

MATTONE L'ultima indagine di **Santandrea** parla chiaro. A Roma e dintorni la ripresa delle compravendite c'è. La ragione va cercata nella spinta data al mercato dagli immobili di alto livello

Il pregio che fa da traino

di Gianluca Zapponini

Il mattone di pregio piace, in barba alla crisi. E Roma lo dimostra. Gli ultimi dati presentati da **Santandrea** ed elaborati dall'ufficio Studi **Gabetti**, nel corso del primo semestre del 2018, dicono che la ripresa del settore immobiliare c'è e che a trainarla è proprio il comparto lusso. Nella Capitale la domanda di acquisto risulta in aumento con l'eccezione della zona Flaminio e Salario-Trieste. Nonostante il ritorno di interesse da parte dei potenziali acquirenti, l'offerta di immobili, però, rimane esigua con l'eccezione della zona del Centro Storico, in cui il numero di compravendite è risultato in aumento, proseguendo il trend del 2017. Più nel dettaglio, per quanto riguarda il mercato delle compravendite a Roma, nel corso dei ultimi sei mesi del 2018 la domanda è risultata in crescita in tutte le zone con l'eccezione della zona Flaminio e Salario-Trieste dove la situazione è invariata. L'offerta in vendita, invece, si conferma stabile, con un'ulteriore flessione nella zona Trastevere e, al contrario, una crescita nelle zone Prati e Salario-Trieste. Tuttavia le differenze di prezzo a Roma risultano ancora

marcate data l'eterogeneità delle zone considerate e delle caratteristiche degli edifici. Il Centro per esempio si conferma la zona con prezzi più elevati (in media 10.500 euro al metro quadro, mentre per gli edifici nuovi e ristrutturati ci si attesta a 8.500 euro. Nelle restanti zone i prezzi medi delle abitazioni nuove o ristrutturate oscillano tra i 6.800 euro al mq nella zona Prati e i 5.100 della zona Flaminio mentre i valori delle abitazioni usate sono risultati meno dinamici e compresi tra 4.500 euro al metro quadro della zona Parioli e 4.900 del quartiere Prati. Decisamente meno dinamico il mercato delle locazioni romane, che è risultato stabile in termini di domanda nelle zone del Centro Storico, Aventino, Prati e Trastevere, Parioli, Pinciano-Veneto, mentre in zona Salario-Trieste è calata ulteriormente. L'offerta in locazione ha visto un aumento della disponibilità di residenze in affitto in zona Parioli, mentre è diminuita in centro storico; stabile in tutte le restanti zone.

L'attività contrattuale è risultata stabile in tutte le zone ad eccezione della zona del Centro Storico e Salario-Trieste in cui si è registrata una flessione sul semestre. I canoni di locazione sono ri-

sultati stabili ad eccezione del calo registrato nelle zone Salario-Trieste e Parioli. Secondo Fabio Guglielmi, amministratore delegato **Santandrea** Luxury Houses, «quello delle residenze di pregio è sempre più un mercato a sé, che segue delle dinamiche differenti rispetto al residenziale classico. L'immobile di lusso non è più quello che semplicemente costa tanto, ma è un bene al top per diversi elementi che vanno dalla sua posizione, dalla vicinanza ai servizi come scuole e negozi, ai mezzi pubblici, dalla sicurezza che può garantire ai suoi inquilini. È un tipo di casa che conserva ancora il significato di bene rifugio, di investimento e che ha una tipologia di clientela che cerca un ambiente in grado di esprimere la sua personalità, il suo standing elevato. Il cliente tipo di un immobile di pregio non compra solo una casa, compra una storia, un simbolo, ormai anche una firma se pensiamo soprattutto ai grandi progetti architettonici milanesi». (riproduzione riservata)

