

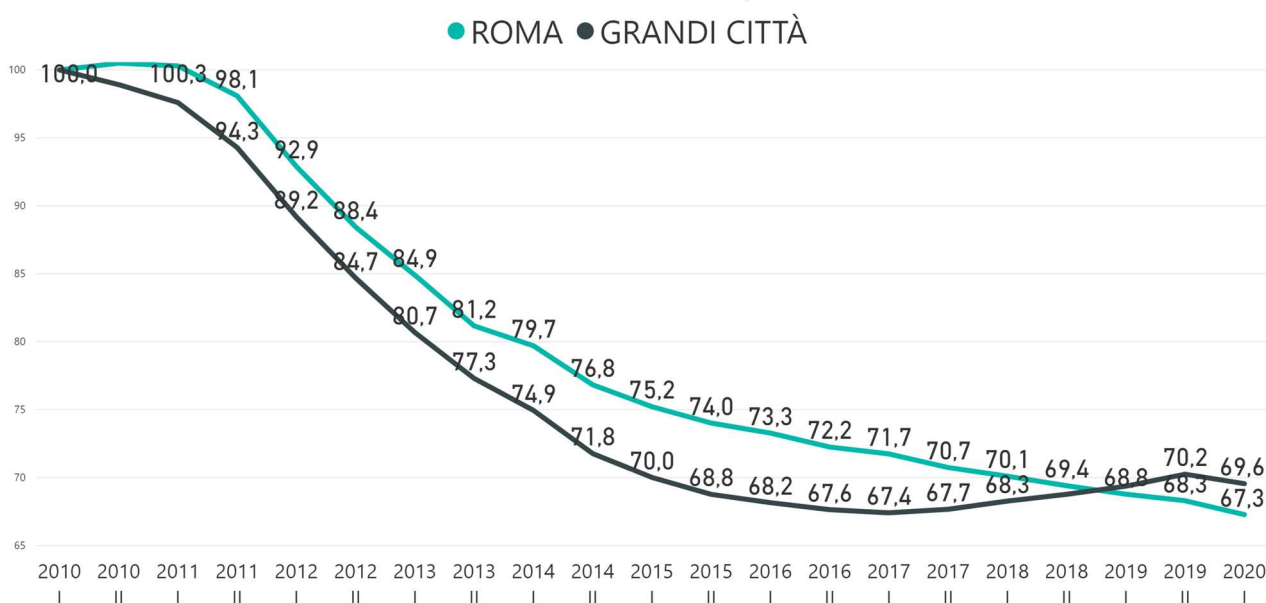
MERCATO IMMOBILIARE ROMA I SEMESTRE 2020

Acquisti migliorativi e attenzione alla qualità delle abitazioni

Prezzi

Nella prima parte del 2020, rispetto al secondo semestre del 2019, i valori immobiliari di Roma sono diminuiti dell'1,5%, mentre la media delle grandi città ha visto prezzi in aumento dell'1%.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite

Nei primi sei mesi del 2020 le compravendite residenziali a Roma città sono state 13461, con una diminuzione del 19,3% rispetto allo stesso periodo del 2019. Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate.

Tempi di vendita: per vendere l'abitazione nella capitale occorrono in media 107 gg

Domanda e disponibilità di spesa

La domanda si focalizza prevalentemente sui trilocali con il 46,9% delle richieste, a seguire i bilocali che compongono il 29,9% della domanda.

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è compresa tra 250 e 349 mila € nel 24,4% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 22,8% dei casi. Rispetto allo scorso semestre da segnalare un lieve aumento della percentuale di acquirenti con disponibilità superiore a 250 mila €.



TREND PREZZI ROMA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-1,6%	-1,5%

TREND COMPRAVENDITE ROMA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.759	13.461

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

ROMA	I sem 2020
Centro	-1,3%
Villa Ada - Monte Sacro	-1,7%
Policlinico - Pietralata	-1,3%
San Giovanni - Roma Est	-0,9%
Roma Sud	-2,7%
Monteverde - Aurelio	-1,5%
Prati - Francia	-0,3%
Cassia - Torrevicchia	-1,4%

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.

ANALISI DELLE MACROAREE

Le aree centrali della città chiudono il semestre con un ribasso dei valori dell'1,3%.

Mercato sempre dinamico quello del **Centro storico**, anche post lockdown. Le richieste di acquisto e di locazione sono sempre numerose ed i venditori sembrano anche più risoluti nell'accettare le proposte dei potenziali acquirenti. Le quotazioni medie risultano comunque invariate rispetto ai primi mesi del 2020. L'emergenza sanitaria ha determinato però uno stop della domanda per investimento, che in questa area della città era spesso focalizzata sulla realizzazione di B&B ed affittacamere. Non si registrano infine variazioni significative dei tempi medi di vendita, che si mantengono sostanzialmente ai livelli pre-Covid. Chi acquista nel Centro storico raramente si avvale di un mutuo, ma anche sul fronte del credito non si segnalano difficoltà di erogazione.

Inoltre, nel Centro storico, si registra una buona richiesta di immobili di prestigio da parte di famiglie. Fondamentale la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Per questi immobili si possono toccare anche top prices di 14-15 mila € al mq raggiungibili, ad esempio, in piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni toccano gli 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 in 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 prezzi medi di 5000-7000 € al mq.

Sono in aumento le quotazioni nell'area dell'**Esquilino, Santa Croce in Gerusalemme, viale Manzoni e piazza Vittorio Emanuele**. Parliamo di una zona che in passato ha sempre avuto una forte domanda di abitazioni da destinare ad uso turistico; attualmente questo tipo di domanda è in forte calo e sta lasciando spazio a richieste di tipo residenziale e migliorativo. Si stanno muovendo soprattutto famiglie alla ricerca di trilocali da 100-120 mq. Penalizzate le zone a ridosso della Stazione Termini dove, i prezzi più contenuti (2500-3000 € al mq), hanno attirato da sempre gli investitori. La restante zona offre prevalentemente abitazioni in stile liberty oppure dei primi del 1900 e condomini degli anni '50 più popolari. Si segnala anche la presenza di ville in stile liberty risalenti agli anni '20-'30 nella zona di Santa Croce in Gerusalemme. Apprezzate per la tranquillità e la presenza dei servizi viale Manzoni, via San Quintino e Santa Croce, dove un buon usato dei primi del '900 si vende a 4200-4500, mentre valori leggermente più elevati si segnalano su via Conte Verde in direzione Merulana. L'area che si sviluppa a ridosso della stazione ha quotazioni medie di 2500-3000 € al mq.

Una lieve contrazione delle quotazioni ha interessato il quartiere di corso **Trieste – Villa Torlonia - Coppedè**. La domanda è sempre molto sostenuta, tuttavia l'offerta è più abbondante e questo sta determinando un lieve ribasso dei valori. Sono tanti quelli che vendono per realizzare un acquisto migliorativo. A comprare sono prevalentemente professionisti alla ricerca della prima casa di pregio e una minor parte di investitori che si rivolgono alla zona grazie alla vicinanza alla Luiss. Questi ultimi hanno rallentato le ricerche a causa del Covid anche se ci sono state famiglie che hanno comprato piccoli tagli per i figli studenti. Sul segmento di pregio si cercano immobili oltre i 180 mq, tassativa la presenza di un terrazzo di 20-30 mq e soprattutto inserito in un palazzo d'epoca. Per questo motivo piacciono gli stabili in stile liberty che si trovano all'interno del quartiere Coppedè, dove si raggiungono punte di 9000 € al mq, mentre in zona Villa Torlonia si scende a 7000 € al mq. Più contenute le quotazioni in piazza Istria, dove prevalgono le soluzioni degli anni '40-'50 per le quali si spendono mediamente 4000 € al mq. Negli ultimi anni, in seguito all'arrivo della nuova fermata della metropolitana, si è rivalutata anche la zona di Piazza Annibaliano. Attualmente un usato in buono stato si vende a 4000-5000 € al mq.

Il ribasso più importante dei prezzi, -2,7%, si è registrato nella macroarea di Roma Sud. Hanno sofferto maggiormente i quartieri più periferici della città, tuttavia anche **nella zona Eur** il post lockdown vede un mercato che riparte ma a rilento. Diminuisce infatti il numero di richieste e le proposte di acquisto dei potenziali acquirenti sono spesso in forte ribasso rispetto al prezzo richiesto e questo ha portato ad una leggera contrazione dei valori. In stallo anche gli investitori, prima attivi in questo quartiere, mentre attualmente sul mercato si muovono solo coloro che cercano l'abitazione principale. I valori per un medio usato sono di 4000 € al mq, con punte di 4200 € al mq per le tipologie in buono stato presenti su viale Europa e viale Aeronautica. Meno costose le abitazioni nel vicino quartiere Eur Dalmata, dove il mercato sembra essere molto vivace grazie alla vicinanza della 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 3500 € al mq. A ridosso di questi interventi sorgono immobili degli anni '50-'60 che, in buono stato, si scambiano mediamente intorno a 3500-4000 € al mq. Negli ultimi anni si segnalano nella zona 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 la zona.

Vivace il mercato residenziale in zona **Marconi-Cardano**, dove attualmente non si registrano ripercussioni in seguito al periodo di lockdown e all'emergenza sanitaria. Le quotazioni sono rimaste invariate così come anche il numero di richieste e di compravendite è ritornato ai livelli di inizio anno: in questo momento c'è una maggiore determinazione da parte dei potenziali acquirenti in quanto si sta muovendo solo chi effettivamente ha intenzione di comprare. Anche sul fronte della concessione del credito non si segnalano particolari variazioni, le banche stanno erogando come prima ed anche le tempistiche non sembrano essere cambiate. In quest'area della città la domanda proviene prevalentemente da persone in cerca dell'abitazione principale; si registra qualche sporadica richiesta da parte di investitori in cerca dell'affare ma ad oggi i proprietari non hanno motivo di ribassare in modo consistente le proprie richieste. Il periodo di fermo ha leggermente aumentato la richiesta di immobili con spazi esterni ed in particolare chi ha una disponibilità di spesa superiore a 350 mila € ritiene indispensabile la presenza di almeno un terrazzo-balcone abitabile. La zona si trova vicina all'Eur ed è ottimamente collegata con il centro e con l'aeroporto di Fiumicino. I prezzi del medio usato si attestano su 2500-3000 € al mq, ma esiste una zona più signorile dove i valori salgono a 3000-3500 € al mq. Quotazioni più elevate si riscontrano per le soluzioni posizionate sul Lungotevere di Pietrapapa, dove un buon usato costa 4000 € al mq, con punte di 4500 € al mq per le immobili con vista sul Tevere e sulla Basilica di San Paolo. Il quartiere negli ultimi anni ha visto l'apertura del Ponte della Scienza, ponte ciclo pedonale che collega i quartieri di Marconi e Ostiense. Da segnalare che in via Enrico Fermi è in progetto la realizzazione di nuove palazzine: i lavori sono partiti ma attualmente sono fermi per motivi non legati all'emergenza Covid.

Diminuiscono dell'1,7% i valori immobiliari della macroarea di Villa Ada - Monte Sacro. Tra i quartieri in calo c'è **Montesacro - Ossola** dove hanno subito un ribasso soprattutto le soluzioni da ristrutturare; attualmente non si segnala un particolare interesse per il superbonus. In generale si prediligono quelle in buono stato soprattutto sui piccoli tagli. Post lockdown c'è stata una maggiore difficoltà a collocare sul mercato le tipologie prive di spazi esterni. La presenza di prezzi più contenuti attira acquirenti residenti nei quartieri confinanti più costosi. L'area compresa tra il fiume Aniene e la via Nomentana nuova si caratterizza per la presenza di condomini costruiti tra la fine degli anni '30 e gli inizi degli anni '60. Per una soluzione in buono stato, con affaccio sul Fiume Aniene o sul parco, si spendono mediamente intorno a 3000 € al mq. 2300 € al mq il valore delle abitazioni da ristrutturare.

La macroarea di Monteverde - Aurelio registra un ridimensionamento dei prezzi dell'1,5%. Ha tenuto l'area intorno a via Gregorio VII. Non si registrano infatti particolari ripercussioni dovute all'emergenza Covid. Le quotazioni non hanno subito variazioni e le compravendite, finito il periodo di lockdown, sono ripartite allo stesso ritmo di inizio anno. Anche l'accesso al credito non sembra aver subito intoppi e gli istituti bancari continuano ad erogare normalmente. Un discorso a parte va fatto per il mercato dei B&B e degli affittacamere, segmento in sofferenza sul quale si registrano chiusure e dismissioni; alcuni imprenditori, infatti, stanno mettendo in vendita gli immobili utilizzati per queste attività. Inoltre, sono scomparse dal mercato le richieste di acquisto per abitazioni da adibire a questo tipo di strutture ricettive. Attualmente la domanda proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa: dopo il lockdown gli spazi esterni sono diventati una caratteristica molto importante, è aumentata inoltre la richiesta del piano terra con giardino. In generale la zona maggiormente richiesta è quella che si sviluppa intorno a via San Pio V, via Savorelli, via Bernardini, dove si concentrano prevalentemente condomini degli anni '60 che in buono stato hanno quotazioni medie che possono andare da 3500 a 4500 € al mq. I valori



diminuiscono, 3000 € al mq, in via Gregorio VII a causa del traffico veicolare più intenso. Top prices di 5000 € al mq si possono registrare in piazza Pio XI per le case degli anni '60, caratterizzate da camere molto ampie e ingressi di rappresentanza nei condomini. Spostandosi verso la via Aurelia e via Anastasio II i prezzi scendono sotto i 3000 € al mq.

Valori in contrazione anche nelle macroaree di Cassia – Torvecchia (-1,4%) Policlinico-Pietralata (-1,3%), San Giovanni Roma Est (-0,9%) e Prati – Francia (-0,3%).