

Urbanistica 22 Settembre 2021

Immobiliare, Milano e Roma guidano la crescita dei prezzi delle abitazioni

◀ Stampa

di Massimo Frontera

In breve

Lo dice il rapporto Engel & Völkers- Nomisma sul segmento delle residenze di pregio

La pressione della domanda porterà a una ripresa dei prezzi immobiliari. Le dinamiche degli ultimi mesi - con l'**impennata delle compravendite** (censita lo scorso 16 settembre dall'Agenzia delle Entrate) - ha portato Nomisma a rivedere al rialzo le sue previsioni di incremento dei listini del prossimo triennio. Secondo la società bolognese di ricerca e analisi «nel 2021 i prezzi delle abitazioni dovrebbero tornare a crescere a tassi contenuti (+0,8%), per poi consolidarsi nel biennio successivo su circa 2 punti percentuali». A guidare questa tendenza sono le due principali città italiane, Milano e Roma, oggetto dell'analisi del **rapporto Engel & Völkers-Nomisma** presentato oggi a Roma in un webinar. «Tra le maggiori città - si legge nel report - sarà ancora una volta Milano a ricoprire il ruolo di capofila in tutti i comparti, a cui fa seguito Roma con variazioni comunque significative, soprattutto in relazione all'andamento decrescente dei valori medi degli ultimi anni». L'incremento medio dei listini registrato nelle due città nel primo semestre 2021 è simile: +1,8% a Milano e +1,6% a Roma. Simile anche la crescita tendenziale delle compravendite: +46,6% a Milano e +56,1% a Roma.

Trend simili per due mercati che restano molto diversi. Sotto la Madonnina i prezzi medi di case di pregio oscillano tra 8mila e 15mila euro al mq in Centro storico, con punte di 18-19mila euro/mq in zona Quadrilatero. Ma i valori, rileva il report, sono in crescita in ogni area della città. E negli acquisti c'è una forte componente di investimento, perché ormai Milano è considerata una "cassaforte immobiliare". Nella Capitale, invece, gli acquisti sono sostenuti soprattutto dalle prime case e i prezzi medi sono più bassi: tra i 3mila e i 10mila euro al mq nel centro storico. Fuori dal centro storico le zone più richieste si confermano Eur Centro e le sue vicinanze, tra cui Serafico-Torino e Mostacciano, San Paolo, Garbatella e Marconi.

Sia a Milano che a Roma il Covid ha lasciato il segno e determinerà una modifica della domanda. «L'importanza di una proprietà di prestigio nelle zone centrali e la possibilità di acquisto e/o affitto di immobili qualitativamente migliori nelle zone semicentrali e ben collegate sono aspetti che contribuiranno alle scelte future per un acquisto immobiliare, in linea con i cambiamenti emersi post Covid-19», prevede il managing director del market center Engel & Völkers di Roma Helio Cordeiro Teixeira. «È evidente - gli fa eco Marco Clerici, head of business development di Engel & Völkers Milano - quanto la pandemia abbiano messo in discussione i modelli dell'abitare fino a oggi maggiormente diffusi. Gli operatori hanno sempre più la consapevolezza che non è più sufficiente costruire immobili di qualità in buone location "per", ma è diventato molto importante sapere "per chi" costruire. Gli interventi nascono quindi con precise identità che si propongono al mercato come spazi nei quali abitare in armonia con l'ambiente e con gli altri».

La ripresa dei listini guidata dalle due città fa guardare con serenità al prossimo futuro. In entrambe i casi le previsioni sono rosa. Per il secondo semestre 2021 a Milano il report prevede un «trend di prezzi e transazioni proseguire in modo stazionario, alimentato dagli acquisti di prima casa. È atteso il ritorno degli investimenti, subordinato tuttavia alla ripresa del mercato della locazione. Su tale segmento aleggia un clima di fiducia positivo, in conseguenza delle aspettative di ripresa della corsa bruscamente arrestatasi a inizio pandemia. La totale riapertura di attività legate a business, formazione, eventi e turismo riporteranno progressivamente in equilibrio domanda e offerta, riducendo lo stock in locazione accumulato con impatto positivo su livello dei canoni e tempi di assorbimento».

A Roma, in particolare «in Centro Storico e Prati-Vaticano e nella zona Nord è attesa una crescita delle compravendite e degli affitti, mentre nelle zone Est e Sud i contratti dovrebbero rimanere sostanzialmente stabili rispetto al primo semestre 2021, con segnali di crescita delle locazioni nella zona Sud. Nel comparto della locazione in particolare è atteso il ritorno della domanda nelle zone centrali, anche sui tagli più piccoli, grazie al rientro di trasferimenti nella Capitale. Resterà sempre la richiesta di zone semicentrali con soluzioni più confortevoli in termini di spazio».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]