

REGIONI E PNRR - LAZIO

MERCATO IMMOBILIARE. IL RIMBALZO NELLE TRANSAZIONI È STATO DEL 56% NEL PRIMO SEMESTRE

BOOM DI COMPRASVENDITE

I fondi del Pnrr, circa 330 milioni, per la rigenerazione urbana e i trasporti

DI MADELA CANEPA

Per Roma il rilancio del mercato immobiliare è dietro l'angolo. Salita al tredicesimo posto (dal trentaduesimo) nell'ultima edizione del rapporto "Qualità della vita" la capitale è fra le prime città europee da cui sono attese, nei prossimi anni, le migliori performance immobiliari. Diversi elementi stanno componendo un quadro positivo, e cambiando l'ottica di chi opera sul fronte real estate di questa città meravigliosa, ma complessa e problematica, la cui estensione, 129mila ettari, è circa dieci volte quella di Milano. Città da tempo penalizzata dall'assenza di un governo del territorio in grado di sostenerne l'evoluzione a una velocità adeguata al momento storico.

Con un mercato residenziale dai prezzi medi accessibili e che ha dimostrato capacità di resilienza ai momenti più duri della pandemia, un patrimonio edilizio storico e pregiato vastissimo, numerose aree di rigenerazione urbana (oltre che aree carenti dei servizi necessari), Roma ha - ritengono gli esperti del real estate - le carte per proporsi agli investitori come credibile contraltare della vorace Milano. Ciò che fa una notevole differenza rispetto al passato, anche, è la vicina scadenza del Giubileo 2025 e, se andrà in porto, la candidatura a Expo 2030, con il tema (decisamente calzante) "La città orizzontale: rigenerazione urbana e società civile". Quest'ultimo appuntamento, quando avvenuto a Milano nel 2015, ha avuto l'effetto di triplicare gli investimenti immobiliari italiani e soprattutto esteri nel quinquennio successivo.

In vista ci sono, soprattutto, i circa 330 milioni che il decreto di attuazione del Pnrr ha messo a disposizione della

città metropolitana di Roma Capitale tra il 2021 e il 2026. Sono risorse destinate alla rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, la realizzazione di progetti legati alla tipologia smart cities, all'innovazione digitale e alla mobilità. Su quest'ultimo tela, la lista dei progetti ammessi include le nuove tramvie - la Termini-Vaticano-Aurelio, la tranvia sui Fori Imperiali, il restyling della Termini-Giardineti da prolungare fino a Tor Vergata - e il prolungamento sino a Saxa Rubra della Metro C. E sono tre i progetti approvati nell'ambito del Programma Nazionale sulla Qualità dell'Abitare, finanziato dal Pnrr: l'ex I.I.S. Don Calabria in via Cardinal Capranica, l'ex Direzione magazzini commissariato in via del Porto Fluviale e il recupero del comparto R5 a Tor Bella Monaca. In ogni caso saranno realizzati interventi residenziali destinati in parte a edilizia residenziale pubblica con parti di housing sociale e cohousing.

Le infrastrutture per la mobilità costituiscono probabilmente la carta più importante da giocare perché Roma esprima le citate potenzialità e veda crescere le sue quotazioni. È un fatto quasi intuitivo, ma ora provato dall'applicazione dell'"Indice di attrattività" elaborato da Immobiliare Insights (business unit dedicata ad analisi e studi di mercato di Immobiliare.it) come misura dell'interesse di ricerca espresso dagli utenti verso una precisa zona della città. Il minimo comune denominatore tra le cinque aree più richieste della città, come riscontrato dalle ricerche del portale immobiliare.it - Re di Roma, Trieste Coppedè, Conca d'oro-Valli, Pigneto, Cine-

