



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

ANNO VII – n. 1
Settembre 2010

Osservatorio sulle residenze esclusive – Tirelli & Partners/Nomisma

Commissionato da:

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

Redazione a cura di:

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

Responsabile del progetto

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

Team di progetto

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

Rapporto concluso nel settembre 2010

Indice

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

2. Milano – I Semestre 2010 e previsioni II Semestre 2010

2.1 Il mercato delle abitazioni¹

Tavola 2.1

Andamento del mercato abitativo a Milano, I Semestre 2010

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	↔	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↔/↑
Numero contratti	↔	Numero contratti	↔
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	3.528	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	159
Variazione semestrale media (%)	-0,4	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	-1,2
Variazione annuale media (%)	-2,0	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-4,8
Tempi medi di vendita (mesi)	5,5	Tempi medi di locazione (mesi)	3,7
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	8,9	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	4,6

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere.

⁽²⁾ Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma.

Il mercato abitativo milanese, nel corso del primo semestre del 2010, sembra essersi stabilizzato in seguito alla lieve ripresa osservata nella seconda parte del 2009. Se, da un parte, la domanda di abitazioni, che aveva mostrato segnali di recupero nella passata rilevazione, negli ultimi mesi pare essersi stabilizzata, dall'altra, l'offerta è risultata ancora piuttosto consistente. Ciononostante, il numero delle compravendite non è aumentato rimanendo sui volumi osservati al termine del 2009.

La situazione non è risultata molto differente in riferimento al segmento delle locazioni: anche in questo caso la domanda non è parsa interessata alle abitazioni che si sono rese disponibili sul mercato locativo viste le difficoltà dei proprietari a concludere una compravendita negli ultimi anni. Pertanto, il numero di contratti di locazione è rimasto, anch'esso, pressoché invariato.

A riprova della situazione di attesa del mercato delle compravendite, i tempi medi di vendita rimangono inalterati rispetto al 2009 e pari a 5,5 mesi. Tuttavia tale evoluzione cela una forte dicotomia tra le zone di pregio e del centro storico, dove i tempi risultano più contenuti e pari a 4 mesi, e la periferia, dove, al contrario, il tempo medio di vendita raggiunge addirittura i 7 mesi. I tempi medi di locazione, invece, aumentano di poco raggiungendo i 3,7 mesi, in media.

¹ Si veda "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. II/2010.

L'unico segnale positivo deriva dalla riduzione dello sconto medio praticato sul prezzo richiesto che passa dall'11,1% all'8,9%, ma anche in questo caso si notano andamenti contrastanti a seconda delle localizzazioni considerate.

Che la ripresa stenti a concretizzarsi è possibile dedurlo soprattutto dall'andamento dei valori medi di compravendita e dei canoni: le variazioni, infatti, risultano anche per questo semestre negative sebbene siano risultate comunque inferiori a quelle rilevate nel secondo semestre del 2009. In particolare sono i canoni medi a cedere maggiormente con un -1,2% sul semestre rispetto ad una variazione del -0,4% relativa ai prezzi medi. Nonostante tale andamento, i rendimenti medi da locazione rimangono inalterati rispetto all'ultimo dato del 2009 e pari al 4,6%.

La seconda parte del 2010 potrebbe riservare una lieve ripresa delle contrattazioni con prezzi inalterati o in lieve calo. Per quanto riguarda il comparto delle locazioni, al contrario, gli operatori intervistati prevedono il mantenimento della situazione attuale con canoni in flessione.

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 ad **1.000.000** euro;
- Abitazioni il cui canone di locazione è superiore ai **250** 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 2010

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
Quadrilatero	↔	↓	↔	↔	9,9	3,0
Centro storico	↔	↑	↔	↔	9,5	5,1
Brera-Garibaldi	↑	↔	↑	↔	7,3	5,3
Magenta	↑	↔	↔	↔	10,5	5,0
Venezia-Duse	↔	↔ / ↓	↔	↔ / ↑	11,0	3,2
Zona residuale	↑	↑	↔	↔ / ↓	10,4	5,2
Media	↑	↔	↔	↔	10,0	4,9

Fonte: Tirelli & Partners.

Domanda e offerta – La domanda di abitazioni di pregio, nel corso del primo semestre del 2010, è risultata ancora in crescita se si considerano tutte le localizzazioni osservate nel complesso. In realtà gli andamenti sono stati eterogenei a seconda delle zone considerate. In particolare, le zone Magenta, Brera-Garibaldi e la zona residuale sono risultate le più attive con una domanda in ripresa più accentuata di quanto invece sia accaduto per le zone del Quadrilatero, del Centro Storico e Venezia-Duse.

Ad una domanda ormai in crescita da tre semestri continua a corrispondere un'offerta insufficiente sia sotto il profilo quantitativo, sia sotto quello qualitativo.

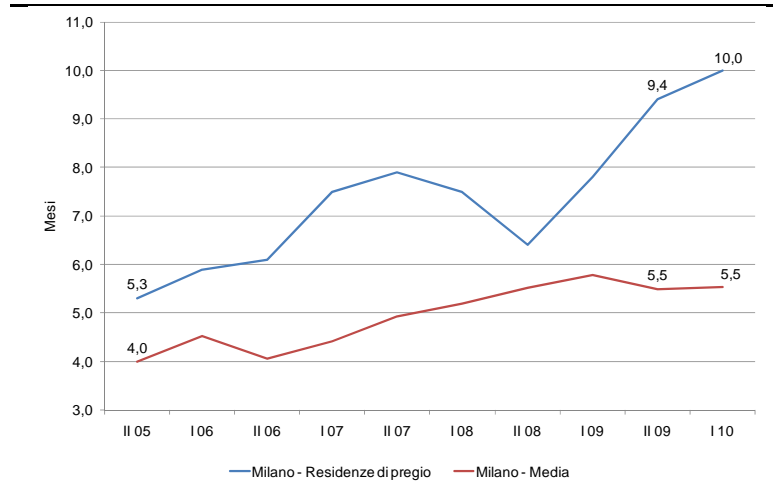
Nonostante vi siano stati alcuni miglioramenti rispetto al secondo semestre del 2009, il numero di contratti di compravendita è risultato, in media, invariato tranne che per la zona Brera-Garibaldi dove i contratti stipulati sono aumentati in forza di un sostenuto interesse nei confronti di tale localizzazione e di un'offerta meno insufficiente di quanto avvenga nelle altre zone.

Un'ulteriore indicazione della ripresa della domanda e dell'interesse verso l'acquisto di abitazioni di pregio intervenuti tra il primo semestre del 2009 e il primo del 2010 deriva dall'aumento delle telefonate ricevute e degli appuntamenti richiesti per ogni annuncio pubblicato. In particolare, nel periodo citato, il numero medio di telefonate per annuncio è praticamente raddoppiato mentre il numero di appuntamenti per annuncio è triplicato grazie ad un significativo incremento della percentuale di appuntamenti per ogni telefonata ricevuta (dal 25% al 36%).

Tempi di vendita – I tempi medi di vendita si allungano ulteriormente nella prima parte del 2010 e raggiungono ormai i 10 mesi, circa il doppio rispetto alle abitazioni “normali”. All’interno della zona del Quadrilatero, che nel corso del 2009 aveva fatto registrare una contrazione di circa un mese, i tempi di vendita sono tornati a dilatarsi arrivando a circa 10 mesi. Anche i tempi di vendita nelle zone Magenta e del Centro storico registrano una dilatazione e raggiungono, rispettivamente, i 10,5 e i 9,5 mesi. L’unica localizzazione a manifestare un miglioramento è stata la zona Brera-Garibaldi

Figura 2.1

Tempi medi di vendita (mesi)

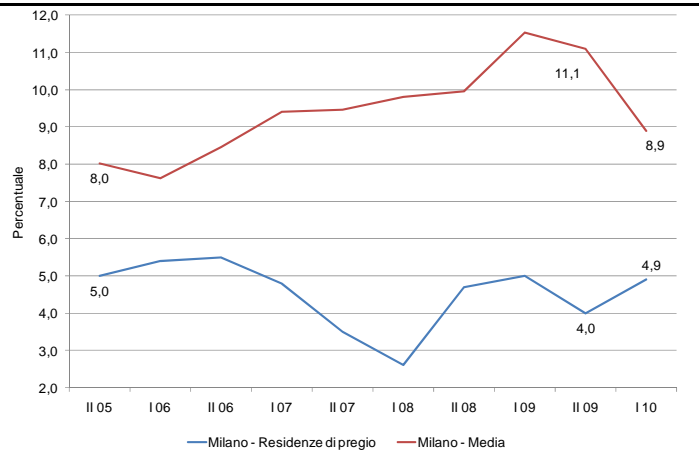


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Nomisma.

(evidentemente la più vivace sotto il profilo dell’interesse da parte della domanda) dove i tempi medi passano dai 7,7 ai 7,3 mesi. E’ un risultato che ancora una volta evidenzia che dove l’offerta è quantitativamente maggiore e qualitativamente più allineata all’offerta, la domanda è più agile nel decidere l’acquisto. Infine, la zona Venezia-Duse, come nella passata rilevazione, risulta la zona in cui occorre più tempo per concludere un contratto di compravendita ossia 11 mesi. Come già osservato su questa circostanza pesa la quantità complessiva dell’offerta decisamente limitata considerato che la zona in questione è di gran lunga la più piccola tra quelle osservate.

Sconti – Nel primo semestre del 2010 lo sconto praticato ha subito un incremento rispetto al semestre precedente, passando dal 4,0% al 4,9%, rimanendo comunque molto al di sotto del valore registrato per la città nel suo complesso (8,9%). Ancora una volta si osserva che il prezzo delle residenze esclusive non è elastico rispetto ai tempi di vendita dal momento che si attendono mediamente 10 mesi per vendere, se i valori offerti per l'acquisto sono reputati distanti da quanto richiesto dal venditore.

Figura 2.2
Divario prezzo richiesto/effettivo
(in %)



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

Prezzi – A partire dalla rilevazione di questo semestre è stata introdotta nell'osservatorio una rilevazione che distingue le singole residenze esclusive in funzione dello stato di manutenzione. Pertanto da questo semestre sono stati rilevati i prezzi di abitazioni di pregio usate e quelli di abitazioni nuove o completamente ristrutturate. Considerate le *location* estremamente centrali il campione statistico delle prime è decisamente più ampio di quello delle seconde, che comunque sono presenti grazie a pochi selezionati interventi immobiliari su edifici cielo-terra o ad attività di *trading* su singole unità immobiliari che acquistate in stato di manutenzione deficitario, sono oggetto di una completa ristrutturazione finalizzata alla rivendita.

Nel 1° semestre 2010 sembra essersi arrestata la fase di contrazione dei prezzi di compravendita che aveva portato, nel precedente rapporto, a registrare, per la prima volta, una variazione negativa dei valori medi. Se si esclude dal calcolo la zona residuale, in quanto zona non geografica, tali valori sono, infatti, aumentati dello 0,9%. Tale variazione è dovuta, principalmente, alla ripresa dei prezzi medi minimi passati da un -1,0% ad un +1,2%, mentre i prezzi medi massimi, hanno mostrando più contenuta pari allo 0,7%.

La localizzazione in cui viene richiesto il prezzo medio più elevato è risultata, ancora una volta, il Quadrilatero con circa 19.000 € al mq. Il prezzo medio

complessivo per una residenza esclusiva è passato dai 2,2 milioni di euro della fine del 2009 ai 2,3 milioni di euro della prima parte del 2010.

