

# Roma

□

## Immobiliare, causa caro-bolletta piacciono di più le case nuove o ristrutturate

di Redazione Roma

A Roma i quartieri attualmente più attenzionati sono quelli del quadrante Nord Ovest. Per quanto riguarda le quotazioni, si superano i 3.330 euro al metro quadro, in rialzo dell'1,5% rispetto allo scorso anno quando la cifra si assestava sui 3.280



Prezzi delle case ancora in crescita a Roma, con un boom di richieste per le zone intorno a Villa Pamphili. E' questo il quadro che emerge dal Rapporto sul mercato immobiliare della Capitale, realizzato da Immobiliare.it, e presentato all'interno del convegno organizzato da **ASPESI Roma** in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa. Per quanto riguarda le quotazioni, si superano i 3.330 euro al metro quadro, in rialzo dell'1,5% rispetto allo scorso anno quando la cifra si assestava sui 3.280. E, sebbene la domanda ancora stenti un po', lo stock di immobili disponibili sul mercato risulta comunque in forte diminuzione (-22% rispetto al secondo trimestre 2021) segno di un rinnovato interesse ad investire sul mattone. Sorprese sul versante delle zone più richieste. I quartieri più attenzionati si collocano nella parte Ovest della città, ancora dentro il Grande Raccordo Anulare, e, nell'hinterland, a Sud: infatti nel secondo trimestre 2022 la domanda relativa alle zone attorno a **Baldo degli Ubaldi e Casetta Mattei** - nei pressi di Villa Doria Pamphili - è cresciuta rispettivamente del 27,5% e del 18,4% rispetto allo scorso anno, mentre l'area di Trigoria ha conosciuto un aumento del 21,2%. Male invece Roma Nord: il quartiere di Ponte Milvio perde infatti il 21% in un anno.

Per quanto riguarda il mercato del «nuovo», nel secondo trimestre del 2022 le nuove costruzioni rappresentano solo un 8% dell'offerta totale della Capitale. Sebbene poi la richiesta relativa alle nuove costruzioni rispetto agli altri status segni un -15% nel trimestre considerato, il prezzo del nuovo risulta superiore di ben il 7%. La distanza percentuale tra il valore medio del prezzo medio al metro quadro tra gli immobili in stato Nuovo/Ottimo e quello degli immobili in stato Buono/Non-Ristrutturato è di un +16%. Questo vuol dire che nella Città Eterna una casa di nuova costruzione costa di media **500 euro** al metro quadro in più rispetto a una datata o comunque non ristrutturata (3.640 euro/mq e 3.139 euro/mq rispettivamente). «Il tema del 'nuovo' contro il 'vecchio' in campo immobiliare assumerà sempre più rilevanza in associazione al discorso del risparmio energetico-sottolinea **Carlo Giordano**, Board Member di Immobiliare.it- Le nuove costruzioni infatti sono generalmente '**green**', ad elevata efficienza energetica, e mai come ora la possibilità di risparmiare sulle bollette di luce e gas è stata una tematica così centrale nel dibattito italiano».

A fronte di un **costo elevato**, dunque, gli immobili consentiranno un risparmio in termini di **fabbisogno energetico** nel medio periodo, che ripagherà completamente l'investimento iniziale con una successiva rivalutazione dell'immobile stesso. In conclusione, tanto il **comune di Roma** quanto la provincia (senza capoluogo) si trovano ora in una fase di risveglio del mercato, in cui le transazioni iniziano ad aumentare mentre i prezzi rimangono abbastanza stabili. «Nei prossimi anni ci si può ragionevolmente aspettare che il mercato entri nuovamente in una fase espansiva, nella quale i prezzi e le transazioni, assorbite la discontinuità causata dall'evento pandemico, tornino entrambi a crescere», commenta ancora Giordano. Ma per **Paolo Buzzetti**, presidente di ASPESI Roma, «il Report di immobiliare.it mostra che la richiesta di nuove case o immobili profondamente restaurati è crescente e superiore all'offerta anche per soddisfare le nuove

esigenze di sostenibilità e qualità della vita. A livello nazionale si rende urgentissimo un adeguamento della legge urbanistica del '42 - che era prevista per la sola espansione - e la modifica degli standard urbanistici. Sarebbe utile la creazione di un ministero per le aree urbane per raggruppare le competenze disperse in troppi ministeri».