



Market Report

Milano • Roma H1 2020



ENGEL & VÖLKERS



The Market Report • Milan & Rome H1 2020 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.

Indice



6 Economia italiana

8 Mercato immobiliare italiano: previsioni post-Covid

10 Il mercato residenziale di pregio a Milano

18 Il punto su Milano

20 Il mercato residenziale di pregio a Roma

27 Il punto su Roma

29 Il mercato di Milano e Roma in sintesi

31 Versione inglese
English version



Economia italiana



60.244.639

Popolazione
1 Gen 2020



-11,4%

PIL H1 2020
(su H1 2019)



-15,5%

Esportazioni Gen-Mag 20
(su Gen-Mag 19)



495.000

Vendite di immobili FY20
(-18% su FY19 Previsione)



92,0

Prezzo medio immobili Italia
H2 FY19 (index: 2011=100)

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

Scenario economico e prospettive

Nel primo semestre 2020 lo scenario globale è dominato dagli effetti negativi della pandemia. Alla fine del 2019, l'economia italiana presentava già evidenti segnali di stagnazione, solo in parte mitigati, a inizio 2020, da alcuni segnali positivi sulla produzione industriale e il commercio estero.

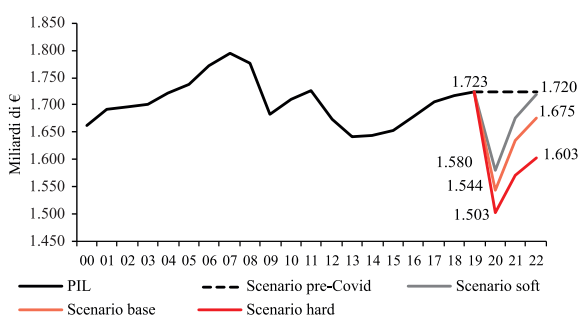
A partire da fine febbraio, il dilagare del Covid e il conseguente lockdown forzato ha causato un impatto profondo sull'economia, alterando le possibilità di produzione, investimento e consumo e impattando sul mercato del lavoro. Inoltre, la diffusione dell'epidemia a livello globale ha drasticamente ridotto la domanda estera rivolta alle imprese italiane.

Nelle previsioni di fine semestre di FMI e OECD, la flessione del PIL annuale per l'Italia è stimata pari a -12,7%, sugli stessi livelli di Francia e Regno Unito. Per la Germania il calo si ferma a -7,8%, notizia positiva questa per il nostro Paese, dal momento che il colosso tedesco rappresenta il primo mercato di sbocco delle esportazioni italiane, per un valore di oltre 58 miliardi di euro nel 2019.

Il clima di fiducia

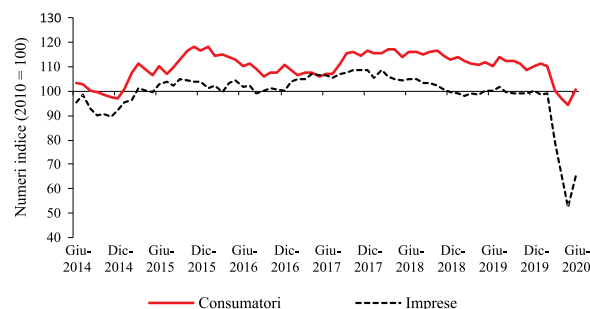
La crisi globale ha generato profonde ripercussioni negative sul clima di fiducia di consumatori e imprese. Dopo la convergenza registrata ad aprile 2017, gli andamenti si sono divaricati: le imprese hanno avvertito

Evoluzione PIL e previsioni



Fonte: Istat (consuntivo) e previsioni Nomisma su fonti varie

Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese



Fonte: elaborazioni su dati Istat

più rapidamente dei consumatori i venti della crisi. Si segnala che a marzo 2020, all'inizio del lockdown, l'indice del clima di fiducia delle imprese ha iniziato una drastica caduta, di 20 punti in un mese, per poi registrare una nuova forte flessione in maggio. A fine semestre, i dati di giugno 2020 indicano tuttavia un miglioramento rispetto a maggio, sia del clima di

fiducia dei consumatori sia dell'indice delle imprese. In particolare, per i consumatori le diverse componenti sono in crescita, seppur con intensità differenti: l'aumento è marcato per il clima economico (che si assesta su 87,2) e per il clima futuro (pari a 105,6), mentre il clima personale e quello corrente registrano incrementi più contenuti (104,5 e 96,4, rispettivamente).



Mercato immobiliare in Italia: previsioni post-Covid

Le compravendite residenziali

Il lockdown e l'emergenza pandemica hanno modificato radicalmente lo scenario e il panorama futuro, ponendo grandi incognite sulle performance di mercato in termini di compravendite. Dal momento che si prospetta un 2020 fortemente deficitario per le erogazioni di mutui, al mercato immobiliare residenziale verrà meno parte del sostegno del sistema creditizio che, secondo le stime realizzate da Nomisma prima dell'emergenza sanitaria, avrebbe garantito un supporto rilevante al settore sia nell'anno in corso che nel prossimo. Nel 2020, dopo un primo trimestre in calo in termini di transazioni totali (-15,5%), è seguito un secondo trimestre ancora più negativo. Secondo le stime Nomisma, tale dinamica - a fronte di un secondo semestre che si stima caratterizzato da una contrazione più contenuta - porterà il consuntivo annuo a un calo complessivo del 18%, passando da 604 mila compravendite a 494 mila, secondo le proiezioni dello scenario cosiddetto "Base". Il consuntivo potrà oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso ("Hard") o quello più favorevole ("Soft").

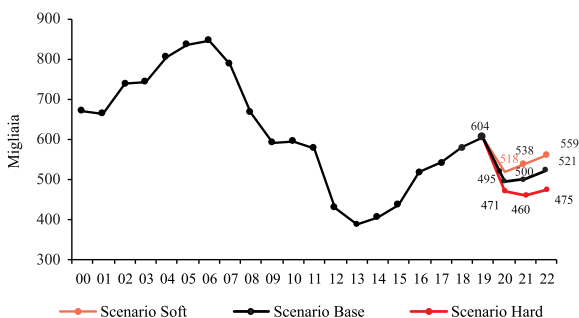
L'andamento dei prezzi

L'indice medio globale Italia dei prezzi delle abitazioni signorili e civili elaborato da Nomisma mostra una flessione del -0,4% su base annuale e del -0,3% su base semestrale. A fine 2019 infatti il recupero dei prezzi pur lento e fragile in molti contesti territoriali, presentava

flessioni semestrali ormai prossime alla stazionarietà.

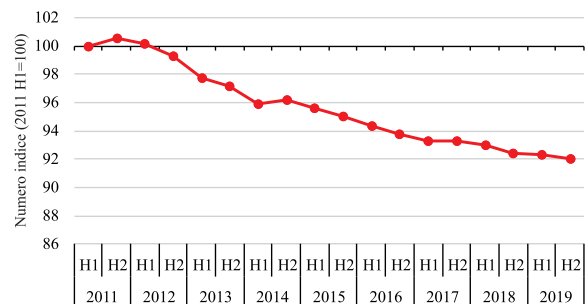
A causa della pandemia, i dati relativi al primo semestre 2020 indicano invece un ripiegamento generalizzato delle quotazioni: nei 13 grandi mercati monitorati da Nomisma, in particolare, il prezzo medio è diminuito dello 0,9% su base semestrale, con differenti intensità di flessione a seconda dei mercati. In particolare, le città Top 5 per livello dei prezzi medi delle abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo hanno mostrato le seguenti flessioni semestrali: nell'ordine, Venezia (3.930 €/mq; -0,6%), Milano (3.756 €/mq; -0,2%), Roma (3.170 €/mq; -2,2%), Firenze (2.802€/mq; -0,7%) e Bologna (2.480 €/mq; -0,3%). Con riferimento all'outlook, le dinamiche in atto legate alla pandemia non potranno che impattare nella seconda parte dell'anno, tanto da determinare - per la media dei 13 maggiori mercati italiani - nello scenario "Base" elaborato da Nomisma, una contrazione media annua di 2,6 punti percentuali nel segmento abitativo per il 2020 e di 2,3% e 1% rispettivamente per il 2021 e il 2022. Nello scenario più favorevole ("Soft"), la contrazione relativa al 2020 si mantiene entro i 2 punti percentuali, mentre nello scenario avverso ("Hard") supera i 4 punti percentuali, con un'intensità maggiore nel comparto non residenziale. Il quadro previsionale dei prezzi medi risulta tuttavia molto diversificato tra i vari mercati italiani. Nel 2020 per alcune grandi città si prospettano cali di minore entità, tra cui spicca Milano (-0,6%), che rappresenta l'unico mercato con una stima di crescita dei prezzi nel 2022. Rimane penalizzato il mercato di Roma per cui è attesa una flessione del 4% nel 2020.

Compravendite residenziali in Italia e previsioni 2020 - 2022



Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate e stima Nomisma per H2-2019

Prezzi abitazioni
Indice medio globale Italia



Fonte: Nomisma

Prezzi delle abitazioni a Milano e Roma (H1 2020; euro/mq e variazione semestrale)

Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
Milano					
Abitazioni nuove/ristrutturate	7.927	6.299	3.943	2.505	3.756
Abitazioni usate	6.496	5.055	3.300	1.993	3.050
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	0,9%	1,3%	-0,5%	-1,2%	-0,2%
Abitazioni usate	-0,1%	-0,7%	-1,6%	0,8%	-0,4%
Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
Roma					
Abitazioni nuove/ristrutturate	6.742	5.133	3.367	2.135	3.170
Abitazioni usate	6.011	4.478	2.892	1.757	2.706
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	-1,8%	-2,3%	-2,6%	-1,9%	-2,2%
Abitazioni usate	-0,6%	-0,5%	-2,8%	-1,8%	-1,6%

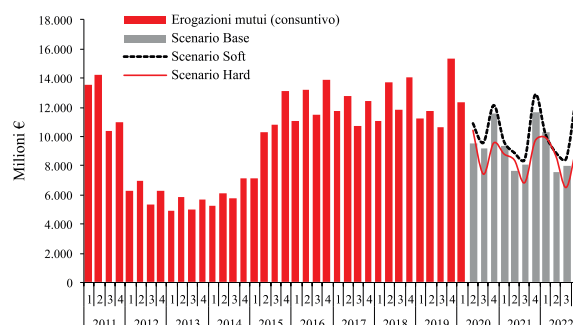
Fonte: Nomisma

Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni

Anno	13 Grandi città (dato aggregato)	Milano	Roma
2020	-2,6%	-0,6%	-4,0%
2021	-2,3%	-0,4%	-3,3%
2022	-1,0%	+0,8%	-1,9%

Fonte: Nomisma

Erogazioni di mutui alle famiglie



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia per dati consuntivi; previsioni Nomisma per H1-2020

Il finanziamento immobiliare

La crisi economica in atto ha indebolito una quota significativa di domanda di acquisto di abitazioni che necessita, ancora più di prima, del ricorso al credito per finalizzare le transazioni. La quota di compravendite sostenute da mutuo risulta infatti in crescita nel primo semestre 2020, nell'ordine del 58% sul totale, nelle stime di Nomisma.

Gli istituti bancari, per contro, di fronte alla crisi sono costretti a irrigidire i criteri di erogazione dei prestiti per non incorrere in un eccesso di inadempienze come già avvenuto in occasione della precedente recessione.

Il verificarsi di queste opposte tendenze dovrebbe determinare una contrazione dei mutui per l'acquisto di abitazioni, in particolare nella seconda metà del 2020, quando i trend appena descritti si rafforzeranno ulteriormente. Nomisma stima infatti che, in termini di importo, il 2020 possa chiudersi, nello scenario Base, con erogazioni complessive pari a 42,6 miliardi di euro e una contrazione del 12,8% annuo.





Il mercato residenziale di pregio a Milano



1.396.059

Popolazione
1 Gen 2020



4.936

Vendite di immobili Q1 2020
(-19,3% su Q1 2019 previsione)



6,2 - 9,9 EUR K/m²

Nuove/ristrutturate, prezzo
prime medio H1 2020



270 - 380 EUR m²/Y

Nuovo/ristrutturato, canone
prime medio H1 2020



18.400 EUR/m²

Nuovo/ristrutturato, centro città
prezzo massimo H1 2020

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

Congiuntura e outlook

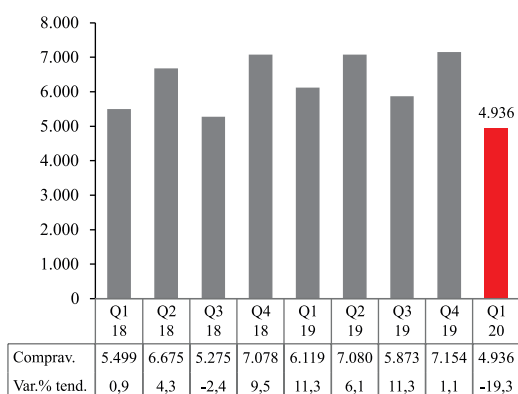
Vitalità economica e attrattività immobiliare hanno sostenuto il trend di decisa ripresa della performance del mercato milanese a chiusura del 2019. La dinamica è ben descritta dall'Indice di Performance di Nomisma, che spiega l'andamento del mercato, descrivendone l'irrobustimento nel corso del 2019 ed evidenziandone il ruolo di leadership a livello nazionale. A seguito della pandemia da Covid-19, nel primo semestre dell'anno, il ripiegamento del mercato nel complesso è stato inevitabile, caratterizzato da una decisa contrazione delle compravendite, dall'indebolimento della domanda e da una flessione dei prezzi. Le compravendite, sempre in crescita negli ultimi anni (+7% annuo nel 2019)

hanno scontato nel primo trimestre dell'anno un calo del 19,3% tendenziale.

Il segmento residenziale di pregio, nei primi mesi dell'anno, ha performato ancora meglio del resto del mercato. A gennaio e febbraio il numero di transazioni è stato notevolmente più alto dei corrispondenti mesi del 2019 (circa il 50% in più), con un numero di transazioni sopra i 2 milioni di euro nettamente superiore. I tempi di vendita erano in ulteriore diminuzione e gli sconti pressoché azzerati. Le previsioni per il primo semestre 2020 erano estremamente favorevoli in termini di crescita di compravendite e prezzi.

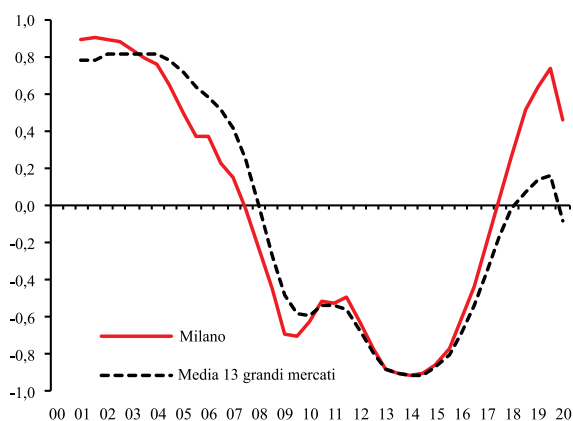
All'inizio di marzo, l'intero Paese ha sperimentato un lockdown di due mesi per la pandemia Covid-19 con il conseguente fermo di tutte le attività. Questo ha avuto

Milano
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Milano - Indice di performance (H1)



Fonte: Nomisma, Indice di performance residenziale

Centro Storico	Compravendita	Offerta e domanda stazionaria e numero di contratti in diminuzione.
	Locazione	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione.
Zona Ovest	Compravendita	Offerta stazionaria nella maggior parte dei quartieri, ad eccezione di Fiera, Solari-Tortona e Monte Rosa-Ravizza dove gli immobili offerti sono in calo. Domanda stazionaria e numero di contratti in diminuzione.
	Locazione	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione.
Zona Est	Compravendita	Offerta e domanda nel complesso stazionaria e numero di contratti in diminuzione. L'offerta aumenta in Morgagni-Bacone e Città Studi, mentre si riscontra un calo della domanda in zona Repubblica.
	Locazione	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione. È stazionaria la domanda in Porta Venezia e Indipendenza.
Zona Nord	Compravendita	Offerta e domanda nel complesso stazionaria e numero di contratti in diminuzione. Dinamica a parte per la zona della Stazione Centrale, dove la domanda è in calo, con conseguente aumento dell'offerta.
	Locazione	Offerta in aumento e i contratti in diminuzione. È stazionaria la domanda nella zona di Corso Como-Stazione Garibaldi e a Porta Nuova. Domanda in calo per Centrale e Isola-Gioia-Maggiolina.
Zona Sud	Compravendita	Offerta e domanda stazionaria e numero di contratti in diminuzione.
	Locazione	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione.

un importante impatto sul trend della domanda, sia nel comparto compravendita - modificando le preferenze dei compratori a favore di ampi spazi esterni e spazi per lo smart-working - che in quello della locazione a causa della fuga di inquilini dalla città. L'influenza dell'esperienza di lockdown sulla domanda di immobili è stata forse ancora maggiore nel comparto di pregio che in altri segmenti del mercato, rendendo gli acquirenti consapevoli di nuovi desiderata e pertanto più esigenti e determinati nell'acquisto.

A consuntivo di semestre, infatti, è possibile affermare che il segmento residenziale di pregio a Milano rimane estremamente liquido, con tempi medi di collocamento tra 1-2 mesi per gli immobili di taglio medio (trilocali di circa 80 mq) e di 3 mesi per i tagli maggiori (80-160 mq). Anche gli sconti sul prezzo richiesto risultano esigui (2-7% medio), se confrontati con il resto del mercato. In particolare, per mono, bilo e trilocali lo sconto non supera la percentuale del 2-6%; per quadrilocali e oltre (80 – 160 mq) lo sconto si assesta su 4-9% e per le unità immobiliari di grande dimensione (oltre 160 mq), tra 5% e 12%.

Più in difficoltà il mercato delle locazioni che, ancora più delle vendite, ha subito il contraccolpo dell'emergenza sanitaria a causa della netta diminuzione della domanda. Nel frattempo è molto aumentata l'offerta per l'immissione sul mercato di immobili precedentemente destinati alle locazioni short term, correlate a turismo, business e didattica e quindi rimasti inevitabilmente sfitti. Con riferimento alle nuove dinamiche post-Covid, si segnala come proprio il mercato delle locazioni risulti oggi un indicatore predittivo, in virtù della maggiore reattività e resilienza rispetto al mercato delle compravendite.

Outlook H2 2020

L'outlook di Engel & Völkers per il secondo semestre 2020 vede previsioni di stazionarietà dei prezzi per tutte le zone cittadine e un ulteriore calo delle transazioni. Allo stesso tempo, si teme un'ulteriore flessione dei canoni di locazione, come pure dei contratti stipulati. L'auspicio è che all'inizio del secondo semestre (tra settembre e ottobre) il mercato della locazione possa ripartire per i settori di turismo, eventi business e università. In particolare, nel comparto locativo, l'immissione sul mercato ordinario di immobili prima destinati allo short term potrebbe deprimere ulteriormente nei prossimi mesi i canoni di locazione e, di conseguenza, le performance dell'investimento lato owner.

Si teme inoltre che questo effetto possa riflettersi negativamente anche nel mercato delle vendite, in particolare per i piccoli tagli da investimento – tipologia monolocale, bilocale e piccoli trilocali – che hanno performato ottimamente nel corso del 2019 grazie all'elevata redditività dell'investimento supportata dal costante aumento dei canoni di locazione.

Milano - previsioni sui contratti per i prossimi 6 mesi

Macroaree	Compravendita	Locazione
Centro Storico	↘	↘
Zona Ovest	↘	↘
Zona Est	↘	↘
Zona Nord	↘	↘
Zona Sud	↘	↘

Fonte: Engel & Völkers

Centro Storico

Nel primo semestre 2020 le quotazioni mostrano una flessione in tutte le zone del Centro Storico, rispetto al semestre precedente. Il range dei prezzi medi va da 8-15 mila euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 6-9.500 euro/mq per quelli da ristrutturare. Le quotazioni top arrivano a 18 mila euro/mq circa nel Quadrilatero e a Brera, e a 16-17 mila euro/mq in San Babila e Castello-Foro Bonaparte.

I canoni per le residenze nuove (rarissime) o ristrutturate al nuovo sono in flessione (330-450 euro/mq/anno), mentre per le abitazioni in buone condizioni le quotazioni calano leggermente tra 220-270 euro/mq/anno.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	10.500	19.000	10.200	18.400	↘
San Babila	9.500	16.500	9.200	16.000	↘
Brera	9.200	18.500	8.900	17.900	↘
Castello - Foro Buonaparte	9.200	17.500	8.900	16.900	↘
Duomo	8.700	16.000	8.400	15.500	↘
Cordusio	8.700	16.000	8.400	15.500	↘
Missori - Corso Italia	6.900	12.500	6.700	12.100	↘
Magenta - Monti - Pagano	6.700	14.000	6.500	13.600	↘
Carrobbio	6.700	12.000	6.500	11.600	↘
Sant'Ambrogio	6.900	13.500	6.700	13.000	↘
Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7.400	13.000	7.200	12.600	↘
San Babila	6.900	11.500	6.700	11.100	↘
Brera	6.600	11.500	6.400	11.100	↘
Castello - Foro Buonaparte	6.600	11.500	6.400	11.100	↘
Duomo	6.500	11.000	6.300	10.700	↘
Cordusio	6.600	10.500	6.400	10.200	↘
Missori - Corso Italia	5.500	7.500	5.300	7.300	↘
Magenta - Monti - Pagano	4.900	7.200	4.750	6.700	↘
Carrobbio	5.600	7.000	5.400	6.800	↘
Sant'Ambrogio	5.000	7.200	4.850	6.700	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	340	465	330	450	↘
Abitazioni in buone condizioni	225	280	220	270	↘

Fonte: Engel & Völkers

Zona Ovest

I prezzi medi della zona registrano una flessione nel semestre rispetto a quello precedente. Le quotazioni medie vanno da 5.100 a 7.400 euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 3.700 a 5.500 euro/mq per quelli da ristrutturare. Si posizionano fuori range le quotazioni di City Life, stabili e comprese tra 6.800-11.200 euro/mq e, nella fascia inferiore, quelle di Gambara e San Siro, comprese tra 3.500-5.000 circa.

Anche il livello medio dei canoni vede un ripiegamento, seppure minimo, con i valori degli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo compresi tra 245-340 euro/mq/anno e degli immobili in buone condizioni tra 195 a 245 euro/mq/anno.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7.000	11.600	6.800	11.200	↘
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5.850	9.000	5.700	8.700	↘
Fiera	6.000	8.500	5.800	8.200	↘
Vercelli - Washington	5.500	8.200	5.300	7.900	↘
Solari - Tortona	5.350	7.400	5.200	7.200	↘
Monte Rosa - Ravizza	5.500	7.700	5.300	7.500	↘
Cenisio - Firenze - Portello	4.500	6.650	4.350	6.400	↘
San Siro	3.650	5.250	3.500	5.100	↘
Gambara - Bande Nere	3.650	4.800	3.500	4.600	↘

Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4.400	7.500	4.300	7.300	↘
Fiera	4.600	6.400	4.400	6.200	↘
Vercelli - Washington	4.300	6.300	4.200	6.100	↘
Solari - Tortona	4.000	5.800	3.900	5.600	↘
Monte Rosa - Ravizza	4.300	6.300	4.200	6.100	↘
Cenisio - Firenze - Portello	3.500	4.900	3.400	4.700	↘
San Siro	2.700	4.200	2.600	4.000	↘
Gambara - Bande Nere	2.500	3.750	2.400	3.600	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	250	350	245	340	↘
Abitazioni in buone condizioni	200	250	195	245	↘

Fonte: Engel & Völkers

Zona Est

I prezzi medi registrano variazioni negative semestrali in tutte le zone monitorate, con relativa maggiore intensità nella zona di Porta Venezia per quanto riguarda le quotazioni medie 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 diminuiscono su base semestrale, e sono compresi nel range 250-320 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 175-200 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	6.550	8.750	6.300	8.500	↘
Repubblica	5.700	7.850	5.500	7.600	↘
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5.800	8.500	5.600	8.250	↘
Morgagni - Bacone	4.900	6.800	4.750	6.600	↘
Città Studi	4.100	5.350	3.950	5.200	↘

Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	4.900	6.300	4.750	6.100	↘
Repubblica	4.300	5.900	4.100	5.700	↘
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4.500	6.550	4.300	6.300	↘
Morgagni - Bacone	3.900	5.350	3.750	5.200	↘
Città Studi	3.100	4.100	3.000	3.950	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	260	330	250	320	↘
Abitazioni in buone condizioni	180	215	175	200	↘

Fonte: Engel & Völkers

Zona Nord

Le quotazioni medie sono in flessione in tutti i quartieri dell'area, con prezzi medi che variano da 5.900 a 10.100 euro al mq. I prezzi medi top si segnalano in Porta Nuova (17.500 euro/mq) e tuttavia anche l'area di XXV Aprile, Corso Como e Stazione Garibaldi registra un prezzo medio massimo significativo, pari a 10.200 euro/mq.

I canoni flettono anch'essi, rispetto al semestre precedente, compresi nel range 275-430 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 175-225 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	7.000	10.500	6.800	10.200	↘
Porta Nuova	7.900	18.000	7.600	17.500	↘
Centrale	4.900	6.800	4.700	6.600	↘
Isola - Gioia - Maggiolina	4.500	6.100	4.300	5.900	↘
Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	4.700	6.000	4.500	5.800	↘
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3.800	4.850	3.600	4.700	↘
Isola - Gioia - Maggiolina	3.600	4.800	3.450	4.600	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	285	450	275	430	↘
Abitazioni nuove/ ristrutturate	180	235	175	225	↘

Zona Sud

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 ai 10.000 euro/mq 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. Anche i canoni di locazione diminuiscono su base semestrale, con maggiore entità nei livelli minimi, e sono compresi nel range 240-350 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 210-260 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.

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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	6.195	7.560	6.000	7.300	↘
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	6.700	10.000	6.500	9.700	↘
Porta Ticinese - Bocconi	6.000	7.800	5.800	7.500	↘
Medaglie D'Oro - Lodi	5.500	6.500	5.300	6.300	↘
Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	4.700	5.800	4.500	5.600	↘
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	5.300	6.500	5.100	6.300	↘
Porta Ticinese - Bocconi	4.500	5.700	4.300	5.500	↘
Medaglie D'Oro - Lodi	4.000	4.900	3.900	4.700	↘

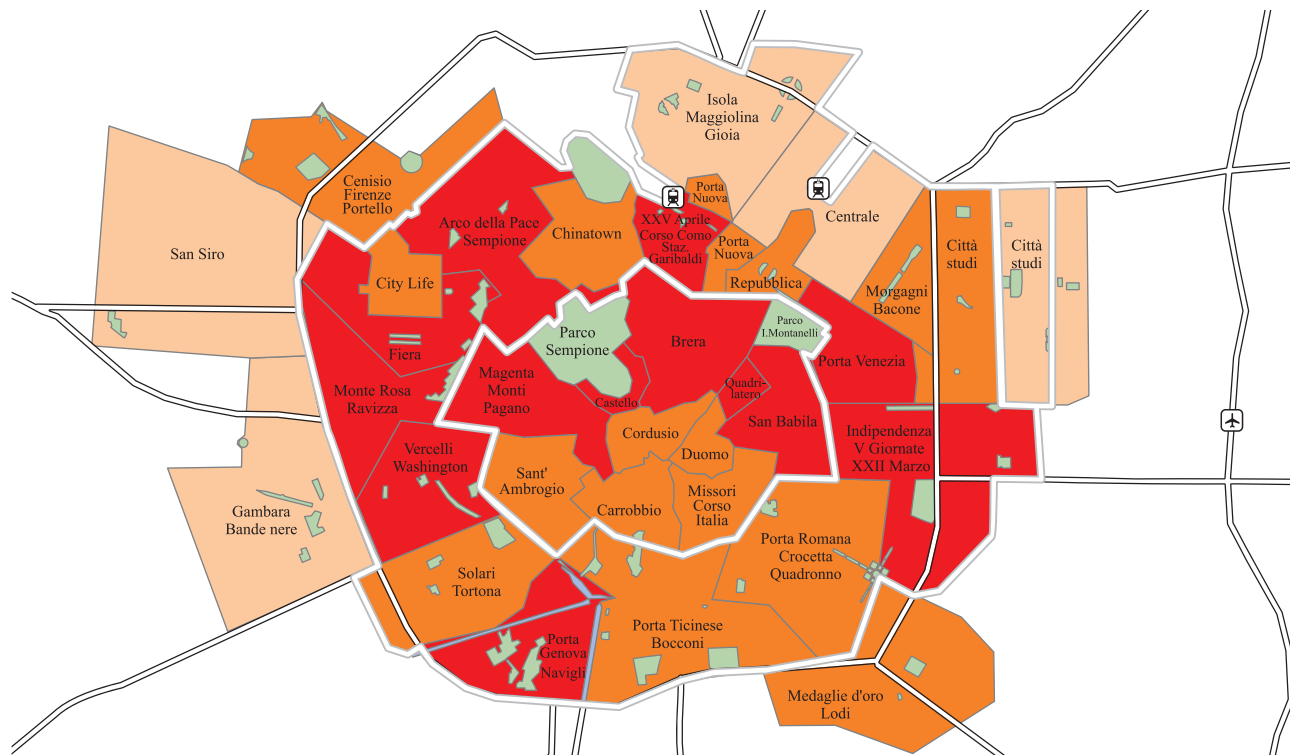
Milano: Zona Sud - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	250	360	240	350	↘
Abitazioni in buone condizioni	220	270	210	260	↘

Fonte: Engel & Völkers

Milano - Intensità della domanda per il Centro Storico e le zone circostanti nel H1 2020

■ Trend crescente
 ■ Trend stabile
 ■ Trend calante



Fonte: Engel & Völkers

Milano - Livello dei prezzi immobiliari, H1 2020

■ Prezzi top
 ■ Prezzi medio/alti
 ■ Prezzi medi



Fonte: Engel & Völkers



Milano - Esempi di compravendite concluse da Engel & Völkers nel I semestre 2020

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
Pre-Lockdown								
Castello - Foro Buonaparte	Foro Buonaparte	14.000	11.250	15,6%	10,2	200	Ottima	Al rustico
Castello - Foro Buonaparte	Via Cusani	13.135	11.891	9,5%	2,8	370	Ottima	Ristrutturato
Duomo	Corso Vittorio Emanuele	8.648	8.648	0,0%	1,3	185	Ottima	Da ristrutturare
Brera	Via Mercato	14.875	10.125	31,9%	0,7	40	Ottima	Ristrutturato
Indipendenza/Cinque Giornate/XXI Marzo	Via Ciro Menotti	6.798	6.798	0,0%	0,5	114	Ottima	Nuovo
Vercelli/Washington	Via Frua	7.896	7.725	0,0%	0,8	233	Ottima	Ristrutturato
Post-Lockdown								
Isola - Gioia Maggiolina	Via Timavo - Villa	4.578	4.395	4,0%	15,1	273	Buona	Da ristrutturare
Città Studi	Via Picozzi - Villa	4.100	3.825	6,7%	5,8	200	Buona	Da ristrutturare
Indipendenza/Cinque Giornate/XXI Marzo	Via Goldoni	6.785	6.785	0,0%	0,3	70	Ottima	Da ristrutturare
Fiera	P.le Giulio Cesare	7.792	7.142	8,3%	1,2	154	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 primo semestre 2020? In che misura l'emergenza COVID ha impattato sul mercato del pregio? Quale la velocità della ripresa?

R. Magaglio:

Il Covid ha avuto un importante impatto sul trend della domanda, sia nel comparto compravendita modificando le preferenze dei compratori a favore di ampi spazi esterni e spazi per lo smart-working, che nel settore della locazione per la fuga di inquilini dalla città. Sul mercato del pregio l'impatto è stato forse maggiore che in altri segmenti del mercato, rendendo consapevoli i clienti della possibilità di ambire a nuovi desiderata e pertanto più esigenti e determinati nell'acquisto.

La velocità della ripresa dipenderà, da un lato, da quando e con che intensità riprenderà l'economia degli eventi a Milano e, dall'altro, dal tipo di curva di ripresa (a V, la più auspicata, a W o a U) che l'economia milanese e nazionale sperimenteranno. Dato l'elevato volume di investimenti in essere crediamo che il mercato di Milano, rispetto ad altre città, sarà il primo a ripartire in fase di ripresa, e pur tuttavia crediamo che - essendo Milano città di relazioni - la pandemia abbia colpito l'economia al cuore e in misura più violenta rispetto a Roma, dove il contagio è stato peraltro molto minore - o altre città di minore dimensione con dinamiche simili a quelle milanesi, come ad esempio Bologna o Firenze.

D. Rispetto alle varie zone di Milano, si rilevano nuove tendenze? La domanda ha modificato le proprie esigenze e richieste?

R. Magni:

Le rilevazioni e le analisi sui trend 2020 sono fortemente determinate dagli effetti della pandemia e del lockdown e dagli aspetti sociali che hanno profondamente intaccato il rapporto tra le persone e la casa. Se i primi mesi dell'anno stavano consolidando la spinta centripeta di una città votata al business nella quale la prossimità tra l'abitazione e il luogo di lavoro è un elemento fondamentale per la qualità del vivere, l'effetto del Covid-19 ha il potenziale per intaccare questo link a favore di altri aspetti che hanno invece acquisito valore durante i mesi di chiusura forzata delle attività, di telelavoro e convivenza all'interno delle mura domestiche.

Se il mercato delle locazioni e la sua reattività ai cambiamenti è spesso predittiva rispetto al mercato delle compravendite, uno scenario bloccato dall'assenza di eventi e manifestazioni ha come effetto l'aumento dell'offerta dovuto al mancato assorbimento da parte di una domanda rarefatta e dall'ingresso nel mercato long term di immobili prima dedicati alla locazione breve e turistica.

In quest'ottica la previsione di un progressivo riallineamento del rapporto domanda-offerta dovrebbe essere legato alla ripresa di queste attività e dalla normalizzazione dei flussi, mentre un effetto più profondo e duraturo è costituito dallo sviluppo dello smart working anche in Italia. Se la presenza di spazi esterni e una maggiore superficie interna sono sempre stati in cima alla lista dei desideri, oggi questi elementi assumono lo status di una esigenza che potrebbe superare la "necessità" di abitare vicino al luogo di lavoro, studio o interesse sociale.

I prossimi mesi saranno determinanti per valutare quanto queste dinamiche avranno influenzato anche le compravendite. Nella scelta di acquisto di una casa che per sua natura rappresenta un investimento, il valore di ricapitalizzazione dell'immobile rappresenta una variabile importante nella scelta della zona e l'orizzonte temporale è orientato su un termine più lungo e non così suscettibile all'attualità. Per questo nel medio-lungo periodo andrà consolidandosi quel

processo di allargamento del centro che aveva come driver principale l'aumento dei prezzi, senza però che questo si trasformi in una fuga dalla città e dal suo fulcro.

Ampie zone della prima periferia godranno dell'interesse di nuovi player laddove il tessuto urbano e la qualità degli immobili permetteranno una omogeneizzazione degli standard abitativi e sociali, nuovi sviluppi che interesseranno la prima cintura non potranno che replicare l'effetto positivo che possiamo oggi vedere realizzati attorno ai nuovi quartieri di Porta Nuova, CityLife e Parco Vittoria. E la normalizzazione delle dinamiche economiche e di vita professionale e sociale riporteranno al centro delle analisi la facilità degli spostamenti e la rapidità dei collegamenti tra i luoghi di riferimento che torneranno ad avere una dimensione fisica oltre che virtuale.

La capacità di Milano di rappresentare un nucleo di aggregazione sociale e di investimento non pare essere intaccato in senso assoluto, ma la misura relativa della sua forza di attrazione dipenderà direttamente dalla durata e intensità della fase critica degli effetti della pandemia sulle attività e sulla vita sociale della città.

D. Quali sono le vostre previsioni per la seconda parte del 2020?

R. Sorbara:

Il secondo semestre 2020 avrà il compito di gettare nuove solide basi per il futuro del real estate e ricoprirà un ruolo fondamentale nel tracciare la via verso una rinnovata stabilità.

Mentre da un lato la grave crisi sanitaria ha generato rilevanti danni al settore e ritardi nel ruolino di marcia per quanto attiene il numero di compravendite che sono rimaste necessariamente paralizzate per circa due mesi a causa del lockdown, dall'altro il mercato milanese è stato in grado di assorbire il colpo reagendo con fiducia verso la ripresa. Ne è prova la graduale riapertura delle attività, la ripresa dei cantieri e il ritrovato interesse di compratori e venditori nel portare a termine il progetto di acquisto e di vendita.

Più in difficoltà il mercato delle locazioni che ha sofferto una netta diminuzione della domanda causata dalla sospensione di tutte le attività lavorative,

sociali, didattiche e culturali in città. Questo ha innescato un effetto negativo sulla domanda che non è stata sufficientemente densa per assorbire l'offerta che nel contempo è di molto aumentata alla luce dell'immissione sul mercato di diversi immobili precedentemente destinati alle locazioni short term, da sempre strettamente correlate alle dinamiche del mercato del turismo, del business e della didattica e quindi oggi inevitabilmente liberi.

Questo stock di immobili in continuo aumento potrebbe generare nei prossimi mesi una flessione nei canoni di locazione e, quindi, nelle performance dell'investimento lato owner. Questo effetto si rifletterà purtroppo in negativo anche nel mercato delle vendite, in particolare per i piccoli tagli da investimento – tipologia monolocale, bilocale e piccoli trilocali – che tanto bene hanno performato nel corso del 2019 grazie all'elevata redditività dell'investimento supportata dal costante aumento dei canoni di locazione.

Le previsioni sono pertanto in continuo divenire ed estremamente suscettibili alle prossime manovre politiche ed economiche che verranno adottate a livello nazionale. Un esempio su tutti le incentivanti detrazioni fiscali per l'edilizia che aiuteranno a riattivare il Paese da un punto di vista strettamente economico ma penalizzeranno indirettamente il settore del real estate dove molti proprietari tenderanno a ristrutturare o adeguare la propria abitazione piuttosto che procedere con una vendita e un successivo riacquisto in sostituzione.

Gli ultimi mesi dell'anno saranno cruciali per l'Italia intera per il settore del real estate. Milano e il segmento del pregio hanno subito con minor veemenza gli effetti dell'emergenza sanitaria rispetto a tante altre città del Paese, ma gli effetti saranno inevitabilmente visibili nel corso del 2021 anche per la nostra città che difficilmente, nel prossimo anno, osserverà una crescita nei valori e nel numero degli scambi a regime. Bisognerà porsi realistici obiettivi a breve termine per ristabilire fiducia e serenità nell'acquisto, a medio termine per riconsolidare i mercati di sostituzione e investimento e, infine, a lungo termine per riprendere con ambizioso slancio la strada della crescita intrapresa con successo negli ultimi due anni e purtroppo bruscamente interrotta in questo primo semestre.

Il mercato residenziale di pregio a Roma



2.837.332

Popolazione
1 Gen 2020



6.746

Vendite di immobili Q1 2020
(-14,8% su Q1 2019 - previsione)



4,6 - 6,5 EUR K/m²

Nuove/ristrutturate, prezzo
prime medio H1 2020



140 - 270 EUR m²/Y

Nuove/ristrutturate, canone
prime medio H2 2020



12,000 EUR K/m²

Nuove/ristrutturate, centro città
prezzo massimo H1 2020

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

Congiuntura e outlook

Sul mercato romano, dopo cinque anni di crescita, il livello delle compravendite residenziali nel complesso ha raggiunto nel 2019 quasi 32.800 transazioni, con un incremento del 2% su base annua. I dati relativi al primo trimestre 2020 scontano, invece, le ricadute del lockdown del mese di marzo, presentando un calo del 14,8% sul primo semestre dell'anno precedente.

In tale contesto, anche il mercato del real estate di pregio non è uscito indenne. Negli ultimi due anni, il mercato romano era stato segnato da una promettente stabilità dei prezzi e da una domanda in continua crescita sia sul fronte interno che su quello proveniente da clienti stranieri. L'emergenza Covid-19 ha bruscamente interrotto questa tendenza, gettando per i tre mesi successivi all'inizio del lockdown molte incertezze sul futuro del settore. Roma si è bloccata, come il resto del Paese, in quasi tutti i settori dell'economia. La vocazione turistica e universitaria della città è stata duramente colpita e, oltre alle attività commerciali su strada e la ristorazione, il settore alberghiero e quello dell'ospitalità turistica hanno subito una paralisi mai accaduta prima.

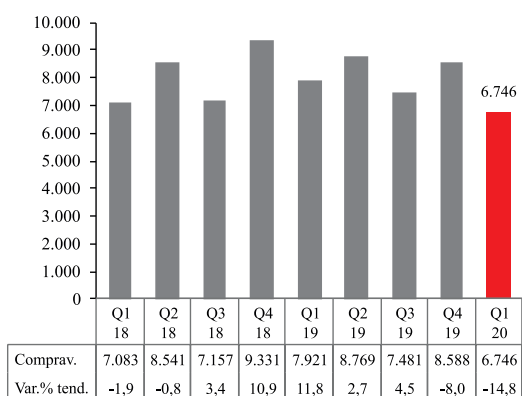
Il rallentamento della pandemia e la ripresa graduale della vita sociale ed economica da maggio hanno riservato segnali di cauto ottimismo a breve scadenza

in virtù di un interesse verso il mattone riconfermato dai clienti. Dal mese di maggio la domanda è ripartita, in certi casi più determinata di prima, con priorità ed esigenze abitative diverse e particolarmente influenzate dall'esperienza di una permanenza forzata per un lungo periodo dentro la propria abitazione.

Compravendita

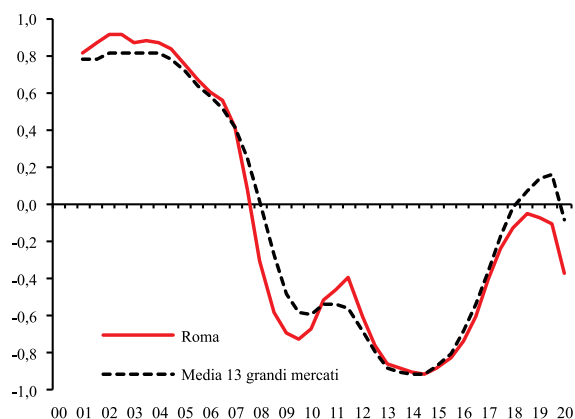
In Centro Storico, la domanda di acquisto si è concentrata maggiormente, rispetto al secondo semestre 2019, su immobili di piccole/medie dimensioni per investimento e su immobili di prestigio con spazi esterni nelle zone monumentali. Le zone di maggior interesse oltre a Monteverde, sono Tridente, Campo Marzio, Monti e Parione. Lo scopo dell'acquisto rimane principalmente la prima casa. A fine semestre, tengono ancora gli investimenti a uso recettivo soprattutto in Centro Storico in zone come Trastevere, Celio e Parione. Tra i nuovi trend da segnalare vi è la recente maggiore dinamicità dei rioni Parione e Pigna che grazie ad un nuovo volto urbano hanno visto un incremento dell'interesse della domanda, soprattutto di acquisto. Con riferimento alle aree esterne al Centro Storico, il primo bimestre dell'anno è iniziato con lo stesso slancio del 2019 con elevata domanda, in zone ben servite

Roma
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Roma - Indice di performance (H1)



Fonte: Nomisma, Indice di performance residenziale

- Si è riscontrato un aumento della domanda nella zona Nomentano e in tutte le aree nelle immediate vicinanze di parchi pubblici e ampie zone verdi.
- Il post-lockdown ha visto un sensibile aumento di richieste verso la parte di Cortina d'Ampezzo e Vigna Clara a discapito di zone più vicine al Centro Storico come Prati.
- Si conferma l'interesse per la zona Balduina, Gianicolense e per l'area di Monteverde Nuovo.
- La zona centrale dell'EUR riscuote l'interesse di una domanda di fascia medio alta, sia come prima casa che come investimento; riscuotono interesse anche Mostacciano e Mezzocammino per la presenza di verde e tranquillità, mentre Serafico e Laurentina per vicinanza ai servizi e metro.
- La zona Talenti, dove si riscontra un sempre maggiore interesse, soprattutto per le zone con vicinanza ad aree verdi.

rispetto al Centro. Dopo il lockdown, la ripresa è stata caratterizzata da un buon ritorno della domanda, più determinata e maggiormente focalizzata sulla ricerca di immobili con spazi esterni o nelle vicinanze di grandi aree verdi. Questa dinamica ha spostato la domanda verso zone di più recente costruzione rispetto a zone più consolidate. Le trattative non hanno risentito molto della temuta domanda speculativa e i prezzi nel complesso sono rimasti stazionari.

Locazione

Sul fronte della locazione, il periodo pre-Covid - da gennaio fino all'inizio di marzo 2020 - ha mostrato una sostanziale situazione di stazionarietà rispetto al secondo semestre 2019, con domanda invariata per entità e tipologia e canoni stabili. Evidentemente, i successivi 2 mesi di lockdown hanno indotto una stasi del mercato, in cui sono stati perfezionati solo contratti non procrastinabili. Mentre nei primi mesi dell'anno (pre-Covid) si era registrata la nota domanda estera legata alle ambasciate in zona Parioli e la domanda statunitense più interessata al Centro Storico, dopo il lockdown, nei mesi di maggio e giugno, la domanda estera è rimasta del tutto assente, insieme a quella degli studenti e dei turisti. La domanda, via via crescente, è quindi basata a fine semestre sul mercato locale. La fase attuale ha pertanto riversato sul mercato residenziale una ingente quantità di immobili prima adibiti ad uso ricettivo che, in attesa della ripresa del turismo, si aprono a contratti di locazione transitori (1-12 mesi). Con riferimento alle zone più richieste, nel semestre spaccato in due dal Covid, la domanda ha confermato inizialmente la consueta preferenza per Centro storico e Parioli/Pinciano, per poi virare verso le zone semi-centrali come Trionfale, Gianicolense, San Giovanni e EUR, manifestando esigenze di presenza di maggiori spazi aperti intorno alla abitazione o addirittura di pertinenza. La ricerca di immobili in zone semicentrali rispetto a quelle più centrali consente inoltre, a parità di richiesta economica, di affittare in abitazioni di

maggiore dimensione. Nel complesso, nel semestre, il numero di contratti di locazione è aumentato in zona Gianicolense e San Giovanni ed è rimasto stabile in zona Prati. In diminuzione le altre zone della città, compreso il Centro Storico.

Outlook H2 2020

L'outlook per i prossimi 6 mesi mostra trend differenti per i due comparti di compravendita e locazione. Il primo vede stazionarietà delle transazioni in tutte le zone, ad eccezione di San Giovanni ed EUR dove gli scambi dovrebbero diminuire. Più dinamico il comparto della locazione, in cui è previsto incremento dei contratti in tutte le macroaree rispetto al primo semestre, con l'eccezione di Centro Storico, Prati e Trionfale-Vaticano, dove il trend dovrebbe essere stazionario.

Per Parioli, Prati e EUR, l'outlook per il secondo semestre 2020 vede prezzi stazionari per gli immobili in posizione ottima e buona e flessione per quelli in posizione discreta. Per le zone Gianicolense, Trionfale-Vaticano e San Giovanni le quotazioni di vendita sono previste in flessione in tutte le locazioni. Le previsioni per le transazioni sono stazionarie per tutte le aree con l'eccezione di EUR e San Giovanni, dove si paventa un calo. I canoni sono attesi stazionari per gli immobili localizzati in ottima posizione e per quelli in buona posizione in Centro Storico e Parioli. Per le altre tipologie e location si attende una flessione dei canoni.

Roma - previsioni sui contratti per i prossimi 6 mesi

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

Fonte: Engel & Völkers

Centro Storico

In Centro Storico il range dei prezzi medi è molto ampio 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 11.000 euro/mq, in relazione alla posizione. Gli sconti sul prezzo richiesto crescono leggermente rispetto al semestre precedente nei valori minimi e si collocano tra l'8% e il 12% a seconda dello stato e delle caratteristiche dell'immobile.

I tempi di vendita sono compresi in un range che va da 7 a 10 mesi in ottima posizione e 8-10 in una location buona. Si conferma il range dei canoni in relazione alla location, che varia tra 150-400 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate al nuovo. Gli sconti medi sulla richiesta iniziale vanno da 6-18% per gli immobili in ottima posizione a 4-8% per quelli in buona posizione. I tempi di locazione si assestano intorno ai 4-5 mesi nelle ottime location, per scendere a 2 mesi nelle location discrete, ma economicamente più accessibili.

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

Abitazioni ristrutturate		2019 H2		2020 H1		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7.000	12.000	6.000	11.000	↘
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	5.000	8.000	5.000	8.000	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	4.000	5.000	4.000	5.000	→
Esquilino	Portuense					

Abitazioni da ristrutturare		2019 H2		2020 H1		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					

Fonte: Engel & Völkers

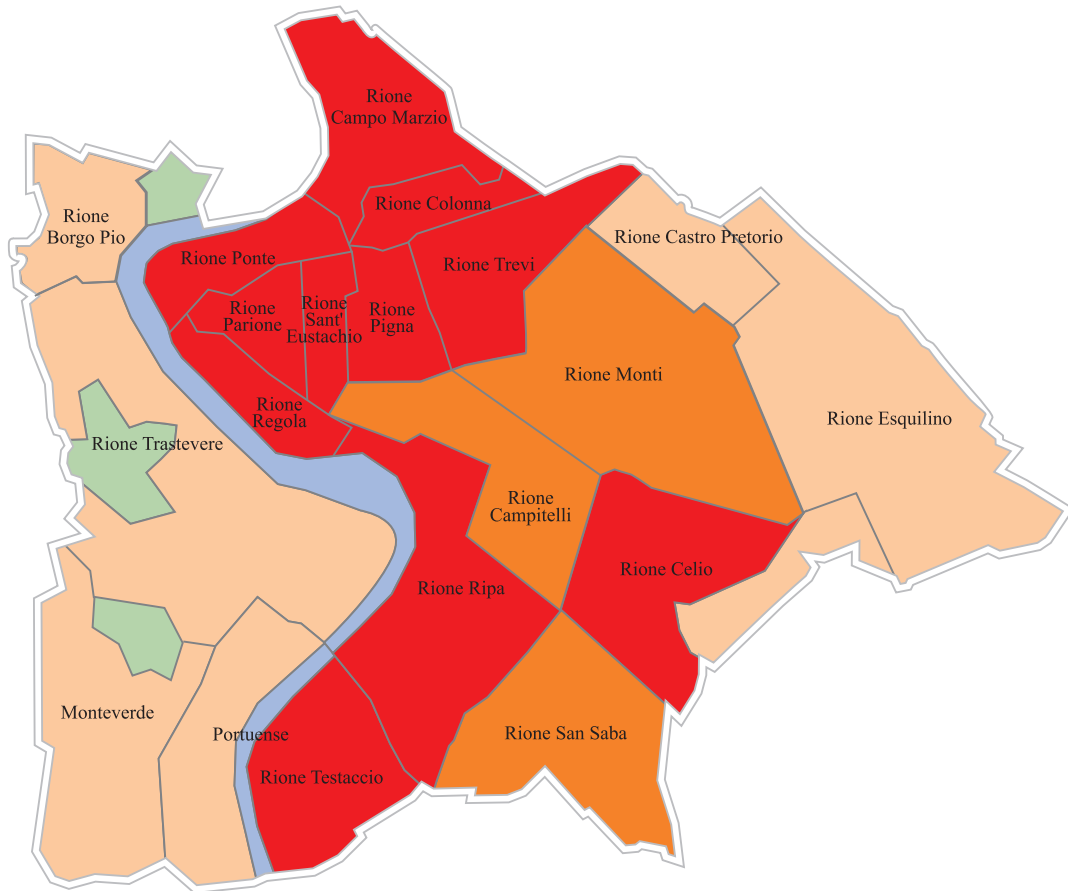
Roma - Centro storico: Canoni medi (euro/mq/anno)

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	130	410	150	400	→

Fonte: Engel & Völkers

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

■ Ottima posizione ■ Buona posizione ■ Discreta posizione



Fonte: Engel & Völkers



Le aree esterne al Centro Storico

Nelle aree esterne al Centro Storico, 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 sulla quotazione iniziale rimane decisamente contenuto, tra 4 e 8 punti percentuali per gli immobili nelle ottime location, a 6-10% nelle location buone e a 8-13% in quelle discrete. Il tempo medio di vendita va da 4-5 mesi a Parioli, Prati e Gianicolense, fino a 7 mesi medi nelle aree più lontane dal Centro Storico, tra cui l'EUR.

