

Brilla il mercato delle case di pregio Milano accelera, Roma rallenta

NEL CAPOLUOGO LOMBARDO VENDITE RAPIDE E PREZZI IN CRESCITA. NELLA CAPITALE VOLUMI ELEVATI MA IN CALO A INIZIO ANNO. IL MARKET REPORT DI ENGEL & VÖLKERS FA IL PUNTO SUL PRIMO SEMESTRE 2018

Walter Galbiati
 Milano

Milano agile e operosa, Roma più lenta e ingolfata. Ma entrambe di grande pregio. Se si vuole ricorrere ai luoghi comuni per giudicare lo stato del mercato immobiliare delle due più importanti città italiane, non si rischia di sbagliare. Milano si conferma un contesto molto dinamico, dove ci vuole meno tempo per vendere o affittare gli immobili. Roma, invece, sconta la situazione attendista dei primi mesi dell'anno, legati all'incertezza politica pre e post elettorale. Sono le conclusioni del secondo Market Report sull'andamento del mercato residenziale di pregio di Milano e Roma, relativo al primo semestre 2018, realizzato da Engel & Völkers, Gruppo leader nel settore dell'immobiliare di pregio a livello globale, con la collaborazione ed il supporto scientifico della società di studi economici Nomisma.

Uno studio che ha evidenziato come, nonostante le differenze di base, entrambe le città abbiano tuttavia un mercato immobiliare veramente esclusivo: i prezzi top toccano quota 15 mila euro al mq a Milano, in zona Quadrilatero, e 12 mila euro al mq a Roma nel centro storico. Di diverso ora le due città hanno il trend, che non è detto che possa tornare ad essere uguale: dopo un 2107 in crescita per entrambe, Milano ha iniziato il 2018 ancora in rialzo, mentre Roma ha rallentato archiviando un segno meno. «Nel primo semestre 2018 il mercato residenziale italiano mostra un ulteriore miglioramento dopo i già positivi risultati degli anni precedenti, nonostante il contesto macroeconomico appaia meno favorevole rispetto a qualche mese fa», spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. «Non si tratta tuttavia di un miglioramento omogeneo, ma con forti

diversificazioni sia tipologiche che territoriali. La buona pressione della domanda consente incrementi dal punto di vista del numero di compravendite, ma non ancora dal punto di vista dei prezzi in modo generalizzato. Su questo fronte, tuttavia, si è innescata una spirale moderatamente espansiva che soprattutto in alcune zone di Milano fa già registrare tassi di crescita positivi».

Il 2017 è stato un anno da incorniciare per il capoluogo milanese, dove le transazioni hanno registrato un aumento su base annua dell'8,1% (23.700 transazioni). E l'aumento ha riguardato tutte le zone della città, non solo quelle centrali e di pregio, con particolare interesse per gli immobili con un taglio compreso tra i 50 e gli 85 metri quadri che hanno pesato per il 43% sulle transazioni complessive. Nel primo trimestre 2018, il risultato di 5.496 transazioni evidenzia un modesto incremento (+0,9%) rispetto al primo trimestre 2017.

In alcune zone del centro storico di Milano la domanda è in aumento: è il caso di Brera, Castello-Foro Buonaparte, Magenta-Monti-Pagano e Sant'Ambrogio. A spingere la domanda è la presenza di investitori cinesi, nelle zone più centrali, e dei brexiter, gli esuli della Brexit inglese, in zona Magenta e Brera. Per gli acquirenti è determinante la qualità dell'immobile. Nel primo semestre 2018 il range di prezzo per abitazioni ristrutturate a nuovo va da 7-12 mila euro/mq e scende a 6-9 mila per gli immobili da ristrutturare. Le quotazioni massime arrivano a 15 mila euro/mq nel Quadrilatero. Lo sconto medio varia tra il 4% e il 6% medio, ma può essere pressoché nullo in presenza di proprietà premium.

Per comprare o vendere, si va dalle poche settimane a un massimo di due mesi. Sul fronte affitto, i canoni per le abitazioni ristrutturate variano all'interno del range di 270-400 euro/mq/anno, mentre per le abitazioni da ristrutturare le quotazioni variano tra 210 e 270 euro/mq/anno.

A Roma, che comunque si conferma il maggior mercato per compra-

vendite, il 2018 è iniziato in modo leggermente diverso. Nel primo trimestre le transazioni (7.077) hanno subito una leggera battuta d'arresto (-1,9% annuo), ma che gli esperti definiscono fisiologica a seguito dell'eccezionale volume di scambi del 2017 (31 mila transazioni), risultato in crescita del 3% annuo. Nel 2017 il maggior incremento delle compravendite ha riguardato gli immobili di piccola dimensione (+8%), con circa 2.900 transazioni, ma anche a Roma, come a Milano, il taglio da 50-85 mq (+4%) è risultato il più consistente con 12.890 transazioni, pari al 41% del mercato romano.

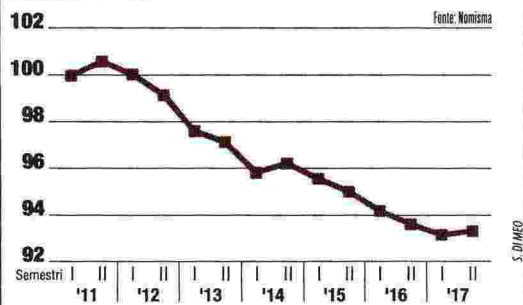
Le zone di maggior pregio sono quelle del centro storico, Parioli, Prati e il quartiere Eur. Il concetto di pregio si basa su alcuni parametri come la posizione e affacci importanti, per esempio sul Colosseo, la presenza di terrazzo, la presenza di box e posti auto, molto carenti a Roma e il piano alto. In questo segmento il centro storico, dove il range di prezzi va da 5 mila a 12 mila euro, ha registrato una domanda stazionaria, come anche i quartieri di San Giovanni e dell'Eur. Gli sconti sul prezzo richiesto, sono maggiori rispetto a Milano e si collocano tra il 7% e il 15% in relazione alla posizione. I tempi di vendita raggiungono i 7-8 mesi all'Eur, in centro si fermano a 3-6 mesi e ai Parioli non superano uno o due mesi. Sul fronte della locazione, il primo semestre 2018 è stato caratterizzato da un numero stabile di contratti e da una stazionarietà nel livello dei canoni.

«Il mercato di Roma ha vissuto un 2017 vivace e in crescita mentre l'inizio del 2018, probabilmente anche a causa dell'incertezza politica di quei mesi, è partito un po' in sordina», ha commentato Marco Rognini, General Manager del Market Center di Roma di Engel & Völkers. «Nella seconda parte dell'anno il trend è migliorato e ora i numeri sono ottimisticamente positivi. Siamo sicuri che anche Roma seguirà a ruota il mercato milanese che spesso anticipa i trend in generale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASE, IL CROLLO DEI PREZZI IN ITALIA

Indice medio globale Italia per abitazioni signorili e civili; base 2011 = 100



23.700

LE TRANSAZIONI A MILANO

Il 2017 è stato un anno da incorciare per il capoluogo lombardo, dove le transazioni hanno registrato un aumento su base annua dell'8,1% a quota 23.700. E l'aumento ha riguardato tutte le zone della città, non solo quelle centrali e di pregio, con particolare interesse per gli immobili con un taglio compreso tra i 50 e gli 85 metri quadri che hanno pesato per il 43% sulle transazioni complessive

[L'INVESTIMENTO]

I giardini d'inverno: 127 alloggi vip in ciascuno c'è una serra



I Giardini d'Inverno apriranno in primavera. Quella dell'anno prossimo. Allora è prevista la conclusione dei lavori del mega progetto residenziale da 70 milioni di euro che sta sorgendo a Milano, in via Pirelli, in una delle zone più innovative della città. Il progetto, promosso dalla società italo-cinese China Investment, porta la firma dello studio di architettura Caputo Partnership International, e prevede che quasi ogni appartamento del 127 in costruzione, sia dotato non solo di terrazzo ma anche di una serra dove poter coltivare il proprio orto domestico, far crescere qualche albero da frutto, oppure fiori, arbusti, rampicanti. Ogni serra è dotata di un sistema tecnologico di controllo della temperatura e perimetrata da un involucro di lamelle di vetro orientabili, che consentono l'installazione di molteplici essenze favorendo la creazione di un microclima ideale per la crescita e lo sviluppo delle piante. Il complesso residenziale di via Pirelli avrà tre corpi di fabbrica che si estenderanno per 15 piani fuori e sei piani interrati, per un totale di circa 13mila metri quadri commerciali. Ogni residenza sarà dotata di wifi, impianti domotici per il risparmio energetico, sistemi di geotermia, pannelli fotovoltaici e impianti di riscaldamento e raffrescamento a pavimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PREZZI DELLE ABITAZIONI A MILANO

Dati 1° sem. 2018, in euro al mq e variazione % semestrale

ZONA	Prezzo (€)	Variazione %
DI PREGIO	7.740	(+0,8%)
CENTRO	6.020	(+1,0%)
SEMICENTRO	3.830	(0%)
PERIFERIA	2.420	(+0,4%)
INDICE GLOBALE	3.630	(+0,5%)

Fonte: Nomisma

I PREZZI DELLE ABITAZIONI A ROMA

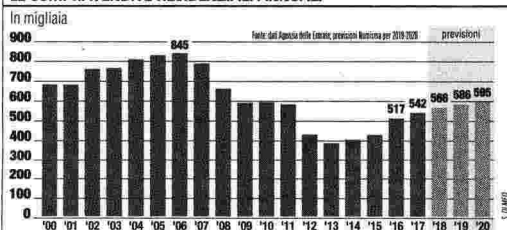
Dati 1° sem. 2018, in euro al mq e variazione % semestrale

ZONA	Prezzo (€)	Variazione %
DI PREGIO	6.820	(+0,2%)
CENTRO	5.290	(-0,9%)
SEMICENTRO	3.610	(-1,2%)
PERIFERIA	2.270	(-0,8%)
INDICE GLOBALE	3.330	(-0,8%)

Fonte: Nomisma



LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI ANNUALI



Luca Dondi, amm. deleg. di Nomisma. "Nel primo semestre 2018 il mercato residenziale italiano mostra un ulteriore miglioramento degli affari"