

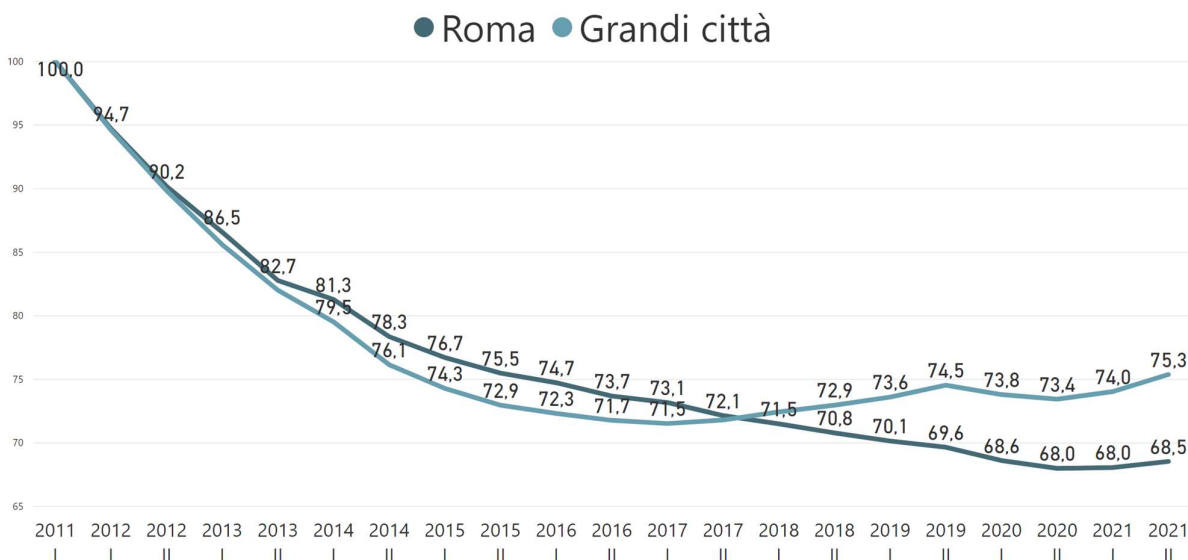
MERCATO IMMOBILIARE ROMA II SEMESTRE 2021

Mattone vivace, la Capitale conferma la crescita dei valori

Nella seconda parte del 2021 le quotazioni immobiliari di Roma hanno messo a segno un leggero aumento pari a +0,7%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla Capitale.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 31,4% rispetto al 2020, per un totale di 38.841 immobili scambiati.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

ROMA	II sem 2021
Centro	+0,2%
Villa Ada - Monte Sacro	+0,6%
Policlinico - Pietralata	-0,1%
San Giovanni - Roma Est	+1,0%
Roma Sud	+0,4%
Monteverde - Aurelio	+1,4%
Prati - Francia	+0,2%
Cassia - Torvecchia	+0,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tengono le soluzioni posizionate nel **centro della città** che hanno registrato un incremento dello 0,2%. Lieve recupero dei valori per gli immobili in **Campo dei Fiori** dove si sono venduti soprattutto piccoli tagli, difficili da trovare in zona. Numerosi immobili sono ritenuti più appetibili grazie alle miglorie ottenute con il bonus facciate. Si muovono prevalentemente **investitori che tornano sul**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

segmento turistico. Nella zona di Ludovisi-Veneto vanno le soluzioni con spazi esterni e si prediligono affacci sulle aree verdi. I prezzi oscillano da 4500 a 5500 € al mq nella zona di Porta Pia con **punte di 6000-6500 € al mq per le soluzioni in via Veneto. Valori superiori a 10 mila € al mq si toccano sul Tridente o per gli attici con affaccio sulle principali piazze.** Chi cerca la prima casa, quasi sempre si orienta su tipologie di ampia metratura, possibilmente con spazi esterni e affacci su piazze storiche. Importante, in questi casi, la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Sul segmento di pregio comprano sia italiani sia stranieri. Prezzi più contenuti si registrano in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini ma apprezzata per assenza di ZTL. In zona Prati sono presenti soluzioni in stile umbertino e il mercato è prevalentemente residenziale con quotazioni di 6000-7000 € al mq. Chi vende lo fa con l'intenzione di avere metrature più ampie o più ridotte sempre nello stesso quartiere o per trasferirsi fuori Roma. Non lontano nella zona di Prati compresa tra piazza Cavour e piazza Risorgimento si registrano prevalentemente acquisti di abitazione principale. I prezzi possono arrivare a 6500 € al mq con punte di 7000 € al mq per i tagli piccoli. Bene l'andamento delle case in piazza del Popolo dove si muovono prevalentemente investitori oppure chi cerca una casa di prestigio e si orienta su attici dalle metrature superiori a 200 mq e tassativamente dotati di terrazzo. Per queste soluzioni si superano i 10 mila € al mq.

La macroarea che ha segnalato l'aumento più importante dei valori è quella di **Monteverde-Aurelio con +1,4%**. Particolarmente positivo il trend della zona di **Monteverde Nuovo** che ha messo in evidenza un leggero aumento soprattutto sui trilocali, la tipologia maggiormente richiesta e di cui c'è maggiore domanda. Non ci sono nuove costruzioni e l'offerta interessa soprattutto le soluzioni degli anni '50-'70. Tipologie civili ed economiche ex Poste si concentrano su via Jenner e via De Calvi dove i valori si aggirano intorno a 3000 € al mq. In via Ranzoni si arriva a 3500 € al mq. La zona offre anche soluzioni più signorili che toccano i 4000 € al mq. **Acquistano prevalentemente famiglie residenti**, presente un piccolo numero di investitori con budget inferiore a 200 mila €. Mercato dinamico nei quartieri di **Carini e Poerio** dove si segnala una buona richiesta di immobili di pregio per fare un acquisto migliorativo. Sono residenti nel quartiere alla ricerca di abitazioni di 80-100 mq, possibilmente con spazio esterno, non sempre facile da trovare. Via Poerio ha le quotazioni più elevate perché offre immobili di prestigio oltre che ville indipendenti dei primi anni '20-'30, inserite in contesti d'epoca. Quotazioni medie di 5000 € al mq fino a 6000-6500 € al mq per le soluzioni in ottimo stato. Via Carini e via Guinizelli offrono immobili più commerciali, costruiti negli anni '60-'70. Quotazioni più basse, intorno a 4000-4500 € al mq, sono giustificate dal fatto che subiscono la concorrenza dei quartieri limitrofi come Monteverde Nuovo dove ci sono immobili in buono stato a 3000 € al mq.

Mercato con prezzi in lieve recupero alla **Magliana** dove si registra **una buona domanda da parte di acquirenti under 36 ma anche di investitori** che acquistano per mettere a reddito, vista la ricerca di case in affitto in zona, da parte di cittadini cingalesi che gestiscono minimarket di quartiere. Alla Magliana nuova i prezzi si aggirano intorno a 2500-2600 € al mq mentre alla Magliana le tipologie usate si scambiano a prezzi medi di 1800-1900 € al mq. Sono in corso interventi di nuova costruzione nell'ex area Buffetti dove ci sono palazzine che saranno destinate all'housing sociale. Il nuovo si vende a 3600-4000 € al mq.

Nella macroarea di **San Giovanni-Roma est** i valori degli immobili sono aumentati dell'1%. Nei quartieri di **Tuscolana e Appio Claudio** il mercato è molto veloce sia a ridosso del parco della

Caffarella sia intorno al parco degli Acquadotti. In quest'area, vista l'offerta più signorile, si muovono **prevalentemente persone con budget importanti e alla ricerca di soluzioni di qualità**. Sono infatti presenti immobili di ampia metratura, tra cui attici a volte con vista parco che possono toccare i 4000 € al mq. Meno costosi e più accessibili i valori degli immobili a Cinecittà est, grazie ai prezzi più competitivi rispetto ad altri quartieri, alla presenza di servizi e di aree verdi oltre che all'offerta immobiliare di recente costruzione. La **vicinanza di due fermate della metropolitana** è, anche per questo quartiere, un altro aspetto molto apprezzato. I prezzi per un buon usato sono in media di 3000 € al mq. Mercato con prezzi in salita anche nel quartiere Don Bosco dove ad attirare sono anche i prezzi più bassi rispetto ai quartieri limitrofi e la presenza di servizi. La vicinanza di ben tre fermate della metropolitana della "linea A" è un altro aspetto apprezzato. I prezzi per un buon usato sono in media di 3000 € al mq. Non lontano, verso la zona di Appio Claudio, prevalgono le soluzioni più signorili risalenti agli anni '70 e acquistabili a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Da segnalare la nascita di piste ciclabili in via Appio Claudio e lungo la Tuscolana.

Buon andamento per **Finocchio** anche se i valori sono stabili. Ai confini con i Castelli Romani, il quartiere molto servito offre prevalentemente soluzioni di tipologia popolare e i prezzi più contenuti hanno dato spazio ad **acquisti di giovani ma anche di famiglie, spesso di origine straniera, alla ricerca di tagli più ampi**. Il quartiere è diventato più apprezzato da quando, anni fa, è stata aperta una fermata della linea C. I prezzi medi, per soluzioni degli anni '60, si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq. Anziani vendono per spostarsi verso i Castelli Romani, in particolare a Frascati. Bene anche il quartiere **Alessandrino** i cui prezzi sono leggermente più elevati, 1800-2000 € al mq, perché sorge all'interno del GRA. I quartieri sono serviti dalla metro C e questo è uno dei motivi per cui sono scelti anche da chi lavora in centro per spostarsi con facilità.

Prezzi in leggero aumento per le case di **Tor Sapienza** quartiere alla periferia della città dove, negli ultimi tempi, la carente offerta non è riuscita a compensare la maggiore domanda alimentata prevalentemente da famiglie del quartiere alla ricerca di tagli più ampi e che approfittano dei mutui più vantaggiosi per acquistare. La maggior parte degli immobili risale agli anni '60, poche le costruzioni più recenti. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Si è notato un aumento della domanda di trilocali, possibilmente dotati di spazi esterni mentre si è fortemente ridimensionata la richiesta di monolocali e bilocali.

Un aumento dei valori dello 0,4% si segnala per la macroarea di Roma Sud, in particolare nei quartieri di Tre Fontane-Tintoretto e di Serafico. I quartieri di Tre Fontane e Tintoretto hanno valori ancora contenuti e questo consente l'acquisto prevalentemente da parte di **acquirenti giovani**. Limitrofo all'Eur registra la presenza di famiglie che spesso lavorano nelle aziende con sede all'Eur. A queste si aggiungono giovani originari del posto che rientrano per vivere vicino ai genitori. La maggioranza degli immobili sono di proprietà di enti ma ormai riscattati, la zona è servita da metropolitane e bus. I prezzi medi si aggirano intorno a 3500 € al mq. Nella zona di **Grottaperfetta** i valori immobiliari sono rimasti invariati e si aggirano intorno a 4000 € al mq: sono in corso **interventi di nuova costruzione**, anche di pregio, nella zona detta I60 e i valori si aggirano intorno a 5000-5500 € al mq ma non sempre trovano riscontro a causa della metratura più piccola degli immobili e, in questo momento, sono meno ricercate dalle famiglie ma preferite da giovani coppie e/o single che desiderano immobili nuovi e ben rifiniti. La domanda di tagli ampi e dotati di spazi esterni sta spostando la ricerca verso le tipologie che si trovano nel quartiere di Serafico dove ci sono soluzioni più ampie, spesso dotate di terrazzo o giardino. Il quartiere ha avuto un buon

riscontro dopo il primo lockdown e questo, insieme a una bassa offerta, sta portando a un recupero dei valori. I prezzi, intorno a 3800-4000 € al mq, uniti alle grandi metrature consentono l'acquisto a famiglie con una buona disponibilità di spesa e che decidono di fare un acquisto migliorativo. Questi quartieri sono caratterizzati dalla presenza di numerose scuole, da tante aree verdi condominiali e pubbliche e dalla presenza di grandi parchi comunali come, ad esempio, il "Parco Delle Tre Fontane", il "Parco di Tor Marancia" e il "Parco Archeologico Appia Antica".

Nella macroarea **Villa Ada-Montesacro (+0,6%)** lo sviluppo immobiliare di soluzioni con spazi esterni (terrazzi, balconi), particolarmente ricercati dopo il lockdown ha reso interessante il quartiere **Bufalotta**. Vicino al GRA e al centro commerciale di Porta di Roma attira soprattutto famiglie. I prezzi medi si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. Lo sviluppo immobiliare continua e, in futuro, si prevede l'arrivo della fermata della metropolitana B1 (tratto Jonio-Bufalotta). La restante offerta immobiliare del quartiere risale agli anni '60: prezzi medi di 2700-3000 € al mq. Non lontano sorge il quartiere Cinquina i cui valori si aggirano intorno a 2300-2500 € al mq, attira prevalentemente acquirenti giovani. **Ville importanti dal valore superiore al milione di euro sorgono nel Parco della Marcigliana.**

Nelle altre macroaree si segnala un incremento dello 0,2% per la macroarea di **Prati-Francia**, dello 0,8% per **Cassia-Torrevecchia** e un ribasso dello 0,1% per la macroarea di **Policlinico-Pietralata**.