



Market Report
Milano • Roma H2 2019



ENGEL & VÖLKERS



ENGEL & VÖLKERS



The Market Report • Milan & Rome H2 2019 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.

Indice



6 Economia italiana

8 Mercato immobiliare italiano

10 Il mercato residenziale di pregio a Milano

18 Il punto su Milano

20 Il mercato residenziale di pregio a Roma

28 Il punto su Roma

29 Il mercato di Milano e Roma in sintesi

31 Versione inglese
English version



Economia italiana



60.317.000

Popolazione
1 Gen 2020



+0,2%

PIL FY 19
(su FY18)



+2,3%

Esportazioni
Gen-Nov 19 (su Gen-Nov 18)



591.000

Vendite di immobili FY19
(+2.2% on FY18 - forecast)



91,4

Prezzo medio immobili Italia
H1 FY19 (index: 2011=100)

Fonte: Istat e Nomisma

Lo scenario economico

La fine del 2019 ha visto confermata la tendenza al rallentamento delle principali economie, con stime per il consuntivo annuo di una crescita economica mondiale intorno al 3%, che evidenzia una battuta d'arresto rispetto all'anno precedente. La spinta economica sembra soffocata dall'elevato e diffuso clima d'incertezza che grava sui mercati, reali e finanziari, con molte incognite politiche a livello internazionale che continuano a restare inespresse.

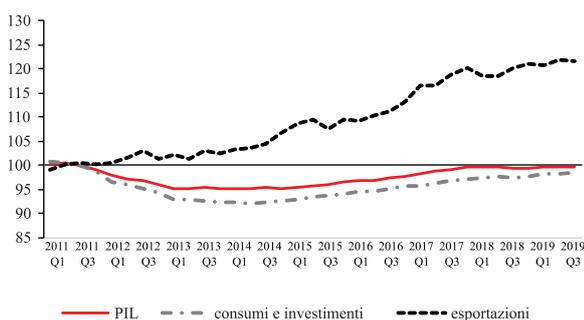
L'Italia sta attraversando da oltre un anno una fase di sostanziale stagnazione economica, determinata da una molteplicità di fattori: di natura esogena, riconducibili al rallentamento del ciclo economico globale, e di natura

endogena, addebitabili principalmente alla debolezza della domanda interna. Le previsioni dei principali istituti di ricerca economica per il triennio 2020-2022 non sono particolarmente favorevoli, con attese di modesta crescita dei livelli produttivi, quantificabile in meno dell'1% annuo. Secondo l'Istat, tuttavia, l'incertezza su questo scenario è molto elevata, dal momento che molte sono le variabili in grado di influenzarlo sia interne al Paese che su scala internazionale.

Il clima di fiducia

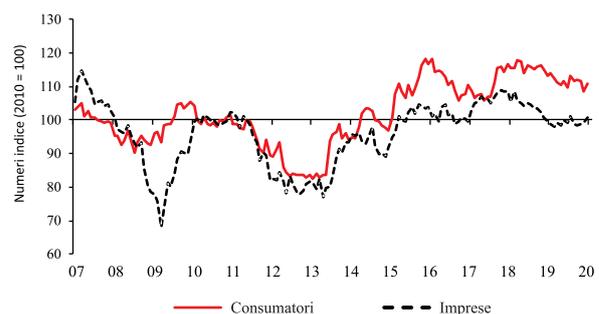
Il deterioramento della situazione economica del Paese, associato all'accresciuto clima di incertezza,

PIL e principali componenti della domanda



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e Istat

Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

sul fronte interno ed internazionale, si riflette negli indici di fiducia di imprese e consumatori. Dopo una convergenza ad aprile 2017, gli andamenti si sono divaricati: le imprese hanno avvertito più rapidamente dei consumatori i venti della crisi. Seppur con un certo gap temporale, anche i consumatori, nel corso del 2019, hanno incamerato nelle aspettative il peggioramento

della situazione economica del Paese. Comparando le diverse determinanti, appare come il calo del clima di fiducia dei consumatori sia, al momento, più influenzato dalla situazione corrente del nucleo familiare, mentre in passato ad influire maggiormente erano state le attese sulla situazione economica futura del Paese.



Mercato immobiliare italiano

Le compravendite residenziali

Il settore immobiliare italiano sta mostrando una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico superiore alle attese. Nel comparto residenziale, per la prima volta dopo dieci anni, la variazione semestrale dei prezzi delle abitazioni delle principali città italiane è tornata positiva, seppure ad un tasso vicino allo zero. Si tratta di un segnale di irrobustimento che riguarda soltanto alcuni territori in cui la crescita economica è più marcata. In tale contesto, l'ottima performance di Milano non rappresenta un elemento di novità, mentre più interessanti risultano i progressi registrati a Bologna e Padova, dove tutti gli indicatori tendono a delineare un mercato residenziale in costante recupero. Per gli altri comparti del settore, la congiuntura risulta ancora piuttosto debole con variazioni medie semestrali dei prezzi ancora leggermente negative per uffici (-0,7%) e negozi (-0,6%).

Secondo le stime di Nomisma, le compravendite di abitazioni del 2019 dovrebbero raggiungere quota 591 mila, con una crescita annua del 2,2%, inferiore a quella dell'anno precedente (+3,5%), da imputare principalmente alla minore erogazione di mutui.

In tale contesto, spicca la performance del mercato di Milano che - dopo avere rappresentato negli scorsi semestri la città anticipatrice dell'inversione del ciclo dei prezzi residenziali e non residenziali - oggi può essere descritta come la città outlier sia nel comportamento congiunturale che in quello di previsione.

Le previsioni per il 2020 prospettano per circa la metà

delle maggiori città italiane tassi di variazione più o meno leggermente positivi - tra lo +0,1% di Cagliari e +0,9% di Padova - tra cui spicca Milano con una crescita dei prezzi stimata del 2,3%. La ripresa si rafforzerà nel biennio successivo, quando nel 2022 tutti i mercati dovrebbero avere raggiunto sostanzialmente almeno la svolta ciclica.

L'andamento dei prezzi

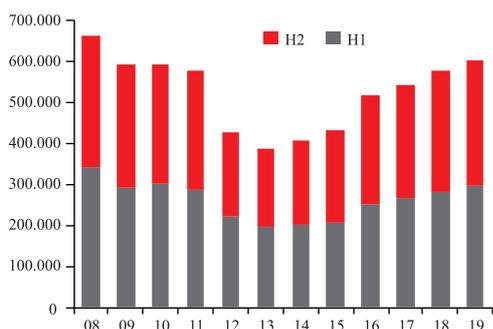
L'indice medio globale Italia dei prezzi delle abitazioni signorili e civili elaborato da Nomisma mostra una flessione del -0,7% su base annuale e del -0,1% su base semestrale.

Il recupero dei prezzi si conferma lento e fragile in molti contesti territoriali, con variazioni semestrali ancora negative sebbene ormai prossime alla stazionarietà. E peraltro sono i mercati stessi ad essere eterogenei: in molte città il centro continua a registrare un buon livello della domanda, con riflesso sul livello dei prezzi generando lievi aumenti. Tale dinamica non si registra tuttavia nelle periferie.

Più nel dettaglio, nel secondo semestre 2019 il prezzo medio è cresciuto, seppure in misura frazionale (+0,2%), nei 13 grandi mercati monitorati da Nomisma.

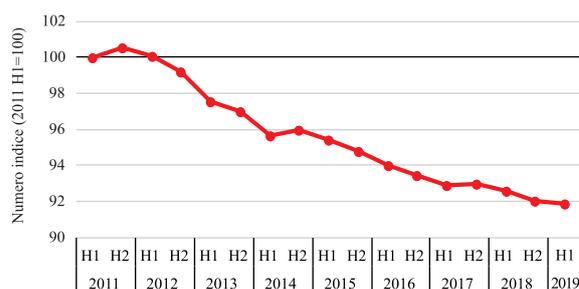
Le città Top 5 per livello dei prezzi medi delle abitazioni nuove/ristrutturate al nuovo sono, nell'ordine, Venezia (3.950 €/mq), Milano (3.760 €/mq), Roma (3.240 €/mq), Firenze (2.820€/mq) e Bologna (2.490 €/mq). Il quadro previsionale dei prezzi medi risulta molto diversificato tra i vari mercati italiani. Nel 2020 per alcune grandi città si prospettano incrementi più performanti, tra cui

Compravendite residenziali in Italia e previsioni



Fonte: dati consuntivo Agenzia delle Entrate; previsioni Nomisma per gli anni 2019-2021

Prezzi abitazioni Indice medio globale Italia



Fonte: Nomisma

Prezzi delle abitazioni a Milano e Roma (H2 2019; euro/mq e variazione semestrale)

Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
Milano					
Abitazioni nuove/ristrutturate	7.860	6.218	3.963	2.535	3.762
Abitazioni usate	6.503	5.092	3.355	1.977	3.062
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	+2,2%	+1,2%	+1,8%	+2,0%	+1,8%
Abitazioni usate	+1,8%	+1,7%	+1,8%	+1,1%	+1,5%
Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
Roma					
Abitazioni nuove/ristrutturate	6.867	5.253	3.458	2.176	3.241
Abitazioni usate	6.046	4.499	2.976	1.788	2.750
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	+1,2%	-0,8%	-2,3%	-2,1%	-1,1%
Abitazioni usate	+0,4%	+0,2%	-1,1%	-2,8%	-1,3%

Fonte: Nomisma

Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni

Anno	13 Grandi città (dato aggregato)	Milano	Roma
2020	+0,2%	+2,3%	-1,2%
2021	+0,7%	+2,6%	-0,5%
2022	+1,1%	+2,8%	0,0%

Fonte: Nomisma

spicca Milano (+2,3%). La ripresa continuerà nel biennio successivo, principalmente per Milano (+2,6% e +2,8% rispettivamente), Bologna e Venezia, a cui dovrebbero aggiungersi altre grandi città. Rimane penalizzato il mercato di Roma per cui è attesa una flessione dell'1,2% nel 2020 e la stazionarietà non prima del 2022.

Il finanziamento immobiliare

Nel secondo semestre 2019 i criteri di offerta sui prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni hanno registrato un lieve e progressivo allentamento rispetto al primo semestre. Le previsioni per la prima parte del 2020 sono di stabilità rispetto a termini e condizioni di offerta.

La domanda di mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie è lievemente aumentata, sostenuta dal contributo positivo delle prospettive del mercato degli immobili residenziali e dei bassi tassi di interesse. Per il primo trimestre 2020, la domanda dovrebbe restare invariata.

In termini di volume erogato, il finanziamento alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è stimato da Nomisma in circa 45,9 miliardi di euro nel 2019, con una flessione di

Erogazioni di mutui alle famiglie



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia; previsioni Nomisma dal Q2 2019

circa il 9% su base annua. Tale caduta dovrebbe tuttavia essere recuperata interamente nel corso del 2020, dato il permanere di un livello dei tassi particolarmente basso e di una domanda in crescita.

In tale contesto la quota di compravendite sostenute da mutuo risulta in lieve contrazione, nell'ordine del 51,8% sul totale, nelle stime di Nomisma. Si conferma inoltre la crescita progressiva dell'importo medio richiesto per mutuo, pari a 128 mila euro.





Il mercato residenziale di pregio a Milano



1.378.689

Popolazione
1 Gen 2019



26.000

Vendite di immobili FY19
(+6.0% su FY18 - forecast)



6,2 - 9,8 EUR K/m²

Nuove/ristrutturate, prezzo
prime medio H2 2019



280 - 390 EUR m²/Y

Nuove/ristrutturate, canone
prime medio H2 2019



19.000 EUR/m²

Nuove/ristrutturate, centro città
prezzo massimo H2 2019

Fonte: Istat, Nomisma (forecast) e Engel & Völkers (prezzi e canoni)

Congiuntura e outlook

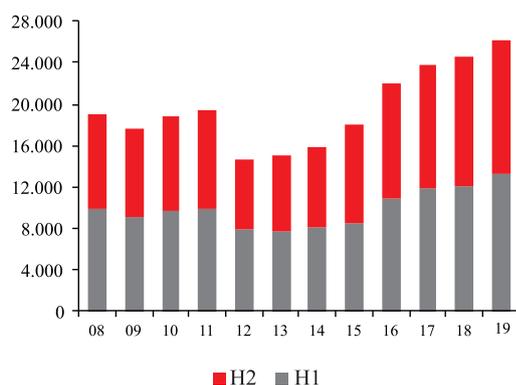
Il mercato immobiliare di Milano è estremamente dinamico e si conferma di gran lunga il primo mercato a livello nazionale per tassi di assorbimento e ripresa dei prezzi, distanziando di molte leghe gli altri mercati nazionali. Le compravendite sul mercato nel complesso, a consuntivo 2019, dovrebbero crescere circa del 6% annuo, superando le 26 mila transazioni.

A trainare la ripresa non sono più solo le localizzazioni centrali e di pregio. Milano è una città concentrica e il buon andamento del mercato sta stimolando la crescita di nuove zone emergenti lungo tutte le sue direttrici: a nord verso la zona Certosa-Firenze, ora servita da MM5,

e più oltre Cascina Merlata; a sud i campus universitari vicino alla Bocconi e la zona della Fondazione Prada; a est la zona Argonne-Dateo che gode del passante ferroviario ed a breve della nuova MM4 oltre che della vicinanza a Linate; infine ad ovest la zona Solari-Napoli-Tortona. Anche la zona della Stazione Centrale sta conoscendo un lento processo di riqualificazione, grazie al nuovo Central Business District e alla stazione alta velocità che ormai sostituisce il city airport per la maggior parte degli spostamenti nazionali.

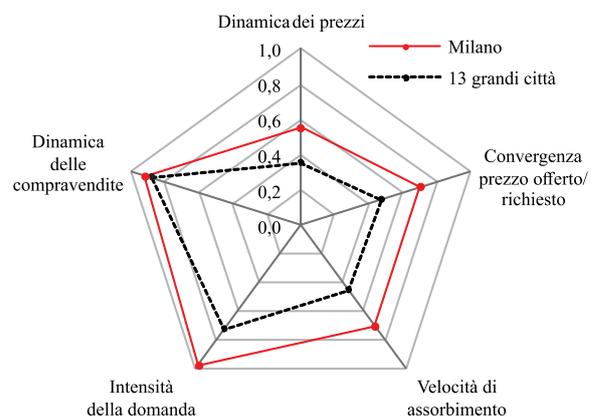
Il mercato di pregio è sorprendentemente liquido, con tempi medi di collocamento tra 1-2 mesi per gli immobili di taglio medio (inferiori a 80 mq), tra 1 e 3 mesi per i tagli grandi (80-160 mq) e 1-6 mesi per quelli

Milano
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Milano - I driver del mercato



Fonte: Nomisma, Indice di performance 2019-H2; i cinque principali indicatori di mercato

molto grandi (oltre 160 mq). Di fatto per gli immobili di massimo prestigio, nuovi o ristrutturati al nuovo, i tempi di vendita e locazione sono pressoché immediati. Lo sconto medio varia tra l'1-5%, con frequenti casi di assenza di sconto.

Diminuisce la componente di acquisto finanziata della domanda, che viene più che compensata dal forte incremento della componente di investimento, specie sui tagli piccoli, maggiormente richiesti. Cresce infatti progressivamente la richiesta di immobili di piccole-medie dimensioni (50-65 mq), molto ambiti quanto scarsi, favorendo così la crescita dei prezzi. Gli investitori stranieri restano una componente minoritaria ma focalizzata su residenze di altissimo pregio, soprattutto in locazione.

La domanda è forte in tutta la città, subordinata alla presenza di ottimi collegamenti con la rete di trasporto pubblico. La propensione verso gli immobili di nuova costruzione è sempre più alta, sebbene si scontri con la grande carenza di prodotto.

Sul mercato della locazione, i canoni sono oggi al massimo livello mai registrato a Milano, corrisposti in presenza di immobili con elevate performance strutturali, ambientali e logistiche. Il profilo più diffuso di locatari riguarda lavoratori, giovani e adulti fino ai 45 anni, il cui tempo medio di permanenza nell'immobile

è di 18/24 mesi. Il mercato dello short term renting continua ad erodere quello della locazione a lungo termine, provocando un aumento dei canoni tradizionali, sebbene nel 2019 il tasso di occupancy abbia iniziato a diminuire.

L'outlook di Engel & Völkers per i prossimi 6 mesi vede confermato l'ottimo trend attuale sia per la compravendita che per la locazione. L'effervescenza del mercato milanese consente infatti di formulare previsioni di aumento di prezzi e transazioni per il primo semestre 2020 sia per la compravendita che per la locazione in tutte le location, con il Centro Storico vicino ai picchi di mercato e margine di miglioramento nelle zone appena al di fuori. Per quanto riguarda la locazione si prevede una domanda in continua crescita con conseguente moderato aumento dei canoni.

Milano - previsioni sui contratti per i prossimi 6 mesi

Macroarea	Compravendita	Locazione
Centro Storico	↗	↗
Zona Ovest	↗	↗
Zona Est	↗	↗
Zona Nord	↗	↗
Zona Sud	↗	↗

Fonte: Engel & Völkers



Centro Storico

Il Centro Storico di Milano è racchiuso all'interno della Cerchia dei Bastioni, dove si trova la maggior parte delle zone di maggiore pregio della città e dell'intero Paese.

Nella congiuntura attuale il Centro Storico è oggetto di una crescente domanda di immobili di prestigio sia d'acquisto che di locazione, in tutte le location. L'offerta di immobili in vendita è stazionaria, mentre quella di locazione è in diminuzione a causa della carenza di proprietà adeguate. Riguardo ai tempi di assorbimento del mercato, è possibile parlare di instant sales per immobili di metratura fino a 70 mq, scarsi quanto richiesti e con prezzi crescenti.

Le quotazioni di mercato 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 top arrivano a 18-19 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. Lo sconto varia in relazione al pregio e alla posizione dell'immobile offerto. Tuttavia, a fronte di uno sconto medio compreso nel range 2-6%, per gli immobili premium il prezzo di vendita non viene di norma negoziato. I canoni per le residenze nuove o ristrutturate al nuovo sono in aumento (340-465 euro/mq/anno), mentre per le abitazioni in buone condizioni le quotazioni si confermano tra 225-280 euro/mq/anno.

Milano: Centro storico - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	10.000	18.000	10.500	19.000	↗
San Babila	9.500	16.000	9.500	16.500	↗
Brera	9.000	18.000	9.200	18.500	↗
Castello - Foro Bonaparte	9.000	17.000	9.200	17.500	↗
Duomo	8.500	15.000	8.700	16.000	↗
Cordusio	8.500	15.000	8.700	16.000	↗
Missori - Corso Italia	6.800	12.000	6.900	12.500	↗
Magenta - Monti - Pagano	6.600	12.300	6.700	14.000	↗
Carrobbio	6.600	10.000	6.700	12.000	↗
Sant'Ambrogio	6.600	12.000	6.900	13.500	↗
Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7.200	12.000	7.400	13.000	↗
San Babila	6.600	11.100	6.900	11.500	↗
Brera	6.500	11.000	6.600	11.500	↗
Castello - Foro Bonaparte	6.500	11.000	6.600	11.500	↗
Duomo	6.300	10.200	6.500	11.000	↗
Cordusio	6.450	9.800	6.600	10.500	↗
Missori - Corso Italia	5.100	7.000	5.500	7.500	↗
Magenta - Monti - Pagano	4.500	6.900	4.900	7.200	↗
Carrobbio	5.500	6.700	5.600	7.000	↗
Sant'Ambrogio	4.400	6.800	5.000	7.200	↗

Milano: Centro storico - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	330	460	340	465	↗
Abitazioni in buone condizioni	220	280	225	280	↗

Fonte: Engel & Völkers

Zona Ovest

Nella Zona Ovest i contratti di acquisto e locazione sono in aumento in tutte le zone, dove, per contro, diminuisce l'offerta di immobili a causa della forte domanda. Il glamour di City Life e la nuova attrattiva commerciale e di vivibilità dell'area genera inoltre un indotto positivo in termini di domanda e appetibilità sulle zone limitrofe come Portello, Porta Nuova, Certosa.

Anche nelle aree di Gambara-Bande Nere e Napoli-Solari, si rileva un aumento della domanda di abitazioni di prestigio, anche grazie alla prossima apertura della MM4.

Fa eccezione San Siro che presenta dinamiche più stazionarie, ma che potrà in prospettiva godere nuova

attenzione grazie al progetto del nuovo stadio Meazza.

I prezzi medi della zona registrano incrementi, con le quotazioni medie minime che crescono in misura maggiore e che, nel complesso, variano tra 5.500 e 8.000 euro/mq. Si posizionano fuori range le quotazioni di City Life, stabili e comprese tra 7.000-11.600 euro/mq e, nella fascia inferiore, quelle di Gambara e San Siro, comprese tra 3.600-4.600 e tra 3.600-5.200 rispettivamente.

Anche il livello medio dei canoni cresce nel complesso rispetto al semestre precedente, con i valori degli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo compresi tra 250-350 euro/mq/anno e degli immobili da ristrutturare tra 200 a 250 euro/mq/anno.

Milano: Zona Ovest - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7.000	11.600	7.000	11.600	→
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5.700	8.800	5.850	9.000	↗
Fiera	5.800	8.300	6.000	8.500	↗
Vercelli - Washington	5.200	8.000	5.500	8.200	↗
Solari - Tortona	5.200	7.200	5.350	7.400	↗
Monte Rosa - Ravizza	5.300	7.500	5.500	7.700	↗
Cenisio - Firenze - Portello	4.400	6.500	4.500	6.650	↗
San Siro	3.500	5.200	3.650	5.250	↗
Gambara - Bande Nere	3.500	4.600	3.650	4.800	↗

Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4.300	7.300	4.400	7.500	↗
Fiera	4.400	6.000	4.600	6.400	↗
Vercelli - Washington	4.000	6.000	4.300	6.300	↗
Solari - Tortona	3.900	5.500	4.000	5.800	↗
Monte Rosa - Ravizza	3.900	5.900	4.300	6.300	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3.300	4.800	3.500	4.900	↗
San Siro	2.650	4.000	2.700	4.200	↗
Gambara - Bande Nere	2.500	3.500	2.500	3.750	↗

Milano: Zona Ovest - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	245	345	250	350	↗
Abitazioni in buone condizioni	180	225	200	250	↗

Zona Est

Il mercato immobiliare della Zona Est risulta maggiormente sfaccettato rispetto a quelli del Centro Storico e della Zona Ovest caratterizzati da dinamiche molto nette (domanda in crescita e offerta in diminuzione o al più stazionaria). La domanda per acquisto è in crescita e nelle zone di Porta Venezia e Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo si registra una diminuzione dell'offerta di pregio dovuta al forte assorbimento. In quest'ultima zona in particolare i prezzi fino ad ora più competitivi presentano un trend in crescita per la forte domanda. Più stabile il mercato della locazione sia dal lato domanda che dal lato offerta.

Si segnala un incremento di interesse per Porta Venezia, Città Studi e Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo.

I prezzi medi registrano incrementi semestrali in tutte le zone monitorate, con maggiore intensità nelle zone Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo e Morgagni-Bacone per quanto riguarda le quotazioni medie minime di zona.

Nel complesso i valori di compravendita sono compresi nel range 5.400-7.500 euro/mq per gli alloggi ristrutturati al nuovo. Anche i canoni di locazione crescono su base semestrale, e sono compresi nel range 260-330 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 180-200 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.

Milano: Zona Est - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	6.400	8.500	6.550	8.750	↗
Repubblica	5.600	7.700	5.700	7.850	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5.500	8.250	5.800	8.500	↗
Morgagni - Bacone	4.650	6.700	4.900	6.800	↗
Città Studi	3.950	5.200	4.100	5.350	↗

Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	4.750	6.100	4.900	6.300	↗
Repubblica	4.150	5.700	4.300	5.900	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4.250	6.300	4.500	6.550	↗
Morgagni - Bacone	3.650	5.100	3.900	5.350	↗
Città Studi	3.000	3.850	3.100	4.100	↗

Milano: Zona Est - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	250	315	260	330	↗
Abitazioni in buone condizioni	170	200	180	215	↗

Fonte: Engel & Völkers

Zona Nord

Nella zona a Nord del Centro Storico l'offerta in vendita è in diminuzione, a fronte di un aumento della domanda e del numero di compravendite. La zona è tra quelle maggiormente rivalutate agli occhi della domanda, che a fronte della crescita dei prezzi nelle zone centrali è disposta a migrazioni di zona pur di finalizzare l'acquisto

di un immobile di pregio. Dal lato dell'offerta si sta peraltro evidenziando una riqualificazione dell'area intorno alla Stazione Centrale (Vittor Pisani/Copernico). Le quotazioni medie crescono in tutti i quartieri dell'area, con prezzi medi che variano da 4.500 in Isola-Gioia-Maggiolina a 18.000 in Porta Nuova per gli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo e i canoni tra 285-450 euro/mq/anno.

Milano: Zona Nord - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	6.900	10.000	7.000	10.500	↗
Porta Nuova	7.900	15.500	7.900	18.000	↗
Centrale	4.700	6.200	4.900	6.800	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	4.200	5.800	4.500	6.100	↗
Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	4.600	5.900	4.700	6.000	↗
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3.550	4.600	3.800	4.850	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	3.200	4.300	3.600	4.800	↗

Milano: Zona Nord - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	280	450	285	450	↗
Abitazioni nuove/ ristrutturate	180	230	180	235	↗

Zona Sud

Nella zona cresce la domanda di acquisto e il numero di compravendite, a fronte di una conseguente contrazione delle proprietà offerte. L'offerta in locazione è invece stazionaria, con domanda in aumento. Fa eccezione la zona di Porta Ticinese-Bocconi dove la disponibilità di alloggi sul mercato si conferma in diminuzione. L'inaugurazione del Campus Bocconi con l'annesso studentato da 300 posti letto e il centro sportivo

polifunzionale consolida il processo di riqualificazione in atto in quartieri che pochi anni fa erano considerati periferici e poco fruibili.

Le quotazioni medie crescono in tutte le zone, con prezzi medi che, per le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo, variano in un range che va dai 5.500 euro/mq di Medaglie d'Oro-Lodi a 10.000 euro di Porta Romana-Crocetta-Quadronno per gli immobili ristrutturati al nuovo. I canoni variano tra 250-360 euro/mq/anno per le abitazioni al nuovo.

Milano: Zona Sud - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	5.900	7.200	6.195	7.560	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	6.000	10.000	6.700	10.000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	5.500	7.200	6.000	7.800	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	4.800	6.300	5.500	6.500	↗
Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	4.400	5.500	4.700	5.800	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	4.800	6.000	5.300	6.500	↗
Porta Ticinese - Bocconi	4.300	5.500	4.500	5.700	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3.400	4.700	4.000	4.900	↗

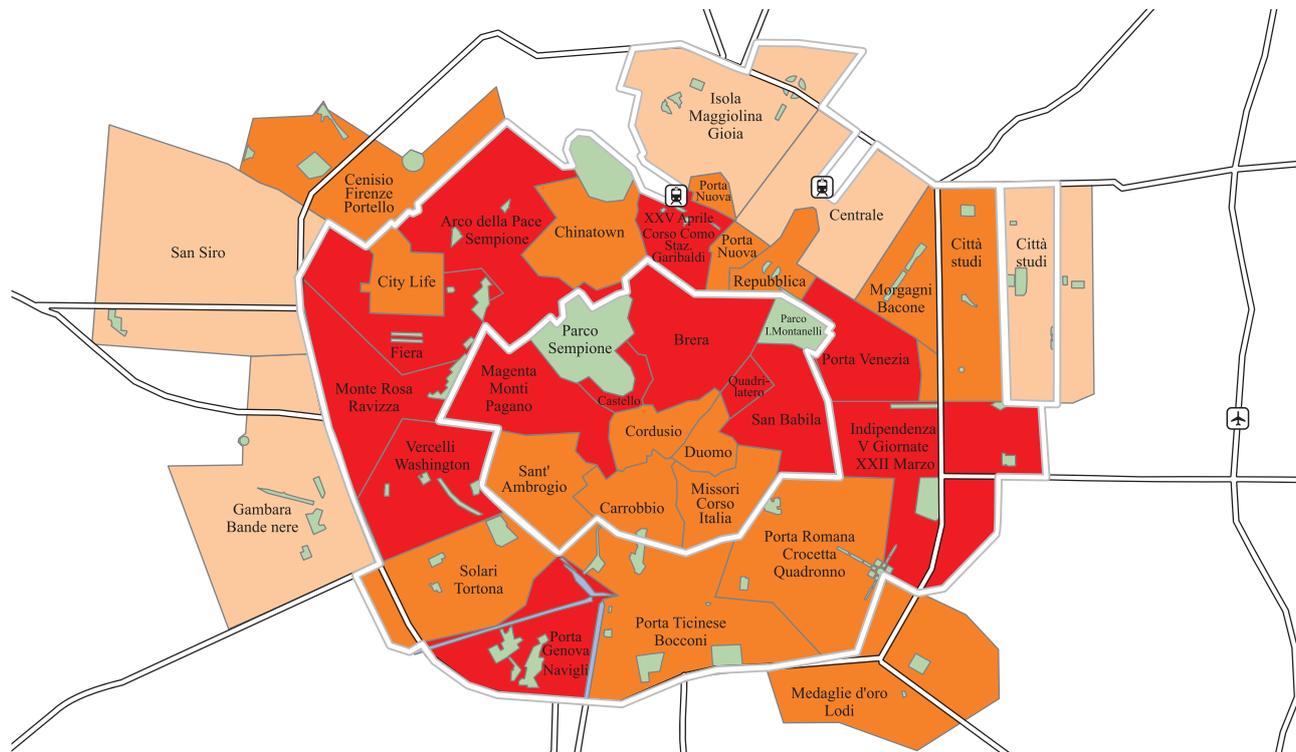
Milano: Zona Sud - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	230	350	250	360	↗
Abitazioni in buone condizioni	180	250	220	270	↗

Fonte: Engel & Völkers

Milano - Intensità della domanda per il Centro Storico e le zone circostanti nel H2 2019

■ Trend crescente
 ■ Trend stabile
 ■ Trend calante



Fonte: Engel & Völkers

Milano - Livello dei prezzi immobiliari, H2 2019

■ Prezzi top
 ■ Prezzi medio/alti
 ■ Prezzi medi



Fonte: Engel & Völkers



Milano - Esempi di compravendite concluse da Engel & Völkers nel II semestre 2019

Zona	Indirizzo dell'immobile	Prezzo richiesto (€/mq)	Prezzo finale di vendita (€/mq)	Sconto (%)	Tempo di vendita (mesi)	Superficie (mq)	Posizione all'interno della zona	Stato dell'immobile
Centro Storico	Via Gian Giacomo Mora	8.582	7.836	-8,7%	1,2	268	Ottima	Ristrutturato
Centro Storico	Via Fontana	8.462	8.462	0,0%	3,0	195	Ottima	Ristrutturato
Zona Est	Via della Liberazione	11.250	11.071	-1,6%	3,6	140	Ottima	Nuovo
Zona Nord	Via De Castillia	12.000	11.000	-8,3%	0,7	200	Ottima	Ristrutturato
Zona Est	Via Ciro Menotti	6.569	6.176	-6,0%	9,2	51	Ottima	Nuovo
Zona Est	Via Ciro Menotti	8.540	7.566	-11,4%	9,2	113	Ottima	Nuovo
Zona Est	Via Cadore	6.563	6.563	0,0%	0,4	32	Ottima	Ristrutturato a nuovo
Centro Storico	Via Lanzone	6.427	8.177	27,2%	4,9	96	Ottima	Ristrutturato
Zona Nord	Piazza Amendola	8.009	7.551	-5,7%	5,8	437	Ottima	Ristrutturato
Zona Nord	Corso Garibaldi	10.000	10.000	0,0%	5,2	290	Ottima	Ristrutturato

Fonte: Engel & Völkers

Il punto su Milano

Intervista

Roberto Magaglio

Licence Partner Engel & Völkers Milano

Marco Sorbara

Direttore Commerciale Engel & Völkers Milano

Lorenzo Magni

Office Manager Engel & Völkers Milano Fiera

D. Qual è il trend della domanda nel secondo semestre 2019? Si riscontrano segnali diversi rispetto al primo semestre?

M. Sorbara:

Il “brand” Milano è sempre più attrattivo ed è in grado di catalizzare l’interesse di un target sempre più ampio di acquirenti e investitori.

Ne trae vantaggio il mercato delle compravendite che ha registrato nell’ultimo semestre un’ulteriore crescita nella domanda per immobili da investimento, mentre più moderata, seppure sempre in aumento, è la domanda per immobili più grandi, spesso di sostituzione, per le famiglie.

Questa forte spinta propositiva combinata alla modesta disponibilità di immobili adeguati sul mercato genera come effetti un significativo aumento dei prezzi, tempi di vendita sempre più contenuti e, oggi ancora di più rispetto al passato, un ampliamento delle zone di interesse con conseguente espansione del centro della città - in particolare verso le direttrici Est e Ovest.

Anche il mercato delle locazioni, spesso primo punto di contatto con la città di Milano, trae vantaggio da questo quadro generale e registra segnali positivi in tutti i comparti con offerta pressoché stabile, canoni di locazione con previsione di ulteriori oscillazioni al rialzo e richiesta sempre molto attiva in tutte le zone della città.

Milano conferma e migliora dunque i già positivi risultati riscontrati nei precedenti rapporti e, supportata da una domanda sempre meno legata alla location ma orientata al servizio e alla qualità della vita, traccia la via verso un’espansione mirata e selettiva del centro che, al pari dell’espansione verticale già in atto negli ultimi anni, immetterà sul mercato nuovo prodotto per soddisfare una domanda sempre crescente.

D. Rispetto alle varie zone di Milano, si rilevano nuove tendenze? Alcune zone stanno emergendo più di altre?

L. Magni:

Milano come esempio di città smart che si apre al mondo con la vetrina delle Olimpiadi alle porte e una spinta tra forze contrapposte che disegna il nuovo volto di una città sempre più green e integrata capace di attrarre verso il suo centro una domanda immobiliare sempre più numerosa e dinamica. In questo tumulto di spinte rinnovatrici, la crescita demografica e la scarsità di prodotto sono i driver che stanno delineando nuovi flussi all’interno della città, con un mercato premium che penetra zone fino ad ora inesplorate e porta una progressiva e rapidissima riqualificazione di aree centrali e semicentrali fino ad oggi considerate meno prestigiose. L’aumento dei prezzi dovuto alla riduzione del numero di immobili in vendita, la domanda sempre più elevata e centralizzata creano il mix perfetto per una sempre maggiore ansia abitativa e una corsa al mattone che non perde in accelerazione e si estende lungo tutte le direttrici della linea metropolitana.

Consolidato l’allargamento della fascia semicentrale è oltre la cintura della circonvallazione esterna che si potrebbero vedere in maniera più spiccata gli effetti di questa tensione espansiva ed in particolare lungo le direttrici est e ovest nelle aree interessate dall’allargamento della rete metropolitana. Un aumento di dinamismo delle compravendite già evidente nelle zone di Gambara e Bande Nere, Corso Plebisciti e Viale Argonne potrebbe allargarsi alle zone di via Lorenteggio, Giambellino e in direzione dello scalo di Linate come espressione del collegamento diretto tra i flussi immobiliari e lo sviluppo della rete di trasporto.

D. Che previsioni avete sulla prima parte del 2020?

R. Magaglio:

Ai vertici per qualità della vita secondo il Sole24Ore e del Design Award for Best City 2019 secondo la rivista Wallpaper, Milano cresce in numero di abitanti ed anche in minor parte per ricchezza: i numerosi eventi creano

sempre attenzione sulla città che ormai catalizza la gran parte degli investimenti sia degli investitori istituzionali che dei privati.

La forte spinta della domanda di prodotto residenziale non si esaurirà a breve e questo ci rende fiduciosi per i prossimi mesi del 2020: l'offerta di prodotto, sia nuovo che usato in buone condizioni è purtroppo modesta ed attualmente insufficiente a soddisfare la domanda. Per questo riteniamo che i prezzi di vendita continueranno a

crescere nel 2020 e con la selettività che contraddistingue questa ripresa punteranno a recuperare il terreno mancante per arrivare ai massimi registrati nel biennio 2007/2008. In questo quadro localmente molto positivo si inseriscono tuttavia le incertezze sulla debolezza della crescita macroeconomica, sul possibile rialzo dei tassi e specialmente sulle possibili turbolenze che possono arrivare dal mondo della politica.





Il mercato residenziale di pregio a Roma



2.856.133

Popolazione
1 Gen 2019



33.500

Vendite di immobili FY 2019
(+4,5% su FY18)



4,5 - 6,7 EUR K/m²

Nuove/ristrutturate, prezzo
prime medio H2 2019



130 - 300 EUR m²/Y

Nuove/ristrutturate, canone
prime medio H2 2019



12.000 EUR/m²

Nuove/ristrutturate, centro città
prezzo massimo H2 2019

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

Congiuntura e outlook

Il mercato residenziale della Capitale, nel complesso, continua a crescere per volume transato. Secondo le stime Nomisma, il 2019 dovrebbe essersi chiuso con un incremento superiore al 4,5% annuo.

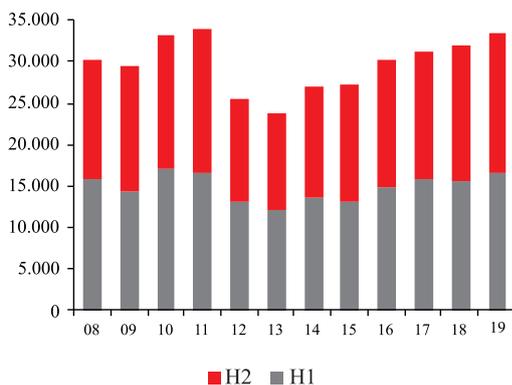
La domanda di pregio richiede a Roma, e particolarmente in Centro Storico, posizione e affacci importanti, piano alto o attico, terrazzi, posizione ben servita, qualità dell'edificio e presenza di box o posto auto. Tuttavia l'offerta di pregio che risponde a tali criteri è inadeguata dal punto di vista numerico rispetto alla domanda.

La congiuntura attuale di Roma vede nelle zone di pregio offerta in vendita sostanzialmente stazionaria.

Le zone più dinamiche per volume di compravendite e locazioni sono, oltre al Centro Storico, Parioli, Prati, San Giovanni e l'EUR, mentre il quartiere Parioli mostra una maggiore stazionarietà. In diminuzione nel semestre la domanda nella zona Trionfale-Vaticano per dinamiche locali.

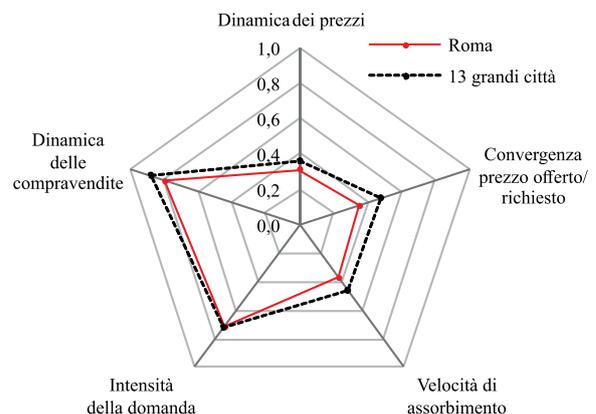
Nel comparto della locazione si registra un andamento generale abbastanza stazionario su Parioli e Prati, Gianicolense e Trionfale. Buoni incrementi di domanda e offerta nel complesso si riscontrano nel Centro Storico e un incremento più consistente all'EUR e San Giovanni. I conduttori richiedono contratti transitori nel Centro Storico mentre nelle zone di Prati e Parioli persiste una

Roma
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Roma - I driver del mercato



Fonte: Nomisma, Indice di performance 2019-H2; i cinque principali indicatori di mercato

domanda legata al tradizionale uso abitativo. Persiste una forte richiesta di contratti ad uso foresteria da parte di società. In tal caso l'immobile maggiormente richiesto è il trilocale di circa 100 mq con almeno due camere da letto. Con riferimento a questo target in particolare cresce la domanda nella zona dell'EUR.

Tra le zone più vivaci in termini di attrattività si segnalano:

- in Centro Storico, i rioni Pigna, Parione ed Esquilino, che si confermano zone vivaci sotto il profilo del mercato immobiliare; a queste si aggiungono anche Trevi e Monti relativamente alle metrature di medie dimensioni, adatte a coppie giovani ma anche ad uso ricettivo;
- il quartiere Gianicolense, dove la maggiore vivacità commerciale si riscontra nella zona di via Jenner e Viale dei Quattro Venti per la sua posizione strategica;
- il quartiere San Giovanni, dove l'apertura della Metro C e la previsione dell'apertura delle prossime fermate continua a rappresentare un grande volano per il mercato immobiliare e per cui si attende un progressivo aumento delle compravendite;
- l'EUR dove sono in espansione le nuove edificazioni nei quartieri Mezzocammino e Fonte Laurentina, di richiamo per il target giovani famiglie.

L'outlook per i prossimi 6 mesi è favorevole soprattutto per i quartieri di San Giovanni e dell'EUR, per cui sono attesi contratti in aumento sia di acquisto che di

locazione. L'incremento della locazione è prevista in tutte le macroaree considerate, con buone prospettive per Prati e Gianicolense, oggi stazionarie.

Il Centro Storico dovrebbe rimanere sui buoni livelli di compravendita, con prezzi in aumento nelle location in ottima posizione, ma ancora in diminuzione in quelle meno interessanti. Prevediamo nel 2020, per il Market Center di Roma, un'ulteriore crescita con un incremento del market share sia sulle vendite che sulle locazioni. Tale previsione è sostenuta dall'incremento del business verificatosi nel II semestre 2019 con una domanda crescente e con una buona crescita del portfolgio prodotti. Certamente le dinamiche economiche, nazionali ed internazionali, possono avere un impatto sul mercato ma crediamo di essere sulla strada giusta e di avere le carte in regola per affrontarle.

Roma - previsioni sui contratti per i prossimi 6 mesi

Macroaree	Compravendita	Locazione
Centro Storico	→	↗
Parioli	→	↗
Prati	↗	→
Gianicolense	→	→
Trionfale-Vaticano	↘	↗
San Giovanni	↗	↗
EUR	↗	↗

Fonte: Engel & Völkers



Centro Storico

Il mercato immobiliare del Centro Storico di Roma ha registrato nel secondo semestre 2019 una spinta verso l'alto in termini di compravendita. Obiettivo dell'acquisto rimane fondamentalmente la prima casa, e tuttavia l'interesse si è concentrato maggiormente rispetto al passato sull'acquisizione di immobili di piccole/medie dimensioni - da parte di investitori privati - e su immobili di prestigio con spazi esterni nelle zone monumentali, da parte di società. Tengono gli investimenti ad uso recettivo soprattutto in rioni come Trastevere, Celio e Parione.

La domanda da parte di clienti esteri, in particolare provenienti da Nord Europa, Germania e Francia, - è rimasta sui buoni livelli dell'inizio d'anno, con la conferma di maggior interesse verso immobili di pregio,

con spazi esterni, nelle zone centrali di prestigio (Pigna, Parione, Campo Marzio).

Tra i motivi di nuova attrattività, l'avvio di nuove opere urbane, i servizi e l'ampliamento dell'offerta commerciale hanno contribuito in misura sostanziale all'interesse della domanda rispetto al semestre precedente. Un ruolo rilevante in tal senso sarà giocato dall'apertura della linea C della metropolitana nella fermata Colosseo che dovrebbe segnare una crescita di domanda di investimento nella zona. Tra le dinamiche emergenti, inoltre, il nuovo volto urbano di rioni come Parione e Pigna hanno contribuito ad accrescere il volume delle compravendite.

Prezzi e canoni

In Centro Storico il range dei prezzi medi è molto ampio

Roma: Centro storico "Rioni" - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni ristrutturate		2019 H1		2019 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7.000	12.000	7.000	12.000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	5.000	8.000	5.000	8.000	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	5.000	6.000	4.000	5.000	↘
Esquilino	Portuense					

Abitazioni da ristrutturare		2019 H1		2019 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	4.000	7.000	4.000	7.000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	4.500	6.500	4.500	6.500	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	3.000	4.000	3.000	4.000	→
Esquilino	Portuense					

Roma - Centro storico: Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	140	390	130	410	→

Fonte: Engel & Völkers

in funzione di location, stato di manutenzione e vicinanza ai punti di interesse storico. Per le abitazioni ristrutturate, il range è compreso tra 4.000 (nei rioni Castro Pretorio, Testaccio, Esquilino e Portuense) e 12.000 euro/mq, in relazione alla posizione. Gli sconti sul prezzo richiesto diminuiscono leggermente rispetto al semestre precedente e si collocano tra il 5% e il 12% a seconda della location.

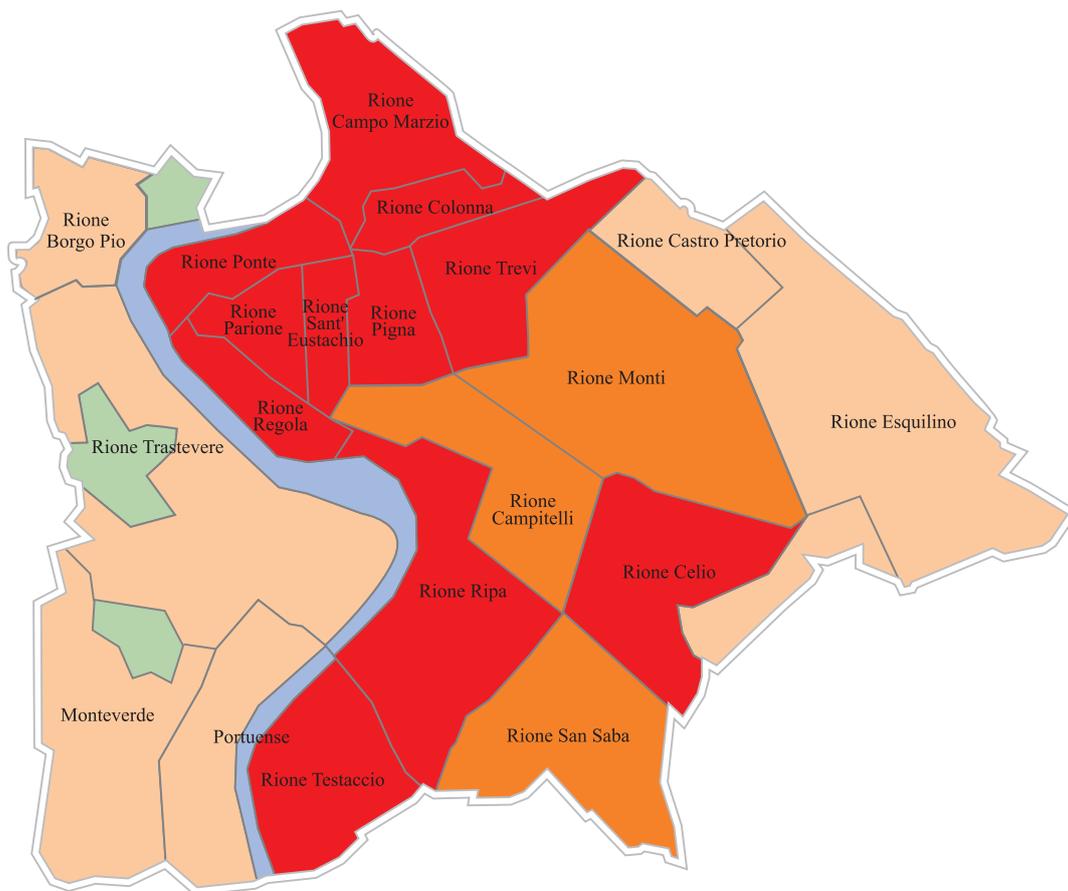
Si amplia ulteriormente il range dei canoni in relazione alla location, che varia tra 130-410 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate al nuovo.

I tempi di vendita sono compresi in un range che va da 6 a 8 mesi in ottima posizione e 8-10 in una location buona.

I tempi di locazione sono intorno ai 3-4 mesi.

Roma - Centro Storico: Pregio delle zone all'interno della macroarea

■ Ottima posizione ■ Buona posizione ■ Discreta posizione



Fonte: Engel & Völkers



Le aree esterne al Centro

Il mercato romano è configurato da un nucleo centrale formato dal Centro Storico e da vasti quartieri disposti a raggiera: Parioli, Prati, Trionfale-Vaticano, Gianicolense, Ostiense, San Giovanni e EUR. Le zone di maggior pregio sono quelle del Centro Storico, Parioli, Prati e il quartiere EUR, che, pur non essendo adiacente al Centro, rappresenta una delle aree di maggior prestigio e interesse.

Parioli

Rispetto al primo semestre 2019 si riscontra stazionarietà nel numero delle transazioni. Le zone maggiormente ricercate riguardano il quartiere Nomentano e il quartiere Salario, dove la motivazione di acquisto prevalente è legata alla prima casa. E' tendenzialmente in aumento l'acquisto ad uso investimento soprattutto nella zona di Piazza Bologna. La domanda straniera, minoritaria, è rimasta stabile. Il mercato apprezza sia gli immobili ristrutturati, per i quali sono diminuite le tempistiche medie di vendita, sia quelli da ristrutturare, interessanti per la scontistica superiore. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 4 mesi e di locazione di 2 mesi.

Prati

Il quartiere presenta un ottimo mix di immobili residenziali, commerciali e uffici e la domanda, in crescita nel semestre, si concentra nelle zone Mazzini, Via Cola di Rienzo, Castel Sant'Angelo e Piazza Cavour. Rimangono di grande interesse le vie interne più tranquille e residenziali. Oltre all'acquisto di prima casa, prevalente, l'investimento per messa a reddito rimane un trend costante. In particolare Prati si presta all'attività ricettiva (affitto breve) per la sua posizione centrale ma estranea alla complessità del Centro Storico. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 6 mesi e di locazione di 3 mesi.

Gianicolense

Il quartiere ha confermato una certa vivacità già rilevata a metà dell'anno, soprattutto nelle zone più richieste di Villa Pamphili e Via di Monteverde (Monteverde

Nuovo). La domanda di acquisto è prettamente di prima casa e il profilo più diffuso è il target familiare, seguito da quello delle giovani coppie. La domanda estera è poco determinante. Le residenze maggiormente richieste sono in buono stato o ristrutturate con una dimensione tra 85-160 mq. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 4 mesi e di locazione 2 mesi.

Trionfale-Vaticano

La seconda parte del 2019 ha registrato un forte arresto d'interesse da parte del mercato, con conseguente aumento dell'offerta e compravendite in diminuzione. La zona rimane caratterizzata dalla domanda prevalente di prima casa per le famiglie, mentre la domanda da parte di acquirenti o investitori esteri non è frequente. Le zone di maggiore interesse per il mercato si confermano Balduina, Gregorio VII e Circonvallazione Trionfale. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 3 mesi e di locazione 2 mesi.

San Giovanni

La domanda e le compravendite sono in aumento in tutto il quartiere. L'ulteriore flessione dei prezzi, a favore della domanda, ha innescato un aumento nelle compravendite. Le aree maggiormente apprezzate riguardano la zona dal Parco della Caffarella fino a Porta San Giovanni, dove il rapporto tra qualità e prezzo degli immobili è interessante sia per il ristrutturato sia per gli immobili che necessitano di interventi. Il profilo più diffuso comprende le giovani coppie in cerca di prima casa, tipicamente un trilocale tra 70-90 mq. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 5 mesi e di locazione di 3 mesi.

EUR

Il mercato residenziale di pregio si conferma molto dinamico e il numero di compravendite è in continua crescita. La stabilità dei prezzi di mercato dell'attuale congiuntura, consente infatti una lenta ma graduale crescita di acquisti per prima casa e per investimento. Il maggiore interesse è diretto agli immobili nuovi o ready-to-live nelle zone di EUR Centro e Mezzocammino. Lungo l'asse delle linee metropolitane è in aumento la

richiesta di immobili per uso investimento con grandezze medie (bilocali e trilocali). Scarso l'interesse della domanda estera, che nel caso è indirizzata alla locazione. Nelle ottime location, il tempo medio di vendita è di 6 mesi e di locazione di 2 mesi.

Prezzi e canoni

I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si confermano compresi in un range che va dai 3.000 euro/mq del quartiere Trionfale-Vaticano ai 7.200 euro di Parioli. Lo sconto medio sul prezzo iniziale scende al 5-9% medio per gli immobili localizzati in ottima posizione, ma può raggiungere il 12-15% a Prati o in Centro Storico relativamente agli immobili da ristrutturare. Il tempo

medio di vendita varia in un range tra 4-6 mesi.

Sul fronte della locazione, il secondo semestre 2019 è stato caratterizzato da un incremento nel numero dei contratti in Centro Storico, Parioli, Trionfale-Vaticano e EUR. Stabili e rapidi i tempi di locazione compresi tra 2-3 mesi, ma che scendono fino a 1 mese nel caso di immobili interessanti per location. I canoni massimi per le residenze ristrutturate in ottima posizione arrivano a circa 300 euro/mq/anno ai Parioli, ma si fermano a circa 110 euro/mq/anno all'EUR e nel quartiere Gianicolense. Nel complesso canoni stazionari in tutte le zone, con l'eccezione del Centro Storico e, per le ottime location ai Parioli e all'EUR, dove si registra un aumento delle quotazioni di locazione.

Roma: Macroaree esterne al centro - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni ristrutturate	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4.300	7.400	4.400	7.200	→
Prati	4.300	7.200	4.200	7.000	↘
Gianicolense	3.000	4.600	3.100	4.500	→
Trionfale-Vaticano	3.200	4.400	3.000	4.100	↘
San Giovanni	3.800	4.200	3.500	4.000	↘
EUR	3.500	4.500	3.500	4.600	→

Abitazioni da ristrutturare	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3.500	5.600	3.300	5.400	↘
Prati	3.300	4.800	3.800	5.500	↗
Gianicolense	2.300	3.900	2.300	3.800	↘
Trionfale-Vaticano	2.500	3.300	2.200	3.200	↘
San Giovanni	2.900	3.300	2.800	3.200	↘
EUR	3.000	4.200	3.000	4.200	→

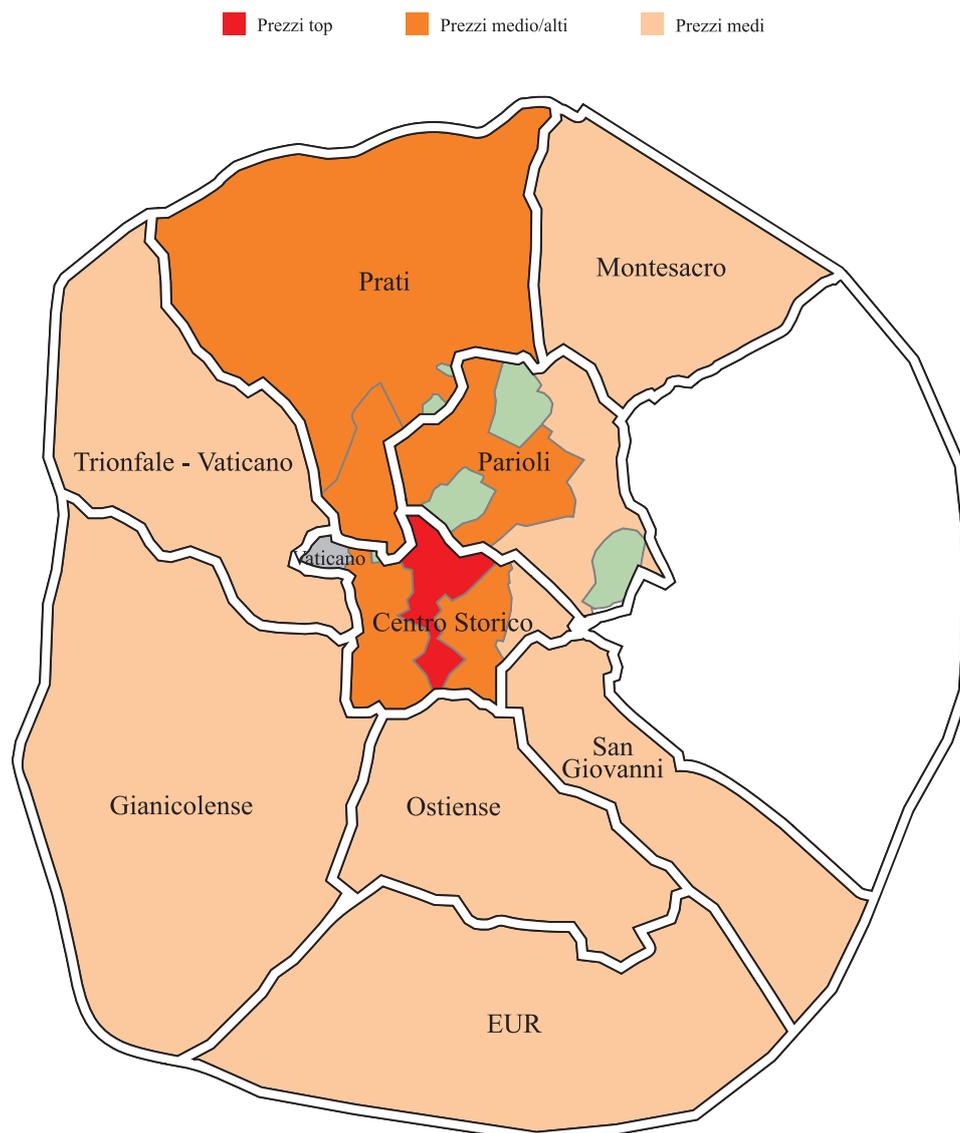
Fonte: Engel & Völkers

Roma: Macroaree esterne al centro - Canoni medi (euro/mq/anno)

Nuovo / Ristrutturato	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	120	320	135	305	→
Prati	115	240	140	260	↗
Gianicolense	120	220	110	210	↘
Trionfale-Vaticano	150	270	171	220	↘
San Giovanni	150	180	155	175	→
EUR	100	230	102	245	↗

Fonte: Engel & Völkers

Roma - Macroaree per livello dei prezzi immobiliari



Fonte: Engel & Völkers

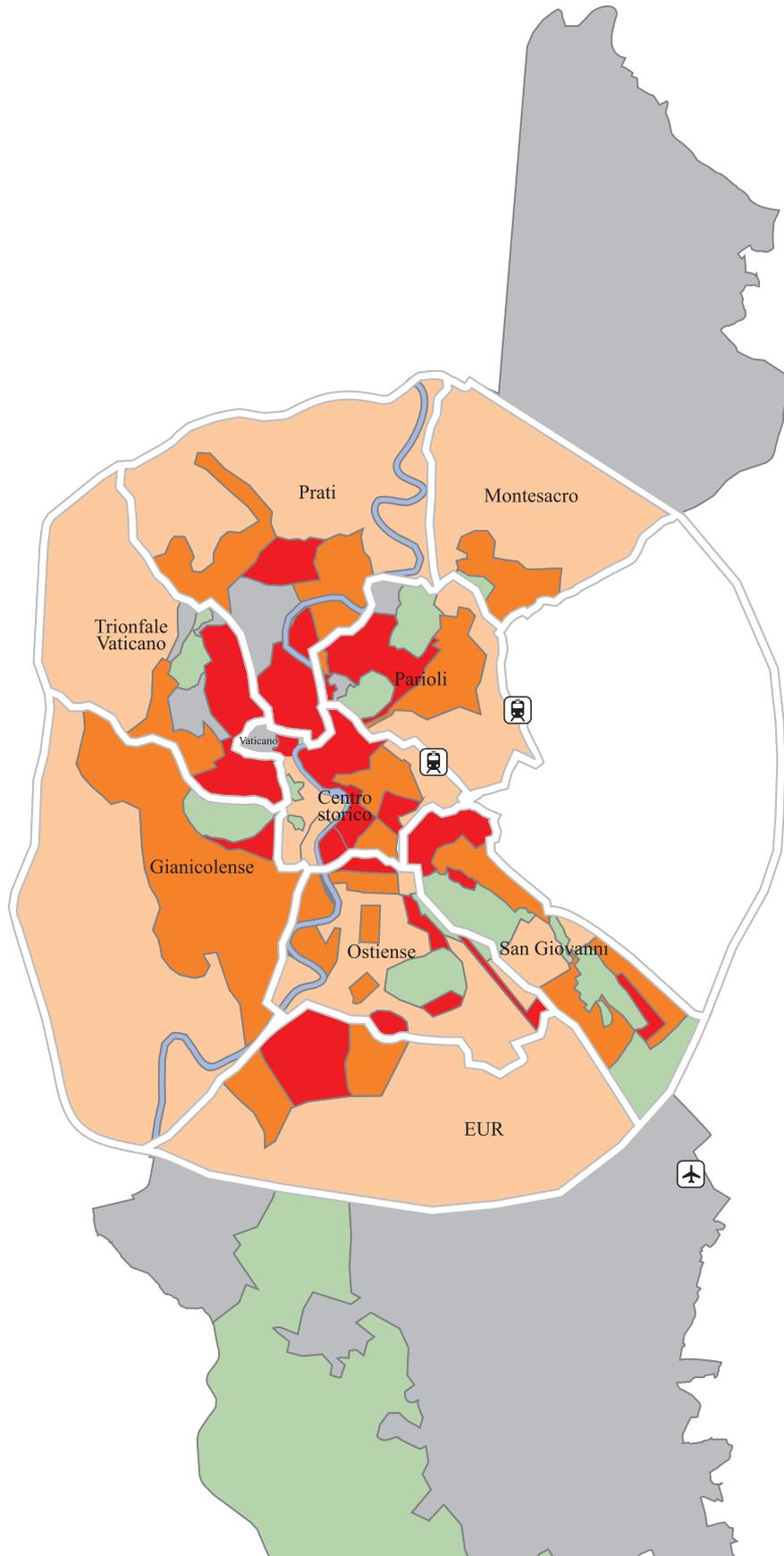
Roma - Esempi di contratti conclusi da Engel & Völkers nel II semestre 2019

Compravendita								
Zona	Indirizzo dell'immobile	Prezzo richiesto (€/mq)	Prezzo finale di vendita (€/mq)	Sconto (%)	Tempo di vendita (mesi)	Superficie (mq)	Posizione all'interno della zona	Stato dell'immobile
Centro Storico (Pigna)	Corso Vittorio Emanuele II	9.200	8.600	6,8%	4,7	151	Ottima	Ristrutturato
Parioli	Via Barnaba Tortolini	5.526	5.158	6,7%	2,9	95	Ottima	Ristrutturato
Monteverde	Via di Villa Pamphili	3.750	3.650	4%	2	140	Ottima	Ristrutturato
Trionfale-Vaticano	Via Trionfale	3.214	3.143	2,2%	9	140	Buona	Ristrutturato
Prati	Via Pietro della Valle	5.708	5.381	5,7%	4,5	113	Ottima	Ristrutturato
San Giovanni	Via Sannio	4.278	3.778	11,7%	0,3	90	Ottima	Da ristrutturare
EUR	Viale Asia	4.318	4.182	3,2%	11	220	Ottima	Da ristrutturare
Locazione								
Zona	Indirizzo dell'immobile	Canone richiesto (€/mq/anno)	Canone finale (€/mq/anno)	Sconto (%)	Tempo di locazione (mesi)	Superficie (mq)	Posizione all'interno della zona	Stato dell'immobile
Centro Storico	P.zza dei Caprettari	247	229	7,1%	11	680	Ottima	Nuovo

Fonte: Engel & Völkers

Roma - Pregio delle zone all'interno delle singole macroaree

■ Ottima posizione ■ Buona posizione ■ Discreta posizione



Il punto su Roma

Intervista

Helio Cordeiro Teixeira

Managing Director M.C. Roma Engel & Völkers

D. Qual è il trend della domanda nel secondo semestre 2019? Si riscontrano segnali diversi rispetto al primo semestre?

Le previsioni e le aspettative per il secondo semestre del 2019 indicate nel Market Report precedente si sono confermate quasi nella loro totalità. Il numero di transazioni ha avuto un buon incremento. Il Market Center Roma ha registrato un'ottima performance nel II semestre 2019 e il mercato di pregio ha risposto molto bene sia nell'area vendite che locazioni. L'attenzione si è manifestata su immobili importanti, di media e ampia metratura, in buono stato, ma soprattutto in buone posizioni. Cresce inoltre l'interesse per molte zone semicentrali e quartieri residenziali, con una buona mobilità e collegamenti con le aree centrali. In particolare San Giovanni e EUR, che hanno trainato l'interesse verso la prima casa, seguiti dalla zona Ostiense/Marconi/Montagnola, Monte Verde/Gianicolense, Balduina/Trionfale e Nomentana/Monte Sacro.

D. Rispetto alle varie zone di Roma, si rilevano nuove tendenze? Alcune zone stanno emergendo più di altre ?

Le zone centrali continuano ad essere le più ricercate da una clientela interessata a immobili di un pregio o per investimento poiché riescono a garantire ottime performance nel tempo. Tutte le aree residenziali ben collegate rappresentano oggi un'opportunità per famiglie, coppie o single che hanno in programma l'acquisto o la sostituzione della prima casa, in considerazione dell'attuale rapporto tra qualità, prezzo e dimensione oltre ai prezzi attuali, accessibili e senza previsione di aumenti nel corso del 2020.

D. Quali sono le vostre previsioni sulla prima parte del 2020?

Siamo ottimisti per il 2020, che riteniamo possa essere un anno di ulteriore crescita per il Market Center Roma. Le opportunità di acquisto oggi a Roma sono notevoli e interessanti poiché i prezzi hanno raggiunto un livello molto attrattivo, l'accesso ai finanziamenti è favorevole e l'offerta di prodotti molto ampia. L'acquisto o la sostituzione della prima casa resta l'obiettivo primario, seguito dall'acquisto per investimento con un impatto positivo anche sul mercato delle locazioni dove si prevedono interessanti sviluppi nel 2020 dal nostro punto di vista.





Il mercato di Milano e Roma in sintesi

La fine del 2019 ha visto confermata la tendenza al rallentamento delle principali economie globali, con stime sulla crescita mondiale che evidenziano una battuta d'arresto. L'Italia non fa eccezione, immersa da oltre un anno in una fase di sostanziale stagnazione economica, che viene confermato dall'incerto clima di fiducia delle imprese.

In tale contesto, il settore immobiliare italiano sta mostrando una capacità di resistenza superiore alle attese, che trova grande riscontro nelle dinamiche del mercato di pregio di Roma e Milano.

A Milano non accenna a diminuire la corsa al mattone di pregio. Inoltre il buon andamento del mercato sta stimolando la crescita di zone di nuovo interesse lungo tutte le direttrici che partono dal Centro, lungo lo sviluppo della linea metropolitana. Il mercato è sorprendentemente liquido, con la domanda che apprezza sempre più l'offerta di nuova costruzione, estremamente scarsa e per questo collocabile in tempo

reale, senza negoziazione.

A Roma cresce il numero di transazioni e il mercato risponde bene e mostra buona vitalità soprattutto nelle zone di residenziali e ben collegate. Tra le zone più interessanti le zone semicentrali più verdi, apprezzate dalla domanda per la maggiore vivibilità, e spesso oggetto di riqualificazione. La domanda per investimento si mantiene alta in Centro Storico e riguarda immobili di piccole-medie dimensioni e immobili di prestigio per locazione tradizionale o affitti brevi.

In conseguenza di tale andamento, per i prossimi 6 mesi Engel & Völkers prevede a Milano per le location ottime un ulteriore aumento dei contratti, con valori in aumento e tempi rapidissimi di assorbimento. A Roma è atteso un trend stabile per la compravendita, con incremento nelle zone oggi più vivaci, e buoni risultati per i contratti di locazione, previsti in crescita in quasi tutte le aree di pregio.

Index



32

Italian economy



36

Prime housing market
in Milan



46

Prime housing market
in Rome

32 Italian economy

34 Italian Real Estate market

36 Prime housing market in Milan

44 Focus on Milan

46 Prime housing market in Rome

54 Focus on Rome

55 Milan & Rome markets at a glance



Italian economy



60,317,000

Population
1 Jan 2020



+0,2%

GDP FY 2019
(on FY 2018)



+2,3%

Export Jan-Nov 2019
(on same period 2018)



591,000

Home Sales FY19
(+2.2% on FY18 - forecast)



91,4

Housing av. price Italy H1 FY19
(index: 2011=100)

Source: Istat and Nomisma

The Economic Context

The end of 2019 confirmed the declining trend of the main economies worldwide, with final figures' estimates pointing at a global economic growth of 3%, highlighting a slowdown if compared to the previous year. The economic boost appears to be stifled by the widespread and high degree of uncertainty burdening both commodity and financial markets, with many political unknown factors on an international level, which are still unexpressed.

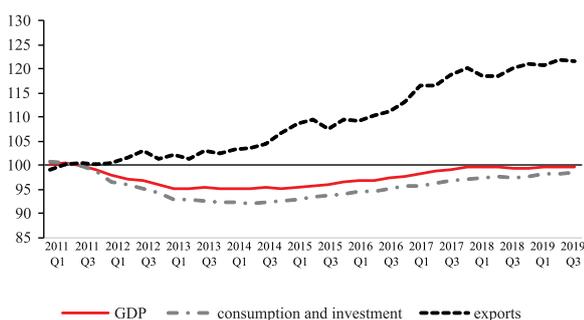
Over the last year, Italy has been undergoing a period of substantial economic stagnation, determined by a plethora of factors, both exogenous - attributable to the slowdown of the world's economic cycle - and

endogenous - mainly given by the weakness of the internal demand. The forecasts of main economic research institutes for 2020-2022 are not particularly favourable, especially due to a modest growth of production levels quantifiable at less than 1% per year. According to ISTAT, however, the uncertainty on this scenario is still very high, given that the variables capable of influencing it are manifold, both within the country and on an international scale.

The Climate of Confidence

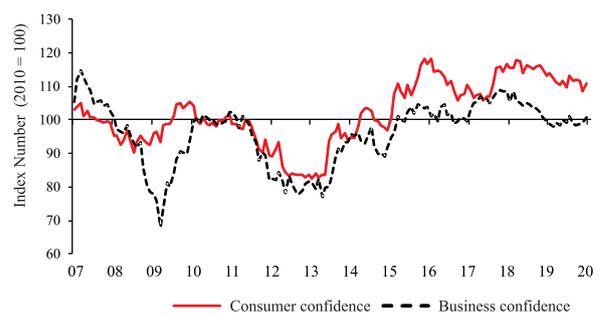
The deterioration of the country's economic situation, associated with the heightened uncertainty climate both nationally and internationally, reverberates

GDP and its Main Demand Components



Source: elaboration Nomisma on Bank of Italy and Istat data

Consumer and Business Confidence Indicator



Source: elaborations Nomisma on Istat data

along the businesses and consumers' confidence indexes. Following a convergence on April 2017, the trends remained spread: businesses felt the economic headwinds of the crisis much earlier than consumers. Albeit with a significant time gap, over the course of 2019, consumers too adopted in their expectations the idea of a worsening economic situation for the

country. By comparing the various determiners, it can be purported that the drop in consumers' confidence is influenced presently more by the current situation of the household than in the past, where the main determiner were the expectations for the future economic situation of the country.



Italian Real Estate market

Residential Sales

The Italian real estate market is showing a higher-than-expected resistance to the weakness of the economic context. In the residential sector, for the first time after ten years, the half-yearly change of housing prices in Italy's main cities has returned positive, albeit with a rate close to zero. This improvement signal, however, is concerning only some territories in which the economic growth is more pronounced. In this context, Milan's outstanding performance is not an element of novelty, while the progress recorded in Bologna and Padua - where all indicators highlight a residential market in constant recovery - is more surprising. For the other segments of the sector, economic circumstances seem to still be weak, with half-yearly average changes of prices that are slightly negative for offices (-0.7%) and retails (-0.6%). According to Nomisma's estimates, properties sales in 2019 should reach up to 591,000 units sold, accounting for an annual growth of 2.2% lower than the previous year (+3.5%), mainly due to the smaller loan disbursement. In this context, the performance of Milan's market stands out: after representing in the previous months the precursory city for residential and non-residential price cycle's inversion, today it can be described as the outlier city both for current economic circumstances and for forecast ones. Indeed, 2020's estimates forecast more or less positive change rates for about half of Italy's main cities - +0.1% for Cagliari and +0.9% in Padua - amongst which Milan stands out yet again, with an estimated price growth of

2.3%. The recovery is expected to grow stronger in the following two years when, in 2022, all markets should have reached substantially at least the cyclical upturn.

Price Trends

The average Italian housing price's global index for prime and regular houses elaborated by Nomisma shows a -0.7% drop on an annual and a -0.1% drop on a half-annual basis.

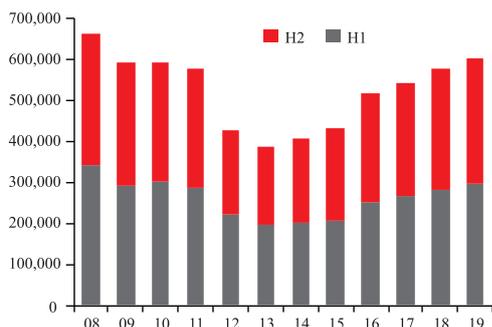
The price recovery is slow and fragile in many territories, with still negative half-annual changes, albeit almost close to stationariness. At the same time, the markets are still heterogeneous: in many cities, the city centre is still recording a good level of demand, reverberating on the prices and thus generating slight increases. The same trend, however, is not recorded in all peripheries.

More specifically, in 2019 Q2 the average price grew, albeit barely (+0.2%), in the 13 big markets monitored by Nomisma.

The top 5 cities for average new/renovated housing prices are, in this order, Venice (€3,950 per sqm), Milan (€3,760 per sqm), Rome (€3,240 per sqm), Florence (€2,820 per sqm) and Bologna (€2,490 per sqm).

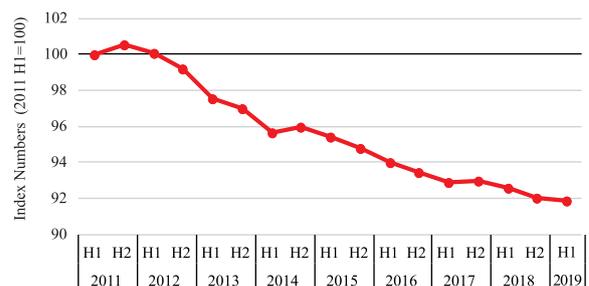
In the current situation, average prices' forecast is very diversified among the various Italian markets. For the remainder of 2020, some of the big cities are expected to be more performing growth-wise, Milan being the first one (+2.3%). The recovery is expected to continue also in the following biennium, mainly for Milan (+2.6% and +2.8% respectively), Bologna and Venice, with more big

Annual Residential Sales



Source: Italian Revenue Agency final data; Nomisma forecasts for 2019-2021

Average Italian Global Index for Prime and Regular Houses



Source: Nomisma

Housing Prices in Milan and Rome (2019 H2; €/sqm and half-annual change)

Prices (€/sqm)	Prime area	Centre	Semi-centre	Periphery	Global Index
Milan					
New/Renovated houses	7,860	6,218	3,963	2,535	3,762
Used houses	6,503	5,092	3,355	1,977	3,062
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	+2.2%	+1.2%	+1.8%	+2.0%	+1.8%
Used houses	+1.8%	+1.7%	+1.8%	+1.1%	+1.5%
Prices (€/sqm)	Prime area	Centre	Semi-centre	Periphery	Global Index
Rome					
New/Renovated houses	6,867	5,253	3,458	2,176	3,241
Used houses	6,046	4,499	2,976	1,788	2,750
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	+1.2%	-0.8%	-2.3%	-2.1%	-1.1%
Used houses	+0.4%	+0.2%	-1.1%	-2.8%	-1.3%

Source: Nomisma

Forecasts for Housing Average Prices

Year	13 Major Italian Cities (average data)	Milan	Rome
2020	+0.2%	+ 2.3%	- 1.2%
2021	+ 0.7%	+ 2.6%	- 0.5%
2022	+ 1.1%	+ 2.8%	0.0%

Source: Nomisma forecasts

cities to join the list. Rome's market, on the other hand, shall remain penalised, with an expected drop of 1.2% in 2020 and stationariness up until 2022.

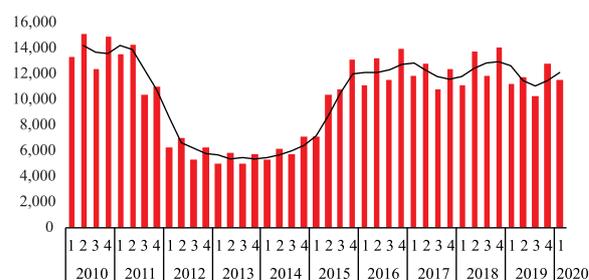
Real Estate Financing

In 2019 Q2, the criteria offered on household loans for property purchase recorded a slight and progressive easing if compared to the previous quarter. As far as the offers' terms and conditions are concerned, stability is expected for the first part of 2020.

The loan demand for housing purposes from households has increased slightly, supported as it is by the positive contribution of the residential market's prospects and the low interest rates. For 2020 Q1, the demand should remain unchanged.

In volume terms, the financing granted to households for housing purchase in 2019 has been estimated by Nomisma at about €45.9 billion, with a decline of about 9% on an annual basis. However, this decline should be recovered for entirely throughout 2020, given the persistence of particularly low interest rates and the demand's growth. In this context, according to Nomisma's estimates, the

Households Financing's Disbursement for Housing Purchase



Source: Nomisma elaboration on Bank of Italy's data; Nomisma's forecasts from Q1 2020

share of loan-backed transactions appears to be declining (51.8% on total). Moreover, the progressive growth of the average amount requested for a loan, now equalling €128,000, is confirmed.





Prime housing market in Milan



1,378,689

Population
1 Jan 2019



26,000

Home sales FY19
(+6% on FY18 - forecast)



6,2 - 9,8 EUR K/m²

New/Renovated, Av. prime
price H2 2019



280 - 390 EUR m²/Y

New/Renovated, Av. prime rent
H2 2019



19,000 EUR/m²

New/Renovated, City Centre
Av. top price H2 2019

Source: Istat, Nomisma (forecast) and Engel & Völkers (prices and fees)

Situation and outlook

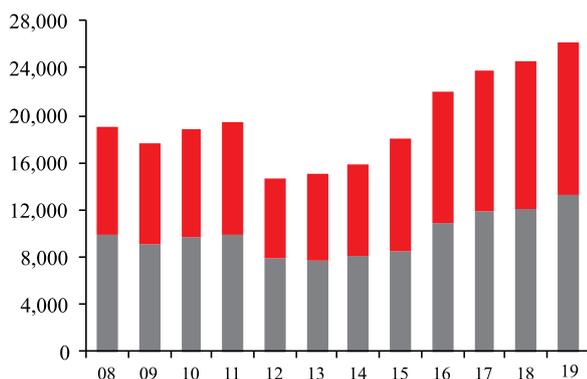
Milan's real estate market is extremely dynamic and is by far the first market on national level for absorption and price recovery rates, outdistancing other national markets by many miles. Overall, at the end of 2019, the transactions on the market should grow by about 6% per year, with more than 26,000 transactions.

The recovery is not driven only by the central and prime locations. Milan is a concentric city, and the good performance of the market is stimulating growth also in the new areas developing along its main roads: North towards the Certosa-Firenze area, now connected by Milan Subway Line 5, and further away, in Cascina

Merlata; South with the university campuses near Bocconi University and the Prada Foundation area; East with the Argonne-Dateo area, which benefits from the rail route and soon from the new Milan Subway Line 4, as well as from its proximity with Linate; and lastly West, with Solari-Napoli-Tortona areas. Moreover, the Central Station area is slowly being redeveloped thanks to the new Central Business District and to the high-speed railway station, which has taken over the city airport for most national transfers.

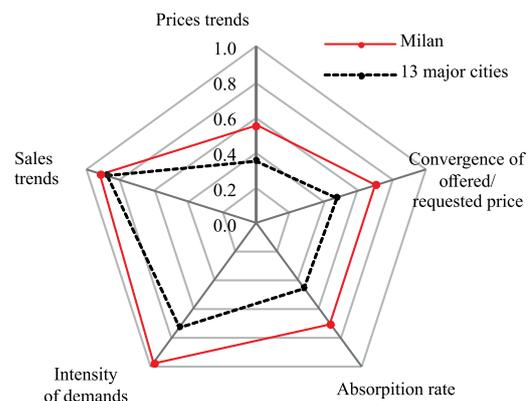
Milan's prime market is surprisingly liquid, with average placement times of 1-2 months for medium-sized properties (smaller than 80 sqm), of 1-3 months for large-sized ones (80-160 sqm) and of 1-6 months

Milan Residential Sales



Source: Nomisma elaboration on Italian Revenue Agency data

Milan - Key Market Drivers



Source: Nomisma Performance Index H2 2019 – Comparison of 5 market indexes

for very large assets (bigger than 160 sqm). In fact, as far as top-notch prime assets are concerned (new or renovated), selling and leasing times are nearly immediate. The average discount varies between 1-5%, with frequent cases of lack of discount.

The loan-backed component is declining, being compensated by the strong increase of the investment one, especially on smaller-sized properties, which are the most sought-after. Indeed, the demand of small to medium-sized properties (50-60 sqm) is increasing, coveted and scarce as they are, thus favouring the price growth. Foreign investors are still a minor component, focused however on top-notch prime properties, especially for lease.

The demand is strong all around town, given the presence of excellent connections with the public transport network. The demand for newly-built properties is ever increasing, despite having to face a significant lack of supply.

As far as the leasing market is concerned, fees are presently at the highest level ever recorded in Milan, justified by a supply with extremely high structural, environmental and logistics performances. The most popular lessee's profile is workers, young and adults

up to 45 years, and the average dwell time is between 18/24 months. The short-term renting market, on the other hand, keeps wearing away that of the long-term one, causing an increase in traditional fees, albeit in 2019 the occupancy rate did begin to decrease.

Engel & Völkers's outlook for the next six months confirms the current great trend both for sales and leases. The fervour of Milan's market allows to formulate forecasts of increased prices and transactions for 2020's first semester both for sales and leases in all locations, with the Historic City Centre close to the market's peaks and room for improvement in the areas right next to it. As far as leases are concerned, the demand should continue to grow, along with the fees.

Milan - Contract Forecasts Over the Next 6 Months (trend)

Macro-areas	Sales	Rent
Historic City Centre	↗	↗
Western Area	↗	↗
Eastern Area	↗	↗
Northern Area	↗	↗
Southern Area	↗	↗

Source: Engel & Völkers



Historic Centre

The Historic City Centre, contained by the Cerchia dei Bastioni ring road, hosts most of the prime areas both of Milan and of the Country as a whole.

Currently, the Historic City Centre is undergoing a growing demand of prime properties both for sale and for lease, in all locations. The supply of properties on sale is stationary, while the ones on lease is declining due to the lack of quality assets. As far as the absorption times of the market are concerned, instant sales can be recorded for properties up to 70 sqm, despite being scarce and with growing prices.

Market selling prices are growing in all areas. Average prices range from €8,000-14,000 per sqm for renovated

properties to €6,000-9,000 per sqm for non-renovated ones. The highest prices (€18,000-19,000 per sqm) can be found in Quadrilatero and Brera, which grew if compared to the previous semester, followed by San Babila and Castello-Foro Bonaparte (€16,000-17,000 per sqm). The discount varies according to the quality and location of the asset on sale. However, upon an average discount between 2-6%, the selling price is not usually negotiated for prime properties. Fees for renovated or new properties are growing (€340-465 per sqm per year), while properties in good conditions have confirmed the previous cost of €225-280 per sqm per year.

Milan: Historic City Centre - Average Prices (€/sqm)

New/ Renovated As New Properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	10,000	18,000	10,500	19,000	↗
San Babila	9,500	16,000	9,500	16,500	↗
Brera	9,000	18,000	9,200	18,500	↗
Castello - Foro Bonaparte	9,000	17,000	9,200	17,500	↗
Duomo	8,500	15,000	8,700	16,000	↗
Cordusio	8,500	15,000	8,700	16,000	↗
Missori - Corso Italia	6,800	12,000	6,900	12,500	↗
Magenta - Monti - Pagano	6,600	12,300	6,700	14,000	↗
Carrobbio	6,600	10,000	6,700	12,000	↗
Sant'Ambrogio	6,600	12,000	6,900	13,500	↗
Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7,200	12,000	7,400	13,000	↗
San Babila	6,600	11,100	6,900	11,500	↗
Brera	6,500	11,000	6,600	11,500	↗
Castello - Foro Bonaparte	6,500	11,000	6,600	11,500	↗
Duomo	6,300	10,200	6,500	11,000	↗
Cordusio	6,450	9,800	6,600	10,500	↗
Missori - Corso Italia	5,100	7,000	5,500	7,500	↗
Magenta - Monti - Pagano	4,500	6,900	4,900	7,200	↗
Carrobbio	5,500	6,700	5,600	7,000	↗
Sant'Ambrogio	4,400	6,800	5,000	7,200	↗

Milan: Historic City Centre - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	330	460	340	465	↗
In good condition properties	220	280	225	280	↗

Source: Engel & Völkers

Western Area

In the Western Area, the sale and lease contracts are increasing in all areas where, however, the supply is decreasing due to the strong demand. The glamour of the City Life area and its new commercial attractiveness, along with the liveability of the area, are generating a positive spin-off on the surrounding areas of Portello, Porta Nuova and Certosa as far as demand and appeal are concerned.

In the areas of Gambara-Bande Nere and Napoli-Solari too, an increase in prime demand has been recorded, also thanks to the imminent opening of the new Milan Subway Line 4.

With its more stationary trends, San Siro is an exception

that will however probably receive renewed attentions thanks to the new Meazza stadium.

The average prices of the area are increasing, with minimum average selling prices increasing the most, ranging overall between €5,500-8,000 per sqm. City Life's assets are out of range, with prices between €7,000-11,600 per sqm and, in the lower tier, Gambara and San Siro's, respectively between €3,600-4,600 and €3,600-5,200.

The average fees are growing too if compared to the previous semester, with new or renovated properties ranging between €250-350 per sqm per year and non-renovated assets between €200-250 per sqm per year.

Milan: Western Area - Average Prices (€/sqm)

New/ Renovated As New Properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7.000	11.600	7.000	11.600	→
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5.700	8.800	5.850	9.000	↗
Fiera	5.800	8.300	6.000	8.500	↗
Vercelli - Washington	5.200	8.000	5.500	8.200	↗
Solari - Tortona	5.200	7.200	5.350	7.400	↗
Monte Rosa - Ravizza	5.300	7.500	5.500	7.700	↗
Cenisio - Firenze - Portello	4.400	6.500	4.500	6.650	↗
San Siro	3.500	5.200	3.650	5.250	↗
Gambara - Bande Nere	3.500	4.600	3.650	4.800	↗

Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4,300	7,300	4,400	7,500	↗
Fiera	4,400	6,000	4,600	6,400	↗
Vercelli - Washington	4,000	6,000	4,300	6,300	↗
Solari - Tortona	3,900	5,500	4,000	5,800	↗
Monte Rosa - Ravizza	3,900	5,900	4,300	6,300	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3,300	4,800	3,500	4,900	↗
San Siro	2,650	4,000	2,700	4,200	↗
Gambara - Bande Nere	2,500	3,500	2,500	3,750	↗

Milan: Western Area - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	245	345	250	350	↗
In good condition properties	180	225	200	250	↗

The Eastern Area

The real estate market of the Eastern Area is more nuanced than the one of the Historic City Centre and of the Western Area, characterised as they are by very clear dynamics (growing demand and decreasing supply or stationary). The purchase demand is growing, and in Porta Venezia and Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo areas the prime supply is currently declining due to the strong absorption. In this last area, the competitive prices are causing a growing trend for the strong demand. The lease market, on the other hand, is more stable, both as far as demand and supply are concerned. It is worth

noticing an increase in interest for the areas of Porta Venezia, Città Studi and Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo.

The average prices recorded an half-year growth in all monitored areas, with a special intensity in the Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo and Morgagni-Bacone areas as far as minimum average selling prices of the area are concerned.

Overall, selling prices range between €5,400-7,500 per sqm for renovated properties. Leasing fees are growing too on a half-year basis, ranging between €260-330 per sqm per year for renovated properties and between €180-200 per sqm per year for non-renovated ones.

Milan: Eastern Area - Average Prices (€/sqm)

New/ Renovated As New Properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	6,400	8,500	6,550	8,750	↗
Repubblica	5,600	7,700	5,700	7,850	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5,500	8,250	5,800	8,500	↗
Morgagni - Bacone	4,650	6,700	4,900	6,800	↗
Città Studi	3,950	5,200	4,100	5,350	↗

Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	4,750	6,100	4,900	6,300	↗
Repubblica	4,150	5,700	4,300	5,900	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4,250	6,300	4,500	6,550	↗
Morgagni - Bacone	3,650	5,100	3,900	5,350	↗
Città Studi	3,000	3,850	3,100	4,100	↗

Milan: Eastern Area - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	250	315	260	330	↗
In good condition properties	170	200	180	215	↗

Source: Engel & Völkers

The Northern Area

In the area North of the Historic City Centre, the selling supply is decreasing following an increase in demand and in transactions. The area is one of the most reassessed ones by the demand that, following the price growth in the central areas, is willing to migrate from one area to the other as long as the property purchased is of prime

quality. As far as the supply is concerned, moreover, it is worth noticing the redevelopment of the area surrounding the Central Station (Vittor Pisani/Copernico).

Average selling prices are growing in all neighbourhoods of the area, with an average of €4,500 per sqm in Isola-Gioia-Maggiolina and €18,000 per sqm in Porta Nuova for new or renovated properties, while fees range between €285-450 per sqm per year.

Milan: Northern Area - Average Prices (€/sqm)

New/ Renovated As New Properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	6,900	10,000	7,000	10,500	↗
Porta Nuova	7,900	15,500	7,900	18,000	↗
Centrale	4,700	6,200	4,900	6,800	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	4,200	5,800	4,500	6,100	↗
Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	4,600	5,900	4,700	6,000	↗
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3,550	4,600	3,800	4,850	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	3,200	4,300	3,600	4,800	↗

Milan: Northern Area - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	280	450	285	450	↗
In good condition properties	180	230	180	235	↗

The Southern Area

The purchase demand and the number of transactions are growing in the area, against a following contraction of the properties supplied. The lease supply, on the other hand, is currently stationary, with an increasing demand. The only exception is Porta Ticinese-Bocconi's area, where the supply is diminishing. The opening of the Bocconi Campus, together with its attached student dormitory with 300 beds and a multi-functional sports centre, is

consolidating the current redevelopment process which is reshaping neighbourhoods that only a few years before were considered peripheral and hard to access.

The average selling prices are growing in all areas, with average prices that, for new or renovated properties, range from €5,500 per sqm in Medaglie d'Oro-Lodi to €10,000 per sqm in Porta Romana-Crocetta-Quadrorno for renovated properties. Fees vary from €250-360 per sqm per year for renovated properties.

Milan: Southern Area - Average Prices (€/sqm)

New/ Renovated As New Properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	5,900	7,200	6,195	7,560	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadrorno	6,000	10,000	6,700	10,000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	5,500	7,200	6,000	7,800	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	4,800	6,300	5,500	6,500	↗
Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	4,400	5,500	4,700	5,800	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadrorno	4,800	6,000	5,300	6,500	↗
Porta Ticinese - Bocconi	4,300	5,500	4,500	5,700	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3,400	4,700	4,000	4,900	↗

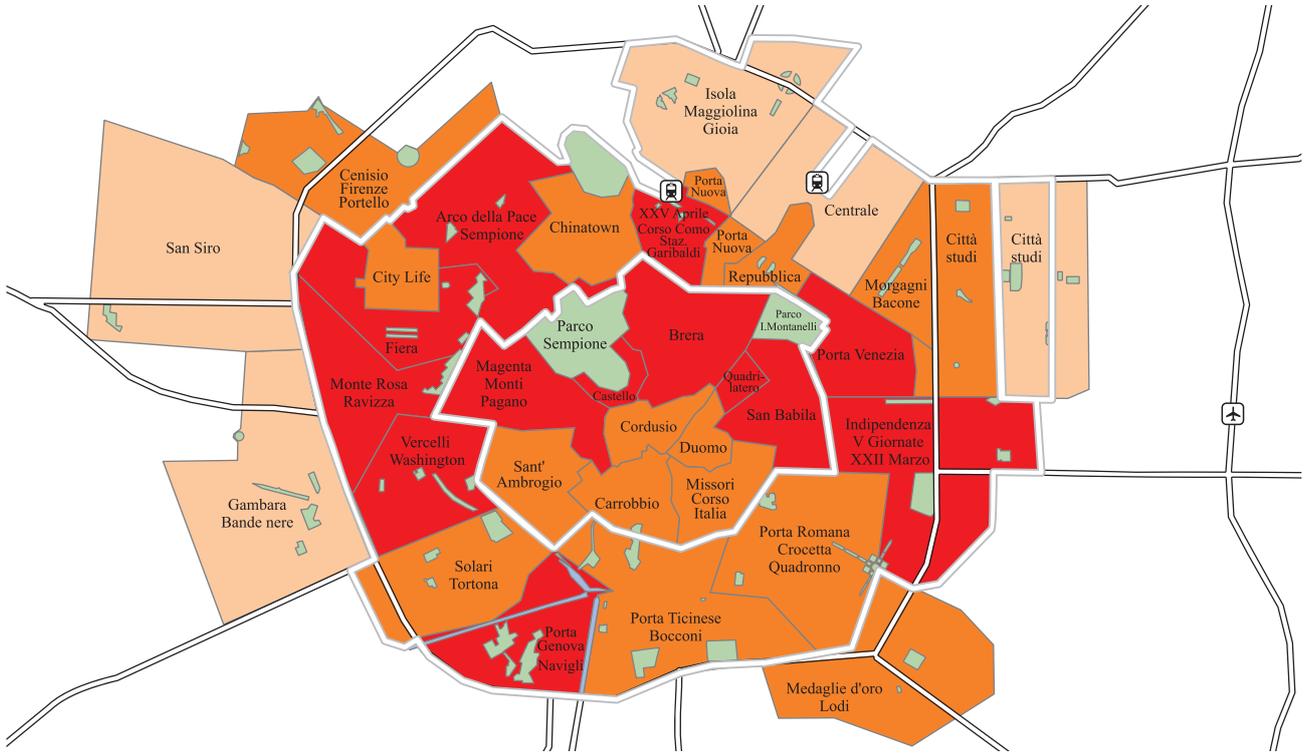
Milan: Southern Area - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	230	350	250	360	↗
In good condition properties	180	250	220	270	↗

Source: Engel & Völkers

Milan - Demand's Intensity for Historic Centre and Surrounding Areas in H2 2019

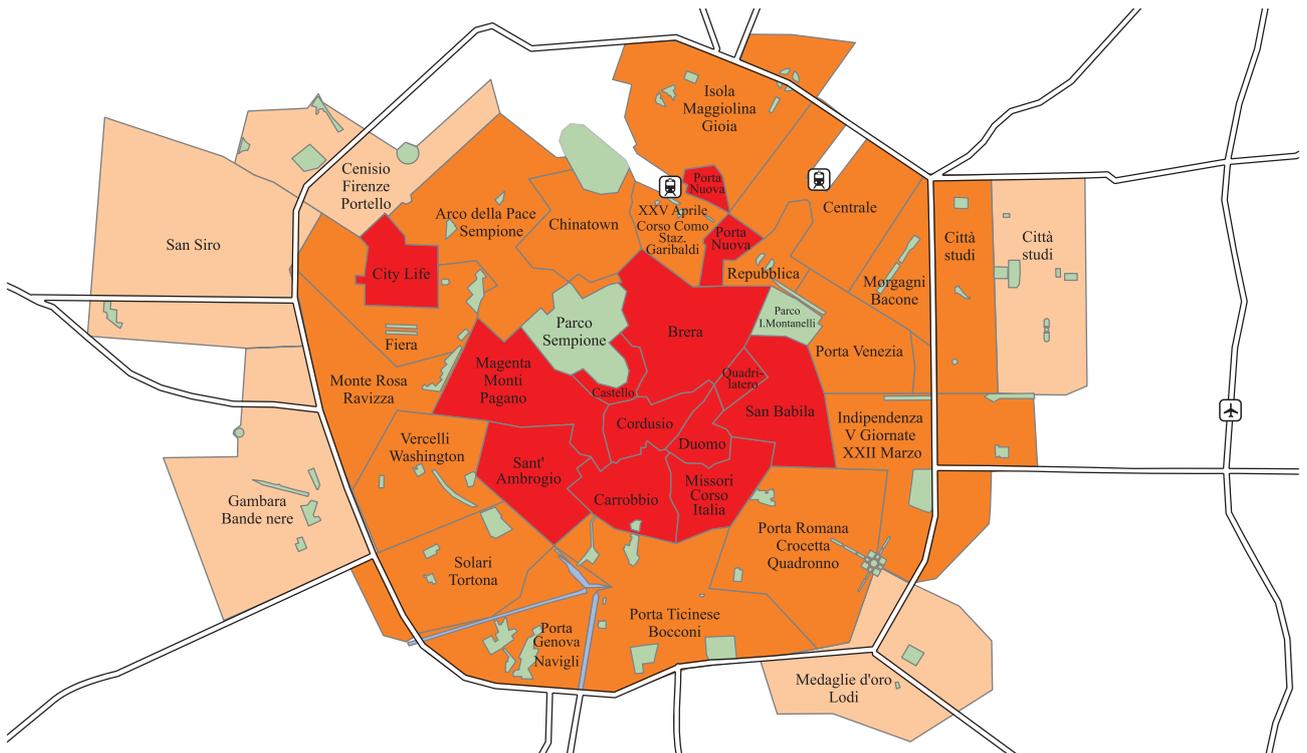
■ Upward Trend
 ■ Stable Trend
 ■ Downward Trend



Source: Engel & Völkers

Milan - Level of Real Estate Prices, H2 2019

■ Top Prices
 ■ Medium-High Prices
 ■ Medium Prices



Source: Engel & Völkers



Milan - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in 2019 H2

Zone	Address of the building	Requested Price (€/sqm)	Final Sale Price (€/sqm)	Discount (%)	Sale Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building
Historic City Centre	Via Gian Giacomo Mora	8,582	7,836	-8.7%	1.2	268	Excellent	Renovated
Historic City Centre	Via Fontana	8,462	8,462	0.0%	3.0	195	Excellent	Renovated
Eastern Area	Via della Liberazione	11,250	11,071	-1.6%	3.6	140	Excellent	New
Northern Area	Via De Castiglia	12,000	11,000	-8.3%	0.7	200	Excellent	Renovated
Eastern Area	Via Ciro Menotti	6,569	6,176	-6.0%	9.2	51	Excellent	New
Eastern Area	Via Ciro Menotti	8,540	7,566	-11.4%	9.2	113	Excellent	New
Eastern Area	Via Cadore	6,563	6,563	0.0%	0.4	32	Excellent	Renovated as new
Historic City Centre	Via Lanzone	6,427	8,177	27.2%	4.9	96	Excellent	Renovated
Northern Area	Piazza Amendola	8,009	7,551	-5.7%	5.8	437	Excellent	Renovated
Northern Area	Corso Garibaldi	10,000	10,000	0.0%	5.2	290	Excellent	Renovated

Source: Engel & Völkers

Focus on Milan

Interview

Roberto Magaglio

Engel & Völkers Licence Partner Milan

Marco Sorbara

Engel & Völkers Sales Manager Milan

Lorenzo Magni

Office Manager Engel & Völkers Fiera Milan

Q: What does the demand trend looked like in 2019 H2? Are there any different signals if compared to H1?

M.Sorbara

Milan's "brand" was never so appealing, and it can now catalyse the interest of an ever-widening target group of buyers and investors. The first market benefiting from this is the sales market, which recorded over the last six months a further growth in the demand for investment properties, while more moderate, and yet still increasing, is the demand for larger properties, often for substitution, for households. This strong push for proposals, together with the modest availability of adequate properties on the market, generated a significant increase in prices, more and more contained selling times and, today more than in the past, a widening of the interest areas, with consequent expansion from the city centre - especially towards the Eastern and Western areas.

The leasing market, often first point of contact with Milan, is taking benefits from this general framework, recording positive signals in all segments, with a relatively stable supply, fees with estimated positive fluctuations and a very active demand in all the areas of the city.

Hence, Milan confirms and improves the already positive results highlighted in the previous reports and, supported as it is by a demand that is leaving the concept of location behind in favour of other factors such as services and life quality, it leads the way towards a targeted and selective expansion of the city centre that, like the vertical expansion that has been going on for the last few years, will introduce in the market new products aimed at satisfying an ever-growing demand.

Q: As far as Milan's areas are concerned, did you

record new trends? Are there some areas that are emerging more than others?

L. Magni:

Milan is the example of a smart city opening itself up to the world with the Olympic Games' showcase at hand and a thrust between opposite forces that is designing the new face of a more and more green and integrated city capable of attracting in its centre an ever-copious and dynamic real estate demand. In this tumult of rejuvenating thrusts, the demographic growth and the lack of supply are the main driver that are outlining the new flows within the city, with a prime market penetrating so-far uncharted areas and bringing a progressive and swift redevelopment of central and semi-central areas to this day considered to be less prestigious. The prices increase due to the reduction of the number of properties for sale, together with an increased and centralised demand, create the perfect mix for an increasing housing anxiety and a "brick rush" that does not seem to decelerate, extending along all the main arteries of the subway lines.

Now that the widening of the semi-central area has been consolidated, the areas beyond the outer ring road could bear witness to the effects of this expansionary drive, more specifically along the Eastern and Western areas affected by the extension of the subway network. The increased sales dynamism that can be seen clearly in the areas of Gambarara and Bande Nere, Corso Plebisciti and Viale Argonne, could expand to the areas of Via Lorenteggio, Giambellino and towards Linate airport as expression of the direct connection between real estate flows and the development of the transportation network.

Q: What are the forecasts for 2019 H2?

R. Magaglio:

At the top position for life quality according to the newspaper Sole24Ore and winner of the Design Award for Best City 2019 according to the magazine Wallpaper, Milan is growing for number of inhabitants and, to a lesser extent, in wealth: the numerous events create an increasing attention on the city, which is now catalysing

most investments both from institutional investors and private ones.

The strong drive of the demand for residential properties will not be exhausted shortly, and this gives us confidence for the first months of 2020: the product supply, both new one and used but in good conditions, is unfortunately lacking and currently insufficient for meeting the demand's needs. For this reason, we believe

that the selling prices will continue to grow throughout 2020 and, with the selectivity that distinguishes this recovery, they will aim at making up for the lost ground and reach the peak levels of 2007/2008. In this locally positive framework, the uncertainties on the weakness of the macroeconomic growth, on the possible increase in rates and especially on the possible disturbances from the political world are still looming large.





Prime housing market in Rome



2,856,133

Population
1 Jan 2019



33,500

Home sales FY19
(+4.5% on FY18)



4,5 - 6,7 EUR K/m²

New/Renovated, Av. prime
price H2 2019



130 - 300 EUR m²/Y

New/Renovated, Av. prime rent
H2 2019



12,000 EUR/m²

New/Renovated, City Centre
Av. top price H2 2019

Source: Istat, Italian Revenue Agency and Engel & Völkers

Situation and outlook

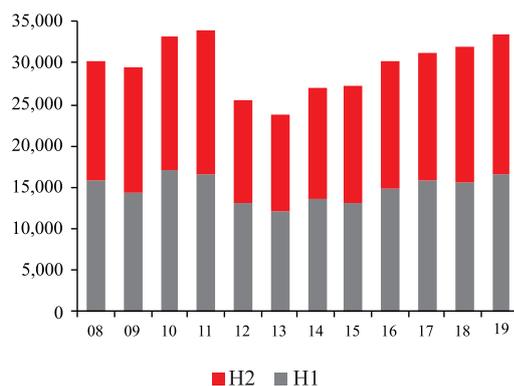
Overall, the residential market of the Capital keeps growing as far as the number of transactions is concerned. According to Nomisma estimates, 2019 should end with an annual increase of more than 4.5%. In Rome, the prime demand is looking for, especially in the Historic City Centre, location and significant views, roof-top apartments, terraces, well-connected and well-served location, quality of the building and parking space. However, the prime supply meeting these requirements is inadequate from a quantitative point of view, if compared to the demand.

Rome's current economic situation shows stationariness

for prime properties for sale. The more dynamic areas for volume of sales and leases are, other than the Historic City Centre, Parioli, Prati, San Giovanni and EUR, while Parioli is showing a more pronounced stationariness. The demand for the Trionfale-Vaticano area, on the other hand, has been diminishing over the last semester for local dynamics.

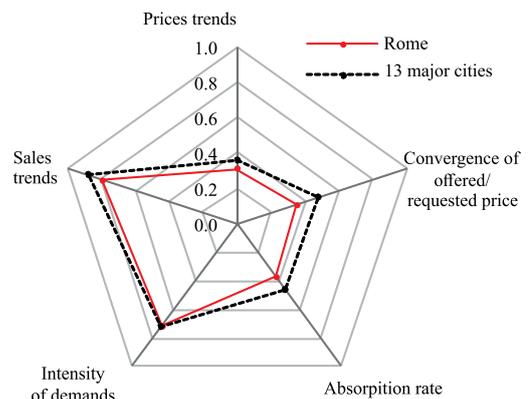
In the leasing sector, the general trend is quite stationary in Parioli, Prati, Gianicolense and Trionfale. Good increases in demand and supply were recorded in the Historic City Centre, while EUR and San Giovanni showed a more consistent increase. Lessees are demanding transitional contracts in the Historic City Centre, while Parioli and Prati areas present a

Rome Residential Sales



Source: Nomisma elaboration on Italian Revenue Agency data

Rome - Key Market Drivers



Source: Nomisma Performance Index H2 2019 – Comparison of 5 market indexes

more traditional demand, seeking assets for residential purposes. The request of lease agreements for assets to be used as guest quarters for company branches is still present. In these occasions, the most sought-after property is a three-room apartment of about 100 sqm with at least two bedrooms. With regards to this target, the demand is growing specifically in the EUR area.

Among the liveliest areas as far as attractiveness is concerned, we highlight:

- In the Historic City Centre, the rione Pigna, Parione and Esquilino, which confirm their liveliness as far as the real estate market is concerned; to these, it is worth mentioning Trevi and Monti for the medium-sized properties, ideal for young couples and for accommodation purposes;
- The Gianicolense neighbourhood, where the liveliest area for businesses is focused along Via Jenner and Viale dei Quattro Venti for their strategic position;
- The San Giovanni neighbourhood, where the inauguration of the C line of the subway and the announcement of other stops keeps representing a valuable momentum for the real estate market, which will probably see a progressive increase in sales;
- The EUR, where the new buildings in Mezzocammino and Fonte Laurentina areas are being expanded, calling on a target group made of young families.

The outlook for the next 6 months is favourable, especially for San Giovanni and EUR neighbourhoods, which are expected to record an increase in sale and

lease contracts. The increase in lease contracts is also expected in all of the macroareas taken under consideration, with good perspectives of Prati and Gianicolense, which shall remain stationary.

The Historic City Centre should remain on good selling levels, with prices increasing for assets in prime locations but still decreasing for less interesting ones. We expect in 2020, for the Market Center Rome, further growth with an increase in the market share of both sales and leases. This forecast is supported by the increase in the business that occurred in the second half of 2019 with growing demand and good growth in the product portfolio. Certainly national and international economic dynamics can have an impact on the market, but we believe we are on the right path and have credentials to face them.

Rome - Contracts Forecast for the Next 6 Months (trend)

Macro-areas	Sales	Rent
Historic City Centre	→	↗
Parioli	→	↗
Prati	↗	→
Gianicolense	→	→
Trionfale-Vaticano	↘	↗
San Giovanni	↗	↗
EUR	↗	↗

Source: Engel & Völkers



Historic City Centre

In 2019 H2, the real estate market of Rome's Historic City Centre recorded an upward thrust as far as sales are concerned. The main reason for purchasing a property is still the need for a first home, even though there has been an interest in purchasing small/medium-sized assets (from private investors) and prime properties with external spaces in monumental areas (from companies). Investments for touristic accommodation purposes are still growing, especially in areas such as Trastevere, Celio and Parione.

The demand from foreign clients, especially from Northern Europe, Germany and France, continues to remain on the good levels of the beginning of the year, confirming an interest focused on prime assets with external spaces in prime central areas (Pigna, Parione,

Campo Marzio).

Among the reasons for the renewed attractiveness of certain areas, the beginning of new urban projects, the services and the expansion of the office supply contributed substantially to arouse the demand's interest if compared to the previous semester. In this context, the inauguration of the C line of the subway until the Colosseum stop will play a major role, thus generating a growth in the investment demand in that area. Moreover, among the emerging dynamics, the new urban asset of some neighbourhoods such as Parione and Pigna have contributed to make the sales volume grow.

Prices and Fees

In the Historic City Centre, the average prices' range is very wide and varies according to the location, the

Rome: Historic City Centre "Rioni" - Average Prices (€/sqm)

Renovated properties		2019 H1		2019 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7,000	12,000	7,000	12,000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	5,000	8,000	5,000	8,000	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	5,000	6,000	4,000	5,000	↘
Esquilino	Portuense					
Properties to be renovated		2019 H1		2019 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	4,000	7,000	4,000	7,000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	4,500	6,500	4,500	6,500	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	3,000	4,000	3,000	4,000	→
Esquilino	Portuense					

Rome: Historic City Centre (Rioni) - Average Fees (€/sqm)

	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated	140	390	130	410	→

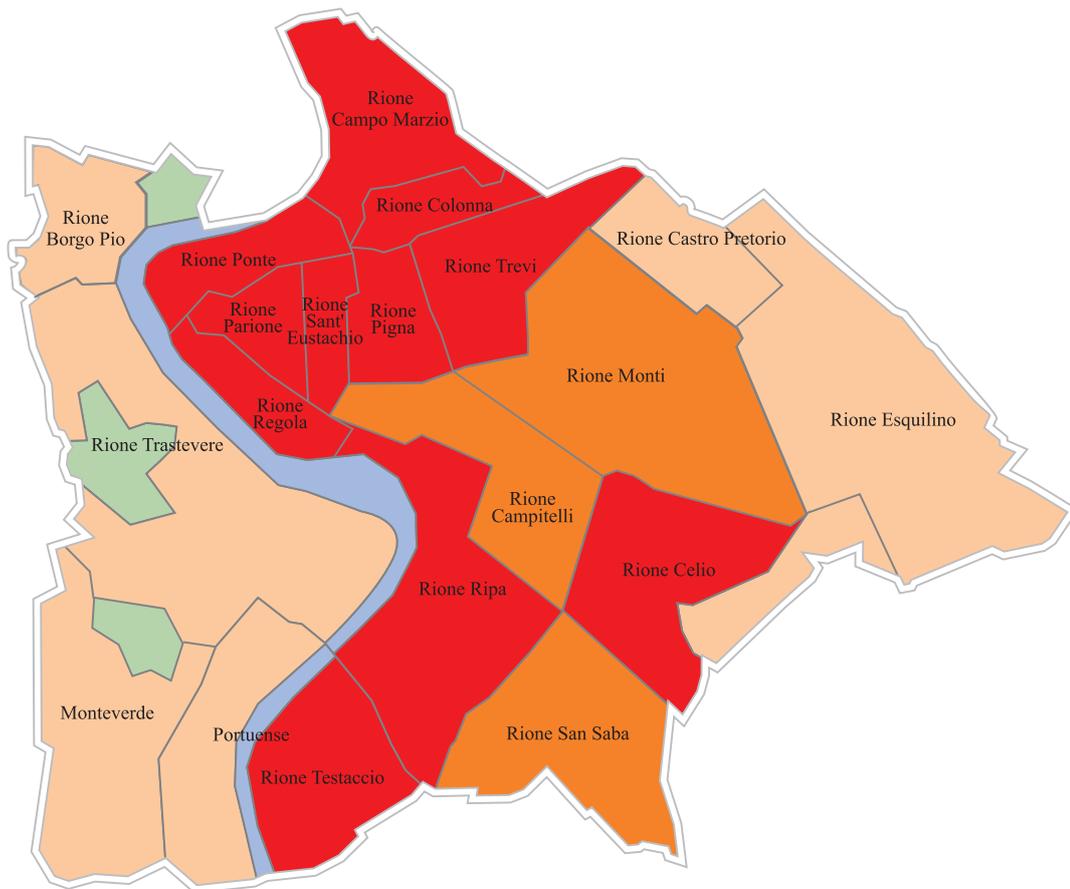
Fonte: Engel & Völkers

maintenance status and the proximity to historical points of interest. As far as renovated properties are concerned, prices range between €4,000 (in Castro Pretorio, Testaccio, Esquilino and Portuense rioni) and €12,000 per sqm, depending on the location. Discounts on requested price decreased slightly if compared to the previous semester, varying between 5-12% depending

on the location. Fees, on the other hand, kept increasing, reaching €130-410 per sqm per year for renovated properties, always depending on the location. Selling times range between 6-8 months for prime locations and 8-10 months in average ones. Leasing times, on the other hand, range between 3-4 months.

Rome - Historic Centre: District Quality Within the Macroarea

■ Excellent Position
 ■ Good Position
 ■ Decent Position



Source: Engel & Völkers



The Areas Outside the Historic City Centre

Rome's prime market is based on the Historic City Centre and on the broad neighbourhoods surrounding it: Parioli, Prati, Trionfale-Vaticano, Gianicolense, Ostiense, San Giovanni and EUR. The most valuable areas are the Historic City Centre, Parioli, Prati and EUR area, which, although quite distant from the centre, is still a valuable area under every aspect

Parioli

If compared to 2019 H1, the number of transaction has remained stationary. The most sought-after areas are the Nomentano and the Salaria neighbourhoods, where purchases are mainly related to the first home. Purchases for investments, on the other hand are generally growing, especially in the Piazza Bologna area. The foreign demand, albeit limited, is still stable. The market shows signs of appreciation both for renovated properties, for which average selling times have decreased, and for properties that still need to be renovated, attractive for their larger discounts. In prime locations, the average selling time amount to 4 months, whereas the leasing one to 2 months.

Prati

The neighbourhood presents a great mix of residential, office and retail assets, and the demand, growing in the semester, is focusing on the Mazzini, Via Cola di Rienzo, Castel Sant'Angelo and Piazza Cavour areas. The internal roads, more quiet and residential, are still of great interest. Other than purchases for the first home, which are the most pronounced ones, investments for producing income are also a constant trend. More specifically, Prati is suited for accommodation purposes (short-term leases) due to its central position, which is still far away from the complexities of the Historic City Centre. In prime locations, the average selling time amount to 6 months, whereas the leasing one to 3 months.

Gianicolense

The neighbourhood confirms its liveliness, which was recorded after the first semester, especially in the most sought-after areas of Villa Pamphili and Via di

Monteverde (Monteverde Nuovo). The purchase demand is mainly focused on first homes, and the most common buyers' profile are households, followed by young couples. The foreign demand is not a determining factor. The most sought-after properties are renovated assets or anyway in good maintenance state, ranging from 85-160 sqm. In prime locations, the average selling time amount to 4 months, whereas the leasing one amounts to 2 months.

Trionfale-Vaticano

2019 H2 recorded a strong halt in the interest of the market, with the consequent increase in supply and decrease in transactions. The area is still characterised by a demand that is mostly looking for first homes for households, while foreign buyers or investors are not frequent. The most sought-after areas for the market are yet again Balduina, Gregorio VII and Circonvallazione Trionfale. In prime locations, the average selling time amount to 3 months, whereas the leasing one amounts to 2 months.

San Giovanni

Demand and transactions are increasing all around the neighbourhood. The further drop in prices (which is favouring the demand) triggered an increase in sales. The most sought-after areas are the ones surrounding the Parco della Caffarella and the Porta San Giovanni, where the quality/price ratio is interesting both for renovated assets and for properties requiring renovation. The most common buyers' profile is young couples looking for a first home, usually a three-room apartment of about 70-90 sqm. In prime locations, the average selling time amount to 5 months, whereas the leasing one amounts to 3 months.

EUR

The prime residential market is yet again very dynamic, with a constantly growing number of transactions. Indeed, the market prices' stability in the current economic situation allows for a slow by gradual growth of purchases for first homes and investment purposes.

Major interest has been recorded for new or ready-to-live properties in the Central EUR and Mezzocammino areas. Along the subway line, the demand for medium-sized assets (two- or three-room apartments) for investments purposes is increasing. The interest of foreign demand, on the other hand, is still scarce and mostly focused on lease contracts. In prime locations, the average selling time amount to 6 months, whereas the leasing one amounts to 2 months.

Prices and Fees

The range of average prices is still comprised between €3,000 per sqm in the Trionfale-Vaticano neighbourhood to €7,200 per sqm in Parioli. The average discount applied to the initial price drops to an average of 5-9% for properties in prime locations, but can reach up to 12-15%

in Prati and the Historic City Centre for non-renovated assets. The average selling times range between 4-6 months.

As far as lease is concerned, 2019 H2 was characterised by an increase in contract numbers in the Historic City Centre, Parioli, Trionfale-Vaticano and EUR. Lease times, on the other hand, resulted stable and swift, ranging between 2-3 months, but dropping also to 1 month in the event of assets in prime locations. The highest fees for renovated properties in prime locations can reach up to €300 per sqm per year in Parioli, stopping at €110 per sqm per year in Gianicolense and EUR.

Overall, fees remained stationary in all areas, with the exception of the Historic City Centre and the prime locations in Parioli and EUR, where an increase in leasing fees was recorded.

Rome: Macroareas outside the City Centre - Average Prices (€/sqm)

Renovated properties	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4,300	7,400	4,400	7,200	→
Prati	4,300	7,200	4,200	7,000	↘
Gianicolense	3,000	4,600	3,100	4,500	→
Trionfale-Vaticano	3,200	4,400	3,000	4,100	↘
San Giovanni	3,800	4,200	3,500	4,000	↘
EUR	3,500	4,500	3,500	4,600	→

Properties to be renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3,500	5,600	3,300	5,400	↘
Prati	3,300	4,800	3,800	5,500	↗
Gianicolense	2,300	3,900	2,300	3,800	↘
Trionfale-Vaticano	2,500	3,300	2,200	3,200	↘
San Giovanni	2,900	3,300	2,800	3,200	↘
EUR	3,000	4,200	3,000	4,200	→

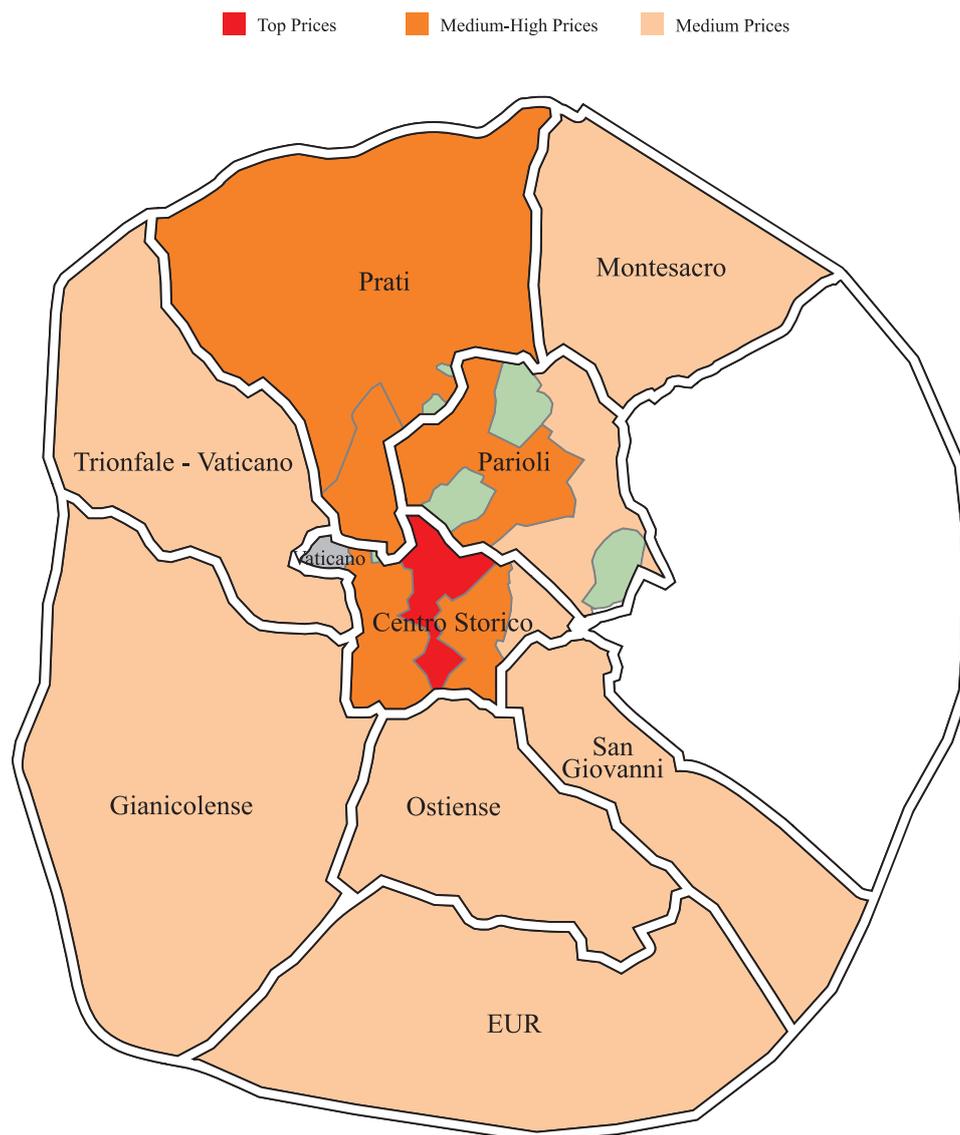
Source: Engel & Völkers

Rome: Macroareas outside the City Centre - Average Fees (€/sqm)

New/Renovated	2019 H1		2019 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	120	320	135	305	→
Prati	115	240	140	260	↗
Gianicolense	120	220	110	210	↘
Trionfale-Vaticano	150	270	171	220	↘
San Giovanni	150	180	155	175	→
EUR	100	230	102	245	↗

Source: Engel & Völkers

Rome - Division of Macroareas per Real Estate Prices



Source: Engel & Völkers

Rome - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in 2019 H2

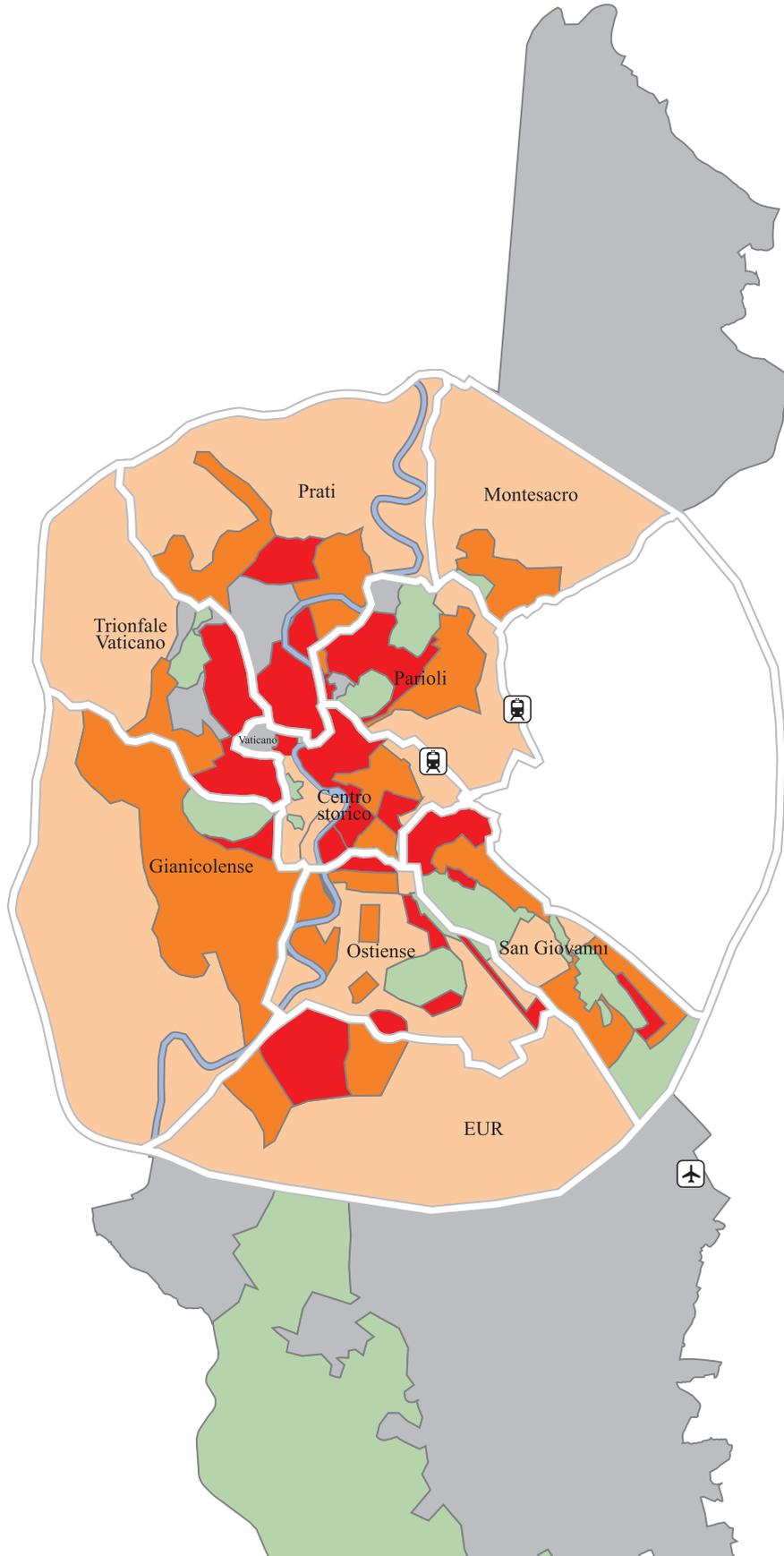
Sales Zone	Address of the building	Requested Price (€/sqm)	Final Sale Price (€/sqm)	Discount (%)	Sale Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building
Historic City Centre	Corso Vittorio Emanuele II	9,200	8,600	6.8%	4.7	151	Excellent	Renovated
Parioli	Via Barnaba Tortolini	5,526	5,158	6.7%	2.9	95	Excellent	Renovated
Monteverde	Via di Villa Pamphili	3,750	3,650	4%	2	140	Excellent	Renovated
Trionfale-Vaticano	Via Trionfale	3,214	3,143	2.2%	9	140	Good	Renovated
Prati	Via Pietro della Valle	5,708	5,381	5.7%	4.5	113	Excellent	Renovated
San Giovanni	Via Sannio	4,278	3,778	11.7%	0.3	90	Excellent	To be renovated
EUR	Viale Asia	4,318	4,182	3.2%	11	220	Excellent	To be renovated

Location Zone	Address of the building	Requested Fee (€/sqm/y)	Final Sale Fee (€/sqm/y)	Discount (%)	Rent Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building
Historic City Centre	P.zza dei Caprettari	247	229	7.1%	11	680	Excellent	New

Source: Engel & Völkers

Rome - District Quality Within Every Macroarea

■ Excellent Position ■ Good Position ■ Decent Position
*The map is meant to be read per single macroareas delimited by a white line.



Focus on Rome

Interview

Helio Cordeiro Teixeira

Managing Director M. C. Rome Engel & Völkers

Q: What does the demand trend look like in 2019 H2? Are there any different signals if compared to H1?

A: The forecasts and expectations for 2019 H2 presented in the previous Market Report were confirmed almost in their totality. The number of transaction increased, the Market Center Rome has registered a good result in H2 2019 and the prime market responded rather well both in the sales and rental areas. The attention was focused mainly on important assets of medium/big-sized in good maintenance state and, most importantly, in good locations. Moreover, the interest for many semi-central areas and residential neighbourhoods is still growing, with good mobility and connections with the central areas. More specifically, San Giovanni and EUR, which drove the interest for the first home, followed suit by Ostiense/Marconi/Montagnola, Monte Verde/Gianicolense, Balduina/Trionfale and Nomentana/Monte Sacro areas.

Q: As far as Rome's areas are concerned, did you

record new trends? Are there some areas that are emerging more than others?

A: The central areas are still the most sought-after ones by a demand interested in prime assets or in an investment, given their potential to ensure good performances in the long term. All residential areas with good connections to the transportation network represent a good opportunity for households, couples or singles who are planning to purchase or substitute their first home, also considering the current quality, price and size ratio in addition to current prices, accessible and without forecasting increases in 2020.

Q: What are the forecasts for 2020 H1?

A: We are optimistic for 2020, and we believe that this too could be a year of further growth for the Market Center Rome. Current purchases opportunities in Rome are notable and interested due to the attractive level of prices, the favourable access to financing and an extremely wide supply. The purchase or substitution of a first home is still the main objective of the demand, followed by the purchase for investment with a positive impact also on the lease market where interesting developments are expected in 2020 from our point of view.





Milan and Rome markets at a glance

The end of 2019 confirmed the slowing trend of the main global economies, with estimates on world growth highlighting a slowdown.

Italy is no exception, plunged as it has been for more than a year in a situation of substantial economic stagnation, which is confirmed by the uncertain climate of confidence of businesses.

In this context, the Italian real estate market is showing a higher-than-expected resistance that is reflected in the dynamics of the prime markets of Rome and Milan. Indeed, Milan's prime "brick rush" continues unabated. Moreover, the good performance of the market is stimulating the growth also in areas of new interest located along the main roads that, starting from the Centre, follow the development of the subway line. The market is surprisingly liquid, with a demand more and more focused on newly-built assets, which are extremely scarce and thus very easy to place on the market in real time and without discounts.

Rome, on the other hand, is recording a growth in transactions, and the market is responding quite well, showing particular liveliness in the residential areas and well connected. Among the most interesting areas, we highlight the semi-central ones and greener, which are appreciated by the demand due to their increased liveability, that are often also subject to redevelopments. The demand for investment purposes remains high in the Historic City Centre, being mainly interested in small/medium-sized assets and prime properties for traditional long-term leases or short-term ones.

Due to this performance, over the next 6 months, Engel & Völkers is expecting a further increase in the number of contracts for prime locations in Milan, with increasing prices and extremely quick absorption rates. In Rome, on the other hand, a stable transaction trend is expected, with an increase in the currently livelier areas and good results for lease contracts, which are expected to grow in almost all prime areas.

Imprint

Editorial Office

Engel & Völkers Italia S.r.l.

Via Dante, 16

I-20121 Milano (MI)

Phone: +39 02-584 99 61

www.engelvoelkers.it

Project Management

Chiara Gasparetti

Marketing Manager Italy

Offices

Engel & Völkers Milano

M&M Real Estate S.p.A., Licence Partner di Engel & Völkers Italia Srl

Via Broletto angolo Via dei Bossi, 7 • 20121 Milano

Via Buonarroti, 21 • 20149 Milano

Corso di Porta Romana, 123 • 20122 Milano

Via Eustachi, 19 • 20129 Milano

Via Giacomo Boni, 25 • 20144 Milano

Phone: +39 02-94 43 33 31

Fax: +39 02-94 43 52 14

www.engelvoelkers.com/milano

Engel & Völkers MMC Roma

EV MMC Italia S.r.l.

Corso Vittorio Emanuele II, 282-284

00186 Roma

Phone: +39 06-45 54 81 20

www.engelvoelkers.com/roma

The Market Report • Milan & Rome H2 2019 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.

Graphics: Andrea Dalprato

Image Sources: Adobe Stock

Printed: February 2020

Reproduction of content is prior permission of the publishers. No liability is accepted for editorial content, accuracy of text or misprints. No liability is accepted for errors in details.



ENGEL & VÖLKERS

www.engelvoelkers.it



ENGEL & VÖLKERS