



# **Osservatorio sulle residenze esclusive**

## ***Il Semestre 2014***

*Elaborato da*



**ANNO XI – n. 2**

***Marzo 2015***

## Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2014

### **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>2</b>
<b>3. Roma – Il Semestre 2014 e previsioni I Semestre 2015 .....</b>	<b>35</b>
3.1 Il mercato delle abitazioni .....	36
3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive .....	38

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.

### **3. Roma – Il Semestre 2014 e previsioni I Semestre 2015**

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

Tavola 3.1

#### Andamento del mercato abitativo a Roma (Il semestre 2014)

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	↔/↓	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↑
Numero contratti	↓	Numero contratti	↔
Prezzo medio <sup>(1)</sup> (€/mq)	3.045	Canone medio <sup>(2)</sup> (€/mq/anno)	167
Variazione semestrale media (%)	-1,3	Variazione semestrale media <sup>(2)</sup> (%)	-1,3
Variazione annuale media (%)	-4,1	Variazione annuale media <sup>(2)</sup> (%)	-3,3
Tempi medi di vendita ( <i>mesi</i> )	8,0	Tempi medi di locazione ( <i>mesi</i> )	4,4
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	16,0	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,5

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

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

Fonte: Nomisma

Il mercato immobiliare capitolino ha evidenziato, nella seconda parte dell'anno, segnali di miglioramento, anche se di intensità ancora molto contenuta per poter parlare di inversione del ciclo negativo. L'incremento dell'attività transattiva che ci si aspetta a consuntivo per il 2014 dovrebbe riguardare, infatti, esclusivamente il settore residenziale e risultare tutto sommato modesto, ancora fortemente ostacolato dalla debolezza della domanda e dalla perdurante rigidità del settore bancario.

Si è attenuata nei diversi comparti la rigidità dell'offerta, evidente nel progressivo consolidamento degli sconti concessi in fase di trattativa, accompagnata, nel segmento abitativo, da una riduzione della flessione della domanda, specie per quanto riguarda la locazione. Pur in un quadro complessivamente negativo, si sono ridotte le spinte recessive dei valori in tutti i segmenti di mercato: con il calo registrato nel semestre, l'intensità dell'arretramento rispetto ai picchi della fase espansiva è del -17%/-18% per tutti i comparti immobiliari.

Lievi segnali di miglioramento congiunturale giungono dalla stabilizzazione, dopo svariati semestri di crescita ininterrotta, dei tempi medi di trattativa che si mantengono, comunque, in prossimità dei massimi storici e dall'attenuazione della flessione dei canoni di locazione. Se il settore residenziale, pur essendo ancora poco dinamico sul fronte delle compravendite, vede un modesto rilancio della locazione, attestato da un consolidamento della componente di domanda

<sup>2</sup> Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 3/2014, novembre 2014.

che si rivolge al mercato dell'affitto, la situazione per il segmento degli immobili d'impresa, dove la domanda si conferma decisamente rarefatta e le difficoltà legate al ciclo economico sono più severe, rimane piuttosto critica.

Nel settore direzionale, se da un lato si è attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, dall'altro non si sono registrati segnali incoraggianti sul versante della domanda che, specialmente per l'intenzione all'acquisto, è percepita ancora in diminuzione. All'ulteriore flessione dell'attività transattiva ha fatto riscontro una prosecuzione della contrazione dei valori che, anche per questo comparto, è però tendenzialmente meno marcata rispetto al primo semestre dell'anno.

Analoga tendenza ha caratterizzato il settore commerciale, per il quale l'interesse da parte della domanda si dimostra ai livelli minimi, ad eccezione degli immobili di migliore qualità dal punto di vista localizzativo e funzionale. Il calo dei prezzi, l'ampliamento dei tempi medi di vendita intorno ai 10 mesi, l'elevato divario tra prezzo richiesto ed effettivo, in particolare per le zone periferiche, sono alla base del deterioramento del grado di liquidità complessivo che induce molti operatori ad assumere un atteggiamento attendista. I segnali di debolezza sono estesi anche al settore locativo dove, nonostante una flessione ormai non più trascurabile dei canoni rispetto ai valori di picco, non si rilevano per il momento incrementi significativi della componente di domanda.

L'analogia delle dinamiche di prezzi e canoni ha determinato modeste oscillazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione che, con la sola eccezione del comparto industriale, si sono generalmente mantenuti al di sopra dei livelli medi registrati nella maggior parte delle 13 città monitorate. Anche dal punto di vista previsionale, la situazione continua ad essere nel complesso ancora piuttosto negativa. Se per il mercato residenziale e, in misura minore, per quello commerciale, ci si attende quantomeno un assestamento del numero di contratti, associato ad un'attenuazione della flessione dei valori, per tutti i restanti comparti si prevede un ulteriore arretramento di prezzi e canoni e una progressiva riduzione dell'attività transattiva nonostante gli esigui livelli ad oggi raggiunti.



### 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 - Salario - Trieste
  - Prati
  - Vigna Clara Camilluccia.

#### 3.2.a Le compravendite

Tavola 3.2

#### Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma – Il semestre 2014

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 secondo semestre del 2014, si è registrato un marcato ritorno d’interesse della domanda in tutte le zone cittadine. Tale ripresa, non incontra, tuttavia un’offerta adeguata se non all’interno di alcune localizzazioni, quali Parioli-Salario-Trieste e Vigna Clara Camilluccia. Negli altri contesti la disponibilità di residenze esclusive è ancora risultata inferiore o non adeguata alle esigenze della clientela. In generale, si può affermare che la domanda sia tornata ad interessarsi al mercato delle abitazioni di pregio, anche a seguito dei ribassi dei valori di compravendita degli ultimi anni. In aggiunta, è cresciuta la ricerca di residenze di piccole dimensioni in un’ottica di investimento. Al contrario, la domanda per le grandi metrature si è fortemente ridotta, tanto per questioni legate alla fiducia nel Paese e al timore che investimenti importanti possano attivare accertamenti fiscali, quanto per la

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2014**
*Roma – II semestre 2014 e previsioni I semestre 2015*

qualità dell'offerta che spesso è inferiore alle attese. La maggiore dinamicità della domanda non si è dunque concretizzata in un aumento delle transazioni, a stabilizzatesi sui livelli raggiunti nella prima parte dell'anno.

Tavola 3.3

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

Zona urbana	II	I	II	I	II	I	II	I
	semestre 2014	semestre 2014	semestre 2013	semestre 2013	semestre 2012	semestre 2012	semestre 2011	semestre 2011
Centro storico	6,0	5,0	6,0	6,0	5,5	6,0	6,0	6,0
Pinciano Veneto	7,0	7,0	6,0	5,5	6,5	7,0	5,0	6,0
Parioli - Salario - Trieste	5,0	5,0	4,0	4,0	4,5	5,0	5,0	4,0
Prati	8,0	6,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Vigna Clara	4,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Camilluccia	4,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Media</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** – Nel corso della seconda parte del 2014, si è assistito ad un vero e proprio cambiamento nelle motivazioni di acquisto. Se nella prima parte dell'anno il principale *driver* era la sostituzione dell'abitazione di residenza (70% della domanda), negli ultimi sei mesi tale quota si è ridotta fino al 30%. La percentuale di acquirenti alla ricerca di prima casa, invece, è rimasta la medesima nell'ordine del 10%. È, pertanto, l'incidenza degli acquisti per investimento a essere fortemente aumentata, passando dal 20% al 60%.

Tavola 3.4

**Divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma - (II semestre 2014)**

Zona urbana	II	I	II	I	II	I	II	I
	semestre 2014	semestre 2014	semestre 2013	semestre 2013	semestre 2012	semestre 2012	semestre 2011	semestre 2011
Centro storico	15,0	20,0	15,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Pinciano Veneto	20,0	20,0	10,0	20,0	20,0	10,0	15,0	20,0
Parioli - Salario - Trieste	15,0	15,0	18,0	20,0	10,0	25,0	20,0	15,0
Prati	15,0	15,0	10,0	20,0	30,0	20,0	20,0	10,0
Vigna Clara	10,0	15,0	10,0	25,0	30,0	15,0	10,0	10,0
Camilluccia	10,0	15,0	10,0	25,0	30,0	15,0	10,0	10,0
<b>Media</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

**Tempi di vendita e sconti** – Il ritorno di interesse della domanda a fronte di un'offerta inadeguata a livello qualitativo non ha potuto evitare un allungamento dei tempi medi di vendita, arrivati in media a 6 mesi. Al contrario, la flessione dei prezzi dall'inizio della crisi è stata tale da aver raggiunto, in alcuni casi, i

prezzi di riserva di una parte della domanda. Ciò si è tradotto in una riduzione del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo dal 17,0% al 15,0%.

Tavola 3.5

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

Semestre	Tempi medi di vendita (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
Il sem. 2014	6,0	15,0
I sem. 2014	5,6	17,0
Il sem. 2013	5,4	12,6
I sem. 2013	5,3	21,0
Il sem. 2012	5,3	22,0
I sem. 2012	5,6	18,0
Il sem. 2011	5,2	17,0
I sem. 2011	5,2	15,0
Il sem. 2010	4,9	16,0
I sem. 2010	4,7	12,0

Fonte: Nuova Attici

**Prezzi** – Come segnalato poco sopra, i prezzi hanno continuato a ridursi anche nel corso del secondo semestre del 2014. La flessione del 2,7% della prima parte dell'anno ha, infatti, lasciato il campo ad un calo del 4,8%. Tale dato, se sommato al calo registrato dall'inizio del 2010, porta ad una contrazione dei valori di compravendita pari a circa il 19%.

I segnali di cedimento osservati soprattutto in corrispondenza dei livelli minimi (-7,7%) testimoniano l'avvenuta presa di coscienza da parte dei proprietari dell'impossibilità di concludere transazioni a valori ormai notevolmente distanti rispetto alla disponibilità di gran parte della domanda. In media, occorrono circa 8.300 €/mq per acquistare una residenza di pregio a Roma, con un massimo di circa 9.700 €/mq nella zona del Centro storico e un minimo di circa 8.900 €/mq nella zona Pinciano-Veneto.

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2014**
*Roma – Il semestre 2014 e previsioni I semestre 2015*

Tavola 3.6

**Prezzi richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma – Il semestre 2014**

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	6.466	-8,2%	13.777	-0,1%	9.715	-5,7%	25.833	2.399.818	-4,3%
Pinciano Veneto	7.116	-4,4%	10.653	4,4%	8.909	0,0%	16.667	2.140.909	0,0%
Parioli - Salario - Trieste	5.697	-8,3%	11.220	-0,5%	8.149	-4,3%	14.444	2.437.843	-4,3%
Prati	6.477	-5,8%	10.656	1,3%	8.170	-4,5%	12.857	1.748.667	-5,0%
Vigna Clara Camilluccia	5.067	-12,9%	8.698	-7,1%	6.548	-10,1%	10.000	1.786.875	-9,9%
<b>Media</b>	<b>6.165</b>	<b>-7,7%</b>	<b>11.001</b>	<b>-0,3%</b>	<b>8.298</b>	<b>-4,8%</b>	<b>15.960</b>	<b>2.102.822</b>	<b>-4,6%</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

Anche il segmento delle abitazioni “top” ha risentito del prolungarsi della fase critica del mercato. In questo caso, i prezzi hanno mostrato una flessione meno marcata e pari, in media, al 2,3%. Si tratta di un adeguamento al ribasso dopo una prima parte dell’anno di sostanziale invarianza.

Alla flessione dei riferimenti unitari ha fatto riscontro un analogo arretramento del valore degli immobili compravenduti che, in media, sono calati del 4,6%, passando dai 2,2 ai 2,1 milioni di euro.

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita - (II semestre 2014)**

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Parioli - Salario - Trieste	3.860.000	400	9.650	Ristrutturato	Appartamento al terzo piano	Appartamento completamente restaurato con soffitti alti 6 metri e loggia panoramica su Roma. Presenza di un garage.
Centro storico	2.000.000	220	9.090	Ristrutturato	Appartamento in villa	Appartamento all'interno di una villa storica immersa nel verde e in area archeologica.
Centro storico	1.800.000	250	7.200	Ristrutturato	Attico	Attico restaurato con impiantistica di ultima generazione, sauna e area fitness con vista mozzafiato su Roma

Fonte: Nuova Attici

**Investitori stranieri** – Al termine del 2014, la presenza di investitori stranieri è tornata sui livelli osservati a fine 2013, quando la quota di domanda proveniente dall'estero aveva raggiunto circa il 10%. Tra le zone più richieste, oltre al Centro storico, che si conferma la preferita, si segnala zona Pinciano. La domanda è tornata a differenziarsi includendo oltre ai russi anche europei (prevalentemente francesi) e cinesi. Ad essere maggiormente richiesti sono le residenze in un buono stato manutentivo e possibilmente arredate.

**3.2.b Le locazioni**
**Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma - (II semestre 2014)**

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** – Come già osservato con riferimento al mercato della compravendita, anche il comparto locativo è stato caratterizzato da una maggiore vivacità della domanda rispetto al semestre precedente. In particolare, si registrano segnali di miglioramento in tutte le localizzazioni, a fronte di un generale calo dell'offerta, ad eccezione delle zone Parioli - Salario -

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2014**
*Roma – II semestre 2014 e previsioni I semestre 2015*

Trieste e Vigna Clara Camilluccia. Tali dinamiche non si sono, tuttavia, tradotte in un aumento dell'attività contrattuale che, al contrario, ha evidenziato un lieve arretramento se paragonata a quanto osservato nel corso del primo semestre del 2014.

Tavola 3.9

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

Zona urbana	II	I	II	I	II	I	II	I
	semestre 2014	semestre 2014	semestre 2013	semestre 2013	semestre 2012	semestre 2012	semestre 2011	semestre 2011
Centro storico	6,0	4,0	5,0	6,0	7,0	4,0	4,0	5,0
Pinciano Veneto	7,0	6,0	6,0	5,0	6,0	6,0	7,0	4,0
Parioli - Salario - Trieste	4,0	4,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	4,0
Prati	7,0	7,0	6,0	6,0	7,0	5,0	6,0	7,0
Vigna Clara Camilluccia	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	4,0	6,0	8,0
<b>Media</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** – Sul versante delle tempistiche, l'accresciuto interesse della domanda non ha impedito il dilatarsi del periodo necessario a locare gli immobili: se nel primo semestre 2014 ci si attestava nell'ordine di 5 mesi, in quest'ultima rilevazione si è arrivati a registrare un dato medio di 5,6 mesi, vale a dire un livello prossimo a quello registrato al termine del 2011.

Tavola 3.10

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

Semestre	Tempi medi di locazione (mesi)	
	II sem.	I sem.
2014	II sem.	5,6
	I sem.	5,0
2013	II sem.	5,0
	I sem.	5,0
2012	II sem.	5,8
	I sem.	4,6
2011	II sem.	5,6
	I sem.	5,6
2010	II sem.	4,8
	I sem.	5,0

Fonte: Nuova Attici

**Canoni** – Nella seconda parte del 2014 i canoni medi hanno mitigato la tendenza ribassista rispetto al semestre precedente, arrivando ad una sostanziale invarianza (0,3%). In particolare, il risultato è stato determinato dalla

**Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2014**
*Roma – Il semestre 2014 e previsioni I semestre 2015*

contrazione della distanza tra canoni minimi e massimi causata da una crescita dei minimi simile al ribasso dei massimi. Per quanto concerne le singole zone, le flessioni maggiori si sono registrate nelle aree Prati e Vigna Clara-Camilluccia, mentre risultano in crescita i canoni nel Centro storico e nelle zone Pinciano-Veneto e Parioli-Salario-Trieste.

Tavola 3.11

**Canoni richiesti<sup>(1)</sup> di abitazioni di pregio a Roma - (Il semestre 2014) (€/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	228	3,4%	396	3,9%	306	3,7%	960
Pinciano Veneto	211	2,4%	291	3,0%	267	2,7%	367
Parioli - Salario - Trieste	182	1,3%	295	3,4%	233	1,9%	480
Prati	194	-4,2%	297	-5,0%	245	-4,7%	300
Vigna Clara Camilluccia	167	-0,2%	240	-4,8%	208	-2,8%	240
<b>Media</b>	<b>196</b>	<b>0,6%</b>	<b>304</b>	<b>0,4%</b>	<b>252</b>	<b>0,3%</b>	<b>469</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 *top rents*, nel corso del secondo semestre del 2014 si è registrato un leggero aumento, con valori che hanno raggiunto i 469 €/mq/anno. Le variazioni più significative sono state rilevate in Centro storico e nella zona Parioli-Salario-Trieste, mentre nelle altre localizzazioni la situazione appare statica o in lieve contrazione.

