

COMUNICATO STAMPA

**IMMOBILI DI PREGIO: TORNANO A CRESCERE LE QUOTAZIONI.
MILANO +0,4%, ROMA +0,3%**

**È quanto si legge nel Rapporto “Il Mercato degli Immobili di
pregio a Milano e Roma - Settore residenziale H2-2017”
Nomisma - Santandrea Luxury Houses**

Si conferma la ripresa, anche nel secondo semestre del 2017, del mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma. In particolare è il **segmento della compravendita** a Milano ad aver mostrato una maggiore dinamicità con una domanda in crescita soprattutto nelle zone del Centro storico, Brera e Magenta. A Roma la domanda di acquisto risulta in aumento con l'eccezione della zona Flaminio e Salaria-Trieste. Questi miglioramenti si riflettono in una contrazione dei tempi medi di vendita che a Milano che si riducono da 5,8 mesi a 5,5 mesi mentre a Roma rimangono stabili a 6,3 mesi senza significative variazioni rispetto al primo semestre 2017. Diminuisce a Milano il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e lo sconto medio sul prezzo di vendita si attesta attorno all'11% mentre la situazione a Roma appare invariata con un sconto medio pari al 13,8%. Dopo anni di flessioni i prezzi tornano a crescere sia a Milano che a Roma con variazioni pari, rispettivamente, allo 0,4% e allo 0,3%.

Sul versante della **locazione** a Milano la domanda risulta in crescita, mentre a Roma la situazione appare stabile. I tempi medi di locazione riflettono il mercato degli ultimi anni con una parziale contrazione sia a Milano sia a Roma che raggiunge in entrambi i casi i 3 mesi. Continua nella capitale la riduzione dei canoni medi nell'ordine del -0,3%, mentre nel capoluogo meneghino si registra una crescita lieve pari allo 0,6%. Nel corso del 2018 sul fronte della compravendita di immobili di lusso si prevede a Milano una crescita sia dal lato della domanda, sia da quello dell'offerta, mentre a Roma gli operatori attendono una domanda in crescita e un'offerta discreta.

Questa la fotografia che emerge dall'analisi SANTANDREA Luxury Houses realizzata con il supporto scientifico di Nomisma “Il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma. Settore Residenziale H2 2017”.

“Il mercato delle residenze esclusive vede una clientela sempre più attenta nel valutare le diverse caratteristiche dell'immobile, sia in funzione dell'utilizzo diretto che in un'ottica di investimento futuro. - dichiara Fabio Guglielmi, amministratore delegato Santandrea Luxury Houses - E' cioè importante scegliere un immobile che garantisca il più possibile una buona rivalutazione nel tempo, andando quindi a prestare attenzione non solo all'abitazione in sé, ma soprattutto all'ambiente circostante. Lusso è anche il contesto, del palazzo e del quartiere, lusso è la vicinanza a quanto la città può offrire, in termini di servizi ma anche svaghi. Gli immobili di pregio non sono più misurabili solo attraverso metri quadri o qualificati attraverso la zona centrale di appartenenza. La città sta cambiando e con essa cambiano i modi di viverla”.

MILANO

A Milano è il Quadrilatero ad aggiudicarsi lo status di zona con la richiesta di prezzi più elevata: per un'abitazione nuova o ristrutturata si va da un minimo di 11.000 €/mq ad un massimo di 13.000 €/mq, cifra che si attesta nel range tra i 9.000 €/mq e 11.000 €/mq se si opta per un'abitazione usata o da ristrutturare. A Milano la maggioranza della domanda (l'80%) continua ad essere interessata all'acquisto e si conferma la prevalenza di clienti interessati soprattutto ad abitazioni usate. L'80% delle compravendite è finalizzato alla sostituzione della propria casa, mentre una parte marginale, il 5%, acquista per investimento. Per il mercato della compravendita le zone più ambite sono Brera, Pagano e Indipendenza e le superfici ricercate oscillano tra i 180 e i 250 mq (in crescita rispetto al range di 150-220 mq osservato nel primo semestre 2017). Tra le dotazioni più richieste al primo posto soluzioni caratterizzate da piano alto con terrazza e tripli e più servizi; al secondo posto servizi di portineria e vigilanza, mentre il box o posto auto non risulta un fattore imprescindibile di per sé. Crescono i cantieri di nuova edilizia; in particolare nel secondo semestre sono state censite 38 iniziative, 7 in più rispetto al primo semestre dell'anno. Quasi tutti gli immobili risultano in classe energetica elevata. I prezzi medi per mq proposti nei listini si sono ridotti nel tempo al di là delle caratteristiche degli interventi e delle location in cui sono posizionate. Se tra 2013 e 2016 il prezzo medio si attestava tra i 9.200 €/mq e gli 8.000 €/mq, tra il 2017 e il 2018 i prezzi medi si sono ridotti a 7.700-7.500 €/mq.

ROMA

A Roma è il centro storico ad essere la zona con i prezzi più alti per le abitazioni di pregio che raggiungono in media i 10.500 €/mq per il nuovo e 8.500 €/mq per l'usato. Le variazioni dei prezzi risultano leggermente inferiori rispetto al primo semestre 2017 e la variazione, a livello cittadino, torna a crescere in media dello 0,3%. Le componenti della domanda risultano più equilibrate a Roma: il 60% della domanda è orientato all'acquisto, e il 40% all'affitto, e nell'80% dei casi si opta per soluzioni nuove o ristrutturate. A Roma la componente che acquista come investimento è abbastanza elevata e si attesta al 25%, un altro 25% acquista come prima casa e il restante per sostituire l'abitazione attuale. A Roma la zona del Centro Storico è la più ricercata e ci si orienta per soluzioni comprese tra i 100 e i 150 mq, superfici che corrispondono a 2-3 camere da letto. Nella top 3 degli elementi di maggior appeal a Roma ci sono: il piano alto, la terrazza al piano e il box singolo o multiplo. A Roma non sono state censite iniziative di nuova edilizia rispetto al primo semestre, pertanto il totale si attesta a 19 di cui 11 ancora in costruzione. Il prezzo medio per mq si è ridotto nel tempo passando dagli 8.500 €/mq del 2014-2015 agli 8.300 €/mq del 2017.

SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE									
PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ									
II SEMESTRE 2017									
	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	8.200	9.200	10.200	6.500	7.000	7.500	7.200	7.900	8.600
Magenta - Pagano - Castello	7.100	7.600	8.600	5.500	6.000	6.500	6.100	6.600	7.300
Palestro - Duse	9.000	9.500	10.500	7.500	8.000	8.500	8.100	8.600	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	5.200	5.800	4.000	4.800	5.500	4.400	5.100	5.700
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	4.200	4.700	5.300	5.600	6.200	6.700
Prati	6.300	6.800	7.300	4.400	4.900	5.500	5.900	6.400	6.900
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

LE PREVISIONI 2018

Nel corso della prima parte del 2018, all'interno del mercato della compravendita di Milano, si prevede una crescita sia dal lato della domanda sia da quello dell'offerta. L'attività transattiva dovrebbe aumentare associata a prezzi invariati nella maggioranza delle localizzazioni. Anche sul fronte della locazione si prevede una crescita generalizzata del segmento. Anche il numero di contratti è previsto in crescita, mentre i canoni di locazione dovrebbero rimanere stabili.

Per Roma si prevede, sul fronte della compravendita, una crescita di interesse da parte della domanda di acquisto, mentre l'offerta si confermerà discreta. Tali andamenti dovrebbero favorire un aumento del numero di compravendite mentre i prezzi di compravendita tenderanno a rimanere stabili. Per quanto riguarda il mercato della locazione, si prevede una domanda in crescita ed un'offerta stabile, con un'attività contrattuale sostanzialmente invariata. I canoni, al contrario, continueranno a ridursi rispetto ai livelli di fine 2017.

Per ulteriori informazioni:

SEC Spa. 02-624.999.1

Ufficio stampa Gabetti:

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com - 3386272146

Giorgia Tradivo – tardivo@segrp.com - 333 7259944

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872

Ufficio Stampa Nomisma

Edoardo Caprino – e.caprino@bovindo.it - 339 5933457

Giulia Fabbri – g.fabbri@bovindo.it – 345 6156164