

Residenziale Roma: dove c'è metro c'è ricerca

Di **Elena Zuccollo** -

24 Novembre 2021



Metropolitana e, a seguire, **gentrificazione**, sembrano essere le direttrici che muovono la domanda di immobili residenziali nella capitale, in uno scenario dove i quartieri storici di Re di Roma e Coppedé resistono in testa alle preferenze.

New entry per Cinecittà, quartiere periferico e porta d'accesso all'urbe, che attrae però solamente nella zona attigua alle fermate del trasporto sotterraneo.

Sono queste le maggiori evidenze emerse durante il convegno organizzato da **Aspesi Roma**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it** sul residenziale capitolino.

Metro comune denominatore nelle aree più ricercate di Roma

Prendendo in analisi i dati relativi alla prima parte dell'anno, gli esagoni maggiormente ricercati si concentrano principalmente in cinque aree di Roma, il cui **minimo comun denominatore è la presenza di una o più linee metro.**

I 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, 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: sono necessari infatti **3.953 euro/mq per Re di Roma** (4.019 euro/mq nel 2019) e **5.294 euro/mq per Coppedè** (5.480 euro/mq nel 2019).

Per quanto concerne invece **Conca d'oro-Valli** e **Pigneto**, storicamente quartieri popolari con dinamiche sociali complesse, hanno conosciuto un interesse recente soprattutto grazie all'arrivo della metro, 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.

In entrambe le zone l'attuale rendimento lordo coincide sostanzialmente con quello pre-pandemia, attestandosi al 6,75% per Conca d'oro e al 5,39% per Pigneto.

È ragionevole presumere che la gentrificazione iniziata da quest'ultimo, ora zona alla moda, ricca di locali e attività culturali, proseguirà con **Centocelle**, successiva fermata metro e nuovo polo di rigenerazione urbana.

New entry Cinecittà, ma in prossimità della metro

A differenza delle zone menzionate in precedenza, nel quartiere **Cinecittà** l'interesse dei potenziali acquirenti **si concentra esclusivamente nelle immediate vicinanze alla fermata metro**, mentre il resto della microzona rimane poco attrattiva.

Si tratta infatti di un'area scarsamente fornita di servizi, ad eccezione della metro A, caratterizzata solo dalla presenza degli studi cinematografici e del centro commerciale.

Dati i prezzi ancora contenuti rispetto alla media della città – 2.899 euro/mq a fronte di una media cittadina di 3.280 euro/mq – si configura come una sorta di porta di accesso alla capitale, per quanti vogliono avvicinarsi al centro cittadino, evitando di spostarsi ogni giorno con mezzi propri. Non a caso il rendimento lordo, ora al 6,15%, risulta in crescita rispetto allo stesso periodo del 2019.

“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, ad 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”.

“Nonostante il brevissimo tempo trascorso dall'inizio della pandemia, già profonde e radicate sono le epocali trasformazioni sull'abitare”, ha aggiunto **Giancarlo Goretti di Goretti & Susi costruzioni**. “In generale si rileva un ritorno dell'interesse all'abitazione come forma di investimento (richiesta giovanile salita dal 38% al 48%); un desiderio di maggiori dimensioni delle abitazioni e interesse prevalente per appartamenti nuovi in zone con servizi. Ma oltre alle nuove “necessità funzionali” con spazi versatili, esterni vivibili, tecnologia e domotica assistiamo alla richiesta – trasversale a tutte le classi sociali e fasce di età – di riduzione della tassazione sulla casa. “Necessità sociali”, quindi, di case in locazione, studentati, co-housing, le sempre più richieste senior housing, con un obbligatorio ritorno all'edilizia agevolata convenzionata ed il superamento delle rigide norme sui cambi delle destinazioni d'uso.

“Il mercato romano immobiliare del settore Luxury nel primo semestre 2021 è stato alimentato principalmente dagli acquirenti di prima casa” commenta **Daniele Pastore, dg di Intesa Sanpaolo**

Casa “come confermano i dati a nostra disposizione. Intesa Sanpaolo Casa infatti è presente anche a Roma nel settore con sede in pieno centro storico e il nostro outlook per il secondo semestre è positivo grazie al rafforzamento della domanda da cui deriva la crescita dei prezzi. Tra i quartieri della città che evidenziano i valori più alti Trastevere, Monti ed Esquilino dove i prezzi raggiungono i 10.000€/mq 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€/mq. 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”

“La Città eterna non cessa mai di stupirci!” ha commentato il **presidente di ASPESI – Unione Immobiliare, Federico Filippo Oriana**. “Come nel 2020 fu registrata la sorpresa di Pigneto, nel 2021 abbiamo la novità di Re di Roma. Mentre Coppedè viene da sempre visto sul mercato come un quartierino di élite, Re di Roma è una zona ampia e molto trafficata, che difficilmente si sarebbe pensata come un’area di successo immobiliare”. “E il rapporto di Carlo Giordano -ha proseguito Oriana- già prefigura la sorpresa dei prossimi anni: Centocelle, fino ad ora solo una grande periferia”. Ma questi recuperi locali -ha concluso Oriana- potranno proseguire con successo solo se verrà realizzata una forte inversione di tendenza nella gestione generale metropolitana da parte della nuova Amministrazione capitolina, come da auspici di tutti.”