

ROMA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,4% nel II semestre 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-5,8%	-3,6%	+0,5%	-2,4%	-10,1%	-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel secondo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Roma sono diminuite dell'1,4%.

Il Centro fa segnare un lieve rialzo dei prezzi (+0,7%), tutte le altre macroaree mostrano ancora valori in calo. Le variazioni più contenute si registrano a Villa Ada-Montesacro (-0,6%), Monteverde-Aurelio (-1,0%), Policlinico-Pietralata (-1,3%) e San Giovanni-Roma Est (-1,4%). Le quotazioni scendono maggiormente a Roma Sud (-3,1%), Prati-Francia (-3,5%) e Cassia-Torrevicchia (-3,8%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione sui trilocali (43,9%), seguiti dai bilocali con il 31,6% e dai quadrilocali con il 15%. I due terzi delle richieste si distribuiscono nelle fasce comprese tra 170 e 474 mila €: il 24,6% ricade nella classe 250-349 mila €, il 22% in quella immediatamente inferiore (170-249 mila €) e il 19,9% in quella immediatamente superiore (350-474 mila €).

LOCAZIONI: canoni stabili

Tutte le tipologie sono rimaste sostanzialmente stabili: i monolocali vedono un incremento dello 0,3%, bilocali e trilocali scendono dello 0,1%.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite in città e in provincia: a Roma sono state acquistate 30.253 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 10,6% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 14.111 transazioni (+20,3%).

MERCATO IMMOBILIARE ROMA

Volano le compravendite e riparte il Centro. La Capitale attrae sempre più investitori.

Il secondo semestre 2016 ha visto un calo dell'1,4% nelle quotazioni immobiliari di Roma.

MACROAREA CENTRO

I prezzi immobiliari nelle zone centrali sono aumentati dello 0,7%.

ZONA CENTRO STORICO

Prezzi sostanzialmente stabili nel Cuore di Roma nella seconda parte del 2016. A comprare ci sono soprattutto investitori interessati ad adibire l'abitazione a struttura ricettiva e in misura minore ci sono coloro che la mettono a reddito affittandola: nel primo caso si cerca in tutto il Centro Storico ad eccezione delle aree di Porta Pia e Prati, nel secondo caso piacciono soprattutto Campo dei Fiori, Pantheon e Navona. Esiste poi un segmento destinato agli immobili di pregio, signorili e che si orienta su tagli molto ampi (oltre i 200 mq), posizionati ai piani alti, con terrazzo, possibilmente panoramici ed inseriti in contesti condominiali di particolare prestigio.

Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono piazza del Popolo, via del Babuino e piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq, mentre ai piani alti in piazza di Spagna si registrano punte di 15 mila € al mq. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono mediamente a 5000-6000 € al mq per raggiungere valori di 7000-8000 € al mq per quelle posizionate in via Veneto, Fontana di Trevi e piazza Navona. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, con punte di 10 mila € al mq per le abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino che hanno quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare.

Sul mercato delle locazioni si muovono lavoratori fuori sede e studenti universitari, spesso stranieri. Un bilocale costa mediamente 1000 € al mese in zona Prati e 1200 € al mese nelle zone centrali; attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato 3+2 e la cedolare secca viene applicata spesso.

ZONA ESQUILINO

Mercato dinamico all'Esquilino nella seconda parte del 2016: la vicinanza al cuore storico di Roma e la presenza di prezzi più contenuti sta attirando la domanda di coloro che desiderano vivere comunque in centro. Chi è alla ricerca della prima casa si orienta sui trilocali meglio se con spazio esterno, caratteristica difficile da trovare in zona e doppi servizi. Si tratta soprattutto di acquisti di tipo migliorativo, mentre chi vuole avviare una casa vacanza o un B&B si orienta verso la stazione Termini dove acquista dal bilocale al quadrilocale. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda per immobili che non si affittano a valori superiori a 700-900 € al mese. Su canoni superiori ci sono più difficoltà. In zona cercano soprattutto lavoratori fuori sede, coppie giovani. Si cercano immobili in affitto anche per avviare attività di B&B.

Piacciono gli immobili situati su via di Santa Croce di Gerusalemme e nella vicina piazza: parliamo di complessi degli anni '50 che hanno quotazioni medie di 3800-4200 € al mq, valori che si superano per i villini signorili e di pregio in stile liberty che si trovano in via S. Quintino, via C. Emanuele I e che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 5000-6000 € al mq. La zona meno quotata è quella che si sviluppa verso la stazione Termini, dove per immobili dei primi anni del 1900 i valori scendono sotto i 3000 € al mq.

ZONA FLAMINIO-PONTE MILVIO-BELLE ARTI

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni nella zona di Flaminio – Ponte Milvio hanno segnalato un leggero rialzo che ha interessato le soluzioni usate. Questo in seguito alla maggiore disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti. Prevalgono gli acquirenti di prima casa che spesso realizzano acquisti migliorativi: infatti la maggioranza delle richieste riguarda appartamenti dalla metratura che supera i 150 mq, possibilmente con spazi esterni e posizionati dal secondo piano in su. La maggioranza delle compravendite si realizza su immobili intorno a 100-120 mq per un budget medio di 350-400 mila €. Le richieste diminuiscono notevolmente per le soluzioni superiori a 400 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda e sempre più si ricorre al canone concordato con cedolare secca.

Le soluzioni più costose sono quelle che si trovano in piazza le Flaminio: si tratta di abitazioni d'epoca, costruite tra gli anni '20-'30, acquistati da acquirenti con un'elevata disponibilità di spesa alla ricerca di soluzioni signorili, con terrazzo e che hanno quotazioni intorno a 7000-8000 € al mq se in buono stato. La maggioranza delle compravendite si realizza nella zona di viale Pinturicchio, lungotevere Flaminio e dintorni dove per condomini degli anni '50-'60 si chiedono mediamente 4000-5000 € al mq. Se l'immobile ha vista sul Tevere i valori salgono a 6000-7000 € al mq.

Da segnalare che l'area negli anni ha subito degli importanti processi di riqualificazione (qui è sorto il MAXXI) di ex caserme dismesse che va ancora avanti. In futuro infatti è previsto il recupero di altre strutture in via Guido Reni al cui posto dovrebbero sorgere residenze, delle aree commerciali, aree verdi e la "Città della Scienza".

MACROAREA VILLA ADA-MONTESACRO

In leggero ribasso i valori nella macroarea Villa Ada-Montesacro: -0,6% nella seconda parte del 2016.

ZONA PARIOLI-TRIESTE-COPPEDÈ-TORLONIA

Un lieve aumento delle quotazioni ha interessato il quartiere di corso Trieste-Villa Torlonia-Coppedè. La domanda è sempre molto sostenuta ma l'offerta è più ridotta e questo sta determinando un lieve rialzo dei valori. Ad acquistare sono prevalentemente professionisti alla ricerca della prima casa e una minor parte di investitori che si rivolgono alla zona grazie alla vicinanza alla Luiss. Si ricercano immobili intorno a 100 mq, dotati di balcone e spesso da ristrutturare.

La maggioranza delle soluzioni presenti in zona è da ristrutturare e ha valori intorno a 4500-5000 € al mq. Punte di 7000 € al mq si raggiungono per le soluzioni ristrutturate soprattutto se posizionate in zone top come il quartiere Coppedè o piazza Caprera. Più contenute le quotazioni in piazza Istria dove prevalgono le soluzioni degli anni '40-'50, per le quali si spendono mediamente 4000 € al mq. In seguito all'arrivo della nuova fermata della metropolitana, negli ultimi anni si è rivalutata anche la zona di Piazza Annibaliano, dove attualmente un buono stato si vende a 4000-5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda sia di studenti sia di lavoratori fuori sede. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca. Per un bilocale si registrano canoni di 800-900 € al mese. I bilocali sono richiesti arredati mentre i trilocali si affittano spesso vuoti. I box ed i posti auto molto richiesti hanno un'offerta molto bassa. Per una soluzione di 15 mq si spendono mediamente 70-80 mila €.

ZONA LANCIANI

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari della zona di Lanciai sono in leggero aumento (+5,7%): il mercato è dinamico e ha visto realizzate numerose compravendite di prima casa, soprattutto acquisti migliorativi e, in parte, acquisti per investimento. I primi hanno acquistato soprattutto trilocali e quattro locali mentre gli investitori si orientano su piccoli tagli da destinare ai figli studenti oppure da affittare a studenti visto che non lontano sorgono le Università LUISS e La Sapienza. Sul mercato delle locazioni si registra una domanda vivace specialmente nel periodo che va da giugno ad ottobre, quando inizia la ricerca della casa da parte degli universitari. Negli altri periodi dell'anno non si ha un'elevata domanda.

Il quartiere è vicino a piazza Bologna e a corso Trieste, due zone residenziali e signorili di Roma, ed anche a Lanciai si registra un target di acquirenti medio-alto. La maggioranza degli immobili risale agli anni '50-'60 ed hanno prezzi medi di 4000 € al mq fatta eccezione per le abitazioni che sorgono più a ridosso di piazza Bologna dove si trova Palazzo Federici (apprezzato soprattutto da amatori) dove si possono toccare valori intorno a 4700-4800 € al mq. Nel quartiere sorge Villa Blanc, che attualmente è sede della Luiss e che sarà oggetto di restauro nei prossimi mesi e questo sembra piacere ai potenziali acquirenti. Si iniziano a registrare anche le prime richieste di immobili da parte di coloro che lavoreranno nella nuova sede della BNL ormai pronto in un'area attigua alla Stazione Tiburtina.

ZONA TIBURTINA

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari nella zona Tiburtina sono in leggero aumento in seguito alla maggiore domanda. Acquistano sia famiglie alla ricerca della prima casa sia investitori che mettono a reddito l'immobile oppure genitori di studenti presso l'Università La Sapienza. L'evoluzione del mercato immobiliare dell'area è legato all'insediamento dei nuovi uffici di Bnp Paribas, per cui molti proprietari sono in attesa di immettere i loro immobili sul mercato per spuntare prezzi più elevati rispetto agli attuali valori. Chi compra come prima casa si orienta su trilocali e quattro locali quasi sempre ristrutturati ed ubicati nelle traverse della via Tiburtina, mentre gli investitori si orientano su bilocali. Questi ultimi quasi sempre sono

messi in vendita da altri investitori o da eredi e di conseguenza necessitano di lavori. Per un bilocale si possono investire cifre che vanno da 180 a 250 mila €. Sul mercato degli affitti si registra una buona domanda alimentata soprattutto da studenti che in genere prendono in affitto un bilocale o un trilocale da dividere con altri colleghi. Per un bilocale si spendono intorno a 700 € al mese, per un trilocale 900 € al mese.

La zona della Tiburtina che si sviluppa da via della Lega Lombarda e via Ottoboni offre prevalentemente appartamenti in condomini in edilizia civile degli anni '50-'70, ad eccezione di via Ottoboni dove invece prevalgono soluzioni signorili che possono toccare valori di 5000-6000 € al mq contro una media della zona di 3800-4000 € al mq. Gli immobili che affacciano su via Tiburtina hanno prezzi medi di 3000 € al mq.

MACROAREA PRATI-FRANCIA

La macroarea Prati-Francia fa segnare un calo dei prezzi pari a -3,5%.

ZONA PRATI - COLA DI RIENZO - BORGO PIO

Scendono i prezzi in zona Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio, principalmente a causa della maggiore offerta immobiliare disponibile sul mercato. Il mercato è dinamico, infatti il numero di richieste è in aumento, le tempistiche di compravendite sono scese e sta aumentando la domanda per investimento. Chi ricerca con questa finalità ha un budget di 300-450 mila € e opta per bilocali o trilocali da destinare ad affittacamere o B&B. Al settore della prima casa si rivolgono professionisti che ricercano appartamenti prestigiosi, di almeno 120 mq e inseriti in palazzi signorili, per una spesa compresa tra 600 mila e 1 milione di euro.

Numerose le richieste per l'area di via Cola di Rienzo e di via Ottaviano: la prima commerciale e ben servita e la seconda adiacente all'omonima fermata della metropolitana. In queste strade i valori per le tipologie ristrutturate si attestano su 6000 € al mq, mentre nelle strade secondarie e più interne i prezzi scendono a 4500-5000 € al mq. Meno signorile l'area di via Candia, dove le quotazioni delle abitazioni non superano 4000-4500 € al mq. Chi invece desidera acquistare immobili di prestigio mira soprattutto alle zone di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del lungotevere. Si tratta prevalentemente di tipologie in stile umbertino dei primi anni del Novecento: nella prima zona la media dei valori oscilla tra 700 e 800 mila €, ma tipologie ben ristrutturate e inserite ai piani alti possono raggiungere 900-950 mila €, mentre nella seconda le quotazioni possono superare 10 mila € al mq.

A cercare appartamenti in affitto ci sono turisti, lavoratori fuori sede e qualche studente. I monolocali si attestano a 600 € al mese, i bilocali a 1000 € e i trilocali a 1200 €; i canoni di queste ultime tipologie aumentano a 1300-1400 € e 1600-1700 € al mese nel caso di locazione extralberghiera da 6 anni più 6. In generale il contratto più utilizzato è quello di natura transitoria da 12-18 mesi.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.