I canoni medi massimi per le residenze ristrutturate in

ottima posizione arrivano a circa 320 euro/mq/anno ai Parioli, ma si fermano a circa 100 euro/mq/anno all'EUR. In generale i canoni possono dirsi stazionari rispetto al secondo semestre 2019. Lo sconto medio sulla richiesta iniziale varia tra il 6%-12% medio per gli immobili localizzati in ottima e buona posizione e sale tra il 10 e il 14% per gli immobili in posizione discreta. I tempi medi di assorbimento variano in relazione alle diverse zone, ma rimangono decisamente liquidi. Se in zona Prati sono sufficienti 2 mesi per arrivare al perfezionamento del contratto, in Trionfale-Vaticano sono sufficienti 3 mesi e nelle altre zone non si superano i 4 mesi.

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

Abitazioni ristrutturate	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4.400	7.200	4.200	7.200	↘
Prati	4.200	7.000	4.200	7.000	→
Gianicolense	3.100	4.500	3.100	4.500	→
Trionfale-Vaticano	3.000	4.100	2.900	3.700	↘
San Giovanni	3.500	4.000	3.500	4.000	→
EUR	3.500	4.600	3.500	4.600	→

Abitazioni da ristrutturare	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3.300	3.300	3.200	5.200	↘
Prati	3.800	3.800	3.800	5.500	→
Gianicolense	2.300	2.300	2.200	3.700	↘
Trionfale-Vaticano	2.200	2.200	2.200	3.100	↘
San Giovanni	2.800	2.800	2.900	3.500	↗
EUR	3.000	3.000	3.000	4.300	↗

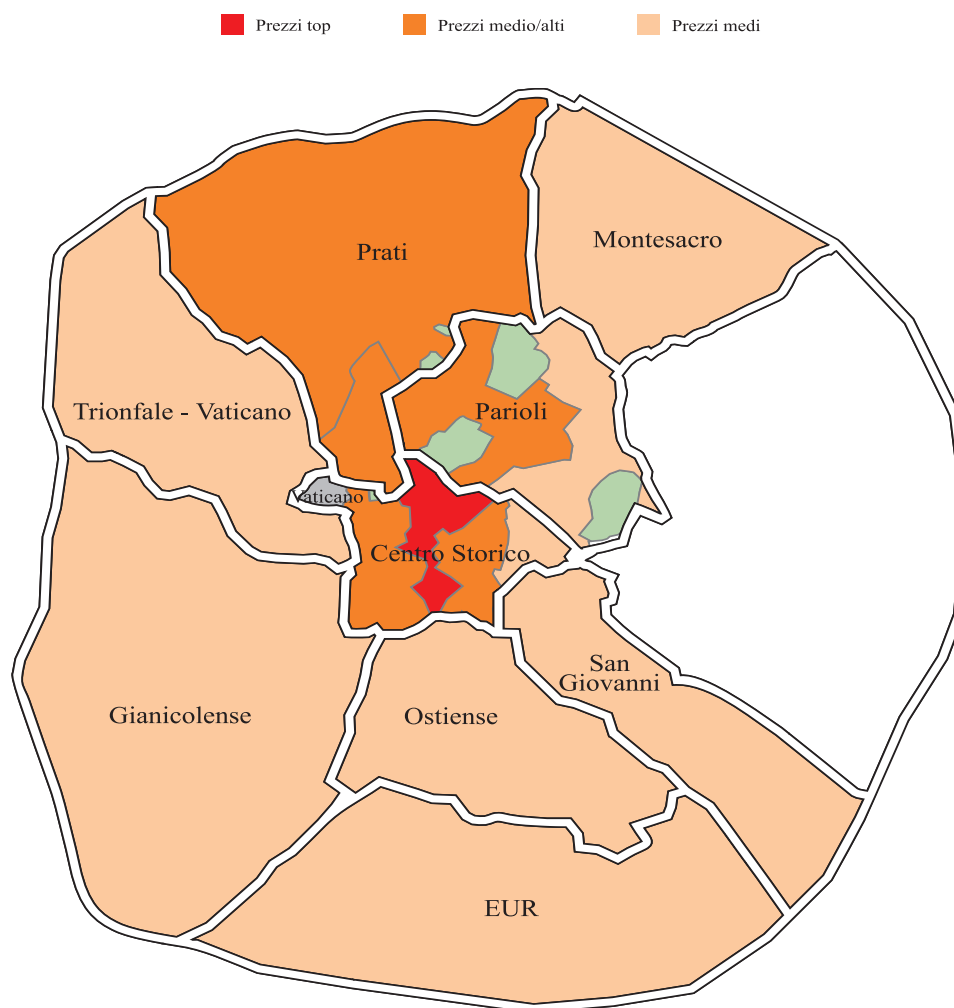
Fonte: Engel & Völkers

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

Nuovo / Ristrutturato	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	135	305	142	316	→
Prati	140	260	144	223	→
Gianicolense	110	210	146	240	↗
Trionfale-Vaticano	171	220	175	260	→
San Giovanni	155	175	135	184	→
EUR	102	245	102	240	→

Fonte: Engel & Völkers

Roma - Macroaree per livello dei prezzi immobiliari



Fonte: Engel & Völkers

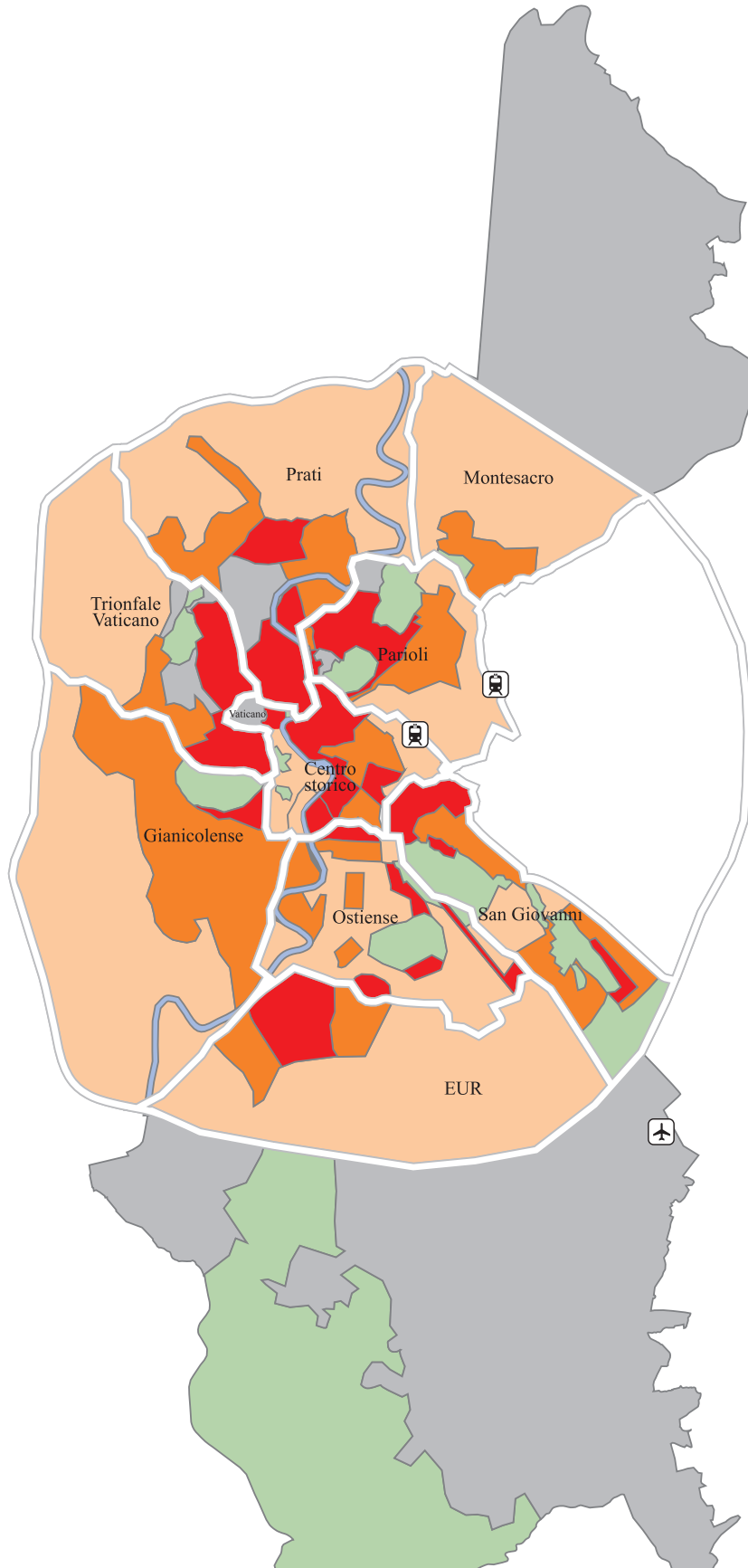
Roma - Esempi di contratti conclusi da Engel & Völkers nel I semestre 2020

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 /Monteverde	Viale Glorioso	4.350	4.190	3,7%	4,3	229	Ottima	Ristrutturato
Pinciano	Via Mercati	6.500	6.038	7,1%	9	260	Ottima	Da ristrutturare
Prati	Via Andreoli	6.270	6.090	2,9%	10	110	Ottima	Discreto
Cortina D'Ampezzo	Via la Sila	4.160	3.990	4,1%	7	207	Buona	Buono
Prati	Via di Montesanto	4.220	4.220	0,0%	4,3	225	Ottima	Buono
Camilluccia/Cortina	Via V. Troya	2.150	2.040	5,1%	2,5	120	Discreta	Discreto
Prati	P.le Clodio	4.520	4.140	8,4%	5	93	Buona	Discreto
Monteverde Nuovo	Via del Casaletto	3.740	3.310	11,5%	3	163	Ottima	Buono
Balduina	Via A. Fusco	3.980	3.520	11,6%	8	176	Ottima	Da ristrutturare
Appio Latino	Via A. Crivellucci	3.760	3.760	0,0%	1	135	Buona	Da ristrutturare
Eur centro	Via Thailandia	4.710	4.520	4,0%	6	140	Ottima	Ristrutturato
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
Parioli	Bruxelles	275	271	-1,4%	0,5	155	Buona	Ristrutturato

Fonte: Engel & Völkers

Roma - Pregio delle zone all'interno delle singole macroaree

■ Ottima posizione ■ Buona posizione ■ Discreta posizione



Fonte: Engel & Völkers

Il punto su Roma

Intervista

Helio Cordeiro Teixeira

Managing Director M.C. Roma Engel & Völkers

D. Qual è il trend della domanda nel primo semestre 2020? In che misura l'emergenza COVID ha impattato sul mercato del pregio? Quale la velocità della ripresa?

Anche nel periodo del lockdown, da marzo 2020, la domanda immobiliare di pregio a Roma, non si è mai del tutto fermata e un discreto numero di operazioni di vendita e di locazione sono state portate a termine con successo, seppure in misura inferiore ai primi due mesi dell'anno.

Un elemento estremamente positivo al termine del periodo di lockdown è stata la decisa ripresa della domanda del mercato interno derivata soprattutto dalle esigenze di sostituzione della prima casa con immobili più ampi e più adatti alle nuove necessità evidenziate nel periodo di lockdown. Ci ha colpito particolarmente la determinazione con la quale i clienti hanno manifestato l'intenzione di acquisto con proposte a prezzi nella media, senza un approccio speculativo o opportunistico in questo momento. Oltre alle esigenze abitative si avverte una apertura superiore verso nuove zone/quartieri di interesse, in favore zone abitative più tranquille e non necessariamente centrali, in presenza di aree verdi, spazi esterni o soluzioni indipendenti. Hanno beneficiato di questo nuovo trend le zone semicentrali e ben collegate mentre il mercato di pregio, in momentanea attesa, si muove con le stesse logiche e le priorità di prima da parte di chi acquista: zone vicine a piazze e monumenti importanti, con marcata preferenza per gli attici e immobili dotati di ampi balconi e in palazzi storici e ben curati.

Nonostante i segnali positivi dopo il periodo critico

della pandemia e la riapertura delle attività economiche, rimane l'incertezza di quale potrà essere la reazione del mercato dopo la pausa estiva.

D. Rispetto alle varie zone di Roma, si rilevano nuove tendenze? La domanda ha modificato le proprie esigenze e richieste?

La domanda interna si è mossa con vigore dando seguito in modo concreto all'intenzione di acquisto dopo il periodo di chiusura obbligatoria delle attività. Soprattutto le famiglie, nell'ottica di sostituzione della prima casa (ma non solo le famiglie), hanno effettivamente modificato le priorità e i parametri per l'individuazione della propria abitazione ideale, con una forte volontà di elevare il benessere abitativo in prospettiva. L'esperienza del lavoro da remoto, la necessità di spazi interni più vivibili e la libertà di godersi gli spazi esterni sono diventati fondamentali e la casa viene vista sempre di più come un luogo dove vivere in condivisione e non solo dove dormire o passare poche ore al giorno.

Da questo punto di vista ci si attende che molte nuove zone potranno diventare improvvisamente oggetto di interesse, con una priorità attualmente su quelle ben collegate e non necessariamente centrali.

Crediamo che questo nuovo bisogno possa spingere ad una valorizzazione del contesto urbano di queste zone, ad un miglioramento dei servizi offerti ai cittadini e di una migliore mobilità e collegamenti all'interno della città. Una eventuale variazione della mappa abitativa potrebbe rappresentare una grande opportunità per il nostro settore.

Questi eventuali cambiamenti potrebbero portare grandi benefici anche alle aree centrali, sempre ambite da un target ben preciso di clienti, rendendole sicuramente meno caotiche e più vivibili. Sarà decisamente interessante osservare se queste esigenze, derivate dalla crisi Covid-19, saranno solo momentanee o se daranno il

via ad una auspicata e più profonda trasformazione nel modo di vivere e abitare in futuro.

D. Quali sono le vostre previsioni per la seconda parte del 2020?

Ci sono tutti gli indicatori perché la casa continui ad essere al centro degli obiettivi di molte famiglie, coppie e singoli. Un capitolo a parte va dedicato al settore delle locazioni che a Roma in particolare ha visto una conversione di molti immobili destinati a affitti brevi a affitti di media/lunga durata e, in alcuni casi, all'ipotesi di vendita. La locazione potrà rappresentare, inoltre, una soluzione intermedia per coloro che preferiscono rimandare la decisione più impegnativa dell'acquisto senza rinunciare nel frattempo al miglioramento della propria condizione abitativa.

Detto questo è evidente che l'effetto Covid-19 potrà produrre una contrazione delle operazioni immobiliari e molto probabilmente una contrazione dei prezzi, anche se non di rilevante entità. Siamo consapevoli della difficoltà di recuperare nella seconda parte dell'anno quanto perso nella prima parte, e l'obiettivo resta quello di un recupero parziale delle operazioni e del fatturato nel 2020 al fine di creare i presupposti e le risorse per

un 2021 puntando sulla ripartenza a pieni regimi e al consolidamento del comparto immobiliare forti di una più approfondita comprensione delle nuove dinamiche della domanda e dell'offerta per il prossimo futuro.

