

undefined

RESIDENZIALE

La crisi dell'affitto breve riversa sul mercato mono e bilocali

Scenari Immobiliari prevede la ripresa delle transazioni per il 2021 (+31,6% sul 2020)

Lo stop agli affitti brevi causa pandemia ha riportato sul mercato immobili belli e in zone appetibili. Anche a Roma oggi si possono acquistare o affittare con contratti più lunghi case magari con terrazzo a Trastevere o in altre zone centrali della capitale prima destinate in esclusiva ai turisti.

A Roma le compravendite di case sono scese dalle 36mila del 2019 alle 28.500 del 2020. Scenari Immobiliari prevede una risalita a 37mila unità compravendute nel 2021 (+31,6% sul 2020).

I prezzi degli immobili residenziali nella prima parte del 2020 hanno registrato un calo dell'1,5%, una crisi che parte proprio dalle strutture destinate all'affitto turistico. Non solo. Ci sono anche residenti che lasciano la città e scelgono di spostarsi nella zona dei Castelli Romani in paesi come Velletri, Lanuvio, Genzano e Campoleone.

Le previsioni di Tecnocasa per il 2021 sono per una ripresa delle transazioni ma per un ulteriore calo dei prezzi (massimo -2%).

Secondo Immobiliare.it se Milano in cinque anni ha visto crescere i prezzi delle abitazioni del 30%, a Roma la risalita era appena partita poco prima dell'esplosione della pandemia. I costi per gli immobili in vendita risultano così nuovamente congelati nella capitale. Valori ai minimi storici che incontrano una domanda vivace nonostante il Covid-19.

A Roma la maggior parte degli immobili in vendita è composta da trilocali e quadrilocali e la richiesta rimane forte nelle classiche zone ad alta attrattiva come Centro Storico, Prati, Salaria e Parioli, ma a queste si aggiungono alcune nuove aree che negli ultimi anni sono state protagoniste di fenomeni di rigenerazione. Primo fra tutti il quartiere di Pigneto, dove i valori immobiliari hanno iniziato a crescere, spinti dalla vivacità della zona che è espressione delle potenzialità che ha tutta la città.

Qualche operazione di residenzia-

le per studenti procede, anche se a rilente, come la rigenerazione in via dello scalo di San Lorenzo dove The Student Hotel progetta di riqualificare l'ex Dogana (previa verifica dell'assenza di reperti archeologici). Sarà una struttura con quasi 500 stanze, aree studio, spazi per co-working e start up. Il costo dell'operazione è di 90 milioni di euro.

«Nella capitale la forbice dei prezzi è molto ampia e va dai 7.400 euro al mq delle zone centrali ai 2.000 euro/mq delle aree periferiche» afferma Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it. Se si guarda a un arco temporale di cinque anni, dal 2015 a oggi, le perdite delle quotazioni vanno dal 5% del Pigneto fino al 16% di Ponte Milvio, passando per il 12% di Testaccio e Trastevere.

Secondo i dati elaborati da Scenari Immobiliari le quotazioni in pieno centro si sono mantenute attorno ai 9 mila euro al mq in media, in discesa nel 2020 a 9.100 euro al mq dai 9.150 euro del 2019, mentre per il 2021 si prevede un rialzo per arrivare a 9.210 euro al metro.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA