

ROMA: MERCATO NON RESIDENZIALE Isem2023

NEGOZI	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+1,4%	+1,3%
Canoni di locazione	+0,2%	-0,3%

Intensa la ricerca di negozi nel quartiere Prati in attesa del Giubileo, in particolare a Prati – Borgo, in via della Conciliazione, strada che porta alla Basilica di San Pietro. Si cercano piccoli spazi per aprire prevalentemente ristoranti, nonostante la contingentazione delle licenze, e locker per bagagli. In questa zona si affitta a 1920 € al mq annuo. Nelle vie traverse i negozi si occupano con maggiore difficoltà e quasi sempre si insediano attività che gravitano attorno al turismo (per esempio tour operator). - dichiara **Claudio Parenti, Team Manager Tecnocasa** - Nel quartiere Prati sempre molto apprezzata via Cola di Rienzo, dove nel tratto più interessante, a ridosso di piazza Risorgimento si affitta a 2400 € al mq annuo. Cercano prevalentemente attività di vendita al dettaglio di abbigliamento, accessori. I canoni di locazione nel tratto verso piazza Libertà oscillano da 840 € fino a 1200 € al mq annuo. C'è una discreta vacancy perché molti proprietari non hanno ribassato i canoni di locazione, preferendo tenere gli spazi vuoti. Nel quartiere Boccea, la via più popolare è via della Boccea, dove si affitta a 360 € al mq annuo. Prevalgono i negozi di quartiere e ci sono minimarket gestiti da immigrati. Negozi di quartiere anche nel quartiere Balduina dove, nelle posizioni ad alto transito, si arriva anche a 600 € al mq annuo. Nelle altre strade di passaggio si registrano canoni di locazione di 320 € al mq annuo per scendere a 240 € al mq annuo nelle strade con meno transito. È una zona frequentata soprattutto da residenti e fuori dal circuito turistico. Sulle vie non di passaggio, sia a Boccea sia a Balduina, si posizionano professionisti che non necessitano di visibilità. La domanda per investimento è molto elevata soprattutto su Prati e Cola di Rienzo, ma anche Boccea e Balduina si difendono bene. La richiesta è per rendimenti annui lordi almeno del 10%.

Il mercato dei negozi nei quartieri di **Magliana e Marconi** registra sempre un ottimo risultato per acquisto di immobili a uso investimento, per il quale si impiegano capitali da 100-150 mila € con un rendimento annuo lordo del 10%. Chiedono soluzioni già locate, in ottime posizioni, con contratti in essere da almeno alcuni anni per essere sicuri della solvibilità dell'inquilino. Si segnala al contrario un aumento di vacancy sulle vie non di passaggio dove, se in passato c'era una maggiore predisposizione a occupare gli immobili da parte di aziende che erogano servizi alle imprese e alle persone, ora queste ultime sembrano esprimere una preferenza verso le soluzioni con maggiore passaggio. Per cui i negozi con canoni contenuti, intorno a 500-600 € al mese, restano sfitti. Tiene sempre il food e si segnala una ripresa di ricerca di spazi da parte di franchising del settore arredamento/casa. Gli immigrati continuano a cercare spazi per aprire minimarket, tintorie, sartorie. Le vie di maggior passaggio sono **via della Magliana, viale Marconi e viale dei Colli Portuensi**. Il tratto più richiesto è viale Marconi fino a Lungotevere degli Inventori dove un locale commerciale si loca a 480 € al mq annuo. I prezzi sono di 7000 € al mq. Quotazioni simili su via dei Colli Portuensi. Nelle strade interne non si superano i 3000 € al mq e i canoni di locazione sono di 120-180 € al mq annuo. I canoni di locazione su via della Magliana si aggirano intorno a 260-280 € al mq annuo.

Aumenta la domanda di chi cerca attività di B&B.

A sud di Roma sul mercato dei locali commerciali non ci sono importanti cambiamenti se non il fatto che, negli ultimi tempi, si registra una richiesta di spazi da parte di attività di autoricambi e di abbigliamento on line per un target giovane che desiderano aprire punti vendita per ritirare la merce e incontrare i clienti. Cercano spazi piccoli, non oltre 50 mq, e in strade non di passaggio dal momento che recuperano visibilità attraverso i social. Si sono insediati a ridosso delle facoltà universitarie nel quartiere San Paolo. I canoni di locazione si aggirano intorno a 120 - 180 € al mq annuo. Nel quartiere di Ostiense, in particolare nella zona di Porto Fluviale, tiene

la ristorazione e sono in aumento le richieste di spazi per aprire attività di questo tipo che non trovano spazi nelle zone più centrali dove c'è il contingentamento delle licenze. A Porto Fluviale sorgerà il nuovo Ponte dell'Industria. I canoni in questa zona si aggirano intorno a 480 € al mq annuo. A Testaccio, municipio I, i locali commerciali si affittano intorno a 360 € al mq annuo, si acquistano a 3000 € al mq. A Testaccio piacciono gli immobili posizionati in piazza S. Maria Liberatrice, via Galvani. In via Monte de Cocci si liberano invece spazi. Nei quartieri medio - popolari come **Ostiense, Garbatella, Montagnola, San Paolo** continua la ricerca da parte di immigrati che desiderano avviare attività di vendita di frutta e verdure e minimarket. Crescono le richieste per aprire sartorie e lavanderie. Su viale Cristoforo Colombo si insediano maggiormente attività di servizi alla persona. Continua ad esserci interesse da parte di sviluppatori di supermercati per la ricerca di spazi oltre i 200 mq per aprire supermercati di quartiere ma non c'è riscontro sul mercato. necessitano spesso di lavori di ristrutturazione. Tengono le attività di servizi alle persone mentre gli investitori acquistano solo con una R.A.L. superiore al 10%.

Nei quartieri **Tuscolana e Tiburtina** il mercato immobiliare è dinamico sul segmento retail, attività storiche chiudono ma gli spazi sono subito ricollocati, anche se a canoni inferiori. A chiudere sono soprattutto attività familiari i cui eredi non continuano, spesso operano nella vendita al dettaglio di abbigliamento. Crescono gli immigrati che cercano spazi per insediare attività di ristorazione ma sono sempre più quelli che svolgono attività artigianali (sartoria, tintoria, calzoi). Buona la domanda di chi avvia attività di servizi. Le vie di maggior passaggio sono via Tuscolana, viale San Giovanni Bosco e via dei Consoli nel quartiere Tuscolano. Qui si toccano i valori più elevati che arrivano a 1200 € al mq annuo e si insediano i brand più importanti. Sulla Tuscolana si affitta a 600 € al mq annuo e si trovano prevalentemente tagli fino a 100 mq. Valori leggermente più bassi si riscontrano per gli affitti su via Tiburtina, in particolare nel tratto compreso tra la Stazione Tiburtina e il quartiere di Casalbruciato dove si segnalano canoni medi di 360 € al mq annuo. Via Tiburtina è un'altra importante arteria, molto richiesta e la presenza di metrature molto ampie consente il posizionamento di negozi che vendono elettrodomestici, mobili, show room. Nei quartieri più popolari come **Torpignattara, Pigneto e San Lorenzo** si registrano acquisti da parte di immigrati che comprano piccoli tagli, da 50 mq, che si vendono a 1200 € al mq e si affittano 100 € al mq annuo.

Nelle vie non di passaggio i negozi sono acquistati per fare cambio di destinazione d'uso in residenziale, quando possibile. - conclude **Claudio Parenti, Team Manager Tecnocasa**.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa