

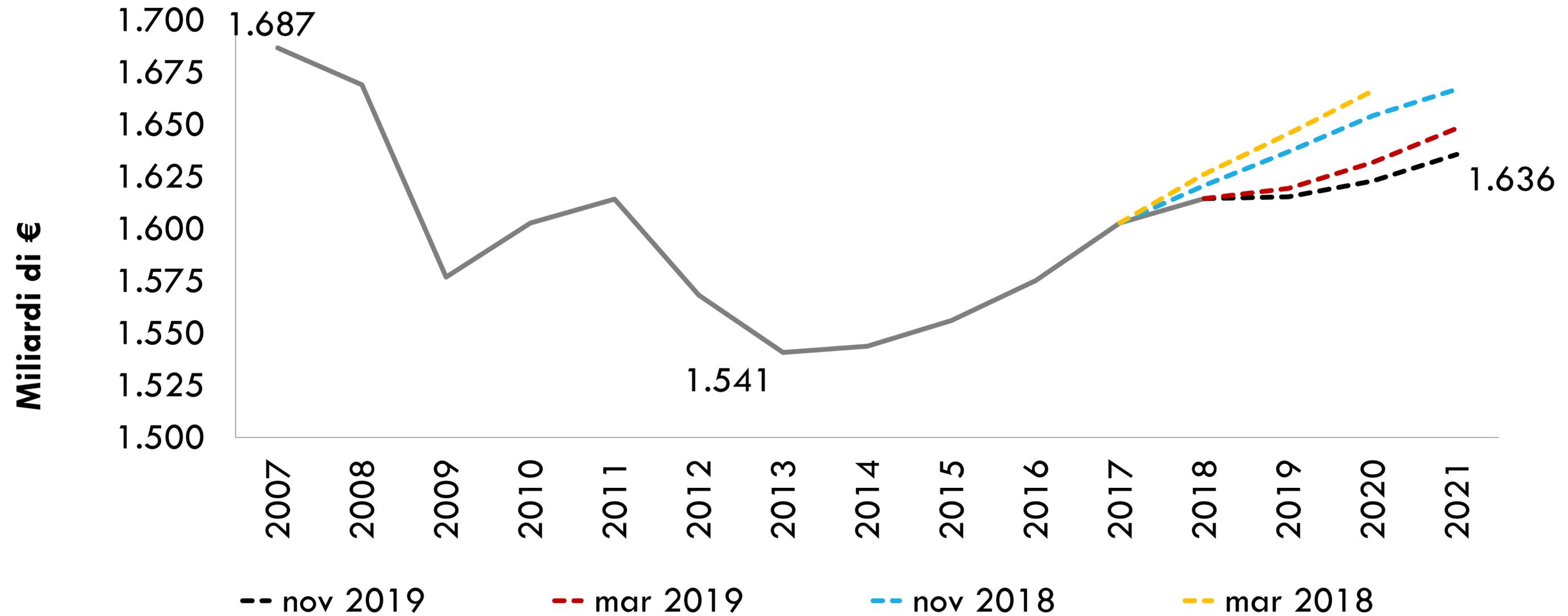
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI ROMA

Focus sul segmento delle abitazioni di pregio e sulle nuove costruzioni

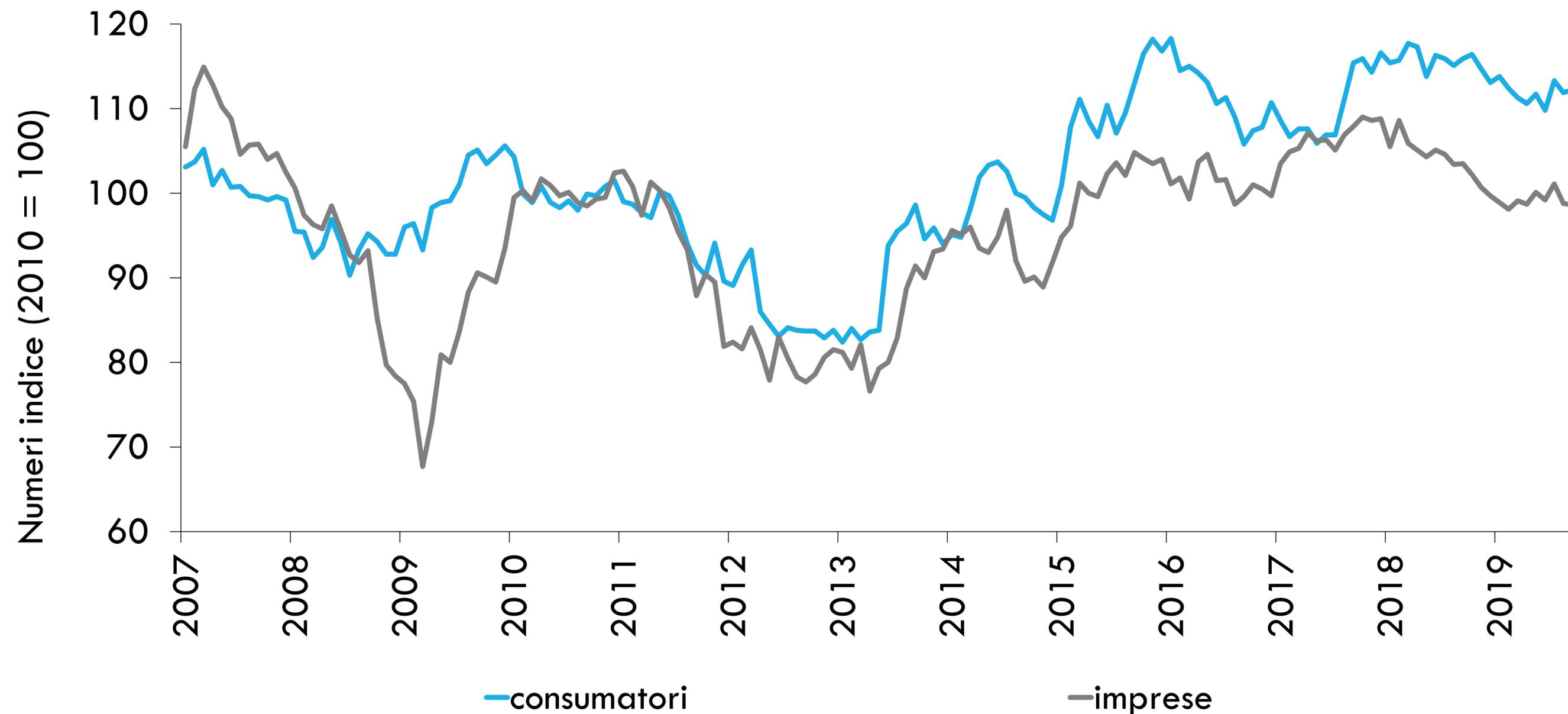
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI ROMA NEL CONTESTO ECONOMICO NAZIONALE



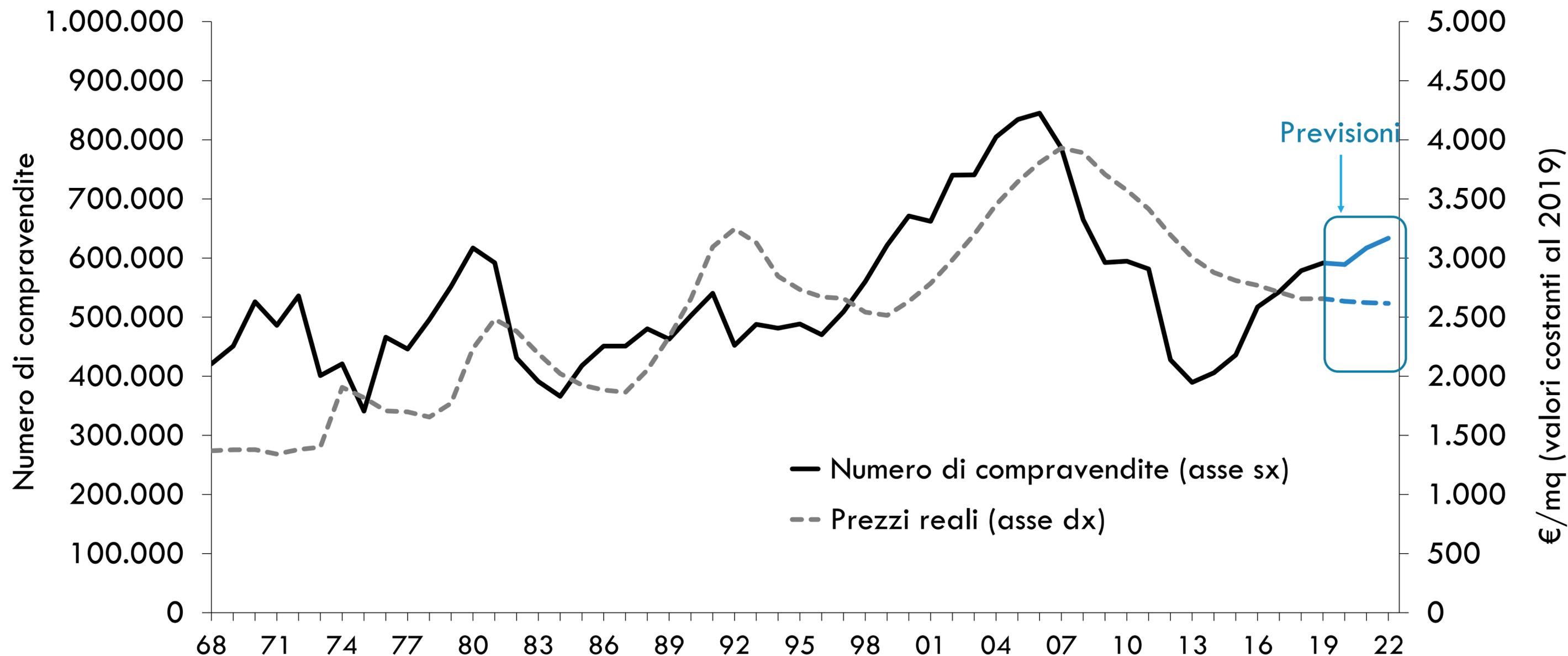
EVOLUZIONE DEL PRODOTTO INTERNO LORDO E PREVISIONI VALORI CONCATENATI (BASE=2010) – MILIARDI DI €



Le performance del mercato immobiliare e le aspettative di crescita sono fortemente correlate all'andamento del quadro macroeconomico. La debolezza manifestatasi soprattutto nel 2019 – che ha portato ad una revisione al ribasso delle previsioni del PIL - potrebbe avere ripercussioni in prospettiva sulla propensione all'acquisto immobiliare e alla concessione di credito.

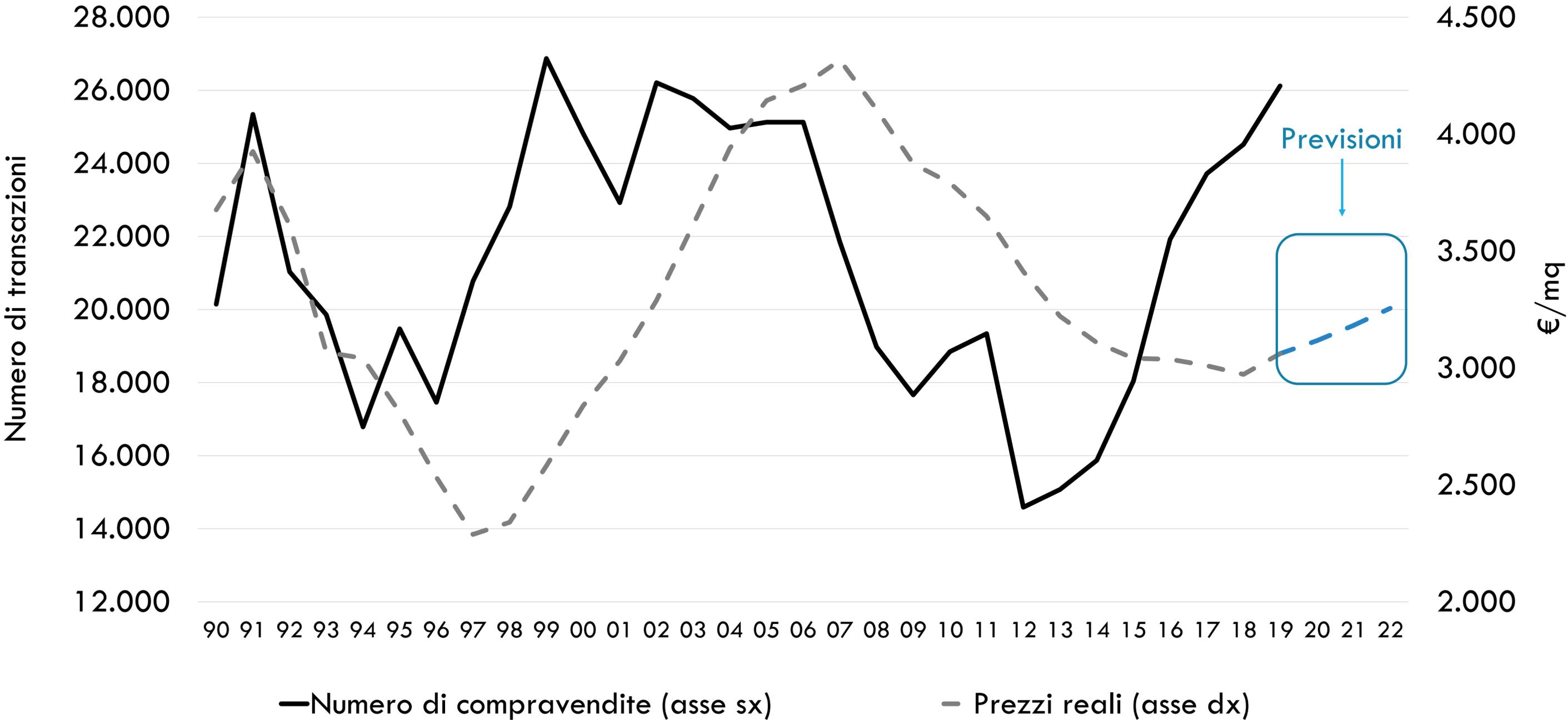


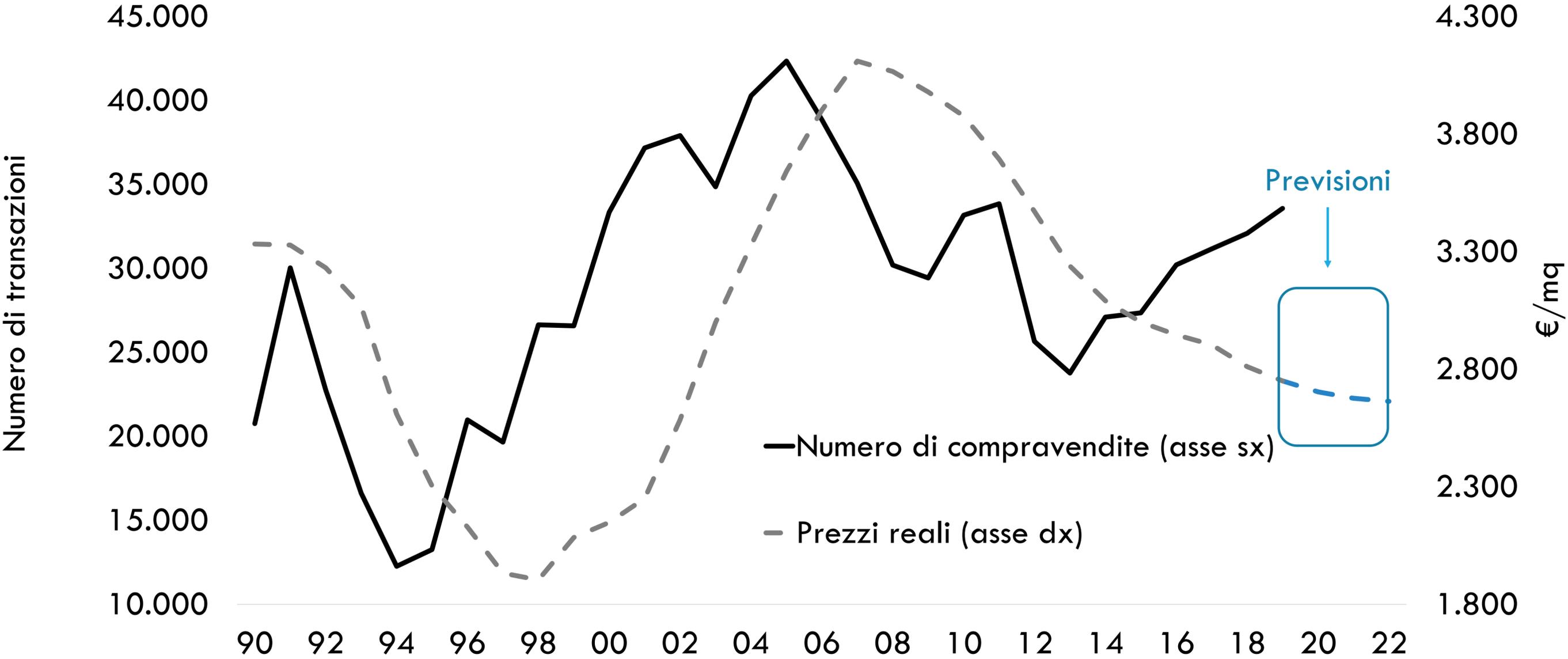
Il deterioramento della situazione economica del Paese, associato all'accresciuto clima di incertezza, sul fronte interno ed internazionale, si è riflesso negli indici di fiducia di imprese e consumatori. Dopo una convergenza ad aprile 2017, gli andamenti si sono divaricati: le imprese hanno avvertito più rapidamente dei consumatori i venti della crisi. Nel 2019 i trend non si sono modificati e la forbice tra il clima di fiducia di consumatori e imprese, ha continuato a rimanere elevata, quantificabile in circa 13 punti.



In questo contesto, il mercato immobiliare - dopo il picco negativo del 2013 - si trova in una fase di recupero in termini di compravendite che solo di recente si è riflessa sulla tenuta dei valori medi di mercato.

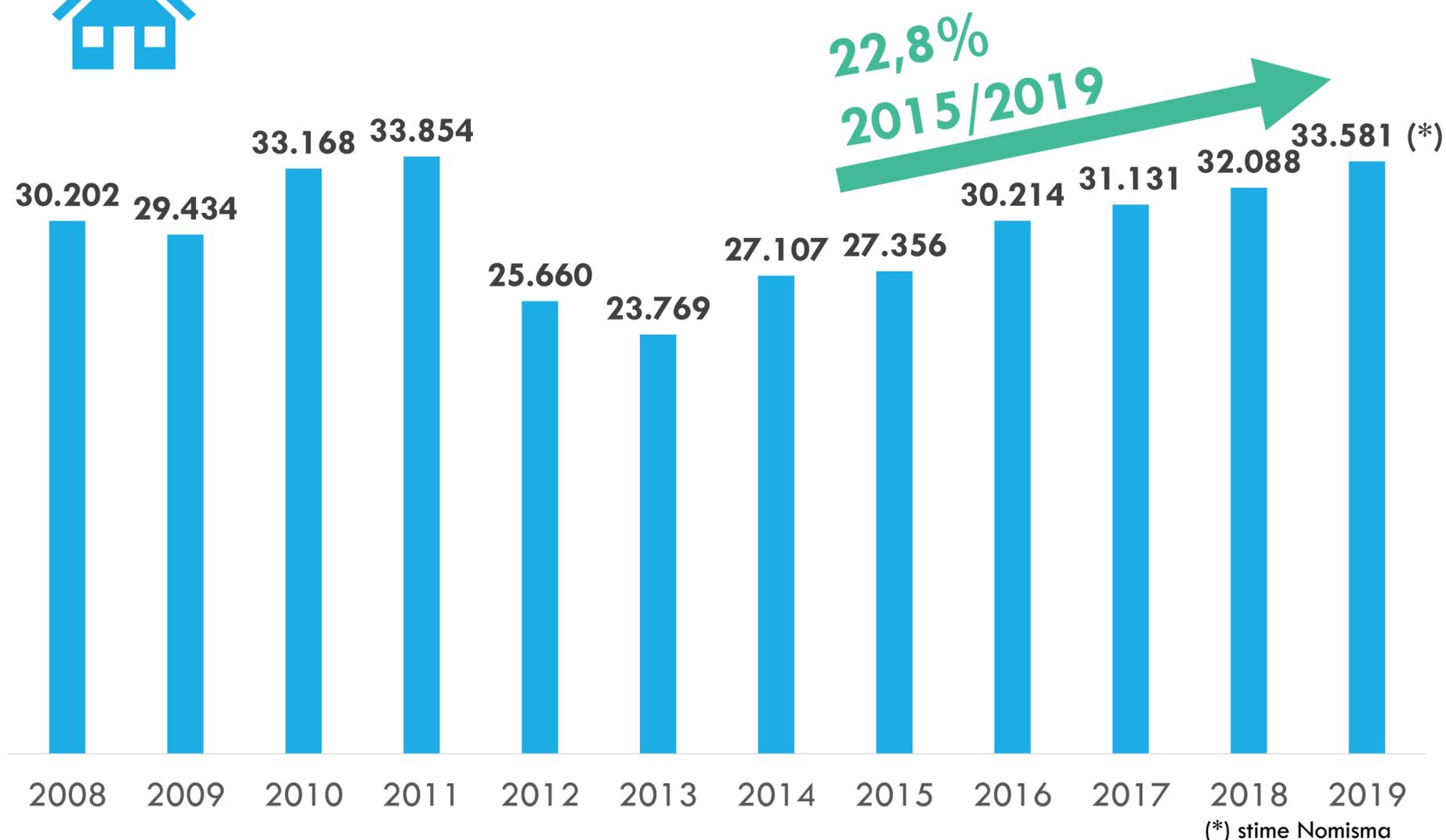
Sulla base di stime Nomisma, la quota di nuove abitazioni compravendute si è via via ridimensionata passando da un'incidenza nell'ordine del 30% nel periodo 2004-2008, al 20% negli anni 2009-2013 per attestarsi, dal 2014 ad oggi, attorno all'11%.



