

Immobiliare. Nomisma stima un aumento del 3% delle transazioni quest'anno

Riparte il mercato del mattone ma i prezzi a Roma sono stabili

Per Reag crescono le quotazioni di Flaminio, Eur e Tiburtina

Enrico Bronzo

Sul fronte residenziale romano si prevede nel 2011 un incremento del numero di transazioni e una leggerissima contrazione delle quotazioni. Queste le previsioni di Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi Gabetti.

Quello di Nomisma traduce queste indicazioni con un +2/3% di aumento per le transazioni e una stabilità nei prezzi. «Il 2011 - spiega Luca Dondi, economista del centro studi bolognese - sarà verosimilmente un anno di transizione in cui non si registreranno significative variazioni rispetto ai livelli di attività e prezzo registrati nel 2010. Si assisterà, tuttavia, a una parziale trasformazione della composizione della domanda». Per Dondi la componente di investimento che ha consentito l'atterraggio tutto sommato morbido del mercato negli anni di recessione perderà posizioni a vantaggio della domanda primaria che troverà nella maggiore disponibilità creditizia l'imprevedibile sostegno

venuto in larga parte a mancare negli ultimi anni. A beneficiarne saranno soprattutto le localizzazioni periferiche dei grandi centri, dove si è accumulato un eccesso di offerta, nonché i comuni minori in prossimità dei grandi centri urbani, dove nell'ultimo triennio si è registrata in maniera più massiccia la flessione delle compravendite. L'effetto sui prezzi sarà nel complesso piuttosto contenuto, a conferma della necessità di una non breve fase di consolidamento prima di una effettiva ripartenza.

Un incremento delle transazioni immobiliari è stimato anche da Leo Civelli, amministratore delegato di Reag, motivato da importanti progetti di nuove costruzioni che portano sempre un miglioramento al quartiere. «Ci sono tre aree interessate da un'impennata qualitativa dell'offerta immobiliare» elenca Civelli: la prima è quella del quartiere Flaminio, non lontano dallo stadio Olimpico, che ha appena "guadagnato" il Maxxi di Zaha Hadid, opera pubblica

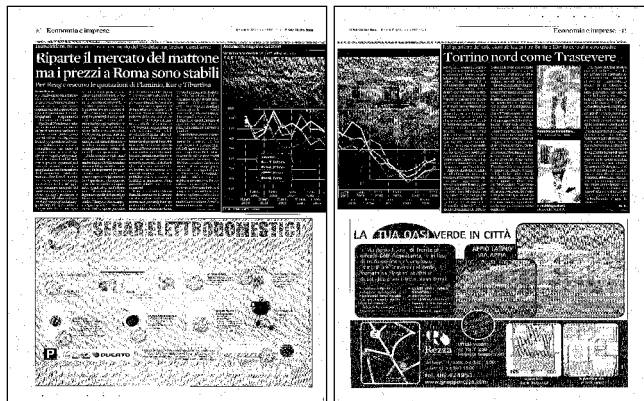
di notorietà mondiale. Renzo Piano sta cambiando anche il volto dell'Eur, con un complesso residenziale che sta facendo lievitare le quotazioni del quartiere anche grazie alla vicina Nuvola di Fuksas, il palazzo dei congressi in costruzione. Nell'area est, infine, prende forma la stazione Fs Tiburtina: sarà la prima in Italia realizzata ad hoc per l'alta velocità e l'opera - dice Civelli - «ha già dato impulso a importanti progetti immobiliari nelle vicinanze. Quello che fa di Roma una piazza sicura a livello immobiliari nelle zone centrali e semicentrali è la costanza di domanda non solo provenienti da famiglie locali ma anche dall'estero. Inoltre, la numerosa presenza di impiegati del settore pubblico assicura una certa stabilità al mercato». Reag prevede stabilità per i prezzi e i canoni.

D'accordo a metà è Mauro Bianchi, consulente di Santandrea luxury homes che attualmente ha in portafoglio un appartamento al quarto piano in un edificio situato in via del

Corso, lato piazza del Popolo. «Credo che nel 2011 gli affitti verranno un po' rivisti nelle zone centrali dove si pagano sui 30 euro al metro quadrato l'anno». Bianchi non prevede aumenti né per le compravendite né per i prezzi che tra via di Ripetta e via del Babuino si aggirano sui 12-13 mila con punte di 20 mila euro al metro quadrato.

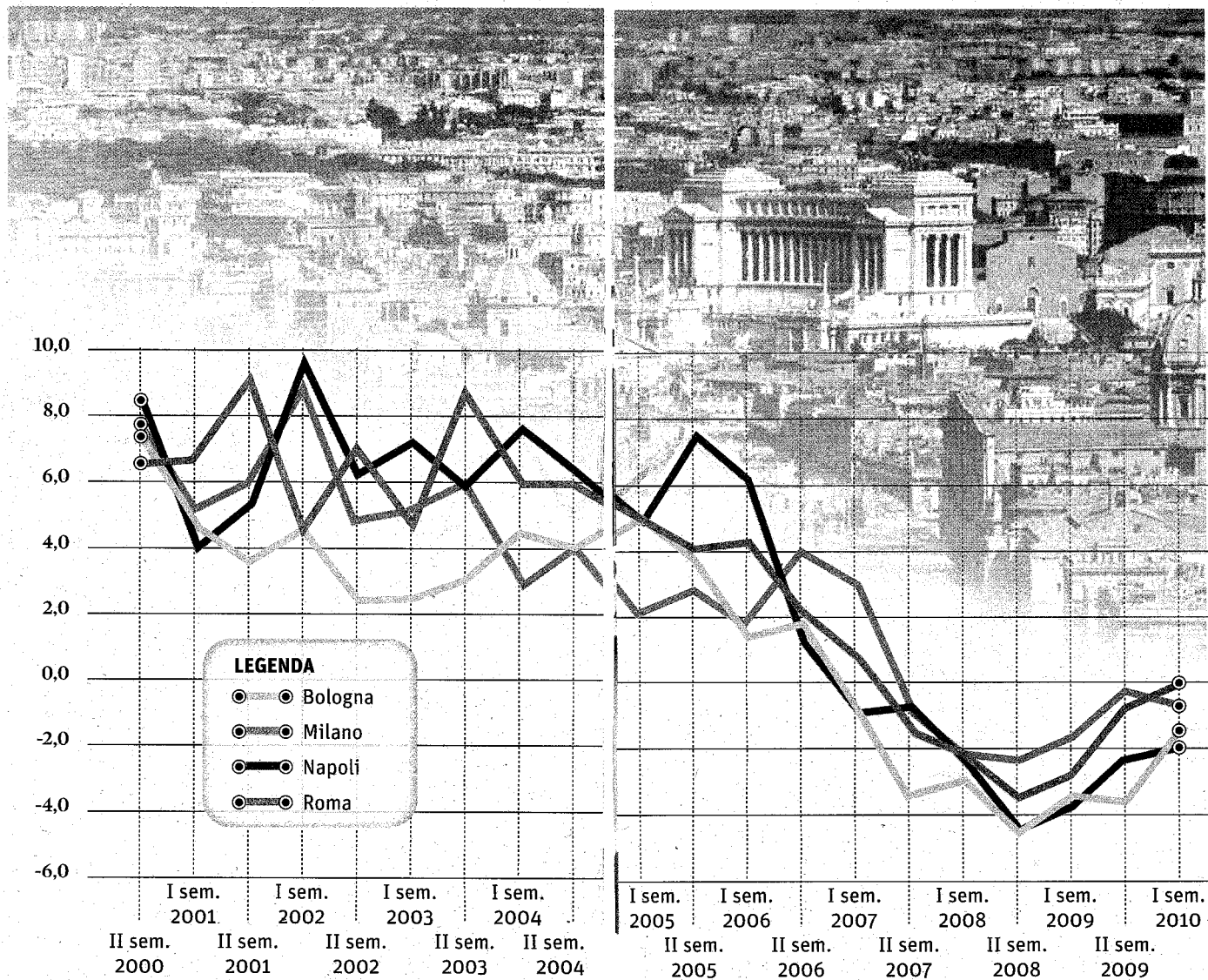
Stabilità per canoni e compravendite e leggerissimo aumento dei prezzi sono infine le previsioni di Stefano Filastò dell'agenzia **Remax** Abacus nel quartiere Prati. «Prevedo un forte incremento del numero delle locazioni - dice il broker romano - che stanno tornando di moda dopo un anno in cui hanno segnato il passo. L'annunciata introduzione della cedolare secca potrebbe ulteriormente far decollare questo segmento di mercato». Per concludere si può parlare di una diffusa prudenza tra gli operatori accompagnata da una certa sicurezza che le cose nel 2011 dovrebbero andare come nel 2010.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Andamento negativo dal 2007

