

SANTANDREA

luxury houses

ABSTRACT  
**RAPPORTO SUL MERCATO  
DELLE RESIDENZE ESCLUSIVE  
MILANO E ROMA  
H1- H2 2016**

## 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

## **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](http://www.immobilisantandrea.it)

Con il contributo scientifico di:

### **Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.**

Strada Maggiore, 44  
40125 Bologna  
[www.nomisma.it](http://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)

## 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 intermedie sono le uniche caratteristiche considerate per differenziare le abitazioni di pregio dalle restanti tipologie abitative.

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

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

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

SANTANDREA

luxury houses

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

## 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 a 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.

## SCHEDE 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
<b>MILANO</b>									
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
<b>ROMA</b>									
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

## SCHEDE 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
<b>MILANO</b>									
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
<b>ROMA</b>									
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
Paestro - 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 sostituircene 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 180-220 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 120 mq e 180 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**

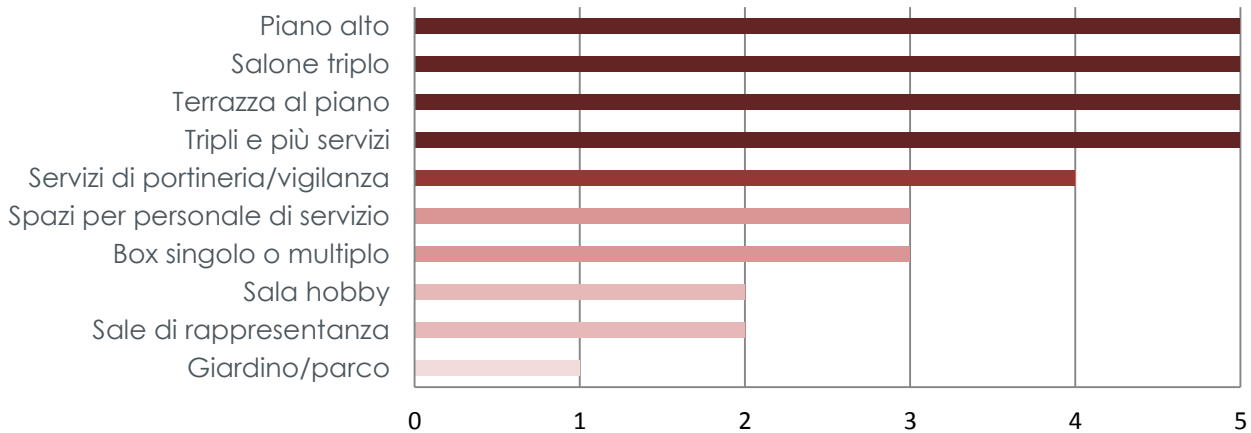
Per quanto riguarda le dotazioni più richieste, nell'ambito delle diverse città, si possono notare alcune differenze legate alle specificità territoriali.

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

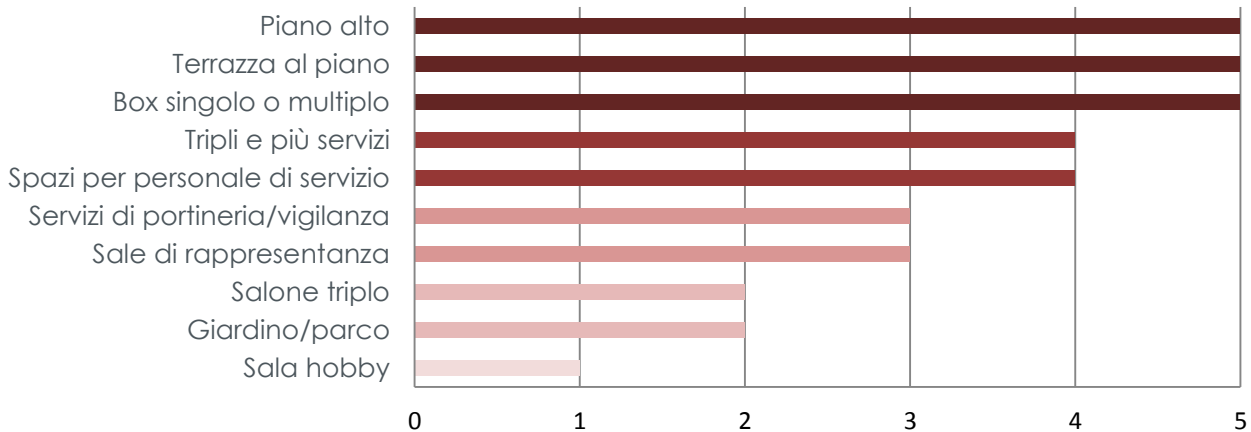
Allo stesso modo, il mercato delle **compravendite** di **Roma** richiede, come la città meneghina, abitazioni con vista panoramica e terrazza al piano alto, ma reputa altrettanto necessario un box singolo o multiplo, che è considerato un elemento importante e in alcuni casi la sua assenza può escludere 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

