



Osservatorio sulle residenze esclusive
Tirelli & Partners - Nomisma
I Semestre 2012

ANNO IX – n. 1
Settembre 2012

Osservatorio sulle residenze esclusive – Tirelli & Partners - Nomisma

Commissionato da:

Tirelli & Partners
Via Leopardi, 2
20123 Milano (Italy)

Redazione a cura di:

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
Strada Maggiore, 44
I-40125 Bologna (Italy)
tel. +39 (051) 6483.301-111
fax +39 (051) 223441
email: nomosmi@nomisma.it
web site: www.nomisma.it

Responsabile del progetto

Marco E. Tirelli (Tirelli & Partners)
Gabriele Torchiani (Tirelli & Partners)
Angelica Cicerchia (Nuova Attici)
Johnny Marzialetti (Nomisma)

Team di progetto

Elena Cranchi (Tirelli & Partners)
Federica Midili (Tirelli & Partners)
Piero Zanin (Tirelli & Partners)
Gianluigi Chiaro (Nomisma)
Johnny Marzialetti (Nomisma)

Rapporto concluso nel settembre 2012

Indice

Premessa e metodologia.....	1
1. Il mercato residenziale nelle grandi aree urbane – (Omissis).....	
2. Milano – I Semestre 2012 e previsioni II Semestre 2012	3
2.1 Il mercato delle abitazioni.....	4
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	5
2.3 Nota metodologica	17
3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali	19

Premessa e metodologia

L'Osservatorio sulle residenze esclusive nasce dalla collaborazione fra Tirelli & Partners e Nomisma. Il primo, specializzato nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato, la seconda, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza ultraventennale nel campo del *real estate* e delle trasformazioni urbane.

Dall'attività congiunta di questi due attori del sistema immobiliare italiano, nel 2003 è nato il presente Osservatorio semestrale che ha per oggetto il monitoraggio dell'andamento del mercato delle residenze esclusive.

L'Osservatorio è stato inizialmente concepito come interno a Tirelli & Partners, ma da alcune edizioni è divenuto un'occasione per Tirelli & Partners per invitare a partecipare le più rappresentative società di intermediazione e consulenza immobiliare delle principali città italiane. L'odierno Osservatorio è stato realizzato grazie alla collaborazione offerta da Nuova Attici srl per la città di Roma.

L'intento dell'Osservatorio sulle residenze esclusive è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi espressi da Tirelli & Partners e dagli Associati all'Osservatorio, ciascuno per la propria città di competenza, relativamente al segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni che, solitamente, presenta caratteristiche e modalità ben diverse dal mercato residenziale in generale.

Tirelli & Partners e gli Associati all'Osservatorio raccolgono, nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, le informazioni quali-quantitative sul mercato, basandosi sulle transazioni effettuate e su altre fonti interne. Tutte le informazioni vengono elaborate statisticamente ed organizzate da Nomisma, la quale fornisce anche un'interpretazione analitica dei fenomeni osservati contestualizzandoli all'interno dei *trend* generali di mercato rilevati con la propria sistematica attività di indagini periodiche.

Il rapporto presenta considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dai professionisti di Tirelli & Partners e degli Associati all'Osservatorio.

L'Osservatorio inoltre offre spunti analitici con informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti ai singoli mercati locali.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri (differenti per ciascuna città) che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione:

1. prezzo al mq o prezzo complessivo superiore ad una soglia data;

2. canone annuo al mq o canone annuo complessivo superiore ad una soglia data;
3. localizzazione. Tra le diverse zone urbane classificate come di pregio è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situate nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

Milano

1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Brera – Garibaldi
4. Magenta
5. Venezia – Duse - Giardini - Manin
6. Zona residuale

Roma

1. Centro storico
2. Pinciano Veneto
3. Parioli – Salario – Trieste
4. Prati
5. Camilluccia

E' opportuno chiarire che sotto l'univoca denominazione "residenze esclusive" si devono identificare almeno due differenti categorie, con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro.

Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 250 mq in su), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione "esclusiva", per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia.

Per comodità espositiva nel prosieguo ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo "top", mentre al secondo con quello "medio". Sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

Tale articolazione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso.

2. Milano – I Semestre 2012 e previsioni II Semestre 2012

2.1 Il mercato delle abitazioni¹

Tavola 2.1

Andamento del mercato abitativo a Milano (I semestre 2012)

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	↓	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↔/↑
Numero contratti	↓	Numero contratti	↔
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	3.420	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	157
Variazione semestrale media (%)	-2,1	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	-0,7
Variazione annuale media (%)	-2,3	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-2,1
Tempi medi di vendita (mesi)	6,5	Tempi medi di locazione (mesi)	4,1
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	10,4	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	4,7

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere.

⁽²⁾ Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma

Nel corso della prima parte del 2012, all'interno del mercato residenziale milanese è proseguito l'accumulo dal lato dell'offerta, sia di immobili usati, sia di nuove realizzazioni. Al contrario, la domanda di abitazioni è scesa ai minimi dall'inizio della crisi. Conseguentemente, le compravendite sono risultate in netto calo: alla flessione del 10,7% registrata nel primo trimestre ha fatto seguito una contrazione di entità analoga nel secondo.

Le tempistiche medie di vendita continuano ad allungarsi e si attestano nell'ordine dei 6 mesi e mezzo. Si tratta del livello più elevato dall'inizio della crisi e ben tre volte superiore rispetto ai minimi dello scorso decennio. Anche i tempi necessari ad assorbire le nuove realizzazioni si sono attestati poco sotto i 7 mesi. In tale contesto, è comprensibile l'ulteriore aumento del divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, che ha raggiunto il 10,4% (con punte vicine al 13% in periferia). Lo sconto sul nuovo, al contrario, rimane ancora abbastanza contenuto e pari al 5,4%.

I valori medi di compravendita, su base semestrale, hanno ceduto del 2,1% per le abitazioni usate e del 2,8% per quelle da ristrutturare. Anche in questo caso le zone periferiche sono risultate maggiormente in affanno con flessioni

¹ Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2012, luglio 2012.

nell'ordine del 3,2% e del 4,3%. Per quanto riguarda le abitazioni nuove, la flessione è stata più contenuta, risultando pari all'1,6%.

Per quanto concerne il mercato della locazione, la domanda è risultata tutto sommato stabile a fronte di un'offerta in lieve espansione, seppure meno marcata rispetto al settore della vendita. Per contro, l'attività contrattuale si è mantenuta sui medesimi livelli osservati nei semestri precedenti. I tempi medi di locazione si sono allungati nuovamente oltre i 4 mesi, come era già accaduto nel 2008, sia che si tratti di abitazioni usate che di nuove realizzazioni. Così come i prezzi, anche i canoni hanno fatto segnare una flessione nel corso del semestre, ancorché più contenuta (-0,7%). In tale contesto di flessione dei prezzi e dei canoni, i rendimenti medi da locazione sono rimasti invariati confermandosi al 4,7%.

Dalle interviste agli operatori non emergono segnali di ottimismo per il futuro: in entrambi i mercati, della compravendita e della locazione, proseguirà la flessione dei principali indicatori con una probabile maggior capacità di tenuta dell'ambito locativo.

2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni esclusive è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore a **1.000.000** euro;
- Abitazioni con superficie minima di 50 mq, il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **40.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
 - o Quadrilatero
 - o Centro storico
 - o Brera-Garibaldi
 - o Magenta
 - o Venezia – Manin - Giardini - Duse
 - o Zona residuale (zona virtuale formata da tutte le residenze che rispondono ai parametri indicati, ma che non sono ubicate nelle zone sopra menzionate).

2.2.a Le compravendite

Tavola 2.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2012)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi
Quadrilatero	↔/ ↓	↓	↔/ ↓	↔
Centro storico	↓	↑	↓	↓
Brera-Garibaldi	↔/ ↑	↔	↔	↔
Magenta	↔	↔	↔/ ↓	↔
Venezia-Duse	↔	↓	↓	↔/ ↓
Zona residuale	↔/ ↓	↑	↓	↔
Media	↔/ ↓	↔	↔/ ↓	↔/ ↓

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda e offerta – Nel primo semestre del 2012 inizialmente sono apparsi segnali di lieve miglioramento rispetto a quanto osservato nel 2011. Tali segnali però sono drasticamente scomparsi nel corso della seconda parte del semestre. Le maggiori criticità hanno riguardato tanto il lato della domanda quanto quello dell’offerta. La disponibilità di residenze esclusive di qualità è cronicamente insufficiente. All’interno delle zone più consolidate è sempre più difficile trovare immobili in vendita, mentre nelle restanti zone, pur in un quadro di maggiore disponibilità, lo stato manutentivo e la funzionalità inadeguata rappresentano un freno alla chiusura delle contrattazioni. Alla luce di tali dinamiche, il mercato continua ad essere estremamente rarefatto in termini di numero di transazioni concluse. Compresa nella tenaglia “aspettative economiche negative/aspettative di riduzione dei prezzi”, la domanda nel semestre si è confermata piuttosto attendista. L’offerta, d’altro canto, cerca ancora di difendere valutazioni che risultano ampiamente superate rispetto agli andamenti di mercato, contribuendo a dilatare le tempistiche di vendita. L’incontro tra le due parti in tempi ristretti avviene solamente ove l’acquirente si esponga per primo con la sua offerta, anche qualora questa sia inferiore al prezzo richiesto, oppure nei pochi casi di residenze di particolare eccezionalità.

Le localizzazioni più richieste risultano, ancora una volta, la zona Brera-Garibaldi e, a seguire, la zona Magenta, mentre proseguono le difficoltà all’interno del Quadrilatero (per questioni di disallineamento tra valori di richiesta e aspettative della domanda) e del Centro storico (per questioni legate alla vivibilità della zona).

Tavola 2.3

% di immobili venduti sul totale dell'offerta

Zona urbana	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Quadrilatero	8,3%	22,6%	10,0%	6,7%	25,0%
Centro storico	5,0%	7,9%	20,2%	18,7%	13,4%
Brera-Garibaldi	10,0%	9,5%	30,8%	40,5%	35,0%
Magenta	7,2%	7,1%	28,4%	29,0%	38,0%
Venezia-Duse	11,1%	5,6%	7,1%	25,0%	20,0%
Zona residuale	6,5%	11,0%	26,5%	39,4%	19,8%
Media	7,0%	9,8%	23,4%	28,3%	24,9%

Fonte: Tirelli & Partners

Tempi di vendita – Le difficoltà riscontrate hanno contribuito ad allungare ulteriormente le tempistiche medie di vendita. Attualmente sono necessari circa 14 mesi per giungere alla firma del contratto, un livello quasi doppio rispetto al primo semestre del 2010. Lo stesso trend ha caratterizzato anche i tempi medi di giacenza, passati dai 6,8 mesi del 2010 ai 10,6 attuali. Entrambi i numeri raccontano di un mercato completamente ingessato e dunque immobile.

Tavola 2.4

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Tempi medi di vendita (mesi)	13,9	10,7	10,8	9,4	7,5
Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	10,6	8,8	8,4	8,0	6,8
Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)	12,4	9,7	7,8	5,4	4,9

Fonte: Tirelli & Partners

Sconti – Nel corso del primo semestre del 2012 non si è arrestato l'aumento degli sconti medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita, che risultano ormai quasi triplicati rispetto ai valori di due anni fa. Una media che riassume però due tendenze opposte. Da un lato c'è l'offerta che ha adeguato la richiesta economica alla propria qualità e pertanto trova acquirenti a valori anche molto vicini a quelli di richiesta. Dall'altra ci sono invece quei proprietari che hanno richieste economiche esose, alle quali nessuna domanda si avvicina.

Prezzi – Nel corso del primo semestre del 2012 la variazione dei prezzi osservata è stata pari al -2,3% su base semestrale e del -3,2% su base

annuale. Tali variazioni hanno riguardato tanto i livelli minimi, quanto quelli massimi che nei semestri precedenti avevano mostrato una maggiore rigidità.

Il primato dei prezzi medi più elevati riguarda ancora una volta, le zone del Quadrilatero e Venezia-Duse dove i prezzi raggiungono, rispettivamente, in media i 17.500 e i 13.900 euro. La media cittadina si attesta a 8.758 euro al mq, con un massimo di poco superiore ai 10.200 euro. Il prezzo medio complessivo subisce, anch'esso, una flessione passando dagli 1,8 milioni di euro del 2011 agli attuali 1,67.

Tavola 2.5

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2012)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo ⁽²⁾ (€/mq)	Prezzo medio Usato ⁽³⁾ (€/mq)	Prezzo medio ⁽⁴⁾ (€/mq)	Prezzo medio minimo ⁽⁵⁾ (€/mq)	Prezzo medio massimo ⁽⁶⁾ (€/mq)	Top prices ⁽⁷⁾ (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽⁸⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽⁹⁾ (€)
Quadrilatero	15.766	14.350	14.901	11.960	17.477	19.286	2.706.042	6.500.000
Centro storico	9.473	8.424	8.717	7.563	9.931	16.000	1.519.133	6.590.000
Brera-Garibaldi	9.833	8.294	8.835	7.336	10.155	13.500	1.312.164	5.000.000
Magenta	9.506	8.885	9.058	7.491	10.586	15.625	1.807.946	7.500.000
Venezia-Duse	13.386	10.844	11.352	9.267	13.923	19.600	3.160.000	15.000.000
Zona residuale	7.381	6.616	6.905	5.222	8.384	11.786	1.430.620	4.500.000
Media ponderata	9.374	8.467	8.758	7.170	10.269	14.709	1.667.576	6.303.285
<i>Variaz. semestrale (in %)</i>	-3,6%	-1,9%	-2,3%	-2,7%	-2,0%	-	-7,8%	-
<i>Variaz. annuale (in %)</i>	-3,7%	-3,3%	-3,2%	-5,5%	-2,2%	-	-11,5%	-

(1) I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

(2) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di nuova costruzione o ristrutturate.

(3) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di stato manutentivo medio o da ristrutturare.

(4) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio, ottenuto come media ponderata del prezzo medio al mq del Nuovo e del prezzo medio al mq dell'Usato.

(5) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(6) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(7) Valore massimo al mq registrato nel semestre.

(8) Valore medio totale, ottenuto come media ponderata del prezzo medio totale del Nuovo e del prezzo medio totale dell'Usato.

(9) Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Top Prices – La flessione più significativa è quella registrata dai top prices che scendono in tutte le zone esclusa Duse. Si è passati, in media, dai 16.500 €/mq ai 14.700 €/mq e dai € 7.270.000 ai € 6.300.000. Una indicazione chiara da

parte dei proprietari dei trophy assets che a fronte di un mercato molto difficile decidono di ritirare i loro beni dalla vendita.







Tavola 2.6

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano
(I semestre 2012)

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Centro Storico	4.800.000	370	12.973	Media	Appartamento	Piano alto con terrazzo, senza box auto
Magenta	4.400.000	432	9.722	Nuovo	Attico	Attico e superattico con terrazzi e box auto, in contesto di recente completa ristrutturazione
Venezia-Duse	4.200.000	340	11.765	Da ristrutturare	Appartamento	Piano alto con vista panoramica, terrazzi e box auto

Fonte: Tirelli & Partners

Nel primo semestre del 2012 il primato della casa più cara venduta è spettato ad un appartamento di 370 mq situato nel Centro storico venduto a 4,8 milioni di euro, seguito a poca distanza da un attico di 432 mq venduto a 4,4 milioni di euro in zona Magenta.

Zone:	Brera-Garibaldi, Magenta			
Superficie:	190/240 mq			
Numero di camere da letto:	3			
Attributi:		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Altro:	abitazione nuova o ristrutturata, palazzo d'epoca, piano alto, condominio con più di tre piani, luminoso, silenzioso, terrazzo panoramico, garage o posto auto. In questo momento di mercato vengono spesso scartati a priori appartamenti posti al piano rialzato o primo.			

Tipologia richiesta –

Di fronte ad un mercato difficile, nella prima parte del 2012 restano attivi prevalentemente i potenziali acquirenti della fascia più alta. La dimensione media richiesta si è ampliata attestandosi tra i 190 e i 240 mq, con una dotazione di almeno 3 camere da letto. Vengono, come sempre, preferiti i piani elevati, al punto che è sempre più difficile

Fonte: Tirelli & Partners

effettuare visite negli appartamenti al primo piano.

Ulteriori caratteristiche imprescindibili sono la presenza di un posto auto o di un garage e di superfici esterne. Completano gli attributi il contesto d'epoca e silenzioso, oltre ad un ottimo stato manutentivo.

Motivazioni all'acquisto – Per quanto concerne le motivazioni che spingono all'acquisto, nella prima parte dell'anno la quota di clienti interessata ad acquistare la prima casa è aumentata leggermente rispetto alla fine del 2011, passando dal 47% al 59%. Conseguentemente, la percentuale di coloro che hanno acquistato una residenza per sostituzione si è ridotta dal 40% al 32%, così come la domanda di investimento, passata dal 13% al 9%.

Investitori stranieri – Le difficoltà che continuano a caratterizzare il mercato immobiliare milanese, e che ormai interessano anche il segmento delle residenze di pregio, continuano a rappresentare un freno per gli investitori provenienti dall'estero. La quota di stranieri, risulta ormai ferma al 2% dall'inizio della crisi e la provenienza limitata ai soli Paesi europei. Le zone più richieste sono risultate il Quadrilatero, Magenta e la zona Brera. L'attenzione della clientela estera si indirizza su appartamenti di rappresentanza di almeno 200 mq situati ai piani alti.

2.2.b Le locazioni

Tavola 2.8

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2012)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni di locazione
Quadrilatero	↔/ ↓	↔	↔	↔
Centro storico	↓	↑	↓	↔/ ↓
Brera-Garibaldi	↔	↔/ ↑	↔	↔
Magenta	↔	↔	↓	↔
Venezia-Duse	↔	↔	↔/ ↓	↔/ ↓
Zona residuale	↔	↑	↓	↔/ ↓
Media	↔	↔/ ↑	↔/ ↓	↔/ ↓

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda, offerta, contratti – Il primo semestre del 2012 non ha mostrato alcun segnale di ripresa per il mercato della locazione. La domanda di residenze di pregio è rimasta, a livello cittadino, piuttosto esigua e sempre più interessata ad appartamenti in condizioni di immediata abitabilità, ristrutturati ed eventualmente arredati, contribuendo ad un ulteriore rallentamento dell'attività contrattuale. Nonostante in alcune zone si siano registrati aumenti nelle quantità disponibili, l'offerta in grado di incontrare la domanda si conferma insufficiente, soprattutto in termini di qualità. Il mercato locativo potrebbe in linea teorica beneficiare del rallentamento del numero di compravendite che porta a spostare gli immobili da un segmento all'altro, ma la qualità mediocre degli immobili continua ad essere l'ostacolo principale nella fase di contrattazione, per cui si assiste ad una inesorabile contrazione del numero di immobili locati sul totale posto sul mercato. In media, infatti, si è arrivati alla stipula del contratto solamente per il 20,6% degli appartamenti disponibili, all'incirca metà rispetto a quanto registrato nella prima parte del 2010. È chiaro che una maggiore disponibilità da parte dei proprietari a procedere alla riqualificazione degli immobili prima di porre l'unità sul mercato contribuirebbe a rilanciare il segmento.

Tavola 2.9

Percentuale di immobili locati sul totale degli immobili presenti sul mercato

Zona urbana	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Quadrilatero	31,6%	40,7%	31,3%	33,3%	47,6%
Centro storico	22,9%	24,4%	22,2%	36,7%	48,7%
Brera-Garibaldi	19,4%	13,8%	52,4%	60,0%	33,3%
Magenta	14,5%	29,3%	26,3%	11,8%	44,4%
Venezia-Duse	29,4%	29,4%	45,0%	25,0%	42,9%
Zona residuale	16,7%	33,3%	57,1%	7,7%	20,0%
Media	20,6%	27,8%	34,8%	32,8%	40,8%

Fonte: Tirelli & Partners

Tempi di locazione e divari – I tempi di locazione si attestano nel semestre a 7,5 mesi, mentre i tempi medi di giacenza raggiungono i 10,6 mesi. Si tratta di due valori altissimi che dicono, anche in questo caso come nella vendita, di un mercato statico. Infine, a fronte di canoni oramai in discesa da alcuni semestri in media lo sconto sul canone richiesto riconosciuto ai potenziali locatari in fase di trattativa si riduce arrivando, nel corso del primo semestre del 2012, ad attestarsi poco oltre il 6%.

Tavola 2.10

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Tempi medi di locazione (<i>mesi</i>)	7,5	7,1	7,2	7,3	6,5
Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (<i>mesi</i>)	10,6	7,1	7,0	6,8	4,6
Divario canone richiesto/effettivo (<i>in %</i>)	6,3	8,2	7,3	6,4	7,8

Fonte: Tirelli & Partners

Tavola 2.11

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano, I semestre 2012
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾	Canone medio massimo ⁽³⁾	Canone medio ⁽⁴⁾	Top rents ⁽⁵⁾
Quadrilatero	279	404	347	432
Centro storico	219	324	269	375
Brera-Garibaldi	226	323	272	515
Magenta	222	310	263	515
Venezia-Duse	241	370	297	382
Zona residuale	182	267	228	316
Media ponderata	228	332	279	432
<i>Variaz. semestrale (in %)</i>	-2,0%	-3,5%	-3,8%	-
<i>Variaz. annuale (in %)</i>	-7,0%	-3,8%	-6,0%	-

⁽¹⁾ I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

⁽³⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Canoni – Il primo semestre del 2012 è stato caratterizzato da una nuova contrazione dei canoni. In particolare, la variazione media a livello cittadino è risultata pari al -3,8% su base semestrale, rispetto al -2,2% di fine 2011. La nuova flessione, in aggiunta, ha riguardato anche i canoni massimi, che precedentemente avevano mostrato una maggiore capacità di tenuta rispetto ai minimi.

Top rents – L'andamento riflessivo che ha caratterizzato i canoni medi si è riflesso anche sui *top rents*, che dopo due semestri di sostanziale invarianza sono diminuiti, arrivando ai 432 €/mq in media.

Tavola 2.12

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo
oggetto di locazione a Milano
(I semestre 2012)**







Zona	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Venezia-Duse	190.000	550	345	Ottima	Appartamento	Piano alto con terrazzo panoramico
Venezia-Duse	90.000	400	225	Buona	Appartamento	Piano alto con terrazzo
Quadrilatero	85.000	270	315	Buona	Appartamento	Quinto piano con terrazzo in una delle vie più ricercate del Quadrilatero

Fonte: Tirelli & Partners

Nel semestre in questione i contratti di locazione più importanti in termini di canoni complessivi sono relativi alla zona Venezia-Duse, dove si sono registrate due transazioni da 190.000 e 90.000 euro annui, e alla zona del Quadrilatero, con una locazione del valore di 85.000 euro annui.

Tavola 2.13

**Caratteristiche più frequentemente domandate
(I semestre 2012)**

Zone:	Quadrilatero, Brera-Garibaldi, Magenta	
Superficie:	130/150 mq	
Numero di camere da letto:	2	
Attributi:	 <input type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
	 <input type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
Altro:	abitazione nuova o ristrutturata, pronta per il trasloco, arredata o semi-arredata, condominio con massimo tre piani, piano alto, terrazzo panoramico, garage.	

Fonte: Tirelli & Partners

Tipologia richiesta – Le caratteristiche maggiormente richieste dai potenziali inquilini non sono mutate rispetto a quanto osservato nel corso del 2011. Rimane contenuta la dimensione, che dovrebbe essere compresa tra i 130-150 mq e una dotazione di 2 camere da letto.

Le localizzazioni più richieste si confermano Brera-Garibaldi e Magenta, alle quali si aggiunge il Quadrilatero. Attributi essenziali per la clientela sono la immediata abitabilità

sono la immediata abitabilità dell'appartamento, inclusa la presenza almeno della cucina arredata.

Locatari stranieri – Attualmente la quota di locatari stranieri è molto limitata, attestandosi al 2%, ed è principalmente composta da europei. Le zone più attraenti risultano il Quadrilatero e la zona Brera-Garibaldi, mentre le caratteristiche richieste dagli stranieri non si discostano in misura significativa da quanto riportato per le abitazioni di pregio nel complesso.

2.2.c Rendimenti

Nel corso del primo semestre del 2012 i rendimenti medi lordi da locazione si sono mantenuti sostanzialmente stabili a cavallo tra il 2,61 ed il 3,3%

Tavola 2.14

Rendimento medio potenziale da locazione negli ultimi quattro semestri (valori %)

Zona urbana	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Quadrilatero	2,33	2,46	2,40	2,29	2,00
Centro storico	3,09	3,09	3,11	3,18	3,39
Brera-Garibaldi	3,08	3,09	3,42	3,36	3,43
Magenta	2,91	2,82	2,93	2,90	3,02
Venezia-Duse	2,61	2,55	2,24	2,12	2,33
Zona residuale	3,31	3,38	3,55	3,70	3,52
Media	3,18	3,23	3,28	3,26	3,27

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

2.2.d Previsioni

Tavola 2.15

Previsioni del mercato della compravendita
(II semestre 2012)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↔	↔	↔	↔
Centro storico	↓	↑	↑	↔
Brera-Garibaldi	↑	↔	↑	↔
Magenta	↑	↔	↑	↔
Venezia-Duse	↔	↔	↓	↔
Zona residuale	↑	↑	↔	↔
Media	↔/↑	↔/↑	↑	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Nonostante le incertezze legate alla fragilità del quadro macroeconomico, riteniamo che la seconda parte del 2012 possa vedere nel mercato della compravendita un parziale ritorno di interesse della domanda oramai da tempo estremamente riflessiva. Questo fenomeno sarà tanto maggiore quanto più gli acquirenti saranno disponibili a compiere la prima mossa della trattativa proponendo il loro prezzo di acquisto. Di fronte a proprietari che mantengono ferme le loro richieste adottando così una strategia attendista, ogni passività dei potenziali acquirenti non otterrà alcun risultato diverso dal perpetuare lo stallo del mercato che osserviamo da molti semestri. A fronte di prezzi che, seppur calanti, hanno mostrato comunque una buona tenuta complessiva, è arrivato per gli acquirenti veramente interessati il momento di cogliere le opportunità che si sono create.

Tavola 2.16

Previsioni del mercato della locazione
(II semestre 2012)

Domanda	Offerta	Numero di locazioni	Canoni di locazione
↔/↑	↔/↑	↔	↔/↓

Fonte: Tirelli & Partners.

Ogni previsione relativa al mercato delle locazioni deve considerare i profondi cambiamenti di cui questo mercato è stato oggetto. La riduzione della durata dei contratti che spesso non giungono nemmeno al termine del primo quadriennio

ha cambiato profondamente le caratteristiche delle case attese dai potenziali inquilini. Qualunque rivitalizzazione del settore richiederà un adeguamento dell'offerta a queste mutate dinamiche, senza le quali molto del prodotto disponibile sul mercato resterà ancora una volta vuoto.

2.3 Nota metodologica

Già da un paio di edizioni dell'Osservatorio sono state introdotte alcune modifiche alla metodologia di calcolo delle quantità riguardanti il mercato di Milano. In particolare, lo sforzo effettuato per rilevare l'informazione sullo stato di manutenzione degli immobili ha reso possibile fornire le misure dei prezzi medi degli immobili, distinguendo il nuovo/ristrutturato dall'usato. E' stato dunque definito un sistema di ponderazione per far sì che dalle due quantità "pure" (usato e nuovo/ristrutturato) si potesse arrivare comunque a definire un prezzo medio generale. Inoltre, per migliorare la significatività dei valori medi calcolati, nel sistema di ponderazione è inglobata anche la differenziazione per zona di appartenenza, pesando i valori di ciascuna zona per l'effettiva quota di mercato da essa rappresentata sul totale cittadino.

Per limitare la variabilità del campione e permettere così confronti temporali tra quantità omogenee, si è ritenuto opportuno utilizzare un sistema di ponderazione multi-periodo che considera il numero di immobili in carico nelle ultime rilevazioni dell'Osservatorio. Nella tavola 2.17 sono stati riepilogati i coefficienti di ponderazione utilizzati in questo documento.

Tavola 2.17
Sistema di ponderazione utilizzato per il calcolo dei valori medi di compravendita

Zona	PESI		Totale
	Nuovo	Usato	
Quadrilatero	0,0239	0,0375	0,0614
Centro Storico	0,0745	0,1921	0,2666
Brera-Garibaldi	0,0455	0,0839	0,1293
Magenta	0,0572	0,1481	0,2052
Venezia-Duse	0,0084	0,0337	0,0422
Zona Residuale	0,1115	0,1837	0,2952
Totale	0,3210	0,6790	1,0000

Tale metodologia è applicata per calcolare i valori medi dei prezzi (sia al mq che complessivi), dei tempi di vendita e dello sconto espresso come divario tra prezzo richiesto e prezzo di vendita.

In considerazione delle modifiche apportate nella metodologia, tali valori non sono più confrontabili con quelli pubblicati nelle edizioni dell'Osservatorio antecedenti al 2011. In generale, la nuova modalità di calcolo rileva prezzi medi più bassi rispetto alla precedente a causa essenzialmente del sistema di

ponderazione introdotto. Tale sistema, infatti, attribuisce minor peso alle zone del Quadrilatero e di Venezia-Duse in cui si registrano i prezzi più elevati, ma che insieme rappresentano una quota del mercato inferiore all'11%, mentre enfatizza i valori della Zona Residuale, che rappresenta circa il 29% del mercato.

Anche per il mercato della locazione è stato applicato un sistema di ponderazione. Esso considera la zona di appartenenza, ma non lo stato di manutenzione, non essendo questa informazione rilevata nel campione. Con questo sistema di pesi sono stati calcolati i valori medi dei canoni, dei tempi di locazione e dei divari tra canone richiesto e canone offerto. Nella tavola 2.18 sono riportati i valori di ponderazione utilizzati per questo documento.

Per poter effettuare confronti temporali tra quantità omogenee, si è provveduto ad applicare la nuova metodologia di calcolo a partire dai valori riguardanti il primo semestre del 2010. Nel seguito, tali quantità vengono riportate accanto all'ultimo valore congiunturale.

Tavola 2.18

**Sistema di ponderazione
utilizzato per il calcolo dei
valori medi di locazione**

Zona	PESI
Quadrilatero	0,1483
Centro storico	0,2447
Brera-Garibaldi	0,1780
Magenta	0,2089
Venezia-Duse	0,1125
Zona residuale	0,1075
Totale	1,0000

3. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali

Nel corso della prima parte del 2012 il mercato delle residenze esclusive non ha mostrato alcun segnale di ripresa. Il mercato di Roma si conferma, tuttavia, più dinamico rispetto a quello milanese con riferimento alla domanda. Tale differenza influenza le tempistiche medie necessarie a concludere le trattative, che a Roma risultano più che dimezzate (5,6 mesi) rispetto a Milano (13,9 mesi). La maggiore pressione della domanda fa sì che i prezzi medi a Roma risultino più rigidi (-1,0%) rispetto a Milano (-2,3%). L'ampliamento del divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (arrivato ad attestarsi al 18,0% a Roma e al 12,4% a Milano) riflette l'esigenza di adattare le aspettative alle difficoltà congiunturali, al netto di un gap strutturale tra i due mercati, solo in parte riconducibili alla maggiore eterogeneità dell'offerta del mercato romano. Ciononostante, l'attività transattiva rimane ancora piuttosto modesta in entrambe le città. Infine, pur confermandosi la distanza tra le due città per quanto riguarda i valori medi, si registra un progressivo allineamento dei *top prices* sia medi che assoluti, seppure Roma mantenga da questo punto di vista ancora una lieve superiorità.

Tavola 3.1

Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive – I semestre 2012

	Domanda	Offerta	Numero contratti	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo	Prezzo medio (€/mq)	Media Top prices (€/mq)	Top price assoluto (€/mq)
Roma	↔/ ↑	↔/ ↑	↔/ ↓	5,6	18,0	10.080	15.373	22.143
Milano	↔/ ↓	↔	↔/ ↓	13,9	12,4	8.758	14.709	19.600

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati.

Se si pone a confronto il mercato locativo delle residenze esclusive di Milano con quello di Roma è possibile notare come le differenze risultino di gran lunga meno marcate rispetto a quanto osservato per il mercato della compravendita. L'andamento della domanda e dell'offerta si conferma legato alla situazione congiunturale e alle caratteristiche proprie sia dello stock presente sul mercato sia della conformazione delle città. A tal proposito, il mercato milanese è risultato meno dinamico rispetto a quello romano per effetto di una domanda asfittica e di un'offerta spesso qualitativamente inadeguata.

Se nella Capitale l'attività contrattuale si è mantenuta sui livelli dello scorso anno, a Milano non si è arrestata la contrazione del numero di stipule già osservata nel corso del 2011. I tempi medi necessari a locare un'abitazione di pregio non presentano differenze sostanziali tra i due mercati, attestandosi nell'ordine dei 6 mesi a Roma e dei 7,5 mesi a Milano. Per quanto riguarda i canoni, invece, si segnala il sostanziale allineamento, nonostante a Roma nel

semestre la variazione sia stata di lieve entità (-1,0%) rispetto alla flessione registrata a Milano (-3,8%). I *top rents*, al contrario, si conferma nodi gran lunga più elevati a Roma (circa 789 €/mq) rispetto a Milano (quasi 515 €/mq). La flessione dei rendimenti medi da locazione delle residenze di pregio milanesi (dal 3,23% al 3,18%) ha contribuito a ridurre la distanza rispetto al dato relativo alla città di Roma che, invece, non ha mostrato alcuna variazione nel semestre, confermandosi al 2,82%.

Tavola 3.2

Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive – I semestre 2012

	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locazione (mesi)	Canone medio (€/mq/anno)	Media top rents (€/mq/anno)	Top rent assoluto (€/mq/anno)	Rendimenti (%)
Roma	↔/ ↑	↔/ ↑	↔	4,6	284	536	789	2,82
Milano	↔	↔/ ↑	↔/ ↓	7,5	279	432	515	3,18

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Previsioni per il II semestre 2012

	Compravendita	Locazione
Roma		 / 
Milano	 / 	

Fonte: Tirelli & Partners e Associati.

Le previsioni per la seconda parte dell'anno delineano il mantenimento dell'attuale congiuntura, con eventuali modesti rilanci limitati ad alcune localizzazioni e specifici comparti. Se a Roma ci si attende un mercato della compravendita piuttosto statico a fronte di una potenziale ripresa

per il segmento locativo, a Milano, al contrario, non si esclude un timido rilancio della domanda in acquisto, che potrebbe favorire l'incontro con l'offerta e, di conseguenza, una lieve ripresa dell'attività transattiva. Per quanto riguarda il comparto della locazione non si ravvisano i presupposti per un miglioramento a breve termine.