

MERCATO IMMOBILIARE ROMA I SEM 2019

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Roma hanno registrato una contrazione dello 0,9%. 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). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 16.690, in crescita del 6,9% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI ROMA

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
+0,5%	-2,4%	-10,1%	-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-0,9%

TREND COMPRAVENDITE ROMA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.088	16.690

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

ROMA	I sem 2019
Centro	0,0%
Villa Ada - Monte Sacro	-0,6%
Policlinico - Pietralata	+0,3%
San Giovanni - Roma Est	-0,9%
Roma Sud	-1,4%
Monteverde - Aurelio	-2,8%
Prati - Francia	-0,1%
Cassia - Torrevicchia	-0,8%

ANALISI DELLE MACROAREE

Prezzi stabili nel Cuore di Roma nella prima parte del 2019. Continua ad essere forte la domanda di acquisto per investimento con finalità turistica anche se, negli ultimi tempi, è 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 si 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,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 prezzi 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 con cedolare secca.

In lieve aumento i valori delle abitazioni nella macroarea del **Policlinico-Pietralata** dove si segnala in modo particolare l'andamento dei prezzi nel quartiere di Tiburtina-Casalbruciato. In generale nel quartiere Tiburtina il ribasso dei prezzi 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 anche 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 vicini centri commerciali. 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.

La macroarea che ha segnalato il ribasso dei prezzi più importante è quella di **Monteverde-Aurelio (-2,8%)**, dove sono stati soprattutto i quartieri più periferici ad aver concorso alla diminuzione. Nell'area di via Baldo degli Ubaldi il primo semestre del 2019 ha evidenziato quotazioni in lieve calo. 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 di qualità. 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, nel 2018, è stato inaugurato un nuovo centro commerciale nella zona del viale di Valle Aurelia. Questa opera rende il quartiere ancora più servito ed interessante; si tratta infatti di un importante polo commerciale realizzato nell'area dismessa della vecchia Fornace, anch'essa riqualificata e trasformata in un museo.

Anche nell'area di **Roma Sud** i valori immobiliari sono in diminuzione: **-1,4%**. In aumento del 10,8% le quotazioni del quartiere di Cinecittà: la maggioranza delle compravendite hanno infatti interessato case in buono stato su cui sono stati anche fatti interventi di riqualificazione sulle facciate esterne. Ad attirare sono i prezzi più bassi rispetto ai quartieri limitrofi, la presenza di servizi e di aree verdi oltre che un'offerta immobiliare più recente. La vicinanza a tre fermate della metropolitana sono un altro aspetto molto apprezzato. I prezzi per un buon usato possono arrivare anche a toccare i 3000 € al mq. Negli ultimi tempi sono soprattutto le famiglie a trasferirsi in zona.

Si contraggono (-0,6%) i prezzi delle case nella macroarea di **Villa Ada-Montesacro**. Nella zona di Trieste-Villa Ada si registra una ripresa dei valori soprattutto su appartamenti ristrutturati e in ottimo stato. E' una zona con acquirenti dall'ottima disponibilità di spesa decisi anche a fare un mutuo integrativo pur di

acquistare l'immobile desiderato. Generalmente si tratta di persone che già abitano nel quartiere e che realizzano acquisti migliorativi. E' in corso anche un cambio generazionale come molti eredi propensi a vendere. Tra gli acquirenti si contano anche investitori interessati a nuda proprietà oppure piccoli tagli da affittare agli studenti della Luiss e della RUFA. La parte più signorile è compresa tra le vie Arbia, Fogliano e limitrofe dove ci sono immobili prestigiosi, talvolta realizzati anche da famosi architetti, che si valutano, in buono stato, a non oltre 6000 € al mq; queste cifre si possono superare se si tratta di attici. In piazza Verbanò e via Chiana c'è un'area di tipo medio-signorile, composta da vecchi stabili popolari dei primi del '900 che, se in buone condizioni e con giardino condominiale, costano 5400-5500 € al mq; le soluzioni inserite in contesti di minor qualità vedono le quotazioni scendere a 4300-4800 € al mq. La domanda di immobili in locazione proviene da famiglie e studenti della Luiss e della RUFA, i contratti sottoscritti sono il quelli a canone libero ed a canone concordato. Un bilocale nella parte signorile si affitta a circa 1000-1100 € al mese, un trilocale a 1200-1300 € al mese. La richiesta degli studenti si orienta su soluzioni in ottime condizioni vicine all'università.

Valori immobiliari ancora in discesa nella macroarea di **Cassia-Torrevicchia** trascinati dall'andamento del quartiere di Casalotti, dove acquistano prevalentemente giovani coppie e famiglie del posto ma provenienti anche da quartieri limitrofi aventi quotazioni 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.

Nella macroarea di **San Giovanni Roma Est** i valori immobiliari sono diminuiti dello 0,9%. Il ribasso ha interessato in modo particolare i quartieri più periferici, tuttavia ci sono altri in recupero tra cui Alessandrin. Acquistano soprattutto famiglie al primo acquisto o che desiderano migliorare la qualità abitativa. 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 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 nuove costruzioni, alcune delle quali ancora invendute perché collocate a 3000 € al mq.

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea di **Prati-Francia** dove in tutti i quartieri si registrano prezzi invariati ed una performance positiva del quartiere di Farnesina-Ponte Milvio.