

COMUNICATO STAMPA

MERCATO DELL'IMMOBILIARE DI PREGIO: A MILANO SI RAGGIUNGONO I 17MILA/MQ E A ROMA I 12MILA/MQ

- **Publicato il Market Report realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma: "Market Report Milano/Roma H2 2018"**
- **Milano: cresce la domanda di immobili con alte prestazioni e ottima location**
- **Roma: cresce il mercato di pregio dopo l'attendimento del primo semestre**

Milano, 27 febbraio 2019 - Il mercato immobiliare di pregio a Milano e Roma non conosce crisi. Nonostante l'instabilità finanziaria e le tensioni con l'Europa che hanno caratterizzato il secondo semestre 2018 infatti, il mercato delle case di fascia alta nelle due maggiori città italiane non ha subito contraccolpi raggiungendo quotazioni importanti: 17.000 euro al mq a Milano in zona Quadrilatero e 12.000 euro al mq a Roma in Centro Storico. E' questo il quadro che emerge dal Market Report "**Market Report Milano/Roma H2 2018**" realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma.

Le incertezze del mercato e della politica hanno influito solo in misura marginale nel secondo semestre 2018 sul settore residenziale nel complesso – evidenzia **Luca Dondi dall'Orologio, AD di Nomisma** – e anche nel 2019 non si prevede uno stravolgimento delle dinamiche in atto, con un'ulteriore crescita delle transazioni, sebbene non eclatante, ed una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita. In questo contesto, la nicchia del pregio nei mercati di Milano e Roma sta senza dubbio sopra-performando rispetto al resto del mercato"

- **Milano: cresce la domanda di immobili con alte prestazioni e ottima location**

Nei primi nove mesi del 2018, le transazioni immobiliari sono state 17.444, in aumento dell'1,1% su base annua. La previsione del consuntivo d'anno è di circa 24 mila transazioni. Domanda e contratti in aumento, con offerta stazionaria.

Ad una richiesta di residenze performanti per comfort, stato dell'immobile e location non corrisponde una offerta adeguata. Continua il trend positivo del mercato delle nuove costruzioni, in particolare di smart housing. Cresce non solo la domanda di prima casa e di sostituzione di prima casa, ma anche quella per investimento. Fuori dal Centro Storico, la domanda privilegia gli immobili ben collegati con i trasporti pubblici e nelle vicinanze di servizi. La domanda estera è in aumento: i cittadini cinesi ricercano le zone più centrali, mentre i Brexiter la zona Magenta/Brera o altre zone di grande pregio della città.

"Il comfort abitativo e la location ben servita, unitamente a tagli razionali ed efficienti, rimangono i principali driver di una richiesta sempre più esigente e attenta alla qualità e alla sostenibilità dell'immobile – ha sottolineato **Marco Sorbara, Direttore Commerciale presso Engel & Völkers Milano** - elementi che rivestono un ruolo sempre più determinante nel processo di selezione e di valorizzazione dell'abitazione.

Sul fronte della locazione ad una forte domanda di immobili di alta qualità corrisponde un'offerta scarsa. Il profilo più frequente riguarda professionisti. Gli elementi discriminanti sono la vicinanza alle linee metropolitane e ai servizi, la presenza di arredi fissi nell'abitazione. Tra le zone emergenti Procaccini e Gerusalemme, Muratori, Spartaco, Medaglie d'Oro ma anche il progetto di riqualificazione della Darsena e di riapertura dei Navigli. I tempi di collocamento degli immobili sono immediati per quelli di massimo pregio, nuovi o ristrutturati al nuovo e pronti all'uso. Meno appetibili e richiedono tempistiche più lunghe, invece, gli immobili da ristrutturare.

Per i prossimi sei mesi si prevede la conferma di una robusta domanda di locazione dovuta alla mancanza di prodotto. Mentre per il mercato della compravendita sono attesi stabilità nel numero di transazioni e incremento dei prezzi. Il rialzo dei tassi potrebbe influenzare il mercato, dal momento che circa la metà delle transazioni sono supportate da mutuo.

- **Roma: cresce il mercato di pregio dopo l'attendimento del primo semestre e nuove zone in forte sviluppo**

Il mercato romano degli immobili di pregio è in crescita, con picchi della domanda nel secondo semestre 2018 nella zona dell'EUR e di San Giovanni, mentre una leggera flessione si registra nel quartiere Prati. Il numero dei contratti cresce anche sul versante della locazione, in particolare con aumento dei contratti transitori nel Centro Storico. Nel quartiere Prati e Parioli la domanda rimane legata al tradizionale uso abitativo per residenti italiani e stranieri, spesso funzionari diplomatici.

Una robusta domanda di acquisto proviene da cittadini delle grandi economie in crescita - Russia, Paesi Arabi, Cina – principalmente rivolta alle zone di Prati-Balduina e Parioli, mentre nel Centro storico si conferma l'interesse di europei e americani. L'immobile maggiormente richiesto è il trilocale sui 100 mq con almeno 2 camere. Persiste una forte richiesta di contratti ad uso foresteria da parte di società per i propri dipendenti delle sedi romane. L'outlook per i prossimi 6 mesi vede un incremento generalizzato del numero di compravendite, con prezzi stazionari, e in aumento, in particolare, per le ottime location in Centro Storico. Impressionante è la forte crescita della domanda su San Giovanni, Ostiense e San Paolo, zone in totale espansione commerciale e per questo richieste da investitori per l'acquisto di seconda casa come investimento a reddito.

Per la locazione, si prevede un trend stabile per numero di contratti e livello dei canoni, con attese di incremento in Centro Storico, Parioli, Trionfale-Vaticano e EUR.

“Ad oggi la percezione è di una sostanziale stabilità dello scenario immobiliare romano. Le previsioni – ha dichiarato **Helio Cordeiro Teixeira, Team Leader presso Engel & Völkers MC Roma** - sono di una sostanziale tenuta dei prezzi con un rischio di una flessione delle quotazioni se lo scenario economico e politico italiano non darà segnali rassicuranti di stabilità e ripresa. Sul fronte delle compravendite ci sono buone aspettative sulla crescita del volume delle transazioni rispetto al II semestre 2018”.

- **Previsioni: trend stazionario per i prossimi sei mesi**

Gli appuntamenti internazionali della primavera 2019, dalle elezioni europee al completamento della Brexit potrebbero impattare sul mercato immobiliare europeo e, in particolare, su quello milanese. A parità di condizioni, per i prossimi 6 mesi Engel & Völkers prevede per il mercato nel complesso il proseguire di un trend stazionario. In particolare per le location ottime è atteso aumento dei contratti di compravendita e locazione, con valori in aumento e tempi rapidissimi di assorbimento.

“La primavera 2019 – ha dichiarato **Roberto Magaglio, Licence Partner presso Engel & Völkers Milano** - è caratterizzata da numerosi turning point internazionali come ad esempio le elezioni politiche europee e la Brexit. I risultati di tali importanti eventi sicuramente impatteranno sul mercato immobiliare, anche milanese. Qualora l'esito di tali eventi non fosse quello auspicato riteniamo che comunque il settore residenziale di pregio milanese rappresenti un porto più sicuro, rispetto ad altre asset class. Qualora invece tali eventi risultassero market friendly riteniamo che il mercato di pregio possa crescere ulteriormente, più sul lato valori che sul lato transazioni”.

Vai al Market Report

https://issuu.com/engelvoelkers_italia/docs/marketreport_milano_roma_2018_h2?e=0

Contatto E&V Italia

Chiara Gasparetti
Marketing Manager Italy
Via Dante, 16
20121 Milano
Italia
T: +39 02 58 49 96-24
F: +39 338 532 90 73

chiara.gasparetti@engelvoelkers.com

Ufficio stampa E&V

Comin & Partners

Giorgia Bazurli
Senior Media Relations Consultant
Palazzo Colonna
Piazza dei Ss. Apostoli 73
00187 Roma
Italia
M: +39 349 284 0676
giorgia.bazurli@cominandpartners.com

Contatto Nomisma

Chiara Pelizzoni
Project manager
Nomisma
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna
Italia
T: +39 051 64 83 394
chiara.pelizzoni@nomisma.it

Ufficio stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it
Edoardo Caprino: +39 339 593 34 57
Giulia Fabbri: +39 345 615 61 64

Informazioni su Engel & Völkers:

Engel & Völkers: Engel & Völkers è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di altissima qualità e yacht e aeroplani nel segmento premium. Con un totale di più di 800 sedi, Engel & Völkers offre ai suoi clienti privati e istituzionali una vasta gamma di servizi professionali su misura. Locazioni, vendite, consulenza e valutazioni formano le competenze di base del personale composto da più di 11.000 collaboratori. Attualmente l'azienda opera in oltre 30 paesi e in quattro continenti. I programmi di formazione intensiva nella propria accademia immobiliare interna e l'alto livello di garanzia della qualità che ne disciplinano la prestazione di servizi sistematicamente strutturata sono i fattori chiave alla base del successo dell'azienda. www.engelvoelkers.it

Informazioni su Nomisma:

Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica a livello nazionale e internazionale. Nomisma presidia molti ambiti dell'economia – mercato immobiliare, valutazione immobiliare, rigenerazione urbana, economia agroalimentare, economia territoriale, economia sociale, assistenza tecnica - offrendo i propri servizi al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria. La forte esperienza nell'implementazione di osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave attuale e prospettica. www.nomisma.it