



**Osservatorio sul Mercato degli Immobili
di Prestigio
Studio Attici/Nomisma**

MILANO

Maggio 2004

Indice

Premessa e metodologia	1
1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento	3
1.1 Il livello attuale dei prezzi	3
1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni.....	4
1.3 Il rapporto di indebitamento	4
1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza	5
1.5 In sintesi.....	6
2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004.....	7
3. Milano – II semestre 2003 e previsioni 2004.....	9
3.1 Il mercato delle abitazioni	9
3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio	9

Premessa e metodologia

L'Osservatorio sul Mercato delle Abitazioni di Pregio nasce dalla collaborazione fra il Gruppo Studio Attici 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 quindicennale nel campo del real estate e delle trasformazioni urbane.

Dall'attività congiunta di questi due protagonisti del sistema immobiliare italiano è nato il presente Osservatorio semestrale che ha per oggetto il monitoraggio dell'andamento del mercato "top" nelle realtà urbane di Bologna, Milano e Roma.

Qui il Gruppo Studio Attici possiede i propri uffici operativi (cui si aggiunge anche Napoli che però, al momento, non è oggetto di analisi) e raccoglie i dati direttamente sulla base delle transazioni effettuate. Dati che vengono elaborati statisticamente ed organizzati 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.

Trattandosi del primo numero dell'Osservatorio, abbiamo ritenuto opportuno premettere una sezione introduttiva che fornisca il quadro di riferimento economico ed immobiliare in cui si viene ad inserire il monitoraggio del segmento oggetto di studio.

Il rapporto segue poi con alcune considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dagli operatori del Gruppo Studio Attici nelle 3 città in esame. Si apre, infine, la parte più analitica e ricca di informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti al mercato di Milano.

L'intento ultimo dell'osservatorio sul mercato delle abitazioni di pregio è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi di esposti dal Gruppo Studio Attici relativamente al segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni che, solitamente, presenta caratteristiche e modalità ben diverse dal mercato residenziale in generale.

Per individuare l'ambito di osservazione ci si è dati alcuni criteri che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione nella città di Milano:

1. prezzo al mq superiore a 5.000 Euro o prezzo complessivo superiore a 500.000 Euro¹;
2. un canone annuo al mq superiore a 250 Euro o un canone annuo complessivo superiore a 30.000 Euro;
3. la localizzazione. Tra le località è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situati nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

¹ I valori di riferimento variano di città in città; si veda la scheda relativa a ciascun mercato.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

- Quadrilatero;
- Centro storico;
- Brera–Garibaldi;
- Magenta;
- Venezia–Duse;
- Zona residuale.

E' opportuno chiarire immediatamente che sotto l'univoca denominazione "immobili di prestigio" 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 200/250 mq ed oltre), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra, le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione "di prestigio" per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia. Per comodità espositiva in seguito ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo "top", mentre al secondo con quello "medio".

Nel prosieguo questa suddivisione 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. E' ovvio che però sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento

Al fine di contestualizzare meglio le dinamiche e i trend emergenti nel segmento del mercato delle abitazioni di elevato profilo qualitativo e quale base per l'interpretazione dell'intero Osservatorio, si è ritenuto opportuno fornire un sintetico quadro generale macroeconomico ed immobiliare. Tale capitolo si viene dunque a sviluppare attraverso veloci analisi di alcuni aspetti fondamentali del sistema economico e del real estate. Brevi assunti e grafici esplicativi assumono questo ruolo, non volendo dilungarci troppo, in questa sede, in una trattazione approfondita del framework di riferimento.

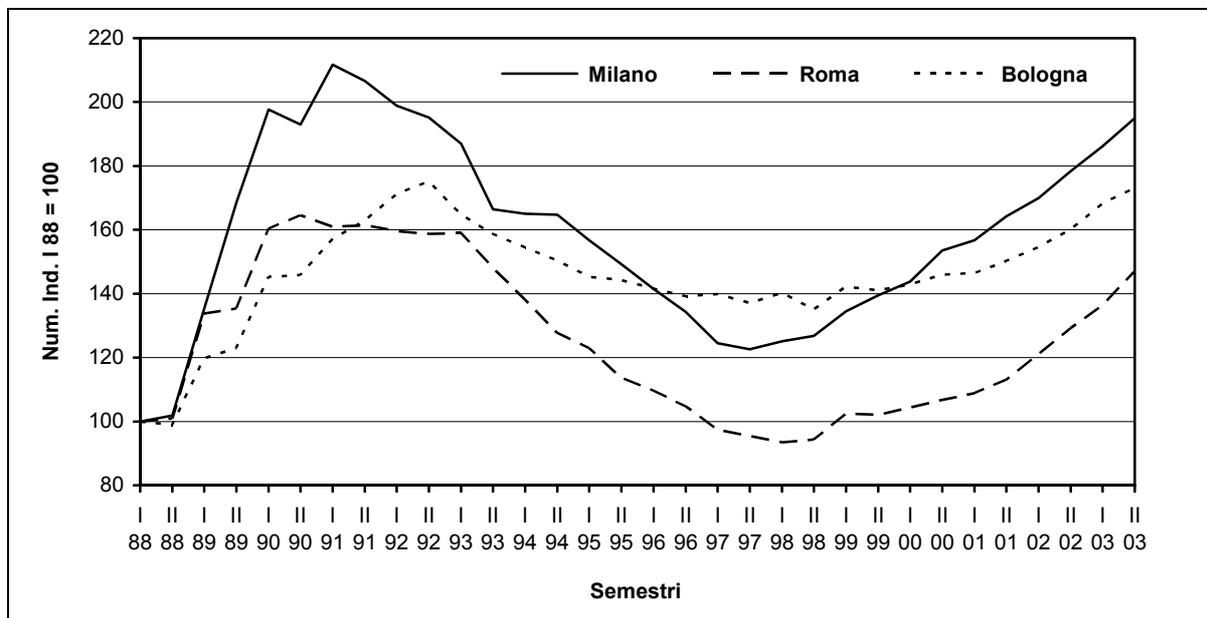
In particolare l'aspetto su cui ci si focalizzerà è l'andamento combinato dei prezzi delle abitazioni e della capacità di spesa delle famiglie, data dall'effetto diretto dei redditi ed indiretto dei tassi di interesse che possono incentivare o meno l'indebitamento per l'acquisto immobiliare.

1.1 Il livello attuale dei prezzi

Nella figura seguente è riportato l'andamento dei prezzi reali delle abitazioni dal 1988 al 2003. Dopo una flessione cominciata all'inizio degli anni '90 succeduta ad una "bolla" di fine anni '80, i valori hanno ripreso a crescere senza soluzione di continuità a partire dal 1997. Conseguentemente a queste dinamiche oggi i prezzi di Milano e Roma sono ancora al di sotto del picco massimo toccato circa 10/12 anni fa, mentre a Bologna, si è timidamente superata tale soglia.

Figura 1.1

Numeri indice dei prezzi reali di abitazioni
(valori costanti ottobre 2003)



Fonte: Nomisma.

Se i prezzi sono sostanzialmente equivalenti - in termini reali - a quelli di 12/13 anni fa, molto è però cambiato nel mercato in questi anni.

