

# MERCATO IMMOBILIARE ROMA

## TREND REGIONE LAZIO

Nel Lazio nella seconda parte del 2017 si segnala un calo dei prezzi su Roma (-1,4%) e Frosinone (-1,9%). Sono stabili le quotazioni nelle altre città capoluogo. Anche le compravendite supportano questi dati: a Rieti e Frosinone si è registrata una contrazione dei volumi scambiati, rispettivamente del -15,2% e -1,4%. Il capoluogo che ha performato meglio è stato Latina (+9,0%). In tutti i capoluoghi la tipologia più richiesta è il trilocale. A livello regionale la maggioranza delle compravendite si realizza come prima casa (70,4%), seguito da un 19,6% per uso investimento e dal 10% come casa vacanza. A Frosinone, Rieti e Viterbo la disponibilità di spesa si concentra principalmente nella fascia di spesa fino a 119 mila €, a Latina tra 120 e 169 mila €. I canoni di locazione dei bilocali segnalano una leggera crescita (+0,2%) a Roma e a Frosinone (+3,1%).

## TREND ROMA: LA CAPITALE CONFERMA I SEGNALI DI RISVEGLIO

### PREZZI: -1,4% nel II sem 2017

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Roma hanno registrato un calo dell'1,4%.

| 2010  | 2011  | 2012   | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| +0,5% | -2,4% | -10,1% | -8,4% | -5,3% | -3,7% | -2,4% | -2,1% |

*Variazione percentuale dei prezzi*

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i trilocali

Sulla base delle richieste pervenute alle Agenzie del Gruppo Tecnocasa, la tipologia maggiormente richiesta a Roma è il trilocale (45%). La disponibilità di spesa concentra il 65,6% delle richieste nella fascia tra a 170 e 474 mila €. Sul fronte dell'offerta la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (34,7%).

### COMPRAVENDITE: aumentano in città e in provincia

Nel 2017 è aumentato il numero di compravendite sia in città che in provincia, segnalando rispettivamente +3% e +3,2% rispetto al 2016.

## ANDAMENTO DELLE MACROAREE

### CENTRO

La **macroarea** del centro della città ha registrato un calo dei valori dell'1,3%.

Prezzi in leggero ribasso **nel cuore di Roma**. Continua ad essere forte la domanda per investimento con acquisti di piccoli tagli al di sotto di 500 mila € che sono poi messi a reddito. Tanti sono anche interessati ad adibire l'abitazione a struttura ricettiva e per questo motivo si cerca in tutto il Centro Storico ad eccezione delle aree di Porta Pia e Prati dove invece prevalgono gli acquisti di prima casa. 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 dove si orientano soprattutto richieste di immobili di qualità in assenza della quale le trattative si

chiudono a prezzi leggermente più contenuti. 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 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 soluzioni da ristrutturare con punte di 10 mila € al mq per abitazioni in buono stato. Le strade maggiormente apprezzate sono via Cassiodoro, via Tacito e piazza Cavour sono, dove si concentrano palazzi di stile umbertino con 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.

Mercato residenziale attivo nell'area **Flaminio-PonteMilvio-Belle Arti**. La zona compresa tra piazza del Popolo e viale del Vignola è composta da abitazioni realizzate tra la fine dell'800 ed i primi anni del '900 ed è caratterizzata da richieste di prime case e dalla domanda di uffici di rappresentanza. Si tratta in genere di tagli ampi i cui valori partono da 5000 € al mq a salire. Prettamente residenziale invece la domanda presente nell'area compresa tra Viale del Vignola e Ponte Milvio, dove a comprare sono quasi sempre famiglie con una buona disponibilità di spesa. Le richieste si focalizzano su tipologie tra 100 e 120 mq. In questa zona è possibile acquistare tipologie realizzate tra gli anni '40 e gli anni '60 a prezzi medi compresi tra 4000 e 6000 € al mq. Da segnalare un particolare gradimento per le abitazioni con affaccio sul Lungotevere e per quelle all'interno del parco di Villa Riccia, area verde e tranquilla. La realizzazione del Ponte della Musica pochi anni fa ha determinato inoltre una serie di interventi di riqualificazione della parte adiacente del Lungotevere, oggi frequentata da chi svolge attività all'aperto e sportive. Da segnalare la ripartenza del progetto di riqualificazione delle caserme di via Guido Reni, nei pressi del Maxxi. L'intervento prevede l'abbattimento delle caserme e la realizzazione di 35 mila mq di palazzine residenziali, 6 mila mq di social housing, 10 mila mq di negozi e ristoranti e 14 mila mq per spazi e strutture pubbliche come giardini, viali pedonali, spazi ricreativi, impianti sportivi e biblioteche. Vivace il mercato degli affitti dove il canone di un bilocale oscilla mediamente tra 850 e 1000 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 1100-1400 € al mese. Negli ultimi semestri il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2.

Molto alta la richiesta di box auto ma l'offerta è scarsa, per un box singolo si spendono mediamente tra 60 ed 80 mila €.

Sono in calo le quotazioni nell'area **dell'Esquilino**, Santa Croce in Gerusalemme, viale Manzoni e piazza Vittorio Emanuele. Le zone che risentono maggiormente del ribasso dei prezzi sono quelle a ridosso della Stazione Termini, dove si trovano i contesti meno curati che al momento hanno quotazioni medie di 2500 € al mq con punte di 4000 € al mq. Tengono meglio le case in direzione di via Merulana. In aumento negli ultimi anni la domanda di immobili da destinare a b&b. In genere investono cifre di 300 mila € a cui si devono aggiungere 100 mila € per i lavori di ristrutturazione. La zona offre prevalentemente abitazioni in stile liberty oppure dei primi del 1900 e condomini degli anni '50 più popolari. Si segnala anche la presenza di ville in stile liberty nella zona di Santa Croce in Gerusalemme e risalenti agli anni '20-'30. Tra le zone più apprezzate per la tranquillità e la presenza dei servizi c'è quella che si sviluppa tra viale Manzoni, via San Quintino e Santa Croce, dove un buon usato dei primi del '900 si vende a 4200-4500, mentre valori leggermente più elevati si segnalano su via Conte Verde in direzione Merulana. L'area che si sviluppa a ridosso della stazione ha quotazioni medie di 2500-3000 € al mq.

## VILLA ADA-MONTE SACRO

In diminuzione anche i prezzi di **Villa Ada-Monte Sacro** in particolare in seguito all'andamento della zona Lanciani e di via Ugo Ojetti. A Lanciani si stanno realizzando numerosi acquisti di sostituzione, dal trilocale di 80 mq al quattro locali di 120-130 mq e spesso si tratta di immobili da ristrutturare per cui si attua un ribasso dei prezzi. Gli investitori sono sempre attivi vista la vicinanza della Luiss e della Sapienza. Si orientano su bilocali, sempre molto ambiti, su cui investire cifre non superiori a 300 mila € e che poi affittano a 1000 € al mese. Sul mercato delle locazioni si registra infatti una domanda vivace non solo nel periodo che va da giugno ad ottobre, quando inizia la ricerca della casa da parte degli universitari ma anche negli altri periodi dell'anno. Il quartiere è vicino a piazza Bologna e a corso Trieste due zone residenziali e signorili di Roma. 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 Batteria Nomentana e a Palazzo Federici (apprezzato soprattutto da amatori) dove si possono toccare valori intorno a 6000 € al mq. La riqualificazione di Villa Blanc piace ai potenziali acquirenti che apprezzano la presenza di verde.

### MONTEVERDE-AURELIO

Nella macroarea di **Monteverde-Aurelio** si segnala una diminuzione dell'1,1% dei prezzi delle case che ha interessato soprattutto quartieri più periferici come la Magliana e Boccea. Hanno tenuto i quartieri semicentrali e quelli con un'offerta immobiliare di pregio.

Le quotazioni delle abitazioni nelle zone di **Poerio e Carini** sono rimaste stabili. Ad acquistare sono stati prevalentemente acquirenti di prima casa, seguiti da coloro che hanno acquistato piccoli tagli da affittare a studenti universitari visto che, non lontano, sorge la John Cabot University. Sono infatti numerosi i contratti stipulati con gli studenti universitari con cui si ricorre soprattutto al canone concordato. La ricerca della prima casa proviene prevalentemente da acquirenti residenti nel quartiere e che desiderano realizzare acquisti migliorativi. Si ricercano abitazioni di 80-100 mq, possibilmente con spazio esterno che non sempre è facile trovare in zona. Via Poerio ha le quotazioni sono più elevate perché offre immobili di qualità e di prestigio oltre che ville indipendenti inserite in contesti d'epoca. Ad acquistare sono state prevalentemente persone alla ricerca della prima casa. Le quotazioni medie sono di 5000 € al mq per arrivare a 6000-6500 € al mq per le soluzioni in ottimo stato. Quotazioni più basse, 4000-4500 € al mq, si segnalano in via Carini e via Guinizzelli. Subiscono infatti la concorrenza dei quartieri limitrofi come Monteverde Nuovo dove si possono trovare immobili in ottimo stato a prezzi simili.

### POLICLINICO-PIETRALATA

La macrozona di **Policlinico-Pietralata** segnala una riduzione delle quotazioni (-0,8%) anche se in diversi quartieri si registrano segnali di ripresa in seguito ai lavori di riqualificazione che stanno interessando la stazione Tiburtina e all'apertura della nuova sede di BNL.

Stabili i prezzi immobiliari nella zona **Università**. Si segnala una ripresa della domanda ad uso investimento da parte di chi smobilizza capitali oppure vende altri immobili per acquistare appartamenti da affittare soprattutto a studenti. Negli ultimi tempi ci sono stati sporadici acquisti anche da parte di investitori esteri. Via Catania, viale delle Province e viale Ippocrate sono le strade dove si concentra la richiesta di immobili in locazione e dove si registrano valori medi di 3000 - 4000 € al mq, con punte di 6000 € al mq per i piccoli tagli completamente ristrutturati. Chi è alla ricerca della prima casa predilige le abitazioni presenti nel quartiere Italia (via Padova, via Arezzo e via Pavia) dove per un buon usato si spendono mediamente 4500- 5000 € al mq. Nell'area di viale di Villa Massimo e via Severano prevalgono condomini signorili in stile liberty, con appartamenti solo di ampie metrature (a partire da 150 mq), con servizio di portineria e le cui quotazioni possono arrivare a 7000 € al mq. L'offerta di queste tipologie è in aumento in seguito ad un cambio generazionale in atto e al fatto che hanno costi di gestione decisamente elevati. La

domanda di immobili in locazione arriva prevalentemente da studenti alla ricerca di bilocali, ben arredati, con impiantistica a norma e soprattutto da cui possibile raggiungere l'università a piedi. A Luglio ed agosto spesso lasciano libero l'appartamento per cercare una nuova soluzione ad agosto inoltrato. Si prevede la nascita di due importanti progetti di Student Housing a San Lorenzo e presso la zona di Monti Tiburtini che una volta ultimati potrebbero impattare non poco sul mercato degli affitti studenteschi. Per un bilocale si spende intorno a 900-1000 € al mese. Iniziano ad esserci le prime ricerche di abitazioni in affitto da parte di coloro che lavorano presso la nuova sede di BNL in zona Tiburtina. Si registra un discreto interesse per l'investimento in immobili di tipo commerciale se il rendimento annuo lordo si aggira intorno a 9-10% e se il negozio è posizionato in vie di elevato transito. In aumento la domanda di locali commerciali (spesso da parte di stranieri) in affitto per aprire attività di ristorazione d'asporto o comunque di consumo veloce.

Valori immobiliari stabili a **Tiburtina-Pietralata**. Si registra però un crescente interesse per l'acquisto della casa dal momento che la zona sarà coinvolta da importanti lavori di riqualificazione legati al più ampio progetto di recupero della Stazione Tiburtina. Al momento è decisamente migliorata la viabilità su via di Monti Tiburtini, in via del Casale Quintiliani dovrebbe nascere il Campus di Biotecnologia della Sapienza. Non lontano dall'Ospedale "S. Pertini" saranno creati centri Istat e sedi ministeriali. Tutto questo fermento sta portando interesse sia da parte di investitori e sia da parte di acquirenti di prima casa. L'offerta immobiliare della zona è molto differenziata: ci sono soluzioni di tipo economico popolare in zona Pietralata e di tipo civile presso la fermata Monti Tiburtini, con prezzi rispettivamente di 2500 e 2000 € al mq. In aumento le richieste di prima casa da parte di coloro che vivono nei quartieri limitrofi e in provincia di Roma grazie anche ai buoni collegamenti del quartiere. Sul mercato delle locazioni si registrano richieste in aumento. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato o transitorio. Per un bilocale si chiedono 700 € al mese.

### SAN GIOVANNI-ROMA EST

-0,2% la variazione percentuale di prezzi nelle macroaree di **San Giovanni-Roma Est e di Roma Sud**. In particolare si segnalano novità sul mercato delle locazioni all'Eur. C'è infatti una ripresa della domanda di immobili in affitto da parte di aziende presenti in zona o che hanno dei progetti in corso nel quartiere. All'Eur tra l'altro si è insediata la sede di "Fendi" ed inoltre l'intero quartiere sarà per 5 anni sede di un circuito per macchine elettriche (Formula E). Infatti sono in aumento i contratti di tipo transitorio. La domanda è per immobili in buono/ottimo stato. Sul mercato delle compravendite si nota un ritorno all'investimento che si indirizza su piccoli tagli da 50 mq da affittare a 800-900 € al mese con contratto a canone concordato. Inoltre si segnala un ritorno all'acquisto da parte di fondi immobiliari. La tipologia più richiesta è il trilocale ed i tempi medi di vendita risultano leggermente in calo, attestandosi sui 40 giorni. La zona di Eur Centro è sorta tra gli anni '50 e '60 e registra valori per un medio usato di 3500 € al mq, con punte di 4100 € al mq per le tipologie in buono stato presenti su viale Europa e viale Aeronautica. Nella zona di Eur Pavese l'offerta immobiliare risale soprattutto agli anni '80 e si registrano valori medi intorno a 3200-3500 € al mq. Nella zona Eur Dalmata il mercato sembra essere molto vivace grazie alla vicinanza con la metropolitana e alla possibilità di poter acquistare immobili degli anni '60 e '70 a prezzi molto più contenuti rispetto ad Eur Pavese. Il ristrutturato ha valori di 3200 € al mq, mentre l'usato costa mediamente 2800 € al mq. Sono in corso interventi di nuova costruzione in seguito alla riqualificazione di vecchi immobili. Il nuovo ha prezzi medi di 7000 € al mq.

## PRATI-FRANCIA

-0,9% la variazione dei prezzi degli immobili nella macroarea di **Prati-Francia**.

Nella zona **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** il mercato immobiliare vede una ripresa della domanda di soluzioni ristrutturate da finanziare attraverso mutuo. In diminuzione la richiesta di immobili da ristrutturare per timore dei lavori da svolgere. Si nota anche un ritorno all'investimento immobiliare con acquisti sia di genitori per i figli che studiano in città e sia per affittare con locazione residenziale vista la buona domanda di locazione da parte di coloro che lavorano presso il Tribunale e degli studenti della Lumsa. I bilocali si aggirano intorno a 1000 € al mese e i trilocali a 1200 €. In generale il contratto più utilizzato è quello di natura transitoria da 12-18 mesi o il contratto a canone libero. In aumento il ricorso al canone concordato. In forte ridimensionamento la domanda ed in aumento l'offerta di soluzioni da destinare all'apertura di B&B e casa vacanza a causa dell'aumento della concorrenza e della minore convenienza ad acquistare immobili da ristrutturare. Tiene la domanda di appartamenti prestigiosi, di almeno 120 mq e inseriti in palazzi signorili, per una spesa in genere inferiore al milione di euro. Queste soluzioni si concentrano nelle 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. La zona più richiesta è quella compresa tra 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 e per questo motivo acquistano prevalentemente famiglie che già vivono in zona anche perché l'area è più distante dal centro città.

Mercato dinamico a **San Pietro-Gregorio VII-Trastevere**. Soffrono soprattutto i tagli grandi, in quanto questa è una zona dove agiscono prevalentemente gli investitori, che si orientano su soluzioni di piccola dimensione da destinare alla locazione turistica in particolare. Acquistano immobili da 50 mq su cui investire mediamente 300-320 mila € per realizzare casa vacanza e B&B. La zona maggiormente richiesta con questa finalità si sviluppa tra Porta Cavalleggeri e le mura vaticane, dove sono presenti abitazioni storiche risalenti agli inizi '900 e palazzi degli anni '40: queste soluzioni sono penalizzate dall'assenza di balcone e ascensore, ma tengono grazie alla vicinanza al Vaticano. Per un'abitazione in buono stato si spendono 4000-4500 € al mq, circa 100-200 € al mq in più rispetto alla zona di Gregorio VII, dove la maggioranza degli immobili risale agli anni '60 ed è dotata di spazi esterni e ascensore, ma è più lontana dai principali luoghi di interesse e notevolmente più esposta al traffico essendo un tratto ad alto scorrimento. Qui i prezzi scendono a 3000 € al mq. Il mercato dei tagli superiori a 90 mq è in difficoltà. Sul segmento di prestigio si realizzano pochi scambi a causa della bassa offerta di tali immobili oggetto spesso di un mercato interno concentrato prevalentemente in via Piccolomini e nei pressi di Monteverde Vecchio (vie Dandolo, XXX Aprile, Calandrelli, Filippo Casini). Qui ci sono villini d'epoca in stile Liberty dei primi anni del Novecento, che raggiungono 7000-8000 € al mq in via Piccolomini e nell'area di via Filippo Casini-via Calandrelli, mentre nelle restanti strade i valori scendono a 6000-6500 € al mq, salvo punte di 9000 € al mq per le rarissime tipologie di piccole dimensioni prestigiose e rifinite. La domanda arriva quasi esclusivamente da professionisti alla ricerca di appartamenti di almeno 120 mq con terrazzo abitabile e inseriti a un piano alto per godere della vista collinare e sulla città, per una disponibilità di spesa che non di rado supera il milione di euro. Il mercato delle locazioni è abbastanza vivace e la domanda è alimentata da coloro che lavorano in zona. Per un bilocale si spendono mediamente 850-900 € al mese.