

MILANO E ROMA: MERCATI A CONFRONTO

La Capitale attrae investitori, Milano è in trasformazione

Milano

Milano sta dando segnali importanti di ripresa del mercato immobiliare. A livello di compravendite registra segnali positivi già a partire dal III trimestre dell'anno 2013. E rispetto ad altre ha espresso continuità su questo trend. Milano è anche **la sola grande metropoli che si è trasformata e si sta ancora trasformando urbanisticamente in maniera evidente**. Questo inizia a dare i suoi frutti sul mercato immobiliare perché alcune zone migliorate hanno visto una maggiore domanda. I prezzi della prima parte del 2016 sono sostanzialmente stabili con le zone centrali che segnano un lieve aumento dei valori. Molti i quartieri segnalano prezzi invariati. L'analisi della domanda vede una quasi uguaglianza tra richieste di bilocali (40,1%) e di trilocali (43,4%), con questi ultimi che effettuano un lieve sorpasso che per la prima volta interessa la città dove è sempre stato il bilocale a farla da padrone. Tra le aree più dinamiche, oltre al centro, si segnalano come sempre quelle a ridosso delle università più importanti (Navigli, Porta Romana). L'analisi dello storico dei prezzi vede a Milano una rivalutazione degli immobili del 56,3% a partire dal 1998 ed una diminuzione dei valori del 27,9% dall'inizio della decrescita dei prezzi.

Sul mercato delle locazioni si registrano segnali positivi con canoni in aumento (+1,2% per i bilocali e +1,3% per i trilocali). Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero.

L'anno 2016 per Milano si potrebbe chiudere con la stabilità dei valori ed una probabile ripartenza dei prezzi nel 2017.

Roma

Il mercato immobiliare di Roma chiude questo primo semestre con un ribasso dei valori del -1%. La Capitale, pur registrando una domanda molto vivace e con una **componente di acquisto ad uso investimento decisamente cospicuo e superiore (20,2%) alla media nazionale del 16,7%**, offre un quadro immobiliare disomogeneo che vede una buona ripartenza delle aree centrali e le periferie ancora in sofferenza, soprattutto dove si è costruito maggiormente negli anni del boom e nelle zone oltre il GRA. Le zone centrali della città e quelle a ridosso delle aree turistiche sono oggetto soprattutto di acquisti ad uso investimento, spesso finalizzato all'affitto turistico. Dall'inizio della crisi la capitale ha perso il 34,5% in linea con il trend nazionale (-39,7%), ma è anche quella che si è rivalutata di più con il 65,3% a partire dal 1998 (a livello nazionale l'aumento è stato del +35%). La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (42,9%) che su Roma già da alcuni semestri ha superato il bilocale (32,7%). I canoni di locazione sono in diminuzione (-0,1% per i monolocali, -0,4% per i bilocali, -0,3% per i trilocali) e comunque si registra una buona domanda nelle zone centrali e nelle zone universitarie. Da segnalare che su Roma è in forte ascesa il contratto a canone concordato che funziona soprattutto in quei quartieri in cui non si registra molta differenza tra il canone sul libero mercato e quello previsto dagli accordi territoriali. Per l'anno in corso prevediamo un ribasso dei prezzi compreso tra -2% e 0%.