

Il mattone nella Capitale: siamo all'inizio di un nuovo ciclo immobiliare

4 Ottobre 2022

Prezzi ancora in crescita nella Capitale nel secondo trimestre del 2022: **si superano i 3.330 euro al metro quadro**, in rialzo dell'**1,5%** rispetto allo scorso anno quando la cifra si assestava sui 3.280. E, sebbene la domanda ancora stenti un po', **lo stock di immobili disponibili sul mercato risulta comunque in forte diminuzione** (-22% rispetto al secondo trimestre 2021), segno di un rinnovato interesse a investire sul mattone.

Si è parlato di questo e dei principali trend di mercato attualmente in essere a Roma all'interno del **convegno organizzato oggi da ASPESI Roma, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e il portale immobiliare Immobiliare.it**.

Parlando di **ciclo immobiliare** tanto il comune di Roma quanto la provincia (senza capoluogo) si trovano ora in una fase di **risveglio del mercato**, nella quale le transazioni iniziano ad aumentare mentre i prezzi rimangono abbastanza stabili. **Nel 2021, il ciclo del comune si trova a un livello simile a quello del 2004** sia per i prezzi sia per le transazioni. **La provincia invece performa bene per quanto riguarda i prezzi**, con un **+10%** sul 2004, mentre le compravendite devono ancora colmare il gap, attestandosi su un **-16%** rispetto all'inizio del ciclo in esame.

Dove si cerca nella Capitale

I quartieri più attenzionati si collocano nella parte Ovest della città, ancora dentro il Grande Raccordo Anulare, e, nell'hinterland, a Sud: infatti nel secondo trimestre 2022 la domanda relativa alle zone attorno a **Baldo degli Ubaldi** e **Casetta Mattei** – nei pressi di Villa Doria Pamphilj – è cresciuta rispettivamente del 27,5% e del 18,4% rispetto allo scorso anno, mentre l'area di **Trigoria** ha conosciuto un aumento del 21,2%.

Male invece Roma Nord: il quartiere di **Ponte Milvio** perde infatti il 21% in un anno.

Il nuovo a Roma

Nel secondo trimestre del 2022, **le nuove costruzioni rappresentano solo un 8% dell'offerta totale** della Capitale. Sebbene poi la richiesta relativa alle nuove costruzioni rispetto agli altri status segni un -15% nel trimestre considerato, **il prezzo del nuovo risulta superiore di ben il 7%**.

La distanza percentuale tra il valore medio del prezzo medio al metro quadro tra gli immobili in stato Nuovo/Ottimo e quello degli immobili in stato Buono/Non-Ristrutturato è di un +16%. Questo vuol dire che nella Città Eterna **una casa di nuova costruzione costa di media 500 euro al metro quadro in più rispetto a una datata o comunque non ristrutturata** (3.640 euro/mq e 3.139 euro/mq rispettivamente).