**ROMA. MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI II SEMESTRE 2024**

**Focus sui negozi**

*Nel mercato retail prevalgono le operazioni di affitto: i dati forniti dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa ci dicono che sono il 74,8% del totale. Relativamente alle compravendite, nel 2024, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, c’è stato un aumento del 5,3%. Chi acquista questa tipologia immobiliare lo fa quasi sempre per realizzare un investimento immobiliare (secondo i dati raccolti dalle le agenzie del Gruppo Tecnocasa in Italia è pari al 43,3%). La maggioranza dei negozi compravenduti è inferiore a 100 mq. Si cercano rendimenti che possono superare il 10% ma ci si accontenta di percentuali più basse per le posizioni più prestigiose.*

“Per quanto riguarda la città di Roma, in **via della Conciliazione**, strada che porta a San Pietro, - afferma ***Claudio Parenti, Team Manager Gruppo Tecnocasa*** - il mercato dei negozi evidenzia una richiesta di spazi in affitto da destinare alle attività turistiche (vendita di gadget, oggettistica sacra) e ristorazione considerando che la zona è sottoposta a contingentamento delle licenze. In via della Conciliazione si affitta intorno a 1200 € al mq annuo. Altra strada importante per lo shopping romano è via Cola di Rienzo dove si insediano i brand più importanti di abbigliamento e accessori. I canoni di locazione si aggirano intorno a 720 € al mq annuo. Bene anche le vie traverse di Cola di Rienzo (via Fabio Massimo e via Andrea Doria) dove, oltre a negozi di abbigliamento, si insediano anche gallerie d’arte, servizi alle imprese e alle persone. I canoni di locazione sono di 420 € al mq annuo. Aumenta la richiesta di spazi di chi decide di aprire studi medici. Gli investitori sono sempre più orientati verso l’acquisto di negozi a reddito e chiedono rendimenti annui lordi intorno a 5%-6% per i negozi posizionati nei punti di elevato passaggio in via Cola di Rienzo e dell’8,5% annuo lordo per quelli nelle vie traverse ma sempre con buon transito.

A ovest della città in zona **Boccea** si registrabuon riscontro sulle principali vie di passaggio pedonale e veicolare (via di Boccea, via Baldo degli Ubaldi, piazza Irnerio, piazza Giureconsulti, via Gregorio VII). Nelle vie traverse aumentano gli spazi vuoti e, spesso, si realizza un cambio d’uso in residenziale o in ufficio (servizi alle persone). In generale c’è interesse e sulle vie più importanti si affitta anche a 720 € a mq annuo. E’ difficile trovare spazi liberi. Si insediano attività di ristorazione etnica, attività in franchising e anche supermercati che spesso occupano spazi lasciati liberi da altri supermercati. L’apertura di questi ultimi è legata anche alla presenza di case vacanza e B&B. In via Gregorio VII la vicinanza del Vaticano determina anche la richiesta di spazi per aprire attività legate al turismo. Sempre presente una buona domanda di acquisto di immobili a uso investimento per i quali si impiegano capitali da 100-150 mila € con un rendimento annuo lordo del 10%. Si chiedono soluzioni già locate, in ottime posizioni, con contratti in essere da almeno alcuni anni, per essere sicuri della solvibilità dell’inquilino.

Dinamico il mercato dei negozi nel quartiere di **San Giovanni in Laterano**. Sono tre le principali arterie commerciali: via Appia, via Tuscolana, via Magna Grecia. Negli ultimi tempi aprono prevalentemente attività di ristorazione e di erogazione di servizi alle persone e alle imprese. C’è sempre un’elevata domanda per le attività di ristorazione anche se, sono sempre meno i negozi dotati di canna fumaria. Via Appia è una delle strade principali, con un importante passaggio e con importanti brand. I prezzi si aggirano intorno a 3000-5000 € al mq mentre si affitta a 780 € al mq annuo. Anche via Tuscolana, nel tratto iniziale, ha prezzi intorno a 2000 € al mq e canoni di locazione mediamente di 466 € al mq annuo. Nelle vie non di passaggio si insediano attività di servizi che non necessitano di visibilità e anche attività artigianali. Sempre presenti investitori, dal piccolo privato ai grandi investitori istituzionali alla ricerca di un rendimento annuo lordo del 10%.

A Nord Est della città nel quartiere **Nomentano-Ionio** il mercato dei locali commerciali evidenzia una buona domanda di soluzioni in affitto e, negli ultimi tempi, un aumento delle compravendite da parte degli stessi utilizzatori che, sempre più frequentemente, acquistano l’immobile in cui sono in affitto. Più prudenti sembrano essere gli investitori che si indirizzano su soluzioni già a reddito, con rendimenti annui lordi almeno del 10%. La ricerca di spazi commerciali interessa in modo particolare società che erogano servizi alle persone e alle imprese. Sempre presente la ristorazione che vuole spazi dotati di canna fumaria e che non si trovano con facilità. In aumento la domanda da destinare a spazi teatrali e altre attività ricreative. Le principali strade di passaggio sono corso Trieste, viale Libia, viale Eritrea, i cui canoni di locazione oscillano intorno a 600 € al mq annuo, mentre i prezzi vanno da 3000 a 5000 € al mq. Nelle vie non di passaggio si posizionano attività di servizi oppure attività commerciali che non necessitano di visibilità: i canoni vanno da 360 € al mq annuo per le traverse delle principali vie fino a scendere a 240 € al mq annuo per le soluzioni nelle traverse di strade secondarie. Nel tratto della Nomentana più a ridosso del centro (piazza Po, quartiere Coppedè, corso Trieste) si arriva anche a 1080 € al mq annuo.

A **sud della città** sul mercato dei locali commerciali non ci sono importanti cambiamenti. Si conferma la tendenza ad aprire attività di servizi alle imprese e alle persone anche se, negli ultimi tempi, si sta saturando il mercato anche per queste attività e se ne aprono di meno rispetto al passato. Nei popolari quartieri di **Ostiense, Garbatella, Montagnola, San Paolo** sembra frenare anche la ricerca da parte di immigrati che desiderano avviare attività di vendita di frutta e verdura e minimarket. Crescono le richieste per aprire sartorie e lavanderie. Le aree a sud della città non hanno subito effetti legati al Giubileo anche perché sono fuori dal circuito turistico, ad eccezione di Testaccio. A Testaccio, municipio I, i locali commerciali si affittano intorno a 360 € al mq annuo, si acquistano a 3000 € al mq. In questa area resta il contingentamento delle licenze che permette la tenuta di prezzi e canoni. Nel vicino quartiere di **Ostiense**, in particolare nella zona di Porto Fluviale, va bene la ristorazione e sono in aumento le richieste di spazi per aprire attività di questo tipo che non riescono a insediarsi nelle zone più centrali a causa del contingentamento. A Porto Fluviale sorgerà il nuovo Ponte dell’Industria. I canoni in questa zona si aggirano intorno a 480 € al mq annuo. Su **viale Cristoforo Colombo** si insediano maggiormente attività di servizi alla persona. Gli investitori acquistano solo con una R.A.L. superiore al 10%.

Nei quartieri **Tuscolana e Tiburtina** le strade di maggiore passaggio sono via Tuscolana, viale San Giovanni Bosco, via dei Consoli e naturalmente via Tiburtina, nel tratto dalla Stazione fino a Casalbruciato. La ricerca di spazi commerciali è alimentata prevalentemente da coloro che erogano attività di servizi alle persone e alle imprese. Crescono le aperture di lavanderie automatiche e tintorie artigianali. Su via Tiburtina i canoni oscillano da 300 a 600 € al mq annuo. Su via Tuscolana si può partire da 300 € al mq annuo per arrivare a 960 € al mq annuo. Su queste strade si posizionano i brand più importanti e c’è basso turnover. In aumento gli imprenditori cinesi che acquistano locali commerciali. Sempre presenti società che acquistano immobili per diversificare il proprio portafogli. Richiesto rendimento intorno all’8%”.