

MERCATO IMMOBILIARE ROMA II SEMESTRE 2019

Migliora il mattone nella Capitale, prezzi verso la stabilità

TREND PREZZI ROMA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-1,6%

TREND COMPRAVENDITE ROMA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.759

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

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

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

A Roma nella seconda parte del 2019 le **quotazioni** immobiliari sono diminuite dello 0,7% rispetto al semestre precedente. Considerando l'intero 2019 i prezzi sono diminuiti dell'1,6%.

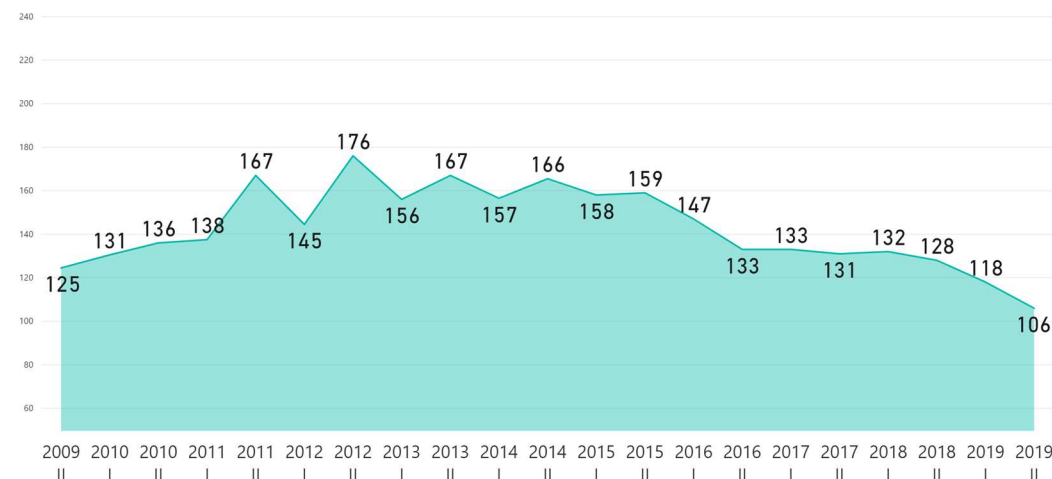
In crescita il numero di **compravendite** nella Capitale che nel 2019 si sono attestate a 32.759 unità residenziali, con un aumento del 2,0% rispetto all'anno precedente.

La **domanda** si focalizza prevalentemente sui trilocali con il 46,5% delle richieste, a seguire i bilocali che compongono il 30,0% della domanda. La **disponibilità di spesa** dei potenziali acquirenti è compresa tra 250 e 349 mila € nel 24,1% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 22,9% dei casi. Rispetto allo scorso semestre da segnalare un lieve aumento della percentuale di acquirenti con disponibilità superiore a 250 mila €.

L'analisi delle compravendite effettuate in città nel secondo semestre del 2019 evidenzia che l'81,4% degli acquisti ha riguardato l'abitazione principale, mentre nel 18,6% dei casi si è trattato di acquisti per investimento. La tipologia preferita dagli investitori è il bilocale, scelto nel 48% dei casi, a seguire i trilocali che compongono il 28,7% delle compravendite. **Alta la percentuale di acquirenti single** che si attesta al 36,5%, in aumento di 2,4 punti percentuali rispetto al secondo semestre del 2018. Il 63,5% delle compravendite sono state concluse da coppie e coppie con figli.

I **tempi di vendita** in città si attestano intorno a 106 giorni, in continua diminuzione rispetto ai semestri precedenti e più brevi rispetto alla media delle grandi città italiane che è di 122 giorni.

Tempi medi di vendita (in giorni) - Roma città



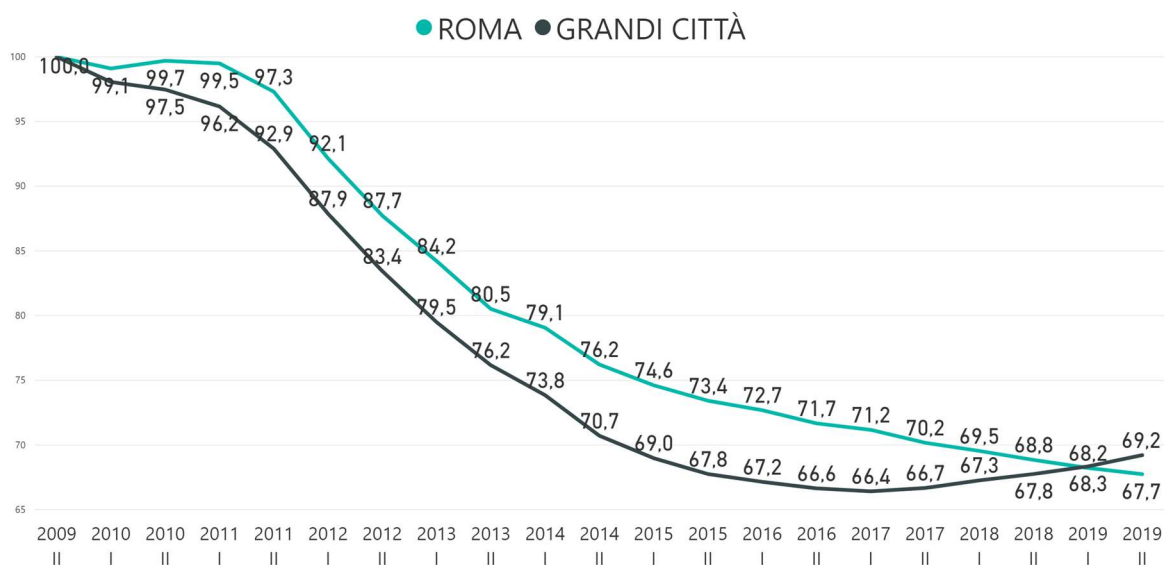
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il mercato di Roma dal 1998 e negli ultimi 10 anni

Negli ultimi 10 anni le quotazioni di Roma sono diminuite del 32,3%, con un andamento leggermente peggiore rispetto alla media nazionale che si attesta al -30,8%. Contrazione più contenuta per le aree centrali della città che nello stesso arco temporale hanno perso il 21,5%, bene anche le macroaree Prati-Francia, Villa Ada-Montesacro e Policlinico-Pietralata che hanno perso meno del 30%. La macroarea con il peggior andamento è stata Cassia-Torrevicchia che negli ultimi 10 anni ha perso il 41,5% del proprio valore.

La situazione cambia se si prende come riferimento il periodo compreso tra il 1998 ed il 2019, in questo caso le quotazioni immobiliari di Roma sono aumentate del 54,1%, nonostante il costante ribasso dei prezzi registrato a partire dal 2007.

Andamento dei prezzi



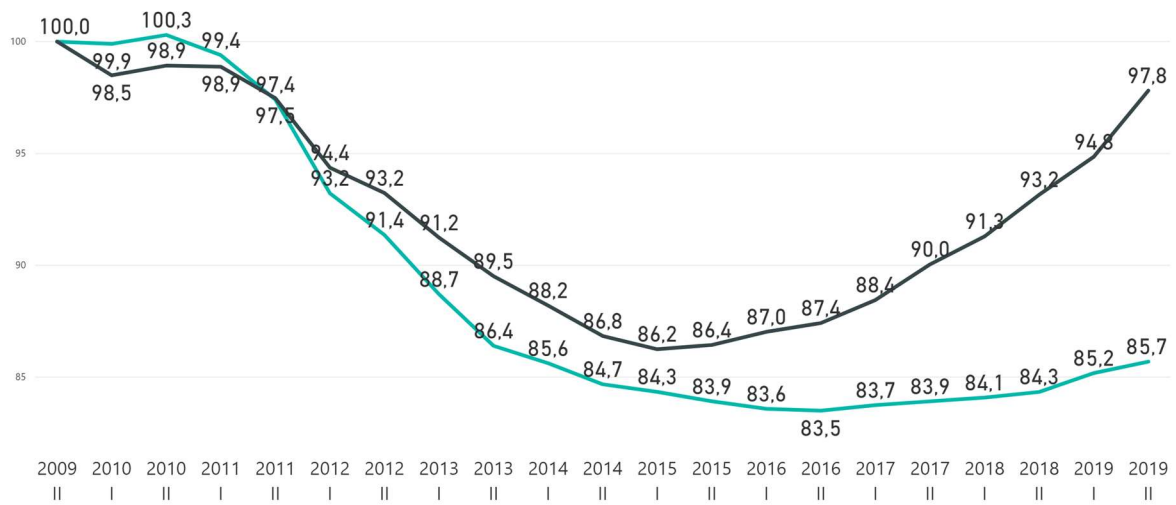
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Locazione residenziale

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda, che nelle aree centrali della città arriva da professionisti fuori sede e studenti universitari. Nel secondo semestre del 2019 i canoni di locazione a Roma sono in crescita: +0,5% per i monolocali, +0,6% per i bilocali e +0,7% per i trilocali. Il 60,0% degli inquilini ha affittato per scelta, il 24,5% per motivi di lavoro ed il 15,5% per motivi di studio. La tipologia più affittata è il bilocale con il 45,0% delle scelte ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato (61,4%). Ben il 47,6% degli inquilini sono single, mentre nel 52,4% dei casi si tratta di coppie e coppie con figli.

Andamento dei canoni

● ROMA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa