

**ROMA/ MERCATO IMMOBILIARE: SI INTENSIFICA IL TREND DI RIPRESA DEI PREZZI MEDI RESIDENZIALI**

**È quanto emerge dal 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMUNICATO STAMPA**

*“Nel primo semestre 2021 il mercato romano residenziale si giova di un rimbalzo positivo. Il comparto non residenziale, meno performante e lontano dalla ripresa anche nella dinamica pre-Covid registra tuttavia una stabilità. Il comparto delle abitazioni è avvantaggiato da una più favorevole dinamica delle compravendite, ma sconta rispetto ad altri mercati un arretramento dei prezzi e una minore liquidità del mercato, in termini di velocità di assorbimento*” - **è quanto emerge dal 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma.**

**Comparto residenziale**

Il numero di compravendite residenziali a consuntivo 2020 presenta un decremento annuale (-10,3%) relativo a un volume transato di 29.505 compravendite contro le 32.787 del 2019. La flessione è da imputare totalmente al risultato negativo del primo semestre (-19,4%), in parte compensato nella seconda parte dell’anno dal sostanziale raggiungimento dei livelli del secondo semestre 2019. Molte delle intenzioni di acquisto sono state posticipate, mentre è diminuita l’intensità della domanda di locazione. Circa il 64% della domanda transitata per agenzia è oggi rivolta all’acquisto, una dinamica che porta oltre il 65% degli operatori a ritenere che nel corso del 2021 il mercato delle compravendite recupererà pienamente i livelli di attività persi nel 2020 sebbene senza incremento dei prezzi. L’interesse della domanda – segnala Nomisma – riguarda molto più che in passato immobili localizzati in zone periferiche o verso i comuni di cintura, in cui le medie e grandi metrature con spazi esterni sono economicamente più accessibili. Prosegue e si intensifica il trend di ripresa dei prezzi medi residenziali, sostenuti da una variazione semestrale media (+1,6%) che consolida l’intonazione al rialzo della variazione annuale sostanzialmente stabile (0,4%). Lo sconto medio diminuisce assestandosi al 12,5%, mentre i tempi di vendita sono compresi tra 5 e 7 mesi. Il segmento della locazione sconta invece una mancata ripresa (-0,6% semestrale e -1,4% annuale) con un andamento peggiorativo rispetto alla media nazionale. Il rendimento medio lordo annuo da locazione è pari a 5,7 punti percentuali. I tempi di locazione sono omogenei tra le diverse zone e si assestano intorno a 4 mesi.

**Comparto non residenziale**

Sorprendentemente nell’anno più duro della pandemia le compravendite di uffici (652) a Roma hanno registrato una crescita considerevole (+21,3%), in controtendenza con il mercato nazionale (-10,3%). Il volume delle compravendite è stato sostenuto dal forte incremento annuo del secondo semestre 2020 (+37%) che ha controbilanciato il risultato negativo del primo semestre (-9,5%). Nel primo semestre 2021 le quotazioni degli uffici riprendono a crescere, con variazioni semestrali pari a +1,3% per i prezzi e a 1,4% per i canoni. In alcune aree della città la trattativa viene ancora penalizzata da uno sconto rilevante (18% in periferia), che non supera tuttavia i 14-15 punti percentuali nelle aree più appetibili come il centro e il Business District. Stabile su base annua il rendimento lordo da locazione intorno al 5,8%. Stabili i tempi medi di vendita e locazione che si assestano a circa 9-10 mesi e 7-8 mesi rispettivamente. Considerando il comparto dei negozi la domanda viene percepita in calo dagli operatori. Nomisma rileva una dinamica di crescita dei prezzi medi (1%) superiore alla media nazionale. Più significativo l’incremento in centro e semicentro (1,2%-1,5%). Stabili i tempi di vendita, che si assestano sui 10 mesi, così come i tempi di locazione (7 mesi circa). Per contro, i canoni confermano il trend decrescente, con variazioni semestrali negative (-0,5%). Cresce leggermente il rendimento da locazione (7,6%).

**Previsioni settore residenziale**

I sentiment previsionali degli operatori prospettano, per il secondo semestre 2021, sul fronte della compravendita un modesto incremento delle transazioni e stabilità dei prezzi, mentre sul versante locativo le attese vedono contratti stabili associati a un lieve calo dei canoni.

|  |
| --- |
|  |