

MARI Team Immobiliare: effetto Giubileo sul mercato immobiliare romano

Con l'avvicinarsi del Giubileo 2025, il mercato immobiliare romano mostra già i primi segnali di dinamismo, in particolare nelle zone interessate dai progetti di riqualificazione urbana. Un'analisi dettagliata condotta da MARI Team Immobiliare rivela pattern interessanti, anche nel confronto con il Giubileo del 2000. L'eredità del Giubileo 2000 e le prospettive per il 2025 Secondo uno studio della Banca d'Italia, il Giubileo del 2000 ha attratto 24,5 milioni di pellegrini, con un incremento del 42% rispetto all'anno precedente e un aumento della spesa turistica del 20% (da 4,8 a 5,8 miliardi di euro). Per il 2025, gli investimenti previsti ammontano a 1,8 miliardi di euro, di cui 1,3 miliardi destinati a opere infrastrutturali e 520 milioni per il piano Caput Mundi, che include la valorizzazione di 347 progetti, tra aree archeologiche e musei. Con l'attesa di oltre 35 milioni di pellegrini (secondo le previsioni di Unindustria), il Giubileo 2025 rappresenta una prova importante per le capacità di accoglienza della città. Confronti con eventi precedenti: lezioni per il Giubileo 2025 L'impatto dei grandi eventi sul mercato immobiliare è stato significativo in diverse città italiane. Le Olimpiadi Invernali di Torino 2006 hanno rappresentato un importante catalizzatore: tra il 2004 e il 2005, i prezzi medi degli immobili sono aumentati dell'8%. La riqualificazione urbana ha interessato 8 aree strategiche, con risultati duraturi come nella zona del Lingotto, dove i prezzi sono cresciuti del 25% nei cinque anni successivi. Gli investimenti complessivi hanno superato i 3,4 miliardi di euro. Anche l'Expo 2015 a Milano ha generato un impatto significativo, con un aumento dei prezzi degli immobili del 15-20% nelle aree in prossimità dell'evento. Per quanto riguarda Roma, il Giubileo del 2000 ha attratto 24,5 milioni di pellegrini (+42%), con una spesa turistica cresciuta del 20%. Gli investimenti di 1,88 miliardi di euro hanno contribuito alla realizzazione di numerose opere infrastrutturali (43% del budget totale). Più recentemente, il Giubileo 2020 ha avuto un impatto limitato a causa della pandemia, con eventi principalmente digitali e investimenti infrastrutturali rimandati. Un'esperienza che ha però evidenziato l'importanza di flessibilità e innovazione, ponendo le basi per strategie future più resilienti. Il mercato immobiliare romano e l'effetto Giubileo 2025 Roma sta vivendo un momento di particolare dinamismo immobiliare in vista del Giubileo 2025. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre 2024 si sono registrate 17.159 compravendite di abitazioni, con una concentrazione significativa nelle zone interessate dai progetti giubilari. Il Centro Storico rimane il fulcro del mercato, con prezzi medi di 8.038/m², ma è nei quartieri oggetto di riqualificazione che emergono segnali di crescita più interessanti: Prati registra un incremento del 7,7%, attestandosi a 5.275/m². Ostiense segna un +5,9%, raggiungendo 3.600/m². Flaminio cresce del 5,4%, arrivando a 4.900/m². Il ruolo della riqualificazione urbana Questo dinamismo è strettamente legato al piano Caput Mundi, che comprende 347 progetti di valorizzazione, tra aree archeologiche e musei, e investimenti complessivi per 1,8 miliardi di euro. Gli interventi previsti, come rilevato da Il Sole 24 Ore, potrebbero incrementare gli affitti tra il 15% e il 20%, con un effetto positivo sui prezzi di vendita delle aree coinvolte. I progetti chiave del Giubileo 2025 Alcuni progetti strategici, già in fase avanzata, dimostrano il potenziale di trasformazione della città: Potenziamento della rete di trasporto pubblico, per migliorare l'accessibilità e la mobilità urbana. Costruzione di nuovi centri di accoglienza, per ospitare pellegrini e persone vulnerabili. Riqualificazione delle sponde del Tevere, con interventi mirati alla valorizzazione delle aree verdi e al miglioramento della qualità ambientale. Piazza Pia e il sottopasso: Sarà una delle opere centrali, con gradinate, fontane e spazi ombreggiati per accogliere pellegrini e cittadini. La conclusione è prevista entro la fine del 2024. Piazza Risorgimento: Il progetto prevede una pedonalizzazione parziale (dal 50% al 75%) e la riqualificazione dell'arredo urbano con marciapiedi più ampi e nuove aree verdi. Piazzale dei Cinquecento (Stazione Termini): Una grande riqualificazione con pavimentazione nuova, spostamento di capolinea e taxi, e nuove aree pedonali. I lavori saranno completati in parte entro dicembre 2024 e proseguiranno fino al 2026. Via della Conciliazione: Pedonalizzazione e nuovi elementi decorativi come fioriere in travertino, con completamento previsto per fine dicembre 2024. La Vela di Calatrava a Tor Vergata: L'area sarà completata con gradinate, illuminazione, e spazi verdi, rendendola fruibile sia per il Giubileo che per altri eventi futuri. Nuove tendenze degli acquirenti e impatto del Giubileo Le preferenze degli acquirenti mostrano una crescente attenzione verso immobili che potrebbero beneficiare dell'effetto Giubileo. I dati raccolti da MARI Team Immobiliare evidenziano, rispetto al 2023: Aumento del 30% nelle richieste per appartamenti già ristrutturati. +25% di interesse per immobili con terrazzo o giardino. Crescita del 20% nell'attenzione verso l'efficienza energetica. Home staging: strategia cruciale per il periodo giubilare. In vista del Giubileo, l'Home Staging si



conferma uno strumento strategico per il mercato immobiliare sottolinea Sanja Radovanovic Direttore Creativo e Co-Founder di MARI Team Immobiliare gli immobili valorizzati attraverso IHome Staging registrano una permanenza media sul mercato di soli 40 giorni, rispetto ai 171 giorni degli immobili non preparati, con una riduzione drastica dei tempi di vendita pari al 76%. Un esempio recente è la vendita di un appartamento ristrutturato nella zona Flaminio, acquistato con l'obiettivo di essere immediatamente messo a reddito come struttura micro-ricettiva. Negli ultimi anni, anche il settore della micro-ricettività ha compreso l'importanza di questo strumento. Sempre più strutture destinate agli affitti brevi vengono preparate e valorizzate per catturare l'attenzione e suscitare emozioni in chi cerca di soggiornare per qualche giorno in una qualsiasi meta turistica e non, spingendoli a preferire una determinata struttura rispetto alle altre disponibili con gli stessi criteri di ricerca, conclude Radovanovic. Le prospettive Il Giubileo 2025 rappresenta un'opportunità unica di trasformazione per il mercato immobiliare romano -, commenta Gianluca Mari, CEO & Founder di MARI Team Immobiliare. Gli investimenti previsti non solo miglioreranno le infrastrutture cittadine, ma stanno già influenzando le dinamiche di mercato. Un esempio concreto è l'operazione che abbiamo commercializzato in via Cesare Rasponi, vicino a Piazza Bologna: un appartamento di 210 mq acquistato da un instant buyer, che lo ha frazionato e ristrutturato in quattro bilocali da 50 mq. In sole tre settimane abbiamo venduto tre unità, con la quarta in trattativa. È interessante notare la diversificazione degli acquirenti: una coppia romana, una single e la madre di una studentessa fuori sede, mentre il quarto appartamento è in trattativa come investimento per casa vacanza. Questo caso dimostra come il mercato stia già anticipando le opportunità legate al Giubileo, con una domanda vivace sia per uso abitativo che per investimento.