

SANTANDREA

luxury houses

ABSTRACT
IL MERCATO
DEGLI IMMOBILI DI PREGIO
A MILANO E ROMA
SETTORE RESIDENZIALE
H1 2017



Con il contributo scientifico di

Nomisma

Rapporto sul mercato delle residenze esclusive primo semestre 2017

Commissionato da:

Gabetti Property Solutions Agency S.p.A – Divisione Santandrea Luxury Houses

Elaborazione statistica e redazione a cura di:

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.

Strada Maggiore, 44
40125 Bologna (Italy)
www.nomisma.it

Responsabili del progetto

Fabio Guglielmi - Direttore Generale, Santandrea Luxury Houses
Claudio Casali – RE Private Manager Milano e Torino, Santandrea Luxury Houses
Flavio Angeletti – RE Private Manager Roma e Firenze, Santandrea Luxury Houses
Francesca Fantuzzi – Responsabile Ufficio Studi Gabetti
Gianluigi Chiaro – Nomisma

Team di progetto

Johnny Marzialetti (Nomisma)
Manuela Massa (Santandrea Luxury Houses Roma)
Laila Carro (Santandrea Luxury Houses Roma)
Mariagrazia Cascio (Santandrea Luxury Houses Milano)

Collaborazione a sezione pipeline cantieri:

Nadia Crisafulli (Patrigest)
Stefano Bisio (Patrigest)

INDICE

- Premessa e metodologia
- Analisi socio-demografica e dotazione immobiliare delle zone di Milano
- Analisi socio-demografica e dotazione immobiliare delle zone di Roma
- Il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma
- Sintesi delle zone di Milano
- Sintesi delle zone di Roma
- Pipeline delle residenze di lusso a Milano e Roma

Premessa e metodologia

Il Rapporto *“Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1 2017”* Nomisma - Santandrea Luxury Houses nasce dalla trentennale esperienza maturata da Nomisma, nell'attività di analisi e di consulenza immobiliare, e dalla posizione di rilievo di Santandrea Luxury Houses nel mercato dell'intermediazione di immobili di pregio nelle principali città italiane.

La finalità del Rapporto è di essere uno strumento conoscitivo del mercato residenziale di pregio, capace di rivolgersi sia agli operatori che agli utenti finali.

Il Rapporto è stato suddiviso in tre sezioni:

1. Mappatura delle zone di pregio delle città di Milano e Roma - analisi socio demografica e immobiliare;
2. Definizione dei trend di mercato nelle due città, a livello di prezzi, canoni, tempi medi di vendita e sconti medi; Indicatori declinati per zona. Analisi qualitativa delle caratteristiche e dotazioni più richieste nelle residenze di pregio;
3. Focus sulle nuove costruzioni di pregio.

La città di Milano è stata suddivisa in cinque zone di pregio: Centro storico, Quadrilatero, Palestro-Duse, Brera e Magenta-Pagano-Castello.

La città di Roma è stata divisa in otto zone di pregio: Aventino, Centro Storico, Flaminio, Parioli, Pinciano Veneto, Prati, Salaria Trieste e Trastevere.

Nella prima parte del Rapporto vengono proposte una serie di schede sintetiche riguardanti gli aspetti socio-demografici e le caratteristiche del patrimonio residenziale delle zone di pregio delle città di Milano e Roma (si è operato attraverso un'aggregazione di zone censuarie così come definite dall'Istat e delle relative informazioni statistiche ad esse associate).

La sovrapposizione tra le zone omogenee di Milano e Roma, definite dalle agenzie Santandrea Luxury Houses di Milano e Roma, con il supporto scientifico di Nomisma, e le sezioni di censimento, ha permesso di aggregare i dati censuari e

caratterizzare le zone del mercato di pregio secondo le principali variabili demografiche e immobiliari.

L'analisi ha permesso, sia di osservare l'andamento della popolazione sia la qualità del patrimonio abitativo e la sua vetustà, nelle singole zone.

È stata inserita anche una parte di confronto tra le zone solamente su una selezione degli indicatori più rilevanti, utile ad avere un quadro di sintesi immediato soprattutto nell'ottica di un possibile acquirente o locatario alla ricerca del contesto migliore per orientare il proprio acquisto.

Per la definizione dei trend di mercato nelle due città, sono stati utilizzati questionari rivolti agli agenti di Santandrea Luxury Houses integrati dall'analisi del portafoglio di immobili attualmente gestito, oltre che da notizie relative ad altri immobili presenti sul mercato e delle compravendite e locazioni concluse da Santandrea Luxury Houses nel corso del primo semestre 2017.

La localizzazione degli immobili e, la qualità delle unità intermedie sono le uniche caratteristiche considerate per differenziare le abitazioni di pregio dalle restanti tipologie abitative.

I prezzi e i canoni sono stati raccolti sulla base dello stato manutentivo ossia tra abitazioni nuove o ristrutturate e abitazioni usate o da ristrutturare.

Infine, il Focus sulle nuove costruzioni di pregio a Milano e Roma, oltre ad offrire un quadro sintetico della *pipeline* del lusso dei prossimi anni, è stato pensato per mappare le nuove zone del mercato del pregio rispetto alle zone consolidate. Ad oggi, il recupero di immobili usati risulta sempre più complesso e oneroso anche se si tratta di immobili di elevata qualità in contesti di elevato standing.

In aggiunta, la rigenerazione urbana di ambiti cittadini complessi ha trasformato alcune zone esterne, un tempo non considerate di pregio. Rappresentano un esempio le residenze Porta Nuova a Milano o il comparto Citylife. A Roma, invece, l'intervento della Torre Eurosky è assimilabile alla rigenerazione di tali ambiti attraverso la proposta di una nuova edilizia residenziale, che presenta tutte le caratteristiche tipiche delle residenze di pregio assieme a concetti dell'abitare completamente innovativi.

SANTANDREA

luxury houses

**IL MERCATO
DEGLI IMMOBILI DI PREGIO
A MILANO E ROMA
PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO**



Con il contributo scientifico di *Nomisma*

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

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. Il freno maggiore deriva da un'offerta quantitativamente in aumento ma qualitativamente distante dalle richieste della clientela. 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. A Milano le tempistiche medie di vendita per immobili di pregio si attestano, come nel 2016, tra i 5 e i 6 mesi, nelle zone considerate, con una domanda più riflessiva, che ha portato la media a 5,8 mesi, rispetto ai 5,5 del semestre precedente. A Roma, invece, i tempi di vendita si sono ridotti a 6,3 mesi rispetto ai 6,6 mesi di fine 2016. Un'ulteriore segnale positivo deriva dalla riduzione dei divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi in entrambe le città. A Milano si è passati da uno sconto medio rispetto al prezzo richiesto del 12,0% all'11,2% attuale. A Roma la riduzione è stata simile e il divario medio si è attestato al 13,8% rispetto al 14,5% del semestre precedente. Per quanto riguarda i valori di compravendita, le variazioni registrate sono risultate allineate tra le due città e, soprattutto, pressoché prossime all'invarianza. In particolare, a Milano i prezzi sono diminuiti del -0,5% mentre a Roma la contrazione è stata pari al -0,4%.

All'interno del mercato della locazione gli andamenti sono risultati più divergenti tra le due città. A Roma, infatti, la domanda di locazione è risultata piuttosto eterogenea a seconda della localizzazione mentre a Milano vi è stata una maggiore stabilità con due sole zone in antitesi rispetto al trend cittadino. L'offerta risulta in entrambi i mercati stabile o in crescita anche se la qualità degli immobili non è sempre allineata alle richieste della domanda. Tale distanza ha influenzato il numero di locazioni che è risultato stabile nella maggioranza dei casi sia a Roma che a Milano, mentre alcune zone hanno mostrato flessioni. Ulteriori differenze si riscontrano nel confronto tra i tempi medi di locazione. A Milano le tempistiche sono rimaste invariate e pari a 4 mesi in media mentre a Roma si sono ridotte al di sotto dei 3 mesi. I divari medi tra canone richiesto e canone effettivo si sono ridotti a Milano fino all'8,4% mentre a Roma lo sconto medio è rimasto invariato e pari al 9,5%. I canoni medi, infine, si sono ridotti del -1,0% a Roma mentre a Milano la flessione è stata piuttosto esigua e pari al -0,3%. Per la seconda parte del 2017 si prevede un incremento del numero di compravendite a fronte di prezzi stabili sia a Roma che a Milano mentre sul fronte della locazione il numero di locazioni tenderà a stabilizzarsi e i canoni potrebbero subire ulteriori correzioni al ribasso soprattutto nel mercato capitolino.

PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO

Nel corso della prima parte del 2017, il mercato delle **compravendite** di **Milano**, ha mostrato andamenti dicotomici a seconda della zone di riferimento. In particolare nella zona Brera la domanda è risultata in crescita. La zona di Magenta – Pagano – Castello si è confermata una delle zone che raccolgono le maggiori richieste, seguita dal Centro Storico. Maggiore staticità per Palestro – Duse, mentre nella zona del Quadrilatero si è rilevata una diminuzione dell'interesse in acquisto, dovuto principalmente alla maggiore distanza tra venditori e acquirenti circa il valore degli immobili. Per quanto riguarda l'offerta, in tutte le zone, ad eccezione della zona Palestro-Duse, si è registrato un aumento. In generale la disponibilità di immobili in grado di garantire un mix di contesto, ubicazione, tipologia costruttiva, condizioni dello stabile e servizi accessori pur essendo in crescita risulta ancora debole. Tale scarsità si riflette sul numero di compravendite che potrebbe risultare maggiore rispetto a quanto osservato nel caso di una maggiore disponibilità di prodotto adeguato alle richieste della domanda. Ciononostante, nella zona del Centro Storico, Brera e Magenta – Pagano – Castello l'attività transattiva è risultata in crescita mentre nella zona Palestro – Duse si è stabilizzata sui livelli osservati al termine del 2016. Nel Quadrilatero, invece, il numero di compravendite continua a diminuire. Per quanto riguarda i prezzi, nelle zone Quadrilatero, Centro Storico e Brera i valori di compravendite non hanno mostrato ulteriori diminuzioni rispetto alla precedente rilevazione. Al contrario, nelle zone Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse, i prezzi hanno subito un ulteriore ribasso.

Il mercato delle **locazioni** di Milano è stato caratterizzato da una domanda stabile nella zona del Centro Storico, Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse mentre è risultata in crescita nella zona Brera e in diminuzione nel Quadrilatero. L'offerta in locazione continua ad aumentare nel Quadrilatero e nel Centro Storico come osservato al termine del 2016 e ad esse si è sommata la zona Brera. Nelle restanti localizzazioni l'offerta è risultata stabile. Laddove la domanda è risultata più vivace si è registrato un aumento del numero di contratti mentre nelle restanti zone l'attività contrattuale è risultata stabile o, addirittura in calo come nel Quadrilatero e nella zona Palestro – Duse. I canoni di locazione mostrano andamenti differenti a seconda del contesto di riferimento. Da un lato, nelle zone del Quadrilatero, Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse i canoni continuano a flettere anche se con intensità differenti. Dall'altra parte, nella zona del Centro Storico e Brera, si sono registrati i primi segnali di ripresa anche se ancora timidi e legati ad immobili in perfette condizioni. Per quanto riguarda,

infine, il fenomeno dello short rent gestito direttamente da proprietari o da società di servizi, che negli ultimi anni ha influenzato le tendenze del mercato locativo, potrebbe essere influenzato di una modifica legislativa della fiscalità e dell'adeguamento dei locali a specifiche normative.

Per quanto riguarda il mercato delle **compravendite a Roma**, nel corso dei primi sei mesi del 2017 si è registrato un rinnovato dinamismo della domanda in tutte le zone con l'eccezione della zona Flaminio e Salaria – Trieste dove, invece, è risultata stabile. L'offerta in vendita, invece, è risultata ovunque stabile, con l'eccezione di un calo nella zona Trastevere e di una crescita nelle zone Prati e Salaria-Trieste. Il Centro Storico conferma le performance positive osservate al termine del 2016 per quanto riguarda il numero delle compravendite. Al contrario, nelle altre zone l'attività transattiva è risultata stabile. La contrazione dei prezzi sembra essersi in parte arrestata con l'eccezione di alcune zone. In particolare, nella zona Flaminio e Prati i prezzi di vendita sono diminuiti ulteriormente rispetto al 2016.

Il mercato delle **locazioni di Roma** ha mostrato una maggiore eterogeneità rispetto al mercato delle compravendite. La domanda, infatti, è stata caratterizzata da una significativa crescita nelle zone del Centro Storico, Aventino, Prati e Trastevere, mentre nelle zone Parioli, Pinciano-Veneto e Salaria – Trieste si è registrato un calo rilevante. La stessa situazione ha riguardato l'offerta in locazione dato che nelle zone Parioli, Pinciano-Veneto e Salaria – Trieste la disponibilità di residenze in affitto è aumentata nel corso degli ultimi sei mesi, mentre nelle restanti zone l'offerta è risultata stabile se non in diminuzione. L'attività contrattuale è risultata stabile in tutte le zone ad eccezione della zona del Centro Storico, Parioli e Pinciano – Veneto in cui si è registrata una flessione sul semestre. Tali dinamiche polarizzate hanno influenzato anche l'andamento dei canoni che sono risultato in crescita o stabili nel Centro Storico e nelle zone Flaminio e Trastevere. Nelle restanti localizzazioni, invece, i canoni sono diminuiti seppure con diverse intensità.

INDICATORI I SEMESTRE 2017 A MILANO E ROMA

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE				
ZONE MILANO	Domanda di acquisto:	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
QUADRILATERO	↓	↑	↓	↔
CENTRO STORICO	↔	↑	↑	↔
BRERA	↑	↑	↑	↔
MAGENTA-PAGANO-CASTELLO	↔	↑	↑	↓
PALESTRO-DUSE	↔	↔	↔	↓
ZONE ROMA	Domanda di acquisto:	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
AVENTINO	↑	↔	↔	↔
CENTRO STORICO	↑	↔	↑	↔
FLAMINIO	↔	↔	↔	↓
PARIOLI	↑	↔	↔	↔
PINCIANO-VENETO	↑	↔	↔	↔
PRATI	↑	↑	↔	↓
SALARIO-TRIESTE	↔	↑	↔	↔
TRASTEVERE	↑	↓	↔	↔

Pagina | 5

MERCATO DELLE LOCAZIONI				
ZONE MILANO	Domanda di locazione	Offerta di locazione	Numero di contratti	Canoni di locazione
QUADRILATERO	↓	↑	↓	↔ ↓
CENTRO STORICO	↔	↑	↔	↔ ↑
BRERA	↑	↑	↑	↑
MAGENTA-PAGANO-CASTELLO	↔	↔	↔	↓
PALESTRO-DUSE	↔	↔	↓	↓
ZONE ROMA	Domanda di locazione	Offerta di locazione	Numero di contratti	Canoni di locazione
AVENTINO	↑	↔	↔	↓
CENTRO STORICO	↑	↓	↓	↔
FLAMINIO	↔	↔	↔	↑
PARIOLI	↓	↑	↓	↓
PINCIANO-VENETO	↓	↑	↓	↔ ↓
PRATI	↑	↔	↔	↔ ↓
SALARIO-TRIESTE	↓	↑	↔	↓
TRASTEVERE	↑	↔	↔	↔

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

I prezzi medi di compravendita e i canoni di locazione

A **Milano**, la zona con la richiesta di prezzi più elevata risulta ancora una volta il Quadrilatero con valori più alti sia sul mercato delle compravendite che su quello delle locazioni. A seguire la zona Brera e Palestro – Duse si sono a mano a mano allineate per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni nuove o ristrutturate mentre Palestro – Duse mantiene valori più elevati rispetto a Brera nel caso di abitazioni usate. A scendere si trovano le altre localizzazioni fino alle quotazioni delle abitazioni usate nella zona Magenta – Pagano – Castello comprese tra i 5.500 €/mq e i 6.500 €/mq.

La città di **Roma** presenta una variabilità dei 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), seguita da Aventino e Trastevere. 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 della abitazioni usate sono compresi tra i 4.500 €/mq della zona Parioli o Pinciano – Veneto e i 4.900 €/mq della zona Prati.

SCHEMA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO


MERCATO DELLE COMPRVENDITE									
PREZZI DI COMPRVENDITA €/MQ									
I SEMESTRE 2017									
	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
MILANO									
Quadrilatero	11.000	12.000	13.000	9.000	10.000	11.000	9.800	10.800	11.800
Centro Storico	7.500	8.000	8.500	6.000	6.500	7.000	6.600	7.100	7.600
Brera	8.000	9.000	10.000	6.500	7.000	7.500	7.100	7.800	8.500
Magenta - Pagano - Castello	7.000	7.500	8.500	5.500	6.000	6.500	6.100	6.600	7.300
Palestro - Duse	9.000	9.500	10.500	7.500	8.000	8.500	8.100	8.600	9.300
ROMA									
Aventino	8.000	9.500	11.000	6.000	7.500	9.000	7.600	9.100	10.600
Centro Storico	9.000	10.500	12.000	7.000	8.500	10.000	8.600	10.100	11.600
Flaminio	4.500	5.150	5.800	4.000	4.750	5.500	4.400	5.100	5.700
Parioli	6.000	6.500	7.000	4.000	4.500	5.000	5.600	6.100	6.600
Pinciano-Veneto	6.000	6.500	7.000	4.000	4.500	5.000	5.600	6.100	6.600
Prati	6.200	6.700	7.200	4.400	4.900	5.400	5.800	6.300	6.800
Salario-Trieste	5.500	6.000	6.500	4.000	4.500	5.000	5.200	5.700	6.200
Trastevere	7.000	8.000	9.000	6.000	7.000	8.000	6.800	7.800	8.800

*L'indice sintetico è ottenuto pesando i prezzi di abitazioni nuove e usate sulla base dell'effettiva distribuzione del mercato
Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

SCHEDA CANONI RESIDENZE DI PREGIO

MERCATO DELLE LOCAZIONI									
CANONI DI LOCAZIONE €/MQ/ANNO									
I SEMESTRE 2017									
	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
MILANO									
Quadrilatero	290	350	400	200	250	290	230	280	320
Centro Storico	220	260	290	180	210	230	190	250	310
Brera	230	280	330	190	210	230	200	230	260
Magenta - Pagano - Castello	170	210	250	150	170	180	150	190	230
Palestro - Duse	280	320	350	210	240	270	230	260	290
ROMA									
Aventino	190	220	250	150	170	190	180	210	240
Centro Storico	220	240	260	190	220	240	210	240	260
Flaminio	160	190	220	130	160	180	160	190	220
Parioli	170	190	210	140	160	180	160	180	200
Pinciano-Veneto	170	210	240	140	180	210	160	200	230
Prati	190	220	250	170	200	230	190	220	250
Salario-Trieste	160	190	230	130	170	210	160	190	220
Trastevere	180	220	260	160	190	220	180	210	250

*L'indice sintetico è ottenuto pesando i prezzi di abitazioni nuove e usate sulla base dell'effettiva distribuzione del mercato
Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea


 Nel corso del primo semestre del 2017, i prezzi di compravendita delle residenze di pregio a **Milano** si sono ridotti del -0,5%. Tale flessione è da ricondurre alla maggiore disponibilità dei proprietari a rivedere i prezzi richiesti per facilitare una chiusura della trattativa. Ciononostante, in alcuni casi i valori risultano ancora troppo elevati soprattutto laddove è maggiore la frequenza di invenduto. Nelle zone del Quadrilatero, Centro Storico e Brera i valori richiesti sono sostanzialmente allineati al semestre precedente mentre nella zona Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse risultano ancora in calo per aumentare l'appetibilità dell'offerta. Tale fase di assestamento si riflette anche sul divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo che, a livello cittadino, si è attestato all'11,2% ossia in riduzione rispetto al 12% di fine 2016 e con una maggiore omogeneità tra le zone. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, il *range* risulta sostanzialmente invariato rispetto alla precedente rilevazione anche se vi sono segnali di chiusura della forbice tra minimi e massimi. In particolare, i tempi medi minimi di vendita hanno riguardato la zona del Centro Storico e Brera mentre i tempi massimi sono stati registrati nella zona del Quadrilatero. Anche all'interno del mercato delle **locazioni** si registra una lieve riduzione dei canoni

medi a livello cittadino e pari al -0,3%. Ciononostante, il campo di oscillazione risulta maggiore rispetto a quanto osservato per i prezzi dato che si passa dal -3,7% della zona Palestro - Duse al 4,5% della zona Brera. Gli sconti medi fra canone richiesto e canone effettivo oscillano tra l'8,0% e il 12,0%. Tuttavia al momento della vendita il divario medio effettivo risulta più contenuto e pari all'8,6%. Infine, per quanto riguarda i tempi medi di locazione, si è registrato un aumento che ha spinto il range tra i 3 e i 4 mesi in media.

PREZZI, SCONTI E TEMPI DI VENDITA

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE				
MILANO				
	Variazione dei prezzi di compravendita (I sem. 2017 / II sem. 2016)	Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)	Tempi medi di vendita	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	0,0%	12,0%	6,0	8,0
Centro Storico	0,0%	12,0%	5,0	8,0
Brera	0,0%	10,0%	5,0	6,0
Magenta - Pagano - Castello	-1,5%	12,0%	6,0	7,5
Palestro - Duse	-1,1%	12,0%	6,0	7,5
Media Cittadina*	-0,5%	11,2%	5,6	7,4

ROMA				
	Variazione dei prezzi di compravendita (I sem. 2017 / II sem. 2016)	Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)	Tempi medi di vendita	
			Minimo	Massimo
Aventino	0,0%	10,0%	4,0	7,0
Centro Storico	0,0%	15,0%	6,0	8,0
Flaminio	-1,0%	15,0%	6,0	8,0
Parioli	0,0%	15,0%	6,0	8,0
Pinciano-Veneto	0,0%	15,0%	6,0	8,0
Prati	-2,5%	15,0%	7,0	8,0
Salario-Trieste	0,0%	15,0%	7,0	9,0
Trastevere	0,0%	10,0%	5,0	7,0
Media Cittadina*	-0,4%	13,8%	5,9	7,9

* La media cittadina dei divari tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e i tempi di vendita è stata calcolata sulle vendite effettivamente avvenute nel corso del primo semestre 2017.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Anche all'interno della città di **Roma**, le variazioni dei prezzi risultano meno marcate rispetto al secondo semestre del 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 Flaminio e Prati, i valori hanno fatto registrare ancora flessioni pari, rispettivamente, al -1,0% e al -2,5%. Al contrario, nelle restanti localizzazioni i prezzi sono risultati sostanzialmente stabili anche se si continuano a sussistere variazioni

negative nel caso di immobili di bassa qualità. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si mantiene al di sotto del 15% come già osservato nel corso del 2016 ma lo sconto effettivo registrato sulle vendite è risultato in calo rispetto alla precedente rilevazione. Si è, infatti, passati dal 14,5% di fine 2016 al 13,8% del primo semestre 2017. I tempi medi di vendita si riducono sia sui minimi che sui massimi oscillando da poco meno di 6 mesi a circa 8 mesi. Nella zona Aventino è possibile concludere una trattativa nel minor tempo possibile ossia 4 mesi mentre nella zona Salaria – Trieste è possibile arrivare anche a 9 mesi di tempo.


Sul fronte del mercato 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. Anche in questo caso il campo di oscillazione è molto ampio poiché si passa dall'8,0% della zona Aventino e Prati al 10% delle restanti localizzazioni. Il range dei tempi medi di locazione, infine, si è ridotto passando dai 2,4 ai 2,2 mesi per il minimo e dai 4,1 ai 3,7 mesi per il massimo.

CANONI, SCONTI E TEMPI DI LOCAZIONE


MERCATO DELLE LOCAZIONI				
MILANO				
	Variazione dei canoni di locazione (I sem. 2017 / II sem. 2016)	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)	Tempi medi di locazione	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	0,0%	10,0%	3,0	5,0
Centro Storico	0,0%	10,0%	3,0	4,0
Brera	4,5%	8,0%	2,0	3,0
Magenta - Pagano - Castello	-2,5%	10,0%	3,0	4,0
Palestro - Duse	-3,7%	12,0%	4,0	5,0
Media Cittadina*	-0,3%	8,4%	3,0	4,2

ROMA				
	Variazione dei canoni di locazione (I sem. 2017 / II sem. 2016)	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)	Tempi medi di locazione	
			Minimo	Massimo
Aventino	-2,8%	8,0%	1,5	3,0
Centro Storico	0,0%	10,0%	1,5	2,5
Flaminio	2,0%	10,0%	2,0	3,5
Parioli	-2,0%	10,0%	3,0	6,0
Pinciano-Veneto	-0,3%	10,0%	3,0	5,0
Prati	0,0%	8,0%	1,5	2,5
Salaria-Trieste	-5,0%	10,0%	2,0	3,0
Trastevere	0,0%	10,0%	3,0	4,0
Media Cittadina*	-1,0%	9,5%	2,2	3,7

* La media cittadina dei divari tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e i tempi di vendita è stata calcolata sulle vendite effettivamente avvenute nel corso del primo semestre 2017.

 Nel corso del primo semestre del 2017, le componenti della domanda tra acquisto e locazione sono rimaste inalterate rispetto a quanto osservato nel 2016. A **Milano** la maggioranza della domanda (80%) continua ad essere interessata all'acquisto mentre la richiesta di immobili in affitto è residuale (20%). Come nel 2016, a **Roma** la situazione appare più equilibrata con circa il 60% della domanda orientata all'acquisto e il 40% alla locazione.

Per quanto riguarda le preferenze della domanda di acquisto rispetto allo stato manutentivo degli immobili, vi è stato un allineamento tra **Roma** e **Milano** dato che, in entrambe le città, circa il 70% dei clienti preferisce immobili usati e la parte restante ricerca immobili nuovi o perfettamente ristrutturati. Al contrario, nel mercato della locazione, tali percentuali risultano differenti a seconda della città: a **Milano** il 60% della domanda si interessa a residenze usate mentre a Roma tale percentuale si riduce al 20%. Tali differenze sono in parte dovute anche alla difficoltà dell'offerta ad offrire soluzioni ristrutturate o di nuova realizzazione che non appena disponibili sul mercato attraggono l'interesse immediato di gran parte della clientela.

 Nel corso del primo semestre 2017, la distribuzione percentuale delle compravendite effettuate a **Milano** tra prima casa, sostituzione e investimento è risultata invariata rispetto al 2016. In particolare, il 75% delle compravendite è finalizzato a sostituire la propria residenza mentre solo il 20% è alla ricerca di una prima casa. La componente da investimento, invece, è del tutto residuale e pari al 5%. Al contrario, a Roma, la percentuale di residenze acquistate per investimento è aumentata negli ultimi sei mesi arrivando al 25%. Nonostante tale differenza rispetto a Milano, la quota maggiore di compravendite è legata a sostituire la propria abitazione attuale (50%) e solo in parte all'acquisto della prima casa (25%). Si conferma, infine, la presenza a Roma di una quota rilevante di investitori stranieri (5%) interessati sia al mercato della compravendita che della locazione e provenienti dagli Stati Uniti.

LE TIPOLOGIE PIU' RICHIESTE

Sentiment Agenzie Santandrea

Dalle analisi delle richieste dei clienti delle agenzie Santandrea nelle città di Milano e Roma sono emerse caratteristiche tipiche per ciascuna realtà territoriale. Queste risultanze rispecchiano l'offerta immobiliare specifica di ciascuna area metropolitana e – seppur in linea generale – risultano piuttosto stabili.

Identikit delle tipologie e delle zone più richieste

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE	
MILANO I SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del I semestre 2017	Brera, Magenta - Pagano - Castello
Superficie media (mq)	150-220
Numero camere da letto	3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Garage/Box e terrazza

ROMA I SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del I semestre 2017	Centro storico
Superficie media (mq)	120-180
Numero camere da letto	2-3
Condizioni d'uso	Da ristrutturare
Caratteristiche richieste	Garage/Box, terrazza e piano alto

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea



Per quanto riguarda il mercato di **Milano**, le zone più ambite risultano ancora una volta la zona Brera e Magenta – Pagano - Castello per il mercato della **compravendita**. Per quanto riguarda le metrature, le superfici ricercate oscillano tra i 150 e il 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 solamente verso soluzioni nuove o ristrutturate con la presenza di garage e terrazza.

La zona Brera si conferma molto richiesta anche all'interno del segmento della **locazione** in coppia con la zona Magenta. Le metrature richieste risultano più contenute rispetto al mercato della compravendita e oscillano tra 80 mq e 150 mq. Anche sul numero di camere da letto le necessità risultano più variabili tra 1 e 3 camere da letto. Generalmente si prediligono soluzioni in condizioni nuove o

ristrutturate e vengono preferiti appartamenti situati ai piani alti, arredati e con la presenza di terrazza.

MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO I SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del I semestre 2017	Brera e Magenta
Superficie media (mq)	80-150
Numero camere da letto	1 -3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Posto auto, terrazza e arredo di qualità

ROMA I SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del I semestre 2017	Prati e Aventino
Superficie media (mq)	110-140
Numero camere da letto	2 -3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata o usata
Caratteristiche richieste	Posto auto e terrazza.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea



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 intende acquistare, la domanda si indirizza verso appartamenti da ristrutturare, a differenza di Milano, in modo tale da spuntare costi di partenza inferiori o per vera e propria mancanza di prodotto. Nonostante le caratteristiche manutentive, i clienti tendono a cercare appartamenti con garage, terrazza e posizionati ai piani alti.

Per il **mercato della locazione**, le zone più richieste sono risultate Prati e Aventino. Le metrature richieste oscillano tra i 110 mq e i 140 mq, con 2 o 3 camere da letto. Le caratteristiche manutentive non sono vincolanti anche se soluzioni nuove o ristrutturate sono preferite. La presenza di un posto auto e di una terrazza, infine, sono caratteristiche molto gradite dalla clientela.

Le dotazioni più richieste

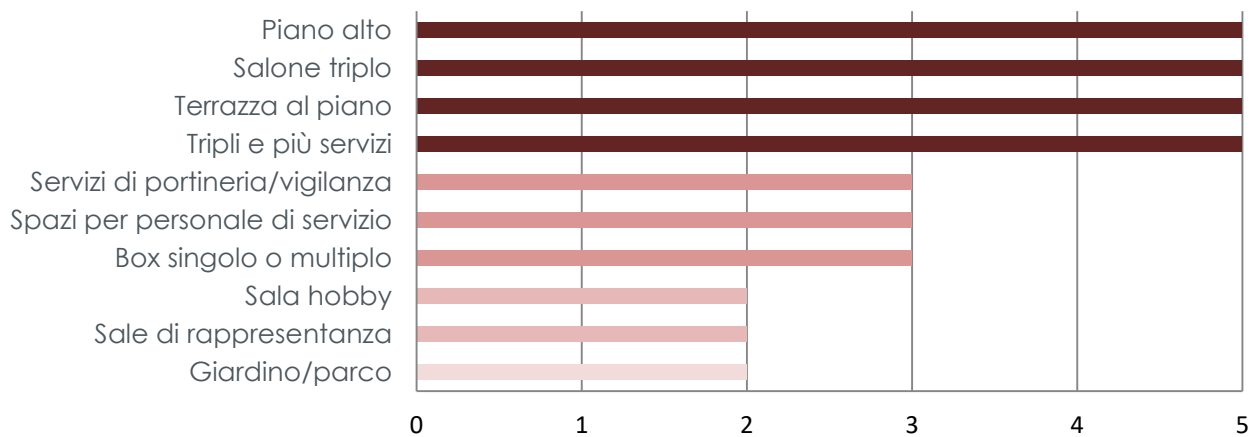
Per quanto riguarda le dotazioni più richieste, le richieste della clientela si differenziano a seconda dell'ambito cittadino.

Per quanto riguarda **Milano**, i clienti interessati alla **compravendita** continuano ad essere interessati a soluzioni caratterizzate da piano alto con terrazza al piano, saloni di grandi dimensioni e, infine, tripli e più servizi. Al secondo posto risulta una domanda di servizi di portineria o vigilanza e di un salone triplo. Il box o posto auto cede di una posizione e, dunque, non risulta un fattore imprescindibile. Per quanto riguarda il mercato **locativo**, le caratteristiche più richieste sono risultate le medesime anche se la presenza di terrazze al piano ha maggior peso rispetto al segmento della compravendita. In generale, a Milano il mercato continua ad offrire immobili con un rapporto qualità prezzo non equilibrato. Finiture datate e arredi obsoleti sono spesso ostacoli insormontabili. Al contrario, la domanda in locazione vuole residenze in ottime condizioni e con arredi di qualità.

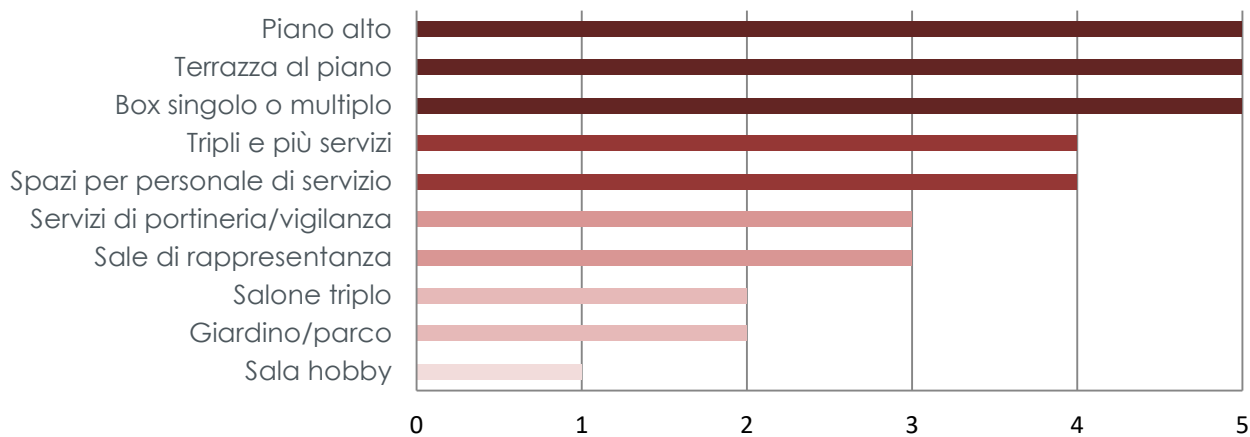
All'interno del mercato della **compravendita** romano, le abitazioni ai piani alti e con vista panoramica risultano come sempre le più gettonate. A seguire, caratteristiche consolidate risultano la presenza di terrazze e di box o posto auto. Nel mercato delle **locazioni**, la clientela è risultata più esigente al punto che la presenza di una terrazza al piano è divenuta sempre più vincolante. A seguire, il piano alto, eventuali spazi per personale di servizio o servizi di guardiania, risultano fattori rilevanti ma non indispensabili.

Classifica delle dotazioni più richieste per immobili di pregio

Milano COMPRAVENDITE

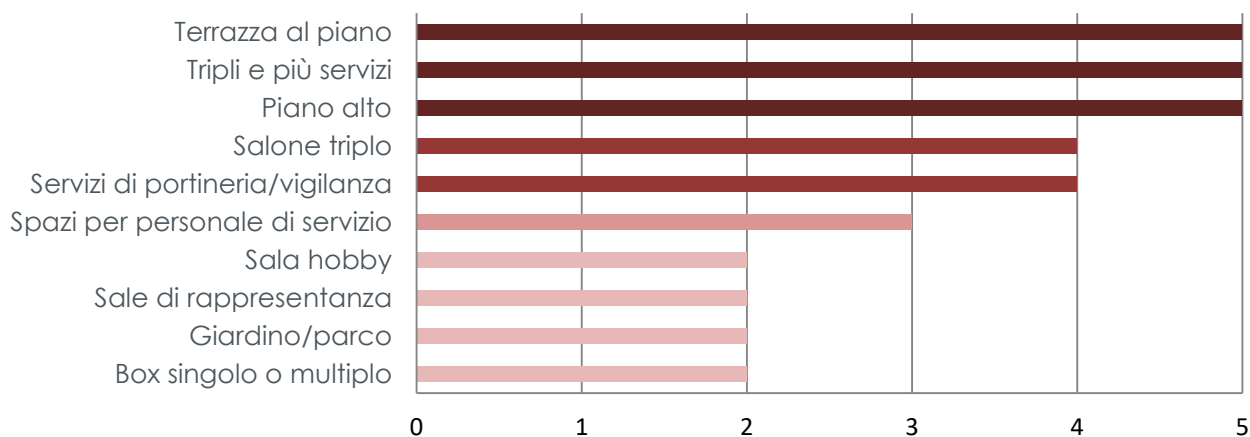


Roma COMPRAVENDITE

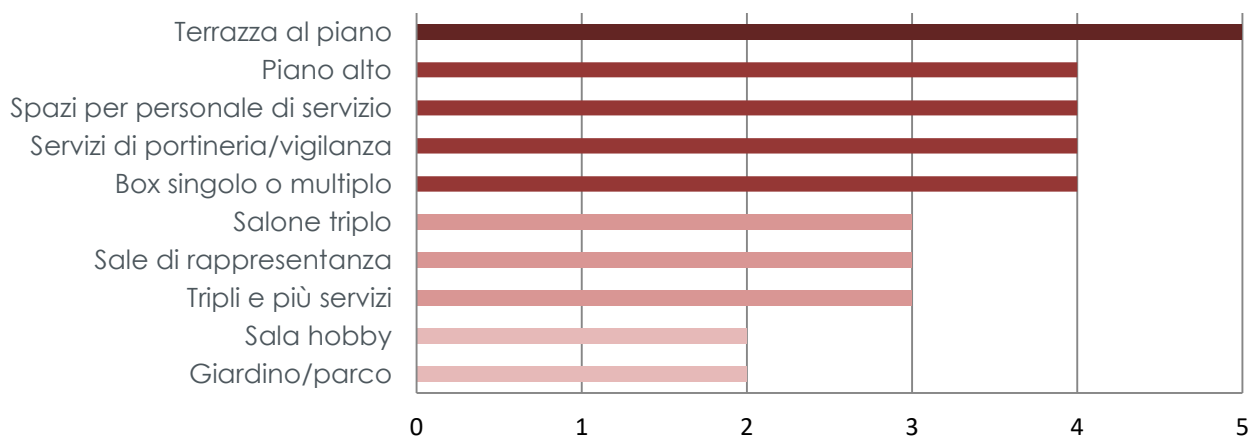


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Milano LOCAZIONI



Roma LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Caratteristiche di minore appeal

Le caratteristiche penalizzanti – nel mercato delle **compravendite** – che incidono maggiormente sulla scelta di acquisto di una abitazione a **Milano** risultano pressoché confermate rispetto alla rilevazione del 2016. In particolare, risultano poco interessanti gli appartamenti posti al primo piano o al piano rialzato; sono determinanti nel generare mancato appeal anche l'assenza di balconi e la vicinanza a fonti di rumore. Al contrario, l'assenza di un box o posto auto non è prerogativa inderogabile alla conclusione della trattativa.

Per quanto concerne il mercato delle **locazioni**, le caratteristiche di minore appeal non si sono modificate rispetto alla precedente analisi. Pertanto, tra gli elementi penalizzanti si confermano sia fattori economici, come spese condominiali elevate o canoni elevati rispetto alla qualità dell'abitazione, sia fattori strutturali come l'assenza di balconi o la posizione al primo piano e al piano rialzato.

Per quanto riguarda il mercato di **Roma**, gli elementi che determinano un minore appeal per i clienti interessati all'**acquisto** risultano: il contesto degradato in cui si trova l'immobile, la posizione della residenza al primo piano o al piano rialzato e, infine, l'assenza di un box o di un posto auto. Rispetto alla rilevazione del 2016, l'assenza di balconi risulta un fattore sempre più rilevante nelle scelte dei clienti.

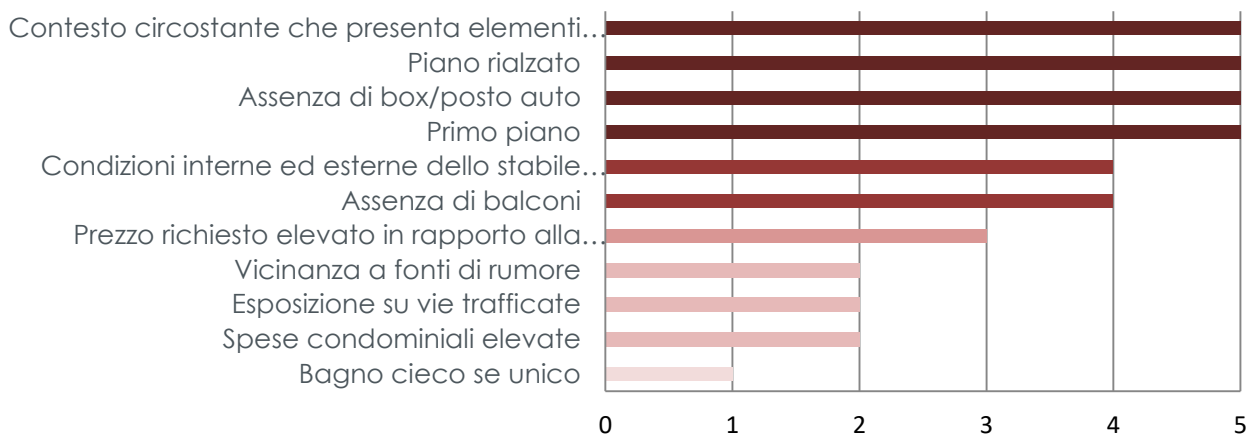
Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni** della Capitale, i fattori maggiormente negativi si concentrano, oltre che sul contesto circostante degradato, anche sulle condizioni interne dello stabile non ottimali, oltre alla posizione dell'abitazione, in particolare se situata al primo piano o al piano rialzato.

Classifica delle caratteristiche di minore appeal per immobili di pregio

Milano COMPRAVENDITE

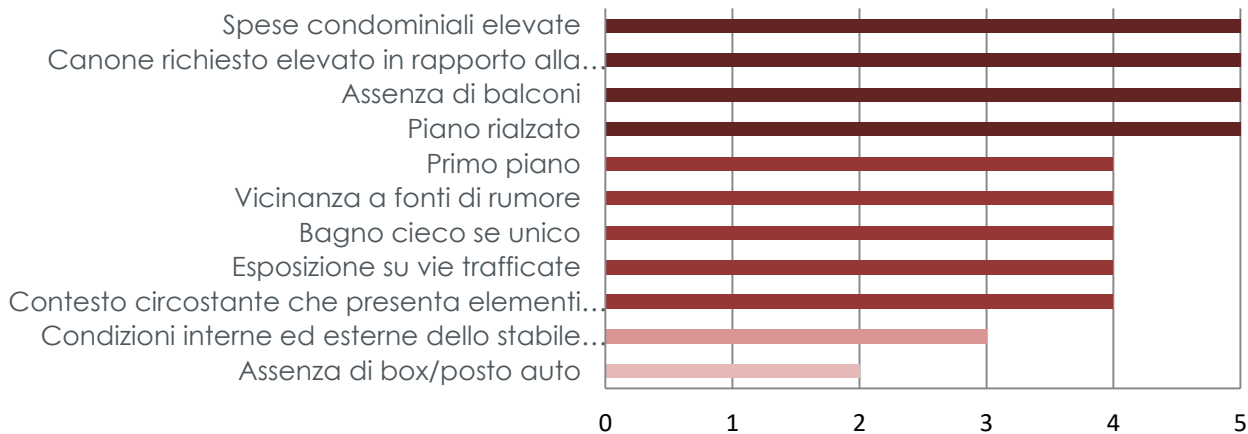


Roma COMPRAVENDITE

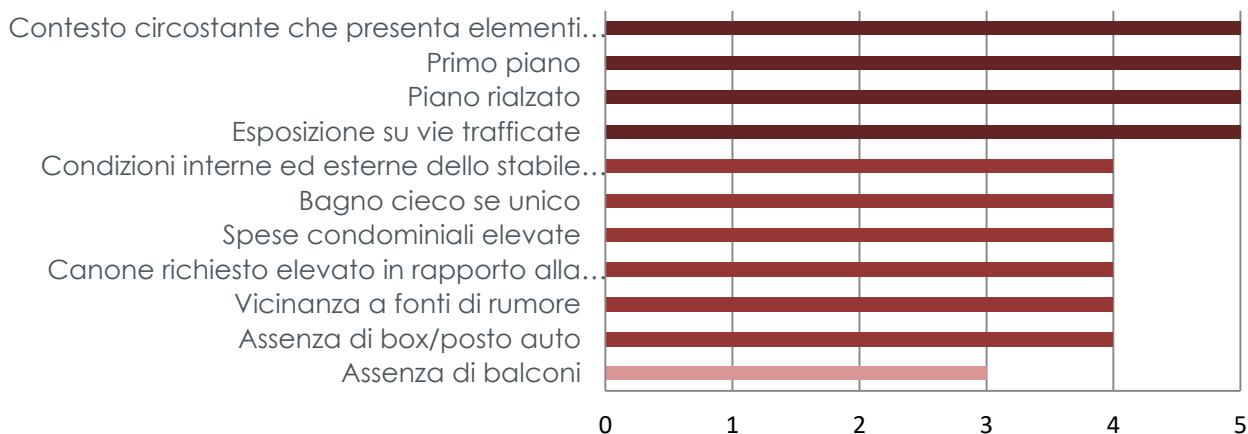


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Milano LOCAZIONI



Roma LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

SENTIMENT DI MERCATO

Il semestre 2017

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. L'attività transattiva dovrebbe aumentare associata a prezzi invariati o ancora in lieve riduzione a seconda delle localizzazioni. Sul fronte della **locazione** la situazione risulta in parte differente con una domanda e un'offerta in crescita. Il numero di contratti dovrebbe stabilizzarsi e i canoni di locazione rimanere stabili.

Per **Roma** si prevede, sul fronte della **compravendita**, una crescita di interesse da parte della domanda di acquisto mentre l'offerta si confermerà discreta. Tali andamenti dovrebbero favorire un aumento del numero di compravendite mentre i prezzi di compravendita tenderanno a rimanere stabili. Per quanto riguarda il mercato della **locazione**, si prevede un 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.

Previsioni per il II semestre 2017 a Milano e Roma

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE		MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO		MILANO	
Il semestre 2017		Il semestre 2017	
Domanda di acquisto	↔	Domanda di locazione	↑
Offerta in vendita	↑	Offerta in locazione	↑
Numero di compravendite	↑	Numero di contratti	↔
Prezzi di compravendita	↔	Canoni di locazione	↔
ROMA		ROMA	
Il semestre 2017		Il semestre 2017	
Domanda di acquisto	↑	Domanda di locazione	↑
Offerta in vendita	↔	Offerta in locazione	↔
Numero di compravendite	↑	Numero di contratti	↔
Prezzi di compravendita	↔	Canoni di locazione	↓

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2017

SANTANDREA
luxury houses

SANTANDREA LUXURY HOUSES

MILANO • ROMA • NAPOLI • FIRENZE
GENOVA • SANTA MARGHERITA LIGURE • TORINO

www.immobilisantandrea.it

Per il Report completo scrivere una mail a:
direzione@immobilisantandrea.it

UFFICIO STUDI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Francesca Fantuzzi

ffantuzzi@gabetti.it

NOMISMA

Gianluigi Chiaro

gianluigi.chiaro@nomisma.it