



COMUNICATO STAMPA

Concept su misura, architettura e design contemporaneo, non solo prodotti immobiliari, anche facilities in dotazione: ecco l'identikit del residenziale di pregio a Roma.

Le aree dei nuovi sviluppi di lusso si caratterizzano per vista panoramica, vicinanza a parchi e servizi. Tra le zone semi-centrali di tendenza: Parioli (p.zza Pitagora), Monte Mario (p.zza Socrate), Aventino (p.zza Albania), Trieste (Villa Ada)

Nel 2019 sono cresciuti, in controtendenza rispetto alla media cittadina, i valori di mercato del residenziale nuovo di pregio di Roma: + 1,2% su base semestrale.

I risultati del report Nomisma sul segmento luxury di Roma presentati oggi in un incontro alla sede dell'Ance Roma - Acer

Roma, 18 febbraio 2020 - Sono stati illustrati oggi presso la sede dell'Ance Roma - Acer, Associazione Costruttori di Roma e Provincia, i risultati del **report di Nomisma sul mercato immobiliare residenziale di Roma**, con un focus sulle **abitazioni di pregio di nuova costruzione**. Un confronto aperto con i rappresentanti delle associazioni di categoria e con operatori economici del mercato del real estate, moderato dalla giornalista Paola Pierotti. Sono intervenuti all'incontro: **Luca Dondi dall'Orologio**, amministratore delegato di Nomisma, **Nicolò Rebecchini**, presidente Ance Roma - Acer, **Domenico Cefaly**, presidente e amministratore delegato Green Stone SicaF Spa, **Francesco Bedeschi**, GBC Chapter Lazio, **Carlo Muratori**, presidente Giovani Imprenditori Ance Roma - Acer.

Roma è il primo mercato italiano per numero di compravendite di abitazioni: la tendenza espansiva è continuata anche nel 2019 (+4,7% sul 2018) raggiungendo, secondo le stime Nomisma, oltre 33 mila transazioni. Le zone del centro storico e semicentrali si mantengono piuttosto dinamiche, alimentate dall'interesse da parte della domanda per la prima casa o per la sostituzione o ancora investimento.

Pur in un contesto di soddisfacente intensità della domanda e delle compravendite, le quotazioni medie delle abitazioni romane continuano a scendere, anche a causa della mancanza di prodotto nuovo disponibile, dello stock abitativo datato e dei pochi permessi di costruire.

Diverso il caso per il **segmento di pregio**, come ha segnalato **Luca Dondi dall'Orologio**, amministratore delegato di Nomisma: «Anche se i valori di mercato delle abitazioni romane continuano a diminuire, sebbene con minore intensità rispetto agli anni più acuti della crisi, si evidenzia nell'ultimo anno **un lieve recupero per le abitazioni di lusso nuove**, con un **+ 1,2% per le zone di pregio e un + 0,8 % per le aree centrali**, nel II semestre 2019/I semestre 2019. Appare verosimile che, come rilevato in altre grandi città - ha aggiunto Dondi dall'Orologio - il segmento di pregio si comporti da anticipatore della ripresa del mercato immobiliare di Roma che, ancora oggi, nel complesso sconta un ritardo rispetto ad altri contesti».

Le aree di pregio nella capitale oggi si collocano nel centro storico e nei quartieri residenziali delle zone semicentrali, quest'ultime con un **preciso identikit: quartieri residenziali verdi, con vista panoramica, vicini ai servizi o alla rete di trasporto**. Nelle zone centrali il mercato è alimentato da una domanda di acquisto ad uso familiare - prima casa o sostituzione - e da una componente di investimento interessata ad immobili di piccole e medie dimensioni di prestigio. La ripresa delle compravendite nelle zone di pregio ha effetti sulle quotazioni di mercato delle abitazioni, che tendono mediamente ad un rialzo, seppur di entità modeste.

Esaminando i **casi studio degli interventi di pregio di nuova costruzione a Roma**, si evidenziano alcune caratteristiche distintive: concept su misura anche per l'interior (con la presenza di terrazze, giardini privati e box auto), architettura e design contemporaneo, facilities in dotazione (domotica), servizi condominiali premium (area fitness, smart

concierge, shopping online storage), accessori per il benessere psico - fisico dei residenti, certificazioni di qualità in termini di sostenibilità ambientale.

Per quanto riguarda le **quotazioni**, che incorporano nell'offerta la qualità del costruito e i **servizi all'abitare**, i top prices medi nel centro storico di Roma variano tra 8.500 euro e 16.000 euro al metro quadro. Piazza di Spagna, via Giulia, Fontana di Trevi rappresentano le zone più pregiate della città in termini di offerta commerciale. Anche le **zone semicentrali** rappresentano importanti **aree per lo sviluppo di nuovi prodotti di pregio**, con un range di prezzo che va da un minimo di 6.300 euro ad un massimo di 11.500 euro al metro quadro, come ad esempio Parioli (P.zza Pitagora), Aventino (P.zza Albania), Trieste (Villa Ada), Monte Mario (P.zza Socrate). E sul mercato della Capitale iniziano ad affacciarsi nuovi operatori con solide esperienze nel mercato milanese, esportando modelli che hanno già superato il test del capoluogo lombardo.

«Il report di Nomisma mette in evidenza come il mercato immobiliare a Roma stia avendo una ripresa per le abitazioni ubicate in zone centrali o comunque di pregio, ancor più accentuati se riferiti a nuove costruzioni - ha dichiarato **Nicolò Rebecchini**, presidente di Ance Roma - Acer -. Soffrono però le periferie, per la mancanza di servizi, infrastrutture e trasporti. La vetustà del patrimonio edilizio, costruito per l'85% prima degli anni '90, risulta carente sotto il profilo della sicurezza legata alle norme sismiche e della sostenibilità ambientale, in termini di consumi. Occorre coinvolgere anche le zone "non di pregio" nella ripresa immobiliare, attraverso progetti di rigenerazione utilizzando modelli innovativi, che consentano, in tempi rapidi, il superamento dell'attuale stato di degrado di importanti porzioni di territorio, restituendo ai cittadini migliori condizioni di vita, favorendo i processi di integrazione sociale. Altro punto su cui il report fa chiarezza - ha proseguito Rebecchini - è il raffronto tra Roma e Milano sia in termini di valori immobiliari, che di progetti di sviluppo (9,6 mld di Milano contro i 4,6 mld di Roma). Un disallineamento economico che caratterizza da sempre queste due realtà territoriali, che, più di porsi come città in competizione tra loro, dovrebbero, per gli specifici ruoli ricoperti, interagire per la crescita del Paese. La sistemica sinergia tra i diversi livelli istituzionali e la conseguente continuità amministrativa ha favorito la città milanese rispetto a quella romana: è arrivato il momento di farne virtù, abbandonando il clima troppo spesso rissoso tra le forze politiche».

«Green Stone sta operando a Roma dal 2018 - ha commentato **Domenico Cefaly**, presidente e amministratore delegato di Green Stone, prima Sicaf immobiliare multicomparto, vigilata dalla Banca d'Italia - dopo i diversi progetti di rigenerazione urbana a Milano, tra cui Domus Eleganza e il più recente Scalo House. Effettuiamo investimenti nel settore dello sviluppo residenziale per un target di nuove costruzioni nella fascia medio alta di gamma. Ci fa piacere apprendere dai dati presentati oggi da Nomisma - ha aggiunto Cefaly - che Roma si dimostri bendisposta verso l'immobiliare nuovo di pregio, a conferma delle nostre valutazioni su questa specifica nicchia di mercato, che vediamo caratterizzata da transazioni in crescita, tenuta dei prezzi e generazione di plusvalore, quando viene declinata con fattori di qualità e attrattività. Il tema dello smart living e dell'offerta di servizi e facilities legati all'abitare rispecchia la nuova tendenza della domanda e caratterizza i più recenti concept abitativi. I nuovi sviluppi, anche nella Capitale, vanno in questa direzione, incorporando nel prezzo i plus offerti e concentrandosi in aree di pregio al di fuori del centro storico, capaci di soddisfare i nuovi bisogni abitativi emergenti».

Communication partner e ufficio stampa
PPAN comunicazione e networking per il costruito
eventi@ppan.it | + 39 06 87751723
Per media relations, Federica Ruggeri
federica.ruggeri@ppan.it | + 39 388 5762810

Ufficio stampa Ance Roma - Acer
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia
Maria Grazia Farruggia
farruggia@acerweb.it | + 39 327 9375464