

COMUNICATO STAMPA

IMMOBILI DI PREGIO: PRIMI 6 MESI DEL 2017 IN CRESCITA DOMANDA DI ACQUISTO E NUMERO DI COMPRAVENDITE SU MILANO E ROMA

E' quanto si legge nel Rapporto "Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1-H2 2016" Nomisma - Santandrea Luxury Houses

Milano, 8 marzo 2017 - *“Nel corso 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 nella maggioranza delle zone analizzate, mentre sul fronte dell’offerta in vendita a Milano si segnala una crescita tra primo e secondo semestre 2016, mentre a Roma lo stock offerto è risultato stabile”* – è quanto emerge dal Rapporto **“Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H1-H2 2016”** realizzato dalla neo collaborazione tra Nomisma e Santandrea Luxury Houses che ha preso in considerazione i due principali mercati: Milano e Roma.

Il rapporto Nomisma – Santandrea presenta la mappatura delle tradizionali zone di pregio delle città di Milano e Roma con una analisi socio demografica e immobiliare. Accanto a questo sono state delineate le nuove zone di sviluppo del residenziale di lusso, rispetto a quelle ormai consolidate, attraverso un Focus sulle nuove costruzioni.

MILANO

Nell’ambito delle consolidate zone di pregio, a Milano, il Quadrilatero presenta **valori** più alti sia sul mercato delle compravendite (**tra 11.000 e 13.000 €/mq per il nuovo o ristrutturato, e tra 9.000 e 11.000 €/mq per le abitazioni usate o da ristrutturare**) sia su quello delle locazioni (**tra 300 e 400 €/mq/anno per il nuovo o ristrutturato, e tra 200 e 300 €/mq/anno per le abitazioni usate o da ristrutturare**). Distanziate tutte le altre zone, a partire da Palestro-Duse e Brera. I valori meno elevati si registrano nella zona Magenta, Pagano e Castello (tra 7.000 e 8.500 €/mq per il nuovo o ristrutturato e 5.500 e 6.500 €/mq per l’usato o da ristrutturare).

La città di Milano nel corso del secondo semestre 2016 ha registrato una **flessione dei prezzi pari al -1,0%** più accentuata nella zona di Magenta-Pagano-Castello (-2,0%), mentre nel Centro Storico e Brera i prezzi sono rimasti invariati. Il **divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo** si attesta su **valori compresi fra l’11,0% e il 15,0%**, con una media cittadina pari al 12%. Considerando 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 si attesta a **5,5 mesi**.

Il mercato milanese delle locazioni ha fatto registrare **variazioni dei canoni compresi fra -2,0% di Brera e -5,0% del Quadrilatero** (con una media cittadina che si attesta al -3,5%); il *range* del divario medio fra canone richiesto e canone effettivo va dal 10% all'11%. Per quanto riguarda i tempi medi di locazione si passa dai 2 mesi di Brera fino a un massimo di 4 mesi per tutte le zone.

All'interno del mercato milanese – si legge nello studio – le zone maggiormente richieste per la compravendita sono circoscritte alla zona di Brera, Castello e Indipendenza. Per quanto riguarda le metrature, le superfici si attestano sui 180-200 mq; Brera, Magenta e Carobbio – invece – sono le aree più richieste nel mercato delle locazioni. Le metrature in questo caso si limitano a spazi più contenuti (tra i 70 e i 130 mq). Terrazza con vista ai piani alti, servizio di portineria e triplo salone sono le dotazioni più richieste dai clienti, mentre, il piano basso, l'assenza di balconi, vicinanza a fonti di rumore e presenza del bagno cieco, qualora fosse l'unico, rappresentano fattori critici che condizionano la commerciabilità dell'abitazione.

ROMA

Sempre nell'ambito delle consolidate zone di pregio, Roma presenta **prezzi medi di compravendita** eterogenei a seconda delle zone. Il Centro Storico si conferma la zona con prezzi più elevati (**da 9.000 €/mq a un massimo di 12.000 €/mq per il nuovo o ristrutturato, da 7.000 €/mq a 10.000 €/mq per le abitazioni usate o da ristrutturare**). I prezzi medi più bassi al metro quadro per le abitazioni di pregio si incontrano nella zona Flaminio (5.300 €/mq per il nuovo o ristrutturato) e in zone quali Parioli e Salario-Trieste (4.500 €/mq per le abitazioni usate o da ristrutturare).

A Roma la **variazione media dei prezzi di compravendita** è stata pari al -2,4%, più negativa rispetto a Milano. Considerando il mercato delle compravendite la zona dei Parioli ha fatto segnare il -5,0% su base semestrale, seguita dal -3,0% di Prati, Salario-Trieste, Trastevere e Flaminio. Il **divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo è, in linea generale, non superiore al 15,0%**, valore che accomuna la maggior parte delle zone della città capitolina. I **tempi medi di vendita** variano da un **minimo di 4 mesi nella zona Aventino a un massimo di 10 mesi** per la zona Parioli. Anche i **canoni** hanno registrato un calo su base semestrale del **-2,5%** a livello cittadino con punte 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 è risultata pari al 9,6%. I tempi medi di locazione oscillano dai 2,4 ai 4,1 mesi.

Nel mercato di Roma la domanda per la compravendita si concentra maggiormente nelle zone del Centro Storico e Pinciano-Veneto e i clienti prediligono immobili con una superficie compresa tra i 120 e i 180 mq; nel comparto della locazione le zone più richieste sono Prati e il Centro Storico con soluzioni che hanno in media una superficie di 110 mq. Vista panoramica, terrazza al piano alto e la presenza di un box singolo o multiplo sono i requisiti più importanti per i clienti romani. In alcuni casi l'assenza del box può escludere l'interesse nei confronti dell'abitazione.

LE PREVISIONI

Le previsioni per il primo semestre del 2017 per il mercato delle compravendite di Milano e Roma indicano una crescita della domanda di acquisto e del numero di compravendite, mentre si prevede una stabilità dell'offerta in vendita dei prezzi di compravendita. Per il mercato di locazione si prevede continui il trend positivo sul fronte della domanda (maggiori possibilità di concretizzazione a Roma piuttosto che a Milano considerando una domanda più vivace nella Capitale). Anche il numero dei contratti dovrebbe essere in crescita mentre si ritiene che i canoni di locazione rimarranno stabili.

*“Il mercato del pregio conferma un trend positivo anche nel 2016. – dichiara **Fabio Guglielmi, direttore generale Santandrea Luxury Houses** - Ribadiamo come quello del lusso sia un mercato con logiche particolari, che lo contraddistinguono dal residenziale tout court, che negli ultimi anni, ha visto in parte modificare alcune dinamiche . Lusso ora è una somma di caratteristiche contestualizzate: non solo la zona centrale di pregio, ma anche il palazzo in cui è situato l'appartamento, caratteristiche quali il piano alto e l'esposizione, la sicurezza e la presenza di servizi di portineria e vigilanza, la presenza di terrazza e box auto. Tutti elementi che possono avere diverse declinazioni in termini di peso a seconda dello specifico contesto cittadino in cui ci troviamo. I nostri clienti sono sempre più esigenti e consapevoli, quello della casa di pregio rimane un investimento importante in un mercato che ha dinamiche sempre più complesse, che se ben ponderate e valutate attraverso il supporto di consulenti specializzati può dare un riscontro positivo nel medio termine.”.*

CANTIERI DI NUOVA EDILIZIA

Il Focus sulle nuove costruzioni di pregio a Milano e Roma offre un quadro sintetico della pipeline del lusso residenziale dei prossimi anni e mappa le nuove zone del mercato di pregio, rispetto alle zone consolidate. In entrambe le città sono stati rilevati prezzi medi offerti, per unità situate ai piani intermedi, esclusi i piani inferiori e gli attici/ultimi piani.

A Milano sono state censite 31 iniziative, delle quali 18 risultano ancora in costruzione, mentre le rimanenti si sono concluse nel periodo 2013-2016. 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 a i 13.452 €/mq. A Roma sono state censite 18 iniziative delle quali 11 risultano ancora in costruzione il prezzo medio per mq risulta pari a 8.032 €/mq ed è compreso nel range che va da 4.700 €/mq a 12.698 €/mq

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione. . www.gabettigroup.com

Per ulteriori informazioni:

Santandrea

SEC Relazioni Pubbliche T. 02-624.999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.it - 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.it – 335 7233872

Nomisma

Edoardo Caprino - 339 5933457

Giulia Fabbri - 345 6156164

ufficiostampa@nomisma.it