**ROMA. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2024**

**«Tecnocasa. Il mattone made in Italy. Roma: sempre più scelta anche dagli stranieri alla ricerca di lusso e bellezza»**

**Secondo le analisi dell’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di Roma hanno messo a segno un aumento dell’1,4%.**

**VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI - MACROAREE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Centro** | +0,9% |
| **Villa Ada - Monte Sacro** | +3,1% |
| **Policlinico - Pietralata** | +1,9% |
| **San Giovanni-Roma Est** | +0,8% |
| **Roma Sud** | +0,9% |
| **Monteverde - Aurelio** | +1,3% |
| **Prati - Francia** | +1,3% |
| **Cassia -Torrevecchia** | +2,1% |

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

***“Le aree centrali sono aumentate dello 0,9%.*** Crescono i valori nel **centro storico** di Roma. Ad animarlo - spiega ***Raffaele De Paola, Pluriaffiliato Tecnocasa*** - sono prevalentemente acquirenti italiani che comprano come abitazione principale o per investimento. Si contano anche diversi americani che acquistano. In Fontana di Trevi, piazza del Popolo, piazza di Spagna ovvero i luoghi più rappresentativi di Roma, si toccano i 10 mila € al mq con punte di 15 mila € al mq per piccoli tagli con terrazzo. La disponibilità di spesa parte da 500 mila €. La ricerca di casa vacanza legata al Giubileo non sta impattando in questa zona dove la domanda con questa finalità c’è sempre stata. Si nota una discreta selezione tra le attività turistico ricettive. Anche in piazza Navona e in piazza Barberini i prezzi sono in aumento, mentre si registra un lieve ribasso per le case posizionate in Ludovisi Veneto. Permane la carenza di offerta abitativa in locazione e per un bilocale si registrano canoni di locazione medi di 1300-1400 € al mese con punte anche di 2000 € al mese, se affittati con finalità turistica. Si chiedono spazi esterni, presenza di ascensore”.

In zona **San Lorenzo-Università** i valori sono diminuiti del 5%. Presso lo “Scalo di San Lorenzo” in primavera aprirà il Social Hub di San Lorenzo, uno studentato che potrebbe impattare sul mercato delle locazioni dell’area, molto orientato agli studenti che negli ultimi tempi hanno dovuto fare i conti anche la pratica, frequente, degli affitti turistici. I primi mesi del 2025 stanno evidenziando una saturazione del mercato degli short rent.

Mercato dinamico **all’Esquilino**: la vicinanza alla stazione Termini e al cuore storico di Roma ha determinato un aumento degli acquisti per investimento da destinare ad affitto turistico. Allo stesso tempo i proprietari hanno sospeso la vendita degli immobili decidendo di destinarli all’affitto turistico. Questo ha contratto l’offerta immobiliare sul mercato determinando l’aumento dei prezzi. In quest’area sono maggiormente presenti le richieste di chi vuole avviare una casa vacanza o un B&B. Con questa finalità si cerca dal bilocale al quattro locali.

In lieve calo i prezzi nella zona **di San Pietro-Gregorio VII-Trastevere**. Gli ultimi mesi del 2024 e i primi mesi del 2025 hanno registrato un rallentamento delle richieste, una maggiore prudenza. Chi ha voluto investire per il Giubileo lo ha fatto nel 2024. Gli afflussi legati all’evento sono sottotono per i primi mesi del 2025 e, di conseguenza, si registrano molti immobili vuoti. Tanti investitori hanno abbassato i prezzi degli affitti notte a causa dell’elevata offerta. La zona maggiormente interessata dal fenomeno si sviluppa tra Porta Cavalleggeri e le mura vaticane, dove sono presenti abitazioni storiche risalenti agli inizi ‘900 e palazzi degli anni ’40: queste soluzioni sono penalizzate dall’assenza di balcone e ascensore, ma i prezzi tengono grazie alla vicinanza al Vaticano.

**Crescono del 3,1% i prezzi della macroarea di Villa Ada-Montesacro**. Nel quartiere **Trieste- Africano** i valori degli immobili sono in aumento nella seconda parte del 2024. Il Giubileo in corso ha indotto molti potenziali venditori a posticipare la vendita dell’immobile riducendo l’offerta sul mercato, con conseguente aumento dei valori abitativi. Non lontano infatti sorge la Luiss e c’è molta ricerca da parte degli studenti. Si stipulano contratti di tipo transitorio.

Lo sviluppo immobiliare che ha interessato il quartiere **Bufalotta,** negli ultimi anni, lo ha reso interessante a coloro che puntano soprattutto all’acquisto delle nuove costruzioni. Negli ultimi tempi, infatti, la ricerca di case efficienti è spinta dalla possibilità di ottenere anche mutui green.

**Salgono dell’1,9% i prezzi della macroarea di** **Policlinico-Pietralata**. Sono in leggero aumento i valori immobiliari nella zona di **Tiburtina-Casalbruciato**, determinato da un più facile accesso al credito. Non lontano dall’Università “La Sapienza”, è servita dalla metropolitana di “Pietralata” e, per questo motivo, ci sono diversi acquirenti che sono genitori di studenti.

**Sostanzialmente stabili (+0,8%) i prezzi dell’area di** **San Giovanni-Roma Est**. Tra i quartieri che danno segnali positivi segnaliamo **Pigneto**. Crescono i prezzi nel quartiere Pigneto che, negli ultimi tempi, è diventato sempre più di tendenza e tra i principali luoghi della movida romana. Registra una domanda importante e un’offerta che si è ridotta a causa della volontà dei proprietari di destinare l’immobile a B&B o casa vacanza. Questo ha fatto salire i prezzi non solo nella zona del Pigneto, ma anche nelle immediate vicinanze, intorno a via Roberto Malatesta, importante arteria commerciale della zona. Prezzi in recupero anche nella zona di **Centocelle** dove si registra un incremento della domanda di acquisto spinta dal ribasso dei tassi di interesse, dalla possibilità di ricorrere ai mutui Consap e dal fatto che ci sono pochi immobili in affitto sul mercato e a canoni elevati, intorno a 800 € al mese. Le fasce più giovani di età tra 25 e 35 anni acquistano soprattutto monolocali e bilocali costruiti tra gli anni ’50 e gli anni ’70 mentre la fascia di età tra 40 e 50 anni acquista soluzioni nuove e più ampie.

**La macroarea di Roma Sud ha messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,9%.** Prezzi in aumento nel **quartiere Ostiense**, soprattutto sui tagli fino al trilocale, molto richiesti per investimento. Cresce, infatti, nel quartiere la domanda per acquistare case da affittare a studenti perché non lontano sorge “Roma Tre”. La presenza della fermata della metropolitana “Piramide” agevola i collegamenti con il resto della città.

Analizzando la **macroarea Monteverde-Aurelio**, registriamo prezzi aumento dell’1,3% con un lieve recupero nel quartiere **Magliana**. Nell’ex area Buffetti sono state ultimate palazzine destinate all’housing sociale. Il nuovo si vende a 3600-4000 € al mq.

**Crescono i valori anche nella macroarea di Prati-Francia (+1,3%) e** **Cassia Torrevecchia (+2,1%)**. In quest’ultima si segnala l’andamento positivo del quartiere di Torrevecchia. Tanti giovani hanno realizzato un primo acquisto ma anche diverse compravendite di sostituzione. Poca offerta sul mercato delle locazioni dove si segnala un aumento dei canoni a causa di una carenza di offerta abitativa spinta anche dal ricorso agli affitti brevi. Infatti, nell’area insiste la fermata di Battistini che la collega alla Stazione Termini.