

la Repubblica

Riparte il mercato immobiliare di Roma: ecco le zone più richieste e i prezzi quartiere per quartiere

di Salvatore Giuffrida

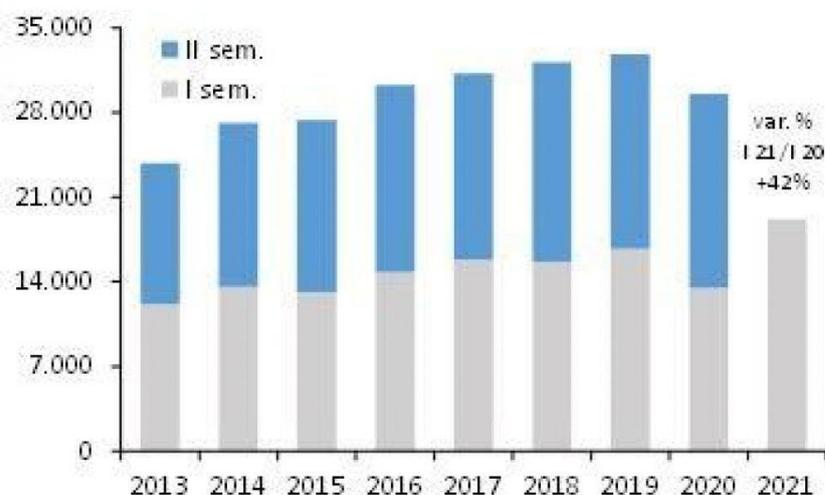
Secondo i dati dell'Osservatorio Nomisma nella Capitale aumentano le compravendite, che sono quasi il doppio del 2020 e +15% rispetto al 2019. È il picco massimo per il residenziale dal 2007 - 24 NOVEMBRE 2021 2 MINUTI DI LETTURA

Riparte il mercato immobiliare romano: crescono le compravendite e aumenta la domanda di case e uffici. A dirlo è l'istituto di ricerca Nomisma nel suo terzo Osservatorio sul mercato immobiliare. I dati parlano chiaro: nel primo semestre del 2021 sono state portate a termine 19.150 operazioni di compravendita di appartamenti, quasi il doppio rispetto allo stesso periodo del 2020 e il 15% in più rispetto al 2019.

Mercato immobiliare Roma: il 74% delle compravendite per acquisto prima casa

Il dato di quest'anno è importante perché rappresenta il picco massimo per il mercato immobiliare romano dal 2007 ed è il segnale che il settore è ripartito ben oltre le aspettative: nel primo semestre del 2020, in piena pandemia, le operazioni sono state circa 14mila e nel 2019, prima del Covid, non hanno superato quota 18mila. Ma c'è un altro dato importante: il 74% delle 19.150 operazioni concluse nel 2021 riguarda l'acquisto di una prima casa, in otto casi su dieci finanziata da un mutuo acceso in banca. Già, i costi: i prezzi delle case aumentano in media di +1%, una crescita fisiologica visto che aumentano le compravendite e cresce la domanda.

Roma – Compravendite di abitazioni (numero)



Fonte: Agenzia delle Entrate

Mercato immobiliare a Roma: dal Fleming a San Paolo, i prezzi quartiere per quartiere

Scendendo nei dettagli, secondo il report di Nomisma nei quartieri di pregio come Collina Fleming, Parioli o Balduina, un appartamento costa in media 6.054 euro al mq, +1,7% rispetto allo scorso semestre e con tempi di vendita inferiori ai 6 mesi. Nei quartieri del centro storico, dentro le Mura Aureliane, un appartamento costa in media fino a 4.439 euro al m2 e anche in questo caso ci vogliono 6 mesi di tempo per concludere l'affare. Fuori dalle Mura Aureliane i prezzi sono più abbordabili: a Marconi, San Paolo, ma anche Centocelle e Castel Giubileo un appartamento costa in media meno di 3mila euro al m2, per la precisione 2.994. E in periferia, fuori dal Raccordo, si arriva a 1.700 euro.

ROMA – Dati di mercato 2021-H2

COMPRAVENDITA – ABITAZIONI USATE²

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.054	1,7	-0,2	5,7	9,5
Centro	4.439	0,1	1,7	6,0	10,4
Semicentro	2.994	3,0	6,2	6,0	11,6
Periferia	1.789	0,2	2,1	6,4	12,3
Media urbana	2.748	1,2	2,8	6,0	11,0
<i>Media 13 città</i>	<i>1.845</i>	<i>0,9</i>	<i>1,8</i>	<i>5,5</i>	<i>12,2</i>

Fonte: Nomisma

LOCAZIONE – ABITAZIONI USATE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Zone di pregio	291	-0,1	1,2	4,1	4,8
Centro	246	0,1	-0,3	4,2	5,5
Semicentro	166	1,1	-0,5	3,9	5,5
Periferia	112	0,4	-0,3	3,8	6,3
Media urbana	156	0,5	-0,2	4,0	5,7
<i>Media 13 città</i>	<i>96</i>	<i>0,4</i>	<i>1,0</i>	<i>2,7</i>	<i>5,2</i>

Fonte: Nomisma

Vola il mercato e aumentano anche i prezzi degli affitti delle case: nei quartieri di pregio un affitto vale 291 euro per m2, in centro 246, in periferia 112. Il boom dell'immobiliare residenziale traina anche le compravendite di uffici e negozi. In particolare, nel primo semestre 2021 si segnalano 157 transazioni per gli uffici e 965 per i negozi, e in entrambi i casi il mercato supera i valori pre Covid.

Mercato immobiliare a Roma: più richieste le zone servite dalla metropolitana

In sostanza dopo la pandemia si torna a guardare al futuro e al mattone, tanto come prima casa quanto come forma di investimento: del resto è l'analisi emersa durante il convegno

organizzato da **Aspesi**, tra le principali associazioni di sviluppo immobiliare, con Banca Intesa San paolo e Immobiliare.it. Ma quali sono le aree di Roma più ricercate al momento? Dal convegno emerge che uno dei requisiti più richiesti dai romani è la facilità di collegamento, insomma la vicinanza dell'abitazione alle stazioni della metropolitana o a bus e tram.

Tavola 6

13 grandi città – Abitazioni – Variazioni semestrali dei prezzi medi di compravendita di abitazioni libere (valori %)

Città	Zona di pregio		Centro		Semicentro		Periferia		Media urbana
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
Abitazioni nuove o ristrutturate									
Bari	-1,4	1,3	-1,0	-1,4	-1,8	-2,0	-0,4	0,6	-0,7
Bologna	-0,1	2,8	2,4	1,2	0,5	1,8	0,5	1,4	1,3
Cagliari	1,2	0,7	1,4	1,3	1,0	1,1	1,2	0,9	1,1
Catania	0,5	1,1	1,0	1,2	1,4	1,0	0,9	0,6	0,9
Firenze	2,8	2,1	1,6	1,5	-0,2	-0,4	-0,9	-1,2	0,0
Genova	1,2	1,2	0,9	0,3	0,6	0,7	1,1	1,0	0,9
Milano	4,2	2,3	4,5	0,0	2,8	2,3	2,4	2,5	2,4
Napoli	1,3	-0,4	0,9	0,7	0,7	1,2	0,7	1,8	1,0
Padova	2,7	3,1	3,0	-0,2	0,5	1,5	-1,2	0,7	0,9
Palermo	-1,4	-1,6	0,5	0,2	0,7	0,7	1,2	0,8	0,5
Roma	2,1	1,7	2,3	1,5	3,1	1,7	1,5	-0,2	1,5
Torino	1,4	1,6	-0,6	2,1	-1,4	-0,3	-1,8	-1,8	-0,6
Venezia città	-1,1	-1,9	-1,2	-0,9	1,4	-2,6	2,2	1,5	0,2
Venezia Mestre	0,4	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,9	1,3	1,5
Media	1,3	1,1	1,5	0,6	0,9	0,6	0,8	0,8	0,8

I quartieri più richiesti sono Re di Roma e Coppedè, anche grazie alle ampie metrature e ai costi relativamente accessibili (3.953 al mq per Re di Roma e 5.294 per Coppedè, in calo rispetto ai 5.480 del 2019). Molto richiesti anche i quartieri Conca d'Oro, Pigneto e Porta di Roma, anche grazie al centro commerciale che fa da traino per famiglie giovani con figli. In auge Centocelle, anche grazie alla nascita di nuovi locali e attrazioni culturali.

"In generale si rileva un ritorno dell'interesse all'abitazione come forma di investimento - spiega Giancarlo Goretti di Goretti & Susi Costruzioni al margine del convegno - la richiesta giovanile sale dal 38% al 48% e c'è un desiderio di maggiori dimensioni delle abitazioni e un interesse prevalente per appartamenti nuovi in zone con servizi".