



# **Osservatorio sulle residenze esclusive**

## ***I Semestre 2015***

*Elaborato da*



**ANNO XII – n. 1**

***Ottobre 2015***

# Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2015

## **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)  
Matteo Govoni (Nomisma)

## Indice

<b>Premessa e metodologia .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Il mercato residenziale nelle grandi città – I Semestre 2015 .....</b>	<b>4</b>
1.1 Quadro congiunturale di settore .....	5
1.2 Il mercato immobiliare nelle 13 grandi città .....	7
1.3 Il mercato corporate a Milano e Roma .....	10
<b>2. Milano – I Semestre 2015 e previsioni II Semestre 2015 .....</b>	<b>14</b>
2.1 Il mercato delle abitazioni .....	15
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive .....	16
2.3 Nota metodologica .....	28
<b>3. Roma – I Semestre 2015 e previsioni II Semestre 2015 .....</b>	<b>30</b>
3.1 Il mercato delle abitazioni .....	31
3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive .....	32
<b>4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali.....</b>	<b>40</b>

## Premessa e metodologia

L'Osservatorio sulle residenze esclusive (nel prosieguo 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, società specializzata 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.

# **1. Il mercato residenziale nelle grandi città I Semestre 2015**

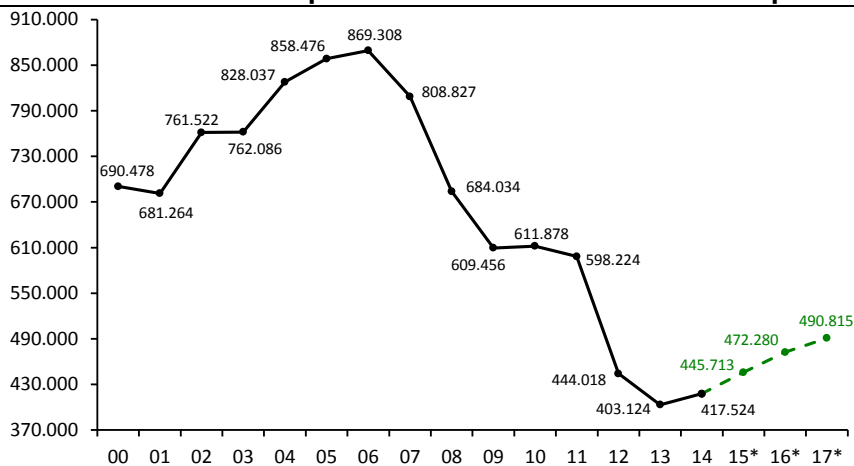
## 1.1 Quadro congiunturale di settore

La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare. L'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica, infatti, a tradursi in una dinamica inequivocabilmente espansiva delle compravendite.

Il risultato del primo trimestre dell'anno è da questo punto di vista emblematico delle difficoltà di concretizzazione delle accresciute manifestazioni d'interesse.

Figura 1.1

Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

A frenare la risalita sono fattori sia di domanda sia di offerta. Se non vi sono dubbi che la prospettiva di crescita economica abbia favorito l'impennata delle intenzioni di acquisto delle famiglie, pare altrettanto evidente la fragilità di una parte rilevante di esse e il conseguente bisogno di supporto, tanto da parte della propria rete familiare quanto del sistema bancario. Si tratta perlopiù di domanda finalizzata al soddisfacimento di un fabbisogno primario, a lungo compresso a causa della crisi, che si manifesta in maniera diretta o, in misura tendenzialmente decrescente, "mediata" da parenti prossimi, in virtù di una migliore dotazione finanziaria.

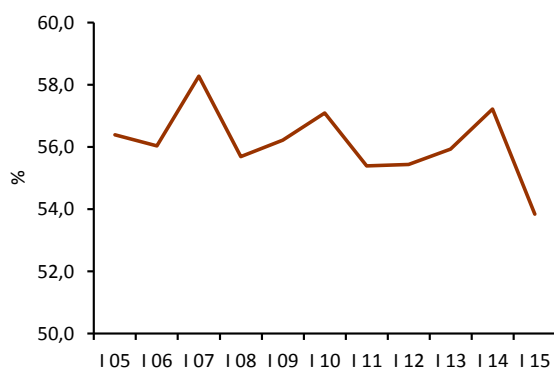
È, dunque, dalla disponibilità del sistema bancario ad accettare la scommessa sulle capacità di rimborso dei richiedenti o, in caso di default, di copertura del debito da parte delle garanzie immobiliari, che dipendono le possibilità di rilancio del settore. A tal proposito i segnali paiono meno netti ed univoci di quanto sarebbe lecito attendersi sulla base delle condizioni praticate e, più in generale, delle intenzioni dichiarate dalla maggior parte degli istituti.

L'atteggiamento nei confronti dell'allocazione in ambito immobiliare rimane tuttora prudente e selettivo, come si evince dai livelli medi di loan to value delle



operazioni finalizzate e, soprattutto, dal numero di domande di finanziamento respinte nell'ultimo periodo.

**Figura 1.2**  
**Evoluzione del loan to value medio applicato nei mutui erogati**  
(valori %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Mutuonline

**Tavola 1.1**  
**Quota di domanda che ha dovuto rinunciare all'acquisto perché non ha ottenuto il mutuo**

Città	%
Bari	30,9
Bologna	35,0
Cagliari	34,2
Catania	37,5
Firenze	22,4
Genova	23,8
Milano	27,2
Napoli	19,5
Padova	27,1
Palermo	30,7
Roma	31,6
Torino	32,6
Venezia città	12,8
Venezia Mestre	31,0
Media 13 grandi città	28,3

Fonte: Nomisma

Il sistema bancario preferisce privilegiare iniziative di portabilità, il cui livello di rischio risulta più contenuto, sia in ragione della minore esposizione residua che della disponibilità di informazioni sulle abitudini di pagamento del richiedente, piuttosto che sostenere nuove operazioni. L'effetto complessivo dell'incremento delle erogazioni registrato nell'ultimo anno risulta, pertanto, modesto e in alcun modo paragonabile all'impennata della domanda rilevata nello stesso periodo.

**Tavola 1.2**  
**13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi correnti degli immobili (%)**

	I 2013	II 2013	I 2014	II 2014	I 2015
Abitazioni nuove	-2,9	-2,0	-2,2	-1,7	-1,0
Abitazioni usate	-3,2	-2,2	-2,6	-1,8	-1,4
Uffici	-3,3	-2,3	-2,7	-1,7	-1,8
Negozi	-2,5	-1,9	-2,5	-1,7	-1,2

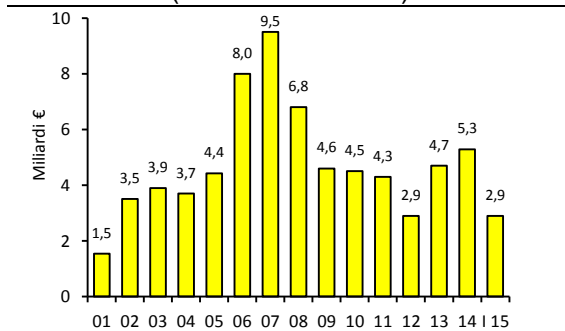
Fonte: Nomisma

Ad ostacolare la capacità di realizzo e, più in generale, le possibilità di ripresa del comparto immobiliare, ha senz'altro contribuito la rigidità dei valori rispetto al cambiamento delle condizioni di contesto. Lo sfasamento temporale con cui i prezzi hanno inaugurato la parabola discendente rispetto all'esordio della fase negativa sul versante delle compravendite ha finito per ampliare l'orizzonte recessivo. L'ulteriore flessione registrata nel primo semestre di quest'anno

s’inserisce, dunque, in un processo di graduale avvicinamento a posizioni di equilibrio, il cui raggiungimento, alla luce delle tendenze rilevate, parrebbe ormai prossimo. Si tratta di uno scenario coerente con l’irrobustimento delle prospettive di crescita economica e, con esso, della maggiore propensione del sistema creditizio ad assecondare le richieste di finanziamento per l’acquisto di abitazioni. Non dissimile risulta la situazione sul versante corporate, con l’odierno dinamismo garantito pressoché interamente dal ritrovato interesse per il nostro Paese degli operatori stranieri destinato a consolidarsi, in prospettiva, con il contributo di società e investitori istituzionali italiani.

Figura 1.3

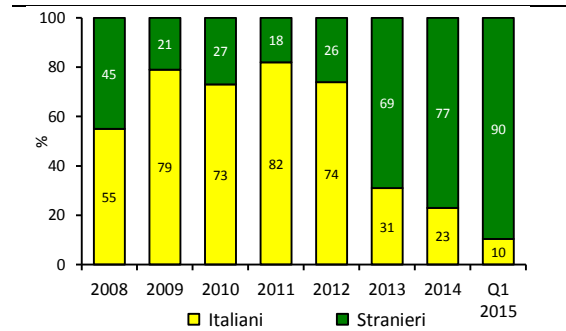
**Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (in miliardi di euro)**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e DTZ

Figura 1.4

**Italia – Investimenti corporate per origine dell’investitore (% sul totale)**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

In questo caso, tuttavia, il processo appare più lungo, non unicamente in ragione delle condizioni di contesto e di disponibilità creditizia. L’inadeguatezza qualitativa di una quota rilevante dell’offerta, associata alla modestia del repricing fin qui realizzato, rende problematico l’innesco di una spinta espansiva non circoscritta agli immobili più appetibili. L’evidente eccesso di offerta, acuito dalle esigenze di smobilizzo, pone sugli attuali teorici valori degli asset una pressione ribassista di entità superiore rispetto alle correzioni già registrate.

## 1.2 Il mercato immobiliare nelle 13 grandi città

Nel primo semestre dell’anno si è assistito al riaffacciarsi sul mercato immobiliare di una domanda potenziale che ha, tuttavia, faticato a tradursi in domanda reale; la componente dell’offerta non disposta a rivedere al ribasso le aspettative di realizzo è uscita dal mercato e si è stabilizzata la quota di immobili in vendita o in locazione; i tempi medi per finalizzare l’acquisto o l’affitto, dopo il leggero calo dello scorso anno, sono rimasti pressoché invariati;

l'ingente mole di offerta presente sul mercato ha interiorizzato l'esigenza di contenimento dei valori già in fase di proposizione riducendo leggermente, per contro, il margine concesso nel corso della trattativa; le variazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione continuano ad essere in territorio negativo, pur con intensità via via calante; le locazioni di immobili, dopo la ripresa che ha caratterizzato il 2013 e 2014, si sono stabilizzate.

Tavola 1.3

**13 grandi città – Tempi medi di vendita e di locazione**  
(mesi; primo semestre di ogni anno)

	Tempi medi di vendita (mesi)					Tempi medi di locazione (mesi)			
	2012	2013	2014	2015		2012	2013	2014	2015
Abitazioni	7,1	8,5	8,3	8,1	Abitazioni	3,5	4,2	4,0	3,9
Uffici	9,1	10,4	10,8	10,4	Uffici	6,6	7,3	7,0	6,8
Negozi	8,1	9,8	10,0	9,7	Negozi	5,9	6,7	6,6	6,3

Fonte: Nomisma

All'aumento del numero delle compravendite di abitazioni, che nel corso del 2014 ha interessato l'intero territorio nazionale (+3,5%), pur con intensità diverse, ha concorso anche il sistema bancario grazie all'allentamento della stretta creditizia e al parziale ritorno di interesse nel sostenere l'acquisto da parte delle famiglie. La maggiore apertura delle banche a finanziare gli acquisti di abitazioni, visibile nell'aumento dell'erogato e nella percezione degli stessi operatori, che dal 2014 dichiarano un progressivo allentamento dei criteri di selettività, non impedisce tuttavia un'esclusione dal mercato del credito di una parte non irrilevante di domanda potenziale di acquisto, almeno stando alle valutazioni espresse dagli agenti immobiliari. In media, nelle 13 grandi città, il 28% della domanda presente sul mercato nel primo semestre non ha ottenuto il mutuo richiesto, rinunciando così all'acquisto. Sul versante dei prezzi, la contrazione registrata nel primo semestre del 2015, assieme alle prospettive di ulteriore calo nella seconda metà dell'anno, evidenziano la tendenza recessiva che ancora caratterizza i valori immobiliari.

Tavola 1.4

**13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi correnti degli immobili**  
negli ultimi tre anni (%)

	2013		2014		2015
	I semestre	II semestre	I semestre	II semestre	I semestre
Abitazioni nuove	-2,9	-2,0	-2,2	-1,7	-1,0
Abitazioni usate	-3,2	-2,2	-2,6	-1,8	-1,4
Uffici	-3,3	-2,3	-2,7	-1,7	-1,8
Negozi	-2,5	-1,9	-2,5	-1,7	-1,2

Fonte: Nomisma

Nonostante il ridimensionamento degli ultimi anni, favorito di recente dall'adeguamento delle aspettative di realizzo da parte dei venditori già in fase di proposizione al mercato, i valori immobiliari risultano essere ancora relativamente elevati per una domanda che si mantiene debole.

Se fino a qualche anno fa la prospettiva recessiva aveva indotto l'offerta a rivedere al ribasso solo i prezzi di riserva, nell'ambito di una sostanziale "rigidità" delle richieste iniziali, a partire dal 2014 si è registrato un significativo cambiamento in termini di adeguamento delle aspettative, a dimostrazione della crescente consapevolezza delle difficoltà di alienazione. Si tratta di una dinamica ancora in atto, che si traduce in una flessione dei prezzi, di entità pressoché analoga alla revisione delle aspettative, solo in parte corretta dalla contrazione dell'effetto trattativa.

Pare essersi gradualmente attenuato lo spostamento d'interesse di una parte delle famiglie verso il mercato della locazione, riscontrabile attraverso la domanda di abitazioni in affitto che, a giudizio degli operatori, si è tradotta fino allo scorso anno in una crescita delle locazioni, ora stabilizzatasi.

Anche nel segmento della locazione, l'attesa ripresa stenta a confermarsi, sia nel segmento residenziale che in quello degli immobili per l'impresa, nonostante la leggera risalita dei rendimenti, avviata nel 2013, per effetto di una contrazione dei canoni medi di intensità inferiore rispetto a quella dei prezzi.

Tavola 1.5

**13 grandi città – Variazioni semestrali dei canoni correnti degli immobili negli ultimi tre anni (%)**

	2013		2014		2015
	I semestre	II semestre	I semestre	II semestre	I semestre
Abitazioni usate	-2,1	-0,9	-1,3	-1,2	-0,5
Uffici	-2,6	-1,6	-2,4	-1,4	-1,5
Negozi	-2,3	-1,4	-2,0	-1,6	-1,2

Fonte: Nomisma

All'interno delle aree urbane, dopo una fase di appiattimento dei rendimenti corrisposti nei sub-mercati centrali e periferici, è in corso una progressiva differenziazione, accentuatasi negli ultimi due semestri, ad indicare il prevedibile ritorno ad una maggiore eterogeneità delle performance interne ai mercati.

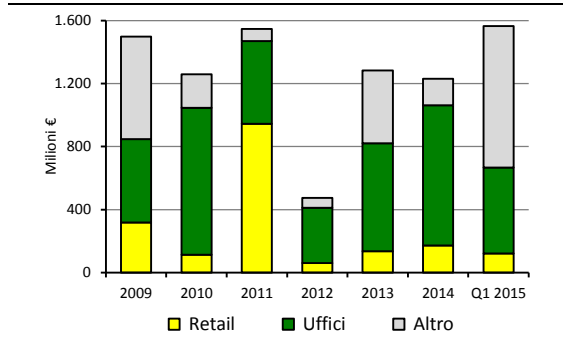
### **1.3 Il mercato *corporate* a Milano e Roma**

#### ***Milano***

Nel corso dei primi mesi del 2015, il mercato *corporate* milanese ha fatto registrare un forte aumento dell'attività transattiva rispetto al medesimo periodo del 2014. In particolare, gli 1,5 miliardi di euro investiti hanno superato l'ammontare raggiunto nel corso dell'intero 2014, evidenziando una tendenza espansiva che non deve, tuttavia, indurre a ritenere superate le criticità che frenano il rilancio del mercato cittadino. La quota principale degli investimenti, come già anticipato nel paragrafo precedente, risulta, infatti, riconducibile all'eccezionale operazione di Porta Nuova da parte del fondo sovrano del Qatar (circa 57% del totale), a cui si sono aggiunte ordinarie transazioni relative a spazi direzionali (circa 35%), e ad immobili di tipo retail (7,7%). Per quanto riguarda il mercato della locazione, il take-up rilevato a Milano nei primi mesi del 2015 è stato pari a circa 73 mila mq, valore in aumento rispetto allo stesso periodo del 2014. L'attuale offerta direzionale continua, tuttavia, a non essere in larga parte allineata con le esigenze delle grandi multinazionali e, quindi, poco attrattiva per gli investitori. La necessità di immobili di elevata qualità nelle zone centrali o più infrastrutturate della città caratterizzerà il mercato dei prossimi anni alla luce del maggiore interesse delle imprese per il comune capoluogo rispetto all'hinterland. L'esiguità di prodotto prime, a fronte di una domanda in espansione, contribuisce a mantenere elevato il tasso di sfritto, che si conferma sui livelli rilevati al termine del 2014 e pari a circa il 13,2% dello stock totale (nell'ordine di 1,6 milioni di mq non occupati).

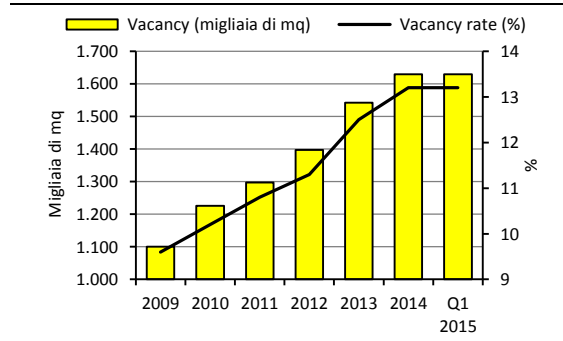
L'afflusso di capitali stranieri nel corso della prima parte dell'anno si è confermato piuttosto marcato. In particolare, gli operatori più attivi sono stati i fondi sovrani e le property companies internazionali. Queste ultime sono arrivate a rappresentare circa il 33% del totale investito. Le quote residuali sono state appannaggio di fondi immobiliari italiani e stranieri, pari rispettivamente al 5% e al 3% e, pertanto, troppo esigue per contribuire a ridare slancio al mercato.

Figura 1.5  
Milano – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

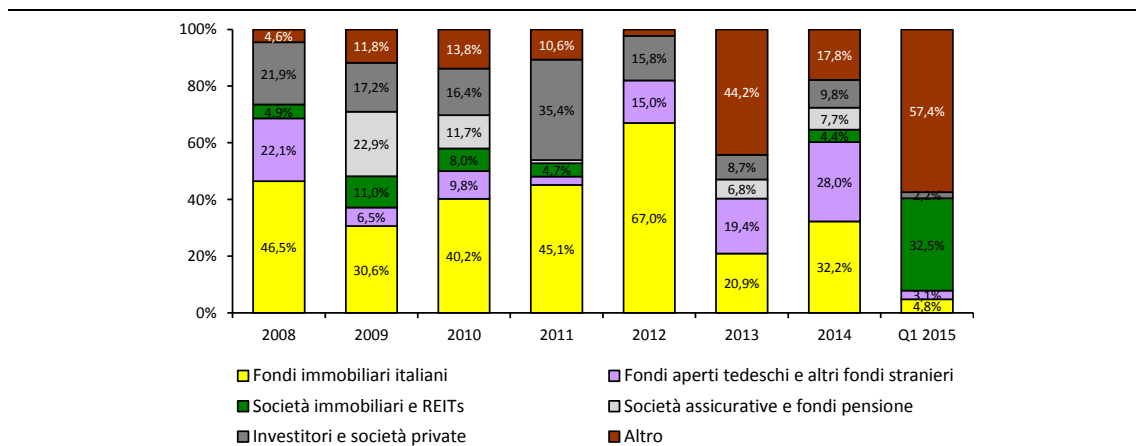
Figura 1.6  
Milano – Vacancy degli uffici corporate a Milano e hinterland



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Per quanto riguarda l'attività edilizia, nei primi mesi dell'anno sono stati ultimati circa 8000 mq di spazi direzionali nella zona di Porta Nuova. Attualmente gran parte dei cantieri avviati ha accumulato ritardi o è sostanzialmente fermo, in conseguenza delle difficoltà di assorbimento delle nuove iniziative ultimate. Nei prossimi due anni si stima che giungeranno a termine circa 190 mila mq, vale a dire una superficie in linea con l'assorbimento medio annuale del mercato milanese. Un possibile incentivo alla ripresa di cantieri attualmente in stand-by potrebbe derivare da un rinnovato interesse da parte dei gruppi bancari a rifunzionalizzare e ottimizzare i propri spazi andando a costruire nuovi uffici così da perseguire le proprie esigenze e migliorare la qualità dello stock disponibile.

