

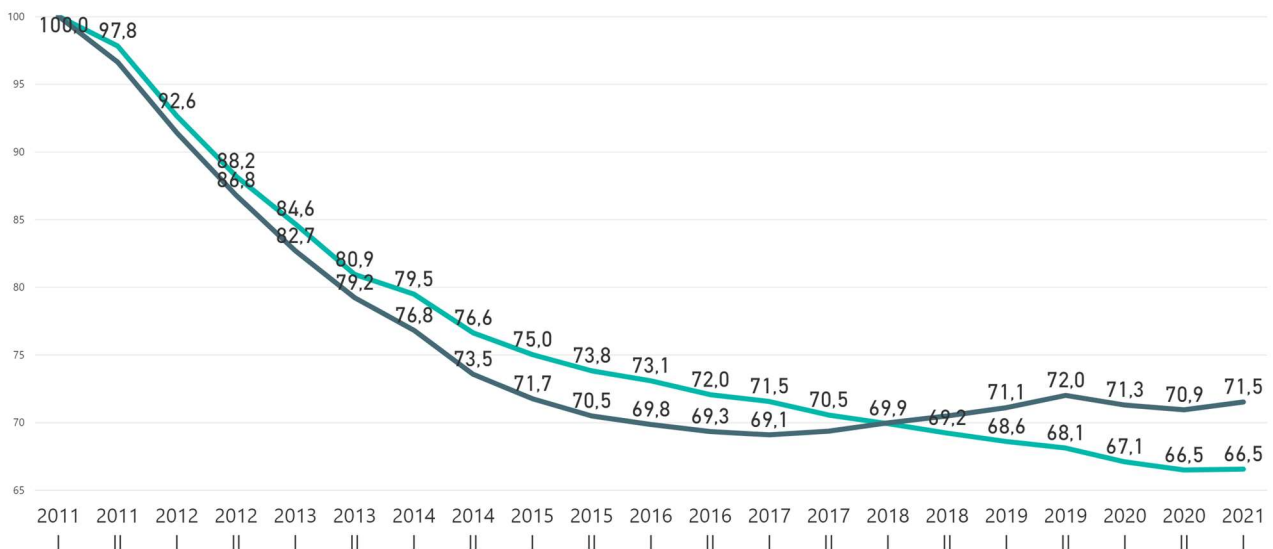
# IL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CAPITALE RIALZA LA TESTA

## Acquisti per abitazione e investimento vivacizzano Roma

Le analisi del Gruppo Tecnocasa condotte sul mercato immobiliare di Roma nella prima parte del 2021 rilevano una sostanziale stabilità dei valori (+0,1%). La capitale, che segnalava prezzi in ribasso a partire dal secondo semestre del 2007, registra segni leggermente positivi che hanno interessato anche alcuni quartieri periferici o interessati da lavori di miglioramento. Tutte le macroaree sono sostanzialmente stabili o con lievi contrazioni ad eccezione di Cassia-Torrevecchia che chiude con una contrazione dei valori del -3,1%. La candidatura ad Expo 2030 rappresenta un'ottima opportunità per il capoluogo laziale di rilanciare il mercato immobiliare.

### Andamento dei prezzi

● Roma ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

ROMA	I sem 2021
Centro	-0,6%
Villa Ada - Monte Sacro	-0,2%
Policlinico - Pietralata	0,2%
San Giovanni - Roma Est	0,9%
Roma Sud	-0,4%
Monteverde - Aurelio	0,7%
Prati - Francia	0,2%
Cassia - Torrevecchia	-3,1%

