

Case, calano i prezzi a Re di Roma e Coppedè. In periferia exploit di Conca d'Oro e Pigneto

Il report di Immobiliare.it presentato con Aspesi e Intesa Sanpaolo mostra un nuovo trend nella Capitale. E i valori di mercato si abbassano rispetto al 2019

Valerio Valeri Giornalista 26 novembre 2021 11:49



La zona di piazza Re di Roma

Dove cercano casa i romani? Secondo il rapporto di Immobiliare.it, presentato in occasione di un convegno organizzato da Aspesi Roma (associazione che riunisce le imprese di promozione e sviluppo immobiliare) e Intesa Sanpaolo, sono i quartieri centrali di Re di Roma e Trieste-Coppedè a guidare il trend.

Nei quartieri-bene calano i prezzi al metro quadro

Il motivo è principalmente uno: sono vicine alle principali linee metro. E ovviamente anche il calo dei prezzi al metro quadro rispetto al periodo pre-pandemia aiuta molto. Infatti, secondo i dati estrapolati dal rapporto e riferiti al mese di settembre 2021, per acquistare un immobile in zona piazza Re di Roma sono necessari 3.953 euro/mq contro i 4.019 dello stesso mese nel 2019, con un calo del 2%. Nel prestigioso quadrante Trieste-Coppedè, invece, saliamo a 5.294

euro/mq contro i 5.480 di due anni fa, con un calo del 3%. E se si guarda al rendimento dell'immobile, in questo secondo caso c'è stato un incremento dello 0,38% rispetto a settembre 2019.

Sale l'attenzione sulla periferia: Conca d'Oro e Pigneto ringraziano la metro

Ma chi cerca casa adesso inizia a spostare la propria attenzione anche verso quartieri più periferici, che hanno beneficiato negli ultimi anni dell'arrivo della metropolitana: sia Conca d'Oro-Valli sia il Pigneto nel 2015 hanno visto aprire una loro fermata, rispettivamente della linea B1 e della C. Questo ha fatto sì che il rendimento lordo degli immobili coincida sostanzialmente con il valore precedente all'esplosione dell'emergenza sanitaria: il 6,75% per Conca d'Oro e il 5,39% per il Pigneto. Il valore degli appartamenti, però, per quanto riguarda Conca d'Oro-Valli non ne ha risentito negativamente dal punto di vista di chi acquista: il prezzo a metro quadro a settembre 2021 è di 3.243 euro, il 2% in meno di due anni fa. Discorso leggermente diverso al Pigneto, il quartiere che insieme a San Lorenzo ha più cambiato volto con l'apertura di nuovi locali e ristoranti e la cosiddetta gentrificazione: in due anni il costo al metro quadro è aumentato dell'1%, arrivando a 2.868 euro. Il che significa, comunque, meno di 230.000 euro per un taglio da 80 metri quadri, impensabile in zone più centrali. Un'altra zona che viene menzionata dal rapporto come prossima ad esplodere dal punto di vista del mercato immobiliare è la vicina Centocelle: anche qui la gentrificazione e [l'arrivo della metro C con l'apertura anche di un secondo ingresso nel 2020](#), stanno attirando l'attenzione di chi cerca un investimento solido.

Cinecittà, una porta di ingresso a Roma

Spostandosi un po' più a est, discorso a parte viene fatto su Cinecittà. Il quartiere viene attenzionato da potenziali acquirenti solo per la zona che si concentra nelle immediate vicinanze della fermata metro A, perché la scarsità - se non assenza - di servizi in tutto il resto del quadrante scoraggia molto i romani. Certo è che il prezzo a metro quadro più basso della media cittadina (2.899 euro contro 3.280) invita molto chi, magari venendo da fuori, vuole avvicinarsi alla città e beneficiare di un collegamento diretto con il centro. E infatti il reddito lordo degli immobili a Cinecittà è salito dello 0,54% rispetto al 2019, arrivando al 6,15%.

Le zone di lusso: Trastevere, Monti ed Esquilino

Secondo quanto rilevato dal direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa, Daniele Pastore, sono fondamentalmente tre i quartieri con i valori di mercato più alti: Trastevere, Monti e l'Esquilino. "In queste zone le case arrivano a costare 10.000 euro al metro quadro - spiega Pastore - valore che cambia in base alla posizione e allo stato di manutenzione". Seguono Prati, Balduina e Parioli con punte di 7.100 euro al metro quadro. "Oltre alle compravendite - conclude il dg - , si nota un tiepido aumento anche dei contratti registrati per le locazioni, i cui valori tuttavia non hanno ancora invertito l'andamento della curva".