

ROMA. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

Tecnocasa: crescono prezzi e domanda in vista del Giubileo

Nella prima parte del 2024, secondo la analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, i prezzi di Roma hanno messo a segno un aumento dello 0,6%.

I valori delle case nel **Centro** aumentano del 2%, ma restano stabili nel **centro storico di Roma**. Il mercato è sempre più caratterizzato da una offerta estremamente esigua, pochi gli immobili che si vendono in tempi rapidi. Ad acquistarli anche stranieri innamorati della città e poco sensibili alle caratteristiche qualitative dell'immobile, aspetto valutato maggiormente dall'acquirente italiano. Sono ***sempre di più gli stranieri che stabiliscono a Roma la propria residenza. In aumento la domanda di immobili in acquisto e in affitto per realizzare strutture ricettive in vista del Giubileo.*** Piacciono le aree intorno a Fontana di Trevi, piazza del Popolo, piazza di Spagna, i luoghi più rappresentativi di Roma, dove si arriva a 10 mila € al mq con punte di 15 mila € al mq per piccoli tagli con terrazzo. Permane la carenza di offerta abitativa in locazione e per un bilocale si registrano canoni di locazione medi di 1300-1400 € al mese con punte anche di 2000 € al mese se affittati con finalità turistica.

Crescono i prezzi delle case a **Testaccio** e stabili a **Piramide**. Testaccio negli ultimi tempi è diventato uno dei quartieri più attrattivi di Roma, piace perché autentico e vicino all'Aventino e a San Saba, motivo per cui attira anche coloro che non riescono ad acquistare in queste realtà. A Testaccio i valori delle case si aggirano intorno a 4500 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato nei pressi di piazza S. Maria Liberatrice. Piramide, a motivo anche di un'offerta più popolare e della vicinanza della metropolitana, ha prezzi leggermente più contenuti, intorno a 3300 € al mq. Su Lungotevere le case sono quasi sempre di tipologia popolare. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata che arriva da professionisti, famiglie e studenti. Un bilocale a canone concordato si affitta intorno a 1200 € al mese.

Invariati i valori delle case ai **Parioli** e in aumento nel quartiere **Pinciano**. Il mercato signorile tiene e i prezzi sono in leggero aumento, soprattutto per le tipologie ristrutturate, acquistabili anche a 7000 € al mq. La domanda di pregio si orienta verso appartamenti di ampia dimensione, fino a 250 mq, con doppio salone, due-tre camere da letto e doppi servizi. ***Piace la presenza di un terrazzo abitabile***, in tal caso il prezzo può arrivare anche a 10 mila € al mq se si parla di attici di piccolo taglio. Le zone top sono **piazza delle Muse, via Porro, via Carlo Dolci, Monti Parioli** (via Rubens e via Ceracchi) e via Oriani. Tipologie più popolari sono disponibili presso il Villaggio Olimpico dove ci sono soluzioni degli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 3000-4000 € al mq. Tra gli acquirenti prevalgono le famiglie, a volte anche trasferite dall'estero che desiderano avere una casa a Roma. La presenza della Luiss, non lontano, stimola la domanda per investimento anche da parte di genitori di studenti. Questi ultimi alimentano il mercato della locazione. Per un bilocale si chiedono intorno a 1200-1300 € al mese, per un trilocale 1600-1700 € al mese.

Crescono i valori immobiliari a **Castro Pretorio**, stabili a **Porta Pia**. Nel ***primo è esplosa la domanda di immobili da acquistare per fare casa vacanza, B&B oppure frazionamenti in attesa del Giubileo.*** Si tratta di un'area a ridosso della stazione Termini, comoda per i turisti. I prezzi medi di una tipologia usata si aggirano intorno a 4000 € al mq. Valori decisamente più elevati nell'area intorno a **Porta Pia** dove il mercato è più signorile, soprattutto a ridosso di piazza Ungheria, in zona Parioli. Qui si toccano anche prezzi di 7000 - 8000 € al mq. In quest'area si concentrano prevalentemente acquisti di famiglie, di genitori di studenti de "La Sapienza" e della "Luiss", che sorgono non distanti. La domanda di locazione è vivace, alla luce del fatto che c'è una forte richiesta di affitto alimentata da studenti e

lavoratori fuori sede. Si concentrano aziende (ultimo arrivo Cassa Deposito e Prestiti) e Università. Per un bilocale si spendono intorno a 1100 € al mese. Anche su questo segmento si avverte una carenza di offerta: molti immobili sono stati locati in passato e altri sono stati anche affittati a chi vorrà fare casa vacanza.

Salgono dell'1,8% i prezzi nella **macroarea di Policlinico-Pietralata** e di **Prati-Francia**. La prima è trascinata dal quartiere **Università**, la seconda dal buon andamento del quartiere di **Farnesina-Ponte Milvio**. Nella zona dell'Università la domanda è sostenuta ma l'offerta è in riduzione: diversi gli immobili vuoti che i proprietari decidono di non vendere o affittare in attesa del Giubileo. Questo sta rallentando il mercato della zona, il cui **target è rappresentato da famiglie che comprano per i figli che studiano all'Università o per fare un investimento da mettere a reddito**. L'offerta abitativa spazia dalle soluzioni civili che si concentrano in via Catania, viale delle Province e viale Ippocrate e che si scambiano a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Più quotate le case presenti nel quartiere Italia (via Forlì, via Trapani e limitrofe) dove un immobile in buono stato tocca 9000 € 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 ma le stanze possono arrivare anche a 700-800 € al mese.

Leggero rialzo dei valori nella zona di **Flaminio-Ponte Milvio**, dovuta a una carenza di offerta di immobili in vendita. Tra gli acquirenti ci sono sia investitori sia acquirenti di prima casa. I primi scelgono la zona perché ha una buona domanda di immobili in affitto da parte di chi lavora nei numerosi uffici presenti; in genere acquistano bilocali intorno a 300 mila €. Tra gli acquirenti di prima casa ci sono spesso dipendenti della Farnesina. L'offerta immobiliare è decisamente eterogenea. Le soluzioni più signorili si trovano nella parte alta della zona Farnesina (via Zandonai, via del Nuoto) dove ci sono comprensori costruiti negli anni '60, dotati di campi da tennis e piscine, le cui quotazioni oscillano da 5000 a 6000 € al mq. I prezzi scendono nella parte bassa della Farnesina (via Albricci, via Ragni) dove prevalgono le abitazioni in edilizia civile che, da ristrutturare, hanno prezzi medi di 3500-4000 € al mq. Prestigiosi gli immobili che sorgono **in piazzale Flaminio**: si tratta di appartamenti di grandi metrature (oltre 250 mq) situati in palazzi degli anni '20 e dotati di portineria e di rifiniture di pregio. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma frazionamenti di ampi tagli da parte di imprese di costruzione: il nuovo si vede a 6000 € al mq.

Crescono dell'1,3% i prezzi nella macroarea **di Villa Ada-Monte Sacro** trascinati dai quartieri di **Montesacro-Città Giardino, Tufello e Nuovo Salario**. I prezzi più bassi rispetto alla vicina zona di **Conca d'Oro** hanno determinato una maggiore domanda. Il quartiere ha dalla sua anche la presenza della linea B della metropolitana che lo collega ad altre zone di Roma e che vedrà un ulteriore prolungamento. I prezzi più bassi, 2000 € al mq, si registrano nel quartiere **Tufello** dove prevalgono le soluzioni in edilizia popolare ex IACP e ex Ater, acquistati prevalentemente da investitori e da giovani coppie. Sono spesso privi di balcone e di ascensore. Esiste una **buona domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari** che qui trovano camere singole a prezzi accessibili e da coloro che non riescono ad acquistare. Un bilocale si affitta a 900 €. Una soluzione da ristrutturare al **Tufello** si acquista a 2000 € al mq. I prezzi salgono a 2300-2400 € al mq su viale Ionio, alla luce della migliore qualità immobiliare.

Stabili i valori nelle **macroaree di Monteverde-Aurelio (+0,2%) e Roma Sud (+0,1%)**: il mercato **dell'Eur** segnala un leggero decremento dei prezzi nella zona centrale dove, il ricambio generazionale in atto, determina una notevole offerta abitativa. Tanti gli acquisti migliorativi che portano alla ricerca di abitazioni più ampie, quasi sempre dal trilocale al quattro locali. I prezzi più bassi di **Eur Dalmata ed Eur Pavese** hanno stimolato una maggiore domanda e attualmente si vende a 3000 € al mq a Dalmata e Pavese e a 4000 € al mq a Eur Centro. L'avvicinarsi della data che vede il trasferimento degli uffici di "Trenitalia" nelle ex sedi del Ministero delle Finanze sta determinando una forte domanda di ricerca di

immobili in affitto da parte di chi ci lavorerà. Per un bilocale si chiedono intorno a 1000 € al mese. C'è interesse per le soluzioni in classe energetica elevata ma la maggioranza degli immobili risale agli anni '50-'60 e difficilmente si riescono a portare in classe superiore.

Prezzi in salita alla **Garbatella**. La domanda è in ripresa, spinta anche dalla diminuzione dei tassi di interesse e dall'aumento dei canoni di locazione. Quartiere tipico di Roma, attira sia giovani che prediligono la parte più storica del quartiere sia famiglie che desiderano realizzare acquisti migliorativi. Tra gli acquirenti anche tanti genitori di studenti presso "Roma Tre" che comprano l'immobile per i figli che studiano in città. La domanda di chi acquista in zona si orienta verso i bilocali e trilocali. Nella **Garbatella storica** ci sono prevalentemente palazzi degli anni '20-'30 e alcuni villini della stessa epoca, per i quali c'è un'elevata domanda ma bassa offerta. Per una soluzione ristrutturata si possono spendere intorno a 4800-5000 € al mq. Dalla parte opposta, oltre la circonvallazione Ostiense, ci sono abitazioni degli anni '60-'70 le cui quotazioni scendono a 3600-4000 € al mq. Le nuove costruzioni si vendono a 8000 € al mq. Il mercato delle locazioni è animato dagli studenti e da chi lavora presso la FAO e presso l'Eur, ben collegati tramite la metro "B". In questo momento c'è poca offerta: gli immobili sono affittati da chi poi vorrà trasformarli in BB per il Giubileo. Un bilocale si affitta intorno a 1050 € al mese, un trilocale a 1200 € al mese.

In diminuzione dello 0,1% i valori delle case nella **macroarea di San Giovanni-Roma Est**. Sono in forte diminuzione i prezzi degli immobili a **Tor Vergata Nuova e Romanina Nuova**. C'è offerta sul mercato, una minore disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti e questo ha portato a una contrazione dei prezzi. **Tor Vergata Nuova**, nata nei primi anni 2000, presenta valutazioni dell'usato comprese tra 2400-2500 € al mq, con punte di 3300 € al mq per alcune tipologie di nuova costruzione. Leggermente più elevati i prezzi nel quartiere attiguo di **Romanina Nuova** (via Petrocelli), una delle aree più apprezzate dagli acquirenti perché sorta di recente (2003-2004) e adiacente alla fermata della metropolitana "Anagnina" che permette di raggiungere il centro di Roma in breve tempo. Un appartamento dotato di cantina e posto auto si acquista con una spesa di 3000-3200 € al mq. La zona, pur avendo la vicinanza dell'Università di "Tor Vergata", non conta molti investitori che acquistano per mettere a reddito.

Il mercato immobiliare di **Appio Tuscolano** registra un aumento di valori dovuto al fatto che si sono compravendute soprattutto case in buono stato. C'è un'offerta immobiliare eterogenea che spazia dalle soluzioni più vetuste degli anni '40-'50 a quelle più moderne degli anni '60-'70 che si affacciano su Villa Lais e toccano 5000 € al mq contro una media di zona che si aggira intorno a 4000 € al mq. Le tipologie più popolari sono quelle presenti in via Assisi e via Montefalco e che si vendono a 4000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala un forte rallentamento dovuto alla mancanza di offerta. Le case che si liberano sono lasciate vuote per il Giubileo.

I valori immobiliari nel quartiere di **Casilina** sono in leggero aumento visto che la domanda è in crescita. L'aumento dei canoni di locazione (un bilocale si affitta a 750 € al mese) e la riduzione dei tassi dei mutui ha riportato i potenziali acquirenti ad interessarsi all'acquisto immobiliare. Il target è rappresentato da famiglie e giovani coppie che acquistano rispettivamente nelle zone più popolari e in quelle maggiormente residenziali. Nel primo caso i prezzi si aggirano intorno a 1800 € al mq per arrivare a 2300-2700 € al mq nella seconda. La metropolitana più vicina è quella di Malatesta.