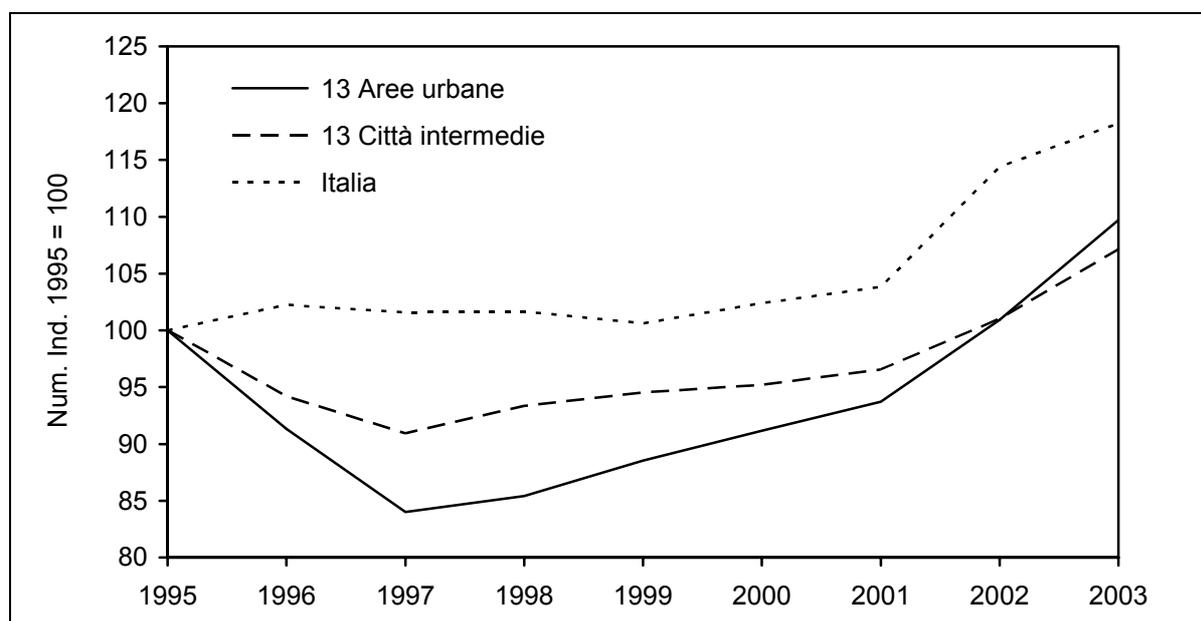
Dodici anni significano molte famiglie in più con esigenze abitative di prestigio e capacità di spesa adeguata per soddisfarle (si veda in merito il paragrafo seguente), a fronte delle quali l'offerta complessiva nelle zone di prestigio è tutt'al più rimasta stabile, considerata la ridottissima attività edilizia possibile in queste zone.

1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni

Si tratta di un indicatore importante in quanto misura il rapporto tra grandezze necessariamente correlate in modo positivo. E' chiaro infatti l'insostenibilità di una ipotetica situazione nella quale i prezzi crescano significativamente più dei redditi.

Figura 1.2

Andamento del rapporto fra il prezzo delle abitazioni e il reddito medio



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tagliacarne e Nomisma.

Durante il periodo 1995/2003 in Italia il rapporto in questione è cresciuto in modo limitato (8% nelle grandi città; 15,5% media nazionale; fig. 1.2). Nello stesso periodo Paesi quali la Spagna, il Regno Unito o gli Stati Uniti mostrano valori compresi tra il 30 ed il 60% (fonte ABS, Capital Economics, Goldman Sachs).

L'incremento dell'indice in questione è per altro avvenuto in un periodo di tassi fortemente decrescenti (nel 1995 il tasso ufficiale di sconto era circa del 9%; nel 2003 è circa del 2,2%). Ne è derivato un'incentivazione del ricorso all'indebitamento per finanziare gli investimenti.

1.3 Il rapporto di indebitamento

In Italia il rapporto di indebitamento delle famiglie (in qualsiasi modo venga misurato) assume valori significativamente più bassi della media europea. Infatti:

- il monte mutui erogati alle famiglie rapportato al Prodotto Interno Lordo (la misura della ricchezza prodotta nel Paese) alla fine del 2003 è dell'11,7% a fronte del 43,7% della Germania e del 31,5% della media Europa (fonte: Banca d'Italia);
- il rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie a fine 2002 era pari al 40% in Italia a fronte dell'80% della Francia e del 100% di Spagna e Germania (tav. 1.1);
- l'ammontare delle passività rapportato alla consistenza delle attività finanziarie delle famiglie si attesta sul 16% in Italia a fronte del 28% della media dei maggiori paesi dell'area dell'Euro (fonte: Banca d'Italia).

Tavola 1.1

**Rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie nel 2002:
un confronto tra Paesi**

	%
Italia	40
Francia	80
Spagna	100
Germania	100
Regno Unito	125
Olanda	185
Stati Uniti	100

Fonte: Banca d'Italia.

Nel periodo 1998/2002 il rapporto di indebitamento in Italia è cresciuto ad un tasso medio del 10,7% superiore alla media dell'area Euro (7,4%). Questa informazione fornisce una chiara spiegazione dell'incremento del rapporto di cui al paragrafo precedente. Se da un lato il costo di acquisto di un'abitazione, in rapporto al reddito familiare, è oggi più alto di quanto non fosse nel '97-'98, quando i prezzi hanno iniziato la loro crescita, e quindi il debito delle famiglie nei confronti degli istituti finanziari è divenuto più grande, la rata di rimborso, grazie al più basso livello dei tassi di interesse è meno onerosa, così che l'incentivo a investire si mantiene elevato.

1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza

Dopo il crollo del muro di Berlino, con la successiva immissione sul mercato di ingenti quantitativi di oro, dopo l'avvento dell'Euro, che ha minato il primato del dollaro sul mercato valutario, il mattone è rimasto sostanzialmente l'unico bene rifugio.

A questa situazione, destinata a permanere, si sono poi avvicinati eventi che hanno eroso la fiducia del risparmiatore italiano (ma non solo) nei confronti sia degli investimenti in titoli azionari, sia di quelli obbligazionari (dai crac delle imprese legate allo sviluppo di internet, ai casi Cirio o Parmalat, al default russo ed argentino).

Il concetto di "bene rifugio" inoltre va associato ad attività connotate da: una significativa solidità, contestuale ad un basso rendimento.

Questo ha caratterizzato il mattone sino a poco tempo fa, ma ora i rendimenti non sono più bassi come un tempo, bensì considerevolmente più elevati rispetto alle altre forme di investimento.

Di qui lo sviluppo sempre più accentuato degli investimenti nel settore immobiliare.

1.5 In sintesi

La conclusione di questa analisi è che, allo stato attuale, non paiono esserci motivi "scientifici" (che non ricorrano ad argomentazioni del tipo "i prezzi non potranno crescere sempre") per ritenere che si possa verificare uno "sgonfiamento" della "bolla" dei prezzi.

Più che di "bolla" sembra infatti corretto parlare di una crescita dei prezzi avvenuta a partire da valori molto bassi che ha riportato i prezzi ai valori già in passato raggiunti dagli immobili residenziali. Tale crescita è stata finanziata da incrementi di reddito e da un aumento dell'indebitamento delle famiglie. Il tutto in coincidenza con una situazione caratterizzata da una significativa diminuzione dei tassi di interesse.

Ed anche ove i tassi dovessero risalire nel futuro (evento il cui accadimento è a breve per lo meno dubbio), il basso rapporto di indebitamento italiano rispetto alla media dell'area Euro non può destare preoccupazioni.

2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004

Il mercato degli immobili di prestigio ha mostrato in ciascuna città presa in esame, specificità e particolarità ove paragonato al segmento residenziale nel suo complesso. Nell'analisi sono comunque emerse anche situazioni di similitudine che sono state identificate volta per volta. Le tre città analizzate presentano situazioni di mercato sostanzialmente diverse tra di loro:

- **Bologna** si caratterizza per una domanda ed un'offerta sostanzialmente stabili nel segmento "medio" e molto rarefatta in quello "top";
- **Milano** ad una domanda effervescente si contrappone un'offerta pressoché nulla nel segmento "top" e mediamente crescente nel segmento "medio";
- **Roma** infine risulta sostenuta tanto la domanda, quanto l'offerta in entrambi i segmenti.

Dalla rilevazione emerge inoltre che la domanda è prevalentemente orientata verso immobili inseriti in stabili d'epoca (meglio se nei piani alti). Altrettanto richiesti sono poi i terrazzi (soprattutto nel segmento "top"), mentre di assoluta necessità, sono garage o posti auto. Sul fronte della locazione, si riscontrano sostanzialmente tendenze analoghe a quelle viste per la compravendita, ma che su Roma mostrano una maggiore problematicità.

Per gli immobili in affitto, il fatto di essere arredati costituisce un elemento di rilievo. La propensione mostrata dalla domanda per gli edifici d'epoca merita qualche approfondimento. Non sempre infatti dietro questa scelta esiste una reale preferenza per il fascino dell'antico. Talvolta la preferenza espressa per l'immobile d'epoca è rifiuto del moderno "orribile", più che apprezzamento del classico "di prestigio". Esiste però una considerevole quota di domanda che ambirebbe abitare belle abitazioni moderne, fornite di tutte le dotazioni tecnologiche, ma che in assenza di concrete possibilità rifugge il nuovo per l'antico.

La **domanda estera** (circa il **5-10%** del totale e proveniente per la maggior parte dagli Stati Uniti o dal nord Europa) pare più orientata verso la locazione che la compravendita.

Per quanto attiene i **valori** nel segmento "medio" sono ormai necessari dai 3.000 agli 8.000 Euro al mq per acquistare una residenza prestigiosa in una delle piazze italiane prese in considerazione. Per gli immobili del segmento "top", i prezzi non sono ancorati a logiche di mercato, ma alla preziosità, alla rarità del singolo bene. E' un fenomeno questo che si ripropone nel tempo tanto in Italia, quanto all'estero dal quale non è opportuno dedurre alcun indicatore statistico in quanto il fenomeno è quantitativamente estremamente limitato. Per cui non deve stupire se si può addirittura arrivare a pagare 20.000 Euro al mq se si ambisce a possedere un immobile nel Quadrilatero di Milano o nel centro storico di Roma. La zona più costosa di Bologna, Saragozza alta, può vedere transazioni record con valori che raggiungono i 5.800 Euro al mq, valore che si colloca comunque ben lontano da quelli delle altre due metropoli in esame.

Per quanto l'investimento in immobili di pregio non sia particolarmente diffuso (in genere si preferiscono immobili di piccolo taglio e di minor pregio), la **redditività** potenziale da locazione appare soddisfacente a Bologna e Milano. L'unica città in cui i rendimenti si collocano molto al di sotto della media cittadina è Roma.

I **tempi** mediamente necessari per l'alienazione di immobili pregiati può variare dai 2 mesi fino ai 7 a seconda della localizzazione all'interno della città di riferimento e delle caratteristiche proprie delle abitazioni. Da questo punto di vista, la città più dinamica pare essere Roma, dove i tempi di compravendita risultano decisamente contenuti (a differenza di quelli di locazione).

Riguardo agli **sconti** mediamente praticati sul prezzo iniziale di richiesta, Milano appare la città con lo scarto minore, probabilmente a causa della forte pressione della domanda su un'offerta contenuta (soprattutto nelle zone più centrali).

Le **previsioni** circa l'evoluzione futura del mercato appaiono generalmente positive e incoraggianti per il settore delle compravendite, mentre non positive sono le previsioni relative al settore delle locazioni. In ciascuna delle tre piazze analizzate si ritiene che la domanda possa mantenere o migliorare il livello attuale, incrementando la vivacità del mercato. Tale crescita, ove vengano mantenuti ed incrementati i livelli di offerta attuali dovrebbe portare ad una crescita del numero delle transazioni (ciò è ancor più positivo se si mette in relazione alle previsioni di stabilità formulate per il mercato delle abitazioni nel loro complesso). I valori dovrebbero mantenersi stabili sui livelli attuali.

3. Milano - II semestre 2003 e previsioni 2004

3.1 Il mercato delle abitazioni²

Nel II semestre dell'anno, il mercato abitativo milanese ha continuato a mostrare un andamento positivo, qualificato da una domanda sostenuta ed un'offerta che si presenta stazionaria. Il numero delle transazioni è segnalato stabile, con una quota rilevante di indicazioni di crescita, sulla scia di un trend inaugurato ormai da due anni. I prezzi proseguono nella loro corsa al rialzo: si tratta del sesto anno consecutivo in cui si osservano incrementi nei valori immobiliari e, grazie ai recenti aumenti, si sta raggiungendo, in sede reale, il picco massimo del 1992.

I tempi di vendita si sono confermati poco al di sopra dei tre mesi; un lieve innalzamento, invece, si è registrato in corrispondenza degli sconti attuati rispetto al prezzo richiesto inizialmente.

Il mercato delle locazioni presenta aspetti complessivamente positivi, ma con tinte leggermente meno intense rispetto al mercato dell'acquisto. Infatti, la domanda appare complessivamente più tiepida, ed i valori sono aumentati meno rispetto ai prezzi. I tempi necessari per la locazione si attestano poco al di sopra dei 2 mesi superando la media delle altre città osservate.

Tavola 3.1

Andamento del mercato abitativo nel II semestre 2003

Domanda	↑	Prezzo medio (€ al mq)	2.953
Offerta	↔	Canone medio (€ al mq per anno)	154
Numero locazioni	↔	Tempi	3,2
Numero compravendite	↔	Divari	8,2

Fonte: Nomisma.

Le previsioni per la prima parte del 2004 rafforzano l'ipotesi di stazionarietà sia per il numero di contratti che per i valori, percezioni che, è doveroso sottolineare, prevalgono da due anni a questa parte ma poi sono sempre state smentite dallo sviluppo del mercato.

3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio

Il mercato considerato è quello costituito dalle abitazioni che:

- hanno un valore al mq maggiore di 5.000 Euro o un valore complessivo superiore ai 500.000 Euro per le compravendite;
- hanno un canone superiore a 250 Euro al mq per anno o un canone annuo complessivo maggiore di 30.000 Euro per le locazioni;

² Fonte: sta in "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. 3/2003.

- sono ubicate nelle zone del Quadrilatero, Centro storico, Brera-Garibaldi, Magenta, Venezia-Duse e Zona residuale (pur non essendo nelle zone sopra menzionate possiedono i requisiti di valore specificati).

3.2.a Le compravendite

Tra le città oggetto dell'Osservatorio, Milano è certamente quella nella quale è fondamentale la suddivisione del mercato tra il segmento "top" e quello "medio". Milano soffre da sempre di una cronica mancanza di offerta nel segmento "top", mancanza alla quale si contrappone invece una domanda sempre sostenuta e crescente nel tempo, poiché a lungo rimasta insoddisfatta. Nel segmento "medio" invece la situazione appare un po' più equilibrata con una domanda forte e sostenuta alla quale si contrappone una offerta, che benché quantitativamente più limitata, non assume la cronicità di quella del segmento "top", rimanendo nel complesso non del tutto insoddisfacente. Nel complesso, il numero di compravendite è lievemente crescente, anche se ben diverso potrebbe essere il risultato qualora i livelli di offerta fossero maggiori. E' comunque parere del Gruppo Studio Attici che nei prossimi mesi si possa assistere ad un incremento degli scambi in virtù non tanto di una maggiore disponibilità di immobili sul mercato, quanto di un "adeguamento" della domanda alle richieste economiche dell'offerta anche in considerazione del livello dei tassi e delle oggettive difficoltà di investimento alternativo.

Tavola 3.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo
Quadrilatero	↑	↔	↔	↔	2	5
Centro storico	↑	↔	↔	↔	3	5
Brera-Garibaldi	↑	↑	↑	↔	3	5
Magenta	↑	↔	↔	↔	3	5
Venezia-Duse	↔	↑	↔	↔	3	5
Zona residuale	↑	↑	↑	↔	4	10
Indice sintetico	↑	↔/↑	↔/↑	↔	3	5,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

I tempi medi di vendita si pongono in linea con quanto rilevato a livello medio per l'intero comparto residenziale meneghino (3 mesi), mentre risultano più bassi gli sconti mediamente praticati sul prezzo inizialmente richiesto (5,8% in media).

Sul mercato milanese, la maggior parte degli scambi è finalizzata all'acquisto della prima casa (57%) o, in secondo luogo, alla sostituzione della propria abitazione con un'altra dalle diverse caratteristiche (43%). L'acquisto per investimento risulta un evento piuttosto raro, poiché generalmente si preferiscono a tale scopo immobili più piccoli e meno pregiati.

Il prezzo di un'abitazione nelle aree più prestigiose della città ha raggiunto in media i 6.125 Euro al mq, con forti differenziazioni tra le varie localizzazioni. La zona più costosa è senza dubbio il cosiddetto Quadrilatero, dove mediamente le abitazioni costano 10.000 Euro al mq, con picchi che raggiungono i 20.000 Euro al mq.

Con quotazioni medie che si aggirano attorno ai 5.200 Euro al mq, la zona Brera Garibaldi appare al contrario la più conveniente, ed è forse per questo motivo che risulta essere tra le più richieste. Più bassi i valori degli immobili di pregio che si trovano nelle zone residuali della città, magari lontane dal centro e in contesti urbani non propriamente di lusso: qui si possono trovare immobili di un certo calibro anche a 3.300 Euro al mq. L'abitazione più costosa attualmente presente sul mercato si trova nel Quadrilatero ad un prezzo complessivo di 6 milioni di Euro.

Tavola 3.3

Prezzi di abitazioni di pregio a Milano

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Top prices (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽¹⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽²⁾ (€)
Quadrilatero	7.500	12.500	10.000	20.000	3.025.000	6.000.000
Centro storico	4.700	6.300	5.500	7.250	1.150.000	1.450.000
Brera-Garibaldi	4.300	6.100	5.200	9.450	720.400	1.880.000
Magenta	4.600	7.000	5.800	11.300	1.950.000	3.615.000
Venezia Duse	5.200	7.000	6.100	13.900	n.d.	5.400.000
Zona residuale	3.300	5.000	4.150	5.800	995.000	2.100.000
Indice sintetico	4.933	7.317	6.125	11.283	2.206.733	3.410.833

⁽¹⁾ Valore medio complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "media"; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del prezzo richiesto per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Valore complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "top" (prezzo richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

L'abitazione di pregio tipicamente domandata sulla piazza milanese risulta avere una dimensione media che si aggira sui 150 mq, con almeno 6 vani a disposizione. In genere si preferiscono appartamenti in stabili d'epoca, possibilmente nei piani alti e con un terrazzo, non necessariamente panoramico. Appare fondamentale la presenza di un box o di un posto auto.

Tavola 3.4

Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel II semestre 2003 a Milano

	Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Abitazione 1	Magenta	3.099.000	320	9.685	Da ristrutturare	Villa	Giardino - box
Abitazione 2	Quadrilatero	1.325.000	140	9.465	Buone	Appartamento	Balconata
Abitazione 3	Brera/Garibaldi	1.100.000	236	4.660	Buone	Appartamento	Box

Fonte: Gruppo Studio Attici.

3.2.b Le locazioni

Il segmento locativo del mercato degli immobili di pregio si è connotato per diffusi incrementi delle quantità offerte, a cui però non ha fatto eco un analogo andamento sul versante della domanda. Tale tendenza ha comportato un certo immobilismo anche dal punto di vista dell'attività contrattuale, rimasta stabile sui livelli di inizio anno. Anche i canoni sono percepiti come stazionari, a causa degli alti livelli già raggiunti dai valori. A questi canoni infatti la domanda preferisce rimandare ogni decisione o alternativamente (anche in considerazione del livello dei tassi di interesse) ricercare in acquisto. Riguardo ai valori di locazione, a Milano il canone medio di un immobile pregiato si attesta sui 310 Euro al metro quadrato per anno. Come già sottolineato a proposito dei prezzi, la zona connotata dai più elevati livelli di canoni è quella del Quadrilatero (400 Euro al metro quadrato per anno), anche se è nella zona Brera Garibaldi che si registra la quotazione in assoluto più alta della città, 530 Euro al metro quadrato per anno.

Indipendentemente dalla zona di riferimento, il canone annuale del tipo di immobili preso in esame si aggira sui 44.000 Euro, con punte massime che possono arrivare ai 150.000 Euro.

Tavola 3.5

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni
Quadrilatero	↔	↑	↔	↔
Centro storico	↔	↑	↔	↔
Brera-Garibaldi	↔	↑	↔	↔
Magenta	↔	↑	↔	↔
Venezia-Duse	↔	↑	↔	↔
Zona residuale	↔	↑	↔	↑
Indice sintetico	↔	↑	↔	↔

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Tavola 3.6

Canoni di abitazioni di pregio a Milano

Zona urbana	Canone medio minimo (€/mq/anno)	Canone medio massimo (€/mq/anno)	Canone medio (€/mq/anno)	Top rents (€/mq/anno)	Canone medio complessivo ⁽¹⁾ (€/anno)	Canone massimo complessivo ⁽²⁾ (€/anno)
Quadrilatero	320	400	360	500	77.000	150.000
Centro storico	220	280	250	360	40.000	72.000
Brera-Garibaldi	240	320	280	530	36.500	88.000
Magenta	220	320	270	407	37.700	57.000
Venezia Duse	260	300	280	330	41.400	55.000
Zona residuale	160	260	210	290	33.500	48.000
Indice sintetico	237	313	275	387	44.343	78.333

⁽¹⁾ Canone medio complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "media"; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del canone richiesto per gli immobili in carico.

(2) Canone complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "top" (canone richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Leggermente diverse le caratteristiche degli immobili domandati a scopo locativo. Si tratta di residenze mediamente più piccole (90/100 mq con un numero di vani attorno ai quattro), usate, ma in buone condizioni e situate in stabili d'epoca. La presenza di termo autonomo, di terrazza panoramica oltre che il fatto di essere semi-arredate costituisce un elemento di particolare interesse. Risulta quasi superfluo sottolineare, anche in questo caso, la quasi irrinunciabile presenza di un garage o posto auto. Sommarariamente simili a quelle appena descritte anche le caratteristiche richieste dalla domanda estera, che rappresenta circa il 20% della domanda totale.

Gli stranieri che cercano casa a Milano sono perlopiù europei e risultano particolarmente attratti e interessati agli immobili del centro storico e della zona Brera Garibaldi.

Tavola 3.7

Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di locazione nel II semestre 2003 a Milano

	Zona	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Abitazione 1	Brera	88.000	323	Usata	Appartamento	Attico - terrazzi - box
Abitazione 2	Magenta	38.000	155	Usata	Appartamento	Garage - aria condizionata
Abitazione 3	Venezia/Duse	32.000	120	Usata	Appartamento	Aria condizionata

Fonte: Gruppo Studio Attici.

3.2.c I rendimenti

La redditività media degli immobili di prestigio meneghini appare soddisfacente, pur essendo mediamente più bassa rispetto a quella offerta dal mercato residenziale nel suo complesso (5,3%). L'unica zona dove l'investimento appare poco interessante è quella del Quadrilatero, in virtù delle alte quotazioni raggiunte dai valori di compravendita.

Tavola 3.8

**Rendimento medio potenziale da locazione
(valori percentuali)**

Zona urbana	(%)
Quadrilatero	3,6
Centro storico	4,5
Brera-Garibaldi	5,4
Magenta	4,7
Venezia Duse	4,6
Zona residuale	5,1
Indice sintetico	4,6

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

3.2.d Previsioni

Non sono prevedibili a breve termine degli incrementi nell'offerta tali da rivoluzionare il mercato innalzando significativamente il numero delle compravendite. In condizioni di mercato come quelle odierne caratterizzate da forte domanda insoddisfatta, bassi livelli dei tassi di interesse e offerta insufficiente, il livello raggiunto dai valori non deve preoccupare. E' da sottolineare che considerata l'effervescenza della domanda ed i valori raggiunti (che dopo anni finalmente rispecchiano la cronica scarsità del prodotto), l'offerta di immobili del segmento "top" potrebbe incrementarsi nel corso del prossimo anno di qualche "pezzo" importante in grado di generare qualche nuova trattativa. Si tratta però di incrementi non significativi statisticamente, considerata la dimensione globale del comparto.

In termini reali i valori della piazza milanese hanno pressoché raggiunto quelli del 1992. Molto è però cambiato nel mercato in questi anni. Innanzitutto sono passati 12 anni di transazioni immobiliari senza che si sia verificato alcun incremento sensibile dell'offerta. 12 anni significano molta domanda in più con esigenze abitative di prestigio e capacità di spesa adeguata a soddisfarle.

Inoltre è da tenere in considerazione, quale ulteriore elemento positivo per il mercato immobiliare cittadino, l'effetto "Parmalat", il più recente fra gli episodi di crac sui mercati finanziari e azionari, che potrebbe indurre i risparmiatori a considerare l'investimento immobiliare come una valida alternativa al sistema borsistico.

Riguardo ai prezzi, si ritiene che dovrebbero mantenersi sui livelli attuali.

Non è possibile identificare zone per le quali siano ipotizzabili significativi sviluppi ed incrementi delle transazioni poiché nulla è la produzione di beni immobiliari nelle zone di maggiore prestigio. Vale invece la pena di segnalare il fenomeno dei "loft", fenomeno ormai avviato da alcuni anni, ma che lungi da evidenziare cedimenti, macina successi sempre crescenti. Si tratta di spazi periferici in zone certamente non di lusso, ma nelle quali è possibile acquistare unità di grandi dimensioni dotate di posti auto, terrazzi e giardini che possono essere personalizzati dagli acquirenti. E' un fenomeno importante che riguarda anche fasce di acquirenti medio-alti che non si riconoscono nelle caratteristiche degli edifici del centro.

Più caute sono invece le previsioni circa il mercato delle locazioni. Una offerta soddisfacente (soprattutto ove paragonata a quello del segmento vendita), si confronta con una domanda debole e ulteriormente limitata dai valori raggiunti dai canoni.