

La frenata di giugno: compravendite -3,5% ma prezzi stabili

I dati dell'Agenzia del territorio su Roma

Simone Lupo Bagnacani

ANCORA incertezza e ancora vendite a rilento. La fotografia del mercato immobiliare romano non cambia e, tra alti e bassi (il primo trimestre dell'anno è stato migliore del secondo) si aspetta una stabilizzazione a livello politico economico per la vera ripresa. Nel primo semestre dell'anno infatti, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, si sono registrate 16.599 compravendite residenziali nella capitale, in calo del 3,5%, rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente. Dopo un quarto trimestre 2010 all'insegna della stabilità e un primo trimestre 2011 in crescita (+1,3%), il secondo trimestre dell'anno ha visto un calo tendenziale del 7,3%.

Intanto però i prezzi tengono abbastanza bene nelle zone di prestigio e calano poco in quelle periferiche. «Una nuova tendenza che stiamo vedendo è quella di comprare per aprire un Bed&Breakfast - spiega Gianfranco Proietti, broker titolare dell'agenzia Re-Max Capital - è un investimento che, con una lavoro relativamente impegnativo può rendere fino al 7-8% mentre con un affitto si arriva al 4%. Per rendere l'edificio deve essere però in buona posizione e quindi bisogna considerare una spesa tra i 10 e i 12 mila euro al metro quadro».

«Il problema non è la domanda, chi aveva potere di acquisto prima lo ha ancora - analizza Santo Sorrentino, titolare dell'agenzia Gabetti di Trastevere - bisogna solo capire dove va la politica del paese. Ora si vedono più investimenti per mettere a reddito, anche di 500-600 mila euro, che prima venivano messi nella prima casa. Per quello che riguarda i prezzi il segmento alto del centro e le zone limitrofe hanno tenuto tutto il loro valore, un po' di calo c'è stato invece per la

quotazioni medie».

Per quanto riguarda i prezzi uno studio inedito di Tecnocasa vede le quotazioni scendere, nel primo semestre dell'anno, di appena lo 0,4% nell'area del centro e un calo più marcato nella zona di Monteverde-Aurelio (-2,8%), e della Cassia-Torrevicchia (-3,4%). Crescono invece dell'1,7% le quotazioni nei quartieri Policlinico-Pietralata: «È la macroarea che ha segnalato l'incremento maggiore - spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi Tecnocasa - in seguito all'andamento del quartiere di Tiburtina-Portonaccio. Nella prima parte del 2011 si sono mossi sul mercato della zona soprattutto investitori e genitori di studenti universitari, che hanno acquistato per i figli che studiano a Roma e che sono spesso originari del Sud Italia. Il

quartiere infatti è vicino all'Università ed è anche ben servito. Un leggero incremento dei valori, spiegabile con un aumento della domanda abitativa di tipologie usate in buone condizioni (che non necessitano di interventi di ristrutturazione importante) ha interessato anche le abitazioni nella zona dell'Università-piazza Bologna. La maggioranza degli acquirenti si è orientato verso l'acquisto per investimento».

«Una ripresa del mercato dovrebbe arrivare per la seconda metà del 2012 - prevede Proietti - per il momento però vediamo un allungamento dei tempi di vendita, prima erano circa 60 giorni e ora anche nove mesi, e uno sconto medio rispetto al primo prezzo di messa in vendita del 15-17%».

Che per la ripresa sia necessario attendere è convinto anche Tancredi Filippo Trifirò (amministratore della Tft): «Assisteremo a due anni di prezzi stabili e davanti a noi c'è un mercato ridimensionato perché il consumismo degli ultimi trent'anni è finito, una parte dei venditori lo ha capito e ha abbassato le pretese di vendita mentre un'altra parte lo farà nei prossimi anni. Il calo dei prezzi rispetto al pre-crisi sarà del 10-20% sugli immobili di qualità e del 20-30% su quelli di normale amministrazione».

Per quello che riguarda le tendenze, spiega ancora Sorrentino «i giovani optano principalmente per la zona Pigneto, lontana dal centro o per san Lorenzo, dove si possono trovare soluzioni ristrutturate intorno ai 3,500 e al mq. Il centro storico è invece la scelta degli investitori, che in questo momento stanno riscoprendo Trastevere, optando per tagli medio-piccoli, intorno ai 50 mq da mettere a reddito».

SOTTO LALENTE

+1,3

I trimestre 2011

Nei primi tre mesi dell'anno, secondo i dati dell'agenzia del Territorio, le compravendite di abitazioni a Roma avevano registrato un leggero incremento, dopo un quarto trimestre 2010 all'insegna della stabilità

-7,3%

Il trimestre 2011

Il secondo trimestre 2011 ha segnato un arretramento notevole rispetto allo stesso periodo del 2010

-0,4%

La flessione in centro

Secondo Tecnocasa le quotazioni degli immobili residenziali hanno subito un calo contenuto in centro e uno più marcato nella zona di Monteverde-Aurelio (-2,8%), e della Cassia-Torrevicchia (-3,4%)

IN CAMPO

GABETTI
Santo Sorrentino
Agenzia di Trastevere



«Oggi più investimenti per mettere a reddito anche da 500 mila euro»

TECNOCASA
Fabiana Megliola
Ufficio Studi



«Policlinico-Pietralata è la zona con l'aumento maggiore dei prezzi»

TFT
Tancredi Filippo Trifirò
Amministratore



«Mercato ridimensionato, assisteremo a due anni di prezzi stabili»

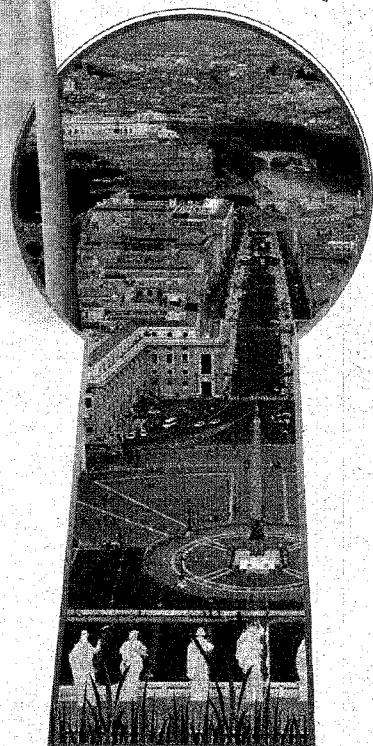
RE/MAX ITALIA
Gianfranco Proietti
Broker Roma



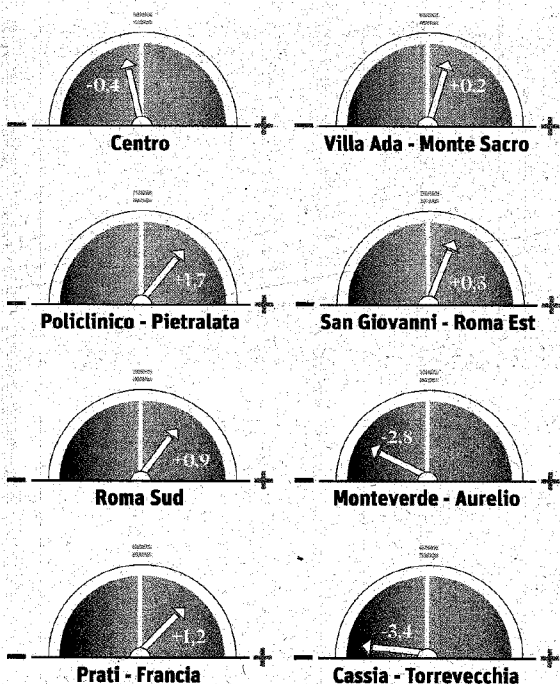
«La nuova tendenza è comprare per aprire un Bed&Breakfast»

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il borsino nella capitale



Variazione % dei prezzi per macroarea (I sem. 2011/II sem. 2010)



Fonte: Ufficio studi Tecnocasa

16.599

Le transazioni. Quelle residenziali che l'Agenzia del Territorio ha registrato nel primo semestre 2011



www.ecostampa.it

Le quotazioni. Tengono abbastanza bene le zone di prestigio della città e calano poco invece quelle periferiche

Le strade del lusso. A via Condotti e via Frattina i canoni d'affitto dei negozi viaggiano sui 6.700 euro al mq l'anno

In controtendenza. Tra le aree dove il valore a metro quadro cresce ci sono Policlinico e piazza Bologna

Le incognite. L'incertezza politica è uno dei fattori che pesa sulla stagnazione del mercato immobiliare

I valori di mercato nel I semestre 2011 a Roma (prezzi euro al mq)

	gabetti		TECNOCASA GROUP	
	Max.	Min.	Max.	Min.
Centro Storico	12.000	7.000	10.000	9.000
Bologna	5.800	4.200	7.000	5.750
Balduina	6.000	5.400	5.000	3.500
Parioli	9.000	5.800	7.500	5.500
Esquilino	6.000	3.500	5.000	3.500
Eur	6.000	4.800	7.000	5.500
Garbatella	4.500	3.000	4.700	3.700
Mazzini	8.100	4.500	7.000	5.000
Monteverde	6.000	4.000	4.100	3.300
Nomentana	5.500	3.800	5.800	5.000
San Lorenzo	4.800	3.000	4.800	3.800
Saxa Rubra	3.500	2.700	3.500	2.400
Tatenti	5.500	3.400	4.900	3.500
Torrino	4.700	3.600	4.200	3.900
Pineta Sacchetti	4.800	3.500	4.200	2.600

Abitazioni signorili nuove ed economiche da ristrutturare

Abitazioni signorili nuove ed economiche usate

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore Roma su dati Ufficio studi Gabetti e Tecnocasa

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I dati Dtz sulle locazioni non residenziali nella capitale

Uffici e negozi, oltre 8 mesi per chiudere una trattativa

Cristina Giua

Avanti piano per il mercato degli immobili non residenziali (uffici e negozi) della capitale. Partendo dagli uffici, la mappa degli edifici corporate vede in testa il centro storico, con un forchetta di canoni che, secondo i dati Dtz sul primo semestre di quest'anno, va da 280 ai 400 euro al mq l'anno, con picchi fino a 420 euro per le location più prestigiose. Seguono la zona Eur, Prati, Parioli tra i 230-300 euro al mq l'anno, con prezzi che non raggiungono più i picchi da 320 euro al mq degli anni scorsi. Prendere in affitto spazi di Grado A - con requisiti di ridotto consumo energetico, in location ben collegate - come se ne trovano nei centri direzionali e nei business park concentrati sul Raccordo Anulare, tra Tiburtina, Prenestina e Nomentana, costa in media 150 euro al mq l'anno: si tratta di sedi preferite da multinazionali e grandi aziende che cercano tra i 1.000 e gli oltre 2.500 mq, ben diver-

si da professionisti e imprenditori che puntano a spazi sotto i 1000 mq in zone più centrali. L'offerta uffici su Roma - è sempre Dtz a segnalarlo - dovrebbe arricchirsi nei prossimi 2-3 anni con altri 200 mila mq (due i grossi progetti che dovrebbero essere pronti nel 2012: Campidoglio da 46.500 mq in periferia ed Europarco da 35 mila mq all'Eur).

«Non ci sono stati crolli dal punto di vista delle quotazioni per chi vuole comprare superfici ad uso ufficio a Roma - precisa Maurizio Pezzetta, presidente provinciale Fimaa - a diminuire sono stati invece i canoni d'affitto, a meno che si tratti di edifici di particolare pregio, dove i prezzi sono rimasti sostanzialmente fermi». Per il resto si va al risparmio: chi ha il contratto di affitto in scadenza tratta con i proprietari. Piccole o grandi metrature, ma sempre lunghe e complesse le trattative: «Se prima del 2007 bastavano 4-6 mesi per trovare un inquilino - intervie-



Mediatori. Maurizio Pezzetta, presidente provinciale Fimaa

ne Marco Fusari, responsabile area corporate di Gabetti Agency - oggi si oltrepassano con facilità gli 8 mesi». «Con la fine dell'estate poi - prosegue Fusari - c'è stato un calo delle richieste e questo anche al netto della stagionalità del settore che in autunno vive generalmente mesi meno brillanti». «Peccato - aggiunge Fusari - perché quest'anno, rispetto al 2010, era partito con un mercato uffici più dinamico, sia per

ricerche di acquisto di spazi che per richieste di affitto».

Segnali di ripresa che hanno illuso gli operatori e poi smentiti con l'arrivo della primavera. E non tira aria migliore sull'altro fronte dell'immobiliare business, quello dei negozi e dei locali commerciali. «Le pezzature più richieste per chi cerca spazi in affitto - fa il punto Claudio Parenti, consulente Tecnocasa - vanno tra i 60-80 mq, possibilmente con doppia vetrina: più difficile trovare inquilini per superfici sopra i 100-120 mq». Chi vuole comprare per poi mettere a reddito, invece, punta a immobili con rendimenti tra il 5-6% lordi l'anno». A perdere terreno, intermini sia di prezzi di vendita che di canoni di affitto, sono soprattutto le vie commerciali secondarie (via Boccea, via Col di Lana, via Appia, viale Europa e viale Marconi). Tengono le vie dello shopping d'élite (le "solite note" via Condotti, via del Corso, via Frattina e via del Babuino, dove l'offerta è poca e quando arriva qualcosa sul mercato la domanda non manca), a canoni d'affitto che per vetrine al top, segnala il Main Streets Across The World 2011 di Cushman & Wakefield viaggiano sui 6.700 euro al mq l'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA