

REAL ESTATE ORIANA (PRESIDENTE ASPESI): CONTRATTAZIONI FERME. E I PREZZI NON CALANO

# Roma mattona rifiorisce soltanto a Campo de' fiori

Lo stop alla corsa del mattone era già nell'aria l'anno scorso. «I valori, in salita soltanto del 2-3%», commenta **Luca Dondi**, analista del mercato immobiliare della società Nomisma, «nel secondo semestre 2007 sono stati fra i



1) **Luca Dondi** di Nomisma  
2) **Federico Filippo Oriana**, presidente dell'Aspesi  
3) **Guido Lodigiani**, responsabile dell'ufficio studi Gabetti

più bassi degli ultimi cinque-sei anni». Dati inequivocabili, dunque, che confermano che il mercato immobiliare residenziale di Roma era sul punto di fermarsi. Il real estate capitolino ha denunciato, infatti, nella seconda metà dell'anno scorso, evidenti segnali di rallentamento, culminati in una flessione delle attività di compravendita del 10% (fonte Agenzia del Territorio). A ciò si aggiunge l'allungamento dei tempi di vendita, passati per le abitazioni da quattro a cinque mesi, e un ampliamento superiore al punto percentuale del divario tra prezzo richiesto e quello effettivo, uno sconto salito dal 12% a oltre il 13%. Un calo molto superiore alle attese, in gran parte dovuto al venir meno della domanda.

Andamento in linea con quanto risulta a **Guido Lodigiani**, responsabile dell'ufficio studi Gabetti, secondo cui, però, i dati non sono omogenei sul territorio metropolitano. In calo soprattutto i valori nella periferia settentrionale, dove esiste un eccesso d'offerta al di fuori del Grande raccordo anulare (Gra): in quartieri come Villa Spada e Labaro la diminuzione è stata superiore al 10%. Segnali positivi invece a Campo dei Fiori (+12%), e a Trastevere (+10,3%), entrambi molto richiesti perché caratteristici e centrali. Continua, poi, da anni la rivalutazione di Via XX Settembre (+4,3%), essendo i prezzi più abbordabili rispetto ad altre aree storiche. Qui, per soluzioni medie e in buono stato si spendono fino a 6 mila euro al metro quadrato. La chiave di lettura del rapporto qualità-prezzo spiega anche l'incremento di richieste verso quartieri semicentrali come il lungotevere Flaminio e il Colosseo. In quest'ultima zona, i box, per esempio, sono molto ambiti e trattati a un prezzo di 120 mila

euro, con canoni di affitto di 500 euro mensili. In definitiva, come sostiene **Federico Filippo Oriana**, presidente dell'associazione di promotori immobiliari Aspesi, «dopo anni di crescita, sia in termini di volumi che di valori, le contrattazioni si sono fermate, senza che a questo corrisponda una diminuzione dei prezzi». Da tempo il mercato della casa a Roma è condizionato però dalla mancanza d'offerta di nuove costruzioni all'interno del Gra. «Su queste basi», prosegue Oriana, «i venditori di immobili ubicati entro il raccordo non sono disponibili a far scendere i prezzi, immaginando una ripresa della domanda a medio termine, mentre gli acquirenti latitano per il forte impoverimento evidenziatosi negli ultimi due anni, che rende loro impossibile l'acquisto della casa agli attuali prezzi».

Sul fronte del comparto commerciale, spiegano alla Reag, società che dal 1992 offre consulenza specialistica e qualificata nel settore immobiliare, i prezzi sono rimasti in media stabili in centro e nelle zone di pregio, mentre sono cresciuti dell'1,5% nelle zone semicentrali e del 2% in periferia. Secondo Dondi, le previsioni per il 2008 sono ancora più nere: «Nel 2007 i prezzi sono ancora cresciuti leggermente (+2,8%) mentre nel 2008 non si muoveranno dalle posizioni raggiunte. Diverso il discorso relativo al numero di contratti: sono calati di circa il 10% nel 2007 e scenderanno di un ulteriore 8-9% nel corso di quest'anno». Da rilevare che nel mercato immobiliare commerciale, lo sconto fra prezzo richiesto e prezzo finale arriva anche al 18%. «Le difficoltà del settore dipendono anche dalla recente stretta creditizia. Oramai un quarto dei mutui sono puramente sostitutivi».



Un immobile in vendita nel centro di Roma

Alessandro Luongo