

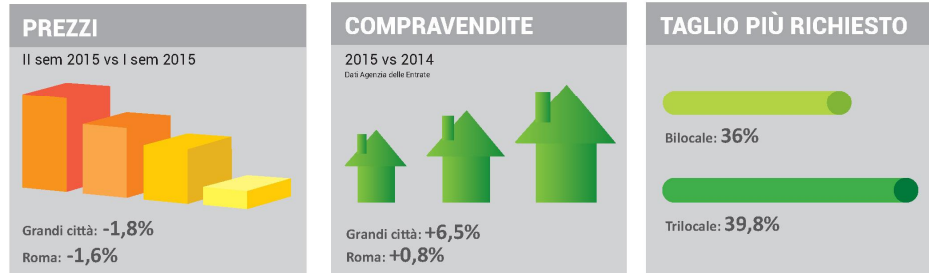
MERCATO IMMOBILIARE ROMA

Il mercato della Capitale ingrana la marcia giusta
 Compravendite in aumento: investitori e famiglie alla ricerca dell'abitazione

ROMA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



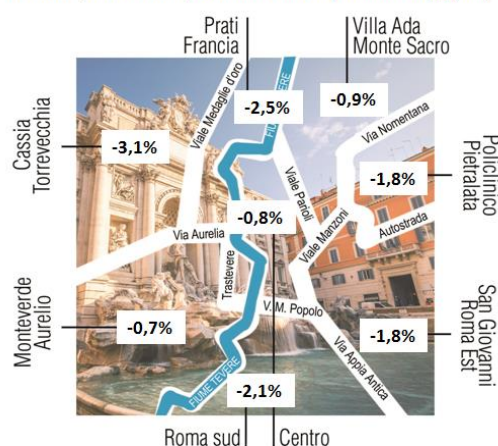
LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel 2015 le quotazioni delle abitazioni di Roma sono diminuite del 3,7%.

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della Capitale appare più vivace. Il **centro** in particolare vede sempre una domanda sostenuta ad uso investimento destinata spesso alla locazione turistica. Resiste la domanda di prima casa che interessa anche il segmento degli immobili di prestigio. Il ribasso più forte si segnala nella macroarea di **Cassia-Torvevecchia** (-3,1%), seguita dalla macroarea di **Prati-Francia** con una contrazione dei valori del -2,5% dovuto soprattutto all'andamento del mercato immobiliare nella zona di Collina Fleming. Segnali positivi invece arrivano dal quartiere di Balduina-Belsito. **Roma Sud** vede un ribasso dei valori del -2,1% in seguito alla performance del quartiere Eur, dove i prezzi calano ancora, e di quello più periferico della Cecchignola. Lieve calo dei valori anche ad Ositense. Le macroaree di **San Giovanni -Roma Est** e di **Policlinico-Pietralata** segnalano un ribasso dei valori dell'1,8%. Nella prima soffrono soprattutto i quartieri più periferici, dove ancora si fa sentire le difficoltà nell'acquisto mentre nella seconda si registra comunque una buona performance delle zone universitarie grazie agli acquisti dei genitori degli studenti. Villa Ada-Montesacro chiude con un ribasso dello 0,9% dei lavori e non si registrano particolari evidenze. Chiude con un calo dei prezzi contenuto, -0,7%, Monteverde Aurelio, dove si segnala la buona performance del quartiere di Aurelio-Gregorio VII che vede premiate soprattutto le abitazioni di qualità.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

ROMA
 Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (II sem 2015 su I sem 2015)



MACROAREA CENTRO

Nel secondo semestre del 2015 i valori immobiliari della macroarea del **Centro** di Roma sono diminuiti dello 0,8%.

Continua il momento positivo del mercato immobiliare del **Centro storico** dove acquistano sia persone alla ricerca della prima casa sia investitori, molti dei quali per destinare l'immobile a casa vacanza. Con questa finalità si cercano bilocali di 40-50 mq su cui impiegare 300-400 mila €.

La domanda di prima casa ha anche una componente che cerca immobili di pregio, signorili e che si orienta su tagli molto ampi (oltre i 200 mq), posizionati ai piani alti, con terrazzo, possibilmente panoramico ed inserito in contesti condominiali di particolare prestigio. Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono piazza del Popolo, via del Babuino, piazza di Spagna. In piazza del Popolo le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq così come in via del Babuino. Punte di 15 mila € al mq per le soluzioni posizionate ai piani alti in piazza di Spagna. Nelle altre zone del centro di Roma i prezzi scendono per posizionarsi su 5000-6000 € al mq per le abitazioni che sorgono in Porta Pia, 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. Nelle zone centrali si segnala anche la dismissione di seconde case a causa, in parte, della revisione delle rendite catastali. In piazza Cavour hanno acquistato prevalentemente come prima casa e si cercano tagli compresi tra 150 e 200 mq possibilmente con sfoghi esterni, meglio se terrazzo con vista. Chi cerca per realizzare un B&B predilige le soluzioni da ristrutturare per poterle personalizzare in base alla camere da ricavare. Via Cassiodoro, via Tacito e via Cavour sono le zone maggiormente apprezzate dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino. Le quotazioni per una soluzione da ristrutturare sono di 6000-7000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si muovono sia lavoratori fuori sede sia studenti universitari, spesso stranieri. Ci sono anche persone che cercano immobili in affitto da destinare all'affitto turistico. Elevata anche la domanda di abitazioni da destinare ad ufficio soprattutto nella zona di Prati.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni nella zona del **Villaggio Olimpico-Parioli** hanno segnalato una leggera diminuzione. Ad acquistare in zona sono prevalentemente liberi professionisti. Il Villaggio Olimpico piace soprattutto agli amatori di un certo tipo di abitazione: si tratta di soluzioni degli anni 60 che, da ristrutturare, hanno prezzi medi di 3500-3600 € al mq. Prezzi che sono diminuiti negli ultimi anni trascinati anche dal ribasso dei prezzi che ha interessato i quartieri limitrofi come Collina Fleming e Flaminio. Gli immobili più prestigiosi con i valori più elevati, punte di 8000 € al mq, si concentrano nella zona che si sviluppa intorno a salita dei Parioli e alle strade limitrofe. Altra zona di pregio quella intorno a via Duse dove ci sono stabili degli anni '50 che si scambiano, in ottimo stato, a prezzi medi di 6500-6800 € al mq. L'area che si sviluppa intorno piazza Ungheria, viale Romania, via Panama registra anche richieste da parte di genitori di studenti presso la vicina università Luiss.

MACROAREA CASSIA-TORREVECCHIA

Nella macroarea di **Cassia-Torrevicchia** con un ribasso dei valori del -3,1% segnaliamo il ribasso di La Storta-Olgiate-Giustiniana e della zona del Gemelli.

Diminuiscono i valori immobiliari nelle zone che si sviluppano attorno **alla via Cassia (La Storta-Olgiate e La Giustiniana)**. Gli acquirenti sono soprattutto residenti ma non mancano spostamenti da altre zone di Roma; a muoversi sono sia giovani coppie alla ricerca della prima casa sia famiglie che optano per la soluzione migliorativa: la preferenza ricade su abitazioni di 3-4 locali, preferibilmente dotati di terrazzo abitabile e box o posto auto.

La Storta, Olgiate e La Giustiniana si trovano oltre il G.R.A. nella periferia nord di Roma e sono caratterizzati da un'edilizia economico-popolare degli anni '70, anche se non mancano costruzioni più recenti, alcune delle quali ancora in cantiere. Le zone più richieste sono tutte quelle che si sviluppano a cavallo della via Cassia perché ben servite da negozi e mezzi pubblici (autobus e treno-metropolitana): a La Storta-Olgiate le abitazioni più vetuste si scambiano tra 1400 e 2000 € al mq, mentre quelle nuove o recenti e ben ristrutturate si valutano intorno a 2400-2500 € al mq. A La Giustiniana trovano riscontro gli appartamenti inseriti in contesti condominiali di stampo più pregevole, dotati di portineria, piscina e campo da tennis, dove i valori possono toccare 2500-3000 € al mq. In zona La Storta-Olgiate sono terminati di recente i

cantieri per la realizzazione di palazzine e villette a schiera in classe A/B, i cui valori oscillano intorno a 2700 € al mq.

MACROAREA PRATI-FRANCIA

La macroarea di **Prati-Francia** ha segnalato un ribasso dei valori del 2,5%. Comportamenti diversi tra i mercati immobiliari delle diverse zone. Tra queste citiamo il ribasso a due cifre dei valori a Collina Fleming e il lieve rialzo della zona di Balduina-Belsito.

Sono in calo le quotazioni immobiliari in **zona Collina Fleming** nella seconda parte del 2015. La motivazione è da ricercarsi nell'abbondante offerta immobiliare: è in atto, infatti, un cambio generazionale e molti eredi stanno vendendo. A questi si aggiungono poi coloro che sono proprietari di più abitazioni e che decidono di dismetterne alcune perché gravati dalla tassazione, sebbene in zona non siano state ancora riviste le rendite catastali. Ad acquistare in zona sono coppie di 35-45 anni che già vivono nel quartiere oppure che si spostano da quartieri limitrofi più costosi quali Parioli e Flaminio. La domanda si orienta in particolare su abitazioni con terrazzo, posto auto piano intermedio/alto. Tra le aree più richieste da segnalare quella compresa tra via Fleming, via Tiberio e via Banti. Un buon usato può arrivare anche a 5500 € al mq. L'area di corso Francia e di via Morlupo è caratterizzata da case e villini costruiti nel '50 dal valore di 4200-4300 € al mq se in buone condizioni. Penalizzate le abitazioni che affacciano su corso Francia a causa dell'inquinamento acustico. Ad acquistare in zona ci sono anche numerosi investitori che si rivolgono su piccoli tagli, di 60 mq, che poi provvedono ad affittare dal momento che c'è una buona domanda di immobili in affitto da parte di lavoratori fuori sede (ci sono la sede Rai e gli ospedali San Pietro e Sant'Andrea).

Quotazioni in leggera crescita in zona **Balduina-Belsito**, nella seconda parte del 2015, ed in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno. Si acquista sia come prima casa sia per investimento dal momento che c'è una buona domanda di immobili in affitto grazie alla presenza del Tribunale, della sede Rai e di un ospedale. Il canone di un bilocale da 50-60 mq è di 800-850 € al mese. Il quartiere della Balduina è sorto negli anni '60 ed è abitato da famiglie e professionisti dal reddito medio alto. La strada più richiesta è via Massimi, dove si trovano comprensori residenziali con piscine e campi da tennis. Qui per l'acquisto di un buon usato si spendono circa 5000 € al mq. Molto apprezzate anche via Bentimalli e via Serranti perché verdi e tranquille: in questa area del quartiere un appartamento in buone condizioni vale circa 4300 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori, 3900 € al mq, si registrano nella zona di piazza Balduina, area commerciale e ben servita. Da segnalare che da un paio di anni è attiva una nuova pista ciclabile che collega l'area di Montemario con quella di Valle Aurelia passando per la Balduina.

MACROAREA ROMA SUD

La macroarea di **Roma-Sud chiude** con -2,1% anche se molti quartieri segnalano stabilità di valori, sono ancora in calo l'Eur, la zona della Cecchignola e quella di Ostiense.

Prezzi in leggero calo nel quartiere Ostiense, soprattutto per le tipologie da ristrutturare dal momento che i potenziali acquirenti prediligono le abitazioni già in buono stato. Ad acquistare, sono prevalentemente genitori di studenti che arrivano dal Sud Italia: in zona infatti c'è la sede di "Roma Tre". Si orientano su bilocali e trilocali su cui investire intorno a 300 mila €. In diminuzione la domanda di acquisti migliorativi a causa dei maggiori timori nel cambiare casa legata all'instabilità lavorativa. La zona più trendy è quella che sorge a ridosso del Gazometro, via del Commercio, via Acerbi e via del Porto Fluviale dove si concentrano case d'epoca dei primi anni del 1900 e che in buono stato hanno valori medi di 4000 € al mq. Stesse quotazioni per le abitazioni situate sul lato opposto rispetto a via Ostiense, dove sorge un'area di condomini anni '70, maggiormente richieste dalle famiglie. Le uniche nuove costruzioni presenti sono quelle situate in via Diaz e in via del Porto Fluviale dove il prezzo richiesto è di 5500 - 6000€ al mq. Prezzi ancora più bassi, 3400 € al mq, se ci si avvicina alla Basilica di San Paolo.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni nel quartiere di **Colle di Mezzo-Cecchignola** sono in diminuzione. Questo perché i valori diminuiscono anche nel vicino quartiere dell'Eur dove le abitazioni hanno uno standard qualitativo più elevato. Ad acquistare in queste zone sono quasi sempre persone che già ci vivono oppure in arrivo dal Sud Italia per motivi di lavoro. Quasi sempre si acquistano

tagli medio-grandi vista anche la carenza in zona di offerta sui tagli più piccoli. Piace in modo particolare la zona di Colle di Mezzo, più vicina all'Eur, più verde, con condomini di piccola dimensione, valutati 3000 € al mq. Più economiche e popolari le abitazioni presenti nel quartiere della Cecchignola dove i valori per immobili in buono stato scendono a 2000 € al mq.

MACROAREA POLICLINICO-PIETRALATA

Le macroaree di **Policlinico-Pietralata e di San Giovanni-Roma Est** chiudono con un ribasso dei valori dell'1,8%. Nella prima si segnala la stabilità dei valori nella zona **dell'Università**, che si sviluppa intorno all'Università "La Sapienza". Il mercato immobiliare è molto dinamico sia sul versante delle compravendite sia su quello delle locazioni. La domanda più importante, quella che arriva da parte di investitori e di genitori degli studenti universitari. Scelgono soluzioni che sorgono sulle più trafficate vie delle Province, via Catania, viale Ippocrate e limitrofe dove i valori degli immobili sono di 4300 € al mq. Più tranquillo il quartiere Italia che si sviluppa intorno a via Pavia, via Treviso e piazza Salerno che si caratterizza per la presenza di palazzine risalenti ai primi del novecento con quotazioni medie di 4500 € al mq. Soluzioni più signorili sorgono alle spalle di piazza Bologna, nell'area compresa tra viale di Villa Massimo, viale XXI Aprile e la piazza stessa: qui le quotazioni di immobili ristrutturati possono superare i 5000 € al mq. La presenza dell'Università rende frizzante il mercato delle locazioni: si affittano molto velocemente bilocali e trilocali.

MACROAREA SAN GIOVANNI-ROMA EST

Nella macroarea di **San Giovanni-Roma Est** si segnala un recupero dei valori nella zona di Appio Alberone, stabilità nella zona di San Giovanni e ancora difficoltà nelle zone periferiche tra cui quella di Torre Maura.

Nel quartiere di Appio Alberone si registra un lieve aumento delle quotazioni, in particolare, sulle abitazioni in buono stato per le quali c'è maggiore richiesta. Una buona parte degli acquisti della zona è fatta da genitori per i figli che studiano o lavorano in città. La maggioranza delle richieste si orienta su bilocali, in buono stato, su cui investire mediamente 250 mila €. Piace la zona che si sviluppa tra via Tuscolana, via Appia Nuova e via Clelia perché è ben servita, semicentrale e vicina ad aree verdi. Una soluzione usata ha prezzi medi di 3400 € al mq. Sull'Appia Nuova ci sono abitazioni più signorili costruite in cortina e valutate mediamente intorno a 3700-4000 € al mq.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni nella zona di **Torre Maura** hanno segnalato una diminuzione nonostante si registri un aumento delle compravendite. Il ribasso dei prezzi ha interessato in particolare le soluzioni da 90-100 mq per le quali non si è disposti a spendere più di 150 mila € ed è dovuto al fatto che la maggioranza degli immobili risale agli anni '50-'60 e spesso necessita di interventi di ristrutturazione. Le zone maggiormente apprezzate sono via Belon (nei pressi del Policlinico Casilino) e via delle Rupicole dove ci sono condomini costruiti nei primi anni '90 ed acquistabili a prezzi medi di 2000-2200 € al mq. Il resto dell'offerta immobiliare è rappresentata da costruzioni più vecchie (Torre Maura Vecchia), risalenti agli anni '50-'60 e acquistabili a prezzi medi di 1800 € al mq. Ancora non si registrano impatti sul mercato legati all'arrivo di una fermata della metropolitana. Sul mercato si trovano anche delle nuove costruzioni che si vendono a prezzi inferiori a 3000 € al mq.

MACROAREA VILLA ADA-MONTE SACRO

La macroarea di **Villa Ada-Monte Sacro** chiude con -0,9% di contrazione dei valori.

Nella seconda parte del 2015 i **valori immobiliari** della zona di Montesacro-Val d'Ossola hanno subito un **leggero incremento** riscontrato soprattutto sui bilocali di buona qualità dove si è concentrata una buona parte delle richieste dei potenziali acquirenti. Ad acquistare sono prevalentemente giovani coppie e single alla ricerca della prima casa. L'area compresa tra il fiume Aniene e la via Nomentana Nuova si caratterizza per la presenza di condomini costruiti tra la fine degli anni '40 e gli inizi degli anni '60. Per una soluzione in buono stato le fasce di compravenduto oscillano tra i 2.900-3.100 al mq; per le stesse soluzioni caratterizzate dall'affaccio sul Fiume Aniene/parco si arriva a spendere fino a 3.200-3.300 al mq. I tre locali e i quattro locali sono prevalentemente richiesti da famiglie di zona che hanno esigenza di una - due camere in più, in base al livello di ristrutturazione le stesse oscillano tra 2700 e 3000 al mq.

