

Nomisma
OUTLOOK IMMOBILIARE



04.01.2016
Outlook immobiliare

Analisi del mercato immobiliare
di Roma (I semestre 2015)

ROMA - Il mercato immobiliare di **Roma** ha evidenziato, nel corso del 2015, alcuni segnali di miglioramento, riscontrabili prevalentemente in un'attenuazione evidente della flessione dei principali indicatori.

I mesi a venire saranno decisivi per confermare se le tendenze evidenziate nel corso dell'ultimo semestre possano essere considerate l'inizio della risalita dalla lunga fase di stagnazione che ha caratterizzato il mercato negli ultimi otto anni.

La ripresa del settore immobiliare si è rivelata, infatti, molto più lenta e problematica di quanto si fosse inizialmente ipotizzato, anche perché strettamente connessa al deterioramento del quadro macroeconomico nazionale degli ultimi anni e al conseguente peggioramento della situazione reddituale di famiglie e imprese.

A livello locale i valori immobiliari, indipendentemente dal segmento di mercato, risultano ancora in flessione, anche se con entità mediamente più contenute rispetto al semestre precedente.

Segnali di miglioramento congiunturale giungono dalla stabilizzazione nei diversi segmenti, dopo svariati semestri di crescita ininterrotta, dei tempi medi di trattativa che, per la compravendita, risultano complessivamente in diminuzione.

Il settore residenziale, pur essendo ancora poco dinamico sul fronte delle transazioni, evidenzia un irrobustimento dei principali indicatori, in particolare per quanto attiene tempi e flessioni dei valori. Per il comparto dell'usato si è assistito anche ad una riduzione dello sconto percentuale sul prezzo di vendita, che conferma il recepimento delle aspettative di realizzo da parte dei venditori già nella fase di proposizione dell'immobile sul mercato. In evoluzione anche il segmento della locazione, che associa ad un consolidamento della componente di domanda una stabilizzazione dei tempi medi di affitto e una riduzione della flessione dei canoni praticati.

Nel settore direzionale, se da un lato si è attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, dall'altro non si sono ancora palesati segnali favorevoli sul versante della domanda che, specialmente per l'intenzione all'acquisto, è percepita ancora in diminuzione. La stasi dell'attività transattiva si è accompagnata ad una prosecuzione della contrazione dei valori che, anche per questo comparto, è però tendenzialmente meno marcata rispetto allo scorso anno.

Analoghe tendenze hanno caratterizzato il settore commerciale, anche se con una intonazione lievemente più negativa per quanto riguarda la domanda e i livelli di attività.

Da segnalare, per tutto il mercato terziario, la contrazione dei tempi medi di vendita, favorita anche da un incremento della percentuale di sconto concesso in fase di trattativa.

È il comparto produttivo ad essere maggiormente penalizzato dal perdurare delle difficoltà del settore industriale: la domanda di capannoni e immobili logistici resta, infatti, ancora molto debole e strettamente collegata ad una conferma dei principali indicatori macroeconomici.

Dal punto di vista previsionale, la situazione continua ad essere nel complesso ancora piuttosto instabile. Se per il mercato residenziale ci si attende un incremento del numero di contratti, associato ad una ulteriore attenuazione della flessione dei valori, per tutti gli altri comparti si prevede una riduzione dell'attività transattiva e una prosecuzione della flessione di prezzi e canoni, anche se di entità più contenuta rispetto quanto fino ad oggi evidenziato.

Mercato delle abitazioni - ROMA

Roma – Abitazioni usate – Principali indicatori di mercato (primo semestre 2015)

Mercato della compravendita					
Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.335	-0,1	0,5	6,7	14,1
Centro	4.668	-1,5	-3,4	5,9	13,8
Semicentro	3.149	-0,8	-4,3	7,3	17,0
Periferia	1.965	-1,6	-2,9	8,3	19,3
<i>Media urbana</i>	2.933	-1,2	-2,9	7,0 ⁽¹⁾	16,0 ⁽¹⁾

Mercato della locazione					
Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Zone di pregio	307	0,3	-0,1	3,6	4,8
Centro	261	-0,3	-0,5	3,5	5,6
Semicentro	173	-1,5	-2,4	4,1	5,5
Periferia	117	-1,3	-1,9	4,8	6,0
<i>Media urbana</i>	164	-1,0	-1,5	4,0 ⁽¹⁾	5,6

⁽¹⁾ Media semplice

Fonte: Nomisma