** **

**L’IMMOBILIARE DI PREGIO NON CONOSCE CRISI: A MILANO FINO A 18MILA/MQ E A ROMA FINO A 12MILA/MQ**

* **Pubblicato il Market Report realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma: “Market Report Milano/Roma H1 2019”**
* **Milano: cresce l’investimento nel mattone di pregio in vista dei Giochi Olimpici 2020**
* **Roma: in aumento la domanda in Centro Storico e per immobili di piccole-medie dimensioni**
* **Pubblicato il Market Report Commercial realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma: “Market Report Milano e Lombardia Commercial H1 2019”**

*Milano, 30 settembre 2019* – Il mercato immobiliare di pregio a Milano e Roma non conosce crisi. A dirlo sono i numeri: basti pensare che il mercato residenziale di pregio ha raggiunto quotazioni importanti, con punte di 18.000 euro al mq a Milano in zona Quadrilatero e 12.000 euro al mq a Roma in Centro Storico. È questo il quadro che emerge dal “**Market Report Milano/Roma H1 2019**” realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma.

La fragilità del quadro economico italiano non sembra compromettere le capacità di risalita del settore immobiliare italiano che, dopo la durissima crisi che lo ha colpito, sta con fatica recuperando le posizioni perse. Tali evidenze emergono sia dall’ulteriore espansione del volume di compravendite, sia dal graduale miglioramento dei principali indicatori economici del comparto soprattutto nelle principali città, prima fra tutte Milano – ha dichiarato **Luca Dondi dall’Orologio, AD di Nomisma**. In particolare, il rallentamento della crescita economica e la prospettiva di stagnazione non hanno fin qui penalizzato il dinamismo dei mercati di pregio di Milano e Roma.

* **Milano: cresce l’investimento nel mattone di pregio in vista dei Giochi Olimpici 2020**

A Milano si sta verificando una vera e propria corsa al mattone di pregio, indotta dalla percezione di un prossimo rialzo dei prezzi e dall’ottenimento di credito a tassi particolarmente vantaggiosi. Cresce l’interesse degli investitori, oltre che in Centro Storico, per gli immobili vicini ai poli universitari, ospedalieri e agli headquarters delle grandi aziende. L’assegnazione dei Giochi Olimpici invernali 2026 ha conferito euforia agli investitori il cui target è rappresentato dalle zone che saranno collegate dalla nuova rete di trasporto.

Il mercato immobiliare appare in buona salute ed è il primo mercato a livello nazionale per dinamismo, tassi di assorbimento e ripresa dei prezzi. Le compravendite sono aumentate del 3,4% annuo a consuntivo 2018, raggiungendo circa 24.500 transazioni per un fatturato complessivo di 5,9 miliardi di euro. Il dato del primo 2019 conferma il trend di crescita con +8,5% annuo. A trainare la ripresa non sono più solo le localizzazioni centrali e di pregio, dal momento che il recente ciclo espansivo si è ormai propagato a tutte le zone urbane.

Grazie al forte appeal per investitori e acquirenti, il mercato milanese si conferma fortemente liquido, con tempi medi di collocamento tra 1-2 mesi per gli immobili di taglio medio (inferiori a 80 mq), tra 1 e 3,5 mesi per i tagli grandi (80-160 mq) e 2-6 mesi per quelli molto grandi (oltre 160 mq). Di fatto per gli immobili di massimo pregio, nuovi o ristrutturati al nuovo, i tempi di vendita e locazione sono pressoché immediati.

 “Nel primo semestre 2019 i segnali positivi dei semestri precedenti si sono tramutati in concreti effetti economici, grazie all’incremento dei valori di scambio nel centro della città, con particolare apprezzamento per alcune specifiche zone di maggiore interesse - ha dichiarato **Roberto Magaglio, Licence Partner presso Engel & Völkers Milano** - Motore del processo si conferma la domanda qualificata per immobili in acquisto, in costante aumento e con prospettiva di ulteriore intensificazione. L’offerta resta ancora stazionaria e non adeguata a numero di unità disponibili su mercato e per le caratteristiche oggettive che non soddisfano appieno i requisiti dei potenziali acquirenti”.

​I prezzi crescono in tutte le zone. Il range dei prezzi medi va da 8-14 mila euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 6-9 mila euro/mq per quelli da ristrutturare. Le quotazioni più elevate arrivano fino a 18 mila euro/mq nel Quadrilatero e a Brera, in crescita rispetto al semestre precedente, e a 16-17 mila euro/mq in San Babila e Castello-Foro Bonaparte.

* **Roma: in aumento la domanda in Centro Storico e per immobili di piccole-medie dimensioni**

Roma è il primo mercato italiano per numero di compravendite e continua a crescere. Le 32 mila compravendite del 2018 (+3,4% annuo) hanno generato un fatturato complessivo di 7,3 miliardi di euro. La tendenza espansiva è più che confermata nel primo semestre 2019 (+6,9%).

A Roma la domanda per investimento è in aumento soprattutto nel Centro Storico e riguarda immobili di piccole-medie dimensioni e immobili di prestigio, con vista su zone monumentali. Al di fuori del Centro Storico, rimane sostenuta la domanda di acquisto e locazione di prima casa nei quartieri residenziali più verdi, ben serviti dalla rete di trasporto pubblico e vicini ai servizi.

Nel segmento del pregio, le zone più dinamiche per volume di compravendite e locazioni sono, oltre al Centro Storico, sempre zona target privilegiata per gli investitori, anche Parioli, San Giovanni ed EUR. Si registra un aumento dell’offerta in locazione nei quartieri Trionfale-Vaticano, San Giovanni ed EUR, a fronte di una sostenuta domanda. La domanda di pregio richiede a Roma, e particolarmente in Centro Storico, posizione e affacci importanti, piano alto o attico, terrazzi, posizione ben servita, qualità dell’edificio e presenza di box o posto auto. Tuttavia, l’offerta di pregio che risponde a tali criteri rimane numericamente inadeguata rispetto alle richieste. La scarsità degli oggetti prime fa pertanto sì che questi trovino collocamento sul mercato in poche settimane.

**Helio Cordeiro Teixeira** – **Managing Director presso il Market Center Engel & Völkers Roma**: “Nel primo semestre del 2019, il trend della domanda non ha subito sostanziali cambiamenti rispetto al semestre precedente e i prezzi si sono confermati stabili con leggeri segnali di flessione in alcune zone. La domanda si è rivelata vivace, anche se in modo non sempre costante a causa dei fattori di incertezza interni al Paese e alla città, anche in considerazione della congiuntura internazionale tendenzialmente a rischio instabilità”.

* **Previsioni: trend in crescita per i prossimi sei mesi**

Il contesto globale caratterizzato dal riacutizzarsi delle tensioni commerciali e dal peggioramento delle prospettive di crescita influenza le performance dell’economia italiana e potenzialmente del mercato immobiliare, che nel complesso sconta previsioni di prezzi e compravendite di modesta entità per il prossimo triennio. Tale contesto non sembra tuttavia influenzare la buona performance del mercato di pregio di Milano e, anche se in misura meno eclatante, di Roma.

In conseguenza di tale andamento, per i prossimi 12 mesi Engel & Völkers prevede a Milano per le location migliori un ulteriore aumento dei contratti, con valori in aumento e tempi rapidissimi di assorbimento. A Roma è atteso un trend stabile per compravendita e locazione, con un incremento della domanda di immobili ad uso ricettivo nel Centro Storico e nelle zone ben servite dai mezzi.

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**COMMERCIAL REAL ESTATE A MILANO E IN LOMBARDIA**

* **Pubblicato il Market Report Commercial realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma: “Market Report Milano e Lombardia Commercial H1 2019”**

Sul mercato commercial della Lombardia continua la ripresa degli scambi che a Milano hanno superato il livello del 2011. Nel 2018, gli uffici compravenduti nel complesso delle 6 province target rappresenta il 76,5 % (36,5% senza Milano) del totale direzionale della Lombardia. Con 2.866 transazioni di uffici a livello regionale, il comparto registra una crescita del 2,4% rispetto al 2017.

Fatta eccezione per Milano, che mostra in quasi tutti i comparti un trend semestrale positivo, e per Brescia, che mantiene una forte stabilità, la situazione dei prezzi e dei canoni nelle province target non è del tutto positiva. La variazione semestrale è leggermente negativa a Como, Bergamo e Monza-Brianza, che dopo Milano e Brescia, rappresenta la provincia con la fascia di prezzi più elevata (1.410 – 1.735 euro/mq).

I rendimenti medi lordi da locazione sono più elevati a Varese e Bergamo (entrambi 5,3%). Ottimi rendimenti sul fronte degli uffici strutturati si registrano nell’area di Milano (7,3%-7,8%) \* e di Monza (6,5% - 7,5%).

L’outlook di Engel & Völkers Commercial per il secondo semestre 2019 conferma per Milano tutti gli indicatori di mercato in crescita con domanda sostenuta e prezzi e canoni in aumento. Per le province lombarde nel complesso i valori sono previsti sostanzialmente stazionari con domanda stabile o in crescita. Previsti prezzi e canoni in calo a Monza per gli uffici e a Varese per i negozi.

------------------------------------------------------------------------