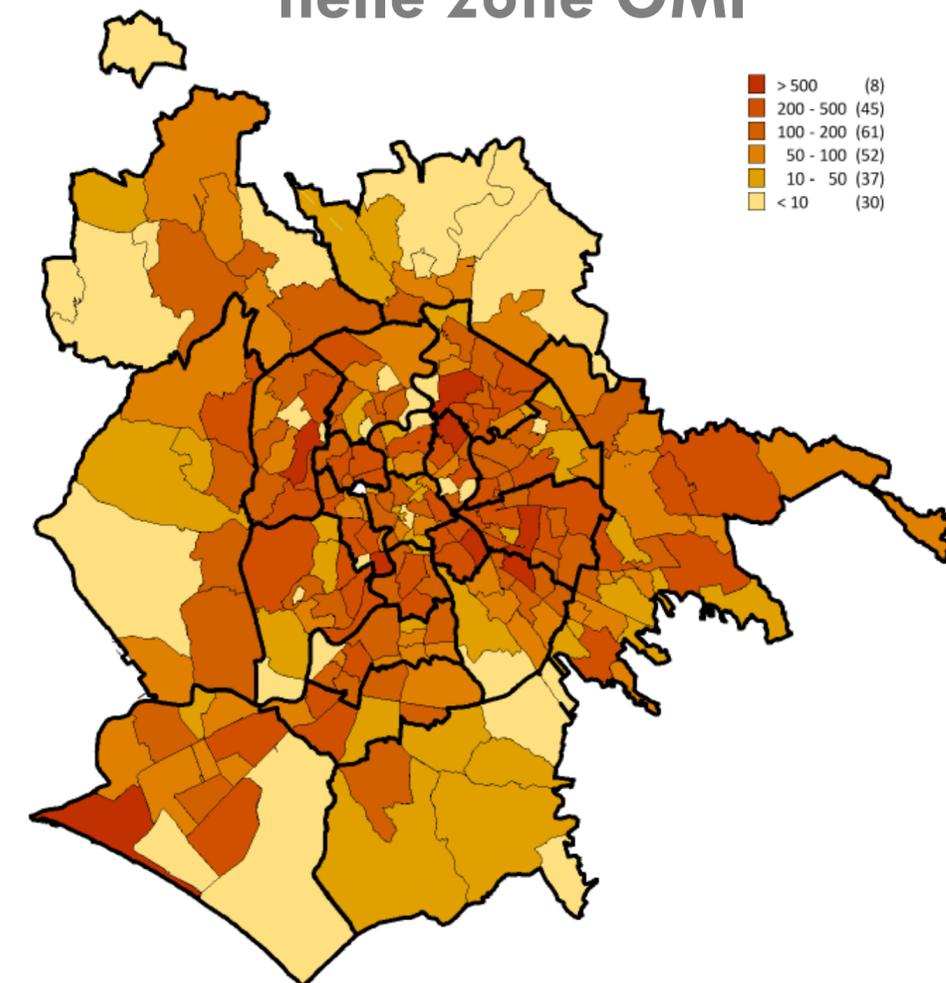




Roma - Compravendite di abitazioni



Distribuzione compravendite 2018 nelle zone OMI



La crescita delle compravendite di abitazioni nella città di Roma - che si conferma il primo mercato italiano per attività transattiva - è continuata anche nel 2019 (+4,7% sul 2018) raggiungendo, secondo le stime Nomisma, quota 33.581 transazioni.

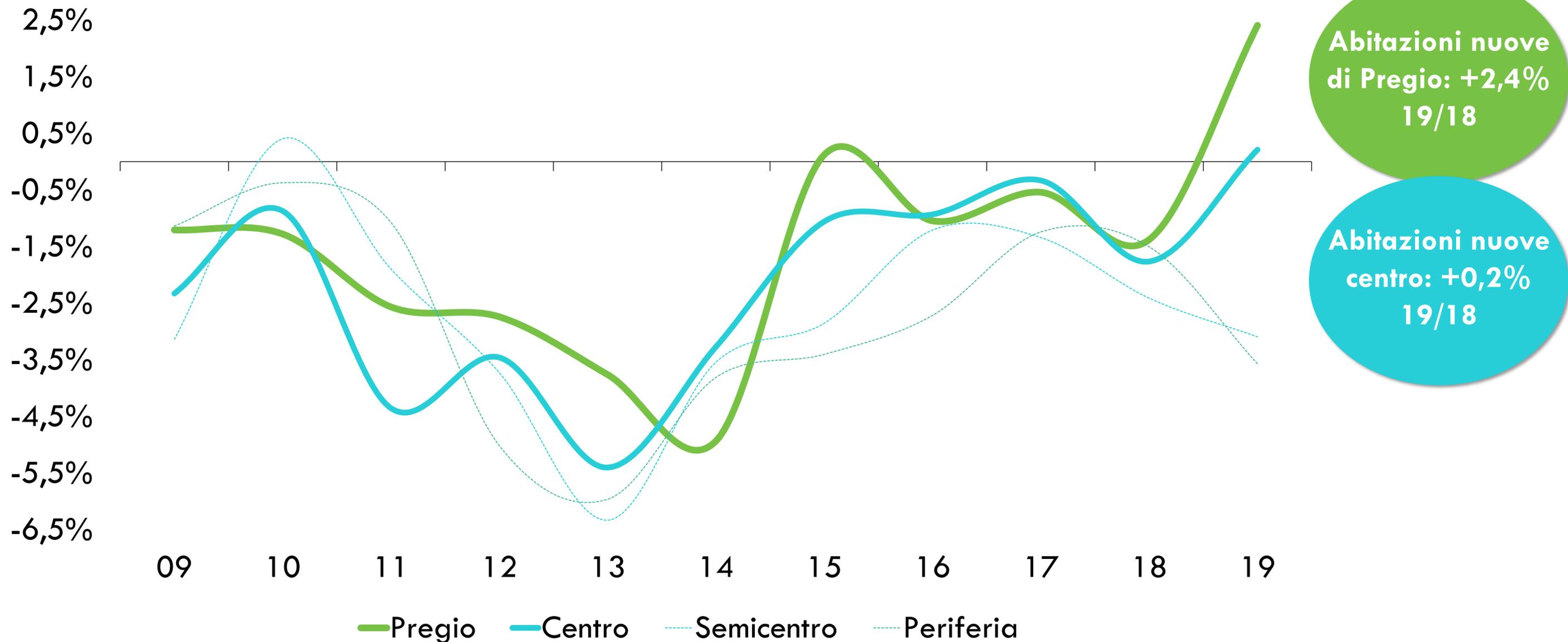
Le zone del centro storico e semicentrali si mantengono piuttosto dinamiche, alimentate dall'interesse da parte della domanda sia per prima casa/sostituzione che per investimento.

Roma e media 13 grandi città (*) – Prezzi medi di vendita, variazione annuale e semestrale

Zone	Abitazioni usate		Zone	Abitazioni nuove	
	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali 19/18 (%)		Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali 19/18 (%)
Zone di pregio	+0,4%	+1,2%	Zone di pregio	+1,2%	+2,4%
Centro	-0,2%	+0,5%	Centro	+0,8%	+0,2%
Semicentro	-1,1%	-1,5%	Semicentro	-2,3%	-3,1%
Periferia	-2,8%	-5,6%	Periferia	-2,1%	-3,6%
Media urbana Roma	-1,3%	-2,2%	Media urbana Roma	-1,1%	-1,8%
Media 13 città	-0,2%	+0,0%	Media 13 città	+0,3%	+0,4%

(*) 13 grandi città: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Pur in un contesto di soddisfacente intensità della domanda e delle compravendite, le quotazioni medie delle abitazioni romane continuano a diminuire, sebbene con minore intensità rispetto agli anni più acuti della crisi. Si evidenzia nell'ultimo anno una ripresa in alcune zone, in particolare centrali e di pregio, più evidente per le abitazioni nuove (in media +1,2% e +0,8% rispettivamente su base semestrale).



(VARIAZIONI PERCENTUALI ANNUALI)

Da segnalare le **performance del segmento di pregio romano**: le abitazioni di pregio della capitale evidenziano nell'ultimo anno (2019/2018) un aumento delle quotazioni del +2,4%, a conferma di una maggiore tenuta del prezzo rispetto al centro che presenta un andamento stabile nel tempo e agli altri sub mercati cittadini che tendono in media a segnare una flessione generalizzata dei prezzi di vendita.

Prezzi delle abitazioni nuove, 2016 -2019

	13 Città	ROMA				
	Valore medio	Media Roma	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia
II 2019/ I 2019	 +0,3%	-1,1%	 +1,2%	 +0,8%	-2,3%	-2,1%
I 2019/ II 2018	 +0,2%	-0,7%	 +1,2%	-0,6%	-0,8%	-1,5%
II 2018/ I 2018	-0,4%	-1,0%	-1,6%	-0,8%	-1,2%	-0,7%
I 2018/ II 2017	-0,5%	-0,8%	0,2%	-0,9%	-1,2%	-0,8%
II 2017/ I 2017	-0,5%	-0,5%	-0,2%	0,1%	-0,5%	-0,9%
I 2017/ II 2016	-0,5%	-0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,9%	-0,4%

Anche l'andamento congiunturale evidenzia un recupero delle quotazioni medie nelle aree di pregio della città a fronte di una flessione della media cittadina.

2

FOCUS SUL SEGMENTO DI PREGIO

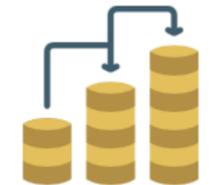


Foto di Moreno Maggi



ROMA: TOP PRICES MEDI ABITAZIONI DI PREGIO

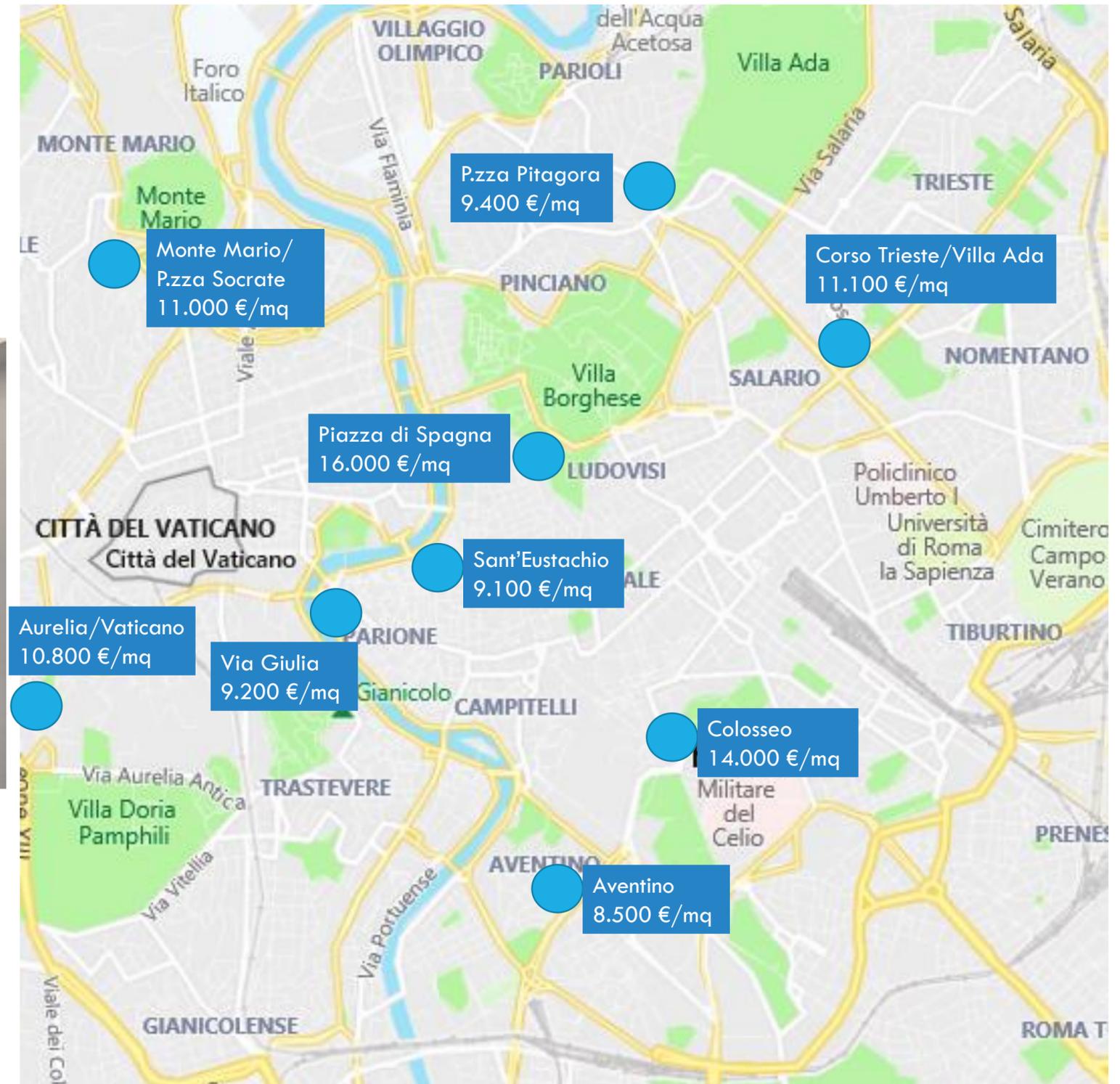
- ✓ Le zone di pregio nella capitale si collocano nel Centro Storico e nei quartieri residenziali di Roma posizionati nelle zone semicentrali. Si tratta di mercati alimentati da una **domanda di acquisto ad uso familiare** (prima casa o sostituzione) e **di investimento** anche per uso ricettivo (soprattutto nelle zone ben servite) che riguarda soprattutto mono e bilocali.
- ✓ Nelle zone di pregio, la città di Roma presenta una **variabilità di quotazioni** molto elevata in funzione di location, tipologia (es. piano, finiture), stato di manutenzione, servizi offerti e vicinanza ai siti di interesse storico e ai servizi.
- ✓ I top prices medi nel **Centro Storico** di Roma variano tra 8.500 €/mq e 16.000 €/mq.
- ✓ Piazza di Spagna, Via Giulia, Trevi rappresentano le zone più pregiate della città in termini di quotazioni. Anche le **zone semicentrali** rappresentano importanti location per lo sviluppo di prodotti di pregio (come ad esempio Parioli, Aventino, Trieste).
- ✓ Per quanto riguarda il trend dei prezzi di vendita, nell'ultimo anno le zone di pregio della città hanno mostrato un lieve recupero rispetto agli anni precedenti. Appare verosimile che, come rilevato in altre grandi città, 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.



TOP PRICES MEDI ABITAZIONI DI «PREGIO» A ROMA



Foto di Luigi Filetici, progetto House Clodio di Giammetta architects



Fonte: Coldwell Banker - Compagnia Immobiliare Italiana e Nomisma

Per quanto riguarda le zone di pregio, l'indagine condotta presso gli operatori del settore effettuata da Nomisma a novembre 2019 restituisce un sentiment di stazionarietà del mercato della compravendita relativamente ai livelli di offerta delle abitazioni a fronte di una ripresa della domanda di acquisto trainata non solo dall'aumento della compravendite per prima casa/sostituzione ma anche dalla componente di investimento, particolarmente presente nel centro storico, che riguarda soprattutto immobili di piccole-medie dimensioni di prestigio, con vista su siti monumentali e sulla città.

Al di fuori del centro storico, risulta sostenuta la domanda di acquisto di prima casa nei quartieri residenziali più verdi, ben serviti dalla rete di trasporto pubblico e vicini ai servizi.

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.

Di seguito i sentiment degli operatori (saldo dei giudizi).

Il semestre 2019	Media Roma	Zone di pregio
Offerta in vendita		
Domanda di acquisto		
Prezzi delle compravendite		
Numero compravendite		

La nuova domanda abitativa esprime un bisogno connesso non solo al prodotto residenziale ma anche ai servizi all'abitare nell'ottica di una edilizia sostenibile e all'avanguardia.



**Abitare
«tradizionale»**



**Servizi
all'abitare**

Green Living

Comfort Living



Smart Living

IT Facilities

ABITAZIONI

SERVIZI ABITATIVI

RILEVANZA DEL PIACERE DELL'ABITARE



ARCHITETTURA E DESIGN CONTEMPORANEO



LIFESTYLE ABITATIVO DI ELEVATO STANDING CON ATTREZZATURE E IMPIANTI COMUNI



SERVIZI CONDOMINIALI PREMIUM



ACCESSORI LEISURE CHE CONCORRONO AL BENESSERE PSICO-FISICO DEI RESIDENTI



INTERVENTI CON CERTIFICAZIONI DI QUALITA' IN TERMINI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



LOCALIZZAZIONE

Centro storico o in prossimità di aree residenziali verdi, parchi, in adiacenza ai siti monumentali, o vicini ai servizi e ai trasporti



CONCEPT

Progetti d'interior su misura, tecnologia ed edilizia sostenibile
terrazze e giardini privati, box auto



SERVIZI COMUNI

- Service di concierge e vigilanza 24h
- Ricarica auto elettriche
 - Lavanderia
 - Lavaggio auto



TIPOLOGIA

La tipologia di appartamenti è molto varia (da monocali a quadrilocali ed attici)



FORMULA COMMERCIALE

- Servizio sartoriale
- Scelta delle finiture con pacchetti golden
- Fruizione dei servizi e spazi comuni



SPAZI COMUNI

- Roof garden
- Fitness e area spa
- Kinder garden
- Cinema
- Piscina condominiale
- Posteggio ospiti

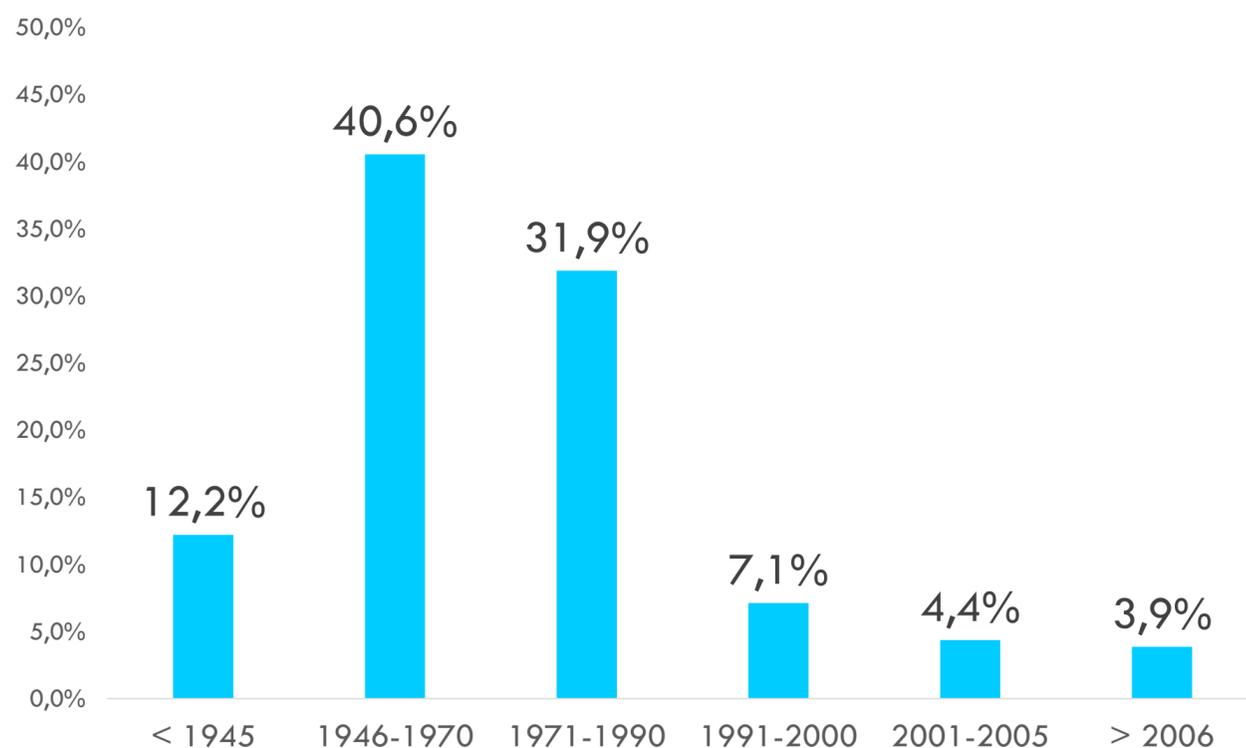
3

NUOVA EDILIZIA ABITATIVA E OUTLOOK DEL MERCATO



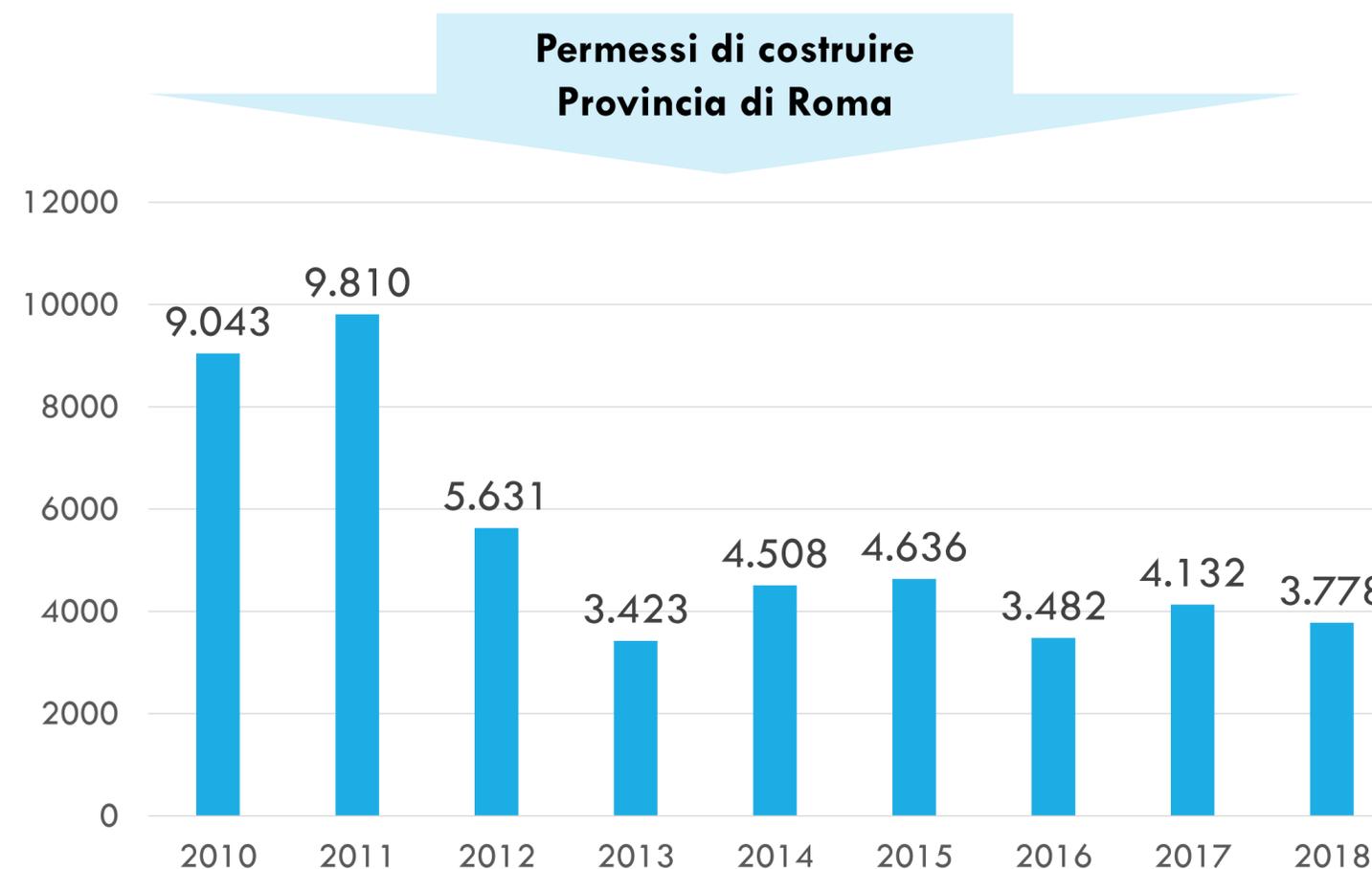
- Le **performance del mercato residenziale di Roma** risentono di uno **stock abitativo datato e obsoleto**.
- Secondo i dati del censimento 2011, la maggior parte dello stock abitativo risale al periodo tra il 1947 - 1970 (40,6%) e tra il 1971-1990 (32%). Di entità ridotta la percentuale risalente al periodo tra il 1991-2000 (7,1%) e al quinquennio 2001-2005 (4,4%).

Roma – Edifici residenziali per epoca di costruzione (%)



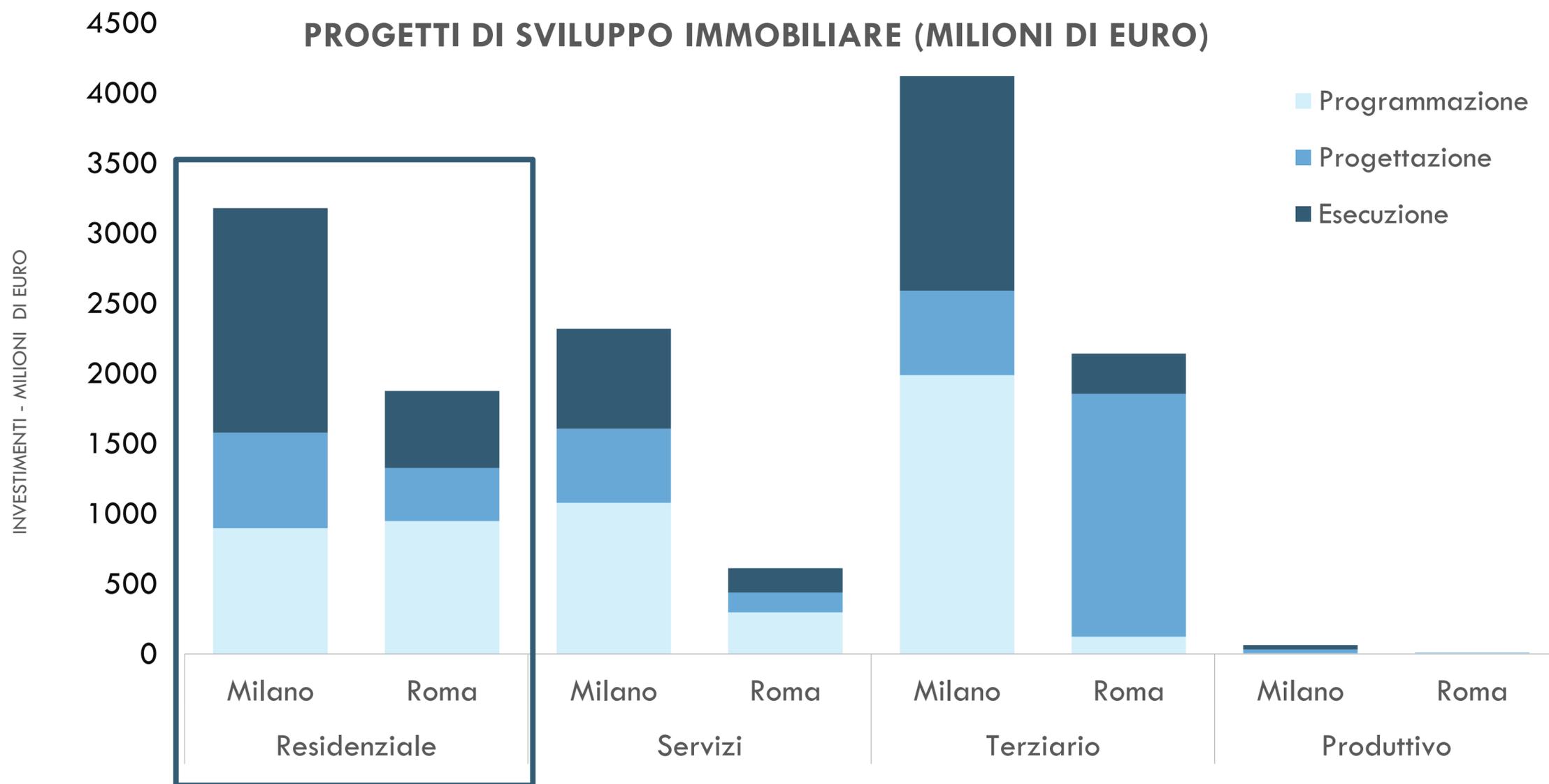
Fonte: Istat, Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

- A rallentare la ripresa in corso, con possibili ricadute sul dinamismo futuro del mercato immobiliare romano, concorre la flessione dei permessi di costruire nuove abitazioni che in **Provincia di Roma** sono diminuiti passando da **9.000** (2010), a **5.600** (2012) e **3.778** (2018).
- E' prevedibile che la flessione abbia riguardato in eguale misura l'ambito del capoluogo che rappresenta in termini di compravendite in media il 68% del mercato provinciale.



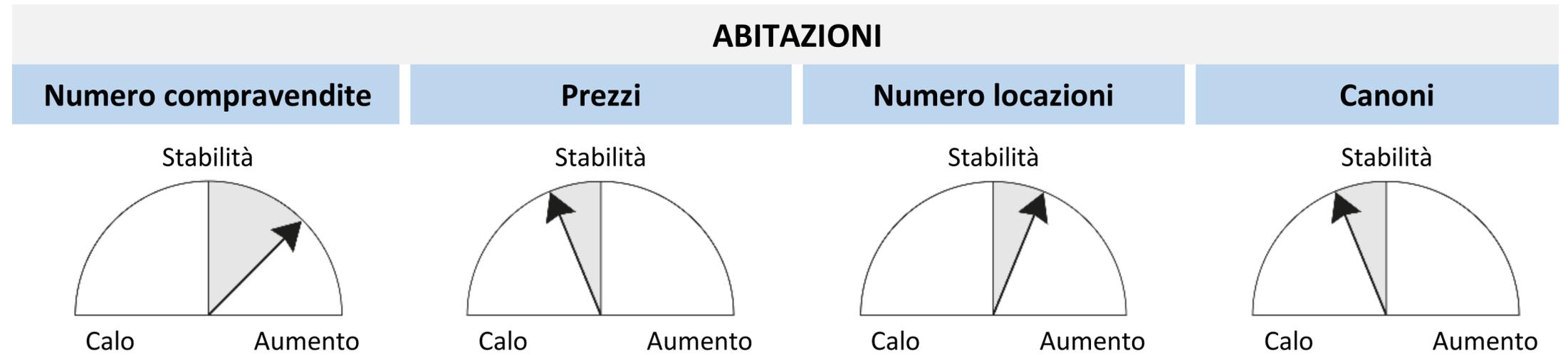
Fonte: Istat

- In termini di volumi di investimenti, le progettualità potenziali e in fase di sviluppo nella capitale (a partire dalla rassegna effettuata da NiiProgetti sugli interventi pianificati e avviati tra la fine del 2016 e novembre 2019 ^(*)) hanno un valore di 4,6 miliardi di euro, di cui 1,8 miliardi generati dal segmento residenziale e 2,1 miliardi dal settore terziario.
- Rispetto alla città di Milano - con 9,6 miliardi totali di cui 3,1 miliardi nel settore residenziale - il gap di volume investito rispetto a Roma è rilevante in tutti gli ambiti interessati.



(*) Si fa riferimento a progetti di importo stimato superiore a 1 milione di euro

SENTIMENT SUL MERCATO RESIDENZIALE DI ROMA OPERATORI H1-2020



SENTIMENT SULLE QUOTAZIONI DI MERCATO RESIDENZIALE DI PREGIO DI ROMA H1-2020



Previsioni Nomisma – Novembre 2019 (abitazioni nel complesso)
Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare

CASI STUDIO: INTERVENTI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE IN ZONE DI PREGIO



I casi studio analizzati – localizzati in zone di pregio adiacenti al centro – evidenziano alcuni tratti comuni che contraddistinguono i nuovi interventi di pregio sul mercato romano. Di seguito si evidenziano alcuni elementi.

CONCEPT ABITATIVO

Progetti di nuova realizzazione, che coniugano tecnologia ed edilizia sostenibile e la personalizzazione degli appartamenti con progetti d'interior su misura.

I tagli degli appartamenti sono molto vari e di dimensioni diverse (monolocali, bilocali, trilocali, quadrilocali ed attici) in modo da ampliare la gamma di offerta proposta.

SERVIZI

I nuovi progetti residenziali di pregio includono l'offerta di una molteplicità di facility, servizi e aree comuni, nell'ottica di proporre una residenzialità innovativa che coniughi il prodotto con il servizio:

- service di concierge e vigilanza 24h;
- ricarica auto elettriche;
- roof garden con smart pool;
- fitness e area spa,
- kinder garden;
- posteggio ospiti;
- terrazze, giardini privati;
- sala lavaggio auto.

ARREDO E DESIGN

Personalizzazione degli appartamenti: progetti d'interior su misura. In certi casi è possibile scegliere una versione silver, gold e platinum in relazione alla tipologia di arredo con un sovrapprezzo rispetto al prezzo di offerta base.

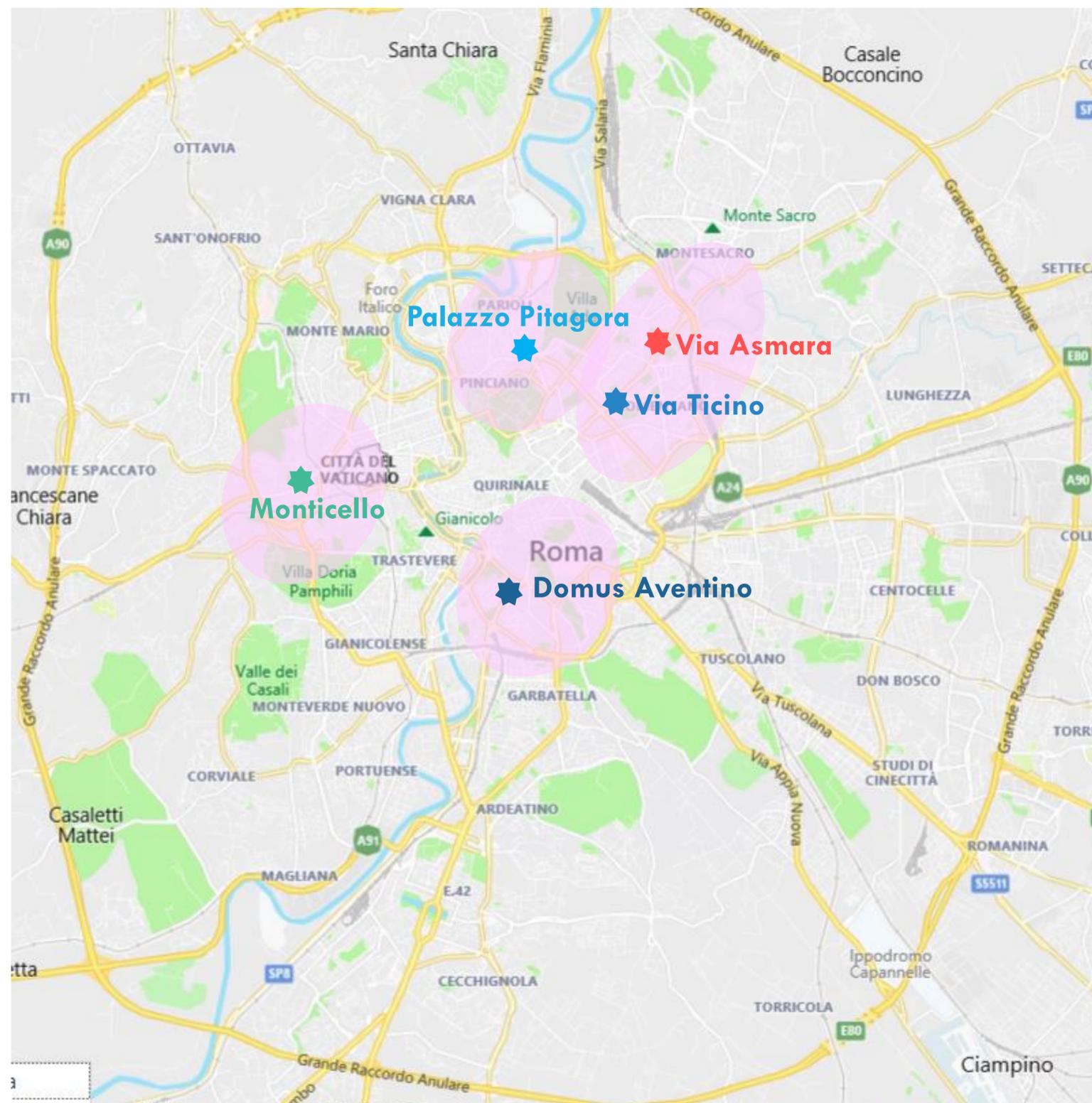
CLASSE ENERGETICA

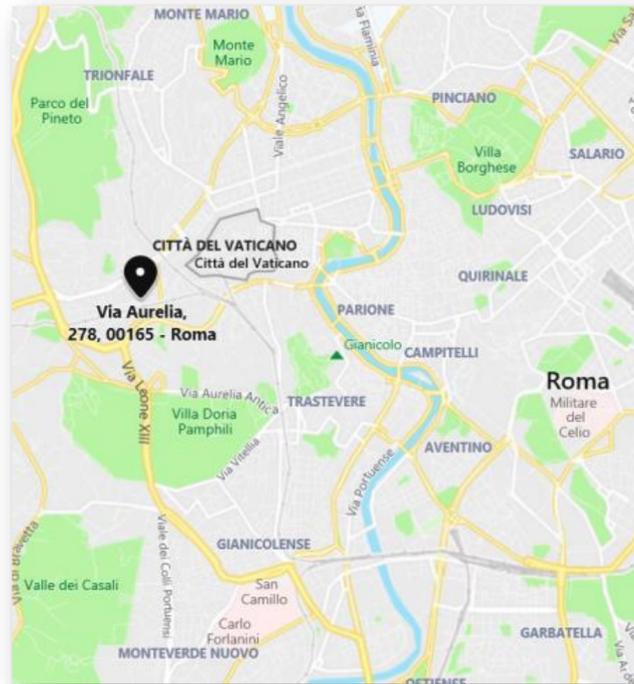
Sono progetti di edilizia sostenibile in classe A e A+ che prevedono, ad esempio, impianto gas-free e autonomo di riscaldamento e raffrescamento. Pannelli solari e fotovoltaici e domotica

Interventi	PREZZI DI OFFERTA (*) (€/mq)	
	Minimo	Massimo
Monticello	8.400	13.200
Domus Aventino	8.200	11.200
Palazzo Pitagora	8.500	11.500
Corso Trieste/Villa Ada	6.300	8.670
Via Ticino 3	8.300	9.700

