

Aspesi: a Roma inizia un nuovo ciclo immobiliare, prezzi +1,5%

Di Redazione -

4 Ottobre 2022



Nel secondo trimestre del 2022 crescono i prezzi delle case nella capitale e **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.

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.

Queste le prime evidenze frutto del **convegno organizzato da Aspesi Roma, in collaborazione con Intesa Sanpaolo casa e Immobiliare.it.**

Parlando di **ciclo immobiliare** tanto il comune di Roma quanto la provincia (senza capoluogo) si trovano ora in una fase di **risveglio del mercato**, nella quale le transazioni iniziano ad aumentare mentre i prezzi rimangono abbastanza stabili.

Nel 2021, il ciclo del comune si trova a un livello simile a quello del 2004 sia per i prezzi sia per le transazioni. **La provincia invece performa bene per quanto riguarda i prezzi**, con un **+10%** sul 2004, mentre le compravendite devono ancora colmare il gap, attestandosi su un **-16%** rispetto all'inizio del ciclo in esame.

Attezionati i quartieri ovest

I quartieri più attezionati 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 Pamphilj – 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.

Il nuovo è solo l'8%

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 a Roma **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).

“Come emerge dall'analisi, i due cicli mostrano un andamento abbastanza simile anche se il comune presenta un trend molto più contenuto in termini di variazioni delle transazioni e prezzi – commenta **Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it** – Nei prossimi anni ci si può

ragionevolmente aspettare che il mercato entri nuovamente in una fase espansiva, nella quale i prezzi e le transazioni, assorbita la discontinuità causata dall'evento pandemico, tornino entrambi a crescere”.

“Il tema del nuovo vs. vecchio in campo immobiliare assumerà sempre più rilevanza in associazione al discorso del risparmio energetico – conclude **Giordano** – 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. È sicuramente vero che le nuove costruzioni hanno un costo al metro quadro più elevato rispetto a immobili costruiti negli anni '60/'70/'80 del secolo scorso, ma allo stesso tempo il risparmio che assicurano in termini di fabbisogno energetico nel medio periodo ripagherà completamente l'investimento iniziale e anzi l'immobile stesso si rivaluterà nel tempo”.

Daniele Pastore, direttore generale Intesa Sanpaolo casa: “Roma rappresenta per il nostro settore un mercato molto importante: dalla fine della Pandemia i valori di mercato degli immobili della Capitale sono cresciuti ad un ritmo maggiore rispetto alla media nazionale. Vivace il mercato delle nuove costruzioni che risponde alla sempre maggiore sensibilità ambientale degli acquirenti e che sta permettendo al capoluogo laziale di variare l'offerta di immobili. Forti dei valori del Gruppo Intesa Sanpaolo che troviamo nella nostra consulenza immobiliare e della capillarità del Gruppo stesso sul territorio proseguiamo con l'essere un punto di riferimento importante per chi guarda al mercato di Roma per vendere e comprare casa”.

“Il senior housing rappresenta una asset class cui stanno guardando con sempre maggiore interesse i players del settore immobiliare, gli investitori e le Pubbliche Amministrazioni, per la capacità di portare benefici sul piano sociale, ambientale ed economico”, ha dichiarato **Elena De Simone, presidente di Vianini Spa**, intervenuta nel focus sulle **nuove modalità dell'abitare**.

“Camplus crede molto in Roma e proprio per questo dopo aver inaugurato nel 2016 il Collegio di Merito Camplus Pietralata, nell'ultimo anno abbiamo aperto la nostra seconda residenza per studenti Camplus San Pietro e lanciato il nostro primo Camplus hotel”, ha aggiunto **Federico Rossi responsabile relazioni istituzionali di Camplus**. “Contiamo inoltre di fare altri interventi per aumentare l'offerta abitativa dedicata agli studenti e garantire alla città e alle sue università un'offerta ampia e variegata”.

«Gli investitori sono sempre più interessati alle opportunità che offre Roma e la Capitale sta rispondendo con progetti di qualità e sempre più attrattivi, anche nel settore residenziale e persino nell'ambito di fenomeni piuttosto nuovi per l'Italia, come il Build To Rent – ha commentato **Vincenzo Zubbo, Head of Business Development di Colliers Italia** – Lo dimostra la recente operazione Niccodemi21, in cui Colliers ha agito come advisor: la prima e più significativa operazione BTR a Roma gestita da un fondo a capitali internazionali. Si tratta di un immobile in sviluppo al centro di una zona particolarmente attrattiva per gli investimenti in ambito residenziale, che una volta completato

conterà 225 unità abitative per una superficie totale di 21.500 metri quadri e otterrà la certificazione LEED».

Secondo **Paolo Buzzetti, presidente di Aspesi Roma** “il Report di Immobiliare.it mostra che la richiesta di nuove case – o profondamente restaurate – 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. Per le amministrazioni locali – Regione e Comune si rende altrettanto urgentissimo il completamento dell’adeguamento in corso delle norme per la rigenerazione urbana”.

“Anche il Report 2022 di Immobiliare.it su Roma mette in rilievo il maggiore problema del mercato italiano della casa: la drammatica carenza di appartamenti nuovi. Con gravi effetti negativi sia di ordine socio-ambientale che economico-produttivo”, ha concluso **Federico Filippo Oriana, presidente nazionale Aspesi-unione immobiliare**. “E per questo ASPESI rinnova al nuovo Parlamento la sua richiesta -di sempre ma ora urgentissima- di forti misure fiscali e urbanistiche per incentivare la messa sul mercato in tutta Italia di alloggi nuovi o ristrutturati in chiave di recupero. Non bonus temporanei ma rigenerazione urbana!”