

# Case, a Roma la metro «calamita» gli acquisti

L'analisi della domanda, effettuata da Immobiliare.it, individua come la vicinanza alle linee di trasporto guidi la ricerca. I quartieri più “gettonati” risultano “Re di Roma”, “Trieste Coppedè”, “Conca d'oro-Valli”, “Pigneto” e “Cinecittà”

di Davide Madeddu



(fusolino - Fotolia)

## I punti chiave

4' di lettura

La nuova casa? A Roma, meglio vicino alla stazione della metro. Il periodo più difficile, dettato dalla pandemia è superato e si rimette in marcia il mercato degli immobili. Che interessa soprattutto cinque zone della capitale dove calano prezzi dei rendimenti e del costo a metro quadro in tre aree, mentre solamente nelle altre due si registra una crescita rispetto al 2019. È quanto emerge dagli atti del convegno organizzato da **Aspesi Roma**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa** e **Immobiliare.it**

«Il team di Immobiliare Insights, la nostra business unit dedicata ad analisi e studi di mercato, ha recentemente elaborato quello che abbiamo definito “Indice di Attrattività”, ovvero la misura dell’interesse di ricerca espresso dagli utenti verso una precisa zona della città – spiega Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it –. In questo modo siamo riusciti a individuare con altissima precisione attorno a quali poli cittadini si concentra la richiesta di chi

è alla ricerca di una casa in vendita nella Capitale. Un'analisi così approfondita ci ha permesso di circoscrivere la domanda a porzioni di territorio ancora più piccole delle microzone, per capire nello specifico quali aree di ogni singolo quartiere sono al momento le più attenzionate dagli utenti». Comune denominatore di tutta l'analisi svolta da Immobiliare Insights una richiesta: la presenza di una o più linee della metro.

## I quartieri più “gettonati”

I quartieri più “gettonati” in cui andare a cercare casa sono “Re di Roma”, “Trieste Coppedè”, “Conca d'oro-Valli”, “Pigneto” e “Cinecittà”. A leggere il rapporto emerge che quartieri centrali di Re di Roma e Trieste-Coppedè rimangono in testa alle preferenze dei romani, «grazie alle loro case storiche dalle ampie metrature». «Si tratta di zone che – chiarisce il rapporto –, godendo di una posizione privilegiata rispetto alle linee metro della città, non hanno mai perso il loro forte appeal». Complice anche un prezzo medio al metro quadro che, seppure superiore alla media cittadina, risulta in leggero calo rispetto allo stesso periodo del 2019, quindi pre-pandemia. Per una casa a Re di Roma il prezzo a metro quadro è di 3.953 euro, in calo del 2% rispetto al 2019 quando era di 4.019 euro), mentre il rendimento annuo (che cala dello 0,48 per cento rispetto al settembre del 2019) è del 3,16 per cento. A Trieste-Coppedè il prezzo al metro quadro, che cala rispetto al 2019 del 3%(quando era di 5.480), è di 5.294 euro. Il rendimento, che invece sale dello 0,38 %, è del 6,72 per cento.

L'arrivo della metro ha suscitato un nuovo interesse nei quartieri «storicamente popolari e con dinamiche complesse» di Conca d'oro-Valli e Pigneto: la linea B1 nel 2021 per “Conca d'oro” e la C nel 2015 per Pigneto. «Inoltre, un grande polo di attrazione, è sicuramente Porte di Roma, il principale centro commerciale dell'urbe, situato a poca distanza da Conca d'oro». A Conca d'oro-Valli, per acquistare una casa il prezzo al metro quadro (che registra un calo del 2% rispetto al 2019) è di circa 3.243 euro. Il rendimento annuo lordo (che registra un meno 0,53 per cento rispetto a due anni fa) è del 6,22 per cento. Al “Pigneto il prezzo, che si giova di un più 1 per cento rispetto a due anni fa, è di 2.868 euro al metro quadro. Il rendimento lordo scende, a causa di un calo dello 0,08 per cento, al 5,39 per cento. «È ragionevole presumere che la gentrificazione iniziata da quest'ultimo – chiarisce lo studio –, ora zona alla moda, ricca di locali e attività culturali, proseguirà con Centocelle, successiva fermata metro e nuovo polo di rigenerazione urbana». C'è poi Cinecittà dove il prezzo al metro quadro è di 2.899 euro e registra un +1% rispetto a due anni fa. In crescita, dello 0,54%, anche il rendimento annuo lordo che si ferma al 6,15 per cento.

## Mercato di prima casa

Per Daniele Pastore, Dg di Intesa Sanpaolo Casa «il mercato romano immobiliare del settore Luxury nel primo semestre 2021 è stato alimentato principalmente dagli acquirenti di prima casa, come confermano i dati a nostra disposizione». «Tra i quartieri della città che evidenziano i valori più alti – dice – Trastevere, Monti ed Esquilino dove i prezzi raggiungono i 10.000 euro al metro quadro a seconda della posizione e dello stato di manutenzione dell'immobile. Valori alti si riscontrano anche a Prati, Balduina e ai Parioli con punte di 7.100 euro al metro quadro. Oltre alle compravendite, si nota un tiepido aumento anche dei contratti registrati per le locazioni, i cui valori tuttavia non hanno ancora invertito l'andamento della curva». Per Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi-Unione immobiliare per i prossimi anni si prefigura la sorpresa di Centocelle «sino a oggi una grande periferia. Ma questi recuperi locali potranno proseguire con successo – commenta – solo se verrà realizzata una forte

inversione di tendenza nella gestione generale metropolitana da parte della nuova Amministrazione capitolina, come da auspici di tutti».

Riproduzione riservata ©