

MERCATO IMMOBILIARE ROMA: PREZZI -2,4% NEL 2020

L'incertezza legata alla pandemia si fa sentire anche nella Capitale

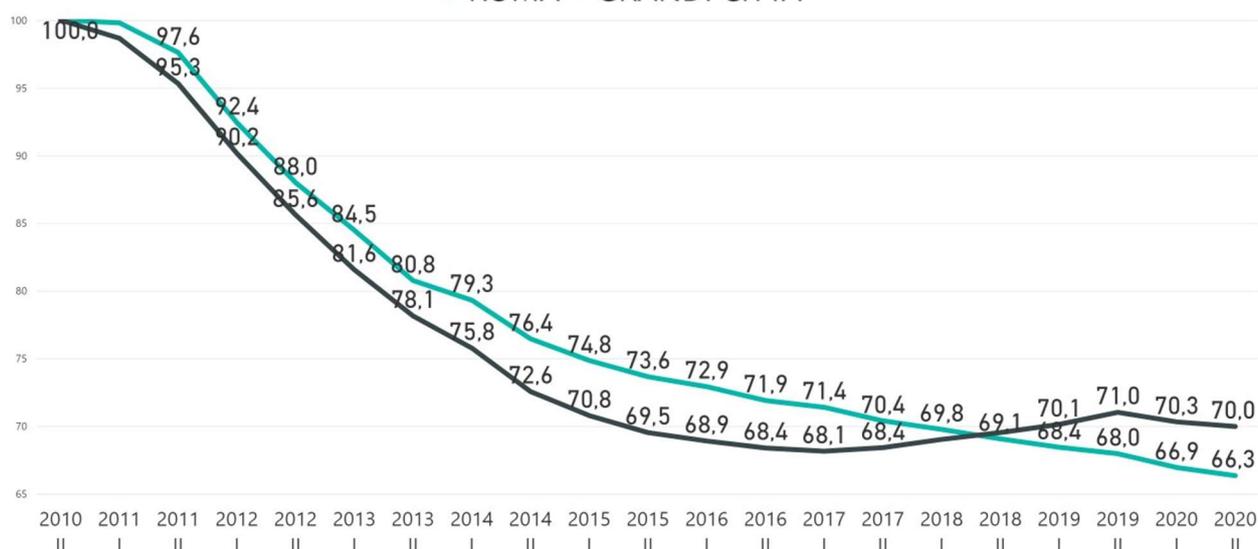
Nella seconda parte del 2020, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari di Roma chiudono con un ribasso dello 0,9%, complessivamente l'anno si chiude con -2,4%. Non si notano importanti cambiamenti nella Capitale, fatta eccezione per il centro e per le zone più turistiche dove la frenata degli investitori si è fatta sentire. Negli ultimi 10 anni gli immobili di Roma hanno perso il 33,7%, leggermente di più rispetto alla media delle grandi città (-30%).

TREND PREZZI ROMA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-8,4%	-5,3%	-3,7%	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-1,6%	-2,4%

Andamento dei prezzi

● ROMA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche i volumi scambiati (29.505) sono in contrazione, ma meno rispetto a quanto fatto segnalare da altre metropoli: -10%.

TREND COMPRAVENDITE ROMA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.759	29.505

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2020 rispetto al I SEMESTRE 2020)

ROMA	II sem 2020
Centro	-1,3%
Villa Ada - Monte Sacro	-1,6%
Policlinico - Pietralata	-1,3%
San Giovanni - Roma Est	-0,2%
Roma Sud	-1,3%
Monteverde - Aurelio	-1,4%
Prati - Francia	-1,4%
Cassia - Torvecchia	-0,2%

CENTRO. Prestigio e prima casa alimentano il mercato

Le zone del Centro di Roma hanno subito una diminuzione dell'1,3%.

Prezzi in leggero ribasso nel **cuore di Roma** dove il mercato è comunque in movimento e la domanda è alimentata prevalentemente da acquirenti di prima casa. Presenti anche investitori, ma l'incertezza del Covid si fa sentire su quest'ultima categoria, soprattutto se decisa a fare affitto turistico. Chi cerca la prima casa quasi sempre si orienta su tipologie di ampia metratura, possibilmente con spazi esterni ed affacci su piazze importanti e storiche. Importante in questi casi la presenza dell'ascensore, la panoramicità, lo spazio esterno e la luminosità. Su questi immobili, se di piccolo taglio, si toccano anche top price di 13 mila € al mq raggiungibili in piazza di Spagna. In piazza del Popolo e in via del Babuino le quotazioni medie sono di 8000-9000 € al mq. Sul segmento di pregio si muovono sia acquirenti italiani sia stranieri. Valori di 7000-8000 € al mq per le soluzioni posizionate in **via Veneto, Fontana di Trevi e piazza Navona**. Intorno al Pantheon e nel Ghetto Ebraico non si superano gli 8000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare con punte di 10 mila € al mq per le abitazioni in buono stato. Prezzi più contenuti si registrano in via XX Settembre perché più vicina alla Stazione Termini ma apprezzata per assenza di ZTL. Parliamo di prezzi intorno a 5000 € al mq per una soluzione usata da ristrutturare. In zona Prati sono presenti soluzioni in stile umbertino che hanno quotazioni di 6000-7000 € al mq. Stabili i valori in zona **Colosseo**, dove si stanno muovendo acquirenti di prima casa alla ricerca di tagli grandi per migliorare. Tra questi anche chi cerca soluzioni di prestigio. Piacciono gli immobili che sorgono in via Bonghi, via Mecenate e comunque a Colle Oppio o nella zona del Colosseo dove si possono toccare punte di 6500-7000 € al mq, con prezzi top sul pregio che non superano i 9000 € al mq. La zona che si sviluppa intorno al Colosseo (via M. Aurelio, via Capo d'Africa, via San Giovanni il Laterano) offre prevalentemente palazzi popolari dei primi anni del 1900, ristrutturati nel tempo e al momento valutati mediamente 5000-6000 € al mq. Mercato vivace anche nel **quartiere Monti** dove si stanno muovendo soprattutto giovani al primo acquisto alla ricerca di piccoli tagli da 70 mq su cui destinano un budget medio di € 500,000. Meno presenti gli investitori, soprattutto chi aveva intenzione di acquistare con finalità turistica. Molti di questi immobili, acquistati in passato, stanno tornando sul mercato e sono affittati, a 900-1000 € al mese, ai lavoratori della vicina Banca d'Italia o a chi lavora nella pubblica Amministrazione. Nella zona ci sono tipologie costruite nel XVII e nel XVIII secolo che hanno quotazioni medie di 6000 € al mq con punte di 7500 € al mq se l'abitazione è situata in via dei Serpenti, via Baccina, via del Boschetto e Salita del Grillo, le vie più quotate della zona. Sul pregio si toccano punte di 9000 € al mq.

VILLA ADA-MONTE SACRO. Forte interesse verso soluzioni da ristrutturare

Si contraggono dell'1,6% i valori immobiliari nella **macroarea di Villa Ada-Monte Sacro**, dove diversi quartieri restituiscono un mercato in diminuzione tra questi **Talenti-Città Giardino** e **Bufalotta-Talenti (-7,1%)**. Tengono i valori a **Montesacro-Conca d'Oro**. A **Città Giardino** i prezzi degli immobili sono in leggera diminuzione nella seconda parte del 2020. I potenziali acquirenti sono più prudenti, in particolare i liberi

professionisti che sono stati più colpiti dalla pandemia. La preferenza è accordata soprattutto alle tipologie da ristrutturare, per poterle personalizzare. Le soluzioni usate costano da 2700 a 3000 € al mq. Il nuovo si scambia intorno a 4000 € al mq. Tra le zone preferite quelle più verdi e con un'offerta più residenziale. Ad acquistare sono soprattutto famiglie. Poco presenti gli investitori.

PRATI-FRANCIA/MONTEVERDE-AURELIO. Tempi di vendita in lieve aumento

In diminuzione dell'1,4% i valori immobiliari nelle macroaree di **Prati-Francia e Monteverde-Aurelio**: in quest'ultima si registra una contrazione dei valori dell'1,5% nel **quartiere di Monteverde** e un calo maggiore in quello di **Boccea-Valcannuta** dove, la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è in calo e i tempi di vendita sono in leggero aumento. La zona registra soprattutto acquisti di prima casa ma non mancano investitori, sporadici, che acquistano bilocali da mettere a reddito. L'offerta immobiliare risale agli anni '50-'60, con una parte sviluppata tra il 2000 ed il 2010, concentrata nel quartiere di Valcannuta. Un buon usato costa intorno a 1700 € al mq. Nella **macroarea di Prati-Francia** si segnala una sostanziale stabilità dei valori nel quartiere Prati, un lieve ribasso in zona **Balduina** e una maggiore sofferenza in **Fleming-Vigna Clara** determinata quest'ultima dalla mancanza di collegamenti veloci con la capitale. Questo comporta una domanda interna e fa sì che in zona si muovano soprattutto residenti. Si segnalano difficoltà sui tagli più ampi, da 150-180 mq, che restano più tempo sul mercato e si scambiano dopo ribassi di prezzo. Attualmente una soluzione usata costa 3500 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione.

ROMA SUD/POLICLINICO-PIETRALATA. Tengono Ostia, Marconi ed Eur

Diminuiscono dell'1,3% i valori immobiliari della macroarea Roma Sud e di Policlinico Pietralata: in ribasso i valori di quartieri come **Cinecittà, Infernetto**. Tengono **Ostia, Marconi, Eur** dove si sono ricercate abitazioni più ampie, con spazi esterni. **L'Eur** ha attirato richieste grazie alla presenza di servizi e di un polmone verde, il quartiere **Marconi**, grazie ad un'offerta immobiliare che accontenta più esigenze tra cui anche quelle più di nicchia di chi cerca una casa con vista sul Tevere. Il quartiere poi, negli ultimi anni, è stato oggetto di restyling e ha visto la creazione di un ponte ciclopedonale. Bene **Ostia** come era prevedibile: il mercato interno si muove con compravendite migliorative che chiedono spazi esterni e terrazzi e, allo stesso tempo, registra richieste di abitazioni da parte di romani residenti in quartieri limitrofi alla ricerca di metrature più ampie e dotate di spazi esterni. Nell'area di **Policlinico-Pietralata** si segnala un ribasso dei valori nei quartieri di **Colli Aniene-Verderocca e Tiburtina-Portonaccio**. A **Colli Aniene-Verderocca** la motivazione si deve ricercare nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, molti dei quali con incertezze lavorative e nella vetustà degli immobili presenti che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione e che, per essere appetibili, devono subire ribassi di valore. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 2300 € al mq. Anche le nuove costruzioni sorte a ridosso della A 24 hanno subito un leggero ritocco: adesso si vendono a 3000 € al mq.

SAN GIOVANNI-ROMA EST/CASSIA-TORREVECCHIA. Mercato della casa stabile

Sostanzialmente stabili (-0,2%) i valori immobiliari nelle aree di **San Giovanni-Roma Est e Cassia-Torrevicchia**. Nella prima hanno tenuto i prezzi nel quartiere di **San Giovanni in Laterano**, c'è un leggero calo in **Largo Preneste** che ha interessato, in modo particolare, le tipologie più popolari che affacciano su via Prenestina. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq, chi acquista ha una bassa disponibilità di spesa che, in questo momento, appare più prudente. Tiene invece il mercato delle soluzioni più residenziali con portineria, giardino e, talvolta, piscina. I prezzi arrivano anche a 3000-3500 € al mq.