### Milano COMPRAVENDITE

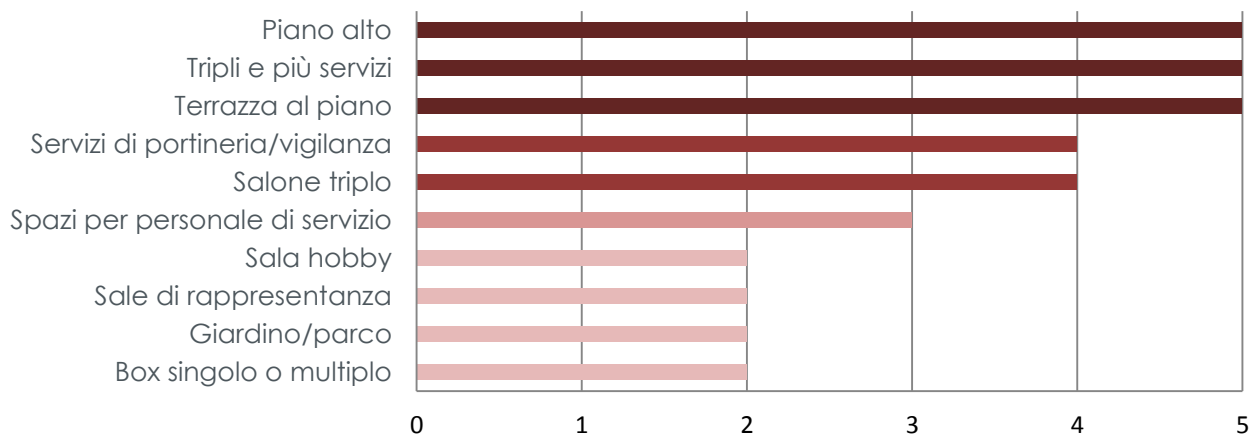


### Roma COMPRAVENDITE

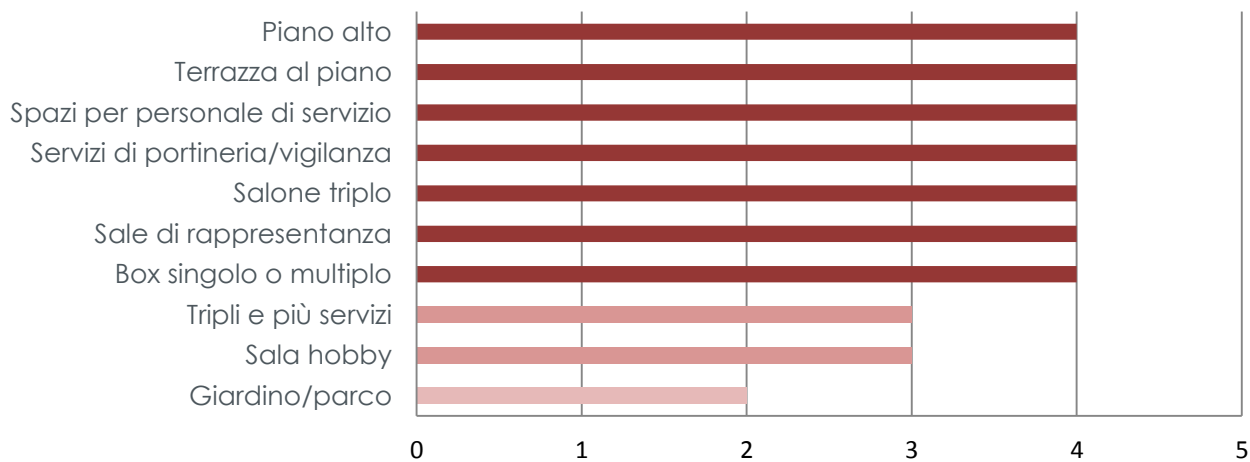


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

## Milano LOCAZIONI



## Roma LOCAZIONI



Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

## Caratteristiche di minore appeal

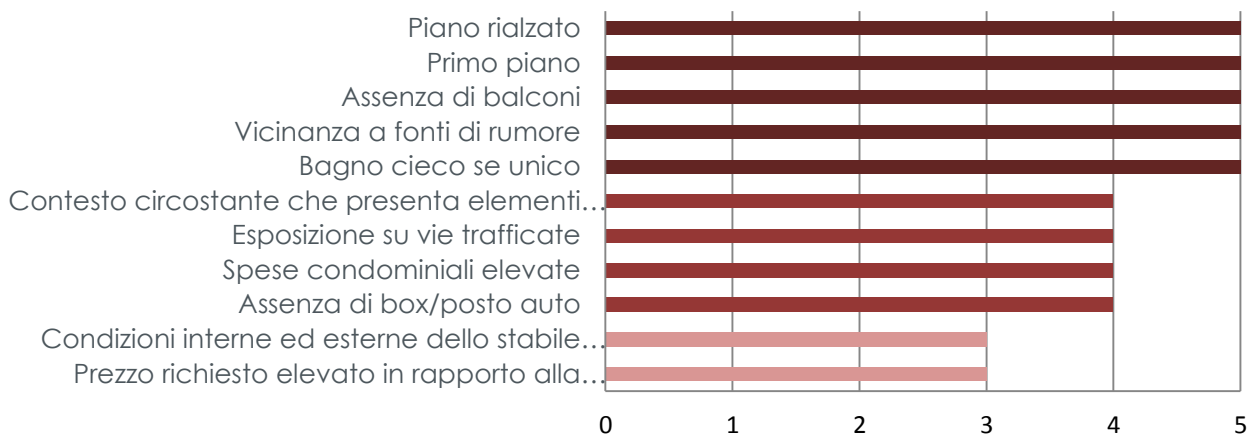
L'assenza di balconi, la vicinanza a fonti di rumore, assieme al bagno cieco qualora fosse l'unico, si confermano – nel mercato delle **compravendite** – le caratteristiche penalizzanti che incidono maggiormente sulla scelta di acquisto di una abitazione a **Milano**. Per quanto concerne il mercato delle **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.

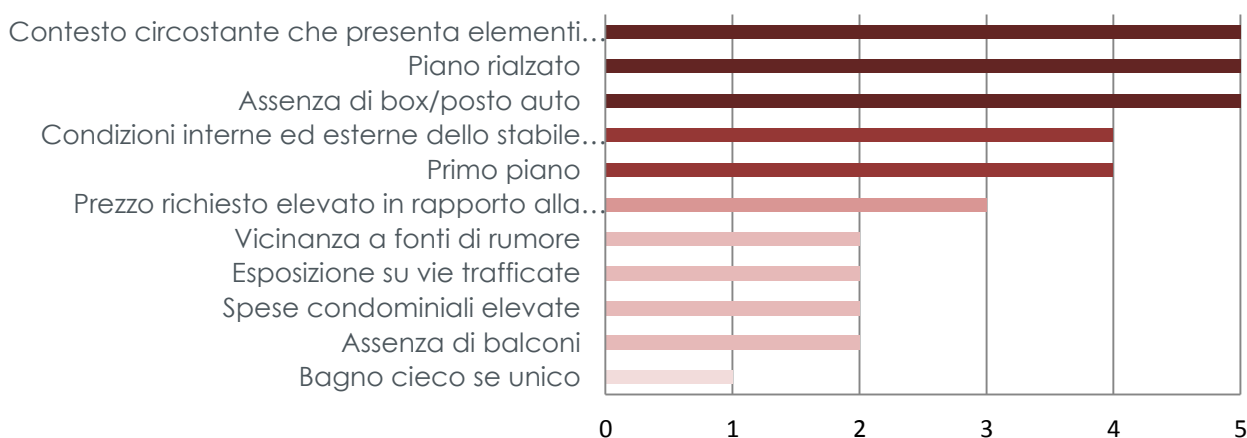
Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni** della Capitale, i fattori maggiormente negativi si concentrano, oltre che sul contesto circostante degradato, anche sulle condizioni interne dello stabile non ottimali, oltre alla posizione dell'abitazione, in particolare se situata al primo piano o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

## Classifica delle caratteristiche di minore appeal per immobili di pregio

### Milano COMPRAVENDITE

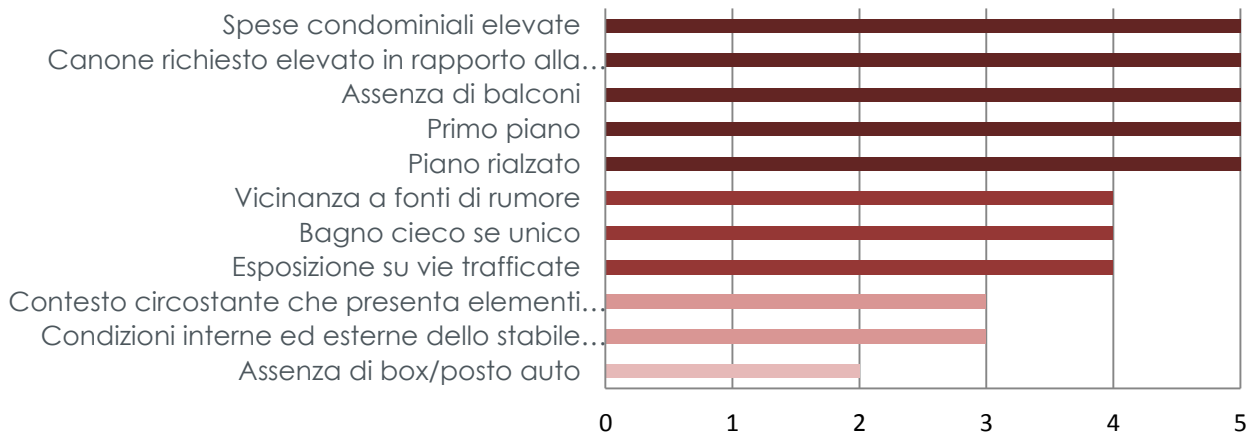


### Roma COMPRAVENDITE

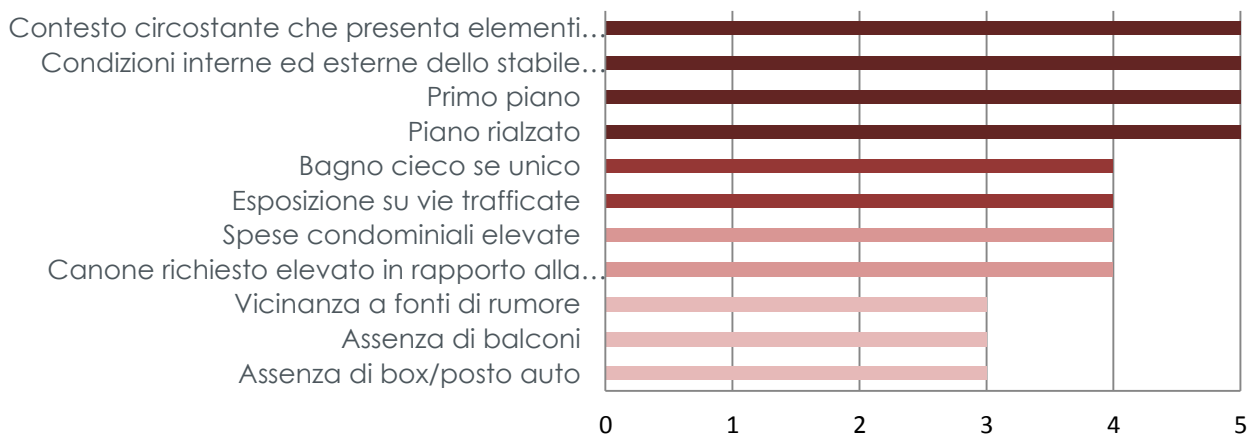


Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

## 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

*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](http://www.immobilisantandrea.it)

**Per il Report completo scrivere una mail a:  
[direzione@immobilisantandrea.it](mailto:direzione@immobilisantandrea.it)**

UFFICIO STUDI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

NOMISMA