



PREFAZIONE

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

A cura di **Cinzia Pieia**

Coordinatore Comitato Listino

Nel secondo semestre del 2017 l'andamento dei prezzi degli immobili ad uso residenziale risulta ancora in calo, attestandosi ai minimi rispetto agli ultimi anni. Tuttavia, il decremento di tali valori rimane nettamente inferiore rispetto al semestre precedente e, pertanto, i minimi segnali di ripresa del mercato immobiliare registrati nel biennio precedente sono stati confermati nel 2017. Ma la cautela è d'obbligo: infatti, all'aumento del numero delle transazioni registrato anche in tutte le altre grandi città italiane non ha fatto seguito una crescita stabilizzata dei prezzi. Si confermano, comunque, i segnali positivi dal mercato immobiliare poiché il numero delle compravendite aumenta e i prezzi stanno ormai volgendo alla stabilità.

Anche i tempi di vendita mostrano un miglioramento registrando una diminuzione e il prezzo richiesto dai venditori si sta allineando sui valori del collocato, in tal modo si va limitando lo sconto rispetto al prezzo di partenza a cui si chiudono le operazioni. Il calo è stato più marcato nelle aree centrali di Roma mentre è stato meno evidente nei quartieri periferici e nell'area metropolitana. La domanda riguarda principalmente trilocali e bilocali, evidenziando un ritorno di interesse per i piccoli tagli anche da parte degli investitori. Ad animare il mercato sono stati soprattutto i giovani che hanno acquistato la prima casa ma, in generale, il maggior numero delle transazioni ha riguardato l'abitazione principale, meno la casa per investimento o la casa vacanza.

Nel primo semestre del 2017 i canoni di locazione sono in aumento e si conferma il se-

gnale positivo per tutte le tipologie. Sostanzialmente invariata è la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto ovvero la ricerca della casa principale per motivi legati al lavoro o allo studio. È in lieve aumento la componente corrispondente al contratto a canone concordato a cui si è fatto ricorso in sempre più casi e che conferma così il suo appeal tra proprietari e inquilini. Tuttavia, a tutt'oggi permane un certo eccesso d'immobili invenduti, nella maggior parte dei casi caratterizzati da scarsa qualità edilizia e alimentato da nuove dismissioni o alienazioni di crediti deteriorati da parte delle banche. Infatti, gli appartamenti più richiesti sono quelli in buono stato, di piccola/media metratura e ubicati in zone centrali e semicentrali.

C'è da sottolineare che il territorio di Roma, con la sua ampiezza ed eterogeneità, presenta una moltitudine di sotto-mercati immobiliari con caratteristiche differenti tra loro relativamente ad andamento delle quotazioni, numero di transazioni, caratteristiche della domanda e dell'offerta e tali differenze sono dovute al diverso sviluppo edilizio, urbanistico e demografico delle varie zone. Proprio osservando le caratteristiche dei sotto-mercati immobiliari si evidenzia che le zone più dinamiche della città sono quelle che hanno in corso processi di trasformazione.

Nella città il risultato migliore si registra nelle zone limitrofe alle linee della metropolitana, cioè Tuscolano e Laurentino: essendo entrambe ben servite dai mezzi di trasporto pubblico e ubicate a ridosso delle grandi arterie consolari e del Grande Raccordo Anulare (GRA) presentano aspetti ideali per chi ha esigenze di mobilità. Anche al di fuori dell'anello del GRA si stanno attivando interventi analoghi che comporteranno nei prossimi mesi delle variazioni nei rispettivi quartieri di riferimento e nelle aree limitrofe.

Invece, le aree del Centro storico sono carat-

terizzate da una popolazione varia tra anziani proprietari e giovani che acquistano la casa per ragioni di lavoro o studio. In particolare, nei Rioni come San Saba, Ripa, Monti, Prati e Borgo che si distinguono per un'edilizia di tipo storico, le quotazioni sono rimaste stabili rispetto al periodo precedente e ciò è stato favorito dalle caratteristiche di pregio degli immobili e delle aree in cui sono inseriti. I valori sono rimasti stabili anche nelle aree di Castro Pretorio, Sallustiano e Ludovisi, dove è maggiore la domanda di immobili in locazione grazie alla presenza di uffici e della Città Universitaria. Anche i quartieri di Testaccio e Garbatella, grazie alla presenza dell'Università Roma 2 e degli Uffici Regionali, presentano quotazioni in crescita. Tra tutti fa eccezione il Rione Esquilino che ha pagato la

presenza di un alto numero di immigrati che hanno contribuito a de-qualificare la zona. Infine, per quanto riguarda i Quartieri che compongono la corona urbana che circonda il Centro, presentano caratteristiche omogenee tra loro anche se la popolazione è eterogenea per classi di età e reddito. La tipologia edilizia, oltre a edifici realizzati prevalentemente negli anni '70 e '80, comprende anche immobili di nuova costruzione o di prestigio come il complesso di Euro Sky all'Eur e la Città del Sole in zona Tiburtina. Fanno eccezione i Quartieri a est come Collatino, San Basilio e Prenestino, le cui quotazioni hanno avuto un andamento discendente, anche a causa del calo del numero delle transazioni dovuto alla nuova normativa sullo svincolo delle aree ex 167.