

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

28 Feb 2019

Immobiliare/1. A Milano prezzi casa al top (e cresceranno ancora)

Massimo Frontera

Milano è la città dove per una casa nuova o ristrutturata ci sono acquirenti disposti a sborsare anche 17mila euro a mq. Valori elevati anche nella Capitale dove si arriva a pagare 12mila euro a mq. Naturalmente l'abitazione in questione deve essere nuova o perfettamente ristrutturata ed - soprattutto - deve trovarsi nei quartieri più esclusivi.

Lo dice il Market Report realizzato da Engel & Völkers con Nomisma e dedicato alle due principali piazze immobiliari di Milano e Roma, con una attenzione particolare al segmento delle abitazioni di pregio (che è poi quello in cui opera l'agenzia Engel & Völkers). I valori massimi di Milano (17mila €/mq) sono stati registrati nelle vie del Quadrilatero della moda. Valori di poco inferiori anche in altri quartieri di pregio, come San Babila, Brera, Castello e Foro Bonaparte (15mila €/mq) oppure Duomo e Cordusio (13.500 €/mq). Listini elevati anche nella Capitale, con valori massimi di 12mila euro a mq per le case nei rioni più esclusivi del Centro Storico (Pigna, Campo Marzio, Colonna, Celio, Parione, Trevi). I curatori del rapporto prevedono quest'anno un diverso andamento dei listini, con ulteriori apprezzamenti a Milano (ma solo per le abitazioni nuove o ristrutturate) mentre a Roma, nel migliore dei casi le quotazioni resteranno stabili, ma più probabilmente scenderanno.

A Milano listini (e scambi) in crescita

A Milano gli acquirenti di immobili di pregio sono prevalentemente professionisti e guardano soprattutto alla vicinanza alle linee di metropolitana, alla presenza di servizi e alla presenza di arredi fissi nell'abitazione. Tra le zone emergenti, il rapporto segnala Procaccini, Gerusalemme, Muratori, Spartaco, Medaglie d'Oro ma anche gli sviluppi immobiliari della Darsena e dei Navigli. Per gli immobili di massimo pregio i tempi di vendita sono «immediati», assicura il rapporto. Quest'anno a Milano il report prevede inoltre «la conferma di una robusta domanda di locazione dovuta alla mancanza di prodotto». Un eventuale rialzo dei tassi, si legge nel report, «potrebbe influenzare il mercato» in quanto metà delle transazioni sono sostenute da un mutuo.

Nella Capitale acquirenti stranieri

Roma, il mercato degli immobili di pregio viene giudicato in crescita «con picchi nel secondo semestre 2018 nella zona dell'Eur e di San Giovanni». In leggera flessione, invece i listini nel quartiere Prati. Tra gli acquirenti si segnalano cittadini provenienti da economie in crescita (principalmente Cina, Russia e Paesi Arabi), in cerca di una seconda casa o di un investimento. «Impressionante» viene valutata la crescita della domanda (anche per investimento) nei quartieri di San Giovanni, Ostiense e San Paolo. «Le previsioni - ha spiegato Helio Cordeiro Teixeira, specialista della piazza romana di Engel & Völkers - sono di una sostanziale tenuta dei prezzi con un rischio di una flessione delle quotazioni se lo scenario economico e politico

italiano non darà segnali rassicuranti di stabilità e ripresa». Nei prossimi sei mesi, il rapporto prevede un incremento generalizzato del numero di compravendite prezzi in aumento solo nelle «ottime location in Centro storico».

Dondi (Nomisma), prezzi fermi per investitori alla finestra

«La dinamica dei prezzi immobiliari delle abitazioni - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma - riflette un adeguamento alle condizioni della domanda, che è prevalentemente di sostituzione di prime case da parte di acquirenti che hanno capacità reddituali modeste e che si indebitano; e questo si riflette appunto su una dinamica non espansiva dei prezzi, nonostante ci sia un continuo, anche se lieve, aumento delle compravendite. Di fatto manca la componente di chi compra per investimento». «Avevamo assistito a un parziale ritorno degli investimenti nella prima parte del 2018 - ricorda sempre Dondi - ma si è quasi subito raffreddato in corrispondenza delle difficoltà che sono subentrate sulle prospettive macroeconomiche, con le tensioni sui tassi di interesse e sugli spread. E questo ha di fatto rallentato un ritorno che sembrava bene avviato». Alla domanda se sui diversi trend dei valori immobiliari previsti quest'anno per Milano e Roma (in crescita a Milano e in diminuzione/stabile a Roma) influisce la qualità dell'amministrazione, Dondi risponde: «Credo che ci sia una componente di contesto che influisce in maniera rilevante sulle dinamiche immobiliari. La credibilità e l'attrattiva di un territorio sono fatte anche di scelte di riqualificazione, infrastrutturazione e di efficienza che scaturiscono dall'amministrazione e dalla sua capacità di essere credibile di fare cose utili al posizionamento della città. A cascata, questo si riflette sulle dinamiche immobiliari». «Il successo che ha avuto Milano - aggiunge l'Ad di Nomisma - è stato di posizionarsi in maniera credibile in un quadro europeo, quasi astraendosi dalla situazione del Paese. E la credibilità che Milano ha dimostrato nel portare a termine alcuni processi di riqualificazione, e comunque una maggiore efficienza del tessuto urbano, ha poi avuto un riflesso anche sulle dinamiche immobiliari».

IL MARKET REPORT RAPPORTO ENGEL & VÖLKERS - NOMISMA

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved