

MERCATO IMMOBILIARE ROMA

Acquirenti interessati agli immobili di prestigio e all'investimento con destinazione turistica

Nel primo semestre del 2017 i valori immobiliari di Roma sono diminuiti dello 0,7%. Le zone centrali segnalano anch'esse una contrazione (-0,7%) anche se il mercato è dinamico, soprattutto grazie agli acquisti ad uso investimento con destinazione turistica e alle compravendite di immobili di prestigio. Chi acquista con l'obiettivo di aprire un B&B o una casa vacanza si orienta non solo al cuore della città ma anche a zone come Trastevere e quelle di Prati non lontano dal Vaticano. Buona anche la tenuta delle aree a ridosso delle università presenti nella capitale (interessate da acquisti di investitori e genitori di studenti universitari) e della zona Tiburtina, grazie anche all'insediamento della nuova sede di BNL. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale che raccoglie il 44% delle preferenze. Per quanto riguarda le compravendite dai dati dell'Agenzia delle Entrate risulta che la città chiude il primo semestre 2017 con 15815 transazioni, in aumento del 7% rispetto al primo semestre 2016. Il 79,3% degli acquisti realizzati attraverso le nostre agenzie interessa l'abitazione principale mentre il 20,7% riguarda l'acquisto ad uso investimento.

Variazione % prezzi macroaree Isem2017 su IIsem2016

ROMA	I sem 2017
Centro	-0,7%
Villa Ada - Monte Sacro	-0,8%
Policlinico - Pietralata	-3,1%
San Giovanni - Roma Est	0,1%
Roma Sud	-0,8%
Monteverde - Aurelio	-1,1%
Prati - Francia	-0,9%
Cassia - Torvecchia	-1,4%

TESTO INTEGRALE

MACROAREA CENTRO: quotazioni in calo dello 0,7%

Prezzi in diminuzione nel Cuore di Roma nella prima parte del 2017 che ha interessato soprattutto gli immobili usati. **A comprare sono soprattutto investitori interessati ad adibire l'abitazione a struttura ricettiva** e in misura minore 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 entrambe le zone 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 aree del centro i prezzi scendono mediamente a 5000-6000 € al mq, raggiungendo 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.

I valori immobiliari nei quartieri di Testaccio e di Piramide sono stabili. **Presenti diversi investitori** che offrono cifre intorno a 190-200 mila € per l'acquisto di monocalci e 240-300 mila € per bilocali da mettere a reddito. Infatti in zona si registra una buona domanda di studenti dello IED (istituto europeo di design) e della Sapienza, oltre diversi lavoratori della Fao, dell'Acea/Eni. Ad acquistare la prima casa sono prevalentemente giovani o genitori che comprano per i figli. Per un trilocale da 75-85 mq si spendono 340-400 mila €. Le soluzioni più costose si trovano tra Piazza Santa Maria Liberatrice e il Lungotevere Testaccio, dove si concentrano le tipologie con vista Tevere e Piazza Santa Maria Liberatrice, difficilmente, però, si trovano immobili in vendita. Meno quotate le abitazioni presenti a Piramide sia perché al di fuori del centro storico sia a causa della presenza della stazione ferroviaria e metropolitana di Piramide/Ostiense.

Qui si registrano più acquisti da parte di famiglie, dal momento che si possono trovare abitazioni più grandi risalenti agli anni '20 - '60, a cifre tra i 3000-3500 € al mq. Elevata per la zona di Testaccio la domanda di box auto: una soluzione singola costa intorno a 40 mila €.

