



## ROMA

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

**“Nel 2023 nel Lazio e nella città di Roma - afferma Claudio Parenti, Team Manager Gruppo Tecnocasa - gli immobili commerciali sono stati maggiormente attenzionati dagli investitori, che si sono concentrati soprattutto sull’acquisto di negozi, con la ricerca di rendite annue lorde che vanno dall’8 al 10% annuo.**

La città di Roma ha segnato un +17% nelle compravendite dei negozi nel 1° semestre 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022. Un segnale estremamente positivo.

Questo grazie anche al rilancio nelle zone del centro della città, dove forti flussi turistici, hanno sostenuto tutto il comparto commerciale soprattutto nel food, ristoranti bar, asporto. Una tendenza ormai già iniziata nel corso del 2022.

Aumentano le richieste, nelle aree limitrofe il vaticano per attività di servizio ai turisti, lavanderie, deposito bagagli, spazi per distributori automatici.

Nelle strade del lusso come **Via condotti, Via Frattina, Piazza di Spagna, Via del corso**, i brand più importanti sono quasi tutti presenti con i loro show room.

Nelle zone più centrali notiamo un aumento di offerta di strutture turistico ricettive adibite a B&B.

In prossimità del centro, come per esempio San Giovanni o Cola di Rienzo, il mercato del retail è sempre stato vivo ed interessante, avendo un bacino di utenza sia di quartiere sia turistico. Sempre richieste le posizioni anche nelle vie traverse e a ridosso delle fermate della metropolitana.

Nelle aree semicentrali e periferiche della città di Roma è sempre più apprezzato dai clienti il valore della prossimità, grazie ad un tessuto di negozi di quartiere tipico della capitale.

La tendenza alla crescita continua, riscontrata anche dai nostri professionisti che raccolgono richieste di ricerca di spazi commerciali, è focalizzata sulle attività food e di servizi alla persona. Continua la ricerca di sviluppatori della GDO per collocare supermercati di quartiere, anche se non sempre si trovano gli spazi adatti. Infatti, servono ampie aree coperte per un minimo di 300mq.

Nei **quartieri Tuscolana e Tiburtina** si avverte una certa incertezza in chi sta per avviare un’attività commerciale alla luce della concorrenza dell’e-commerce e dei numerosi centri commerciali presenti in zona. Gli investitori, comunque presenti, impiegano capitali intorno a 100-200 mila € e chiedono rendimenti sempre più elevati, che possono toccare il 10% annuo lordo sulle vie non principali e non inferiori all’8% sulle strade di maggior passaggio. Si riscontrano difficoltà nella vendita di immobili dal valore superiore a 200 mila €.

**Tiene la ristorazione sempre alla ricerca di spazi dotati di canna fumaria oppure per inserire attività di delivery così come le attività di erogazione di servizi alle persone e alle imprese.** Le vie di maggior passaggio sono via Tuscolana, viale San Giovanni Bosco e via dei Consoli nel quartiere Tuscolano. I valori più elevati si toccano nelle zone top di via Tuscolana dove i canoni possono arrivare a 1200 € al mq annuo; qui si insediano i brand più importanti. In media sulla Tuscolana si affitta a 600 € al mq annuo. Valori leggermente più bassi per gli affitti su via Tiburtina, in particolare nel tratto compreso tra la Stazione Tiburtina e il quartiere di Casalbruciato dove si registrano canoni medi di 360 € al mq annuo. Nei quartieri più popolari di Torpignattara e Pigneto si registrano acquisti da parte di immigrati che comprano piccoli tagli, da 50 mq, che si vendono a 1200 € al mq.

Nelle vie non di passaggio i negozi sono acquistati per fare cambio di destinazione d’uso in residenziale quando possibile.

**Nella zona sud di Roma si segnala una ripresa degli acquisti per investimento. Sono privati che impiegano intorno a 100 mila € chiedendo un ral del 10%. Si sincerano sull’affidabilità dell’inquilino. Il progressivo rientro dei turisti sta restituendo slancio al settore della ristorazione e a beneficiarne sono soprattutto i quartieri del I Municipio, tra cui Testaccio, dove però sussiste il contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione. Inoltre, per preservare le attività storiche, si è posto un vincolo al subentro delle attività artigianali.** A Testaccio i canoni di locazione si aggirano intorno a 360 € al mq annuo, i prezzi sono di 3000 € al mq. A Testaccio piacciono gli immobili posizionati in piazza S. Maria Liberatrice, via Galvani e via Monte de Cocci dove però difficilmente si liberano spazi. Nei quartieri più popolari come Ostiense,



Garbatella, Montagnola la domanda arriva prevalentemente da immigrati che desiderano avviare attività di vendita di frutta e verdure e minimarket. Crescono le richieste per aprire sartorie e lavanderie. Prezzi intorno a 2500 € al mq e canoni di locazione di 240 € al mq annuo. Si tratta di quartieri decisamente popolari con bassa presenza di brand importanti ma numerose attività di quartiere. Al contrario su viale Cristoforo Colombo si insediano maggiormente attività di servizi alla persona. Continua ad esserci interesse da parte di sviluppatori di supermercati per la ricerca di spazi oltre i 200 mq per aprire supermercati di quartiere.

**Il mercato dei negozi nei quartieri di Boccea, Magliana, Marconi negli ultimi tempi ha visto una crescita dell'acquisto finalizzato all'investimento per il quale si impiegano capitali da 100-150 mila € con un rendimento annuo lordo del 10%.** Chiedono soluzioni già locate, in ottime posizioni, con contratti in essere da almeno alcuni anni per essere sicuri della solvibilità dell'inquilino. Immobili in affitto sono ricercati da chi si occupa della cura della persona, di ristorazione e in questo caso si presta attenzione alla presenza di una canna fumaria. Più imprenditori hanno ricercato spazi per vendere materiale per organizzare party e offrire anche attività di consulenza sull'organizzazione delle stesse. Sono in difficoltà i negozi di vicinato avviati da immigrati mentre continua la ricerca di ampi spazi (intorno a 500 mq) dotati di parcheggio per l'apertura di supermercati. Importanti marchi che si occupano di ristrutturazione e restyling della casa cercano punti vendita su strada per offrire servizi di consulenza ai clienti. Le vie di maggior passaggio sono via della Balduina, via di Boccea, Ottaviano, via della Magliana. **Tra le arterie più richieste ci sono viale Marconi e viale dei Colli Portuensi.** Il tratto più richiesto è viale Marconi fino a Lungotevere degli Inventori dove un locale commerciale si loca a 480 € al mq annuo. I prezzi sono di 7000 € al mq. Quotazioni simili su via dei Colli Portuensi. Nelle strade interne non si superano i 3000 € al mq e i canoni di locazione sono di 120-180 € al mq annuo. I canoni di locazione su via della Magliana si aggirano intorno a 260-280 € al mq annuo.

Sul mercato degli **uffici**, dopo il periodo in cui a causa dello smart working, molte aziende avevano liberato spazi si sta tornando alla ricerca di spazi compresi tra 60 e 150 mq all'interno di centri direzionali. Si cercano immobili in buono stato che si affittano a 96-168 € al mq annuo".