

SANTANDREA

luxury houses

ABSTRACT
IL MERCATO
DEGLI IMMOBILI DI PREGIO
A MILANO E ROMA

SETTORE RESIDENZIALE

H2 2017

Rapporto sul mercato delle residenze esclusive secondo 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 – Amministratore Delegato, Santandrea Luxury Houses

Flavio Angeletti – Direttore Generale, Santandrea Luxury Houses

Claudio Casali – Head of Operations, Santandrea Luxury Houses

Francesca Fantuzzi – Responsabile Ufficio Studi Gabetti

Gianluigi Chiaro – Nomisma

Team di progetto

Alessandro Poluzzi (Nomisma)

Manuela Massa (Santandrea Luxury Houses Roma)

Laila Carro (Santandrea Luxury Houses Roma)

Mariagrazia Cascio (Santandrea Luxury Houses Milano)

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 H2 2017”* 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, Salario 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 secondo 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**

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Nel corso del secondo semestre del 2017, il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma ha confermato la ripresa osservata nella prima parte dell'anno. In particolare, è il segmento della compravendita a Milano ad aver mostrato la maggiore dinamicità con una domanda in crescita soprattutto nelle zone del Centro Storico e Magenta oltre alla zona Brera, destinazione più richiesta negli ultimi anni. A tale vivacità fa fronte un'offerta in aumento e, pertanto, l'attività transattiva è risultata in aumento nelle zone citate mentre nella zone del Quadrilatero e Palestro-Duse la situazione risulta meno dinamica.

A Roma la domanda in acquisto risulta in aumento con l'eccezione della zona Flaminio e Salario-Trieste. Nonostante il ritorno di interesse da parte dei potenziali acquirenti, l'offerta di immobili rimane esigua con l'eccezione della zona del Centro Storico in cui il numero di compravendite è risultato in aumento. Il miglioramento osservato si traduce in una contrazione dei tempi medi di vendita a Milano, da 5,8 a 5,5 mesi, mentre, a Roma, le tempistiche necessarie a concludere una trattativa si attestano a 6,3 mesi come nel primo semestre del 2017. Dinamiche simili hanno caratterizzato i divari medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivo soprattutto a Milano dove lo sconto medio è diminuito, seppur di poco, fino al 11,0%, mentre a Roma la situazione appare invariata con uno sconto medio pari al 13,8%. Dopo anni di flessioni, i prezzi sono tornati a crescere, anche se in misura contenuta, sia a Milano che a Roma con variazioni pari, rispettivamente, allo 0,4% e allo 0,3%.

Il mercato della locazione di pregio a Milano e Roma ha mostrato andamenti divergenti. A Milano la domanda è risultata in crescita soprattutto nelle zone del Centro Storico e Brera dove la disponibilità di abitazioni è ampia e, pertanto, il numero di contratti conclusi è risultato in aumento. A Roma la situazione appare pressoché invariata rispetto al primo semestre con una domanda stabile anche se con andamenti diversi a seconda della zona di riferimento. Il numero di contratti risulta nella maggioranza delle zone stabile. I tempi medi di locazione riflettono il mercato degli ultimi anni con una parziale contrazione sia a Milano che a Roma fino a raggiungere, in entrambi i casi, i 3 mesi. A Milano lo sconto medio tra canone richiesto e canone effettivo è aumentato fino al 10%, mentre a Roma si è ridotto fino al 7%. I canoni medi, infine, continuano a ridursi a Roma (-0,3%) mentre a Milano si registra una lieve crescita (+0,6%). Per i primi mesi del 2018 si prevede un aumento del numero di compravendite sia a Roma che Milano al netto di una sostanziale stabilità dei prezzi sui livelli osservati al termine del 2017. Per quanto riguarda, invece, il mercato della locazione, a Milano si prevede una crescita del numero di contratti sostenuta da una domanda in ripresa. Al contrario, a Roma, il mercato della locazione risulterà stabile con canoni in diminuzione.

PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO

Nel corso del secondo semestre del 2017, il mercato delle **compravendite** di **Milano**, ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. La zona Brera si conferma tra le più dinamiche con una domanda in costante crescita. A seguire, il Centro Storico e la zona Magenta – Pagano – Castello si confermano ambiti con elevata richiesta. Maggiore staticità per Palestro – Duse, mentre nella zona del Quadrilatero è proseguita la diminuzione dell'interesse in acquisto, con conseguente spostamento degli immobili in vendita verso il mercato della locazione. Per quanto riguarda l'offerta, in tutte le zone, ad eccezione della zona Palestro-Duse, la disponibilità di abitazioni è elevata ma non sempre la qualità degli edifici e degli interni è allineata alle aspettative dei possibili acquirenti. La scarsa qualità si riflette sul numero di compravendite che potrebbero risultare maggiori. 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 osservato un decremento delle compravendite rispetto al primo semestre del 2017. Nella zona del Quadrilatero si è rilevata ancora una diminuzione dell'interesse in acquisto, dovuta principalmente alla distanza tra venditori e acquirenti circa il valore degli immobili. Per quanto riguarda i prezzi, nelle zone Quadrilatero e Centro Storico i valori di compravendita non hanno mostrato ulteriori diminuzioni rispetto alla precedente rilevazione mentre nella zona Brera e Magenta – Pagano – Castello si osserva una lieve crescita. I prezzi nella zona Palestro – Duse, invece, si dimostrano stazionari, dopo il calo del primo semestre 2017.

Il mercato delle **locazioni** di Milano presenta una domanda stabile nella zona del Quadrilatero, Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse ed una domanda in crescita nella zona Brera e nel Centro storico. L'offerta in locazione continua ad aumentare nel Centro Storico ed in zona Brera come osservato nel primo semestre 2017 e al termine del 2016. Nelle restanti localizzazioni l'offerta è risultata costante. 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 come nel Quadrilatero, nella zona Palestro – Duse e Magenta – Pagano – Castello. L'andamento dei canoni di locazione risulta, ancora una volta, differente da zona a zona. Da un lato, nelle zone del Quadrilatero, Centro Storico, Magenta – Pagano – Castello e Palestro – Duse i canoni risultano stabili. Dall'altra parte, in zona Brera si confermano i segnali di ripresa osservati ad inizio anno. In generale, continua a crescere il fenomeno dello *short rent* gestito direttamente da

proprietari o da società di servizi, che negli ultimi anni ha fortemente ridotto l'offerta di immobili in locazione di medio-lungo termine.

Per quanto riguarda il mercato delle **compravendite** a **Roma**, nel corso dei ultimi sei mesi del 2017 la domanda è risultata in crescita in tutte le zone con l'eccezione della zona Flaminio e Salaria - Trieste dove la situazione è invariata. L'offerta in vendita, invece, si conferma stabile, con un'ulteriore flessione nella zona Trastevere e, al contrario, una crescita nelle zone Prati e Salaria-Trieste. Il Centro Storico conferma le performance positive osservate ad inizio 2017 per quanto riguarda il numero delle compravendite. Al contrario, nelle altre zone l'attività transattiva risulta immutata. La contrazione dei prezzi sembra essersi in parte arrestata all'interno della zona Prati e, in misura minore, nella zona Pinciano-Veneto che registrano un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni.

Il mercato delle **locazioni di Roma** mostra, ancora una volta, una netta separazione tra zone dinamiche e zone residuali. La domanda, infatti, ha continuato a crescere nelle zone del Centro Storico, Aventino, Prati e Trastevere, mentre nelle zone Parioli, Pinciano-Veneto e Salaria - Trieste è calata ulteriormente. 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 ancora nel corso degli ultimi sei mesi, mentre nelle restanti zone l'offerta è risultata ancora scarsa. 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. I canoni di locazione sono risultati stabili ad eccezione del calo registrato nelle zone Salaria - Trieste e Parioli. Nella zona Flaminio, al contrario, si osserva una crescita dei canoni.

INDICATORI II 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	↔	↔	↓	↔
MERCATO DELLE COMPRAVENDITE				
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	↑	↓	↔	↔

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	↔	↔	↔	↔
MERCATO DELLE LOCAZIONI				
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. Prosegue, inoltre, l'allineamento tra i prezzi delle abitazioni nuove o ristrutturate nella zona Palestro – Duse e Brera anche se Palestro – Duse presenta ancora valori più elevati rispetto a Brera anche sul fronte dell'usato. A scendere si trovano le altre localizzazioni fino alle quotazioni delle abitazioni usate nella zona Magenta – Pagano – Castello stabili sui 6.000 €/mq in media.

Le differenze di prezzo nella città di **Roma** risultano ancora marcate data l'eterogeneità delle zone considerate e delle caratteristiche degli edifici. Il Centro Storico si conferma la zona con prezzi più elevati (in media 10.500 €/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 sono aumentati e oscillano tra i 6.800 €/mq nella zona Prati e i 5.200 €/mq della zona Flaminio mentre i valori delle abitazioni usate sono risultati meno dinamici e compresi tra i 4.500 €/mq della zona Parioli e i 4.900 €/mq della zona Prati.

SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE									
PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ									
II 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	8.200	9.200	10.200	6.500	7.000	7.500	7.200	7.900	8.600
Magenta - Pagano - Castello	7.100	7.600	8.600	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	5.200	5.800	4.000	4.800	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	4.200	4.700	5.300	5.600	6.200	6.700
Prati	6.300	6.800	7.300	4.400	4.900	5.500	5.900	6.400	6.900
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									
II 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	240	290	340	190	210	230	210	240	270
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	160	180	200	130	150	170	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	150	190	230
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** hanno fatto registrare un'inversione di tendenza con una variazione positiva pari allo 0,4%. Nello specifico, all'interno delle zone del Quadrilatero, del Centro Storico e Palestro-Duse, i valori richiesti sono rimasti allineati al semestre precedente mentre nella zone Magenta - Pagano - Castello e Brera si sono rilevati aumenti, anche se contenuti, pari, rispettivamente, allo 0,9% e allo 0,5%. Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato all'11,0% ossia in lieve calo rispetto al 11,2% di inizio 2017, con lievi differenze (nell'ordine del 2%) tra le varie zone. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, il *range* risulta in lieve contrazione rispetto alla precedente rilevazione, dovuta ad alcune variazioni di segno alterno tra minimi e massimi. In particolare, all'interno della zona Brera e Magenta - Pagano - Castello è possibile concludere trattative in tempi brevi rispetto ad altri ambiti in cui le tempistiche sono di gran lunga più elevate come nella zona del Quadrilatero, Centro Storico e Palestro - Duse. Anche all'interno del mercato delle **locazioni** si registra una lieve crescita dei canoni medi a livello cittadino, pari allo 0,6%. La crescita maggiore si osserva per la zona Brera che conferma la sua crescita attestandosi al 3,0%, mentre le altre zone rimangono stabili ed invariate, eccetto Magenta - Pagano - Castello e Palestra Duse che passano da una lieve decrescita alla piena stabilità. Gli sconti medi fra canone richiesto e canone effettivo oscillano tra l'8,0% e il 12,0%. Infine, per quanto riguarda i tempi medi di locazione, si è registrato un aumento che ha spinto il *range* tra i 2,5 mesi e i 3,5 in media.

PREZZI, SCONTI E TEMPI DI VENDITA

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE				
MILANO				
	Variazione dei prezzi di compravendita (II sem. 2017 / I sem. 2017)	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%	10,0%	6,0	8,0
Brera	0,9%	10,0%	4,0	5,0
Magenta - Pagano - Castello	0,5%	12,0%	4,0	6,0
Palestro - Duse	0,0%	12,0%	6,0	8,0
Media Cittadina*	0,4%	11,0%	5,2	7,0

ROMA				
	Variazione dei prezzi di compravendita (II sem. 2017 / I sem. 2017)	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	0,0%	15,0%	7,0	9,0
Parioli	0,0%	15,0%	6,0	8,0
Pinciano-Veneto	0,8%	15,0%	6,0	8,0
Prati	1,6%	15,0%	6,0	7,0
Salario-Trieste	0,0%	15,0%	7,0	9,0
Trastevere	0,0%	10,0%	5,0	7,0
Media Cittadina*	0,3%	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 secondo semestre 2017.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Anche all'interno della città di **Roma**, le variazioni dei prezzi risultano leggermente inferiori rispetto al primo semestre del 2017. A livello cittadino, la variazione dei prezzi torna a crescere in media intorno al 0,3%. In particolare, sono le zone Prati e Pinciano - Veneto, ad aver sostenuto tale variazione cittadina dato che i valori hanno fatto registrare una crescita pari, rispettivamente, all'1,6% e allo 0,8% tra il primo e il secondo semestre. Al contrario, nelle restanti localizzazioni i prezzi i prezzi medi si confermano stabili. Nonostante il lieve aumento dei prezzi, nel corso della contrattazione il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si conferma, in media, pari al 13,8%, valore uguale a quello rilevato nella prima parte dell'anno. Anche i tempi medi di vendita risultano invariati rispetto alla prima parte dell'anno oscillando da poco meno di 6 mesi a circa 8 mesi. Nella zona Aventino è possibile concludere una trattativa nel minor tempo possibile, ossia tra 4 e 7 mesi, mentre nelle zone Salario - Trieste e Flaminio i tempi medi di vendita possono raggiungere anche i 9 mesi.

Sul fronte del mercato delle **locazioni**, i canoni hanno fatto registrare una flessione inferiore rispetto al periodo precedente pari allo -0,3%. Nello specifico, la variabilità dei canoni risulta piuttosto elevata a partire dal -2,2% rilevato nella zona Salario - Trieste e il -1,9% della zona Parioli fino al 2,0% della zona Flaminio. Per quanto riguarda le altre localizzazioni, si rileva la sostanziale invarianza dei valori. Il divario medio tra canone richiesto ed effettivo si riduce dal 9,5% di inizio 2017 al 7,0% di fine 2017. Anche in questo caso il campo di oscillazione è molto ampio poiché si passa dall'8,0% della zona Aventino, Prati e Centro Storico al 10% delle restanti localizzazioni. Il *range* dei tempi medi di locazione, infine, si è mantenuto invariato attestandosi sui 2,2 mesi per il minimo e i 3,7 mesi per il massimo.

CANONI, SCONTI E TEMPI DI LOCAZIONE

MERCATO DELLE LOCAZIONI				
MILANO				
	Variazione dei canoni di locazione (II sem. 2017 / I sem. 2017)	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)	Tempi medi di locazione	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	0,0%	10,0%	3,0	4,0
Centro Storico	0,0%	10,0%	2,0	3,0
Brera	3,0%	8,0%	2,0	3,0
Magenta - Pagano - Castello	0,0%	10,0%	3,0	4,0
Palestro - Duse	0,0%	12,0%	3,0	4,0
Media Cittadina*	0,6%	10,0%	2,6	3,6

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

* La media cittadina dei divari tra canone richiesto e canone effettivo e i tempi di locazione è stata calcolata sulle locazioni effettivamente avvenute nel corso del secondo semestre 2017.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

 Nel corso del secondo semestre del 2017, le componenti della domanda tra acquisto e locazione sono rimaste inalterate rispetto a quanto osservato nel primo semestre 2017. A **Milano** la maggioranza della domanda (80%) continua ad essere interessata all'acquisto mentre la richiesta di immobili in affitto è residuale (20%). Come ad inizio 2017, 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, si conferma la prevalenza di clienti interessati ad immobili usati pari a circa il 70% sia a **Roma** che a **Milano**. All'interno del mercato della locazione, invece, tali percentuali risultano differenti a seconda della città: a **Milano** il 60% della domanda propende verso residenze usate mentre a Roma prevale la domanda di abitazioni nuove o ristrutturate (pari all'80%). Tali differenze derivano anche dalla volontà dei proprietari di offrire residenze già ristrutturate o dalla velocità con cui vengono assorbiti dai mercati nuovi sviluppi non appena si palesano sul mercato.

 Nel corso del secondo semestre 2017, per quanto riguarda la distribuzione percentuale delle compravendite effettuate a **Milano**, continua a prevalere la necessità di sostituire la propria casa (80% dei casi). A seguire il 15% delle compravendite è finalizzato alla ricerca di una prima casa. La componente da investimento, invece, risulta ancora una volta residuale e pari al 5%. A **Roma**, invece, la componente di investimento si conferma più elevata e pari al 25%. La quota maggiore di compravendite resta, comunque, legata a sostituire la propria abitazione attuale (50%) e solo in parte all'acquisto della prima casa (25%). Per quanto riguarda, infine, la presenza di investitori stranieri, a Milano tale tipologia di clientela risulta minima sia per la vendita che per la locazione (4-5%) mentre a Roma circa il 5% della domanda in acquisto è straniera (prevalentemente dagli Stati Uniti) mentre circa il 40% della domanda in locazione proviene dal Nord-Europa o dal Sud-America.

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 II SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2017	Brera - Pagano - Indipendenza
Superficie media (mq)	180-250
Numero camere da letto	3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Garage/Box e terrazza

ROMA II SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2017	Centro storico
Superficie media (mq)	100-150
Numero camere da letto	2-3
Condizioni d'uso	Da ristrutturare
Caratteristiche richieste	Posto auto, Terrazza, 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, Pagano e Indipendenza per il mercato della **compravendita**. Per quanto riguarda le metrature, le superfici ricercate oscillano tra i 180 e il 250 mq, in crescita rispetto al *range* 150-220 mq osservato nel primo semestre 2017. 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 – Pagano Castello. Le metrature richieste risultano più contenute rispetto al mercato della compravendita e oscillano tra 70 mq e 150 mq. Si conferma anche una maggiore variabilità nella richiesta di camere da letto. Generalmente si prediligono soluzioni in condizioni nuove o ristrutturate e vengono preferiti appartamenti con arredo di qualità.

MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO II SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2017	Brera e Magenta
Superficie media (mq)	70-150
Numero camere da letto	1 - 3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Arredo di qualità

ROMA II SEM 2017	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2017	Prati e Aventino
Superficie media (mq)	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 la più ricercata all'interno del mercato della **compravendita**. La superficie media preferita oscilla tra i 100 mq e i 150 mq corrispondenti a 2 o 3 camere da letto. Si continuano a preferire appartamenti da ristrutturare, a differenza di Milano, in modo tale da disegnare gli spazi e le finiture sulla base delle proprie esigenze. 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 si aggirano intorno ai 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

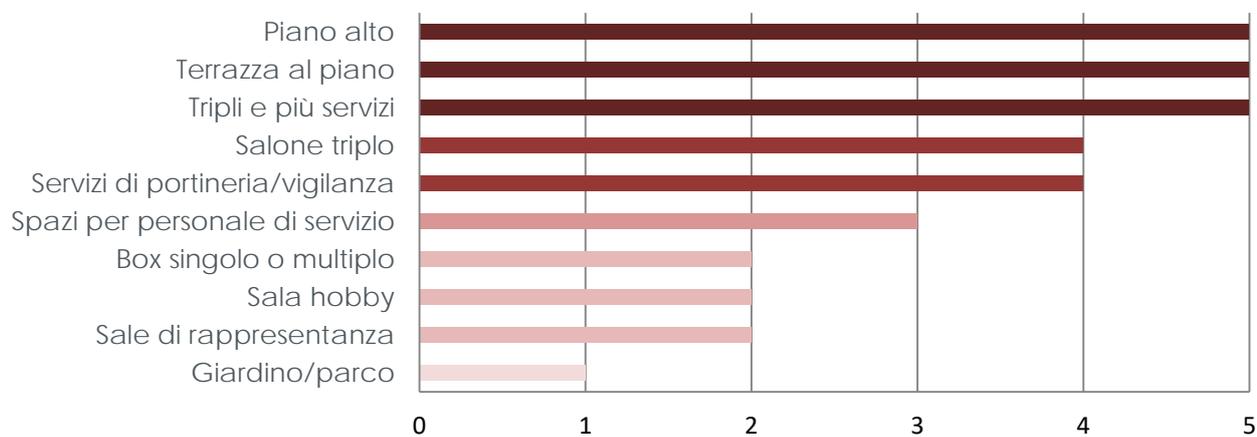
Per quanto riguarda le dotazioni più richieste, gli interessi della clientela si differenziano a seconda dell'ambito cittadino e del segmento di mercato.

Per quanto riguarda **Milano**, i clienti interessati alla **compravendita** continuano ad essere privilegiare soluzioni caratterizzate da piano alto con terrazza al piano e tripli e più servizi. Al secondo posto risulta una domanda di servizi di portineria o vigilanza e di un salone di grandi dimensioni, che scende nelle preferenze degli acquirenti ma rimane comunque un fattore rilevante. Il box o posto auto non risulta un fattore imprescindibile di per sé. 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.

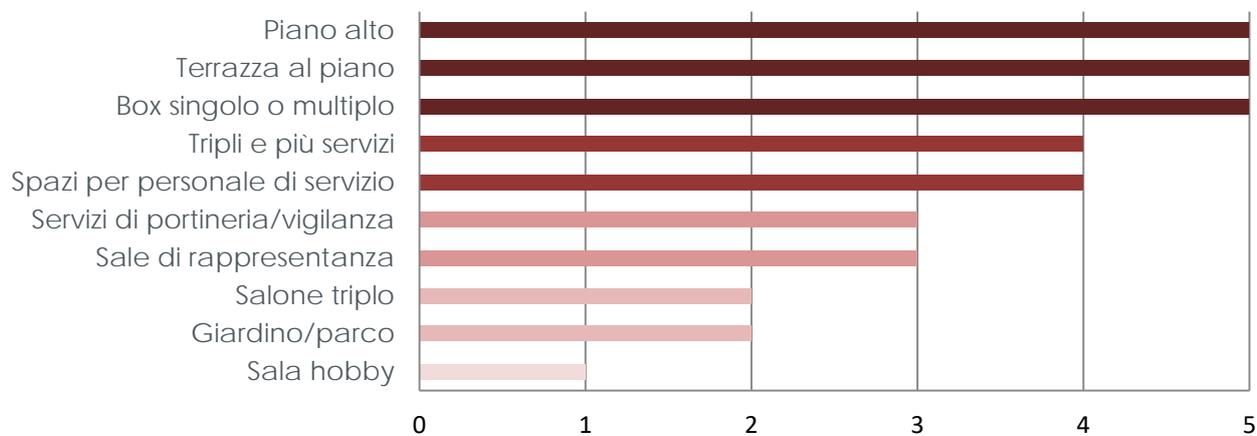
All'interno del mercato della **compravendita** romano, le abitazioni ai piani alti e con vista panoramica risultano come sempre le più gettonate. A seguire, caratteristiche consolidate risultano la presenza di terrazze e di box o posto auto. Nel mercato delle **locazioni**, la clientela è risultata 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

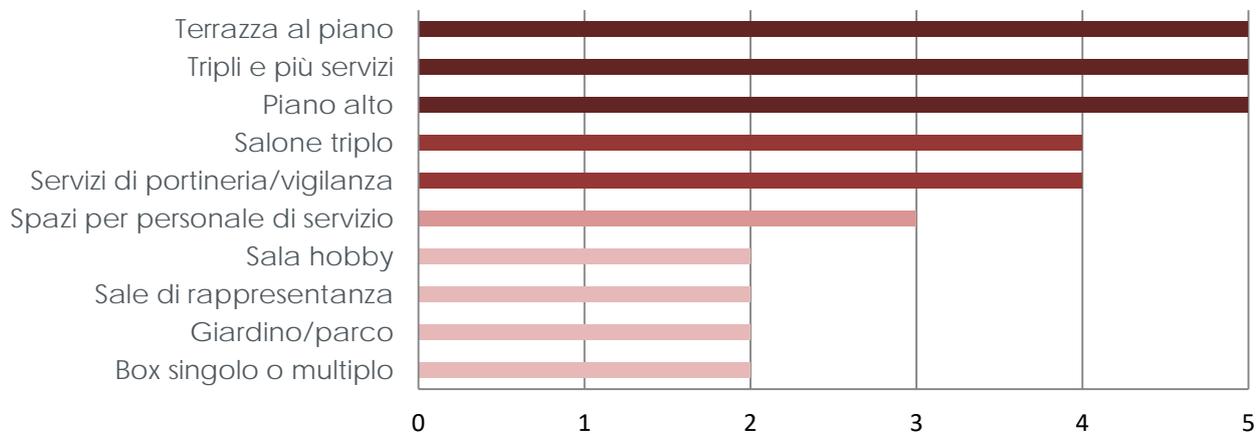


Roma COMPRAVENDITE

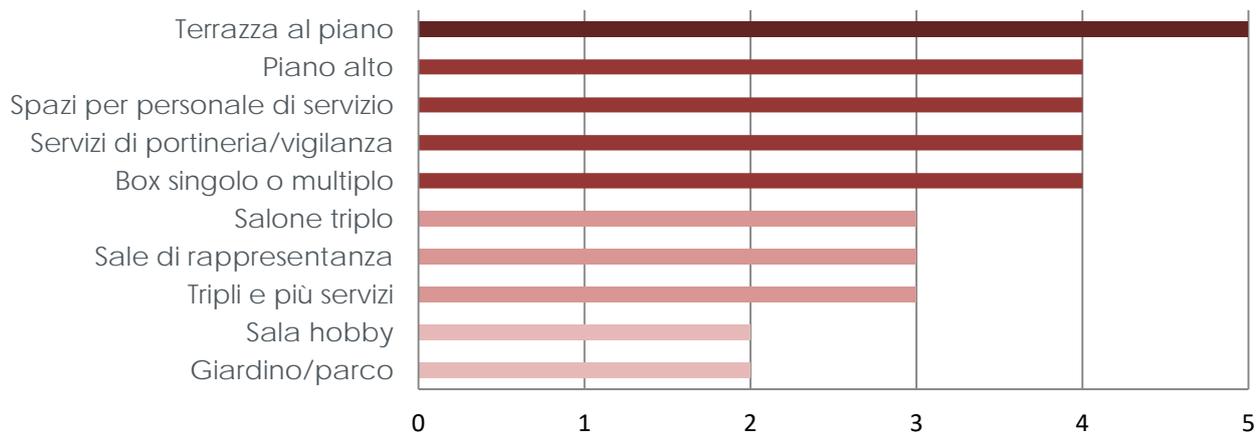


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

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 di inizio 2017. 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.

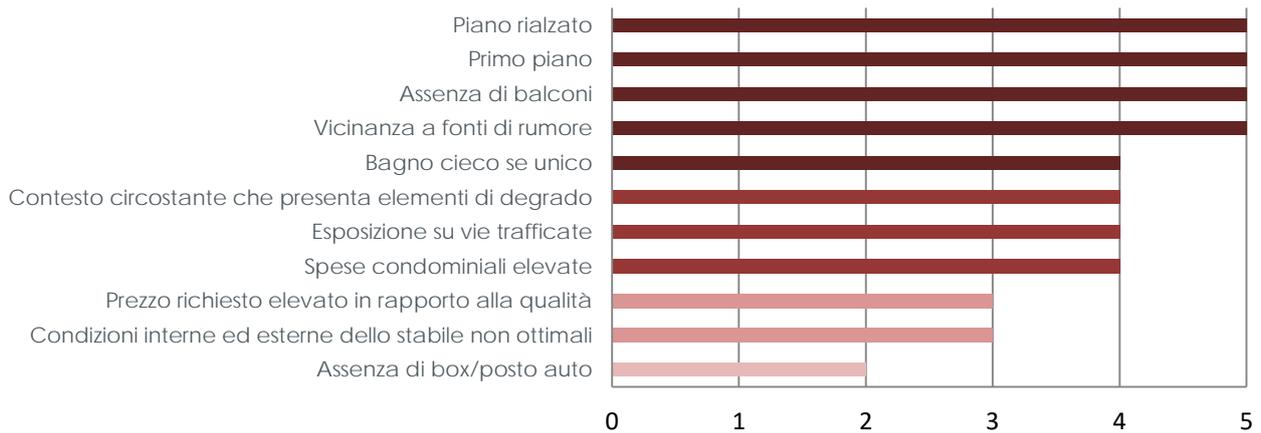
Per quanto concerne il mercato delle **locazioni**, le caratteristiche di minore appeal non si sono modificate rispetto alla precedente analisi. Pertanto, tra gli elementi penalizzanti si confermano sia fattori economici, come spese condominiali elevate o canoni elevati rispetto alla qualità dell'abitazione, 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. Infine l'assenza di balconi e le condizioni interne ed esterne dello stabile si confermano fattori sempre più rilevanti nelle scelte dei clienti.

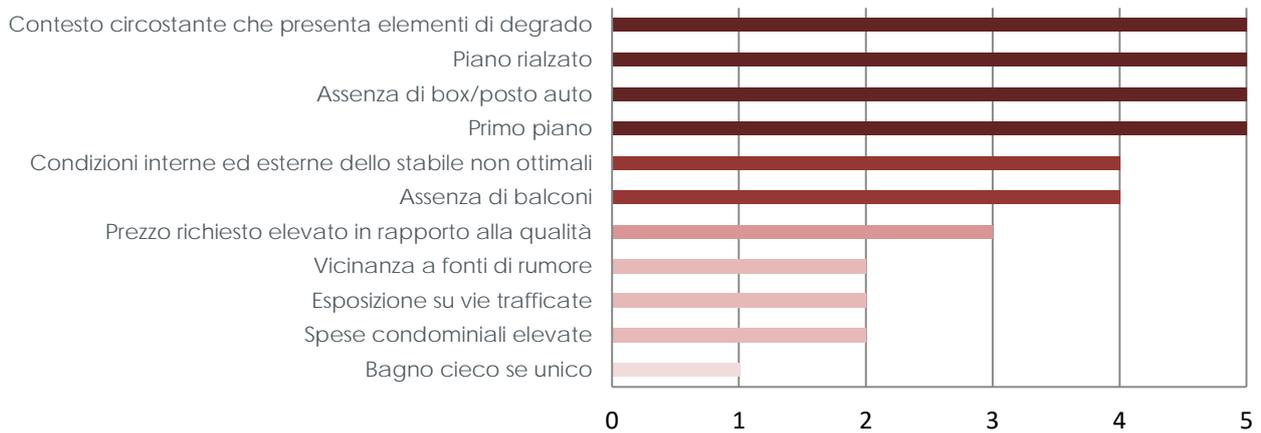
Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni** della Capitale, i fattori maggiormente negativi si concentrano, oltre che sul contesto circostante degradato, anche sulle condizioni interne dello stabile non ottimali, oltre alla posizione dell'abitazione, in particolare se situata al primo piano o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

