

Trova casa su

Residenziale

Luogo

Tipologia

FOCUS CITTÀ

A Roma Prati e Parioli guidano la contrazione di tempi di vendita e sconti

-di **Cristina Giua** | 27 maggio 2019

Prezzi stabili (con ancora qualche lieve ribasso), domanda e offerta “a macchia di leopardo”. Si presenta così la mappa del mercato residenziale romano a fine maggio, dove i tempi di vendita sono scesi ad una media di 7,2 mesi e i margini di sconto in trattativa tolgono in media il 15,8% al prezzo a cui sono pubblicizzati gli immobili.

Entrambi gli indicatori (tempistica e sconto) stanno consolidando il loro trend “in contrazione”, mostrando uno stato di salute del mercato in leggero miglioramento rispetto agli ultimi anni.

«Se nel secondo semestre del 2018 si è registrato un volume di compravendite in aumento rispetto al semestre precedente, sostenuto da una stabilità della domanda, dell’offerta e dei prezzi – avverte Claudio Sugamosto, consigliere delegato di Tree Real Estate Centro Italia – nei prossimi 6 mesi ci aspettiamo invece una generale stabilità su tutti i fronti. La tipologia più richiesta è il trilocale da 70-80 mq per una spesa attorno ai 300mila euro. **Per chi ha un budget medio-alto le zone più attraenti sono Prati, Parioli, Vigna Clara e Balduina;** per chi, invece, ha un budget di più basso le più gettonate sono Tiburtina, Prenestina e Casilina».

PUBBLICITÀ



inRead invented by Teads

La tenuta che la “piazza” romana sta mostrando sul fronte dei volumi di vendita – comunque più bassa che altrove, con **Roma fanalino di coda tra le grandi città (+3%) nella rilevazione annuale dell’Omi** – è legata all’accesso al credito. «Una spesa media – spiega Stefano Filastò, agente Re/Max – di 250-270mila euro consente, in alcune delle zone semi-periferiche della città, di acquistare un trilocale in medie condizioni e quindi patrimonializzare la capacità di debito a lungo termine, avvantaggiandosi dei tassi di interesse che consentono di sviluppare una rata mensile più sostenibile che in passato».

	Domanda	Offerta	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendita	Affitti	
			Signorile	Medio	Signorile	Medio		Bilocale	Trilocale
CENTRO									
Via Veneto – via Ludovisi	=	=	7.500	6.400	8.700	8.000	6-7 mesi	1.100	1.300
Piazza di Spagna	^	=	9.300	8.200	13.000	10.200	6-7 mesi	1.300	1.800
Via del Corso	=	=	8.200	7.400	8.800	8.400	6-7 mesi	1.150	1.300
Belle Arti	^	^	6.300	5.200	7.400	6.800	6-7 mesi	970	1.200
Flaminio – Ponte Milvio	=	^	5.500	4.400	6.400	5.700	6-7 mesi	920	1.100
Pinciano	=	^	6.700	5.400	7.700	7.000	7 mesi	980	1.200
Piazza Delle Muse	^	=	7.000	5.600	8.000	7.100	6-7 mesi	1.000	1.250
Parioli	^	v	7.600	6.700	8.500	7.900	6-7 mesi	1.100	1.300
Corso Trieste	=	^	6.100	4.700	7.300	6.400	6-7 mesi	980	1.150
Castro Pretorio	=	^	4.500	3.700	6.000	5.000	6-7 mesi	880	1.000
via Merulana	^	=	4.800	3.900	6.200	5.300	6-7 mesi	930	1.100
Esquilino	=	^	4.100	3.300	5.000	4.400	7 mesi	850	980
Nomentano - Salario	^	=	4.600	3.900	6.000	5.100	6-7 mesi	920	1.100
Aventino	=	^	7.000	6.100	8.200	7.200	7 mesi	1.050	1.250
Trastevere	=	=	5.900	4.600	7.200	6.100	6-7 mesi	970	1.150
VILLA ADA - MONTE SACRO									
Lanciani	=	=	4.100	3.500	5.000	4.400	6-7 mesi	840	1.000
Montesacro – viale Ionio	v	^	3.400	2.900	4.200	3.700	6-7 mesi	770	940
Talenti	^	=	3.600	3.100	4.300	3.900	6-7 mesi	790	960
Salario	=	^	3.800	3.300	4.600	4.300	6-7 mesi	840	980
POLICLINICO - SAN GIOVANNI - ROMA EST									
Piazza Bologna – La Sapienza	^	v	4.200	3.600	5.300	4.650	6-7 mesi	870	1.100
Appio Latino	=	=	3.500	2.850	4.200	3.800	6-7 mesi	760	940
Appio Tuscolano	^	=	3.700	3.100	4.300	3.900	7 mesi	800	950
Piazza Epiro	=	^	4.150	3.700	5.100	4.600	7-8 mesi	850	1.020
Prenestino	=	^	2.700	2.300	3.200	2.900	7 mesi	720	900
S. Giovanni – via Enna	^	v	4.100	3.500	4.800	4.400	7 mesi	840	1.000

