

Home [Numeri e Mercati](#) Gabetti: aumentano le compravendite di abitazioni a Roma

- [Numeri e Mercati](#)

Gabetti: aumentano le compravendite di abitazioni a Roma

Di [Uff. Studi Gabetti Property Solutions](#) -
20 Gennaio 2020



Nel primo semestre del 2019, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'[Ufficio studi Gabetti](#), presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, Roma ha mostrato un **aumento delle transazioni** per il mercato residenziale.

Secondo i dati dell'[Agenzia delle Entrate](#), si sono realizzate infatti 16.690 compravendite residenziali nella Capitale nel primo semestre 2019, **+6,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**. In aumento anche le compravendite nei comuni della provincia, con una variazione del +10,6%, rispetto al primo semestre 2018.

Secondo i dati delle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, le **quotazioni a Roma** nel primo semestre del 2019 sono risultate in **leggero calo del -0,7%** rispetto al semestre precedente. I **tempi**

medi di vendita si sono attestati intorno ai 4-5 mesi, mentre gli **sconti in sede di chiusura** delle trattative sono stati **mediamente del'11%**.

Analisi per zone

Per quanto riguarda le **zone di pregio**, oltre a Parioli, il Centro Storico ha mostrato nel primo semestre dell'anno una buona domanda in un contesto di prezzi medi tra i 8.900 e gli 11.500 euro al mq per gli immobili di pregio nuovi/ristrutturati e 7.500 – 9.500 euro al mq per quelli usati. Tra le zone più richieste da parte di chi cerca immobili esclusivi si segnala Prati e Trastevere, con valori tra i 6.000 e 6.800 euro al mq per il nuovo/ristrutturato per Prati e per Trastevere valori tra i 7.300 e 8.300 euro al mq. Quotazioni inferiori in zona Parioli, dove siamo su una media di 5.700 -6.700 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

Centro

Tra le zone del Centro di maggior interesse si segnalano le zone **Colle Oppio e Monti** dove i prezzi si sono attestati, a seconda dello stato manutentivo, tra i 5.300 e i 6.450 euro per immobili signorili, tra i 5.000 e i 5.900 euro al mq per soluzioni medie e tra i 4.450 e i 5.400 euro al mq per immobili di tipo economico. La zona **Celio** presenta quotazioni mediamente intorno ai 5.350 euro al mq per il signorile in buone condizioni e ai 4.700 euro al mq per immobili di categoria civile.

Come commenta **Pierluigi Manzocchi**, titolare dell'agenzia Gabetti di Roma Esquilino-Monti:

“Nel primo semestre del 2019, a fronte di un ridimensionamento delle quotazioni, vi è stato un **aumento della domanda di acquisto** e del numero di compravendite. Nella zona di **Monti**, trilocali e quadrilocali molto ricercati da investitori per successiva messa a reddito come casa vacanza e da coppie di 40-50 anni con o senza figli. Nel quartiere **Esquilino** si ricercano immobili di taglio compreso tra gli 80 e i 110 mq, già in buono stato, come acquisto prima casa in contesti di palazzi signorili ottocenteschi e dei primi del novecento. Il budget di spesa medio differisce a seconda della finalità dell'acquisto e della zona, con quotazioni più elevate in zona Monti (circa 500-600 mila euro per un trilocale). Tra le zone più richieste si confermano il quartiere **Monti e Colle Oppio** (verso il Colosseo). Molto apprezzati spazi esterni come terrazzini o balconi e la presenza dell'ascensore anche se piuttosto rari. Dal punto di vista delle tempistiche, nel quartiere Monti, se a prezzo, l'immobile viene venduto entro tre mesi mentre nel quartiere Esquilino intorno ai 4-6 mesi con una scontistica applicata al prezzo di richiesta in fase di chiusura della trattativa di almeno il 10%.”

L'usato signorile in buono stato, in zona **Aventino – San Saba**, si attesta mediamente su valori intorno ai 7.400 euro al mq, il medio sui 6.500 euro al mq e l'economico intorno ai 4.300 euro al mq. Il

signorile in ottimo stato è su una media di 7.900 euro al mq, con quotazioni superiori in caso di nuove costruzioni.

In zona **Ludovisi – Veneto** si hanno quotazioni intorno ai 6.500 euro al mq per immobili signorili in buone condizioni e ai 5.500 euro al mq per soluzioni medie.

Trastevere e Gianicolo mostrano quotazioni medie intorno ai 6.400-6.500 euro al mq per il signorile usato in buono stato e a 7.500 euro al mq per il nuovo ristrutturato, con punte fino a 8.300 euro al mq (in zona Trastevere) per immobili di particolare pregio.

Semicentro

In zona **Re di Roma – Villa Fiorelli** si registrano valori intorno ai 4.200 euro al mq per immobili signorili in buono stato, mentre si hanno valori sui 3.800 euro al mq per immobili di categoria civile.

In zona **Appio San Giovanni** si hanno valori intorno ai 3.900 euro al mq per il signorile in buone condizioni e intorno ai 3.400 euro al mq per soluzioni medie. Leggermente superiori le quotazioni in zona Appio Latino che si attestano sui 3.200 euro al mq per immobili di categoria civile in buono stato e sui 3.800 euro al mq per soluzioni signorili.

Come commenta **Stefano Cacciatore**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Roma Appio: "In zona Appio, il mercato immobiliare nel primo semestre 2019 ha visto una lieve crescita delle transazioni, con una domanda in aumento, alimentata da una stabilità generale dei prezzi. I tagli più richiesti sono stati i bilocali e trilocali da giovani coppie o da single, mentre le famiglie prediligono tagli più ampi, come i quadrilocali. La domanda si è equamente distribuita sia su soluzioni già in buono stato che su soluzioni da ristrutturare. Le zone più ambite sono quelle di San Giovanni, Appio, Appio Latino e Villa Lais – Villa Fiorelli, mentre risulta decisiva per la scelta della casa la vicinanza ai servizi e alla metropolitana".

Colli Albani presenta prezzi in calo e mediamente intorno ai 2.700 euro al mq per immobili di categoria civile in buono stato e ai 2.100 euro al mq per soluzioni economiche.

L'usato medio, in zona **Ostiense**, ha quotazioni che variano tra i 2.600 e i 3.500 euro al mq, a seconda dello stato manutentivo, mentre per immobili di categoria economica i prezzi variano tra i 2.450 e i 3.200 euro al mq.

In zona **Garbatella** il civile in buono stato è intorno ai 3.650 euro al mq, mentre le soluzioni ristrutturate sono a 3.900 euro al mq. Quotazioni di poco inferiori in zona San Paolo dove si hanno

valori intorno ai 3.400 euro al mq per il medio usato in buono stato e sui 3.700 euro al mq per il ristrutturato.

La zona **Marconi** presenta quotazioni mediamente intorno ai 3.000 euro al mq per immobili di categoria media in buone condizioni e ai 2.850 euro al mq per soluzioni economiche.

In zona **Monteverde Vecchio** si hanno valori intorno ai 4.200 euro al mq per immobili medi usati in buone condizioni, 4.900 euro al mq per l'usato in buono stato signorile. In zona **Monteverde Nuovo** e in zona **Porta Portese** gli immobili di categoria civile in buono stato che hanno valori intorno ai 3.650 – 3.500 euro al mq e ai 4.050-4.000 euro al mq per soluzioni signorili. Le soluzioni economiche si attestano su valori intorno ai 3.250 – 3.000 euro al mq.

In zona **Prati** si hanno prezzi intorno ai 5.200 euro al mq per l'usato medio in buono stato e ai 6.250 euro al mq in caso di soluzioni signorili. In tale zona si riscontrano parametri più elevati per gli immobili di particolare pregio. Quotazioni inferiori ma che rimangono comunque alte in zona **Mazzini** con valori che si attestano intorno ai 4.250 euro al mq per immobili di categoria media in buone condizioni e ai 5.000 euro al mq in caso di soluzioni signorili.

In zona **Balduina** le quotazioni crescono, gli immobili di categoria civile presentano quotazioni tra i 3.350 e i 4.100 euro al mq a seconda dello stato manutentivo e tra i 3.600 e i 4.400 euro per soluzioni signorili.

In zona **Flaminio** si hanno quotazioni tra i 4.200 e i 5.000 euro al mq per immobili civili a seconda dello stato manutentivo e tra i 5.000 e i 5.700 euro al mq per il signorile.

In zona **Parioli e Pinciano** l'usato medio in buono stato ha valori intorno ai 5.000 euro al mq mentre si hanno quotazioni intorno ai 5.900-6.000 euro al mq per immobili signorili.

In zona **San Lorenzo e Batteria Nomentana** si hanno quotazioni intorno ai 3.050-3.350 euro al mq per immobili medi in buone condizioni che arrivano a 3.400-3.750 euro al mq in caso di soluzioni ristrutturate, mentre l'economico in buono stato ha valori che si attestano intorno ai 2.500 – 3.000 euro al mq.

Quotazioni simili per le zone Lanciani e Bologna dove il signorile in buone condizioni ha valori intorno ai 3.800 – 4.200 euro al mq, le soluzioni medie in buono stato si attestano sui 3.700 – 4.000 euro al mq mentre gli immobili economici presentano quotazioni sui 3.400 – 3.600 euro al mq.

La zona **Quartiere Africano – Libia** presenta quotazioni mediamente intorno ai 3.750 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 4.300 euro al mq per soluzioni signorili con punte fino a 4.650 euro al mq per immobili signorili in ottime condizioni.

In zona **Trieste** l'usato medio in buono stato ha valori intorno ai 4.650 euro al mq e ai 4.800 euro al mq per soluzioni signorili, con punte fino a 5.500 euro al mq per soluzioni nuove/ristrutturate.

Come commenta **Christian Belmonte**, titolare dell'agenzia Professionecasa di Roma Trieste Salario Bologna: "In zona Corso Trieste il cliente tipo è la famiglia o la giovane coppia, che punta rispettivamente al trilocale e al bilocale, con particolare interesse verso le soluzioni da ristrutturare. Le zone preferite sono Porta Pia, data la sua centralità e alla presenza di uffici e, per un budget di spesa più elevato, Piazza Caprera e Piazza Verbano. Molto richieste soluzioni dotate di terrazzi e box auto, i quali restano comunque difficili da trovare in un contesto prevalentemente composto da palazzi d'epoca. Le tempistiche di vendita dipendono in genere dal tipo di immobile: un bilocale si riesce a vendere in tempi anche molto rapidi, mentre tipologie come i trilocali restano sul mercato mediamente 2-3 mesi. La scontistica media applicata al prezzo di richiesta si aggira sul 7-8%."

Tiburtina, Casilina Prenestina, Appia Tuscolana

In zona **Tiburtina – Colli Aniene** gli immobili medi hanno quotazioni che variano dai 2.650 e i 3.250 euro al mq in base allo stato manutentivo, mentre immobili economici hanno valori intorno tra i 2.500 e i 2.950 euro al mq.

Si hanno valori intorno ai 2.650 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni in zona **Gordiani** e ai 2.500 euro al mq in zona Centocelle. L'economico in buono stato, nelle stesse zone, ha quotazioni intorno rispettivamente ai 2.400 euro al mq e ai 2.200 euro al mq.

Cinecittà – Anagnina ha prezzi che si attestano sui 2.450 euro al mq per immobili di categoria civile in buono stato e ai 2.050 euro al mq per soluzioni economiche.

In zona **Appio Claudio** il medio usato varia tra i 2.600 e i 3.200 euro al mq in base allo stato manutentivo dell'immobile, mentre il signorile tra i 2.900 e i 3.500 euro al mq.

Euro Laurentina, Cintura Eur, Portuense

L'**Eur** presenta quotazioni per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.150 euro al mq, con punte fino ai 4.500 euro al mq per immobili in ottime condizioni, mentre il civile usato varia tra i 3.250 e i 4.050 euro al mq in base allo stato manutentivo dell'immobile.

Le quotazioni in zona **Serafico e Sic** sono molto simili tra loro, si hanno valori intorno ai 4.150-4.300 euro al mq per immobili signorili in buone condizioni e intorno ai 3.700 – 3.800 euro al mq per soluzioni civili.

In zona **Laurentino** l'usato medio in buono stato ha valori che si attestano sui 2.200 euro al mq e sui 2.000 euro al mq per soluzioni economiche.

Fonte Meravigliosa – Prato Smeraldo e Giuliano – Dalmata presentano quotazioni simili. Si hanno valori intorno ai 2.200 euro al mq per immobili economici in buone condizioni e ai 2.400 – 2.500 euro al mq per soluzioni medie. Quotazioni inferiori in zona **Cecchignola** dove l'usato medio in buono stato ha valori intorno ai 2.000 euro al mq, mentre per soluzioni economiche in buone condizioni i prezzi sono intorno ai 1.850 euro al mq.

In zona **Mezzocammino** gli immobili signorili hanno quotazioni che variano tra i 2.950 e i 3.750 euro al mq in base al loro stato manutentivo e tra i 2.650 e i 3.350 euro al mq per soluzioni medie.

In zona **Aurelio** si hanno quotazioni intorno ai 3.200 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 3.700 euro al mq per soluzioni signorili.

Aurelia, Cassia Flaminia, Salaria

In zona **Boccea** gli immobili di categoria civile in buono stato hanno valori intorno ai 2.600 euro al mq mentre per soluzioni economiche si hanno quotazioni intorno ai 2.100 euro al mq.

In zona **Torrevecchia** gli immobili di categoria civile hanno quotazioni che variano tra i 2.250 e i 2.750 euro al mq in base al loro stato manutentivo, mentre si hanno valori tra i 2.400 e i 2.950 euro al mq per soluzioni signorili.

L'usato medio in buone condizioni, in zona **Forte Trionfale**, ha valori che si attestano intorno ai 2.800 euro al mq che salgono a 3.800 euro in caso di soluzioni signorili. Quotazioni inferiori in zona Trionfale dove l'usato medio in buone condizioni si attesta su valori intorno ai 2.400 euro al mq mentre gli immobili signorili in buono stato hanno quotazioni intorno ai 3.000 euro al mq.

In zona **Camilluccia – Monte Mario** per immobili di categoria civile si hanno quotazioni che variano tra i 2.400 e i 3.000 euro al mq in base allo stato manutentivo, mentre per soluzioni signorili si attestano tra i 2.650 e i 3.800 euro al mq.

Fleming e Vigna Clara presentano quotazioni simili tra loro. Per immobili medi usati in buone condizioni si hanno valori intorno ai 4.700 – 4.900 euro al mq, mentre per soluzioni signorili i prezzi risultano intorno ai 4.900 – 5.100 euro al mq.

In zona **Monte Sacro** l'usato medio in buono stato ha valori che si attestano intorno ai 3.400 euro al mq, mentre si hanno quotazioni sui 2.800 euro al mq per soluzioni economiche.

Nuovo Salario presenta quotazioni mediamente intorno ai 2.950 euro al mq per immobili di categoria civile in buone condizioni e ai 2.600 euro al mq per immobili di tipo economico.

Fuori Grande Raccordo Anulare

In zona **Giustiniana** si hanno prezzi tra i 2.000 e i 2.650 euro al mq per immobili di categoria signorile, tra i 1.650 e i 2.250 euro al mq per soluzioni medie e tra i 1.350 e i 1.800 euro al mq per immobili economici, a seconda dello stato manutentivo.

La **Storta e Olgiata** presentano quotazioni molto simili. Si hanno valori intorno ai 1.850 – 2.100 euro al mq per immobili signorili in buone condizioni, sui 1.650 – 1.900 euro al mq per soluzioni medie e intorno ai 1.350 – 1.600 euro al mq per immobili di categoria economica.

Asse Colombo, Ostiense, Litorale

A **Ostia Nord e Ostia Sud**, il medio usato in buone condizioni ha valori che si attestano mediamente intorno ai 2.400 euro al mq, mentre in caso di soluzioni economiche si hanno valori sui 2.200 euro al mq. Quotazioni leggermente inferiori in zona Ostia Antica dove gli immobili di categoria civile presentano quotazioni che si attestano intorno ai 2.200 euro al mq, mentre per immobili economici si hanno valori intorno ai 2.000 euro al mq.

