



**Osservatorio sul Mercato degli Immobili  
di Prestigio  
Studio Attici/Nomisma  
ROMA**

**Maggio 2004**

# Indice

<b>Premessa e metodologia .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento .....</b>	<b>3</b>
1.1 Il livello attuale dei prezzi .....	3
1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni.....	4
1.3 Il rapporto di indebitamento .....	4
1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza .....	5
1.5 In sintesi.....	6
<b>2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Roma – II semestre 2003 e previsioni 2004 .....</b>	<b>9</b>
3.1 Il mercato delle abitazioni .....	9
3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio .....	9

## Premessa e metodologia

L'Osservatorio sul Mercato delle Abitazioni di Pregio nasce dalla collaborazione fra il Gruppo Studio Attici e Nomisma. Il primo, specializzato nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato, la seconda, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza quindicennale nel campo del real estate e delle trasformazioni urbane.

Dall'attività congiunta di questi due protagonisti del sistema immobiliare italiano è nato il presente Osservatorio semestrale che ha per oggetto il monitoraggio dell'andamento del mercato "top" nelle realtà urbane di Bologna, Milano e Roma.

Qui il Gruppo Studio Attici possiede i propri uffici operativi (cui si aggiunge anche Napoli che però, al momento, non è oggetto di analisi) e raccoglie i dati direttamente sulla base delle transazioni effettuate. Dati che vengono elaborati statisticamente ed organizzati 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.

Trattandosi del primo numero dell'Osservatorio, abbiamo ritenuto opportuno premettere una sezione introduttiva che fornisca il quadro di riferimento economico ed immobiliare in cui si viene ad inserire il monitoraggio del segmento oggetto di studio.

Il rapporto segue poi con alcune considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dagli operatori del Gruppo Studio Attici nei 3 mercati in oggetto.

Si apre, infine, la parte più analitica e ricca di informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti al mercato di Roma.

L'intento ultimo dell'osservatorio sul mercato delle abitazioni di pregio è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi di espressioni dal Gruppo Studio Attici relativamente al segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni che, solitamente, presenta caratteristiche e modalità ben diverse dal mercato residenziale in generale.

Per individuare l'ambito di osservazione ci si è dati alcuni criteri che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione nella città di Roma:

1. prezzo al mq superiore a 5.000 Euro o prezzo complessivo superiore a 500.000 Euro;
2. un canone annuo al mq superiore a 200 Euro o un canone annuo complessivo superiore a 35.000 Euro;
3. la localizzazione. Tra le località è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situati nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

- Centro Storico;
- Pinciano Veneto;
- Parioli – Salaria;
- Prati;
- Aventino – Gianicolo;
- Vigna Clara;
- Zona residuale.

E' opportuno chiarire immediatamente che sotto l'univoca denominazione "immobili di prestigio" 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 200/250 mq ed oltre), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra, le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione "di prestigio" per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia. Per comodità espositiva in seguito ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo "top", mentre al secondo con quello "medio".

Nel prosieguo questa suddivisione 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. E' ovvio che però sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

## 1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento

Al fine di contestualizzare meglio le dinamiche e i trend emergenti nel segmento del mercato delle abitazioni di elevato profilo qualitativo e quale base per l'interpretazione dell'intero Osservatorio, si è ritenuto opportuno fornire un sintetico quadro generale macroeconomico ed immobiliare. Tale capitolo si viene dunque a sviluppare attraverso veloci analisi di alcuni aspetti fondamentali del sistema economico e del real estate. Brevi assunti e grafici esplicativi assumono questo ruolo, non volendo dilungarci troppo, in questa sede, in una trattazione approfondita del framework di riferimento.

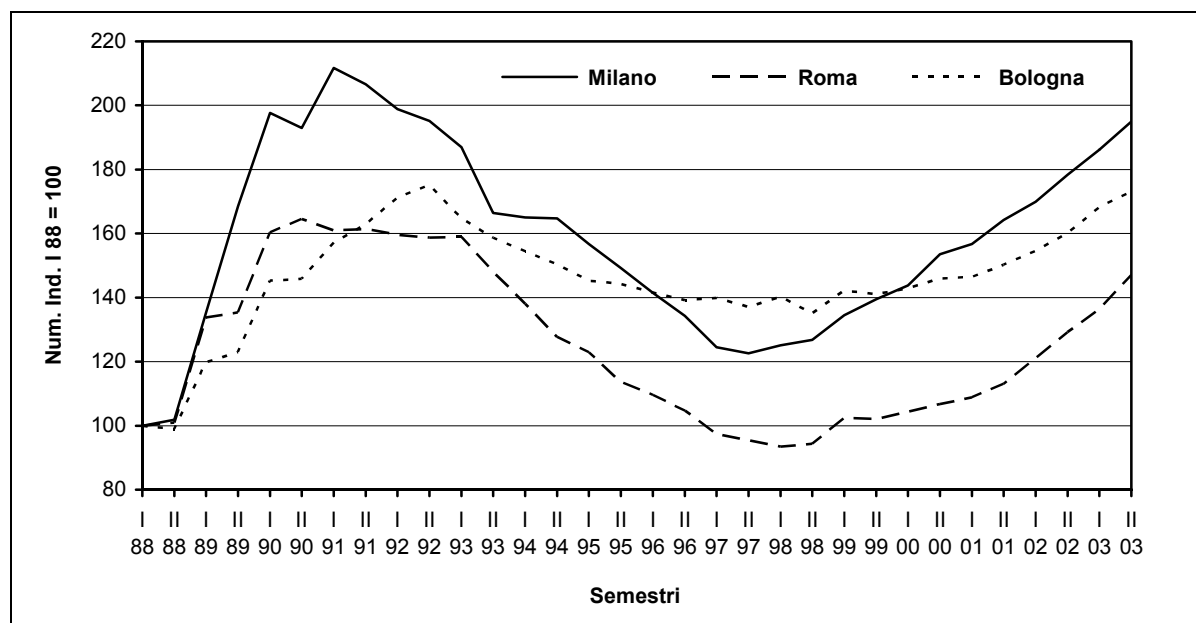
In particolare l'aspetto su cui ci si focalizzerà è l'andamento combinato dei prezzi delle abitazioni e della capacità di spesa delle famiglie, data dall'effetto diretto dei redditi ed indiretto dei tassi di interesse che possono incentivare o meno l'indebitamento per l'acquisto immobiliare.

### 1.1 Il livello attuale dei prezzi

Nella figura seguente è riportato l'andamento dei prezzi reali delle abitazioni dal 1988 al 2003. Dopo una flessione cominciata all'inizio degli anni '90 succeduta ad una "bolla" di fine anni '80, i valori hanno ripreso a crescere senza soluzione di continuità a partire dal 1997. Conseguentemente a queste dinamiche oggi i prezzi di Milano e Roma sono ancora al di sotto del picco massimo toccato circa 10/12 anni fa, mentre a Bologna, si è timidamente superata tale soglia.

Figura 1.1

**Numeri indice dei prezzi reali di abitazioni**  
(valori costanti ottobre 2003)



Fonte: Nomisma.

Se i prezzi sono sostanzialmente equivalenti - in termini reali - a quelli di 12/13 anni fa, molto è però cambiato nel mercato in questi anni.

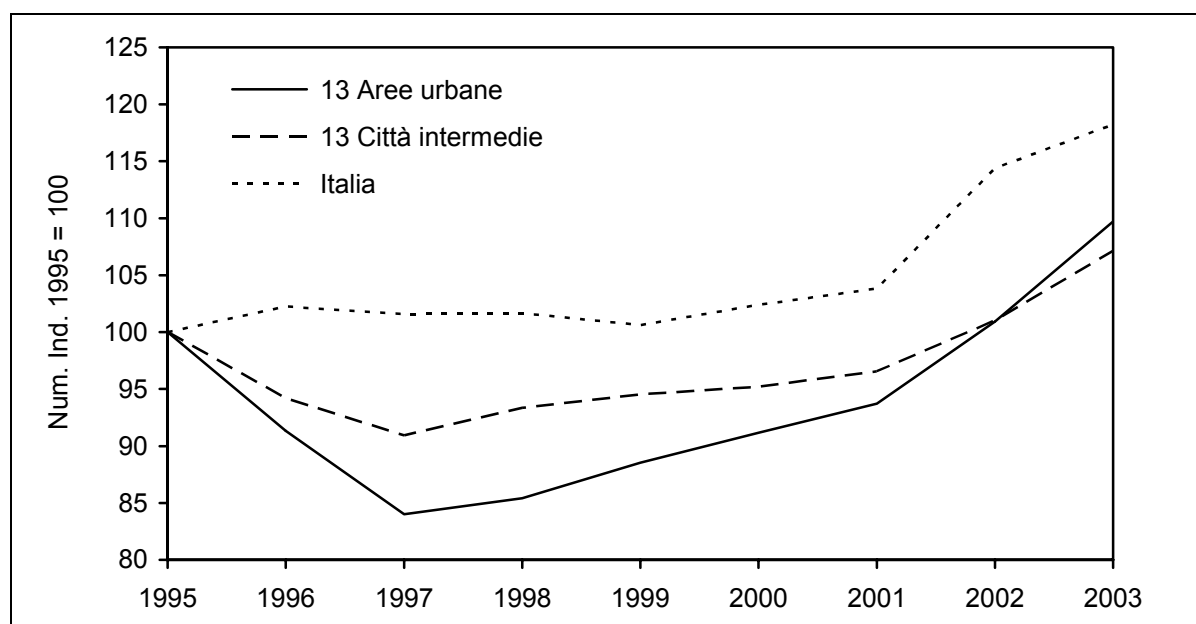
Dodici anni significano molte famiglie in più con esigenze abitative di prestigio e capacità di spesa adeguata per soddisfarle (si veda in merito il paragrafo seguente), a fronte delle quali l'offerta complessiva nelle zone di prestigio è tutt'al più rimasta stabile, considerata la ridottissima attività edilizia possibile in queste zone.

## 1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni

Si tratta di un indicatore importante in quanto misura il rapporto tra grandezze necessariamente correlate in modo positivo. E' chiaro infatti l'insostenibilità di una ipotetica situazione nella quale i prezzi crescano significativamente più dei redditi.

Figura 1.2

### Andamento del rapporto fra il prezzo delle abitazioni e il reddito medio



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tagliacarne e Nomisma.

Durante il periodo 1995/2003 in Italia il rapporto in questione è cresciuto in modo limitato (8% nelle grandi città; 15,5% media nazionale; fig. 1.2). Nello stesso periodo Paesi quali la Spagna, il Regno Unito o gli Stati Uniti mostrano valori compresi tra il 30 ed il 60% (fonte ABS, Capital Economics, Goldman Sachs).

L'incremento dell'indice in questione è per altro avvenuto in un periodo di tassi fortemente decrescenti (nel 1995 il tasso ufficiale di sconto era circa del 9%; nel 2003 è circa del 2,2%). Ne è derivato un'incentivazione del ricorso all'indebitamento per finanziare gli investimenti.

## 1.3 Il rapporto di indebitamento

In Italia il rapporto di indebitamento delle famiglie (in qualsiasi modo venga misurato) assume valori significativamente più bassi della media europea. Infatti:

- il monte mutui erogati alle famiglie rapportato al Prodotto Interno Lordo (la misura della ricchezza prodotta nel Paese) alla fine del 2003 è dell'11,7% a fronte del 43,7% della Germania e del 31,5% della media Europa (fonte: Banca d'Italia);
- il rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie a fine 2002 era pari al 40% in Italia a fronte dell'80% della Francia e del 100% di Spagna e Germania (tav. 1.1);
- l'ammontare delle passività rapportato alla consistenza delle attività finanziarie delle famiglie si attesta sul 16% in Italia a fronte del 28% della media dei maggiori paesi dell'area dell'Euro (fonte: Banca d'Italia).

Tavola 1.1

**Rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie nel 2002:  
un confronto tra Paesi**

	%
Italia	40
Francia	80
Spagna	100
Germania	100
Regno Unito	125
Olanda	185
Stati Uniti	100

Fonte: Banca d'Italia.

Nel periodo 1998/2002 il rapporto di indebitamento in Italia è cresciuto ad un tasso medio del 10,7% superiore alla media dell'area Euro (7,4%). Questa informazione fornisce una chiara spiegazione dell'incremento del rapporto di cui al paragrafo precedente. Se da un lato il costo di acquisto di un'abitazione, in rapporto al reddito familiare, è oggi più alto di quanto non fosse nel '97-'98, quando i prezzi hanno iniziato la loro crescita, e quindi il debito delle famiglie nei confronti degli istituti finanziatori è divenuto più grande, la rata di rimborso, grazie al più basso livello dei tassi di interesse è meno onerosa, così che l'incentivo a investire si mantiene elevato.

## **1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza**

Dopo il crollo del muro di Berlino, con la successiva immissione sul mercato di ingenti quantitativi di oro, dopo l'avvento dell'Euro, che ha minato il primato del dollaro sul mercato valutario, il mattone è rimasto sostanzialmente l'unico bene rifugio.

A questa situazione, destinata a permanere, si sono poi avvicinati eventi che hanno eroso la fiducia del risparmiatore italiano (ma non solo) nei confronti sia degli investimenti in titoli azionari, sia di quelli obbligazionari (dai crac delle imprese legate allo sviluppo di internet, ai casi Cirio o Parmalat, al default russo ed argentino).

Il concetto di "bene rifugio" inoltre va associato ad attività connotate da: una significativa solidità, contestuale ad un basso rendimento.

Questo ha caratterizzato il mattone sino a poco tempo fa, ma ora i rendimenti non sono più bassi come un tempo, bensì considerevolmente più elevati rispetto alle altre forme di investimento.

Di qui lo sviluppo sempre più accentuato degli investimenti nel settore immobiliare.

## 1.5 In sintesi

*La conclusione di questa analisi è che, allo stato attuale, non paiono esserci motivi "scientifici" (che non ricorrano ad argomentazioni del tipo "i prezzi non potranno crescere sempre") per ritenere che si possa verificare uno "sgonfiamento" della "bolla" dei prezzi.*

*Più che di "bolla" sembra infatti corretto parlare di una crescita dei prezzi avvenuta a partire da valori molto bassi che ha riportato i prezzi ai valori già in passato raggiunti dagli immobili residenziali. Tale crescita è stata finanziata da incrementi di reddito e da un aumento dell'indebitamento delle famiglie. Il tutto in coincidenza con una situazione caratterizzata da una significativa diminuzione dei tassi di interesse.*

*Ed anche ove i tassi dovessero risalire nel futuro (evento il cui accadimento è a breve per lo meno dubbio), il basso rapporto di indebitamento italiano rispetto alla media dell'area Euro non può destare preoccupazioni.*



## 2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004

Il mercato degli immobili di prestigio ha mostrato in ciascuna città presa in esame, specificità e particolarità ove paragonato al segmento residenziale nel suo complesso. Nell'analisi sono comunque emerse anche situazioni di similitudine che sono state identificate volta per volta. Le tre città analizzate presentano situazioni di mercato sostanzialmente diverse tra di loro:

- **Bologna** si caratterizza per una domanda ed un'offerta sostanzialmente stabili nel segmento "medio" e molto rarefatta in quello "top";
- **Milano** ad una domanda effervescente si contrappone un'offerta pressoché nulla nel segmento "top" e mediamente crescente nel segmento "medio";
- **Roma** infine risulta sostenuta tanto la domanda, quanto l'offerta in entrambi i segmenti.

Dalla rilevazione emerge inoltre che la domanda è prevalentemente orientata verso immobili inseriti in stabili d'epoca (meglio se nei piani alti). Altrettanto richiesti sono poi i terrazzi (soprattutto nel segmento "top"), mentre di assoluta necessità, sono garage o posti auto. Sul fronte della locazione, si riscontrano sostanzialmente tendenze analoghe a quelle viste per la compravendita, ma che su Roma mostrano una maggiore problematicità.

Per gli immobili in affitto, il fatto di essere arredati costituisce un elemento di rilievo. La propensione mostrata dalla domanda per gli edifici d'epoca merita qualche approfondimento. Non sempre infatti dietro questa scelta esiste una reale preferenza per il fascino dell'antico. Talvolta la preferenza espressa per l'immobile d'epoca è rifiuto del moderno "orribile", più che apprezzamento del classico "di prestigio". Esiste però una considerevole quota di domanda che ambirebbe abitare belle abitazioni moderne, fornite di tutte le dotazioni tecnologiche, ma che in assenza di concrete possibilità rifugge il nuovo per l'antico.