Tavola 2.3

Prezzi di abitazioni di pregio a Milano, I Semestre 2010

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio Nuovo/Ristrutturato (€/mq)	Prezzo medio Usato (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽¹⁾ (€)	Top prices (€/mq)	Prezzo massimo complessivo ⁽²⁾ (€)
Quadrilatero	14.492	19.000	16.746	20.000	16.514	4.090.000	20.000	12.000.000
Centro storico	7.190	10.072	8.631	9.304	8.369	1.490.000	22.571	7.900.000
Brera-Garibaldi	7.000	9.460	8.230	10.140	8.067	1.140.000	13.333	4.000.000
Magenta	7.400	11.120	9.260	10.209	8.986	2.030.000	15.714	9.000.000
Venezia-Duse	11.458	14.400	12.929	13.111	12.888	3.910.000	18.705	13.000.000
Zona residuale	5.444	8.158	6.801	7.396	6.525	1.350.000	12.738	6.700.000
Media	8.831	12.035	10.433	11.693	10.225	2.335.000	17.177	8.766.667
Var. % semestrale ⁽³⁾	1,2	0,7	0,9	-	-	-	-	-

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

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

⁽³⁾ Variazione semestrale calcolata escludendo la Zona residuale.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

Top Prices – Una curiosità del primo semestre del 2010 è che per la prima volta il Centro Storico strappa al Quadrilatero lo scettro della zona con il *top price* più elevato. La notizia è davvero da considerare solo una curiosità legata alla immissione sul mercato di una abitazione particolarmente straordinaria. In particolare, il valore massimo relativo al Centro Storico è stato pari a circa 22.500 € al mq rispetto ai 20.000 € del Quadrilatero.

Nel semestre la media dei *top prices* si attesta a quota 17.000 €/mq rispetto al valore del semestre precedente pari a € 13.500. Un incremento “spiegato” principalmente da Centro Storico e da Venezia-Duse.

Per quanto riguarda l’abitazione di maggior valore complessivo oggetto di compravendita, nel semestre in questione il primato è appannaggio della zona Venezia-Duse con due vendite di circa 5,8 e 4,8 milioni di euro.

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

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Venezia-Duse	5.800.000	324	17.901	Buona	Appartamento	Quarto piano senza ascensore, no box auto
Venezia-Duse	4.800.000	292	16.438	Buona	Appartamento	Quinto piano, terrazzo con vista panoramica, no box auto
Quadrilatero	3.600.000	244	14.344	Da ristrutturare	Appartamento	Stabile d'epoca, quinto piano, terrazzo, box auto

Fonte: Tirelli & Partners.

Motivazioni all'acquisto – Nella prima parte del 2010 è aumentata ulteriormente la quota di acquirenti che hanno acquistato un'abitazione di pregio per motivi di investimento passando dal 16% al 19,5%. Aumenta, nuovamente, la percentuale di coloro che intendono acquistare per sostituire la propria casa, dal 19% al 23%, ma rimane comunque al di sotto dei livelli osservati prima della crisi. Infine, la quota di chi compra un immobile di pregio come prima casa torna ai livelli di inizio 2009 con un quota pari al 57% rispetto al 65% del dicembre passato. Dal confronto di tali valori con quelli relativi al mercato residenziale cittadino rilevati da Nomisma, è possibile notare come la percentuale di coloro che acquistano per motivi di investimento è circa il doppio per le abitazioni di pregio rispetto alle abitazioni civili in generale. Ciò avviene a discapito di coloro che acquistano per sostituire la propria abitazione che per le abitazioni "normali" risulta, in media, più elevata (34,1%) rispetto alle abitazioni "top" (23,4%).

Tipologia richiesta – Le principali caratteristiche richieste per una residenza di pregio consistono, innanzitutto, in una dimensione media di circa 200 mq con almeno 3 camere da letto. È importante che l'abitazione sia posta ai piani alti in modo tale da avere una buona luminosità e affacci prestigiosi. Altri attributi richiesti sono la presenza di un box auto o comunque di un garage ed eventualmente di una terrazza. Il contesto d'epoca è certamente una caratteristica importante che può incrementare la desiderabilità dell'abitazione.

Investitori stranieri – Anche nel corso della prima parte del 2010 la quota di investitori stranieri è rimasta inalterata e pari al 2% probabilmente a causa del prolungarsi della fase di assestamento dell'economia che sta ancora coinvolgendo l'Europa e il resto del mondo. La provenienza principale rimane, pertanto, l'Europa occidentale data la vicinanza territoriale. Le caratteristiche richieste non variano e, dunque, la domanda si orienta ancora verso abitazioni

di 200 mq meglio se all'interno di un palazzo d'epoca che, eventualmente, possa essere sede di rappresentanza. Le zone più ricercate rimangono il Quadrilatero, il centro storico e Magenta.

2.2.b Le locazioni

Domanda, offerta, contratti – Nel corso del primo semestre del 2010 è proseguita la contrazione, già iniziata nella seconda parte del 2009, della domanda di abitazioni di pregio in locazione. Anche verso le zone del Quadrilatero e Magenta, che erano risultate più stabili, l'interesse sembra essersi raffreddato. In tale contesto, solo la zona Venezia-Duse mostra una domanda invariata. Dal lato dell'offerta la situazione risulta sostanzialmente immutata rispetto alla passata rilevazione e, dunque, dalla combinazione di tali tendenze risulta una flessione generalizzata del numero di contratti stipulati. I canoni di locazione registrano, anch'essi, una lieve correzione al ribasso soprattutto in quelle localizzazioni in cui la domanda si è rarefatta maggiormente.

Tavola 2.5

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

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni di locazione	Tempi di locazione (mesi)
Quadrilatero	↔/↓	↔/↑	↔/↓	↓	8,4
Centro storico	↔/↓	↑	↔/↓	↓	6,0
Brera-Garibaldi	↔/↓	↔	↔/↓	↔	6,6
Magenta	↔/↓	↔	↓	↔/↓	6,5
Venezia-Duse	↔	↔	↔/↓	↔	7,5
Zona residuale	↓	↑	↓	↓	8,6
Media	↔/↓	↔/↑	↔/↓	↔/↓	6,9

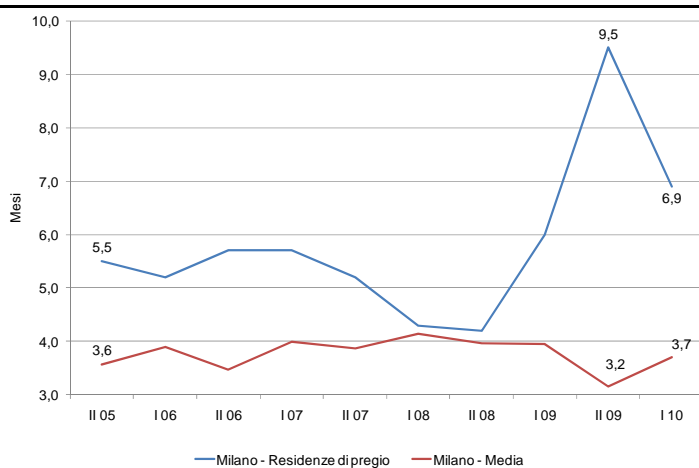
Fonte: Tirelli & Partners.

Tempi di locazione – Nonostante la situazione di difficoltà del mercato locativo, i tempi medi di locazione tendono a contrarsi in maniera significativa passando da 9,5 a 6,9 mesi. E' una riduzione che trova giustificazione nella dimensione del campione osservato.

Quello della locazione è, come indicato, un settore che nel semestre in questione ha aggravato la sua crisi riducendo ulteriormente il numero di transazioni. In un campione statistico ridotto poche transazioni particolarmente veloci hanno sulla media effetti depressivi.

**Tempi medi di locazione
(mesi)**

Figura 2.3



E' importante non dare a questa riduzione una interpretazione "positiva". Sebbene in forte riduzione infatti, come mostrato nella figura 2.3, il valore di 6,9 mesi è molto più alto di quelli rilevati a partire dal 2005. Ribadiamo dunque che il settore delle locazioni si trova in profonda crisi. Crisi che forse potrà essere invertita dalla novità fiscale della "cedolare secca" qualora

venisse confermata nei prossimi mesi dal Governo.

Canoni – Come già osservato precedentemente, i canoni medi di locazione flettono rispetto al 2009 pressoché nella stessa misura sia nei minimi sia nei massimi (-4,3-4,4%²). In media, un'abitazione di pregio, a Milano, può essere affittata a 272 euro al mq contro gli € 282 del semestre precedente.

Tavola 2.6

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

Zona urbana	Canone medio minimo	Canone medio massimo	Canone medio	Top rents ⁽¹⁾
Quadrilatero	300	400	350	525
Centro storico	190	252	221	472
Brera-Garibaldi	244	330	287	600
Magenta	250	300	275	395
Venezia-Duse	245	337	291	455
Zona residuale	180	230	205	393
Media	235	308	272	473

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

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

² Variazioni calcolate senza la zona residuale.

Top rents – Anche il settore delle locazioni mostra una curiosità nei *top rents*. Per la prima volta, infatti, la zona Brera-Garibaldi si è guadagnata lo scettro di più cara. Resta comunque poco più di una curiosità riconducibile ad una casa particolarmente straordinaria immessa sul mercato da un investitore professionale che ha ritenuto di chiedere un canone così elevato potendosi permettere il rischio di vedersela rifiutare dal mercato o comunque non vederla assorbire a breve.

Confrontando le transazioni effettivamente avvenute nel corso della prima parte del 2010, la situazione appare coerente con le passate rilevazioni. Le abitazioni locate al maggior canone sono state rispettivamente nella zona Venezia-Duse a 400 euro al mq e nella zona del Quadrilatero a 286 euro al mq, con canoni annui complessivi pari a 120.000 €.

Tavola 2.7

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

Zona	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Venezia-Duse	120.000	300	400	Ottima	Appartamento	Quinto ed ultimo piano con terrazzo
Quadrilatero	120.000	420	286	Ottima	Appartamento	Quinto piano con terrazzo, arredato
Quadrilatero	105.000	200	525	Ristrutturato	Appartamento	Quarto piano senza terrazzo

Fonte: Tirelli & Partners.

Tipologia richiesta – Caratteristiche preferibili per concludere un contratto di locazione sono: una dimensione media dell'abitazione di circa 180 mq con almeno 3 camere da letto, un garage e un terrazzo. Le localizzazioni preferite sono la zona Brera-Garibaldi e la zona Magenta. Altri attributi richiesti sono un contesto d'epoca, condizioni interne che consentano l'immediato utilizzo senza dover effettuare lavori di ristrutturazione, la cucina arredata e la presenza di armadiature fisse. Si può dire definitivamente che nel mercato delle locazioni è cambiato il prodotto richiesto. Di questo cambiamento l'offerta spesso non si è accorta, contribuendo ad aggravare la crisi per la distanza sempre maggiore tra ciò che è richiesto e ciò che è offerto.

Locatari stranieri – Nel corso del primo semestre del 2010 è rimasta inalterata la quota di locatari provenienti dall'estero ossia pari al 2,5%. Tale quota, come osservato per le compravendite, è ormai rappresentata solamente da cittadini comunitari europei in seguito all'esaurirsi dell'interesse da parte di russi. Le caratteristiche richieste da parte dei locatari esteri sono allineate a quelle

considerate standard nei loro Paesi ovvero condizioni interne che consentano l'immediata agibilità e la presenza di cucina arredata.

2.2.c Rendimenti

Tavola 2.8

Rendimento medio potenziale da locazione, I Semestre 2010

Zona urbana	%
Quadrilatero	2,1
Centro storico	2,6
Brera-Garibaldi	3,5
Magenta	3,0
Venezia-Duse	2,3
Zona residuale	3,0
<i>Media</i>	2,6
Variazione semestrale media	-0,1

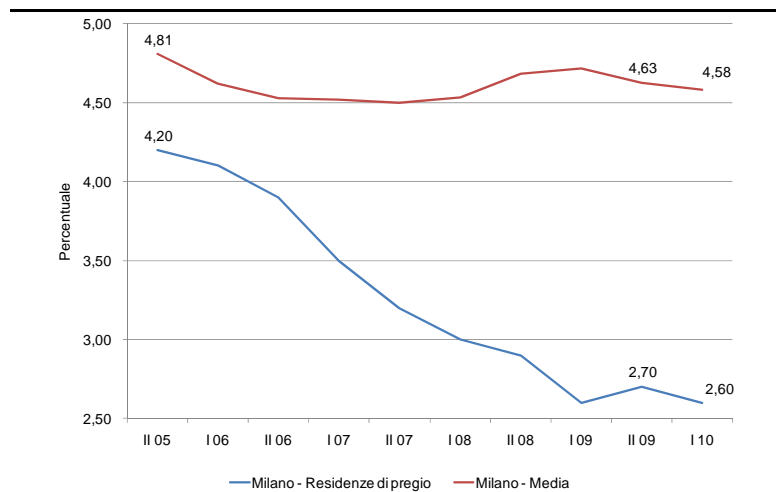
Nel primo semestre del 2010, i rendimenti medi da locazione per le abitazioni di pregio, si attestano al 2,6% proseguendo la tendenza riflessiva inaugurata nel 2005, questo in forza di una debolezza maggiore dei canoni rispetto ai prezzi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

Da notare il gap fra il segmento di pregio e quello generalista che testimonia la minore rischiosità strutturale di un investimento in asset di lusso (minore rendimento associato ad un minore rischio).

Figura 2.4

Rendimento medio potenziale da locazione (valori percentuali)







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

2.2.d Previsioni

La seconda parte del 2010 sarà caratterizzata da una sostanziale tenuta del mercato in riferimento alle compravendite. Nonostante in alcune localizzazioni l'offerta sia risultata in lieve crescita, nel complesso permane una strutturale insufficienza di abitazioni di pregio, dovuta ad oltre quarant'anni di iniziative immobiliari di tipo conservativo e, soprattutto, limitate a pochi edifici.

Lo sviluppo dei progetti Porta Nuova (Isola-Garibaldi) e Citylife (Fiera-zona residuale) potrebbero, d'altro canto, garantire un ampliamento dell'offerta tale da permettere una fase di espansione più marcata. In attesa di tali

Tavola 2.9

	Compravendita	Locazione
Volume contratti		
Valori		

Fonte: Tirelli & Partners.

sviluppi, i valori di compravendita dovrebbero mantenersi inalterati.

Diverso il discorso in merito al mercato delle locazioni che potrebbe essere oggetto a partire dal 1/1/2011 di una vera rivoluzione con l'introduzione dell'imposta cedolare secca sugli affitti. La novità della "cedolare secca" (ammesso che venga confermata e che l'aliquota sia effettivamente incentivante) potrà invertire il *trend* solamente se, a fronte di una fiscalità più leggera, i proprietari saranno disponibili ad effettuare interventi di adeguamento delle loro proprietà che vadano incontro alla domanda. Intendiamo dire che una mera riduzione dei canoni non sarà sufficiente per incrementare il numero di transazioni.

Considerato che la decisione ufficiale dovrebbe essere presa verso la fine dell'anno, ci sembra probabile che l'intero segmento potrà vivere nel breve (II semestre 2010) una fase di stallo per poi eventualmente riprendersi a partire dal 2011.

