

ROMA

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Centro storico, Aventino e Trastevere si confermano le zone del lusso romano. Inaugurata a Parioli l'esclusiva Residenza Pitagora

Il Rapporto "Il Mercato degli Immobili di pregio a Milano e Roma – Settore residenziale H2 2017" Nomisma - Santandrea Luxury Houses nasce dalla trentennale esperienza maturata da Nomisma, nell'attività di analisi e di consulenza immobiliare, e dalla posizione di rilievo di Santandrea Luxury Houses nel mercato dell'intermediazione di immobili di pregio nelle principali città italiane.

Nel corso del secondo semestre del 2017, il mercato degli immobili di pregio a Roma ha confermato la ripresa osservata nella prima parte dell'anno. La domanda in 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 rimane esigua con l'eccezione della zona del Centro Storico in cui il numero di compravendite è risultato in aumento. I miglioramenti osservati si traducono in una contrazione dei tempi medi di vendita: le tempistiche necessarie a concludere una trattativa si attestano a 6,3 mesi come nel primo semestre del 2017. Dinamiche simili hanno caratterizzato i divari medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivo dove lo sconto medio è pari al 13,8%. Dopo anni di flessioni, i prezzi sono tornati a crescere, anche se in misura contenuta, con variazioni pari allo 0,3%.

*"Nella Capitale si cercano appartamenti tra i 100 mq e i 150 mq, con 2 o 3 camere da letto, dotati di garage, terrazza e posizionati ai piani alti – dichiara **Fabio Guglielmi, amministratore delegato Santandrea Luxury Houses** - 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. Il Centro Storico conferma le performance positive osservate ad inizio 2017 per quanto riguarda il numero delle compravendite. Al contrario, nelle altre zone l'attività transattiva risulta immutata. La contrazione dei prezzi sembra essersi in parte arrestata all'interno della zona Prati e, in misura minore, nella zona Pinciano-Veneto che registrano un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni. Da segnalare i numerosi cantieri e nuove costruzioni che interessano la città, come per esempio la nuovissima Residenza Pitagora nel quartiere Parioli, risultato di un importante restyling edilizio, nato da un team di professionisti internazionali".*

PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO

Per quanto riguarda il mercato delle compravendite a Roma, nel corso dei ultimi sei mesi del 2017 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. Il Centro Storico conferma le performance positive osservate ad inizio 2017 per quanto riguarda il numero delle compravendite. Al contrario, nelle altre zone l'attività transattiva risulta immutata. La contrazione dei prezzi sembra essersi in parte arrestata all'interno della zona Prati e, in misura minore, nella zona Pinciano-Veneto che registrano un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni.

Il mercato delle locazioni di Roma mostra, ancora una volta, una netta separazione tra zone dinamiche e zone residuali. La domanda, infatti, ha continuato a crescere nelle zone del Centro Storico, Aventino, Prati e Trastevere, mentre nelle zone Parioli, Pinciano-Veneto e Salario – Trieste è calata ulteriormente. La stessa situazione ha riguardato l'offerta in locazione dato che nelle zone Parioli, Pinciano-Veneto e Salario – Trieste la disponibilità di residenze in affitto è aumentata ancora nel corso degli ultimi sei mesi, mentre nelle restanti zone l'offerta è risultata ancora scarsa. L'attività contrattuale è risultata stabile in tutte le zone ad eccezione della zona del Centro Storico, Parioli e Pinciano – Veneto in cui si è registrata una flessione sul semestre. I canoni di locazione sono risultati stabili ad eccezione del calo registrato nelle zone Salario - Trieste e Parioli. Nella zona Flaminio, al contrario, si osserva una crescita dei canoni.

INDICATORI SECONDO SEMESTRE 2017 ROMA MERCATO DELLE COMPRVENDITE

ZONE ROMA	Domanda di acquisto:	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
AVENTINO	↑	↔	↔	↔
CENTRO STORICO	↑	↔	↑	↔
FLAMINIO	↔	↔	↔	↔
PARIOLI	↑	↔	↔	↔
PINCIANO-VENETO	↑	↔	↔	↔ ↑
PRATI	↑	↑	↔	↑
SALARIO-TRIESTE	↔	↑	↔	↔
TRASTEVERE	↑	↓	↔	↔

MERCATO DELLE LOCAZIONI

ZONE ROMA	Domanda di locazione	Offerta di locazione	Numero di contratti	Canoni di locazione
AVENTINO	↑	↔	↔	↔
CENTRO STORICO	↑	↓	↓	↔
FLAMINIO	↔	↔	↔	↑
PARIOLI	↓	↑	↓	↓
PINCIANO-VENETO	↓	↑	↓	↔
PRATI	↑	↔	↔	↔
SALARIO-TRIESTE	↓	↑	↔	↓
TRASTEVERE	↑	↔	↔	↔

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

PREZZI, SCONTI E TEMPI DI VENDITA

Le differenze di prezzo nella città di **Roma** risultano ancora marcate data l'eterogeneità delle zone considerate e delle caratteristiche degli edifici. Il Centro Storico si conferma la zona con prezzi più elevati (in media 10.500 €/mq per il nuovo e 8.500 €/mq per l'usato), seguita da Aventino e Trastevere. Nelle restanti localizzazioni i prezzi medi delle abitazioni nuove sono aumentati e oscillano tra i 6.800 €/mq nella zona Prati e i 5.200 €/mq della zona Flaminio mentre i valori della abitazioni usate sono risultati meno dinamici e compresi tra i 4.500 €/mq della zona Parioli e i 4.900 €/mq della zona Prati.

All'interno della città di **Roma**, le variazioni dei prezzi risultano leggermente inferiori rispetto al primo semestre del 2017. A livello cittadino, la variazione dei prezzi torna a crescere in media intorno al 0,3%. In particolare, sono le zone Prati e Pinciano - Veneto, ad aver sostenuto tale variazione cittadina dato che i valori hanno fatto registrare una crescita pari, rispettivamente, all'1,6% e allo 0,8% tra il primo e il secondo semestre. Al contrario, nelle restanti localizzazioni i prezzi i prezzi medi si confermano stabili. Nonostante il lieve aumento dei prezzi, nel corso della contrattazione il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si conferma, in media, pari al 13,8%, valore uguale a quello rilevato nella prima parte dell'anno. Anche i tempi medi di vendita risultano invariati rispetto alla prima parte dell'anno oscillando da poco meno di 6 mesi a circa 8 mesi. Nella zona Aventino è possibile concludere una trattativa nel minor tempo possibile, ossia tra 4 e 7 mesi, mentre nelle zone Salario - Trieste e Flaminio i tempi medi di vendita possono raggiungere anche i 9 mesi.

Sul fronte del mercato delle **locazioni**, i canoni hanno fatto registrare una flessione inferiore rispetto al periodo precedente pari allo -0,3%. Nello specifico, la variabilità dei canoni risulta piuttosto elevata a partire dal -2,2% rilevato nella zona Salario – Trieste e il -1,9% della zona Parioli fino al 2,0% della zona Flaminio. Per quanto riguarda le altre localizzazioni, si rileva la sostanziale invarianza dei valori. Il divario medio tra canone richiesto ed effettivo si riduce dal 9,5% di inizio 2017 al 7,0% di fine 2017. Anche in questo caso il campo di oscillazione è molto ampio poiché si passa dall'8,0% della zona Aventino, Prati e Centro Storico al 10% delle restanti localizzazioni. Il *range* dei tempi medi di locazione, infine, si è mantenuto invariato attestandosi sui 2,2 mesi per il minimo e i 3,7 mesi per il massimo.

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE									
PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ									
II SEMESTRE 2017									
Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico			
Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	
ROMA									
Aventino	8.000	9.500	11.000	6.000	7.500	9.000	7.600	9.100	10.600
Centro Storico	9.000	10.500	12.000	7.000	8.500	10.000	8.600	10.100	11.600
Flaminio	4.500	5.200	5.800	4.000	4.800	5.500	4.400	5.100	5.700
Parioli	6.000	6.500	7.000	4.000	4.500	5.000	5.600	6.100	6.600
Pinciano-Veneto	6.000	6.500	7.000	4.200	4.700	5.300	5.600	6.200	6.700
Prati	6.300	6.800	7.300	4.400	4.900	5.500	5.900	6.400	6.900
Salario-Trieste	5.500	6.000	6.500	4.000	4.500	5.000	5.200	5.700	6.200
Trastevere	7.000	8.000	9.000	6.000	7.000	8.000	6.800	7.800	8.800

**L'indice sintetico è ottenuto pesando i prezzi di abitazioni nuove e usate sulla base dell'effettiva distribuzione del mercato
Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea*

LE TIPOLOGIE PIU' RICHIESTE

Nel mercato di **Roma**, la zona del Centro Storico è la più ricercata all'interno del mercato della **compravendita**. La superficie media preferita è aumentata e oscilla tra i 100 mq e i 150 mq corrispondenti a 2 o 3 camere da letto. Si continuano a preferire appartamenti da ristrutturare, a differenza di Milano, in modo tale da disegnare gli spazi e le finiture sulla base delle proprie esigenze. Nonostante le caratteristiche manutentive, i clienti tendono a cercare appartamenti con garage, terrazza e posizionati ai piani alti.

Per il **mercato della locazione**, le zone più richieste sono risultate Prati e Aventino. Le metrature richieste si aggirano intorno ai 140 mq, con 2 o 3 camere da letto. Le caratteristiche manutentive non sono vincolanti anche se soluzioni nuove o

ristrutturate sono preferite. La presenza di un posto auto e di una terrazza, infine, sono caratteristiche molto gradite dalla clientela.

ROMA II SEM 2017	
<i>Zone più dinamiche nel corso del II semestre 2017</i>	Centro storico
<i>Superficie media (mq)</i>	100-150
<i>Numero camere da letto</i>	2-3
<i>Condizioni d'uso</i>	Da ristrutturare
<i>Caratteristiche richieste</i>	Posto auto, Terrazza, Piano alto

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea

Per quanto riguarda il mercato di Roma, gli elementi che determinano un minore appeal per i clienti interessati all'acquisto risultano: il contesto degradato in cui si trova l'immobile, la posizione della residenza al primo piano o al piano rialzato e, infine, l'assenza di un box o di un posto auto. Infine l'assenza di balconi e le condizioni interne ed esterne dello stabile si confermano fattori sempre più rilevanti nelle scelte dei clienti.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni della Capitale, i fattori maggiormente negativi si concentrano, oltre che sul contesto circostante degradato, anche sulle condizioni interne dello stabile non ottimali, oltre alla posizione dell'abitazione, in particolare se situata al primo piano o al piano rialzato.

PREVISIONI

Per Roma si prevede, sul fronte della compravendita, una crescita di interesse da parte della domanda di acquisto, mentre l'offerta si confermerà discreta. Tali andamenti dovrebbero favorire un aumento del numero di compravendite mentre i prezzi di compravendita tenderanno a rimanere stabili. Per quanto riguarda il mercato della locazione, si prevede una domanda in crescita ed un'offerta stabile, con un'attività contrattuale sostanzialmente invariata. I canoni, al contrario, continueranno a ridursi rispetto ai livelli di fine 2017.

NUOVI CANTIERI

Nel corso del 2017 sono state censite 19 iniziative delle quali 11 risultano ancora in costruzione. Tutti gli immobili sono stati progettati in classe A o superiore, ad esclusione di uno che non presenta caratteristiche di efficienza.

In media i singoli sviluppi sono composti da circa 50 unità abitative mentre la tipologia più frequente è quella con 30 unità abitative.

Il prezzo medio per metro quadro offerto si è ridotto nel tempo passando dagli 8.500 €/mq del 2014-2015 agli 8.300 €/mq del 2017. Nonostante tale range, la variabilità resta elevata a partire da prezzi minimi vicini ai 4.700 €/mq e massimi molto elevati fino a 14.600 €/mq.

Nel biennio 2014-2015 sono stati ultimati 388 appartamenti mentre nel 2016 le residenze censite sono state 172. Nel 2017, infine, verranno terminate 409 unità abitative a meno di proroghe.

Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea, interviste a sviluppatori e dati di mercato.

Elenco delle iniziative censite a Roma

Indirizzo	Unità totali	Stato	Consegna	Classe energetica	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
Piazza Pitagora	35	In costruzione	2017	A	8.400	9.000	10.200
Piazza Albania 33/37	96	In costruzione	2017	A	7.100	9.100	10.200
Via Porto Fluviale	85	In costruzione	2017	A	6.400	7.400	8.400
Via Aurelia 278	60	In costruzione	2017	A	5.700	7.500	10.200
Via dei Serpenti	4	In costruzione	2017	A	8.300	10.700	12.200
Viale Beethoven 26	39	In costruzione	2017	A	5.700	6.000	6.500
Via del Corso 287	28	In costruzione	2017	A	11.700	11.800	11.900
Via Leone Dehon	30	In costruzione	2017	A+	5.700	7.500	10.200
Via di Villa Belardi	32	In costruzione	2017	A2	5.300	5.700	6.100
Via Bolzano 16	29	Concluso	2016	A1	5.300	6.800	8.000
Piazza Borghese 91	17	Concluso	2016	F	6.300	7.700	9.200
Via della Sierra Nevada 150	40	In costruzione	2016	A+	6.800	8.100	9.000
Via Vitellia	48	Concluso	2016	A+	5.600	7.100	9.000
Viale Giustiniano Imperatore	27	In costruzione	2016	A	4.700	5.000	5.300
Via Meliconi 43	11	Concluso	2016	A1	5.000	5.600	5.200
Via Morosini 17	13	Concluso	2015	A	7.200	8.300	10.000
Via Lima 53	43	Concluso	2014	A+	5.100	9.500	12.800
Via Urbana	30	Concluso	2014	A	5.700	9.600	14.600
Viale Giorgio Ribotta 21*	302	Concluso	2014	A	5.600	6.700	8.100

Nota: I prezzi medi fanno riferimento a residenze attualmente in offerta poste tra il 2° e il 4° piano degli edifici mentre sono stati esclusi i piani inferiori e gli attici/ultimi piani.

** I prezzi fanno riferimento a piani intermedi più elevati rispetto al quarto piano data lo sviluppo superiore a 25 piani dell'immobile. Elaborazioni Nomisma su dati Santandrea, interviste a sviluppatori e dati di mercato.*

Per ulteriori informazioni:

SEC Spa. 02-624.999.1

Ufficio stampa Gabetti:

Francesca Brambilla – brambilla@secrp.com - 3386272146

Giorgia Tradivo – tardivo@secrp.com - 333 7259944

Daniele Pinosa – pinosa@secrp.com – 335 7233872

Ufficio Stampa Nomisma

Edoardo Caprino – e.caprino@bovindo.it – 339 5933457

Giulia Fabbri – g.fabbri@bovindo.it – 345 6156164