città - è proprio la presenza di una o più linee metro. «Roma ha fragilità che tutti conosciamo, ma anche un notevole potenziale inesperto: è la capitale europea i cui valori immobiliari sono tra i più convenienti», ha puntualizzato Carlo Giordano, ceo di immobiliare.it. L'Osservatorio della piattaforma di vendita case ha registrato per il terzo trimestre 2021 un prezzo medio al mq che sfiora i 3.300 contro, ad esempio, i 4.900 di Milano. La sfida della città capitolina, fa notare Enrico Cestari, responsabile di Gabetti Home Value, consiste anche nell'offrire al mercato abitazioni di nuova generazione. «Il che significa realizzare e proporre un prodotto dotato di soluzioni tecnologiche che portino vantaggi concreti in termini di comfort ed efficienza energetica», ha precisato. Ma anche praticare le nuove formule, consolidate nelle città del nord Europa e, ultimamente anche a Milano, come il private rented sector (Prs), lo student housing, il co-living, il senior living. Nuovi contenuti, insomma, a supporto e spinta della domanda nel residenziale. Domanda che, come attestato da Gabetti nell'edizione aggiornata del report "Rome was not built in a day", dopo la diminuzione fisiologica delle transazioni del 7,7% del 2020, ha segnato il rimbalzo del 56% nel primo semestre 2021, con volumi più elevati di quelli del 2019.

I GRANDI PROGETTI



Il report mappa buona parte degli interventi di prossima realizzazione che, grosso modo, sono previsti nella periferia sud ovest sulla direttrice verso Fiumicino e oltre, nella periferie est e sud fuori Gra (grande raccordo), nella zona Ardeatino (dove è anche in corso il progetto di riqualificazione dell'ex Fiera di Roma), in quella Aurelio-Pisana-Bravetta.

Nell'ambito fuori Gra-sud, in particolare, il progetto del Fondo Roma Santa Palomba Social Housing gestito da Dea Capital Real Estate Sgr si dimostra attuale per le nuove forme integrate dell'abitare proposte con quote destinate anche all'emergenza abitativa. Quasi mille nuovi appartamenti da attribuire in locazione calmierata, affitto a riscatto o vendita convenzionata, destinati a famiglie monoparentali e/o monored-dito, anziani, disabili, studenti fuori sede, giovani coppie.

Modernissima per concezione, è la nuova sede del Rettorato dell'Università Roma Tre nel quartiere Garbatella, all'interno del più ampio programma di riqualificazione urbana dell'area Ostiense-Marconi-Garbatella. Firmata dallo studio MCA-Mario Cucinella Architects, è caratterizzata soprattutto dal rilievo assegnato alle tematiche energetiche e ambientali. Tre torri a pianta ellittica, un auditorium, una piazza e un giardino rialzato valorizzano il processo di rigenerazione urbana in corso. Allargando lo sguardo agli altri comparti del real estate e agli investitori d'oltreconfine, una recente ricerca di Scenari Immobiliari e Fabrica Immobiliare sgr, "Roma 2030. La capitale nel nuovo scenario internazionale", ha sondato le prospettive di sviluppo economico e immobiliare guardate al 2030. E ha riscontrato come Roma sia attrattiva per gli investitori che puntano all'hotellerie oltre che ai progetti di rigenerazione urbana e al comparto residenziale. «La prospettiva emersa diverge dalla percezione dominata da luoghi comuni e stereotipi che nell'ultimo decennio è andata per la maggiore», ha messo in rilievo Mario Breglia, presidente e fondatore di Scenari.

«Roma è dotata di un patrimonio storico e architettonico unico al mondo, un'attrattiva turistica che ha portato 46,5 milioni di presenze in città nel 2019, con 1.036 hotel e 51mila camere, un hub nazionale dei trasporti come Fiumicino da cui sono transitate 43,5 milioni di persone». Fattori che spingono Roma al quarto posto in Europa per livello di attrattiva complessiva della città, ha aggiunto Breglia, e uno dei cinque poli urbani più importanti nel continente.

CORSA AGLI HOTEL

Sono numerosi i brand dell'hotellerie che hanno scelto Roma come piazza per il debutto italiano. Tra gli altri c'è Camplus, primo player italiano nello student housing presente in Italia e Spagna con 9mila posti letto che proprio nella capitale apre il suo primo hotel. Propone il concept già testato nelle residenze temporanee, con ampia disponibilità di spazi comuni, in un edificio di fine '800 di proprietà del Fondo Rho Plus, gestito da Dea Capital Real Estate Sgr, completamente ristrutturato. C'è W Hotel (gruppo Marriott) che ha aperto la scorsa estate in un edificio nei pressi di piazza di Spagna, The Hoxton, prima struttura in Italia del brand inglese Enismore, Soho House, catena di hotel di lusso londinese che si è collocata a San Lorenzo. Si accoderanno, tra gli altri, citizenM, con apertura prevista per il 2022 sull'isola Tiberina, Six Senses (gruppo Ihg) in zona Trevi, Jo & Joe (gruppo Accor) e un Double Tree (gruppo Marriott).

I dati di WorldCapital Re indicano che, entro il 2023 a Roma si saranno realizzati 49 nuovi progetti ricettivi (di cui 34 di nuova costruzione), 83 se guardiamo all'intera regione (45 ex novo). «Lo scenario prevede alcuni anni di nuove aperture e significativi riposizionamenti, caratterizzati soprattutto dalla ricerca di gestori qualificati e di una stagionalità più lunga», ha spiegato Matteo Danese, responsabile del dipartimento Hospitality per Wold Capital. In linea con i trend registrati a livello nazionale, anche i mercati di Roma e del Lazio

mostrano segnali sempre più evidenti di recupero facendo sì che le differenze rispetto al 2019, in termini di ADR ed occupancy si riducano mese dopo mese, e siano state a novembre 2021 pari a quasi la metà di quanto registrato lo scorso marzo. Si prevede un ritorno a livelli pre pandemici entro il 2023. «In prospettiva, fermo restando che il Luxury rimane un settore di riferimento per gli investitori per la certezza dei rendimenti che garantisce, con la pandemia e le nuove modalità di lavoro riacquistano valore le secondary location e le aree countryside», ha puntualizzato Danese, «la crescita non sarà incentrata solamente sull'incremento degli hotel a cinque stelle, ma interesserà anche gli alberghi a quattro e tre stelle».

Se sul piano ricettivo, con Roma, tutta la regione è un riferimento per la certezza dei rendimenti, lo stesso non avviene sul piano residenziale. Nel terzo trimestre del 2021 canoni delle compravendite e locazioni della regione nel suo complesso hanno perso rispettivamente 1,4 e 0,4% attestandosi a 2.592 euro al mq nelle compravendite e 13 euro/mq nelle locazioni.

Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it, la città che vede i maggiori incrementi nei prezzi è Rieti (+2,3%) dove il mq costa mediamente 1.183 euro e, al contrario, con le peggiori performance Frosinone e Viterbo perdono rispettivamente 2,5 (1.205 euro) e 2 punti percentuali (1.257).

Valori che in alcuni casi sono destinati ad aumentare. Tutte o quasi i capoluoghi laziali sono toccati da interventi di rigenerazione urbanistica o legati all'applicazione del "superbonus 110%" per l'efficientamento energetico. Rieti, per esempio, ha ottenuto 17 milioni per i progetti di rigenerazione urbana e la "qualità dell'abitare" con i quali recupererà complessi monumentali e migliorerà la qualità architettonica della città, mentre con altri fondi lavorerà al recupero dell'ex mercato coperto e dell'ex Ospedale civile. ■



1. La nuova sede del Rettorato dell'Università Roma Tre nel quartiere Garbatella, all'interno del più ampio programma di riqualificazione urbana dell'area Ostiense-Marconi-Garbatella. Il progetto delle tre torri e del giardino rialzato è stato curato da Mario Cucinella

2-3. Camplus, primo player nello student housing presente in Italia e Spagna ha aperto nella capitale il suo primo hotel

4. Il cinquestelle aperto da W Hotel (gruppo Marriott) in un edificio nei pressi di piazza di Spagna

5. un rendering del progetto della nuova tranvia Tav, Termini-Vaticano-Aurelio lunga 8,3 chilometri divisa in due tratte: da Termini a piazza Giureconsulti (7,3 chilometri con 20 fermate) e da ponte Vittorio Emanuele II a piazza Risorgimento con 2 fermate



I nuovi edifici con oltre mille appartamenti, del Fondo Roma Santa Palomba, fuori Gra-sud