

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2022

DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR

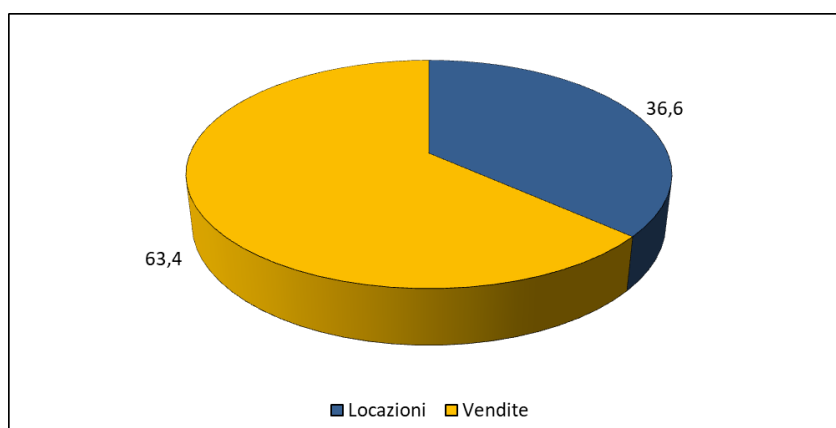
a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – Csei **Tecnoborsa**

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della BIR in cui analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio ha al proprio interno, una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati BIR – sugli immobili transati dagli stessi.

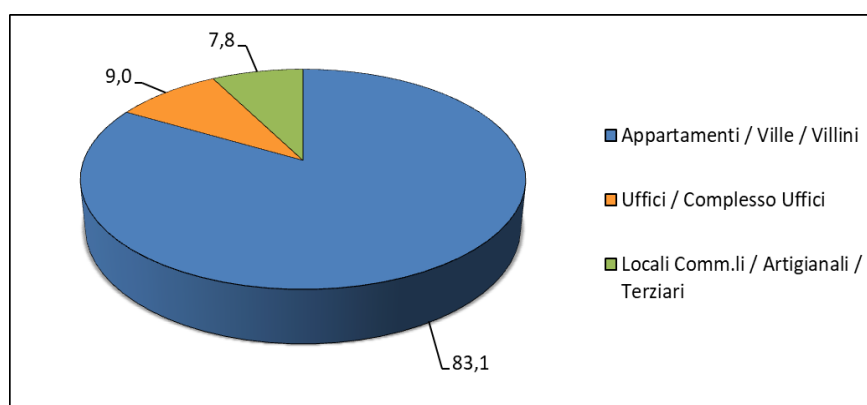
I PRINCIPALI RISULTATI

Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2022 il 36,6% risulta concesso in locazione, mentre il restante 63,4% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2021 è scesa di 2,6 punti percentuali la quota degli immobili venduti.

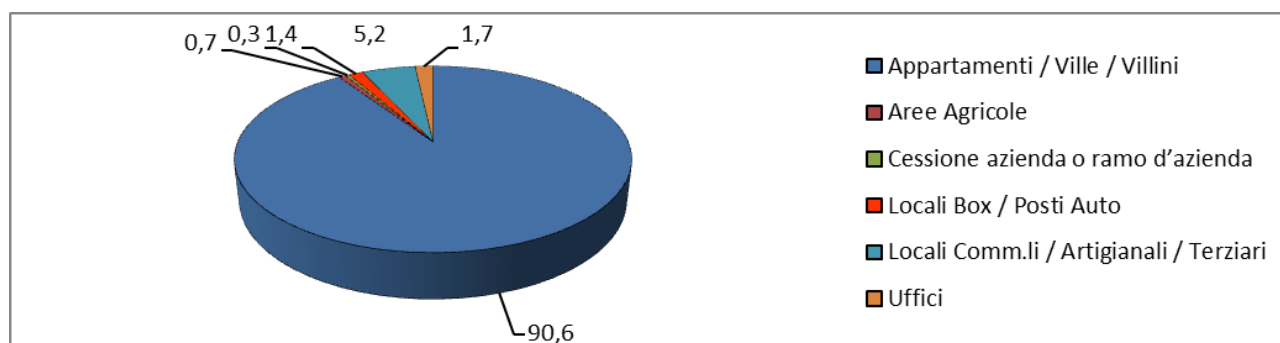


Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione – quindi sia venduti che concessi in locazione – per l'87,9% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'88,2% nel 2021), mentre il restante 12,1% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso (era l'11,8% nel anno precedente).

In particolare, analizzando le sole **locazioni**, l'83,1% ha riguardato il residenziale (il valore è salito di 6,4 punti percentuali rispetto al 2021); nel non residenziale, invece, per il 7,8% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano l'11,9% nel 2021 e il 9,8% nel 2020); infine, per il 9,0% di uffici (era il 10,7% nel 2021).



Per quanto concerne le **vendite**, il 90,6% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano 94,2% nel 2021 e il 93% nel 2020); il 5,2% locali commerciali, artigianali o per il terziario (valore in crescita rispetto al 2021 quando era del 2,6%); l'1,7% gli uffici (0,3% nel 2021); l'1,4% box e posti auto (dall'1,6%); il restante 0,7% le aree agricole (contro lo 0,3% della rilevazione precedente).



Mettendo a confronto la tipologia di transazione va evidenziato che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (65,4%) rispetto alle locazioni (34,6%) anche se rispetto al passato il

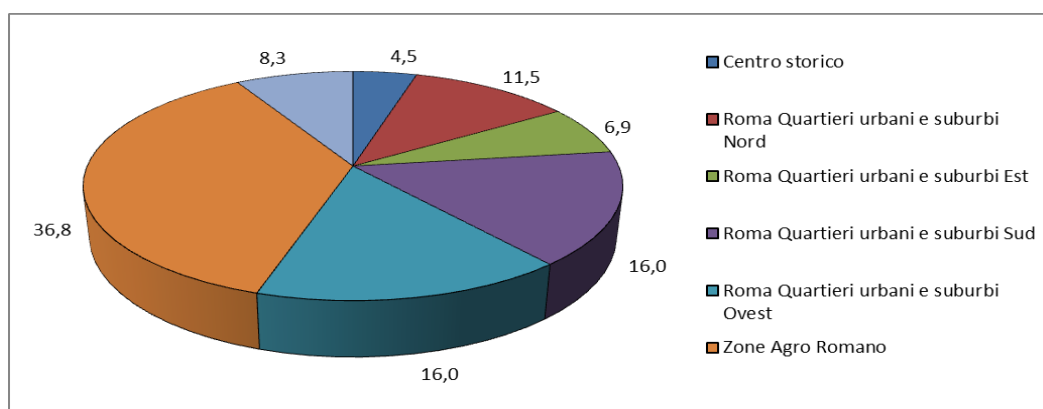
gap si è notevolmente ridotto. Per il mercato non residenziale si rileva la situazione opposta, in particolare: per gli uffici il 75% degli scambi sono stati contratti di affitto e il restante 25% di vendita, anche in questo caso la differenza tra le due quote si è ridotta rispetto a quanto riscontrato negli anni precedenti; per i locali commerciali, artigianali o per il terziario si riscontrano le locazioni al 46,4% e le vendite al 53,6%. Infine, per le aree agricole il 33,3% ha riguardato le locazioni e il 66,7% le vendite.

Aree geografiche – Nella Capitale nel 2022 in totale il 32,4% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano; il 19,6% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 14,8% in quelli Sud; l'11,7% in quelli Nord; l'8,1% nel Centro Storico di Roma; il 7,7% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; il residuo 5,7% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

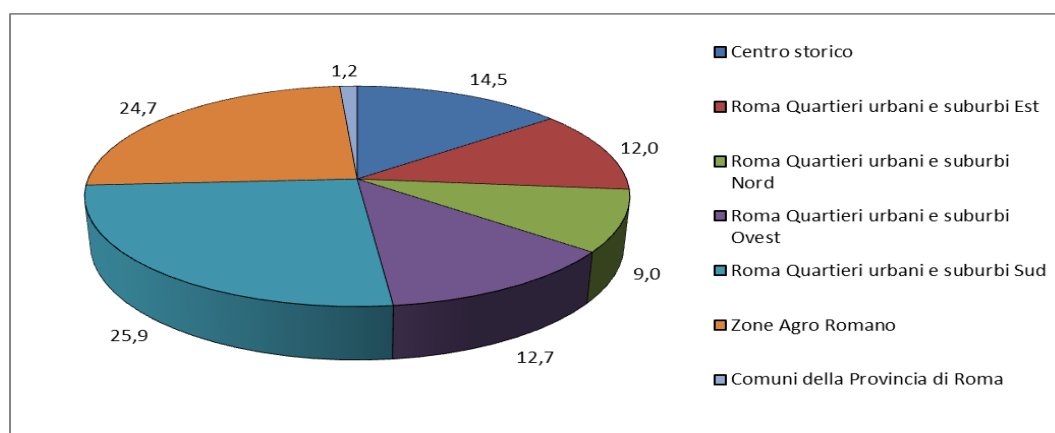
Per quanto concerne il solo comune di Roma si registra, rispetto al 2021, una crescita delle transazioni nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (+6,2 punti percentuali) e nelle Zone dell'Agro Romano (+4,8 punti). Viceversa c'è stato un calo rilevante per quanto concerne i Quartieri urbani e Suburbi Est (-4,4 punti), seguiti dai quelli Sud (-2,6), e dal Centro storico (-1,7). Stazionarie le Zone dell'Agro Romano. Si è rilevata una diminuzione delle quota di transazione nei restanti Comuni della Provincia di Roma (-2,3).

Da un *focus* sulle sole **vendite**, nel 2022 il 36,8% degli immobili venduti si trovano nelle Zone dell'Agro Romano della Capitale; il 16,0%, a parità di punteggio, nei Quartieri urbani e Suburbi Sud e Ovest; l'11,5% in quelli Nord; il 6,9% in quelli Est e il restante 4,5% nei 22 Rioni del Centro Storico. L'8,3% delle compravendite sono avvenute negli altri Comuni della Provincia di Roma.

Da un confronto con l'anno precedente sono salite le compravendite nei Quartieri urbani e Suburbi Nord (+5,4 punti percentuali), Ovest (+3,4) e in quelli Sud (2,7); mentre sono scese quelle nei Quartieri urbani e Suburbi Est (-4,7); nelle Zone dell'Agro Romano (-3) e nel Centro storico anche se in modo decisamente più moderato (-0,6 punti). Anche nei Comuni della Provincia di Roma c'è stato un rallentamento nelle vendite (-3,3 punti).

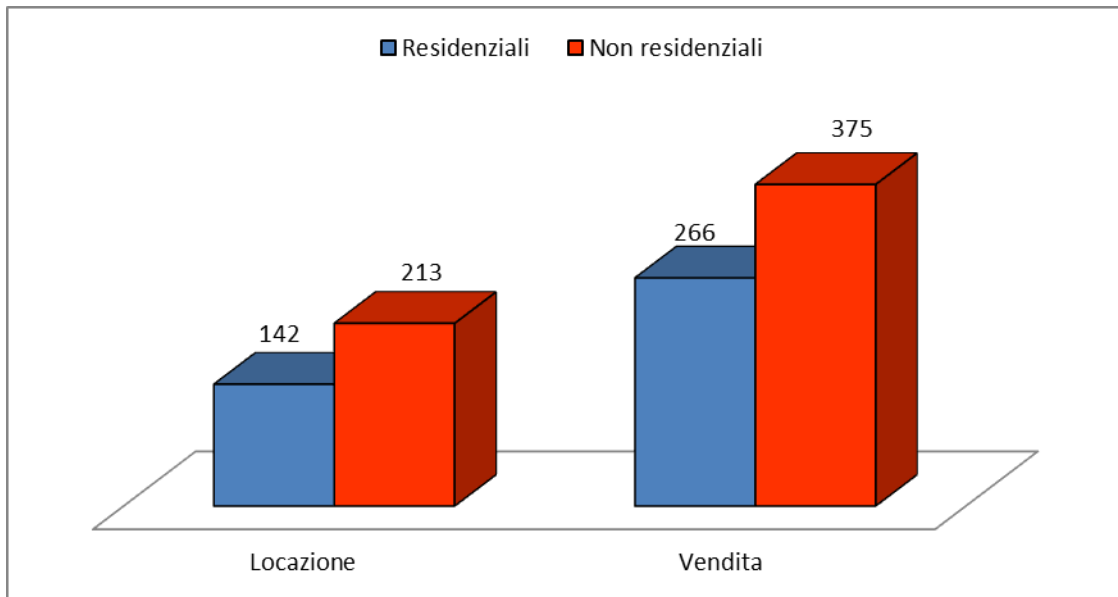


Per quanto concerne le **locazioni** nel Comune di Roma, il 25,9% degli immobili locati nel 2022 si trovano nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 24,7% nelle Zone dell'Agro Romano; il 14,5% nei Rioni del Centro Storico; il 12,7% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 12% in quelli Est; il 9% in quelli Nord e il rimanente 1,2% negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.



Rispetto al 2021 sono cresciute in modo significativo le locazioni nelle Zone dell'Agro Romano (+6,5) e lievemente quelle nei Quartieri urbani e suburbi Nord e Sud (entrambi solo di +0,6 punti). Viceversa scendono nei Rioni del Centro Storico (-4,4 punti percentuali); nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (-2,3) ed Est (-0,9 punti). Stazionari i restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Tempi di collocamento – In generale, come sempre, **i tempi delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: in media nel 2022, sono occorsi 154 giorni per affittare e 277 per vendere un immobile.** Entrambi i valori sono saliti rispetto al 2021, quando occorrevano 147 giorni per affittare e 236 per vendere. Da un'analisi della serie storica dei tempi di collocamento per tipo di transazione in tutta l'area sin qui presa in considerazione – dal 2004 al 2022 – si è evidenziato un incremento dei tempi del 177% per le vendite e del 54% per le locazioni. Inoltre, da un'analisi rispetto alla tipologia di immobile è emerso che, se per vendere un immobile ad uso residenziale sono bastati in media 266 giorni, per uno non residenziale ne sono occorsi ben 375; analogamente, per affittare un bene ad uso abitativo sono serviti 142 giorni mentre per uno non residenziale ne sono occorsi 213.



Dall'analisi geografica è emerso un quadro decisamente eterogeneo, indipendentemente dalla tipologia di transazione avvenuta. In particolare, per **vendere** un immobile nei Rioni del Centro Storico di Roma ci sono voluti in media 337 giorni; 280 nelle Zone dell'Agro Romano; 273 nei Quartieri urbani e Suburbi Est; 228 in quelli Sud della Capitale, 221 in quelli Ovest; 220 in quelli Nord. Mentre nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma ne sono occorsi 480.

Andando ad analizzare il settore delle **locazioni** si è rilevato che per affittare un immobile nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest del comune di Roma sono stati necessari in media 356 giorni, ne sono occorsi 194 nei Rioni del Centro Storico, 129 nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; 127 in quelli Nord; 113 in quelli Est; 88 nelle Zone dell'Agro Romano e 23 nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.