



REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

ROMA Tiene solo il top

Tempi medi di vendita di 5-6 mesi, opportunità che si aprono soltanto con i ribassi cui sono sempre più disponibili i proprietari. Niente sconti invece per le abitazioni più pregiate



Il mercato residenziale romano arranca ed evidenzia un progressivo ridimensionamento del numero di compravendite. Una dinamica causata da una domanda ancora piuttosto debole (ad eccezione della zona del centro storico, Parioli-Salario-Trieste e di Vigna Clara) e insufficiente ad assorbire una offerta sovrabbondante. La contrazione delle compravendite ha contribuito ad allungare i tempi di vendita: attualmente occorrono in media 5,6 mesi per concludere una trattativa. Tuttavia, questa tempistica si riduce nel-

Il calo delle compravendite ha contribuito ad allungare i tempi di vendita: attualmente occorrono in media 5,6 mesi

le zone più attraenti come Vigna Clara o Parioli-Salario-Trieste (rispettivamente a 4 e 5 mesi in media), mentre nella zona Pinciano

Veneto, dove il mercato risulta in maggiore affanno, occorrono non meno di 7 mesi per concludere le trattative. Da questa rigidità sembrano emergere segnali di disponibilità da parte dei proprietari a rivedere i prezzi di vendita soprattutto per gli immobili che da più tempo sono sul mercato.

PREZZI E SCONTI
Nonostante la debolezza del mercato, a Roma i prezzi sono scesi meno rispetto che a Milano. In particolare, i prezzi minimi sono rimasti sostanzialmente sui livel-



MERCATO IMMOBILIARE | REAL ESTATE

li del 2011, mentre maggiori riduzioni si sono registrate in corrispondenza dei valori massimi, la cui contrazione è risultata di quasi il 2%. Tra i quartieri, il centro storico è quella più caro, con un prezzo medio di circa 12.600 euro al mq. A seguire nella graduatoria dei valori più elevati si trovano le zone di Parioli-Salario-Trieste

10% e al 15%, nelle restanti zone si supera la soglia del 20%, con una punta addirittura del 25% di sconto nella zona Parioli-Salario-Trieste.

PREZZI DELLE SUPER RESIDENZE
Più difficile trovare uno sconto o un prezzo da saldo per le residenze di altissimo livello. I prezzi

delle abitazioni top (con metratura di almeno 250 mq) non hanno infatti mostrato nessun segnale di cedimento mantenendosi, in media, a circa 15.300 euro al mq. Il valore medio più elevato, di poco superiore ai 3 milioni di euro, si è osservato nella zona Parioli-Salario-Veneto. Non sono mancati, tuttavia, immobili di valore ben superiore: nella stessa zona si è arrivati a circa 6,5 milioni di euro, mentre il livello massimo di 8,5 milioni di euro lo si è raggiunto nella zona di Vigna Clara Camilluccia.

Due delle tre compravendite dal maggior valore complessivo si sono realizzate da gennaio nella zona Parioli, con transazioni rispettivamente di 4,2 milioni di euro per un attico e superattico di 550 mq e di 2,7 milioni di euro per un appartamento di 330 mq. La terza compravendita ha riguardato un attico del centro storico di 270 mq, acquistato ad un prezzo di 2,3 milioni di euro.

**OBIETTIVO LOCAZIONE:
CANONI E RENDIMENTI**

In caso si voglia mettere in affitto la residenza esclusiva nella capitale, il rendimento medio atteso è del 2,82%, ossia sui livelli precedenti visto l'andamento poco mosso dei prezzi e dei canoni. All'interno delle diverse zone, tuttavia, si segnalano alcuni cambiamenti. Variazioni negative, ad esempio, si sono viste per i rendimenti delle residenze localizzate nel centro storico (2,61%) e nella zona Prati (3,07%). Al contrario, non si arresta la crescita della redditività media di abitazioni di pregio nella zona di Vigna Clara Camilluccia. L'andamento dei canoni ha seguito quello dei prezzi di compravendita, segnando negli ultimi mesi una contrazione dell'1%. In questo caso, tuttavia, sono stati i canoni minimi a flettere maggiormente (-1,6%) rispetto a quelli massimi

| PREZZO MEDIO MINIMO (EURO/MQ) | PREZZO MEDIO MASSIMO (EURO/MQ) | PREZZO MEDIO (EURO/MQ) | TOP PRICES (EURO/MQ) | PREZZO COMPLESSIVO (EURO) | PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO (EURO) |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 9.115 | 15.613 | 12.610 | 22.143 | 2.521.304 | 5.500.000 |
| 8.477 | 12.152 | 9.866 | 13.636 | 2.370.000 | 4.000.000 |
| 7.094 | 12.152 | 9.866 | 13.20 | 3.023.824 | 6.500.000 |
| 7.632 | 10.833 | 9.282 | 12.692 | 2.250.000 | 3.300.000 |
| 7.220 | 11.131 | 8.773 | 12.143 | 2.737.778 | 8.500.000 |
| 7.907 | 12.498 | 10.098 | 15.373 | 2.580.581 | 5.560.000 |
| -0,3% | -1,9% | -1,0% | - | -2,5% | - |

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI TIRELLI & PARTNERS

e Pinciano-Veneto, che arrivano ad attestarsi nell'ordine dei 9.800 euro al mq.

Le opportunità ci sono per effetto degli sconti. Attualmente il divario medio tra prezzo richiesto ed effettivo è maggiore che a Milano e si attesta intorno al 18%, che se si considerano le cifre importanti di partenza si tratta di qualche centomila euro. Tuttavia, sono presenti andamenti molto diversi tra le aree. Se nella zona Pinciano Veneto e Vigna Clara gli sconti riconosciuti risultano relativamente contenuti, pari rispettivamente al





REAL ESTATE | MERCATO IMMOBILIARE

7 - CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI MAGGIOR VALORE COMPLESSIVO

| ZONA URBANA | PREZZO COMPLESSIVO (EURO) | SUPERFICIE (MQ) | PREZZO AL MQ (EURO) | CONDIZIONE D'USO | TIPOLOGIA ABITATIVA | ATTRIBUTI E PERTINENZE |
|-------------|---------------------------|-----------------|---------------------|------------------|----------------------|--|
| Parioli | 4.200.000 | 550 | 7.636 | Ristrutturato | Attico e superattico | In edificio di riconosciuta importanza architettonica, già pubblicato su prestigiose riviste del settore quali Domus ed Emigre, inserito nel "polmone verde" dei Parioli, attico e superattico con oltre 500 mq di superficie esterna a terrazze, completamente ristrutturati dall'architetto Renzo Piano secondo le sue tendenze di movimento e trasparenza, con qualche piacevole estro artistico quale la piscina interrata su parte della superficie esterna dell'attico e i giardini zen nel superattico. |
| Parioli | 2.700.000 | 330 | 8.182 | Ristrutturato | Appartamento | In esclusivo complesso privato con piscina e ampi viali alberati, edificio moderno ottimamente tenuto e restaurato con servizio di guardiana fissa. Appartamento totalmente ristrutturato al terzo piano comprensivo di 30 mq di superficie esterna a terrazza con gradevolissimi affacci. Arredo curato con particolare attenzione dalla proprietà. Due posti auto coperti. |
| Parioli | 2.300.000 | 270 | 8.519 | Ristrutturato | Attico | Attico in palazzo d'epoca con ascensore completamente restaurato e arredato, compresa la terrazza di 70 mq. Appartamento su un intero piano, ogni finestra con vista panoramica su Roma. |

Fonte: NUOVA ATTICI

(-0,2%). È all'interno del centro storico e della zona Pinciano Veneto che continuano a registrarsi i canoni più elevati. Nel primo caso ci si attesta poco sotto i 330 euro al mq, mentre nel secondo si raggiungono i 297 euro al mq.

Variazioni quasi nulle per i canoni degli immobili di altissimo livello. All'interno del centro storico il canone "top" è rimasto invariato nell'ordine dei 789 euro al mq, mentre la media cittadina è leggermente aumentata portandosi a 537 euro al mq. Nella prima parte dell'anno si conferma il maggior interesse per il centro storico, come testimoniano le locazioni di due residenze di nuova realizzazione con canoni rispettivamente pari a 300.000 euro all'anno e 55.200 euro all'anno.

Per quanto riguarda i tempi, la maggiore vivacità del mercato della locazione ha contribuito a contrarre le tempistiche medie necessarie a concludere le trattative. Attualmente sono necessari in media 4,6 mesi. Oltre la media, sono la zona Pinciano Veneto e la zona Prati dove occorrono, rispettivamente, non meno di 6 e 5 mesi di

All'interno del centro storico il canone "top" è rimasto invariato nell'ordine dei 789 euro al metro quadro

8 - RENDIMENTO MEDIO

| ZONA URBANA | % |
|-----------------------------|-------------|
| Centro Storico | 2,61 |
| Pinciano Veneto | 3,01 |
| Parioli - Salario - Trieste | 2,60 |
| Prati | 3,07 |
| Vigna Clara Camiluccia | 2,89 |
| MEDIA | 2,82 |
| Variazione Smentrale | 0 |

Fonte: NUOVA ATTICI

trattativa per giungere alla definizione del contratto.

DOVE E CHE COSA COMPRARE

Le caratteristiche più richieste in una residenza esclusiva nella capitale sono cambiate quest'anno. La dimensione media continua a ridursi a tal punto che attualmente possono bastare 150 mq con almeno tre camere da letto (ne bastano due per la locazione).

Le zone, al contrario, non sono cambiate e sono rimaste quelle più consolidate, come il centro storico e la zona Parioli-Salario-Trieste. Si registra un ritorno di interesse, soprattutto per la locazione, della zona Pinciano-Veneto. Ulteriori caratteristiche rilevanti sono l'ottimo stato di manutenzione della residenza e la presenza di arredamento. Inoltre, è gradita la presenza di affacci panoramici, di un posto auto o garage e, infine, di un servizio di portineria.

LA DOMANDA DA PARTE DAGLI STRANIERI

La capitale attira più stranieri. Dopo il forte calo registrato nella prima parte del 2011, la quota di acquiren-



MERCATO IMMOBILIARE | REAL ESTATE



Villa d'Este

ti provenienti dall'estero è tornata a crescere nella seconda parte dell'anno, confermandosi stabile anche nel primo semestre del 2012 e pari al 5%. Il Paese di provenienza più frequente è la Russia. Questa tipologia di clientela è interessata alla zona del centro storico e Pinciano Veneto e le caratteristiche dell'immobile non si discostano di molto rispetto a quelle della clientela italiana.

Più alta anche la percentuale di locatari stranieri, intorno al 10%. La provenienza è sempre legata all'attività della ambasciate presenti a Roma, in particolare quelle russa, iraniana e americana. Tendenzialmente vengono preferite zone meno centrali, ma comunque di pregio quali Parioli o Vigna Clara. Le caratteristiche richieste risultano simili a quelle delle abitazioni in genere, con una particolare predilezione per residenze ristrutturate e già arredate.

LE PROSPETTIVE

La maggioranza degli operatori prevede un'ulteriore flessione dei prezzi e dei canoni nei mesi a venire (anche se il segmento della locazione potrebbe vedere una lieve crescita dei contratti stipulati). Tra le zone

La quota di acquirenti provenienti dall'estero è tornata a crescere. Nel primo semestre 2012 è stata il 5%

che nei prossimi mesi potrebbero mostrare una maggiore vivacità emerge Vigna Clara, dove quantità

e qualità dell'offerta sono aumentate notevolmente negli ultimi anni, spaziando da grandi metrature a piccoli tagli a prezzi più che adeguati.

Anche la zona Parioli dovrebbe risultare tra le più dinamiche, essendo un quartiere piuttosto vasto e capace di mutare l'offerta più rapidamente a seconda della domanda presente. Al contrario, il centro storico potrebbe mostrare un certo affanno, in ragione dell'offerta di prezzi che si mantengono troppo elevati rispetto all'attuale situazione di mercato.

9 - CANONI RICHIESTI PER ABITAZIONI DI PREGIO A ROMA

| ZONA URBANA | CANONE MEDIO MINIMO | CANONE MEDIO MASSIMO | CANONE MEDIO | TOP RENTS |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|--------------|-----------|
| Centro Storico | 249 | 418 | 329 | 789 |
| Pinciano Veneto | 220 | 368 | 297 | 540 |
| Parioli - Salario - Tieste | 202 | 315 | 256 | 450 |
| Prati | 225 | 338 | 285 | 545 |
| Vigna Clara Camiluccia | 178 | 322 | 254 | 360 |
| MEDIA | 215 | 352 | 284 | 537 |
| Variazione Smentrale in (%) | -1,6 | -0,2 | -1,0 | - |

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA SU DATI NUOVA ATTICI