

## Immobiliare a Roma: Prezzi ai minimi storici e richieste case più grandi

di **S.M.** 11 Dicembre 2020



bile anche sul mercato immobiliare. Benché questo sia più lento di altri settori nel subire contraccolpi, i segni iniziano a intravedersi prima di tutto nella riduzione delle compravendite previste per quest'anno e poi nella frenata sugli aumenti dei prezzi che si stavano rilevando nelle metropoli.

Si è parlato di questo e di quanto, in particolare, sta succedendo e potrebbe accadere in futuro a Roma.

Se Milano in cinque anni ha visto crescere i prezzi delle abitazioni del 30%, a Roma la risalita era appena partita poco prima dell'esplosione della pandemia. I costi richiesti per gli immobili in vendita risultano così nuovamente congelati nella capitale. Valori che rimangono ai minimi storici incontrano una domanda che, nonostante il Covid-19, non è diminuita.

Secondo un sondaggio svolto a ottobre sugli utenti di Immobiliare.it, infatti, più di una persona su quattro (26%) dichiara di avere una maggiore determinazione nella ricerca di una nuova casa. Tra queste, il 36% è mosso dalla necessità di avere maggiori spazi, maturata durante il primo lockdown quando le case da dormitori sono diventate unico ambiente in cui si viveva e lavorava.

L'esperienza della quarantena forzata ha portato gli utenti a cercare immobili più luminosi e con spazi più ampi.

Prezzi congelati e una domanda orientata a tagli più grandi incontra una favorevole congiuntura nell'offerta di immobili a Roma, dove la maggior parte di quelli in vendita è composta da trilocali e quadrilocali. Analizzando le oltre 300 mila ricerche settimanali effettuate su Immobiliare.it solo a Roma, emerge come l'interesse dei potenziali acquirenti rimanga forte nelle classiche zone ad alta attrattività come centro storico, Prati, Salario e Parioli, ma a queste si aggiungono alcune nuove aree che negli ultimi anni sono state protagoniste di fenomeni di rigenerazione endogena. Primo fra tutti il quartiere di Pigneto, dove i valori immobiliari hanno iniziato a crescere, spinti dalla vivacità della zona che, però, è espressione delle potenzialità che ha tutta la città.

Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it : “La fotografia dei prezzi di Roma segue il classico schema che dai valori più alti del centro sfuma verso costi sempre più bassi man mano che ci si allontana verso la periferia. Nella capitale la forbice è molto ampia e va dai 7.400 euro al metro quadro delle zone centrali ai 2.000 euro al mq delle aree periferiche. Questo dato evidenzia quanto lavoro di inclusione di tutti i municipi ci sia ancora da fare, essendo la forbice dei prezzi anche espressione delle distanze sociali da colmare. In quest'ottica, una delle prime necessità è senz'altro legata alla rete di trasporto pubblico che, soprattutto in una città di ampie dimensioni come Roma, contribuirebbe ad avvicinare i quartieri e a innescare meccanismi virtuosi anche nel mercato immobiliare delle aree più lontane dal centro”.

Come dice il rapporto di Immobiliare.it, le persone cercano abitazioni che prevedano nuovi spazi, con molta attenzione alla sostenibilità e al risparmio energetico, gli operatori che vogliono soddisfare queste richieste incontrano difficoltà nello sviluppo di nuove iniziative sia per l'eccesso di burocrazia ulteriormente rallentata e aggravata dallo smart working della pubblica amministrazione, sia dalle difficoltà di accesso al credito.

Paolo Buzzetti, presidente del Laboratorio permanente per Roma: “Senza farsi condizionare troppo dal passato e con uno sguardo al futuro, siamo confidenti che grazie ai piani di finanziamento nazionali ed europei, ad un nuovo patto sociale tra tutti gli operatori economici e la società civile e a una riforma legislativa per Roma Capitale, la città possa ritornare a correre al pari delle altre capitali europee”.

Mario Previsdomini, head of capital markets Rome, mid cap & regional markets di CBRE Italy: “Roma continua ad attrarre l'interesse degli investitori, già evidente fin dall'inizio del 2020: questo interesse si concentra soprattutto sulle location prime della capitale, in particolare i quartieri EUR e CBD, e su asset core, confermando la tendenza al flight to quality che ha caratterizzato gli ultimi mesi. Gli investimenti sono stati infatti solo parzialmente rallentati dalla pandemia Covid, che ha impattato soprattutto le opportunità Value Add, verso le quali c'è maggiore cautela; va tenuto inoltre in considerazione il fatto che sul mercato romano e in particolare nelle zone preferite dagli investitori c'è carenza di immobili core. L'attenzione agli immobili di alta qualità e con importanti certificazioni (LEED, Breeam e Well) caratterizza anche la domanda di locazione. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, si è registrata una riduzione del take-up poiché le ricerche da parte degli occupier sono state in parte sospese o rallentate, ma i canoni unitari prime non hanno subito variazioni, sono aumentati molto gli incentivi da parte delle proprietà in forma di free-rent e step rent. Gli spazi uffici saranno di certo ripensati alla luce della situazione attuale, con un incremento del remote working, una riduzione delle aree dedicate alle singole postazioni a favore di spazi più collaborativi: ciò potrebbe comportare per alcune realtà una diminuzione degli spazi e per altre invece più una riorganizzazione del workplace

con un maggior interesse nei confronti di soluzioni e format flessibili, più adatti a rispondere alle esigenze del momento”.

Federico Filippo Oriana, presidente nazionale di Aspesi: “Il report odierno di Immobiliare.it evidenzia che in termini patrimoniali l’immobile è l’unica tipologia di asset a confermare il suo valore anche in una crisi pandemica senza precedenti ma il numero delle compravendite - segnale invece del dinamismo economico - non ritornerà alle 604.000 del 2019 fino al 2024. Occorrono, quindi, correttivi fiscali immediati per favorire la commercializzazione - e quindi la produzione - di case nuove green e adatte alle nuove necessità, come da tempo Aspesi chiede insistentemente alla politica. Mentre i dati emersi nel nostro webinar per gli immobili diversi dalla casa a Roma evidenziano un dinamismo economico-imprenditoriale della capitale nelle nuove tecnologie e nella nuova industria molto più importante della percezione generale, nonostante i ben noti gravi problemi di carattere urbano che la politica non ha saputo sinora affrontare”.



## Roma, il Covid blocca i prezzi del mattone ma risale la domanda

*Secondo il report di Immobiliare.it, la pandemia avrebbe spinto i romani a cercare case più grandi e con una migliore qualità abitativa*



di **Redazione** | 11/12/2020 ore 11:30



Prezzi fermi ma domanda in crescita. Questa la fotografia del mercato immobiliare romano secondo il rapporto di Immobiliare.it, presentato nei giorni scorsi durante un evento sul tema dei valori immobiliari nella Capitale, organizzato da Aspesi Roma (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare).

Tra gli effetti della pandemia, scrive oggi il dorso locale del Corriere, una spinta verso la ricerca di case più grandi e con una migliore qualità abitativa. Nella Capitale, riporta il report, il prezzo medio degli immobili si attesta poco oltre i 3.244 euro al metro quadro, naturalmente con significative differenze tra le zone centrali, dove si trova una media di oltre 7.000 euro alla periferia estrema dove sprofonda a 2.400. In particolare in centro storico la media è di 7.395 euro al metro

quadro, a Prati, a Borgo e nel quartiere Trieste la media e' poco sotto i 5.000 euro mentre ai Parioli e al Flaminio e' di circa 5.300 euro al metro quadro.

A San Giovanni supera di poco i 4.000, all'Eur tocca 3.573, a Montesacro i 3.317, a Monteverde i 3.812. Trastevere e Testaccio sono piu' alti: qui si compra ad una media di 5.395 euro al metro quadrato, nel quartiere Bologna a 4.418 mentre i valori calano a Centocelle (2.470), Ostiense (3.602), Pigneto e San Lorenzo (3.143) e Ostia (2.342)". "Roma- ha precisato l'Ad di immobiliare.it, Carlo Giordano- è una città che in questo momento ha certamente opportunità per qualità del vivere e attrattività, ma manca ancora una progettualità di lungo periodo".



**Roma caput mundi** dicevano i latini. Il mercato immobiliare della capitale non sembra però riflettere questo antico detto popolare. Da alcuni anni i prezzi delle case sono in discesa e il trend non sembra arrestarsi.

Colpa della eccessiva tassazione degli immobili (Imu)? O perdita d'interesse degli investitori nella capitale d'Italia? Un problema che sembrava non dovesse porsi mai nella città eterna, eppure da 5 anni a questa parte qualcosa è cambiato.

Gli interessi degli acquirenti si sono spostati verso grandi città meno costose. Oppure, a parità di offerta, verso città più vivibili, con servizi efficienti, con più zone centrali a traffico limitato e dove c'è meno inquinamento. Come a Milano, ad esempio, dove [il trend del mercato immobiliare ha preso una piega diametralmente opposta](#) a quella di Roma.

### **Mercato immobiliare in crisi anche a Roma**

Il problema a Roma, come del resto in tutta Italia, è che con la crisi in atto dal 2008-2009, il potere d'acquisto degli italiani è sceso e continua a scendere. La pandemia, poi, darà un ulteriore colpo di grazia al mattone negli anni a venire.

L'andamento dell'economia nazionale non lascia presagire nulla di buono per gli anni a venire – osservano gli agenti immobiliari -. Inutile illudersi in una ripresa, come di anno in anno si tenta di fare. Se l'occupazione cala, i salari non crescono e le pensioni tendono ad assottigliarsi, difficile pensare a una ripresa a breve dei prezzi delle case. Inoltre, le spese e le tasse sul mattone incombono ogni anno e col passare del tempo aumentano i proprietari che vogliono disfarsi del problema.

### **A Roma cresce la domanda di case più grandi**

Tuttavia, con i prezzi ai minimi storici e le richieste di immobili più grandi, a Roma ci sono tutte le condizioni per la ripresa del mercato nel post Covid.

È quanto emerge dal Rapporto sul mercato immobiliare di Roma, che è stato tema di discussione del webinar organizzato da **Aspesi Roma**, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it.

*“Prezzi congelati e una domanda orientata a tagli più grandi incontra una favorevole congiuntura nell’offerta di immobili a Roma, dove la maggior parte di quelli in vendita è composta da trilocali e quadrilocali”.*

### **Resta forte la domanda solo nei quartieri centrali**

Analizzando le oltre [300 mila ricerche settimanali](#) effettuate su Immobiliare.it, spiega una nota, solo a Roma emerge come l’interesse dei potenziali acquirenti rimanga forte nelle classiche zone ad alta attrattività. Come Centro Storico, Prati, Salario e Parioli. Ma a queste si aggiungono alcune nuove aree che negli ultimi anni sono state protagoniste di fenomeni di rigenerazione endogena. Primo fra tutti il quartiere di Pigneto, dove i valori immobiliari hanno iniziato a crescere, spinti dalla vivacità della zona.

Secondo un sondaggio svolto a ottobre sugli utenti di Immobiliare.it, più di una persona su quattro (26%) dichiara di avere una maggiore determinazione nella ricerca di una nuova casa. Tra queste, il 36% è mosso dalla necessità di avere maggiori spazi, maturata durante il primo *lockdown* quando le case da dormitori sono diventate unico ambiente in cui si viveva e lavorava.