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione - (Il semestre 2014)**

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone al mq (€/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Pinciano	114.000	360	317	Nuovo	Appartamento	secondo piano di un villino epoca. Garage doppio e terrazza arredata.
Centro storico	74.400	400	186	Ristrutturato	Loft	Pavimenti finemente decorati e soffitti a botte. Box e due posti auto esterni.
Parioli	62.400	350	178	Ristrutturato	Appartamento	Ampi terrazzi. Box per due autovetture

Fonte: Nuova Attici

**Locatari stranieri** – Nella seconda parte del 2014 si segnala una nuova flessione della presenza di soggetti stranieri sul mercato romano. La percentuale di locatari esteri è, infatti, passata dalla quota del 15% a quella dell'10%. I principali Paesi di provenienza continuano ad essere Russia, Spagna, oltre a singoli investitori londinesi, mentre la zona più richiesta si conferma il centro storico. Gli interlocutori stranieri continuano a prediligere residenze ristrutturate e dotate di nuovi arredi

### 3.2.c Rendimenti

Il maggior calo dei prezzi rispetto ai canoni ha spinto ad un nuovo lieve rialzo la redditività media lorda da locazione. La zona del Centro storico è tornata a risultare appetibile in un'ottica di investimento, seguita dalla zona Vigna Clara Camilluccia che ha raggiunto un livello di redditività analogo a quello delle zone sopra citate e superiore alla media cittadina. Infine, si segnala una crescita della redditività delle residenze di pregio localizzate ai Parioli (2,85%) e nella zona Pinciano-Veneto (3,0%) a fronte di una variazione negativa registrata nuovamente nella zona Prati (con rendimenti comunque attorno al 3,0%).

Tavola 3.13

<b>Rendimento medio potenziale da locazione nel II semestre 2014</b>	
<b>Zona urbana</b>	
Centro storico	3,15%
Pinciano Veneto	3,00%
Parioli - Salario - Trieste	2,85%
Prati	3,00%
Vigna Clara Camilluccia	3,17%
<b>Media</b>	<b>3,03%</b>
<i>Variazione semestrale</i>	<i>0,15</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

La zona del Centro storico è tornata a risultare appetibile in un'ottica di investimento, seguita dalla zona Vigna Clara Camilluccia che ha raggiunto un livello di redditività analogo a quello delle zone sopra citate e superiore alla media cittadina. Infine, si segnala una crescita della redditività delle residenze di pregio localizzate ai Parioli (2,85%) e nella zona Pinciano-Veneto (3,0%) a fronte di una variazione negativa registrata nuovamente nella zona Prati (con rendimenti comunque attorno al 3,0%).



### 3.2.d Previsioni

Nella corso della prima parte del 2015 non sono previsti particolari miglioramenti rispetto alla fase di incertezza attuale. Con ogni probabilità si assisterà ad un ulteriore spostamento di offerta dal mercato della vendita a quello della locazione. La

presenza di una domanda interessata ad acquistare appartamenti da affittare con destinazione ricettiva di fascia alta potrebbe, soprattutto nel Centro storico, spingere al rialzo i prezzi anche se occorrerà verificare la disponibilità di un'offerta qualitativamente adeguata. La domanda residuale sarà portata a privilegiare soluzioni temporanee in locazione, almeno fino a quando non si creeranno le condizioni per un adeguamento dei valori di mercato alle mutate condizioni del contesto.

Le localizzazioni che nella prima parte del 2015 risulteranno maggiormente vivaci nel mercato della compravendita saranno la zona del Centro storico, nell'ottica di investimento sopra citata, la zona Parioli, con un ritorno di interesse verso residenze di medie metrature e attici, nonché la zona Vigna Clara, che potrebbe beneficiare della consegna di un elevato numero di iniziative in fase di sviluppo che potrebbero rappresentare nuove opportunità nella fascia delle residenze di pregio. La localizzazione più depressa e in affanno risulterà ancora la zona Prati, che risulta ormai un quartiere statico e congestionato soprattutto a causa del traffico automobilistico.

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

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

Fonte: Nuova Attici