Figura 1.7  
Milano – Investimenti immobiliari istituzionali per tipologia di investitore (% sul totale)



Nota: Altro include Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE

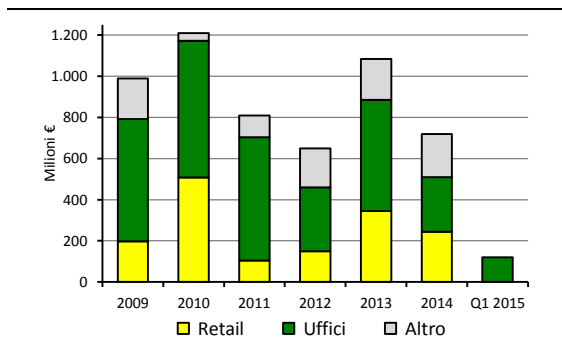
## Roma

Il mercato corporate romano è risultato anche nei primi mesi del 2015 piuttosto in affanno, con un volume di investimenti che non è andato oltre i 120 milioni di euro investiti. L'interesse da parte degli operatori stranieri, seppure non trascurabile, risulta più contenuto rispetto a quanto registrato in altre città italiane. Circa il 42% degli investimenti è stato realizzato da fondi immobiliari italiani, mentre la movimentazione riconducibile alle banche è stata pari al 36,6%. La quota restante ha visto coinvolti fondi immobiliari stranieri, attestandosi nell'ordine del 20% del totale.

L'assorbimento registrato nei primi mesi dell'anno è risultato anch'esso piuttosto esiguo e pari a circa 17 mila mq, con una riduzione del 20% rispetto allo stesso periodo del 2014. Tale flessione ha spinto al rialzo anche il tasso di vacancy, portandolo ad oltre 800 mila mq, pari all'8,7% dello stock prontamente utilizzabile.

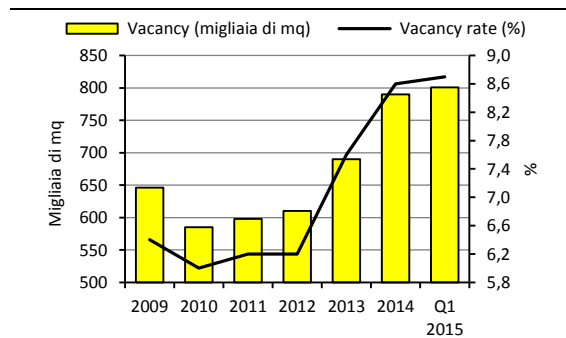
La flessione dei canoni, pur proseguendo in maniera piuttosto marcata, non riesce ancora a riattivare il comparto locativo, anche se è sempre più frequente la disponibilità di importanti immobili a valori locativi fortemente ridimensionati anche nelle zone centrali. La domanda, tuttavia, continua a privilegiare pressoché esclusivamente spazi di elevata qualità posizionati in zone semicentrali e prossime ai mezzi pubblici. Nei primi mesi dell'anno è stato ultimato un immobile direzionale nei pressi di Fiumicino di superficie pari a circa 6 mila mq. I cantieri attualmente attivi all'interno della Capitale dovrebbero portare alla realizzazione di circa 80 mila mq entro la fine dell'anno. Si tratta della nuova sede di BNP Paribas nell'area Tiburtina, il completamento dell'Europarco Business Park e la nuova sede ATAC.

Figura 1.8  
**Roma – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali**  
(milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

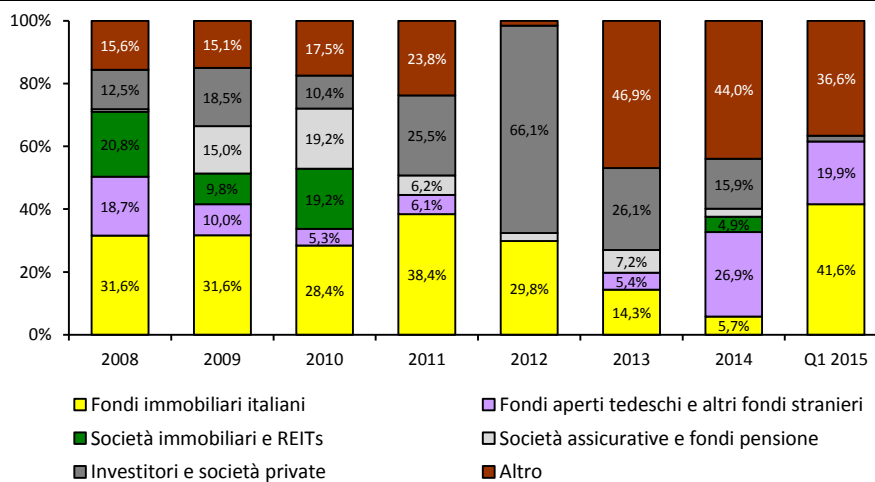
Figura 1.9  
**Roma – Vacancy degli uffici corporate**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Figura 1.10

**Roma – Investimenti immobiliari istituzionali per tipologia di investitore**  
(% sul totale)



Nota: Altro include Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE



## **2. Milano – I Semestre 2015 e previsioni II Semestre 2015**

## 2.1 Il mercato delle abitazioni<sup>1</sup>

Tavola 2.1

### Andamento del mercato abitativo a Milano

(I semestre 2015)

Mercato delle Compravendite		Mercato delle Locazioni	
Domanda	↔/↑	Domanda	↔/↑
Offerta	↔/↑	Offerta	↔/↑
Numero contratti	↔/↑	Numero contratti	↔/↑
Prezzo medio <sup>(1)</sup> (€/mq)	3.043	Canone medio <sup>(2)</sup> (€/mq/anno)	146
Variazione semestrale media (%)	-1,3	Variazione semestrale media <sup>(2)</sup> (%)	-0,8
Variazione annuale media (%)	-2,3	Variazione annuale media <sup>(2)</sup> (%)	-0,8
Tempi medi di vendita (mesi)	7,5	Tempi medi di locazione (mesi)	4,0
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	13,0	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	4,9

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

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

Fonte: Nomisma

La ripresa del settore immobiliare si sta rivelando più lenta rispetto alle attese. Nel settore residenziale si registra una lieve ripresa della domanda, a fronte di un'offerta che continua a risultare in crescita e ancora sovrabbondante rispetto alle reali capacità di assorbimento. Le zone in cui risulta più marcato il disallineamento tra domanda e offerta sono il semicentro e la periferia.

Un segnale dell'attenuazione della fase recessiva si rileva dal tendenziale incremento dell'attività transattiva, confermato dai dati sulle compravendite nel primo semestre dell'anno. Dal punto di vista dei valori si è, tuttavia, assistito ad una ripresa della spinta ribassisti, con intensità diverse a seconda delle zone cittadine e con la sola eccezione delle zone di pregio, i cui valori sono risultati in lieve crescita. Alle flessioni decisamente contenute registrate in periferia, si è contrapposto il calo ancora piuttosto marcato del centro e, soprattutto, delle zone semicentrali.

È proseguita la diminuzione del divario tra prezzo richiesto ed effettivo, sceso di un ulteriore mezzo punto percentuale sia per le abitazioni nuove (8,5%) che per quelle usate (13%). La riduzione delle richieste iniziali ha favorito la stabilizzazione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti, scese nell'ordine degli 8 mesi in media per il nuovo e dei 7,5 mesi per l'usato.

<sup>1</sup> Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2015, luglio 2015.

Non dissimile la situazione sul versante locativo, dove la domanda rimane stabile e selettiva, e l'attività contrattuale si mantiene sui livelli dello scorso semestre. Anche in questo ambito, tuttavia, è ripresa la flessione dei canoni, dopo una breve parentesi di allentamento della caduta, determinata soprattutto dalla peggiore performance delle zone semicentrali e periferiche, dove si è evidenziata una nuova diminuzione delle quotazioni. Anche su questo versante, le tempistiche di formalizzazione sono in lieve calo, seppure comunque al di sopra in media della soglia dei 4 mesi.

L'analogo trend di prezzi e canoni ha evidenziato una sostanziale stabilità della redditività potenziale lorda, ferma al di sotto della soglia del 5%, con punte del 5,4% nelle localizzazioni periferiche.

## 2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni esclusive è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore a **1.000.000** euro;
- Abitazioni con superficie minima di 50 mq, il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **40.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
  - o Quadrilatero
  - o Centro Storico
  - o Brera-Garibaldi
  - o Magenta
  - o Venezia – Manin - Giardini - Duse
  - o Zona residuale (zona virtuale formata da tutte le residenze che rispondono ai parametri indicati, ma che non sono ubicate nelle zone sopra menzionate).

## 2.2.a Le compravendite

Tavola 2.2

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

*(I semestre 2015)*

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Quadrilatero	↔	↔	↔
Centro storico	↔	↔	↑
Brera-Garibaldi	↑	↔	↑
Magenta	↑	↔	↑
Venezia-Duse	↔	↔	↔
Zona residuale	↔/↑	↔/↑	↔
<b>Media</b>	↔/↑	↔	↔/↑

Fonte: Tirelli &amp; Partners

**Domanda e offerta** – Dopo anni caratterizzati da una costante debolezza della domanda di residenze esclusive, nel corso del primo semestre del 2015 sembrano essersi palesati alcuni segnali di ripresa. Alla base del rilancio si pone la ritrovata fiducia nel futuro del Paese, unitamente alla combinazione di elementi quali l'ingente liquidità disponibile, i bassi tassi d'interesse e prezzi di riserva diminuiti negli ultimi cinque anni sino a raggiungere livelli prossimi all'equilibrio. La ripresa osservata nel corso del primo semestre emerge osservando sia l'andamento dell'indice di assorbimento, che risulta in aumento attestandosi in media al di sopra del 10%, il valore più alto 4 anni, sia il notevole incremento del numero di transazioni concluse rispetto al 2014 (+32%). Analizzando nello specifico la domanda di acquisto all'interno delle singole localizzazioni, si conferma la stabilità nel Quadrilatero, zona nella quale l'offerta è sempre limitata, mentre si assiste a un generale miglioramento nelle restanti zone, in particolare nella zona Brera-Garibaldi e Magenta, in corrispondenza delle quali si registra un netto rialzo rispetto al semestre precedente. Anche il Centro Storico mostra nel semestre un andamento molto positivo, ritornando dopo 2 anni ad un indice di assorbimento del 9%. La domanda in tutte le zone continua a mostrarsi focalizzata su abitazioni di alta qualità, un prodotto che però sul mercato milanese non è sempre facilmente reperibile.

Tavola 2.3

**Indice di assorbimento del mercato della compravendita (percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato)**

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Quadrilatero	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%	10,3%	14,3%	8,3%	22,6%	10,0%
Centro storico	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%	0,7%	8,6%	5,0%	7,9%	20,2%
Brera-Garibaldi	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%	2,2%	8,5%	10,0%	9,5%	30,8%
Magenta	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%	3,8%	6,5%	7,2%	7,1%	28,4%
Venezia-Duse	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%	3,3%	9,4%	11,1%	5,6%	7,1%
Zona residuale	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%	2,7%	6,7%	6,5%	11,0%	26,5%
<b>Media</b>	<b>10,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,0%</b>	<b>9,8%</b>	<b>23,4%</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli &amp; Partners

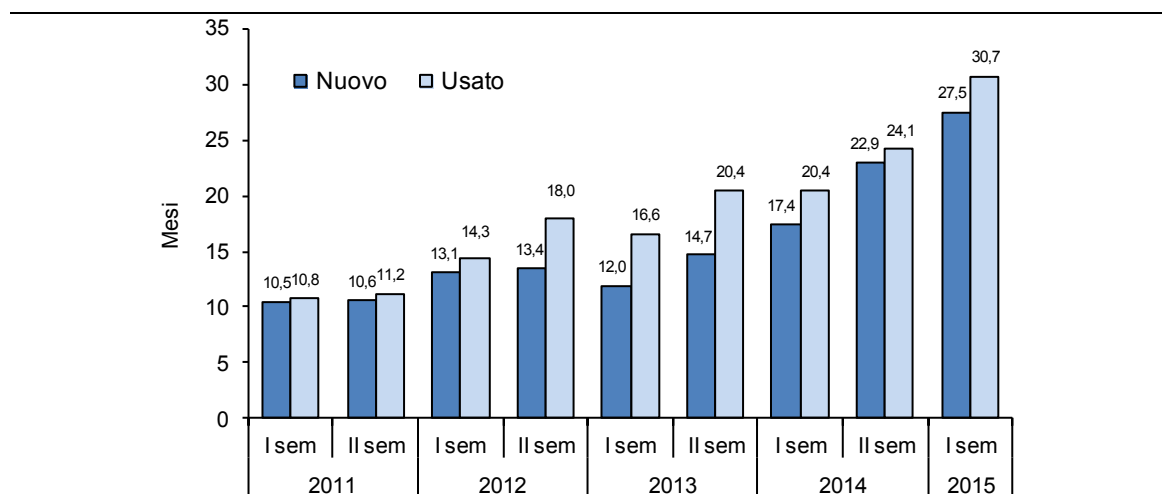
**Tempi di vendita e sconti** – Per quanto attiene agli sconti resta nella sostanza invariato il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita, che si attesta poco al di sotto del 15%. Al contrario, i tempi medi di vendita e di giacenza continuano ad allungarsi, raggiungendo rispettivamente 29,5 e 30,3 mesi, a conferma che l'offerta è in gran parte costituita da unità rimaste invendute dal passato, un segnale certo della debolezza della domanda negli ultimi anni, ma soprattutto dell'inadeguatezza degli immobili offerti sul mercato rispetto alle attese degli acquirenti. L'incremento maggiore rispetto al semestre precedente è quello relativo agli immobili venduti che risulta negativamente influenzato da due vendite che da sole assommano quasi 170 mesi di permanenza sul mercato. Depurato dalle due transazioni in questione il valore scende (di poco) a 27,9 mesi. Nel primo semestre il nuovo si vende un po' più velocemente dell'usato (27,5 vs 30,7).

Tavola 2.4

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

Semestre	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
I sem. 2015	29,5	30,3	14,9
II sem. 2014	23,7	28,3	15,2
I sem. 2014	19,8	25,5	14,3
II sem. 2013	18,8	22,5	11,4
I sem. 2013	15,4	18,1	11,9
II sem. 2012	16,5	14,0	12,8
I sem. 2012	13,9	10,6	12,4
II sem. 2011	11,1	8,7	9,7
I sem. 2011	10,7	8,4	7,9
II sem. 2010	9,3	8,0	5,4
I sem. 2010	7,5	6,8	5,0

Fonte: Tirelli &amp; Partners

**Figura 2.1**
**Evoluzione dei tempi medi di vendita degli immobili nuovi o ristrutturati e usati**


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

**Prezzi** – Dall’analisi delle variazioni percentuali dei prezzi di vendita, sia richiesti che effettivi, emerge che entrambe le serie conservano il segno negativo caratteristico degli ultimi anni. I prezzi effettivi di vendita (-0,4%) rallentano la flessione rispetto al passato e ciò rappresenta indubbiamente un segnale positivo. Constate le perduranti problematiche dello stock, in primis lo stato manutentivo degli immobili e più in generale la disponibilità di un’offerta di qualità, è possibile che tale rallentamento della flessione preannunci il raggiungimento di posizioni di equilibrio.

**Tavola 2.5**
**Serie storiche del prezzo richiesto di vendita, del prezzo effettivo di vendita e del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo**

		Prezzi richiesti di vendita		Divari valori %	Prezzi effettivi di vendita	
		€/mq	variazione % semestrale		€/mq	variazione % semestrale
2015	I sem.	8.297	-0,8	14,9%	7.060	-0,4
2014	II sem.	8.361	-0,4	15,2%	7.091	-1,4
	I sem.	8.395	-0,2	14,3%	7.193	-3,5
2013	II sem.	8.415	-0,7	11,4%	7.453	-0,1
	I sem.	8.470	-2,2	11,9%	7.459	-1,2
2012	II sem.	8.661	-1,1	12,8%	7.551	-1,5
	I sem.	8.758	-2,3	12,4%	7.668	-5,3
2011	II sem.	8.968	-0,9	9,7%	8.099	-2,9
	I sem.	9.051	-0,7	7,9%	8.340	-3,3
2010	II sem.	9.116	-0,9	5,4%	8.621	-1,4
	I sem.	9.198	-	5,0%	8.740	-

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Nelle zone di maggiore pregio dell'area milanese sono proprio le unità immobiliari più prestigiose, aventi valori che nella distribuzione dei prezzi si attestano ben oltre la media, a favorire l'incremento dei prezzi medi complessivi, recuperando su base annua quanto perso in seguito al lieve arretramento dello scorso semestre (+0,2%) a conferma che l'aumento della domanda registrato ad inizio 2015 è principalmente dovuto alla presenza di acquirenti o investitori interessati alla fascia più alta del mercato.

Tavola 2.6

**Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano – I semestre 2015**

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo <sup>(2)</sup> (€/mq)	Prezzo medio Usato <sup>(3)</sup> (€/mq)	Prezzo medio <sup>(4)</sup> (€/mq)	Prezzo medio minimo <sup>(5)</sup> (€/mq)	Prezzo medio massimo <sup>(6)</sup> (€/mq)	Top prices <sup>(7)</sup> (€/mq)	Prezzo medio complessivo <sup>(8)</sup> (€)	Prezzo massimo complessivo <sup>(9)</sup> (€)
Quadrilatero	14.089	12.899	13.391	10.734	16.604	18.641	2.341.655	8.000.000
Centro storico	9.146	8.026	8.356	7.230	9.521	15.691	1.463.266	5.900.000
Brera-Garibaldi	9.100	7.985	8.481	7.348	9.741	14.202	1.323.409	8.900.000
Magenta	9.337	8.511	8.790	6.990	10.620	16.111	1.746.952	8.000.000
Venezia-Duse	11.725	10.360	10.702	8.377	12.951	19.900	2.651.848	13.000.000
Zona residuale	7.235	6.173	6.632	5.018	8.392	11.848	1.460.650	5.890.000
<b>Media ponderata</b>	<b>8.841</b>	<b>7.974</b>	<b>8.297</b>	<b>6.724</b>	<b>9.975</b>	<b>14.714</b>	<b>1.611.613</b>	<b>7.210.123</b>
<i>Var.% semestrale</i>	-1,1%	-0,7%	-0,8%	-1,3%	0,2%		0,9%	
<i>Var.% annuale</i>	-3,0%	-0,3%	-1,2%	-1,6%	-0,2%		0,0%	
<i>Var.% quinquennale</i>	-12,2%	-9,6%	-9,8%	-14,3%	-6,2%		-16,3%	

<sup>(1)</sup> I valori della tabella sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di nuova costruzione o ristrutturate.

<sup>(3)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di stato manutentivo medio o da ristrutturare.

<sup>(4)</sup> Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio, ottenuto come media ponderata del prezzo medio al mq del Nuovo e del prezzo medio al mq dell'Usato.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> 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.

<sup>(7)</sup> Valore massimo al mq registrato nel semestre.

<sup>(8)</sup> Valore medio totale, ottenuto come media ponderata del prezzo medio totale del Nuovo e del prezzo medio totale dell'Usato.

<sup>(9)</sup> Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Per quanto riguarda le transazioni avvenute, si segnala una compravendita record in zona Quadrilatero del valore complessivo di 7 milioni di euro, una transazione avvenuta in zona Magenta per l'importo di 5,5 milioni di euro ovvero

a 6.500 euro al mq: un prezzo ampiamente sotto il mercato per una superficie però molto ampia, pari a 850 mq.

Tavola 2.7

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano - (I semestre 2015)**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Valore Box auto (€)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Quadrilatero	7.000.000	500	-	14.000	Usato	Attico	Attico con terrazzi al quinto e sesto piano e box
Magenta	5.500.000	850	-	6.471	Da ristrutturare	Appartamento	Appartamento al primo piano senza box
Magenta	4.650.000	375	-	12.400	Nuovo	Attico	Attico con terrazzi al sesto e settimo con box.

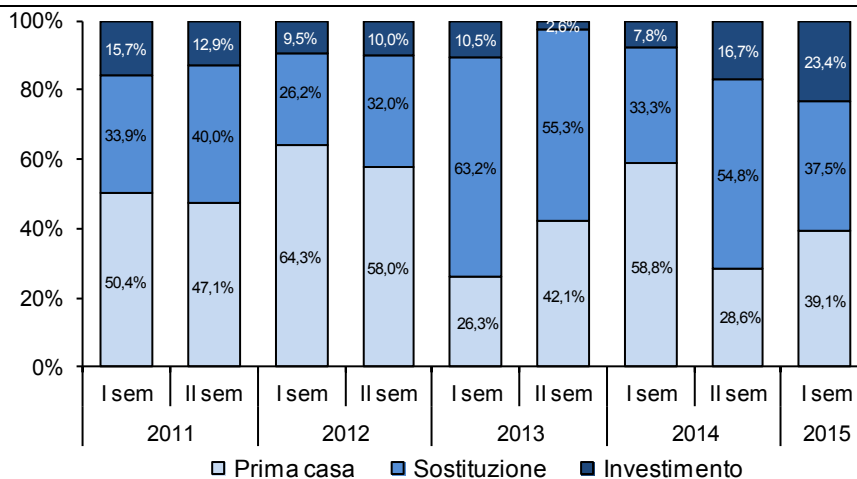
Fonte: Tirelli & Partners

**Motivazioni all'acquisto** – Ad una prima analisi risulta evidente il continuo *trend* positivo degli acquisti a scopo di investimento, a conferma del rinnovato interesse per il segmento residenziale di pregio. In seguito alla marcata contrazione del 2013, in soli tre semestri si è ritornati sui livelli registrati nel 2011, con una quota della componente investimento nuovamente nell'ordine del 25% del totale. Se a tale dato si affianca quello relativo alla ripresa degli acquisti immobiliari per la prima casa che è tornata ad attestarsi attorno al 40%, è evidente il miglioramento delle prospettive del settore delle residenze esclusive. Sono, infatti, tali componenti (a differenza dell'acquisto per sostituzione) a conferire dinamismo al mercato, liberandolo dalle problematiche connesse alla dilatazione dei tempi che invece si riscontrano quando si è costretti ad allineare un acquisto con una vendita.



Figura 2.2

**Distribuzione degli immobili venduti per tipologia di utilizzo**



Fonte: Tirelli & Partners

**Investitori stranieri** – Nel corso della prima parte del 2015 è risultato evidente che la distanza degli investitori stranieri dal mercato immobiliare milanese non è legata solo alla marginalità di Milano rispetto alle altre capitali del mondo, bensì dipende anche dalla scarsità di prodotto immobiliare adeguato agli standard internazionali e dalla pochezza dell'attività di marketing svolta dagli operatori fuori dai confini italiani. Nel primo semestre ad esempio le tre transazioni effettuate nel comprensorio residenziale dello storico Palazzo Litta di Corso Magenta hanno avuto come acquirenti solo investitori stranieri. Un progetto che ha usufruito di una visibilità internazionale molto importante in quanto la proprietà ha ospitato nel complesso alcuni espositori durante il Salone del Mobile 2015. Oltre 20 mila persone hanno visitato il complesso nella settimana in questione e tra questi 2 degli acquirenti, mentre il terzo è stato avvisato da amici presenti all'inaugurazione.

Per il resto del mercato la quota straniera sul totale degli acquirenti si conferma assolutamente residuale, nell'ordine dell'1%. I Paesi di provenienza della sparuta componente estera risultano ancora una volta quelli europei, anche se si è visto sul mercato qualche acquirente importante dalla Cina. Le zone più richieste si confermano il Quadrilatero, la zona Brera e Magenta. La domanda straniera è alla ricerca di appartamenti di rappresentanza da 250-300 mq in su, posizionati ai piani alti e dotati di superfici esterne.

## 2.2.b Le locazioni

Tavola 2.8

### Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano

*(I semestre 2015)*

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Quadrilatero	↔	↔	↔/↓
Centro storico	↔/↓	↔/↑	↔
Brera-Garibaldi	↑	↔	↑
Magenta	↔/↑	↔	↑
Venezia-Duse	↔	↔/↓	↔/↑
Zona residuale	↔	↑	↔/↑
<b>Media</b>	↔	↔	↔/↑

Fonte: Tirelli &amp; Partners

**Domanda e offerta** – L’offerta di residenze esclusive in locazione si presenta sempre abbondante in termini quantitativi, seppure ancora inadatta sotto il profilo qualitativo e per questo poco gradita da una domanda molto selettiva che esige appartamenti in condizioni di immediata abitabilità, ristrutturati e sempre più spesso anche semiarredati. Mentre in passato la realizzazione degli interventi di ristrutturazione veniva posticipata alla stipula del contratto di affitto, oggi accade che la chiusura dei contratti presupponga che l’immobile risulti già ristrutturato e arredato. In caso contrario, l’immobile offerto rischia di essere scartato a priori dai potenziali interessati.

Tavola 2.9

### Indice di assorbimento del mercato della locazione (percentuale di immobili locati sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Quadrilatero	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%	16,0%	8,7%	31,6%	40,7%	31,3%
Centro storico	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%	10,2%	11,1%	22,9%	24,4%	22,2%
Brera-Garibaldi	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%	25,0%	19,4%	19,4%	13,8%	52,4%
Magenta	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%	20,3%	22,2%	14,5%	29,3%	26,3%
Venezia-Duse	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%	18,2%	11,1%	29,4%	29,4%	45,0%
Zona residuale	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%	17,9%	13,2%	16,7%	33,3%	57,1%
<b>Media</b>	<b>22,6%</b>	<b>16,3%</b>	<b>28,6%</b>	<b>13,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>20,6%</b>	<b>27,8%</b>	<b>34,8%</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli &amp; Partners

Osservando gli indici di assorbimento si ha la conferma che a trainare il mercato degli affitti a Milano siano le zone Brera e Magenta che riescono a

soddisfare l'offerta presente rispettivamente per il 44% e il 24%. A livello cittadino, il ritorno del tasso di assorbimento al di sopra dei 20 punti percentuali, dopo la flessione del secondo semestre del 2014, si giustifica più che con un incremento della domanda, con la riduzione dell'offerta in parte conseguente al ritiro della stessa dal mercato e in parte con una politica di maggiore selezione del nostro portafoglio.

**Tempi di locazione e divari** – Rispetto al mercato della compravendita, il segmento della locazione ha mostrato segnali migliori per quanto riguarda i tempi medi di locazione e di giacenza e il divario tra canone richiesto e canone effettivo. I tempi medi di locazione si sono contratti di un terzo rispetto ai valori osservati nel secondo semestre del 2014, mentre i tempi medi di giacenza degli immobili non locati si sono mantenuti sostanzialmente stabili. Si tratta di un riflesso della politica di maggiore selezione del portafoglio che abbiamo attivato a partire dal 1 gennaio 2015 che ha portato Tirelli & Partners a privilegiare incarichi relativi ad offerta in linea con le esigenze espresse dalla domanda. Infine, nella prima parte dell'anno il divario tra canoni richiesti ed effettivi è sceso al di sotto dei dieci punti percentuali, riportandosi sui livelli osservati nel corso del 2013. Anche questo un riflesso della politica di maggiore selezione degli incarichi adottata.

Tavola 2.10

**Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano**

Semestre		Tempi medi di locazione (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (mesi)	Divario canone richiesto/effettivo (in %)
2015	I sem.	12,6	18,4	9,9
2014	II sem.	18,9	18,6	13,0
	I sem.	14,4	17,7	11,5
2013	II sem.	12,7	15,0	9,9
	I sem.	9,7	12,7	9,9
2012	II sem.	11,1	10,2	13,5
	I sem.	7,5	10,6	6,3
2011	II sem.	7,1	7,1	8,2
	I sem.	7,2	7,0	7,3
2010	II sem.	7,3	6,8	6,4
	I sem.	6,5	4,6	7,8

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli &amp; Partners

**Canoni** – Nel primo semestre del 2015 si è registrata l'inversione di tendenza nell'andamento dei canoni medi di locazione: per la prima volta dall'inizio della recessione economica si è assistito ad un aumento, seppur contenuto, dei canoni nell'ordine di +0,4% rispetto al semestre precedente. Ciò è dovuto al fatto che si è arrestata la flessione dei valori medi massimi, mentre è proseguita

la tendenza moderatamente espansiva di quelli minimi. Su base annuale i canoni medi minimi sono aumentati dell'1,1% mentre quelli medi massimi si sono ridotti del 4,0%, nonostante l'inversione di segno recente.

Tavola 2.11

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Milano, I semestre 2015**  
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo <sup>(2)</sup>	Canone medio massimo <sup>(3)</sup>	Canone medio <sup>(4)</sup>	Top rents <sup>(5)</sup>
Quadrilatero	237	385	308	545
Centro storico	220	306	258	400
Brera-Garibaldi	230	300	267	387
Magenta	220	279	245	360
Venezia-Duse	239	320	276	401
Zona residuale	205	261	237	493
<b>Media ponderata</b>	<b>223</b>	<b>303</b>	<b>261</b>	<b>420</b>
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,4%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>1,1%</i>	<i>-4,0%</i>	<i>-1,7%</i>	
<i>Var. quinquennale (in %)</i>	<i>-11,8%</i>	<i>-12,2%</i>	<i>-13,2%</i>	

<sup>(1)</sup> I valori della tabella 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 Tirelli & Partners

Per quanto riguarda i *top rents*, i valori si sono mantenuti sostanzialmente invariati in tutte le zone ad eccezione del Centro Storico, in cui si è registrato un aumento da 367 €/mq a 400 €/mq, il che ha innalzato la media complessiva riportandola sui valori del primo semestre dello scorso anno. Per quanto concerne i canoni complessivi massimi si confermano transazioni attorno ai 100.000 euro annui escluse spese.

Tavola 2.12

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione a Milano - (I semestre 2015)**

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Brera	100.000	400	250	Media	Appartamento	Secondo e terzo piano, con terrazzo
Magenta	100.000	450	222	Nuova	Appartamento	Secondo piano sull'interno appena ristrutturato
Magenta	80.000	300	267	Ottime	Appartamento	Primo piano, palazzo d'epoca

Fonte: Tirelli &amp; Partners

**Locatari stranieri** – Anche nel 2015 si conferma lo scarso interesse da parte della domanda proveniente dall'estero, che continua a rimanere residuale e pari a circa l'1% del totale. La provenienza, come per il mercato delle compravendite, è riconducibile ai soli Paesi europei, mentre le zone più richieste risultano quelle del Quadrilatero, Brera e Magenta. Le richieste dei locatari stranieri si focalizzano su immobili in perfetto stato manutentivo, a prescindere dal fatto che siano nuovi o perfettamente ristrutturati, meglio se d'epoca e dotati di arredamento, attributi e pertinenze.

**2.2.c Rendimenti**

Gli andamenti dicotomici di prezzi medi di vendita (-0,8%) e dei canoni medi (+0,4%) hanno determinato, per la prima volta dopo due anni, un lieve aumento dei livelli di redditività. Nel complesso, i rendimenti medi delle residenze di pregio milanesi sono risultati pari al 3,15%.

Tavola 2.13

**Rendimento medio potenziale da locazione (valori %)**

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Quadrilatero	2,30	2,33	2,32	2,43	2,48	2,38	2,33	2,46	2,40
Centro storico	3,09	2,96	3,08	3,10	3,03	3,01	3,09	3,09	3,11
Brera-Garibaldi	3,15	3,04	2,96	2,88	3,03	3,11	3,08	3,09	3,42
Magenta	2,79	2,86	2,99	2,95	2,97	3,00	2,91	2,82	2,93
Venezia-Duse	2,58	2,56	2,66	2,74	2,74	2,60	2,61	2,55	2,24
Zona residuale	3,57	3,48	3,40	3,48	3,46	3,39	3,31	3,38	3,55
<b>Media</b>	<b>3,15</b>	<b>3,11</b>	<b>3,16</b>	<b>3,19</b>	<b>3,21</b>	<b>3,19</b>	<b>3,18</b>	<b>3,23</b>	<b>3,28</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli &amp; Partners

### 2.2.d Previsioni

Per la seconda parte del 2015 si prevede la prosecuzione dei segnali incoraggianti rilevati nella prima parte dell'anno. Il mercato è stato sostanzialmente trainato da nuovi investitori con propensione ad anticipare i trend, elevata disponibilità economica e alla ricerca di immobili di pregio di qualità elevata, in un contesto di prezzi divenuti favorevoli e di aspettative di ripresa economica. E' ipotizzabile che nella seconda parte del 2015 e, in misura maggiore, nel corso del prossimo anno aumenti ulteriormente il numero di potenziali acquirenti, fino ad oggi frenati su posizioni attendiste per il timore di ulteriori discese dei prezzi. I valori di compravendita e gli sconti medi richiesti sembrano aver raggiunto il punto di svolta a cui potrebbe far seguito un'inversione di tendenza, che si preannuncia comunque graduale. Nel breve periodo non si attendono, infatti, aumenti dei prezzi, mentre per gli immobili di minore qualità la discesa è destinata ancora a proseguire fino all'arrivo sul mercato degli acquirenti meno esigenti e più interessati all'occasione.

Tavola 2.14

**Previsioni del mercato della compravendita per il II semestre 2015**

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↔	↔	↔	↔
Centro storico	↔	↑	↔	↓
Brera-Garibaldi	↑	↔	↑	↔
Magenta	↑	↔	↔	↔
Venezia-Duse	↔	↔	↔	↔
Zona residuale	↑	↑	↑	↔
<b>Media</b>	↔/↑	↔/↑	↔/↑	↔

Fonte: Tirelli &amp; Partners

Nei prossimi anni si prevede possano espandersi zone come Brera, che con le recenti iniziative è diventata più viva e attraente, e Magenta che, a fronte del calo dei prezzi registratosi negli ultimi anni, torna a essere ricercata come area di investimento. Le zone di stagnazione invece si prevedono essere il Centro Storico, che conferma la sua scarsa appetibilità per la difficile qualità della vita a causa della congestione e della mancanza di verde solo in parte accresciuta dall'arretramento dei prezzi, San Siro, a causa di una forte discrepanza tra domanda e offerta.

**Previsioni del mercato della locazione per il  
Il semestre 2015**

Domanda	Offerta	Numero di locazioni	Canoni di locazione
↔	↔	↔	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Tavola 2.15

Nel corso del prossimo semestre per il segmento della locazione si prevede nel complesso una sostanziale stabilità, pur con differenze anche marcate tra le diverse zone, che incontrano in maniera non uniforme le attese della domanda.

## 2.3 Nota metodologica

A partire dall'Osservatorio riguardante il primo semestre del 2011 sono state introdotte alcune modifiche alla metodologia di calcolo delle quantità riguardanti il mercato di Milano. In particolare, lo sforzo effettuato per rilevare l'informazione sullo stato di manutenzione degli immobili ha reso possibile fornire le misure dei prezzi medi degli immobili, distinguendo il nuovo/ristrutturato dall'usato. È stato dunque definito un sistema di ponderazione per far sì che dalle due quantità "pure" (usato e nuovo/ristrutturato) si potesse arrivare comunque a definire un prezzo medio generale. Inoltre, per migliorare la significatività dei valori medi calcolati, nel sistema di ponderazione è inglobata anche la differenziazione per zona di appartenenza, pesando i valori di ciascuna zona per l'effettiva quota di mercato da essa rappresentata sul totale cittadino.

Tavola 2.16  
**Sistema di ponderazione utilizzato per il calcolo dei valori medi di compravendita**

Zona	PESI		Totale
	Nuovo	Usato	
Quadrilatero	0,0222	0,0315	0,0536
Centro Storico	0,0661	0,1581	0,2243
Brera-Garibaldi	0,0581	0,0726	0,1308
Magenta	0,0743	0,1461	0,2204
Venezia-Duse	0,0122	0,0365	0,0487
Zona Residuale	0,1391	0,1831	0,3222
<b>Totale</b>	<b>0,3720</b>	<b>0,6280</b>	<b>1,0000</b>

Per limitare la variabilità del campione e permettere così confronti temporali tra quantità omogenee, si è ritenuto opportuno utilizzare un sistema di ponderazione multi-periodo che considera il numero di immobili in carico nelle ultime rilevazioni dell'Osservatorio. Nella tavola 2.16 sono stati riepilogati i coefficienti di ponderazione utilizzati in questo documento.

Tale metodologia è applicata per calcolare i valori medi dei prezzi (sia al mq che complessivi), dei tempi di vendita e dello sconto espresso come divario tra prezzo richiesto e prezzo di vendita.

In considerazione delle modifiche apportate nella metodologia, tali valori non sono più confrontabili con quelli pubblicati nelle edizioni dell'Osservatorio antecedenti al 2011. In generale, la nuova modalità di calcolo rileva prezzi medi più bassi rispetto alla precedente a causa essenzialmente del sistema di ponderazione introdotto. Tale sistema, infatti, attribuisce minor peso alle zone del Quadrilatero e di Venezia-Duse in cui si registrano i prezzi più elevati, ma che insieme rappresentano una quota del mercato inferiore all'11%, mentre enfatizza i valori della Zona Residuale, che rappresenta circa il 29% del mercato.

Anche per il mercato della locazione è stato applicato un sistema di ponderazione. Esso considera la zona di appartenenza, ma non lo stato di manutenzione, non essendo questa informazione rilevata nel campione. Con questo sistema di pesi sono stati calcolati i valori medi dei canoni, dei tempi di locazione e dei divari tra canone richiesto e canone offerto. Nella tavola 2.17 sono riportati i valori di ponderazione utilizzati per questo documento.

Per poter effettuare confronti temporali tra quantità omogenee, si è provveduto ad applicare la nuova metodologia di calcolo a partire dai valori riguardanti il primo semestre del 2010.

Tavola 2.17  
**Sistema di ponderazione  
utilizzato per il calcolo dei  
valori medi di locazione**

Zona	Pesi
Quadrilatero	0,1252
Centro storico	0,2174
Brera-Garibaldi	0,1601
Magenta	0,2450
Venezia-Duse	0,1000
Zona residuale	0,1523
<b>Totale</b>	<b>1,0000</b>



### **3. Roma – I Semestre 2015 e previsioni II Semestre 2015**

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

Tavola 3.1

#### Andamento del mercato abitativo a Roma - I semestre 2015

Mercato delle Compravendite		Mercato delle Locazioni	
Domanda	↔	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↑
Numero contratti	↔	Numero contratti	↔
Prezzo medio <sup>(1)</sup> (€/mq)	2.993	Canone medio <sup>(2)</sup> (€/mq/anno)	166
Variazione semestrale media (%)	-1,7	Variazione semestrale media <sup>(2)</sup> (%)	-0,6
Variazione annuale media (%)	-3,0	Variazione annuale media <sup>(2)</sup> (%)	-1,9
Tempi medi di vendita (mesi)	7,5	Tempi medi di locazione (mesi)	4,1
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	16,5	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,6

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

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

Fonte: Nomisma

Il mercato residenziale capitolino evidenzia la dicotomia di andamento tipica dell'attuale fase congiunturale. Ad una lenta ripresa dell'attività transattiva, per ora prevalentemente riferita al comune capoluogo, si contrappone il processo di aggiustamento al ribasso, seppure con intensità leggermente più contenuta rispetto allo scorso anno, sul fronte dei prezzi, ritornati in termini nominali al di sotto dei livelli di fine 2005 (la flessione rispetto ai picchi dei primi mesi del 2008 è ormai prossima al 19%).

Si tratta di una tendenza comune a tutto il comparto, con la sola eccezione delle zone di pregio, nelle quali sia per le abitazioni in ottimo stato sia per quelle usate, le variazioni semestrali si sono per la prima volta riportate in territorio positivo.

La progressiva attenuazione della rigidità dei prezzi è un fenomeno testimoniato dall'ulteriore ampliamento dello sconto rispetto alle richieste di inizio trattativa, passato per le abitazioni usate dal 16 al 16,5%, con punte ormai prossime al 20% in periferia.

Il risultato delle dinamiche di mercato sui valori rappresenta l'esito di spinte concorrenti: la prima di riduzione delle aspettative iniziali, riconducibile alla perdurante difficoltà di alienazione dei beni sul mercato, la seconda di abbassamento dei prezzi di riserva nel corso della trattativa.

<sup>2</sup> Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2015, luglio 2015.

A fronte della flessione dei prezzi e di un leggero incremento del numero degli scambi, che rimangono comunque su livelli ancora modesti, si è registrata una lieve contrazione dei tempi medi di vendita, attestatisi nell'ordine degli 8,5 mesi per le abitazioni nuove e dei 7,5 mesi per quelle usate.

Analogamente è risultata la situazione sul versante locativo, dove paiono rafforzarsi i segnali di miglioramento. Al consolidamento di domanda e offerta sui livelli dello scorso semestre, fanno riscontro la stabilizzazione del numero di contratti e l'attenuazione della flessione dei canoni. La perdurante difficoltà di accesso al mercato della proprietà continua a favorire il temporaneo spostamento di una parte tutt'altro che trascurabile della domanda verso il segmento locativo, seppure in misura meno marcata rispetto al recente passato. Tale fenomeno ha agevolato un'ulteriore lieve riduzione dei tempi medi di locazione, specie nelle zone periferiche. In calo sono risultate anche le tempistiche necessarie alla definizione contrattuale per gli immobili nuovi o completamente ristrutturati, ritornati nell'ordine dei 4,3 mesi.

La diversa intensità di caduta dei valori nei segmenti di compravendita e locazione ha determinato un lieve incremento dei rendimenti potenziali lordi, nuovamente attestatisi in media al 5,6%, con punte del 6% nelle localizzazioni periferiche, e una stabilizzazione del *total return* da poco ritornato in territorio positivo.

### 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 – I semestre 2015

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** – Nel corso del primo semestre del 2015, si è registrato un aumento della domanda interessata all’acquisto in tutte le zone della Capitale. A differenza del passato, anche il livello qualitativo dell’offerta sembra essere migliorato, con la presenza di numerose opportunità immobiliari in vendita di elevata qualità e pregio in grado di incontrare più facilmente le aspettative della clientela a valori divenuti più accessibili. Tali fattori hanno contribuito, dopo due semestri di sostanziale stabilità, ad un rialzo del numero delle compravendite che ha caratterizzato tutte le zone urbane, con l’eccezione della zona Pinciano Veneto che ha fatto segnare, invece, un arretramento rispetto all’ultima parte del 2014. Tali segnali tendono a confermare il maggiore dinamismo del mercato immobiliare rispetto agli ultimi anni, destinato, con ogni probabilità a consolidarsi nel corso del secondo semestre.

Tavola 3.3

#### Tempi di vendita nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma (mesi)

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Centro storico	6,0	6,0	5,0	6,0	6,0	5,5	6,0	6,0	6,0
Pinciano Veneto	6,0	7,0	7,0	6,0	5,5	6,5	7,0	5,0	6,0
Parioli - Salario - T.	4,5	5,0	5,0	4,0	4,0	4,5	5,0	5,0	4,0
Prati	5,0	8,0	6,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Vigna Clara Camill.	5,0	4,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Media</b>	<b>5,3</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</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>

Fonte: Nuova Attici

**Motivazioni all'acquisto** – I primi sei mesi del 2015 hanno evidenziato una sensibile riduzione della quota di acquisti finalizzati all'investimento, passata dal 60% dell'anno passato al 30% attuale. La quota degli acquirenti interessati alla prima casa è, invece, rimasta invariata e pari a circa il 10% degli totale. Infine, complice il ribasso dei valori, sono risultate in crescita (60%) le transazioni realizzate per esigenze di sostituzione

**Tempi di vendita e sconti** – La modesta ripresa della domanda a fronte di un'offerta complessivamente adeguata ha contribuito a riportare i tempi medi di vendita nell'ordine dei 5 mesi, su livelli analoghi a quelli registrati tra il 2012 e il 2013. In particolare, nella zona Prati la riduzione delle tempistiche è stata piuttosto marcata, a conferma dell'aumento dello standard qualitativo dell'offerta in tale localizzazione.

Tavola 3.4

**Divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma**

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Centro storico	20,0	15,0	20,0	15,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Pinciano Veneto	10,0	20,0	20,0	10,0	20,0	20,0	10,0	15,0	20,0
Parioli - Salaria - T.	20,0	15,0	15,0	18,0	20,0	10,0	25,0	20,0	15,0
Prati	15,0	15,0	15,0	10,0	20,0	30,0	20,0	20,0	10,0
Vigna Clara Camill.	20,0	10,0	15,0	10,0	25,0	30,0	15,0	10,0	10,0
<b>Media</b>	<b>17,0</b>	<b>15,0</b>	<b>17,0</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>

Fonte: Nuova Attici

**Prezzi** – La rinnovata fiducia manifestata dalla domanda non ha, tuttavia, allentato le tendenze ribassiste dei valori rilevati sul mercato delle residenze di pregio romane, con l'eccezione della zona Vigna Clara Camilluccia, dove si è invece registrato un apprezzamento dell'ordine dell'1%. Al contrario, la contrazione maggiore si è rilevata in zona Parioli con un calo in media pari al 3,1%. Nonostante i segnali positivi rilevati, si riscontra nuovamente un aumento della forbice tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo, riportatasi sui livelli del primo semestre 2014. Tale fattore segnala che la domanda e l'offerta continuano ad avere una diversa percezione del valore, nonostante la lunga fase recessiva che ha caratterizzato gli ultimi anni.

**Tavola 3.6**
**Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma – I semestre 2015**

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>	Prezzo complessivo medio <sup>(6)</sup>	Prezzo complessivo massimo <sup>(7)</sup>
	€/mq	var. % semestr.	€/mq	var. % semestr.	€/mq	var. % semestr.	€/mq	€	€
Centro storico	6.907	6,8%	12.760	-7,4%	9.657	-0,6%	21.667	2.423.333	18.000.000
Pinciano Veneto	6.937	-2,5%	11.025	3,5%	8.846	-0,7%	16.667	2.150.000	11.000.000
Parioli - Salario - Trieste	5.535	-2,8%	10.804	-3,7%	7.894	-3,1%	14.444	2.348.421	7.800.000
Prati	6.459	-0,3%	10.643	-0,1%	8.151	-0,2%	12.857	1.752.941	4.500.000
Vigna Clara Camilluccia	5.184	2,3%	8.532	-1,9%	6.616	1,0%	10.000	1.787.222	6.500.000
<b>Media</b>	<b>6.204</b>	<b>0,6%</b>	<b>10.753</b>	<b>-2,3%</b>	<b>8.233</b>	<b>-0,8%</b>	<b>15.127</b>	<b>2.092.384</b>	<b>9.560.000</b>

<sup>(1)</sup> I valori della tabella sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Valore medio del prezzo al mq degli immobili.

<sup>(5)</sup> Valore massimo al mq registrato nel semestre.

<sup>(6)</sup> Valore medio del prezzo totale degli immobili.

<sup>(7)</sup> Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

Nel segmento delle abitazioni “top”, su base semestrale si registra una stabilità del prezzo complessivo medio, confermatosi pari a 2,1 milioni di euro. Da segnalare, invece, il calo su base annua del riferimento massimo, ridottosi del 14,6%.

**Tavola 3.7**
**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita – I semestre 2015**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Prati	3.550.000	550	6.455	Nuovo	Loft Cielo Terra Autonomo	Loft con terrazza di 110 mq con vista sulla cupola di San Pietro, con area relax e SPA. Presenza di un garage per 6 posti auto.
Centro Storico	2.400.000	300	8.000	Da Restaurare	Attico	Attico in edificio di lusso e in perfetto stato manutentivo con vista unica sull'area monumentale di Roma.
Parioli - Salario - Trieste	2.200.000	320	6.875	Da Restaurare	Porzione di Villa	Edificio in stile Liberty su tre piani, soffitti alti e decorati da stucchi in gesso, pavimenti in parquet e mobilio in stile Biedermeier.

Fonte: Nuova Attici

**Investitori stranieri** – All’inizio del 2015 la presenza di investitori stranieri ha raggiunto il 10% del totale. Tale domanda, in particolare, è trainata da acquirenti provenienti dalla Russia e dal Regno Unito, che sembrano prediligere la zone del Centro storico. La tipologia abitativa maggiormente richiesta risulta l’attico inserito in un contesto esclusivo. In generale, sono ricercate soluzioni in ottime condizioni d’uso e manutenzione, dotate di vista panoramica su monumenti.

### 3.2.b Le locazioni

Tavola 3.8

#### Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma - I semestre 2015

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** – A differenza del mercato della compravendita, il mercato della locazione si è connotato per una minore vivacità, a causa di un’offerta inadeguata rispetto ad una domanda percepita in ulteriore crescita. Ciò ha frenato nuovamente l’attività contrattuale, stabilizzando il numero di contratti conclusi sui livelli del semestre precedente.