4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali

Il mercato delle residenze esclusive ha mostrato segnali di ripresa in seguito alla fase di raffreddamento che lo aveva investito, sebbene con una connotazione meno accentuata rispetto al mercato immobiliare “generalista” a partire dalla seconda parte del 2008. Ciononostante, si registrano ancora andamenti negativi in corrispondenza del segmento della locazione, più in affanno rispetto a quello delle compravendite.

Per quanto riguarda quest’ultimo, sia a Roma che a Milano la domanda di abitazioni di pregio è aumentata nel corso dei primi mesi dell’anno senza, tuttavia, trovare un riscontro in un’offerta, rimasta sostanzialmente invariata. Da ciò deriva una fase caratterizzata da volumi di compravendita stabili in attesa di sviluppi futuri.

Per acquistare un immobile di pregio a Roma, occorrono, in media, circa 5 mesi ossia la metà del tempo necessario a concludere un contratto a Milano. Tuttavia, alle abitazioni milanesi, al prezzo richiesto viene generalmente applicato uno sconto medio pari a circa il 5%, dato inferiore rispetto alla capitale, dove, invece, il divario raggiunge il 12%.

I prezzi medi superano, in entrambe le città i 10.000 €/mq, ma Milano supera Roma (seppure di poco) sia sul prezzo medio, ma soprattutto sui *top prices*.

Anche per quanto riguarda il *top price* assoluto, Milano conferma il suo primato con circa 22.500 €/mq.

Tavola 4.1

Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive – I Semestre 2010

	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	⇔/↑	⇔	⇔	10,0	4,9	10.433	17.177	22.571
Roma	↑	⇔	⇔	4,7	12,0	10.044	15.644	21.277

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

La situazione all’interno del comparto locativo è invece diversa tra Roma e Milano. Nella capitale la domanda e l’offerta di abitazioni di pregio hanno mostrato segnali di ripresa che, tuttavia, non hanno portato a incrementi apprezzabili dei volumi contrattuali. Diversamente, a Milano, la domanda ha accusato una ulteriore flessione che ha comportato una riduzione del numero dei contratti stipulati.

Nel corso del primo semestre del 2010, è risultato più facile, in termini di tempo, locare un’abitazione di pregio a Roma (5 mesi) piuttosto che a Milano (circa 7 mesi) con canoni ormai sostanzialmente uguali.

Milano, tuttavia, ha fatto registrare comunque i *top rents*, sia medi che assoluti, più elevati.

Per quanto riguarda i rendimenti medi da locazione, in entrambe le città la flessione dei canoni e la tenuta dei prezzi ha comportato una ulteriore riduzione della redditività media delle abitazioni di pregio che raggiunge, dunque, il 2,7% per Roma e il 2,6% per Milano.



Tavola 4.2

Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive – I Semestre 2010

	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locaz. (mesi)	Canone medio (€/mq/pa)	Media top rents (€/mq/pa)	Top rent assoluto (€/mq/pa)	Rendimenti (%)
Milano	↔ / ↓	↔ / ↑	↔ / ↓	6,9	272	473	600	2,6
Roma	↑	↔ / ↑	↔	5,0	270	370	400	2,7

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

Previsioni per il II semestre 2010

	Compravendita	Locazione
Milano		 / 
Roma	 / 	

Fonte: Tirelli & Partners e Associati.

Le previsioni per il secondo semestre relative alla città di Roma indicano una fase di ripresa per la compravendita.

A Milano, i giudizi sono invece più cauti. Ci si aspetta una fase di sostanziale invarianza dal lato

delle compravendite.

In entrambe le città si prevede una fase di stallo sul mercato delle locazioni in attesa di chiarimenti sull'introduzione dell'imposta cedolare secca sugli affitti. Tale fase interlocutoria avviene però in due mercati molto diversi essendo quello di Roma dinamico, mentre quello di Milano asfittico.