



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

COMPRAVENDITE & AFFITTI

Abitazioni esclusive: Roma viva, Milano ferma

Nella capitale sconti maggiori e tempi più rapidi per concludere le trattative. A Milano proprietari più determinati a mantenere le posizioni iniziali e meno affari. Quotazioni, canoni e prezzi top

Negli ultimi cinque anni l'andamento della variabile prezzo di vendita per la città di Milano ha sempre indicato un incremento nel segmento "esclusivo" del mercato immobiliare, come testimoniato dai dati dei prezzi medi registrati dal 2006 al 2010. Con la sola eccezione della minima diminuzione percentuale registrata nel secondo semestre 2009, i prezzi medi di vendita al metro quadro sono cresciuti costantemente, addirittura del 55% in 5 anni (Fonte: Osservatorio delle residenze esclusive Tirelli & Partners - Nomisma). È un dato eccezionale, soprattutto considerando quanto accaduto in altri mercati europei.

Occorre però domandarsi se il solo prezzo medio sia la variabile chiave per giudicare un mercato immobiliare in generale e in particolare quello milanese, che soffre da decenni per la scarsità e staticità dell'offerta e per un immobilismo sostanziale nei nuovi sviluppi.

I TEMPI DI VENDITA
Prendiamo allora in considerazione anche i tempi medi di vendita, che mostrano una dinamica altrettanto sorprendente. Appare evidente un trend di dilatazione da sei mesi a un anno dei tempi necessari per concludere una trattativa. E lo sconto medio applicato rispetto alla richiesta iniziale? In questo caso non

I QUARTIERI DI PRECIO

- MILANO
 - Quadrilatero
 - Centro storico
 - Brera - Garibaldi
 - Magenta
 - Duse Palestro

- ROMA
 - Salario
 - Parioli
 - Pinciano Veneto
 - Centro storico
 - Prati
 - Camilluccia

A ROMA SI VENDE IN 5 MESI, A MILANO CI VUOLE UN ANNO

SECONDO SEMESTRE 2010 (COMPRAVENDITE)

	DOMANDA	OFFERTA	NUMERO CONTRATTI	TEMPI DI VENDITA (mesi)	DIVARIO % PREZZO RICHIESTO ED EFFETTIVO	PREZZO MEDIO (euro/mq)	MEDIA TOP PRICES (euro/mq)	TOP PRICE ASSOLUTO (euro/mq)
Roma	▲	■ / ▼	■ / ▼	4,9	16,0	10.279	16.641	25.000
Milano	■	■	■	11,8	5,7	10.546	17.846	24.014

PIÙ RICHIESTA DI AFFITTI A ROMA, MA CANONI PIÙ BASSI CHE A MILANO

SECONDO SEMESTRE 2010 (LOCAZIONI)

	DOMANDA	OFFERTA	NUMERO CONTRATTI	TEMPI DI VENDITA (mesi)	DIVARIO % PREZZO RICHIESTO ED EFFETTIVO	PREZZO MEDIO (euro/mq)	MEDIA TOP PRICES (euro/mq)	TOP PRICE ASSOLUTO (euro/mq)
Roma	▲	■ / ▲	■	4,8	256	354	400	2,5
Milano	■	■	■	9,3	283	506	754	2,7





MERCATO IMMOBILIARE | REAL ESTATE

IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI DI PREGIO A MILANO

ZONA	SECONDO SEMESTRE 2010		NUMERO COMPRAVENDITE	PREZZI	TEMPI DI VENDITA	*RICHIESTO/EFFETTIVO (N %)
	DOMANDA	OFFERTA				
Quadrilatero	■	■	■	■ / ▲	14,4	2,7
Centro storico	■ / ▼	■ / ▲	■	■	11,1	5,7
Brera-Garibaldi	▲	■	■ / ▲	▲	8,7	5,3
Magenta	▲	■	■	■ / ▲	14,2	4,4
Venezia-Duse	■	■ / ▼	■ / ▼	■	13,8	4,4
Zona residuale	■	■ / ▲	■	■	11,1	6,7
Media	■	■	■	■ / ▲	11,8	5,7

ci possiamo sorprendere più di tanto: se i prezzi sono saliti vertiginosamente e altrettanto hanno fatto i tempi di vendita, è ragionevole ipotizzare che non si siano fatti sconti ai compratori. E così è stato: dal 2006 alla fine del 2010, seppur con andamenti altalenanti che derivano dalla volatilità del campione, il dato medio dello sconto concesso dai venditori è rimasto lo stesso, intorno al 5-6%. A Roma abbiamo prezzi medi sostanzialmente analoghi, intorno ai 10.300 euro/mq, ma tut-



