

## MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI - Roma

### I rendimenti invogliano gli investitori

*Il mercato dei locali commerciali su Roma evidenzia nella seconda parte del 2018 un calo dei prezzi del 5,5% per le posizioni di passaggio e del 3,6% per le posizioni di basso transito. Anche sul versante delle locazioni si segnala una contrazione rispettivamente del 3,6% e del 3,3%.*

Nella zona **Marconi**, negli ultimi tempi, si registra un incremento degli acquisti dei locali commerciali: ci sono sia società immobiliari in grado di investire cifre importanti (oltre i 500 mila €), sia piccoli risparmiatori che acquistano fino a 150 mila € (la maggioranza investe 50-60 mila €). Il rendimento annuo lordo richiesto si aggira intorno al 9-10 % annuo lordo, con percentuali più basse per le soluzioni posizionate in location più centrali e di passaggio. Per questo motivo si orientano anche verso soluzioni già occupate e posizionate su location secondarie piuttosto che su location primarie non locate. Più che la location guardano alla solvibilità dell'inquilino. L'introduzione della cedolare secca ha smosso gli immobili per i quali la richiesta di locazione era troppo elevata e che quindi non si riuscivano ad affittare ma non ha influito sul mercato degli acquisti di immobili vuoti dal momento che l'acquirente preferisce acquistare quelli già locati. In locazione si cercano tagli compresi tra 50-100 mq per avviare attività legate alla somministrazione e alla ristorazione. Tra le arterie più richieste a causa dell'elevato passaggio ci sono viale Marconi, via Oderisi da Gubbio e via Grimaldi. Il tratto più richiesto è quello che da viale Marconi arriva fino al Lungotevere degli Inventori. Difficilmente si trovano spazi liberi e sono presenti prevalentemente brand nazionali ed internazionali dell'abbigliamento e locali di ristorazione. Il tratto più costoso è quello a ridosso di piazza Fermi dove ci sono canoni di locazione medi di 480 € al mq annuo. I prezzi si aggirano intorno a 7000 € al mq. I prezzi scendono nella vicina via Grimaldi (4000-4500 € al mq) dove i canoni di locazione si aggirano intorno a 480 € al mq annuo. Su via Oderisi di Gubbio i prezzi scendono a 3000 € al mq, i canoni di locazione intorno a 360 € al mq annuo. Su via Portuense i prezzi ed i canoni scendono notevolmente dal momento che la via è sottoposta ad un forte traffico veicolare. Vi sono insediati principalmente supermercati ed attività che erogano servizi. I prezzi toccano punte di 6000 € al mq mentre i canoni di locazione si aggirano intorno a 480 € al mq annuo. Nelle strade interne non si superano i 3000 € al mq ed i canoni di locazione sono di 120-180 € al mq annuo. A Monteverde Vecchio, quartiere altamente residenziale, sono presenti soprattutto negozi di quartiere e i canoni di locazione si aggirano intorno a 432 € al mq annuo. Su via della Magliana ci sono prevalentemente negozi di quartiere, spesso gestiti da immigrati (piccoli supermercati, panetterie, forni, vendita di casalinghi). I canoni di locazione su via della Magliana e via dell'Impruneta si aggirano intorno a 260-280 € al mq annuo.

In questi primi mesi dell'anno il mercato dei locali commerciali **dell'area sud** di Roma ha registrato un aumento delle richieste di acquisto da parte di piccoli investitori che impiegano cifre tra 100 e 200 mila € per piccoli tagli da cui ottenere rendimenti annui lordi del 9-10%. Per questo motivo si orientano in particolare nelle zone più periferiche oltre le Mura Aureliane come Ostiense, Montagnola e Garbatella dove, sulle arterie di maggiore passaggio si registrano prezzi medi di 4000 € al mq e canoni di locazione di 360 € al mq annuo. Si tratta di quartieri decisamente popolari con bassa presenza di brand importanti ma numerose attività di quartiere (dall'abbigliamento ai servizi alla persona alla somministrazione e alla ristorazione veloce). La cedolare secca non ha prodotto effetti importanti anche se ha facilitato la locazione di immobili vuoti da tempo. Chi cerca per avviare un'attività commerciale punta ai quartieri centrali e top come Testaccio e Trastevere i cui prezzi sono decisamente più elevati e, di conseguenza, i rendimenti si

abbassano. Sulle arterie principali quali viale di Trastevere e viale Gregorio VII dove i prezzi dei locali commerciali si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq ed i canoni di locazione arrivano a 600 € al mq annuo. A Trastevere e Testaccio si segnalano alcune iniziative di trasformazione di locali commerciali in disuso (soprattutto nelle vie non di passaggio) in residenziale. A Testaccio piacciono gli immobili posizionati in piazza S. Maria Liberatrice, via Galvani e via Monte de Cocci dove però difficilmente si liberano spazi.

Nella zona di **Furio Camillo, San Giovanni, Esquilino, Monti e parte del Centro**, il mercato dei negozi è vivace e registra numerose richieste di affitto e di acquisto, queste ultime da parte di investitori (privati e società immobiliari) ma allo stesso tempo si segnala una contrazione del budget sia dei potenziali inquilini e sia degli investitori. Per i primi una nota positiva è data dall'adesione della totalità dei proprietari alla cedolare secca, e questo ha permesso l'abbattimento dei canoni richiesti. I potenziali acquirenti non solo hanno contratto il capitale a disposizione (si investono capitali non superiori a 300 mila €) ma chiedono rendimenti annui lordi almeno del 10%. La ricerca di locali commerciali, in questo momento, vede protagonisti imprenditori che hanno già un'attività avviata e che desiderano espandersi o ridurre gli spazi o riposizionarsi in zone più strategiche. Più difficile che ci siano nuovi imprenditori o nuove attività avviate per maggiore timore del rischio d'impresa a causa, in particolare, della contrazione del fatturato e degli elevati investimenti iniziali. Nell'ultimo anno hanno aperto in particolare attività di ristorazione e somministrazione e di servizi alla persona nonostante sul mercato ci siano numerose licenze in vendita. Nel mercato cosiddetto di prima fascia, quindi nelle vie di maggior passaggio, vi è la presenza dei brand più importanti sempre comunque in cerca di nuovi spazi. Ci sono poi insegne storiche della ristorazione, somministrazione e non. Per questo motivo funziona ancora il pagamento della key money, con tempi per la conclusione dell'affare stimati mediamente in quattro mesi. Performano bene i locali commerciali in seconda fascia posizionati nelle vie traverse, in particolare quelle più vicine alle fermate della metropolitana, con prezzi però al ribasso vista l'elevata offerta. Qui prevalgono i negozi di quartiere, di erogazione di servizi e di rappresentanza con tempi, per la conclusione dell'affare, stimati mediamente in 6 mesi. Lontano dalle vie di passaggio, in terza fascia, i canoni di locazione e le richieste scendono drasticamente, con tempi per la conclusione dell'affare stimati mediamente in nove mesi. Sempre presenti le richieste da parte della GDO per aprire supermercati di quartiere e che cercano anche metrature tra i 250-400 mq.

Nel quartiere **Boccea** il mercato dei locali commerciali è vivace dal momento che qui si sono insediati molti brand importanti. Al momento i canoni di locazione sono molto interessanti e per cui, quando si liberano degli spazi, brand già presenti nelle vie limitrofe tendono a riposizionarsi. I canoni di locazione si aggirano intorno a 768 € al mq annuo mentre i prezzi sono intorno a 3000-3200 € al mq. Gli investitori che acquistano in zona chiedono rendimenti annui lordi intorno a 7-8%. Il settore della ristorazione è quello che tira maggiormente con richieste sempre molto elevate di spazi con canna fumaria. Nelle vie traverse di Boccea i valori scendono a 250 € al mq annuo. In via Torrevicchia, in particolare nel tratto che va da largo Millesimo a via di Montorfani i prezzi si aggirano intorno a 4500 € al mq mentre i canoni di locazione sono di 400 € al mq annuo. In via Baldo degli Ubaldi i prezzi scendono a 2500 € al mq mentre i canoni di locazione si portano a 264 € al mq annuo. In zona hanno aperto un nuovo centro commerciale "AURA".

Nel quartiere di **Centocelle** il mercato dei locali commerciali ha un'impronta molto di quartiere. Dopo un periodo di difficoltà per le attività commerciali in seguito ai lavori della metropolitana che hanno modificato la viabilità della zona e chiuso intere aree, oggi sembra che il quartiere si stia riprendendo, manifestando una maggiore vivacità proprio a ridosso delle fermate della metropolitana. Una delle arterie richieste da chi cerca in affitto è via dei Castani insieme a tutta l'area a ridosso della fermate "Gardenie" e "Mirti". In

quest'ultima zona si sono insediati brand internazionali come Mc Donald's, Swarovski. Prevalgono le richieste di locali commerciali destinati alla ristorazione per un target giovane (birrerie, ristorazione veloce ecc). Una delle zone top per questo tipo di attività è il vicino quartiere Pigneto, ma negli ultimi tre anni anche la zona di Centocelle a ridosso del Centro Sociale Forte Prenestino si sta popolando delle stesse attività. Si registra comunque, anche in posizioni di passaggio, una certa percentuale di vacancy. Al momento nelle zone top di Centocelle i canoni di locazione si aggirano intorno a 300 € al mq annuo per i tagli più grandi per arrivare anche a 600 € al mq annuo per quelli più piccoli. Nelle vie non di passaggio i locali commerciali possono avere diverse destinazioni: occupati da attività per servizi alle persone, occupati da negozi di quartiere oppure trasformati in ufficio su strada. In alcuni casi, si è proceduto anche al cambio di destinazione d'uso in residenziale o box. Tra gli acquirenti si muovono solo ed esclusivamente investitori che acquistano solo con rendimenti annui lordi tra il 9 e 11%. Buono l'impatto della cedolare secca che ha visto comunque una buona adesione da parte dei proprietari.

Sul mercato dei magazzini e dei laboratori si registra una discreta domanda per soluzioni con un facile accesso e posizionate in zone facilmente raggiungibili. In alcuni casi si procede al cambio di destinazione d'uso per ricavare posti auto. I prezzi si aggirano intorno a 300-400 € al mq.

Nei quartieri **Tuscolana e Tiburtina** si registra un mercato vivace in termini di scambio e la richiesta da parte degli investitori di rendimenti annui lordi tra il 7 ed il 9%. Rispetto ad un anno fa, infatti, si registra una maggiore predisposizione degli istituti di credito ad erogare finanziamenti che si spingono a coprire fino all'80% del valore dell'immobile. Positivo anche l'effetto della cedolare secca che ha permesso di collocare sul mercato dopo un ribasso dei canoni di locazione. I locali commerciali posizionati in via Tuscolana sono quelli più richiesti, in particolare se posizionati tra le fermate della metropolitana di "Lucio Sestio" e "Subaugusta". Qui cercano i brand più importanti e soprattutto coloro che devono avviare un'attività di ristorazione e somministrazione. La domanda si orienta su tagli che vanno da 40 a 80 mq. I canoni di locazione possono arrivare a 1500 € al mq annuo per i tagli inferiori a 100 mq e per posizioni a ridosso delle fermate della metropolitana o sul marciapiedi a più elevato passaggio pedonale. Parliamo di una parte della via Tuscolana che, proprio grazie alla presenza di importanti brand e franchising (Mondadori, H&M, Ovs), si assicurano un intenso passaggio pedonale. Nel tratto compreso tra le fermate di "Giulio Agricola" e quella di "Subaugusta" i valori immobiliari sono più contenuti. Tra le fermate di "Subaugusta" e "Cinecittà" i canoni di locazione scendono a 480 € al mq annuo. Nelle traverse della Tuscolana si insediano preferibilmente locali di ristorazione veloce. I canoni scendono e si portano a 420 € al mq annuo. In queste vie si insediano anche uffici su strada con la conseguenza che ci sono numerosi uffici sfitti. Anche sulla Tiburtina si registra una buona domanda soprattutto nel tratto compreso tra la Stazione Tiburtina e via dei Monti Tiburtini. Qui i canoni di locazioni possono andare da 360 a 1200 € al mq annuo.