



COME SI MUOVE IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA "METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE"

A cura di **Cinzia Pieia**

Coordinatore Comitato Listino

I dati rilevati dalle analisi del mercato immobiliare dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale" relativi alle contrattazioni concluse nell'ultimo semestre mostrano un andamento positivo del numero delle compravendite di immobili ad uso abitativo e una flessione in negativo dei prezzi. In particolare, relativamente al comparto residenziale si assiste a un incremento del numero delle transazioni mentre diminuisce il trend di contrazione dei valori. C'è da notare che sia per quanto attiene il mercato del nuovo sia per quanto riguarda quello dell'usato a registrare le maggiori variazioni positive per il numero di transazioni sono le zone centrali della città; invece, in merito alle altre tipologie di beni immessi nel mercato immobiliare, nelle medesime aree centrali della città, si rileva un andamento ancora in calo, sintomo della lunga crisi.

Dunque, il mercato immobiliare residenziale a Roma ha intrapreso la via di uscita dalla crisi per avviarsi verso un periodo contraddistinto da stabilità dei prezzi e incremento del numero delle transazioni. Tuttavia, in diversi ambiti territoriali della città periferici e semi-periferici, persiste ancora la flessione delle transazioni e, conseguentemente dei prezzi, e questa situazione si protrarrà prevalentemente per le soluzioni usate ma anche per le nuove costruzioni che non sono state ancora collocate sul mercato; per queste ultime, nello specifico, tale fase si configura come l'ostacolo principale a un possibile dinamismo di questo segmento di mercato.

Fondamentale nella scelta dell'acquirente è la qualità edilizia, che comporta una migliore tenuta delle abitazioni caratterizzate da un buono stato conservativo e signorili. In merito a queste ultime, se localizzate in zone di pregio, si stima un lieve rialzo delle quotazioni. Invece, per gli immobili di bassa qualità sono state rilevate difficoltà

nella vendita se non accompagnata da consistenti ribassi dei prezzi.

Complessivamente, i dati analizzati rivelano come il mercato immobiliare nella città di Roma sia fortemente disomogeneo in funzione della zona: nelle aree centrali i prezzi e il numero di compravendite si mantengono invariati; nelle aree urbane si assiste a una minima ripresa; al contrario, nelle zone periferiche nei primi mesi 2016 continua il trend negativo.

Proprio per quanto riguarda le zone periferiche, tale contrazione si registra in particolare per le aree ex 167 (legge 18 aprile 1962): infatti, per queste aree è sorto il problema dell'applicazione del prezzo massimo di cessione, poiché gli alloggi realizzati a suo tempo nell'ambito dei programmi di edilizia convenzionata e agevolata erano oggetto di vincoli molto stringenti alla loro commerciabilità, allo scopo di evitare speculazioni e, pertanto, la normativa relativa aveva imposto divieti e limitazioni sia temporali di rivendita sia economici in merito alla determinazione del prezzo di vendita o al canone di locazione. Questa problematica è molto sentita nelle aree periferiche della città, in quanto è qui che sono stati varati la maggior parte dei piani di zona – con assegnazione delle aree sia in diritto di proprietà che di superficie.

Nel corso degli ultimi anni, molti soggetti hanno rivenduto gli alloggi, ottenuti tramite assegnazione da cooperative edilizie, senza rispettare il prezzo massimo di cessione che vige su tale tipologia di immobili. Adesso, tali soggetti rischiano di dover pagare sanzioni pesanti e di dover restituire agli acquirenti quanto percepito in eccesso rispetto alla somme previste nelle Convenzioni comunali e tali incertezze hanno generato un rallentamento del mercato.

Infatti, tutto il mercato di alloggi oggetto di Convenzione comunale in questo momento è bloccato e, sebbene siano state emanate diverse delibere dal Comune di Roma, non si è ancora in grado di definire l'importo per l'affrancazione di detto vincolo, con conseguente blocco totale della vendita di immobili ad esso soggetto.

Infine, andando a vedere cosa succede nei Comuni dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale" si evidenzia un trend in calo delle transazioni, con una forte diminuzione dei prezzi. Concludendo, la crisi che dal 2011 ha investito il mercato immobiliare di Roma ha reso maggiormente consapevoli gli operatori del mercato e

degli istituti di credito in merito al reale valore dell'immobile da valutare e all'importanza di redigere stime il più possibile vicine al valore effettivo di mercato, poiché è sempre opportuno collocare sul mercato gli immobili al giusto prezzo, al fine di agevolare l'incontro fra domanda e offerta e non generare un rallentamento nel mercato.

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
Il Sistema che Tutela

ACREDITATO
BI
BORSA IMMOBILIARE

2016
LISTINO UFFICIALE

WWW.BIROMA.IT
LA TUA NUOVA CASA LA TROVI QUI

Numero Verde
800-116422

- QUOTAZIONI UFFICIALI
- VALUTAZIONI IMMOBILIARI
- CONSULENZE TECNICHE PER COMPRAVENDITE E LOCAZIONI
- DISMISSIONI DI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI
- SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO UNI EN ISO 9001/2008
- MODULISTICA UFFICIALE
- BANCHE DATI E SERVIZI ON-LINE

BORSA IMMOBILIARE ROMA