

ROMA: MERCATO IMMOBILIARE IIsem2023

I flussi turistici danno slancio al mattone della Capitale

I valori immobiliari di **Roma**, nella seconda parte del 2023, sono rimasti stabili, in tutto l'anno la città ha messo a segno una crescita dello 0,7%.

Nelle zone centrali i valori immobiliari sono rimasti invariati. Continua l'ascesa degli acquisti di casa vacanza, alla luce degli importanti flussi turistici e del futuro Giubileo. Gli investitori arrivano da tutta Italia, talvolta dall'estero, e acquistano sia piccoli tagli sia tagli più ampi da frazionare, in particolare in zona Prati. - dichiara **Raffaele De Paola, Pluriaffiliato Tecnocasa** -L'operazione si realizza solo con margini interessanti. Chi acquista per investimento e realizzare strutture ricettive si orienta prevalentemente nelle zone più centrali, Tridente e piazza del Popolo in testa. Le famiglie che quai sempre vivono già in zona e acquistano o per i figli o per migliorare al loro situazione abitativa prediligono la zona di Prati dove c'è maggiore tranquillità e cercano soluzioni di prestigio, con affacci, terrazzo, box auto e metrature di almeno 150-200 mq. I prezzi possono arrivare a 6500 € al mq con punte di 8000 € al mq per le soluzioni che godono della vista sul Tevere o di affaccio su piazza Cavour. Interesse per chi cerca l'abitazione principale anche per via XX Settembre dove però si toccano punte di 5500-6000 € al mq. Nelle zone più centrali si arriva anche a 10 mila € al mq con top price di 15 mila € al mq per piccoli tagli ristrutturati, con terrazzo, ascensore. L'esplosione degli affitti brevi sta portando a una riduzione dell'offerta residenziale anche se si riesce a trovare i bilocali a 1200-1300 € al mese nel quartiere Prati e a 1500-1600 € al mese nelle zone centrali anche se, in quest'ultima zona, l'offerta è in forte diminuzione.

In aumento i prezzi **della macroarea di Prati – Francia**, grazie anche all'andamento del quartiere di **Prati – Milizie – Candia** dove si registrano acquisti da parte di famiglie che comprano per i figli studenti in città, alla luce della presenza della "Lumsa" e la facile raggiungibilità della Luiss. Ci sono anche investitori che realizzano case vacanza, oltre a persone che vivono in zona. I prezzi vanno da 7000-8000 € al mq per le case a ridosso del Vaticano e in zona Prati. La scarsa offerta di immobili in affitto determina canoni medi intorno a 1500 € al mese per un bilocale.

Crescono solo dello 0,9% i valori dell'area di **Policlinico – Pietralata**, particolarmente attivo il quartiere di Casal De' Pazzi dove, soprattutto gli immobili ristrutturati, hanno avuto un trend positivo. Il target è rappresentato da giovani coppie alla ricerca di trilocali e che spesso ricorrono a mutui Consap. Gli investitori, sporadici, impiegano meno di 100 mila €. I prezzi vanno da 1800-2000 € al mq verso Rebibbia per arrivare a 3000 € al mq nel tratto verso la Nomentana. Le coppie giovani e i single prendono in considerazione i tagli più piccoli, spesso lavorano presso le vicine aziende "Terna", "Enel" e "Telespazio", mentre le famiglie si orientano maggiormente su trilocali e quattro locali. Nuove costruzioni sono disponibili lungo la Tiburtina a prezzi medi di 3500 € al mq. E' proprio a Pietralata che si stanno concentrando diverse opere strategiche per la città: c'è attesa per la futura nascita dello stadio della Roma, il trasferimento in zona del Policlinico "Umberto I", la nuova sede dell'Istat, ci saranno anche delle facoltà universitarie. Tutto ciò rivaluterà l'area. Al momento c'è una buona domanda nel tratto compreso tra Stazione Tiburtina e via dei Monti Tiburtini. I canoni di locazione sono spinti dalla domanda elevata, alimentata da chi non riesce a comprare. Per un bilocale si chiedono intorno a 850 € al mese.

Solo dello 0,2% l'aumento dei prezzi **della macroarea di Villa Ada - Montesacro**, dove si segnala un buon andamento per le aree di prestigio, tra cui quella di Parioli – Coppedè e per quella più esterna del Nuovo Salario. In ribasso i valori di **Porta di Roma**. Un lieve aumento dei prezzi immobiliari ha interessato il quartiere di **corso Trieste – Villa Torlonia – Coppedè**, il cui mercato è caratterizzato da tagli di grandi dimensioni, ragione per cui la maggioranza delle compravendite si realizza per migliorare la qualità abitativa. Infatti, il target è medio alto, imprenditori e professionisti sono alla ricerca di case di lusso d'epoca, con affacci su piazze o



parchi, ampi saloni e possibilmente anche caratteristiche architettoniche di pregio (come affreschi). Piacciono gli stabili in stile liberty che si trovano all'interno del quartiere Coppedè dove si raggiungono i valori più elevati, 8000-9000 € al mq. Chi volesse restare in zona, ma ha un budget più contenuto, può puntare su via Asmara dove si scende a 5000-6000 € al mq per soluzioni da ristrutturare con punte di 7000 € al mq se la casa gode di caratteristiche particolari. Gli investitori sono più sporadici alla luce dei prezzi elevati nonostante i canoni di locazione dei monolocali possono toccare i 1100 € al mese.

Positivo il mercato immobiliare a **Parioli - Pinciano** che si caratterizza per un'offerta abitativa di metratura molto ampia, spesso sottoposta a interventi di frazionamento da parte di investitori che poi provvedono a ristrutturare l'immobile e a rivenderlo. Una soluzione ristrutturata può arrivare anche a 7000 € al mq, una da ristrutturare a 3500 € al mq. La domanda si orienta verso appartamenti di ampia dimensione, compresi tra 140 e 180 mq, con doppio salone, due - tre camere da letto e doppi servizi. Piace la presenza di un terrazzo abitabile, in tal caso il prezzo può arrivare anche a 10 mila € al mq. Le zone top sono piazza delle Muse, via Porro, via Carlo Dolci, la zona di Monti Parioli (via Rubens e via Ceracchi) e via Oriani. Su questo segmento di prestigio si toccano top prices di 6000 € al mq. Tipologie più popolari sono disponibili presso il Villaggio Olimpico dove ci sono soluzioni degli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 3000-4000 € al mq.

A **Porta di Roma** i prezzi sono in leggero calo, l'offerta è infatti abbondante anche perché i costruttori continuano a immettere sul mercato appartamenti in classe "A" dotati di fotovoltaico e domotica. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Le soluzioni dei primi anni 2000 costano intorno a 2800 € al mq. I tagli sono spesso di 55-60 mq e quindi il target è rappresentato da giovani coppie o single che spesso lavorano nel centro commerciale "Porta di Roma". Questi ultimi alimentano anche il mercato degli affitti. Il quartiere interessa soprattutto per le nuove costruzioni a prezzi competitivi.

I valori immobiliari del quartiere Nuovo **Salario** sono in lieve aumento, in particolare sulle soluzioni più residenziali dotate di portineria. Risalgono agli anni '70 e sono particolarmente ricercate dalle famiglie che spendono per esse intorno a 3000 € al mq per un appartamento da ristrutturare; Per una soluzione ristrutturata si possono superare 3500 € al mq. Ci sono anche tipologie più economiche non lontano dalla fermata della metro "Ionio" che si vendono a 2000-2500 € al mq. Il quartiere, pur in posizione periferica, è scelto da chi abita in zona. Sul mercato delle locazioni c'è poca offerta e intensa domanda, motivo per cui i canoni stanno crescendo. Un monocale si affitta intorno a 800 € al mese.

Stabili i valori nella **macroarea di San Giovanni – Roma est** dove però si evidenzia un buon andamento per il quartiere di **San Giovanni in Laterano**. Nel quartiere di **San Giovanni - Porta Metronia**, in particolare sui bilocali si è registrata una salita dei prezzi. Sono spesso acquistati con capitale proprio e destinati o all'affitto turistico o alla prima abitazione di giovani. Per un bilocale di 60 mq in ottimo stato si devono mettere in conto da 280 a 300 mila €. I prezzi medi, per immobili compresi tra gli anni '30 e gli anni '50, si aggirano intorno a 4000 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per attici o appartamenti con spazi esterni, concentrati nell'area compresa tra Piazza Epiro - via Gallia e Porta Latina - viale Metronio. L'area è vicina alla fermata della metropolitana di San Giovanni in Laterano della linea A ma, in futuro, sarà servita dalla nuova linea C (stazione Porta Metronia) che la collegherà con il Colosseo. Prezzi stabili nell'area di **San Giovanni in Laterano compresa tra piazza Tuscolo e la fermata della metropolitana di "Re di Roma"** anche se iniziano ad avvertirsi i primi aumenti dei prezzi. Si registra una domanda elevata e una bassa offerta e tempi di vendita decisamente più veloci. Numerosi gli acquisti per investimento per praticare affitti brevi ma non mancano quelli di tipo migliorativo. Di fronte alla Basilica di San Giovanni e in piazza Tuscolo si toccano 5500 € al mq. Alle spalle di piazza Tuscolo, in via Britannia, via Etruria, i prezzi scendono a 3500-3800 € al mq. Offerta bassa di immobili in affitto e per questo motivo i canoni di locazione per un bilocale possono arrivare anche a 1400 € al mese.

Prezzi invariati nei quartieri di **Tuscolana e Appio Claudio** nella seconda parte del 2023. La domanda è vivace e si segnala una buona richiesta di famiglie alla ricerca dell'abitazione principale, grazie anche al maggiore ottimismo rispetto al ribasso dei tassi di interesse. Le zone più signorili, apprezzate e costose sono quelle di



Appio Claudio, Quarto Miglio e Appia Antica dove si vende a prezzi medi di 3000-4000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si orienta verso i quartieri di Cinecittà est, Sub Augusta, don Bosco: l'offerta è di tipologia più popolare e i valori si aggirano 2000-3000 € al mq. Ultimati gli interventi di nuova costruzione nei quartieri di Tor Vergata, Vermicino e Borghesiana: sono appartamenti costruiti con criteri di efficienza energetica, domotica, pannelli fotovoltaici. Prezzi medi intorno a 3500 € al mq. L'area della Casilina è interessata anche dalla linea "C" della metropolitana che arriverà fino al Colosseo.

In crescita dello 0,3% i valori degli immobili nella macroarea di **Cassia – Torvecchia**, tra i quartieri interessati al recupero c'è **Maffi – Torvecchia** dove si segnala un aumento delle richieste. Parliamo di un quartiere popolare costruito tra gli anni '50 e gli anni '60, caratterizzato da abitazioni molto vetuste. Su via di Torvecchia i prezzi delle case si aggirano intorno a 2200-2300 € al mq. In questa zona si apprezzano i bilocali da 60 mq. A Torvecchia – Primavalle le soluzioni usate costruite alla fine degli anni '60 si aggirano intorno a 1850-2000 € al mq. L'area è apprezzata anche per la presenza della fermata della metropolitana "Battistini". Sul mercato delle locazioni non c'è offerta: i proprietari hanno timore di affittare l'immobile per eventuali morosità. Per un bilocale si chiedono intorno a 900 € al mese.

Diminuiscono dello 0,9% i prezzi delle case **nella macroarea di Roma Sud**. È un mercato stabile quello della zona dell'Eur dove vanno avanti i lavori per la ristrutturazione di tre importanti Torri del Ministero delle Finanze e dove si trasferirà la sede di Trenitalia con circa 3000-4000 persone. I lavori sono ancora in corso. Prezzi in leggera diminuzione a Eur Dalmata che sconta un'offerta immobiliare datata anni '60-'70 da ristrutturare e una minore presenza di servizi. Attualmente si vende a prezzi medi di 3000 € al mq. Tengono i valori a Eur Centro, dove insiste una clientela caratterizzata da un'ottima disponibilità di spesa e che cerca ampie metrature, da 120-140 mq. I prezzi medi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Sono stati realizzati diversi cambi d'uso da uffici ad abitazione e il nuovo costa intorno a 8000 € al mq se in classe A++. Si scende a 5000 € al mq per un immobile ristrutturato in classe F o in classe E. Negli ultimi anni sono sorti anche diversi alberghi. Il mercato delle locazioni registra una buona domanda da parte di coloro che lavorano presso gli uffici della zona o che scelgono Eur per vivere ma sono in aumento coloro che cercano per realizzare casa vacanza, non sempre possibile a causa dei regolamenti condominiali stringenti.

Diminuiscono dello 0,4% i valori immobiliari della macroarea di Monteverde – Aurelio in cui si evidenzia però l'andamento dinamico del quartiere di **Aurelio - Gregorio VII** in seguito alla forte richiesta di immobili da destinare a casa vacanza e B&B. Per un bilocale si arriva ad investire anche 300 mila €. Il mercato più signorile è quello intorno a via Gregorio VII, con valori che oscillano da 3200 a 4800 € al mq e punte di 6000 € al mq per i piccoli tagli in ottimo stato. Bene anche piazza Pio XI dove ci sono case degli anni '60, caratterizzate da camere molto ampie e ingressi di rappresentanza nei condomini. Spostandosi verso via Aurelia e via Anastasio II, i prezzi scendono a 3000-4000 € al mq ma la zona vanta la vicinanza della fermata della metro "Baldo degli Ubaldi". Il mercato delle locazioni registra bassa offerta perché il mercato è fagocitato dalle case vacanza. Un bilocale si affitta intorno a 1200 € al mese. – conclude **Raffaele De Paola, Pluriaffiliato Tecnocasa**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa