

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: CONFERME E NOVITA'

Continua, anche nel secondo semestre del 2008, la diminuzione dei prezzi delle abitazioni in Italia, che, iniziata nel 2007, prosegue da semestri con variazioni nominali negative contenute ed estese a tutte le realtà territoriali. *Si confermano aspetti emersi nei semestri precedenti*: una maggiore offerta di immobili sul mercato, una domanda più prudente e riflessiva e il conseguente aumento delle tempistiche di vendita.

Il mercato immobiliare, infatti, si muove con più lentezza perché i potenziali acquirenti hanno allungato i loro tempi decisionali, incitati in questa direzione anche dalle notizie che riguardano in generale la nostra economia e da una maggiore incertezza sulla propria disponibilità di spesa. Infatti, ad aver contribuito in maniera determinante a definire l'attuale andamento di mercato, è stata la situazione che si è venuta a creare sul mercato creditizio: l'atteggiamento prudentiale e selettivo messo in atto dagli Istituti di Credito nella concessione dei mutui, ha creato difficoltà per quella fascia di clientela che, non avendo un capitale iniziale a disposizione, deve ricorrere ad un finanziamento importante. La mancanza di liquidità e le previsioni per l'economia del Paese inducono le banche ad essere più attenti rispetto alla capacità di indebitamento delle persone e rispetto al valore finanziabile dell'immobile.

Questo ha determinato una minore disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti, alimentando serrate trattative sui prezzi richiesti dai venditori e la conclusione della compravendita a prezzi più bassi rispetto al semestre precedente. A trovarsi in maggiore difficoltà sono stati soprattutto i giovani, gli stranieri, le famiglie monoreddito, i lavoratori con contratto a tempo determinato.

Nella seconda parte dell'anno si sono riscontrate però anche delle novità:

La prima è una maggiore propensione da parte dei venditori a rivedere le richieste iniziali, soprattutto per chi si è trovato nella necessità di vendere l'immobile e di dover rientrare del capitale e per chi ha effettuato un contestuale acquisto.

La seconda è stata il ritorno all'investimento sul mattone, determinato dalla "fuga" dai mercati finanziari sempre più incerti, a conferma che la casa resta l'investimento preferito dagli italiani.

Segnaliamo poi che nei primi mesi del 2009 la sensazione degli operatori è che ci sia una ripresa della domanda abitativa, stimolata dal ribasso dei tassi ma anche dalla consapevolezza che il mercato immobiliare abbia ormai intrapreso una nuova direzione e che la diminuzione dei prezzi offra delle opportunità nell'acquisto.

L'analisi in base al profilo dimensionale delle realtà urbane evidenzia un calo più sensibile nei capoluoghi di provincia (-3.9%), seguiti dall'hinterland delle grandi città (-3.8%) ed infine dalle grandi città (-3.6%).

In queste realtà la diminuzione più sensibile dei prezzi si è verificata Palermo (-4.9%), Bologna (-4.6%) e Napoli (-4.4%). La capitale registra una diminuzione del 3.6%, Milano del 2.4%.

Nell'hinterland delle grandi città il ribasso maggior si è avuto in quello bolognese (-5.4%), seguito da quello romano (-4.6%) e napoletano (-4.4%).

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione delle quotazioni più accentuata nelle città del Sud Italia (-4%), seguite da quelle del Nord (-3.9%) ed infine del Centro Italia (-3.7%).

Anche in questa seconda parte dell'anno **il prezzo è stata la variabile chiave** per la realizzazione della compravendita e ormai la quasi totalità dei potenziali acquirenti è sempre più attenta al rapporto prezzo/qualità ed esprime la volontà di voler acquistare a prezzi congrui rispetto alla qualità dell'immobile. Questo elemento ha determinato un altro risultato e cioè un calo più

accentuato delle quotazioni sulle tipologie usate rispetto a quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Infatti dalle nostre analisi è risultato che, quasi sempre nei quartieri dove l'offerta abitativa è più vetusta il ribasso delle quotazioni è stato maggiore. Per gli immobili di nuova costruzione la contrazione dei prezzi è stata meno accentuata e si sono registrati ribassi soprattutto laddove si è verificato un surplus di offerta.

Le tipologie medie e quelle popolari hanno registrato cali dei prezzi più significativi rispetto a quelle signorili e di prestigio che hanno meglio preservato il loro valore, per quanto anche su questo segmento di mercato si intravede una maggiore accuratezza nell'acquisto, soprattutto se l'abitazione non risponde del tutto alle esigenze dei potenziali acquirenti. Dunque la prudenza rispetto all'acquisto immobiliare, ma soprattutto rispetto al rapporto tra prezzo e qualità dell'immobile è ormai trasversale a tutte le tipologie di abitazioni.

L'attenzione alle caratteristiche dell'immobile ha spinto i potenziali acquirenti ad apprezzare le soluzioni poste ai piani alti, con spazi esterni, luminose, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate, con box o posto auto.

Gli immobili posizionati al piano terra o al piano alto senza ascensore hanno registrato un calo notevole della domanda e di conseguenza dei prezzi.

La **domanda immobiliare** in questo secondo semestre dell'anno ha visto la ripresa della domanda per investimento che nei precedenti semestri era diminuita, posizionandosi in "attesa" rispetto alle dinamiche di mercato. L'andamento negativo dei mercati finanziari dopo l'estate ha determinato una ripresa che sta continuando anche nei primi mesi del 2009. Gli investitori hanno dirottato il loro capitale su piccoli tagli da mettere a reddito, in alcuni casi sull'abitazione per le vacanze.

L'analisi della domanda a gennaio 2009 evidenzia che, nelle grandi città, la tipologia più richiesta è il trilocale con il 35.7% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 28.6% delle richieste ed infine il quattro locali con il 21.4%. A Milano, Napoli e Roma la maggioranza della domanda si concentra sui bilocali. A Bari ritorna il dominio del trilocale, dopo un periodo in cui era stato il bilocale a concentrare le preferenze. A Milano e a Napoli i monolocali e bilocali insieme raccolgono il 53.0% e del 52.7% delle preferenze.

Per quanto riguarda l'**analisi della disponibilità di spesa** nelle grandi città la maggioranza delle richieste si concentra nella fascia compresa tra 170 e 249 mila € (24.0%), a seguire la fascia compresa tra 250 a 349 mila € (21.6%). Nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila € si cercano soprattutto trilocali e, a seguire, bilocali.

Dal lato dell'**offerta** la tipologia più presente sul mercato è il trilocale con il 33.9%, seguito dal bilocale con il 25.8% e poi dal quattro locali con il 22.8%.

Continua anche in questo semestre la diminuzione dei canoni di locazione che, hanno registrato un calo dell'1.9% sui bilocali e sui trilocali del 2.1%. La conseguenza del ribasso dei prezzi, più accentuato rispetto a quello dei canoni, si è tradotta in un lievissimo aumento dei rendimenti immobiliari lordi sui bilocali che si sono portati al 3.9%.

E' difficile capire cosa accadrà nei prossimi mesi, molto dipenderà dall'andamento dell'economia nel nostro Paese e dal comportamento che sarà messo in atto dagli Istituti di Credito. Le nostre previsioni per i prossimi mesi sono improntate ad un ulteriore ribasso dei volumi di compravendita e delle quotazioni; quest'ultimo aspetto, insieme al ribasso dei tassi di interesse, ha restituito fiducia i potenziali acquirenti che iniziano a capire che è un momento opportuno per acquistare l'abitazione.

MERCATO IMMOBILIARE A ROMA

In diminuzione del 5.8% le quotazioni degli immobili a Roma nel 2008, con un calo più sensibile nella seconda parte dell'anno (-3.6%).

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
+12.5%	+15.8%	+11.6%	+13.5%	+12%	+9%	+6.5%	-0.9%	-5.8%

Nel **cuore della capitale** si registra un lieve calo dell'1.2% nella seconda parte dell'anno con una tenuta soprattutto nelle zone più centrali ed un lieve aumento dei prezzi per gli immobili situati nelle strade più belle e tranquille e con caratteristiche di particolare pregio, per le quali c'è pochissima offerta sul mercato. Nella seconda parte dell'anno si registra una maggiore difficoltà nella vendita degli immobili molto grandi (da 150 mq in su) o con caratteristiche non molto apprezzate, al momento, dalla clientela sempre più esigente (es. il piano terra, il posizionamento in strade poco illuminate) e in, generale, una maggiore attenzione nell'acquisto dell'abitazione.

Sempre molto gradite la presenza del terrazzo o della vista panoramica sulla città. Ad acquistare sono persone che hanno sempre vissuto in zona e che desiderano migliorare la loro condizione abitativa oppure destinare l'abitazione ai figli. Tra gli investitori resistono coloro che decidono di intraprendere un'attività di B&B e che, quasi sempre, si rivolgono verso le zone di Piazza Navona, Pantheon e Piazza di Spagna. Le quotazioni più elevate si raggiungono in piazza di Spagna, piazza del Popolo, piazza San Silvestro, via del Corso, via dei Condotti dove si possono anche toccare punte di 17 -18 mila € al mq per le tipologie di prestigio e per gli attici anche 20 mila € al mq. Parliamo di appartamenti signorili in palazzine con eleganti androni, affreschi, dipinti ed ampi terrazzi. Le quotazioni sono più contenute se ci si allontana dalle zone top per spingersi verso via XX Settembre, via Piave, via Boncompagni e via Veneto dove al massimo si possono raggiungere top prices di 13000 € al mq.

Gli acquirenti sono sia italiani che stranieri estimatori della città (negli ultimi tempi si sono affacciati sul mercato anche acquirenti russi) e si registra, nell'ultimo semestre, un incremento delle richieste per investimento. I tagli maggiormente richiesti sono compresi tra 100 e 120 mq, preferibilmente da ristrutturare.

Il mercato delle locazioni è alimentato prevalentemente da professionisti che lavorano in centro, anche se nel primo semestre del 2008 si registra un lieve calo dei canoni.

Un ribasso delle quotazioni ha interessato anche il quartiere Monti e la zona intorno al Colosseo e al Colle Oppio dove si sono registrati acquirenti molto più riflessivi nelle loro scelte d'acquisto. Il quartiere Monti è quello che raccoglie le richieste di amatori di un certo tipo di immobili e di un certo tipo di quartiere, tra i più prestigiosi del centro di Roma. Infatti le abitazioni, costruite tra il 1300 ed il 1800, spesso sono prive di ascensore, non hanno balconi e terrazzo ma soffitti con travi a vista e pavimenti in cotto originali. Sul mercato c'è offerta perché nella zona si assiste ad un cambio generazionale che vede le persone più avanti con l'età optare per quartieri più comodi. Una soluzione ristrutturata costa da 8000 a 10 mila € al mq. Tra gli acquirenti una buona parte è rappresentata da giovani che hanno già abitato nel quartiere oppure nei quartieri limitrofi.

Numerose le richieste anche per le abitazioni della zona del Colle Oppio dove l'offerta è decisamente bassa e le compravendite realizzate sono sporadiche. Le abitazioni, costruite a partire dal 1800, se dotate di vista sul parco del Colle Oppio o sul Colosseo acquistano un valore decisamente elevato e difficilmente stimabile.

Più basse le quotazioni per le abitazioni intorno al Colosseo, costruite a partire dai primi anni del 1900 e dal taglio medio-grande più adatto ad un target di famiglie. Le quotazioni per una tipologia ristrutturata oscilla da 6000 a 8000 € al mq.

La macroarea che ha subito il calo più sensibile nella seconda parte dell'anno è stata quella di **Cassia-Torrevecchia** che ha segnalato una diminuzione del 5.7% in particolare nel quartiere di La

Storta. Posto alla periferia della città, la maggioranza delle compravendite sono state realizzate da persone che hanno acquistato per uso diretto e le cui richieste sono state contenute entro i 300 mila €. Al di sopra di queste cifre è più difficile che l'immobile sia compravenduto a meno di ribassi di prezzo più sensibili. Le tempistiche di vendita arrivano anche a 3-4 mesi dal momento che i potenziali acquirenti sono molto riflessivi.

Ad acquistare in zona sono soprattutto famiglie e giovani coppie che si trasferiscono dalla Cassia e dai paesi limitrofi. La zona presenta delle aree di nuova costruzione, alcune delle quali ancora in corso: si tratta di appartamenti in piccoli complessi condominiali e di villette a schiera compravendute a 3000-3500 € al mq. Lo sviluppo della zona risale al periodo compreso tra gli anni '70 e gli anni '80. Hanno invece tenuto gli immobili dell'Olgiata quartiere di pregio della città. Si tratta di un mercato molto ristretto e di nicchia, con soluzioni indipendenti a volte con terreno circostante, piscina, e che vede protagonisti potenziali acquirenti con disponibilità di spesa superiore ai 300 mila €.

