

Prezzi in fase di stabilizzazione per il mercato residenziale a Roma

Di **Uff. Studi Gabetti Property Solutions** -

20 Febbraio 2019



Roma è una città unica al mondo, visitata da **milioni di persone** ogni anno, capace di unire il fascino della storia antica a quello della modernità. Il **mercato residenziale romano**, nei primi nove mesi del 2018, in un contesto di lieve calo delle compravendite, ha mostrato una **stabilizzazione dei prezzi**, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi.

I dati dell'**Agenzia delle Entrate**, sottolineano come siano state realizzate 22.763 transazioni, ovvero lo 0,2% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In aumento del +4,9% le compravendite nei comuni della provincia, con un numero di transazioni pari a 10.900.

Secondo i dati delle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, le **quotazioni**, nel primo semestre 2018, si sono rivelate **stabili** rispetto al precedente, caratterizzato da lievi diminuzioni (-1%). Per quanto

riguarda i **tempi medi di vendita** si sono attestati intorno ai 4-5 mesi, mentre gli **sconti in sede di chiusura** attorno al 10-11%.

Il segmento degli **immobili di pregio** le zone di maggior pregio hanno registrato una domanda elevata con quotazioni per il Centro Storico tra i 9.000 e i 12.000 € al mq per gli immobili di pregio nuovi/ristrutturati e 7.000 – 10.000 € al mq per quelli usati. Tra le zone più richieste da chi cerca immobili esclusivi si segnala anche Pinciano – Veneto (tra 6.000 e 7.000 € al mq per il nuovo/ristrutturato). In zona Parioli la quotazione media è di 6.500 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

Resta inalterato il **fascino delle aree più centrali della Capitale** che mantengono quotazioni piuttosto elevate, in particolare nelle zone di Trastevere e Gianicolo che presentano prezzi medi intorno ai 6.500 € al mq per il signorile usato in buono stato e ai 7.500 € al mq per il nuovo ristrutturato, con punte fino ai 9.000 € al mq (in zona Trastevere) per immobili di particolare pregio.

Ester Capuano, titolare dell'agenzia Gabetti di Roma zona Trastevere, commenta: “Nel primo semestre 2018 l'offerta si è diversificata rispetto al semestre precedente, grazie all'immissione nel mercato di immobili con tagli più piccoli (40-60 mq). Le tipologie di immobile maggiormente richieste a Trastevere si confermano il bilocale e trilocale per investitori con finalità ricettive, tagli più grandi per giovani famiglie. Per i monolocali e i bilocali sono maggiormente richiesti immobili in buono stato e il budget medio di spesa si attesta sui 280-300 mila euro; Le famiglie cercano preferibilmente appartamenti da ristrutturare e hanno un budget di spesa medio di circa 450-520 euro per un trilocale/quadrilocale. Il potenziale acquirente ricerca maggiormente soluzioni dotate di balcone o terrazzo e site ai piani alti preferendo le zone a ridosso di piazza Piscinula, via dei Salumi, via dei Genovesi oppure la zona adiacente a Piazza San Cosimato”.

Fascino che pervade tutta la città, anche nei **quartieri semi centrali** della capitale, permeati di storia e di architettura, le quotazioni sono quanto meno eterogenee e si passa per immobili signorili o in ottimo stato manutentivo tra i 6.500 € al mq di Prati e i 5.600 di Flaminio ai 3.900 di Appio San Giovanni, fino ad arrivare a quotazioni decisamente più modeste per la zona Colli Albani dove a fronte di un patrimonio immobiliare di qualità più modesta le quotazioni oscillano tra i 2.800 e i 2.400 € al mq.

Come commenta **Marco Polidori**, titolare dell'agenzia Professionecasa Roma zona San Giovanni: “Il trilocale è la tipologia di immobile maggiormente richiesta da una clientela eterogenea come giovani coppie, famiglie alla ricerca della prima casa e anziani che necessitano di spazi più ridotti. Le caratteristiche più richieste dall'acquirente sono spazi esterni come balconi o terrazzi e posto auto riservato. Il budget di spesa medio per un trilocale in buono stato nel quartiere storico di San Giovanni è

320-400 mila euro con un tempo medio di vendita di 3-4 mesi. Le zone limitrofe alle fermate della metropolitana si confermano le più ricercate così come le zone prossime ai maggiori punti di interesse del quartiere (come Via Gallia) e la zona di Villa Fiorelli.”

Altri quartieri storici di Roma, come ad esempio **Cinecittà-Anagnina e l'EUR** riflettono quotazioni più contenute. A Cinecittà – Anagnina si attestano sui 2.600 € al mq per immobili di categoria civile in buono stato e ai 2.100 € al mq per soluzioni economiche. L'Eur presenta quotazioni per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.300 € al mq, con punte che raggiungono i 5.000 € al mq per immobili in ottime condizioni, mentre il civile usato varia tra i 3.500 e i 4.500 € al mq in base allo stato manutentivo dell'immobile.

Antonio Goffi, titolare dell'agenzia Grimaldi di Roma zona Eur Torrino, commenta così: “Per la zona del Torrino il taglio più richiesto è il trilocale, prevalentemente da giovani coppie e famiglie di tre componenti con un budget di spesa medio di circa 300 mila euro. In zona Eur le tipologie maggiormente ricercate sono il quadrilocale e pentalocale da famiglie già strutturate con un budget di spesa superiori per un quadrilocale in buono stato. Le caratteristiche degli immobili più desiderate si confermano terrazzi vivibili, box auto, appartamenti siti in piani alti o intermedi e per la zona Eur sono graditi presenza della portineria e palazzi di tipologia signorile. Le zone più ricercate si confermano Eur centro, Torrino e Serafico”.

Ampliando l'area di analisi, le quotazioni più elevate sia per gli **immobili signorili che per quelli usati in buone condizioni** si registrano in **Zona Fleming e Vigna Clara** (4.500-5.100 € al mq).

Se si superano poi i confini del Grande raccordo anulare, le quotazioni registrano una certa omogeneità nelle zone **Giustiniana, La Storta e Olgiata** con quotazioni, in relazione a tipologie diverse di immobili e diverso stato manutentivo che vanno dai 1.400 ai 2.800 € al mq.

Lo stesso per la zona **Ostiense** in tutte le sue parti Ostia Nord, Ostia Sud e Ostia Antica dove le quotazioni oscillano tra i 2.000 e i 2.400 € al mq.

di **Ufficio Studi** di [Gabetti Property Solutions](#)