S. Giovanni – Piazzale Re Di Roma	^	v	3.900	3.350	4.700	4.300	7 mesi	820	980
Piazza S. Maria Ausiliatrice - Appia Nuova	^	^	3.400	2.700	3.900	3.600	7 mesi	740	920
Viale Tito Labiemo – Viale Appio Claudio	=	^	3.700	3.100	4.400	3.800	7 mesi	800	970

ROMA SUD

Eur	^	v	4.400	3.700	5.200	4.600	7 mesi	880	1.050
Eur - Vigna Murata	^	v	3.600	3.300	4.300	3.900	7 mesi	820	950
Garbatella	v	=	3.500	3.100	4.200	3.700	8 mesi	800	940
Ostiense	=	=	3.200	2.800	4.100	3.500	7-8 mesi	780	920
Ostiense – S. Paolo	=	^	3.600	3.200	4.300	3.900	7-8 mesi	820	950

MONTE VERDE - AURELIO

Bravetta	=	^	3.200	2.700	3.800	3.400	8 mesi	760	930
Casaletto	=	=	4.000	3.500	4.700	4.300	8 mesi	850	960
Casetta Mattei	^	^	3.100	2.500	3.700	3.300	7-8 mesi	750	920
Colli Portuensi	^	=	3.300	2.800	4.100	3.600	7-8 mesi	800	950
Marconi – Oderisi da Gubbio	=	=	2.700	2.400	3.600	3.200	7-8 mesi	720	880
Monteverde Nuovo	^	v	3.300	2.800	4.100	3.650	7 mesi	820	950
Monteverde Vecchio	^	v	4.300	3.900	5.300	4.500	7 mesi	920	1.100
Piazza della Radio	=	^	3.400	3.200	4.300	3.800	7-8 mesi	820	990
Porta Portese	=	^	3.600	3.400	4.700	4.150	7-8 mesi	840	980

PRATI - FRANCIA

Balduina	^	=	3.500	3.100	4.200	3.800	7 mesi	820	950
Piazzale Clodio	=	=	4.000	3.400	5.100	4.250	7-8 mesi	870	1.020
Collina Fleming - Corso Francia	^	=	4.300	3.600	5.300	4.500	7 mesi	880	1.050
Prati – via Cipro	^	=	4.400	3.800	5.400	4.600	7 mesi	900	1.050
Prati – viale Mazzini	^	v	5.450	4.700	6.500	5.600	7 mesi	970	1.120
Trionfale	=	^	3.700	3.400	5.000	4.100	7-8 mesi	870	1.000

CASSIA - TORREVECCHIA

Aurelia	=	^	3.500	3.300	4.600	3.800	7 mesi	830	980
Aurelia – via di Boccea	=	^	3.200	2.900	4.000	3.600	7-8 mesi	780	940
Torrevecchia - Boccea	v	=	2.800	2.300	3.600	3.100	7-8 mesi	740	880
Baldo Degli Ubaldi	=	^	3.200	2.800	3.850	3.500	7 mesi	780	920

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,4	5,0	11,0	10,0	II sem. 2009	5,6	6,9	13,2	11,0

II sem. 2000	3,0	4,0	11,0	10,0	I sem. 2010	5,8	7,0	13,0	12,0
I sem. 2001	2,9	3,7	11,0	10,0	II sem. 2010	5,5	6,8	12,5	12,8
II sem. 2001	2,8	3,5	10,9	9,9	I sem. 2011	6,0	6,3	12,0	12,2
I sem. 2002	2,6	3,3	10,7	10,5	II sem. 2011	6,3	6,5	12,0	12,0
II sem. 2002	2,4	3,2	10,6	10,0	I sem. 2012	6,7	6,8	12,0	12,5
I sem. 2003	3,8	5,0	11,2	10,9	II sem. 2012	6,8	7,4	14,0	14,4
II sem. 2003	3,9	5,2	11,3	10,5	I sem. 2013	7,0	7,8	14,5	15,0
I sem. 2004	3,7	5,4	10,8	10,2	II sem. 2013	7,4	8,4	14,8	14,5
II sem. 2004	3,6	5,2	10,8	10,5	I sem. 2014	7,7	8,3	15,5	14,2
I sem. 2005	3,3	4,5	11,0	10,5	II sem. 2014	8,1	8,6	15,8	14,3
II sem. 2005	3,5	5,0	11,2	10,9	I sem. 2015	7,9	8,1	16,0	14,8
I sem. 2006	3,8	5,0	11,2	10,9	II sem. 2015	8,0	8,0	16,2	14,6
II sem. 2006	4,0	5,2	11,3	10,5	I sem. 2016	8,2	8,2	16,4	14,7
I sem. 2007	4,4	5,4	11,5	10,2	II sem. 2016	7,8	8,2	16,5	14,5
II sem. 2007	4,6	5,5	11,8	10,2	I sem. 2017	7,8	8,0	16,2	14,5
I sem. 2008	4,8	5,8	12,5	11,5	II sem. 2017	7,5	8,0	16,2	14,2
II sem. 2008	5,0	6,0	13,5	12,5	I sem. 2018	7,2	7,8	16,0	14,2
I sem.	5,3	6,8	13,4	12,0	II sem.	7,2	7,8	15,8	14,0
			Domanda		Offerta		Prezzi		Compravendite
Aumento			40%		25%		0%		25%
Diminuzione			20%		25%		40%		10%
Stabile			40%		50%		60%		65%

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Re/Max, Tecnocasa

In base ai dati raccolti a Facile.it, l'importo di mutuo richiesto negli ultimi sei mesi è in media di 170.065 euro, a fronte di un importo medio erogato di 156.172 euro e di un valore medio dello immobile da finanziare a quota 258.784 euro.

Situazione dinamica anche per quanto riguarda le locazioni, dove il taglio più richiesto è il bilocale (con superfici dai 50 ai 60 mq). «Il mercato degli affitti nelle zone centrali – riprende a parlare Stefano Filastò – è “drogato” dalle tendenze di affitti brevi, sia rivolti al turismo che ai lavoratori temporaneamente fuori sede: due fenomeni che stanno escludendo una certa quota di popolazione residente, che non desidera o non può acquistare, spingendola verso la locazione tradizionale in aree della città meno centrali, in cui vi è maggiore disponibilità».

© Riproduzione riservata

IAS Integral Ad Science  Brand Safe  Viewability  Ad Fraud Certificate

 Fake news free  Impatto ADV

24 ORE SYSTEM

Scopri di più