



# Market Report

## Milano • Roma H2 2020





**ENGEL & VÖLKERS**



The Market Report • Milan & Rome H2 2020 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.



# Indice

---



Economia Italiana



Il mercato residenziale di pregio a Milano



Il mercato residenziale di pregio a Roma

6 Economia italiana

7 Mercato immobiliare in Italia

9 Il mercato residenziale di pregio a Milano

17 Il punto su Milano

20 Il mercato residenziale di pregio a Roma

29 Il punto su Roma

31 Il mercato di Milano e Roma in sintesi

33 Versione inglese English version



## Economia italiana



Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

### ScENARIO ECONOMICO E PROSPETTIVE

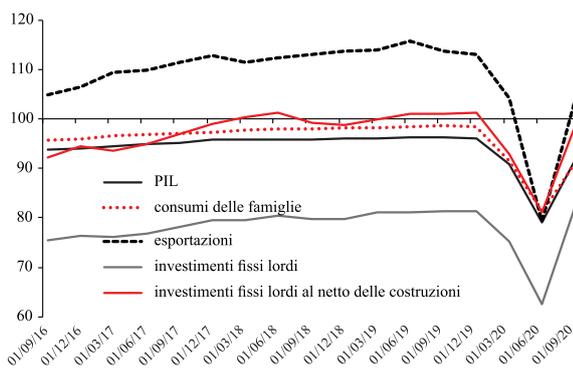
Nel secondo semestre 2020 in Italia non si è arrestato il dilagare della pandemia che ha impattato sulle performance del PIL. A fine d'anno, l'aumento dei contagi, le limitazioni alle attività e l'incertezza hanno frenato la forte ripresa del terzo trimestre, quando le attività industriali, edili e di vendita al dettaglio erano tornate sui livelli di dicembre 2019. Le restrizioni e l'incertezza pesano infatti sulle attività economiche e sociali, sebbene il sostegno del governo abbia in parte mitigato gli effetti su imprese e famiglie. Il risparmio precauzionale rimane elevato e calano i redditi. Dopo il brusco calo del 2020, stimato da Istat nell'8,9%, il PIL dovrebbe aumentare del 4,3% nel 2021 e del 3,2% nel 2022 (stime OECD). Gli investimenti e le esportazioni dovrebbero riprendersi gradualmente parallelamente al settore manifatturiero, come mostra il loro trend al Q3 2020, nei dati di Banca d'Italia.

### IL CLIMA DI FIDUCIA

La crisi in atto ha generato profonde ripercussioni sul clima di fiducia di consumatori e imprese, che ha registrato un crollo in aprile-maggio e ottobre-novembre.

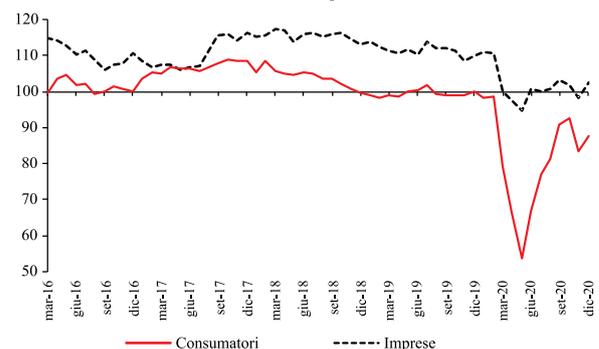
Alla fine del secondo semestre, dopo il crollo di novembre, la fiducia sia delle imprese (87,7) sia dei consumatori (102,4) ha ripreso a crescere anche se il livello degli indici rimane ancora decisamente al di sotto di quello precedente l'emergenza sanitaria. Con riferimento alle imprese, Istat segnala che l'aumento dell'indice composito è trainato dal settore manifatturiero e dalle aspettative, espresse dagli imprenditori operanti nei servizi, sugli ordini (servizi di mercato) e sulle vendite (commercio al dettaglio). Per quanto riguarda i consumatori, sono in miglioramento le aspettative sia sulla situazione economica generale sia su quella familiare.

### PIL e principali componenti della domanda



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

### Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese



Fonte: elaborazioni su dati Istat

# Mercato immobiliare in Italia

## Le compravendite residenziali

La prima metà del 2020 aveva già registrato una flessione consistente dei livelli di attività, testimoniata da una variazione tendenziale di -15,5% nel primo trimestre, cui aveva fatto seguito un calo ancor più intenso pari a -27,2% nel secondo trimestre, come conseguenza delle misure restrittive imposte dal lockdown. Così come evidenziato a livello economico generale, il terzo trimestre dovrebbe aver fatto segnare un andamento migliore delle attese, con una flessione di entità inferiore a quanto sperimentato nella prima parte dell'anno. Con l'arrivo della seconda ondata virale in autunno, le previsioni per il quarto trimestre 2020 hanno evidenziato un peggioramento dei livelli di attività, di proporzioni non dissimili da quelle registrate nella prima parte dell'anno, tanto da fare ipotizzare per il consuntivo 2020 un numero di transazioni pari a 500 mila unità (-17,1% annuo) in uno scenario Base e a 491 mila in uno scenario Hard (-18,7%). Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni prefiguravano un numero di compravendite pari a 612 mila, risulta evidente l'ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

## L'andamento dei prezzi

L'indice medio globale Italia dei prezzi delle abitazioni signorili e civili elaborato da Nomisma mostra una flessione del -0,7% su base annuale e del -0,4% su base semestrale. Se a fine 2019 il recupero dei prezzi, pur lento e fragile in molti contesti territoriali, presentava

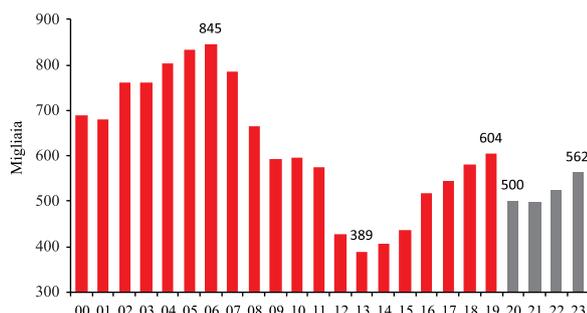
flessioni semestrali ormai prossime alla stazionarietà, nel 2020 la congiuntura economica legata alla pandemia ha impattato sui valori con un ulteriore deprezzamento.

In particolare, nei 13 grandi mercati italiani monitorati da Nomisma, il prezzo medio è diminuito dello 0,9% su base semestrale, con differenti intensità di flessione a seconda dei mercati. 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 (3.874 €/mq; -1,4%), Milano (3.735 €/mq; -0,6%), Roma (3.145 €/mq; -0,8%), Firenze (2.772 €/mq; -1,1%) e Bologna (2.458 €/mq; -0,9%).

Con riferimento all'outlook, le prospettive per il prossimo triennio indicano una prosecuzione della fase di contrazione dei valori, con un trend decrescente nel tempo. Per il 2021 e il 2022 si prospettano segni ancora negativi, sebbene il settore residenziale risulti il meno impattato dalla riduzione dei valori e il primo a invertire il trend negativo rispetto ai comparti d'impresa. La situazione si presenta molto eterogenea tra le città monitorate: Milano e Bologna saranno le prime a evidenziare segnali di crescita nel 2022, cui si affiancheranno Firenze, Venezia, Palermo e Cagliari a partire dal 2023. Le città che manifesteranno i cali più intensi saranno, invece, Torino, Genova e Roma, con un andamento deflattivo per tutto il triennio di previsione.

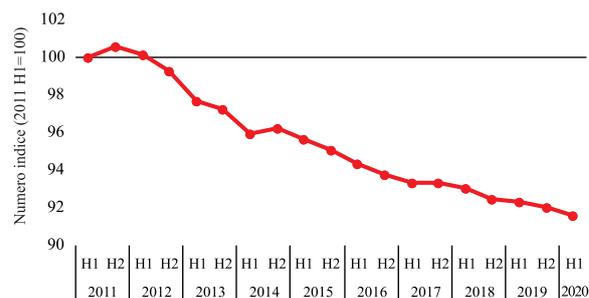
Milano, in particolare, si differenzia per le prospettive di stazionarietà già nel 2021, seguita da una ripresa nei due anni successivi. Rimane più penalizzato il mercato di Roma.

Compravendite residenziali in Italia e previsioni 2020 - 2023



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 (H2 2020; euro/mq e variazione semestrale)

Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
<b>Milano</b>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	7.821	6.211	3.940	2.503	3.735
Abitazioni usate	6.476	5.016	3.312	1.955	3.026
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	-1,3%	-1,4%	-0,1%	-0,1%	-0,6%
Abitazioni usate	-0,3%	-0,8%	-0,3%	-1,9%	-0,8%
Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
<b>Roma</b>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	6.686	5.028	3.333	2.137	3.145
Abitazioni usate	6.064	4.362	2.821	1.751	2.672
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	-0,8%	-2,0%	-1,0%	0,1%	-0,8%
Abitazioni usate	-0,9%	-2,6%	-2,5%	-0,3%	-1,3%

Fonte: Nomisma

### Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni

Anno	13 Grandi città (dato aggregato)	Milano	Roma
2021	-1,6%	0,0%	-2,8%
2022	-0,6%	+0,9%	-1,6%
2023	+0,1%	+1,6%	-0,8%

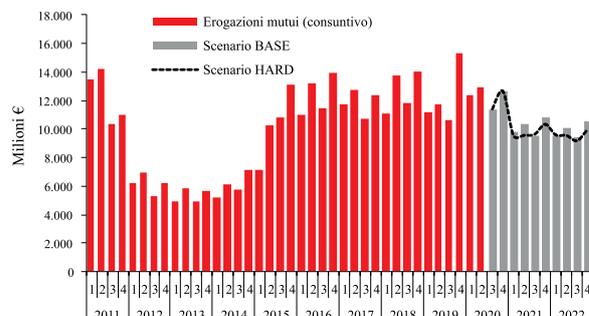
Fonte: Nomisma

### Il finanziamento immobiliare

Considerando la dinamica dei mutui immobiliari, Nomisma stima che il 2020 si sia chiuso con erogazioni complessive pari a 49,2 miliardi di euro. Tale stima si rifà a uno scenario previsivo Base, che restituisce un andamento dei flussi dei mutui erogati lievemente positivo rispetto al 2019 (+0,8%), sostenuto prevalentemente da surroghe e sostituzioni, a fronte di un esiguo calo delle nuove erogazioni. La stima per il 2020, basata su dati preconsuntivi dell'erogato e delle compravendite, rimanda infatti a un'incidenza di surroghe e sostituzioni decisamente superiore a quella registrata nel 2019 e pari al 20,2%. In tale contesto, la quota di transazioni sostenute da mutuo sul totale risulta in aumento e stimabile nell'ordine del 57,1%.

In base a questo scenario il 2021 dovrebbe assistere a un peggioramento dei flussi per acquisto, a causa della effettiva emersione degli effetti della crisi economica in atto e del possibile affievolimento del sostegno pubblico, con un calo prospettico dei nuovi mutui del -17,8% annuo, riconducibile a un arretramento sia delle nuove operazioni che delle surroghe e sostituzioni. Quest'ultima

### Erogazioni di mutui alle famiglie



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

componente potrebbe infatti risentire di una dinamica dei tassi di interesse non più in contrazione e del progressivo esaurirsi delle condizioni di convenienza.





## Il mercato residenziale di pregio a Milano



1.406.242

Popolazione  
1 Gen 2021



-20,8%

Compravendite YTD Q3 2020  
(var. % su YTD Q3 2019)



6,2 - 9,9 EUR K/m<sup>2</sup>

Nuove/ristrutturate, prezzo  
prime medio H2 2020



250 - 360 EUR m<sup>2</sup>/Y

Nuovo/ristrutturato, canone  
prime medio H2 2020



18.400 EUR/m<sup>2</sup>

Nuovo/ristrutturato, centro città  
prezzo massimo H2 2020

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

### Congiuntura e outlook

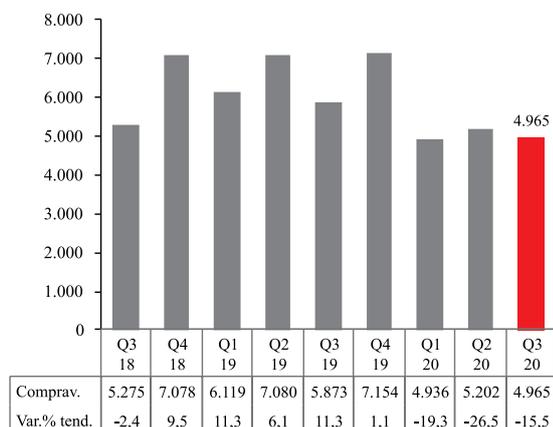
Il perdurare della pandemia, che si è manifestata con particolare veemenza nel Nord Italia e in Lombardia, ha influenzato la performance del mercato milanese che, dopo anni di ininterrotta crescita, nei primi nove mesi del 2020 ha registrato un crollo delle compravendite del 20,8%, con un calo tendenziale nel terzo trimestre del 15,5%.

A fronte di tale situazione generalizzata, il mercato immobiliare di pregio ha ben performato nel terzo trimestre dell'anno, facendo registrare livelli di attività nettamente superiori ai corrispondenti mesi del 2019 e recuperando così parte del terreno perduto durante il

lockdown primaverile.

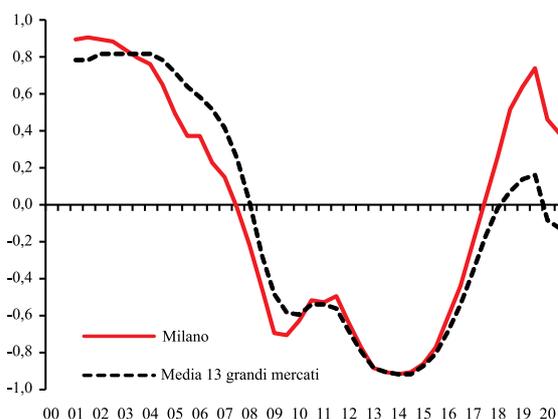
La domanda per acquisto delle famiglie ha tenuto, e si mostra influenzata dalle nuove esigenze di vita dovute alle restrizioni imposte. Gli acquirenti prediligono infatti zone meno centrali a fronte di un più vantaggioso rapporto tra dimensione dell'immobile e prezzo e della presenza di zone verdi. Il trend, già in corso, di una preferenza per la qualità dell'immobile a discapito della location ha subito un'accelerazione: ne beneficiano i nuovi sviluppi residenziali in contesti più periferici e comunque ben collegati alla città. Nonostante i benefici fiscali connessi alle ristrutturazioni la domanda si concentra ancora largamente su immobili già ristrutturati di qualità, a scapito di immobili da ristrutturare.

Milano  
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Milano - Indice di performance (H2)



Fonte: Nomisma, Indice di performance residenziale

## Recap: offerta e domanda per zona nel mercato di Milano nel H2 2020

<b>Centro Storico</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta e domanda stazionaria e numero di contratti in diminuzione.
	<b>Locazione</b>	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione.
<b>Zona Ovest</b>	<b>Compravendita</b>	Domanda in crescita generalizzata nella zona e offerta in calo. Sono stazionarie le zone di Vercelli-Washington, Solari-Tortona e Cenisio-Portello. Numero di contratti stazionari.
	<b>Locazione</b>	Offerta in aumento e domanda in diminuzione, con l'eccezione di City Life che presenta caratteristiche di stazionarietà. Contratti in diminuzione.
<b>Zona Est</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta e numero di contratti stazionari con domanda in aumento a Porta Venezia e Indipendenza-Cinque Giornate. Fa eccezione la zona di Città Studi dove il calo della domanda e dei contratti fa aumentare l'offerta.
	<b>Locazione</b>	Domanda in calo in Repubblica, Morgagni-Bacone e Città Studi con contestuale aumento dell'offerta. Stazionarie le zone di Porta Venezia e Indipendenza-Cinque Giornate. Contratti in diminuzione.
<b>Zona Nord</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta, domanda e numero di contratti nel complesso stazionari. Dinamica a parte per la zona della Stazione Centrale, dove la domanda è in calo, con conseguente aumento dell'offerta.
	<b>Locazione</b>	Offerta in aumento e domanda in calo nelle zone Porta Nuova e Centrale. Domanda e offerta stazionarie in Corso Como e Stazione Garibaldi e Isola-Gioia-Maggiolina. Contratti in diminuzione.
<b>Zona Sud</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta stazionaria. Domanda e numero di contratti in diminuzione.
	<b>Locazione</b>	Offerta in aumento e domanda e contratti in diminuzione.

Il mercato è rimasto estremamente liquido, con tempi medi di collocamento che si confermano tra 1-2 mesi per gli immobili di taglio medio (trilocali di circa 80 mq), di circa 3 mesi per i tagli più grandi e tra 2-4 mesi per i mono e i bilocali. Gli sconti sul prezzo richiesto rimangono contenuti (4%-8% medio). In particolare, per mono, bilo e trilocali lo sconto si assesta mediamente su 5%-8%; per i quadrilocali e oltre (80 – 160 mq) su 3%-6% e per le unità immobiliari di grande dimensione (oltre 160 mq) su 4%-8%.

Tra le zone più richieste si segnalano Brera, in Centro Storico; Pagano, Buonarroti, Fiera - Sempione in zona Ovest; Porta Venezia - Indipendenza in zona Est; Isola - Porta Nuova in zona Nord; Porta Romana – Medaglie d'Oro - Muratori in zona Sud.

Il mercato delle locazioni ha profondamente sofferto gli effetti della pandemia, passando da una situazione di crescente domanda e assorbimento pressoché immediato, a una in cui i driver della domanda sono venuti del tutto meno (business, didattica, eventi e turismo), generando tassi di vacancy e domanda rarefatta.

In questa situazione è emersa una piccola ma rilevante nicchia di mercato di sostituzione, con buona richiesta per tagli medio-grandi destinati a famiglie con esigenze o necessità di sostituzione per upgrade, spesso a fronte di canoni di locazione favorevoli al cambio. Più in sofferenza il mercato dei tagli piccoli (mono e bilocali) con effetto anche sul mercato delle compravendite della stessa tipologia di tagli.

## Outlook H1 2021

L'outlook di Engel & Völkers per il primo semestre 2021 vede previsioni di stazionarietà di prezzi e transazioni. Si segnalano aspettative di ulteriore crescita per le abitazioni ad uso proprio, mentre resta in sofferenza il mercato dell'investimento per effetto della forte flessione della domanda di locazione e quindi delle prospettive di rendimento nel breve/medio termine dell'asset.

Per la ripresa del mercato delle locazioni infatti sarà necessario attendere la riapertura delle attività che generano domanda (business, formazione, eventi e turismo). Tale eventualità riporterà progressivamente un equilibrio tra domanda e offerta, riducendo lo stock in locazione oggi accumulato e impatterà positivamente anche su tempi di assorbimento e livello dei canoni.

### Milano - previsioni sui contratti per H1-2021 (trend)

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

Fonte: Engel & Völkers

## Centro Storico

Nel secondo semestre 2020 le quotazioni in Centro Storico rimangono sostanzialmente stabili su base semestrale con un leggero aumento per gli immobili (nuovi o usati) che possiedono terrazzi o spazi aperti. Il range dei prezzi medi va da 8-15 mila euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 6-9 mila euro/mq per quelli da ristrutturare. Le quotazioni top arrivano a circa 18 mila euro/mq nel Quadrilatero e a Brera, e a 16-17 mila euro/mq in San Babila e Castello-Foro Buonaparte. I canoni per le residenze nuove/ristrutturate al nuovo sono stazionari (330-450 euro/mq/anno), come pure per le abitazioni in buone condizioni (210-270 euro/mq/anno).



### Milano: Centro Storico - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	10.200	18.400	10.200	18.400	→
San Babila	9.200	16.000	9.200	16.000	→
Brera	8.900	17.900	8.900	17.900	→
Castello - Foro Buonaparte	8.900	16.900	8.900	16.900	→
Duomo	8.400	15.500	8.400	15.500	→
Cordusio	8.400	15.500	8.400	15.500	→
Missori - Corso Italia	6.700	12.100	6.700	12.100	→
Magenta - Monti - Pagano	6.500	13.600	6.500	13.600	→
Carrobbio	6.500	11.600	6.500	11.600	→
Sant'Ambrogio	6.700	13.000	6.700	13.000	→
Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7.200	12.600	8.000	12.600	→
San Babila	6.700	11.100	7.000	11.100	→
Brera	6.400	11.100	6.500	11.100	→
Castello - Foro Buonaparte	6.400	11.100	6.500	11.100	→
Duomo	6.300	10.700	6.500	10.700	→
Cordusio	6.400	10.200	6.500	10.200	→
Missori - Corso Italia	5.300	7.300	5.500	7.300	→
Magenta - Monti - Pagano	4.750	6.700	4.750	6.700	→
Carrobbio	5.400	6.800	5.500	6.800	→
Sant'Ambrogio	4.850	6.700	4.850	6.700	→

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

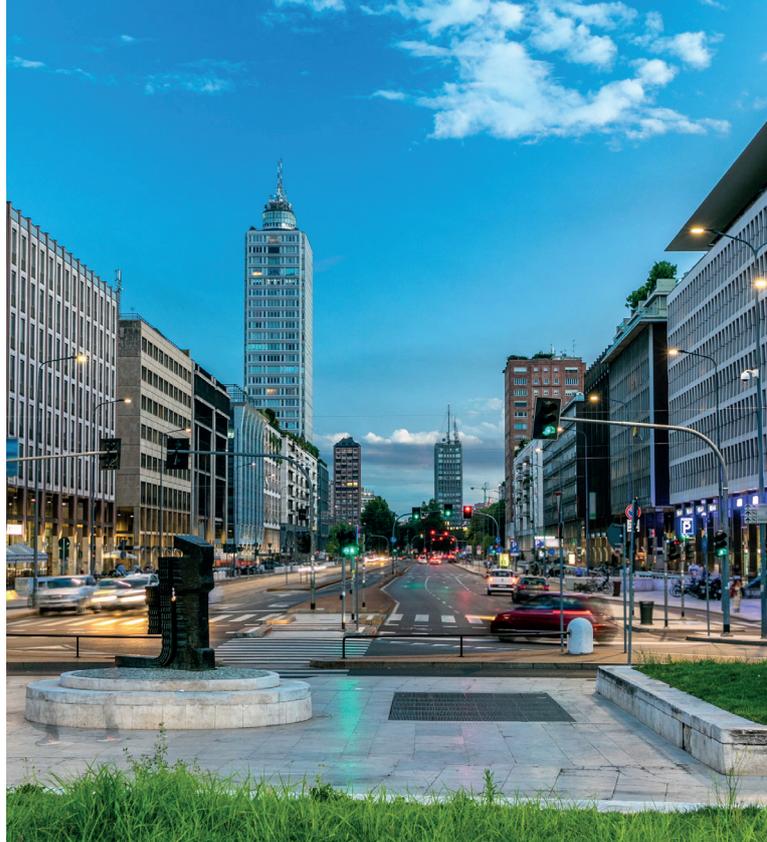
	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	330	450	330	450	→
Abitazioni in buone condizioni	220	270	210	270	→

Fonte: Engel & Völkers

## Zona Ovest

I prezzi medi delle abitazioni nuove/ristrutturate al nuovo restano stabili rispetto al semestre precedente. Le quotazioni medie vanno da 5.500 a 7.000 euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 3.900 a 5.100 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.

Cala, per contro, il livello medio dei canoni, con i valori degli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo compresi tra 235-330 euro/mq/anno e degli immobili in buone condizioni tra 175 a 230 euro/mq/anno.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	6.800	11.200	6.800	11.200	→
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5.700	8.700	5.700	8.700	→
Fiera	5.800	8.200	5.800	8.200	→
Vercelli - Washington	5.300	7.900	5.300	7.900	→
Solari - Tortona	5.200	7.200	5.200	7.200	→
Monte Rosa - Ravizza	5.300	7.500	5.300	7.500	→
Cenisio - Firenze - Portello	4.350	6.400	4.350	6.400	→
San Siro	3.500	5.100	3.500	5.100	→
Gambara - Bande Nere	3.500	4.600	3.500	4.600	→

Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4.300	7.300	4.200	7.300	→
Fiera	4.400	6.200	4.300	6.200	→
Vercelli - Washington	4.200	6.100	4.000	6.100	↘
Solari - Tortona	3.900	5.600	3.900	5.600	→
Monte Rosa - Ravizza	4.200	6.100	4.200	6.200	→
Cenisio - Firenze - Portello	3.400	4.700	3.200	4.500	→
San Siro	2.600	4.000	2.600	4.000	→
Gambara - Bande Nere	2.400	3.600	2.400	3.600	→

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

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	245	340	245	330	↘
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	195	245	175	230	↘

Fonte: Engel & Völkers

## Zona Est

I prezzi medi registrano una lieve flessione su base semestrale in tutte le zone monitorate, con valori di compravendita compresi nel range 5.500-7.000 euro/mq per gli alloggi ristrutturati al nuovo. Fa eccezione Città Studi dove le quotazioni medie di zona diminuiscono sia per le abitazioni nuove/ristrutturate che per le abitazioni da ristrutturare. Diminuiscono nel complesso i canoni medi di locazione sia per le abitazioni ristrutturate (235-305 euro/mq/anno), sia per le abitazioni in buone condizioni (155-180 euro/mq/anno).



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	6.300	8.500	6.300	8.600	-
Repubblica	5.500	7.600	5.400	7.600	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5.600	8.250	5.600	8.300	→
Morgagni - Bacone	4.750	6.600	4.750	6.500	→
Città Studi	3.950	5.200	3.800	5.100	↘

Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	4.750	6.100	4.700	6.100	→
Repubblica	4.100	5.700	4.100	5.700	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4.300	6.300	4.300	6.350	→
Morgagni - Bacone	3.750	5.200	3.750	5.200	→
Città Studi	3.000	3.950	2.900	3.900	↘

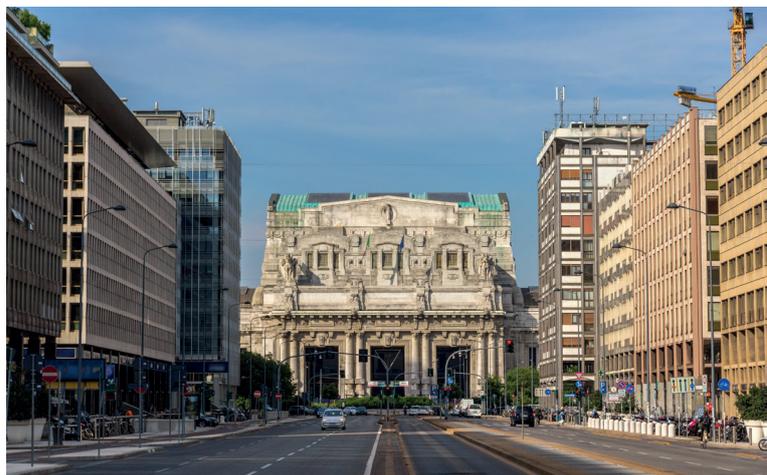
### Milano: Zona Est - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	250	320	235	305	↘
Abitazioni in buone condizioni	175	200	155	180	↘

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 10.200 euro al mq. I prezzi medi top si segnalano in Porta Nuova (18.000 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 250-410 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 155-205 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.



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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	6.800	10.200	6.800	10.200	→
Porta Nuova	7.600	17.500	7.600	18.000	→
Centrale	4.700	6.600	4.650	6.550	→
Isola - Gioia - Maggiolina	4.300	5.900	4.350	5.900	→
Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile - Corso Como - Stazione Garibaldi	4.500	5.800	4.500	5.800	→
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3.600	4.700	3.550	4.650	→
Isola - Gioia - Maggiolina	3.450	4.600	3.500	4.600	→

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

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	275	430	250	410	↘
Abitazioni nuove/ ristrutturate	175	225	155	205	↘

### Zona Sud

Le quotazioni medie flettono per le proprietà ristrutturate al nuovo, che variano in un range tra 5.300 euro/mq di Medaglie d'Oro-Lodi e 9.500 euro/mq di Porta Romana-Crocetta-Quadronno. Tengono per contro i prezzi delle abitazioni da ristrutturare, rispetto al semestre precedente.

I canoni di locazione diminuiscono su base semestrale, compresi nel range 200-325 euro/mq/anno per le abitazioni ristrutturate e tra 180-250 euro/mq/anno per le abitazioni in buone condizioni.

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

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	6.000	7.300	5.800	7.150	↘
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	6.500	9.700	6.500	9.500	↘
Porta Ticinese - Bocconi	5.800	7.500	5.600	7.250	↘
Medaglie D'Oro - Lodi	5.300	6.300	5.300	6.300	→
Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	4.500	5.600	4.500	5.600	→
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	5.100	6.300	5.100	6.300	→
Porta Ticinese - Bocconi	4.300	5.500	4.300	5.500	→
Medaglie D'Oro - Lodi	3.900	4.700	3.900	4.700	→

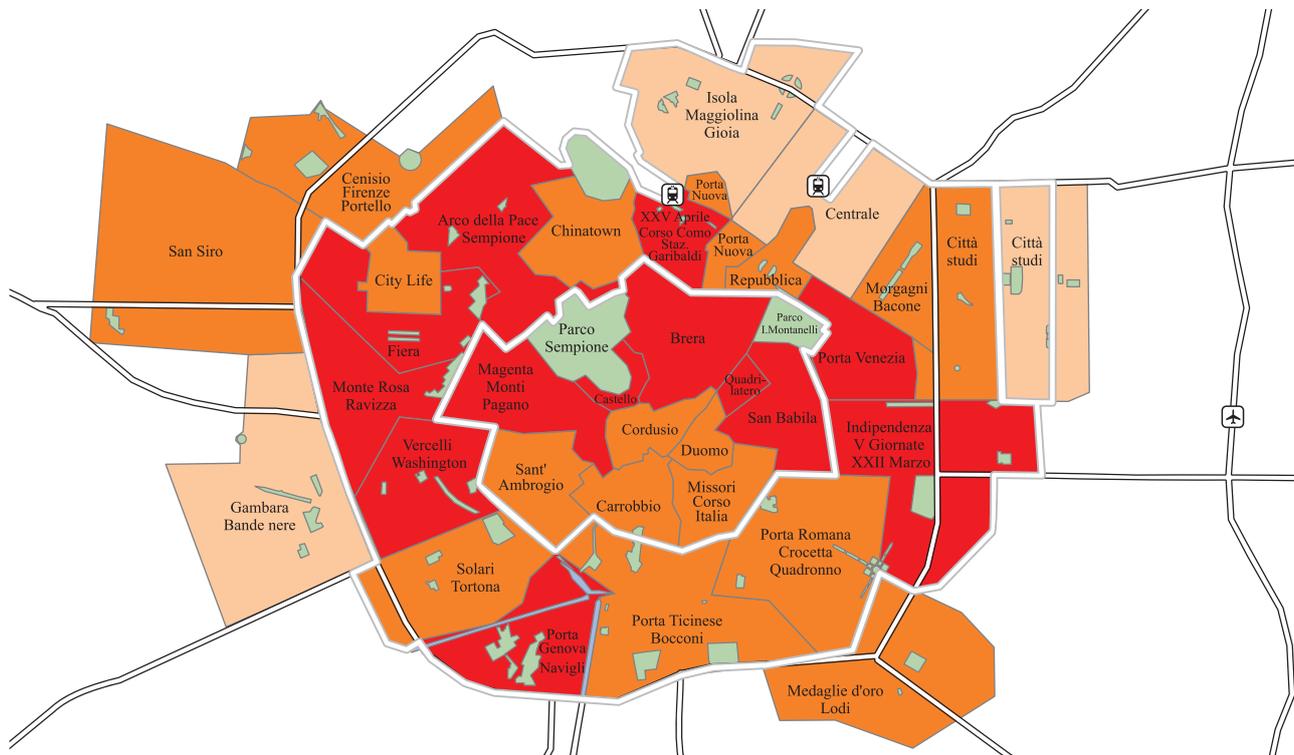
### Milano: Zona Sud - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	250	360	200	325	↘
Abitazioni in buone condizioni	220	270	180	250	↘

Fonte: Engel & Völkers

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

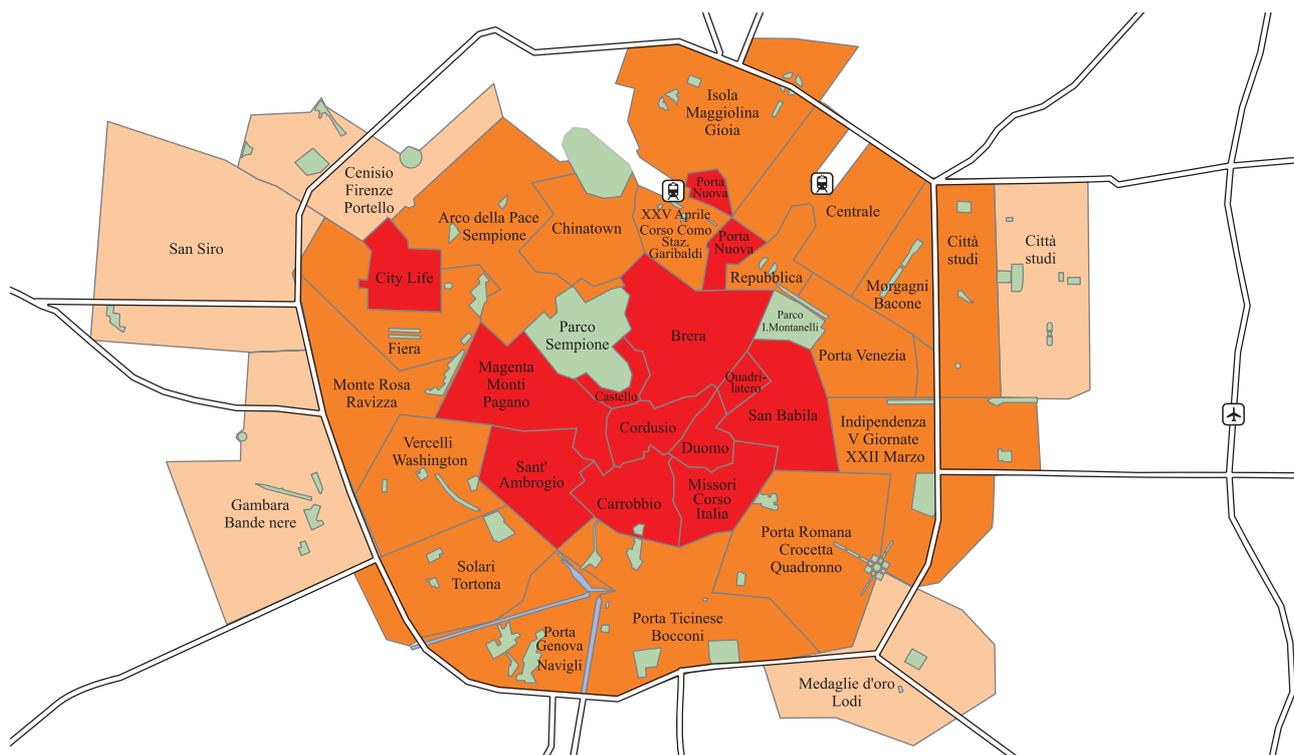
■ Trend crescente   
 ■ Trend stabile   
 ■ Trend calante



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 II 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
San Babila	Via Freguglia	9.500	8.786	-7,5%	2,5	140	Ottima	Ristrutturato
Sempione – Arco della Pace	Via Lomazzo	8.913	8.435	-5,4%	7	230	Ottima	Ristrutturato
Città Studi	Via Botticelli - Villa	6.400	6.000	-6,3%	4	200	Ottima	Ristrutturato
Città Studi	Via Verrocchio – Villa	4.878	4.024	-17,5%	7	246	Ottima	Da ristrutturare
Missori	Via Fieno	6.563	6.563	0,0%	0	80	Ottima	Ristrutturato

### Locazione

Zona	Indirizzo dell'immobile	Prezzo richiesto (€/mq/anno)	Prezzo finale di vendita (€/mq/anno)	Sconto (%)	Tempo di locazione (mesi)	Superficie (mq)	Posizione all'interno della zona	Stato dell'immobile
Quadrilatero	Via Privata Fratelli Gabba	384	384	0%	3	450	Ottima	Ristrutturato

Fonte: Engel & Völkers

# Il punto su Milano

---

## Intervista

### **Roberto Magaglio**

Licence Partner Engel & Völkers Milano

### **Petra Mojžišová**

Licence Partner Engel & Völkers Milano

### **Marco Sorbara**

Direttore Commerciale Engel & Völkers Milano

### **Lorenzo Magni**

Office Manager Engel & Völkers Milano Fiera

### **Gabriele Borgnino**

Office Manager Engel & Völkers Milano Porta Romana

**D. Qual è il trend della domanda nel II semestre 2020? In che misura l'emergenza Covid ha impattato sul mercato del pregio?**

R. Sorbara:

*Gli effetti della pandemia globale hanno inevitabilmente impattato sul mercato milanese sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo. A fronte di un fisiologico calo delle compravendite, si è innescato un profondo cambiamento, anche culturale, nella selezione delle caratteristiche ritenute essenziali di una nuova abitazione.*

*Il nuovo trend della domanda abbraccia il comfort abitativo, la sostenibilità, il verde e gli spazi aperti fruibili quotidianamente dalla famiglia, concetti già apprezzati in epoca pre-pandemia, ma non sufficienti a spingere gli acquirenti a derogare a caratteristiche come location centrali e spostamenti walking distance. Oggi, invece, questi elementi si rivelano spesso talmente imprescindibili da risultare, con crescente frequenza, determinanti nella ricerca e nella selezione di una nuova abitazione, anche a discapito della location.*

*Da ciò hanno tratto grande beneficio gli immobili in grado di rispondere concretamente alle nuove necessità dell'abitare, ovvero quelli inseriti in contesti condominiali dotati di aree a verde e adeguati spazi comuni, soluzioni indipendenti in villa con giardino e abitazioni con terrazze. Allo stesso modo sono state rivalutate alcune zone alle porte del centro caratterizzate proprio dalla presenza di queste tipologie di immobili, difficilmente reperibili in pieno centro, con effetto positivo sui valori di scambio e sui tempi di*

*assorbimento medi.*

*La domanda appare sempre più qualificata e attenta, ben riconsolidata e rasserenata dopo un primo semestre di incertezze. Il comparto con maggiori difficoltà rimane quello degli acquisti per investimento che ha subito un notevole rallentamento a causa di una domanda di locazione scarsa. La ripresa degli investimenti deve attendere la ripartenza delle attività sulle quali si è sempre basata la robusta e crescente domanda di locazione, ovvero business, studio, eventi e turismo. È stato dunque un secondo semestre caratterizzato da una domanda comprensibilmente più incentrata sulle necessità delle famiglie rispetto a quelle business e di investimento.*

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

R. Magni:

*Se il primo semestre ci vedeva nel pieno dell'emergenza a fare i conti con lo shock di un presente divenuto passato e ci lasciava tanti interrogativi, la seconda parte dell'anno ci consegna cicatrici meno profonde, ma anche la consapevolezza che i tempi di guarigione saranno più lunghi di quanto avremmo voluto prevedere. Il concetto di casa è cambiato profondamente: da satellite del luogo di lavoro a luogo in cui lavorare e vivere soli o con la famiglia anche per lunghi periodi. Un cambiamento radicale spinto dal lockdown e dal lavoro da remoto che ha come effetto più evidente la rottura del link che legava la necessità di avere la minima distanza possibile tra casa e lavoro.*

*Nel mercato della locazione, i piccoli nuclei familiari e i giovani lavoratori che avevano sacrificato spazio in funzione della necessità di vivere in centro, oggi scoprono nuove aree della prima fascia periferica che propongono un maggiore comfort abitativo. I nuclei familiari più grandi e i profili dirigenziali stanno addirittura varcando i confini della città stabilizzandosi in aree più verdi o sui laghi.*

*Le incognite sulla stabilità del lavoro e sul mantenimento del tenore di vita stanno influenzando le famiglie più giovani e i redditi più volatili, frenando il desiderio*

*d'acquisto e impattando significativamente su numeri e tempi di vendita delle abitazioni più piccole, introvabili prima della pandemia. Chi ha maggiori sicurezze esprime una domanda di sostituzione per un'abitazione che offra maggiori spazi, luminosità e che abbia pertinenze esterne come terrazzi o giardini. Anche la clientela più esigente guarda verso zone più esterne, come ad esempio, la fascia che va da Città Studi verso Porta Vittoria ad est, e San Siro e QT8 ad ovest o la zona alta di Corso Sempione nelle direttrici verso il Portello e Mac Mahon.*

*Sono nuovo oggetto di interesse anche le aree periferiche interessate da nuovi sviluppi residenziali che favoriscono la creazione di una socialità più ristretta con la creazione di community e ben collegate al centro città, quali Porta Nuova verso Isola e Maggiolina, la zona del Portello e i poli attorno alla Fondazione Prada e Porta Vittoria; oltre agli ambiziosi sviluppi di Rho, Santa Giulia e Bisceglie che rappresentano una proposta di qualità del vivere molto innovativa e saranno gli osservati speciali del prossimo futuro.*

#### **D. Quali sono le vostre previsioni per la prima parte del 2021?**

R. Borgnino:

*Riteniamo che la prima parte del prossimo anno non si discosterà molto dagli ultimi mesi del 2020. Le compravendite, dopo il calo subito soprattutto nel primo semestre 2020, dovrebbero stabilizzarsi per quanto riguarda i volumi. Anche i valori non dovrebbero subire grossi scossoni e anzi, paradossalmente, alcune tipologie potrebbero veder addirittura aumentare le proprie quotazioni grazie a caratteristiche quali giardini o terrazzi, sempre più richiesti nel mercato post lockdown, ma anche sempre più difficilmente reperibili. Abbiamo infatti notato che con l'aumento delle ore trascorse all'interno dell'abitazione principale è parallelamente aumentato il desiderio di disporre di uno sfogo esterno, condizione che ha caratterizzato in maniera decisa la domanda di sostituzione della prima casa. Per quanto riguarda le locazioni molto dipenderà anche dalle decisioni del governo in merito alla didattica e alla fieristica, da sempre due dei maggiori driver della domanda della locazione nella città meneghina. Anche le Olimpiadi invernali del 2026 che sembravano dietro l'angolo e per le quali gli investitori stavano iniziando a fare acquisti, dopo l'anno appena trascorso appaiono decisamente lontane. L'eventuale proseguire*

*della situazione attuale non potrà che portare a una contrazione dei canoni di locazione.*

#### **D.: Il mercato degli investimenti residenziali alla luce dell'attuale pandemia**

R. Magaglio:

*La residenza come investimento era già prima della pandemia una asset class cui molti investitori istituzionali guardavano con interesse specie nelle forme dello student housing e del senior-living. I piccoli investitori privati guardavano invece a piccole unità da mettere a reddito grazie a un mercato della locazione a breve e a lungo termine con una domanda strutturalmente più forte dell'offerta ormai da Expo 2015.*

*La pandemia ha un po' sparigliato le carte e un po' accelerato i trend in corso; nel caso specifico abbiamo osservato un aumento dell'interesse istituzionale verso la residenza, non solo nelle forme viste prima ma anche nella forma più tradizionale dello sviluppo residenziale per rivendita e per locazione residenziale.*

*La residenza (e la logistica) è infatti l'asset class che emerge dalla pandemia in corso come privilegiata: la casa, unico ambiente realmente vissuto durante l'epidemia di Covid-19, si è impadronita anche degli interessi degli investitori grazie alla grande domanda di casa sostenuta da bassi tassi di interessi, dalla resilienza dei prezzi e dal desiderio della domanda di usufruire di spazi più grandi. Inoltre l'investimento immobiliare garantisce rendimenti interessanti se comparati a quelli finanziari e gli investitori vi si rivolgono alla ricerca di un pick up nel piatto panorama finanziario.*

*La residenza esce dalla tempesta del Covid-19 rafforzata anche dai dubbi che la stessa ha gettato sulle asset class tradizionali quali uffici e retail, oggetto di un ripensamento globale da cui usciranno trasformate. In Italia l'investimento istituzionale in residenza è sempre stato marginale, specie se confrontato con le dimensioni del mercato in Germania, a causa delle note problematiche normative riguardo al tema della morosità e degli sfratti; tuttavia è nostra convinzione che con un'adeguata selezione dei conduttori e focalizzandosi sul mercato residenziale premium sia possibile bypassare il problema nell'attesa di una soluzione legislativa. L'investimento residenziale istituzionale favorisce l'unicità della proprietà dei condomini e ne favorisce l'upgrade energetico e tecnologico a beneficio di tutta la comunità, upgrade*

*che risulta più difficile con proprietà frazionate.*

*A fronte di un mercato della locazione in difficoltà per eccesso di offerta, la domanda dei piccoli investitori si concentra sull'uso proprio, come investimento difensivo, piuttosto che sull'uso locativo; inoltre la grande volatilità sui mercati mobiliari ha fatto riscoprire l'immobiliare milanese come investimento sicuro al riparo dai rollercoaster dei mercati finanziari in attesa di un new normal ancora tutto da scoprire.*

**D.: Mercato delle locazioni: quali sono le nuove tendenze?**

R: Mojžíšová

*L'andamento del mercato delle locazioni a Milano da Expo 2015 fino alla pandemia è stato molto positivo con una continua e crescente domanda che ha portato all'aumento dei canoni di locazione. La gran parte delle richieste erano dirette a immobili di piccole/medie dimensioni vicino al luogo di lavoro e ben serviti dal trasporto pubblico, secondo uno stile di vita che concepiva la casa come un luogo solo per dormire.*

*Il Covid19 si è abbattuto come un tornado su questo*

*trend positivo capovolgendo tutte le prospettive positive del settore e colpendo in particolare il segmento degli affitti brevi. Il risultato è che oltre il 90% degli appartamenti immessi sul mercato con questa formula ora sono vuoti e vengono riposizionati sul mercato tradizionale, ingolfando anche quest'ultimo che soffre la mancanza di "mobilità aziendale". Il passaggio repentino da un eccesso di domanda a un eccesso di offerta genera sconti e calo dei canoni, soprattutto nei piccoli appartamenti, monolocali e bilocali.*

*Al tempo stesso i conduttori si trasformano in acquirenti e, se non bancabili, richiedono comunque un'abitazione più ampia e confortevole. La domanda attuale è pertanto sostanzialmente di sostituzione. Le caratteristiche degli immobili richiesti sono la presenza di spazi vivibili e luminosi, e di spazi esterni o zone verdi, connessioni a banda larga e spese condominiali basse. La vicinanza al luogo di lavoro non è più il driver principale, in conseguenza del diffondersi dello smart working, che cede il passo al comfort abitativo, trend già presente e premiante nel mercato locativo, e che ora è diventato un "must have".*



# Il mercato residenziale di pregio a Roma



**2.808.293**

Popolazione  
1 Gen 2020



**-16,3%**

Compravendite YTD Q3 2020  
(var. % su YTD Q3 2019)



**3,5 - 4,9 EUR K/m<sup>2</sup>**

Nuove/ristrutturate, prezzo  
prime medio H2 2020



**140 - 290 EUR m<sup>2</sup>/Y**

Nuove/ristrutturate, canone  
prime medio H2 2020



**11.000 EUR K/m<sup>2</sup>**

Nuove/ristrutturate, centro città  
prezzo massimo H2 2020

Fonte: Istat, Agenzia delle Entrate e Engel & Völkers

## Congiuntura e outlook

Dopo sei anni di crescita delle compravendite, il 2020 ha subito una forte battuta di arresto con i primi tre trimestri che hanno segnato -16%, che si ipotizza verrà confermato anche per il consuntivo annuo. Il calo tendenziale è diminuito nel terzo trimestre assestandosi su -9,5%.

Con riferimento al mercato del pregio, il mercato romano ha tuttavia sostanzialmente tenuto, con lievi cali dei prezzi e termini di negoziazione leggermente più favorevoli per gli acquirenti determinati a perfezionare l'acquisto.

Un dato positivo che ha contraddistinto la seconda parte dell'anno è stato un ritorno dell'interesse verso immobili di pregio in zone centrali e storiche. Il mercato del Centro Storico si è infatti confermato dinamico anche in periodo Covid, con una domanda che si è fatta più esigente e determinata e un'offerta che per contro si è mostrata più disponibile alla negoziazione. Le quotazioni medie risultano sostanzialmente invariate rispetto ai primi mesi del 2020, con tempi medi di vendita stazionari. Chi acquista nel Centro storico raramente si avvale del finanziamento, ma anche sul fronte del credito non si segnalano difficoltà di erogazione. L'emergenza sanitaria ha determinato però

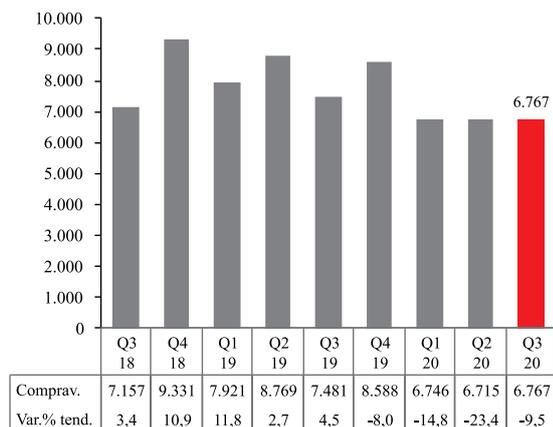
una battuta di arresto della domanda per investimento, che in questa area della città era spesso focalizzata sulla realizzazione di B&B ed affittacamere. La domanda da parte degli acquirenti esteri, in particolare francesi e anglosassoni, è rimasta sui buoni livelli dello scorso semestre, con la conferma di maggior interesse verso immobili di pregio, con spazi esterni, nelle zone centrali di prestigio (Pigna, Esquilino, Trastevere, Monti).

Nelle aree esterne al Centro Storico rimane sostanzialmente assente la domanda estera. Nella zona Prati-Vaticano, 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.

Nella zona Nord, diversi contratti sono stati finalizzati tra luglio e ottobre, a valle del primo lockdown. In seguito si è verificato un raffreddamento della domanda, sebbene le trattative che sono andate a buon fine siano state perfezionate in tempi rapidi. Il mercato si è mostrato vivace soprattutto in zona Talenti.

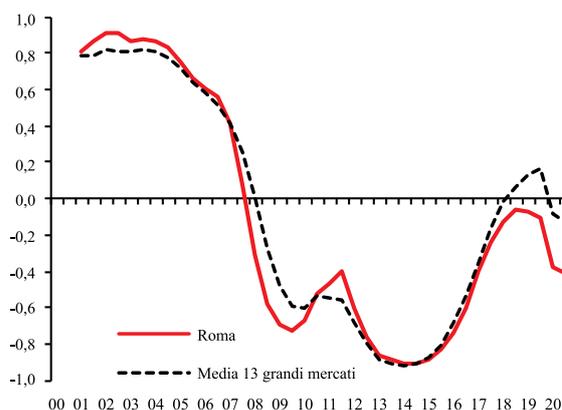
Nella Zona Est, all'inizio del secondo semestre 2020, il mercato immobiliare ha riscontrato una buona vivacità, evidenziando una leggera crescita delle compravendite soprattutto di prima casa. L'interesse maggiore è per gli immobili che hanno importanti spazi esterni (terrazzo/giardino), da ristrutturare e con metrature che oscillano tra 80-130 mq. Si riscontra un rinnovato interesse per

Roma  
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Roma - Indice di performance (H2)



Fonte: Nomisma, Indice di performance residenziale

## Recap: offerta e domanda per zona nel mercato di Roma nel H2 2020

<b>Centro Storico e Prati - Vaticano</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta e domanda stabili. In calo il numero di contratti.
	<b>Locazione</b>	Domanda e numero di contratti stazionari. Offerta in aumento in Centro Storico.
<b>Zona Nord</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta, domanda e numero di contratti nel complesso stazionari. Si segnalano domanda e compravendite in crescita nelle zone Vigna Clara e Cassia.
	<b>Locazione</b>	Offerta stazionaria e domanda in aumento in tutte le zone, con l'eccezione dei Parioli dove rimane stabile. Aumentano i contratti nelle zone Balduina, Trionfale, Vigna Clara e Flaminio.
<b>Zona Est</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta, domanda e numero di contratti stazionari in tutte le zone. Fa eccezione la zona Aurelio dove il calo della domanda fa diminuire il numero dei contratti.
	<b>Locazione</b>	Domanda in aumento in Monteverde, Gianicolense e Colli Portuensi, dove crescono i contratti. Stabile in Aurelio. Offerta stazionaria.
<b>Zona Sud</b>	<b>Compravendita</b>	Offerta, domanda e numero di compravendite sostanzialmente stazionarie. Cresce la domanda per San Giovanni/Appio Latino.
	<b>Locazione</b>	Domanda e offerta stazionarie, con l'eccezione di Ostiense/San Paolo, Garbatella, EUR e Torrino dove domanda e contratti sono in aumento.

le soluzioni indipendenti. La zona più appetibile e apprezzata resta Monteverde Nuovo, ma si registra un progressivo incremento dei contratti in zona Portuense. Nella Zona Sud, dopo che nel periodo estivo la domanda di acquisto si era mostrata intensa e i prezzi stabili, nel secondo trimestre si è assistito ad un generale ribasso dei prezzi. Si riscontra un rallentamento della domanda in zone mature e più centrali a favore di aree semiperiferiche ben connesse e meno costose. La vicinanza alle aree verdi e le soluzioni indipendenti o semi-indipendenti sembrano riscontrare un rinnovato interesse sia in fascia media che medio-alta. Garbatella e San Paolo continuano ad essere molto ricercate, ma anche le zone nei pressi del Parco di Tor Marancia e del Parco Scott, come Montagnola o Ardeatino, stanno destando un interesse crescente. Nell'anno del Covid è fermo l'acquisto a scopo investimento, prima presente nell'area nelle vicinanze dei poli universitari di Roma Tre e Garbatella. La zona di Appia Antica, dove sono molte le proprietà esclusive di grandi metrature, con presenza di piscina, e ampio contesto verde privato, attrae una domanda di lusso, mentre per contro, sulla zona di Quadraro, pur considerata molto periferica, si sta concentrando un forte interesse di giovani e giovani famiglie visto i prezzi anche più accessibili.

Sul fronte della locazione, la domanda si è mostrata altalenante e direttamente correlata alle prospettive legate alle riaperture e alle restrizioni delle attività. Con riferimento ai desiderata, si confermano anche in questo comparto le preferenze manifestate dopo il primo lockdown rispetto ad abitazioni più ampie con stanze da adibire ad ufficio per lavoro da casa, spazi aperti (giardini, terrazzi), spazi moderni e funzionali. La domanda tende a spostarsi sulle zone semicentrali

che offrono metrature più ampie e spazi aperti, tra cui Balduina, Vigna Clara, Fleming, Gianicolense.

Dal lato dei proprietari, si segnala una re-immissione degli immobili prima destinati ad affitti short-term sul mercato residenziale tradizionale. La domanda estera rimane ancora pressoché inesistente.

### Outlook H1 2021

L'outlook per il primo semestre 2021 traccia trend omogenei per i due comparti di compravendita e locazione, improntati a stabilità rispetto al secondo semestre 2020.

Il mercato della compravendita e della locazioni sarà interessato verosimilmente dalla domanda costante delle famiglie per esigenze legata alla prima casa o alla sostituzione. Per una piena ripresa del mercato delle locazioni soprattutto in Centro Storico sarà tuttavia necessario attendere il ritorno del turismo internazionale e, in tutta l'area metropolitana, la piena riapertura degli eventi e delle Università. Nella Zona Sud in particolare potrebbe verificarsi un lieve incremento dei canoni, mentre prezzi e contratti sono previsti in lieve calo.

### Roma - previsioni sui contratti per i prossimi 6 mesi (trend)

Macroaree	Compravendita	Locazione
Centro Storico e Prati-Vaticano	→	→
Zona Nord	→	→
Zona Est	→	→
Zona Sud	→	→↗

Fonte: Engel & Völkers

## Centro Storico e Prati-Vaticano

In Centro Storico il range dei prezzi medi è fisiologicamente 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 sono sostanzialmente stabili rispetto al semestre precedente e si collocano tra l'8% e il 10% a seconda dello stato e delle caratteristiche dell'immobile.

I tempi di vendita sono compresi in un range che va da 6 a 12 mesi.

Nella zona Prati-Vaticano il range dei prezzi medi varia sensibilmente, tra 4.200 e 7.000 euro, stabile su base semestrale. I tempi medi di vendita si assestano su circa 8 mesi, con sconti medi sul prezzo richiesto in linea con il resto del mercato (7-11%).

I canoni per le residenze nuove e ristrutturate al nuovo calano in Centro Storico (145-385 euro/mq/anno), mentre segnano un incremento nella zona Prati-Vaticano (150-230 euro/mq/anno).

## Roma: Centro storico (Rioni) e Prati - Vaticano - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni ristrutturate		2020 H1		2020 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	6.000	11.000	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	3.000	5.000	↘
Esquilino	Portuense					

Abitazioni da ristrutturare		2020 H1		2020 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	4.000	7.000	4.000	7.000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba	4.500	6.500	4.500	6.500	→
Monteverde	Monti					
Castro Pretorio	Testaccio	3.000	4.000	3.000	5.000	↗
Esquilino	Portuense					

Fonte: Engel & Völkers

## Roma: Prati - Vaticano - Prezzi medi (euro/mq)

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo</b>	4.200	7.000	4.200	7.000	→
<b>Abitazioni da ristrutturare</b>	3.800	5.300	3.800	5.300	→

Fonte: Engel & Völkers

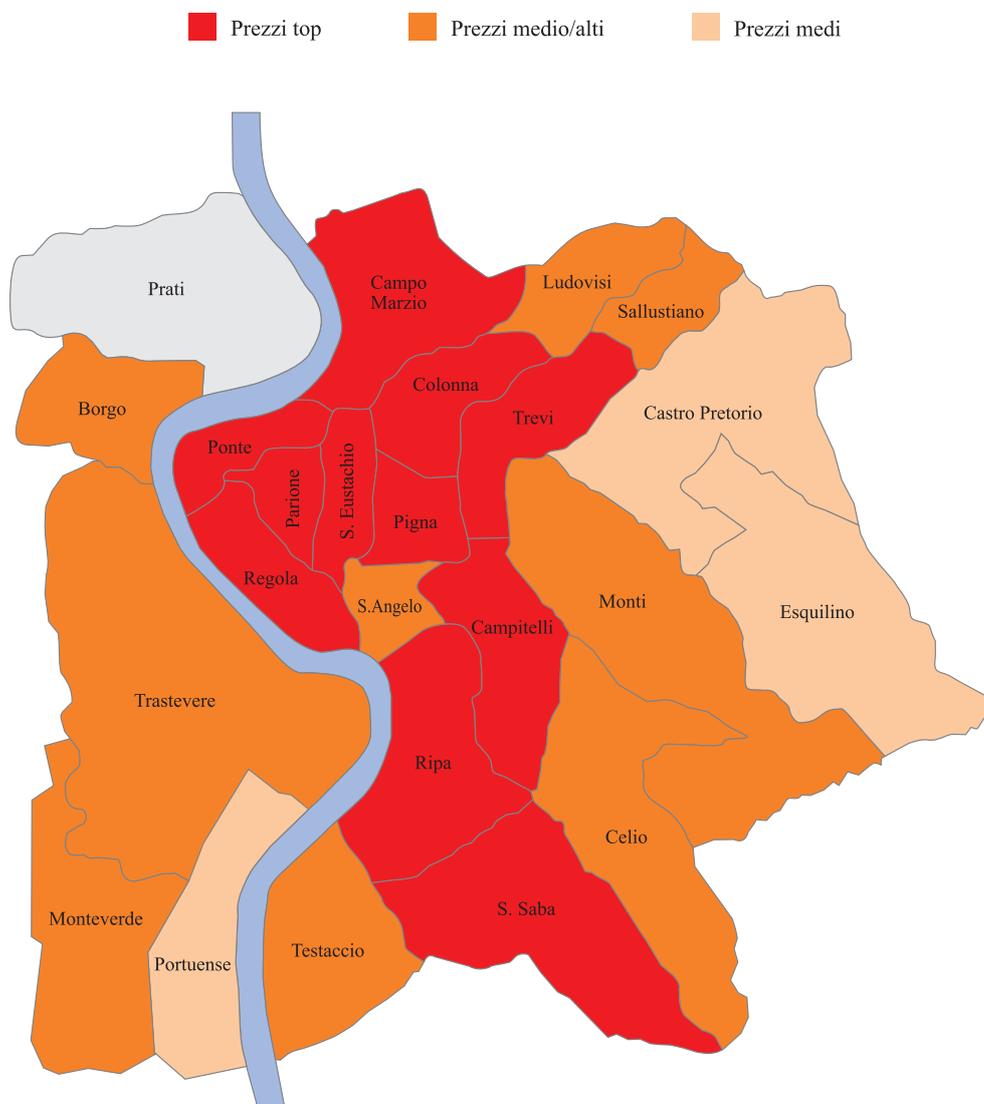
### Roma: Centro Storico - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	150	400	145	385	↘

### Roma: Prati - Vaticano - Canoni medi (euro/mq/anno)

	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	145	225	150	230	↗

### Roma - Centro Storico e Prati-Vaticano: Livello dei prezzi immobiliari, H2 2020





## Zona Nord

Le quotazioni medie sono stabili su base semestrale in tutti i quartieri dell'area, con prezzi medi che variano da 3.000 a 5.000 euro al mq. Quotazioni più elevate sono presenti nelle zone Parioli e Trieste/Salario con prezzi prime medi pari a 7.000 e 6.000 euro/mq rispettivamente.

Lo sconto medio è compreso tra 7%-11% rispetto al prezzo richiesto. Il tempi medi di vendita sono assestati intorno a 6-10 mesi. Tra le zone più richieste si segnalano Balduina e Talenti.

