

Patrimonio immobiliare da record a Roma le case valgono il doppio

**AI PARIOLI IL COSTO
AL METRO QUADRO
È DI OLTRE 6MILA EURO
TIENE IL LITORALE
CASE DI MINORE VALORE
NELLA ZONA EST**

► **Analisi del Mef:
prezzi molto superiori
alla media nazionale**

LO STUDIO

In Italia il valore medio di un'abitazione era pari nel 2012 a 181 mila euro, ma a Roma raggiungeva nello stesso anno poco più di 380 mila ovvero all'incirca il doppio. Non sorprende più di tanto i dati contenuti nel rapporto "Gli immobili in Italia" elaborato dal Dipartimento Finanze del ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle Entrate: è noto che il patrimonio abitativo della Capitale presenta caratteristiche particolari, molto diverse da quelle di altre aree del Paese. Ma il corposo documento illustrato ieri alla Camera dei Deputati contiene anche un'analisi dettagliata della situazione di tre grandi centri (Roma, Milano e Napoli) che permette di osservare le differenze tra le varie aree cittadine.

MACROAREE

Complessivamente nella Capitale il valore del patrimonio immobiliare abitativo è stato stimato in 534 miliardi, circa l'8 per cento del totale nazionale. La superficie media di un'abitazione è di 103 metri quadrati e il valore di circa 382 mila euro: dunque il prezzo al metro quadrato, sempre relativo al 2012 è calcolato in 3.716 euro.

Ai fini dell'analisi, il territorio comunale è stato suddiviso in 23 macroaree. In quella semicentrale Parioli-Flaminio l'abitazione media di 134 mq vale circa 826 mila euro. Il prezzo è dunque di 6.157 euro al metro quadrato, valore che però viene superato nel Centro storico dove arriva a 6.965, con una superficie di 102.

IN CODA

Le macroaree con le abitazioni di minor valore si trovano sull'asse Est della Capitale: sono la semicentrale Tiburtina-Preneestina, la macroarea (non semicentrale) relativa alla stessa zona Tiburtina-Preneestina, e la macroarea Est fuori del Grande raccordo anulare. In quest'ultimo caso si trova un valore medio di quasi 251 mila euro per un'abitazione di 98 mq, dunque poco più di 2.500 euro al metro quadrato.

Tra le macroaree periferiche, Cassia-Flaminia e Eur-Laurentina presentano entrambe valori medi delle abitazioni intorno ai 517 mila euro. E sono appaiate, quanto a valore medio dell'abitazione, anche altre due macroaree che si collocano in quadranti diversi della città: Appia-Tuscolana con 319 mila e Aurelia con 316 mila. Sono molto simili anche i valori unitari, rispettivamente 3.325 e 3.235 euro, riferiti da abitazioni con una superficie di 96 e di 98 metri.

Un'occhiata alla macroarea Ostia-Litorale permette di individuare un'abitazione media di 99 metri quadrati, con un valore di poco più di 290 mila euro: in termini di euro per metro quadrato si parla quindi di 2.943 euro.

PIÙ POPOLOSI

Se invece si guarda al valore dello stock abitativo complessivo, il valore massimo viene raggiunto nella macro-area Centro storico con 47,7 miliardi, mentre nella Tiburtina-Preneestina si arriva a 44,7. Il fatto che due macroaree così differenziate sul piano dei valori immobiliari unitari siano quasi equivalenti dipende naturalmente dal maggior numero delle abitazioni, che a Tiburtina-Preneestina sono più del doppio rispetto al Centro storico. Invece le tre macroaree esterne al Raccordo Ovest, Sud e Nord sono quelle con lo stock immobiliare di valore più basso, intorno ai 5 miliardi di euro ciascuna: questo dipende dal minore livello di urbanizzazione rispetto ad altre aree della città.

L. Ci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