In ogni caso sono molteplici i fattori che potranno impattare positivamente o negativamente sulla tenuta economica, non solo del settore immobiliare, ma dell'intera economia della città e del Paese. Le misure di aiuto alla ripresa nei vari settori, il livello di disoccupazione, la possibilità di mantenimento del tenore di vita delle famiglie, la ripresa delle attività collegate direttamente e indirettamente al turismo internazionale, la stabilità politica e, non per ultimo, il rischio di un eventuale aumento del numero dei contagi e conseguente nuovo periodo di lockdown, ipotesi ad oggi non avvertita sulla città di Roma se considerati i numeri diffusi quotidianamente dalle autorità sanitarie.

Da questo punto di vista si spera che il livello sensibilizzazione e del rispetto delle misure di sicurezza da parte della popolazione non subiscano flessioni, che l'apertura delle frontiere e conseguente flusso d'ingresso in Italia siano gestiti con i dovuti controlli al fine di ridurre questo rischio.





Il mercato di Milano e Roma in sintesi

La prospettiva di una recessione di portata rilevante rappresenta la sfida con cui il mercato immobiliare italiano si trova a fare i conti nella ripartenza post-Covid. Alla battuta d'arresto del primo trimestre, quantificabile sulla base dei dati ufficiali nell'ordine del 15,5%, si è aggiunta la *débâcle* del secondo trimestre, che secondo stime preliminari è possibile dimensionare in circa il 40%, nonostante il graduale allentamento delle restrizioni avviato da maggio 2020.

Anche il mercato di pregio delle due grandi città italiane, gratificate dai positivi segnali del secondo semestre 2019, ha registrato una brusca diminuzione delle transazioni nel secondo semestre dell'anno, con flessioni delle quotazioni e con il comparto locativo, in particolare, penalizzato da assenza di domanda in alcuni comparti specifici, quali il turismo, la didattica e gli eventi business ed entertainment.

A Milano, territorio particolarmente colpito dalla pandemia, l'esperienza del lockdown ha fortemente impattato sulla domanda di pregio, rendendo gli acquirenti consapevoli di nuovi desiderata e pertanto più esigenti e determinati nell'acquisto. Il mercato post-lockdown conferma infatti tempi di assorbimento ancora liquidi, tra 1-2 mesi per gli immobili di taglio

piccolo-medio e 3 mesi per gli immobili di grande dimensione. Il mercato della locazione ha riscontrato maggiore difficoltà, dovuta all'assenza di domanda e alla forte immissione di offerta sfitta derivante dal mercato degli affitti short term.

A Roma, in particolare nelle aree esterne al centro, i mesi post-lockdown sono stati caratterizzati da un buon ritorno della domanda di compravendita e locazione, più consapevole e maggiormente focalizzata sulla ricerca di immobili con spazi esterni o nelle vicinanze di grandi aree verdi. Questa dinamica ha spostato l'interesse verso zone di più recente costruzione, rispetto alle zone più consolidate.

L'outlook di Engel & Völkers per il secondo semestre 2020 prevede per Milano stazionarietà dei prezzi, flessione per i canoni e un ulteriore calo dei contratti stipulati. A Roma sono attesi trend differenti per compravendita e locazione. Il primo vede stazionarietà delle transazioni in molte zone e una ripresa del dinamismo nel comparto della locazione. Per entrambi i mercati la completa ripresa del segmento locativo è subordinata alla completa riapertura dei settori di turismo, eventi business ed entertainment e università.

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

53 Focus on Rome

55 Milan & Rome markets at a glance



Italian Economy



60,244,639

Popolazione
1 Jan 2020



-11.4%

GDP H1 2019
(on H1 2018)



-15.5%

Export Jan-May 2020
(on same period 2019)



495,000

Home Sales FY 2020
(-18% on FY 2019) - forecast



92.0

Housing av. price Italy H2 2019
(index number: 2011=100)

Source: Istat (Italian National Institute of Statistics) and Nomisma

Economic Scenario and Outlook

In 2020 H1, the global scenario was dominated by the negative effects of the pandemic. At the end of 2019, the Italian economy was already showing clear signs of stagnation, partially mitigated -at the beginning of 2020- by some positive performances in the industrial production and the foreign trade.

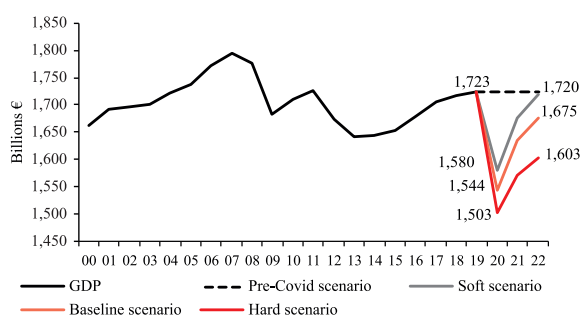
Starting from the end of February, however, the spread of COVID-19 and the consequent mandatory lockdown left a deep mark on the economy, altering production, investment and consumption possibilities, as well as impacting on the labour market. Moreover, the global spread of the epidemic reduced drastically the foreign demand aimed at Italian enterprises.

According to IMF and OECD's first half forecasts, Italy's annual GDP should drop to -12.7%, on the same levels of France and the United Kingdom. Germany, however, should reach only -7.8%, good news for Italy, given that Berlin represents the first outlet market for Italian exports, accounting for more than €58 million in 2019.

The Climate of Confidence

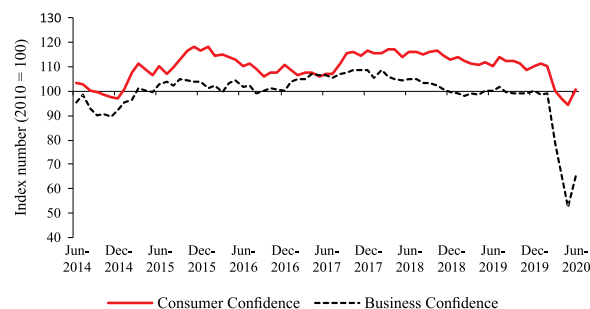
Consumer and business' climate of confidence was deeply impacted by the global crisis. After the convergence recorded on April 2017, the trends remained spread: businesses felt the economic headwinds of the crisis much earlier than consumers did. It is noted that

GDP evolution and forecasts



Source: Istat (final figures) and Nomisma forecasts

Consumer and business confidence indicator



Source: Nomisma elaborations on Istat (Italian National Institute of Statistics) data

on March 2020, at the beginning of the lockdown, the indicator of business' climate of confidence started to drastically drop (20 points in one month) before recording a second, significant drop in May. Nevertheless, at the end of the semester, June's figures show an improvement if compared to May's, both in the consumer and business' climate of confidence. More

specifically, consumers' components are growing, albeit with different degrees: the economic climate (which amounts to 87.2 points) and the future climate (equal to 105.6 points) show a pronounced increase, while the personal and the current climates recorded lower improvements (104.5 and 96.4 respectively).



The Italian real estate market: Post-Covid forecasts

Residential Sales

The lockdown, paired with the pandemic emergency, radically changed the future scenario, introducing major uncertainties on the market's performances as far as sales are concerned.

Given that 2020 is very likely to record a significant deficit in mortgage disbursements, the residential real estate market will lose part of its credit system's aid, which, according to Nomisma's estimates calculated before the health emergency, would have ensured a relevant support both in the current year and in the next.

After a declining first quarter as far as total sales are concerned (-15.5%), 2020 Q2 recorded even worst performances. According to Nomisma's estimates, this trend -taking into account a less declining H2- will cause an overall drop of 18% in the final figures, shifting from 604,000 sales to 494,000, as per the so-called "Baseline" scenario's forecasts. Final figures may vary from 471,000 (-22%) to 518,000 sales (-14.1%), depending on the scenario ones takes into account, the harshest one ("Hard") or the most favourable one ("Soft").

Price Trends

The average Italian housing price global index for prime and regular houses elaborated by Nomisma shows a -0.4% drop on an annual and a -0.3% drop on a half-annual basis.

As a matter of fact, at the end of 2019, the prices recovery -as slow and as fragile as it may have been in many areas-

was showing almost stationary half-yearly declines.

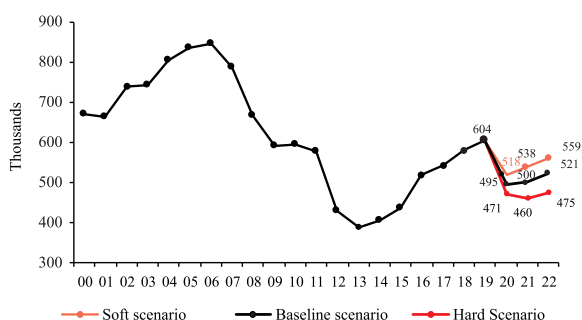
Due to the pandemic, 2020 H1 figures show a widespread decline in prices: more specifically, in the 13 big markets monitored by Nomisma, the average price dropped by 0.9% on an half-yearly basis with different degrees of decline depending on the market.

More specifically, the top 5 cities for average new or renovated housing prices showed the following drops: in this order, Venice (€3,930 per sqm; -0.6%), Milan (€3,756 per sqm; -0.2%), Rome (€3,170 per sqm; -2.2%), Florence (€2,802 per sqm; -0.7%) and Bologna (€2,480 per sqm; -0.3%). As far as the outlook is concerned, the current pandemic trends will only have a negative effect on the second half of the year, determining - on the average of the 13 major Italian cities - in the baseline scenario elaborated by Nomisma, an average annual -2.6% drop in the housing segment for 2020, followed by -2.3% and -1% for 2021 and 2022 respectively. In the most favourable scenario ("Soft"), 2020's drop remains below -2%, whilst the harshest scenario ("Hard"), it overcomes -4%, showing greater intensity in the non-residential segment.

In the current situation, average prices' forecast is nevertheless very diversified among the various Italian markets.

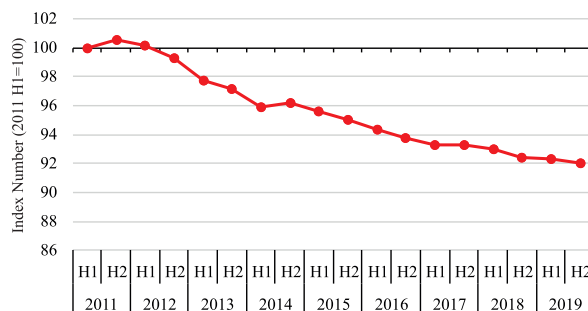
In 2020, some big cities are expected to record slightly smaller drops in prices, one of them being Milan (-0.6%), which represents the only market with an expected growth in prices by 2022. Rome's market, on the other hand, remains penalised, with an expected drop of 4% in 2020.

Residential sales in Italy and 2020 - 2022 forecasts



Source: Italian Revenue Agency final data; Nomisma forecasts for 2020-2022

Housing Prices - Average Italian global index for prime and regular houses



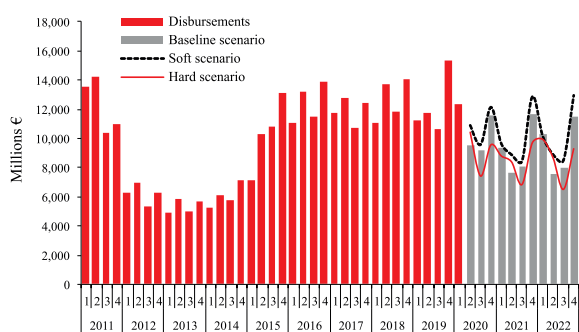
Source: Nomisma

Housing Prices in Milan and Rome (2020 H1; €/sqm and half-annual change)

Prices (€/sqm)	Prime area	Centre	Semi-centre	Periphery	Global Index
Milan					
New/Renovated houses	7,927	6,299	3,943	2,505	3,756
Used houses	6,496	5,055	3,300	1,993	3,050
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	0.9%	1.3%	-0.5%	-1.2%	-0.2%
Used houses	-0.1%	-0.7%	-1.6%	0.8%	-0.4%
Prices (€/sqm)	Prime area	Centre	Semi-centre	Periphery	Global Index
Rome					
New/Renovated houses	6,742	5,133	3,367	2,135	3,170
Used houses	6,011	4,478	2,892	1,757	2,706
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	-1.8%	-2.3%	-2.6%	-1.9%	-2.2%
Used houses	-0.6%	-0.5%	-2.8%	-1.8%	-1.6%

Source: Nomisma

Households Financing's Disbursement for Housing Purchase



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

Forecasts for Housing Average Prices

Year	13 Major Italian Cities (average data)	Milan	Rome
2020	-2.6%	-0.6%	-4.0%
2021	-2.3%	-0.4%	-3.3%
2022	-1.0%	+0.8%	-1.9%

Source: Nomisma

Real Estate Financing

The ongoing economic crisis weakened a significant share of the housing purchase demand, which needs, now more than ever, to resort to the credit system in order to finalise its operations.

Indeed, the share of loan-backed transactions appeared to grow in 2020 H1 by 58% on total transactions, according to Nomisma's estimates.

Financial institutions confronted with the crisis, on the other hand, were forced to tighten up their credit standards so as to not incur in excessive defaults, as was the case with the previous recession.

The occurrence of these opposing trends should bring about a drop in loans for housing purposes, especially in 2020 H2, when the aforementioned trends will become even more strong. According to Nomisma's estimates, 2020 may end -in the Baseline scenario - with a total of €42.6 billion worth of loans and an annual drop of 12.8%.





Prime Housing Market in Milan



1,396,059

Population
1 Jan 2020



4,936

Home Sales Q1 2020
(-19.3% on Q1 2019)



6.2 - 9.9 EUR K/m²

New/ Renovated as new properties,
Av. prime price H1 2020



270 - 380 EUR m²/Y

New/ Renovated as new properties,
Av. prime rent H1 2020



18,400 EUR/m²

New/ Renovated as new properties,
City Centre Av. top price H1 2020

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

Situation and Outlook

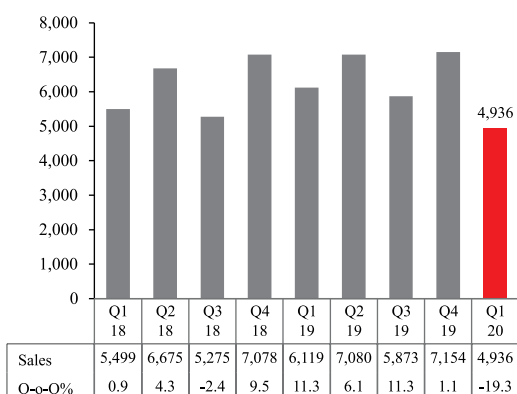
At the end of 2019, the economic viability and the real estate attractiveness supported the trend of strong performance recovery of Milan's market. Nomisma's Italian Market Performance Index well describes this trend, explaining the market's dynamic and bringing to the fore its strengthening in 2019, as well as highlighting its leading role on a national level.

Due to COVID-19 pandemic in the first half of 2020, the overall market decline was unavoidable, characterised as it was by an intense drop in sales, the weakening of the demand and by a decrease in prices. Sales, always growing in the last years (+7% per year in 2019),

reported a -19.3% trend drop in 2020 Q1. Over the first months of the year, the prime residential segment performed even better than the rest of the market. In January and February 2020, the number of sales was significantly higher than the one in 2019 (about 50% more), with an overall value of more than €2 million. Sales time were also further diminishing and discounts basically amounted to zero. Forecasts for 2020 H1 were extremely favourable as far as sales and prices' growth were concerned.

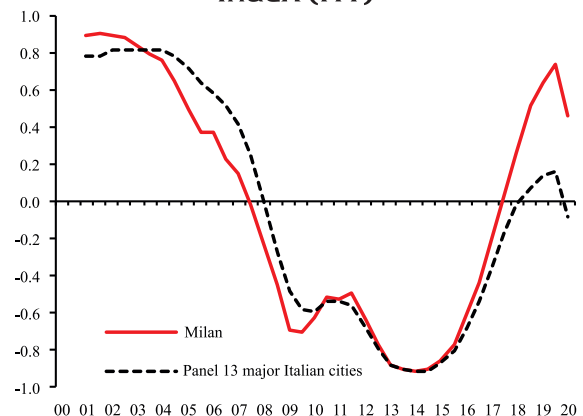
At the beginning of March, however, the whole country experienced a two months-long lockdown due to COVID-19 pandemic, with the consequent stop of all activities. This had a major impact on the demand's

Milan Residential Sales



Source: Nomisma elaboration on Italian Revenue Agency data

Milan - Residential Performance Index (H1)



Source: Nomisma Performance Index

2020 H2 Outlook

trend, both as far as sales -buyers focused on large outdoor spaces and smart-working units- and leasing are concerned, due to the exodus of tenants from cities. The impact of the lockdown on the real estate demand was even more significant in the prime segment than in other markets, making buyers more aware and thus more demanding and determined in their purchases. At the end of H1, it can be said that the prime residential

Engel & Völkers outlook for 2020 H2 reports stationary prices for all areas of the city and a further drop in sales. At the same time, a further drop in leasing fees is feared, as is a drop in signed contracts.

The hope would be for a recovery of the leasing market at the beginning of the second semester (September-

Historical City Centre	Sales	Stationary supply and demand, decreasing number of contracts.
	Leases	Increasing supply, decreasing contracts and demand.
Western Area	Sales	Stationary supply in most of the neighbourhoods, with the exception of Fiera, Solari-Tortona and Monte Rosa-Ravizza, where the supply is decreasing. Stationary demand, decreasing number of contracts
	Leases	Increasing supply, decreasing contracts and demand.
Eastern Area	Sales	Overall stationary supply and demand, decreasing number of contracts. The supply is increasing in Morgagni-Bacone and Città Studi, while the demand is decreasing in Repubblica's area.
	Leases	Increasing supply, decreasing contracts and demand. The demand in Porta Venezia and Indipendenza is stationary.
Northern Area	Sales	Overall stationary supply and demand, decreasing number of contracts. The Central Station area presents unique trends, with a decreasing demand and a consequently increasing supply.
	Leases	Increasing supply and decreasing contracts. The demand is stationary in the Corso Como-Stazione Garibaldi area and in Porta Nuova. Conversely, the demand is decreasing in the Central Station and in Isola-Gioia-Maggiolina.
Southern Area	Sales	Stationary supply and demand, decreasing number of contracts.
	Leases	Increasing supply, decreasing contracts and demand.

market of Milan is still extremely liquid, with average placement times of 1-2 months for medium-sized properties (three-room apartments of about 80 sqm) and of 3 months for large assets (80-160 sqm). Discounts on prices were minor, too (2-7% on average), if compared with the rest of the market. More specifically, for one-, two- and three-room apartments, the average discount never overcame 2-6% of final price; for four-room apartments and bigger properties (80-160 sqm), the discount ranged from 4-9%, and for even larger assets (more than 160 sqm) it varied from 5% to 12%.

The leasing market, on the other hand, had to face more hardships, having borne the full brunt of the health emergency due to the sharp decrease in demand. At the same time, the supply increased due to the introduction in the market of those properties that were previously destined to short-term leasing (tourism, business and education) and that now remained inevitably vacant. As far as new post-COVID trends are concerned, it is noted that the leasing market is, as of today, an excellent predictive indicator of changes due to its greater responsiveness and resilience if compared to the sales market.

October) in the tourism, business events and university sectors. More specifically, the introduction in the ordinary market of properties destined to short-term leases may further depress the leasing fees and, as a consequence, the performance of the owners' investment.

Furthermore, it is feared that the same outcome could affect also the sales market, especially for the small-sized properties for investments purposes -one-, two- and three-room apartments- that performed superbly over the course of 2019 thanks to the high profitability of the investment supported by the constant increase in leasing 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

Historical City Centre

In 2020 H1, prices dropped in all areas of the City Centre, if compared to the previous semester. Average prices range from €8,000-15,000 per sqm for renovated properties to €6,000-9,500 per sqm for non-renovated ones. The highest prices (€18,000 per sqm) can be found in Quadrilatero and Brera areas, followed by San Babila and Castello-Foro Bonaparte areas (€16,000-17,000 per sqm).

Fees for renovated or new properties (extremely rare) are decreasing (€330-450 per sqm per year), while properties in good conditions recorded a slight drop, amounting to €220-270 per sqm per year.



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

New/ Renovated As New Properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	10,500	19,000	10,200	18,400	↘
San Babila	9,500	16,500	9,200	16,000	↘
Brera	9,200	18,500	8,900	17,900	↘
Castello - Foro Buonaparte	9,200	17,500	8,900	16,900	↘
Duomo	8,700	16,000	8,400	15,500	↘
Cordusio	8,700	16,000	8,400	15,500	↘
Missori - Corso Italia	6,900	12,500	6,700	12,100	↘
Magenta - Monti - Pagano	6,700	14,000	6,500	13,600	↘
Carrobbio	6,700	12,000	6,500	11,600	↘
Sant'Ambrogio	6,900	13,500	6,700	13,000	↘
Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7,400	13,000	7,200	12,600	↘
San Babila	6,900	11,500	6,700	11,100	↘
Brera	6,600	11,500	6,400	11,100	↘
Castello - Foro Buonaparte	6,600	11,500	6,400	11,100	↘
Duomo	6,500	11,000	6,300	10,700	↘
Cordusio	6,600	10,500	6,400	10,200	↘
Missori - Corso Italia	5,500	7,500	5,300	7,300	↘
Magenta - Monti - Pagano	4,900	7,200	4,750	6,700	↘
Carrobbio	5,600	7,000	5,400	6,800	↘
Sant'Ambrogio	5,000	7,200	4,850	6,700	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	340	465	330	450	↘
In good condition properties	225	280	220	270	↘

Source: Engel & Völkers

The Western Area

The average prices of the area recorded a drop in H1 if compared to the previous semester.

Average prices range from €5,100-7,400 per sqm for renovated properties to €3,700-5,500 per sqm for non-renovated ones.

City Life's assets are stable and out of range, with prices between €6,800-11,200 per sqm and, in the lower tier, Gambara and San Siro's, between about €3,500-5,000.

The average fees are decreasing too, albeit minimally, with new or renovated properties ranging between €245-340 per sqm per year and non-renovated assets between €195-245 per sqm per year.



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

New/ Renovated As New Properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7,000	11,600	6,800	11,200	↘
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5,850	9,000	5,700	8,700	↘
Fiera	6,000	8,500	5,800	8,200	↘
Vercelli - Washington	5,500	8,200	5,300	7,900	↘
Solari - Tortona	5,350	7,400	5,200	7,200	↘
Monte Rosa - Ravizza	5,500	7,700	5,300	7,500	↘
Cenisio - Firenze - Portello	4,500	6,650	4,350	6,400	↘
San Siro	3,650	5,250	3,500	5,100	↘
Gambara - Bande Nere	3,650	4,800	3,500	4,600	↘

Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4,400	7,500	4,300	7,300	↘
Fiera	4,600	6,400	4,400	6,200	↘
Vercelli - Washington	4,300	6,300	4,200	6,100	↘
Solari - Tortona	4,000	5,800	3,900	5,600	↘
Monte Rosa - Ravizza	4,300	6,300	4,200	6,100	↘
Cenisio - Firenze - Portello	3,500	4,900	3,400	4,700	↘
San Siro	2,700	4,200	2,600	4,000	↘
Gambara - Bande Nere	2,500	3,750	2,400	3,600	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	250	350	245	340	↘
In good condition properties	200	250	195	245	↘

Source: Engel & Völkers

The Eastern Area

The average prices decreased in all monitored areas, with a relatively bigger intensity in Porta Venezia. Overall, selling prices range between €5,400-7,500 per sqm for renovated properties.

Leasing fees are decreasing too on a half-year basis, ranging between €250-320 per sqm per year for renovated properties and between €175-200 per sqm per year for non-renovated ones.



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

New/ Renovated As New Properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	6,550	8,750	6,300	8,500	↘
Repubblica	5,700	7,850	5,500	7,600	↘
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5,800	8,500	5,600	8,250	↘
Morgagni - Bacone	4,900	6,800	4,750	6,600	↘
Città Studi	4,100	5,350	3,950	5,200	↘

Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	4,900	6,300	4,750	6,100	↘
Repubblica	4,300	5,900	4,100	5,700	↘
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4,500	6,550	4,300	6,300	↘
Morgagni - Bacone	3,900	5,350	3,750	5,200	↘
Città Studi	3,100	4,100	3,000	3,950	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	260	330	250	320	↘
In good condition properties	180	215	175	200	↘

Source: Engel & Völkers

The Northern Area

Average prices are decreasing in all neighbourhoods, with average values ranging from €5,900 -10,100 per sqm. The top average prices were recorded in Porta Nuova (€17,500 per sqm), but XXV Aprile, Corso Como and Stazione Garibaldi recorded a significant maximum price of €10,200 per sqm.

Leasing fees are decreasing too on a half-year basis, ranging between €275-430 per sqm per year for renovated properties and between €175-225 per sqm per year for non-renovated ones.



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

New/ Renovated As New Properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	7,000	10,500	6,800	10,200	↘
Porta Nuova	7,900	18,000	7,600	17,500	↘
Centrale	4,900	6,800	4,700	6,600	↘
Isola - Gioia - Maggiolina	4,500	6,100	4,300	5,900	↘
Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	4,700	6,000	4,500	5,800	↘
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3,800	4,850	3,600	4,700	↘
Isola - Gioia - Maggiolina	3,600	4,800	3,450	4,600	↘

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

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	285	450	275	430	↘
In good condition properties	180	235	175	225	↘

Source: Engel & Völkers

The Southern Area

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-Quadronno for renovated properties.

Fees vary from €250-360 per sqm per year for renovated properties.

Leasing fees are decreasing too on a half-year basis, with higher magnitude in the lower levels, ranging between €240-350 per sqm per year for renovated properties and between €210-260 per sqm per year for non-renovated ones.

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

New/ Renovated As New Properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	6,195	7,560	6,000	7,300	↘
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	6,700	10,000	6,500	9,700	↘
Porta Ticinese - Bocconi	6,000	7,800	5,800	7,500	↘
Medaglie D'Oro - Lodi	5,500	6,500	5,300	6,300	↘
Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	4,700	5,800	4,500	5,600	↘
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	5,300	6,500	5,100	6,300	↘
Porta Ticinese - Bocconi	4,500	5,700	4,300	5,500	↘
Medaglie D'Oro - Lodi	4,000	4,900	3,900	4,700	↘

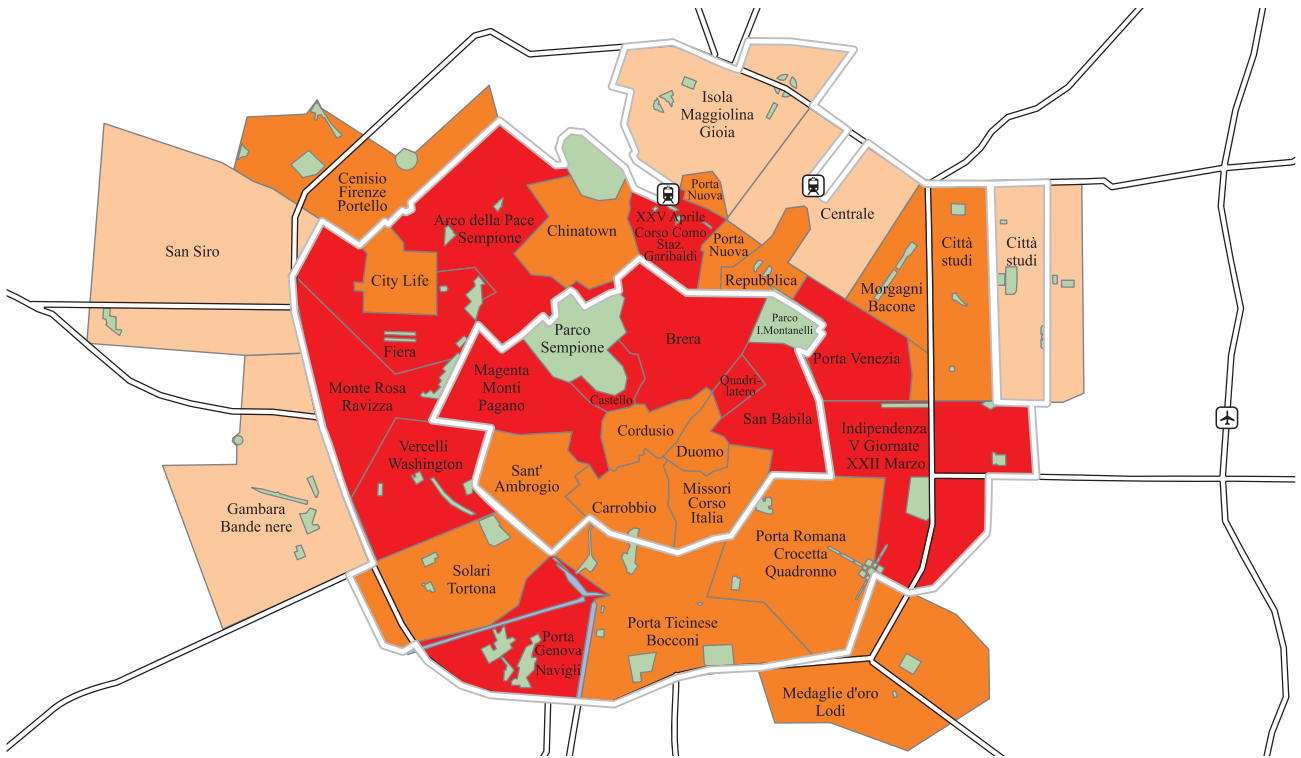
Milan: Southern Area - Average Fees (€/sqm/year)

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	250	360	240	350	↘
In good condition properties	220	270	210	260	↘

Source: Engel & Völkers

Milan - Demand's Intensity for Historical City Centre and Surrounding Areas in H1 2020

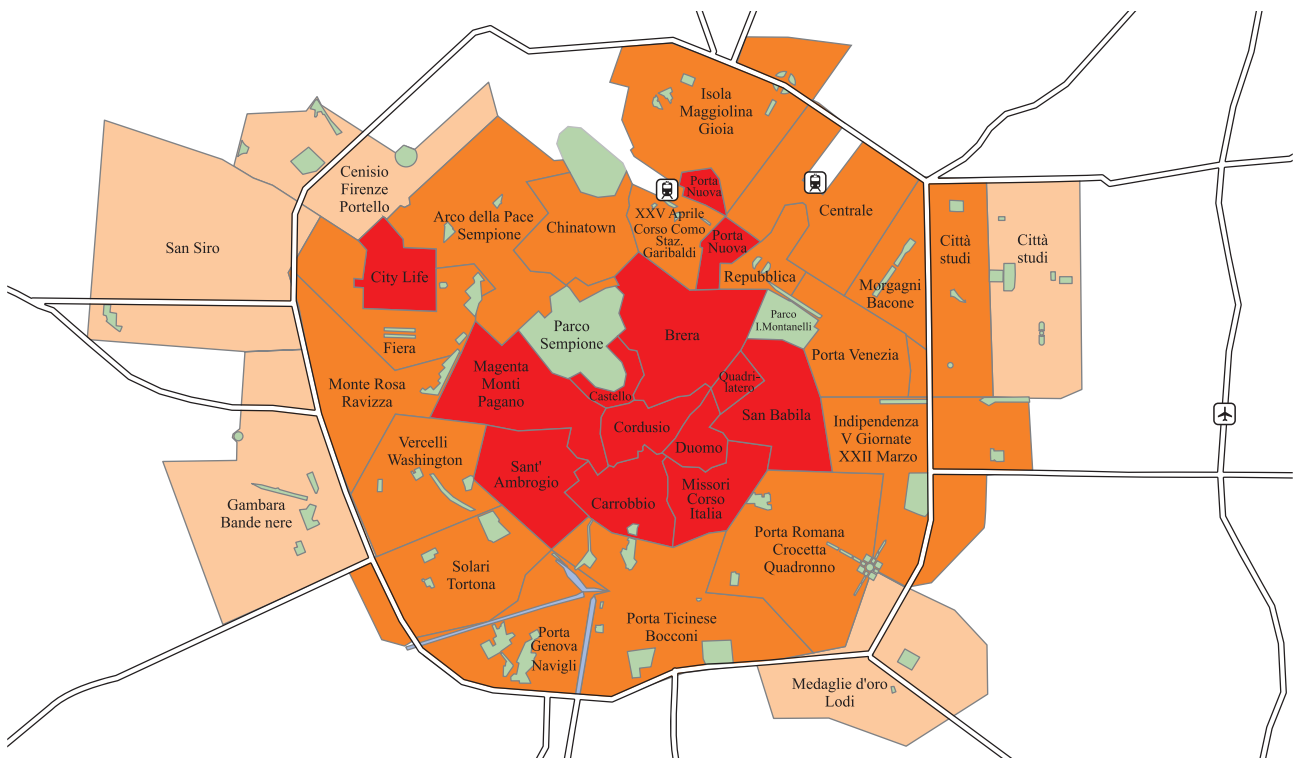
■ Upward Trend
 ■ Stable Trend
 ■ Downward Trend



Source: Engel & Völkers

Milan - Level of Real Estate Prices, H1 2020

■ Top Prices
 ■ Medium-High Prices
 ■ Medium Prices



Source: Engel & Völkers



Milan - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in H1 2020

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
Pre-Lockdown								
Castello - Foro Buonaparte	Foro Buonaparte	14,000	11,250	15.6%	10.2	200	Excellent	Unfinished renovation
Castello - Foro Buonaparte	Via Cusani	13,135	11,891	9.5%	2.8	370	Excellent	Renovated
Duomo	Corso Vittorio Emanuele	8,648	8,648	0.0%	1.3	185	Excellent	To be renovated
Brera	Via Mercato	14,875	10,125	31.9%	0.7	40	Excellent	Renovated
Indipendenza/Cinque Giornate/XXI Marzo	Via Ciro Menotti	6,798	6,798	0.0%	0.5	114	Excellent	New
Vercelli/Washington	Via Frua	7,896	7,725	0.0%	0.8	233	Excellent	Renovated
Post-Lockdown								
Isola - Gioia Maggiolina	Via Timavo - Villa	4,578	4,395	4.0%	15.1	273	Good	To be renovated
Città Studi	Via Picozzi - Villa	4,100	3,825	6.7%	5.8	200	Good	To be renovated
Indipendenza/Cinque Giornate/XXI Marzo	Via Goldoni	6,785	6,785	0.0%	0.3	70	Excellent	To be renovated
Fiera	P.le Giulio Cesare	7,792	7,142	8.3%	1.2	154	Excellent	Renovated

Source: Engel & Völkers

Milan's Review

Interview

Roberto Magaglio

Engel & Völkers Licence Partner Milan

Marco Sorbara

Engel & Völkers Sales Manager Milan

Lorenzo Magni

Office Manager Engel & Völkers Fiera Milano

Q: What does the demand trend look like in 2020 H1? How did the COVID-19 emergency impact on the prime market? How fast will the recovery be?

