romane, nel corso del primo semestre del 2013, ha determinato una sostanziale invarianza della redditività media da locazione. A fronte di un rendimento medio lordo pari al 2,8%, si segnalano valori più elevati nella zona Pinciano Veneto, dove si raggiunge una redditività nell'ordine del 2,93%, mentre all'interno del centro storico non si va oltre il 2,62%.

Tavola 2.13
Rendimento medio potenziale da locazione (I semestre 2013)

Zona urbana	%
Centro storico	2,62
Pinciano Veneto	2,93
Parioli - Salaria - Trieste	2,82
Prati	2,81
Vigna Clara Camilluccia	2,88
Media	2,80
<i>Variazione semestrale</i>	<i>-0,01</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

2.2.d Previsioni

Tavola 2.14
Previsioni del mercato della compravendita e della locazione (I Semestre 2013)

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

Fonte: Nuova Attici

Per la seconda parte del 2013 ci si attende una parziale ripresa dei principali indicatori, sostenuta da un miglioramento sul versante della domanda, sia sul mercato della compravendita che della locazione. L'interesse dovrebbe riguardare, in particolare, la zona del centro storico, dove la discesa dei prezzi potrebbe contribuire a riattivare il mercato, quella dei Parioli, che si conferma la più vivace e, infine, la zona di Vigna Clara, che rappresenta un'ottima alternativa per una domanda di fascia medio-alta rispetto ad altre localizzazioni più attraenti ma difficilmente raggiungibili.

Nonostante l'attesa circa una maggiore vivacità della domanda, per alcune zone non si profilano segnali di ripresa, a causa delle poche opportunità immobiliari come, ad esempio, accade nella zona Prati.

3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali

Nel corso della prima parte del 2013, sia il mercato di Roma che quello di Milano non hanno mostrato alcun segnale di rilancio. In particolare, il mercato delle residenze di pregio milanese ha evidenziato un andamento leggermente migliore rispetto a quello della capitale, seppure la domanda si confermi piuttosto debole e l'offerta qualitativamente insufficiente. La debolezza del quadro congiunturale del mercato milanese si è riflessa in una riduzione del divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, nonostante l'ennesima correzione al ribasso dei valori di compravendita. L'entità dell'arretramento è risultata più marcata a Roma, dove si potrebbe essere prossimi al raggiungimento dei livelli di equilibrio domanda-offerta. Tuttavia, nel mercato milanese una parte della domanda continua a differire l'acquisto nella prospettiva di una ulteriore flessione dei valori, contribuendo a mantenere ampie le tempistiche medie necessarie a concludere i contratti di compravendita. Al contrario, le tempistiche medie necessarie all'acquisto di un'abitazione di pregio all'interno del mercato romano sono risultate invariate e di gran lunga inferiori rispetto al mercato milanese. La maggiore rigidità dei prezzi che aveva contraddistinto il mercato capitolino sembra finalmente venuta meno nelle ultime rilevazioni, nonostante le aspettative di una parte non trascurabile dei proprietari continuino a rivelarsi non coerenti con la fase di mercato, come si evince dalle dimensioni dello sconto medio concesso, che pur rimanendo sostanzialmente invariato si conferma quasi il doppio rispetto al mercato milanese.

Tavola 3.1

Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive
(I semestre 2013)

	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	↔	↔/ ↑	↔	5,3	21,0	9.217	17.390	23.750
Milano	↔/ ↓	↔/ ↑	↓	15,4	11,9	8.470	14.259	19.600

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Diversamente da quanto appena descritto, i mercati delle locazioni delle residenze di pregio di Roma e Milano sembrano essersi sostanzialmente allineati nel corso degli ultimi anni. In particolare, sia i canoni medi che *top* risultano ormai pressoché omogenei tra le due città. Al contrario, si confermano le differenze nei tempi medi di locazione: a Roma sono sufficienti in media 5 mesi per arrivare alla stipula del contratto, mentre a Milano ne servono quasi il doppio per arrivare ad un accordo tra le parti.

La redditività media da locazione risente dei differenti andamenti dei prezzi nel tempo e risulta pertanto maggiore a Milano, dove i valori hanno subito flessioni piuttosto marcate dall'inizio della crisi ad oggi, spingendo i rendimenti al rialzo fino al 3,2%. A Roma, invece, il rendimento medio lordo da locazione si è attestato al 2,8%, in ragione della maggiore rigidità dei valori di compravendita registrata nel corso dell'intera fase critica.

Tavola 3.2

Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive (I semestre 2013)

	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locazione (mesi)	Canone medio (€/mq/anno)	Media top rents (€/mq/anno)	Top rent assoluto (€/mq/anno)	Rendimenti (%)
Roma	↔	↑	↔/↑	5,0	258	458	982	2,80
Milano	↔	↔/↑	↔/↑	9,7	272	467	575	3,21

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Previsioni per il II semestre 2013

Per i prossimi sei mesi si prospetta una sostanziale tenuta di tutti gli indicatori, sia nel mercato milanese che in quello romano. Tale dinamica dovrebbe essere relativa ai mercati in generale, ma non si escludono andamenti differenziati a

Tavola 3.3
Previsioni per il II semestre 2013

	Compravendita	Locazione
Roma	☹️/👍	☹️/👍
Milano		☹️

Fonte: Tirelli & Partners e Associati

livello delle singole localizzazioni. Risulta comunque evidente l'attesa di una ulteriore correzione di prezzi e canoni, non necessariamente di proporzioni rilevanti, ma comunque tale da incentivare l'interesse di una domanda che, pare comunque destinata a crescere. In particolare a Roma, si prevede un miglioramento o, comunque, una maggiore dinamicità nella seconda parte dell'anno per entrambi i comparti, mentre Milano sembra destinata a scontare una domanda ancora prudente nell'attesa del consolidamento di eventuali segnali di ripresa.