Nella prima parte del 2017 il mercato di Trastevere ha visto muoversi due categorie di potenziali acquirenti: investitori alla ricerca di piccoli tagli da mettere a reddito o da destinare a casa vacanza e famiglie di professionisti che desiderano acquistare case di pregio. Negli ultimi tempi si registra un aumento dell'offerta di immobili in vendita, dal momento che imprenditori che si erano lanciati nell'attività di B&B stanno rivendendo. Tra coloro che acquistano come prima casa numerosi abitanti del quartiere a cui si affiancano quelli che vivono nel vicino Monteverde. La zona più prestigiosa è quella che si sviluppa in piazza in Piscinula, via dei Genevosi, via de Salumi, dove si concentrano prevalentemente immobili di prestigio dei primi del 1400, talvolta sottoposti al vincolo delle Belle Arti e valutati mediamente 6000-7000 € al mq. In questa zona, conosciuta anche come Borgo di Trastevere, acquistano anche coloro che decidono di avviare un'attività di B&B. I prezzi scendono nella zona a ridosso della stazione di Trastevere, (via Carlo Porta via Rosazza ecec) dove si possono acquistare appartamenti in cemento armato degli anni '40-'50 a prezzi medi di 4000-5000 € al mq.

MACROAREA POLICLINICO – PIETRALATA: prezzi in discesa del 3,1%

Questa è la macroarea dove i prezzi sono diminuiti in maniera più sensibile. Sono state interessate soprattutto le aree più periferiche della macrozona. Hanno invece tenuto i valori nelle aree universitarie. Nella zona Università non hanno subito oscillazioni. Si segnala una leggera contrazione della domanda ad uso investimento, mentre il segmento della prima casa sembra stabile. Si acquista soprattutto per migliorare la situazione abitativa puntando quindi su soluzioni di qualità (piano alto, buona disposizione interna degli spazi e in strade con poco traffico). Via Catania, viale delle Province e viale Ippocrate sono le strade dove prevalgono le compravendite e si registrano valori medi di 3000 - 4000 € al mq, con punte di 6000 € al mq per i piccoli tagli completamente ristrutturati. Più signorili gli immobili che si trovano nell'area di viale di Villa Massimo e via Severano, dove si trovano per lo più condomini in stile liberty, con appartamenti di ampia metratura (a partire da 200 mq), servizio di portineria e con quotazioni fino a 7000 € al mq. In zona sono presenti anche delle tipologie di nuova costruzione, in un'ex area delle Ferrovie di Stato, che al momento rimangono invendute nonostante i prezzi intorno a 6000 € al mq. Anche nella zona intorno alla stazione Tiburtina l'evoluzione del mercato immobiliare è legato all'insediamento dei nuovi uffici di Bnp Paribas, per cui molti proprietari stanno aspettando di comprare per spuntare prezzi più elevati rispetto agli attuali valori di mercato. Chi acquista 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 sui

bilocali. Questi ultimi quasi sempre sono messi in vendita da altri **investitori** o da eredi e di conseguenza necessitano di essere rimodernati.

MACROAREA CASSIA – TORREVECCHIA: valori in ribasso del 4,1%

In calo dei prezzi ha interessato in particolare i quartieri di Cassia La Storta e di Casal del Marmo.

MACROAREA MONTEVERDE – AURELIO: prezzi giù dell'1,1%

In questa macroarea il calo delle quotazioni è attribuibile soprattutto alla performance dei quartieri Magliana (-4,8%) e di Monteverde Nuovo – Jenner (-14,3%).

MACROAREA ROMA SUD: quotazioni in diminuzione dello 0,8%

In controtendenza rispetto all'andamento della macroarea si segnala una ripresa leggera nella zona Marconi – Cardano. La richiesta è in aumento dal momento che i prezzi sono più vantaggiosi. La zona presenta diversi plus come la vicinanza all'Eur e gli ottimi collegamenti con il centro e l'aeroporto di Fiumicino. Questo ha determinato un ritorno degli investitori che cercano bilocali da destinare a casa vacanza o B&B. Si tratta in particolare di giovani che investono cifre medie tra 190 e 230 mila €. A questa tipologia di acquirenti si affiancano le famiglie che acquistano trilocali. L'area è composta da edilizia omogenea, realizzata a cavallo degli anni '60 e composta da palazzi di 8 piani (e, in misura minore, da immobili di 5 piani), ben servite da negozi, scuole e servizi di prima necessità e ben collegata sia con il centro sia con l'Eur. I prezzi del medio usato si attestano a 2500-3000 € al mq, ma esiste una zona più signorile dove i valori salgono a 3000-3500 € al mq. Quotazioni più elevate si riscontrano per le soluzioni posizionate sul Lungotevere di Pietrapapa, dove per un buon usato si registrano prezzi medi di 4000 € al mq con punte di 4500 € al mq per le soluzioni con vista sul Tevere e sulla Basilica di San Paolo. Il quartiere negli ultimi anni ha visto l'apertura del Ponte della Scienza, ponte ciclo pedonale che collega i quartieri di Marconi e Ostiense. Non lontano nella zona di Marconi Oderisi da Gubbio negli ultimi anni ha registrato diversi interventi di nuova costruzione: nell'ex area Galbani dove sono stati costruiti dei loft e al momento si attendono i lavori dell'ex area Miralanza e dell'ex Uci cinema: in entrambe dovrebbero sorgere strutture residenziali.

MACROAREA VILLA ADA – MONTE SACRO: valori in calo dello 0,8%

E' proprio la zona di Montesacro a segnalare una leggera contrazione dei valori che tengono invece nel più signorile quartiere dei Parioli. Qui la domanda è sempre molto sostenuta tuttavia 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 per la vicinanza alla Luiss. Si ricercano immobili intorno a 100 mq dotati di balcone e spesso da ristrutturare. La maggioranza delle soluzioni presenti in zona necessita di lavori e ha valori intorno a 4500-5000 € al mq. Punte di 7000 € al mq si raggiungono per le soluzioni già rimodernate, soprattutto se posizionate in zone top come il quartiere Coppedè o piazza Caprera. Più contenute le quotazioni in piazza Istria dove prevalgono le tipologie degli anni '40-'50, per le quali si spendono mediamente 4000 € al mq. Negli ultimi anni, in seguito all'arrivo della nuova fermata della metropolitana, si è rivalutata anche la zona di Piazza Annibaliano dove attualmente un immobile in buono stato si vende a 4000-5000 € al mq. 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 €.

MACROAREA PRATI – FRANCIA: prezzi in discesa dello 0,9%

Il calo delle quotazioni si accentua nel quartiere di Collina Fleming (-5,3%), mentre aumentano del 7,1% nel quartiere di Prati – Cola di Rienzo – Borgo Pio. La diminuzione ha interessato soprattutto le tipologie di

taglio grande e che necessitano di lavori di ristrutturazione. I proprietari infatti hanno venduto immobili dalle ampie metrature per acquistarne di più piccoli. L'offerta include soluzioni di qualità elevata e per questo spesso a comprare sono professionisti 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, poste al piano intermedio/alto e con posto auto. La maggioranza degli immobili della zona risale alla fine degli anni '60 e presenta valori medi di 4000 € al mq. Apprezzata l'area compresa tra via Fleming, via Tiberio e via Banti, dove si possono acquistare soluzioni molto ampie in cortina (da 180 mq in su) realizzate nel 1963. Il costo per 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. Immobili di edilizia popolare sono invece disponibili in via Tuscia, via Canino e via Tuscania, dove si trovano edifici ex IACP che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq.

Da gennaio a giugno 2017 le quotazioni immobiliari nella zona Prati – Cola di Rienzo – Borgo Pio sono in leggero aumento, in particolare sulle tipologie in buono stato e che non necessitano di lavori. ***Il segmento dell'acquisto ad uso investimento sta tenendo soprattutto con la finalità di realizzare B&B e casa vacanza***, e sembra in ripresa quello della prima casa a cui si rivolgono professionisti che ricercano appartamenti prestigiosi, di almeno 120 mq e inseriti in palazzi signorili, per una spesa inferiore al milione di euro. Chi ricerca per investimento ha un budget di 300-450 mila € e opta per bilocali o trilocali da destinare ad affittacamere o B&B.

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 vie secondarie e più interne i prezzi scendono a 4500-5000 € al mq. Meno signorile l'area di via Candia, dove le quotazioni 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 tranquillamente i 10 mila € al mq.

MACROAREA ROMA EST: quotazioni stabili

In questa macroarea dove in generale i prezzi sono stabili si segnalano aumenti dei valori immobiliari, nelle zone: Ponte di Nona (+11%), Torre Gaia (+7,1%), Tor Vergata nuova – Vermicino (+4,2%), Appio Alberone (+5,7%).