

Casa, a Roma volano i canoni e i prezzi del nuovo

Il rapporto Aspesi sul mercato della Capitale con Immobiliare.it e Intesa Sanpaolo. La domanda insoddisfatti per l'affitto aumenta la (già elevata) pressione sull'acquisto

di M.Fr.

Rispetto al periodo precedente alla pandemia i canoni sono cresciuti molto di più dei prezzi di vendita, che sono comunque saliti in modo sensibile, frustrando le attese di chi cerca un alloggio in affitto nella Capitale. Il cronico abisso che separa domanda e offerta abitativa, comune in tutto il paese, è stato recentemente esplorato nella sua declinazione romana in un incontro promosso il 2 ottobre scorso da Aspesi insieme a Immobiliare.it e Intesa Sanpaolo. Secondo il "Rapporto 2024 sul mercato immobiliare di Roma", chi vuole comprare una casa a Roma deve spendere di media, oggi, il 5,2% in più rispetto al 2019, con un prezzo medio a mq di 3.429 euro, un valore corrispondente a quello di dieci anni fa. I canoni di affitto invece hanno conosciuto un aumento ben più consistente, salendo quasi del 17% nello stesso arco temporale e sfondando il tetto dei 16 euro/mq.

A parte l'evidente problema sul mercato dell'affitto, lo studio vuole mandare un messaggio positivo: «il mercato immobiliare romano - dicono - sta attraversando un momento di buona salute, come testimoniato anche dai dati sulla domanda, che ha fatto segnare, nel confronto con il pre-pandemia, un +55,6% per le compravendite, per uno stock disponibile che invece si è di conseguenza fortemente ridotto, registrando un -77,7%». Alla pressione sulla domanda contribuisce evidentemente la strozzatura nel mercato dell'affitto, come conferma il direttore di Immobiliare.it Paolo Giabardo. «Quasi ovunque l'interesse per l'affitto oggi prevale sull'acquisto, con un cambiamento repentino rispetto a quanto accadeva nel pre-Covid», premette Giabardo, aggiungendo che «nella Capitale si sta evidenziando, al contrario, un continuo incremento della domanda da parte di chi intende acquistare: ciò è dovuto principalmente all'aumento considerevole dei canoni, che negli ultimi anni a Roma sono cresciuti a un ritmo ben più sostenuto rispetto ai prezzi di vendita, disincentivando la ricerca di immobili in locazione».

La richiesta del mercato

Per tipologia e anno indicato - Fonte: Immobiliare.it

| 2019 | | 2024 | |
|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| RICERCA | % RICHIESTA | RICERCA | % RICHIESTA |
| Trilocale Vendita | 22% | Trilocale Vendita | 23% |
| Bilocale Affitto | 20% | Bilocale Affitto | 19% |
| Bilocale Vendita | 15% | Bilocale Vendita | 18% |
| Trilocale Affitto | 14% | Trilocale Affitto | 13% |
| Quadrilocale Vendita | 9% | Quadrilocale Vendita | 9% |
| Monolocale Affitto | 7% | Monolocale Affitto | 6% |

Le richieste di acquisto, dice l'analisi, si concentrano soprattutto sui trilocali. «L'interesse per questa tipologia di abitazione è cresciuto di un punto percentuale, dal 22% al 23%, rispetto al pre-pandemia, mentre ha perso un punto percentuale, dal 20% al 19%, pur rimanendo comunque al secondo posto, il bilocale in affitto. Il bilocale in vendita è invece la tipologia ad aver sperimentato il rialzo più importante nel medesimo arco temporale, pari a ben 3 punti percentuali, passando dal 15% al 18 per cento». Le cose potrebbero andare meglio se la platea dei potenziali acquirenti non fosse limitata da ostacoli economico-finanziari. «Nonostante un rinnovato interesse per l'acquisto - ricorda lo studio - rispetto al pre-Covid è calata notevolmente l'affordability, ovvero l'accessibilità al mercato di single e coppie considerando il reddito medio della città, come effetto più immediato dell'aumento diffuso dei prezzi: se nel 2019 una persona che puntava ad acquistare un bilocale tutto per sé poteva permettersi il 26% di quelli in offerta,

oggi questa percentuale si è abbassata al 15%». Se si sommano i redditi della coppia ovviamente l'affordability arrivando al 71%, che è comunque più basso rispetto all'81% nel 2019.

L'incremento dei prezzi di acquisto ha caratterizzato soprattutto le case nuove o ristrutturate, in quanto più efficienti dal punto di vista energetico (classe A o superiore), che costano in media il 18% in più rispetto a una casa usata e/o da riqualificare o comunque in classe F/G. Ovviamente il centro storico è un mercato a sé, con un costo di medio di 9.300 euro/mq per un'abitazione in classe A. La polarizzazione dei prezzi è stata sottolineata dal presidente di Aspesi Federico Filippo Oriana, sottolineando l'andamento dei prezzi che, dal 2010, ha visto «il nuovo arriva a +25% e l'usato a -15%: trovo che questa sia l'ennesima conferma che in Italia si costruiscono pochissime residenze nuove perché sfavorite sia dalla normativa fiscale che da quella urbanistica. Con grande danno per l'ambiente, la qualità del lavoro, l'occupazione e il Pil».

Il Sole
24 ORE