

Esquilino, il mattone «regge» ancora «Il mercato va grazie a arabi e cinesi»

di Lilli Garrone

A- A+



Multietnico e molto apprezzato dagli artisti l'Esquilino è un quartiere che «regge» sul mercato immobiliare romano. I grandi palazzi umbertini sono ancora ricercati nonostante gli ultimi avvenimenti (dal tentativo di stupro in strada domenica scorsa, alla coppia aggredita perché si baciava davanti la Moschea ieri) e nonostante la fuga di tanti romani. Vi abitano, infatti, registi come il premio Oscar Paolo Sorrentino, Matteo Garrone e Abel Ferrara, pittori e compositori americani come Mark Kostabi, architetti come Alessandro Busiri Vici.

«Certo nel mio palazzo sono cambiati tutti i proprietari - spiega Busiri Vici -. Prima erano coppie anziane, adesso sono quasi tutti cinesi, così come le agenzie immobiliari della zona, ormai gestite direttamente da loro. Ma i prezzi reggono perché è molto centrale, c'è la metropolitana e rimane comunque una zona abbastanza salubre: pochi lo sanno, è una delle più alte della nostra città». «L'Esquilino regge, questo è vero - aggiunge Francescamaria Girmenia, titolare della Sif soluzioni immobiliari e consigliere per la provincia di Roma della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) - ma anche perché ad acquistare sono cinesi o arabi. I romani difficilmente cercano una casa a piazza Vittorio, mentre la parte di via Merulana-Monti è una zona molto interessante con un'utenza del tutto diversa».

Anche per Gea Fatta Del Bosco, dell'agenzia «Live in it», «l'Esquilino non lo chiede nessuno. Ci sono delle bellissime case ma è troppo vicino alla stazione. Diverso è nella zona verso Monti - aggiunge -. Ma a Roma il mercato immobiliare è impazzito: c'è un pessimo rapporto qualità-prezzo in particolare in centro. Mentre il rione Monti, invece, si è rivalutato moltissimo, come Trastevere tra la Lungara e la Lungaretta, e i quartieri Monteverde vecchio e

Prati». Se lo sguardo si allarga a tutta la città il panorama è diverso da zona a zona anche se mediamente «il mercato immobiliare è stazionario - spiega Francescamaria Girmenia -. In quest'ultimo anno se c'è un calo, è stato tra lo zero e l'un per cento. Il centro storico prosegue con il suo andamento, le zone periferiche sono in sofferenza, e transazioni continuano ad esserci anche a Roma nord. La situazione politica locale non ha inciso sul mercato immobiliare che comunque risente dell'andamento economico nazionale».

Diverso il parere di Fabrizio Sacerdoti di «lf real estate»: «Il mercato romano è in sofferenza nel taglio di appartamenti medio-alti: sono andate in crisi tutte le zone "bene" come Vigna Clara, Parioli, Fleming, diciamo Roma nord, mentre hanno retto meglio alla crisi i pezzi eccezionali come gli attici. E da due o tre mesi ci sono dei report internazionali interessanti sull'acquisto alberghiero: ho avuto da alcuni fondi internazionali richieste per grandi alberghi centrali e per immobili a reddito, perché è prevista una crescita del turismo a Roma». «Non si vede ancora un aumento deciso del valore delle case - spiega Sista Carandini della Link immobiliare di via Monte Zebio - ma c'è un risveglio perché la gente è di nuovo interessata ad acquistare. Flaminio e Prati sono richiestissimi, il centro storico continua ad avere prezzi alti anche se la vivibilità è peggiorata, e sono molto favoriti tutti i quartieri vicino la metropolitana: da San Giovanni, alla Tiburtina e anche la Casilina con la linea C».

Secondo Dario Cohen della immobiliare «Coanim », «ormai le imprese non vanno a ritirare i permessi di costruire perché ci sono ancora migliaia di case invendute, soprattutto lungo il raccordo anulare». La sua lunga esperienza gli fa anche dire: «In centro, dopo un crollo del 30-40 per cento dei prezzi nel 2008- 2010, il mercato sta riprendendo anche se non con le quote di allora: sono un po' risaliti, ma al massimo al 20 per cento». Roma nord? «Quel quadrante è in difficoltà come tutte le zone che hanno problemi di viabilità, mentre lungo la metropolitana si è ricominciato a vendere, così come nei quartieri limitrofi alla zona a traffico limitato».
