



## ROMA/ MERCATO IMMOBILIARE: NEL 2017 COMPRAVENDITE CON SEGNO POSITIVO, MA INFERIORI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Roma, 29 novembre 2017– *“Il mercato immobiliare capitolino ha evidenziato, nel corso del 2017, ulteriori segnali di miglioramento, riscontrabili in particolar modo in un’attenuazione della flessione dei valori e in una diminuzione dei tempi di formalizzazione degli scambi. Le compravendite, soprattutto quelle residenziali, sono caratterizzate ancora una volta da un discreto livello di attività, seppur con tassi di crescita più contenuti rispetto a quelli registrati l’anno precedente e, secondo le stime, dovrebbero avvicinarsi a fine anno alle 32.000 unità”* – è quanto emerge dall’analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

Il **comparto residenziale** romano ha evidenziato, nel corso del secondo semestre dell’anno, un’evoluzione positiva dei principali indicatori. Se da un lato i livelli di domanda si sono pressoché stabilizzati e le quantità offerte, specialmente per la vendita, sono percepite ancora in aumento, dall’altro il numero di contratti stipulati è ritenuto in progressivo irrobustimento. Questi segnali sono confermati anche dai dati sui tassi di flessione dei valori, che sono andati progressivamente riducendosi, e dalle tempistiche di contrattualizzazione, in contrazione dal 2014. Sia nel segmento della compravendita che in quello della locazione, le variazioni semestrali dei valori sono risultate ormai prossime allo zero, specialmente nelle zone periferiche e del semicentro dove le variazioni dei prezzi hanno fatto registrare un ritorno in territorio positivo. Anche i tempi di vendita sono risultati in diminuzione (6 mesi in media per il trasferimento di un’abitazione usata e circa 6 mesi e mezzo per il nuovo), così come gli sconti percentuali che si stanno via via contraendo, specialmente per gli immobili nuovi. Rispetto al versante locativo sono proseguite le evidenze di evoluzione positiva del mercato, con tempistiche in ulteriore contrazione, sia per le abitazioni nuove sia per quelle usate, scese sotto i 4 mesi in media. È aumentata la percentuale di domanda rivolta all’affitto, sostenuta dalla componente di contratti di tipo transitorio, ormai sempre più diffusi. Non si rilevano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si sono consolidati intorno al 5,6%.

Il **mercato direzionale**: sul fronte della compravendita la domanda risulta ancora molto scarsa, su quello della locazione si rafforza la tendenza ad una stabilizzazione delle richieste di spazi da parte di potenziali *tenant*. Questo andamento è certamente sostenuto dalla progressiva riduzione dei valori che, per quanto attiene i canoni, non ha subito nel semestre una diminuzione dell’intensità della flessione. Per quanto riguarda i prezzi si è ridotta la spinta deflativa; i canoni hanno fatto registrare anche nell’ultimo semestre una nuova accentuazione della contrazione dei valori (-1% semestrale la media urbana). Sono andati via via accorciandosi le tempistiche necessarie a finalizzare una trattativa, intorno agli 8 mesi e mezzo in media per l’acquisto e ai 5 mesi e mezzo per l’affitto. Si è ridotto ulteriormente lo sconto praticato sul prezzo di vendita, che si attesta intorno al 16%. Stabile il rendimento potenziale da locazione che si colloca intorno al 5,8%.

Molto simile a quanto evidenziato per il settore direzionale è risultato l'andamento del **comparto commerciale**, con un'intonazione leggermente meno positiva. Così come per gli uffici, anche per i negozi si è attenuata rispetto allo scorso semestre la flessione dei prezzi, mentre si è decisamente accentuata quella riferita ai canoni di affitto (rispettivamente -0,7% e -1,1%). In riduzione le tempistiche medie di contrattualizzazione, scese intorno agli 8 mesi per la vendita e a 5,5 mesi per la locazione.

La flessione dei valori, associata a una diminuzione tendenziale dello sconto richiesto sul prezzo di offerta (15%), ha evidenziato un'ulteriore attenuazione dell'effetto trattativa sul prezzo di vendita. Restano discreti per il comparto i rendimenti potenziali lordi da locazione, che si attestano in media intorno al 7,7%.

Resta ancora piuttosto negativo il **mercato dei capannoni**, caratterizzato anche in questa rilevazione da una domanda molto contenuta, sia per quanto riguarda gli immobili in acquisto sia per quelli ceduti in affitto. Prezzi e canoni hanno continuato a contrarsi, mostrando flessioni tuttavia più contenute rispetto a quelle dello scorso anno, specie per quanto riguarda l'acquisto del nuovo (-1,8%). I tempi medi per la formalizzazione di una trattativa, complessivamente in contrazione dal 2014, hanno subito nel corso dell'ultimo anno una battuta d'arresto riportandosi sui livelli del 2015, mentre risulta in calo tendenziale lo sconto percentuale medio praticato sul prezzo che si attesta intorno al 18,5%. Non si segnalano variazioni sui rendimenti medi lordi, stabili al 7,1%.

Secondo le **previsioni** di Nomisma, il 2017 si chiuderà con un aumento delle compravendite non residenziali complessivamente non superiore all'1%. La stasi dell'attività transattiva è, tuttavia, accompagnata da una prosecuzione della flessione dei valori, su livelli comunque contenuti.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164