



Mercato immobiliare

Uno sguardo su Roma

Mercato immobiliare

Le prospettive di sviluppo economico e immobiliare nei prossimi anni potrebbero attrarre nuovi investimenti su Roma, che si candida a ripartire con grandi progetti di rigenerazione urbana, con potenziali implicazioni positive sul valore finale degli immobili. Gli operatori presenti sul mercato evidenziano infatti come la città abbia considerevoli opportunità di rinascita, supportata anche dalla innata vocazione turistica, visto che attualmente non gode di un positivo riscontro da parte dell'opinione pubblica. Dopo un periodo recente caratterizzato da una stabilità dei prezzi medi degli immobili in centro città, con un calo della periferia, Roma si affaccia a buone opportunità di recupero nei prossimi anni, potenzialmente fra le maggiori in ambito delle capitali europee.

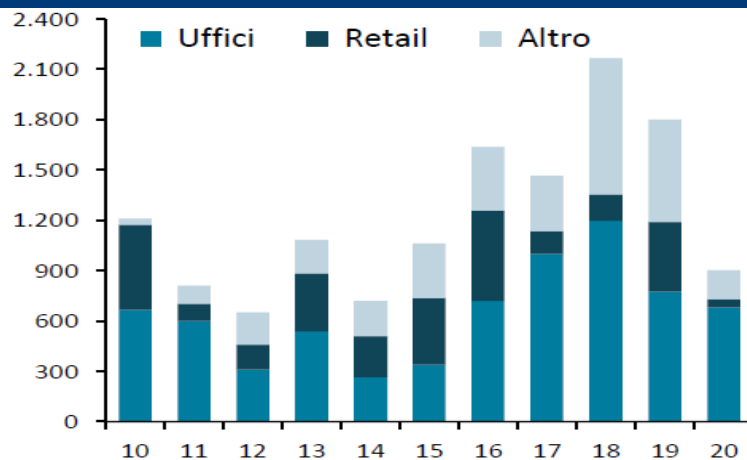
26 ottobre 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Roma: Volume investimenti immobiliari istituzionali (mln di euro)



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

Prospettive sul mercato di Roma

Nel 2020 Roma ha attratto circa 1,1 miliardi di euro di investimenti corporate su un totale nazionale di 8,8 miliardi, di cui il 44% indirizzati su Milano. Tale importo risulta ampiamente inferiore se paragonato alle maggiori capitali europee: Parigi ha registrato oltre 19 miliardi di investimenti per l'80% indirizzati al settore uffici. A Roma serve quindi, oltre al ritorno del turismo internazionale, affossato dalla pandemia, una corretta gestione dei fondi messi a disposizione dal PNRR per il rilancio di eventi e progetti finalizzati alla riqualificazione urbana e nuove infrastrutture di collegamento viario e logistico. Dovendo identificare gli ambiti urbani che possono rappresentare le principali opportunità di investimento in città, gli operatori indicano i grandi progetti di trasformazione, seguiti dalla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Ester Brizzolara

Attualmente l'interesse è orientato al *restyling* del comparto alberghiero, considerato centrale nella capitale, oltre a quello residenziale; quest'ultimo però in forma diversa rispetto al passato. Non si tratta infatti solo di costruire abitazioni tradizionali da mettere sul mercato, ma anche di pensare a format che rispondano alle nuove esigenze di edilizia condivisa che spaziano da alloggi per studenti e giovani lavoratori, agli affitti brevi, fino alle residenze protette per anziani.

Posizionamento attuale del mercato

Nel primo semestre 2021 il mercato romano residenziale ha evidenziato un rimbalzo positivo dei principali indicatori (dinamica delle compravendite e dei prezzi, velocità di assorbimento, sconto richiesto ecc.) che erano notevolmente peggiorati nel corso del 2020, l'anno più duro della pandemia. Il comparto non residenziale (uffici e negozi) risulta invece meno performante ed è ben lontano dai livelli ante-COVID; tuttavia attualmente registra una buona stabilità. Nel confronto con la media delle maggiori città italiane Roma, nel segmento residenziale, si avvantaggia di una dinamica più favorevole nelle compravendite, ma sconta, rispetto ad altre città, un arretramento dei prezzi e una minore liquidità del mercato in termini di velocità di assorbimento.

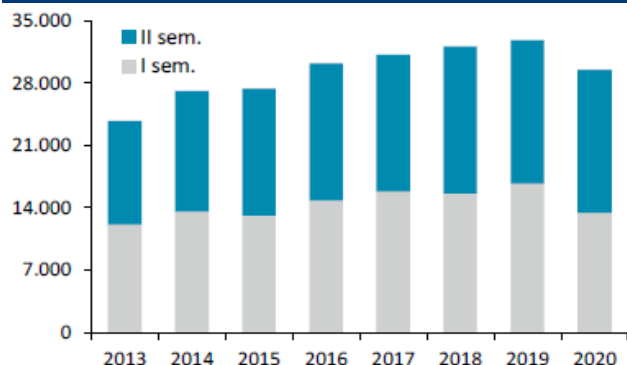
Più complessa appare la situazione al dettaglio di uffici e negozi. In particolare, il mercato romano è penalizzato da un elevato sconto medio sul prezzo iniziale richiesto, verosimilmente imputabile a un eccesso di offerta, sia a causa della domanda ancora fredda, sia della inadeguatezza degli immobili presenti sul mercato rispetto alle esigenze richieste.

Il segmento residenziale

Il 2020 si è chiuso con un numero di compravendite residenziali in flessione del 10,3% a/a 29.505 rispetto alle 32.787 del 2019. La flessione è da imputare totalmente al risultato negativo del primo semestre dovuto agli oltre due mesi di lockdown. Il dato relativo al mercato romano è tuttavia migliore rispetto al dato medio registrato dalle maggiori città italiane che ha segnato un calo annuo del -13,2% (contro il -7,7% del totale Italia).

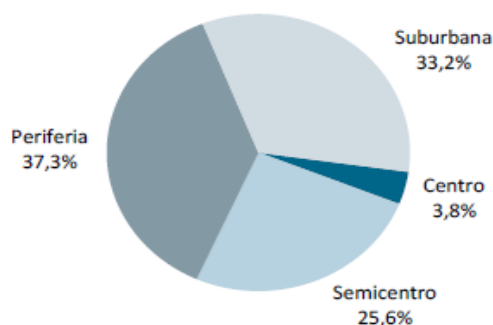
Secondo i dati Nomisma nel 1° semestre 2021 emerge un recupero degli acquisti, giustificati in parte dai posticipi causati dalla pandemia e anche da un moderato progresso della domanda di locazione. Tale andamento porta a ritenere che, entro la fine del 2021, il mercato delle compravendite possa recuperare pienamente i livelli di attività persi nel 2020, sebbene senza incremento dei prezzi. Anche la riapertura dei cantieri costituirà un elemento positivo per una piena ripartenza. Le intenzioni di acquisto sono in crescita per quanto riguarda la prima casa e la sostituzione. Risulta invece stabile l'acquisto di un'altra abitazione per figli e famigliari, mentre diminuisce l'interesse per le case vacanza e per l'investimento a scopo di locazione.

Roma – Numero di compravendite di abitazioni



Fonte: Nomisma

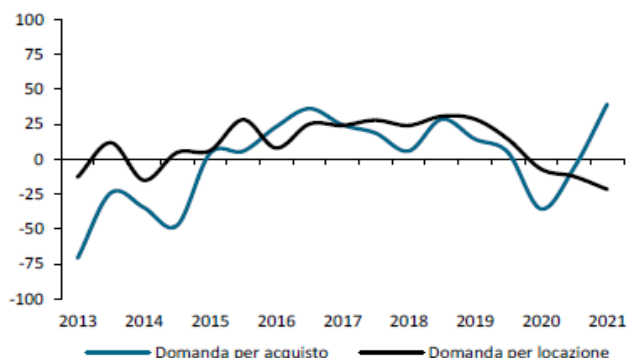
Roma – Compravendite di abitazioni suddivise per zona nel 2020 %



Fonte: Nomisma

Gli acquirenti sono interessati, molto più che in passato, a immobili localizzati in zone periferiche o verso i comuni limitrofi, con metrature medio-grandi e con spazi esterni vivibili a costi economicamente più accessibili rispetto al centro città. Rimane stabile la domanda di acquisto per investimento, più attendista rispetto al passato a causa della minore pressione della richiesta di locazione.

Roma – Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

Roma – Dati di mercato nel 1° semestre 2021 - abitazioni usate

	Prezzi di compravendita in euro al mq	Variazione semestrale
Zone di pregio	5.954	-1,8%
Centro	4.434	1,6%
Semicentro	2.908	3,1%
Periferia	1.785	1,9%
Media Urbana	2.716	1,6%
	Canoni di locazione in euro al mq x anno	Variazione semestrale
Zone di pregio	292	1,3%
Centro	246	-0,4%
Semicentro	164	-1,6%
Periferia	112	-0,7%
Media urbana	155	-0,6%

Fonte: Nomisma

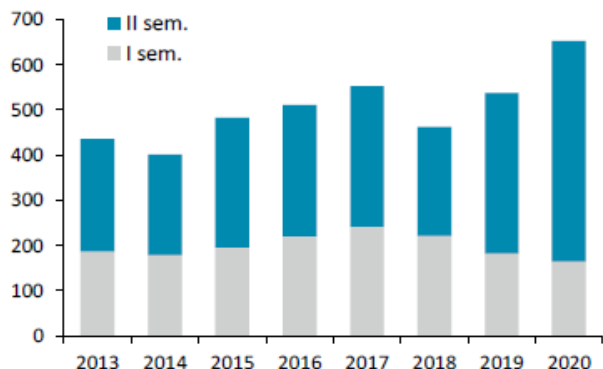
Il segmento della locazione, che a valle del primo lockdown si era rivelato più resiliente rispetto a quello della compravendita, sconta invece una mancata ripresa (-0,6% semestrale). Il rendimento medio lordo annuo da locazione è pari al 5,7%. I tempi di locazione si attestano su circa 4 mesi.

Il sentiment previsionale riassunto da Nomisma prospetta, 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.

Il segmento non residenziale – uffici e negozi

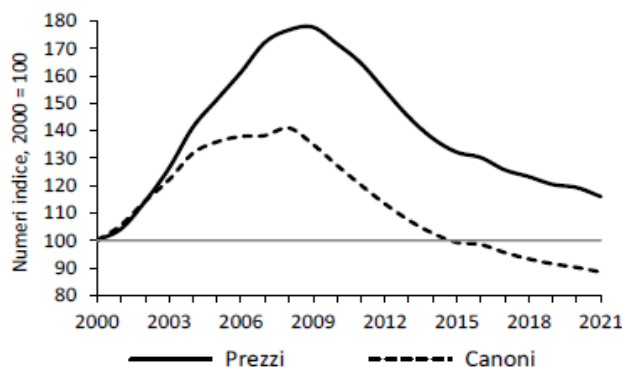
Sorprendentemente, nell'anno più colpito dalla pandemia, il 2020, le compravendite di uffici a Roma hanno registrato una crescita considerevole (+21,3%), in controtendenza con il mercato nazionale che ha perso circa il 10,3%. Il volume delle compravendite è stato sostenuto dal forte incremento annuo nel 2° semestre 2020 che ha controbilanciato il risultato negativo del primo.

Roma – Numero compravendite di uffici



Fonte: Nomisma

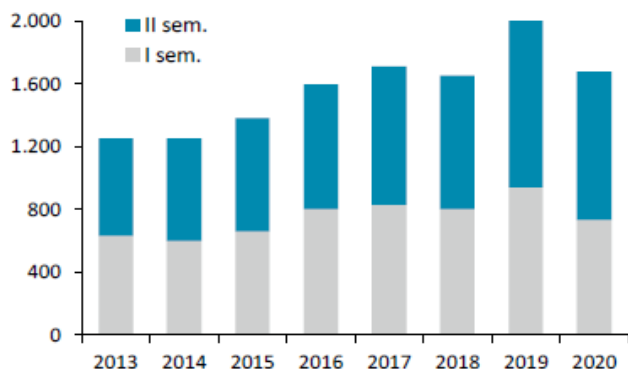
Roma – Prezzi e canoni di uffici a valori costanti



Fonte: Nomisma

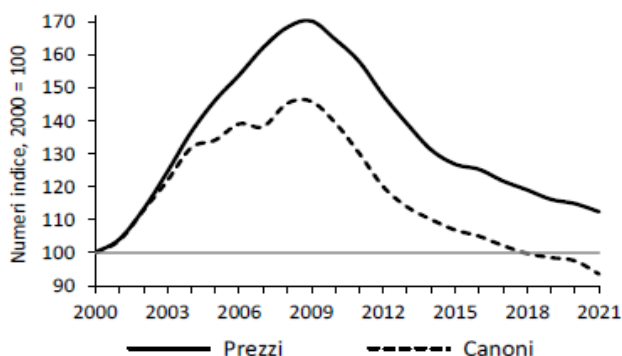
La stessa dinamica non è riconducibile al comparto dei negozi, che nel 2020 ha evidenziato un calo del 16,3%, sostanzialmente in linea con la flessione a livello nazionale (-14,5%).

Roma – Numero compravendita di negozi



Fonte: Nomisma

Roma - Prezzi e canoni di negozi a valori costanti



Fonte: Nomisma

Nel 1° semestre 2021, le quotazioni degli uffici hanno ripreso a crescere con variazioni semestrali pari a +1,3% per i prezzi e a +1,4% per i canoni. Il nuovo e atteso percorso di risalita dei valori giunge dopo oltre dieci anni di calo, tuttavia occorre attendere il consuntivo sul 2021 per identificare il senso di tale ripesa. Il sentiment in proposito mostra una certa prudenza. Il rendimento medio lordo annuo da locazione è rimasto stabile intorno al 5,8%.

Uffici

Roma: Uffici - dati di mercato relativi al 1° semestre 2021

	Prezzi di compravendita in euro a mq	Variaz. semestrale	Canoni di locazione in euro a mq x anno	Variaz. semestrale
Centro	5.372	0,1%	284	-0,2%
Semicentro	3.680	0,3%	203	2,3%
Business District	2.855	2,1%	163	1,4%
Periferia	1.860	1,6%	118	1,5%
Media urbana	2.602	1,3%	152	1,4%

Fonte: Nomisma

Nel comparto dei negozi la domanda di compravendita e locazione viene indicata in calo da Nomisma, mentre al contempo cresce l'offerta disponibile sul mercato. Tuttavia, malgrado lo scarso appeal di questo segmento nella fase congiunturale attuale, sul versante della compravendita si è registrata nel 1° semestre 2021 una dinamica positiva, con una crescita dei

Negozi

prezzi medi dell'1%. Per contro, i canoni hanno confermato il trend decrescente, con variazioni semestrali negative (-0,5%). Il rendimento lordo da locazione si attesta al 7,6%.

Roma: Negozi - dati di mercato relativi al 1° semestre 2021

	Prezzi di compravendita in euro a mq	Variaz. semestrale	Canoni di locazione in euro a mq x anno	Variaz. semestrale
Centro	7.280	1,5%	522	-0,3%
Semicentro	4.126	1,2%	308	-0,6%
Periferia	2.178	0,3%	177	-0,6%
Media urbana	3.463	1,0%	264	-0,5%

Fonte: Nomisma

Il sentiment previsionale raccolto da Nomisma prospetta, per il secondo semestre 2021 un moderato pessimismo, con il segmento degli uffici che potrebbe scontare un calo più accentuato per compravendite, prezzi e canoni, con lieve decremento dei contratti di locazione. Il segmento dei negozi dovrebbe registrare un lieve calo nel numero dei contratti, con cali più accentuati per le quotazioni.

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni del documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.