Classifica delle caratteristiche di minore appeal per immobili di pregio

Milano COMPRAVENDITE

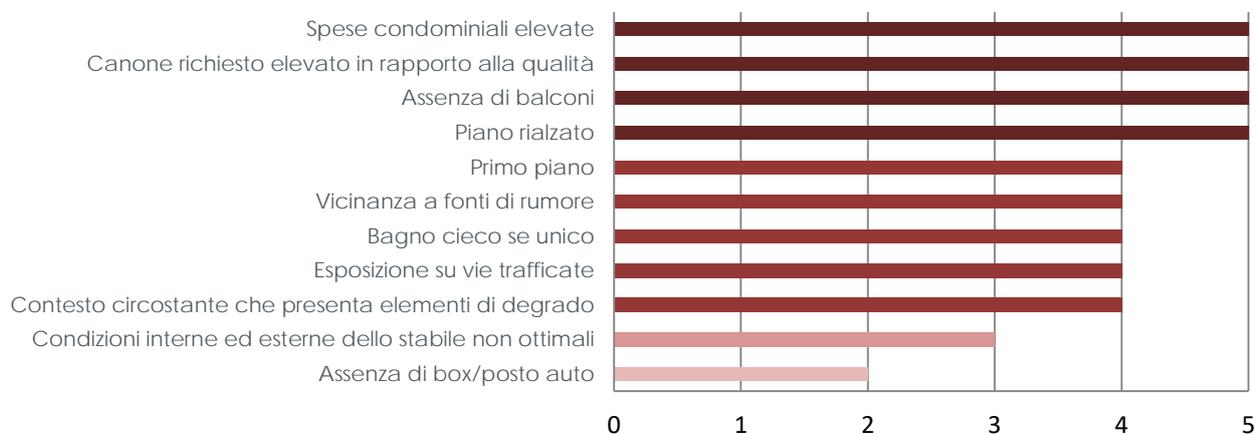


Roma COMPRAVENDITE

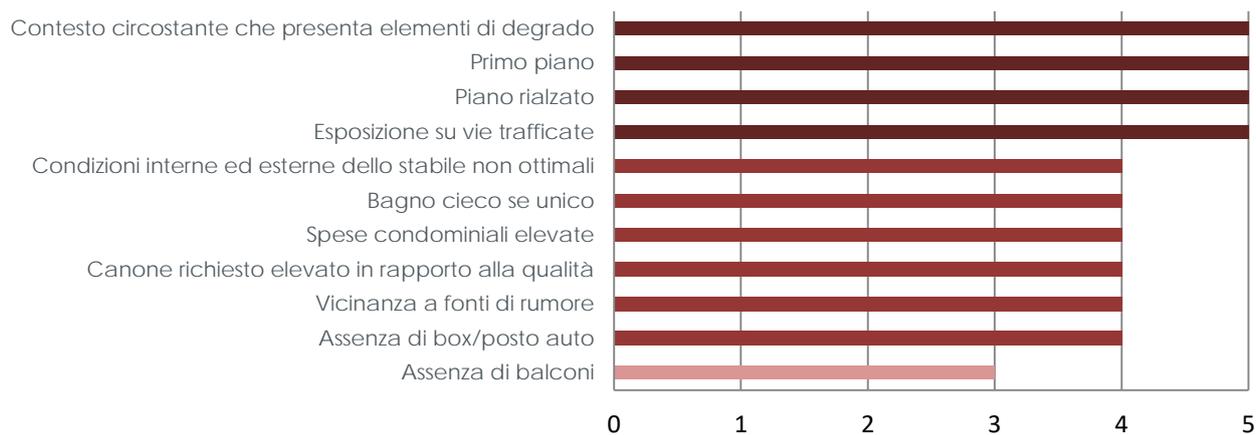


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Milano LOCAZIONI



Roma LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

SENTIMENT DI MERCATO

I semestre 2018

Nel corso della prima parte del 2018, all'interno del mercato della **compravendita** di **Milano**, si prevede una crescita sia dal lato della domanda sia da quello dell'offerta. L'attività transattiva dovrebbe aumentare associata a prezzi invariati nella maggioranza delle localizzazioni. Anche sul fronte della **locazione** si prevede una crescita generalizzata del segmento. Anche il numero di contratti è previsto in crescita, mentre i canoni di locazione dovrebbero 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 una domanda in crescita ed un'offerta stabile, con un'attività contrattuale sostanzialmente invariata. I canoni, al contrario, continueranno a ridursi rispetto ai livelli di fine 2017.

Previsioni per il I semestre 2018 a Milano e Roma

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE		MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO		MILANO	
I semestre 2018		I semestre 2018	
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	
I semestre 2018		I semestre 2018	
Domanda di acquisto	↑	Domanda di locazione	↑
Offerta in vendita	↔	Offerta in locazione	↔
Numero di compravendite	↑	Numero di contratti	↔
Prezzi di compravendita	↔	Canoni di locazione	↓

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

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. 2018

SANTANDREA
luxury houses

SANTANDREA LUXURY HOUSES

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

www.immobilisantandrea.it

UFFICIO STUDI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Francesca Fantuzzi

ffantuzzi@gabetti.it

NOMISMA

Gianluigi Chiaro

gianluigi.chiaro@nomisma.it