



Residenziale Transazioni in ripresa per il segmento delle case di pregio, trainate dagli acquirenti esteri. Specie a Roma

LUSSO SENZA FRONTIERE

IL MERCATO DELLE CASE DI PREGIO A MILANO E ROMA

Prezzi richiesti di abitazioni di pregio a Roma e Milano - 1° semestre 2015

	Prezzo medio Nuovo (€ al mq)	Prezzo medio Usato (€ al mq)	Top prices (€ al mq)	Prezzo max complessivo (€)	
ROMA	Barberini	12.000	10.000	17.000	2.400.000
	Ripetta	13.000	11.000	19.000	4.800.000
	Monti Parioli	11.000	8.500	16.000	2.760.000
	Piazza di Spagna	21.000	18.000	26.000	4.850.000
	Piazza Navona	21.000	16.000	25.000	5.060.000
	Condotti	20.000	13.000	27.000	3.960.000
	Piazza del Popolo	13.500	11.000	16.000	4.650.000
	Pinciano	11.000	7.000	16.000	5.600.000
	Vigna Clara	8.800	5.500	9.800	2.450.000
	Prati	10.500	6.500	12.500	2.350.000
MILANO	Quadrilatero	14.089	12.899	18.641	8.000.000
	Centro storico	9.146	8.026	15.691	5.900.000
	Brera-Garibaldi	9.100	7.985	14.202	8.900.000
	Magenta	9.337	8.511	16.111	8.000.000
	Venezia-Duse	11.725	10.360	19.900	13.000.000
	Zona residuale	7.235	6.173	11.848	5.890.000

Fonte: Fonte: Tirelli & Partners - Casa.it

di **Teresa Campo**

Mantiene le promesse il mercato immobiliare di pregio. Almeno a Milano e Roma. I segnali di ripresa di fine 2014 da molto timidi sono diventati via via più robusti nel corso di quest'anno: più domanda, più transazioni concluse, e con meno sconto. Unica nota dolente i prezzi, ancora in calo.

È quanto emerge dal tradizionale Osservatorio delle Residenze esclusive redatto da **Tirelli & Partners** in collaborazione con Nomisma, giun-

to quest'anno alla XXII edizione. «Nel primo semestre 2015 c'è stato quel consolidamento della ripresa preannunciata lo scorso semestre», conferma Marco **Tirelli**, senior partner dell'omonima società di consulenza e intermediazione immobiliare. «A Milano per esempio per la prima volta negli ultimi quattro anni l'indice di assorbimento ha superato il 10% grazie al netto incremento delle transazioni, aumentate del 32% rispetto al 1° semestre 2014. E anche a Roma gli acquisti si sono fatti molto più intensi».

Al di là dell'attenuarsi della cri-

si economica, sono almeno tre le ragioni che hanno dato una mano al mercato: crescita dell'interesse da parte degli stranieri, prezzi più bassi, miglioramento della qualità dell'offerta. Chi dispone di capitali ed è in grado di valutare il mercato immobiliare a livello internazionale ritiene infatti che oggi in Italia si possano fare ottimi investimenti. E infatti nel semestre la componente di acquisti per investimento sotto la Madonna è salita dal 16,6% al 23,44% e anche quella da parte di stranieri è cresciuta

(continua a pag. 57)



Lusso

(segue da pag. 55)

di molto, soprattutto a Roma, «e questo nonostante rispetto alle altre capitali del mondo le due città pesino poco», spiega **Tirelli**. «Per incrementare questo tipo di acquisti servirebbe un ulteriore incremento della qualità delle abitazioni, dall'altro investimenti in marketing da parte degli operatori tricolore».

Quanto agli altri indicatori di mercato, a Milano i tempi medi di vendita continuano, tuttavia, ad allungarsi, mentre a Roma non si sono registrate variazioni, ma le tempistiche sono 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 prezzi top. Nel caso di Milano, i prezzi top sono aumentati, raggiungendo i 14.700 €/mq, mentre quelli relativi alle residenze esclusive di Roma si confermano intorno a 15.100 €/mq. Ecco comunque la situazione in dettaglio nelle due città.