Tavola 3.9

#### Tempi di locazione nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma (mesi)

Zona urbana	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011	I sem. 2011
Centro storico	6,0	6,0	4,0	5,0	6,0	7,0	4,0	4,0	5,0
Pinciano Veneto	7,0	7,0	6,0	6,0	5,0	6,0	6,0	7,0	4,0
Parioli - Salario - T.	6,0	4,0	4,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	4,0
Prati	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0	7,0	5,0	6,0	7,0
Vigna Clara Camill.	6,0	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	4,0	6,0	8,0
<b>Media</b>	<b>6,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,0</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>

Fonte: Nuova Attici

**Tempi di locazione** – Nel primo semestre del 2015, a conferma di quanto già osservato, i tempi medi di locazione sono nuovamente aumentati, raggiungendo il valore massimo a partire dal 2011 e superando la soglia dei 6 mesi in media.

**Canoni** – Nei primi sei mesi dell'anno, il canone medio è risultato pressoché invariato rispetto al semestre precedente. Tale invarianza è la sintesi di variazioni contenute sia dei prezzi minimi (-0,1%) che dei prezzi massimi (+0,4%). Il dato medio è la risultante di andamenti eterogenei nelle varie localizzazioni, tra i quali si rileva, da un lato, il +2,7% registrato nella zona Prati e, dall'altro, il -5,0% registrato all'interno della zona Vigna Clara Camilluccia. Anche il *top rent* medio si riduce passando, in un semestre, da 469 €/mq/anno a 412 €/mq/anno, con un ribasso superiore ai dodici punti percentuali.

Tavola 3.11

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma - I semestre 2015 (€/mq/anno)**

Zona urbana	Canone medio minimo <sup>(2)</sup>		Canone medio massimo <sup>(3)</sup>		Canone medio <sup>(4)</sup>		Top rents <sup>(5)</sup>
	Valori (€/mq/anno)	var. % semestr.	Valori (€/mq/anno)	var. % semestr.	Valori (€/mq/anno)	var. % semestr.	Valori (€/mq/anno)
Centro storico	230	1,1%	398	0,7%	308	0,9%	600
Pinciano Veneto	217	2,7%	294	1,1%	271	1,6%	343
Parioli - Salario - T.	178	-2,0%	301	2,0%	233	0,2%	480
Prati	196	1,2%	310	4,5%	252	2,7%	420
Vigna Clara Camill.	160	-4,6%	221	-8,1%	197	-5,0%	216
<b>Media</b>	<b>196</b>	<b>-0,1%</b>	<b>305</b>	<b>0,4%</b>	<b>252</b>	<b>0,3%</b>	<b>412</b>

<sup>(1)</sup> I valori della tabella 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

Per quanto riguarda i contratti conclusi nel corso del primo semestre del 2015, si è registrata una contrattazione che ha raggiunto i 450 €/mq/anno nella zona Parioli-Salario-Trieste. Elementi comuni a tutte le unità transate risultano essere il perfetto stato manutentivo e l'esclusività sia dell'immobile che della vista.



**Tavola 3.12**
**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione – I semestre 2015**

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone al mq (€/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro Storico	120.000	480	250	Nuovo	Appartamento	Quarto piano in un edificio storico, con attributi d'epoca e ampie finestre su bellissimi scorci della città
Parioli – Salario - Trieste	90.000	200	450	Nuovo	Attico	Prestigioso superattico con finiture di pregio e mai abitato.
Parioli – Salario - Trieste	69.600	300	232	Nuovo	Appartamento	In esclusivo complesso con finiture di pregio. Presenza di due posti auto.

Fonte: Nuova Attici

**Locatari stranieri** – Nel corso della prima parte del 2015, la percentuale di locatari stranieri rispetto al totale si è confermata pari al 10%, in linea con quanto osservato nel corso del semestre precedente. La domanda straniera è spesso legata alla presenza delle ambasciate, localizzandosi prevalentemente nel Centro Storico e in zona Parioli, dove vengono preferite soluzioni abitative completamente ristrutturate e arredate.

### 3.2.c Rendimenti

La contrazione dei prezzi di compravendita rispetto ai canoni medi ha favorito un nuovo lieve rialzo della redditività media lorda da locazione (+0,03). I

Tavola 3.13	
<b>Rendimento medio potenziale da locazione nel I semestre 2015 (%)</b>	
<b>Zona urbana</b>	
Centro storico	3,19
Pinciano Veneto	3,07
Parioli - Salario - Trieste	2,95
Prati	3,09
Vigna Clara Camilluccia	2,98
<b>Media</b>	<b>3,07</b>
<i>Variazione semestrale</i>	<i>0,03</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

rendimenti più elevati si sono registrati nel Centro Storico, in quanto gli immobili possiedono i requisiti richiesti dai potenziali affittuari (stranieri e non). Da segnalare, rispetto allo scorso semestre, il calo dei rendimenti all'interno delle zone Pinciano Veneto e Vigna Clara Camilluccia.

### 3.2.d Previsioni

Nel corso della seconda metà del 2015 sono previsti ulteriori miglioramenti rispetto alla situazione attuale, soprattutto all'interno del segmento locativo per il quale si prospetta un rimbalzo dell'attività contrattuale a fronte di una stabilizzazione dei valori.

Tavola 3.14  
Previsioni del mercato della compravendita e della locazione per il II semestre 2015

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

Fonte: Nuova Attici

Per quanto riguarda il comparto della compravendita, invece, si prevede un ulteriore rilancio della domanda che, tuttavia, non porterà ad un aumento del numero di contratti né ad una ripresa dei valori. All'interno del quadro generale di stabilità vi saranno zone, quali Centro Storico, Prati e Parioli, destinate ad essere caratterizzate da una maggiore dinamicità, alla luce di un maggiore interesse degli acquirenti. Il Centro Storico e i Parioli, in particolare, risulteranno particolarmente appetibili in ragione della maggiore disponibilità di immobili di pregio a prezzi scontati. La zona Prati potrebbe, invece, risultare interessante a fini di investimento, vista la presenza di nuove opportunità immobiliari. Al contrario, nella zona Pinciano la congestione del traffico e la difficoltà di parcheggio dovuta alla scarsità dei posti auto disponibili rispetto agli autoveicoli in circolazione favoriranno il protrarsi della fase di stagnazione.

## **4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali**

Nel corso dei primi 6 mesi del 2015, sia a Milano che a Roma, si sono palesati segnali positivi con riferimento al segmento della compravendita. Nel capoluogo lombardo la domanda è risultata in parziale ripresa, così come il numero di transazioni. Nella Capitale, invece, si segnala una domanda in ripresa in tutte le localizzazioni con conseguente aumento del numero di compravendite. A Milano i tempi medi di vendita continuano, tuttavia, ad allungarsi, mentre a Roma non si sono registrate variazioni, con tempistiche di gran lunga inferiori rispetto al capoluogo lombardo. I divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi continuano, invece, a mantenersi su livelli elevati in entrambe le città. Sul fronte dei prezzi medi, i valori continuano a diminuire con la stessa intensità sia a Roma che a Milano (-0,8%), attestandosi nell'ordine degli 8.200 €/mq. Tale omogeneità, si registra anche nei *top prices*. Nel caso di Milano, i prezzi top sono aumentati, raggiungendo i 14.700 €/mq, mentre quelli relativi alle residenze esclusive di Roma si confermano pari a circa 15.100 €/mq.

Tavola 4.1

**Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive - I semestre 2015**

	Domanda	Offerta	Numero contratti	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo	Prezzo medio (€/mq)	Media Top prices (€/mq)	Top price assoluto (€/mq)
Milano	↔/↑	↔	↔/↑	29,5	14,9	8.297	14.714	19.900
Roma	↑	↑	↔/↑	5,3	17,0	8.233	15.127	21.667

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Per quanto riguarda il segmento della locazione romano, nel corso della prima parte del 2015 si è registrata una domanda piuttosto vivace che, a fronte di un'offerta adeguata, ha favorito un aumento dei contratti in quasi tutte le zone cittadine. Anche a Milano si è registrato un aumento del numero di locazioni, seppure con differenze anche significative tra le varie zone, nonostante una sostanziale invarianza di domanda e offerta. Le differenze nei tempi medi di locazione di Milano e Roma risultano ancora piuttosto marcate e circa doppie tra una città e l'altra. I canoni medi annui, risultano, invece, non dissimili tra le due realtà, seppure in questo caso, a differenza di quanto rilevato per i prezzi, i valori più elevati si registrino a Milano.

Per quanto concerne la redditività media lorda da locazione, la maggiore flessione dei prezzi rispetto all'andamento dei canoni ha spinto al rialzo il rendimento medio di Milano fino al 3,15%. Anche a Roma la dinamica è stata simile, con un incremento dei rendimenti medi, passati dal 3,04% di fine 2014 al 3,07% attuale.

Tavola 4.2

**Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive - I semestre 2015**

	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locazione (mesi)	Canone medio (€/mq/anno)	Media top rents (€/mq/anno)	Top rent assoluto (€/mq/anno)	Rendimenti (%)
Milano	↔	↔	↔/↑	12,6	261	420	545	3,15
Roma	↑	↑	↔/↑	6,4	252	412	600	3,07




Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

**Previsioni per il II semestre 2015**

Per la seconda parte del 2015, le previsioni segnalano una sostanziale tenuta

dei livelli attualmente raggiunti. In particolare, all'interno del segmento della compravendita, sia a Milano che a Roma la situazione pare destinata a stabilizzarsi. All'interno del mercato romano della locazione non si esclude un incremento del numero di contratti in

Tavola 4.3  
**Previsioni per il II semestre 2015**

	Compravendita	Locazione
Milano		
Roma		

Fonte: Tirelli & Partners e Associati

corrispondenza delle localizzazioni più dinamiche, favorito dall'attuale livello dei canoni e dal rilevante stock in offerta. A Milano, al contrario, il mercato della locazione mostrerà una sostanziale invarianza, in larga parte imputabile alla minore disponibilità di residenze appetibili per la domanda.