

COMUNICATO STAMPA

IMMOBILI DI PREGIO: NEI PRIMI 6 MESI DEL 2017 IL MERCATO PROSEGUE NELLA SUA FASE DI RECUPERO

E' quanto si legge nel Rapporto "Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1-2017" Nomisma - Santandrea Luxury Houses

Roma, 25 ottobre 2017 - *"Nel corso del primo semestre del 2017, il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma prosegue nella graduale fase di recupero soprattutto per quanto riguarda il segmento della compravendita. A Milano, nonostante una domanda tendenzialmente stabile, il numero di compravendite è continuato a crescere soprattutto all'interno delle zone del Centro Storico, Brera e Magenta. A Roma, invece, la domanda in acquisto è risultata più vivace ma l'attività transattiva si è stabilizzata sui livelli osservati al termine del 2016"* - è quanto emerge dal Rapporto **"Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1 2017"** realizzato dalla collaborazione tra Nomisma e Santandrea Luxury Houses che ha preso in considerazione i due principali mercati: Milano e Roma.

Il rapporto Nomisma – Santandrea presenta la mappatura delle tradizionali zone di pregio delle città di Milano e Roma con una analisi socio demografica e immobiliare. Accanto a questo sono state delineate le nuove zone di sviluppo del residenziale di lusso, rispetto a quelle ormai consolidate, attraverso un Focus sulle nuove costruzioni.

MILANO

Nell'ambito delle consolidate zone di pregio, a Milano, la zona con la richiesta di prezzi più elevata risulta il Quadrilatero con valori più alti sia sul mercato delle compravendite (**tra 11.000 e 13.000 €/mq per il nuovo o ristrutturato, e tra 9.000 e 11.000 €/mq per le abitazioni usate o da ristrutturare**), sia su quello delle locazioni (**tra 290 e 400 €/mq/anno per il nuovo o ristrutturato, e tra 200 e 290 €/mq/anno per le abitazioni usate o da ristrutturare**). A scendere si trovano le altre localizzazioni come Palestro-Duse, Brera e il Centro storico fino ad arrivare ai valori meno elevati che si registrano nella zona Magenta, Pagano e Castello (**tra 7.000 e 8.500 €/mq per il nuovo o ristrutturato e 5.500 e 6.500 €/mq per l'usato o da ristrutturare**).

Nel corso del primo semestre del 2017 la città di Milano ha registrato una flessione dei prezzi del -0,5% (più accentuata nella zona di Magenta-Pagano-Castello -1,5%) dovuta principalmente alla maggiore disponibilità dei proprietari a rivedere i prezzi richiesti per facilitare una chiusura della trattativa. **Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo si attesta su valori compresi fra l'10,0% e il 12,0%, con una media cittadina pari all'11,2%** (in riduzione rispetto al 12% di fine 2016).

Considerando i tempi medi di vendita, il dato minimo si registra nella zona Brera e del Centro Storico (5 mesi), mentre quello massimo non va oltre i 6 mesi.

Il mercato milanese delle locazioni ha fatto registrare **variazioni dei canoni compresi fra il -3,7% della zona Palestro – Duse al 4,5% della zona Brera. Il range del divario medio fra canone richiesto e canone effettivo va dall'8% al 12%.**

All'interno del mercato milanese – si legge nello studio – le zone più richieste risultano ancora una volta Brera e Magenta-Pagano - Castello. Per quanto riguarda le metrature, le superfici ricercate oscillano tra i 150 e i 220 mq, in crescita rispetto al range 180-200 mq osservato al termine del 2016. Al di là delle dimensioni, le camere da letto devono essere generalmente 3. La clientela si orienta ormai verso soluzioni nuove o ristrutturate con la presenza di garage e terrazza.

ROMA

Sempre nell'ambito delle zone di pregio, Roma presenta una variabilità di prezzi maggiore rispetto al mercato milanese anche a causa della maggiore estensione territoriale. Il Centro Storico si conferma la zona con prezzi più elevati (**in media 10.550€/mq per il nuovo e 8.500 €/mq per l'usato**). Nelle restanti localizzazioni i prezzi medi delle abitazioni nuove oscillano dai **6.700 €/mq nella zona Prati ai 5.150 €/mq** della zona Flaminio, mentre i valori delle abitazioni usate sono compresi tra i 4.500 €/mq della zona Parioli o Pinciano-Veneto e i 4.900 €/mq della zona Prati.

A Roma la variazione media dei prezzi di compravendita risulta meno marcata rispetto al secondo semestre 2016. **A livello cittadino la variazione dei prezzi è stata in media pari al -0,4%**. Si tratta di un valore che fa sintesi di differenti andamenti a seconda della zona di riferimento. In particolare nelle zone di Flaminio e Prati, i valori hanno fatto registrare ancora flessioni pari, rispettivamente al -0,1% e al -2,5%. Il **divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si mantiene al di sotto del 15%** come già osservato nel corso del 2016. I tempi medi di vendita si riducono sia sui minimi sia sui massimi oscillando da poco meno di 6 mesi a circa 8 mesi.

Sul fronte delle locazioni i canoni hanno fatto registrare la flessione maggiore rispetto agli altri comparti analizzati e pari al -1,0%. Nello specifico si passa dal -5,0% rilevato nella zona Salaria – Trieste all'invarianza delle zone del Centro Storico, Prati e Trastevere. Il divario medio tra canone richiesto ed effettivo si riduce leggermente dal 9,6% di fine 2016 al 9,5% di inizio 2017. Si riduce il range dei tempi medi di locazione si riduce passando dai 2,4 ai 2,2 mesi per il minimo e dai 4,1 ai 3,7 mesi per il massimo.

Nel mercato di Roma la zona del Centro Storico è stata la più attiva all'interno del mercato della compravendita. La superficie media preferita è risultata in aumento e oscilla tra i 120 mq e i 180 mq ossia 2 o 3 camere da letto. Per chi acquista la domanda si indirizza verso appartamenti da ristrutturare in modo da spuntare costi di partenza inferiori. Si tende sempre a cercare appartamenti con garage, terrazza e posizionati ai piani alti.

LE PREVISIONI

Nel corso della seconda parte del 2017, all'interno del mercato della compravendita di Milano, si prevede una domanda in acquisto stabile a fronte di un'offerta in vendita in aumento; a Roma si prevede sul fronte della compravendita una crescita di interesse da parte della domanda di acquisto, mentre l'offerta si confermerà discreta. Sul fronte della locazione per entrambe le città si prevede una domanda vivace a fronte di una scarsità di offerta. Tale limitazione, in particolare, frenerà l'attività contrattuale che andrà stabilizzandosi. I canoni, al contrario, continueranno a ridursi anche nella seconda parte dell'anno.

*“Oggi, nel mercato delle residenze esclusive, assistiamo ad una differente concezione da parte degli acquirenti. – dichiara **Fabio Guglielmi, direttore generale Santandrea Luxury Houses** - In città che sono sempre di più organismi pulsanti in trasformazione, anche gli immobili di pregio non sono più misurabili solo attraverso metri quadri o qualificati attraverso la zona centrale di appartenenza. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono diventate imprescindibili. Il piano, l’esposizione, la presenza di terrazzi, le finiture dello stabile sono alcuni degli elementi; ma anche la qualità del contesto, la vicinanza ai mezzi di trasporto e ai servizi, sono elementi sempre più determinanti. A Milano, Brera e la zona Magenta-Pagano-Castello si confermano in testa alle preferenze; a Roma prevale la domanda per il Centro Storico oltre alla zona Prati e Aventino. Tra gli elementi comuni più importanti per chi cerca un’abitazione di pregio nelle due città, il piano alto, la presenza della terrazza e i servizi di portineria/ vigilanza”.*

CANTIERI DI NUOVA EDILIZIA

Il Focus sulle nuove costruzioni di pregio a Milano e Roma offre un quadro sintetico della pipeline del lusso residenziale dei prossimi anni e mappa le nuove zone del mercato di pregio, rispetto alle zone consolidate. Sono stati selezionati un gruppo di cantieri di nuova edilizia residenziale di pregio rilevanti per qualità e localizzazione e in entrambe le città sono stati rilevati prezzi medi offerti, per unità situate ai piani intermedi, esclusi i piani inferiori e gli attici/ultimi piani.

A Milano sono state censite 32 iniziative, delle quali 17 risultano ancora in costruzione, mentre le rimanenti si sono concluse nel periodo 2013 e la prima parte del 2017. Il prezzo medio per metro quadro offerto in vendita si è attestato nel primo semestre 2017 a 7.900 €/mq. A Roma sono state censite 19 iniziative delle quali 11 risultano ancora in costruzione il prezzo medio per mq offerto nel primo semestre 2017 è stato di 7.800 €/mq ed è compreso nel *range* che va da 4.700 €/mq a 14.600 €/mq.

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l’intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall’integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l’integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell’ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione. www.gabettigroup.com

Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale.

Competenze, metodi, capacità di interpretazione dei fenomeni, innovazione: sono i valori che Nomisma offre ai clienti con l’obiettivo di fornire un supporto concreto ai processi conoscitivi e decisionali.

Nomisma presidia oggi molti ambiti dell’economia - valutazione immobiliare, rigenerazione urbana, economia agroalimentare, economia territoriale, economia sociale, assistenza tecnica - offrendo i propri servizi al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria.

La forte esperienza nell'implementazione di osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave attuale e prospettica.

Per ulteriori informazioni:

SEC Relazioni Pubbliche T. 02-624.999.1
Francesca Brambilla – brambilla@secp.it - 3386272146
Daniele Pinosa – pinosa@secp.it – 335 7233872

Ufficio Stampa Nomisma

Edoardo Caprino – e.caprino@bovindo.it – 339 5933457

Giulia Fabbri – g.fabbri@bovindo.it – 345 6156164