Milano. Se i prezzi medi registrano nel complesso una miniflessione (-0,8%), per la prima volta da quattro anni si osserva però anche un segno positivo (+0,2%) nella fascia di maggior pregio del Quadrilatero e Venezia-Duse, peraltro sempre la prima a muoversi, avviando la ripresa», dice **Tirelli**. «Lo sconto medio in lieve calo (-0,3%) si conferma intorno al 15%, a fronte di un'offerta sempre molto ampia, ma anche molto differenziata per qualità». Unico neo in questo quadro in miglioramento restano i tempi di vendita di quasi 30 mesi, vale a dire che ci vogliono in media due anni e mezzo per riuscire a vendere un appartamento di lusso a Milano. «La media è però influenzata dal fatto che nel semestre sono state vendute case che erano sul mercato da quasi sette anni», dice **Tirelli**. «ma abbiamo venduto immobili anche in

tempi molto brevi. Inoltre è positivo che finalmente si muova qualcosa anche in quel bacino ormai fermo da lungo tempo. Per chi compra, occhio però a distinguere ciò che merita davvero, specie considerando che spesso si tratta di case da ristrutturare».

Quadrilatero e zona Magenta si aggiudicano il podio delle transazioni più importanti del periodo. «A conferma che la ripresa è stata avviata dalla fascia più alta della domanda, si osserva un incremento significativo del valore delle singole transazioni», osserva **Tirelli**. «La più costosa del semestre ha toccato i 17 milioni contro i 12,6 di un anno fa, un netto incremento dovuto anche al ritorno degli acquirenti esteri.

Roma. Dopo due semestri di sostanziale stabilità, nel 2015 si è finalmente assistito a una crescita delle compravendite nella Capitale, e questo grazie a un'offerta oggi di qualità migliore e a prezzi più accessibili. A beneficiarne sono state tutte le zone della città, con l'eccezione della zona Pinciano Veneto, l'unica in controtendenza.

La molla a comprare è stata soprattutto la sostituzione, con acquirenti a caccia di una casa più rispondente alle loro mutate esigenze (60% del totale). In calo invece gli acquisti per investimento, passati dal 60% del 2014 al 30% attuale, mentre invariata risulta la quota di acquisto di una prima casa, rimasta al 10% circa del totale.

La leggera ripresa della domanda a fronte di un'offerta in complesso adeguata ha contribuito a riportare i tempi medi di vendita nell'ordine dei cinque mesi, livelli analoghi a quelli del 2012-2013. In particolare, nella zona Prati la riduzione è stata piuttosto marcata, a conferma dell'aumento della qualità dell'offerta.

La rinnovata fiducia della 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, in flessione del 3,1% sono risultate le quotazioni in zona Parioli. Nonostante i segnali positivi rilevati, si riscontra nuovamente un aumento del-

la forbice tra il prezzo richiesto e il prezzo finale pagato, riportatisi sui livelli del primo semestre 2014.

Nel segmento delle abitazioni top, su base semestrale si registra una stabilità del prezzo complessivo medio, confermatosi a 2,1 milioni.

All'inizio del 2015 la presenza di investitori stranieri ha raggiunto il 10% del totale. Tale domanda è trainata da acquirenti provenienti soprattutto da Russia e Regno Unito: cercano case e attici nel centro storico o in contesti esclusivi, in ottimo stato e con vista panoramica su monumenti.

Le previsioni. «Sul mercato milanese si respira effettivamente un'aria diversa», conclude **Tirelli**. «Ci sono molti più riscontri agli annunci e richieste di appuntamenti per visitare l'immobile. Gli acquirenti vedono che le case visitate in precedenza vengono vendute e ciò crea un'aspettativa positiva sull'evoluzione del mercato immobiliare. Credo che il 2016 sarà un anno di rinnovati acquisti per le residenze esclusive milanesi».

Nei prossimi anni si prevede possano crescere zone come Brera, che con le recenti iniziative è diventata più viva e attraente, e Magenta che, a fronte del calo dei prezzi registrati negli ultimi anni, torna a essere ricercata come area di investimento. Stagnazione in vista invece per il centro storico in senso più stretto, che conferma la sua scarsa appetibilità a causa di congestione e mancanza di verde, solo in parte mitigata dall'arretramento dei prezzi, e per la zona San Siro, a causa di una ancora forte discrepanza tra domanda e offerta.

«Quanto a Roma, nella 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», spiega Alessandro Ghisolfi di Casa.it.

Per quanto riguarda il comparto della compravendita, invece, si prevede un ulteriore rilancio della domanda che, tuttavia, nel breve non porterà a un aumento del numero di contratti né a una ripresa dei valori.

«All'interno del quadro genera-

le di stabilità vi saranno zone, quali centro storico, Prati e Parioli, destinate a essere caratterizzate da una maggiore dinamicità», spiega **Tirelli**.

«Le prime due, in particolare, risulteranno 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». (riproduzione riservata)



L'ANDAMENTO DEL MERCATO NELLE DUE METROPOLI

Variazioni % annue di Offerta e Domanda di abitazioni di pregio in vendita - 1° semestre 2015 su 2014

ROMA	Domanda	Offerta	N° compravendite	MILANO	Domanda	Offerta	N° compravendite
Centro storico	↑	↑	↑	Quadrilatero	↔	↔	↔
Pinciano Veneto	↑	↑	↓	Centro storico	↔	↔	↑
Parioli, Salario, Trieste	↑	↑	↑	Brera-Garibaldi	↑	↔	↑
Prati	↑	↑	↔	Magenta	↑	↔	↑
Vigna Clara	↑	↑	↑	Venezia-Duse	↔	↔	↔
Camilluccia	↑	↑	↑	Zona residuale	↔/↑	↔/↑	↔
Media	↑	↑	↔/↑	Media	↔/↑	↔	↔/↑

Fonte: Tirelli & Partners - Nuova Altici

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Gli affitti si muovono al rallentatore

A differenza del settore delle compravendite, il mercato delle locazioni nell'ultimo semestre più che segnali di miglioramento ha evidenziato una tendenza all'evoluzione, sbloccando situazioni radicate da anni. A Milano per esempio nella prima parte dell'anno il segmento della locazione ha confermato la strutturalità del cambiamento delineatosi ormai chiaramente da sei semestri. Un cambiamento che vede ridursi la durata dei contratti (che in meno del 50% dei casi raggiungono la prima scadenza) e di conseguenza modificarsi le caratteristiche delle case attese dagli inquilini. Se l'offerta sul mercato è sempre abbondante ma spesso disallineata con una domanda che richiede sempre più case immediatamente abitabili, cresce il numero di proprietari disponibili, magari dopo anni di sfitto, a effettuare i lavori necessari per renderle pronte all'uso. Di conseguenza si riducono di molto nel semestre sia i tempi di locazione, scesi da 18,9 a 12,6 mesi sia lo sconto (dal 13% al 9,9%). Per la prima volta dopo quattro anni, i canoni medi mostrano un segno positivo (+0,4%).

«Il mercato insomma chiede sempre più case immediatamente abitabili», afferma **Tirelli**. «Disponibili sia per le locazioni standard sia per quelle di durata brevissima».

A Roma il mercato della locazione si è con-

notato per una minore vivacità, a causa di un'offerta inadeguata rispetto a una domanda in ulteriore crescita. Ciò ha di nuovo frenato l'attività, stabilizzando il numero di contratti conclusi sui livelli del semestre precedente. A conferma di quanto detto, i tempi medi di locazione nel semestre sono di nuovo aumentati, raggiungendo il massimo dal 2011 e superando i sei mesi di media.

Invariati invece i canoni medi rispetto al semestre precedente, grazie a variazioni contenute sia dei prezzi minimi (-0,1%) che dei massimi (+0,4%). Diverso però il trend nelle varie zone: si va dal +2,7% registrato nella zona Prati al -5% della zona Vigna Clara Camilluccia. Anche il top rent si riduce passando, in un semestre, da 469 €/mq/anno a 412 €/mq/anno, con un ribasso di oltre il 12%. Elementi comuni a tutte le unità transate sono il perfetto stato manutentivo e l'esclusività sia dell'immobile che della vista.

In crescita gli inquilini stranieri, il 10% del totale. La domanda straniera è spesso legata alla presenza delle ambasciate, localizzate per lo più nel centro storico e in zona Parioli; preferite le abitazioni ristrutturate e arredate.

La contrazione dei prezzi rispetto ai canoni ha portato a un nuovo lieve rialzo della redditività media lorda da locazione.