La **domanda estera** (circa il **5-10%** del totale e proveniente per la maggior parte dagli Stati Uniti o dal nord Europa) pare più orientata verso la locazione che la compravendita.

Per quanto attiene i **valori** nel segmento "medio" sono ormai necessari dai 3.000 agli 8.000 Euro al mq per acquistare una residenza prestigiosa in una delle piazze italiane prese in considerazione. Per gli immobili del segmento "top", i prezzi non sono ancorati a logiche di mercato, ma alla preziosità, alla rarità del singolo bene. E' un fenomeno questo che si ripropone nel tempo tanto in Italia, quanto all'estero dal quale non è opportuno dedurre alcun indicatore statistico in quanto il fenomeno è quantitativamente estremamente limitato. Per cui non deve stupire se si può addirittura arrivare a pagare 20.000 Euro al mq se si ambisce a possedere un immobile nel Quadrilatero di Milano o nel centro storico di Roma. La zona più costosa di Bologna, Saragozza alta, può vedere transazioni record con valori che raggiungono i 5.800 Euro al mq, valore che si colloca comunque ben lontano da quelli delle altre due metropoli in esame.

Per quanto l'investimento in immobili di pregio non sia particolarmente diffuso (in genere si preferiscono immobili di piccolo taglio e di minor pregio), la **redditività** potenziale da locazione appare soddisfacente a Bologna e Milano. L'unica città in cui i rendimenti si collocano molto al di sotto della media cittadina è Roma.

I **tempi** mediamente necessari per l'alienazione di immobili pregiati può variare dai 2 mesi fino ai 7 a seconda della localizzazione all'interno della città di riferimento e delle caratteri-

stiche proprie delle abitazioni. Da questo punto di vista, la città più dinamica pare essere Roma, dove i tempi di compravendita risultano decisamente contenuti (a differenza di quelli di locazione).

Riguardo agli **sconti** mediamente praticati sul prezzo iniziale di richiesta, Milano appare la città con lo scarto minore, probabilmente a causa della forte pressione della domanda su un'offerta contenuta (soprattutto nelle zone più centrali).

Le **previsioni** circa l'evoluzione futura del mercato appaiono generalmente positive e incoraggianti per il settore delle compravendite, mentre non positive sono le previsioni relative al settore delle locazioni. In ciascuna delle tre piazze analizzate si ritiene che la domanda possa mantenere o migliorare il livello attuale, incrementando la vivacità del mercato. Tale crescita, ove vengano mantenuti ed incrementati i livelli di offerta attuali dovrebbe portare ad una crescita del numero delle transazioni (ciò è ancor più positivo se si mette in relazione alle previsioni di stabilità formulate per il mercato delle abitazioni nel loro complesso). I valori dovrebbero mantenersi stabili sui livelli attuali.

## 3. Roma - II semestre 2003 e previsioni 2004

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

I giudizi espressi dagli operatori descrivono un mercato nel complesso vivace, sostenuto da una domanda ancora in crescita e da valori immobiliari che aumentano a ritmi ben superiori a quelli dell'inflazione. Per il momento vengono quindi allontanate le preoccupazioni di una possibile inversione del ciclo delle abitazioni che si era ravvisata nel corso del primo semestre. Una minaccia potrebbe arrivare, tuttavia, dal fronte dell'offerta, giudicata in calo da parte di alcuni operatori; in effetti, proprio tale calo potrebbe essere la causa principale della riduzione dello sconto sul prezzo di vendita ora intorno al 10%. I tempi medi di vendita si sono ridotti negli ultimi mesi arrivando in media ai 2,9 mesi.

Le compravendite di abitazioni si mantengono sui livelli della prima parte dell'anno, con la sola eccezione delle periferie dove viene percepita una crescita delle quantità scambiate, anche grazie ai diffusi interventi di riqualificazione urbana.

I prezzi continuano a salire (+8,9%), persino a ritmi più sostenuti rispetto al semestre precedente, tanto che Roma detiene il primato della crescita in un panorama, quello dei maggiori mercati immobiliari nazionali, nel quale l'aumento medio semestrale è stato del 5,2%.

Anche il mercato delle locazioni di abitazioni si mantiene vivace, con una domanda in crescita e canoni che, analogamente ai prezzi, subiscono aumenti rilevanti, mentre l'offerta viene giudicata nel complesso carente.

Le previsioni circa i prossimi mesi sono complessivamente orientate verso il mantenimento delle più recenti tendenze.

Tavola 3.1

#### Andamento del mercato abitativo nel II semestre 2003

Domanda	↑	Prezzo medio (€ al mq)	2.410
Offerta	↔	Canone medio (€ al mq per anno)	173
Numero locazioni	↔	Tempi	2,9
Numero compravendite	↔	Divari	10,3

Fonte: Nomisma.

### 3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio

Il mercato considerato è quello costituito dalle abitazioni che:

- hanno un valore al mq maggiore di 5.000 Euro o un valore complessivo superiore ai 500.000 Euro per le compravendite;
- hanno un canone superiore a 200 Euro al mq per anno o un canone annuo complessivo maggiore di 35.000 Euro per le locazioni;

<sup>1</sup> Fonte: sta in "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n.3/2003.

- sono ubicate nelle zone del Centro storico, Pinciano Veneto, Parioli-Salaria, Prati, Aventino-Gianicolo, Vigna Clara e zona residuale (pur non essendo nelle zone sopra menzionate possiedono i requisiti di valore specificati).

### **3.2.a Le compravendite**

Le tendenze emerse a proposito del mercato delle abitazioni di pregio non si discostano da quelle appena evidenziate in riferimento al mercato abitativo della città.

Tavola 3.2

#### **Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma**

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo
Centro Storico	↑	↔	↔	↑	2	10
Pinciano Veneto	↑	↔	↔	↑	3	10
Parioli-Salaria	↑	↑	↑	↔	4	6
Prati	↑	↓	↓	↑	4	7
Aventino-Gianicolo	↑	↔	↔	↑	3	10
Vigna Clara	↔	↑	↔	↔	3	10
<b>Indice sintetico</b>	↑	↔	↔	↑	<b>3,2</b>	<b>8,8</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Ad una domanda che risulta vivace, si contrappone un'offerta tutto sommato stabile, ma comunque in grado di soddisfare le esigenze dei potenziali acquirenti. Le dimensioni del territorio romano, la disposizione sui colli, i suoi straordinari monumenti rendono infatti preziose numerose zone della capitale e quindi di prestigio un numero di edifici e di unità immobiliari molto maggiore di quanto non avvenga invece a Milano. Riguardo all'attività transattiva, si registra una sostanziale invarianza nel numero di contratti di compravendita in quasi tutte le localizzazioni di pregio, ad eccezione della zona Parioli, dove si è assistito ad un incremento dei volumi transati grazie, soprattutto, ad un improvviso incremento dell'offerta a seguito della messa sul mercato di alcuni edifici provenienti da importanti portafogli immobiliari. I valori sono segnalati in rialzo.

Lo sconto praticato sul prezzo inizialmente richiesto ammonta a circa il 9%, valore che unito ai ridotti tempi medi di vendita (si aggirano attorno ai 3 mesi), denota una buona capacità di incontro tra domanda e offerta.

In termini assoluti, per acquistare un immobile di pregio nelle zone più costose di Roma sono oggi necessari in media più di 5.300 Euro al mq, ma i prezzi possono variare in eccesso o in difetto a seconda della zona di riferimento oltre che, naturalmente, delle caratteristiche proprie dell'immobile. Così, se si ambisce a possedere un immobile nella zona Pinciano Veneto, si può arrivare a pagare 17.700 Euro al mq, o addirittura 21.000 nel centro storico della "città eterna".

Man mano che ci si allontana dal centro, i prezzi minimi e massimi si riducono pur non allontanandosi eccessivamente dalla media, ma è solamente in corrispondenza delle zone "residuali" della città (dove si possono trovare residenze pregiate a "soli" 3.000 Euro al mq), che i valori si abbassano sensibilmente.

Mediamente, un immobile di prestigio costa complessivamente intorno ai 2.270.000 Euro; l'abitazione più costosa attualmente sul mercato si trova nella zona dell'Aventino ad un prezzo complessivo di 8 milioni e mezzo di Euro.

Tavola 3.3

**Prezzi di abitazioni di pregio a Roma**

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Top prices (€/mq)	Prezzo medio complessivo <sup>(1)</sup> (€)	Prezzo massimo complessivo <sup>(2)</sup> (€)
Centro storico	5.800	8.000	6.900	16.500	2.550.000	8.000.000
Pinciano Veneto	5.700	8.100	6.900	14.000	2.340.000	5.500.000
Parioli-Salaria	5.000	7.500	6.250	11.100	2.100.000	3.350.000
Prati	4.400	5.500	5.000	7.800	1.474.000	2.500.000
Aventino-Gianicolo	4.000	5.400	4.600	11.800	3.460.000	8.500.000
Vigna Clara	4.000	4.700	4.350	9.100	1.700.000	3.100.000
Zona residuale	3.000	3.800	3.400	4.500	1.050.000	2.700.000
<b>Indice sintetico</b>	<b>4.557</b>	<b>6.143</b>	<b>5.343</b>	<b>12.143</b>	<b>2.270.667</b>	<b>5.158.333</b>

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

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

La domanda capitolina di abitazioni di pregio pare prediligere immobili usati medio-grandi, (generalmente la dimensione si aggira sui 200 mq per l'acquisto). Si tratta per lo più di appartamenti inseriti nei piani alti di stabili d'epoca, meglio se nel centro storico o in zona Pinciano Veneto. Terrazza panoramica e giardino di proprietà rappresentano caratteristiche distintive quasi irrinunciabili, come del resto lo sono la presenza di posto auto e la silenziosità.

Tavola 3.4

**Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel II semestre 2003 a Roma**

	Zona	Valore complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Abitazione 1	Pinciano Veneto	5.000.000	310	16.130	Ottima	Appartamento	Posto auto - stabile d'epoca in ottimo stato - vista panoramica
Abitazione 2	Centro Storico	3.360.000	220	14.565	Da ristrutturare	Appartamento	Esposizione sulla piazza - edificio nobile - posti auto
Abitazione 3	Pinciano Veneto	3.050.000	403	7.570	Buone	Appartamento	Balconate esposte su Valle Giulia - garage - terrazzo

Fonte: Gruppo Studio Attici.

**3.2.b Le locazioni**

Il comparto locativo ha mostrato una significativa riduzione dell'attività transattiva. Rispetto al segmento compravendita, i tempi medi di locazione risultano molto più allungati.

Secondo l'attuale rilevazione, i canoni variano, in media, tra un minimo di 120 e un massimo di 320 Euro al mq per anno. Come per i prezzi, nelle aree centrali della città si possono raggiungere quotazioni ben più elevate, addirittura 560 Euro al mq per anno, mentre nelle zone residuali si riescono a spuntare buoni affari anche a meno.

Il canone medio annuale delle abitazioni presenti sul mercato nel semestre oggetto di rilevazione risulta di poco inferiore ai 61.000 Euro, ma si può sottolineare come tale valore venga abbondantemente superato nelle tre zone più importanti di Roma, tanto da raggiungere un picco di 264.000 Euro nel centro storico. Proprio dalla importanza numerica dei canoni richiesti, confrontata con la buona disponibilità di residenze in vendita e con i bassi tassi di interesse, deriva la immobilità che caratterizza il comparto.

Tavola 3.5

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

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni	Tempi di locazione (mesi)
Centro Storico	↑	↔	↓	↔	6
Pinciano Veneto	↑	↑	↔	↔	6
Parioli-Salaria	↑	↔	↓	↔	6
Prati	↑	↔	↔	↔	6
Aventino-Gianicolo	↔	↔	↓	↔	5
Vignaclara	↔	↑	↔	↔	5
<b>Indice sintetico</b>	↑	↔	↓	↔	<b>5,7</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Tavola 3.6

### Canoni di abitazioni di pregio a Roma

Zona urbana	Canone medio minimo (€/mq/anno)	Canone medio massimo (€/mq/anno)	Canone medio (€/mq/anno)	Top rents (€/mq/anno)	Canone medio complessivo <sup>(1)</sup> (€/anno)	Canone massimo complessivo <sup>(2)</sup> (€/anno)
Centro storico	210	320	270	560	75.900	264.000
Pinciano Veneto	180	300	250	400	74.800	112.000
Parioli-Salaria	200	270	230	420	86.500	216.000
Prati	150	200	200	400	50.000	n.d.
Aventino-Gianicolo	150	200	200	390	50.000	n.d.
Vignaclara	135	220	180	360	46.000	72.000
Zona residuale	120	170	130	300	43.000	n.d.
<b>Indice sintetico</b>	<b>164</b>	<b>240</b>	<b>202</b>	<b>406</b>	<b>60.886</b>	<b>166.000</b>

<sup>(1)</sup> Canone medio complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "media"; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del canone richiesto per gli immobili in carico.

<sup>(2)</sup> Canone complessivo delle unità abitative di pregio 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 Gruppo Studio Attici.

Gli immobili più richiesti a scopo locativo hanno una dimensione media che si aggira sui 140 mq (generalmente con almeno 6 vani), devono essere ristrutturati e inseriti in stabili d'epoca. Particolare interesse suscitano le residenze ai piani alti, con ascensore e terrazza

panoramica. Indispensabili requisiti sono la silenziosità e la presenza di spazi per il parcheggio.

Gli utilizzatori stranieri, che rappresentano circa il 10% della domanda per locazione, richiedono prevalentemente appartamenti in buone condizioni, arredati e nei piani alti. Le zone più attraenti risultano essere quella centrale e Parioli.

Tavola 3.7

**Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di locazione nel II semestre 2003 a Roma**

	Zona	Valore complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone al mq per anno (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Ab. 1	Parioli Salaria	60.000	180	333	Nuova	Attico	Posto auto, terrazzo attrezzato, villino d'epoca con ascensore, mai abitato
Ab. 2	Zona residuale	41.400	230	180	Da ristrutturare	A/10 foresteria	Posto auto

Fonte: Gruppo Studio Attici.

**3.2.c I rendimenti**

L'investimento in immobili di prestigio appare tutto sommato poco attraente dal punto di vista della redditività potenziale da locazione. Il rendimento medio degli immobili inseriti nelle zone di pregio della città si attesta sui 3,7 punti percentuali, la metà di quello che, in via potenziale, è possibile ottenere investendo nel resto del mercato cittadino. Non vi sono sostanziali differenze tra le varie localizzazioni, se si eccettua una migliore performance, seppur di poco, degli immobili siti nella zona Vigna Clara (4,1%).

Tavola 3.8

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

Zona urbana	(%)
Centro storico	3,8
Pinciano Veneto	3,5
Parioli-Salaria	3,8
Prati	3,5
Aventino-Gianicolo	3,8
Vigna Clara	4,1
<b>Indice sintetico</b>	<b>3,7</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

**3.2.d Previsioni**

Per i prossimi sei mesi, il Gruppo Studio Attici prevede una domanda d'acquisto stabile sui livelli attuali ed una offerta senza particolari incrementi nelle quantità, così da lasciar inalterati anche i volumi delle transazioni ed i prezzi.

Tra le zone romane Prati, Salario, Trieste, Parioli, e soprattutto Pinciano Veneto dovrebbero rivelarsi particolarmente dinamiche considerata l'offerta disponibile, la presenza di spazi verdi, nonché la facilità di parcheggio. Anche il Rione Monti, nel centro storico, dovrebbe risultare piuttosto attraente in virtù di un tessuto edilizio vario e multiforme (residenze, uffici, negozi e sedi di alta rappresentanza) e di una viabilità più agevole rispetto a quella della rimanente parte del centro storico.

Al contrario si dovrebbe verificare un rallentamento nei mercati della zona del Nomentano e di Corso Francia, entrambe eccessivamente trafficate e nella zona dell'Aventino, dimensionalmente limitata e poco dotata di servizi.

Riguardo al segmento locativo, le proiezioni appaiono pessimistiche indipendentemente dalla zona, poiché ai canoni attuali l'incontro tra domanda e offerta appare molto difficile anche in considerazione del livello dei tassi di interesse che favorisce l'indebitamento finalizzato all'acquisto.