



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



FABIANA MEGLIOLA

1) Sintesi cv personale e professionale

Laureata in economia aziendale presso l'Università Luiss Guido Carli di Roma, consegue nel 1998 M.B.A. presso Profingest Bologna. Opera dal 1999 nell'ambito dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa del quale diventa responsabile nel 2006. Si occupa di analizzare il mercato immobiliare residenziale, industriale e turistico sulla base dei dati provenienti dalle agenzie affiliate presenti sul territorio nazionale. Supervisiona e coordina le pubblicazioni del Gruppo inerenti l'andamento del real estate quali Osservatorio Immobiliare (nelle versioni Residenziale, Turistico e Immobili per l'Impresa) e Casa Trend. Partecipazione in qualità di relatore a convegni, conferenze e trasmissioni televisive e radiofoniche sul settore immobiliare.

2) La realtà del Gruppo Tecnocasa

Il Gruppo Tecnocasa, fondato e presieduto dal Dott. Oreste Pasquali, nasce nel 1986 come rete di agenzie di intermediazione immobiliare in franchising alle quali si affiancano successivamente quelle di mediazione creditizia.



Attraverso la creazione di marchi di rete e rami d'azienda complementari fra loro, il Gruppo cresce nel tempo sia dal punto di vista numerico, sia da quello organizzativo. La politica della creazione del valore unita alla focalizzazione sulla competitività del business hanno permesso al Gruppo Tecnocasa leader a livello nazionale ed europeo, di crescere nel tempo; ad oggi conta oltre 4.000 agenzie e 14 mila collaboratori in tutto il mondo.

3) La capillarità delle agenzie sul territorio nazionale e nella Capitale

La presenza capillare delle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete sul territorio nazionale permette di avere una conoscenza approfondita delle diverse realtà immobiliari. E' infatti l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa che raccoglie e analizza tutti i dati provenienti dalla rete del Gruppo Tecnocasa ed effettua rilevazioni puntuali e scientifiche che trovano il pieno riscontro dei professionisti del settore e degli organi di informazione, confluendo poi nella pubblicazione "Osservatorio Immobiliare Gruppo Tecnocasa". In Italia sono oltre 2.800 le agenzie affiliate; a Roma sono presenti 370 punti vendita. Da qui la capacità del Gruppo e dei suoi esponenti di sviluppare indagini anche sul mercato della Capitale, come quelle presentate in occasione della Conferenza Stampa di Roma dello scorso aprile. In particolare, il Gruppo Tecnocasa è presente a Roma con 265 agenzie in città e 101 in provincia per un totale di oltre 1.600 collaboratori attivi. All'interno del Gruppo sono presenti due comparti specializzati, uno dedicato al residenziale (355 agenzie affiliate) e uno agli immobili per l'impresa (11 agenzie affiliate).

4) Il mercato della casa a Roma. In crescita prezzi, canoni e transazioni

Roma si inserisce nel solco nazionale che ha visto un recupero delle transazioni dovuto al ribasso dei tassi di interesse che ha dato una spinta alla domanda abitativa. In città parliamo di 35.072 transazioni concluse nell'anno 2024 con una crescita del +2% rispetto al 2023. Lato prezzi, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di Roma hanno messo a segno un

aumento dell'1,4%. Le aree centrali sono aumentate dello 0,9%. Crescono i valori nel centro storico di Roma. Ad animarlo sono prevalentemente acquirenti italiani che comprano come abitazione principale o per investimento. Si contano anche diversi americani che acquistano. In Fontana di Trevi, piazza del Popolo, piazza di Spagna ovvero i luoghi più rappresentativi di Roma, si toccano i 10 mila € al mq con punte di 15 mila € al mq per piccoli tagli con terrazzo. La disponibilità di spesa parte da 500 mila €. Anche in piazza Navona e in piazza Barberini i prezzi sono in aumento, mentre si registra un lieve ribasso per le case posizionate in Ludovisi Veneto. Permane la carenza di offerta abitativa in locazione e per un bilocale si registrano canoni di locazione medi di 1300-1400 € al mese con punte anche di 2000 € al mese, se affittati con finalità turistica. Si chiedono spazi esterni, presenza di ascensore. Importante segnalare che nel 2024 la quota di stranieri che hanno acquistato a Roma è dell'8,3%, il valore più alto registrato in città negli ultimi anni. Sono soprattutto interessati agli immobili di pregio. Questi ultimi rappresentano un importante segmento di mercato e Tecnocasa registra che dal 2021 i valori di queste tipologie hanno visto un aumento dell'8%. Una costante crescita a conferma di una domanda sempre più dinamica di tali soluzioni. Per quanto riguarda gli affitti, Roma i canoni di locazione sono in aumento su tutte le tipologie: +4,8% monolocali, +5,2% bilocali e +5,0% trilocali. Nella Capitale il mercato delle locazioni ha registrato un aumento significativo che ha interessato tutte le aree della città dal momento che a causa del Giubileo sempre più proprietari hanno destinato l'abitazione agli affitti brevi.

5) Il comparto degli immobili commerciali nella Capitale

Spostandoci sul comparto non residenziale, per quanto riguarda la città di Roma, in via della Conciliazione, strada che porta a San Pietro, il mercato dei negozi evidenzia una richiesta di spazi in affitto da destinare alle attività turistiche (vendita di gadget, oggettistica sacra) e ristorazione considerando che la zona è sottoposta a contingentamento delle licenze. In via della Conciliazione si affitta intorno a 1200 € al mq annuo. Altra strada importante per lo shopping romano è via Cola di Rienzo dove si insediano i brand più importanti di abbigliamento e accessori. I canoni di locazione si aggirano intorno a 720 € al mq annuo. Bene anche le vie trasversali di Cola di Rienzo (via Fabio Massimo e via Andrea Doria) dove, oltre a negozi di abbigliamento, si insediano anche gallerie d'arte, servizi alle imprese e alle persone. I canoni di locazione sono di 420 € al mq annuo. Aumenta la richiesta di spazi di chi decide di aprire studi medici. Gli investitori sono sempre più orientati verso l'acquisto di negozi a reddito e chiedono rendimenti annui lordi intorno a 5%-6% per i negozi posizionati nei punti di elevato passaggio in via Cola di Rienzo e dell'8,5% annuo lordo per quelli nelle vie trasversali ma sempre con buon transito. A ovest della città in zona Boccea si registra buon riscontro sulle principali vie di passaggio pedonale e veicolare (via di Boccea, via Baldo degli Ubaldi, piazza Irnerio, piazza Giureconsulti, via Gregorio VII). In generale c'è interesse e sulle vie più importanti si affitta anche a 720 € al mq annuo. E' difficile trovare spazi liberi. Si insediano attività di ristorazione etnica, attività in franchising e anche supermercati che spesso occupano spazi lasciati liberi da altri supermercati. L'apertura di questi ultimi è legata anche alla presenza di case vacanza e B&B. In via Gregorio VII la vicinanza del Vaticano determina anche la richiesta di spazi per aprire attività legate al turismo.

6) La sinergia tra i professionisti nel real estate: la figura dei Dottori Commercialisti

Il ruolo dei dottori commercialisti è sempre più importante per il settore immobiliare che si interfaccia con una normativa sempre più articolata e segnala una crescente richiesta di preparazione, attenzione, professionalità da parte di clienti sempre più esigenti rispetto al passato. Coloro che acquistano e vendono casa devono essere supportati da professionisti che li guidino in ogni fase della compravendita. Da qui l'importanza di affidarsi a Consulenti Immobiliari preparati, abilitati e appartenenti a realtà che possano offrire servizi a supporto. Il Dottore Commercialista è infatti tra le figure professionali che hanno un ruolo anche nella compravendita immobiliare e un rapporto con le agenzie di intermediazione di riferimento.

Intervista pubblicata ad agosto 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO
Francesca PANNELLA
Anna WRZESIEN