Variazione % tendenziale dei prezzi nelle grandi città



Fonte: Ufficio studi Tecnocasa

Nel quartiere dei calciatori abitazioni tra 8mila e 10mila euro al metro quadro

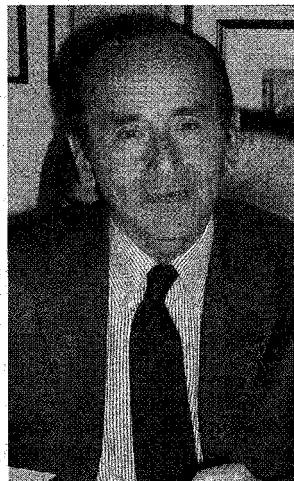
Torrino nord come Trastevere

Location centrale e terrazzo a ogni costo. Queste, in estrema sintesi, le richieste che la fascia medio-alta del mercato rivolge agli agenti immobiliari. «Ultimamente - spiega Alessandro Alessandrini, titolare della Broker immobiliare - si registra una maggiore difficoltà rispetto al passato a far incontrare domanda e offerta, a causa di una forte prevalenza di acquirenti con la ferma convinzione di poter fare il prezzo e dall'altra parte di venditori che, senza esigenze di liquidità, non sono disposti ad abbassare la richiesta». Le ultime vendite intermedie dall'agente immobiliare riguardano due immobili in centro storico e ai Parioli. «Sono andate in porto - spiega Alessandrini - perché dopo una giacenza sul mercato di 5-6 mesi i proprietari hanno accettato un'ulteriore taglio del prezzo e gli acquirenti hanno fatto uno sforzo aggiuntivo per l'acquisto».

Rispetto alla richiesta iniziale, nella fascia medio-alta del mercato, a Roma lo sconto medio può raggiungere un 15%-20% mentre il tempo medio di vendita è di 6-9 mesi contro i 6-12 mesi delle fasce medio-basse. L'imprenditore ha tra le mani un'operazione di riqualificazione - da uso ricettivo a residenziale - e di frazionamento di un immobile ai Parioli,

una delle zone che secondo Alessandrini hanno risentito meno della crisi insieme a Pinciano, centro storico, Aventino, lungotevere Prati e Salario.

La vista panoramica è importante anche all'Eur dove c'è attesa per l'ultimazione della Sky tower, nel cuore del Torrino, destinata a diventare il più alto grattacielo della capitale con i suoi 30 piani di residenziale e consegne previste a partire dal 2012. «Il Torrino nord - ricorda Alessandro Marchetti, titolare di cinque agenzie Gabetti in zona Eur - è una delle aree residenziali preferite dai calciatori, a partire da Francesco Totti. Nel quartiere sorgono abitazioni di lusso con tanto di marmi pregiati, ascensori panoramici, terrazze mozzafiato, piscine ed aree benessere e fitness, con una spesa nell'ordine degli 8mila euro al metro quadro con punte di 10mila». L'agente immobiliare elenca poi le zone di Torrino-Mezzocamino (7-8mila euro al mq) e Torrino Sud (4-5mila) mentre tra le aree limitrofe all'Eur con un buon rapporto qualità/prezzo cita Mostacciano, Prato Smeraldo e Serafico con quotazioni per le nuove costruzioni - dove i tagli abitativi partono da 70 metri quadrati - e appartamenti in ottimo stato sui 4-5mila euro al metro quadro, massimo 6mila euro.



Roma Broker immobiliare.
Alessandro Alessandrini



Franchising Gabetti.
Alessandro Marchetti

Nel cuore dell'Eur storico, invece, la richiesta resta alta per gli immobili destinati a investimento come i monolocali di 40-50 metri quadrati dove, a fronte di un esborso di 370-390mila euro, un proprietario percepisce un canone mensile di 1.100-1.200 euro. Per la tipologia prevalente della zona, cioè le costruzioni dell'epoca fascista di 140-150 metri quadrati in palazzi di pochi piani con giardini, i prezzi, per un piano medio, si aggirano in media sui 6-7mila euro al metro quadro con attici vista laghetto che arrivano a 10mila euro. Uno dei quartieri che secondo gli agenti immobiliari a Roma ha tenuto meglio durante la crisi è Trastevere. «Qui - spiega Santo Sorrentino, anch'egli titolare di cinque agenzie Gabetti - negli ultimi tempi di fatto si è registrato solo un rallentamento delle compravendite, senza i cali registrati altrove. Da 10-15 anni fa, da quando cioè l'area da degradata si è trasformata in zona d'élite - con una domanda abbastanza eterogenea e ripartita in ugual misura tra romani e non - i prezzi sono saliti fino ad attestarsi sui 7.500-8mila euro al mq odierni, con punte di 10mila euro per le soluzioni con l'agognato terrazzo.

En. Br.

© RIPRODUZIONE RISERVATA