Passando ad analizzare **le macroaree di Roma** vediamo come le **zone centrali** segnalano un leggero ribasso dei valori (-0,6%) ma con una sostanziale tenuta del cuore della città (Campo dei Fiori, piazza Navona) dove si sono concentrati prevalentemente gli investitori con l'intenzione di mettere a reddito l'immobile o di realizzare una casa vacanza. Dopo un periodo di difficoltà del settore turistico questi ultimi stanno tornando ad investire pur muovendosi con prudenza. Tra chi acquista per investimento si segnalano anche stranieri che cercano un punto d'appoggio. Nel quartiere Ludovisi-Veneto si sono realizzati prevalentemente acquisti di tipo migliorativo. Si cercano soluzioni con spazi esterni, come terrazzi, giardino e si prediligono affacci sulle aree verdi. I prezzi oscillano da 4500 a 5400 € al mq nella zona di Porta Pia con punte di 6000-6500 € al mq per quelle in via Veneto. Valori intorno a 10 mila € al mq si toccano nel Tridente. Chi cerca la prima casa quasi sempre si orienta su tipologie di ampia metratura, possibilmente con spazi esterni ed affacci su piazze storiche. Importante la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Sul segmento di pregio si stanno muovendo sia acquirenti italiani sia stranieri. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8000 € al mq per soluzioni da ristrutturare con punte di 10 mila € al mq per le abitazioni in buono stato. Prezzi più contenuti si registrano in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini ma apprezzata per assenza di ZTL. A Prati sono presenti soluzioni in stile umbertino ed il mercato è prevalentemente residenziale. Si registrano quotazioni di 6000-7000 € al mq.

Nel **quartiere Monti**, acquisti per abitazione principale e per investimento muovono il mercato in cui si segnala anche un ritorno degli stranieri che comprano un immobile da utilizzare per i soggiorni romani. Le tipologie costruite nel XVIII e nel XIX secolo si scambiano a 6000 € al mq con punte di 7500 € al mq se l'abitazione è situata in via dei Serpenti, via Baccina, via del Boschetto e Salita del Grillo, le strade più quotate della zona. Sul pregio si toccano punte di 9000 € al mq. Mercato completamente diverso quello che si sviluppa nella zona di **Colle Oppio** dove si toccano punte di 9000-10.000€ al mq per abitazioni dotate di terrazzo e con vista sul Colosseo contro una media di 7000-8000 € al mq. La zona che si sviluppa intorno al Colosseo (via M. Aurelio, via Capo d'Africa, via San Giovanni in Laterano) quota mediamente 5000-6000 € al mq. Nell'area di **via Merulana** si assiste ad un processo di miglioramento in seguito all'insediamento degli uffici del ministero dell'Interno nell'ex palazzo della Poste in piazza Dante. Questo sta portando alla nascita di numerosi bar e ristoranti. Persone provenienti dal Rione Monti hanno acquistato in zona attirati dai prezzi più competitivi intorno a 4000 € al mq.

Nel quartiere **Parioli** si registra una buona domanda di **abitazioni di prestigio** ad opera di professionisti ed imprenditori che destinano a questo tipo di acquisto budget compresi tra 600 mila ed un milione di €. La domanda si orienta verso appartamenti di ampia dimensione, tra 140 e 180 mq, con doppio salone, due - tre camere da letto e doppi servizi. Importante la presenza di un giardino o di terrazzo abitabile. Si prediligono gli immobili già ristrutturati. Nella zona Parioli la maggioranza delle abitazioni risale agli inizi del 1900. Le zone top sono piazza delle Muse, via Porro, via Carlo Dolci, la zona di Monti Parioli (via Rubens e via Ceracchi), via Oriani, via Bertoloni, via Mangili e limitrofe dove si concentrano prevalentemente i villini o porzioni di villini. Su questo segmento di prestigio si toccano top prices di 6000-6500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 7000 - 8000 € al mq per quelle ristrutturate. Società immobiliari realizzano operazioni di frazionamento e rivendita immobili. Sul mercato delle locazioni si registra una ripresa dopo il rallentamento dovuto alla chiusura degli atenei, in particolare della Luiss i cui studenti alimentano il mercato immobiliare della zona. Da giugno gli studenti hanno ripreso a cercare casa in locazione, mentre mancano ancora i lavoratori fuori sede molti dei quali sono ancora in smart working.

Un discreto movimento interessa la **macroarea di San Giovanni-Roma Est** che mette a segno un recupero dei valori dello 0,9%. Sono stabili i prezzi nella zona di **San Giovanni Re di Roma** dove anche gli acquisti per investimento sono in ripresa, nonostante nell'ultimo anno a causa della mancanza di studenti universitari e di turisti il mercato degli affitti avesse registrato un calo di richieste. Il quartiere offre costruzioni degli anni

'60-'70 che sorgono a ridosso della tangenziale e che si scambiano a prezzi medi di 3800 € al mq. Prezzi più elevati, anche 5000 € al mq, per le zone a ridosso di piazza San Giovanni in Laterano dove ci sono soluzioni ante anni '30. Bassa l'offerta immobiliare presente su via Appia Nuova, spesso priva di immobili con spazi esterni molto richiesti in questo momento. Tante le strutture ricettive che sono state immesse sul mercato residenziale in affitto.

Mercato più dinamico nel quartiere di **Tuscolana-Don Bosco** dove si segnala una ripresa dei valori dopo l'immissione sul mercato, negli anni scorsi, di un'ingente quantità di immobili di proprietà di enti previdenziali; l'ultimo periodo vede una risalita dei valori. Ad acquistare sia chi è alla ricerca della prima casa, sia investitori dal momento che la zona registra una buona domanda di affitto da parte di studenti (non lontano sorge anche l'università di Tor Vergata). Acquistano anche genitori per i figli. Ad attirare sono i prezzi più bassi rispetto ai quartieri limitrofi, la presenza di servizi essenziali della mobilità e centri commerciali. Apprezzata la vicinanza di ben tre fermate della metropolitana della linea A. Un buon usato costa mediamente 3000 € al mq. Non lontano, verso la zona di Appio Claudio, prevalgono soluzioni più signorili risalenti agli anni '70 ed acquistabili a prezzi medi di 4000-4500 € al mq.

Prezzi in leggera ripresa anche a **Cinecittà Est**, grazie ai valori più competitivi rispetto ad altri quartieri, alla presenza di servizi e di aree verdi oltre che ad un'offerta immobiliare di recente costruzione. La vicinanza di due fermate della metropolitana è un altro aspetto molto apprezzato. I prezzi per un buon usato sono in media di 3000 € al mq.

In lieve aumento i prezzi immobiliari nella zona del **parco della Caffarella**. Parliamo di un mercato prevalentemente interno, caratterizzato da acquisti migliorativi. Ambiti gli immobili che si affacciano direttamente sul parco. Edificati negli anni '60-'70 si vendono a prezzi medi di 4000-4200 € al mq con punte di 4500-4600 € al mq per gli attici. La restante parte dell'offerta immobiliare che non affaccia sul parco si scambia, in buono stato, a prezzi medi di 3500 € al mq. Poiché questa è una zona storica sottoposta a vincoli paesaggistici, delle Belle Arti e Archeologici, è molto difficile sia realizzare nuovi interventi sia effettuare ristrutturazioni.

I prezzi delle abitazioni **nel quartiere Alessandrino**, nella prima parte del 2021, sono in lieve aumento. Il mercato immobiliare è alimentato in prevalenza da famiglie che acquistano per la prima volta o realizzano un acquisto migliorativo. C'è un aumento della domanda perché offre piccoli contesti condominiali e i prezzi più contenuti (1700 € al mq) attirano le richieste anche di quartieri limitrofi come Torrespaccata e Centocelle. Buona parte dei potenziali acquirenti non ha fatto ricorso al mutuo. Non mancano comunque gli acquisti per investimento, per i quali si investono mediamente 110 mila € per soluzioni da 50-55 mq da mettere a reddito affittando a 600-650 € al mese. Si stipulano contratti a canone concordato e spesso a cercare casa in affitto sono immigrati. Si tratta di un quartiere ben collegato all'area centrale di Roma grazie alla presenza di due strade consolari molto importanti come la Casilina e la Prenestina. Quotazioni più elevate, 2200 € al mq, si registrano per alcune tipologie signorili presenti su viale Alessandrino. Più difficile vendere le soluzioni posizionate in via Palmiro Togliatti. Negli anni scorsi sono sorte delle nuove costruzioni, alcune delle quali ancora invendute sul mercato perché collocate a 3000 € al mq.

Lungo la Casilina i quartieri periferici come Finocchio e Pantano i cui immobili, grazie ai prezzi più contenuti hanno risposto alle esigenze di chi ha acquistato una prima casa. Si sono registrati anche acquisti da parte di persone che si sono spostate da quartieri più centrali per realizzare un miglioramento, generalmente con maggiore spazio esterno o per acquistare case più piccole a seguito di separazioni. Questi quartieri attirano anche chi vive nei limitrofi quali Borghesiana, Vermicino e le zone centrali dove i prezzi sono più elevati. Il quartiere Finocchio offre prevalentemente condomini degli anni '60 a prezzi medi di 1200 € al mq, più facile

trovare soluzioni indipendenti a Pantano. I quartieri sono serviti dalla metro C e questo è uno dei motivi per cui sono scelti anche da chi viveva in centro per spostarsi con facilità.

Riprendono i valori nel quartiere **Pisana** all'interno della macroarea di **Monteverde-Aurelio (+0,7%)**. Hanno tenuto soprattutto le soluzioni in buono stato, di qualità migliore, possibilmente dotate di spazi esterni. Vanno i piani terra, meglio se con giardino, e i complessi condominiali dotati di parco. Ci sono condomini in edilizia popolare costruiti tra gli anni '40 e gli anni '50 e in parte da edilizia residenziale degli anni '60-'70. I prezzi di un medio usato si aggirano intorno a 2500 € al mq, il popolare si scambia a 1800 € al mq. Tengono i valori a Monteverde-Nuovo.

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea di **Villa Ada-Montesacro (-0,2%)**, **Roma Sud (-0,4%)** e **Policlinico-Pietralata (+0,2%)**. Nella prima macroarea una leggera contrazione dei valori ha interessato il quartiere di **corso Trieste-Villa Torlonia-Coppedè** dove l'offerta immobiliare interessa tagli di grandi dimensioni per i quali i potenziali acquirenti hanno destinato un budget più contenuto. Sul segmento di pregio si cercano immobili oltre i 180 mq, tassativa la presenza di un terrazzo e, ancora meglio se l'immobile è 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 valori più elevati, 9000 € al mq. Sono presenti anche investitori che acquistano tagli grandi da frazionare e poi rivendere. Molti immobili sono stati riqualificati nelle parti esterne. Le ultime nuove costruzioni sono state realizzate in via Vismara in luogo di un'ex scuola. Prezzi di vendita intorno a 7000-7500 € al mq.

**Nella macroarea di Roma Sud (-0,4%)** si segnala una tenuta complessiva del quartiere dell'Eurr: stabili nella zona centrale, in diminuzione a Eur Pavese ed in leggero aumento a Dalmata. Un quest'ultimo quartiere ha inciso la presenza di soluzioni con giardino al piano terra, molto ricercati. La possibilità di lavorare in smart working per molti ha significato una maggiore presenza in casa e la ricerca di un maggiore comfort abitativo. Questo ha fatto passare in secondo piano la sicurezza dell'abitazione a cui si provvede con sistemi ad hoc. In più la zona beneficia anche della vicinanza della metropolitana. Hanno tenuto le quotazioni a Eur centro perché qui si concentra la maggioranza dei servizi e, per questo motivo, è molto apprezzato dai potenziali acquirenti. Eur Centro è sorta tra gli anni '50 e '60 e registra valori, per un medio usato, di 3500 € al mq con punte di 4100 € al mq per le tipologie in buono stato presenti su viale Europa e viale Aeronautica. La diminuzione dei valori di Eur Pavese è dovuta per lo più alla maggiore offerta presente sul mercato. Il ristrutturato ha valori di 3200 € al mq, mentre l'usato costa mediamente 2800 € al mq. Sono in corso interventi di nuova costruzione in seguito alla riqualificazione di vecchi immobili. Il quartiere Eur, tra l'altro, negli ultimi tempi è stato sottoposto anche ad interventi di recupero e miglioramento. Il mercato della locazione vede una buona domanda da parte di aziende che cercano appartamenti per i propri dipendenti a cui vogliono assicurare case confortevoli per lo smart working.

Nella macroarea di **Prati-Francia** si segnala stabilità (+0,2%). In ripresa il quartiere **Balduina** dove si segnala un leggero recupero dei valori dovuta ad una carenza di offerta e ad una maggiore domanda. Si sono realizzate soprattutto compravendite di prima casa con la ricerca di trilocali e quattro locali, possibilmente con spazi esterni e posto auto. I condomini sono stati costruiti tra gli anni '50 e gli anni '60 ed hanno prezzi medi di 3300-3600 € al mq, con punte di 4000 € al mq per le soluzioni più vicine al quartiere Prati. Mercato prevalentemente interno con persone che realizzano acquisti migliorativi oppure passano dalla locazione all'acquisto.

Nella macroarea di **Cassia-Torvecchia** si segnala un calo dei prezzi nei quartieri di Casal del Marmo, Cassia-La Storta-Ogliata e Gemelli-Pineta Sacchetti-Trionfale.