

MERCATO IMMOBILIARE ROMA

La Capitale verso la stabilità dei prezzi. Compravendite in aumento

PREZZI

Nel secondo semestre del 2018 a Roma i prezzi hanno registrato una contrazione dei valori dell'1,0%. Nel 2018 il ribasso è stato del -1,9%, inferiore a quello registrato negli anni precedenti.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%	-2,1%	-1,9%

COMPRAVENDITE

Nel 2018 è aumentato il numero di compravendite registrate in città, segnalando +3% rispetto al 2017 per un totale di oltre 32 mila compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). Anche la provincia mostra transazioni in aumento con +6,1% nel 2018 rispetto al 2017 arrivando a concludere nel 2018 15.249 compravendite.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.088

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA

Sulla base delle richieste pervenute nelle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete di Roma le tipologie maggiormente richieste la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (45,5%). La disponibilità di spesa concentra il 64,8% delle richieste nella fascia tra 170 e 474 mila €. La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (37,3%)

ANDAMENTO MACROAREE

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE ROMA

MACROAREA	VARIAZIONE % II SEM 2018 - I SEM 2018
CENTRO	-0,8%
VILLA ADA - MONTE SACRO	-1,3%
POLICLINICO - PIETRALATA	-2,6%
SAN GIOVANNI - ROMA EST	-0,9%
ROMA SUD	0,1%
MONTEVERDE – AURELIO	-2,2%
PRATI - FRANCIA	0,0%
CASSIA – TORREVECCHIA	0,7%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il **centro** della città segnala un calo dei valori dello 0,8%.

Prezzi stabili nel cuore di Roma nella seconda parte del 2018. Continua ad essere forte la domanda di acquisto per investimento con finalità turistica anche se, negli ultimi tempi, orientata su tagli grandi per ricavare 8-10 posti letto. E' vero anche che molti immobili destinati a casa vacanza stanno tornando sul mercato per eccesso di concorrenza. Chi cerca la prima casa oscilla dal taglio piccolo al taglio più grande. Si registra una buona richiesta di immobili di prestigio sia da parte di famiglie romane sia da stranieri. Fondamentale in questi casi la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Su questi immobili si possono toccare anche top price di 14 - 15 mila € al mq raggiungibili in piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq. Nelle altre zone del centro di Roma 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 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 sono, dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino che hanno quotazioni di 6000-7000 € al mq da ristrutturare. Chi ha un budget più contenuto si sposta verso la zona di piazza Fiume, non lontana da via Veneto, dove si segnalano valori medi per immobili in buono stato di 6000 € al mq. La domanda di prima casa è concentrata in parte anche in zona Prati in particolare su via Cola di Rienzo dove si segnalano pressioni medi di 5000-7000 € al mq. 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 anche se in quest'ultima zona l'offerta è in forte diminuzione; attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato 3+2 e la cedolare secca viene applicata spesso.

Nella seconda parte dell'anno i valori immobiliari della zona di San Lorenzo sono in diminuzione. C'è ancora molta offerta sul mercato dovuta soprattutto ad un cambio generazionale con eredità messe in vendita. Vendono anche le famiglie per trasferirsi in zone più tranquille a causa della presenza di locali notturni e della movida. La maggior richiesta arriva soprattutto dagli investitori che comprano piccoli tagli da mettere a reddito (un bilocale si può acquistare intorno a 180-200 mila €) dal momento che in zona ci sono numerose richieste di affitti da parte degli universitari. Infatti alcune facoltà sono state accorpate all'interno delle ex Poste nello Scalo di San Lorenzo. Non mancano comunque gli acquisti di prima casa da parte di famiglie nell'area più residenziale e più tranquilla del quartiere, detta San Lorenzo Alta (non lontano dalla Tiburtina, via Taurini, Frentani) e dove le quotazioni di un buon usato possono arrivare a 3500-3800 € al mq. Il quartiere ha un'edilizia omogenea che risale agli anni '20-'30 e consiste prevalentemente di case di ringhiera che spesso necessitano di lavori di ristrutturazione. L'area che va da via Tiburtina fino al centro del quartiere di San Lorenzo è caratterizzato dalla presenza di locali per studenti e le quotazioni medie sono inferiori, 2800-3000 € al mq. Da segnalare che in via De Lollis ci sono delle nuove costruzioni a 10 mila € al mq. Sempre attivo il mercato delle locazioni in zona San Lorenzo alimentato da studenti e giovani coppie. Un monolocale si affitta a 600-700 € al mese, il bilocale a 800-900 € al mese ed i trilocali a 1100-1200 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero oppure a carattere transitorio.

La macroarea che ha segnalato il ribasso dei prezzi più importante è quella di **Policlinico Pietralata (-2,6%)**. Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari nella zona Tiburtina sono in discreta diminuzione. La motivazione si deve ricercare nell'abbondante offerta presente sul mercato, offerta non sempre qualitativamente eccelsa. Tra i venditori eredi ma anche investitori che

dismettono seconde case che non riescono a gestire alla luce a che della diminuzione dei canoni di locazione. Tengono le soluzioni in buono stato. L'arrivo dei dipendenti nella nova sede di BNP Paribas non ha sortito gli effetti sperati sul mercato a parte qualche affitto in più mentre per le vendite si orientano verso la zona di piazza Bologna. Offerta anche nelle traverse di via Tiburtina dove molti locali commerciali hanno chiuso a causa della concorrenza dei centri commerciali della zona. Chi compra come prima casa si orienta su trilocali e quattro locali quasi sempre ristrutturati ed ubicati nelle traverse della via Tiburtina. Per un bilocale si possono investire cifre che vanno da 180 a 250 mila €. La zona della Tiburtina che si sviluppa da via della Lega Lombarda e via Ottoboni offre prevalentemente appartamenti in condomini in edilizia civile degli anni '50-'70, ad eccezione di via Ottoboni dove invece prevalgono soluzioni signorili che possono toccare valori di 5000-6000 € al mq contro una media della zona di 3800-4000 € al mq. Gli immobili che affacciano su via Tiburtina hanno prezzi medi di 3000 € al mq. Sul mercato degli affitti si registra una buona domanda alimentata soprattutto da studenti che in genere prendono in affitto un bilocale o un trilocale da dividere con altri colleghi. Per un bilocale si spendono intorno a 700 € al mese, per un trilocale 900 € al mese. Prezzi stabili nella zona di Tiburtina – Portonaccio: ad acquistare sono sia genitori di studenti universitari e sia persone che già vivono nel quartiere. Le tipologie più ricercate vanno dal monolocale al trilocale e per i tagli più piccoli si mettono in conto valori medi di 170-185 mila €. Piacciono, in particolare, le soluzioni posizionate in piazza Amilcare Zamorani dove per un buon usato si possono spendere 2600-2700 € al mq. Il resto del quartiere offre tipologie degli anni '60-70 quotate mediamente intorno a 2300 € al mq. Al momento non ci sono nuove costruzioni o interventi di particolare rilievo. Il mercato delle locazioni è animato soprattutto dagli studenti universitari e negli ultimi tempi si registra un aumento di richieste da parte di coloro che lavorano nella struttura nuova di BNP Paribas. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato (3+2). Per un bilocale si spendono mediamente 700-850 € al mese.

In contrazione del 2,2% la **macroarea di Monteverde-Aurelio** che ha interessato soprattutto i quartieri più periferici della città. Nell'area di via Baldo degli Ubaldi il secondo semestre del 2018 ha evidenziato quotazioni in lieve calo e tempi di vendita in leggero aumento, si tratta comunque di un mercato sempre dinamico e attivo con un buon numero di richieste e di compravendite. A cercare casa in questa zona della città sono soprattutto coppie e famiglie, i tagli più richiesti sono bilocali e trilocali e la domanda si focalizza soprattutto sulle tipologie con caratteristiche qualitativamente elevate. Piacciono inoltre le abitazioni posizionate ai piani intermedi e con una buona esposizione. L'area di via Baldo degli Ubaldi si è sviluppata a cavallo degli anni '60 ed è composta in prevalenza da palazzine quasi sempre dotate di ascensore. I prezzi di un buon usato si attestano su 3100 € al mq, mentre per l'usato signorile si spende mediamente intorno a 3400 € al mq. Da segnalare che nell'aprile del 2018 è stato inaugurato un nuovo centro commerciale nella zona del viale di Valle Aurelia. Questa opera rende il quartiere ancora più interessante dal punto di vista residenziale, si tratta infatti di un importante polo commerciale che è stato realizzato nell'area dismessa della vecchia Fornace, anch'essa riqualificata e trasformata in un museo.

La macroarea di **Villa Ada-Montesacro** registra un calo dell'1,3% che si può attribuire in particolare alle zone più periferiche mentre sono stabili i valori nel quartiere Parioli. Parliamo di una zona di Roma dove si concentra una buona domanda di immobili di prestigio ad opera di professionisti ed imprenditori che hanno budget entro il milione di €. O vivono già in zona oppure acquistano casa per i figli che studiano alla Luiss. La domanda si orienta verso ville, porzioni di ville oppure attici. La metratura mini ma è di 200 mq ed è importante la presenza di un giardino o di terrazzi abitabili. Preferiscono le soluzioni da ristrutturare in modo da poter personalizzare l'immobile e tassativa la presenza del box auto. Attenzione viene prestata alla disposizione

dell'immobile e alla possibilità di poterlo modificare a piacimento. Nella zona Parioli la maggioranza delle abitazioni risale alla fine del 1800 e agli inizi del 1900. Le zone che si prestano maggiormente a questo tipo di acquisti sono piazza delle Muse, via Porro e strade limitrofe, la zona di Monti Parioli (via Rubens e via Ceracchi) e via Oriani e limitrofe dove si concentrano prevalentemente i villini o porzioni di villini dei primi anni del 1900. Questi ultimi sono in genere sviluppati su più livelli (circa 300 mq in totale) e hanno un giardino di circa 150 mq. Su questo segmento di prestigio si possono toccare top prices di 7000-7500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 9000 € al mq per quelle ristrutturate. Non lontano e a portata di chi ha budget più contenuti è la zona del Villaggio Olimpico. Si tratta di un quartiere che offre case ex Icis che, da ristrutturare, si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda grazie alla presenza degli studenti della Luiss e dei professionisti fuori sede. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato. Per un bilocale si chiedono canoni medi intorno a 1000 € al mese.

Stabili le quotazioni di **Prati-Francia e di Roma Sud**. In quest'ultima macroarea si segnala l'andamento positivo dell'Eur.

In aumento i valori immobiliari della zona di Eur Centro nella seconda parte del 2018 mentre sono in diminuzione quelli della zona Dalmata. Nella zona di Eur Centro la domanda è vivace e questo ha determinato un incremento dei valori. Sorta tra gli anni '50 e '60 registra valori per un medio usato di 3900 € al mq, con punte di 4100 € al mq per le tipologie in buono stato presenti su viale Europa e viale Aeronautica. 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 ma l'abbondante offerta presente sul territorio ha fatto sì che i prezzi scendessero leggermente. Il ristrutturato ha valori di 3500 € al mq. Nella zona dell'Eur a Roma sono stati realizzati diversi interventi di riqualificazione immobiliare e nuovi insediamenti di importanti aziende. Tra questi si segnalano il completamento della Nuvola di Fuksas e la nuova sede di Fendi nel "Palazzo della Civiltà Romana". La prima è sede di un Centro Congressi ed ospita anche convegni ed esposizioni. Il secondo ospita gli uffici della casa di moda e mostre. Queste due operazioni hanno contribuito a riqualificare sicuramente alcune zone dell'Eur. A ridosso di questi interventi sorgono immobili degli anni '50-'60 che in buono stato si scambiano mediamente intorno a 3500-4000 € al mq. Qualche effetto in più si intravede sul mercato delle locazioni con una maggiore richiesta alimentata da lavoratori fuori sede: per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese e il contratto più usato è quello a canone concordato con la cedolare secca. Da segnalare che sono in corso i lavori di riqualificazione della ex sede del Ministero delle Finanze, dove si insedierà la sede della Telecom: questo porterà in questa area della città circa 3000 persone impiegate nella nuova struttura e determinerà probabilmente un aumento ulteriore delle richieste di acquisto e di affitto.

Nel quartiere di San Paolo a Roma i prezzi sono ancora in leggero ribasso ma la domanda è in crescita grazie ai prezzi maggiormente accessibili. Tra gli acquirenti una discreta presenza di investitori che acquistano per affittare agli studenti universitari dal momento che sono presenti diverse facoltà dell'Università di Roma 3. Investono cifre di 200-300 mila € per acquistare bilocali e trilocali che affittano a 400-450 € a camera. Ad acquistare la prima casa sono quasi sempre persone che vivono nel quartiere e che realizzano un acquisto migliorativo o acquistano per i figli. Il quartiere è servito non lontano da Ostiense e si caratterizza per la presenza di un'offerta eterogenea che spazia dalle case civili degli anni '70 (2600-2500 € al mq) fino alle soluzioni popolari (2300-2400 € al mq) e alle abitazioni signorili (3000 € al mq l'usato). Il mercato delle locazioni è vivace ed è alimentato da giovani coppie.

Nella macroarea di **San Giovanni-Roma Est** i prezzi sono diminuiti dello 0,9% ma ci sono alcuni quartieri in recupero tra cui Alessandrino. I prezzi delle abitazioni nel quartiere Alessandrino nella seconda parte del 2018 sono in lieve aumento. Il mercato immobiliare della zona è alimentato in prevalenza da famiglie al primo acquisto o che realizzano un acquisto migliorativo. Il taglio più richiesto è il trilocale da 70 mq che attira la domanda anche di coloro che vivono nei quartieri limitrofi e che qui trovano un buon compromesso. In aumento l'offerta di monolocali di cui c'è meno richiesta. La maggioranza dei potenziali acquirenti ricorre al mutuo ma non mancano comunque gli acquisti per investimento, in genere si tratta di persone che investono mediamente 110 mila € per l'acquisto di soluzioni da 50-55 mq da mettere a reddito e da affittare a 600-650 € al mese. Il quartiere Alessandrino si è sviluppato tra la fine degli anni '50 e gli anni '60 ed è composto prevalentemente da palazzine basse di 4 o 5 piani con 10-12 appartamenti, in alcuni casi prive di ascensore. Si tratta di un quartiere ben collegato all'area centrale di Roma grazie alla presenza di due strade consolari molto importanti come la Casilina e la Prenestina. Una soluzione usata si scambia tra 1500 e 1900 € al mq. Quotazioni più elevate si registrano per alcune soluzioni signorili presenti su viale Alessandrino, via dei Girasoli e via dei Ribes dove è possibile acquistare tipologie degli anni '70 dotate di ascensore, box e posto auto a 2200 € al mq. Più difficile vendere le soluzioni posizionate su via Palmiro Togliatti. Negli anni scorsi sono sorte delle nuove costruzioni, alcune delle quali ancora invendute sul mercato perché collocate a 3000 € al mq.

Nella macroarea di **Cassia-Torrevecchia** i valori immobiliari sono leggermente aumentati (+0,7%). Tra i quartieri in aumento c'è Casalotti. Ad acquistare sono prevalentemente giovani coppie e famiglie del posto ma provenienti anche da quartieri limitrofi dove le quotazioni sono più elevate. Negli ultimi anni poi sono stati fatti interventi per migliorare i collegamenti (tra cui strade che portano direttamente sul G.r.a.) ed incrementare i servizi e le attività commerciali in zona. L'offerta immobiliare include abitazioni costruite negli anni '60 ma anche degli anni 2000 ancora invendute. Al momento sono in corso nuove costruzioni acquistabili a 2900 € al mq. Si registra anche una buona domanda di immobili in locazione alimentata da single e giovani coppie. Per un trilocale si spendono mediamente 750 € al mese.