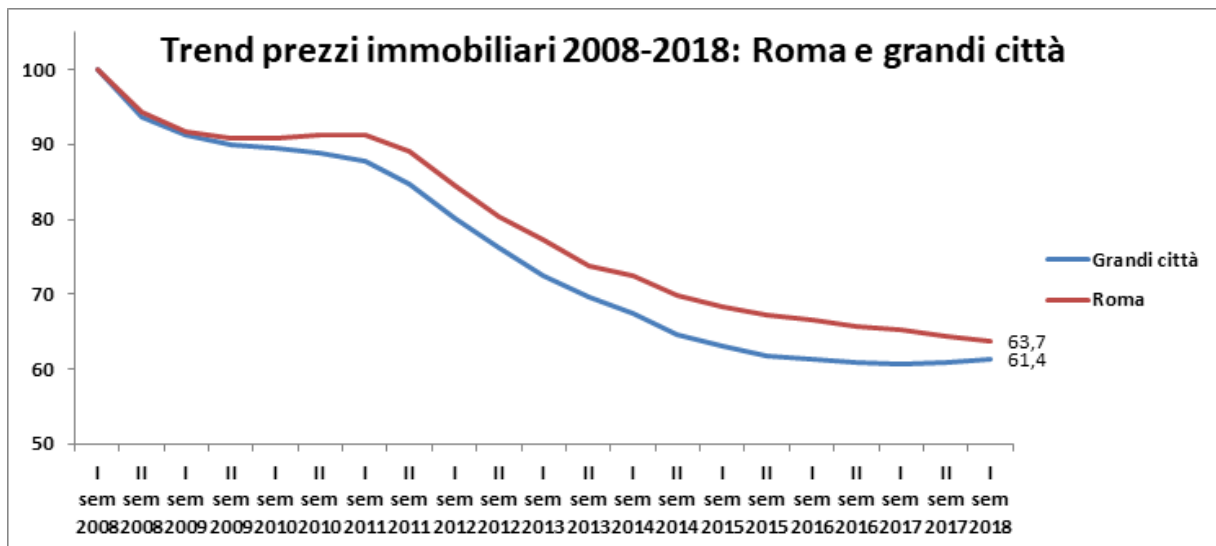


## Roma: la Capitale verso la stabilità dei prezzi

**Nella prima parte del 2018 i valori immobiliari di Roma hanno registrato un ribasso dello 0,9%. La Capitale mostra prezzi in via di stabilizzazione e una lieve contrazione delle compravendite (-1,9% nel primo trimestre del 2018). La tipologia più richiesta è il trilocale con il 44,8% % delle preferenze contro una media delle grandi città del 40,8%.**



### VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE ROMA I SEM 18 SU II SEM 17

MACROAREA	MEDIO USATO
CENTRO	-0,5
VILLA ADA - MONTE SACRO	-0,6
POLICLINICO - PIETRALATA	-1,0
SAN GIOVANNI - ROMA EST	-2,0
ROMA SUD	+0,2
MONTEVERDE - AURELIO	+0,1
PRATI - FRANCIA	0
CASSIA - TORREVECCHIA	-0,1

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### MACROAREA CENTRO

La macroarea del **centro** della città ha registrato un calo dei valori dello 0,5%. Continua comunque ad essere forte la domanda per investimento con acquisti di piccoli tagli al di sotto di 500 mila €. 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. 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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 dove si concentrano palazzi di stile umbertino con quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare.

### **MACROAREA FLAMINIO-PONTE MILVIO-BELLE ARTI**

Mercato residenziale attivo nell'area **Flaminio-Ponte Milvio-Belle Arti** dove si cercano prime case ed 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.

### **MACROAREA SAN GIOVANNI-ROMA EST**

La macroarea dove i prezzi sono scesi maggiormente è quella di **San Giovanni-Roma Est** (-2%) tra i quartieri interessati Tuscolana-Don Bosco. La motivazione è da ricercarsi nell'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato dovuta alla dismissione di immobili da parte di enti previdenziali. Si tratta di soluzioni risalenti agli anni '50, date in affitto per anni e che spesso richiedono lavori importanti di ristrutturazione e per questo motivo sono acquistate dopo importanti ribassi di prezzo. Parliamo di valori medi di 2000-2500 € al mq. Non lontano verso la zona di Appio Claudio invece prevalgono soluzioni più signorili risalenti agli anni '70 ed acquistabili a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. La zona è apprezzata per la presenza di diverse fermate della metropolitana, per la vicinanza a Tor Vergata e per la concentrazione di numerosi locali commerciali.

### **MACROAREA VILLA ADA-MONTE SACRO**

In diminuzione dello 0,6% i prezzi di **Villa Ada-Monte Sacro** in particolare in seguito all'andamento della zona di Monte Sacro. Prezzi stabili a Linciano si stanno realizzando numerosi acquisti di sostituzione, dal trilocale di 80 mq al quattro locali di 120-130 mq. 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. 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.

**MACROAREA POLICLINICO-PIETRALATA**

La macrozona di **Policlinico-Pietralata** segnala una riduzione delle quotazioni (-1,0%) soprattutto in seguito al ribasso dei valori nelle zone più periferiche. Al contrario il mercato sta tenendo nelle aree interessate dalla presenza dell'Università e dai lavori di riqualificazione che stanno interessando la stazione Tiburtina e con l'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. 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.

**MACROAREA ROMA SUD**

Nella macroarea di **Roma Sud** si segnala una sostanziale stabilità. 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.

### **MACROAREA MONTEVERDE-AURELIO**

Nella macroarea di **Monteverde-Aurelio** prezzi stabili. 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. 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.

### **MACROAREA PRATI-FRANCIA-CASSIA TORREVECCHIA**

Stabili i prezzi degli immobili nella macroarea di **Prati-Francia (0%) e di Cassia Torrevicchia (-0,1%)**. 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". 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.