I due mercati, accomunati per il livello dei prezzi, appaiono in realtà profondamente diversi nella dinamicità

to un altro mercato per quanto riguarda i tempi medi di vendita delle abitazioni esclusive, che nel secondo semestre del 2010 sono stati pari a 4,9 mesi (mentre ricordiamo che a Milano la media è stata di 11,8 mesi). Nello stesso periodo il divario tra prezzo richiesto ed effettivo è stato rispettivamente del 16% a Roma contro il 5,7% di Milano. Milano e Roma: due mercati che oggi vengono spesso accomunati per il riferimento ai prezzi, ma che appaiono invece profondamente diversi per quanto riguarda la dinamicità: quello romano sicuramente più vivace

PREZZI DELLE ABITAZIONI DI PREGIO A MILANO

ZONA URBANA	SECONDO SEMESTRE 2010						TOP PRICES (euro/mq)	PREZZO MAX COMPLESSIVO ¹⁰ (euro)
	MINIMO (euro/mq)	MASSIMO (euro/mq)	PREZZO MEDIO (euro/mq)		USATO (euro/mq)	COMPLESSIVO ¹¹ (euro)		
Quadrilatero	14.423	19.733	17.078	18.631	15.525	5.980.000	24.014	14.360.000
Centro storico	7.466	10.222	8.844	9.384	8.545	1.590.000	22.571	7.900.000
Brera-Garibaldi	7.225	10.203	8.714	9.809	8.374	1.170.000	13.333	4.000.000
Magenta	7.941	10.774	9.357	10.095	9.137	2.180.000	15.714	9.000.000
Venezia-Duse	11.058	14.470	12.764	12.520	12.846	3.930.000	18.705	13.000.000
Zona residuale	5.125	7.909	6.517	7.203	6.233	1.390.000	12.738	6.700.000
Media	8.873	12.219	10.546	11.259	10.110	2.706.667	17.846	9.160.000
Var. sem. (in %) ¹²	1,2	2,1	1,7	-	-	-	-	-



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI MAGGIOR VALORE COMPLESSIVO VENDUTE A MILANO

SECONDO SEMESTRE 2010						RICHIESTO EFFETTIVO
ZONA	PREZZO COMPLESS. (euro)	SUPERFICIE (mq)	PREZZO AL MQ (euro)	CONDIZIONE D'USO	TIPOLOGIA ABITATIVA	ATTRIBUTI E PERTINENZE
Quadrilatero	6.300.000	450	14.000	Da ristrutturare	Appartamento	Settimo piano, terrazzo con vista panoramica, no box auto
Magenta	5.600.000	500	11.200	Buona	Appartamento	Sesto piano con terrazzo, box auto triplo
Quadrilatero	3.420.000	228	15.000	Buona	Appartamento	Ottavo piano con terrazzo, no box auto

e propenso ad accettare sconti maggiori a fronte di tempi più rapidi per la conclusione delle trattative; quello milanese che, anche a fronte di una domanda sostenuta, mostra invece proprietari più determinati a tenere le posizioni iniziali.

La domanda che sorge spontanea, guardando i dati, è allora questa: stiamo parlando di mercati in salute oppure no?

Se consideriamo i soli prezzi, siamo sui valori massimi di sempre. Se aggiungiamo i tempi di vendita e gli sconti, non siamo più sicuri dell'ottima salute, poiché è anche ipotizzabile che per la particolare dinamica ritardata del mercato immobiliare sia possibile avere prezzi in salita anche a fronte di una domanda non particolarmente brillante.

MA SUI VOLUMI NON CI SONO DATI

Cosa ci manca quindi per un giudizio ponderato? Il numero effettivo delle transazioni. Il volume degli scambi rimane infatti l'indicatore più significativo per valutare un mercato commerciale, e quello dell'immobiliare di prestigio non sfugge alla regola.

Sfuggono però i dati veri, almeno in Italia. Negli Stati Uniti la trasparenza delle transazioni avvenute e il consueto pragmatismo hanno portato a una semplice definizione di quello che è il segmento di pregio del mercato: tutte le transazioni che in valore assoluto ricadono nel primo decile ne fanno parte. Perciò il mercato vale il 10% del totale e il nume-

ro delle transazioni è costantemente rilevato statisticamente. I top prices fanno notizia, ma l'andamento reale del mercato è giudicato secondo il criterio dei volumi di compravendite.

COME DEFINIRE LE CASE DI PREGIO?

Stante l'indisponibilità di dati certi sui prezzi di tutte le transazioni, Tirelli e Nomisma - per la pubblicazione dell'Osservatorio delle residenze esclusive - ricorrono a un duplice criterio: il prezzo al metro quadro e l'ubicazione nelle zone cosiddette di pregio (la location).

Per trovare una proxy adeguata a individuare l'indicatore unico più genuino del trend del mercato (il numero effettivo



CANONI DELLE ABITAZIONI DI PREGIO A MILANO

ZONA URBANA	SECONDO SEMESTRE 2010		(euro/mq/anno)	
	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MEDIO ¹⁾	TOP RENTS ²⁾
Quadrilatero	327	419	373	754
Centro storico	225	317	271	472
Brera-Garibaldi	230	332	281	600
Magenta	246	303	275	375
Venezia-Duse	221	331	276	441
Zona residuale	190	250	220	393
Media	240	325	283	506

CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI CON GLI AFFITTI PIÙ ALTI A MILANO

SECONDO SEMESTRE 2010						
ZONA	CANONE COMPLESS. (euro)	SUPERFICIE (mq)	CANONE ANNUO AL MQ (euro)	CONDIZIONE D'USO	TIPOLOGIA ABITATIVA	ATTRIBUTI E PERTINENZE
Quadrilatero	135.000	355	380	Ristrutturato	Appartamento	Quinto piano con terrazzo
Centro storico	128.000	450	284	Ottima	Appartamento	Ottavo piano con terrazzo
Venezia-Duse	100.000	250	400	Ristrutturato	Appartamento	Quinto piano senza terrazzo



MERCATO IMMOBILIARE | REAL ESTATE

delle transazioni) Tirelli & Partners ha proceduto a un'analisi che, partendo dai dati dell'Agenzia del Territorio e normalizzando le transazioni effettivamente avvenute nelle aree di pregio, è arrivata a individuare i seguenti dati. In sostanza a Milano le transazioni immobiliari complessive hanno sofferto molto nel 2009 rispetto al 2008 (-8%); quelle relative al segmento di prestigio in modo eclatante (-31%). Nel 2010 si vede un ritorno sui livelli del 2008. Anche a Roma le transazioni complessive sono diminuite nel 2009 rispetto al 2008 (-9%); in confronto a Milano, però, il calo di quelle relative al segmento di prestigio appare meno significativo (-8,5%). Nel 2010 si registra un notevole incremento sul totale rispetto al 2009 (+11%) e soprattutto nel segmento di prestigio (+22%). Appare inoltre evidente che la "densità" delle



IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI DI PREGIO A ROMA

ZONA	SECONDO SEMESTRE 2010			RICHIESTO/EFFETTIVO		
	DOMANDA	OFFERTA	NUMERO COMPRAVENDITE	PREZZI	TEMPI DI VENDITA	DIVARIO PREZZI (IN %)
Centro storico	▲	▼	▼	▲	6	20
Pinciano Veneto	▲	▼	▼	▲	4	15
Parioli - Salario - Trieste	▲	■	■ / ▲	■ / ▲	4,5	20
Prati	▲	▼	▼	▲	6	15
Vigna Clara Camilluccia	▲	▲	▲	■	4	10
Media	▲	■ / ▼	■ / ▼	■ / ▲	4,9	16

PREZZI DELLE ABITAZIONI DI PREGIO A ROMA

ZONA URBANA	SECONDO SEMESTRE 2010					
	MINIMO (euro/mq)	MASSIMO (euro/mq)	PREZZO MEDIO (euro/mq)	COMPLESSIVO ⁽¹⁾ (euro)	TOP PRICES (euro/mq)	PREZZO MAX COMPLESSIVO ⁽²⁾ (euro)
Centro storico	9.340	14.540	11.940	3.080.000	25.000	10.000.000
Pinciano Veneto	9.070	12.072	10.571	2.980.000	12.727	4.000.000
Parioli - Salario - Trieste	7.200	13.068	10.134	2.900.000	21.429	15.000.000
Prati	7.950	10.830	9.390	1.770.000	11.667	3.000.000
Vigna Clara Camilluccia	7.000	11.716	9.358	2.590.000	12.381	8.500.000
Media	8.112	12.445	10.279	-	16.641	-
Var. rispetto al I sem. 2010 (in %)	0,6	3,5	2,3	-	-	-



transazioni di residenze esclusive in confronto al peso dello stock immobiliare complessivo della città sia molto maggiore a Roma (5,5%) che a Milano (2,9%), alimentando una vivacità relativa di gran lunga più significativa. Peraltro Roma dispone di un'area di residenze esclusive molto più ampia di quella di Milano. Non solo. La sola zona definita Centro di Roma è significativamente più ampia dell'intera area residen-



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI MAGGIOR VALORE COMPLESSIVO IN VENDITA A ROMA

SECONDO SEMESTRE 2010

ZONA	PREZZO COMPLESS. (euro)	SUPERFICIE (mq)	PREZZO AL MQ (euro)	CONDIZIONE D'USO	TIPOLOGIA ABITATIVA	ATTRIBUTI E PERTINENZE
Parioli	15.000.000	700	21.429	Ristrutturato	Attico	Immobile restaurato e rifinito esteso sull'intero piano, con terrazza panoramica a 360° fornita di piscina di buone dimensioni.
Centro storico	10.000.000	400	25.000	Ristrutturato	Attico	Edificio d'interesse storico, attico restaurato in modo avveniristico, con terrazza di 100 mq arredata e attrezzata.
Vigna Clara - Camilluccia	8.500.000	700	12.143	Ristrutturato	Villa	Esclusivo complesso privato, restaurato da noto designer milanese, spazi interni modernissimi, piscina coperta di dimensioni olimpioniche, giardino con prato all'inglese e pini marittimi, sofisticati impianti di sicurezza.

ziale esclusiva di Milano. Le aree di prestigio di Roma valgono 13,44 kmq, il triplo di Milano. Ma è plausibile che i big spender romani siano tre volte quelli milanesi?

Verosimilmente no. Da ciò si può concludere che per due terzi dei "big spender" milanesi sia estremamente difficile trovare una casa esclusiva, stante la scarsità dell'offerta disponibile. E dunque la scelta deve per forza cadere su soluzioni subottimali per quel tipo di clientela. Ma nelle zone cosiddette residua-

li la qualità degli alloggi certo non brilla. L'indicazione che emerge è che a Milano esiste uno spazio rilevante per ampliare il mercato "esclusivo" con riqualificazioni importanti nelle aree oggi non considerate propriamente di pregio, come l'Isola, la zona della vecchia Fiera, Porta Nuova e Garibaldi. Non a caso sono oggi in corso progetti importanti proprio in queste aree, sia di grande respiro (Porta Nuova, Bosco Verticale, Citylife) che di singoli sviluppi (via Volturmo).



ROMA
Via Gullì

CANONI DELLE ABITAZIONI DI PREGIO A ROMA

SECONDO SEMESTRE 2010

ZONA URBANA	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MEDIO	TOP RENTS
Centro storico	245	285	265	400
Pinciano - Veneto	260	300	280	330
Parioli - Salaria - Trieste	256	298	277	390
Prati	220	270	245	350
Vigna Clara - Camilluccia	185	243	214	300
Media	233	279	256	354

CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI CON GLI AFFITTI PIÙ ALTI A ROMA

SECONDO SEMESTRE 2010

ZONA	CANONE COMPLESS. (euro)	SUPERFICIE (mq)	CANONE ANNUO AL MQ (euro)	CONDIZIONE D'USO	TIPOLOGIA ABITATIVA	ATTRIBUTI E PERTINENZE
Pinciano Veneto	180.000	400	450	Da ristrutturare	Villa storica	Edificio di bellezza monumentale con parco secolare
Parioli	180.000	400	450	Nuovo	Attico	Esclusivo complesso privato, con terrazza arredata e attrezzata di 300 mq
Pinciano Veneto	180.000	250	720	Usato	Attico	Edificio di interesse storico, terrazza panoramica di 300 mq, garage