



# Market Report

## Milano • Roma H2 2018







**ENGEL & VÖLKERS**



The Market Report • Milan & Rome H2 2018, edited by Engel & Völkers, has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.





# Indice

<b>Economia italiana</b>	<b>6</b>
Lo scenario economico	
La situazione finanziaria delle famiglie	
<b>Mercato immobiliare italiano</b>	<b>8</b>
Il mercato residenziale e il fabbisogno di casa	
Andamento dei prezzi	
Finanziamento immobiliare	
<b>Il mercato residenziale di pregio a Milano</b>	<b>10</b>
Congiuntura e outlook	
Centro Storico	
La Zona Ovest	
La Zona Est	
I prezzi nelle zone a Nord e a Sud del Centro Storico	
<b>Il punto su Milano</b>	<b>20</b>
<b>Il mercato residenziale di pregio a Roma</b>	<b>22</b>
Congiuntura e outlook	
Centro storico	
Le aree esterne al Centro	
<b>Il punto su Roma</b>	<b>28</b>
<b>Il mercato di Milano e Roma in sintesi</b>	<b>29</b>
<b>Versione inglese / English version</b>	<b>31</b>

# Economia italiana

## Lo scenario economico

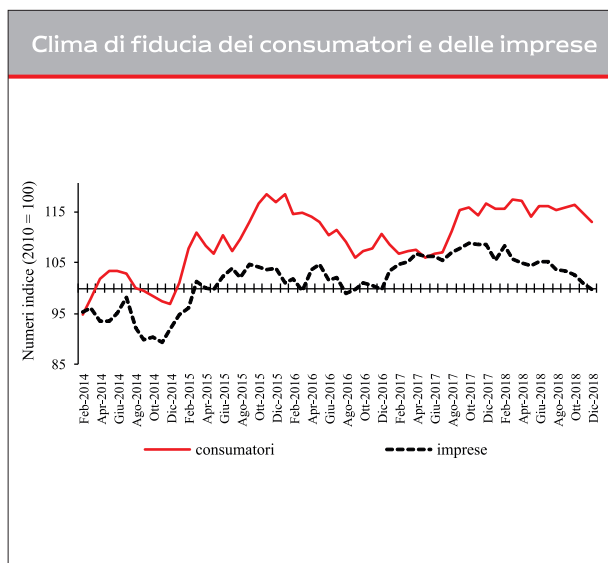


Negli ultimi mesi del 2018 è proseguita la crescita dell'economia mondiale, ma si sono manifestati segnali di deterioramento ciclico in molte economie avanzate ed emergenti. L'Italia non fa eccezione. Le stime di Banca d'Italia indicano infatti che nel quarto trimestre 2018 il PIL italiano potrebbe essere ancora sceso, dopo la leggera flessione registrata nei tre mesi precedenti (-0,1%) che ha interrotto l'espansione in atto dal secondo trimestre del 2014 (fig. 1). Non si tratta di un andamento anomalo ma dell'epilogo di un mancato consolidamento della spinta propulsiva innescata nel 2017.

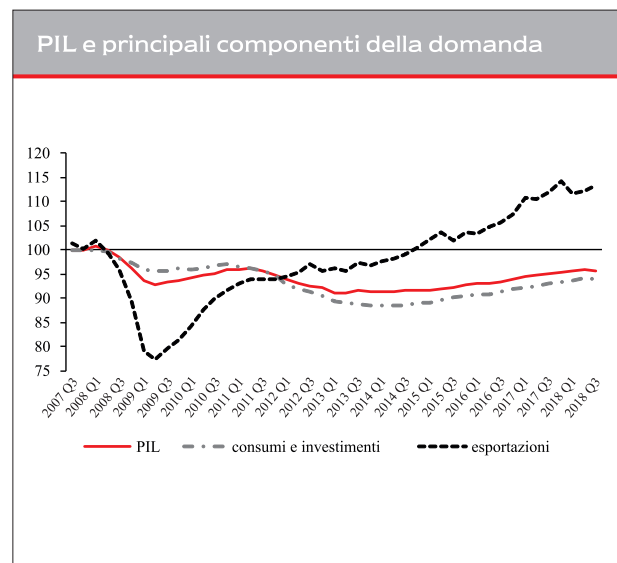
Nel secondo semestre il clima di incertezza ha rapidamente influenzato il clima di fiducia delle imprese e dei consumatori. Dopo una sostanziale convergenza ad aprile 2017 l'andamento dei due indici si è nuovamente allontanato, con le imprese, generalmente

più reattive, più pessimiste dei consumatori. In seguito, da ottobre 2018, si registra un peggioramento della fiducia dei consumatori sia relativamente alla situazione economica del Paese, sia rispetto al proprio quadro personale. Sebbene nel gennaio 2019 l'indice di fiducia dei consumatori sia migliorato, l'indice delle imprese ha continuato a indebolirsi.

Per contro, nel secondo semestre 2018 si è registrato un aumento delle esportazioni da attribuire prevalentemente al marcato incremento delle vendite registrato in ottobre verso i mercati extra-Ue (+5,3%) - contro +0,4% verso l'area Ue - che in novembre ha registrato un ulteriore miglioramento (+0,7%). Alla luce del buon andamento dell'export il FMI, nel gennaio 2019, ha alzato la previsione di crescita dell'Italia a 1,1%, pur non mancando di sottolineare la fase di incertezza attuale.



Indice di fiducia dei consumatori, spesa per consumi delle famiglie (numeri indice, 2010 = 100)  
Fonte: elaborazioni su dati Istat



PIL e principali componenti della domanda (dati trimestrali; numeri indici: 2007=100)  
Fonte: elaborazioni su dati Istat

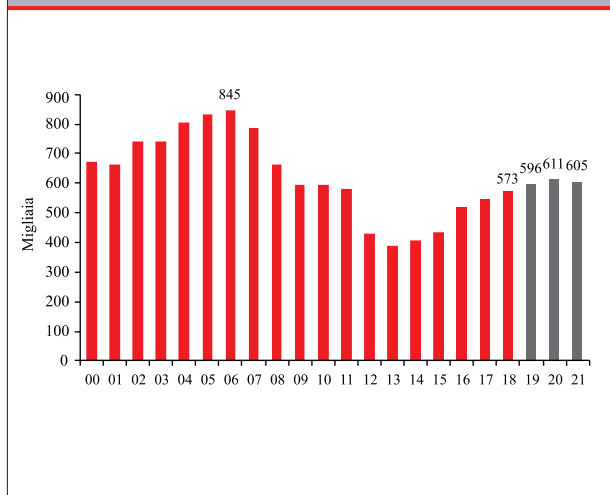


### La situazione finanziaria delle famiglie

Nei primi tre trimestri del 2018, il reddito disponibile delle famiglie consumatrici è aumentato del 2,2% su base annua e, contestualmente, la spesa per consumi dell'1,6%. Il potere d'acquisto è aumentato su base annua dell'0,8%, sebbene abbia registrato una leggera flessione su base congiunturale (-0,2% sul trimestre precedente). Inoltre gli investimenti hanno visto un incremento del 4,4% annuo.

Continua anche il trend positivo che vede una progressiva riduzione dell'indebitamento delle famiglie: l'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti è scesa al 4,5% nel terzo trimestre 2018, ovvero a 1,8 punti percentuali in meno rispetto ad un anno prima. Anche il flusso dei nuovi crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti resta contenuto all'1,7% nel trimestre.

Compravendite residenziali annuali



Fonte: dati consuntivo Agenzia delle Entrate; stime Nomisma per il Q4 2018 e previsioni per 2019-2021



# Mercato immobiliare italiano

## Il mercato residenziale e il fabbisogno di casa

Il rallentamento della crescita economica, associato alle tensioni finanziarie degli ultimi mesi, ha prodotto contraccolpi sul settore immobiliare italiano. Il clima di fiducia che, a partire dal 2015, ha alimentato il recupero dei livelli di attività del comparto erosi dalla crisi esce infatti indebolito, pur rimanendo tuttora positivamente orientato.

Le previsioni sugli indicatori di mercato indicano tuttavia per il 2019 una crescita del numero di compravendite residenziali, un leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e una sostanziale stabilità dei prezzi. Riguardo al consuntivo 2018, le stime di Nomisma prevedono un volume di abitazioni compravendute in Italia pari a circa 573 mila scambi, con una crescita annua del 5,6% e un aumento delle erogazioni di mutui. Nelle 13 grandi città monitorate da Nomisma nel secondo semestre, nonostante un'offerta calante, la domanda cresce e sostiene l'aumento dei contratti, proseguendo il trend in atto dal 2014. La domanda è rivolta per il 52% alla ricerca di una casa in proprietà e per il restante 48% ad una soluzione in locazione. A partire dal 2013, quando la domanda interessata all'affitto ha toccato il picco massimo con il 74% delle richieste, si è registrato un progressivo ritorno di interesse verso la proprietà, favorita dai livelli molto bassi dei tassi di interesse, dall'allentamento dei criteri del credito e da prezzi di mercato più accessibili che in passato.

### Andamento dei prezzi

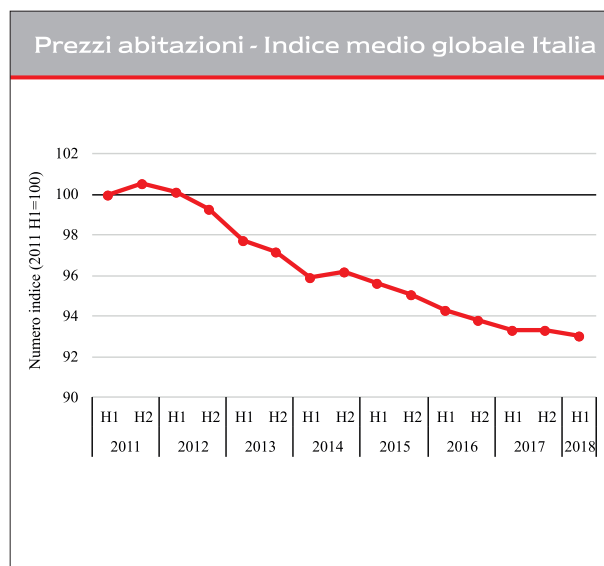
L'indice medio globale Italia dei prezzi delle abitazioni signorili e civili elaborato da Nomisma mostra una flessione del -0,3% sia su base annuale che su base semestrale. La tendenza verso il lento recupero dei prezzi si conferma, con variazioni semestrali ancora negative ma ormai prossime alla stazionarietà. Si evidenziano tuttavia grandi distinguo sia territoriali sia all'interno delle stesse città. Il centro delle grandi città, con Milano in testa, continua a generare interesse per la domanda, ma nelle aree di minor pregio e nei centri meno sviluppati le quotazioni calano a causa della scarsa domanda.

I prezzi medi dei 13 grandi mercati monitorati da Nomisma a cadenza semestrale hanno registrato mediamente decrementi contenuti pari a -0,4% su base semestrale sia per le abitazioni nuove che per quelle usate, sostanzialmente omogenei nelle diverse

localizzazioni urbane (centro, semicentro e periferia) e variazioni annuali medie nell'ordine del -0,9%.

Nel secondo semestre 2018 i prezzi delle abitazioni sono in crescita nei due mercati apripista, Milano e Firenze con +0,8% e +0,2% rispettivamente per gli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo. Le città Top 5 per livello dei prezzi delle abitazioni usate sono, nell'ordine, Venezia (3.020 €/mq), Milano (2.970 €/mq), Roma (2.810 €/mq), Firenze (2.360€/mq) e Bologna (1.980 €/mq).

Nella congiuntura attuale il quadro previsionale dei prezzi medi risulta molto diversificato tra i diversi mercati italiani. In particolare nel 2019 per alcune grandi città si prospettano tassi di variazione positivi, tra cui Milano (+0,8%), Firenze e Bologna (+0,2%). La ripresa continuerà nel biennio successivo con tassi significativi in particolare per questi tre mercati (con Milano +1,9%) e per Venezia, a cui dovrebbero aggiungersi le prime timide variazioni positive per Napoli, Roma e Torino.



Prezzi abitazioni - Indice medio globale Italia per abitazioni signorili e civili

Fonte: Nomisma

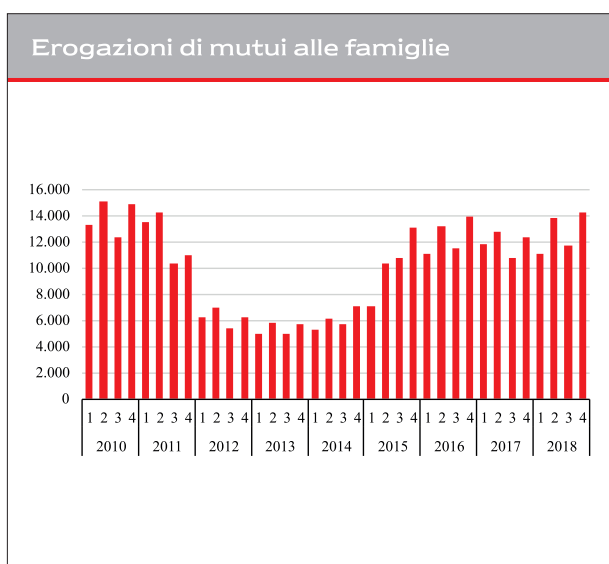
### Finanziamento immobiliare

Secondo la rilevazione di Banca d'Italia, nel quarto trimestre 2018 le politiche di offerta sui finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni hanno registrato un lieve irrigidimento dei criteri di erogazione. Contestualmente la domanda di mutui ha registrato un moderato incremento, influenzato prevalentemente dalle favorevoli prospettive del mercato immobiliare. Le dinamiche sopra descritte dovrebbero trovare

conferma anche nel primo trimestre 2019.

Il peso rilevante che la componente creditizia ha ormai assunto nel comparto immobiliare italiano è evidenziato dalla quota di compravendite con mutuo sul totale, passata in pochi anni dal 43,8% al 59,8%. Nel corso del 2018 si è inoltre assistito ad una crescita progressiva dell'importo medio richiesto per mutuo, oggi pari a 127.500 euro.

In termini di volume erogato, il finanziamento alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è stimato a consuntivo 2018 in oltre 50 miliardi di euro, in crescita di oltre il 6% rispetto al 2017.



Fonte: dati Banca d'Italia e stima Nomisma per Q4-2018

**Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni**

Anno	13 Grandi città (dato aggregato)	Milano	Roma
2019	- 0,5%	+ 0,8%	- 0,5%
2020	+ 0,1%	+ 1,5%	+ 0,2%
2021	+ 0,5%	+ 1,9%	+ 0,8%

Fonte: previsioni Nomisma (novembre 2018)

**Prezzi delle abitazioni a Milano e Roma (II sem 2018; euro/mq e variazione semestrale)**

Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
<b>MILANO</b>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	7.617	6.071	3.828	2.445	3.642
Abitazioni usate	6.332	4.951	3.236	1.926	2.973
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	-1,6%	0,9%	0,0%	1,0%	0,3%
Abitazioni usate	-0,4%	1,3%	-0,1%	0,7%	0,4%
Prezzi (euro/mq)	Zona di Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice sintetico
<b>ROMA</b>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	6.705	5.242	3.569	2.257	3.301
Abitazioni usate	5.976	4.476	3.021	1.894	2.811
<i>Var. semestrale %</i>					
Abitazioni nuove/ristrutturate	-1,6%	-0,8%	-1,2%	-0,7%	-1,0%
Abitazioni usate	-1,8%	-1,3%	-0,8%	-0,4%	-0,9%

Fonte: Nomisma

# Il mercato residenziale di pregio

## Milano

### Congiuntura e Outlook

Nel primi nove mesi del 2018, il volume di scambi sul mercato milanese è stato pari a 17.444 transazioni, in aumento dell'1,1% su base annua. Le stime per il consuntivo d'anno elaborate da Nomisma indicano una crescita in linea con i primi tre trimestri per un totale di circa 24 mila transazioni.

Nel complesso nel mercato milanese della compravendita si registrano domanda e contratti in aumento, con offerta stazionaria di immobili in alcune zone e in calo in altre, in virtù del forte assorbimento. Di fatto ad una richiesta di residenze performanti per comfort, stato dell'immobile e location non corrisponde una offerta adeguata. Continua il trend positivo del mercato delle nuove costruzioni, che dà nuovo impulso alla domanda sempre più diffusa di smart housing, in cui la tecnologia è a servizio di un alto comfort abitativo, della sicurezza e dell'efficienza energetica.

A fianco di una robusta domanda di prima casa e di sostituzione di prima casa, si registra una crescente domanda per investimento, spesso collegata ad un uso dell'immobile parziale o temporaneo. Soprattutto nelle aree al di fuori del Centro Storico, la domanda privilegia gli immobili ben collegati con la linea metropolitana e i trasporti pubblici in generale e prossimi a servizi di vicinato quali supermercati e negozi.

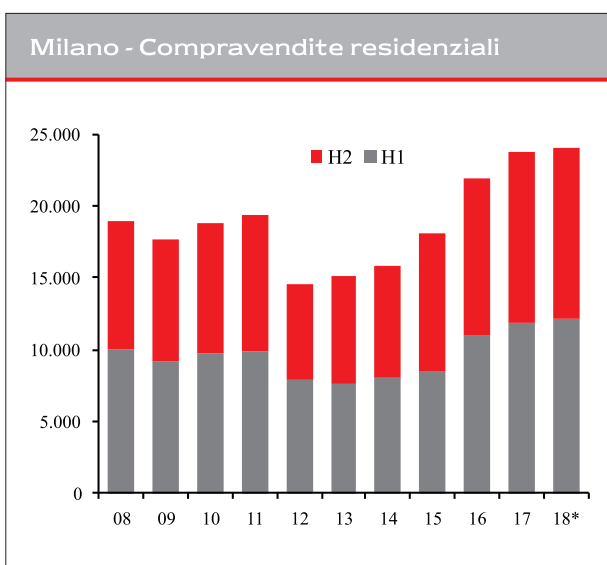
La domanda estera è in aumento. Milano è sempre più nel mirino degli investitori internazionali sebbene si percepisca nel secondo semestre una fase attendista dovuta alla situazione politica. Tra gli acquirenti, i

cittadini cinesi ricercano le zone più centrali, mentre i brexiter confermano l'interesse per la zona Magenta/Brera o altre zone di grande pregio della città.

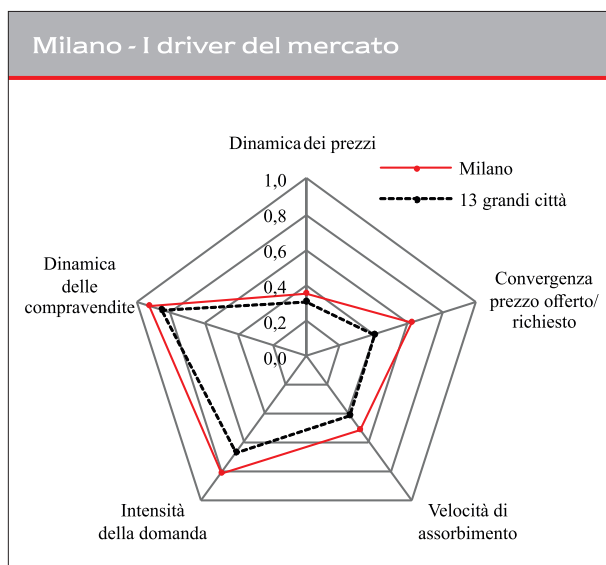
Anche sul fronte della locazione Milano si trova in una situazione estremamente vivace con una forte domanda di immobili di alta qualità, a cui corrisponde un'offerta scarsa. Il profilo più frequente riguarda professionisti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

I Millennials si rivolgono prevalentemente all'affitto, ormai lontani dalla cultura del posto di lavoro fisso e di conseguenza dell'abitazione di proprietà. L'elemento discriminante per la locazione non è tanto la zona, quanto la vicinanza alle linee metropolitane, la presenza di arredi fissi nell'abitazione e la vicinanza ai servizi (supermercati di zona) che sono i driver dominanti. Tra le zone emergenti si segnalano infatti Procaccini e Gerusalemme in virtù della nuova linea metro M5, e le zone Muratori, Spartaco, Medaglie d'Oro gradite ai più giovani e agli studenti universitari. Anche il progetto di riqualificazione della Darsena e di riapertura dei Navigli ha dato impulso a target di domanda giovani.

Il mercato è estremamente liquido, con tempi di collocamento immediati per gli immobili di massimo pregio, nuovi o ristrutturati al nuovo e pronti all'uso. Per contro gli immobili da ristrutturare risultano meno appetibili e richiedono tempistiche di collocamento più lunghe. Per la compravendita i tempi medi sono di circa 1-3 mesi, ma possono arrivare a 6-12 mesi per immobili meno performanti, mentre le abitazioni in locazione vengono collocate mediamente in un periodo di 1-10



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate



Fonte: Nomisma, Indice di performance – 5 indicatori di mercato a confronto con la media delle 13 maggiori città italiane



giorni se in buona posizione e con buone caratteristiche, oppure in 3-4 mesi se con caratteristiche non ottimali.

L'outlook per i prossimi sei mesi prevede la conferma di una robusta domanda di locazione dovuta alla mancanza di prodotto. Al netto di eventi esogeni, quali l'instabilità politica e l'aumento dello spread, per il mercato della compravendita sono attesi stabilità nel numero di transazioni e incremento dei prezzi. Il rialzo dei tassi in particolare potrebbe influenzare il mercato, dal momento che circa la metà delle transazioni sono supportate da mutuo.

#### Milano - previsioni sui contratti

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

Fonte: Engel & Völkers





# Il mercato residenziale di pregio

## Macrozone Milano

### Centro Storico

#### Location e domanda

Il Centro Storico è racchiuso all'interno della Cerchia dei Bastioni, dove si trovano alcune tra le zone di maggiore pregio di Milano e dell'intero Paese.

Nel secondo semestre 2018 la domanda e il numero di compravendite sono in crescita in molte aree del Centro Storico, con l'eccezione di Duomo, Cordusio e Missori che presentano sostanziale stazionarietà. I tempi di collocamento sul mercato variano da poche settimane a Brera a 5-6 mesi in Sant' Ambrogio.

Per contro, la domanda di locazione risulta in crescita in tutte le zone, con tempi di assorbimento estremamente rapidi che vanno da 15 giorni a 5 settimane. Le zone più dinamiche sono Brera, Castello-Foro Bonaparte e Magenta-Monti-Pagano, dove il tempo medio di locazione è di 10-15 giorni, oltre alle zone ben collegate alla metro, estremamente ricercate dalla domanda. Nella zona di Cordusio si sta completando una riqualificazione funzionale da zona storicamente finanziaria a zona a vocazione retail e turismo grazie anche ai recenti insediamenti di Starbucks e Uniqlo, dando così nuova

vita a una zona importante della città.

#### Prezzi e canoni

Nel secondo semestre i prezzi sono in crescita in tutte le zone del Centro Storico. Il range dei prezzi medi va da 8-13 mila euro/mq per gli immobili ristrutturati al nuovo e da 6-9 mila per quelli da ristrutturare. Le quotazioni massime arrivano a 17 mila euro/mq nel Quadrilatero, in crescita rispetto al semestre precedente, e a 15 mila euro/mq in San Babila, Brera e Castello-Foro Bonaparte.

Lo sconto medio varia in relazione al pregio e alla posizione dell'immobile offerto. Per gli immobili premium, ottimali per location, stato di manutenzione e caratteristiche richieste dall'acquirente, frequentemente il prezzo di vendita non viene negoziato. Per il resto del mercato lo sconto medio si aggira sul 3% e arriva al 6-10% per immobili che non soddisfano tutti i requisiti dell'acquirente. I canoni per le residenze ristrutturate crescono per assestarsi all'interno del range di 300-450 euro/mq/anno, mentre per le abitazioni in buone condizioni le quotazioni si confermano tra 210-270 euro/mq/anno.



Milano: Centro Storico - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	9.000	15.000	10.000	17.000	↗
San Babila	8.500	14.000	9.000	15.000	↗
Brera	8.500	14.000	9.000	15.000	↗
Castello - Foro Bonaparte	8.500	14.000	9.000	15.000	↗
Duomo	8.000	13.000	8.000	13.500	↗
Cordusio	7.600	13.000	8.000	13.500	↗
Missori - Corso Italia	6.500	9.000	6.800	10.000	↗
Magenta - Monti - Pagano	5.900	9.000	6.500	12.000	↗
Carrobbio	6.500	8.700	6.500	8.800	↗
Sant'Ambrogio	5.500	8.000	6.000	9.500	↗
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7.800	15.000	7.800	15.500	↗
San Babila	7.250	12.000	7.250	12.500	↗
Brera	7.200	12.500	7.200	13.000	↗
Castello - Foro Bonaparte	7.200	12.500	7.200	13.000	↗
Duomo	6.900	11.500	6.900	12.000	↗
Cordusio	6.400	10.650	6.400	11.000	↗
Missori - Corso Italia	5.500	7.650	5.500	7.800	↗
Magenta - Monti - Pagano	4.900	9.000	5.000	9.200	↗
Carrobbio	5.500	7.250	5.500	7.500	↗
Sant'Ambrogio	4.500	7.000	4.900	7.500	↗
Abitazioni da ristrutturare	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7.000	11.600	7.000	11.600	→
San Babila	6.550	11.000	6.550	11.000	→
Brera	6.500	10.900	6.500	10.900	→
Castello - Foro Bonaparte	6.500	10.900	6.500	10.900	→
Duomo	6.200	9.950	6.000	10.000	↗
Cordusio	6.400	9.600	6.400	9.700	↗
Missori - Corso Italia	5.250	6.850	5.100	6.900	↗
Magenta - Monti - Pagano	4.400	6.850	4.500	6.850	↗
Carrobbio	5.500	6.500	5.500	6.500	→
Sant'Ambrogio	4.250	6.200	4.250	6.500	↗

Fonte: Engel & Völkers

Milano: Centro Storico - Canoni medi (euro/mq/anno)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	270	400	300	450	↗
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	210	270	210	270	→

Fonte: Engel & Völkers



# Il mercato residenziale di pregio

## Macrozone Milano

### La Zona Ovest

#### Location e domanda

La Zona Ovest comprende aree semicentrali da sempre apprezzate dalle famiglie per la maggiore funzionalità rispetto al Centro Storico. Il gradimento della domanda è confermato anche nel secondo semestre 2018, che registra un incremento generalizzato sia delle compravendite, sia delle locazioni. Fanno eccezione per la vendita alcune zone meno vivaci tra cui San Siro dove il rapporto domanda e offerta non è cambiato e Gambara-Bande Nere, per la locazione.

I contratti aumentano in particolare nelle zone di City Life, Sempione-Arco della Pace, Fiera, Vercelli-Washington, Solari-Tortona e Monte Rosa-Ravizza. Alla crescente pressione della domanda, corrisponde

un'offerta stazionaria in vendita, mentre l'offerta di immobili in locazione diminuisce in tutte le zone.

#### Prezzi e canoni

Il range dei prezzi medi varia da 5.000 a 7.000 euro/mq, con uno sconto medio del 5-6%. Lo sconto sul prezzo iniziale richiesto varia tra 3% e 7% in relazione allo stato di manutenzione e alla qualità della location. Restano fuori range le quotazioni di City Life, comprese tra 7.000-11.500 euro/mq.

Il livello medio dei canoni da locazione cresce rispetto al semestre precedente per le abitazioni ristrutturate. I canoni variano infatti all'interno del range di 240-330 euro/mq/anno, mentre la quotazione per le abitazioni da ristrutturare si conferma compresa tra 180-220 euro/mq/anno.



Milano: Zona Ovest - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7.000	11.400	7.000	11.500	→
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5.500	8.500	5.700	8.600	↗
Fiera	5.750	8.000	5.800	8.100	↗
Vercelli - Washington	5.000	7.500	5.200	7.700	↗
Solari - Tortona	5.000	6.800	5.200	7.000	↗
Monte Rosa - Ravizza	5.000	7.200	5.100	7.300	↗
Cenisio - Firenze - Portello	4.300	6.000	4.300	6.200	↗
San Siro	3.500	5.200	3.500	5.200	→
Gambara - Bande Nere	3.200	4.300	3.500	4.500	↗
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4.700	7.500	4.700	7.600	↗
Fiera	5.000	6.500	5.000	6.600	↗
Vercelli - Washington	4.500	6.500	4.600	6.700	↗
Solari - Tortona	4.500	6.000	4.500	6.100	↗
Monte Rosa - Ravizza	4.500	6.000	4.500	6.100	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3.800	5.300	3.800	5.400	↗
San Siro	3.000	4.500	3.000	4.500	→
Gambara - Bande Nere	2.700	3.650	2.700	3.700	↗
Abitazioni da ristrutturare	2017 H2		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4.250	7.000	4.300	7.100	↗
Fiera	4.250	5.750	4.250	5.850	↗
Vercelli - Washington	3.850	5.750	3.900	5.800	↗
Solari - Tortona	3.850	5.250	3.850	5.350	↗
Monte Rosa - Ravizza	3.850	5.500	3.850	5.700	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3.250	4.600	3.250	4.700	↗
San Siro	2.650	3.950	2.650	3.950	→
Gambara - Bande Nere	2.450	3.250	2.450	3.300	↗

Fonte: Engel & Völkers

Milano: Zona Ovest - Canoni medi (euro/mq/anno)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	220	300	240	330	↗
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	180	220	180	220	→

Fonte: Engel & Völkers

# Il mercato residenziale di pregio

## Macrozone Milano

### La Zona Est

#### Location e domanda

Nella Zona Est, l'offerta di immobili in vendita e locazione è nel complesso stazionaria rispetto al primo semestre 2018.

Una maggiore pressione della domanda si registra in particolare nelle zone di Porta Venezia e Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo, associata ad un crescente numero dei contratti. Le zone maggiormente ricercate sono quelle ben collegate dalla metro, oltre a Indipendenza, zona del tutto consolidata.

In funzione della location e dello stato dell'immobile, i tempi di assorbimento variano tra 2 e 5 mesi per la vendita e tra 1 e 3 mesi per la locazione.

#### Prezzi e canoni

I prezzi medi hanno registrato un trend al rialzo su base semestrale in tutte le zone monitorate, ad eccezione di Repubblica e Città Studi dove le quotazioni si confermano stazionarie rispetto al semestre precedente. Si evidenzia in particolare un incremento dei prezzi semestrale nella zona Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo.

Le quotazioni medie per la compravendita sono di circa 7-8.000 euro/mq per gli alloggi ristrutturati al nuovo nelle migliori location. Lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto va dal 5% all'8%. I canoni di locazione per le residenze ristrutturate aumentano su base semestrale e sono comprese nel range tra 230-290 euro/mq/anno, mentre per le abitazioni in buone condizioni i prezzi sono stabili tra 165-195 euro/mq/anno.

Milano: Zona Est - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	5.900	7.800	6.000	7.900	↗
Repubblica	5.450	7.500	5.450	7.550	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5.100	7.900	5.200	8.000	↗
Morgagni - Bacone	4.500	6.500	4.550	6.600	↗
Città Studi	3.850	5.100	3.850	5.100	→
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Venezia	5.000	6.650	5.500	6.750	
Repubblica	4.550	6.250	4.550	6.250	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4.400	6.800	4.500	6.900	↗
Morgagni - Bacone	3.850	5.500	3.900	5.600	↗
Città Studi	3.250	4.250	3.250	4.250	→
Abitazioni da ristrutturare	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Venezia	4.500	5.950	4.600	6.000	
Repubblica	4.050	5.550	4.050	5.550	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	3.950	6.000	4.050	6.100	↗
Morgagni - Bacone	3.500	4.950	3.550	5.000	↗
Città Studi	2.950	3.800	2.950	3.800	→

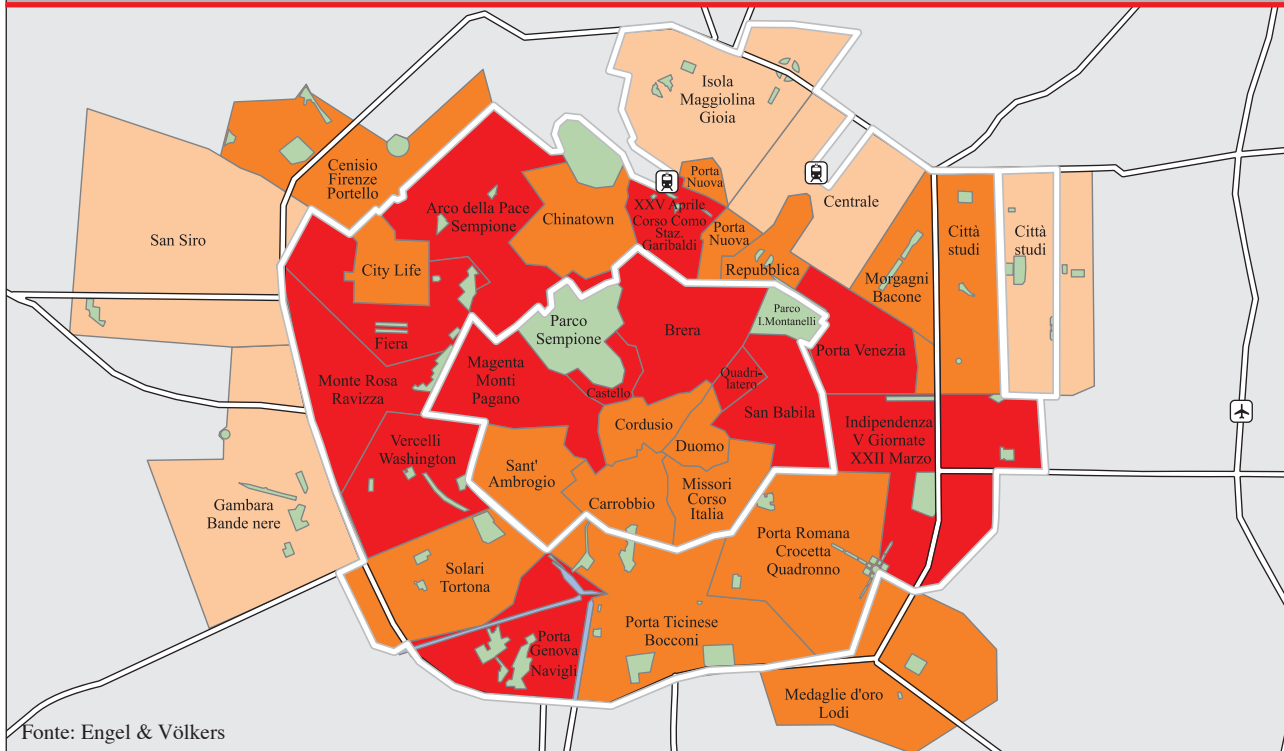
Fonte: Engel & Völkers

Milano: Zona Est - Canoni medi (euro/mq/anno)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	210	270	230	290	↗
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	165	195	165	195	→

Fonte: Engel & Völkers



Milano - Intensità della domanda per il Centro Storico e le zone circostanti, 2018-H2



Fonte: Engel & Völkers

■ Trend crescente   ■ Trend stabile   ■ Trend calante

Milano - Livello dei prezzi immobiliari, 2018-H2



Fonte: Engel & Völkers

■ Prezzi top   ■ Prezzi medio/alti   ■ Prezzi medi

# Il mercato residenziale di pregio

## Milano

### I prezzi nelle Zone Nord e Sud

Di seguito si riporta una sintesi dei trend di domanda e offerta e dei valori medi degli immobili di pregio nelle zone a Nord e Sud del Centro Storico.

Con riferimento alla Zona Nord, i quartieri più vivaci in termini di pressione della domanda si confermano Corso Como e Stazione Garibaldi, con offerta in crescita

sul mercato della compravendita e stazionaria per la locazione.

Nella Zona Sud si registra una buona offerta di immobili, sia in vendita che in locazione, in Porta Romana-Crocetta-Quadronno, corrisposta da una domanda vivace e da un aumento del numero di transazioni. Anche la zona Navigli è in crescita.

Milano: Zona Nord - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	6.900	8.850	6.900	9.000	↗
Porta Nuova	7.900	13.500	7.900	15.000	↗
Centrale	4.700	5.900	4.700	6.100	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	4.050	5.350	4.100	5.400	↗
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	5.550	6.900	5.600	7.000	
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	4.000	5.000	4.000	5.000	→
Isola - Gioia - Maggiolina	3.450	4.550	3.450	4.600	↗
Abitazioni da ristrutturare	2018 H1		2018 H2		Trend
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	4.600	5.700	4.600	5.800	
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3.500	4.400	3.500	4.500	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	3.050	4.050	3.100	4.100	↗

Fonte: Engel & Völkers



Milano: Zona Nord - Canoni medi (euro/mq/anno)			
	2018 H2		Trend
	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	280	400	→
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	180	220	↗

Fonte: Engel & Völkers

Milano: Zona Sud - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	5.700	7.000	5.800	7.100	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	5.200	7.500	5.500	10.000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	5.000	6.800	5.200	7.000	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	4.200	5.700	4.500	6.000	↗
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Genova - Navigli	4.800	6.000	4.900	6.100	
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	4.500	6.500	4.700	6.700	↗
Porta Ticinese - Bocconi	4.500	5.800	4.600	5.900	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3.500	4.900	3.800	5.900	↗
Abitazioni da ristrutturare	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Genova - Navigli	4.000	5.200	4.200	5.400	
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	4.000	5.800	4.500	6.000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	3.900	5.200	4.100	5.300	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3.200	4.350	3.300	4.450	↗

Fonte: Engel & Völkers

Milano: Zona Sud - Canoni medi (euro/mq/anno)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>Abitazioni nuove/ ristrutturate</b>	210	330	220	340	↗
<b>Abitazioni in buone condizioni</b>	180	250	180	250	→

Fonte: Engel & Völkers

Milano - Esempi di compravendite concluse da Engel & Völkers nel II semestre 2018								
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
Sempione	Corso Sempione	4.353	4.265	-2,0%	3,8	340	Ottima	Ristrutturato al nuovo
Brera	Via Ciovasso	5.833	5.833	0,0%	0,4	60	Ottima	Da ristrutturare
Garibaldi	P.za Lega Lombarda	6.615	6.615	0,0%	1,4	65	Ottima	Da ristrutturare
Castello	Via Meravigli	6.923	6.154	-11,1%	4,6	143	Ottima	Da ristrutturare
Garibaldi	Via Confalonieri	11.447	10.263	-10,3%	3,2	76	Ottima	Nuovo
Porta Venezia	Viale Majno	9.585	8.808	-8,1%	2,5	193	Ottima	Ristrutturato
Indipendenza	Viale Premuda	5.300	5.300	0,0%	0,9	100	Ottima	Ristrutturato a nuovo
Morgagni	Via Eustachi	6.423	6.385	-0,6%	0,8	130	Ottima	Ristrutturato a nuovo

Fonte: Engel & Völkers



# Il punto su Milano

## Intervista

### Roberto Magaglio

Licence Partner Engel & Völkers Milano

### Marco Sorbara

Direttore Commerciale Engel & Völkers Milano

### Gabriele Borgnino

Office Manager Shop Milano Porta Romana

#### **D. Qual è il trend della domanda nel secondo semestre 2018? Si riscontrano segnali diversi rispetto al primo semestre?**

R. Sorbara: Il secondo semestre 2018 conferma e rafforza il trend positivo degli ultimi mesi con un costante aumento della domanda che, caratterizzata da un crescente entusiasmo e ritrovata propensione all'acquisto, è sempre più orientata verso immobili in grado di offrire elevato comfort abitativo e inseriti in contesti non necessariamente di primo centro, ma ben connessi e serviti. La limitata disponibilità sul mercato di questa particolare tipologia di immobili di qualità riesce a soddisfare solo in minima parte la domanda che, per effetto di scarsità, è divenuta ancora più concreta e determinata, generando un trend di vendite che si perfezionano in tempi estremamente contenuti e spesso all'effettivo valore di listino.

Per la rimanente quota di immobili che, per caratteristiche, non risultano allineati alle aspettative dei compratori i tempi di assorbimento rimangono invece stabili rispetto al recente passato.

Il comfort abitativo e la location ben servita, unitamente a tagli razionali ed efficienti, rimangono dunque i principali driver di una richiesta sempre più esigente e attenta alla qualità e alla sostenibilità dell'immobile, elementi che rivestono un ruolo sempre più determinante nel processo di selezione e di valorizzazione dell'abitazione.

Il mercato milanese rimane caratterizzato in quota predominante da acquisti di prima casa effettiva o di sostituzione ma è da apprezzare come sempre più investitori privati e istituzionali, anche esteri, guardino a Milano anche in ottica investimento, attratti da una city in forte espansione, sempre più internazionale e vicina alle grandi capitali Europee.

#### **D. Rispetto alle varie zone di Milano, si rilevano nuove tendenze? Alcune zone stanno emergendo più di altre?**

R. Borgnino: Per quanto riguarda la locazione continua

anche nel secondo semestre del 2018 la forte richiesta di appartamenti per studenti nelle zone caratterizzate dagli atenei milanesi (Bocconi, Sant'Ambrogio, Porta Romana, Città Studi). Anche i piccoli operatori, oltre agli istituzionali, si sono resi conto che si tratta di un comparto di investimento immobiliare ad alta redditività, spesso superiore anche a quello di settori più tradizionali. I maggiori player del settore stanno sviluppando diversi progetti nelle vicinanze delle principali università milanesi, basti pensare alla realizzazione di oltre 600 posti letto in zona Bocconi per un investimento di oltre 85 milioni di euro. Il fenomeno ha trainato inoltre la nascita di tante piccole realtà imprenditoriali che rilevano dal mercato grandi immobili in pessimo stato di manutenzione, per essere poi riqualificati e immessi sul mercato degli appartamenti per studenti.

Nell'ultimo semestre rileviamo la ripresa delle nuove costruzioni: comparto storicamente in crisi negli scorsi anni, con il consolidamento del mercato immobiliare vede la nascita di diversi cantieri nella fascia a ridosso della seconda cerchia, in particolare nella macro area di Porta Romana. Continua a crescere la domanda di abitazioni in grado di offrire alta qualità abitativa e servizi di ultima generazione che può trovare la sua naturale risposta esclusivamente nelle abitazioni di nuova costruzione. In particolare le ultime tendenze sono quelle di fornire servizi condominiali premium come conciergerie h 24 in grado di gestire le più svariate esigenze delle famiglie: ricevimento e stoccaggio della spesa effettuata on line, servizi di lavanderia, prenotazione di viaggi o eventi. Il tutto abbinato alle più avanzate tecnologie volte alla riduzione dell'impatto ambientale e al contenimento dei costi di gestione.

#### **D. Quali le previsioni per la prima parte del 2019?**

R. Magaglio: La primavera 2019 è caratterizzata da numerosi turning point internazionali come ad esempio le elezioni politiche europee e la Brexit. I risultati di tali importanti eventi sicuramente impatteranno sul mercato immobiliare, anche milanese. Qualora l'esito di tali eventi non fosse quello auspicato riteniamo che comunque il settore residenziale di pregio milanese rappresenti un porto più sicuro, rispetto ad altre asset class. Qualora invece tali eventi risultassero market friendly riteniamo che il mercato di pregio possa crescere ulteriormente, più sul lato valori che sul lato transazioni. Riteniamo molto in salute il mercato della locazione e siamo fiduciosi che tale trend non cambierà nel primo semestre 2019.







# Il mercato residenziale di pregio

## Roma

### Congiuntura e Outlook

Roma è il primo mercato italiano per numero di compravendite. Nel primi nove mesi del 2018, il volume di scambi è stato pari a 22.763 transazioni, sostanzialmente stabili su base annua (+0,2%). Le stime per il consuntivo d'anno elaborate da Nomisma indicano una modesta crescita annua per una totale di oltre 31 mila transazioni.

La configurazione del mercato romano degli immobili di pregio consiste in un nucleo formato dal Centro Storico e da vasti quartieri disposti a raggiera: Parioli, Prati, Trionfale-Vaticano, Gianicolense, Ostiense, San Giovanni e EUR. Le zone di maggior pregio sono quelle del Centro Storico, Parioli, Prati e il quartiere EUR, che, pur non essendo adiacente al Centro, rappresenta una delle aree di maggior prestigio e interesse.

Con riferimento al mercato della compravendita, nel secondo semestre 2018, si registra una buona pressione della domanda in tutti i quartieri sopra elencati, con l'eccezione del quartiere Prati dove la domanda risulta in leggera flessione. La domanda cresce soprattutto nella zona dell'EUR e a San Giovanni. Di pari passo cresce il volume degli scambi in modo omogeneo in quasi tutte le zone. A causa del buon assorbimento, l'offerta di immobili in vendita rimane stazionaria in tutte le zone monitorate, con l'eccezione di Trionfale-Vaticano e EUR dove l'offerta di immobili risulta in aumento.

Il numero dei contratti cresce anche sul versante della locazione, in particolare con aumento dei contratti

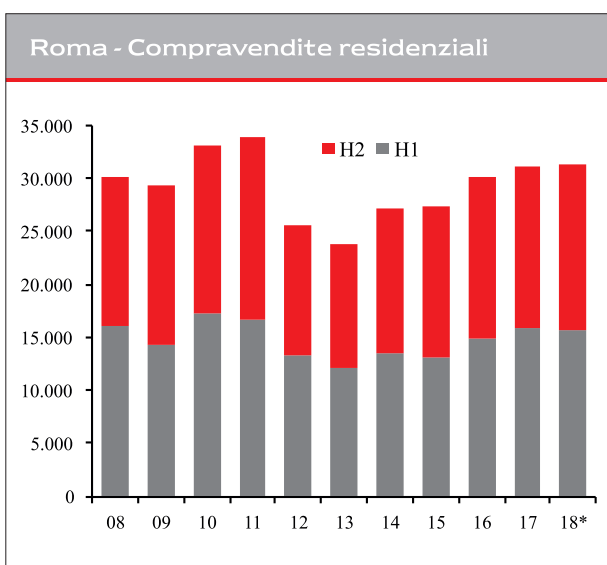
transitori nel Centro Storico. Nel quartiere Prati e ai Parioli la domanda rimane legata al tradizionale uso abitativo per residenti italiani e stranieri, spesso funzionari diplomatici. Una robusta domanda di acquisto proviene da cittadini delle grandi economie in crescita - Russia, Paesi Arabi, Cina - principalmente rivolta alle zone di Prati-Balduina e Parioli, mentre nel Centro storico si conferma l'interesse di europei e americani.

L'immobile maggiormente richiesto è il trilocale sui 100 mq con almeno 2 camere. Persiste una forte richiesta di contratti ad uso foresteria da parte di società per i propri dipendenti delle sedi romane. L'outlook per i prossimi 6 mesi vede un incremento generalizzato del numero di compravendite, con prezzi complessivamente stazionari, e in aumento, in particolare, per le ottime location in Centro Storico. Per la locazione, si prevede un trend prevalentemente stabile per numero di contratti e livello dei canoni, con attese di incremento in Centro Storico, Parioli, Trionfale-Vaticano e EUR.

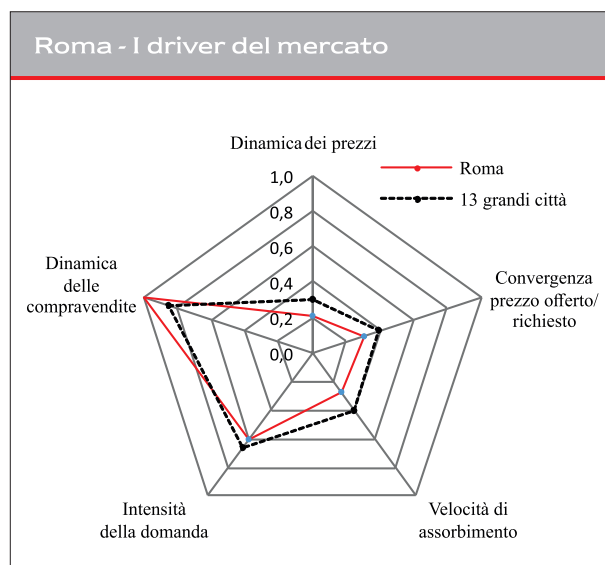
### Centro Storico

#### Location e domanda

Nel secondo semestre 2018 il mercato del Centro Storico si è dimostrato nel complesso stazionario rispetto al primo semestre dell'anno. La tendenza attendista, già riscontrata nei primi sei mesi, da parte degli acquirenti sia italiani e stranieri è prevalentemente imputabile alle tensioni finanziarie in atto nel periodo e alle notizie non ottimistiche sulla congiuntura internazionale.



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate; previsioni Nomisma 2018-H2



Fonte: Nomisma, Indice di performance - 5 indicatori di mercato a confronto con la media delle 13 maggiori città italiane



Gli immobili di particolare pregio hanno riguardato acquirenti di estrazioni diverse - dall'imprenditore al libero professionista al funzionario pubblico - mentre gli immobili di piccole/medie dimensioni vengono richiesti prevalentemente da privati in età avanzata con medie capacità di spesa che investono per i figli. L'interesse si è concentrato maggiormente su immobili di piccole/medie dimensioni nelle zone di Campo Marzio, Monteverde, Monti, Trastevere e Borgo, adatti a coppie giovani ma anche ad uso ricettivo. Sono diminuiti gli investimenti, a vantaggio degli acquisti di immobili destinati a prima casa. L'interesse degli acquirenti esteri è rimasto sui buoni livelli del semestre precedente, con la conferma di maggior interesse verso immobili di pregio nelle zone centrali di prestigio (Tridente, Navona, ma anche Campo Marzio, Trastevere e Monteverde). Tra i clienti stranieri, la maggior parte proviene da Germania e Regno Unito. Nel mercato romano il concetto di pregio è fondato su alcuni parametri, in particolare nel Centro Storico: posizione e affacci importanti, piano alto o attico, presenza di terrazzo, posizione ben servita, qualità dell'edificio, presenza di box o posto auto. E' evidente come, a fronte di un'offerta di pregio abbondante, lo stato manutentivo e il contesto spesso non incontrino le richieste della domanda. Per tale motivo spesso la domanda si rivolge ad immobili da ristrutturare, per la maggiore trattabilità del prezzo e per la possibilità di adattare l'immobile alle proprie esigenze. E tuttavia nel secondo semestre dell'anno gli immobili ristrutturati hanno riscontrato un forte gradimento soprattutto per

#### Roma - previsioni sui contratti

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

Fonte: Engel & Völkers

quanto riguarda la dotazione degli impianti.

In Centro Storico il mercato si conferma liquido, con tempi di vendita compresi in un range che va da 3 a 6 mesi per le location ottime e tempi di locazione che scendono intorno ai 2-3 mesi in tutte le location. L'outlook per il prossimo semestre nel Centro Storico è favorevole, con previsione di aumento dei contratti di compravendita e di locazione e incremento di prezzi e canoni.

#### Prezzi e canoni

In Centro Storico il range dei prezzi medi si conferma particolarmente ampio. Per le abitazioni ristrutturate, si conferma compreso tra 5.000 (nei rioni Castro Pretorio, Testaccio, Esquilino e Portuense) e 12.000 euro/mq, in relazione alla posizione, allo stato di manutenzione dell'immobile e agli affacci sui monumenti storici. Gli sconti sul prezzo richiesto diminuiscono rispetto al semestre precedente e si collocano tra il 5% e il 10%. Si amplia il range dei canoni, tra 120-480 euro/mq/anno in relazione alla location.

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

	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni ristrutturate	5.000	12.000	5.000	12.000	→
Abitazioni da ristrutturare	4.000	10.000	3.400	8.000	→

Fonte: Engel & Völkers

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

	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Abitazioni nuove/ ristrutturate	150	460	120	480	→

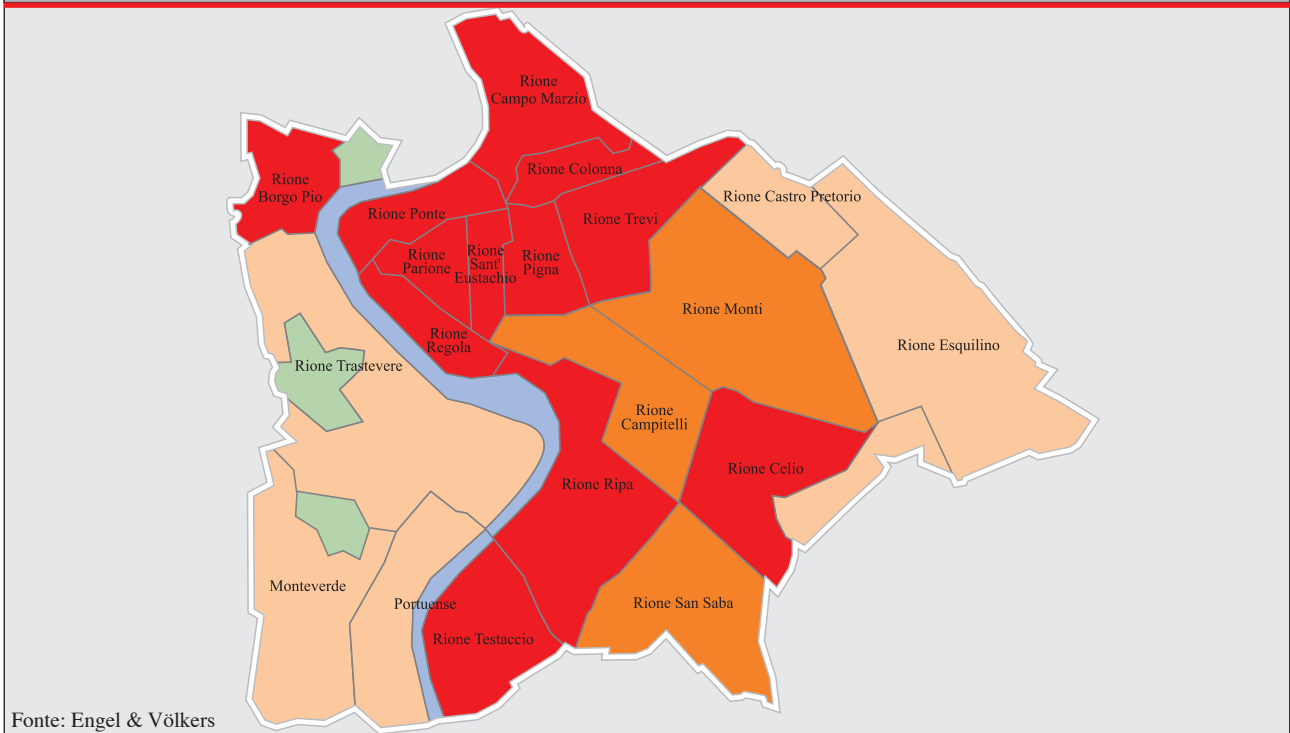
Fonte: Engel & Völkers

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

Abitazioni Ristrutturate		2018 H1		2018 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7.000	12.000	8.000	12.000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba					
Monteverde	Monti	5.000	8.000	6.000	8.000	↗
Castro Pretorio	Testaccio					
Esquilino	Portuense	5.000	6.000	5.000	6.000	→
Abitazioni da ristrutturare		2018 H1		2018 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	4.000	7.000	4.000	8.000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba					
Monteverde	Monti	4.500	6.500	4.500	6.500	→
Castro Pretorio	Testaccio					
Esquilino	Portuense	3.000	4.000	3.400	4.000	→

Fonte: Engel & Völkers

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



Fonte: Engel & Völkers

■ Ottima posizione ■ Buona posizione ■ Discreta posizione

\*La mappa si riferisce alla sola macro area "Centro Storico".

# Le macrozone in dettaglio

## Roma

### Le aree esterne al centro

#### Parioli

La situazione del mercato nelle zone Parioli/Trieste/Bologna/Africanò è sostanzialmente stabile con prezzi che confermano i valori del primo semestre. La domanda per acquisto è in aumento nelle zone di maggior interesse commerciale (Trieste–Nomentano–Bologna), sebbene gli immobili di maggior pregio siano localizzati in zona Monti Parioli, Pinciano e Piazzale delle Muse. Prevalentemente si registrano acquisti prima casa, circa il 90%. Il profilo più diffuso riguarda famiglie italiane; alcuni stranieri proveniente dal nord Europa.

#### Prati

Il mercato immobiliare della zona ha registrato maggiore vivacità rispetto al primo semestre, ingessato dalle incertezze elettorali. Le zone più ricercate si confermano Prati e Flaminio, entrambe ben collegate dalla metro e vivaci dal punto di vista culturale. Gli acquirenti sono prevalentemente interessati alla sostituzione di prima casa o agli acquisti per investimento, concentrati questi ultimi nelle zone in prossimità delle fermate della metro. Gli acquirenti stranieri rappresentano il 6/7% della domanda complessiva, mentre il profilo più diffuso riguarda famiglie italiane che richiedono immobili tri/quadrilocali di 100-150 mq. L'offerta di abitazioni ristrutturate è scarsa nella zona.

#### Trionfale-Vaticano

La zona ha registrato un incremento delle compravendite, finalizzate prevalentemente all'acquisto di prima casa. Gli acquirenti sono pressoché esclusivamente italiani e prediligono le zone di Cipro, per la presenza di molte attività commerciali e buoni collegamenti, Balduina, per le ampie zone verdi, e Gregorio VII. Data l'appetibilità della zona per le famiglie, i tempi medi di collocamento sul mercato sono rapidi, rispettivamente 5 mesi per la vendita e 2-3 mesi per la locazione.

#### Gianicolense

Negli ultimi mesi del 2018 la zona ha mostrato vivacità sulle compravendite. La zona più richiesta è Monteverde Nuovo, dove la domanda è cresciuta in particolare in Via di Monteverde e Colli Portuensi. L'interesse riguarda prevalentemente l'acquisto di prima casa. Anche Via Jenner ha riscosso crescente interesse residenziale grazie alla più alta concentrazione di attività commerciali, uffici e servizi della zona. Gli acquirenti sono pressoché

esclusivamente italiani. Il tipo di immobile maggiormente richiesto è da ristrutturare con metratura inferiore ai 140 mq.

#### San Giovanni

Il mercato immobiliare ha confermato le previsioni di aumento del numero di compravendite associato ad una leggera flessione dei prezzi. La domanda è cresciuta in tutto il quartiere, dove le aree di maggior interesse si confermano le zone di Piazza Re di Roma e di Parco della Caffarella per la vicinanza ai mezzi di trasporto e ai servizi. La parte alta della via Appia Nuova e la prima parte di via Tuscolana sono ricercate in quanto consentono l'acquisto di immobili di ampia metratura a prezzi più accessibili. Motivo principale dell'acquisto è la prima casa, a cui segue l'investimento per attività di B&B e case vacanza, soprattutto nelle zone vicine alla metro. Gli acquirenti sono pressoché esclusivamente italiani e prevalentemente già residenti in zona.

#### EUR

Si registra una crescita del numero di compravendite e stabilità dei prezzi con una maggiore flessibilità da parte dei proprietari in fase di negoziazione. Le location più ricercate sono quelle centrali di viale Europa, via Giordano, viale Tupini, viale dell'Aeronautica, via dei Primi Sportivi, lo storico quartiere della Garbatella e le aree riqualificate di Ostiense/Marconi/San Paolo. Resta comunque confermato l'interesse per la zona di Torrino-Mezzocammino, quartiere nuovo poco distante dal centro dell'EUR, dove si segnala una discreta espansione. L'acquisto nell'intera zona è rivolto prevalentemente alla prima casa. Poco frequente l'acquisto per investimento o da parte di stranieri.

#### Prezzi e canoni

Fatta eccezione del Centro Storico, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate confermano compresi in un range che va dai 3.200 euro/mq di Trionfale-Vaticano ai 7.500 euro di Prati. Lo sconto medio sul prezzo iniziale è stabile sul 10%-11% medio, ma raggiunge il 15-16% in aree di pregio come Parioli, Trionfale-Vaticano e EUR relativamente agli immobili da ristrutturare e in posizione non ottimale. Il tempo medio di vendita per il mercato romano si aggira sui 5-6 mesi, ma gli immobili in ottima posizione sono molto liquidi: 3 mesi in Centro Storico, San Giovanni e Gianicolense, dove l'occasione di un immobile ben posizionato viene colta rapidamente.



# Le macrozone in dettaglio

## Roma

Sul fronte della locazione, il primo semestre 2018 è stato caratterizzato da un incremento nel numero dei contratti in tutte le zone, ma con una leggera flessione per Parioli e Prati. I canoni sono stabili, con l'eccezione di Gianicolense, dove registrano un calo. I tempi per

la locazione sono mediamente compresi tra 2-5 mesi. I canoni massimi per le residenze ristrutturate in ottima posizione arrivano a circa 370 euro/mq/anno ai Parioli, ma si fermano a 120-130 a Gianicolense ed EUR.

Roma: Macroaree esterne al centro - Prezzi medi (euro/mq)					
Abitazioni ristrutturate	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4.600	7.300	4.400	7.300	→
Prati	4.500	7.500	4.700	7.500	→
Gianicolense	3.000	4.800	3.000	4.600	↘
Trionfale-Vaticano	3.200	4.400	3.200	4.400	→
San Giovanni	4.000	4.500	4.000	4.500	→
EUR	3.300	4.600	3.300	4.400	→
Abitazioni da ristrutturare	2018 H1		2018 H2		Trend
Parioli	3.800	5.900	3.600	5.600	
Prati	3.500	5.500	3.300	5.200	↘
Gianicolense	2.500	4.300	2.400	4.200	↘
Trionfale-Vaticano	2.200	3.200	2.200	3.200	→
San Giovanni	3.000	3.400	3.000	3.400	→
EUR	3.000	4.200	2.600	4.200	→

Fonte: Engel & Völkers

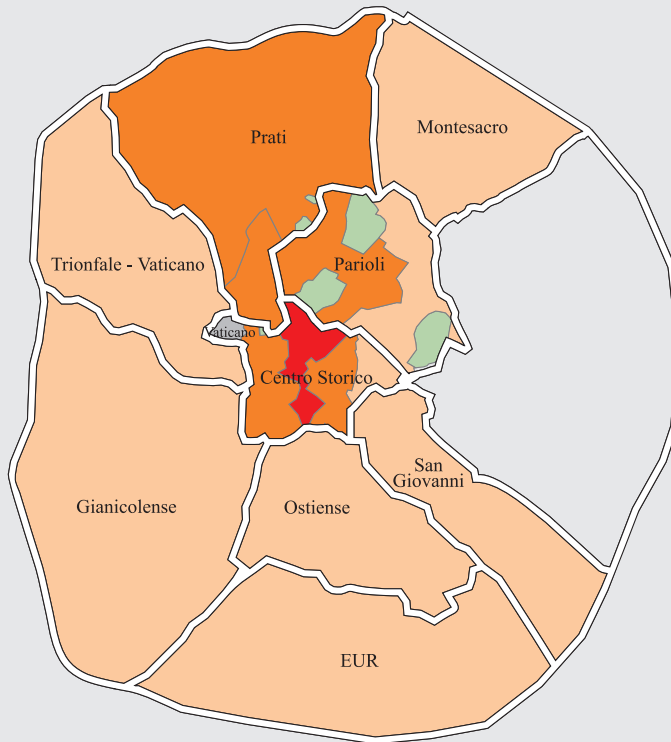
Roma: Macroaree esterne al centro - Canoni medi (euro/mq/anno)					
Nuovo/Ristrutturato	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	140	330	140	370	↑
Prati	120	250	175	210	→
Gianicolense	130	260	120	210	↘
Trionfale-Vaticano	120	160	170	270	↑
San Giovanni	170	260	150	190	↘
EUR	120	200	120	220	↑

Fonte: Engel & Völkers

Roma - Esempi di compravendite concluse da Engel & Völkers nel II semestre 2018								
Zona	Indirizzo dell'immobile	Prezzo richiesto (€/mq)	Prezzo finale di vendita (€/mq)	Sconto (%)	Tempistica di vendita (mesi)	Superficie (mq)	Posizione all'interno della zona	Stato dell'immobile
Pigna	Via di S. Nicola De Cesarini	10.750	9.000	-16,3	3,0	120,0	Ottima	Ristrutturato
Parioli	Via Capodistria	6.818	6.591	-3,3%	3,5	220	Ottima	Ristrutturato
Prati	Viale delle Milizie 76	5.297	4.595	-13,3%	8,4	185	Ottima	Buono abitabile
Trionfale-Vaticano	Via Prisciano	3.765	3.235	-14,1%	1,3	170	Ottima	Ristrutturato
Appio Latino	Via Segesta	3.700	3.300	7,0%	3,0	148	Buona	Da ristrutturare.
Gianicolense	Via dei Quattro Venti	4.133	3.911	5,4%	0,8	225	Ottima	Ristrutturato
EUR	Via dell'Oceano Atlantico	4.588	4.176	4,6%	6,0	170	Ottima	Ristrutturato

Fonte: Engel & Völkers

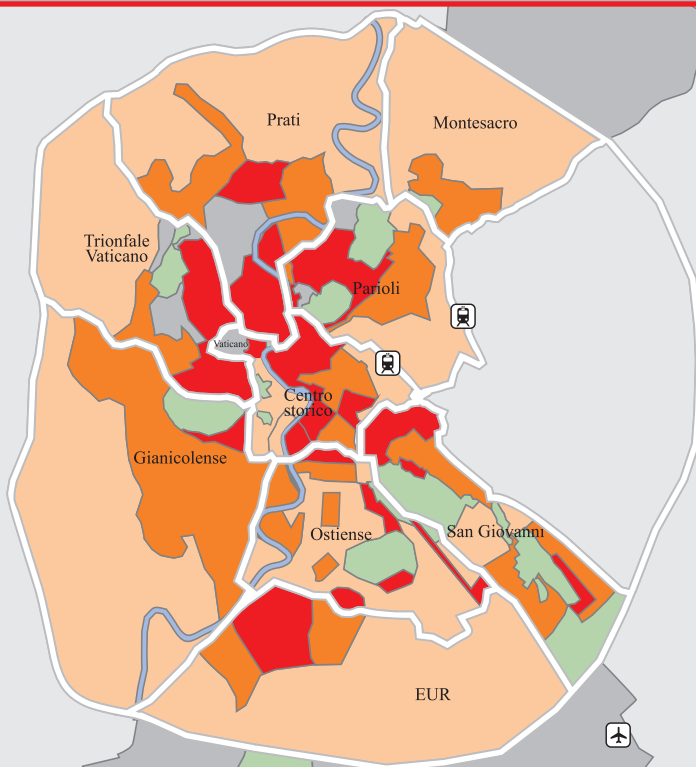
Roma - Suddivisione delle macroaree per livello dei prezzi immobiliari



Fonte: Engel & Völkers

■ Prezzi top   ■ Prezzi medio/alti   ■ Prezzi medi

Roma - Pregio delle zone all'interno delle singole macroaree



Fonte: Engel & Völkers

■ Ottima posizione   ■ Buona posizione   ■ Discreta posizione

\*La mappa va letta per singole macro aree delimitate da una linea bianca.

# Il punto su Roma

## Intervista

**Helio Cordeiro Teixeira**

Team Leader Zona EUR Engel & Völkers

**D. Qual è il trend della domanda nel secondo semestre 2018? Si riscontrano segnali diversi rispetto al primo semestre?**

R. Nelle zone centrali e più prestigiose della Capitale, le richieste sono orientate all'immobile importante per posizione e stato complessivo, inteso anche come contesto abitativo, e agli immobili di piccole e medie dimensioni sulle principali piazze, punti di interesse e vie per investimento a reddito.

Nelle zone semicentrali e periferiche, l'interesse crescente è rivolto alla prima casa soprattutto per coppie e famiglie in crescita. La domanda apprezza l'immobile in buono stato e che non necessiti di ristrutturazione rilevante. Gli immobili richiesti nelle stesse zone che presentano però forte necessità di ristrutturazione, subiscono un forte impatto sul prezzo di vendita abbassando il valore al metro quadro di zona.

**D. Rispetto alle varie zone di Roma, si rilevano nuove tendenze? Alcune zone stanno emergendo più di altre?**

R. Si conferma un interesse per le aree centrali orientato all'investimento.

Nelle aree residenziali come Trionfale, San Giovanni ed EUR si rileva una crescita all'acquisto della prima casa, spesso legata all'allargarsi del nucleo familiare.

**D. Quali le previsioni per la prima parte del 2019?**

R. Ad oggi la percezione è di una sostanziale stabilità dello scenario immobiliare romano. Le previsioni 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. Sul fronte delle compravendite ci sono buone aspettative sulla crescita del volume delle transazioni rispetto al II semestre 2018.





# Il mercato di Milano e Roma in sintesi

## Conclusioni



L'instabilità finanziaria e le tensioni con l'Europa che hanno caratterizzato il secondo semestre 2018 non hanno ad oggi avuto ripercussioni sul mercato immobiliare del pregio delle due maggiori città italiane. I prezzi top hanno toccato quota 17 mila euro/mq a Milano in zona Quadrilatero e 12 mila euro/mq a Roma in Centro Storico. Il mercato del pregio di Milano continua a rivelarsi estremamente vivace grazie al costante aumento della domanda sempre più orientata verso immobili dalle alte prestazioni e da location ottima. Data la scarsità di offerta corrispondente, i contratti vengono conclusi in tempi sempre più rapidi e spesso senza negoziazione sul prezzo richiesto. Si segnala inoltre un crescente interesse verso il mercato delle nuove costruzioni. Per la locazione, la qualità dell'immobile e la location prossima alla metro è più importante della zona.

A Roma le quotazioni si confermano stazionarie con

contratti di compravendita e locazione in aumento. Superato l'attendismo del periodo elettorale, gli acquirenti domestici tornano ad interessarsi ad immobili di pregio nelle zone centrali di prestigio, affiancati da una domanda di investimento da parte di acquirenti internazionali. Si registra anche una domanda sostenuta per l'acquisto di prima casa nei quartieri residenziali ben serviti dai mezzi e vicini ai servizi.

Gli appuntamenti internazionali della primavera 2019, dalle elezioni europee al completamento della Brexit potrebbero impattare sul mercato immobiliare europeo e, in particolare, su quello milanese. A parità di condizioni, per i prossimi 6 mesi Engel & Völkers prevede per il mercato nel complesso il proseguire di un trend stazionario. In particolare per le location ottime è atteso aumento dei contratti di compravendita e locazione, con valori in aumento e tempi rapidissimi di assorbimento.



# Index

<b>Italian economy</b>	<b>32</b>
The economic context	
Households' financial situation	
<b>Italian real estate market</b>	<b>34</b>
The residential market and the need for homes	
Price trends	
Real estate financing	
<b>Prime housing market in Milan</b>	<b>36</b>
Situation and Outlook	
Historic City Centre	
The Western Area	
The Eastern Area	
Prices in Northern and Southern Areas	
<b>Focus on Milan</b>	<b>46</b>
<b>Prime housing market in Rome</b>	<b>48</b>
Situation and outlook	
Historic City Centre	
The Areas Outside the Historic City Centre	
<b>Focus on Rome</b>	<b>54</b>
<b>Milan &amp; Rome markets at a glance</b>	<b>55</b>



# Italian economy

## The economic context



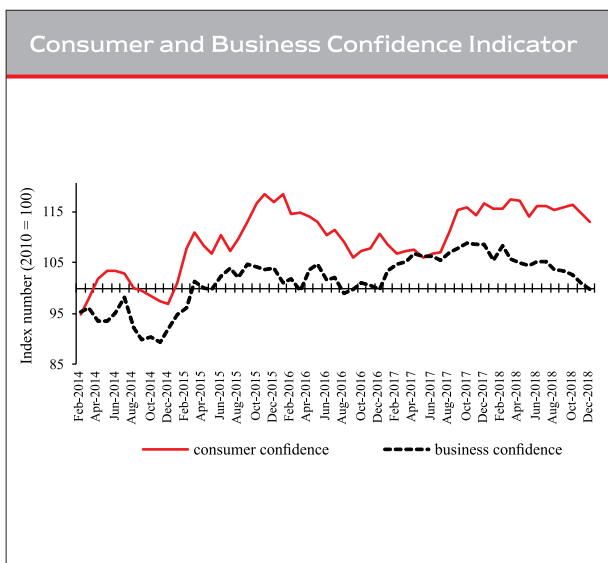
Throughout the last months of 2018, the world’s economy continued to grow, even though many advanced and emerging economies had to come to terms with signals of cyclical deterioration. Italy is not an exception. As shown by Bank of Italy’s estimates, in 2018 Q3, Italy’s GDP might have continued its descending trend after the slight drop recorded over the three previous months (-0.1%) which put a halt to the expansion that had begun in 2014 Q2 (fig. 1).

This is by no means an unusual trend, but rather the culmination of the failure to consolidate the impetus which began in 2017.

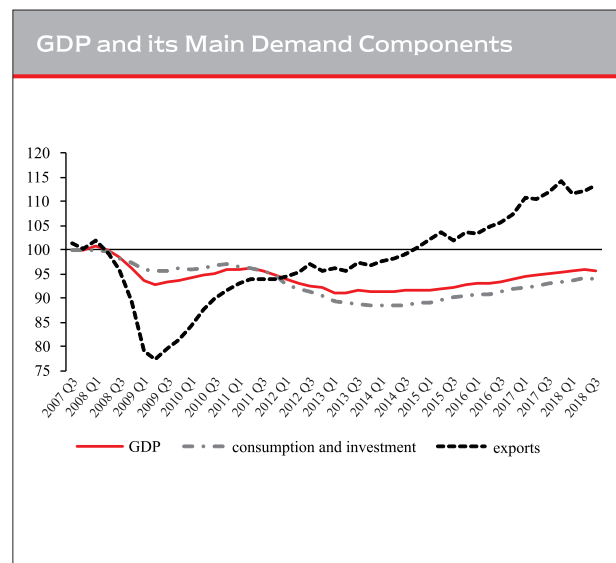
Over the second half of the year, uncertainty quickly influenced consumer and business confidence. After a substantial alignment in April 2017, the two indexes’

trend grew further apart, with more pessimism on the part of businesses, generally more reactive, rather than consumers. Following October 2018, consumers’ confidence dropped as well, regarding both the economic situation of the Country and the personal climate. Albeit in January 2019 the consumer confidence index has improved, the composite business confidence climate index has kept on weakening.

By contrast, in H2 2018 exports grew, mainly because of the strong sales increase recorded in October towards non-EU markets (+5.3%) – against a +0.4% toward the EU area –, which improved further in November (+0.7%). In light of exports’ good trend, in January 2019, the IMF increased Italy’s growth prospects to 1.1%, whilst highlighting the current uncertainty phase.



Climate of Consumer Confidence (index number; basis 2010 = 100)  
Source: elaboration on ISTAT data



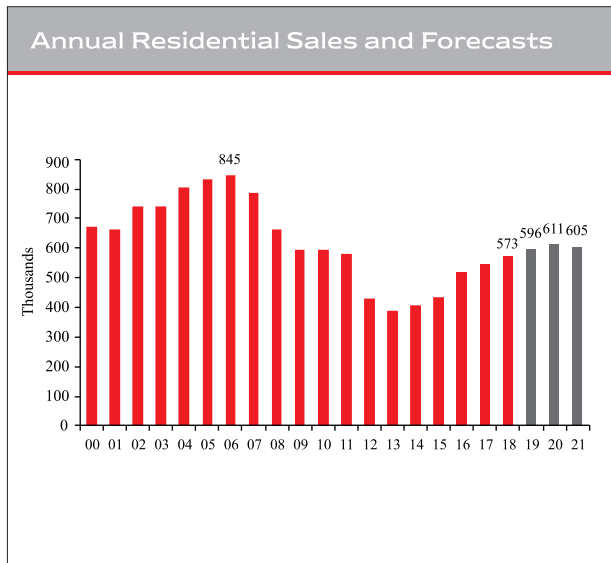
Climate of Consumer Confidence (index number; basis 2010 = 100)  
Source: elaboration on ISTAT data



### Households' financial situation

Over the first three quarters of 2018, households' disposable income increased by 2.2% on an annual basis and, simultaneously, consumption expenditure grew of 1.6%. Buying power also increased (+0.8% y-o-y), despite facing a slight drop on the previous quarter (-0.2%). Moreover, investments also improved, increasing by 4.4% y-o-y.

The positive trend that is gradually reducing households' indebtedness continued also over the second half of the year: the incidence of NPLs on total funding dropped to 4.5% in 2018 Q1, that is 1.8% less than the previous year. The flow of new NPLs on total funding remains on a low 1.7% on a quarter basis, too.



Source: Italian Revenue Agency final data, Nomisma estimates for 2018 Q4 and forecast for 2019-2021



# Italian real estate market

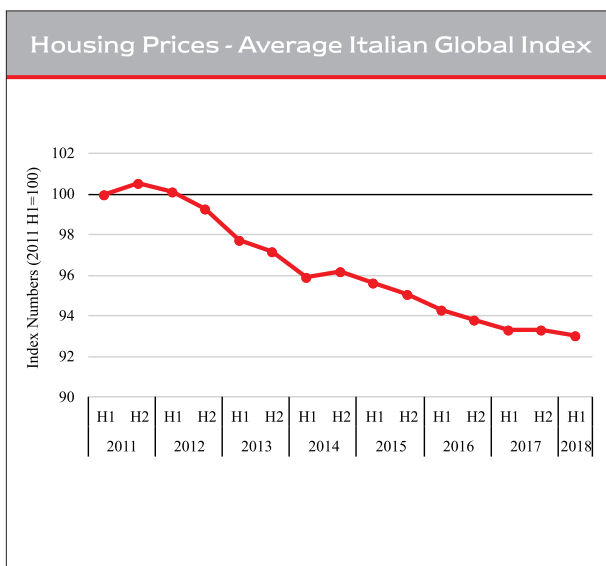
## The residential market and the need for homes

The economic growth's slowdown, linked with last months' financial tensions, produced repercussions on the Italian real estate sector. The confidence climate that, starting from 2015, had been feeding the recovery of the segment's activity levels undermined by the crisis, weakened, albeit remaining still on positive grounds.

However, forecasts on market indicators show that 2019 will be marked by a growth of residential sales, a slight increase in the total amount of disbursed loans and general price stability.

As far as 2018 final figures, Nomisma's estimates forecast 573,000 properties sold in Italy, with an annual growth of 5.6%, other than an increase in loans disbursement.

In the 13 major Italian cities monitored by Nomisma in the second half of the year, despite the dwindling



Housing Prices –Average Italian Global Index for Prime and Regular Houses

Source: Nomisma

supply, demand grew and supported contracts' increase, thus continuing 2014's positive trend. 52% of the demand aims at owning a property, while 48% of it prefers a leasing solution. Starting from 2013, when the leasing part of the demand reached its peak maximum at 74%, the demand's focus gradually returned onto property, favoured by very low interest rates, by the easing of credit standards and by more accessible market prices (if compared to the past).

### Price trends

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

The slow recovery of sales prices confirms its trend, but with half-yearly changes that are still negative, albeit almost stable.

Nevertheless, there are still clear distinctions among different territories and also within the same cities. Central areas of big cities, Milan as the first one, keeps generating interest for the demand, but in less-valuable areas and less-developed centres prices drop due to the lack of demand.

The average prices of big markets monitored by Nomisma on a half-annual basis recorded on average a 0.4% decrease on an half-annual basis both for new and non-renovated properties, substantially homogeneous in all urban locations (centre, semi-centre and periphery), and annual changes of -0.9%.

Over 2018 H2, the prices for new houses grew in the two trailblazing markets, Milan and Florence, with +0.8% and +0.2% respectively for new or renovated properties.

Top 5 cities for non-renovated housing prices are, in this order, Venice (3,020 €/sqm), Milan (2,970 €/sqm), Rome (2,810 €/sqm), Florence (2,360 €/sqm) and Bologna (1,980 €/sqm).

In the current situation, average prices' forecast is very diversified among the various Italian markets. In particular, some cities should attain positive change rates in 2019, like Milan (+0.8%), Florence and Bologna (+0.2%). The recovery shall continue also in the following two years with significant rates particularly for these three markets (with +1.9% in Milan) and Venice, followed timidly by Naples, Rome and Turin.

### Real estate financing

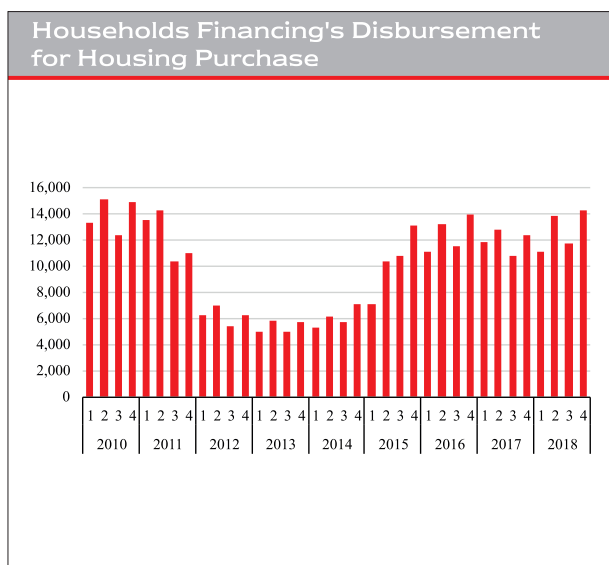
According to Bank of Italy's observations, in 2018 Q4, offer policies on household funding for housing purchase recorded a slight tightening of credit standards. At the same time, mortgage loan's demand moderately increased, influenced mainly by the real estate market's optimistic expectations.



The above mentioned trends should be confirmed also in 2019 Q1.

The relevant importance that the credit component has developed in the Italian real estate sector can be seen from the amount of loan-backed sales on the total, which grew in a matter of years from 43.8% to 59.8%. Throughout 2018, the average amount requested as a loan gradually increased, reaching up to €127,500.

In volume terms, the financing granted to households for housing purchase at the end of 2018 accounted for more than €50 billion, 6% more than 2017.



2018 Q4: Nomisma's preliminary data  
Source: elaboration on Bank of Italy's data

**Forecasts for Housing Average Prices**

Year	13 Major Italian Cities	Milan	Rome
2019	- 0.5%	+ 0.8%	- 0.5%
2020	+ 0.1%	+ 1.5%	+ 0.2%
2021	+ 0.5%	+ 1.9%	+ 0.8%

Source: Nomisma forecasts (November 2018)

**Housing Prices in Milan and Rome (2018 H2; €/sqm and half-annual change)**

Prices (€/sqm)	Prime area	Centre	Semi-centre	Periphery	Global Index
<b>MILAN</b>					
New/Renovated houses	7,617	6,071	3,828	2,445	3,642
Used houses	6,332	4,951	3,236	1,926	2,973
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	-1.6%	0.9%	0.0%	1.0%	0.3%
Used houses	-0.4%	1.3%	-0.1%	0.7%	0.4%
<b>ROME</b>					
New/Renovated houses	6,705	5,242	3,569	2,257	3,301
Used houses	5,976	4,476	3,021	1,894	2,811
<i>Half-annual % change</i>					
New/Renovated houses	-1.6%	-0.8%	-1.2%	-0.7%	-1.0%
Used houses	-1.8%	-1.3%	-0.8%	-0.4%	-0.9%

Source: Nomisma

# Prime housing market

## Macro-areas Milan

### Situation and Outlook

Over 2018's first nine months, the trading volume in Milan's market amounted to 17,444 transactions, a 1.1% increase on an annual basis. Nomisma's estimates for the year's last figures show a continuation of the growth of the previous three quarters, for a total of about 24,000 transactions.

Overall, Milan's sales market recorded an increase in demand and contracts, with a stationary real estate supply in some areas and a dropping one in others, due to the strong absorption. Indeed, the request for performing properties as far as comfort, maintenance state and location are concerned is not adequately met by the supply. The good performance of newly constructed properties continued, too, giving new momentum to an increasing demand of smart housing, with high-tech solutions providing high living comfort, safety and energy efficiency.

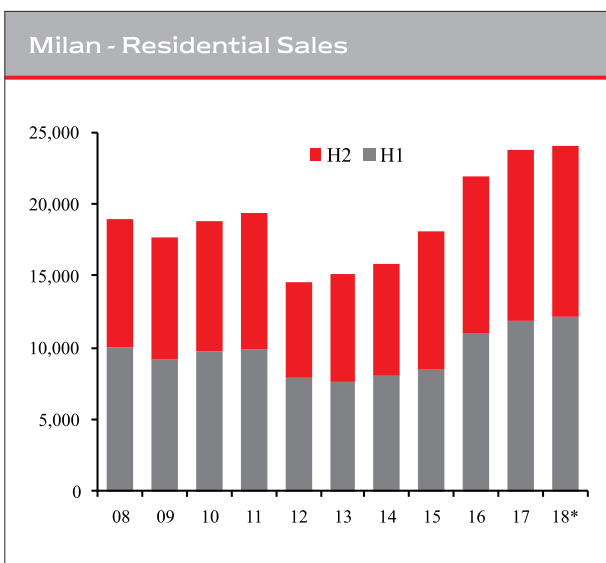
Next to a strong demand for primary residential properties, a growing investment demand has been recorded, often connected, in the latter case, to a partial or temporary use of the property. Especially in the areas outside the Historic City Centre, demand favours properties with a good connection to the subway line and the public transports in general, but also with good neighbourhood services such as supermarkets and shops.

Foreign demand is increasing, too. The city is a target of increasingly relevance by international investors, even though the second semester was characterized

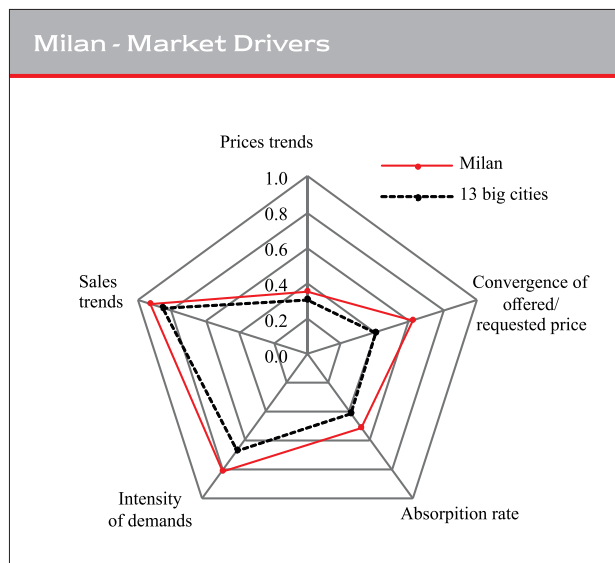
by a wait-and-see approach due to the current political situation. Among buyers, Chinese citizens seek more central areas, while Brexiters confirm their interest for the Magenta/Brera area or other prime areas of the city. The leasing market is extremely bustling, too, with a strong demand for high-quality properties that is not met with a sufficient supply. The most frequent profiles are professionals transferring to the city for job-related reasons.

Millennials, moreover, almost exclusively focus on leasing, as they grew more and more disaccustomed to the permanent employment culture and, thus, to owning a property. The determinant element for leasing is not the area, but the proximity to subway lines, the presence of fixed furniture in the house and the availability of services (supermarkets). Among the emerging areas, Procaccini and Gerusalemme stand out, specifically because of the new M5 subway line, and Muratori, Spartaco, and Medaglie d'Oro, favoured by younger people and university students. Moreover, the redevelopment project of the Darsena's artificial basin and the re-opening of the Navigli's channels boosted the younger demand.

The market is extremely liquid, with immediate placement times for prime properties, both new and renovated. Conversely, non-renovated properties that need to be renovated are less attractive and require longer placement times. As far as sales are concerned, prime properties can be sold in 1-3 months while less performing ones can wait for up to 6-12 months.



Source: Italian Revenue Agency's data; Nomisma's forecasts for 2018-H2



Source: Nomisma Performance Index – Comparison of 5 market indexes with the average of 13 big Italian cities



Properties in good locations and with good features, moreover, can be leased immediately (1-10 days), while less ideal ones in 3-4 months.

For the next six months the confirmation of a strong leasing demand due to the lack of supply is expected. Net of external events such as political instability and spread increase, the sales market should remain stable both as far as number of transactions and prices are concerned. The increase of interest rates, however, might influence the segment, given that about half of transactions are backed by a loan.

#### Milan - Contract Forecasts Over the Next 6 Months

Macro-areas	Sales	Rent
Historic City Centre	→	↗
Western Area	→	↗
Eastern Area	→	↗
Northern Area	→	↗
Southern Area	→	↗

Source: Engel & Völkers





# Prime housing market

## Macro-areas Milan

### Historic City Centre

#### Location and Demand

The Historic City Centre, contained by the Cerchia dei Bastioni ring road, hosts most of the prime areas both of Milan and of the Country as a whole.

In 2018 Q2, demand and sales number increased in many areas of the Historic City Centre, with the exception of Duomo, Cordusio and Missori, which showed a stationary trend in general. Placement times on the market vary from a few weeks in Brera to 5-6 months in Sant' Ambrogio.

Conversely, the leasing demand grew in all the areas, with extremely quick absorption times going from 15 days to 5 weeks. The most dynamics areas are Brera, Castello-Foro Bonaparte and Magenta-Monti-Pagano, where the average leasing time amounts to 10-15 days, other than the areas with a good connection to the subway line, an extremely sought-after product by demand. In Cordusio area the overall regeneration process has been completed from the historical financial vocation to a retail one, which has made the area more attractive for tourists, thanks also

to the recent settlements of international brands such as Starbucks and Uniqlo.

#### Prices and Fees

In 2018 H2, prices grew in all areas of the Historic City Centre. Average prices range from €8,000-13,000 per sqm for renovated properties to €6,000-9,000 for non-renovated ones. The highest prices (€17,000 per sqm) can be found in the Fashion District, which grew if compared to the previous semester, followed by San Babila, Brera and Castello-Foro Bonaparte (€15,000 per sqm). The average discount varies according to the quality and location of the asset on sale. For premium assets with optimal location, maintenance state and features requested by the buyer, the price is seldom negotiated. For the rest of the market, the average discount applied ranges from 3% to 6-10% for those assets that do not meet the buyers' needs. Fees for renovated properties grew and reached €300-450 per sqm per year, while properties in good conditions confirmed the previous cost of €210-270 per sqm per year.



Milan: Historic City Centre - Average Prices (€/sqm)					
New/ Renovated As New Properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	9,000	15,000	10,000	17,000	↗
San Babila	8,500	14,000	9,000	15,000	↗
Brera	8,500	14,000	9,000	15,000	↗
Castello - Foro Bonaparte	8,500	14,000	9,000	15,000	↗
Duomo	8,000	13,000	8,000	13,500	↗
Cordusio	7,600	13,000	8,000	13,500	↗
Missori - Corso Italia	6,500	9,000	6,800	10,000	↗
Magenta - Monti - Pagano	5,900	9,000	6,500	12,000	↗
Carrobbio	6,500	8,700	6,500	8,800	↗
Sant'Ambrogio	5,500	8,000	6,000	9,500	↗
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7,800	15,000	7,800	15,500	↗
San Babila	7,250	12,000	7,250	12,500	↗
Brera	7,200	12,500	7,200	13,000	↗
Castello - Foro Bonaparte	7,200	12,500	7,200	13,000	↗
Duomo	6,900	11,500	6,900	12,000	↗
Cordusio	6,400	10,650	6,400	11,000	↗
Missori - Corso Italia	5,500	7,650	5,500	7,800	↗
Magenta - Monti - Pagano	4,900	9,000	5,000	9,200	↗
Carrobbio	5,500	7,250	5,500	7,500	↗
Sant'Ambrogio	4,500	7,000	4,900	7,500	↗
Properties to be renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Quadrilatero	7,000	11,600	7,000	11,600	→
San Babila	6,550	11,000	6,550	11,000	→
Brera	6,500	10,900	6,500	10,900	→
Castello - Foro Bonaparte	6,500	10,900	6,500	10,900	→
Duomo	6,200	9,950	6,000	10,000	↗
Cordusio	6,400	9,600	6,400	9,700	↗
Missori - Corso Italia	5,250	6,850	5,100	6,900	↗
Magenta - Monti - Pagano	4,400	6,850	4,500	6,850	↗
Carrobbio	5,500	6,500	5,500	6,500	→
Sant'Ambrogio	4,250	6,200	4,250	6,500	↗

Source: Engel & Völkers

Milan: Historic City Centre - Average Fees (€/sqm/year)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated properties	270	400	300	450	↗
In good condition properties	210	270	210	270	→

Source: Engel & Völkers



# Prime housing market

## Macro-areas Milan

### The Western Area

#### Location and Demand

The Western Area includes semi-central neighbourhoods that are usually of interest for those households that favour their greater efficiency if compared to the Historic City Centre.

The appreciation of the demand was confirmed also in 2018 H2, which recorded an overall increase both in sales and leases. The only exception to this trend are those areas considered less lively, such as San Siro and Cenisio-Firenze-Portello for sales and San Siro and Gambara-Bande Nere for leases.

Contracts increased particularly in City Life, Sempione-Arco della Pace, Fiera, Vercelli-Washington, Solari-Tortona and Monte Rosa-Ravizza areas. The stationary

sales supply is feeling the growing pressure of the demand, while the lease supply is decreasing in all areas.

#### Prices and Fees

The average selling prices range from €5,000 to €7,000 per sqm, with an average discount of 5-6%. The discount applied on the initial price varies from 3% to 7%, according to the maintenance state and the location of the asset. City Life prices are still out of range, comprised as they are between €7,000 and €11,500 per sqm.

The average leasing prices grew if compared to the previous semester for renovated properties. Indeed, fees range from €240 to €330 per sqm per year for new or renovated assets, while non-renovated properties range from €180 to €220 per sqm per year.





Milan: Western Area - Average Prices (€/sqm)					
New/ Renovated As New Properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	7,000	11,400	7,000	11,500	→
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	5,500	8,500	5,700	8,600	↗
Fiera	5,750	8,000	5,800	8,100	↗
Vercelli - Washington	5,000	7,500	5,200	7,700	↗
Solari - Tortona	5,000	6,800	5,200	7,000	↗
Monte Rosa - Ravizza	5,000	7,200	5,100	7,300	↗
Cenisio - Firenze - Portello	4,300	6,000	4,300	6,200	↗
San Siro	3,500	5,200	3,500	5,200	→
Gambara - Bande Nere	3,200	4,300	3,500	4,500	↗
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4,700	7,500	4,700	7,600	↗
Fiera	5,000	6,500	5,000	6,600	↗
Vercelli - Washington	4,500	6,500	4,600	6,700	↗
Solari - Tortona	4,500	6,000	4,500	6,100	↗
Monte Rosa - Ravizza	4,500	6,000	4,500	6,100	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3,800	5,300	3,800	5,400	↗
San Siro	3,000	4,500	3,000	4,500	→
Gambara - Bande Nere	2,700	3,650	2,700	3,700	↗
Properties to be renovated	2017 H2		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
City Life	-	-	-	-	-
Sempione - Arco della Pace - Chinatown	4,250	7,000	4,300	7,100	↗
Fiera	4,250	5,750	4,250	5,850	↗
Vercelli - Washington	3,850	5,750	3,900	5,800	↗
Solari - Tortona	3,850	5,250	3,850	5,350	↗
Monte Rosa - Ravizza	3,850	5,500	3,850	5,700	↗
Cenisio - Firenze - Portello	3,250	4,600	3,250	4,700	↗
San Siro	2,650	3,950	2,650	3,950	→
Gambara - Bande Nere	2,450	3,250	2,450	3,300	↗

Source: Engel & Völkers

Milan: Western Area - Average Fees (€/sqm/year)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>New/Renovated properties</b>	220	300	240	330	↗
<b>In good condition properties</b>	180	220	180	220	→

Source: Engel & Völkers

# Prime housing market

## Macro-areas Milan

### The Eastern Area

#### Location and Demand

In the Eastern Area, the supply of assets on sale and on lease remained virtually unchanged from 2018 H1. Increased pressure was recorded particularly in Porta Venezia and Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo areas, linked to the growing number of contracts.

The most sought-after areas are the ones with a good connection to subway lines, other than Indipendenza, which has long strengthened its status.

According to the location and the maintenance state of the asset, absorption times can vary from 3 to 6 months for sales and 1 to 3 months for leases.

#### Prices and Fees

Average prices recorded a rising trend on a half-yearly basis in all monitored areas, with the exception of Repubblica and Città Studi, where prices confirmed to be stationary if compared to the previous semester. It is worth noticing a half-yearly prices increase in Indipendenza-Cinque Giornate-XXII Marzo area.

Average selling prices amount to €7,000-8,000 per sqm for renovated assets in prime locations. The average discount applied to the initial price ranges from 5% to 8%. Leasing fees for renovated properties increased on a half-yearly basis and now range between €230 and €290 per sqm per year, while non-renovated assets present stable fees between €165 and €195 per sqm per year.

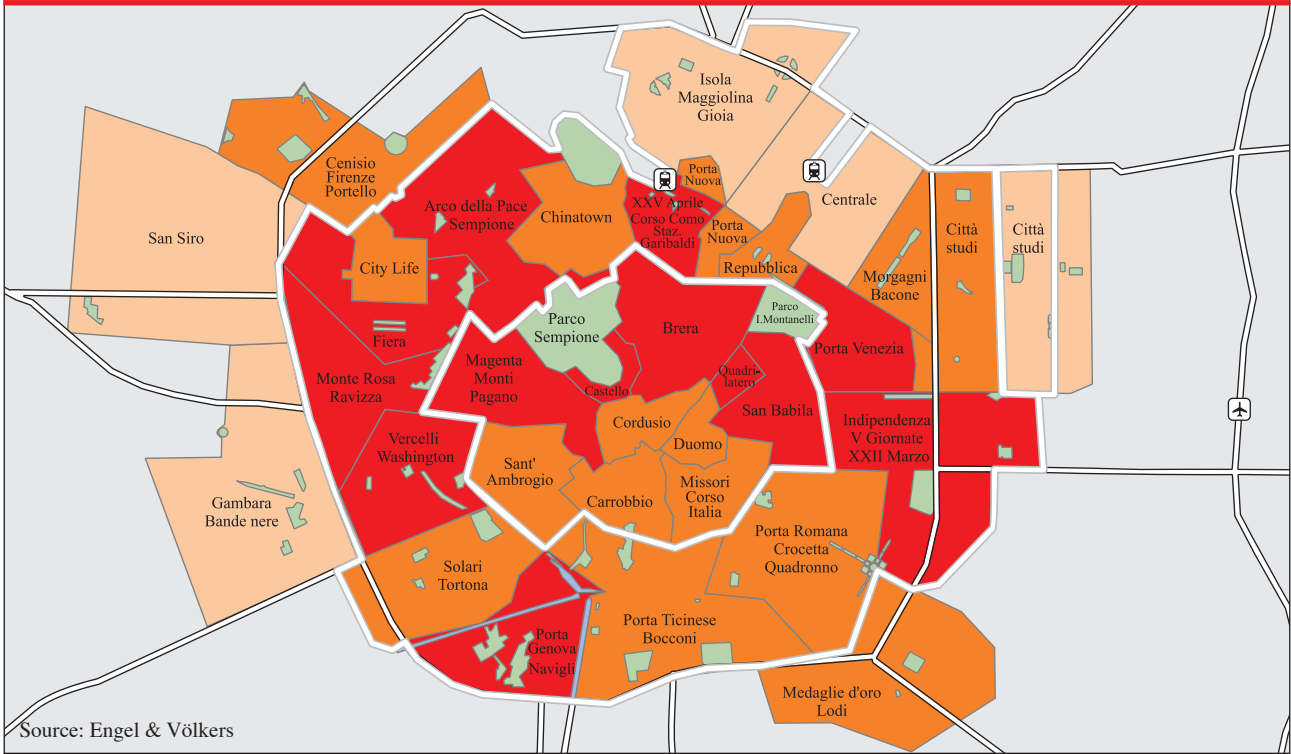
Milan: Eastern Area - Average Prices (€/sqm)					
New/ Renovated As New Properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Venezia	5,900	7,800	6,000	7,900	↗
Repubblica	5,450	7,500	5,450	7,550	↗
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	5,100	7,900	5,200	8,000	↗
Morgagni - Bacone	4,500	6,500	4,550	6,600	↗
Città Studi	3,850	5,100	3,850	5,100	→
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Venezia	5,000	6,650	5,500	6,750	
Repubblica	4,550	6,250	4,550	6,250	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	4,400	6,800	4,500	6,900	↗
Morgagni - Bacone	3,850	5,500	3,900	5,600	↗
Città Studi	3,250	4,250	3,250	4,250	→
Properties to be renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Venezia	4,500	5,950	4,600	6,000	
Repubblica	4,050	5,550	4,050	5,550	→
Indipendenza - Cinque Giornate - XXII Marzo	3,950	6,000	4,050	6,100	↗
Morgagni - Bacone	3,500	4,950	3,550	5,000	↗
Città Studi	2,950	3,800	2,950	3,800	→

Source: Engel & Völkers

Milan: Eastern Area - Average Fees (€/sqm/year)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>New/Renovated properties</b>	210	270	230	290	↗
<b>In good condition properties</b>	165	195	165	195	→

Source: Engel & Völkers

Milan - Demand trend for Historic City Centre and the outer areas, 2018 H2

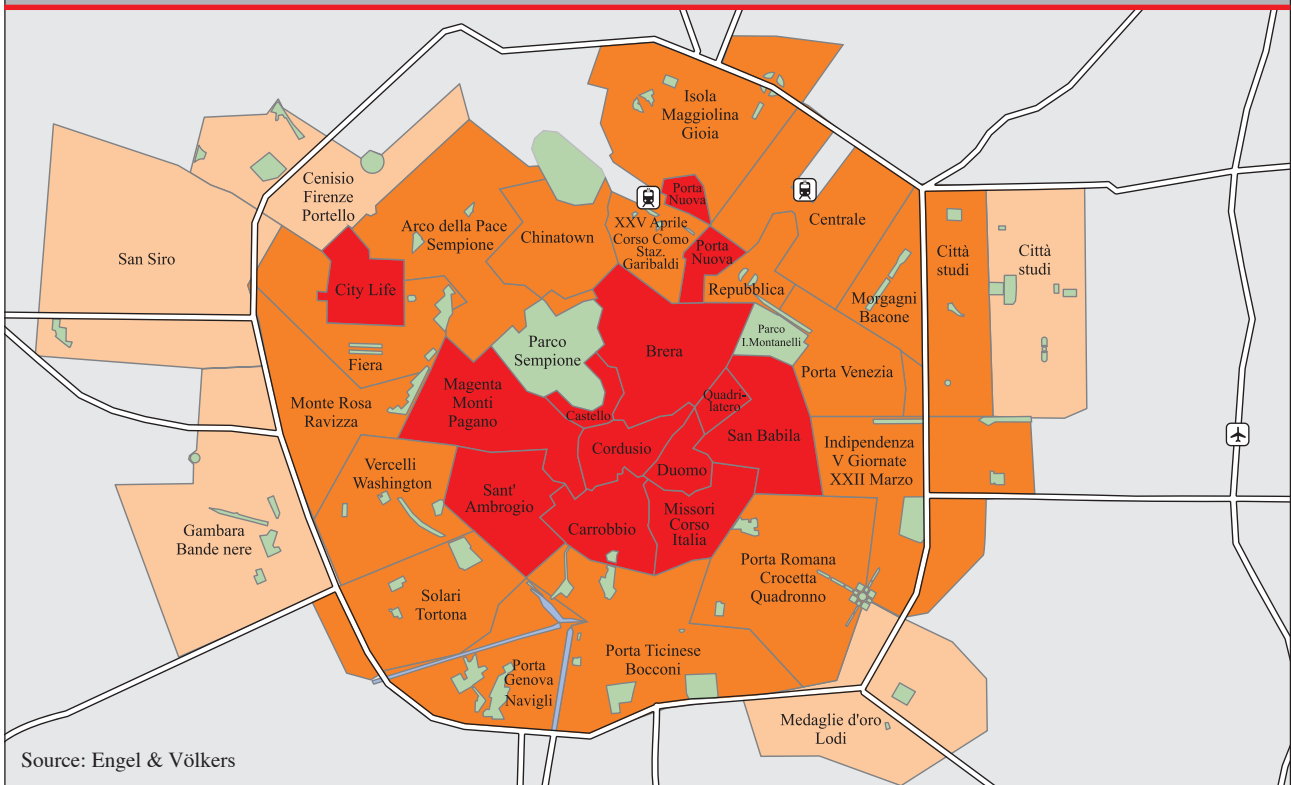


Source: Engel & Völkers

■ Growing trend   ■ Stable trend   ■ Falling trend

\* The trend table is intended for macro areas of the historic centre as well as surrounding areas that are bounded by a white line.

Milan - Macro-areas by Level of Real Estate Prices, 2018 H2



Source: Engel & Völkers

■ Top prices   ■ Medium/high prices   ■ Medium prices



# Prime housing market

## Milan

### Prices in Northern and Southern Areas

The table that follows provides a summary of demand and supply trends and of the average prices for prime properties in the areas North and South of the Historic City Centre.

As far as the Northern Area is concerned, the liveliest neighbourhood demand-wise are Corso Como and

Stazione Garibaldi, where supply is growing for sales and is stationary for leases.

In the Southern Area, the real estate supply is good, both for sales and leases, in Porta Romana-Crocetta-Quadrone's areas, where the demand is also lively and sales' number is growing. The Navigli area is growing, too.

Milan: Northern Area - Average Prices (€/sqm)					
New/ Renovated As New Properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	6,900	8,850	6,900	9,000	↗
Porta Nuova	7,900	13,500	7,900	15,000	↗
Centrale	4,700	5,900	4,700	6,100	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	4,050	5,350	4,100	5,400	↗
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	5,550	6,900	5,600	7,000	↗
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	4,000	5,000	4,000	5,000	→
Isola - Gioia - Maggiolina	3,450	4,550	3,450	4,600	↗
Properties to be renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
XXV Aprile, Corso Como, Stazione Garibaldi	4,600	5,700	4,600	5,800	↗
Porta Nuova	-	-	-	-	-
Centrale	3,500	4,400	3,500	4,500	↗
Isola - Gioia - Maggiolina	3,050	4,050	3,100	4,100	↗

Source: Engel & Völkers



Milan: Northern Area - Average Fees (€/sqm/year)			
	2018 H2		Trend
	min	max	
<b>New/Renovated properties</b>	280	400	→
<b>In good condition properties</b>	180	220	↗

Milan: Southern Area - Average Prices (€/sqm)					
New/ Renovated As New Properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Porta Genova - Navigli	5,700	7,000	5,800	7,100	↗
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	5,200	7,500	5,500	10,000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	5,000	6,800	5,200	7,000	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	4,200	5,700	4,500	6,000	↗
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Genova - Navigli	4,800	6,000	4,900	6,100	
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	4,500	6,500	4,700	6,700	↗
Porta Ticinese - Bocconi	4,500	5,800	4,600	5,900	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3,500	4,900	3,800	5,900	↗
Properties to be renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
Porta Genova - Navigli	4,000	5,200	4,200	5,400	
Porta Romana - Crocetta - Quadronno	4,000	5,800	4,500	6,000	↗
Porta Ticinese - Bocconi	3,900	5,200	4,100	5,300	↗
Medaglie D'Oro - Lodi	3,200	4,350	3,300	4,450	↗

Milan: Southern Area - Average Fees (€/sqm/year)					
	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
<b>New/Renovated properties</b>	210	330	220	340	↗
<b>In good condition properties</b>	180	250	180	250	→

Source: Engel & Völkers

Milan - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in 2018 H2									
Zone	Address of the building	Requested Price (€/sqm)	Final Sale Price (€/sqm)	Sale %	Sale Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building	
Sempione	Arco della Pace	4.353	4.265	-2,0%	3,8	340	Excellent	Renovated as new	
Brera	Via Ciovasso	5.833	5.833	0,0%	0,4	60	Excellent	To be renovated	
Garibaldi	P.za Lega Lombarda	6.615	6.615	0,0%	1,4	65	Excellent	To be renovated	
Castello	Foro Buonaparte	6.923	6.154	-11,1%	4,6	143	Excellent	To be renovated	
Garibaldi	Via Confalonieri	11.447	10.263	-10,3%	3,2	76	Excellent	New	
Porta Venezia	Viale Majno	9.585	8.808	-8,1%	2,5	193	Excellent	Renovated	
Indipendenza	V Giornate - XXII Marzo	5.300	5.300	0,0%	0,9	100	Excellent	Renovated as new	
Morgagni	Bacone	Via Eustachi	6.423	6.385	-0,6%	0,8	130	Excellent	Renovated as new

Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in Different Areas in 2018 H2.

Source: Engel & Völkers

# Focus on Milan

## Interview

### **Roberto Magaglio**

Engel & Völkers Licence Partner Milan

### **Marco Sorbara**

Engel & Völkers Sales Manager Milan

### **Gabriele Borgnino**

Office Manager Shop Milano Porta Romana

#### **Q. What does the demand trend look like in 2018 H2? Are there any different signals if compared to H1?**

A. Sorbara: 2018 H2 confirmed and strengthened the positive trend of the last months with a constant demand increase that, characterized by a growing enthusiasm and newly found propensity to purchase, focused more than ever on assets offering living comfort, good connections and services, even if not necessarily in central areas. The limited availability of this specific kind of assets on the market can satisfy only a small part of the demand that, due to scarcity, became even more concrete and determined, generating a trend of sales that are finalized in extremely short times and often at full value. On the other hand, for the rest of the assets, which are not aligned to buyers' expectations, absorption times are still stable if compared to the recent past.

Living comfort and well-served location, together with rational and efficient sizes, are the main drivers of an ever more picky, quality- and sustainability-attentive demand, and have thus become the determining factors in assets' selection and assessment processes.

Milan's market is still characterized mostly by first home purchases or substitutions, but it is worth noticing that more and more private and institutional investors (even foreign ones) are now looking at Milan as a good opportunity, attracted by a strongly expanding city that looks more and more like an international, big European capital.

#### **Q. As far as Milan's areas are concerned, did you record new trends? Are there some areas that are emerging more than others?**

A. Borgnino: As far as leases are concerned, the strong demand for student apartments in the areas related to

Milan's University (Bocconi, Sant'Ambrogio, Porta Romana, Città Studi) continued also in 2018 H2. Indeed, small operators, and not only institutional ones, realized too the high-profitability of this investment segment, often higher than the traditional ones. Market's major players are developing different projects around the city's main universities (e.g. the more than 600 beds in the Bocconi area, an investment of more than €85 millions). Moreover, this phenomenon drove to the creation of plenty of new small businesses specialized in purchasing big assets in very poor conditions, renovating them and inserting them in the student apartments' market.

Over the last semester, we recorded the recovery of new constructions: after the consolidation of the real estate market, this historically in-crisis segment saw the creation of new construction sites in the area close to the second ring road, particularly in Porta Romana's macro area.

The demand of high-quality housing with latest generation services keeps increasing, and the only adequate answer to its needs is newly constructed properties. More specifically, latest trends include premium building services such as a 24H concierge for households' most diverse needs: reception and storage of online grocery shopping, laundry services, booking travels or events. All the while, keeping in mind the environmental impact and the reduction of operational costs by using the most advanced technologies.

#### **Q. What are your forecasts for the first half of 2019?**

A. Magaglio: Spring 2019 shall be characterised by many international turning points such as the European political elections and the Brexit. The results of these important events will definitely influence the real estate market of Milan.

If the results of such events were not to be the awaited ones, we believe that Milan's prime residential market will still represent a safe haven if compared to other asset classes. If these events, however, were to turn out to be market-friendly, then the market will probably grow even further, mostly value-wise rather than volume-wise.

Moreover, the lease market is performing well and we believe that this trend will not change in 2019 H1.







# Prime housing market

## Rome

### Situation and Outlook

Rome is the first Italian market for sales number. In the first nine months of 2018, transactions amounted to 22,763, a stable volume on an annual basis (+0.2%). Final figures' estimates elaborated by Nomisma show a modest annual growth for a total of 31,000 transactions.

Rome's prime market is based on the Historic City Centre and on the broad neighbourhoods surrounding it: Parioli, Prati, Trionfale-Vaticano, Gianicolense, Ostiense, San Giovanni and EUR. The most valuable areas are the Historic City Centre, Parioli, Prati and EUR area, which, although quite distant from the centre, is still a valuable area under every aspect

As far as sale market is concerned, in 2018 H2, the demand put pressure on all the aforementioned neighbourhoods, with the exception of Prati, where a slight decrease was recorded. Demand grew mostly in EUR and San Giovanni areas. Likewise, trade volume increased homogeneously almost in all areas. Due to the good absorption rate, the supply of assets on sale is stationary in all monitored areas, with the exception of Trionfale-Vaticano and EUR, where the supply is increasing.

The number of contracts increased also in the lease market, particularly in the Historic City Centre. In Prati and Parioli, the demand is still linked to the traditional residential purpose for Italian and foreign residents, often diplomats.

A robust purchase demand came also from citizens of great growing economies (Russia, Arab Countries, China), who focused mainly in Prati-Balduina and Parioli areas, while the Historic City Centre is still coveted by Europeans and Americans.

The most sought-after property is a three-roomed apartment of 100 sqm with at least two bedrooms. The request of lease agreements for assets to be used as guest quarters for employees of Roman company branches is still present.

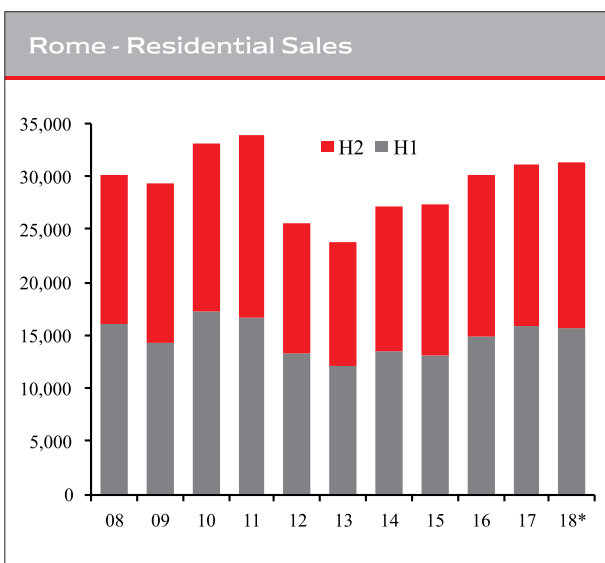
Over the next 6 months, sales should increase and prices should remain stationary, with an increase only in prime central locations. The lease market, on the other hand, should maintain a stable number of contracts and leasing fees, with an increase only in the Historic City Centre, Parioli, Trionfale-Vaticano and EUR.

### Historic City Centre

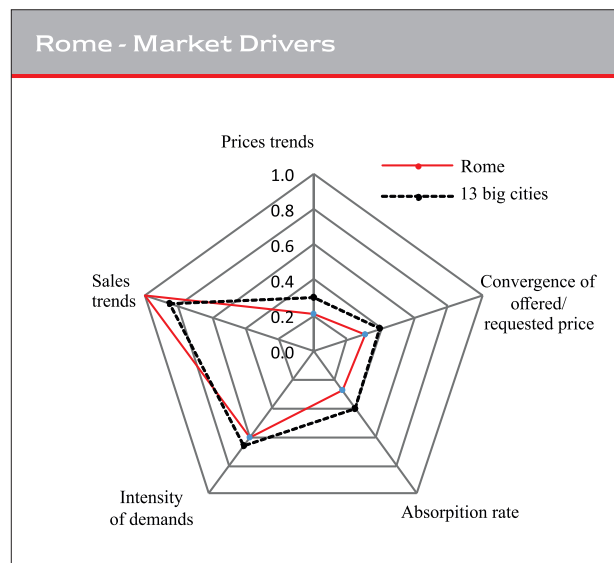
#### Location and Demand

In 2018 H2, the Historic City Centre market proved to be stationary if compared to 2018 H1. The wait-and-see approach already recorded in the first six months from both Italian and foreign buyers can be attributed mainly to current financial tensions and to the not-so-optimistic news about the international situation.

Prime properties attracted buyers from different social backgrounds – entrepreneur, freelancers, public official –, while small/medium-sized assets are requested mainly by older privates with average spending capacity who wish to invest for their children. Their interest focused mostly on small/medium-sized properties in Campo Marzio, Monteverde, Monti, Trastevere and Borgo areas, suitable for young couples but also as accommodation for tourists. Investments decreased, while the purchase of assets as first home increased. Foreign buyers' interest remained on the good levels of the previous semester, confirming their focus on



Source: Italian Revenue Agency's data; Nomisma's forecasts for 2018-H2



Source: Nomisma, performance index – Comparison of 5 market indexes with the average of 13 big Italian cities

prime central assets (Tridente, Navona, but also Campo Marzio, Trastevere and Monteverde). Among foreign clients, the majority comes from Germany and the UK. In the Roman market, the prime concept is based traditionally on some fundamental factors, especially in the Historic City Centre: location and significant views, roof-top apartments, terraces, services, quality of the building and parking space. Nevertheless, despite the vast prime supply, the maintenance state and the context often do not meet the demand's needs. For this reason, demand usually focuses on non-renovated properties, which present more negotiable prices and can be adapted to everyone's needs. However, in 2018 H2, renovated assets recorded a strong popularity especially as far as furniture and systems are concerned. The Historic City Centre's market is still liquid, with selling times ranging from 3 to 6 months for prime locations and leasing times between 2-3 months for all locations. Over the next six months, the Historic City Centre should continue with a positive trend, with an increase in sale and lease contracts and a growth in prices and fees.



### Prices and Fees

In the Historic City Centre, the range of average prices is still rather wide. For renovated properties, it confirms values between €5,000 (in Castro Pretorio, Testaccio, Esquilino and Portuense rioni) and €12,000 per sqm according to location, maintenance state and view from the property. Discounts on requested price decreased if compared to the previous semester, varying between 5-10%. Fees, on the other hand, increased, reaching €124-480 per sqm per year.

