SANTANDREA
luxury houses

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO MILANO E ROMA

SETTORE RESIDENZIALE

H1- H2 2016

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma

INDICE

- Introduzione
- 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

SANTANDREA
luxury houses

Rapporto sul mercato delle residenze esclusive anno 2016
Nomisma – Santandrea Luxury Houses

Gabetti Property Solutions Agency S.p.A – Divisione Santandrea Luxury Houses
Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
www.immobilisantandrea.it

Con il contributo scientifico di:

Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna
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)
Giovanni Salvarani (Nomisma)
Federica Coscia (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 (Operations Manager - Patrigest)
Mario Paolazzi (Analyst - Patrigest)

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

Premessa e metodologia

Il Rapporto ***"Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1-H2 2016***" 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, 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 primo e del secondo trimestre del 2016.

La localizzazione degli immobili e, la qualità delle unità intermediate 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.

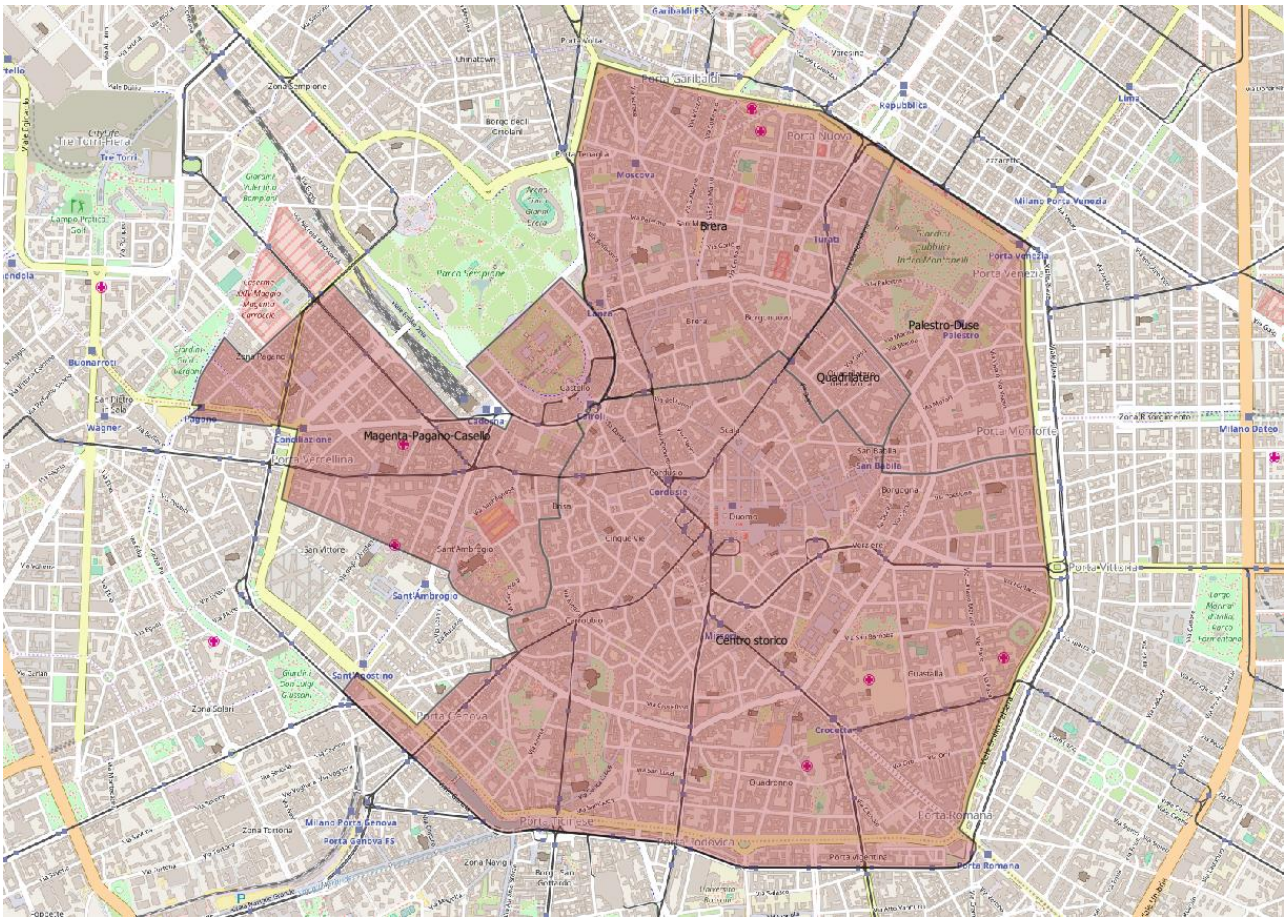
In aggiunta, la rigenerazione urbana di ambiti cittadini complessi ha trasformato alcune zone esterne, un tempo non considerate di pregio. Rappresentano un esempio le residenze Porta Nuova a Milano o il comparto Citylife. A Roma, invece, l'intervento della Torre Eurosky è assimilabile alla rigenerazione 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

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DOTAZIONE IMMOBILIARE DELLE ZONE DI MILANO

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma



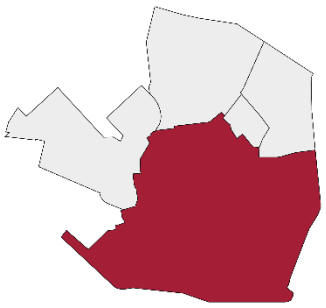
La città di Milano è stata suddivisa in cinque zone di pregio con differenti caratteristiche demografiche e di dotazione immobiliare.

Le zone sono:

1) Centro storico,
2) Quadrilatero,
3) Palestro-Duse,
4) Brera,
5) Magenta-Pagano-Castello.

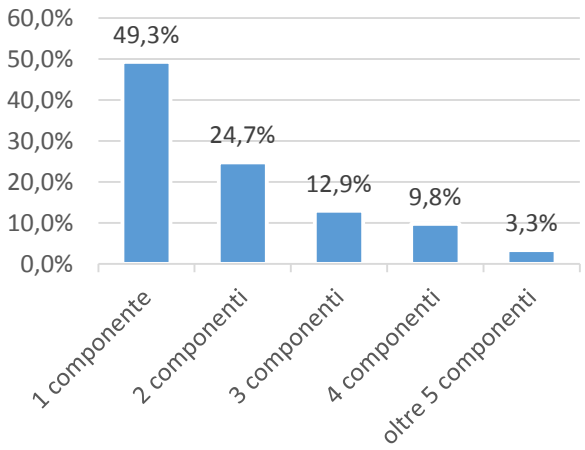
Di seguito vengono riportate le informazioni demografiche e immobiliari per ogni zona.

ZONA CENTRO STORICO

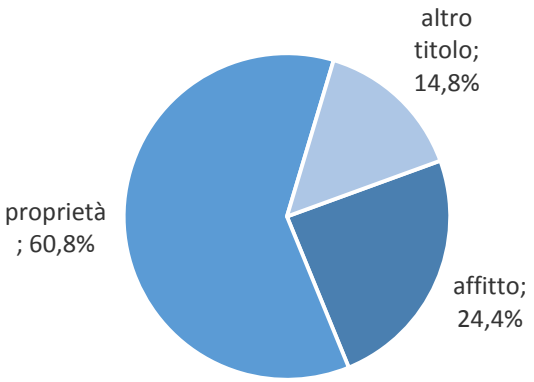


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	36.479
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	27,3%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	35,1%
Quota di popolazione di età > 54 anni	37,6%
Famiglie residenti	19.994
Stranieri e apolidi residenti in Italia	2.909
Quota di stranieri rispetto al totale	8,0%

Popolazione per numero di componenti

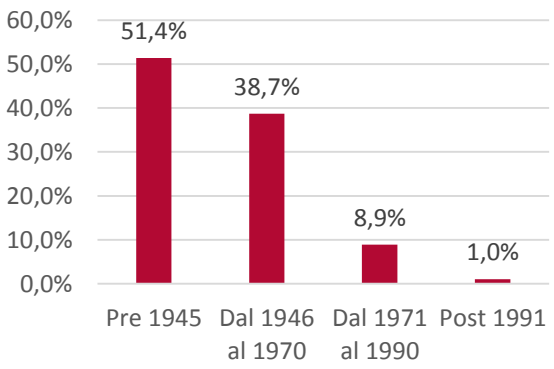


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

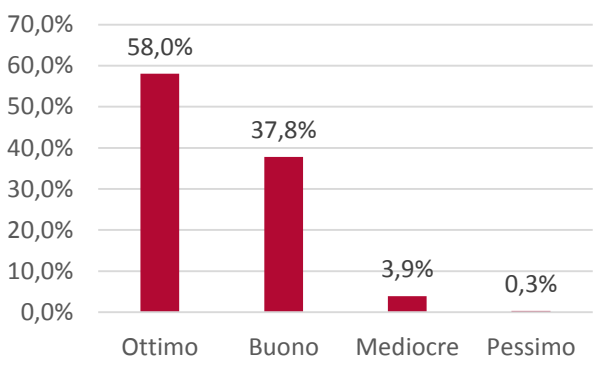


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	1.967
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	18.194
Abitazioni vuote	2.011
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	7,8%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	25.629

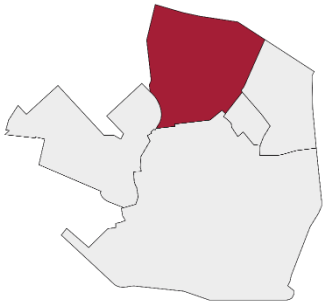
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

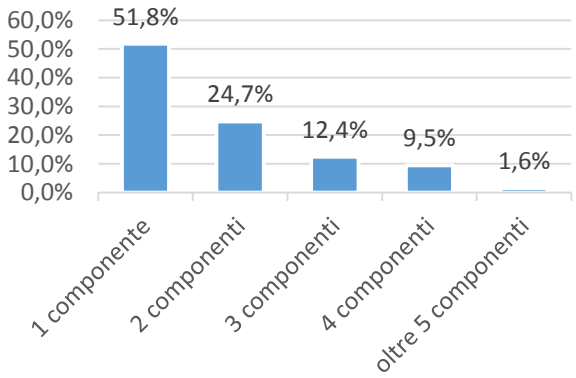


ZONA BRERA

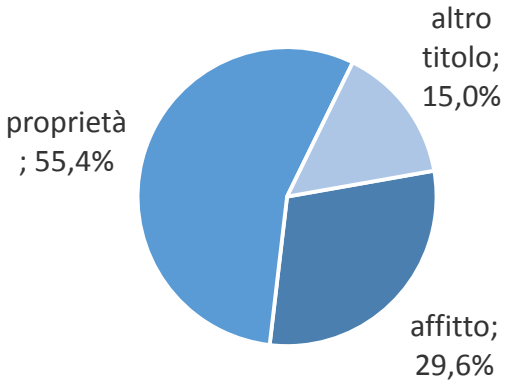


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	15.106
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	26,5%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	35,5%
Quota di popolazione di età > 54 anni	38,1%
Famiglie residenti	8.261
Stranieri e apolidi residenti in Italia	1.270
Quota di stranieri rispetto al totale	8,4%

Popolazione per numero di componenti

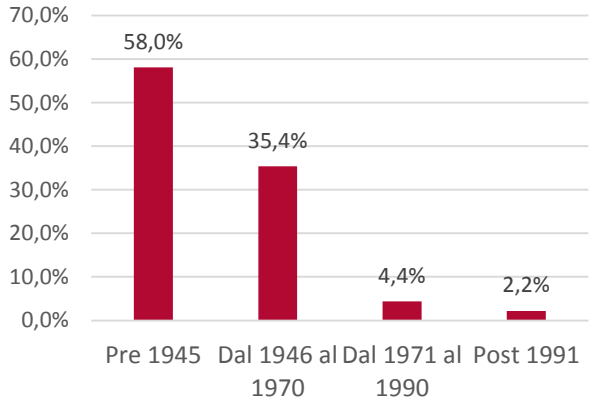


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

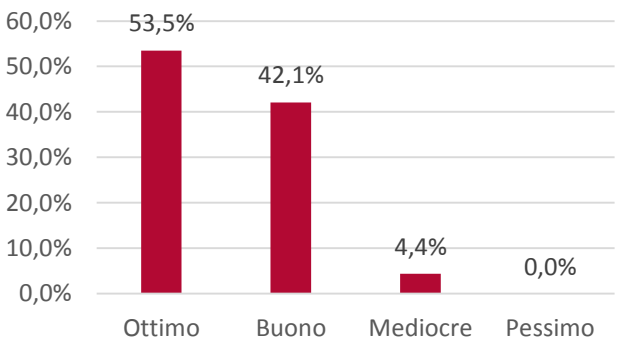


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	727
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	7.604
Abitazioni vuote	1.061
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	10,0%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	10.635

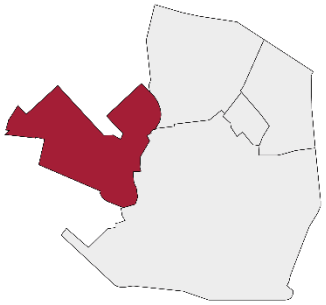
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

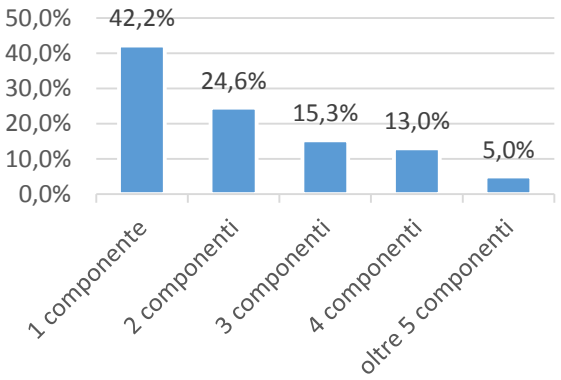


ZONA MAGENTA-PAGANO-CASTELLO

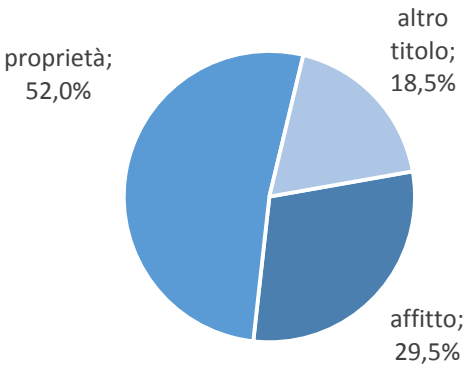


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	12.712
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	30,4%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	35,3%
Quota di popolazione di età > 54 anni	34,4%
Famiglie residenti	6.272
Stranieri e apolidi residenti in Italia	1.177
Quota di stranieri rispetto al totale	9,3%

Popolazione per numero di componenti

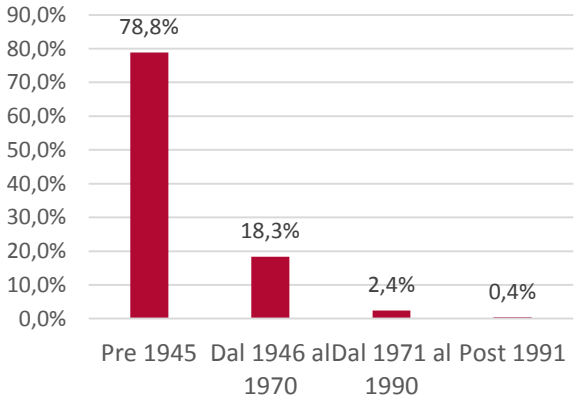


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

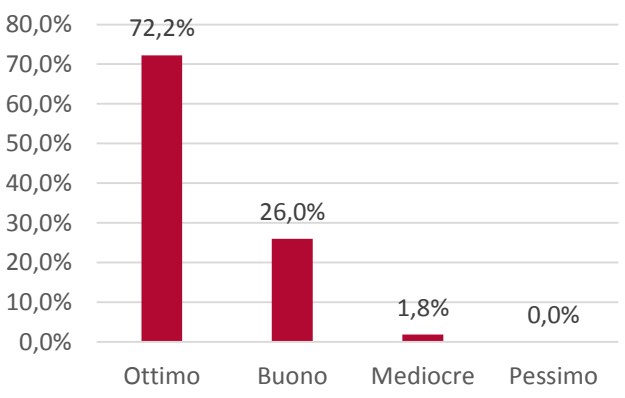


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	709
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	5.794
Abitazioni vuote	483
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	5,7%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	8.461

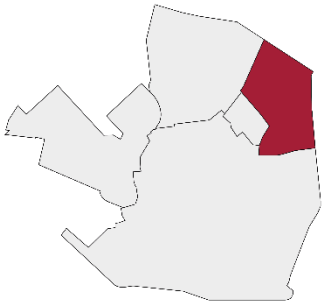
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

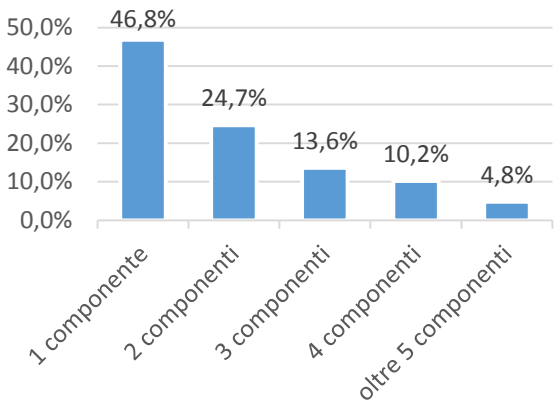


ZONA PALESTRO - DUSE

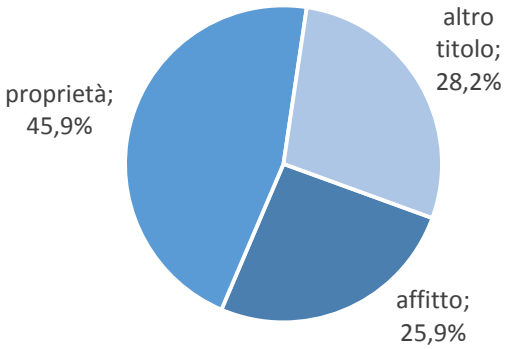


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	3.257
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	28,4%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	34,0%
Quota di popolazione di età > 54 anni	37,6%
Famiglie residenti	1.705
Stranieri e apolidi residenti in Italia	484
Quota di stranieri rispetto al totale	14,8%

Popolazione per numero di componenti

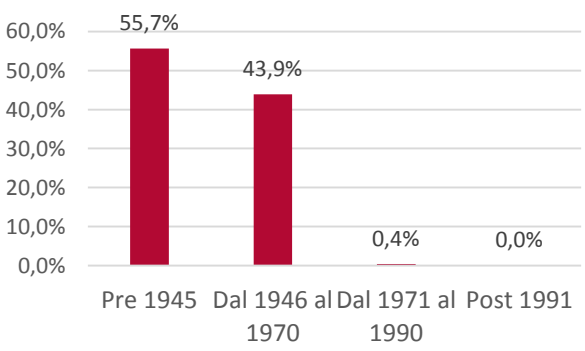


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

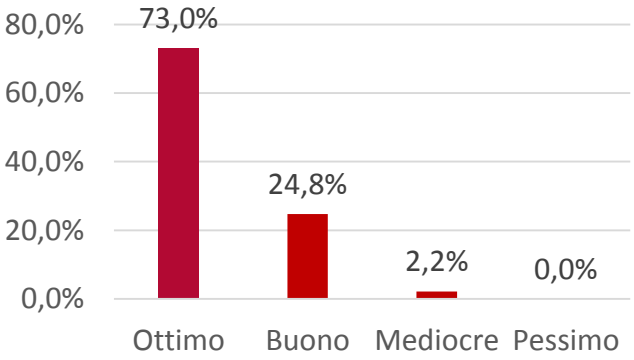


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	230
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	1.539
Abitazioni vuote	185
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	7,6%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	2.435

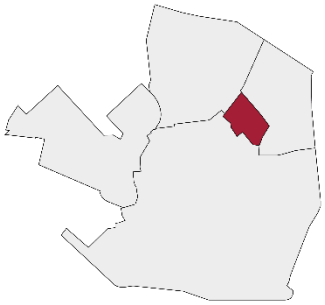
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

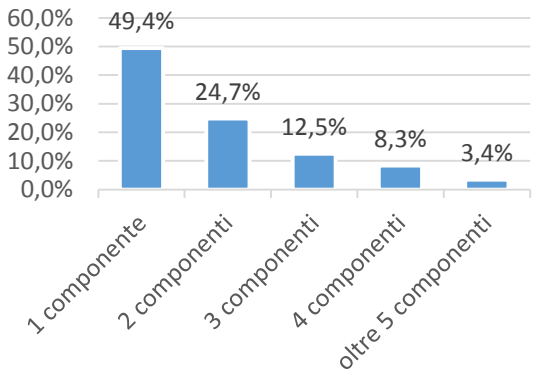


ZONA QUADRILATERO

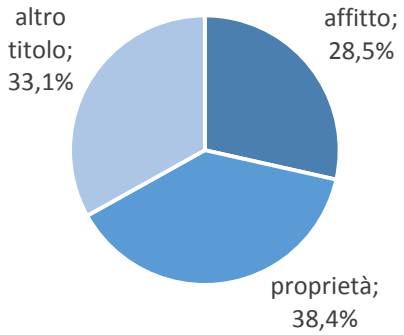


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	771
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	27,1%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	33,8%
Quota di popolazione di età > 54 anni	39,1%
Famiglie residenti	440
Stranieri e apolidi residenti in Italia	116
Quota di stranieri rispetto al totale	15,0%

Popolazione per numero di componenti

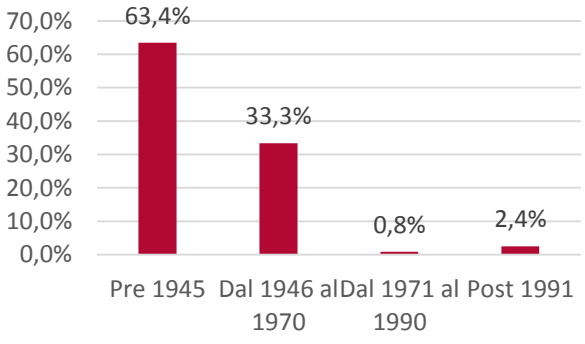


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

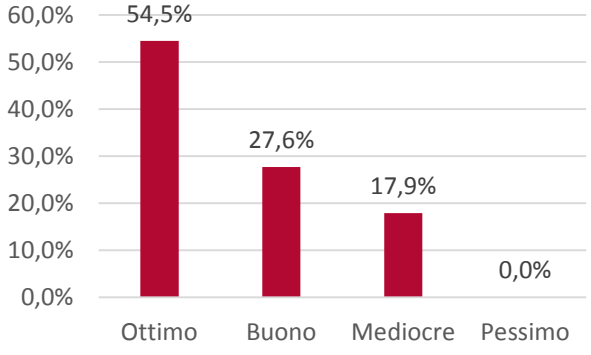


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	123
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	399
Abitazioni vuote	93
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	10,2%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	908

Edifici residenziali per anno di costruzione

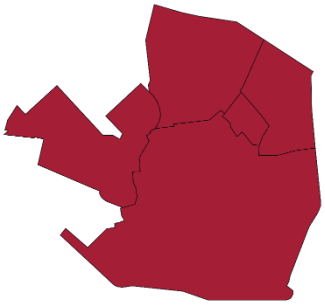


Edifici residenziali per stato di conservazione

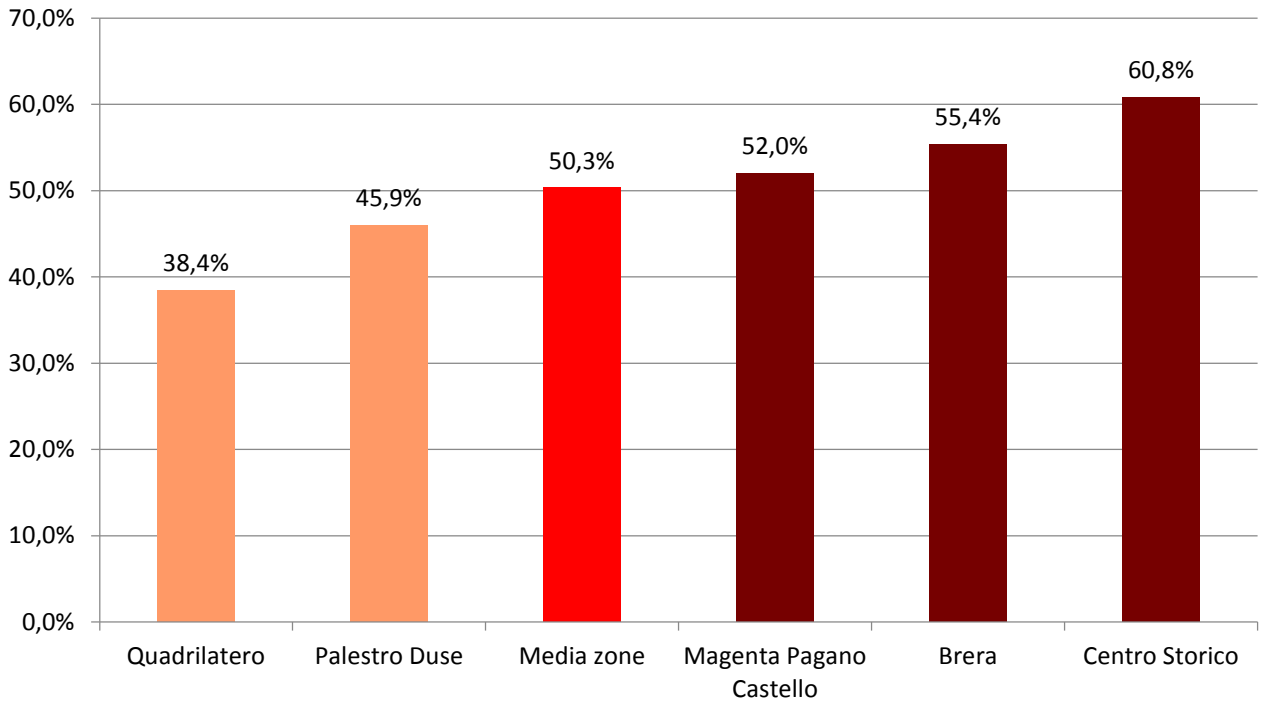


CONFRONTI TRA ZONE

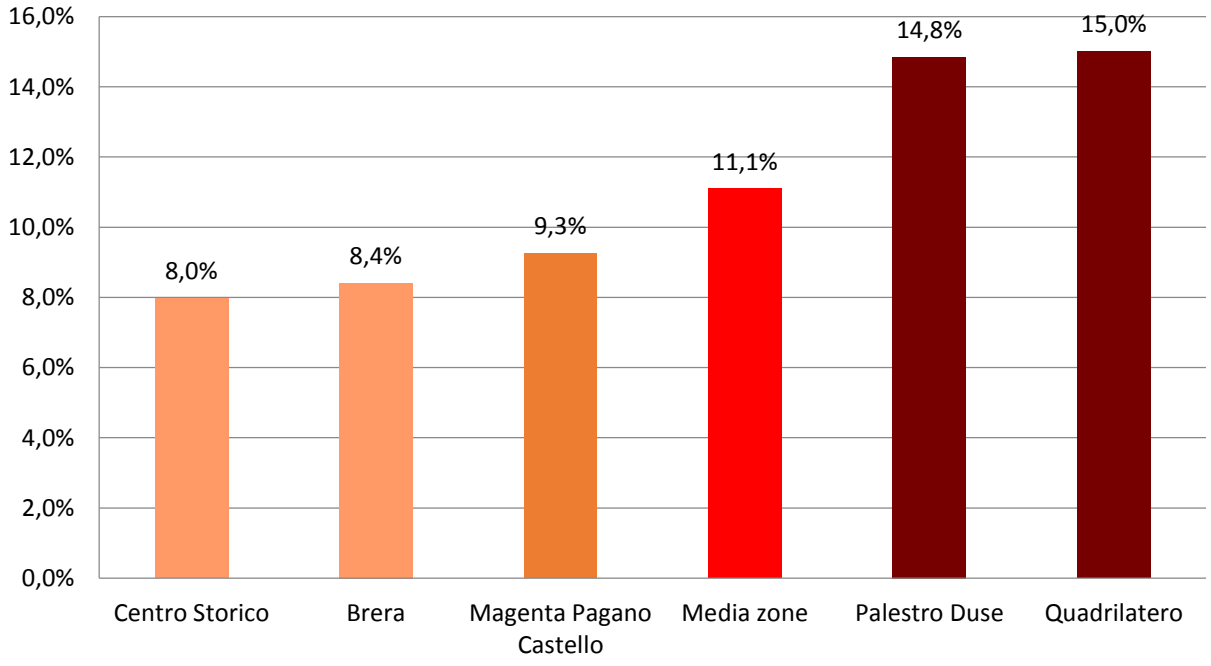
MILANO



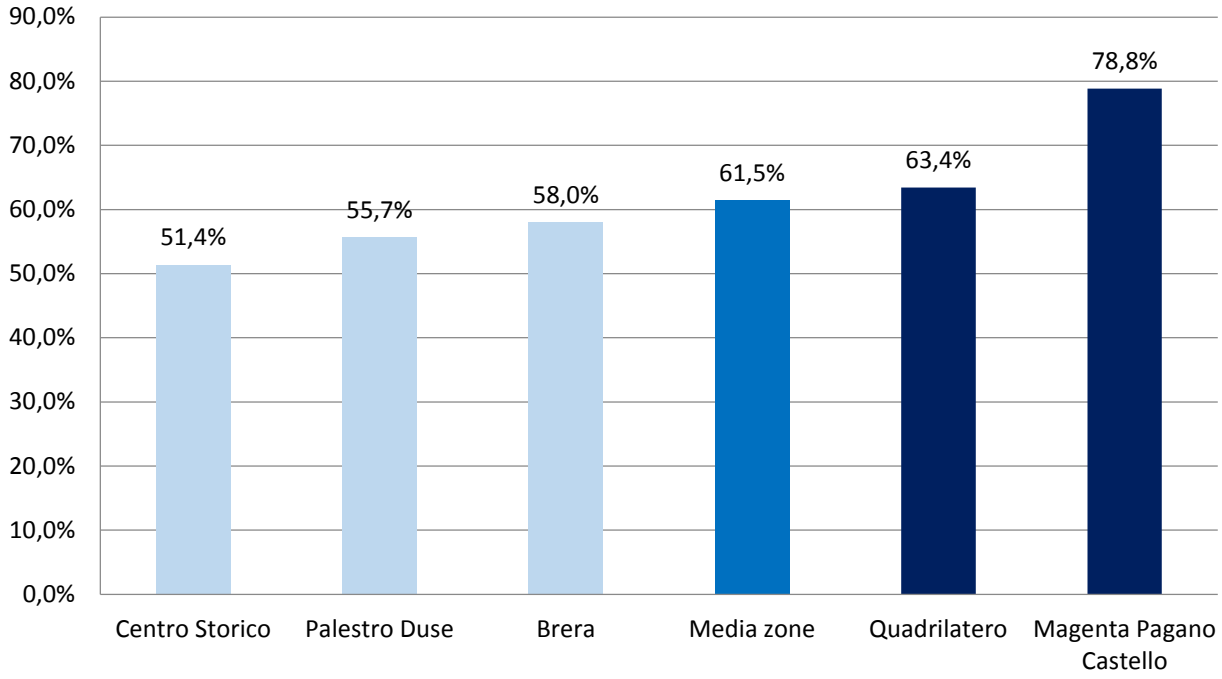
Famiglie in alloggi di proprietà



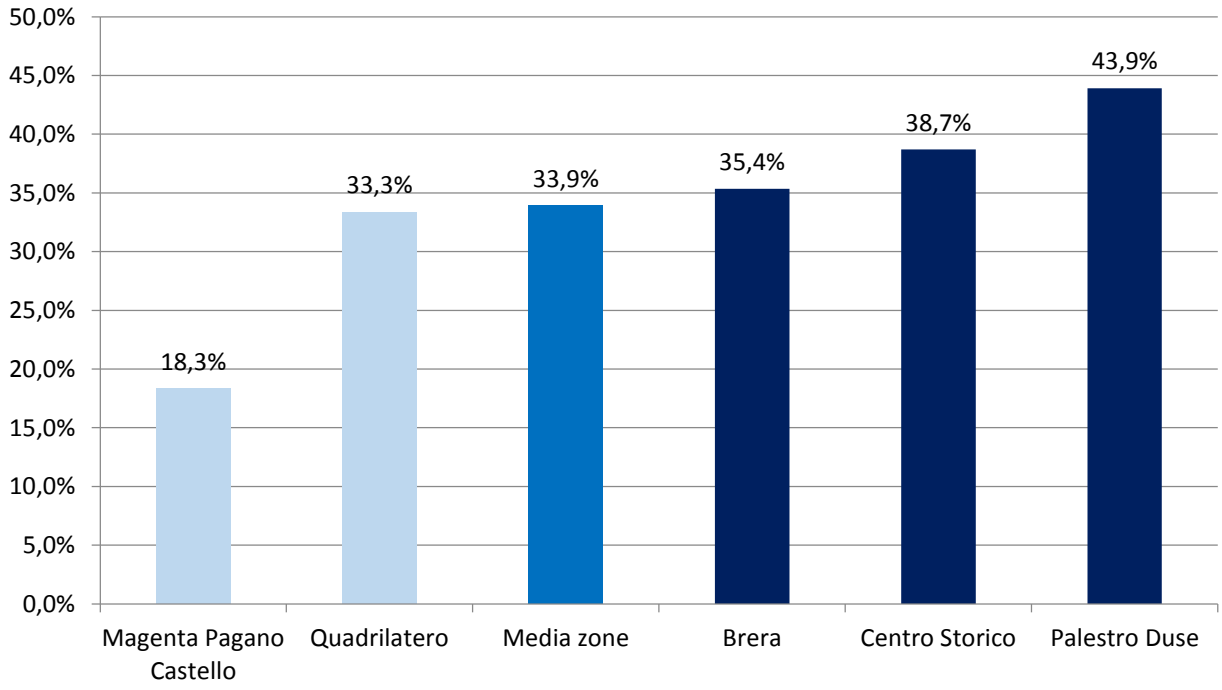
Quota degli stranieri residenti rispetto al totale



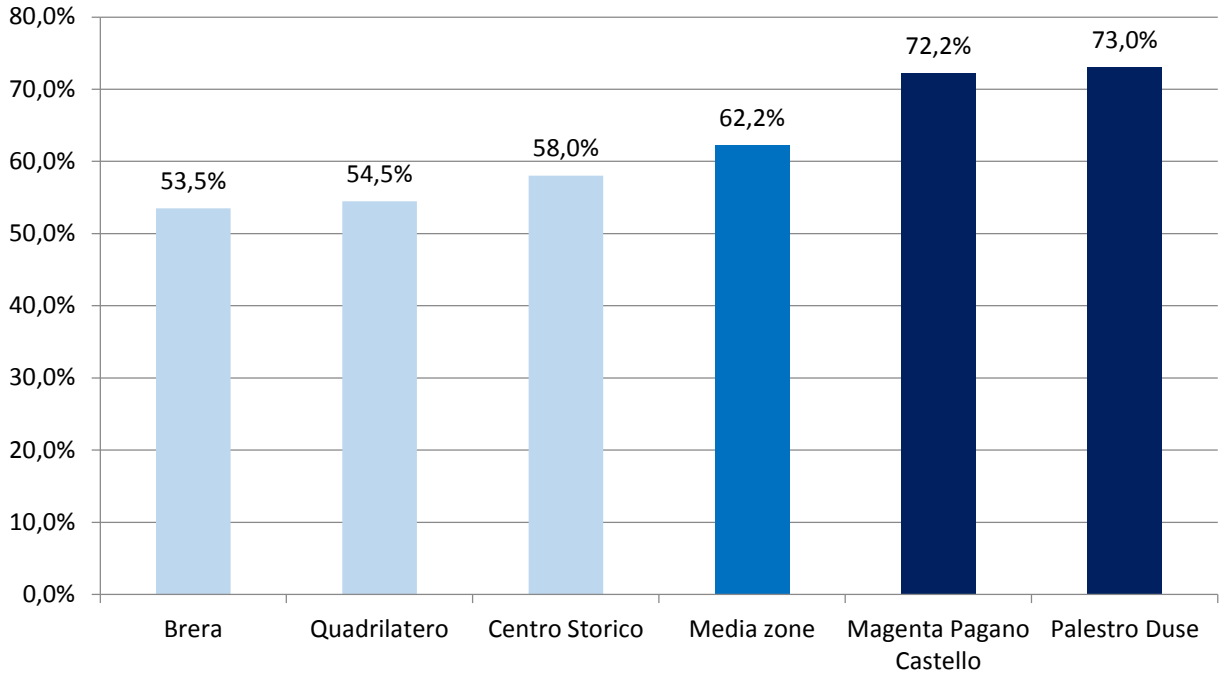
Edifici ad uso residenziale costruiti prima del 1945



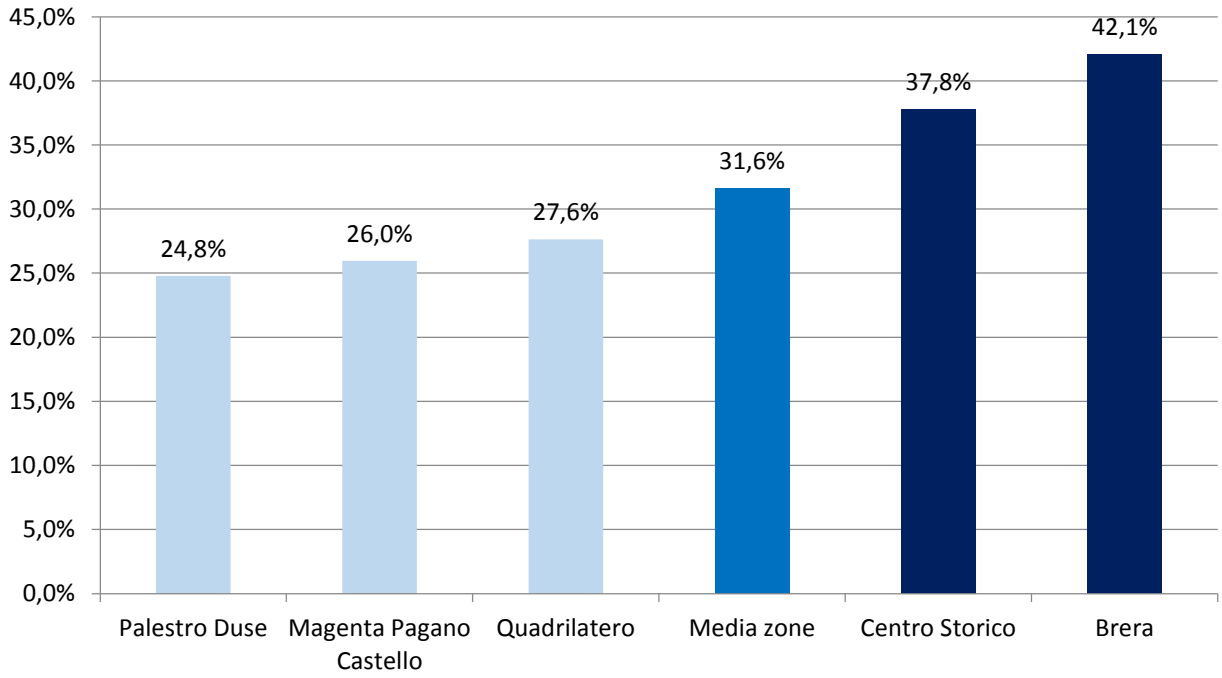
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1946 al 1970



Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione ottimo



Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione buono



Fonti utilizzate:

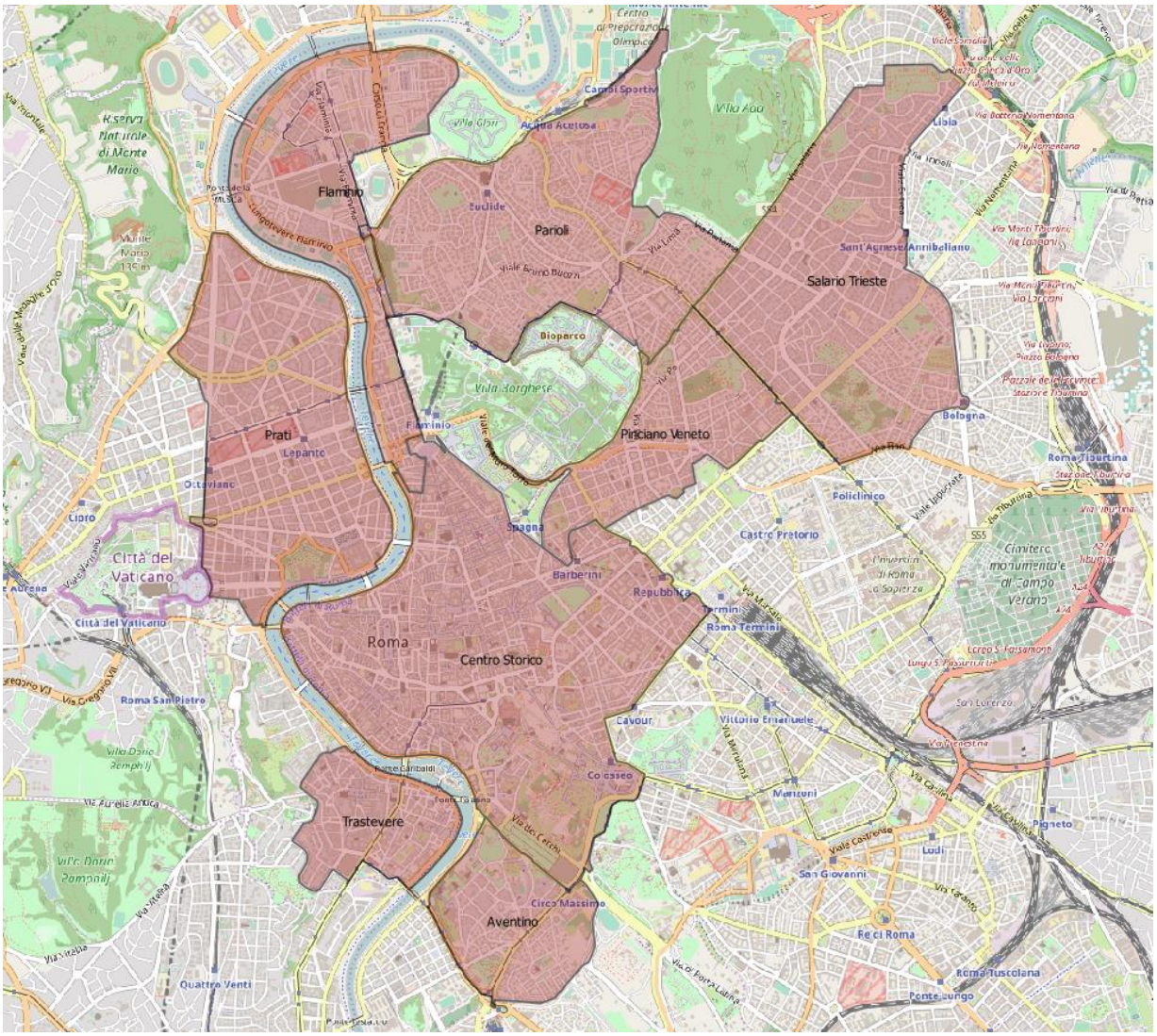
Popolazione residente	Istat e Comune di Milano – 2015
Famiglie residenti	Istat e Comune di Milano – 2014
Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione	Istat – Censimento 2011
Edifici residenziali per periodo di costruzione	Istat – Censimento 2011
Edifici residenziali per stato di conservazione	Istat – Censimento 2011

SANTANDREA
luxury houses

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DOTAZIONE IMMOBILIARE DELLE ZONE DI ROMA

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma



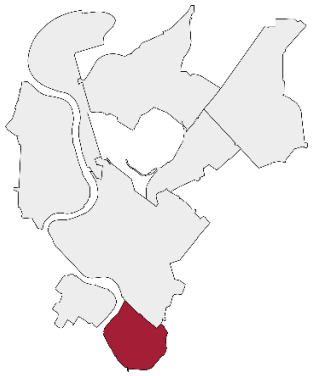
La città di Roma è stata suddivisa in otto zone di pregio con differenti caratteristiche demografiche e di dotazione immobiliare.

Le zone sono:

1) Aventino,
2) Centro storico,
3) Flaminio,
4) Parioli,
5) Pinciano Veneto,
6) Prati,
7) Salario Trieste,
8) Trastevere

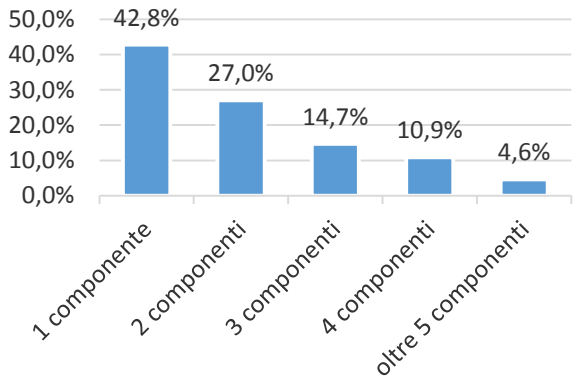
Di seguito vengono riportate le informazioni demografiche e immobiliari per ogni zona.

ZONA AVENTINO

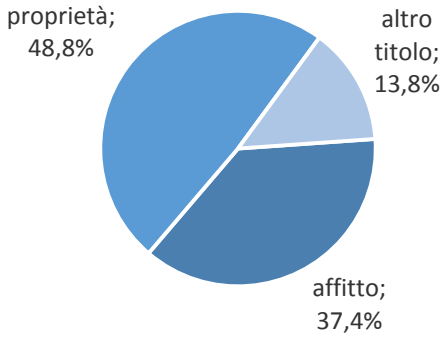


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	6.746
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	26,0%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	34,2%
Quota di popolazione di età > 54 anni	39,8%
Famiglie residenti	3.314
Stranieri e apolidi residenti in Italia	590
Quota di stranieri rispetto al totale	8,7%

Popolazione per numero di componenti

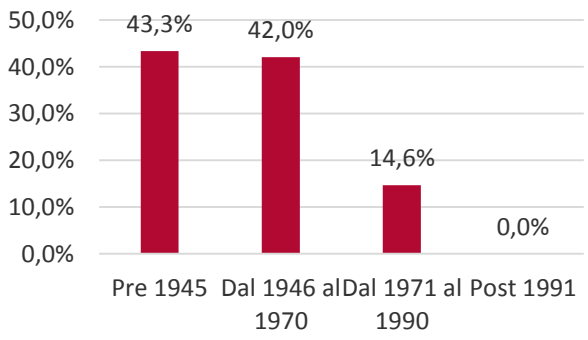


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

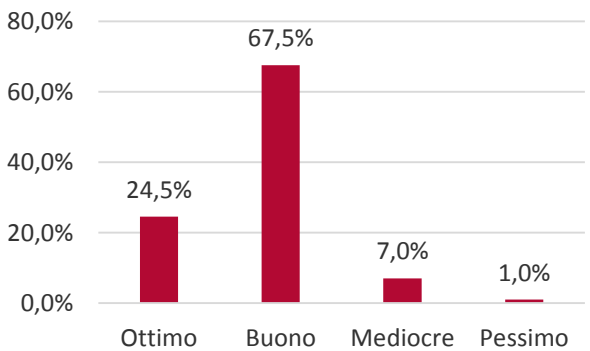


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	314
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	2.021
Abitazioni vuote	669
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	24,2%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	2.765

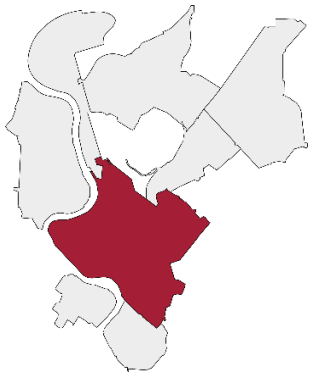
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

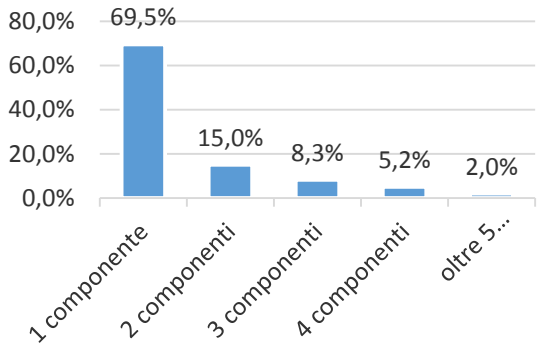


ZONA CENTRO STORICO

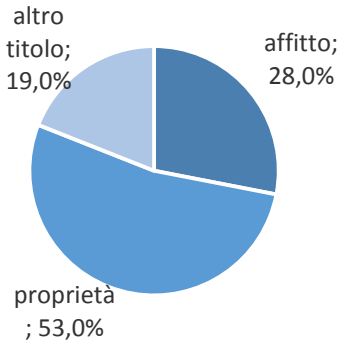


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	51.307
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	31,5%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	37,1%
Quota di popolazione di età > 54 anni	31,4%
Famiglie residenti	34.643
Stranieri e apolidi residenti in Italia	12.235
Quota di stranieri rispetto al totale	23,8%

Popolazione per numero di componenti

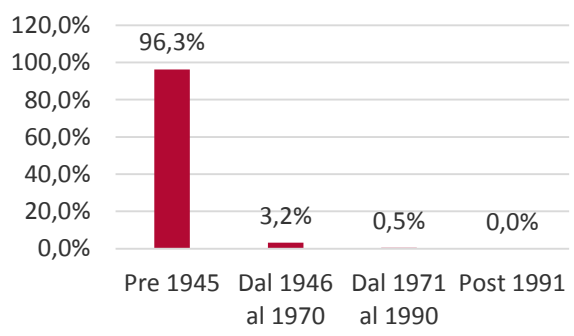


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

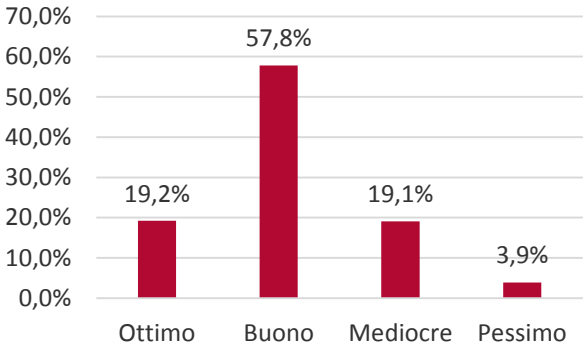


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	2.540
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	13.501
Abitazioni vuote	5.252
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	21,0%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	25.023

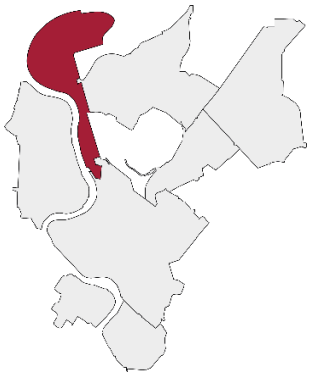
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

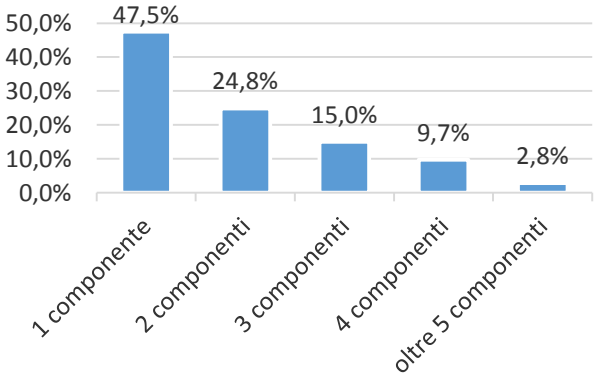


ZONA FLAMINIO

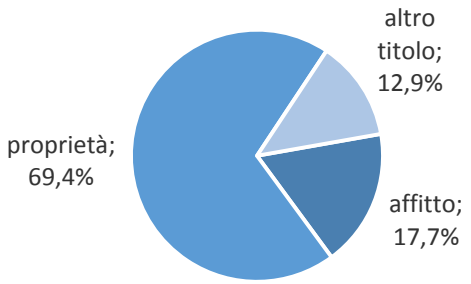


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	21.032
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	24,0%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	35,6%
Quota di popolazione di età > 54 anni	40,5%
Famiglie residenti	11.642
Stranieri e apolidi residenti in Italia	1.151
Quota di stranieri rispetto al totale	5,5%

Popolazione per numero di componenti

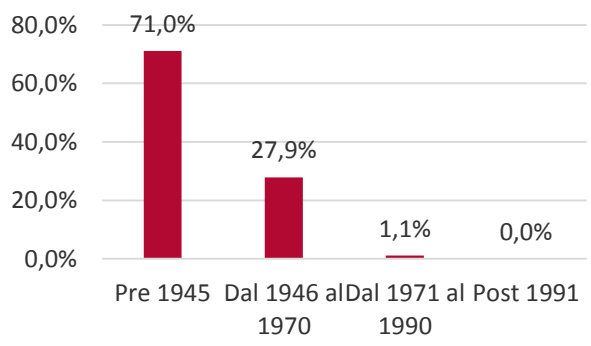


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

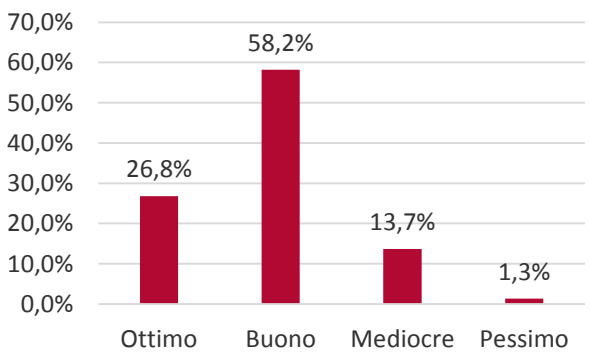


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	373
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	7.468
Abitazioni vuote	393
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	4,4%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	9.026

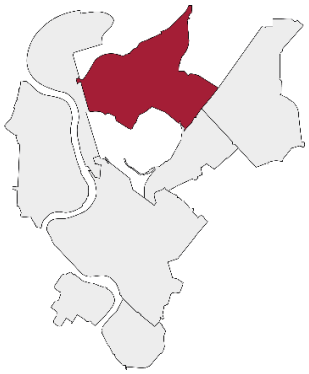
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

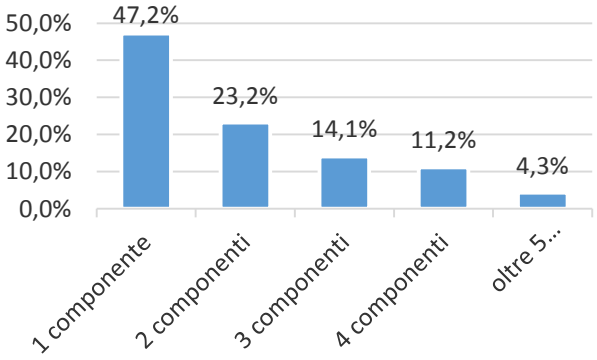


ZONA PARIOLI

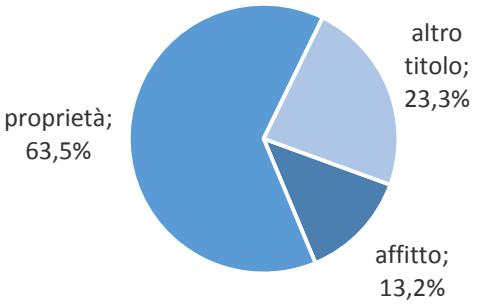


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	35.233
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	27,8%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	35,3%
Quota di popolazione di età > 54 anni	36,8%
Famiglie residenti	18.669
Stranieri e apolidi residenti in Italia	4.229
Quota di stranieri rispetto al totale	12,0%

Popolazione per numero di componenti

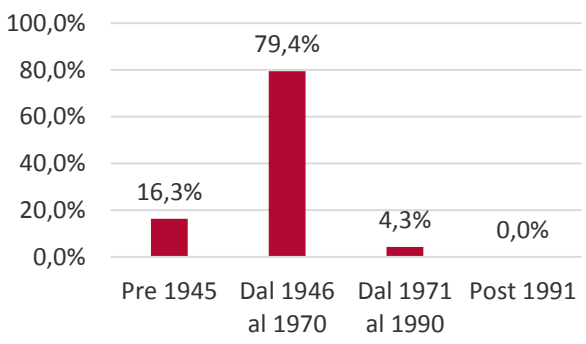


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

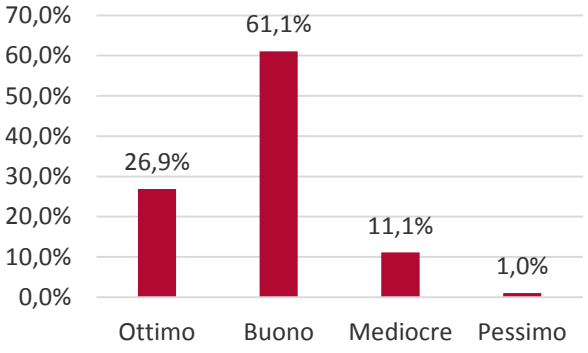


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	1.199
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	11.566
Abitazioni vuote	2.196
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	14,0%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	15.728

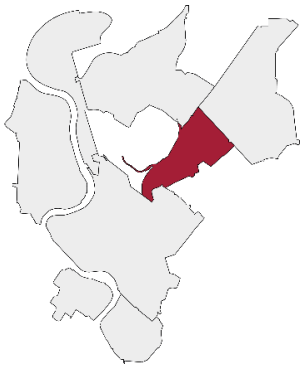
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

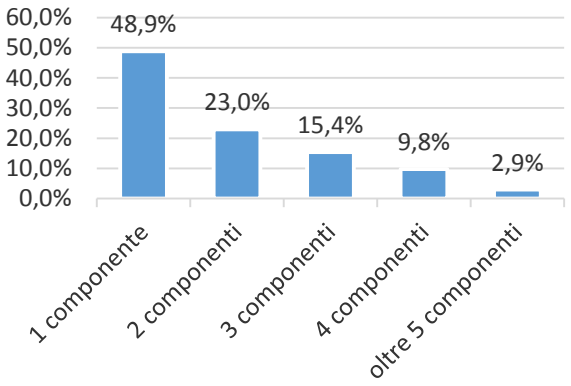


ZONA PINCIANO VENETO

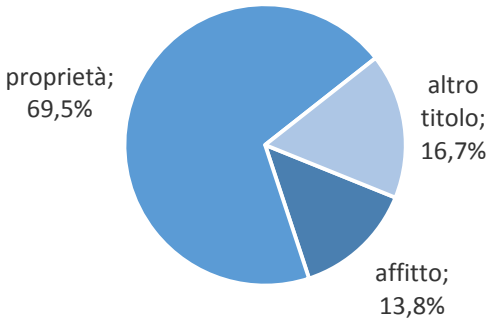


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	15.367
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	25,2%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	36,0%
Quota di popolazione di età > 54 anni	38,7%
Famiglie residenti	8.447
Stranieri e apolidi residenti in Italia	1.203
Quota di stranieri rispetto al totale	7,8%

Popolazione per numero di componenti

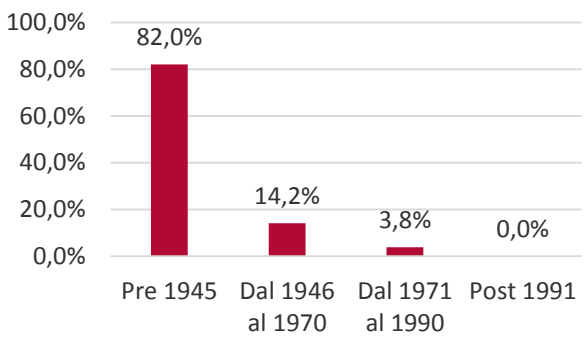


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

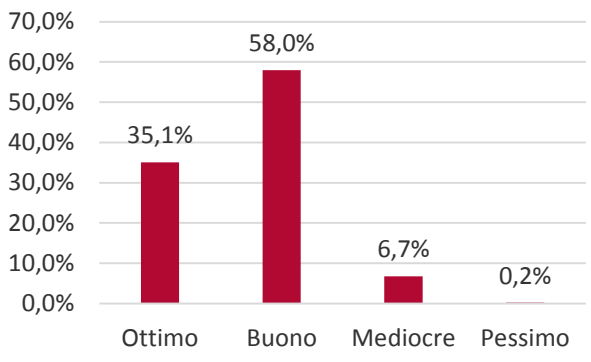


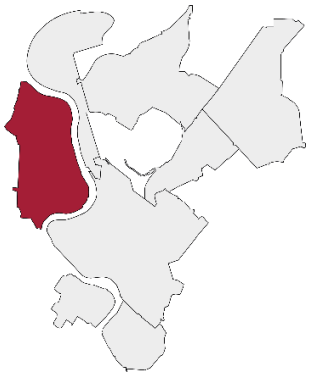
Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	445
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	5.283
Abitazioni vuote	804
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	10,0%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	8.020

Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

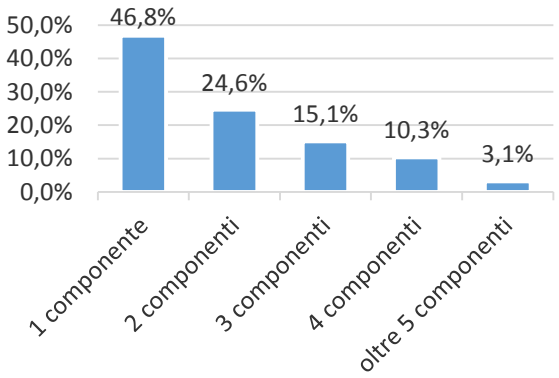




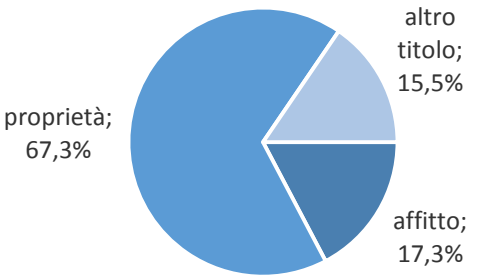
ZONA PRATI

Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	40.949
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	23,9%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	34,1%
Quota di popolazione di età > 54 anni	41,9%
Famiglie residenti	22.118
Stranieri e apolidi residenti in Italia	2.319
Quota di stranieri rispetto al totale	5,7%

Popolazione per numero di componenti

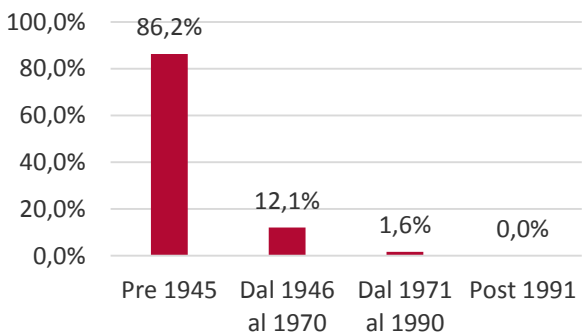


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

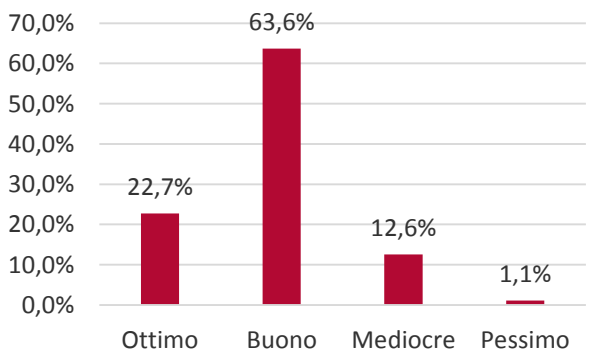


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	916
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	13.346
Abitazioni vuote	1.533
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	7,6%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	20.134

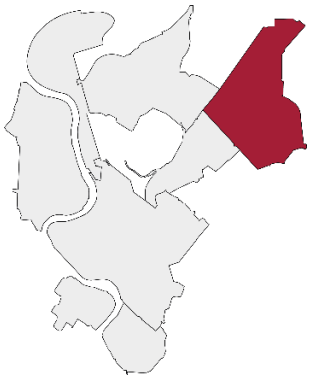
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

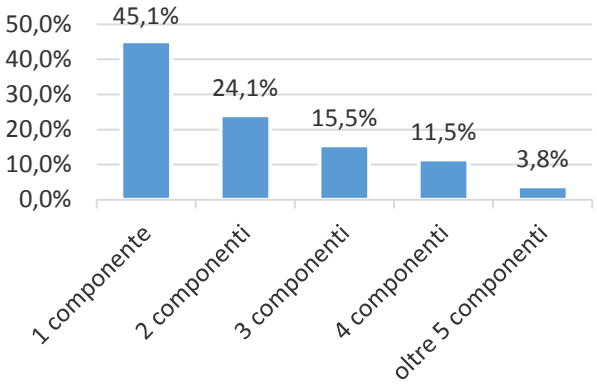


ZONA SALARIO TRIESTE

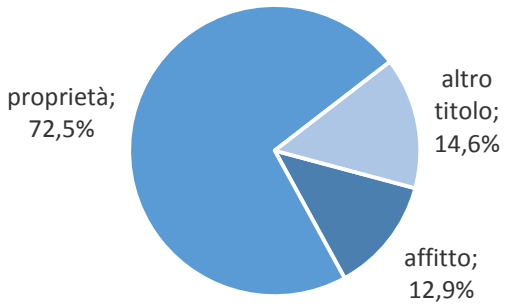


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	50.969
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	27,5%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	33,9%
Quota di popolazione di età > 54 anni	38,6%
Famiglie residenti	26.677
Stranieri e apolidi residenti in Italia	3.429
Quota di stranieri rispetto al totale	6,7%

Popolazione per numero di componenti

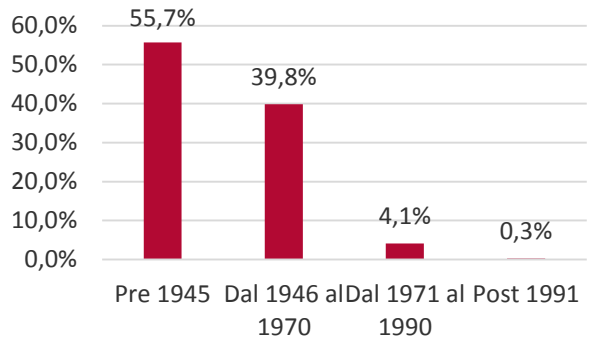


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

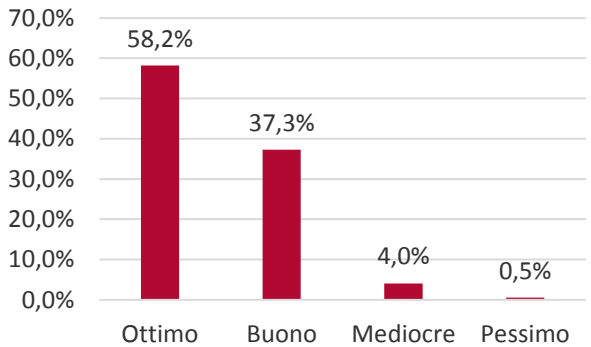


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	1.310
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	17.071
Abitazioni vuote	1.932
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	9,3%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	20.866

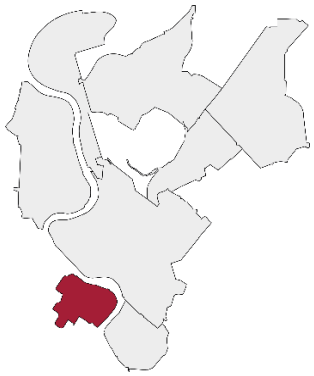
Edifici residenziali per anno di costruzione



Edifici residenziali per stato di conservazione

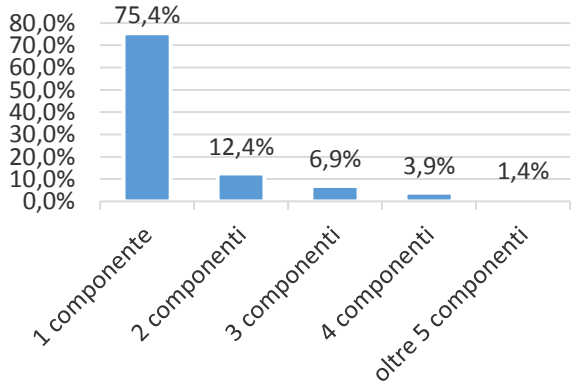


ZONA TRASTEVERE

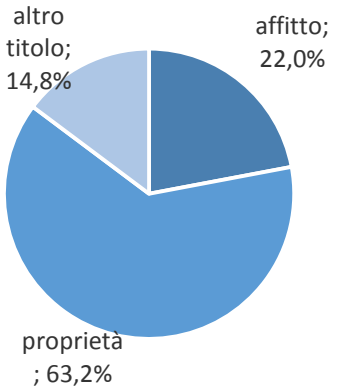


Caratteristiche socio-demografiche	
Popolazione residente	19.109
Quota di popolazione di età 0 - 29 anni	28,2%
Quota di popolazione di età 30 - 54 anni	44,6%
Quota di popolazione di età > 54 anni	27,2%
Famiglie residenti	14.328
Stranieri e apolidi residenti in Italia	6.158
Quota di stranieri rispetto al totale	32,2%

Popolazione per numero di componenti

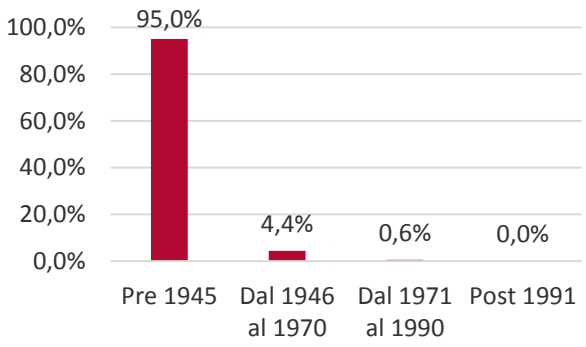


Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione

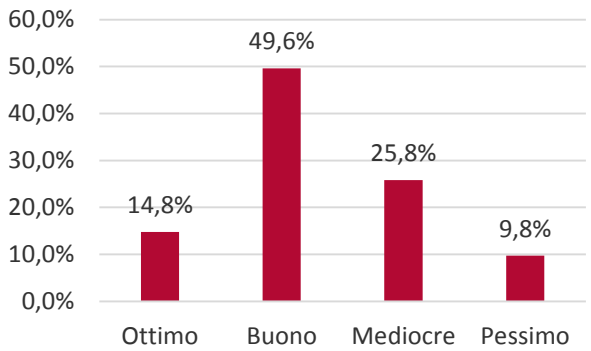


Dotazione Immobiliare	
Edifici ad uso residenziale	635
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	4.295
Abitazioni vuote	939
Quota di abitazioni vuote rispetto al totale	13,3%
Totale interni in edifici ad uso residenziale	7.075

Edifici residenziali per anno di costruzione



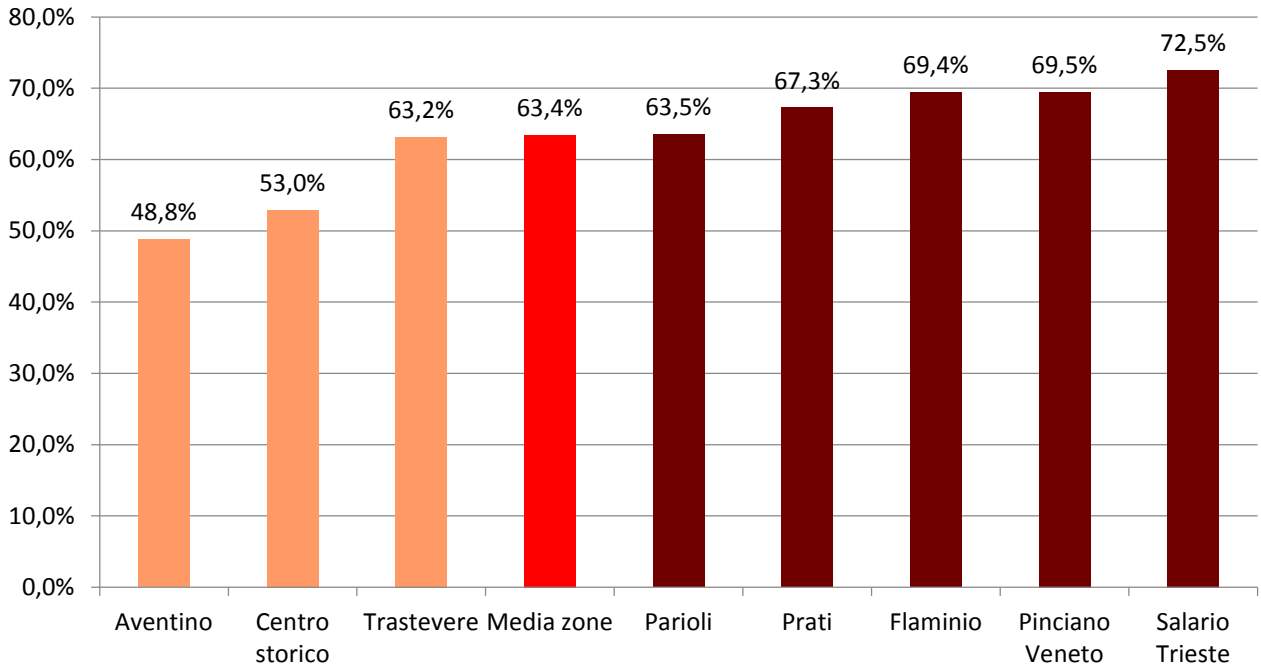
Edifici residenziali per stato di conservazione



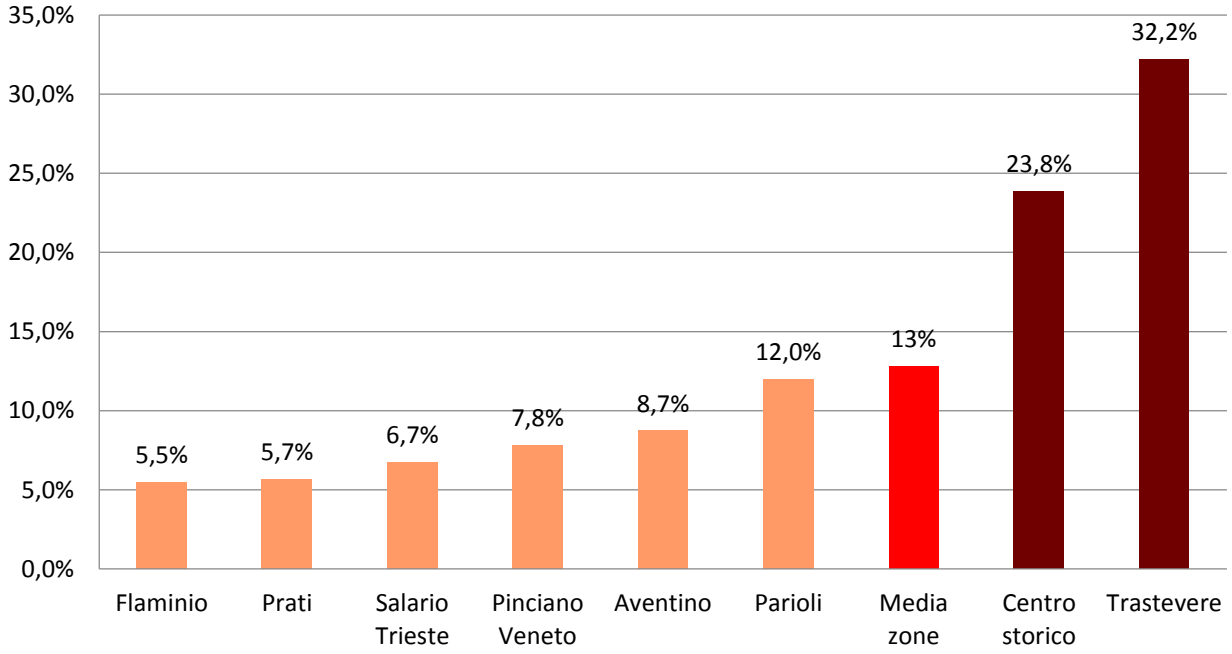
CONFRONTI TRA ZONE

ROMA

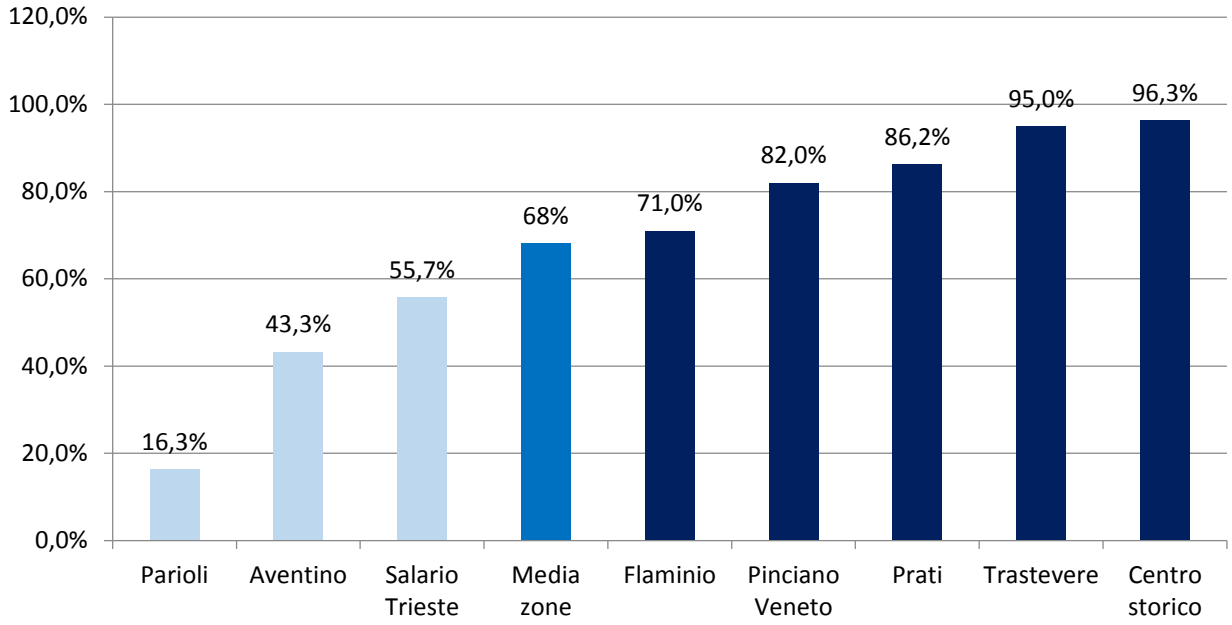
Famiglie in alloggi di proprietà



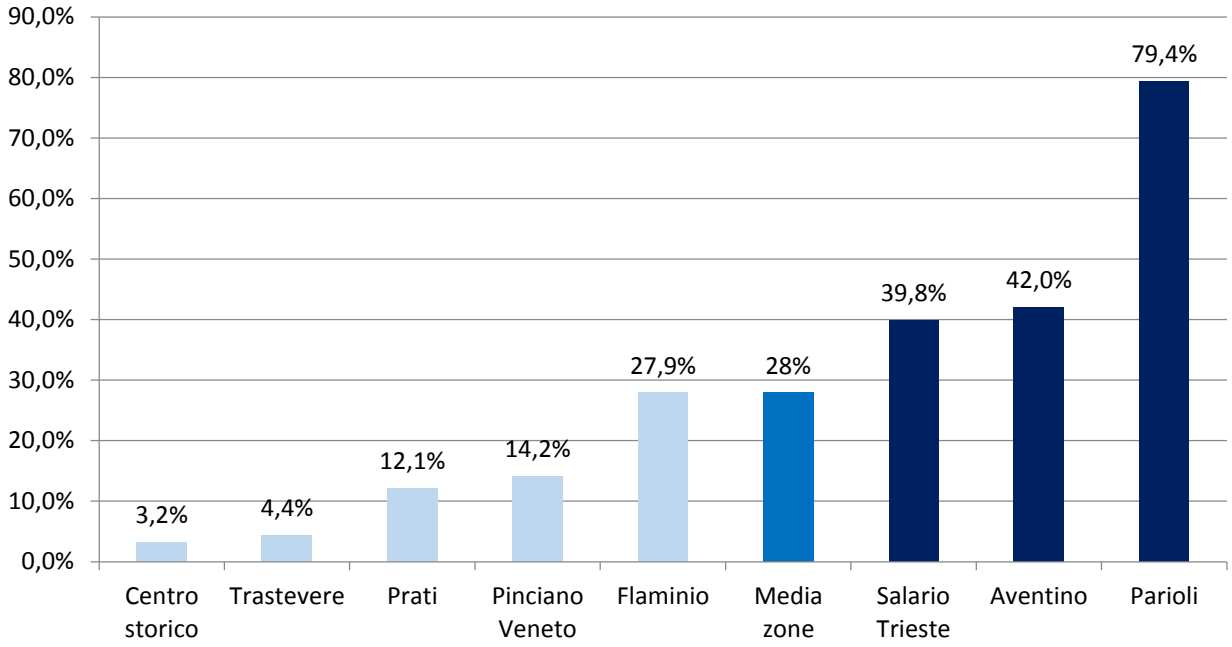
Quota degli stranieri residenti rispetto al totale



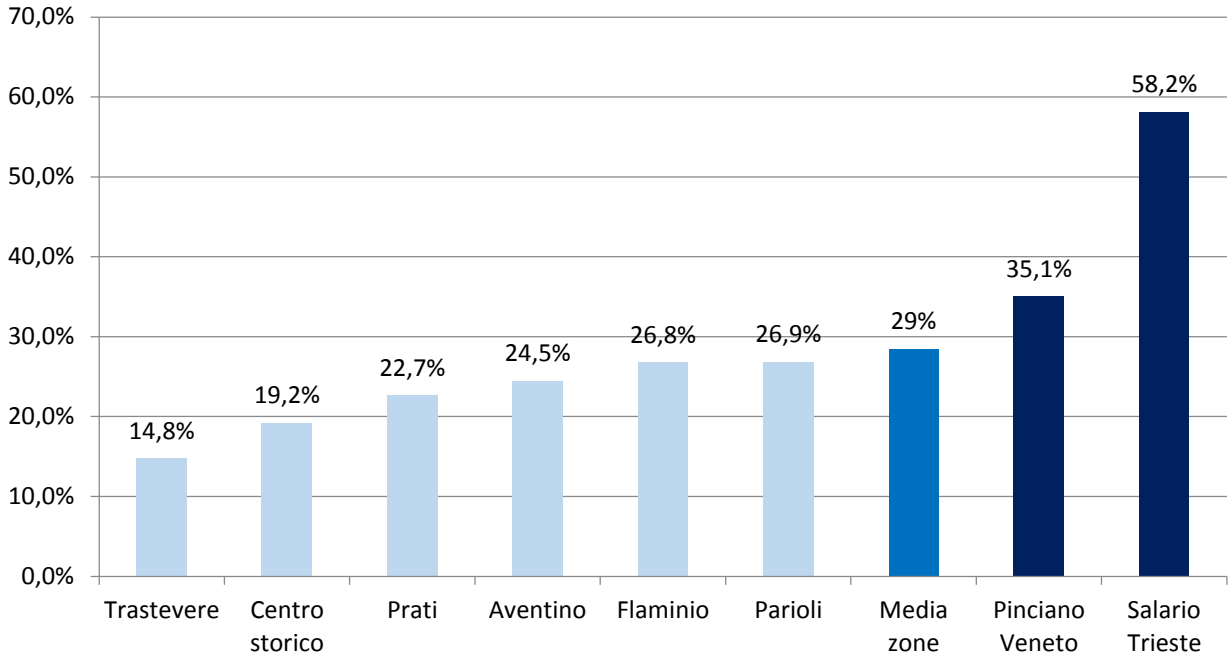
Edifici ad uso residenziale costruiti prima del 1945



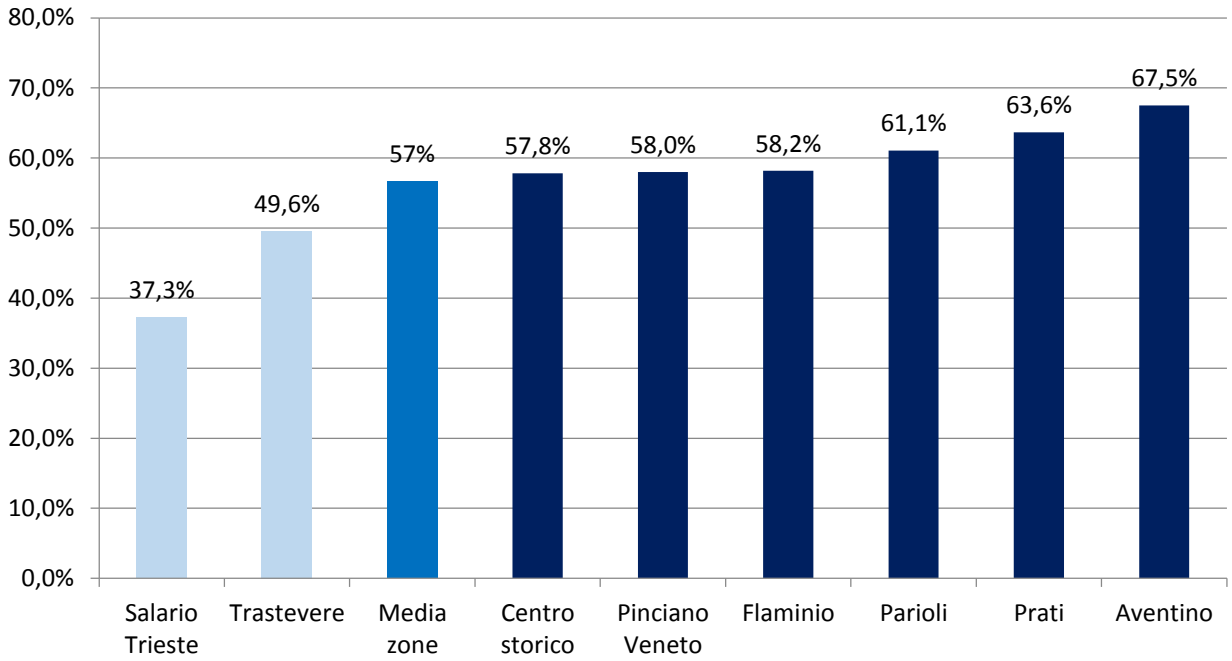
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1946 al 1970



Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione ottimo



Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione buono



Fonti utilizzate:

Popolazione residente	Stime Nomisma su dati Istat e Comune di Roma – 2015
Famiglie residenti	Istat – Censimento 2011
Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione	Istat – Censimento 2011
Edifici residenziali per periodo di costruzione	Istat – Censimento 2011
Edifici residenziali per stato di conservazione	Istat – Censimento 2011

SANTANDREA
luxury houses

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO MILANO E ROMA

I PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Nel corso del primo e secondo semestre del 2016 il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma ha fatto registrare segnali positivi soprattutto per quanto riguarda il segmento della compravendita. In particolare, la domanda è risultata in aumento o stabile nella maggior parte della zone analizzate sia a Milano che a Roma. Sul fronte dell'offerta in vendita, invece, a Milano si segnala una crescita tra il primo e il secondo semestre del 2016 mentre a Roma lo stock offerto è risultato stabile. La maggiore dinamicità della domanda a Milano ha reso possibile un rimbalzo del numero di compravendite mentre a Roma il numero di transazioni si è stabilizzato sui livelli osservati all'inizio dell'anno. A Milano i tempi medi di vendita non hanno fatto registrare variazioni tra il primo e il secondo semestre del 2016, rimanendo fermi a 5,5 mesi. A Roma, invece, le tempistiche si sono leggermente allungate nel periodo analizzato arrivando, in media, a 6,6 mesi. I divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi continuano, invece, a mantenersi su livelli elevati in entrambe le città: al termine del 2016 lo sconto medio osservato a Roma e Milano risulta, rispettivamente, pari al 14,5% e al 12,0%. Sul fronte dei prezzi medi, i valori continuano a diminuire con differenti intensità a seconda delle città: a Roma si è registrata una variazione pari al -2,4% sul semestre mentre a Milano la flessione è stata pari al -1,0%.

Per quanto riguarda il segmento della locazione a Roma, nel corso del 2016 si è registrata una domanda stabile, contrassegnata dal dinamismo già evidenziato nel 2015, a fronte di un'offerta in crescita nella maggior parte delle zone analizzate. A Milano si è rilevato un lieve aumento del numero di locazioni, seppure con differenze anche significative tra le varie zone, nonostante una sostanziale invarianza di domanda e offerta ad eccezione di alcune localizzazioni. Le differenze nei tempi medi di locazione di Milano e Roma risultano minime: a Milano, al termine del 2016, sono necessari 4 mesi in media per concludere una trattativa mentre a Roma è possibile raggiungere un accordo in circa 3 mesi in media. Anche per quanto riguarda l'andamento dei canoni medi annui si registra un andamento dicotomico tra le due città. A Milano, infatti, i canoni medi si sono ridotti del -3,5% tra la prima e la seconda parte dell'anno, mentre a Roma la flessione è stata pari al -2,5%.
Per la prima parte del 2017 si prevede una crescita della domanda di acquisto e del numero di compravendite sia Milano che a Roma a fronte di una sostanziale invarianza dei prezzi di compravendita. Sul fronte della locazione si prevede una crescita dell'offerta in entrambe le realtà con maggiori possibilità di concretizzazione a Roma piuttosto che a Milano a causa di una domanda più vivace nel capoluogo romano.

PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO

Per quanto riguarda il mercato delle **compravendite** di **Milano**, nel corso del secondo semestre del 2016, si è registrata una crescita della domanda di acquisto nelle zone del Centro Storico, Brera e Magenta – Pagano – Castello, ad eccezione della zona del Quadrilatero, in cui è diminuita, e della zona Palestro – Duse, in cui è risultata stabile. L'offerta è aumentata con riferimento a tutte le zone, mentre è risultata inalterata nella zona Palestro - Duse. Il numero di compravendite è diminuito all'interno delle zone del Quadrilatero e Palestro mentre, nelle restanti, si è registrata una crescita rispetto alla prima parte dell'anno. I prezzi sono rimasti stabili ovunque, ad eccezione del Quadrilatero e della zona Palestro- Duse, in calo anche a causa di una domanda di acquisto che non ha fatto registrare andamenti positivi. Il mercato delle **locazioni** di Milano è stato caratterizzato da una domanda stabile nella zona del Quadrilatero, del Centro Storico e Palestro – Duse mentre è risultata in crescita nelle zone Brera e Magenta – Pagano – Castello. L'offerta in locazione, invece, è risultata in aumento nel Quadrilatero e nel Centro Storico mentre non ha subito variazioni per tutte le altre zone. Positivo il numero dei contratti in quasi tutte le aree, tranne che per Palestro – Duse, dove si è registrata una flessione del numero di contratti. I canoni di locazione si mantengono stabili ad eccezione delle zone del Centro Storico e Palestro – Duse dove si registra una riduzione. Infine si segnala un forte incremento dello short rent gestito direttamente da proprietari o società di servizi rispetto all'intermediazione classica.

Per quanto riguarda il mercato delle **compravendite** a **Roma**, nel corso secondo semestre del 2016, si è registrata una generale stabilità, seppur con alcuni segnali di crescita in alcune localizzazioni. Nel dettaglio, la domanda di acquisto è aumentata nelle zone del Centro Storico, Prati, Aventino, Pinciano – Veneto e Trastevere. L'offerta in vendita, invece, è risultata stabile, con eccezione di un calo nella zona Trastevere e di una crescita nelle zone di Parioli e Salario-Trieste. Il numero delle compravendite è stato generalmente stabile in questo semestre, con una crescita nel Centro Storico, anche grazie ad una maggiore dinamicità della domanda. Sul versante dei prezzi, infine, si è registrata una decrescita nelle zone Parioli, Prati e Salario-Trieste mentre, nelle restanti zone, l'andamento è risultato stabile. Il mercato delle **locazioni di Roma** si mantiene dinamico. La domanda, infatti, è stata caratterizzata da una significativa crescita nelle zone di Centro Storico e Prati, mentre nelle zone di Aventino, Parioli, Pinciano-Veneto, Trastevere si conferma stabile con una buona richiesta. Infine, nelle zone di Flaminio e Salario-Trieste si riscontra una diminuzione della domanda. Sul fronte

dell'offerta in locazione l'andamento è risultato anche in questo caso eterogeneo a seconda delle zone. Ad una crescita generalizzata in tutte le zone si sono contrapposte le zone Aventino, Pinciano-Veneto e Trastevere in cui lo stock disponibile è rimasto stabile. Il numero di contratti è risultato sostanzialmente stabile, con buone performance per Aventino, Flaminio, Salario e Trastevere, mentre ha subito una ulteriore crescita per Centro Storico e Prati; Parioli infine ha avvertito un lieve calo. Sul versante dei canoni di locazione, le zone di Flaminio, Parioli, Pinciano-Veneto e Salario-Trieste hanno fatto registrare un calo, mentre, all'interno delle restanti localizzazioni sono sostanzialmente rimaste invariate.

INDICATORI II SEMESTRE 2016 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	↑	↓	↔	↔ ↓

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

Per quanto riguarda il mercato di **Milano**, la zona del Quadrilatero si identifica nuovamente come zona di maggior pregio cittadina, presentando i valori più alti sia sul mercato delle compravendite che su quello delle locazioni delle abitazioni nuove o ristrutturate e usate o da ristrutturare. Distanziate tutte le altre zone che seguono, a partire da Palestro-Duse e Brera. I valori meno elevati si registrano nella zona Magenta, Pagano e Castello.

La città di **Roma** presenta prezzi medi di compravendita eterogenei a seconda delle zone. Il Centro Storico si conferma la zona con prezzi più elevati, seguita da Aventino e Trastevere. I prezzi medi più bassi al metro quadro per le abitazioni di pregio si incontrano nella zona di Salario-Trieste, che si attesta a 6.000 €/mq per le abitazioni nuove o ristrutturate, e 4.500 €/mq per quelle usate o da ristrutturare. Situazione analoga sul versante delle locazioni, i cui valori più bassi si riscontrano però nella zona di Flaminio.

SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

	PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ								
	II SEMESTRE 2016								
	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	7.750	8.500	5.500	6.000	6.500	6.100	6.700	7.300
Palestro - Duse	9.000	9.750	10.500	7.500	8.000	8.500	8.100	8.700	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	5.300	6.000	4.000	4.750	5.500	4.400	5.190	5.900
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	5.700	6.100	6.500
Prati	6.500	7.000	7.500	4.500	5.000	5.500	6.100	6.600	7.100
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

	CANONI DI LOCAZIONE €/MQ/ANNO								
	II SEMESTRE 2016								
	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
MILANO									
Quadrilatero	300	350	400	200	250	300	230	280	330
Centro Storico	220	260	300	180	200	220	190	250	300
Brera	220	270	320	180	200	220	190	220	250
Magenta - Pagano - Castello	170	210	250	150	170	180	160	200	230
Palestro - Duse	280	320	350	220	250	280	240	270	300
ROMA									
Aventino	190	220	250	160	180	200	180	210	240
Centro Storico	220	240	260	190	220	240	210	240	260
Flaminio	160	190	220	130	160	180	150	180	210
Parioli	180	200	220	140	160	180	180	190	210
Pinciano-Veneto	170	200	240	140	180	220	160	200	240
Prati	190	220	250	170	200	230	190	220	260
Salario-Trieste	170	200	240	140	180	220	160	200	240
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

La città di **Milano**, nel corso del secondo semestre del 2016, ha registrato una flessione dei prezzi pari al -1,0%. Nonostante tale calo, risulta ancora marcato il disallineamento tra richiesta economica e la qualità dell'offerta. Se si osserva l'andamento dei prezzi all'interno delle zone, tale distanza emerge in misura maggiore: la flessione più marcata si registra nella zona di Magenta-Pagano-Castello, pari al -2,0% mentre nelle zone del Centro Storico e Brera i prezzi sono risultati invariati.

Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo si attesta su valori compresi fra l'11% e il 15%, con una media cittadina pari al 12% a consuntivo d'anno. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, il dato minimo si registra nella zona di Brera, Centro Storico e Palestro-Duse (5 mesi), mentre quello massimo non va oltre gli 8 mesi. La media cittadina relativa ai tempi medi di vendita si attesta a 5,5 mesi.

Il mercato milanese delle **locazioni** ha fatto registrare variazioni dei canoni compresi fra -2% e -5,0%, con una media cittadina che si attesta a -3,5%. Il *range* del divario medio fra canone richiesto e canone effettivo va dal 5% all'11%, con una media cittadina dell'11%. Per quanto concerne i tempi medi di locazione, infine, si passa dai 2 ai 4 mesi in media. A livello cittadino, il tempo medio necessario a concludere un contratto di locazione si attesta a 4 mesi per questo semestre.

PREZZI, SCONTI E TEMPI DI VENDITA

	MERCATO DELLE COMPRAVENDITE			
	MILANO			
	Variazione dei prezzi di compravendita (II sem. 2016 / I sem. 2016)	Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)	Tempi medi di vendita	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	-1,5%	15,0%	7,0	8,0
Centro Storico	0,0%	13,5%	5,0	8,0
Brera	0,0%	11,0%	5,0	6,0
Magenta - Pagano - Castello	-2,0%	13,5%	6,0	8,0
Palestro - Duse	-1,5%	11,0%	5,0	8,0
Media Cittadina*	-1,0%	12,0%	5,5	7,5

	ROMA			
	Variazione dei prezzi di compravendita (II sem. 2016 / I 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	-2,0%	15,0%	6,0	8,0
Flaminio	-3,0%	15,0%	6,0	8,0
Parioli	-5,0%	15,0%	8,0	10,0
Pinciano-Veneto	0,0%	15,0%	5,0	7,0
Prati	-3,0%	15,0%	7,0	9,0
Salario-Trieste	-3,0%	15,0%	7,0	9,0
Trastevere	-3,0%	10,0%	6,0	8,0
Media Cittadina*	-2,4%	14,5%	6,1	8,3

** 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 2016.*

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

All'interno della città di **Roma**, le variazioni dei prezzi di compravendite sono risultate più negative rispetto alla città di Milano. Se ci si limita al mercato delle **compravendite** emerge il -5,0% della zona di Parioli, seguita da Prati, Salario-Trieste, Trastevere e Flaminio (-3%). Stazionaria la variazione dei prezzi nella zona di Aventino e Pinciano-Veneto. La media cittadina si attesta a -2,4%. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo è, in linea generale, non superiore al 15%, valore che peraltro accomuna la maggior parte delle zone della città capitolina, la cui media effettiva, al termine del 2016, è pari al 14,5%. I tempi medi di vendita variano da un minimo di 4 mesi nella zona Aventino ad un massimo di 10 mesi per la zona Parioli. La media cittadina relativa ai tempi di vendita si attesta a 6,6 mesi.

Sul fronte del mercato delle **locazioni**, i canoni sono risultati in calo del -5,0% nelle zone Parioli, Flaminio, Pinciano-Veneto e Salario-Trieste. Nelle restanti localizzazioni i

canoni sono risultati invariati. La flessione media, a livello cittadino si è attestata al -2,5%. Il divario medio tra canone richiesto ed effettivo si attesta al 10% nella zona Salario-Trieste e Parioli, seguite da Trastevere, Prati e Flaminio con sconti medi pari all'8%. Il divario medio tra canone richiesto e canone effettivo a livello cittadino è risultato pari al 9,6%. I tempi medi di locazione oscillano tra i 2,4 e i 4,1 mesi nelle zone con una media cittadina del 2,8% al termine del 2016.

CANONI, SCONTI E TEMPI DI LOCAZIONE

	MERCATO DELLE LOCAZIONI			
	MILANO			
	Variazione dei canoni di locazione (II sem. 2016 / I sem. 2016)	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)	Tempi medi di locazione	
			Minimo	Massimo
Quadrilatero	-5,0%	11,0%	3,0	4,0
Centro Storico	-3,0%	8,0%	3,0	4,0
Brera	-2,0%	5,0%	2,0	4,0
Magenta - Pagano - Castello	-3,5%	10,0%	3,0	4,0
Palestro - Duse	-4,0%	11,0%	3,0	4,0
Media Cittadina*	-3,5%	11,0%	2,8	4,0

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

** 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 2016.*

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Al termine del 2016, a **Milano** circa l'80% della domanda è risultata più interessata all'acquisto dell'abitazione mentre la parte residuale si è orientata verso la locazione. I dati di **Roma** risultano leggermente più bilanciati: il 60% della domanda è interessata all'acquisto di una abitazione mentre il 40% si rivolge alla locazione.

Per quanto riguarda le preferenze della domanda di acquisto rispetto alla vetustà degli immobili, a Roma circa il 70% dei clienti preferisce immobili usati mentre a

Milano tale percentuale risulta pari al 60%. Le abitazioni domandate ai fini di una locazione, invece, sono per il 70% usate a **Milano**, mentre sono per l'80% nuove a **Roma**. A prescindere da tali dati, occorre precisare che quando il mercato presenta un prodotto nuovo in locazione, questo riceve forte attenzione dai clienti.

Se si considera la distribuzione percentuale delle compravendite effettuate a **Milano**, il 75% sono finalizzate ad una sostituzione, il 20% risultano prime case e, infine, il 5% hanno valenza di investimento. Nel contesto di **Roma,** la situazione appare differente dato che la metà degli acquisti di abitazioni ha la finalità di sostituirne un altro, il 30% è una prima casa mentre il 20% avviene come investimento. Nella città capitolina gli investitori esteri rappresentano il 5% del totale e provengono principalmente dagli Stati Uniti e dal Nord Europa.

LE TIPOLOGIE PIU' RICHIESTE

Sentiment Agenzie Santandrea

Dalle analisi delle richieste dei clienti delle agenzie Santandrea nelle città di Milano e Roma emergono caratteristiche distintive per ciascuna realtà territoriale. Queste risultanze rispecchiano le specificità e le attitudini di ciascuna area metropolitana.

Identikit delle tipologie e delle zone più richieste

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE	
MILANO II SEM 2016	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2016	Brera, Castello e Indipendenza
Superficie media (mq)	180-220
Numero camere da letto	3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Garage/Box e terrazza

ROMA II SEM 2016	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2016	Centro storico e Pinciano-Veneto
Superficie media (mq)	120-180
Numero camere da letto	2-3
Condizioni d'uso	Da ristrutturare
Caratteristiche richieste	Garage/Box, terrazza e piano alto

MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO II SEM 2016	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2016	Brera, Magenta e Centro storico (Carrobbio)
Superficie media (mq)	70-130
Numero camere da letto	1 -3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Posto auto, arredo e piano alto

ROMA II SEM 2016	
Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2016	Prati e Centro storico
Superficie media (mq)	110
Numero camere da letto	2 - 3
Condizioni d'uso	Nuova/Ristrutturata
Caratteristiche richieste	Non è richiesto il posto auto o box, terrazza.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Se ci si sofferma sulle due città prese in esame, emerge che le caratteristiche generali delle abitazioni richieste mantengono – seppur in linea generale – dei tratti in comune.

Per quanto riguarda il mercato di **Milano**, infatti, le zone maggiormente richieste sono circoscritte alla zona di Brera, Castello e Indipendenza per il **mercato delle compravendite**. Per quanto riguarda le metrature, le superfici si attestano sui 180-200 mq mentre le camere da letto domandate sono generalmente 3. Si prediligono abitazioni di condizioni nuove o ristrutturate, probabilmente per evitare ulteriori spese di ristrutturazione e meno sorprese, anche a fronte di un costo iniziale maggiore. Le caratteristiche richieste dai clienti riguardano principalmente garage e terrazza.

Brera, ma anche Magenta e Carrobbio sono le aree più richieste nel **mercato delle locazioni**. Le metrature si limitano a spazi più contenuti (70-130 mq) e le camere da letto variano da 1 a 3. Si prediligono soluzioni in condizioni nuove o ristrutturate mentre si richiedono appartamenti situati ai piani alti, arredati e con un posto auto.

Nel mercato di **Roma** la **domanda** per la **compravendita** si è maggiormente concentrata nelle zone del Centro Storico e Pinciano-Veneto. Per quanto riguarda la superficie media desiderata, i clienti tendono a richiedere metrature comprese tra 100 mq e 150 mq con la richiesta di 2 o 3 camere da letto. Per chi intende acquistare, la domanda si indirizza verso appartamenti da ristrutturare, probabilmente puntando a costi di partenza inferiori, con garage, terrazza e posizionati ai piani alti.

Per il **mercato della locazione**, le zone più richieste sono risultate Prati e il Centro Storico. Per quanto riguarda gli spazi, i clienti prediligono una superficie di 110 mq, con 2 o 3 camere da letto. Chi si indirizza verso abitazioni in locazione richiede condizioni nuove o ristrutturate, possibilmente con la possibilità di una terrazza ma senza la necessità di un posto auto o un box.

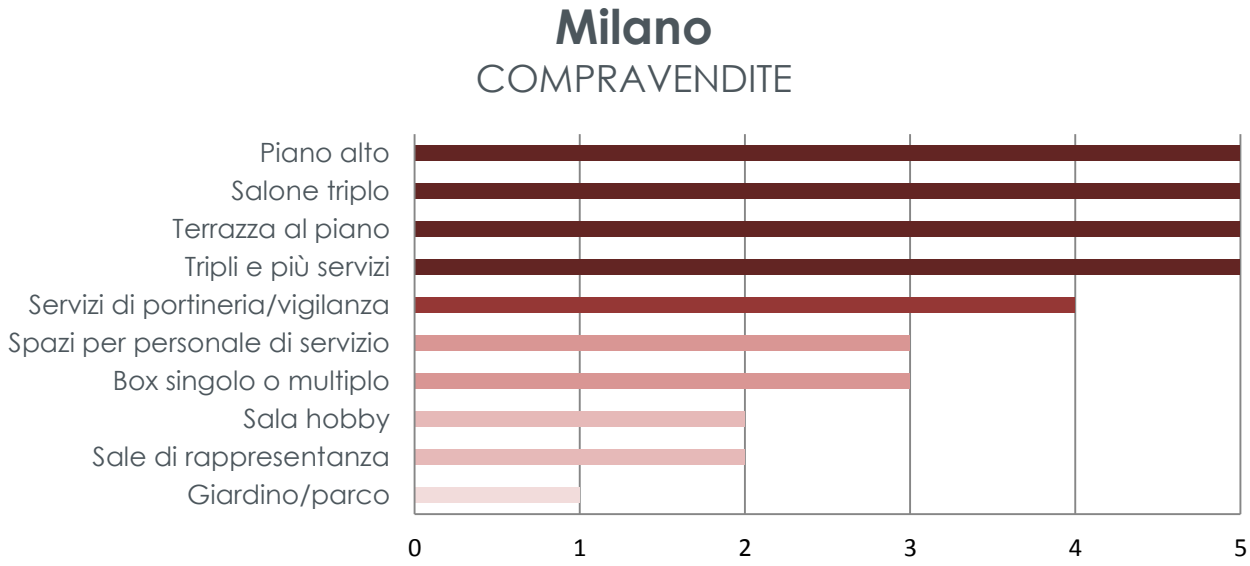
Le dotazioni più richieste

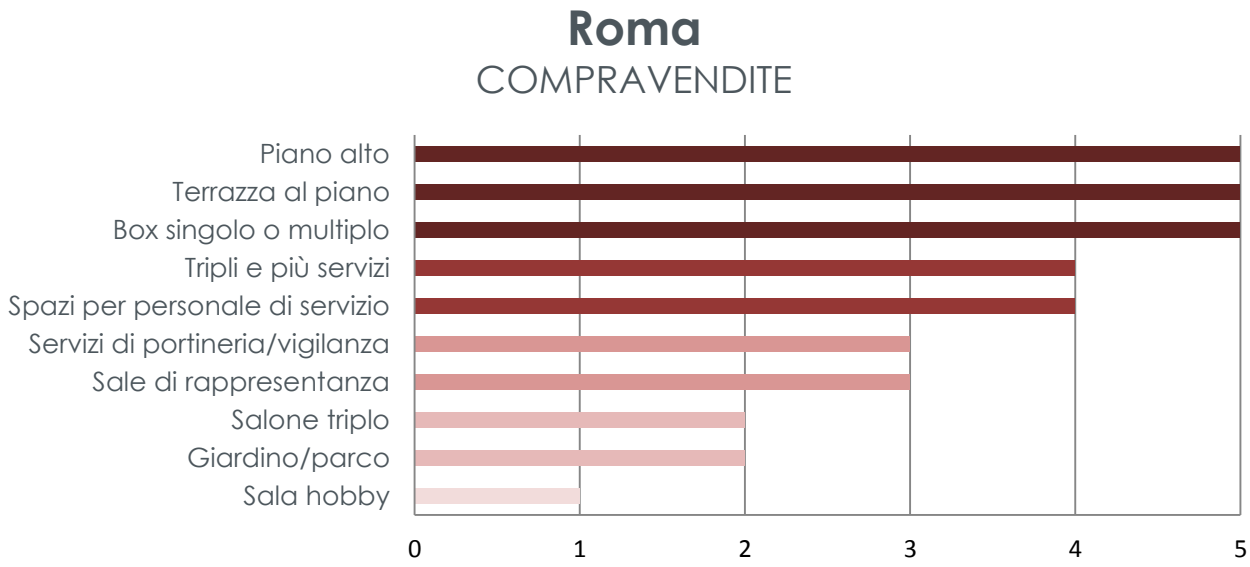
Per quanto riguarda le dotazioni più richieste, nell'ambito delle diverse città, si possono notare alcune differenze legate alle specificità territoriali.

Per quanto riguarda **Milano**, i clienti interessati sia alla compravendita che alla locazione concentrano la propria attenzione su soluzioni caratterizzate da piano alto con vista aperta terrazza, oltre a tripli e più servizi. Al secondo posto risulta una domanda di servizi di portineria o vigilanza e di un salone triplo. Come anticipato precedentemente, l'offerta a Milano è risultata in aumento ma in modo particolare sono aumentati gli immobili di pregio in grado di coniugare contesto, ubicazione, tipologia costruttiva, condizioni dello stabile e ulteriori caratteristiche rilevanti per il cliente

Allo stesso modo, il mercato delle **compravendite** di **Roma** richiede, come la città meneghina, abitazioni con vista panoramica e terrazza al piano alto, ma reputa altrettanto necessario un box singolo o multiplo, che è considerato un elemento importante e in alcuni casi la sua assenza può escludere l'interesse nei confronti dell'abitazione. Al secondo posto si richiedono tripli o più servizi e spazi per personale di servizio. Il mercato delle **locazioni** è invece meno polarizzato nelle sue richieste, andando alla ricerca di dotazioni che vanno dalla vista panoramica, ai servizi di portineria, al salone triplo e sale di rappresentanza fino a spazi per personale di servizio.

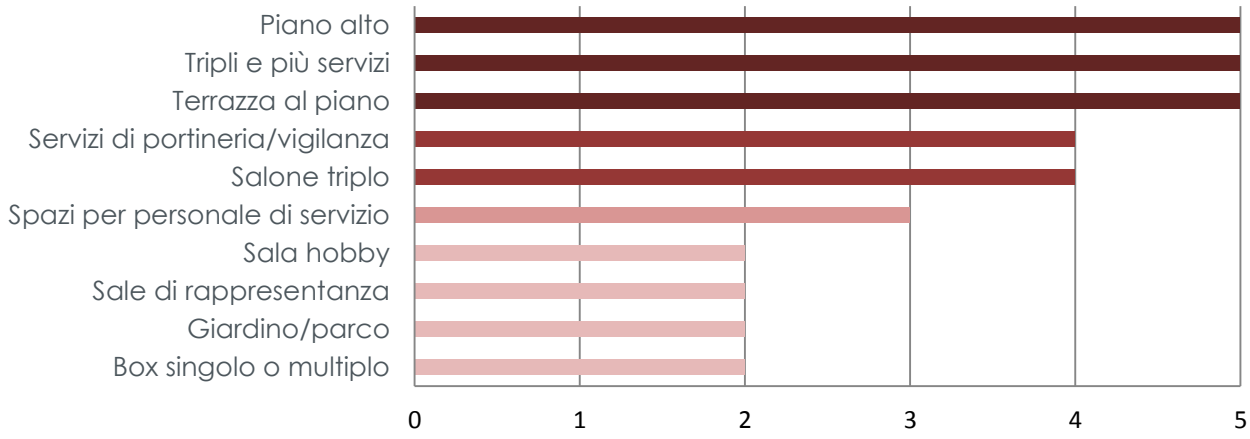
Classifica delle dotazioni più richieste per immobili di pregio



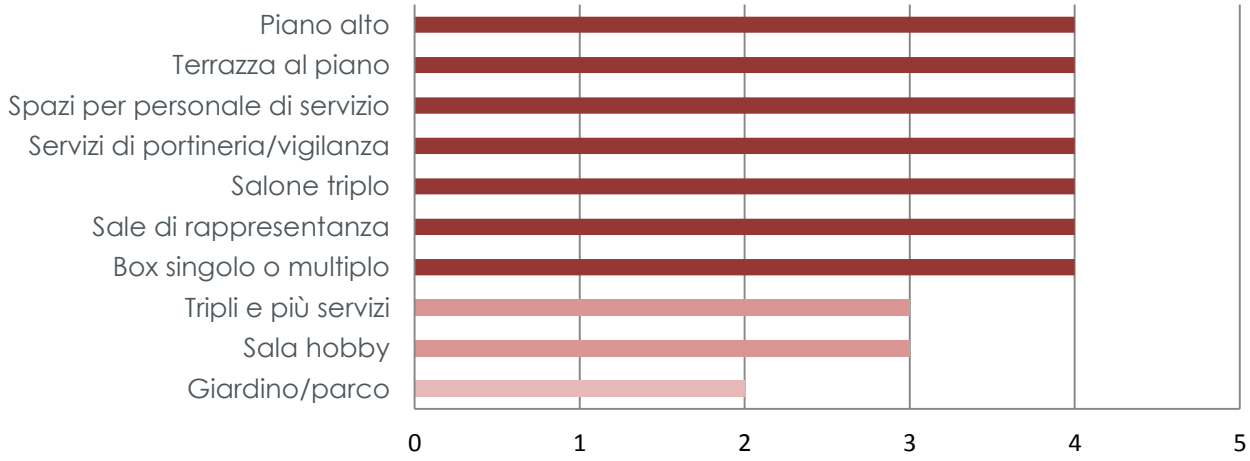


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Milano
LOCAZIONI



Roma
LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Caratteristiche di minore appeal

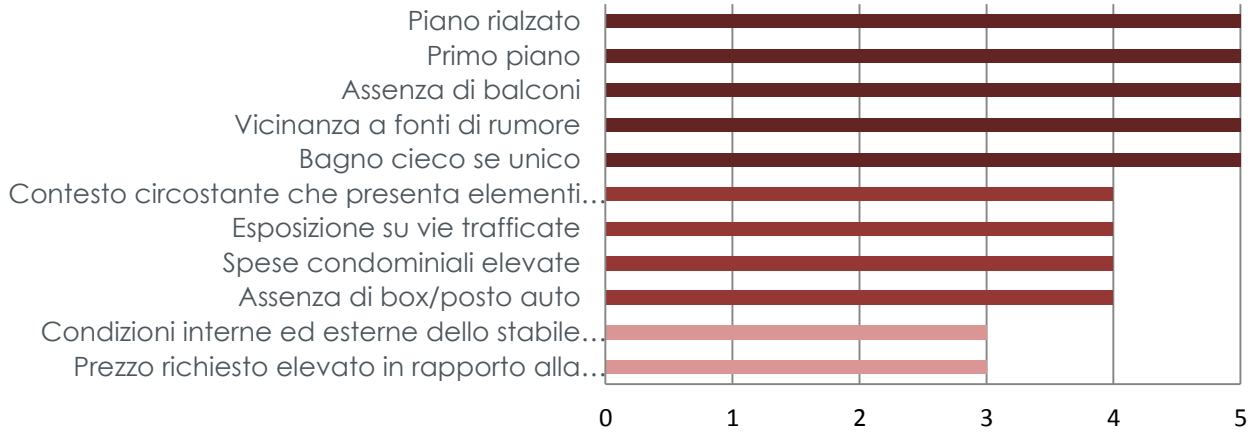
L'assenza di balconi, la vicinanza a fonti di rumore, assieme al bagno cieco qualora fosse l'unico, si confermano – nel mercato delle **compravendite** – le caratteristiche penalizzanti che incidono maggiormente sulla scelta di acquisto di una abitazione a **Milano**. Per quanto concerne il mercato delle **locazioni**, le caratteristiche di minore appeal si identificano principalmente nelle spese condominiali elevate e nel prezzo richiesto elevato in rapporto alla qualità dell'immobile. Ugualmente, fattori più strutturali, come la posizione al primo piano e al piano rialzato, oltre all'assenza di balconi, costituiscono caratteristiche penalizzanti per il cliente. Infine, finiture datate e arredi obsoleti sono ulteriori elementi che determinano un minore appeal per i clienti.

Per quanto riguarda il mercato di **Roma**, le caratteristiche di minore appeal in grado di incidere negativamente sulla propensione all'**acquisto** riguardano, nell'ordine, il contesto di degrado in cui versa la zona circostante l'immobile, la disposizione dell'abitazione su un piano rialzato e l'assenza di un box o di un posto auto.

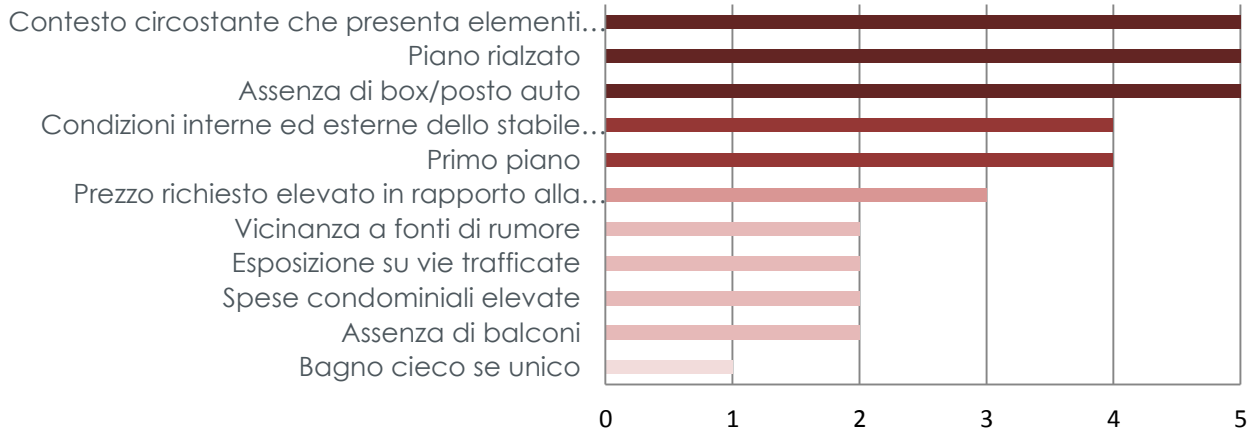
Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni** della Capitale, i fattori maggiormente negativi si concentrano, oltre che sul contesto circostante degradato, anche sulle condizioni interne dello stabile non ottimali, oltre alla posizione dell'abitazione, in particolare se situata al primo piano o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

Classifica delle caratteristiche di minore appeal per immobili di pregio

Milano
COMPRAVENDITE



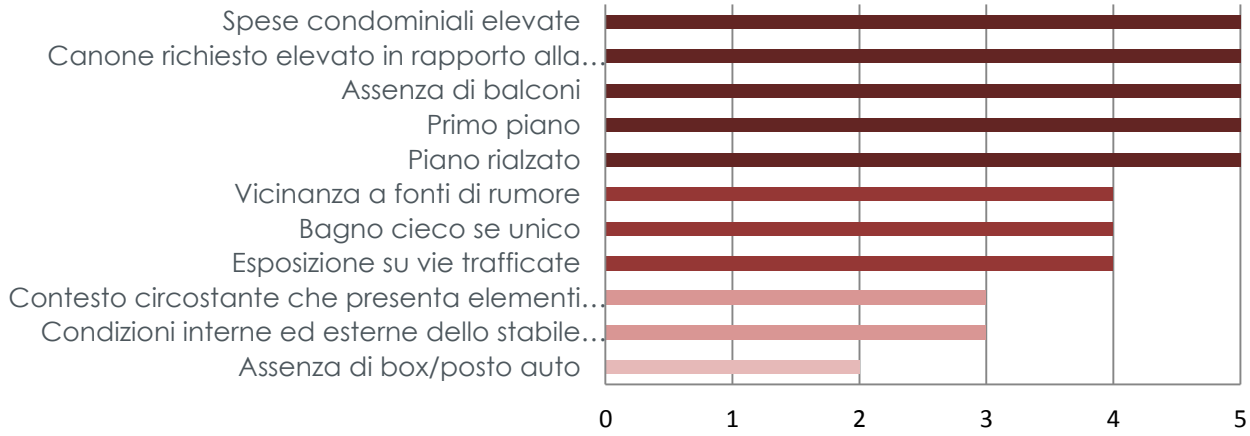
Roma
COMPRAVENDITE



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

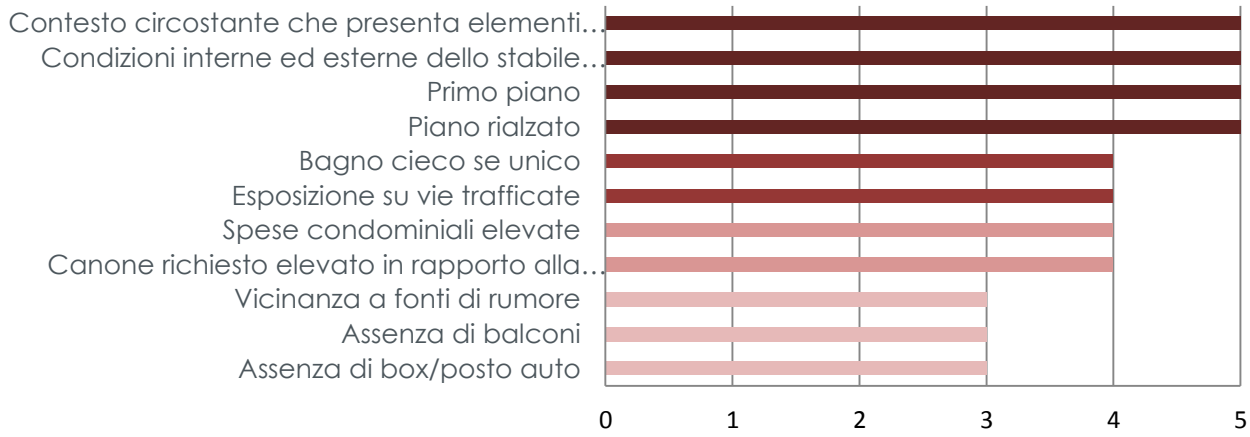
Milano

LOCAZIONI



Roma

LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

SENTIMENT DI MERCATO

I semestre 2017

Le previsioni per il primo semestre del 2017 per il mercato delle **compravendite** di **Roma** indicano una crescita della domanda di acquisto e del numero di compravendite, mentre si prevede una stabilità dell'offerta in vendita e dei prezzi di compravendita. Per il mercato di **locazione** si prevede una crescita sia della domanda di locazione che dell'offerta. Anche il numero di contratti dovrebbe risultare in crescita, mentre si ritiene che i canoni di locazione rimarranno stabili.

Per **Milano** si prevede, sul fronte della **compravendita**, un aumento nella domanda di acquisto e dell'offerta in vendita. Tali andamenti dovrebbero favorire un aumento del numero di compravendite mentre i prezzi di compravendita tenderanno a rimanere stabili. Sul fronte della **locazione** è prevista maggiore stabilità, specie sul lato della domanda a fronte di un aumento dell'offerta. Il numero di contratti e l'andamento dei canoni di locazione, invece, si dovrebbero confermare sui livelli osservati al termine del 2016.

Previsioni per il I semestre 2017 a Milano e Roma

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE		MERCATO DELLE LOCAZIONI	
MILANO		MILANO	
I semestre 2017		I semestre 2017	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇧	Offerta di locazione	⇧
Numero di compravendite	⇧	Numero di contratti	⇔
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇔
ROMA		ROMA	
I semestre 2017		I semestre 2017	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇧
Offerta in vendita	⇔	Offerta di locazione	⇧
Numero di compravendite	⇧	Numero di contratti	⇧
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇔

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

SANTANDREA
luxury houses

SINTESI DELLE ZONE DI MILANO

SETTORE RESIDENZIALE

H1-H2 2016

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma

ZONA QUADRILATERO

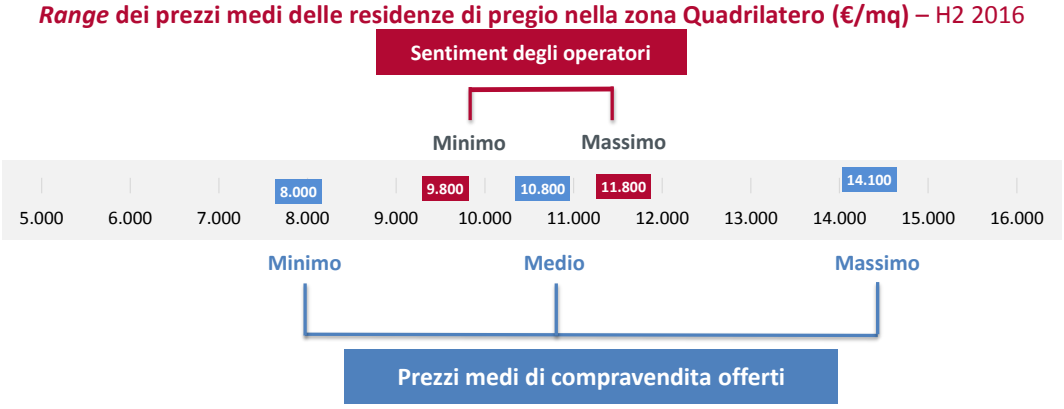
Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Quadrilatero – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇩	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇩	Numero di locazioni	⇧
Prezzi di compravendita	⇩	Canoni di locazione	⇩

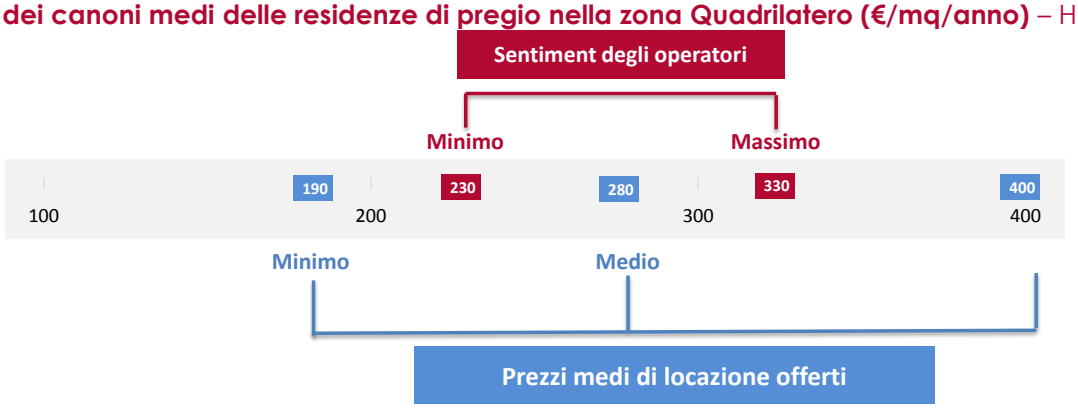
Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-1,5%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-5,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		15,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		11,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	7	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	8		Massimo	4

L'andamento del mercato delle compravendite nella zona del Quadrilatero è risultato in diminuzione nel corso del secondo semestre del 2016. L'andamento del mercato delle locazioni invece risulta più stabile e in crescita non solo per quanto riguarda l'offerta, ma anche per l'esiguità dell'offerta. Rispetto al primo semestre del 2016 i prezzi sono diminuiti del -1,5% e i canoni del -5,0%. Lo sconto medio sul prezzo ha raggiunto il 15,0% mentre quello sul canone si ferma all'11,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 7 e 8 mesi per la vendita e fra 3 e 4 mesi per la locazione.

***Range* dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Quadrilatero (€/mq)** – H2 2016



***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Quadrilatero (€/mq/anno)** – H2 2016



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA CENTRO STORICO

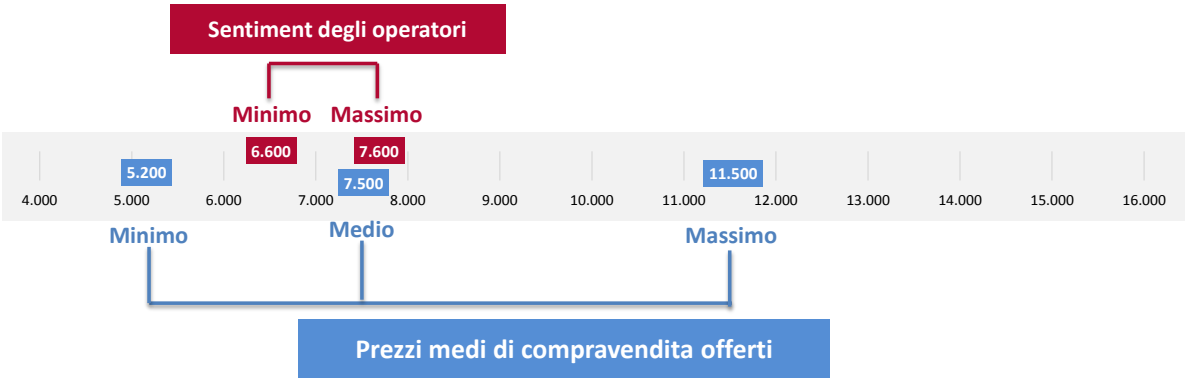
Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Centro Storico – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇧	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		0,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-3,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		13,5%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		8,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	5	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	8		Massimo	4

All'interno della zona del Centro Storico, l'andamento del mercato delle compravendite è risultato in crescita sia sul fronte della domanda che dell'offerta. Il numero di compravendite è aumentato a fronte di prezzi sostanzialmente invariati. Il mercato della locazione ha mostrato andamenti meno positivi. Nel corso del secondo semestre del 2016 la variazione dei prezzi effettiva è stata nulla mentre i canoni di locazione sono diminuiti del -3,0% in media. Il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si è attestato al 13,5% mentre quello tra canone richiesto e canone effettivo è risultato inferiore e pari all'8,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 5 e 8 mesi per la vendita e fra 3 e 4 mesi per la locazione.

***Range* dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Centro Storico (€/mq)** – H2 2016



***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Centro Storico (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA BRERA

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Brera – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇧
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇧	Numero di locazioni	⇧
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇔ ⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		0,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-2,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		11,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		5,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	5	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	6		Massimo	4

Per quanto riguarda l'andamento il mercato della compravendite all'interno della zona Brera, il numero di compravendite è risultato in aumento data la maggiore dinamicità della domanda. Sul fronte del mercato delle locazioni si assiste allo stesso fenomeno con una maggiore disponibilità dal lato dell'offerta. Al termine del 2016 i prezzi medi di compravendita sono risultati gli stessi osservati nel primo semestre mentre i canoni di locazione sono diminuiti del -2,0%. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo per le compravendite è stato pari all'11,0% mentre quello relativo ai canoni si è attestato al 5,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 5 e 6 mesi per la vendita e fra 2 e 4 mesi per la locazione.

***Range* dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Brera (€/mq)** – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Brera (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA MAGENTA-PAGANO-CASTELLO

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Magenta – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇧
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇧	Numero di locazioni	⇧
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-2,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-3,5%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		13,5%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		10,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	6	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	8		Massimo	4

I segnali relativi al mercato della compravendita all'interno della zona Magenta-Pagano-Castello risultano tutti positivi. I prezzi hanno registrato invece una flessione pari al -2,0% rispetto alla prima parte del 2016 alla quale si somma un divario rispetto ai prezzi iniziali pari al 13,5%. L'andamento del mercato delle locazioni invece registra un'offerta stabile a fronte di una domanda in crescita. Tale andamento ha favorito una ripresa del numero di contratti conclusi. Al termine dell'anno, i canoni di locazione si riducono del -3,5% in media mentre lo sconto medio sul canone richiesto è pari all'10,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 6 e 8 mesi per la vendita e fra 3 e 4 mesi per la locazione.

***Range* dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Magenta (€/mq)** – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Magenta (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA PALESTRO-DUSE

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Palestro-Duse – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇔	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇩	Numero di locazioni	⇩
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-1,5%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-4,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		11,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		11,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	5	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	8		Massimo	4

Nel corso della seconda parte del 2016, la zona Palestro – Duse ha mostrato andamenti simili sia all'interno del mercato delle compravendite che delle locazioni.

In particolare, in entrambi i casi, la domanda è risultata stabile a fronte di un'offerta esigua. Rispetto alla prima parte dell'anno, i prezzi sono diminuiti del -1,5% e i canoni si sono ridotti del -4,0% in media. Gli sconti rispetto al prezzo richiesto e al canone richiesto sono risultati uguali e pari all'11,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 6 e 8 mesi per la vendita e fra 3 e 4 mesi per la locazione.

***Range* dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Palestro-Duse (€/mq)** – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Palestro-Duse (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

SANTANDREA
luxury houses

SINTESI DELLE ZONE DI ROMA

SETTORE RESIDENZIALE

H1-H2 2016

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma

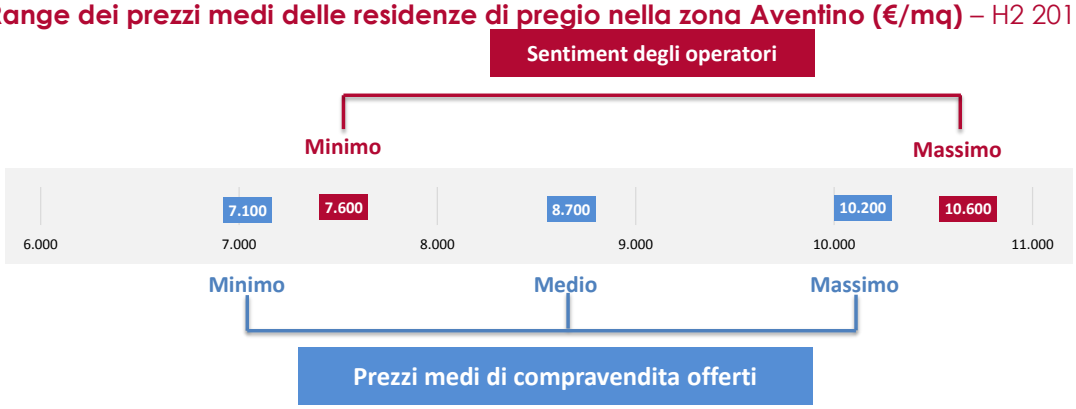
ZONA AVENTINO

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇔

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		0,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		0,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		10,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		5,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	4	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	7		Massimo	3

Nel corso del secondo semestre 2016 la domanda di acquisto nella zona Aventino ha fatto registrare una crescita rispetto al periodo precedente. Gli altri indicatori di mercato, relativi sia al mercato delle compravendite sia al mercato delle locazioni, sono risultati tutti immutati rispetto alla prima parte dell'anno. La variazione dei prezzi e dei canoni è stata sostanzialmente nulla. Il divario rispetto al prezzo richiesto risulta tra i più bassi rispetto alle altre zone cittadine così come lo sconto mediamente applicato ai canoni di partenza. I tempi medi di vendita oscillano fra 4 e 7 mesi per la vendita e fra 2 e 3 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Aventino (€/mq) – H2 2016



***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Aventino (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA CENTRO STORICO

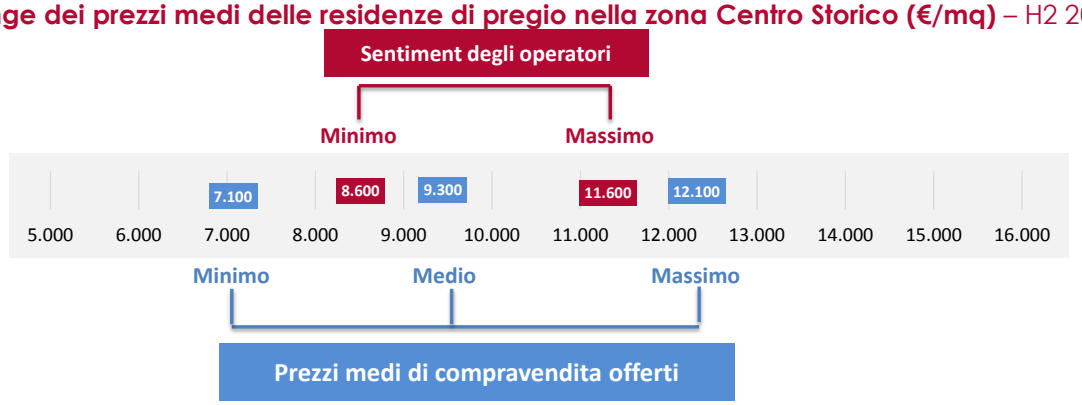
Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Centro Storico – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇧
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇧	Numero di locazioni	⇧
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇔

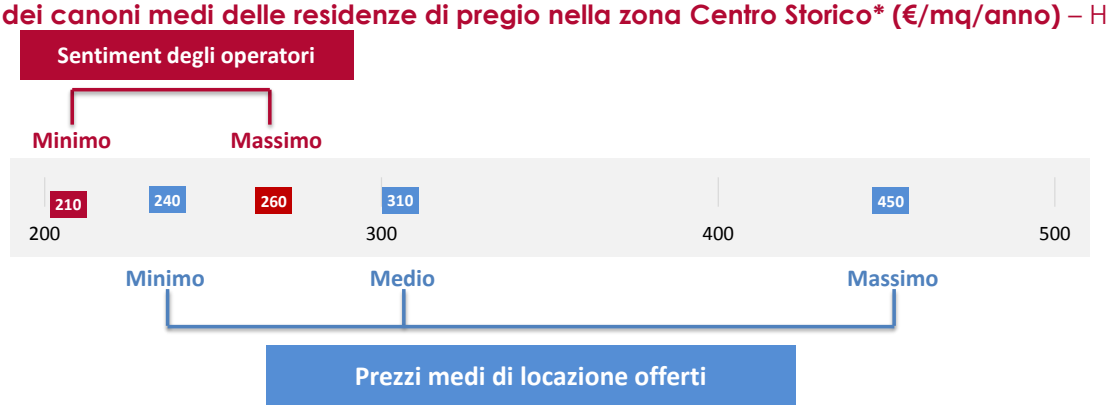
Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-2,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		0,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		15,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		5,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	6	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	8		Massimo	3

La zona del Centro Storico risulta tra le più dinamiche all'interno del mercato della Capitale. La domanda di acquisto è aumentata contribuendo al rimbalzo del numero di compravendite. Anche il mercato delle locazioni ha fatto registrare un andamento positivo per tutti gli indicatori. I prezzi sono risultati in flessione rispetto al primo semestre del 2016 in misura pari al -2,0%. I canoni, al contrario, risultano stabili rispetto alla prima parte dell'anno. A tali andamenti si sommano, sconti rispetto ai prezzi e canoni richiesti rispettivamente pari al 15,0% e al 5,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 6 e 8 mesi per la vendita e fra 2 e 3 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Centro Storico (€/mq) – H2 2016



***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Centro Storico* (€/mq/anno)** – H2 2016



* In questa zona è più frequente l'incidenza di immobili con particolari caratteristiche di pregio esclusivo e standing che presentano canoni richiesti superiori.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA FLAMINIO

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Flaminio – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇔	Domanda di locazione	⇩
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-3,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-5,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		15,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		8,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	6	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	8		Massimo	4

Il mercato delle residenze di pregio all'interno della zona Flaminio ha fatto registrare andamenti eterogenei. Il mercato delle compravendite è risultato sostanzialmente stabile rispetto alla prima parte del 2016 mentre il mercato delle locazioni ha fatto registrare una domanda in affanno e canoni in forte flessione. I prezzi si sono ridotti del -3,0% mentre i canoni, come anticipato, si riducono del -5,0%. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo per le compravendite è stato pari al 15,0% mentre lo sconto medio rispetto al canone iniziale è risultato pari all'8,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 6 e 8 mesi per la vendita e fra 2 e 4 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Flaminio* (€/mq) – H2 2016

* Il sentiment include quotazioni di immobili posizionati in alcune vie della zona Flaminio (Piazza delle Belle Arti o via Flaminia) in cui i valori risultano più elevati rispetto alla media della zona in generale.

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Flaminio (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA PARIOLI

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Parioli – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇔	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇩
Prezzi di compravendita	⇩	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-5,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-5,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		15,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		10,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	8	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	10		Massimo	5

Nel corso del secondo semestre del 2016 il mercato delle compravendite all'interno della zona Parioli è risultato stabile con una domanda inalterata e un numero di compravendite fermo sui livelli di inizio anno. Il mercato della locazione, invece, ha fatto registrare un numero di contratti in flessione a fronte di una domanda stabile e un'offerta in forte ascesa. I prezzi medi risentono della fase incerta e continuano a flettere in misura pari al -5,0% così come i canoni. A tali flessioni, già piuttosto marcate rispetto alle altre zone, si aggiungono sconti rispetto ai prezzi e ai canoni iniziali elevati e pari, rispettivamente al 15,0% e al 10,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 8 e 10 mesi per la vendita e fra 3 e 5 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Parioli (€/mq) – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Parioli (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA PINCIANO-VENETO

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Pinciano-Veneto – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		0,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-5,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e		15,0%	Divario medio tra canone richiesto		8,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	5	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	7		Massimo	5

All'interno della zona Pinciano-Veneto l'unica nota positiva ha riguardato la domanda di acquisto che è risultata in miglioramento rispetto al primo semestre del 2016. Il segmento della locazione, invece, è risultato stabile per quanto riguarda tutti gli indicatori con eccezione dei canoni che sono risultati in flessione. In particolare, il calo dei canoni nella zona è stato pari al -5,0% rispetto alla prima parte dell'anno mentre i prezzi non hanno manifestato alcun cambiamento. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo continua a risultare elevato e pari al 15,0% mentre lo sconto rispetto ai canoni offerti è stato pari all'8,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 5 e 7 mesi per la vendita e fra 3 e 5 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Pinciano-Veneto (€/mq) – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Pinciano-Vento (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA PRATI

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Prati – H2 2016

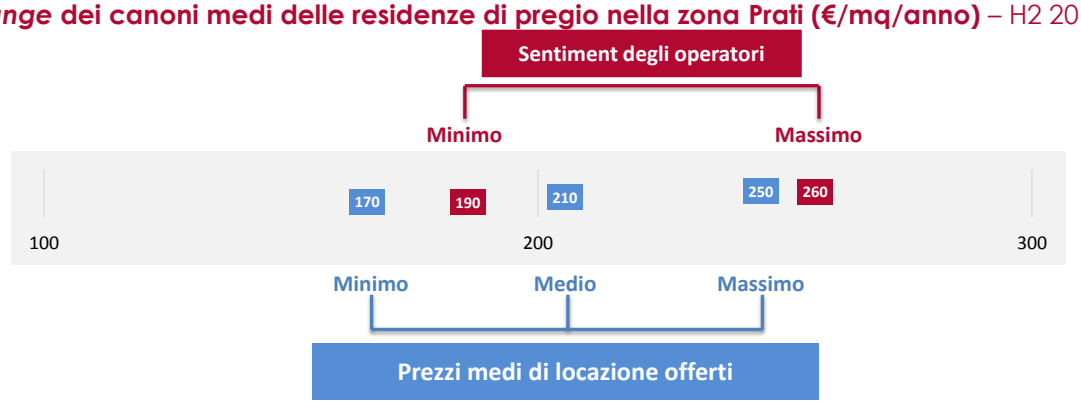
Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇧
Offerta in vendita	⇔	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇧
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇔

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-3,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		0,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (%)		15,0%	Divario medio tra canone richiesto e canone effettivo (%)		5,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	7	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	9		Massimo	3

La zona Prati ha registrato un miglioramento della domanda di acquisto e di locazione nel corso dell'ultima parte del 2016. A tale andamento non è seguito un aumento delle compravendite a causa della scarsità di offerta in linea con le aspettative degli acquirenti. Il numero di locazioni, al contrario, è aumentato data la maggiore disponibilità di stock in offerta. I prezzi medi continuano a diminuire anche nel secondo semestre in misura pari al -3,0% mentre i canoni sono risultati invariati. Lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo è risultato tra i più elevati rispetto alle altre zone (15,0%), mentre quello tra canone richiesto e canone effettivo risulta di gran lunga inferiore al 5,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 7 e 9 mesi per la vendita e fra 2 e 3 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Prati (€/mq) – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Prati (€/mq/anno)** – H2 2016



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA SALARIO-TRIESTE

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Salario-Trieste – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇔	Domanda di locazione	⇩
Offerta in vendita	⇧	Offerta in locazione	⇧
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇩

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-3,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		-5,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e		15,0%	Divario medio tra canone richiesto		10,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	7	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	3
	Massimo	9		Massimo	6

L'andamento dei principali indicatori relativi al mercato residenziale di pregio nella zona Salario-Trieste è risultato dicotomico a seconda del segmento di riferimento. Nel mercato delle compravendite la domanda è risultata stabile a fronte di un'offerta in continua espansione. Tale dinamica non ha generato un rimbalzo del numero di compravendite, mentre prosegue la flessione dei prezzi in misura pari al -3,0% sul semestre. Sul fronte della locazione la domanda è risultata ancor più debole e i canoni si sono ridotti in misura maggiore. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo risulta elevato e pari al 15% al termine del 2016, mentre, lo sconto rispetto al canone iniziale è risultato pari al 10,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 7 e 9 mesi per la vendita e fra 3 e 6 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Salario-Trieste (€/mq) – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Salario-Trieste (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

ZONA TRASTEVERE

Key Data del mercato residenziale di pregio nella zona Trastevere – H2 2016

Mercato delle compravendite		Mercato delle locazioni	
Domanda di acquisto	⇧	Domanda di locazione	⇔
Offerta in vendita	⇩	Offerta in locazione	⇔
Numero di compravendite	⇔	Numero di locazioni	⇔
Prezzi di compravendita	⇔ ⇩	Canoni di locazione	⇔

Mercato delle compravendite			Mercato delle locazioni		
Var. % dei prezzi (H1/H2 2016)		-3,0%	Var. % dei canoni (H1/H2 2016)		0,0%
Divario medio tra prezzo richiesto e		10,0%	Divario medio tra canone richiesto		8,0%
Tempi medi di vendita (in mesi)	Minimo	6	Tempi medi di locazione (in mesi)	Minimo	2
	Massimo	8		Massimo	4

La zona Trastevere risulta molto richiesta dalla domanda di acquisto anche se la dimensione del mercato è risultata limitata rispetto alle altre localizzazioni analizzate. Il mercato delle locazioni è risultato stabile sui livelli osservati all'inizio del 2016. La flessione dei prezzi, pari al –3,0% rispetto alla prima parte dell'anno, e il basso sconto tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, non superiore al 10,0% rendono appetibile la zona. I canoni, invece, sono rimasti inalterati anche se lo sconto rispetto ai valori inizialmente proposti dai proprietari è pari all'8,0%. I tempi medi di vendita oscillano fra 6 e 8 mesi per la vendita e fra 2 e 4 mesi per la locazione.

Range dei prezzi medi delle residenze di pregio nella zona Trastevere (€/mq) – H2 2016

***Range* dei canoni medi delle residenze di pregio nella zona Trastevere (€/mq/anno)** – H2 2016

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea.
Note: I prezzi e i canoni indicati evidenziati in rosso riguardano il sentiment degli operatori intervistati e si riferiscono ai prezzi medi minimi e massimi di chiusura. I prezzi e i canoni evidenziati in blu derivano dalla base dati Santandrea e riguardano gli immobili attualmente offerti sul mercato. Il minimo e il massimo sono stati calcolati tenendo in considerazione il primo e il terzo quartile del range emerso dall'elaborazione dei dati.

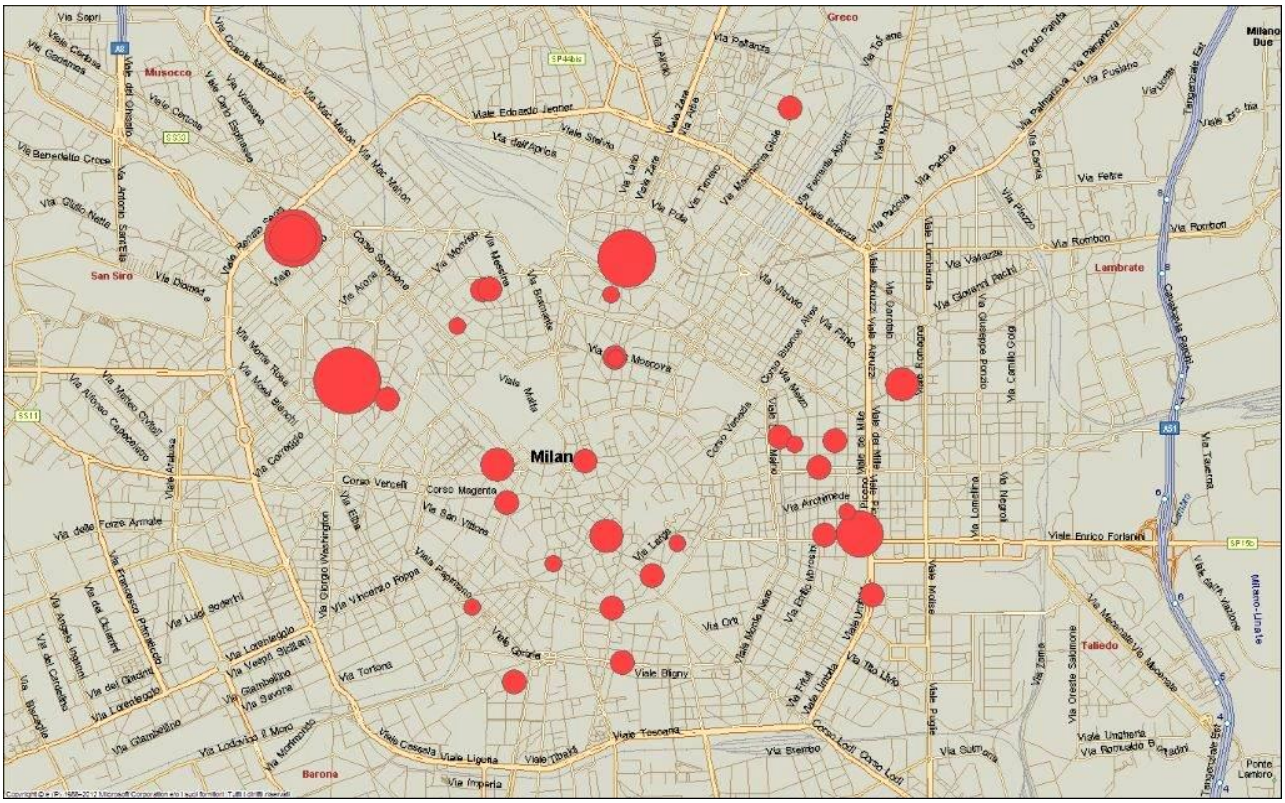
SANTANDREA
luxury houses

PIPELINE DELLE RESIDENZE DI LUSSO A MILANO E ROMA

GABETTIGROUP

Con il contributo scientifico di Nomisma

Localizzazione delle iniziative immobiliari di pregio censite a Milano



Nota: la dimensione dei cerchi è data dal numero delle abitazioni previste nell'intervento.

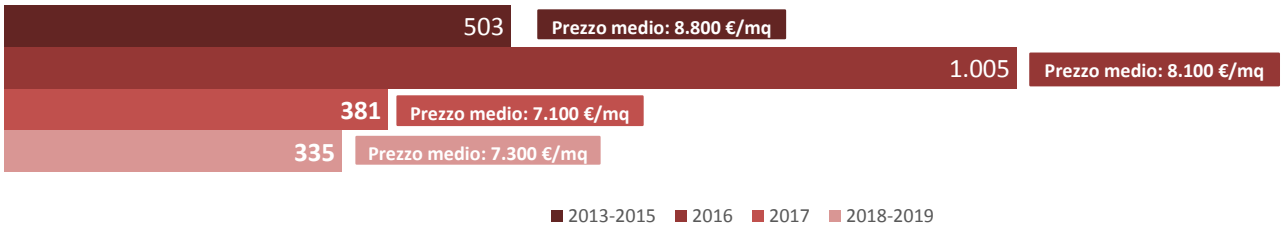
La seguente analisi effettuata sull'attività edilizia residenziale all'interno delle città di Milano e Roma ha riguardato un selezionato gruppo di cantieri di nuova edilizia residenziale di pregio rilevanti per qualità e localizzazione e, pertanto, non intende essere esaustiva del mercato in generale.

In particolare, a Milano sono state censite 31 iniziative, delle quali 18 risultano ancora in costruzione, mentre le rimanenti si sono concluse nel periodo 2013-2016. Quasi tutti gli immobili sono classificati in alta classe energetica (solo 4 rientrano in classe C, D o G). In media i singoli sviluppi sono composti di 70 unità abitative, e la tipologia più frequente è quella da 12 unità abitative.

Il prezzo medio per metro quadro offerto in vendita è stato pari a 7.696 €/mq all'interno di un *range* più ampio compreso tra i 4.773 €/mq e i 13.452 €/mq.

Nel periodo 2013-2016 sono stati immessi sul mercato oltre 1.534 appartamenti di pregio, mentre nel corso del 2017 verranno terminate altre 381 abitazioni e nel biennio successivo (2018-2019) sono previsti ulteriori 335 abitazioni di nuova edificazione.

Sintesi della pipeline a Milano per anno di consegna



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Elenco delle iniziative censite a Milano

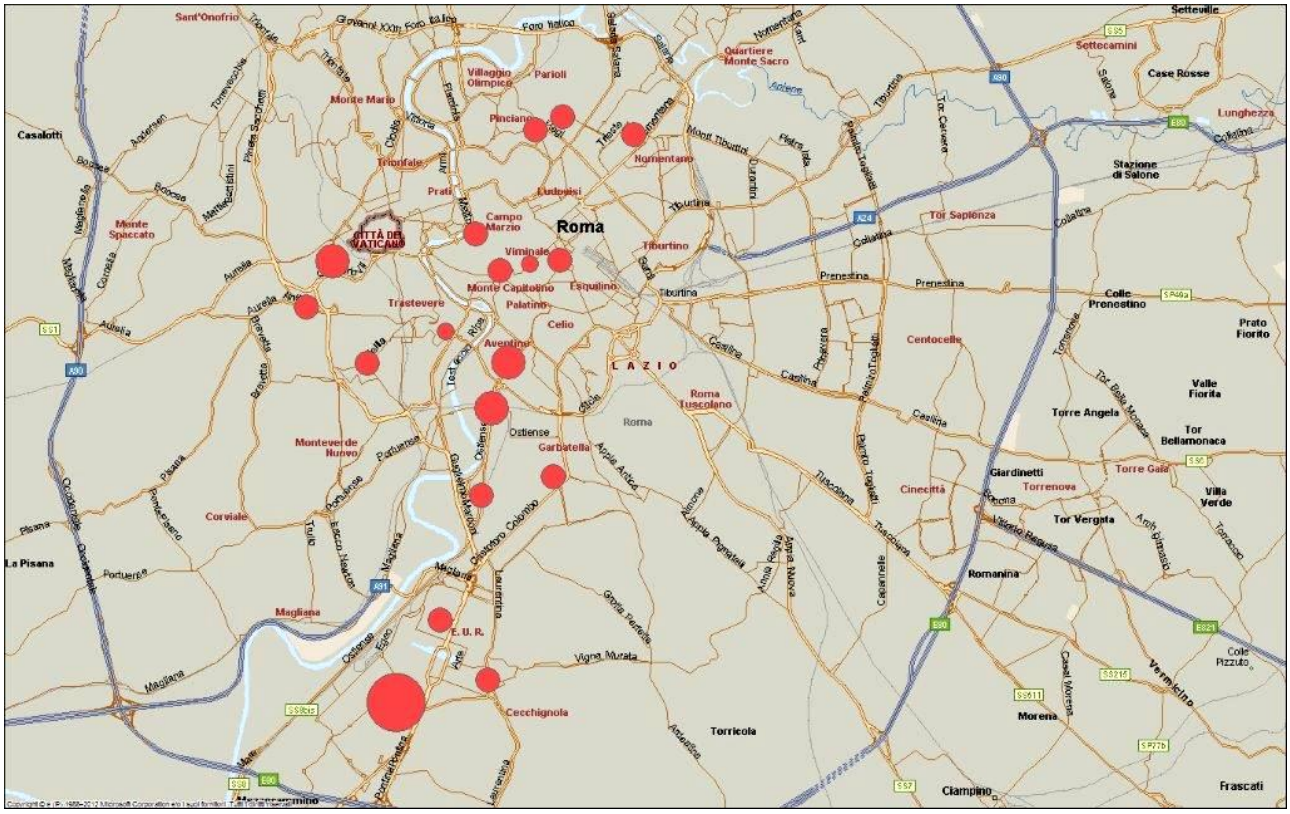
Indirizzo	Unità totali	Stato	Consegna	Classe energetica	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
Via Londonio 11	6	In costruzione	2017	A	5.300	6.500	7.100
Via Kramer 19b	12	Concluso	2014	A	7.200	7.500	7.800
Corso Indipendenza 1	26	In costruzione	2017	A	6.600	8.100	9.400
Piazza Carlo Erba 6	75	In costruzione	2018	A	5.300	5.500	5.700
Viale Umbria 98	50	In costruzione	2017	A	4.800	5.600	6.900
Via Poma 61	102	In costruzione	2017	A	5.500	6.000	6.400
Via Santa Maria del Suffragio 3	30	In costruzione	2016	B	6.600	7.100	7.500
Via del Torchio 5	9	In costruzione	2017	G	7.300	7.900	8.400
Piazza Santa Maria Beltrade 1	71	Concluso	2016	B	6.800	8.000	9.400
Corso Italia 34	21	In costruzione	2017	A	5.600	6.200	6.800
Via Melegnano 10	26	In costruzione	2018	A	5.600	6.400	6.900
Via Pantano 26	18	In costruzione	2017	G	8.400	9.400	10.400
Via Ciro Menotti 14	30	In costruzione	2017	A	5.600	6.400	6.900
Corso Como 11	7	Concluso	2016	A	7.500	7.900	8.400
Via Cusani 5	31	Concluso	2016	D	10.000	11.800	13.500
Via Leopardi 15	67	In costruzione	2017	A	8.500	8.700	9.000
Via Leone XIII 1	21	Concluso	2013	A	7.900	8.200	8.700
Via Bertini 21	23	Concluso	2016	A	5.000	5.300	5.700

Via Senofonte 1	470	In costruzione	2013	A	8.600	10.700	12.800
Via Moscova 38	12	Concluso	2016	A+	10.400	11.100	11.900
Via Bellotti 2	18	Concluso	2016	B	8.400	8.500	8.700
Via Solferino 23	47	Concluso	2016	A	9.300	9.600	9.900
Via Fratelli Bronzetti 21	8	Concluso	2016	A	6.000	6.300	6.600
Via De Castillia 11, Piazza Aulenti, Viale Liberazione*	400	Concluso	2016	A (LEED)	8.700	10.100	13.500
Via Carducci 14	20	In costruzione	2017	A1	8.100	8.500	8.800
Piazza Santo stefano 12	7	In costruzione	2019	C	10.500	11.500	12.500
Via Emilio de Marchi 3	30	In costruzione	2018	A+	-	-	-
Via Marco Ulpio Traiano 33	338/197	Concluso/ In costruzione	2016/2018	A	5.600	5.900	6.000
Via Fra Luca Pacioli 2	12	In costruzione	2017	A	5.800	6.200	6.600
Via Magolfa 18	20	Concluso	2016	A	6.000	6.100	6.200
Via Aleardo Aleardi 15	20	In costruzione	2017	A+	5.600	6.000	6.200

Nota: I prezzi medi fanno riferimento a residenze attualmente in offerta poste tra il 2° e il 4° piano degli edifici mentre sono stati esclusi i piani inferiori e gli attici/ultimi piani.
**I prezzi riferiti all'interno "Porta Nuova" sono una media dell'intervento denominato Bosco Verticale e Solaria. I prezzi fanno riferimento a piani intermedi più elevati rispetto al quarto piano data lo sviluppo superiore a 25 piani di entrambi gli immobili.*

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea, interviste a sviluppatori e dati di mercato.

Localizzazione delle iniziative immobiliari di pregio censite a Roma



Nota: la dimensione dei cerchi è data dal numero delle abitazioni previste nell'intervento.

A Roma sono state censite 18 iniziative delle quali 11 risultano ancora in costruzione.

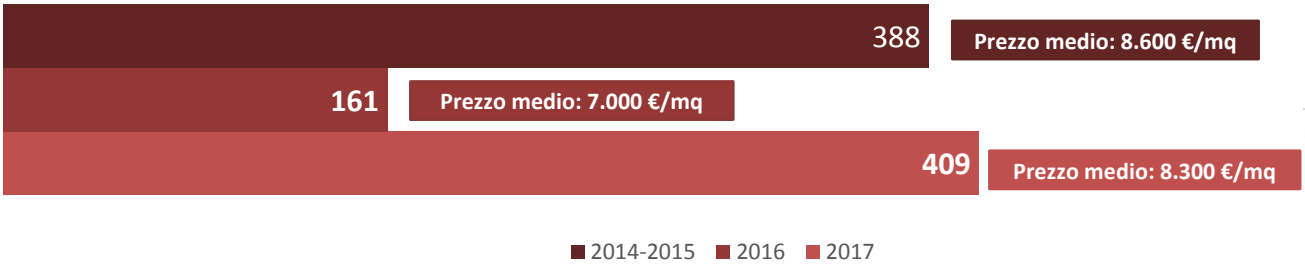
Tutti gli immobili sono classificati in alta classe energetica, ad esclusione di uno solo che non presenta caratteristiche di efficienza.

In media i singoli sviluppi sono composti da 53 unità abitative e la tipologia più frequente è quella con 30 unità abitative.

Il prezzo medio per metro quadro offerto risulta pari a 8.032 €/mq euro ed è compreso nel *range* che va da 4.700 €/mq euro a 12.698 €/mq.

Nel biennio 2014-2015 sono stati ultimati 388 appartamenti a cui hanno fatto seguito altri 161 appartamenti nel 2016. Nel 2017, infine, verranno terminate 409 unità abitative.

Sintesi della pipeline a Roma per anno di consegna



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea, interviste a sviluppatori e dati di mercato.

Elenco delle iniziative censite a Roma

Indirizzo	Unità totali	Stato	Consegna	Classe energetica	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
Piazza Pitagora	35	In costruzione	2017	A	8.800	9.100	9.300
Via Morosini 17	13	Concluso	2015	A	7.200	8.300	10.000
Piazza Albania 33/37	96	In costruzione	2017	A	7.100	9.100	10.200
Via Lima 53	43	Concluso	2014	A+	7.500	7.700	7.800
Via Porto Fluviale	85	In costruzione	2017	A	6.400	7.400	8.400
Via Aurelia 278	60	In costruzione	2017	A	5.700	7.500	10.200
Via dei Serpenti	4	In costruzione	2017	A	8.300	10.700	12.200
Via Bolzano 16	29	Concluso	2016	A1	5.900	7.200	8.100
Viale Beethoven 26	39	In costruzione	2017	A	5.700	6.000	6.500
Via del Corso 287	28	In costruzione	2017	A	11.700	11.800	11.900
Via Urbana	30	Concluso	2014	A	11.200	12.000	12.700
Piazza Borghese 91	17	Concluso	2016	F	6.300	7.700	9.200
Via della Sierra Nevada 150	40	In costruzione	2016	A+	6.800	8.100	9.000
Viale Giorgio Ribotta 21*	302	Concluso	2014	A	5.600	6.700	8.100
Via Vitellia	48	Concluso	2016	A+	5.600	7.100	9.000
Via Leone Dehon	30	In costruzione	2017	A+	5.700	7.500	10.200
Via di Villa Belardi	32	In costruzione	2017	A2	5.300	5.700	6.100
Viale Giustiniano Imperatore	27	In costruzione	2016	A	4.700	5.000	5.300

Nota: I prezzi medi fanno riferimento a residenze attualmente in offerta poste tra il 2° e il 4° piano degli edifici mentre sono stati esclusi i piani inferiori e gli attici/ultimi piani.
** I prezzi fanno riferimento a piani intermedi più elevati rispetto al quarto piano data lo sviluppo superiore a 25 piani dell'immobile. Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea, interviste a sviluppatori e dati di mercato.*

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

UFFICIO STUDI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Francesca Fantuzzi

ffantuzzi@gabetti.it

NOMISMA

Gianluigi Chiaro

gianluigi.chiaro@nomisma.it

GABETTIGROUP