

SPECIALE REGIONI ANTIVIRUS - LAZIO

Mercato immobiliare. Le transazioni residenziali in calo del 21%, ma i prezzi tengono

ATTENZIONE SUI NUOVI PROGETTI

Salgono gli affitti degli uffici in centro a Roma, retail di valore in calo

DI MADELA CANEPA
E CASTIGLIA MASELLA

Negli ultimi 10 anni, Roma è stata superata dalla superattiva Milano nell'interesse degli investitori internazionali interessati allo sviluppo immobiliare. Ma la capitale mantiene il primato nell'ambito dei trophy asset con un record internazionale per la crescita del valore di quegli immobili. Ora ci sono anche segnali di ripresa nell'attenzione dei grandi sviluppatori. E aspettative per un cambio di passo rispetto alle tante criticità. Secondo gli osservatori più qualificati, i big spender puntano e punteranno sul comparto residenziale, che dopo lo stop del lockdown è ripartito. Dai dati dell'agenzia delle entrate è emerso che a Roma, città che genera la metà dei numeri rispetto alla Lombardia per numero di transazioni residenziali, le compravendite residenziali nel primo semestre sono diminuite del 19,3% rispetto allo stesso periodo del 2019. Mentre nella provincia la variazione è del -23,7%. Anche le quotazioni, stando alle rilevazioni dell'Ufficio Studi **Gabetti** sarebbero in lieve calo: -0,7% a settembre 2020, su base annua.

CRITICITÀ DI MERCATO

Straordinaria e dotata di un vasto patrimonio immobiliare di pregio, la capitale fa i conti con una notevole complessità e con diverse criticità, fra cui le più sentite sono la cattiva gestione dei rifiuti e una rete di trasporto pubblico locale insufficiente. Sono elementi che deprimono il mercato agli occhi degli investitori, istituzionali e internazionali, ma anche dei privati, in cerca di progetti redditizi sui quali puntare. Ma esiste una domanda di abitazioni a oggi non soddisfatta. «Il problema di Roma è dato dalla carenza di progetti di qualità e di una generale visione strategica» ha spiegato Giuseppe Pizzutti, head of Li-

ving Italia Bnp Paribas Real Estate. A lungo è rimasta in gran parte inevasa la richiesta di sviluppi realizzati con criteri aggiornati, innovativi e segmentati su specifiche categorie di utenza che invece il mercato romano è maturo per accogliere. Bnp Paribas RE in Italia opera come advisor di investitori su sviluppi nascenti. «Oggi incominciamo a riscontrare un maggior numero di richieste in quel senso. Stiamo esplorando per attori terzi possibili sviluppi residenziali con caratteristiche innovative, sia nella dotazione tecnologica sia nei format, e progetti segmentati sulle categorie senior e studenti», ha continuato Pizzutti, «vediamo che i capitali sono interessati soprattutto ai cosiddetti brownfield, cioè progetti che non fanno uso di suolo, adatti alla rigenerazione». Il problema insomma, è la qualità, non la quantità. Nel report «Rome was not built in a day», realizzato nel 2019, il Centro Studi **Gabetti** ha scattato una fotografia dell'offerta del «nuovo» residenziale in via di realizzazione nella Capitale. Lo studio ha preso in considerazione 130 iniziative di sviluppo (per un totale di 15 mila unità), 26 delle quali di pregio, riscontrando che l'asse Portuense e la Cintura Eur sono le zone con una maggiore concentrazione di nuova edilizia residenziale e che l'espansione si muove principalmente a sud-ovest sull'asse Colombo-Ostiense-Litorale verso Fiumicino, e a nord-est su quello della Tiburtina.

Tra gli interventi di prossima realizzazione segnalati nella zona periferica sud ovest, verso Fiumicino, quello della Collina Muratella prevede demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso dell'ex Centro Direzionale Alitalia con la realizzazione di oltre mille unità residenziali, di cui circa 350 di social housing, mentre si avvia al completamento la lottizzazione Mezzocammino estesa su circa

190 ettari. Nella periferia fuori Gra-est all'esterno del circuito anulare, più interventi daranno luogo a un mix di funzioni che includeranno anche scuole ed edifici pubblici. Sullo stesso asse, ma più in centro, l'area dell'ex Fiera di Roma, sarà riqualficata e occupata da un nuovo sistema insediativo con destinazione non solo residenziale. In centro, Trastevere sarà interessata dal progetto di trasformazione urbana della zona intorno alla stazione (in base all'Accordo di Programma tra Fs e Roma Capitale) che darà luogo a un mix funzionale.

A dare impulso a nuovi sviluppi saranno anche gli interventi approvati dalla Giunta Capitolina in tema di rigenerazione urbana e che riguardano, tra l'altro, la Stazione Tiburtina, ritenuta l'area con la maggiore potenzialità di sviluppo della Capitale; l'intero settore di anello ferroviario ricompreso tra l'ambito della Stazione Trastevere e l'ambito della stazione Tiburtina; la riqualficazione del sistema delle piazze antistanti le principali stazioni ferroviarie di Roma, quali luoghi principali di accesso allo spazio urbano e al nuovo sistema ambientale; il sistema dei quattro comprensori del Sistema Direzionale Orientale Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle-Quadraro. Mentre lo scalo di Tuscolana, l'ex fabbrica Mira Lanza, l'ex Filanda, l'Istituto Vertunni, l'ex Mercato di Torre Spaccata sono le aree dell'edizione romana del bando internazionale Reinventino Cities, indetto dal C40 Cities Climate Leadership Group (network di 40 grandi



città impegnate nel contrastare i cambiamenti climatici).

In questo contesto è fondamentale una visione comune di sviluppo urbano. «Serve un'idea forte, una visione d'insieme capace di tenere uniti i diversi ambiti edilizi di una metropoli che versa in una situazione infrastrutturale con ampie aree di miglioramento», ha osservato Enrico Cestari, responsabile **Gabetti Home Value**, «le nuove iniziative di trasformazione dell'esistente, e naturalmente i nuovi progetti, dovranno tenere conto delle nuove esigenze della città e dei suoi abitanti».

IN PROVINCIA

Quanto al resto della regione, mercato molto diverso da quello romano, uno studio realizzato da Scenari Immobiliari e Casa.it evidenzia che nel 2019 nei capoluoghi si sono compiute circa il 59% delle compravendite, corrispondenti a un fatturato di poco meno di 14 miliardi di euro. Con quasi la metà delle transazioni avvenute, Roma ha realizzato il 97% del fatturato dei capoluoghi. Nello stesso anno, le province laziali hanno mantenuto stabili i valori dei prezzi medi al metro quadrato, realizzando un incremento di poco inferiore all'uno per cento, dato che si confronta con la crescita zero dei prezzi delle case a livello nazionale.

In provincia, nuovi stimoli alla rigenerazione con effetti sui valori immobiliari potrebbero arrivare dagli investimenti che Fs ha pianificato per il Lazio. Tra l'altro preve-

dono l'arrivo dell'alta velocità nella Ciociaria, il raddoppio sulla linea Roma Viterbo nel tratto Cesano-Bracciano, un nuovo collegamento Terni-Rieti-l'Aquila-Sulmona. E il completamento della riqualificazione delle stazioni, delle 78 previste ne sono state realizzate solo 10. Per quanto riguarda Frosinone, in particolare, è previsto un massiccio intervento di riqualificazione dello scalo, con parcheggi e scambi intermodali.

Gli altri settori del real estate, a Roma, principalmente, e nel resto della regione seguono la tendenza generale con particolari accenti negativi su alcuni comparti. Il 37mo Rapporto di Scenari Immobiliari, «I fondi immobiliari in Italia e all'estero», indicano come in grave difficoltà l'alberghiero, mentre la logistica, soprattutto per quanto riguarda i comparti industriali legati all'approvvigionamento di beni di prima necessità e sanitari, registra attività di grande sviluppo. Attraverso momenti di incertezza il settore terziario nel quale i grandi volumi vedono ridursi i margini di crescita e le buone prospettive, ma nel quale si hanno alcune novità. Come il lancio Maximo, il cui progetto è firmato da Design International. Proposto come destination per lo shopping e il tempo libero in ottica resiliente, è rivolto a un bacino di utenza stimato in 3,5 milioni di abitanti nei 40 minuti di percorrenza. O anche l'ampliamento del Valmontone Outlet (box alla pagina prece-

dente).

Performance negative per diversi trimestri sono attese anche per le high street commerciali, mentre i negozi di vicinato, che forniscono beni di prima necessità e servizi in zone residenziali di media e buona qualità, registrano ricadute negative contenute. Stabile, per ora, l'interesse sul comparto uffici. «Nonostante l'impatto della pandemia Covid-19 e il forte ricorso allo smart working, nei primi sei mesi del 2020 il mercato immobiliare uffici è stato caratterizzato in generale da un trend positivo», ha fatto sapere Andrea Faini, ceo di World Capital, «a Roma, dai dati emersi dal nostro ultimo Report Uffici, redatto in collaborazione con Nomisma, rileviamo una variazione positiva nel centro della città, dove nel primo semestre di quest'anno si registra un canone di locazione massimo di 415 €/mq/anno, cresciuto di circa il 12% negli ultimi due anni». Dando uno sguardo anche alle altre zone della città, Faini ha sottolineato che «i canoni di locazione più contenuti riguardano la zona Suburbi (canone di locazione minimo 55 €/mq/anno; canone di locazione massimo 225 €/mq/anno) e i Quartieri Urbani (canone di locazione minimo 100 €/mq/anno; canone di locazione massimo 280 €/mq/anno). La zona Eur invece registra un canone di locazione minimo di 130 €/mq/anno e un massimo di 325 €/mq/anno». Per quanto riguarda il tempo di vacancy, invece, la media si aggira intorno ai nove mesi. ■



1 L'intervento sull'immobile dell'ex Poligrafico in piazza Verdi di proprietà di Cdp Immobiliare è il simbolo attuale della valorizzazione degli asset storici della Capitale in funzione delle nuove esigenze di una società orientata ai servizi. Per oltre metà dello spazio ospiterà il quartier generale di Enel.

2 Il progetto di Maximo, firmato da Design International, ripropone la logica dei grandi centri come destination per lo shopping e il tempo libero rivolti a un bacino di utenza stimato in 3,5 milioni di abitanti nei 40 minuti di percorrenza dal centro città.

3 La nuova sede del gruppo Angelini al Tuscolano, una delle zone della Capitale con i maggiori sviluppi anche residenziali