A: Magaglio:

COVID-19 had a major impact on the demand's trend, both as far as sales -buyers focused on large outdoor spaces and smart-working units- and leasing are concerned, due to the exodus of tenants from cities. The impact on the prime market was even more significant than in other markets, making buyers more aware and thus more demanding and determined in their purchases. The recovery will depend, on the one hand, on the recovery of the event economy in Milan -if and when it will start again-, and on the other hand, on the kind of recovery that will take place (V-shaped, hopefully, but also W- or U-shaped) both in Milan and in Italy. Due to the high number of existing investments, we believe that Milan's market, if compared to other cities', will be the first one to recover, even though the pandemic was by far harsher and more violent here -being Milan a city based on relations- than in Rome, where the infection was much weaker, or in other smaller cities with similar dynamics, such as Bologna or Florence.

Q: As far as Milan's areas are concerned, did you record new trends? Did the demand change its needs and requests?

A: Magni:

The trends' surveys and analyses of this 2020 are deeply determined by the effects of the pandemic and the lockdown and by social aspects which have violently undermined the relation between people and their homes. If the first months of 2020 were strengthening the periphery-centre thrust of a business-based city that used to see the proximity between the house and the workplace as one of the main elements defining the quality of living, the COVID-19 effect potentially has revolutionised this connection in favour of other features which acquired value during the months of mandatory lockdown of all activities, of smart working and of cohabitation within the four walls of the house.

The rental market is more responsive to changes and thus is often predictive compared to the sales market. In Milan we are now witnessing a situation blocked by the lack of economic events and exhibitions, which has the effect of increasing the supply due to the lack of absorption and to the introduction of assets destined to short-term leasing and tourism in the long-term market. To this end, the forecast of a progressive realignment of the demand-supply relationship should be linked with the recovery of these activities and with the normalisation of tourist flows, whilst a deeper and more long-term effect would be the development of smart working in Italy, too. If the presence of outdoor spaces and a larger indoor surface were always high on the wish-list, today these elements become a need to be met, that could overcome the "need" to live near the workplace, study or social interest.

The coming months will be crucial to understand how much these dynamics will also have influenced the sales market. In the evaluation process of the purchase of a house -which does represent an investment- the recapitalisation value of the property represents an important variable in the choice of the location, as well as the time horizon is oriented towards a longer term. For this reason, in the medium-long term, the process of enlargement of the city centre, mainly driven by the

increase in prices, will continue to consolidate, without however be transformed into an escape from the city.

Large areas of the first suburbs will enjoy the interest of new players where the urban fabric and the quality of the properties will allow a homogenization of housing and social standards. Here, new developments in the first belt will hopefully replicate the positive regeneration effect that we can see today in new districts of Porta Nuova, CityLife and Parco Vittoria. The normalisation of the economic and professional and social life dynamics will bring back to the centre the accessibility between the reference places which will return to have a physical dimension instead of the virtual one.

Milan's ability to be a nucleus of social and investment aggregation does not seem to be affected in an absolute sense, but the relative measure of its attractivity will directly depend on the duration and intensity of the mandatory measures due to the pandemic on activities and social life of the city.

Q: What are the forecasts for 2020 H2?

A: Sorbara:

2020 H2 will be tasked with laying new, sound foundations for the future of the real estate, and will play a central role in setting the path for a new stability.

On the one hand, the health crisis brought serious damage to the sector and delays in the sales road map -with a paralysis of about two months- which will probably continue in the coming months due to the restrictions laid down by the Italian government; on the other hand, Milan's market was capable of taking the blow and still stand with confidence in its own recovery. A proof of this is the gradual reopening of sales activities, the renewed interest of buyers, the reopening of construction sites, but also the owners' commitment to carry out their sales project, also in fear of any potential further drop in prices.

The leasing market, on the other hand, had to face more hardships, having borne the full brunt of the health emergency due to the sharp decrease in demand caused by the halt of all working, social, educational and cultural activities in town. This triggered a negative

effect on the demand, which was not dense enough to absorb the supply that, at the same time, much increased due to the introduction in the market of many assets previously destined to short-term leases -always closely related to the dynamics of tourism, business and education markets- and now suddenly vacant.

The ever-increasing stock could generate a decrease in leasing fees over the coming months and, as a consequence, a drop in the owners' investment performance. Unfortunately, this negative effect will also exact its toll on the sales market, especially for the small-sized properties for investments purposes -one-, two- and three-room apartments- that performed superbly over the course of 2019 thanks to the high profitability of the investment supported by the constant increase in leasing fees.

The forecasts are therefore constantly evolving and extremely susceptible to the political and economic measures that will be adopted at national level. An example to be mentioned is the huge tax incentives to the construction industry aimed to boost the economic recovery of the Country, that will indirectly penalize the real estate sector since many owners will be incentivized to renovate their own property, rather than selling it and consequently purchasing a more adequate house in replacement.

The last months of the year will be crucial for the Italian real estate sector. Milan and the prime market have suffered less deeply from the effects of the Covid-19 emergency, compared to many other cities in the country. But the negative effects will unfortunately be spread during the whole 2021 also for Milan, for which growth in values and numbers of sales and leases are not expected. It will be necessary to set realistic short-term objectives to restore confidence and serenity in purchasing activities, whilst in the medium term the replacement and investment markets will be re-consolidated; finally, in the long term it will be resumed with ambitious momentum the path of growth successfully undertaken in the last two years and unfortunately abruptly stopped in the first semester of 2020.

Prime Housing Market in Rome



2,837,332

Population
1 Jan 2020



6,746

Home Sales Q1 2020
(-14,8% on Q1 2019)



4.6 - 6.5 EUR K/m²

New/ Renovated as new properties,
Av, prime price H1 2020



140 - 270 EUR m²/Y

New/ Renovated as new properties,
Av, prime rent H1 2020



12,000 EUR K/m²

New/ Renovated as new properties,
City Centre Av, top price H1 2020

Source: Istat (Italian National Institute of Statistics), Nomisma (sales forecast) and Engel & Völkers (prices and rents)

Situation and Outlook

After five years of growth, the residential sales reached, in 2019, almost 32,800 transactions in the Roman market, with a 2% annual increase, H2 2020 figures, however, suffered from the lockdown impact, recording a 14,8% drop on the first half of the previous year.

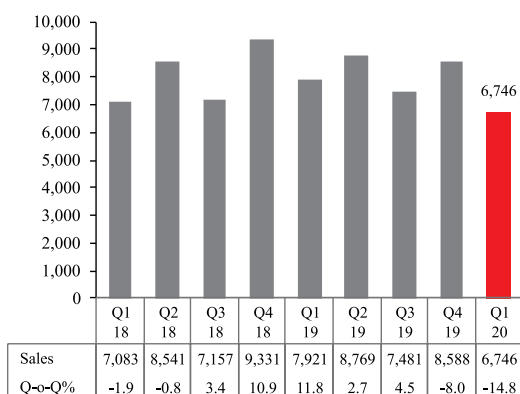
In this context, the prime real estate market was not left unscathed. Over the last two years, Rome's market has been showing a promising price stability and an ever-growing demand both internally and from foreign investors. Covid-19 emergency, however, abruptly nipped this trend in the bud, giving rise to many uncertainties about the future of the sector over the three months of lockdown. Rome came to a halt, as the rest of the country, in almost all sectors of economy. The touristic and university vocations of the city were harshly hindered and, beside the roadside commercial activities and the food industry, which slowed down for obvious reasons, the hotel and hospitality sectors also remained paralysed -which had never been seen before. The slowdown of the pandemic, together with the gradual recovery of social and economic activities, which began in May, gave way to a cautious short-term optimism that translated into a renewed interest in housing investments. From May onward, the demand took off again -in some cases with more determination

that before- with different housing priorities and needs, mainly due to the forced stay for a long period of time within the four walls of one's house.

Sales

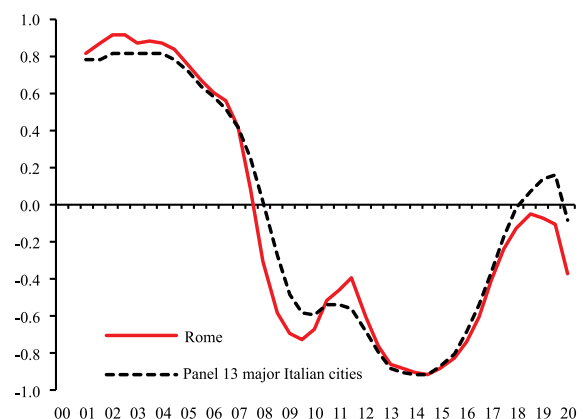
In the Historical Centre, if compared to 2019 H2, the purchase demand focused mainly on small/medium-sized properties for investment purposes, as well as on prime assets with outdoor spaces in the monumental areas. The most sought-after areas, other than Monteverde, were Tridente, Campo Marzio, Monti and Parione. The main purpose of the purchase is, still, the acquisition of a first home. At the end of the semester, investments for touristic accommodation purposes are still growing, especially in the Historical Centre (Trastevere, Celio and Parione). Amongst the new trends, it is worth noticing the increased dynamism of Parione and Pigna areas that, thanks to their renewed appearances, saw an increase in demand, especially for purchase purposes. As far as the areas outside of the Historical Centre are concerned, the first two months of the year had begun with the same momentum of 2019, that is with a high demand in those areas with good connections to the Centre. After the lockdown, the recovery was characterised by a good demand

Rome Residential Sales



Source: Nomisma elaboration on Italian Revenue Agency data

Rome - Residential Performance Index (H1)



Source: Nomisma Performance Index

- There was an increase in demand in the Nomentano area and in all areas in the immediate vicinity of public parks and large green areas.
- The post lockdown saw a significant increase in requests for the part of Cortina d'Ampezzo and Vigna Clara to the detriment of areas closer to the historic center such as Prati.
- The interest in the Balduina and Gianicolense areas and in the Monteverde Nuovo area is confirmed.
- The central zone of the EUR is attracting the interest of a high-end demand, both as a first home and as an investment; Mostacciano and Mezzocammino also attract interest for the presence of greenery and tranquility, while Serafico and Laurentina for proximity to services and metro.
- An increasing interest is registered for the Talenti area, especially for properties located near green areas.

comeback, this time more determined and focused on properties with outdoor spaces or at least close to the city's big green areas. Due to this trend, the interest of the demand moved towards areas that are more recently built rather than in the more classic ones. Negotiations did not suffer much from the feared speculative demand, and prices remained stationary overall.

Leases

As far as leases are concerned, the pre-Covid period -from January until the beginning of March 2020- was substantially stationary if compared to H2 2019, with a demand that did not change for size and type, along with stable fees. Obviously, the two following months of lockdown induced a stagnation in the market, which recorded only contracts that could not be postponed.

While over the first months of the year (i.e. pre-Covid) the well-known foreign demand related to the embassies in the Parioli area and the U.S. demand interested in the Historical Centre were still very present, in May and June these foreign players disappeared completely, along with students and tourists. At the end of the H1, then the slowly-growing demand was entirely based on the local market. The current stage is thus characterised by a significant quantity of properties destined for touristic accommodation purposes that, pending the recovery of the sector, entered the residential market with transitional lease contracts (1-12 months).

As far as the most sought-after areas are concerned, over the semester that was shattered in two by the COVID-19, at first the demand confirmed its preference for the Historical Centre and the Parioli/Pinciano areas, before steering towards the semi-central areas of Trionfale, Gianicolense, San Giovanni and EUR, thus announcing its needs for more open-air spaces around the property, if not within its premises. The search for assets in semi-central areas also led to the lease of bigger properties, always within the same financial capabilities. Overall, the semester recorded an increasing number of lease

contracts in Gianicolense and San Giovanni, while remaining unchanged in Prati. Conversely, the other areas of the city, Historical Centre included, registered an overall decrease.

2020 H2 Outlook

The outlook for the coming semester shows different trends for sales and leases. The former should remain stationary in all areas, with the exception of San Giovanni and EUR, where sales should decrease. Leases, on the other hand, should be more dynamic, with an expected increase in contracts on all macro areas if compared to H1, but with the exception of the Historical Centre, Prati and Trionfale-Vaticano, where the trend should remain stationary. As far as Parioli, Prati and EUR are concerned, the outlook for 2020 H2 should report stationary prices for properties in prime and good locations and declining ones for those in decent locations. In Gianicolense, Trionfale-Vaticano and San Giovanni, sales prices are expected to drop in all locations. Sales' forecasts should remain thus stationary in all areas, with the exception of EUR and San Giovanni, where a drop is feared.

Fees, on the other hand, should remain stationary for properties in prime locations, as well as for those in good locations within the Historical Centre and Parioli. As far as the other type of assets and other locations are concerned, lease fees should drop.

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

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

Source: Engel & Völkers

Historical City Centre

In the Historical Centre, the average prices' range is very wide and varies according to the location, the 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 €11,000 per sqm, depending on the location. Discounts increased slightly if compared to the previous half-year, albeit minimally, ranging between 8-12% depending on the state of the asset and on its

features.

Selling times range between 7-10 months for prime locations and 8-10 months in average ones.

Fees, on the other hand, remained stable, ranging between €150-400 per sqm per year for renovated properties, always depending on the location. Moreover, the average discounts on the initial price range between 6-18% for properties in prime locations and between 4-8% for those in good positions. Lease times range between 4-5 months in prime locations, reaching 2 months in decent, but financially more accessible, locations.

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

Renovated as new properties		2019 H2		2020 H1		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7,000	12,000	6,000	11,000	↘
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	5,000	8,000	5,000	8,000	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	4,000	5,000	4,000	5,000	→
Esquilino	Portuense					

Properties to be renovated		2019 H2		2020 H1		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					

Source: Engel & Völkers

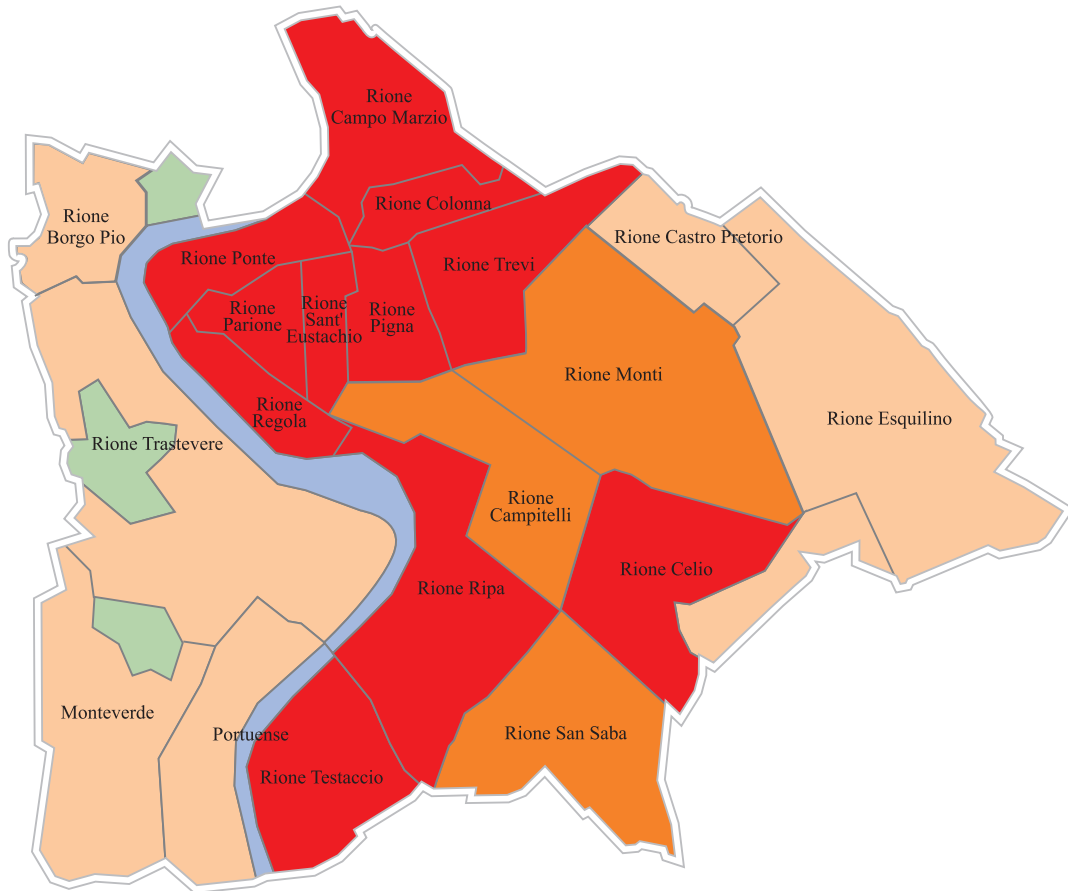
Rome: Historic City Centre (Rioni) - Average Fees (€/sqm)

	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated	130	410	150	400	→

Source: Engel & Völkers

Rome - Historical City Centre: District Quality Within the Macroarea

■ Excellent Position ■ Good Position ■ Decent Position



Source: Engel & Völkers



The Areas Outside the Historical City Centre

In the areas outside the Historical City Centre, 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 area. The average discount on the initial price is still modest, ranging between 4-8% for assets in prime locations, 6-10% for those in good locations and 8-13% for properties in decent ones. The average selling time goes from 4-5 months in Parioli, Prati and Gianicolense, while reaching up to 7 months on average in the areas that are further away from the

Historical Centre, such as EUR.

The highest fees for renovated properties in prime locations can reach up to €320 per sqm per year in Parioli, stopping at €100 per sqm per year in EUR. Overall, fees would appear to be stationary if compared to 2019 H2. The average discount on the initial price varies between 6-12% for prime and good assets, while it reaches up to 10-14% for the ones in decent locations. The average absorption times vary depending on the area, but they are still definitely liquid. If two months are enough for signing a contract in Prati, in Trionfale-Vaticano 3 months are enough, while the other areas do not exceed the 4 months.

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

Renovated as new properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4,400	7,200	4,200	7,200	↘
Prati	4,200	7,000	4,200	7,000	→
Gianicolense	3,100	4,500	3,100	4,500	→
Trionfale-Vaticano	3,000	4,100	2,900	3,700	↘
San Giovanni	3,500	4,000	3,500	4,000	→
EUR	3,500	4,600	3,500	4,600	→

Properties to be renovated	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3,300	3,300	3,200	5,200	↘
Prati	3,800	3,800	3,800	5,500	→
Gianicolense	2,300	2,300	2,200	3,700	↘
Trionfale-Vaticano	2,200	2,200	2,200	3,100	↘
San Giovanni	2,800	2,800	2,900	3,500	↗
EUR	3,000	3,000	3,000	4,300	↗

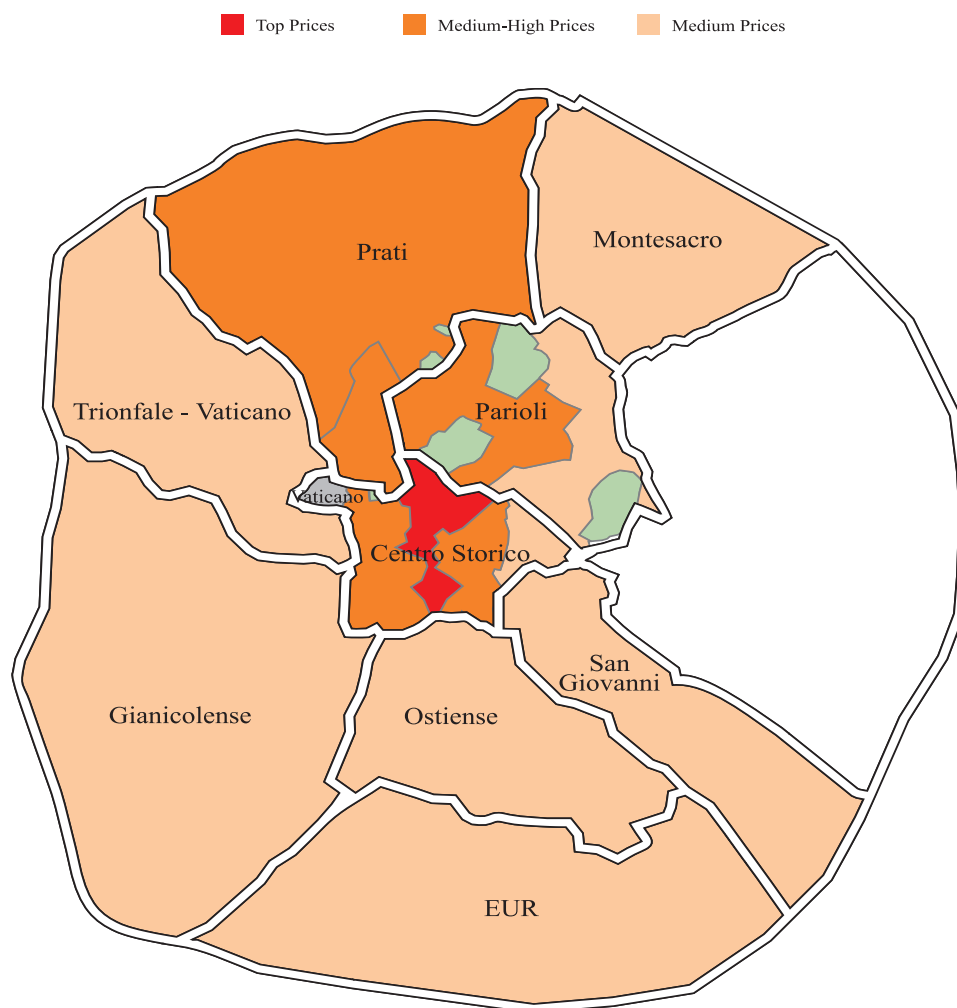
Source: Engel & Völkers

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

New/Renovated properties	2019 H2		2020 H1		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	135	305	142	316	→
Prati	140	260	144	223	→
Gianicolense	110	210	146	240	↗
Trionfale-Vaticano	171	220	175	260	→
San Giovanni	155	175	135	184	→
EUR	102	245	102	240	→

Source: Engel & Völkers

Rome - Division of Macroareas per Real Estate Prices



Source: Engel & Völkers

Rome - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in 2020 H1

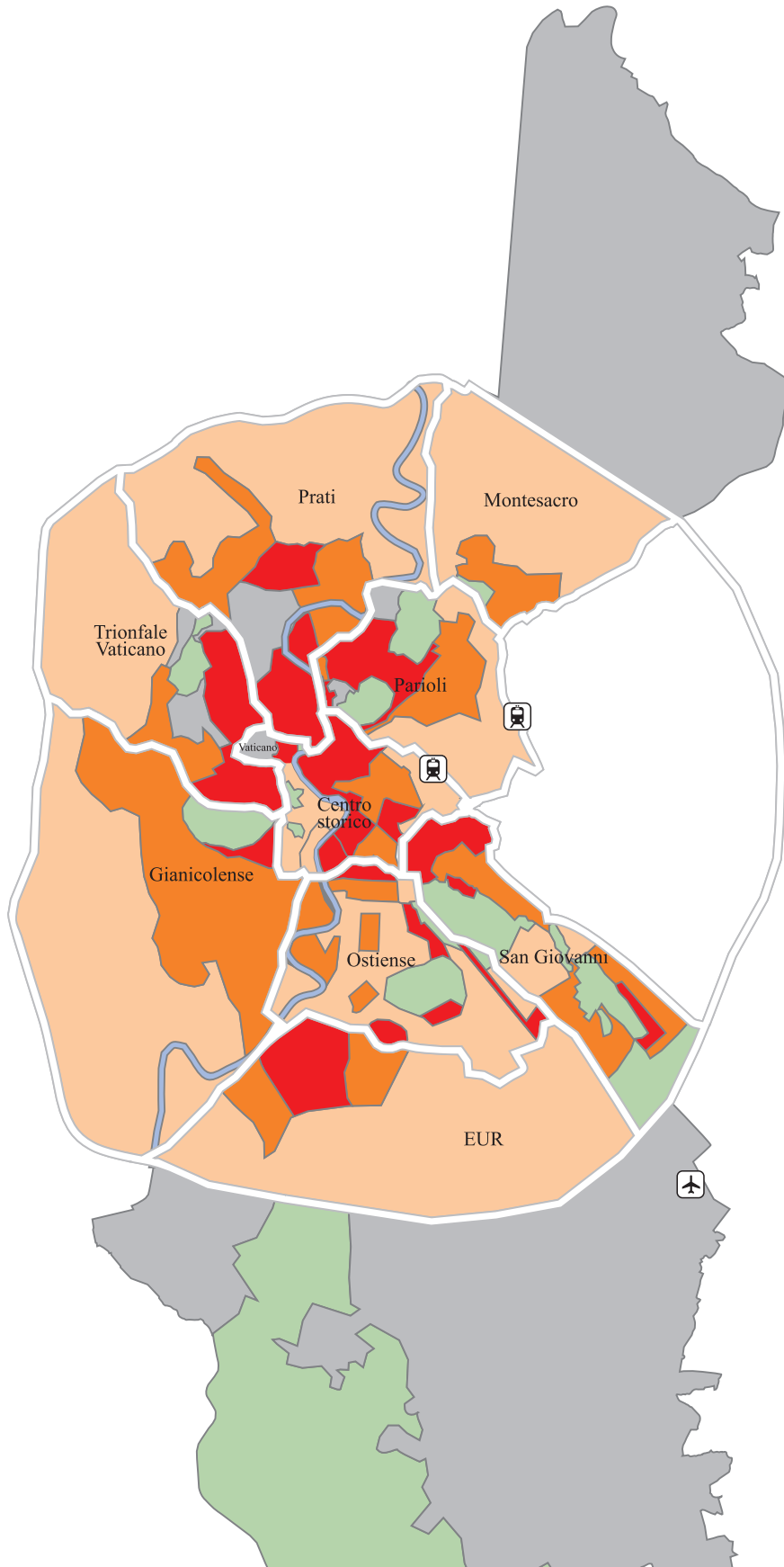
Sales Zone	Address of the building	Requested Price (€/sqm)	Final Sale Price (€/sqm)	Discount (%)	Sale Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building
Centro Storico /Monteverde	Viale Glorioso	4,350	4,190	3.7%	4	229	Excellent	Renovated
Pinciano	Via Mercati	6,500	6,038	7.1%	9	260	Excellent	To be renovated
Prati	Via Andreoli	6,270	6,090	2.9%	10	110	Excellent	Decent
Cortina D'Ampezzo	Via la Sila	4,160	3,990	4.1%	7	207	Good	Good
Prati	Via di Montesanto	4,220	4,220	0.0%	4	225	Excellent	Buono
Camilluccia/Cortina	Via V. Troya	2,150	2,040	5.1%	2	120	Decent	Decent
Prati	P.le Clodio	4,520	4,140	8.4%	5	93	Good	Decent
Monteverde Nuovo	Via del Casaleto	3,740	3,310	11.5%	3	163	Excellent	Good
Balduina	Via A. Fusco	3,980	3,520	11.6%	8	176	Excellent	To be renovated
Appio Latino	Via A. Crivellucci	3,760	3,760	0.0%	1	135	Good	To be renovated
Eur centro	Via Thailandia	4,710	4,520	4.0%	6	140	Excellent	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
Parioli	Bruxelles	275	271	-1.4%	0.5	155	Good	Renovated

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.



Source: Engel & Völkers

Rome's Review

Interview

Helio Cordeiro Teixeira

Managing Director M.C. Roma Engel & Völkers

Q: What does the demand trend look like in 2020 H1? How did the COVID-19 emergency impact on the prime market? How fast will the recovery be?

Even during the lockdown, which began in March 2020, the prime real estate demand never completely stopped in Rome, and a few sales and lease transactions were completed, albeit with a smaller intensity than in the first two months of the year.

An extremely positive element upon the end of the lockdown was the strong recovery of the demand in the internal market, which arose mainly from the need to substitute the first home with larger assets, more apt for the new post-lockdown needs. It is worth noticing that clients were determined to express their purchase intentions with offers that ranged within the average prices, that is without a speculative or opportunistic approach despite the times. In addition to the new housing needs, we recorded a new disposition towards new areas/neighbourhoods of interest, where buyers are looking for quieter and not necessarily central zones with green areas, outdoor spaces or independent assets. This new trend benefited the semi-central, well-connected areas, while the prime market -as of now on halt- is currently moving along the same lines and priorities as before as far as its buyers are concerned: areas near squares and important monuments, with a significant preference for pent-houses and assets with large balconies, as well as historical palaces in good maintenance state.

Despite the positive signals that followed the critical period of the pandemic and the reopening of the economic activities, it is still uncertain what the market's reaction

will be after the summer break.

Q: As far as Rome's areas are concerned, did you record new trends? Did the demand change its needs and requests?

The internal demand moved with determination, following up on its intention to purchase after the mandatory lockdown period. Especially households (but not only), with the purpose of substituting the first home, actually changed their priorities and parameters for the identification of the ideal property, with a strong intention of increasing their future housing well-being. The smart work experience, the need for more habitable interior spaces and the freedom to enjoy outdoor spaces became of the utmost importance, and the house is becoming a place where to co-exist for longer period of times and not only for a few hours or in the night.

From this point of view, we expect that many areas will suddenly become the object of this renewed purchase interest, starting from those with good connections, regardless of their proximity to the city centre. We believe that this new need might lead to the development of the urban context in these areas, as well as to an improvement of the services offered to citizens and a better mobility and connections within the city. The eventual change of the housing map may indeed represent a great opportunity for our sector.

Moreover, these changes may bring about great benefits also in the central areas, always sought-after by a very specific client target, making them less chaotic and more liveable. It will be interesting to find out whether these needs, which arose from the COVID-19 crisis, will be fleeting or if they will trigger a deeper and hoped for transformation in the way we live and inhabit our houses in the future.

Q: What are the forecasts for 2020 H2?

All indicators show that the house will still be the aim of many households, couples or singles. A different story should be told for the leasing sector, which, in Rome, underwent a deep transformation, bringing about the conversion of many assets destined for short-term leases to properties for medium/long-term uses or, in some cases, even for sale. Moreover, leases represent a mid-way solution for those who would rather postpone the more binding decision of purchasing a house without renouncing to an improvement in their housing conditions.

This being said, it is evident that the COVID-19 effect will produce a contraction of all real estate transactions, very likely bringing about a drop in prices, even if not of great intensity. We are aware that the second half of the year will not suffice for recovering the losses of the first half, but the main objective is still that of partially recovering some transactions and turnover in 2020 for the purpose of creating the conditions and resources for a 2021 devoted to a full recovery and strengthening of

the real estate market, now that we have acquired deeper knowledge on the new trends of demand and supply for the near future.

Whatever the case may be, there are many factors that may have a positive or negative impact on the economic resilience not only of the real estate sector, but of the whole country: the aid measures for the various sectors, the unemployment rates, the maintenance of households' living standards, the recovery of those activities directly or indirectly related to the international tourism, the political stability and, last but not least, the risk of an eventual increase in the number of infections and consequently of a second lockdown, which as of today is not very likely in Rome considering the figures published daily by public health authorities.

From this point of view, we hope that the level of awareness and respect of safety measures attained by the general population will not drop, and that the opening of borders, along with the inflows of visitors to Italy, will be handled with the due diligence in order to further reduce this risk.





Milan and Rome markets at a glance

The prospect of a significant recession represents the challenge that the Italian real estate market is called to face after the COVID-19 standstill. The paralysis of Q1, which can be quantified on the basis of the official figures at 15,5%, was accompanied by the downfall of Q2, which according to the preliminary figures could amount to about 40%, despite the gradual loosening of the restrictions that began in May 2020.

Also the prime market of the two big cities, rewarded by the positive signals of 2019 H2, recorded a sudden drop in sales in the first half of the year, with a decrease in prices and a leasing segment penalised by the lack of demand in some specific sectors such as tourism, education and business and entertainment events.

In Milan, where the pandemic struck particularly hard, the lockdown experience greatly affected the prime demand, making buyers more aware and thus more demanding and determined in their purchases. Indeed, the post-lockdown market confirms its liquid absorption times, which range between 1-2 months for small/medium-sized assets and reach 3 months for big-sized

ones. The leasing contract, on the other hand, faced greater hardships due to the lack of demand and to the sudden introduction in the residential segment of the vacant supply from the short-term leasing market.

In Rome, and more specifically in the areas outside of the Historical Centre, the months after the lockdown were characterised by a good recovery of the sales and leasing demand, now more aware and focus on assets with outdoor spaces or in the proximity of big green areas. Due to this trend, the interest of the demand moved towards areas that are more recently built rather than in the more classic ones.

Engel & Völkers outlook for 2020 H2 reports stationary prices in Milan, a decrease in leasing fees and a further drop in contracts. In Rome, different trends are expected for sales and leases. The former should remain stationary in many areas, while the latter should recover part of its dynamism. For both cities, however, the recovery of the leasing market shall depend on the full reopening of the tourism, business and entertainment events and university sectors.

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

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 H1 2020 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.

Graphics: Andrea Dalprato

Image Sources: Adobe Stock

Printed: September 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