Per quanto riguarda appartamenti di ampia metratura (dai 130-170mq) le fasce di compravendita oscillano da un minimo di 2500 fino ad un massimo di 2900 al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda soprattutto di bilocali che si affittano intorno ai 700 € al mese. A ricercarli giovani coppie, famiglie e talvolta studenti.

Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero o a canone concordato.

MACROAREA MONTEVERDE-AURELIO

Migliore performance spetta alla macroarea di **Monteverde-Aurelio** che chiude il II semestre del 2015 con un ribasso dello 0,7% grazie al rialzo dei prezzi del quartiere di Aurelio-Gregorio VII dove anche persone provenienti dalle zone limitrofe al centro e che approfittano dei prezzi più contenuti che si sono raggiunti. La zona tra l'altro è ricca di uffici e spesso sono proprio i professionisti a cercare casa in zona. Piace l'area intorno a via S. Pio V, via Savorelli, via Bernardini dove si concentrano prevalentemente condomini degli anni '60 che, in buono stato, hanno quotazioni medie che possono andare da 3500 a 4500 € al mq. I valori diminuiscono, 3000 € al mq, in via Gregorio VII a causa del passaggio di maggior traffico. Top prices di 5000 € al mq si registrano in piazza Pio XI spostandosi verso la via Aurelia, via Anastasio II i prezzi scendono sotto i 3000 € al mq. Non ci sono molti interventi di nuova costruzione in zona a parte un condominio situato presso l'ospedale San Carlo e che ha quotazioni medie di 10 mila € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata lavoratori fuori sede e da famiglie. Per un bilocale si chiedono 700 € al mese.

Quotazioni in leggero calo nell'area di Gemelli - Pineta Sacchetti e di Gemelli-Trionfale nella seconda parte del 2015. In questa area della città ad acquistare sono sia famiglie sia investitori, questi ultimi in particolare cercano monolocali dall'ampiezza media di 35 mq nei pressi dell'Università Cattolica e dell'ospedale Gemelli, dal valore non superiore a 130 mila €, per poi affittarli a studenti oppure a specializzandi a 500-550 € al mese. Gli investitori acquistano anche bilocali e trilocali con spese comprese rispettivamente tra 230 e 250 mila € e tra 320 e 340 mila €. Si tratta spesso di genitori di studenti universitari provenienti dal sud Italia che comprano per i figli e affittano le camere in eccedenza. Molto apprezzata via Barbiellini Amidei, situata nelle immediate vicinanze del Parco del Pineto e dell'Ospedale Gemelli dove si registrano quotazioni di 4000 € al mq per le tipologie signorili e 3300 € al mq per quelle di media qualità. La zona di Trionfale è molto eterogenea, in quanto convivono stabili degli anni '50 spesso privi di ascensore, che si valutano 2900-3000 € al mq, e stabili di metà anni '60. Prestigiosa l'area di via Giuseppe Taverna, dove sono presenti appartamenti in cortina, ben tenuti ed in alcuni stabili, anche di grandi dimensioni (130 mq), che costano 3800 € al mq. Proprio in via Giuseppe Taverna nel 2014 è stato completato un nuovo complesso residenziale caratterizzato da appartamenti in classe energetica A e B, dotato di pannelli fotovoltaici e di aria condizionata, il nuovo si vende a 4500-4600 € al mq. Da segnalare inoltre la presenza della nuova pista ciclabile che collega l'area del parco Santa Maria della Pietà con la zona della Balduina fino al parco Ciocci, infrastruttura che attribuisce un valore aggiunto all'intera area. Tranquilla e ben servita l'area di via Allievo e di via Floridiana, che si sviluppa nella zona sottostante a Montemario. In via Allievo si possono acquistare abitazioni in cortina della metà degli anni '60 a 3000-3200 € al mq se in buone condizioni, mentre i valori scendono 2700-2800 € al mq in via Floridiana a causa della vetustà degli immobili e per l'assenza di ascensori. È buona la domanda di box auto, anche in seguito alla realizzazione di nuovi parcheggi: una soluzione singola nuova costa 43-45 mila €, una usata 30 mila €, ma in zona Barbiellini Amidei l'usato raggiunge le quotazioni del nuovo.