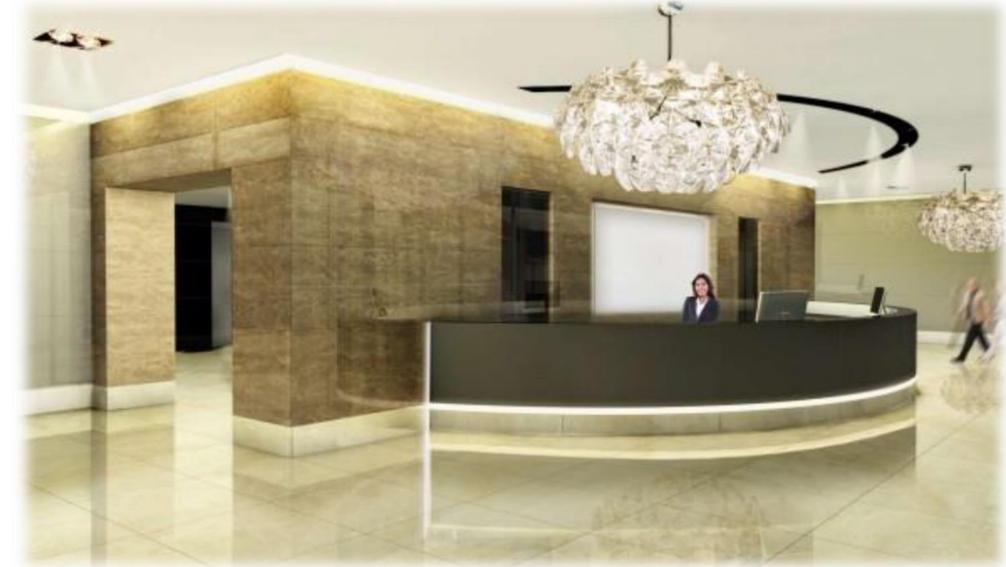


*Prezzi di abitazioni nuove e di lusso

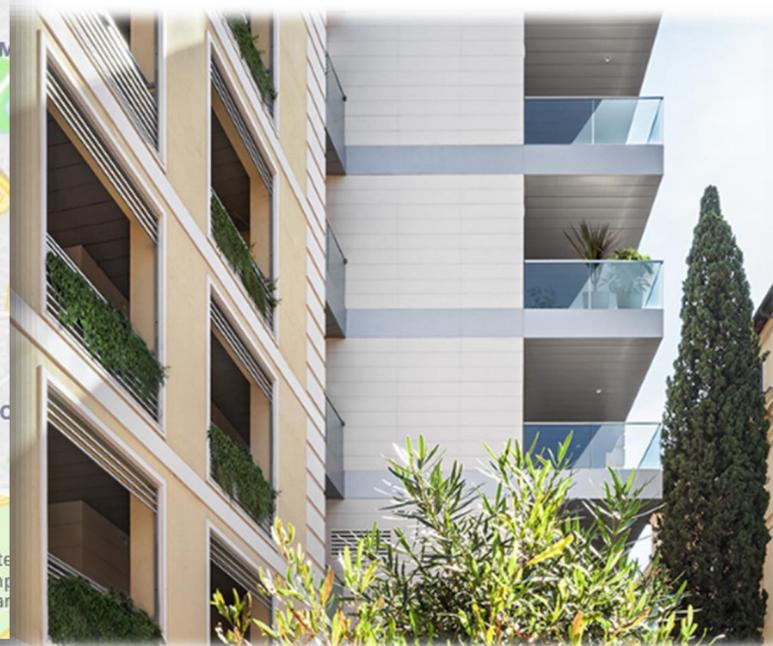




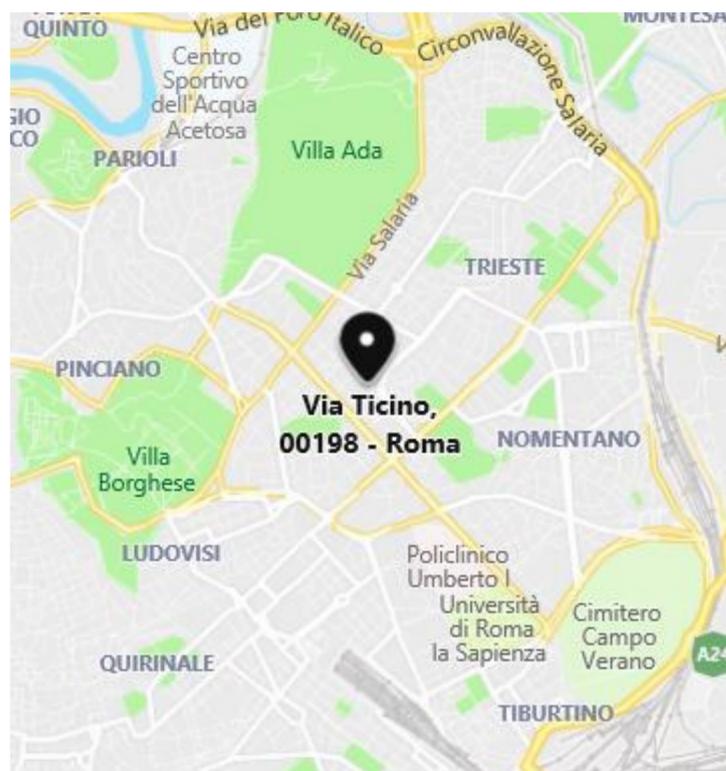
Tipologia di progetto	Sviluppatore	Volumetria	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Prezzi di offerta attuali	Tipologia degli appartamenti	Servizi e aree comuni
<p>Monticello è una nuova operazione residenziale nel cuore di Roma, a ridosso delle mura Vaticane.</p> <p>E' un progetto di sostituzione edilizia che ha previsto la demolizione di una clinica privata e una nuova costruzione residenziale distribuita su 3 corpi di fabbrica.</p>	Europa Risorse Sgr	Superficie commerciale di 11.700 mq	A+	Residenza abitata a partire dalla primavera del 2017	63/ 6 piani	Il range dei prezzi varia da un minimo di 8.400 €/mq a un massimo di 13.200 €/mq	Molto varia: da monocalci ad attici	<ul style="list-style-type: none"> • Servizi con Global service di concierge e vigilanza 24h; terrazze a tutti i piani, giardini privati • Ricarica auto elettriche • Roof garden con 2 smart pool, fitness, kinder garden, posteggio ospiti, sala lavaggio auto



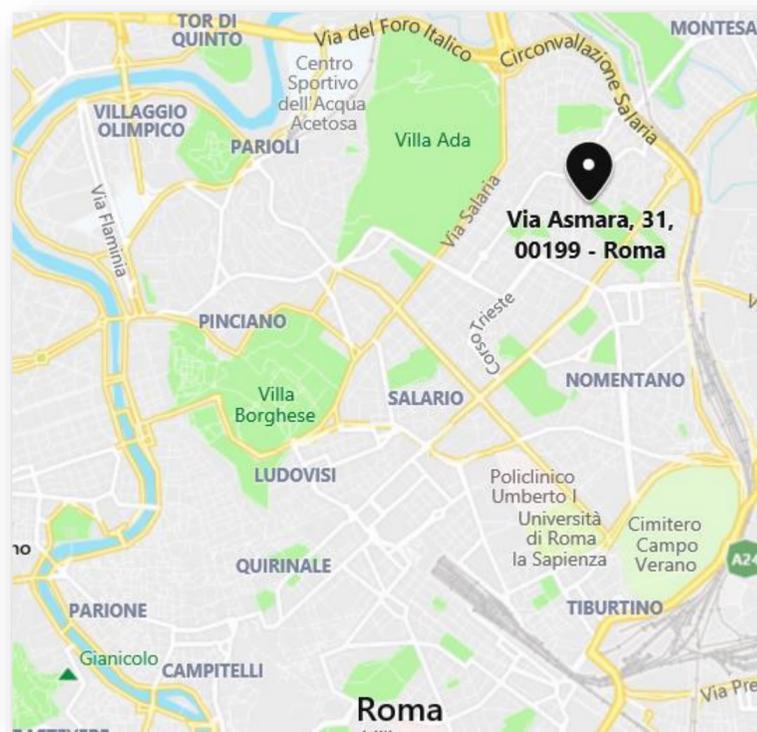
Tipologia di progetto	Sviluppatore	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Prezzi di offerta attuali	Tipologia degli appartamenti	Servizi e aree comuni
Riqualficazione integrale di tre edifici, sede storica di BNL conservando la struttura originaria degli anni '50, dell'Ing. Pascoletti, e dell'arch. Piacentini. L'intervento è di pregio adiacente al Circo Massimo.	Bnp Paribas	A4	Consegna fine 2017 - 2018	185	Il range dei prezzi varia da un minimo di 8.200 euro/mq a 11.200 euro/mq	Diverse tipologie da 45 mq a circa 130 mq	Portineria (servizio h24) palestra e sala comune



Tipologia di progetto	Sviluppatore	Volumetria	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Piani	Prezzi di offerta attuali	Tipologia degli appartamenti
Progetto nuova realizzazione, che coniuga tecnologia ed edilizia sostenibile. Residenziale con porzione commerciale al piano terra.	Torre Sgr SpA	10.825 mc	A	Consegna fine 2017	39	5 – attico al 6	Il range dei prezzi varia da un minimo di 8.500 euro/mq a un massimo di 11.500 euro/mq	Flessibilità dei tagli: Min 55 mq – max 145 mq. Appartamenti da personalizzare con progetto d'interior su misura



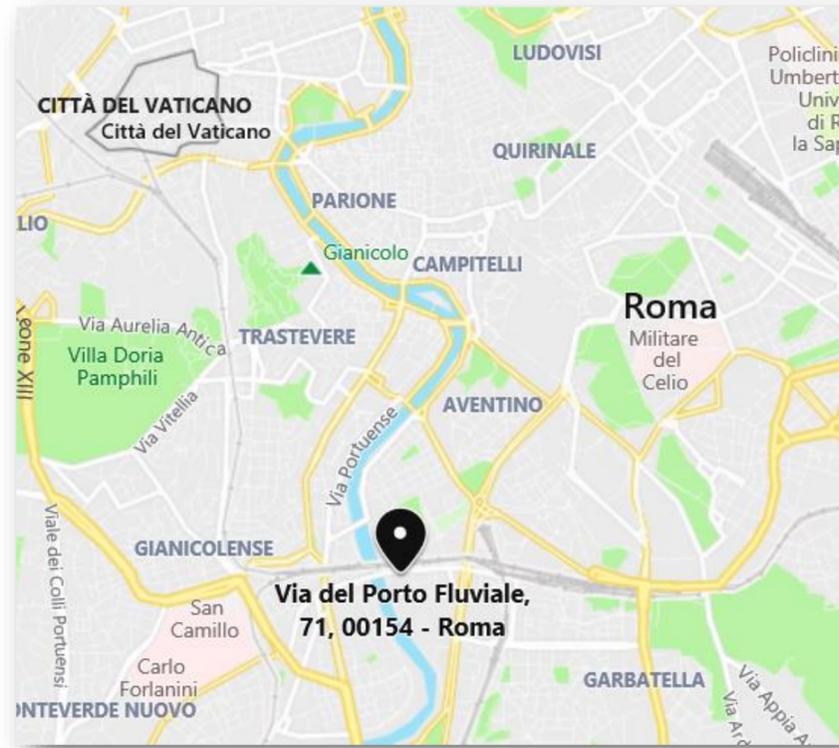
Tipologia di progetto	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Piani	Prezzi di offerta attuali
Progetto di nuova costruzione di un immobile residenziale avente una volumetria complessiva fuori terra di 3.200 mc, nel prestigioso quartiere Coppedè.	A1	In costruzione, consegna dal 2019	12 Appartamenti dai 50 mq ai 400 mq commerciali, 15 box auto e 8 cantine	4 Le unità proposte si svilupperanno su 4 piani e saranno dotate di box auto e cantine direttamente collegate agli appartamenti	Il range dei prezzi varia da un minimo di 8.300 euro/mq a un massimo di 9.700 euro/mq



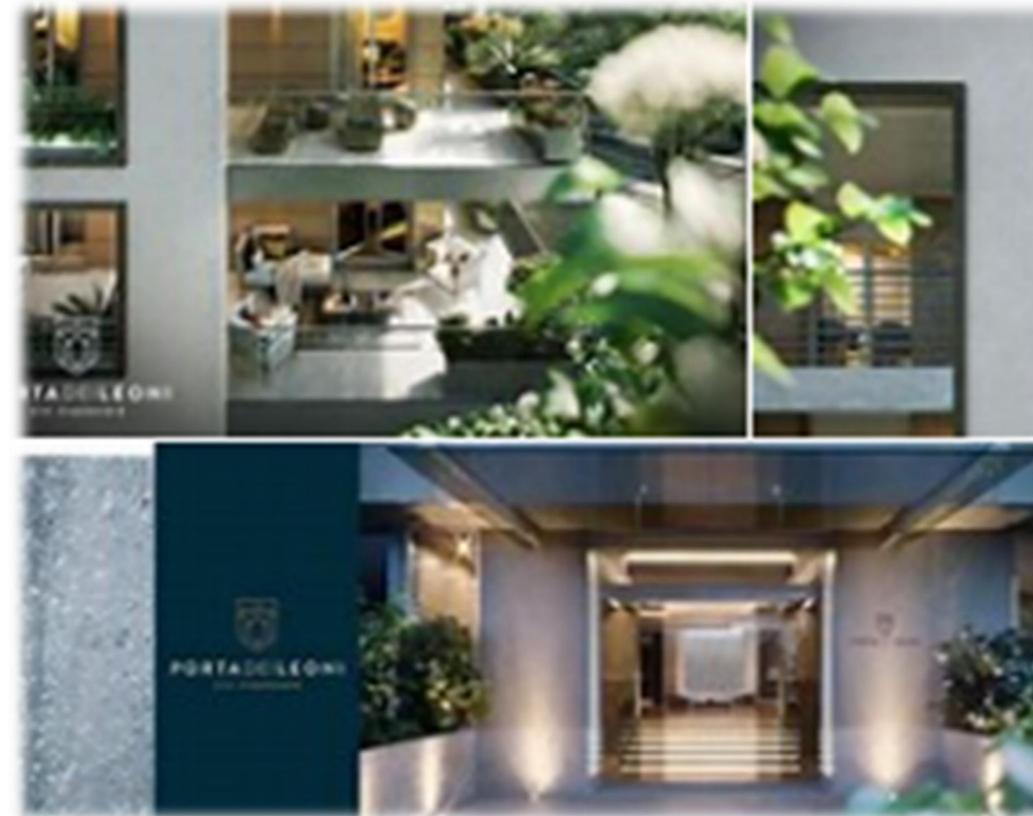
Tipologia di progetto	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Piani	Prezzi di offerta attuali	Servizi
<p>Nuova costruzione di 7 piani fuori terra In Via Asmara, a circa 100 metri dalla fermata della metropolitana S.Agnese/Annibaliano. Gli appartamenti saranno serviti da tre piani interrati posizionati alla base dell'edificio ed adibiti ad autorimessa. Tutti gli appartamenti saranno rifiniti con materiali e finiture di pregio con terrazze panoramiche.</p>	A4	Fine lavori giugno 2020	Il nuovo fabbricato sarà composto da circa 50 unità residenziali di varie tipologie: bilocali, bilo/trilo, trilocali, quadrilocali	6	Il range dei prezzi varia da un minimo di 6.300 euro/mq a 8.670 euro/mq	Non sono previsti servizi accessori

ALTRI CASI DI INTERVENTI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE NELLE ZONE SEMICENTRALI

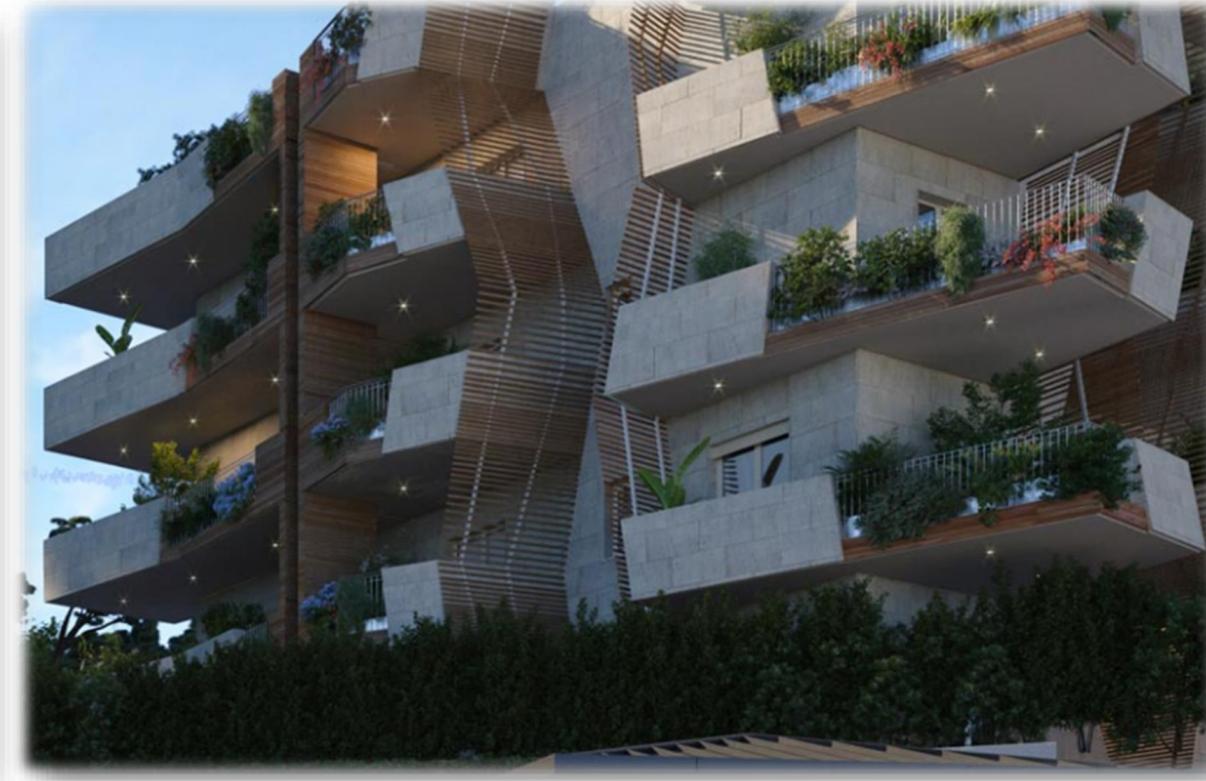
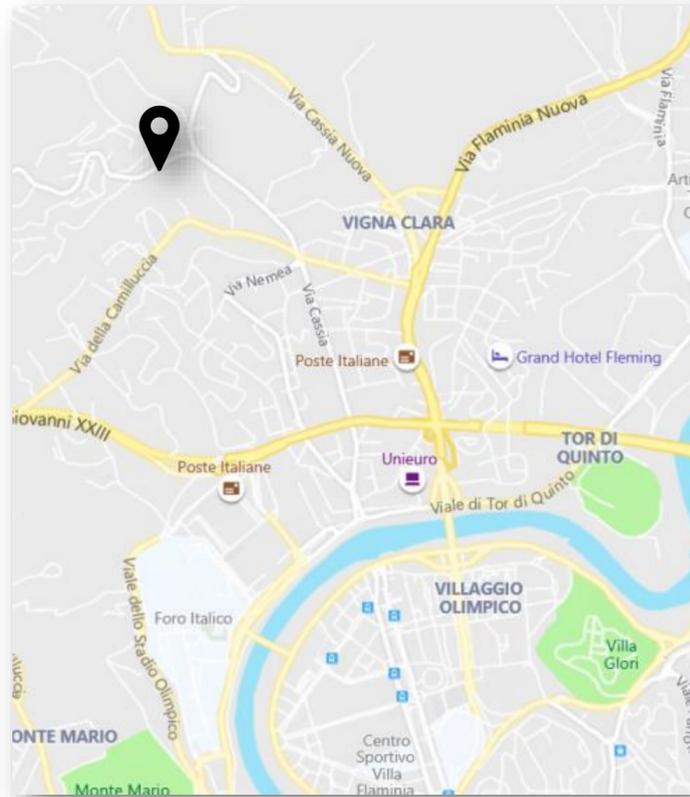




Tipologia di progetto	Sviluppatore	Volumetria	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Piani	Prezzi di offerta attuale	Tipologia degli appartamenti
<p>Porto Fluviale 71 è una nuova costruzione, di fronte al gazometro e al ponte di ferro. Convenzionata ai piani bassi. Due piani interrati di box. Il progetto è firmato dall'Arch. Moauro.</p>	<p>Caterina e Francesca Saviotti + Mangiavacchi Pedercini</p>	<p>L'area di sviluppo riqualifica una superficie complessiva di circa 8.000 mq</p>	<p>Classe A+</p>	<p>Pronto dal giugno 2017</p>	<p>185 appartamenti Il progetto prevede terrazze a tutti i piani. 36 su 185 appartamenti sono riservati ad edilizia a canone calmierato.</p>	<p>8 piani</p>	<p>Il range dei prezzi degli ultimi appartamenti disponibili varia da un minimo di 5.500 euro/mq e un massimo di 7.200euro/mq.</p>	<p>I tagli degli appartamenti variano da 46 a 180 mq.</p>



Tipologia di progetto	Sviluppatore	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Prezzi di offerta attuali	Spazi comuni	Servizi	Formula di acquisto
Porta Dei Leoni è uno dei due nuovi prestigiosi progetti della capitale che si avvalgono degli esclusivi servizi chiavi in mano offerti da Milano Contract District	Fondo Leone e Dea Capital Real Estate	A+ Dotazione di un impianto gas-free e autonomo di riscaldamento e raffrescamento Pannelli solari e fotovoltaici	Consegna al 2021	100 soluzioni abitative dal monolocale all'attico ciascuna dotata di logge o terrazze	Il range dei prezzi varia da un minimo di 6.900 euro/mq a 9.500 euro/mq	Una corte interna che si affaccia sulla hall. Gli ambienti del piano terreno ospiteranno attività commerciali, il primo piano sarà destinato ad uffici.	<ul style="list-style-type: none"> • Smart concierge • Area fitness 	Una volta scelto il proprio appartamento è possibile scegliere la versione Silver, Gold e Platinum. La versione Gold è proposta ad un sovrapprezzo dello 0,5% mentre la versione Platinum ad un 1,7% in più.



Tipologia di progetto	Sviluppatore	Classe energetica	Stato	Appartamenti	Prezzi di offerta attuale
<p>In un contesto riservato e piacevole, circondato dal verde, sorge Uptown Gardens, una residenza contemporanea che vive in completa sinergia con la natura.</p>	<p>Green Stone</p>	<p>A</p>	<p>Consegna dicembre 2020</p>	<p>La residenza presenta una grande varietà di tagli e combinazioni che rispondono a qualsiasi necessità abitativa. Ai piani alti della residenza sorgono i prestigiosi attici sviluppati su due piani abitativi, dotati di un rooftop esclusivo, in parte allestito a giardino pensile, comprensivo di piscina privata.</p>	<p>Il range dei prezzi di offerta varia da un minimo di 5.500 euro/mq ad un massimo di 5.800 euro/mq</p>

Nomisma S.p.A.

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna

T +39 (051) 6483.345

immobiliare@nomisma.it

www.nomisma.it

www.nomisma.it/immobiliare



CHI SIAMO

Nomisma S.p.a. è una **società di studi economici**, fondata nel 1981, che realizza studi e consulenza a livello nazionale e internazionale.

Nomisma presidia **diversi ambiti** dell'economia – immobiliare, agroalimentare, imprese e lavoro, economia dei territori – con servizi dedicati al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria.

NOMISMA PER L'IMMOBILIARE

Analisi di mercato e advisory, valutazione di asset e strategie urbane

Nomisma è fortemente accreditata presso la comunità immobiliare come **fornitore di servizi** a sostegno della **pubblica amministrazione centrale e locale, di imprese private, banche e investitori** in Italia e all'estero.

Le attività di **analisi economica e di advisory** si fondano sull'ampia dotazione di basi dati interne e sulla solida esperienza dei suoi esperti.

Le attività riguardano:

- strategie aziendali e supporti informativi per la **gestione** e la **valorizzazione** di patrimoni immobiliari;
- analisi dei **sistemi urbani** e individuazione di strategie di marketing volte ad **attrarre investimenti** produttivi;
- realizzazione di studi di fattibilità per **interventi complessi** e assistenza tecnico-economica, rivolta a soggetti **pubblici e privati**, per la promozione e attuazione di **programmi integrati** in ambito urbano;
- **attività di valutazione**, monitoraggio e misurazione della rischiosità degli investimenti immobiliari per banche e investitori.

In quest'ultimo ambito, Nomisma ha inoltre attivo un servizio di fornitura di valori immobiliari on demand per l'individuazione del valore di singoli cespiti o di interi portafogli.