### Rome - Contract Forecasts for the Next 6 Months

Macro-areas	Sales	Rent
Centro Storico	↗	↗
Parioli	↗	→
Prati	↗	→
Gianicolense	↗	→
Trionfale-Vaticano	→	↗
San Giovanni	↗	→
EUR	↗	↗

Source: Engel & Völkers

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

	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Renovated properties	5,000	12,000	5,000	12,000	→
Properties to be renovated	4,000	10,000	3,400	8,000	→

Source: Engel & Völkers

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

	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
New/Renovated	150	460	120	480	→

Source: Engel & Völkers

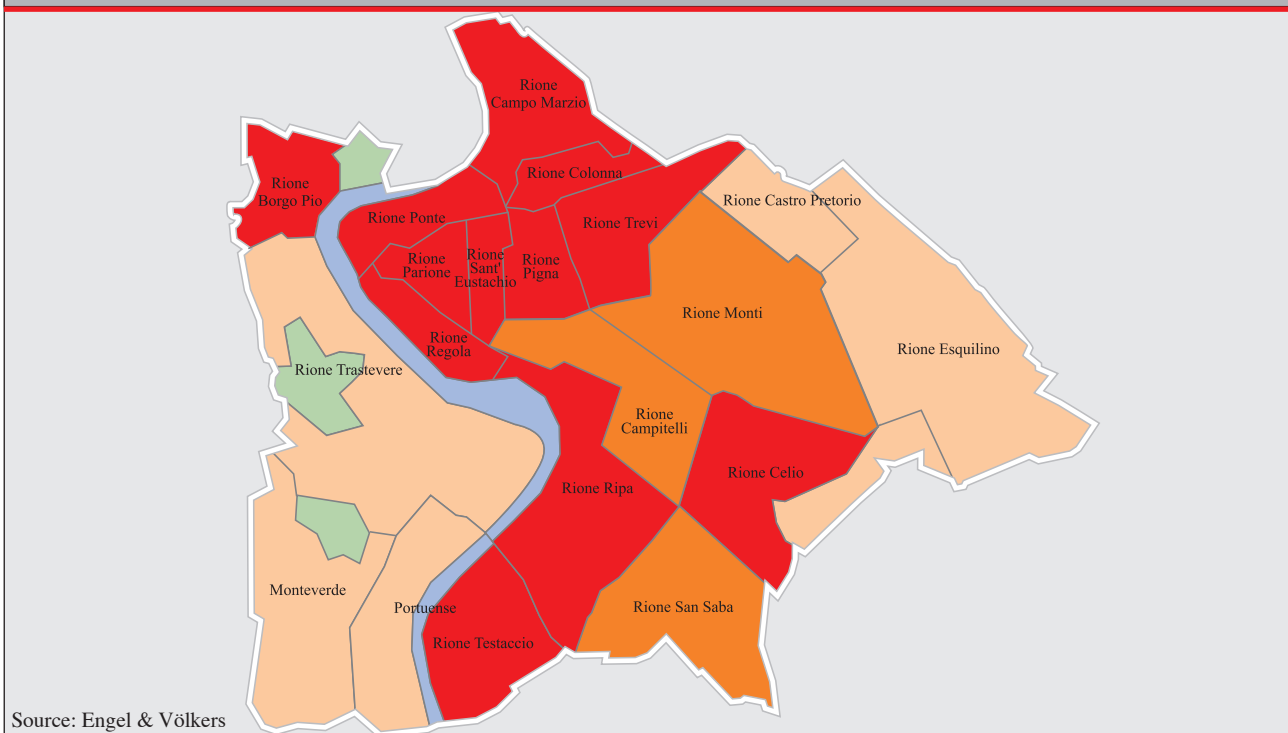


### Rome: Historic City Centre (Rioni) - Average Prices (€/sqm)

Renovated properties		2018 H1		2018 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	7,000	12,000	8,000	12,000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba					
Monteverde	Monti	5,000	8,000	6,000	8,000	↗
Castro Pretorio	Testaccio					
Esquilino	Portuense	5,000	6,000	5,000	6,000	→
Properties to be renovated		2018 H1		2018 H2		Trend
Rione		min	max	min	max	
Campo Marzio	Parione					
Colonna	Regola					
Trevi	Ripa	4,000	7,000	4,000	8,000	→
Pigna	Celio					
Ponte						
Trastevere	San Saba					
Monteverde	Monti	4,500	6,500	4,500	6,500	→
Castro Pretorio	Testaccio					
Esquilino	Portuense	3,000	4,000	3,400	4,000	→

Source: Engel & Völkers

### Rome - Historic City Centre: Location by quality



Source: Engel & Völkers

■ Excellent location  
 ■ Good location  
 ■ Discreet location

\*The map refers only to the macro area "Historical Centre".

# Macro-areas in detail

## Rome

### The Areas Outside the City Centre

#### Location and Demand

##### Parioli

In the Parioli/Trieste/Bologna/Africano areas the market is substantially stationary with prices confirming H1 values. The purchase demand increased in the areas of greater commercial interest (Trieste-Nomentano-Bologna), even though top prime properties are located in the Monti Parioli, Pinciano and Piazzale delle Muse areas. The most common transaction is the purchase of a first home (about 90% of total). The most popular buyer's profile is Italian families, with only a few foreign buyers coming from Northern Europe.

##### Prati

The real estate market of this area was more bustling in the second semester, after the hindrance of H1 electoral uncertainties. The most sought-after areas are still Prati and Flaminio, both extremely well connected to the subway line and culturally vibrant. Buyers were mostly interested in substituting their first home or purchasing an asset as an investment, with the latter occurring closer to subway stops. Foreign buyers, on the other hand, represent 6/7% of total demand, with the most popular buyer's profile being that of Italian families looking for three/four-roomed apartments of 100-150 sqm. Renovated properties' supply is scarce.

##### Trionfale-Vaticano

The area recorded a sales increase, aimed mainly at purchasing a first home. Buyers are mostly only Italian and prefer Cipro area for its many shops and good connections, Balduina area for its green areas and Gregorio VII. Due to the area's attractiveness for households, average placement times are quick, 5 months and 2-3 months for sale and lease, respectively.

##### Gianicolense

Over the last months of 2018, the area showed a lively sales trend. The most-sought after area is Monteverde Nuovo, where demand grew specifically in Via di Monteverde and Colli Portuensi. Here, buyers focus

mostly on purchasing a first home. Via Jenner roused a residential interest, too, thanks to the high concentration of shops, offices and services in the area. Foreign buyers were practically absent. The most sought-after asset are non-renovated apartments under 140 sqm.

##### San Giovanni

San Giovanni's real estate market confirmed the forecasts of sales increase associated to a slight drop in prices. The demand grew all over the neighbourhood, especially in the most sought-after areas of Piazza Re di Roma and Parco della Caffarella, both close to means of transportation and services. The upper part of Via Appia Nuova and the first part of Via Tuscolana started to rouse interest for the big-sized and relatively cheap assets they offer. Buyers mainly purchase a first home, and only a few invest for B&B activities or holiday homes, especially close to subway stops. All buyers are local and already residing in the area.

##### EUR

Sales increased and prices remained stable, with more flexibility from owners in the negotiation phase. The most sought-after areas are Viale Europa, Via Giordano, Viale Tupini, Viale dell'Aeronautica, Via dei Prati Sportivi, the historical neighbourhood Garbatella and the redeveloped areas of Ostiense/Marconi/San Paolo. Buyers are also still interested in the Torrino-Mezzocammino area, new neighbourhood not too far away from EUR's centre, where a moderate expansion was recorded. On the whole area, buyers purchase a first home. Investments and foreign demand are virtually non-existent.

##### Prices and Fees

The range of average prices – with the exception of the Historic City Centre – is still comprised between €3,200 per sqm in Trionfale-Vaticano to €7,500 per sqm in Parioli and Prati for renovated properties. The average discount on the final price is stably set between 10-11%, reaching 15-16% in prime areas such as the Historic City Centre or Parioli and Trionfale-Vaticano for non-renovated but excellently-located assets.

## Macro-areas in detail

### Rome

Average selling times can reach up to 5-6 months, but excellently-located assets are very liquid: 3 months in the Historic City Centre, San Giovanni and Gianicolense, where these assets are purchased very quickly. As far as lease is concerned, 2018 H1 was characterised by an increase in contract numbers in all areas, but with a slight

drop in Parioli and Prati. Fees are stationary, with the exception of Gianicolense, where they dropped. Average leasing times take up to 2-5 months. The highest fees for renovated properties in prime locations can reach up to €370 per sqm per year in Parioli, stopping at €120-130 in Gianicolense and EUR.

Rome: Macroareas outside the City Centre - Average Prices (€/sqm)					
Renovated properties	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	4,600	7,300	4,400	7,300	→
Prati	4,500	7,500	4,700	7,500	→
Gianicolense	3,000	4,800	3,000	4,600	↘
Trionfale-Vaticano	3,200	4,400	3,200	4,400	→
San Giovanni	4,000	4,500	4,000	4,500	→
EUR	3,300	4,600	3,300	4,400	→
Properties to be renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	3,800	5,900	3,600	5,600	→
Prati	3,500	5,500	3,300	5,200	↘
Gianicolense	2,500	4,300	2,400	4,200	↘
Trionfale-Vaticano	2,200	3,200	2,200	3,200	→
San Giovanni	3,000	3,400	3,000	3,400	→
EUR	3,000	4,200	2,600	4,200	→

Source: Engel & Völkers

Rome: Macroareas outside the City Centre - Average Fees (€/sqm)					
New/Renovated	2018 H1		2018 H2		Trend
	min	max	min	max	
Parioli	140	330	140	370	↑
Prati	120	250	175	210	→
Gianicolense	130	260	120	210	↘
Trionfale-Vaticano	120	160	170	270	↑
San Giovanni	170	260	150	190	↘
EUR	120	200	120	220	↑

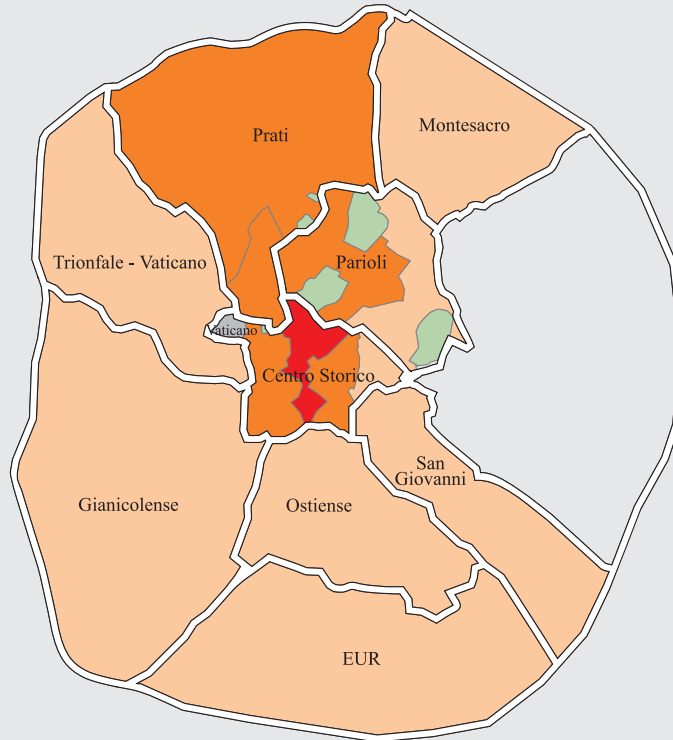
Source: Engel & Völkers

Rome - Examples of Sales Performed by Engel & Völkers in 2018 H2								
Zone	Address of the building	Requested Price (€/sqm)	Final Sale Price (€/sqm)	Sale %	Sale Time (months)	Surface (sqm)	Location within the area	Condition of the building
Pigna	Via di S. Nicola De Cesarini	10,750	9,000	-16,3	3,0	120,0	Excellent	Renovated
Parioli	Via Capodistria	6,818	6,591	-3,3%	3,5	220	Excellent	Renovated
Prati	Viale delle Milizie 76	5,297	4,595	-13,3%	8,4	185	Excellent	Good conditions
Trionfale-Vaticano	Via Prisciano	3,765	3,235	-14,1%	1,3	170	Excellent	Renovated
Appio Latino	Via Segesta	3,700	3,300	7,0%	3,0	148	Good	To be renovated
Gianicolense	Via dei Quattro Venti	4,133	3,911	5,4%	0,8	225	Excellent	Renovated
EUR	Via dell'Oceano Atlantico	4,588	4,176	4,6%	6,0	170	Excellent	Renovated

Source: Engel & Völkers



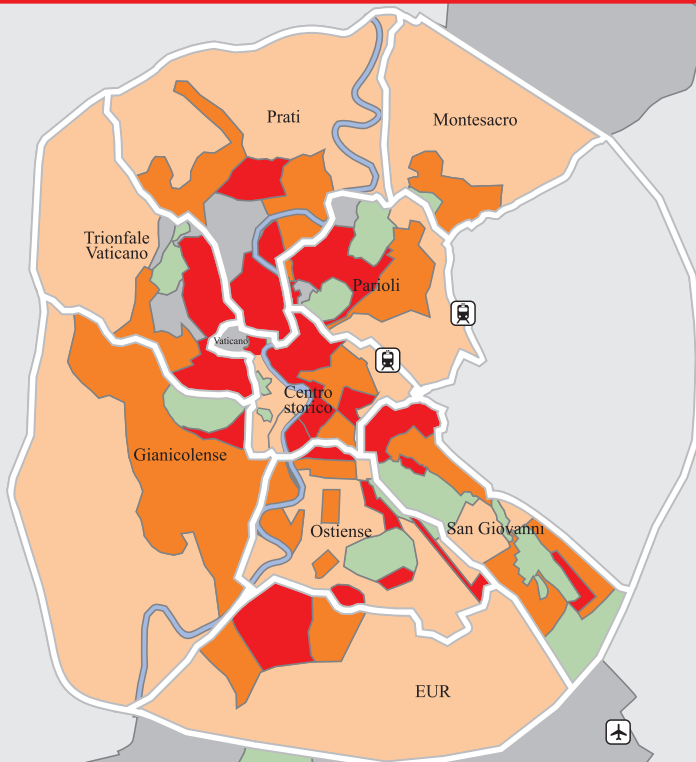
Rome - Macro-areas by level of real estate prices



Source: Engel & Völkers

■ Top prices    ■ Medium/high prices    ■ Medium prices

Rome - Location by quality within each macro-areas



Source: Engel & Völkers

■ Excellent location    ■ Good location    ■ Discreet location

\*The map should be read for individual macro areas delimited by a white line.

# Focus on Rome

## Interview

**Helio Cordeiro Teixeira**

Engel & Völkers Team Leader for EUR area

**Q. What does the demand trend look like in 2018 H2? Are there any different signals if compared to H1?**

A. In the central and more prestigious areas of the Capital, housing demands focused on assets in prime locations (meaning also the living conditions of the area) with a good maintenance state and small/medium-sized properties located on main squares, POIs and streets for income investment.

In semi-central and peripheral areas, couples and household contributed to increase the purchase of first homes. Here, the demand appreciates assets in good maintenance state that do not require excessive renovations. At the same time, assets that do require heavy renovations present a much lower sales price that in turn lower the area's value per square metre.

**Q. As far as Rome's areas are concerned, did you record new trends? Are there some areas that are emerging more than others?**

A. The demand's interest for assets in central areas for investment purposes did not change. In residential areas such as San Giovanni and EUR, we recorded an increase in first home purchase, often linked to growing households.

**Q. What are your forecasts for the first half of 2019?**

A. As of today, everything seems to suggest a substantial stability of Rome's real estate market.

Prices should remain stationary and drop only if Italy's economic and political scenario will not give reassuring signals of stability and recovery. As far as sales are concerned, there should be an increase in trade volume if compared to 2018 H2.





# Milan & Rome markets at a glance

## Conclusions



In 2018 H1, Milan and Rome real estate markets recorded diverging sales trends overall, with an annual growth and decrease, respectively. Nevertheless, the prime sector confirms an improvement in sales trends in almost all areas of both cities.

In the first part of the year, the Italian economy has not been sending encouraging signals due to the turbulent international context. GDP keeps growing, although remaining on more moderate levels if compared to the rest of Europe. Despite all this, Italian households confirm their strong inclination to purchase a house and, if needed, to take up a mortgage loan.

As far as the prime market is concerned, in Milan, top prices reach up to €15,000 per sqm in the Quadrilatero

della moda (Via Montenapoleone fashion district) and €12,000 per sqm in Rome's Historic City Centre. Milan remains a very dynamic and extremely liquid market, with very quick selling and leasing times, while Rome is still dealing with the wait-and-see approach of the first months of the year, connected to the political uncertainty that preceded and followed the elections of 4 March. The recovery signs of the last months suggest a more dynamic context in H2 of the same year.

Over the next 12 months, Engel & Völkers foresees an increase in sales and lease contracts, but with lower rates than the previous semesters. Moreover, average prices and fees are expected to remain stationary and, in some cases, to slightly drop.





# 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](http://www.engelvoelkers.it)

Project Management

## **Chiara Gasparetti**

Marketing Manager Italy

Offices

## **Engel & Völkers Milano**

M&M Real Estate Srl, 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, 51 • 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](http://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](http://www.engelvoelkers.com/roma)

The Market Report • Milan & Rome H2 2018 edited by Engel & Völkers has been realized with the collaboration and scientific support of Nomisma.

Graphics: Andrea Dalprato

Image Sources: Adobe Stock

Printed: February 2019

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](http://www.engelvoelkers.it)



**ENGEL & VÖLKERS**