

# Immobiliare: la crescita stagnante pesa sulle scelte di investimento, ma il mercato di pregio continua a correre

Q.E.T.

Lo dice il Market Report Milano-Roma realizzato da Engel & Volkers, in collaborazione con Nomisma

Le difficoltà economiche dell'Italia, con una crescita nella migliore delle ipotesi stagnante, «può incidere sull'andamento del mercato immobiliare, generando malumore tra gli investitori e dunque influenzando le scelte di investimento, forse più sul mercato in generale che non per quanto riguarda gli immobili di pregio». Lo ha detto Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, a margine della presentazione del Market Report Milano/Roma realizzato da Engel & Volkers, in collaborazione con Nomisma, e relativo al primo semestre 2019. Dallo studio emerge che, il contesto globale caratterizzato dal riacutizzarsi delle tensioni commerciali e dal peggioramento delle prospettive di crescita influenza la performance dell'economia italiana e, potenzialmente del mercato immobiliare, che nel complesso sconta previsioni di prezzi e compravendite di modesta entità per il prossimo triennio.

Questo contesto, però, non sembra influenzare la buona performance del mercato di pregio a Milano e Roma. Per i prossimi 12 mesi Engel & Volkers prevede a Milano un ulteriore aumento dei contratti per le location migliori, con valori in aumento e tempi rapidi di assorbimento, mentre a Roma è atteso un trend stabile per compravendita e locazione, con un incremento della domanda di immobili a uso ricettivo nel centro storico e nelle zone ben servite dai mezzi.

Soprattutto per quanto riguarda Milano, sul trend futuro potranno incidere anche nuovi progetti legati alle Olimpiadi 2026 o a grandi riqualificazioni, come quella attesa per l'area dello stadio San Siro. «Le Olimpiadi si inseriranno in un trend già positivo. E' difficile isolare l'impatto che potranno avere sull'immobiliare, ma sicuramente sono un ulteriore segnale del fatto che la città ha grande appeal e competitività», ha detto Dondi. Per quanto riguarda lo stadio, «al di là dell'affetto, il Giuseppe Meazza è troppo vecchio. Lo stadio e il quartiere hanno bisogno di vivere anche oltre le partite, con interventi che portino servizi e generino indotto», ha detto Alberto Cogliati, direttore

commerciale Engel & Volkers Italia, sottolineando che demolire e ricostruire un nuovo San Siro «è una scelta coraggiosa, che potrebbe fare il bene della città».

### **Il focus sul mercato di pregio**

Il mercato immobiliare di pregio a Milano e Roma viaggia a un passo rapido, a prova di crisi, e le prospettive sono ugualmente positive, con una conferma se non un'accelerazione della tendenza. In alcune zone di Milano, per esempio il Quadrilatero, i prezzi toccano punte di 18.000 euro al metro quadro, a Roma si arriva ai 12.000 euro del Centro Storico. Inoltre, nel 2018 nel capoluogo lombardo le compravendite nel mattone di pregio sono salite del 3,4%, con 24.500 transazioni e un fatturato complessivo di 5,9 miliardi di euro, mentre a Roma la crescita annua è del 3,4% con 32.000 transazioni e un fatturato di 7,3 miliardi.

Il dato del primo semestre 2019 conferma il trend di crescita con un +8,5% annuo delle compravendite nel pregio a Milano e del 6,9% a Roma. «In passato si vedevano dinamiche più coerenti, Milano anticipava le tendenze e il resto del Paese poi seguiva. Ora Milano sembra avere intercettato i trend delle grandi capitali estere, ma le altre città arrancano, solo Roma sembra riuscire a mettersi in scia, ma il capoluogo lombardo viaggia a un passo diverso e la tendenza è destinata a proseguire negli anni a venire», dice Dondi. Milano, del resto, anche grazie a una serie di maxi-eventi, come l'Expo 2015 e come saranno le Olimpiadi 2026, «riesce a catalizzare investimenti e a sopperire alla stagnazione della crescita del Pil, si crea un effetto virtuoso che consente alla città in un certo senso di auto-sostenersi, generando un clima di maggiore fiducia per gli investimenti», ha aggiunto Roberto Magaglio, license partner Engel & Volkers Milano.

Gli investitori, soprattutto a Milano, stanno ingaggiando una corsa agli immobili di pregio, anche in vista di un prossimo rialzo dei prezzi e grazie alle condizioni vantaggiose del credito. «Milano era già molto attrattiva e lo è diventata ancora di più grazie a progetti di riqualificazione che hanno portato servizi all'altezza, questo crea un effetto virtuoso sull'economia. Gli investitori istituzionali portano il proprio quartier generale in città, che diventa sempre più luogo dove vivere, lavorare e portare i propri dipendenti», ha aggiunto Cogliati, sottolineando che «la questione di Roma è diversa, perché ha meno servizi, ma ha solo da guadagnare da un cambio di passo». Per quanto riguarda Roma, nel primo semestre 2019 «il trend della domanda non ha subito sostanziali cambiamenti rispetto ai sei mesi precedenti e i prezzi si sono confermati stabili con leggeri segnali di flessione in alcune zone. La domanda si è rivelata vivace», ha detto Helio Cordeiro Teixeira, managing director presso il market center Engel & Volkers di Roma. Guardando avanti, la tendenza è destinata a rafforzarsi: «Supponendo che l'evoluzione dell'economia sia quello previsto e che non ci saranno eventi fortemente inattesi, il trend dovrebbe proseguire, con Milano in accelerata e le altre città a seguire, con tassi più contenuti», ha concluso Dondi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA  
**CORRELATI**