La contrazione delle quotazioni ha interessato anche tutta la zona di Torvecchia, con un'intensità minore nel quartiere di Torvecchia-Millesimo. Il mercato immobiliare della zona è stato caratterizzato da un aumento delle tempistiche di vendita (arrivate a 4-6 mesi) e da maggiori difficoltà nelle compravendite con un finanziamento sottostante. La zona si è sviluppata soprattutto negli anni '60-'70. Poche le costruzioni degli anni '50. I tagli più richiesti sono il bilocale ed il trilocale, abbastanza diffusi nella zona. Pochi i monolocali presenti sul territorio. Le vendite sono più problematiche per i tagli più grandi e per le tipologie da ristrutturare. I venditori però iniziano a capire che il mercato è cambiato e stanno adeguando i prezzi. Hanno tenuto meglio le abitazioni situate a Torvecchia-Millesimo dove si registra un target medio di acquirenti più benestanti che spesso dispongono già di un capitale iniziale. Il quartiere offre anche soluzioni più signorili, alcuni anche con vista su San Pietro. Il mercato delle locazioni è positivo, movimentato soprattutto dagli studenti della vicina Università Cattolica che, molto spesso, vivono per un paio di anni in affitto per poi decidere di acquistare l'abitazione.

A seguire tra le macroaree che hanno segnalato una contrazione delle quotazioni c'è **San Giovanni-Roma Est** con -4.6%. In particolare i quartieri che hanno visto una diminuzione più accentuata delle quotazioni sono stati l'Anagnina, Torre Angela, Tor Bella Monaca e Tor Vergata.

Nel primo quartiere al di fuori del Gra e al confine con l'hinterland di Roma, la riduzione dei prezzi è stata più sensibile nella parte di Casal Morena dove gli immobili e i servizi sono di medio livello. Decisamente migliore la qualità dell'offerta immobiliare della zona di via Gasperina che presenta case in cortina, con aree verdi costruite soprattutto negli anni '80 e parte nei primi anni del 2000.

Anche in questo quartiere si registra una maggiore difficoltà nelle vendite di immobili per valori superiori a 300 mila €. Non si prevedono al momento interventi di nuova costruzione.

Il calo delle quotazioni nelle zone di Torre Angela e Tor Bella Monaca ha interessato soprattutto le abitazioni in edilizia cooperativa sorte a ridosso dell'area popolare di Tor Bella Monaca. Si tratta di soluzioni costruite negli anni '80, i cui valori cresciuti nel corso degli ultimi anni, si stanno ora ridimensionando perché i potenziali acquirenti, a parità di prezzo, preferiscono acquistare nelle zone limitrofe. Nella seconda parte dell'anno quindi queste abitazioni sono state acquistate da persone che hanno sempre abitato nella zona oppure con una disponibilità di spesa ridotta. Più contenuto il ribasso dei prezzi registrato a Torre Angela-Torraccio dove la causa è da ricercarsi nel fatto che la maggioranza delle compravendite in zona erano realizzate soprattutto con stranieri e monoreddito, che ricorrevano a mutui a copertura importante del valore dell'immobile. Al momento gli stranieri hanno difficoltà ad acquistare e, nella seconda parte dell'anno, hanno acquistato soprattutto italiani che hanno fatto ricorso a mutui di basso importo, disponendo già di una parte del capitale. La maggioranza degli immobili di Torre Angela sono piccoli condomini costruiti abusivamente tra gli anni '70 e gli anni '80 e che sono stati successivamente condonati.

Da segnalare in zona i lavori per la costruzione di una Metropolitana veloce che collegherà Pantano con Stazione Termini attraversando anche Torre Angela e Tor Bella Monaca.

Anche in quest'ultimo quartiere si è registrata una flessione dei prezzi, anche in seguito alla realizzazione di numerose nuove costruzioni nella zona limitrofe che ha aumentato l'offerta sul mercato. Inoltre negli anni scorsi sono stati dimessi immobili appartenenti ad Enti Pubblici che sono stati poi acquistati e poi affittati o rivenduti. Si cercano soprattutto bilocali e trilocali ed infatti è più difficile collocare sul mercato i tagli piccoli oppure i tagli oltre i 100 mq. Le zone più apprezzate sono Tor Bella Monaca Vecchia dove nonostante l'offerta immobiliare vetusta è ottimamente servita e Due Leoni e Valle Fiorita di cui si apprezza invece il parco immobiliare più moderno e caratterizzato da piccoli contesti condominiali. Le quotazioni sono simili e per un buon usato si possono spendere da 2300 a 3000 € al mq.

La difficoltà di accesso al credito riscontrate dai potenziali acquirenti ha determinato un calo delle richieste e delle quotazioni immobiliari nell'area di Tor Vergata, dove acquistano soprattutto famiglie e in parte anche stranieri che possono scegliere tra tipologie degli anni '60-'70. Sono presenti anche delle soluzioni degli anni '90, concentrate nella zona di Tor Vergata Nuova, dove ha sede l'Università. Un appartamento in buone condizioni costa circa 3000 euro al mq. Buona la domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari. A Tor Vergata sorgerà il nuovo Stadio del Nuoto ed il nuovo rettorato dell'Università.

Non lontana, come diminuzione dei prezzi anche l'area di **Roma Sud** (-4.2% nel secondo semestre del 2008) dove si registrano comportamenti differenti nelle diverse aree. Un ribasso delle quotazioni ha infatti interessato i quartieri dell'Eur e Ostia, un lieve rialzo ha interessato Acilia e Casalbernocchi.

Nel primo caso la determinante è stata la maggiore offerta creata sul mercato negli ultimi anni: infatti sono stati diversi i quartieri limitrofi oggetto di importanti interventi di nuova costruzione tra questi Valleranello, Mezzocamino e la zona intorno a via Amaldi dove sono sorti sia appartamenti che soluzioni indipendenti, alcune anche di prestigio. Il nuovo si vende da 5000 a 8000 € al mq.

Ad avere subito il calo più sensibile dei prezzi è stata la parte dell'Eur a ridosso di viale Cesare Pavese dove ci sono principalmente appartamenti degli anni '80 di proprietà dei Ministeri presenti nella zona e che sono stati venduti nei primi anni '90, alla scadenza dei vincoli per la compravendita. In ribasso i prezzi anche a Eur - Dalmata dove comunque si è registrata una buona domanda essendoci la disponibilità di contesti condominiali più raccolti, alcuni dotati di terrazzo e giardino e con appartamenti dal taglio medio, quello più ricercato. Infatti è una zona molto richiesta che si è sviluppata nella seconda metà degli anni '60. Per un buon usato i prezzi oscillano da 4100 a 5400 € al mq. La zona di Eur - Centro è quella che ha tenuto meglio le quotazioni perché caratterizzata da elementi di prestigio con valori più elevati rispetto alle zone limitrofe e a cui si rivolge un target di acquirenti con disponibilità di spesa più elevata. Occorre però sottolineare che dalla seconda metà del 2008 i potenziali acquirenti di tutte le zone sopra citate hanno rivisto la loro disponibilità di spesa verso il basso (ad esempio difficilmente si superano i 500 mila € per un trilocale). Numerosi i lavori in corso sul territorio del quartiere tra questi la Nuvola di Fuksas e la realizzazione di una MM leggera che collega la fermata della Laurentina con i quartieri più esterni.

Abbastanza stabili le locazioni, con una buona richiesta di affitti grazie alla presenza di numerose aziende nella zona. In calo anche le quotazioni immobiliari di Ostia, in particolare nella zona del Centro storico dove le quotazioni avevano ormai raggiunto livelli troppo elevati per la qualità dell'offerta presente in zona. Infatti ci sono soprattutto piccoli tagli (60-70 mq) costruiti negli anni '20-'40 spesso nel loro originale stato di conservazione. Questo comporta che si debba intervenire con lavori di ristrutturazione e di conseguenza i potenziali acquirenti negoziano in maniera importante sul prezzo e alla fine si sono realizzate compravendite a prezzi più bassi rispetto a quanto si realizzava anche solo nei primi sei mesi del 2008. Minore la diminuzione dei prezzi nella zona di Tor S. Michele dove ci sono soluzioni più recenti degli anni '60-'70. Ad acquistare in questa area di Ostia sono prevalentemente acquirenti di Roma che ne apprezzano soprattutto la tranquillità. Negli ultimi mesi pochi di essi hanno fatto ricorso al mutuo o lo hanno fatto per importi contenuti.

Nel quartiere di Ostia Mar Rosso si registra un calo delle quotazioni delle abitazioni nella seconda parte dell'anno perché le compravendite hanno visto spesso acquirenti con il capitale necessario per

l'acquisto e che, di conseguenza, hanno potuto trattare sul prezzo e chiudere la compravendita a valori inferiori. Hanno acquistato sia coloro che necessitavano dell'abitazione che coloro i quali hanno semplicemente deciso di investire nel mattone.

Tra le tipologie che si sono compravendute in questo periodo anche quelle già occupate o da ristrutturare per poter risparmiare sul prezzo. La presenza del terrazzo e di uno spazio esterno è stato un elemento apprezzato mentre si sono registrate maggiori difficoltà per i tagli piccoli per i quali i proprietari difficilmente accettano ribassi sui prezzi, soprattutto se non c'è la necessità di vendere l'immobile.

In controtendenza rispetto al resto della città l'andamento dei quartieri di Acilia e Casal Bernocchi situati tra il quartiere dell'Eur e Ostia. Le zone infatti nell'ultimo anno hanno visto la nascita di numerose nuove costruzioni, sia piccoli contesti condominiali che soluzioni a schiera, e l'inizio dei lavori per la nascita di un nuovo centro commerciale a Monte S. Paolo. Nella seconda parte del 2008 si sono venduti soprattutto trilocali, bilocali e soluzioni a schiera. Tra gli acquirenti tanti si sono trasferiti qui da altre zone della capitale apprezzandone la vicinanza ad Ostia, al G.r.a., all'aeroporto di Fiumicino e all'Eur dove molti acquirenti lavorano. I quartieri oltre a presentare immobili di nuova costruzione contano soprattutto soluzioni degli anni '60 inserite in piccoli contesti condominiali. L'aumento dei prezzi ha coinvolto le soluzioni usate dal momento che i prezzi di vendita del nuovo non sempre sono stati alla portata della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti che hanno così optato per le tipologie usate che costano mediamente 2600-2700 € al mq.

Non lontana la variazione dei prezzi della macroarea di **Policlinico-Pietralata (-4.1%)** dove si segnalano le performance al ribasso della zona Università e Tiburtina-San Lorenzo.

Nel caso della zona intorno all'Università "La Sapienza" la causa è da ricercarsi nella cospicua offerta di immobili esistente sul mercato. Molti di essi spesso sono da ristrutturare oppure presentano affacci su cortili interni e per questo subiscono importanti variazioni di prezzo, ancora più sensibili se si tratta di un piano terra o di un piano rialzato. Non si riscontrano difficoltà nella vendita e né riduzioni sensibili dei prezzi per i tagli piccoli, signorili e ristrutturati.

Nel secondo semestre del 2008 hanno acquistato famiglie per migliorare la condizione abitativa ma anche investitori sempre più attenti al prezzo dell'immobile. Questi ultimi includono sia coloro che impiegano il proprio capitale in una casa da mettere a reddito che genitori di studenti universitari. Nella seconda parte del 2008 così come nei primi mesi del 2009 numerosi potenziali acquirenti hanno rivisto verso il basso le loro richieste iniziali. Tra le zone maggiormente apprezzate si segnalano via Padova, via Arezzo, via Reggio Calabria e via Pavia, strade poco trafficate dove ci sono soluzioni degli anni '40-'50, inserite in bei contesti condominiali. Più difficile collocare sul mercato le abitazioni situate sui più trafficati viale Ippocrate e viale delle Province. Da segnalare il recupero di un palazzo dismesso delle Ferrovie dello Stato in via Como, da cui si ricaverà un complesso molto signorile. Il mercato delle locazioni è abbastanza stabile con una maggiore richiesta di appartamenti soprattutto nel periodo di inizio delle lezioni universitarie in autunno. In diminuzione anche le quotazioni degli immobili nella zona di Tiburtina-San Lorenzo in particolare sui tagli più grandi e quindi più costosi. Questa tipologia è destinata soprattutto alle famiglie che acquistano meno rispetto al passato. Infatti nella seconda parte dell'anno hanno acquistato single alla ricerca della prima casa e che si sono orientati soprattutto sui monolocali e sui bilocali. Quanto alla zona hanno scelto soprattutto quella più popolare (a ridosso di piazza dell'Immacolata), con stabili dei primi anni del 1900 che, in buone condizioni, costano mediamente da 4000 a 5500 € al mq. Ci sono poi abitazioni più signorili costruite tra gli anni '40 e gli anni '50 molto richiesti ma per i quali c'è poca offerta sul mercato.

Nella macroarea di **Prati-Francia** si è registrato un calo delle quotazioni del 3.8% con una diminuzione abbastanza contenuta nei diversi quartieri. Tra questi citiamo Farnesina - Ponte Milvio anche se il calo più sensibile nella domanda si è registrato a Ponte Milvio quartiere che negli anni scorsi era diventando di tendenza soprattutto tra i più giovani e aveva visto la nascita di molti locali serali. Infatti tra gli acquirenti si registravano numerosi single o coppie giovani che in zona

potavano trovare anche monolocali e bilocali. Un buon usato, degli anni '50-'60, si vendeva a cifre medie di 6000-6500 € al mq e ora si parla di almeno 1000 € al mq in meno. Inoltre in questa zona spesso le compravendite prevedevano u ricorso al mutuo, oggi più difficile. Sono invece rimaste abbastanza invariate nel tempo le richieste per il quartiere della Farnesina, dove si possono trovare soprattutto tipologie di tipo residenziale che si sono sviluppate tra gli anni '70 e gli anni '80, dotate anche di posto auto e che interessano come target soprattutto le famiglie. Infatti la zona si caratterizza per la presenza di tipologie medio-grandi che partono da almeno 90 mq per arrivare anche a 200-220 mq. Ad acquistare sono spesso famiglie della zona o dei vicini quartieri come la Camilluccia e Collina Fleming che presentano un mercato immobiliare piuttosto simile e quasi sempre si tratta di un acquisto di sostituzione e quindi che prevede una contestuale vendita.

Non si riscontrano grandi novità sul mercato delle locazioni a livello di valori nonostante ci sia stato un incremento della domanda di immobili in affitto, soprattutto da parte di giovani che hanno più difficoltà ad acquistare.

In discesa le quotazioni immobiliari a Monte Mario Alto. Si registra infatti un calo della domanda ed acquirenti più prudenti rispetto al passato, anche se i primi mesi del 2009 evidenziano segnali di ripresa. Da segnalare negli ultimi mesi una maggiore attenzione verso i tagli più grandi dove si possono ottenere ribassi dei prezzi più consistenti. La maggioranza delle richieste arriva da famiglie già residenti in questa area, una minoranza da investitori e studenti che decidono di vivere in questa zona anche al termine degli studi. La presenza dell'Università "Cattolica", infatti, rende vivace il mercato delle locazioni, alimentato, oltre che da studenti, anche da lavoratori trasfertisti (grazie alla presenza del Policlinico Gemelli) e di stranieri. Si investe principalmente su bilocali e trilocali con una spesa intorno ai 300 mila €.

Tra gli immobili più apprezzati quelli a ridosso del Parco dell'Insugherata zona tranquilla e verde, il prezzo di un buon usato è di 3800 € al mq. In zona Benedettine si possono acquistare anche soluzioni indipendenti che vanno dai villette dei primi del '900 fino a quella di più recente costruzione. In costruzione appartamenti e alcune villette a schiera. La consegna è prevista per giugno 2010, il prezzo di un appartamento nuovo è di 5000 € al mq mentre una villetta da 140 mq con box e cantina costa 680 mila €.

Tra le macroaree che hanno segnalato la diminuzione meno sensibile citiamo **Monteverde-Aurelio (-2.6%)** e **Villa Ada-Monte Sacro (-1.9%)**. Quest'ultima ha registrato la diminuzione più forte sul quartiere di Montesacro-Ionio in particolare sui tagli più grandi (oltre i 110 mq) mentre quelli più piccoli hanno registrato una tenuta delle quotazioni. La zona presenta un'offerta immobiliare molto differenziata che spazia dalle soluzioni popolari Iacp, in parte riscattate, situate nel quartiere del Tufello a quelle più residenziali e di migliore qualità dei quartieri Talenti e Nuovo Salario. Nel primo hanno acquistato coloro che non riescono ad accedere al mercato più costoso di alcune zone limitrofe e una buona parte di genitori di studenti universitari del Sud Italia. A Talenti invece il mercato immobiliare è indirizzato verso le famiglie che provengono da zone centrali: vendono un immobile più piccolo per comprare una tipologia più grande, dal momento che i prezzi sono più bassi rispetto alle zone più centrali. In questa zona infatti ci sono comprensori signorili costruiti negli anni '70-'80, immersi nel verde e con servizio di portineria. Molte compravendite nella seconda parte dell'anno si sono concentrate soprattutto al Tufello e su viale Ionio dove c'è un'edilizia medio signorile degli anni '60-'70 e per un medio usato si spendono mediamente 2700 € al mq.

A Monteverde-Aurelio invece il quartiere che ha segnalato la riduzione dei prezzi maggiori è stato Portuense - Affogalasio in particolare sulle tipologie di più antica costruzione ed in cattivo stato di conservazione e che quindi necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Se poi si tratta anche di tagli grandi la compravendita può avere tempi molto lunghi prima di concludersi con successo. In particolare questa situazione di mercato si è verificata nella parte alta della via Portuense, più trafficata, con immobili spesso privi di ascensore e per i quali la vendita è subordinata alla pratica di forti ribassi delle quotazioni. Hanno invece tenuto i prezzi delle abitazioni situate nella zona a ridosso di Casetta Mattei dove ci sono prevalentemente costruzioni degli anni '80, in particolari

piccoli condomini con appartamenti dalla metratura compresa tra 80 e 110 mq valutati mediamente in buono stato intorno a 4500 € al mq. Hanno ben tenuto anche le abitazioni situate a Bravetta dove ci sono soluzioni in cortina costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 valutati mediamente intorno a 4000 € al mq. Ad acquistare in queste zone sono persone che hanno sempre vissuto nel quartiere o che si spostano da quartieri limitrofi, più caotici, alla ricerca di maggiore tranquillità.

Tra i progetti in corso più importanti citiamo quello relativo all'area occupata dalla ex Fiera di Roma, ormai a buon punto dove si prevede la nascita di aree verdi (50% dell'area), un parco urbano pedonale con la Città dei Bambini. Il progetto inoltre prevede la realizzazione di complessi residenziali. Sempre all'Eur segnaliamo il progetto che ridisegna l'area delle Torri che una volta ospitavano gli uffici del Ministero delle Finanze. Le Torri sono destinate a cadere e al loro posto sorgerà una struttura di dieci piani, riscaldata da pannelli solari che ospiterà un moderno centro di residenze, uffici, negozi di pregio.

Un altro progetto interesserà la zona della Romanina ed ospiterà uno spazio da destinare ad aree verdi, a residenziale, servizi ed altre attività terziarie. Avrà anche il prolungamento della metropolitana.

Importanti interventi saranno messi in atto per la creazioni di residenze universitarie a Tor Vergata, Pietralata e San Paolo. I primi lavori partiranno proprio da Tor Vergata a gennaio con 1500 posti letto. Per i prossimi quattro anni in totale la capitale si vorrà dotare di 12 mila posti letto.

Vanno avanti i lavori per la Nuova Stazione Tiburtina. Importanti interventi riguarderanno le linee metropolitane in particolare la Metropolitana C, i cui capolinea saranno Pantano e Grottarossa. La prima tratta, San Giovanni – Alessandrino, dovrebbe essere attivata a Marzo 2011. La linea prevede 30 stazioni. Allo studio anche la linea D che si svilupperà da nord, in zona Ogetti, a sud, all'Eur. In mezzo, Prati Fiscali, i quartieri Nomentano e Salaria (fermate Verbano, Buenos Aires e Fiume), il centro storico con le fermate Spagna, San Silvestro e Venezia e Trastevere prima di arrivare in zona Marconi.

Continuano ad Ostiense i lavori per il Campidoglio 2 che ospiterà la sede del Comune di Roma e i lavori per il recupero dell'area dei Mercati Generali.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	10.1%	36.6%	34.7%	13.9%	4.7%
Luglio '08	10.9%	34.8%	35.6%	14.1%	4.6%

Da Luglio a Gennaio si registra una maggiore concentrazione di bilocali a Roma (36.6%) in aumento rispetto a Luglio (34.8%). A seguire nelle richieste ci sono i trilocali (34.7%).

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	5.8%	28.8%	36.7%	18.4%	10.3%
Luglio '08	5.9%	26.1%	39.6%	18.8%	9.6%

Per quanto riguarda l'offerta si registra una maggiore presenza sul mercato di trilocali (36.7%) seguiti dai bilocali (28.8%). In aumento da luglio la concentrazione di cinque locali.