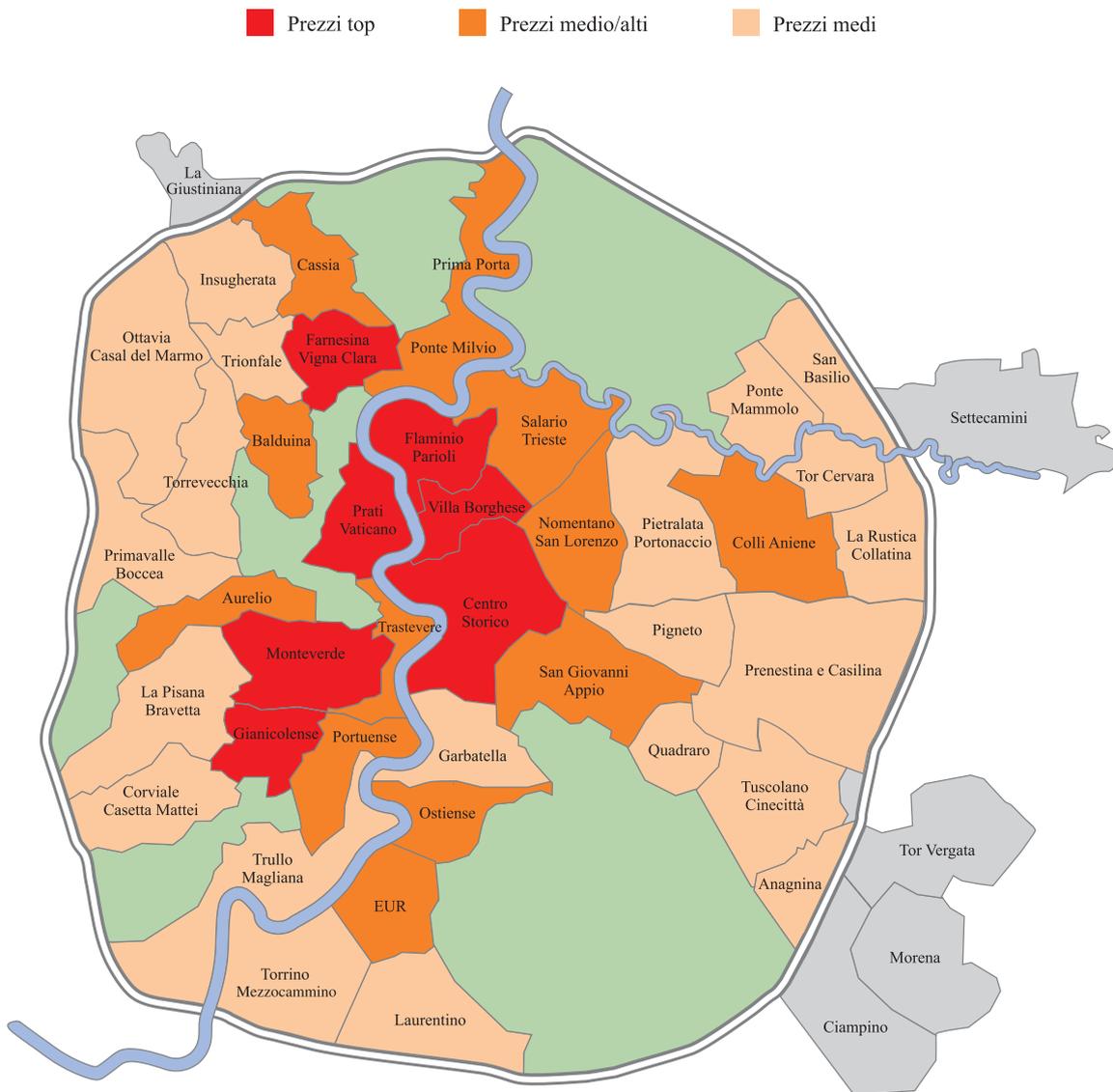
Flettono i canoni medi, compresi nel range 140-265 euro/mq/anno per le abitazioni nuove o ristrutturate.

### Roma: Zona Nord - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove / ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4.200	7.200	4.200	7.200	→
Trieste / Salario	3.800	6.200	3.800	6.200	→
Flaminio	3.200	4.100	3.200	4.100	→
Talenti / Monte Sacro	2.800	3.300	2.800	3.300	→
Nomentano / Città Giardino	3.000	3.600	3.000	3.600	→
Balduina	2.900	3.700	2.900	3.700	→
Trionfale	2.800	3.100	2.800	3.100	→
Vigna Clara	3.400	4.500	3.400	4.500	→
Fleming	3.200	3.800	3.200	3.800	→
Cassia	3.000	3.500	3.000	3.500	→

Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3.200	5.200	3.300	5.200	→
Trieste / Salario	3.000	4.800	3.000	4.800	→
Flaminio	4.000	5.000	4.000	5.000	→
Talenti / Monte Sacro	2.400	3.000	2.400	3.000	→
Nomentano / Città Giardino	2.600	3.400	2.600	3.400	→
Balduina	2.200	3.100	2.200	3.100	→
Trionfale	2.100	3.000	2.100	3.000	→
Vigna Clara	3.000	3.500	3.000	3.500	→
Fleming	3.200	3.800	3.200	3.800	→
Cassia	2.800	3.400	2.800	3.400	→

## Roma - Livello dei prezzi immobiliari, H2 2020



Fonte: Engel & Völkers





## Zona Est

I prezzi medi registrano su base semestrale una sostanziale stazionarietà, con l'eccezione della zona Aurelio, dove sono in calo. I valori di compravendita sono compresi nel range 3.500-4.000 euro/mq per gli alloggi ristrutturati al nuovo e nel range 2.900-3.500 per quelli da ristrutturare.

Lo sconto medio è compreso tra 7%-11% in tutta la zona, con picchi di oltre il 20% per alcune tipologie di immobili. Il tempi medi di vendita vanno da 4-5 mesi in Monteverde e Gianicolense a 8 mesi in Aurelio.

Crescono nel complesso i canoni medi di locazione per le abitazioni nuove o ristrutturate (147-309 euro/mq/anno).

### Roma: Zona Est - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove / ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Monteverde	3.600	4.000	3.600	4.000	→
Gianicolense	2.900	3.900	2.900	3.900	→
Aurelio	2.800	3.200	2.700	3.100	↘
Colli Portuensi	3.600	4.200	3.600	4.200	→

Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Monteverde	3.100	3.500	3.100	3.500	→
Gianicolense	2.500	3.100	2.500	3.100	→
Aurelio	2.400	2.700	2.300	2.600	↘
Colli Portuensi	2.900	3.500	2.900	3.500	→

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

Abitazioni nuove / ristrutturate	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove / ristrutturate	145	285	145	310	↗

Fonte: Engel & Völkers



## Zona Sud

I prezzi medi delle abitazioni nuove/ristrutturate al nuovo restano sostanzialmente stabili rispetto al semestre precedente. Le quotazioni medie vanno da 2.200 a 4.800 euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 2.000 a 4.300 euro/mq per quelli da ristrutturare. Lo

sconto medio è compreso tra 7%-15% rispetto al prezzo richiesto. Il tempi medi di vendita sono assestati intorno a 6-9 mesi. Tra le zone più richieste si segnalano Torrino, Mostacciano, Mezzocammino ed Eur Centro.

In aumento il livello medio dei canoni, con i valori degli immobili nuovi o ristrutturati compresi tra 115-235 euro/mq/anno.

### Roma: Zona Sud - Prezzi medi (euro/mq)

Abitazioni nuove / ristrutturate al nuovo	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Ardeatino/Montagnola	3.000	4.300	3.000	4.300	→
EUR	3.500	4.500	3.500	4.500	→
Torrino	3.300	4.300	3.300	4.300	→
Laurentino	2.200	3.300	2.200	3.100	↘
San Giovanni/Appio Latino	3.500	4.700	3.900	4.800	↗

Abitazioni da ristrutturare	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Ardeatino/Montagnola	2.200	3.800	2.200	3.800	→
EUR	3.100	4.300	3.100	4.300	→
Torrino	3.000	3.800	3.000	3.800	→
Laurentino	2.000	2.850	2.000	2.850	→
San Giovanni/Appio Latino	2.900	3.400	2.900	3.500	↗

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

Abitazioni nuove / ristrutturate	2020 H1		2020 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove / ristrutturate	102	240	115	235	↗

## Roma - Esempi di contratti conclusi da Engel & Völkers nel II 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
Flaminio	Via Pinturicchio	4.500	4.200	4,5%	4	66	Discreta	Da ristrutturare
Camilluccia	Via della Camilluccia	3.500	3.400	2,5%	1,5	199	Buona	Da ristrutturare
Trastevere	Via Titta Scarpetta	9.900	8.300	15,7%	7	90	Ottima	Ristrutturato
Montagnola	Via Benedetto Croce	4.045	3.630	10,3%	3	135	Buona	Ristrutturato
Trieste / Salario	Via Aterno	5.680	5.180	-8,8%	8	280	Ottima	Da ristrutturare
Baldo degli Ubaldi	Via Vitelli	3.000	2.800	-7,1%	8	200	Discreta	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
EUR	Viale Pasteur	234	200	-9,1%	0	60	Buona	Ristrutturato

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 II semestre 2020? In che misura l'emergenza Covid ha impattato sul mercato del pregio?**

*A bilancio concluso il secondo semestre ci ha sorpreso favorevolmente, superando le aspettative e le previsioni fatte a suo tempo, nel periodo precedente alla pausa estiva.*

*Il mese di luglio ha confermato la tendenza di crescita iniziata alla fine del primo lockdown, confermando l'interesse e la marcata volontà di cambiamento da parte dei clienti acquirenti. Dopo la pausa estiva, caratterizzata da una necessità di libertà di movimento e da una successiva preoccupazione per via dell'aumento dei contagi, il mercato ha di nuovo reagito positivamente e il numero di transazioni nel mercato di pregio è stato particolarmente sostenuto da ottobre a dicembre 2020.*

*Questo trend ha sottolineato l'esigenza di un cambiamento nel concepire la prima casa seguendo le esigenze scaturite dalle nuove necessità emerse: più spazio a disposizione, per un nuovo modo di abitare la propria casa coniugando confort, spazi dedicati al lavoro e aree esterne vivibili. Spesso le soluzioni indipendenti sono state la scelta di molti.*

*Le aree semicentrali sono state oggetto di maggior interesse, ma anche le zone di pregio hanno visto un crescente interesse, superiore alla prima parte dell'anno. Si sono verificati inoltre molti casi di acquisto per investimento, spesso per esigenze familiari e non necessariamente ai fini di reddito.*

*Per quanto riguarda l'aspetto prezzo non abbiamo riscontrato nel secondo semestre tendenze di calo dei prezzi in modo significativo e generalizzato, sebbene sia aumentato il margine di negoziazione in casi dettati da esigenze personali o da immobili privi di tutti i requisiti abitativi attuali. Destano sempre più interesse le opportunità di investimento sulla nuda proprietà.*

*L'anno 2020 pur essendo pieno di sorprese e di sfide si è concluso con risultati positivi sulla base del numero di transazioni, al di sopra delle previsioni fatte a inizio della pandemia Covid-19, decisamente meno ottimistiche.*

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

*La domanda interna per il settore residenziale nel secondo semestre 2020 non si è fermata, anzi, ha dato segnali di continuità e ha confermato la volontà da parte di molti clienti di cambiamento per meglio adattarsi alle nuove necessità abitative.*

*La maggior parte delle transazioni si sono verificate nell'area metropolitana di Roma, ma non sono mancati segnali di interesse verso la seconda casa o verso abitazioni situate in aree più periferiche ma con facile accesso al centro della città. Non si può affermare che si sia verificato un vero cambiamento della mappa abitativa nella città di Roma, poiché le complessità nella gestione dei vari servizi ai cittadini, il rallentamento di alcune opere e il mancato investimento strutturale e mirato, in prospettiva, non hanno evidenziato agli occhi della gente comune un'area di interesse e di particolare interesse per un sicuro investimento futuro. Detto questo si è confermato il trend di acquisto nelle aree semicentrali e ben collegate, anche in alternativa alle aree più centrali ma con un rapporto prezzo/mq inferiore. Un dato positivo che ha contraddistinto la seconda parte dell'anno è stato un ritorno dell'interesse verso immobili di pregio in zone centrali, storiche e tradizionalmente più costose. L'assenza e la difficoltà di trovare soluzioni con spazi esterni in questi contesti ha rallentato la domanda nella prima parte dell'anno ma in molti casi l'importanza, la posizione e il prestigio dell'immobile rimangono aspetti vincenti poiché in grado di garantire un buon ritorno dell'investimento in prospettiva.*

*In ogni caso la scelta da parte degli acquirenti è stata guidata da un'esigenza di più spazio interno a disposizione, spazi esterni, vicinanza parchi/aree verdi e facili collegamenti verso le zone centrali o lavorative.*

#### **D. Quali sono le vostre previsioni per la prima parte del 2021?**

*Come sopra indicato l'anno scorso si è concluso con un risultato complessivo superiore a quello previsto a marzo 2020, in occasione dell'aggravamento della situazione epidemiologica e sanitaria in Italia.*

*Nel nostro caso, oltre ad una organizzazione efficace dell'azienda e una capacità di adeguamento dell'intera struttura, grande merito va dato alla lungimiranza del Gruppo Engel & Völkers che fin dalla sua nascita ha sempre investito in soluzioni, tecnologia e servizi al fine di consentire lo svolgimento di questa attività in modo dinamico, orientato al cliente e all'avanguardia tecnologica, spesso anticipando le tendenze.*

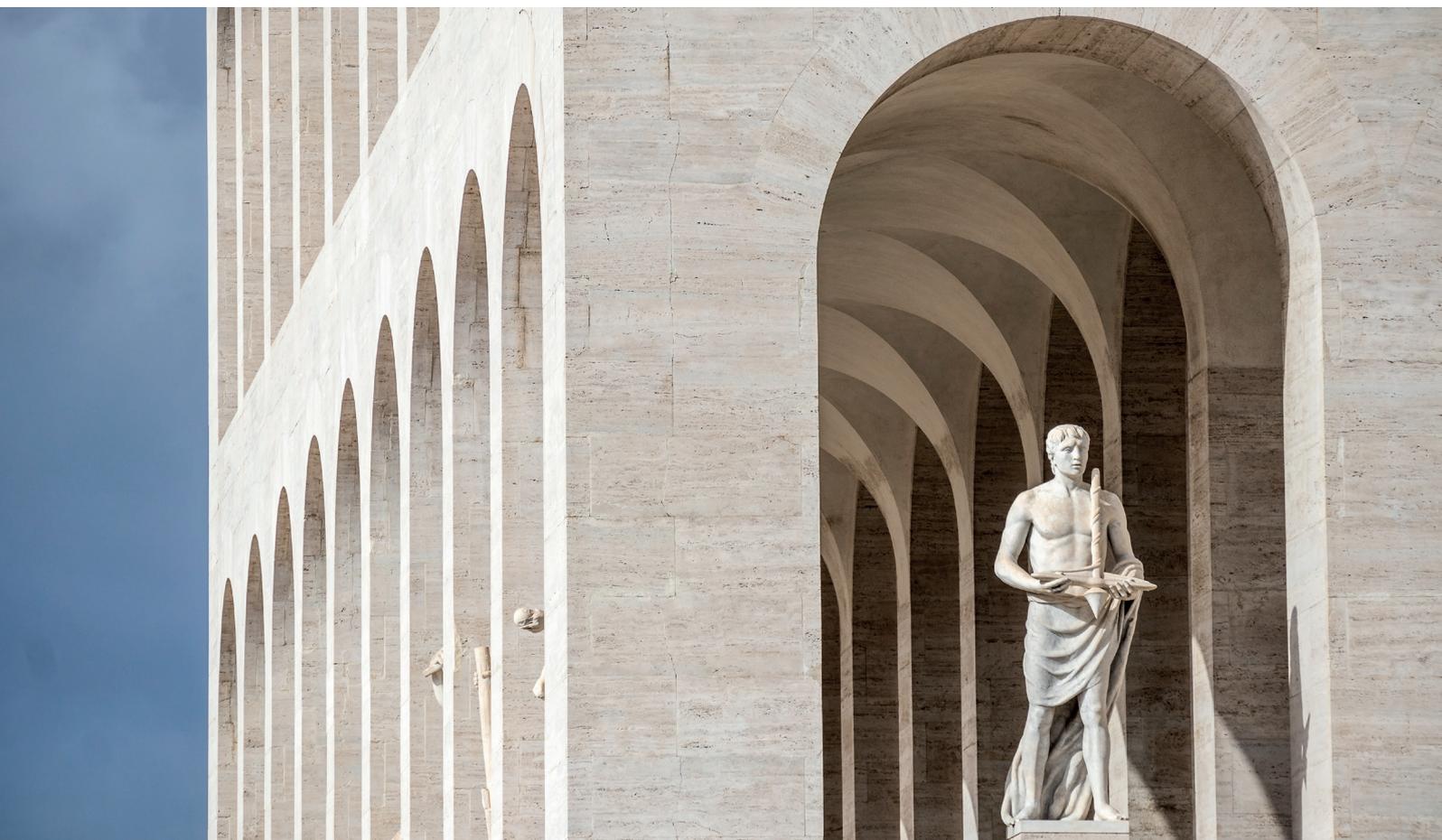
*Risulta oggi particolarmente complesso una previsione per il prossimo anno, in quanto molto dipenderà da importanti variabili in fase di evoluzione come la situazione macroeconomica, quella occupazionale e quella sanitaria che potranno avere un impatto reale e psicologico nel momento di compiere scelte importanti come l'acquisto o la sostituzione della propria casa.*

*Il gruppo Engel & Völkers e il Market Center di*

*Roma in particolare, sono però fortemente impegnati nell'investimento sulla crescita strutturale dell'azienda attraverso l'incremento delle risorse, del volume di business e dell'ampliamento delle quote di mercato. Crediamo che si consoliderà ulteriormente l'interesse verso l'asset immobiliare e la necessità di evoluzione nel modo di vivere la propria casa.*

*Il Decreto Rilancio e le detrazioni fiscali al 110% fanno intravedere importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare con impatti positivi che si verificheranno maggiormente nel 2021.*

*Crediamo infine di essere tutti di fronte ad un cambiamento che consoliderà, anche a fine pandemia, un trend legato alle nuove esigenze abitative che guideranno le scelte sui nuovi acquisti come: dimensioni più ampie, possibilità di gestire gli spazi in modo multifunzionale, presenza di spazi esterni, consolidamento dello smart working, aree verdi e facili collegamenti con le zone centrali della città. Senza dubbio, al di fuori di questo quadro generalizzato, gli immobili di pregio situati nelle zone centrali continueranno a segnare il ritorno di investimenti e dell'interesse da parte dei clienti interni ed esteri.*





## Il mercato di Milano e Roma in sintesi

---

Il mercato di pregio di Milano e Roma ha sperimentato nella seconda parte dell'anno un calo tendenziale del numero di transazioni meno significativo rispetto al primo semestre. Se da una parte il terzo trimestre, gravato da minori limitazioni alla circolazione, ha visto il concretizzarsi di operazioni comprese nei mesi del lockdown primaverile, dall'altra la parziale ripresa è imputabile alla riconfigurazione della domanda delle famiglie, sia di acquisto che di locazione, verso immobili di dimensioni mediamente più ampie e localizzati in zone più vivibili e meno centrali.

Rimane per contro molto penalizzato il mercato dei piccoli immobili, travolto dall'assenza della domanda di locazione a causa della sospensione di attività quali il turismo, la didattica e gli eventi business ed entertainment, e di conseguenza meno interessante anche per l'investimento.

A Milano, di nuovo investita pesantemente dalla pandemia, il mercato della locazione è passato dall'eccesso di domanda degli anni recenti ad un eccesso di offerta. A fronte del calo dei canoni, tengono, o flettono in misura contenuta, le quotazioni di vendita con margini di negoziazione medi che restano comunque contenuti. La domanda ha invertito le priorità, guardando

alla qualità e al comfort dell'immobile prima che alla location. Si sono così generate nuove aree di interesse in tutte le zone semicentrali e periferiche.

A Roma, che ha registrato una migliore tenuta del mercato nel complesso, la domanda di pregio ha mostrato un rinnovato interesse per il Centro Storico, indebolitosi nel primo semestre, ha consolidato la preferenza per le zone semicentrali più vivibili, e allo stesso tempo ha assistito ad una nuova domanda verso zone di più recente costruzione, che garantiscono una migliore qualità dell'immobile. Il mercato della locazione long-term sconta canoni in calo, a causa sia di un'ingente quota di offerta non adeguata alle esigenze della domanda, sia dell'immissione degli immobili prima destinati agli affitti brevi.

L'outlook di Engel & Völkers per il primo semestre 2021 delinea un mercato di pregio attendista, con trend differenti per compravendita e locazione. Il primo vede stazionarietà delle transazioni nelle zone consolidate, con domanda in crescita per nuove zone verdi e ben collegate al centro. Per contro la fiducia sulla ripresa delle locazioni rimane subordinata al controllo della pandemia e alla riapertura totale delle attività che generano domanda.