

Roma. Maggiori confort e più richiesta di alloggi in affitto: così è cambiato il mercato immobiliare nella capitale

*Lo studio presentato al seminario di **Aspesi** e di Intesa Sanpaolo: dal 2008 si è ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una prima casa a Roma.*

13 novembre 2019



Maggiori confort e più richiesta di case in locazione che in vendita. Così è cambiato negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Roma: scosso non solo dalle oscillazioni dei prezzi, ma anche da un cambiamento di abitudini e interessi di chi cerca una casa. Secondo un'analisi di Immobiliare.it presentata in occasione del seminario di **ASPESI Roma** organizzato con Intesa Sanpaolo Casa, dal 2008 si è ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una prima casa a Roma. Oggi infatti il 44% delle ricerche immobiliari viene mosso dal desiderio di sostituzione della casa di proprietà, per una

soluzione abitativa più adatta alle nuove esigenze.

«In questo segmento di mercato, quello della sostituzione, il target dell'utenza è molto più esigente di quello alla ricerca di una prima casa – dichiara Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it – Il proprietario, infatti, essendo già in possesso di un immobile, valuta l'acquisto solo qualora la nuova abitazione possieda dei requisiti migliori rispetto alla casa in cui vive».

Ad aspettative più alte corrispondono immobili differenti nei desiderata dell'utenza. Il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni, che offre soluzioni abitative più affini alle rinnovate esigenze della società. Guardando, invece, a chi cerca la sua prima casa da acquistare si nota come il 77% cerchi soltanto immobili usati, visti come opportunità di risparmio a Roma, una delle città con i prezzi al metro quadro più alti d'Italia (3.121 euro/mq). Chi cerca casa nella Capitale come investimento (18% delle ricerche in città) si dice ugualmente orientato al mondo dell'usato (78%), mosso dalla volontà di acquistare un immobile che offra il massimo del rendimento.

Sul tema del risparmio energetico, i risultati mostrano come ci sia ancora molto da fare per sensibilizzare gli utenti: si ferma ad appena il 24% il numero di coloro che, dovendo acquistare, sceglierebbero solo immobili in classe A. Il resto si divide tra chi non valuta neppure questo aspetto o dichiara di non essere abbastanza informato (42%) e chi, invece, cerca solo immobili in classi basse pur di risparmiare (34%). Ma come è fatta la casa dei sogni per chi è alla ricerca di un immobile a Roma? Al primo posto nelle caratteristiche più ambite c'è il box auto, indicato dal 56% del campione in cima alla lista dei desideri. Al secondo posto, con il 44% delle preferenze, si trova un ambiente aperto fra cucina e soggiorno. Segue, con il 29%, la presenza di un bagno per ogni camera da letto.

A cambiare, con le esigenze degli utenti, non sono solo gli appartamenti ideali, ma anche gli stabili. Potendo scegliere i benefit presenti nel condominio, quasi il 40% indica come prioritaria la presenza di internet e tv digitale centralizzati. Più di un utente su cinque preferirebbe vivere in uno stabile con un grande androne, percentuale uguale a chi apprezzerrebbe condomini con dei negozi al piano terra.

Infine, l'analisi ha fatto emergere un ulteriore trend comune alla città di Milano: nelle due grandi metropoli la percentuale di chi cerca casa in affitto ha superato quella di chi cerca per comprare (rispettivamente 49% e 44% del campione), espressione non solo di nuove esigenze abitative ma anche di un nuovo modo di concepire l'immobile, più attento all'utilizzo che al possesso. Ne è convinta Anna Carbonelli, ad e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa: "Tecnologia e collaborazione devono essere le parole chiave dell'agente immobiliare 4.0. Proprio per questo, oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi-tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour".

Laboratorio permanente di Aspesi presenta i primi progetti per Roma

Di Vittorio Zirstein -

14 Novembre 2019



Sono state presentate, in occasione dell'incontro **Roma REgeneration** promosso da [Aspesi Roma](#), le prime proposte emerse dalle attività del **Laboratorio Permanente per Roma** che, per mezzo dei suoi Tavoli di lavoro, elabora e propone progetti pronti o da sviluppare al fine di contrastare l'immobilismo e promuovere un ambizioso percorso di rinascita della Capitale.

Il progetto urbano Piazza Fiume-Porta Pia

Il progetto di riqualificazione del tratto tra Piazza Fiume e Porta Pia (scarica [QUI](#) le slide di presentazione del progetto) riguarda il recupero e valorizzazione del lungo tratto delle Mura Aureliane che unisce le due piazze con la realizzazione di una fascia verde di passeggiata, il recupero a uso pedonale della testata che si affaccia su piazza Fiume, la riorganizzazione dei flussi di traffico pubblico e privato convergenti e la riqualificazione degli spazi pedonali su cui si affacciano le attrezzature culturali e commerciali della piazza e di via Bergamo, via Alessandria e via Ancona. "Il progetto ([QUI](#) la descrizione, *ndr*) sarebbe in parte finanziato privatamente avendo già riscontrato grande

interesse da parte dei commercianti della zona e ottenuto la promessa di contributi, come quello dell’Acea per l’illuminazione”, ha dichiarato **Gennaro Farina**, coordinatore del Tavolo Rigenerazione.

Il progetto di Mobilità Pubblica Sostenibile per il Litorale Romano

Si tratta del primo schema di **Mobilità Pubblica Sostenibile** per il litorale romano, dall’aeroporto fino ad Infernetto, composto da quattro linee di monorotaia da realizzarsi con le regole del project financing.

“Questo progetto ([QUI](#) la descrizione, *ndr*) non va visto come un nuovo incremento di spesa per Roma Capitale e per le altre istituzioni interessate – hanno dichiarato i coordinatori **Salvatore Codispoti** e **Fausto Testaguzza** – ma come un investimento, che partendo dall’introduzione nella periferia di un nuovo servizio di multi- mobilità pubblica, moderno ed efficiente, possa offrire concrete speranze d’incrementare non solo il benessere degli abitanti ma anche il valore aggiunto immobiliare delle loro proprietà, rendendo così molto più fattibili quelle operazioni di “rigenerazione e riqualificazione” che finora si sono arenate sulla sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente perché troppo finalizzate solo a stimoli economici legati al singolo edificio, ma non all’area urbana”.

Scarica [QUI](#) le slides.

Il progetto Miglio d’Oro

Con il **progetto Miglio d’Oro** si promuove la realizzazione, nell’**area Flaminio**, di un **percorso ciclabile di 1.600 metri dal Parco di Monte Mario al Parco di Villa Glori** (scarica [QUI](#) le slides), un tratto di città a grande valenza culturale ma con vari problemi, dalla sosta selvaggia alle sacche di degrado, dal verde poco mantenuto alla carenza di servizi e di luoghi di incontro per i residenti.

“La progettazione di una rete ciclabile non ha a che fare solo con la mobilità, ma soprattutto con la connessione di spazi pubblici – ha dichiarato **Marco Discacciati**, ideatore del progetto – intesi come luoghi della dimensione collettiva dell’abitare. Una rete ciclabile può essere il motore di una rigenerazione del tessuto urbano grazie alla costruzione di un paesaggio urbano all’interno del quale l’abitante della città ritrovi una sua dimensione in scala con il contesto”.

“Vogliamo aiutare la nostra Capitale con proposte concrete e non critiche sterili – ha dichiarato **Paolo Buzzetti**, presidente del Laboratorio Permanente per Roma – Lavoriamo per recuperare e valorizzare aspetti apparentemente dimenticati di questa città che, sia grazie al suo ricco tessuto storico-culturale che al forte impegno messo in campo da cittadini, professionisti e associazioni del territorio offre ancora grandi opportunità”.

Casa: Intesa, a Roma il 44% la cerca per sostituire proprietà

Si punta a usato per risparmiare

Redazione ANSAROMA

13 novembre 2019 17:13NEWS

(ANSA) - ROMA, 13 NOV - Il 44% di chi cerca casa a Roma lo fa per sostituire il suo immobile di proprietà. E' quanto emerge da un'analisi di Immobiliare.it presentata oggi in occasione del seminario di **Aspesi Roma** organizzato con Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo. Negli ultimi dieci anni, si legge nel rapporto, il mercato immobiliare di Roma è stato scosso non solo dalle oscillazioni dei prezzi, dovute alla crisi economica, ma anche da un cambiamento di abitudini, intenzioni e interessi da parte dell'utenza che si avvicina alla ricerca di una casa. Per Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa "oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi-tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour. Tre le nostre priorità: interpretare i trend di mercato sviluppando soluzioni a supporto del settore per proporre la competenza e innovazione come punto di riferimento a supporto della clientela".

Tornando all'analisi emerge come il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni, che offre soluzioni abitative più affini alle rinnovate esigenze della società. Guardando, invece, a chi cerca la sua prima casa da acquistare si nota come il 77% cerchi soltanto immobili usati, visti come opportunità di risparmio a Roma, una delle città con i prezzi al metro quadro più alti d'Italia (3.121 euro/mq). Chi cerca casa nella Capitale come investimento (18% delle ricerche in città) si dice ugualmente orientato al mondo dell'usato (78%), mosso dalla volontà di acquistare un immobile che offra il massimo del rendimento.

Immobiliare.it: da 2008 -11% quota ricerche prima casa a Roma

di G.I. 13 Novembre 2019



Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Roma è stato interessato non solo da oscillazioni dei prezzi, dovute alla crisi economica, ma anche da un cambiamento di abitudini, intenzioni e interessi da parte dell'utenza che si appropria alla ricerca di una casa. Secondo un'analisi di Immobiliare.it, presentata in occasione del seminario di **Aspesi Roma** organizzato con Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del gruppo Intesa Sanpaolo, dal 2008 si è ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una prima casa a Roma. Infatti oggi il 44% delle

ricerche immobiliari è mosso dal desiderio di sostituzione della casa di proprietà, per una soluzione abitativa più adatta alle nuove esigenze.

Inoltre, il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni, mentre il 77% di chi cerca la sua prima casa da acquistare si orienta soltanto su immobili usati.

Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it: "In questo segmento di mercato, quello della sostituzione, il target dell'utenza è molto più esigente di quello alla ricerca di una prima casa. Il proprietario, infatti, essendo già in possesso di un immobile, valuta l'acquisto solo qualora la nuova abitazione possieda dei requisiti migliori rispetto alla casa in cui vive".

Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa: "Tecnologia e collaborazione devono essere le parole chiave dell'agente immobiliare 4.0. Proprio per questo, oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour. Per Intesa Sanpaolo Casa è infatti prioritario interpretare i trend di mercato sviluppando soluzioni a supporto del settore per proporre la competenza e innovazione come punto di riferimento a supporto della clientela".



Borsa Italiana

IMMOBILIARE.IT: DA 2008 -11% QUOTA RICERCHE PRIMA CASA A ROMA

Carbonelli (Intesa Sp Casa): prioritaria capire trend mercato (Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Milano, 13 nov - Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Roma è stato interessato non solo da oscillazioni dei prezzi, dovute alla crisi economica, ma anche da un cambiamento di abitudini, intenzioni e interessi da parte dell'utenza che si appropria alla ricerca di una casa. Secondo un'analisi di Immobiliare.it, presentata in occasione del seminario di Aspesi Roma organizzato con Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del gruppo Intesa Sanpaolo, dal 2008 si è ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una prima casa a Roma. Infatti oggi il 44% delle ricerche immobiliari è mosso dal desiderio di sostituzione della casa di proprietà, per una soluzione abitativa più adatta alle nuove esigenze. Inoltre, il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni, mentre il 77% di chi cerca la sua prima casa da acquistare si orienta soltanto su immobili usati. "In questo segmento di mercato, quello della sostituzione, il target dell'utenza è molto più esigente di quello alla ricerca di una prima casa", ha detto Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, sottolineando che "il proprietario, infatti, essendo già in possesso di un immobile, valuta l'acquisto solo qualora la nuova abitazione possieda dei requisiti migliori rispetto alla casa in cui vive". In questo contesto, "tecnologia e collaborazione devono essere le parole chiave dell'agente immobiliare 4.0. Proprio per questo, oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour", ha detto Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa, mettendo l'attenzione sulle caratteristiche del mercato immobiliare residenziale romano e sull'emergere di nuove esigenze da intercettare con velocità. Per Intesa Sanpaolo Casa è infatti prioritario "interpretare i trend di mercato sviluppando soluzioni a supporto del settore per proporre la competenza e innovazione come punto di riferimento a supporto della clientela", ha detto Carbonelli.

Ars

(RADIOCOR) 13-11-19 16:30:28 (0491)IMM 5 NNNN



Roma: presentata l'analisi su mercato immobiliare. Il 56 per cento dei romani non rinuncia al box

Roma, 13 nov 18:47 - (Agenzia Nova) - Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Roma è stato scosso non solo dalle oscillazioni dei prezzi, dovute alla crisi economica, ma anche da un cambiamento di abitudini, intenzioni e interessi da parte dell'utenza che si appropria alla ricerca di una casa. Secondo un'analisi di **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), presentata oggi in occasione del **seminario di ASPESI Roma organizzato con Intesa Sanpaolo Casa**, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, dal 2008 si è **ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una prima casa a Roma**. Oggi infatti il **44% delle ricerche immobiliari viene mosso dal desiderio di sostituzione della casa di proprietà**, per una soluzione abitativa più adatta alle nuove esigenze.

«In questo segmento di mercato, quello della sostituzione, il target dell'utenza è molto più esigente di quello alla ricerca di una prima casa – dichiara Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it – Il proprietario, infatti, essendo già in possesso di un immobile, valuta l'acquisto solo qualora la nuova abitazione possieda dei requisiti migliori rispetto alla casa in cui vive».

Ad aspettative più alte corrispondono immobili differenti nei desiderata dell'utenza. **Il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni**, che offre soluzioni abitative più affini alle rinnovate esigenze della società. Guardando, invece, a chi cerca la sua **prima casa** da acquistare si nota come **il 77% cerchi soltanto immobili usati**, visti come opportunità di risparmio a Roma, una delle città con i prezzi al metro quadro più alti d'Italia (3.121 euro/mq*). Chi cerca casa nella Capitale come **investimento** (18% delle ricerche in città) si dice ugualmente **orientato al mondo dell'usato** (78%), mosso dalla volontà di acquistare un immobile che offra il massimo del rendimento.

Al fine di avere un ritratto dettagliato dell'utenza che oggi cerca un'abitazione a Roma, Immobiliare.it ha chiesto a chi utilizza il portale quali sono le **caratteristiche fondamentali** dell'appartamento ideale, dello stabile e della classe energetica dell'immobile che acquisterebbe.

Sul tema del risparmio energetico, i risultati mostrano come ci sia ancora molto da fare per sensibilizzare gli utenti: **si ferma ad appena il 24% il numero di coloro che, dovendo acquistare, sceglierebbero solo immobili in classe A**. Il resto si divide tra chi non valuta neppure questo aspetto o dichiara di **non essere abbastanza informato** (42%) e chi, invece, cerca solo immobili in **classi basse pur di risparmiare** (34%).

Ma come è fatta la **casa dei sogni** per chi è alla ricerca di un immobile a Roma? Al primo posto nelle caratteristiche più ambite c'è il **box auto**, indicato dal 56% del campione in cima alla lista dei desideri. Al secondo posto, con il 44% delle preferenze, si trova **un ambiente aperto fra cucina e soggiorno**. Segue, con il 29%, la **presenza di un bagno per ogni camera da letto**.

A cambiare, con le esigenze degli utenti, non sono solo gli appartamenti ideali, ma anche gli **stabili**. Potendo scegliere i **benefit presenti nel condominio**, quasi **il 40% indica come prioritaria la presenza di internet e tv digitale centralizzati**. Più di un utente su cinque preferirebbe vivere in uno stabile con un **grande androne**, percentuale uguale a chi apprezzerrebbe **condomini con dei negozi al piano terra**.

Infine, l'analisi ha fatto emergere un ulteriore **trend comune alla città di Milano**: nelle due grandi metropoli **la percentuale di chi cerca casa in affitto ha superato quella di chi cerca per comprare** (rispettivamente 49% e 44% del

campione), espressione non solo di nuove esigenze abitative ma anche di un nuovo modo di concepire l'immobile, più attento all'utilizzo che al possesso.

Gualtiero Tamburini intervenendo come Senior Advisor di Nomisma, ha puntato l'attenzione sul mercato immobiliare romano *corporate*, quello degli investimenti dei grandi operatori immobiliari, osservando che Roma – le cui potenzialità di miglioramento sono indubbe – si collocherà a fine 2019, con oltre 3 miliardi di euro di investimenti immobiliari, al secondo posto in Italia dopo Milano che ne attirerà il doppio. Le due città sono di gran lunga in testa alla graduatoria, visto che nel resto del Paese andrà complessivamente solo un miliardo di euro di investimenti dei grandi operatori immobiliari. L'investimento *corporate* proviene prevalentemente, poco meno dell'80%, da investitori esteri e questi adottano decisioni razionali basate sulla valutazione di fattori locali. La domanda proveniente da fuori città è infatti funzione di una serie di variabili quali: mercato immobiliare, popolazione, economia e società, pubblica amministrazione. Migliorare e misurare queste variabili, come è possibile fare grazie alla piattaforma di Nomisma, Invest to Italy (I2I) significa anche migliorare l'attrattività di una città e con essa le decisioni di investimento private e pubbliche.

*«La forte spinta verso l'acquisto di alloggi usati – ha commentato il Presidente di ASPESI, l'associazione italiana degli investitori immobiliari, **Federico Filippo Oriana** – è indicativa dell'impovertimento del ceto medio della Capitale in termini di rapporto redditi/prezzi. E i prezzi del nuovo sono alti - ha proseguito Oriana - per la legge della domanda e dell'offerta entrando sul mercato un numero insufficiente di alloggi nuovi rispetto alla forte domanda abitativa. Occorre risolvere a Roma i due gravi problemi della crisi dell'edilizia e della carenza di residenze incentivando un programma di rigenerazione urbana con recupero delle oltre cento strutture dismesse. Sia per la vendita - ha concluso Oriana - sia per la locazione, sia per lo student e senior housing».*

Sulle caratteristiche del mercato immobiliare residenziale romano e sull'emergere di nuove esigenze da intercettare con velocità ha focalizzato l'attenzione **Intesa Sanpaolo Casa**, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo guidata da **Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale**.

Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa: *«Tecnologia e collaborazione devono essere le parole chiave dell'agente immobiliare 4.0. Proprio per questo, oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi-tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour. Tre le nostre priorità: interpretare i trend di mercato sviluppando soluzioni a supporto del settore per proporre la competenza e innovazione come punto di riferimento a supporto della clientela».*

© Agenzia Nova - Riproduzione riservata

ECONOMIA

Mercoledì, 13 novembre 2019 - 17:24:00

Mercato immobiliare a Roma: il 77% guarda all'usato, solo il 29% al nuovo

Carbonelli, Intesa Sanpaolo Casa sul seminario **ASPESI** di Roma: "Al mercato immobiliare romano servono un agente immobiliare 4.0, tecnologia e collaborazione".



Immobiliare.it ha presentato oggi al seminario di **ASPESI** Roma, organizzato con Intesa Sanpaolo Casa, l'analisi secondo cui il 44% di chi cerca casa a Roma lo fa per sostituire il suo immobile di proprietà; emerge inoltre che per il 56% degli utenti nella casa ideale non dovrebbe mancare un box auto.

Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Roma è stato scosso non solo dalle oscillazioni dei prezzi, dovute

alla crisi economica, ma anche da un cambiamento di abitudini, intenzioni e interessi da parte dell'utenza che si appropria alla ricerca di una casa. Secondo un'analisi di **Immobiliare.it**, presentata oggi in occasione del **seminario di ASPESI Roma** organizzato con **Intesa Sanpaolo Casa**, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del **Gruppo Intesa Sanpaolo**, dal 2008 si è ridotta di oltre dieci punti percentuali (11%) la quota di chi cerca una **prima casa a Roma**. Oggi infatti il 44% delle ricerche immobiliari viene mosso dal desiderio di sostituzione della casa di proprietà, per una soluzione abitativa più adatta alle nuove esigenze.

"In questo segmento di mercato, quello della sostituzione, il target dell'utenza è molto più esigente di quello alla ricerca di una prima casa", dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it**, "Il proprietario, infatti, essendo già in possesso di un immobile, valuta l'acquisto solo qualora la nuova abitazione possieda dei requisiti migliori rispetto alla casa in cui vive".

Ad aspettative più alte corrispondono immobili differenti nei desiderata dell'utenza. Il 29% di chi cerca per sostituzione guarda esclusivamente al mercato delle **nuove costruzioni**, che offre soluzioni abitative più affini alle rinnovate esigenze della società. Guardando, invece, a chi cerca la sua **prima casa** da acquistare si nota come il 77% cerchi soltanto immobili usati, visti come opportunità di risparmio a Roma, una delle città con i prezzi al metro quadro più alti d'Italia (3.121 euro/mq*). Chi cerca casa nella Capitale come investimento (18% delle ricerche in città) si dice ugualmente orientato al mondo dell'usato (78%), mosso dalla volontà di acquistare un immobile che offra il massimo del rendimento.

Al fine di avere un ritratto dettagliato dell'utenza che oggi cerca un'abitazione a Roma, **Immobiliare.it** ha chiesto a chi utilizza il portale quali sono le caratteristiche fondamentali dell'appartamento ideale, dello stabile e della classe energetica dell'immobile che acquisterebbe.

Sul tema del **risparmio energetico**, i risultati mostrano come ci sia ancora molto da fare per sensibilizzare gli utenti: si ferma ad appena il 24% il numero di coloro che, dovendo acquistare, sceglierebbero solo **immobili in classe A**. Il resto si divide tra chi non valuta neppure questo aspetto o dichiara di non essere abbastanza informato (42%) e chi, invece, cerca solo immobili in classi basse pur di risparmiare (34%).

Ma come è fatta la casa dei sogni per chi è alla ricerca di un immobile a Roma? Al primo posto nelle caratteristiche più ambite c'è il **box auto**, indicato dal 56% del campione in cima alla lista dei desideri. Al secondo posto, con il 44% delle preferenze, si trova un ambiente aperto fra cucina e soggiorno. Segue, con il 29%, la presenza di un bagno per ogni camera da letto.

A cambiare, con le esigenze degli utenti, non sono solo gli appartamenti ideali, ma anche gli stabili. Potendo scegliere i benefit presenti nel condominio, quasi il 40% indica come prioritaria la presenza di internet e tv digitale centralizzati. Più di un utente su cinque preferirebbe vivere in uno stabile con un grande androne, percentuale uguale a chi apprezzerrebbe condomini con dei negozi al piano terra.

Infine, l'analisi ha fatto emergere un ulteriore trend comune alla città di Milano: nelle due grandi metropoli la percentuale di chi cerca **casa in affitto** ha superato quella di chi cerca per comprare (rispettivamente 49% e 44% del campione), espressione non solo di nuove esigenze abitative ma anche di un nuovo modo di concepire l'immobile, più attento all'utilizzo che al possesso.

Gualtiero Tamburini intervenendo come **Senior Advisor** di **Nomisma**, ha puntato l'attenzione sul **mercato immobiliare romano corporate**, quello degli **investimenti** dei grandi **operatori immobiliari**, osservando che Roma, le cui potenzialità di miglioramento sono indubbe, si collocherà a fine 2019, con oltre 3 miliardi di euro di investimenti immobiliari, al secondo posto in Italia dopo Milano che ne attirerà il doppio. Le due città sono di gran lunga in testa alla graduatoria, visto che nel resto del Paese andrà complessivamente solo un miliardo di euro di investimenti dei grandi operatori immobiliari. **L'investimento corporate** proviene prevalentemente, poco meno dell'80%, da investitori esteri e questi adottano decisioni razionali basate sulla valutazione di fattori locali. La domanda proveniente da fuori città è infatti funzione di una serie di variabili quali: **mercato immobiliare**, popolazione, economia e società, pubblica amministrazione. Migliorare e misurare queste variabili, come è possibile fare grazie alla piattaforma di **Nomisma**, *Invest to Italy* significa anche migliorare l'attrattività di una città e con essa le decisioni di investimento private e pubbliche.

"La forte spinta verso l'acquisto di alloggi usati", ha commentato il **Presidente di ASPESI, l'associazione italiana degli investitori immobiliari, Federico Filippo Oriana**, "è indicativa dell'impovertimento del ceto medio della Capitale in termini di rapporto redditi/prezzi. E i prezzi del nuovo sono alti", ha proseguito **Oriana**, "per la legge della domanda e dell'offerta entrando sul mercato un numero insufficiente di alloggi nuovi rispetto alla forte domanda abitativa. Occorre risolvere a Roma i due gravi problemi della crisi dell'**edilizia** e della carenza di residenze incentivando un programma di rigenerazione urbana con recupero delle oltre cento strutture dismesse. Sia per la vendita", ha concluso **Oriana**, "sia per la locazione, sia per lo student e senior housing".

Sulle caratteristiche del **mercato immobiliare residenziale romano** e sull'emergere di nuove esigenze da intercettare con velocità ha focalizzato l'attenzione **Intesa Sanpaolo Casa**, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo guidata da **Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale**.

Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa: "**Tecnologia e collaborazione** devono essere le parole chiave dell'**agente immobiliare 4.0**. Proprio per questo, oltre alle 13 agenzie presenti a Roma e all'innovativa agenzia online, abbiamo messo a punto nuovi strumenti ad alto contenuto hi-tech come gli algoritmi di intelligenza artificiale per la stima del valore di un immobile e l'utilizzo di droni per i virtual tour. Tre le nostre priorità: interpretare i trend di mercato sviluppando soluzioni a supporto del settore per proporre la competenza e innovazione come punto di riferimento a supporto della clientela".