

Vivere il lusso: Milano asso pigliatutto, a Roma si va verso il centro

Di **Guglielmo Notari** - 30 Settembre 2019



Secondo i dati **Santandrea**, elaborati dall'**ufficio Studi Gabetti**, nel corso del primo semestre del 2019, il mercato degli **immobili di lusso o pregio a Milano** ha confermato i segnali di ripresa registrati dal 2018, mentre **Roma** ha mostrato una generale stabilità.

“Milano da sempre in prima linea, come città che anticipa i trend a livello nazionale, continua la sua fase espansiva, caratterizzata da operazioni immobiliari che ne stanno ridisegnando il panorama. – dichiara **Fabio Guglielmi**, consigliere delegato Santandrea Luxury Houses – Tra le città italiane, il capoluogo milanese sembra essere “asso piglia tutto”, in riferimento a eventi di portata internazionale, come quelli legati al design, alla moda e non ultimi il salone dell’auto e le Olimpiadi invernali”.

Il mercato a Milano

Nel corso del primo semestre del 2019, il mercato delle compravendite a Milano, ha mostrato

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto

interni è allineata alle aspettative dei possibili acquirenti. Per quanto riguarda i prezzi, si è riscontrato un lieve rialzo rispetto alla precedente rilevazione.

La **domanda di locazioni** a Milano è risultata stabile nelle zone del **Quadrilatero e Palestro-Duse**, mentre in crescita in zona **Magenta-Pagano-Castello, Brera e Centro Storico**. L'offerta in locazione ha proseguito nel suo trend di crescita nel Centro Storico, Quadrilatero e in zona Brera. Nelle restanti zone, l'offerta è risultata costante. I **canoni sono risultati complessivamente in aumento**, con crescite in Centro Storico Brera e Magenta e stabilità in Palestro Duse e Quadrilatero. 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 ridimensionato l'offerta di immobili per locazione di medio-lungo termine.

L'andamento dei prezzi

A Milano, per le abitazioni nuove o ristrutturate le **quotazioni oscillano da un minimo di 7.700 euro al mq** nel Centro Storico e Magenta-Pagano-Castello, fino a un **massimo di 13.800 euro al mq** nella zona del Quadrilatero, che ha confermato ancora una volta valori più alti sia sul mercato delle compravendite che su quello delle locazioni.

Nel caso di abitazioni usate o da ristrutturare le quotazioni sono state entro un range di 5.700 euro al mq nella zona Magenta-Pagano-Castello e di 11.000 euro al mq nel Quadrilatero.

Il primo semestre del 2019, ha **confermato l'aumento delle quotazioni per il mercato delle residenze di pregio** a Milano. La crescita, che si è attestata intorno a +1,8%, è da imputarsi principalmente alle zone Brera, Magenta e Centro Storico.

Con riferimento agli **immobili usati**, il **divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo**, a livello cittadino, si è attestato **intorno all'11%** in linea con quanto registrato nel semestre precedente, con lievi differenze tra le varie zone. Per quanto concerne i **tempi medi di vendita**, sono risultate più dinamiche le zone di **Brera (3-5 mesi), Magenta e Centro Storico (4-6 mesi)**. Tempistiche relativamente **più dilatate per le altre zone** fino a un massimo di otto mesi.

Nel comparto delle **locazioni si sono registrati canoni medi** a livello cittadino in aumento (+2,7%), con una crescita imputabile sempre alle tre zone più richieste. Gli **sconti medi** fra canone richiesto ed effettivo si sono attestati **tra l'8% e il 10%** e, per quanto riguarda i tempi medi di locazione, le soluzioni sono rimaste sul mercato da un minimo di due a un massimo quattro mesi.

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto

clienti interessati a immobili usati (circa il 60%). Contrariamente, per il mercato della locazione, è cresciuta invece la domanda per residenze nuove (60%), rispetto a quelle usate (40%).

A Milano, la maggior parte delle compravendite (80%) è risultata **funzionale alla sostituzione** della propria casa; nel 10% dei casi l'acquisto ha riguardato la prima casa, mentre è cresciuta la componente di investimento (10%). La percentuale di stranieri che ha scelto la città come location per comprare o affittare casa è stata pari al 5%.

Il mercato a Roma

“Roma, che racchiude in sé il fascino della città eterna, ha iniziato un **percorso volto alla riqualificazione e rigenerazione di un territorio per sua natura complesso**. – dichiara Guglielmi – Un processo che richiederà tempo e soprattutto collaborazione tra pubblico-privato. In questo contesto, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, la manutenzione e l'implementazione delle infrastrutture, la viabilità ed il trasporto pubblico sono tematiche fortemente sentite che influiscono in maniera importante sulla percezione della qualità della vita in città e sui criteri che guidano la ricerca della propria casa. Un fenomeno più evidente nelle aree periferiche, che non risparmia nemmeno i quartieri di maggior pregio. Proprio sullo sfondo di queste problematiche, si innesta una tendenza che si caratterizza per il ritorno alle zone più centrali e più storiche della città. Con riferimento al mercato delle residenze esclusive, la Capitale registra una richiesta significativa in acquisto, soprattutto nelle zone del Centro Storico e dei Parioli, in zona Prati, Aventino e Salario Trieste”.

A Roma, nel corso dei primi sei mesi del 2019, la **domanda è risultata stabile** a eccezione delle zone di Prati e Trastevere dove si è registrato un lieve aumento. L'offerta in vendita è risultata complessivamente stabile, con aumenti in Parioli, Prati e Salario -Trieste. Le **compravendite sono state complessivamente stabili**, così come i prezzi, che sono rimasti invariati in tutte le zone con segnali di flessione delle quotazioni a Prati e Trastevere e di rialzo a Pinciano-Veneto.

Il comparto della **locazione ha registrato una sostanziale stabilità della domanda** con una crescita in Pinciano-Veneto e Salario-Trieste. L'offerta in locazione è risultata stabile in quasi tutte le zone, eccezion fatta per i Parioli (in crescita) e il Centro Storico (in calo). L'attività contrattuale è rimasta invariata in tutte le zone tranne per il Centro Storico in cui si è confermata la flessione del semestre precedente, mentre in Salario-Trieste in aumento. I canoni di locazione sono risultati complessivamente stabili (-0,1%), risultato di aumenti nelle zone di Aventino, Centro Storico, Parioli e Salario Trieste e diminuzioni in Flaminio, Prati e Trastevere.

.. . . .

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto

invece da un minimo di **7 a un massimo di 11 mesi**. Nelle zone di Aventino, Pinciano-Veneto, Prati, Salario -Trieste e Trastevere è stato possibile concludere una trattativa in un arco temporale a partire dai 6 mesi, mentre nelle altre zone si sono registrati tempi medi di vendita dagli otto mesi in su.

Per il segmento delle **locazioni**, i **canoni** hanno mostrato una **variazione complessiva del -0,1%**, frutto di andamenti differenziati nelle varie zone. Lo **sconto in sede di chiusura della trattativa** si è attestato mediamente **intorno all'8%**, in un range tra il 5% nelle zone di maggior appeal e il 10%. I tempi medi di locazione si sono confermati stabili, attestandosi sui 2-3 mesi. A Roma il **65% della domanda si è orientata all'acquisto** e il restante 35% alla locazione.

Si è confermata la **prevalenza** di clienti interessati a **immobili usati** (circa il 55%). Per il mercato della locazione, le nuove residenze pesano il 70% delle richieste in locazione. A Roma la componente di investimento è rimasta stabile attestandosi al 25%. La quota maggiore di compravendite è rimasta, comunque, legata al mercato della sostituzione (50%) e solo in parte all'acquisto della prima casa (25%). La **percentuale di stranieri** che ha scelto la città come location per comprare o affittare casa è stata **pari al 5%**, rimanendo una meta preferita generalmente da acquirenti statunitensi. Sempre a Roma, circa **nel 35% dei casi, i locatari sono di origine Nord-Europea e Sud-Americana**.

Guglielmo Notari

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto