

ROMA. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

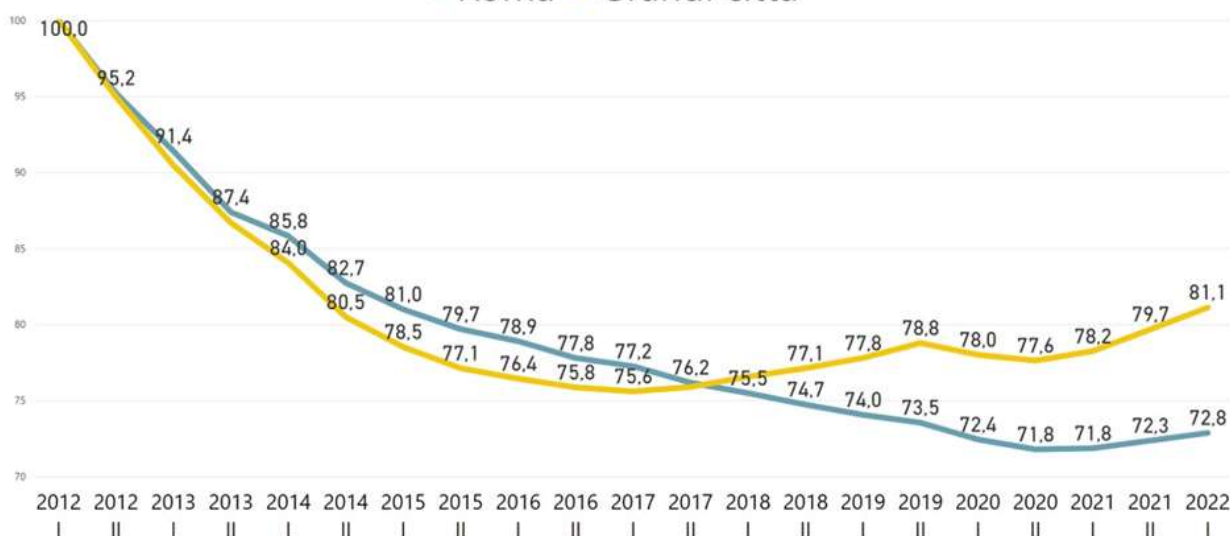
Tecnocasa. Prezzi in leggero aumento: +0,7%

Buona la domanda di acquisti per mettere a reddito

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 i valori immobiliari di Roma hanno messo a segno un aumento dello 0,7% rispetto al secondo semestre del 2021.

Andamento dei prezzi

● Roma ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

ROMA	I sem 2022
Centro	-0,4%
Villa Ada - Monte Sacro	+2,0%
Policlinico - Pietralata	+0,1%
San Giovanni - Roma Est	+0,7%
Roma Sud	+0,5%
Monteverde - Aurelio	+1,2%
Prati - Francia	+0,8%
Cassia - Torrecchia	+1,3%

Lieve ribasso (-0,4%) per le soluzioni abitative nelle zone centrali della città.

Le zone a più alta presenza turistica, **piazza Navona, Campo dei Fiori, Fontana di Trevi**, concentrano **acquisti per investimento da destinare all'affitto** turistico oppure all'affitto residenziale. In quest'ultimo caso prevalgono i contratti a canone concordato e un bilocale si affitta a 1.200 € al mese a causa di un'offerta notevolmente aumentata sul mercato post Covid. Si registra una domanda di immobili di pregio che si orienta su tagli superiori a 200 mq, dotati di terrazzo e

ascensore. C'è una discreta presenza di acquirenti stranieri che cerca un appoggio in città. Nei quartieri **Prati, Porta Pia e Ludovisi-Veneto** prevalgono gli acquisti residenziali da parte di famiglie che vivono in zona oppure si spostano dai quartieri limitrofi. Ci sono anche genitori che comprano per i figli studenti in città. I prezzi oscillano da 4500 a 5500 € al mq nella zona di Porta Pia con punte di 7000 € al mq per le soluzioni in via Veneto. A Prati sono presenti soluzioni in stile umbertino e il mercato è prevalentemente residenziale. Si registrano quotazioni di 6000-7000 € al mq. I prezzi scendono a 5000 € al mq in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini. Si nota una maggiore attenzione allo stato d'uso dell'immobile alla luce dell'aumento dei costi di ristrutturazione.

Crescono del 2% i prezzi delle case nella macroarea di Villa Ada-Monte Sacro.

Tra i quartieri in recupero c'è **Trieste-Somalia** dove l'aumento dei valori immobiliari è stato determinato prevalentemente dalla ricerca di case in buono stato e dotate di spazi esterni da parte di famiglie e giovani coppie. Non mancano gli investitori, tra cui i genitori dei ragazzi che studiano presso le facoltà presenti in zona. C'è un'offerta eterogenea, risalente agli anni '50, che va dagli immobili signorili a ridosso di piazza Vescovio dove si toccano i 4000-4700 € al mq per scendere dai 3400-3800 € al mq nell'area più popolare su viale Libia. Sul mercato delle locazioni c'è una buona domanda alimentata da studenti e coppie giovani. Per un bilocale si spende intorno a 800-900 € al mese. Si segnala una contrazione degli investitori che acquistano per mettere a reddito.

In aumento dell'1,2% i prezzi della macroarea di Monteverde-Aurelio.

Positivo l'andamento della zona di **Aurelia** dove si sono compravenduti soprattutto piccoli tagli, acquistati da numerosi giovani che hanno fatto ricorso ai mutui under 36. Tra i vantaggi del quartiere la vicinanza alla fermata della metro "Cornelia" che la collega velocemente con il centro città, la facile accessibilità al GRA e all'aeroporto militare. C'è una discreta concentrazione di cliniche e una caserma dei carabinieri che determina una buona domanda di investimento e da parte del personale impiegato in tali strutture. **Numerosi gli sviluppi di nuova costruzione intorno alla Stazione Aurelia** dove ci sono diversi terreni edificabili: si costruiscono tagli da 60-70 mq con spazio esterno da 30 mq. Il nuovo si scambia intorno a 4500-5000 € al mq. Piacciono le abitazioni che sorgono intorno alla metropolitana e alla stazione dove si sviluppano soluzioni che vanno dagli anni '50 ai primi anni 2000, tra cui anche villette a schiera. Buona la domanda di immobili in affitto grazie anche ai numerosi lavoratori fuori sede presenti. Il bilocale si affitta a 700-750 € al mese, il trilocale intorno a 800-850 € al mese.

Crescono dello 0,8% i prezzi delle case nella macroarea di Prati- Francia.

Prezzi in leggera salita intorno a **piazza Mazzini** dove acquistano prevalentemente famiglie che realizzano acquisti migliorativi e per investimento. Chiedono prevalentemente trilocali meglio se posizionati a ridosso di viale Mazzini dove si possono toccare punte di 6000 € al mq. Richieste anche per le soluzioni posizionate lungo il lungotevere della Vittoria, meglio se con vista Tevere. Più economiche le soluzioni che si trovano sulla circonvallazione Clodia che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq.

Nei quartieri di **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** il mercato immobiliare vede una ripresa della domanda, in acquisto e in affitto, di soluzioni da destinare all'affitto turistico e alla locazione a

studenti e lavoratori fuori sede ormai rientrati in ufficio (Lumsa e Tribunale sono in zona). La domanda di investimento è in aumento e si concentra su monocalci e bilocali fino a 400 mila €. In lieve calo l'appeal della zona di Borgo Pio a causa della scarsa luminosità degli immobili. Tiene la domanda di appartamenti prestigiosi, di almeno 120 mq, inseriti in palazzi signorili e per i quali si toccano top prices di 8000 € al mq. Queste soluzioni si concentrano nelle zone di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del Lungotevere. Si tratta prevalentemente di tipologie in stile umbertino dei primi anni del Novecento. La zona più ambita è quella compresa tra via Cola di Rienzo e di via Ottaviano: la prima commerciale e ben servita e la seconda adiacente all'omonima fermata della metropolitana. In queste strade i valori per le tipologie ristrutturate si attestano su 6000 € al mq, mentre nelle strade secondarie e più interne i prezzi scendono a 4500-5000 € al mq. Meno signorile l'area di via Candia, dove le quotazioni delle abitazioni non superano 4000-4500 € al mq e per questo motivo acquistano prevalentemente famiglie che già vivono in zona e che desiderano soluzioni di più ampia metratura. I bilocali si aggirano intorno a 1000 € al mese e i trilocali a 1200 €. In generale il contratto più utilizzato è quello di natura transitoria da 12-18 mesi o il contratto a canone libero. In aumento il ricorso al canone concordato.

Nella macroarea di San Giovanni-Roma Est i prezzi sono aumentati dello 0,7% ma sono rimasti stabili nei quartieri di Tuscolana e Appio Claudio.

La domanda è vivace e si segnala una buona richiesta di prima abitazione. Si registrano spostamenti verso la parte più esterna della Tuscolana nei Castelli Romani e a Ciampino dove si possono acquistare soluzioni indipendenti. La parte più signorile sorge a ridosso del parco della Caffarella e del parco degli Acquadotti: ci sono immobili di ampia metratura, tra cui attici a volte anche con vista parco, che possono toccare i 4000 € al mq. Prezzi simili nella zona **Appia-Quarto Miglio** dove si arriva al milione di € per soluzioni indipendenti importanti. Chi ha un budget più contenuto si orienta verso i quartieri di Cinecittà est, Sub Augusta, Don Bosco: l'offerta è di tipologia più popolare e i valori si aggirano intorno a 3000 € al mq, gode di tre fermate della metro "A", di aree verdi, di piste ciclabili oltre che di un'offerta immobiliare di recente costruzione. 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. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione nei quartieri di Tor Vergata, Vermicino e Borghesiana: si tratta di appartamenti costruiti con criteri di efficienza energetica, domotica, pannelli fotovoltaici acquistabili a 3500 € al mq.

Prezzi in recupero nel quartiere di **Centocelle** dove si registra un incremento della domanda sia di tagli piccoli sia di tagli più ampi tra cui soluzioni indipendenti. La certezza dell'aumento dei tassi di interesse sta portando a chiudere più velocemente le compravendite. Le fasce più giovani di età, tra 25 e 35 anni, acquistano soprattutto monocalci 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. Il nuovo si scambia intorno a 4000 € al mq. Chi cerca abitazioni recenti si sposta verso Villa De Santis dove ci sono condomini più recenti costruiti negli anni '80. Sul segmento delle locazioni si registra un aumento dei canoni di locazione ma i proprietari sono più esigenti e spesso chiedono garanzie, tra cui anche le fidejussioni.

Crescono dell'1,3% i valori immobiliari della macroarea di Cassia- Torvecchia.

Sono in leggera crescita i valori immobiliari a **Casal di Marmo** quartiere periferico di Roma dove la maggioranza degli immobili risale agli anni '70. Parliamo di un parco immobiliare spesso da ristrutturare, caratterizzato da piccoli contesti condominiali privi di ascensore e posto auto. Presenti anche diverse unità immobiliari costruite in diritto di superficie. Hanno comprato numerosi giovani

under 36 e anche investitori che, per proteggersi dall'inflazione, hanno investito nel mattone impiegando anche cifre inferiori a 100 mila €. Tra questi tanti genitori che hanno comprato per i figli. Infatti, il quartiere ha un bacino d'utenza prevalentemente locale. Una soluzione usata in buono stato costa intorno a 2000 € al mq. Sono presenti anche delle nuove costruzioni acquistabili a prezzi medi di 3000 € al mq. La zona vanta la presenza di due uscite del Gra e di collegamenti ferroviari. Sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda ma bassa offerta. Per un bilocale ci sono canoni medi di 500 -600 € al mese.

Crescono dello 0,5% i prezzi delle case nella macroarea di Roma Sud.

All'Eur i valori immobiliari sono in salita nella zona del centro e a Eur Pavese, stabili a Dalmata. Quest'ultima ha confermato un buon appeal tra i potenziali acquirenti grazie alla concentrazione di servizi, aree verdi e soluzioni con giardino al piano terra, molto ricercati. Le quotazioni sono più basse rispetto alle altre zone dell'Eur (intorno a 3000 € al mq) e per questo si presta per gli acquirenti che hanno un budget più contenuto. Nelle aree più centrali dell'Eur, quella più costosa, si è in attesa dell'arrivo del Polo Europeo per la privacy che porterà numerosi lavoratori dall'Europa a Roma. Già ci sono i primi acquisti da parte di stranieri. Per un medio usato si registrano valori medi di 4000 € al mq. Sono in corso interventi di rigenerazione su vecchi edifici adibiti a uso ufficio e sottoposti a cambio di destinazione d'uso in residenziale. Chi cerca nella zona dell'Eur si sta orientando su tagli grandi e talvolta anche su ville importanti il cui valore parte dal milione di €. Il mercato della locazione registra una buona domanda da parte di aziende che cercano appartamenti per i propri dipendenti a cui vogliono assicurare case confortevoli per lo smart working. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato oppure transitorio.

La macroarea Policlinico- Pietralata mette a segno una sostanziale stabilità (+0,1%).

Domanda vivace nel quartiere di **Tiburtina-Pietralata** anche se i prezzi sono stabili. Acquistano investitori alla luce della vicinanza di diverse facoltà universitarie e degli ottimi collegamenti, grazie alla presenza della metropolitana "Monti Tiburtini" e alla vicinanza della stazione Tiburtina. Per gli stessi motivi piace anche a chi arriva da fuori regione per lavorare a Roma. Gli investitori si orientano su tri-quadrilocali. Spesso sono genitori dei ragazzi che studiano a Roma. L'offerta immobiliare della zona è molto differenziata: ci sono soluzioni di tipo economico-popolare in zona Pietralata e di tipo civile presso la fermata Monti Tiburtini, con prezzi rispettivamente di 2500- 3000€ al mq e 3000-3500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata sia da studenti e sia da coloro che non riescono ad acquistare. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato o transitorio. Per un bilocale si chiedono 800 € al mese, ottima anche la richiesta per 3 e 4 locali che si affittano a 400 - 450 € al mese per ogni camera. Aspettative sono legate all'arrivo del nuovo stadio della Roma. Il progetto preliminare prevede un intervento da sviluppare sui 160 mila metri quadrati compresi tra via dei Monti di Pietralata, via dei Monti Tiburtini e via Livorno. In questo triangolo è stato ideato un intervento urbanistico che non è pensato solo per le partite di calcio, ma anche per altre discipline, concerti e manifestazioni. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, è stata palesata l'intenzione di realizzare un'infrastruttura ciclo pedonale, in grado di collegare lo stadio con le aree limitrofe. Saranno realizzate delle modifiche alla rete viaria di accesso ed è contemplata anche la realizzazione di una nuova ciclabile.