

MERCATO IMMOBILIARE ROMA II SEMESTRE 2022

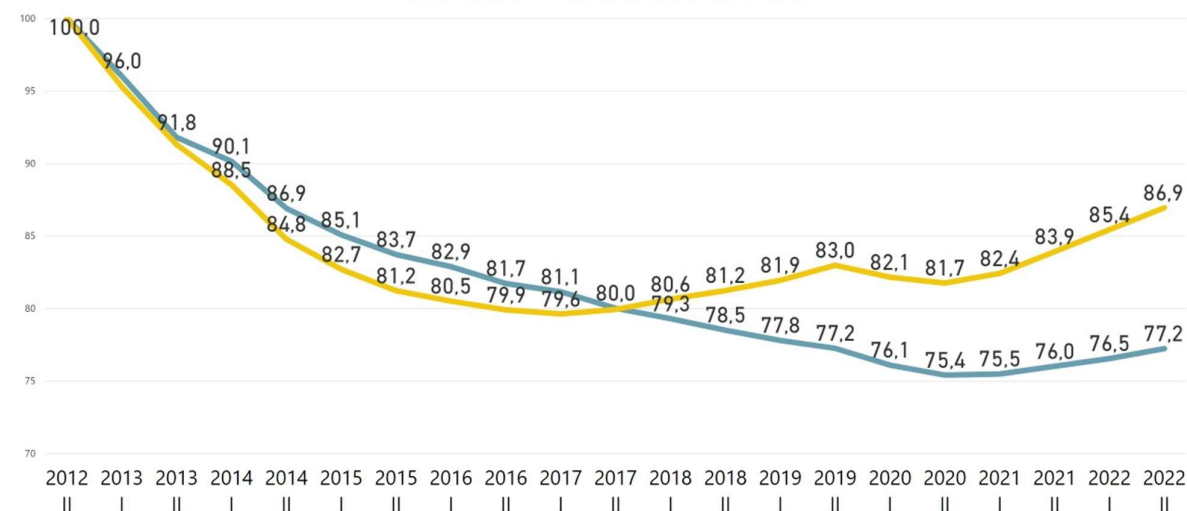
Tecnocasa. Prezzi in leggero aumento: +0,9%

Crescono gli acquisti per investimento

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari di Roma hanno messo a segno un aumento dello 0,9% rispetto al primo semestre 2022. Nella Capitale nel 2022 sono state compravendute 40.064 abitazioni residenziali, +3,0% rispetto al 2021

Andamento dei prezzi

● ROMA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

ROMA	
	II SEM 2022
Centro	1,6%
Cassia-Torrevvecchia	1,3%
Monteverde-Aurelio	2,6%
Policlinico-Pietralata	2,4%
Prati-Francia	0,4%
Roma Sud	-0,2%
San Giovanni-Roma Est	1,9%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Nelle zone centrali i prezzi hanno registrato una crescita dell'1,6%, determinata soprattutto dalla bassa offerta che interessa, in particolar modo, le soluzioni prestigiose. Chi cerca queste ultime si orienta su tagli superiori a 200 mq, dotati di terrazzo e ascensore. In queste zone, sui piccoli tagli, si arriva a 8000-9000 € al mq. Le famiglie si orientano maggiormente verso Porta Pia e via Veneto dove prevalgono gli acquisti

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

residenziali di chi vive in zona oppure di chi si sposta dai quartieri limitrofi. La vicinanza ad alcuni poli universitari determina la presenza di acquisti da parte di genitori per i figli. I prezzi sono più contenuti e oscillano da 4500 a 5500 € al mq nella zona di Porta Pia con punte di 7000 € al mq per le soluzioni in via Veneto. I prezzi scendono a 5000 € al mq in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini. Gli investitori che impiegano anche 500-600 mila € realizzano casa vacanza oppure affittano a lavoratori fuori sede con contratti concordati. C'è carenza di immobili in affitto perché tanti sono stati destinati al turismo e altrettanti sono stati locati nel periodo del Covid con contratti a lungo termine. Chi è interessato al segmento turistico si orienta su piazza Navona, Campo dei Fiori, Fontana di Trevi. Bene l'andamento delle case in piazza del Popolo dove si toccano punte di 10 mila € al mq. L'acquisto dell'abitazione principale interessa soprattutto la zona di Prati, compresa tra piazza Cavour e piazza Risorgimento. I prezzi possono arrivare a 6500 € al mq con punte di 7000 € al mq per le soluzioni che godono della vista sul Tevere. In ripresa il mercato degli affitti: un bilocale costa mediamente 1000 € al mese nel quartiere Prati e 1200 € al mese nelle zone centrali anche se l'offerta è in forte diminuzione; attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca. Crescono i valori immobiliari nei **quartieri di Castro Pretorio e Porta Pia**. Nel primo dopo il rallentamento degli affitti turistici post pandemia c'è stata una ripresa della ricerca di abitazioni per fare casa vacanza e B&B, soprattutto intorno alla Stazione Termini. I prezzi medi di una tipologia usata si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. Valori distanti dai 7000 € al mq che si registrano intorno a Porta Pia dove ci sono soluzioni più signorili, soprattutto a ridosso di piazza Ungheria e piazza Verdi, vicino villa Borghese. In quest'area si concentrano prevalentemente acquisti di famiglie, di genitori di studenti della Sapienza e della Luiss oppure di investitori che realizzano frazionamenti visto che gli immobili superano 160-220 mq. La domanda di locazione è vivace alla luce del fatto che c'è una forte richiesta di affitto alimentata da studenti e lavoratori delle aziende presenti (tra queste ENEL, Cassa depositi e prestiti) nonché di ambasciate, Ministeri e Università. Per un bilocale si spendono intorno a 1000 € al mese.

Crescono del 2,6% i valori immobiliari **nella macroarea di Monteverde – Aurelio**. Dinamica l'area di Aurelia - via Gregorio VII. Si nota un aumento di richieste di soluzioni ristrutturate e una velocità di vendita per timore di incorrere in ulteriori aumenti di tassi di interesse. Occorre, inoltre, considerare che la vicinanza alla Basilica di San Pietro determina una buona domanda di abitazioni da destinare a casa vacanza e B&B. Una soluzione usata si aggira intorno a 4000 € al mq, una nuova arriva a 6000-7000 € al mq. Acquistano anche famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa: ricercati anche gli spazi esterni. In aumento coloro che ristrutturano e rivendono. Particolarmente ambita l'area intorno a via San Pio V, via Savorelli, via Bernardini, dove si concentrano prevalentemente condomini degli anni '60 che, in buono stato, costano da 3500 a 4500 € al mq. Punte di 5000 € al mq in via San Pio V e via Zucchi. Spostandosi verso la via Aurelia e via Anastasio II i prezzi scendono sotto i 3000 € al mq. Si segnala una forte domanda di immobili in affitto anche in seguito alla nascita della Link Campus University e una bassa offerta dovuta alla scelta dei proprietari di optare per il segmento della casa vacanza. Attualmente il canone di un bilocale si attesta su 800-900 € al mese.

Con un aumento dei prezzi del 2,4% segue la macroarea di **Policlínico – Pietralata**. Tra i quartieri con un buon trend ci sono Università e Colli Aniene - Verderocca. In quest'ultimo quartiere il parco immobiliare risale agli anni '70-'80 e offre un mix di immobili popolari e residenziali. Presenti anche diversi uffici direzionali che alimentano il mercato delle locazioni: per un bilocale si spendono intorno a 700-800 € al mese. Da poco ha aperto anche una università privata e si iniziano a vedere i primi studenti. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 2500 € al mq. Poche le nuove costruzioni, le ultime a ridosso della A 24, si vendono intorno a 3000 € al mq. In questi primi mesi del 2023 si segnala una contrazione della domanda di mutuo e di importo dello stesso. Sono in aumento gli acquisti con capitale contante e sono notevolmente diminuiti i giovani che ricorrono a mutui Consap. Crescono i prezzi delle case nel quartiere **Università** anche perché diversi immobili sono lasciati vuoti. Il target della zona è costituito da professionisti che comprano per sé stessi, per i figli che studiano all'Università o per fare un investimento. Spesso usano capitali propri per acquistare oppure fanno mutui di piccolo importo, motivo per cui l'aumento dei tassi non ha avuto ancora effetti. La saturazione del

mercato degli affitti, inoltre, sta spingendo tanti genitori all'acquisto della casa. Abitazioni civili si concentrano in via Catania, viale delle Province e viale Ippocrate a prezzi medi di 4000 € al mq. Più quotate le case presenti nel quartiere Italia (via Forlì, via Trapani e limitrofe) dove un buono stato arriva a 7000-8000 € al mq. La vicinanza alle facoltà universitarie determina un'ottima domanda di immobili in affitto ma, anche in questo caso, si registra una bassa offerta. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 1000 € al mese. L'affitto delle stanze tocca punte di 600 € a camera al mese.

Crescono dell'1,9% i valori della **macroarea San Giovanni - Roma est**. In leggera ripresa i prezzi dei quartieri di **Don Bosco – piazza dei Consoli**, a causa di un'offerta non sufficiente. Comprano famiglie e giovani al primo acquisto che si indirizzano su bilocali e trilocali. L'aumento dei tassi sta portando una contrazione dei mutui Consap o a copertura totale. Si sceglie questo quartiere perché servito da più fermate della metropolitana, da attività commerciali e vicino al GRA. La parte di via Don Bosco offre soluzioni di enti a prezzi medi di 2200-2300 € al mq mentre quella di piazza dei Consoli, con immobili in cortina, può arrivare anche a 2600-2700 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda ma bassa offerta dal momento che molte abitazioni sono state destinate all'affitto turistico e quelle che si erano svuotate durante il Covid e poi affittate con contratti a canone libero o a canone concordato, non si sono ancora liberate. Per un bilocale si spendono mediamente 700 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato. Prezzi in salita nel periferico quartiere di **Borghesiana-via Vermicino**. La domanda, prevalentemente di abitazione principale vede protagoniste famiglie della zona oppure altre che si trasferiscono dai vicini quartieri oppure dai confinanti Castelli Romani, i cui valori sono più elevati. Sviluppatisi tra gli anni '60 e gli anni '80 conta sia appartamenti sia ville indipendenti, i cui prezzi possono andare da 1500 fino a 2000-2300 € al mq per le soluzioni nuove. Per un bilocale si spendono intorno a 550 € al mese. Nella zona di Tuscolana e Appio Claudio i valori immobiliari sono rimasti invariati. Tiene la zona più prestigiosa, a ridosso del parco della Caffarella e del parco Acquadotti, dove l'offerta è sensibilmente ridotta e i prezzi arrivano anche a 4000-5000 € al mq. Nelle aree più popolari come Tor Vergata, Cinecittà, via Tuscolana si registrano i primi deboli segnali di difficoltà per l'aumento dei tassi di interesse ma, allo stesso tempo, i prezzi più contenuti intorno a 3000 € al mq stanno spingendo gli investitori che impiegano 140-150 mila € per acquistare piccoli tagli da mettere a reddito. C'è infatti una forte domanda di immobili in affitto e per un bilocale si spende mediamente intorno a 700 € al mese. In aumento chi acquista utilizzando capitale proprio per timore dell'inflazione. In crescita l'interesse per le costruzioni nuove ed efficienti. Si trovano soprattutto a Ponte di Nona a prezzi medi di 2500-3000 € al mq.

Diminuiscono del 2,9% i valori nell'area di **Villa Ada-Montesacro**: tra i quartieri in ribasso c'è Trieste Villa Ada, dove a ribassarsi sono state, in particolare, le soluzioni usate che hanno necessità di essere ristrutturate. La carenza di manodopera e i costi necessari per la ristrutturazione stanno portando la domanda sulle soluzioni già ristrutturate oppure a negoziare i prezzi di quelle da sistemare. La zona presenta diversi immobili vincolati dalle Belle Arti che chiedono lunghi tempi per il rilascio delle autorizzazioni. Tra gli acquirenti si contano anche investitori che comprano spesso nuda proprietà oppure piccoli tagli da affittare agli studenti della Luiss. La parte più signorile è compresa tra le vie Arbia e limitrofe dove ci sono immobili prestigiosi, talvolta realizzati anche da famosi architetti, che si valutano, in buono stato, intorno a 7000€ al mq. Prezzi simili in via Chiana nel tratto verso la Salaria. Le soluzioni inserite in contesti di minor qualità vedono le quotazioni scendere a 5000 € al mq. La domanda di immobili in locazione proviene da famiglie e studenti (qui vicino c'è la LUISS), i contratti sottoscritti sono il 4+4 e il 3+2. Un bilocale nella parte signorile si affitta a circa 1000 € al mese. La richiesta degli studenti si orienta su soluzioni in buono stato possibilmente vicine all'Università.