

MERCATO IMMOBILIARE ROMA I SEMESTRE 2023

Tecnocasa: vivace il comparto degli acquisti della casa vacanza anche in vista del Giubileo del 2025

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2023 i valori immobiliari di Roma sono aumentati dello 0,7%.

VARIAZIONE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22

ROMA	I sem 2023
Centro	1,9%
Villa Ada-Monte Sacro	-0,9%
Policlinico-Pietralata	-0,4%
San Giovanni-Roma Est	0,9%
Roma Sud	0,2%
Monteverde-Aurelio	1%
Prati-Francia	-0,2%
Cassia-Torrevicchia	3,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nelle zone centrali i prezzi sono in crescita dell'1,9%. **E' in forte ripresa il mercato degli acquisti della casa vacanza alla luce del futuro Giubileo.** A farlo investitori che arrivano a impiegare anche 700-800 mila € per. Poche le famiglie che scelgono il centro storico, preferiscono optare per Prati Cavour dove cercano soluzioni di prestigio, con affacci, spazi esterni, box auto e metrature di almeno 180-250 mq. I prezzi possono arrivare a 6500 € al mq con punte di 8000 € al mq per monolocali e bilocali o per le soluzioni che godono della vista sul Tevere. Nelle zone più centrali si toccano anche i 10 mila € al mq. Le soluzioni signorili non registrano importanti aumenti di prezzo dal momento che l'imposizione fiscale si fa sentire. L'esplosione degli affitti brevi sta portando a una riduzione dell'offerta residenziale anche se si riesce a trovare i bilocali a 1200 € al mese nel quartiere Prati e a 1400 € al mese nelle zone centrali anche se, in quest'ultima zona, l'offerta è in forte diminuzione; attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca oppure contratti transitori.

Nel quartiere di **San Lorenzo-Università** i prezzi sono in leggero aumento: a muovere il mercato sono soprattutto **investitori che comprano per affittare a studenti** o genitori di studenti. Si cercano dal bilocale al taglio più ampio per affittare da un minimo di 450 € a stanza. Il quartiere si divide in due parti (via Tiburtina divide appunto lo storico Rione): quella compresa tra viale dello Scalo di San Lorenzo, dove troviamo il dipartimento di psicologia dell'università degli studi La Sapienza e via dei Volsci dove in base alla dimensione e al piano, un appartamento in buone condizioni costa 3000-3500 € al mq e l'area compresa tra Tiburtina e piazzale Aldo Moro (via dei Dauni, via dei Liburni, via dei Ramini, via dei Taurini). Quest'ultima è la più apprezzata perché tranquilla e signorile: gli stabili ex Ferrovie sono stati realizzati negli anni '20-'30 e sono dotati di corte interna, motivo per cui i prezzi salgono a 4000 € al mq. Qui sorge anche il complesso "La risorgente". Nella parte finale di via dei Sabelli ci sono villini il cui valore si aggira intorno a 300 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra una domanda elevata e una bassa offerta dovuta anche al fatto che alcuni proprietari praticano gli affitti brevi. Si affittano soprattutto trilocali per una spesa mensile di 1200 € mentre per monolocali e bilocali si considerano 800-1000 € al mese.

Crescono i valori immobiliari nella macroarea di **Cassia-Torrevicchia (+3,2%) e Monteverde-Aurelio (+1,0%)**. In quest'ultima andamento positivo per il quartiere di Monteverde, dove i valori immobiliari hanno avuto un leggero aumento per le tipologie in buono stato di cui c'è bassa offerta sul mercato. A Monteverde Nuovo il

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

parco immobiliare di recente costruzione si caratterizza per la presenza di condomini degli anni '60-'70 che si scambiano a 3000-3500 € al mq. Ci sono anche ville d'epoca degli anni '30 che si scambiano a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Punte di 5000 € al mq si raggiungono per le case che hanno affaccio su "Villa Pamphili". In generale, la ricerca della prima casa proviene prevalentemente da acquirenti residenti nel quartiere e che desiderano realizzare acquisti migliorativi. Chi ha un budget più contenuto si rivolge al mercato di Gianicolense i cui valori si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq a causa della presenza dell'omonima trafficata arteria. Via Carini e via Guinizzelli offrono immobili più commerciali, costruiti negli anni '60-'70, le quotazioni a Monteverde Vecchio sono mediamente più alte, intorno a 5000-5500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnalano valori intorno a 1000-1100 € al mese anche per i bilocali a causa di una domanda elevata che trova poca offerta in un quartiere in cui converge la richiesta di chi non riesce ad accedere al mutuo e di chi cerca per motivi di studio.

Stabili i prezzi nell'area di **Roma Sud (+0,2%)** anche se vale la pena citare il trend dei quartieri Ostiense e Eur.

A **Ostiense**, soprattutto i piccoli tagli, sono molto richiesti per investimento e hanno subito un rialzo dei valori. Crescono, infatti, nel quartiere i **bilocali da mettere a reddito come casa vacanza**. Questo ha ridotto la differenza tra il prezzo di un bilocale e quello di un trilocale. Tra gli investitori si contano genitori che comprano per i figli che arrivano dal Sud Italia per studiare (c'è l'università di "Roma Tre"). E' un quartiere della città che, negli ultimi anni, è stato riscoperto soprattutto da un target molto giovane che si orienta su bilocali e trilocali su cui investire fino a 350 mila €. Piace l'area a ridosso del Gazometro, via del Commercio, via Acerbi e via del Porto Fluviale dove si concentrano case d'epoca dei primi anni del 1900 e che in buono stato hanno valori medi di 4000-4500€ al mq. Stesse quotazioni per le abitazioni situate sul lato opposto rispetto a via Ostiense, dove sorge un'area di condomini anni '70. La minor presenza di servizi determina prezzi più bassi, 3600 € al mq, nei pressi del Tevere verso la Basilica di San Paolo. Le uniche nuove costruzioni sono quelle situate in via del Porto Fluviale dove il prezzo richiesto è di 6000-7000 € al mq. Mercato completamente diverso nella zona dell'Aventino, una delle più esclusive della città dove acquistano professionisti che lavorano presso la FAO. Oltre a condomini signorili ci sono ville singole importanti. I prezzi medi si aggirano intorno a 7000 € al mq. Il nuovo in piazza Albania ricavato in una ex sede della BNL si scambia a prezzi medi di 10 mila € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un notevole ricorso al canone concordato. Per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese.

È un mercato stabile quello **in zona Eur** dove vanno avanti i lavori per la ristrutturazione di tre importanti Torri del Ministero delle Finanze, dove si trasferirà la sede di Trenitalia con circa 3000-4000 persone. I lavori dovrebbero finire nel 2024. Questo crea aspettative positive per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Si nota anche un maggiore interesse da parte di chi vuole avviare un'attività di ristorazione. Al momento gli operai che lavorano al progetto e le società interessate hanno alimentato il mercato delle locazioni, con una domanda importante di case in affitto. Si sono stipulati soprattutto contratti a canone libero e per un bilocale si sono registrati canoni medi di 800-1000 € al mese. L'aumento dei tassi di interesse non ha impattato sul mercato di Eur Centro, dove insiste una clientela caratterizzata da un'ottima disponibilità di spesa e che acquista tagli ampi, 120-140 mq, per avere una stanza in più. Si tratta quasi sempre di famiglie che lavorano nelle aziende della zona e che hanno la possibilità di lavorare in smart working. I prezzi medi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Si segnala una maggiore sofferenza, soprattutto in termini di aumento dei tempi di vendita, nella zona di Eur Dalmata dove c'è un maggiore ricorso al credito. Le case sono meno costose e hanno valori medi di 3500 € al mq. In entrambe le aree non si segnalano interventi di nuova costruzione ma c'è sicuramente un maggior apprezzamento per le soluzioni in buono stato maggiormente apprezzate soprattutto alla luce dell'aumento dei costi delle materie prime.

Crescono dello 0,9% i valori delle case nella **macroarea di San Giovanni-Roma-Est**.

Nella zona dell'Alessandrino che va da via Casilina fino a Centocelle Vecchia, i prezzi sono in aumento per una forte domanda e una bassa offerta. Situata prima del G.r.a. ha il vantaggio di avere tre fermate della linea

“metropolitana C” e non è lontana dell’Università “Tor Vergata”. Un monolocale si affitta intorno a 600 € al mese. Questo porta ad avere anche degli acquisti per investimento nonostante la maggioranza di essi siano realizzati da coppie o coppie con un bambino. L’offerta include condomini degli anni ’50, con tagli da 40 a 90 mq, a volte anche privi di ascensore. Poche le nuove costruzioni in corso e i prezzi medi si aggirano intorno a 3700 € al mq. L’aumento dei tassi di interesse non si è fatto sentire visto che spesso si acquista con capitale proprio o con bassi importi di mutuo.

In lieve ribasso i valori nel **Villaggio Prenestino** quartiere periferico di Roma dove, negli anni, sono stati realizzati numerosi acquisti di giovani coppie tramite mutui Consap. I trilocali, infatti, hanno prezzi compresi tra 110 e 120 mila €. Anche le soluzioni di nuova costruzione in corso hanno subito un rallentamento a causa dell’aumento dei costi e hanno raggiunto 3000 € al mq. Compreso tra i quartieri Prenestino e Collatina, Villaggio Prenestino offre condomini degli anni ’70-’80 e villette a schiera con giardino molto richieste dopo la pandemia. Queste sono più recenti e risalgono alla fine degli anni 2000. Molte compravendite sono realizzate con intento migliorativo, soprattutto per garantirsi uno spazio esterno. Talvolta i potenziali acquirenti si trasferiscono dai quartieri limitrofi.

Nelle zone di **Tuscolana, Appio Claudio e Prenestina** i **valori immobiliari sono in leggera diminuzione**. L’aumento dei tassi di interesse si è fatto sentire e questo determina un minore accesso al credito soprattutto nelle zone più popolari dove si ricorre spesso a mutui Consap. Parliamo in particolare dei quartieri di Cinecittà est, Sub Augusta, Don Bosco, Quadraro: l’offerta è di tipologia più popolare e i valori si aggirano intorno a 3000 € al mq. Minore difficoltà per la parte più signorile che sorge a ridosso del parco della Caffarella e del parco degli Acquadotti dove ci sono immobili di ampia metratura che toccano 4000 € al mq. Nelle aree a ridosso della metro “A” sulla Tuscolana, si registra un aumento di domanda per investimento che si orienta su bilocali da destinare a casa vacanza e B&B e per i quali si impiegano intorno a 180-200 mila €, rivolgendosi soprattutto alle zone più popolari. Genitori di studenti e investitori acquistano anche nel quartiere Tor Vergata. Soluzioni più signorili degli anni ’70 sono disponibili in zona Appio Claudio ed acquistabili a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Si segnala, in generale, una preferenza per le soluzioni ristrutturate e che non necessitano di lavori e per le nuove costruzioni che si trovano a Lunghezza, Ponte di Nona e Castelverde e che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Si nota anche una maggiore attenzione alla classe energetica. Sul segmento della locazione c’è una forte domanda e bassa offerta. Per un bilocale si spendono da 600 a 800 € al mese.

In leggera diminuzione i valori della **macroarea di Villa Ada-Monte Sacro (-0,9%)**, dove si mette in evidenza il ribasso del quartiere di Trieste-Villa Ada, che individua un’area medio alta di Roma, i cui prezzi sono rimasti stabili nella prima parte dell’anno. Continua l’interesse per le soluzioni già ristrutturate che non necessitano di interventi, al contrario si assiste a una maggiore negoziazione sui prezzi delle soluzioni da ristrutturare di ampia dimensione alla luce degli aumentati costi di ristrutturazione e dei tassi di interesse dei mutui. Si segnalano però imprese edili che cercano queste tipologie da frazionare e poi rivendere a prezzi medi intorno a 8000-9000 € al mq. 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. Sul mercato delle locazioni c’è domanda da parte di studenti universitari vista la vicinanza della “Luiss” ma poca offerta alla luce del fatto che le famiglie preferiscono affittare a famiglie. Un bilocale nella parte signorile si affitta a circa 1200 € al mese, una stanza anche 650 € al mese.

In lieve ribasso i prezzi nelle macroaree **di Policlinico-Pietralata (-0,4%) e Prati-Francia (-0,2%)**.