

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DELL'AREA METROPOLITANA
DI ROMA CAPITALE
LE TRANSAZIONI
CONCLUSE NEL 2017**

DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR

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

I PRINCIPALI RISULTATI

Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2017 il 37,3% risulta concesso in locazione, il 62,3% è stato venduto e il rimanente 0,4% è stato ceduto in nuda proprietà e si registrano, dunque, solo lievi oscillazioni rispetto al 2016.

Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili transati – venduti o concessi in locazione – per l'89,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'88,3% nel 2016), mentre il restante 10,8% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso. In particolare, tra questi ultimi per il 6,2% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano 6,6% nel 2016); per il 4,1% uffici (erano 3,6% l'anno precedente) e per l'1,2% box o posti auto (dallo 0,6% del 2016); infine, per il restante 0,8% si è trattato di locali o aree a varie destinazioni.

Per quanto concerne le vendite il 93,5% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 92,2% l'anno precedente); il 3,1% locali commerciali, artigianali o per il terziario (dal 4,9% dell'anno precedente); l'1,6% uffici (dall'1,3%); infine, l'1,2% box e posti auto (dallo 0,7%).

Quanto alle sole locazioni il 78,2% ha interessato appartamenti, ville o villini (contro l'81,9% del 2016); l'11,4% locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano 9,3%); l'8,3% uffici (dal 7,3%) e a l'1% box/posti auto.

Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini le vendite hanno doppiato di oltre 30 punti percentuali le locazioni, il mercato degli uffici presenta una differenza di oltre 50 punti percentuali a favore delle locazioni, mentre per il locali commerciali, artigianali o per il terziario la differenza è di quasi 40 punti percentuali, sempre in favore delle locazioni.

Aree geografiche – Nel 2017 in totale il 21,5% degli immobili sono stati collocati nei Quartieri urbani e Suburbi Sud e, a parità, nelle Zone dell'Agro romano; il 16,6% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il 12,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; l'11,8% nel Centro storico di Roma; l'8,7% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; il residuo 7,7% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto concerne le sole vendite, nel 2017 il 24,8% degli immobili venduti si trova nelle Zone dell'Agro romano; il 20,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 16,5% in quelli Nord; il 12,7% in quelli Ovest; il 10,2%, a parità di percentuale, in quelli Est e nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale; infine, il restante 5,3% nel Centro storico.

Invece, per le locazioni il 23,8% degli immobili locati nel 2017 si trova nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 22,8% nel Centro storico; il 17,1% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il 15,5% nelle Zone dell'Agro romano; il 10,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest della città; il 6,2% in quelli Est; il restante 6,3% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Riepilogando, in tutte le zone il numero delle vendite ha superato di gran lunga quello delle locazioni, fatta eccezione per il Centro storico dove il 72,1% delle transazioni ha riguardato le locazioni e solo il restante 27,9% le vendite, stesso fenomeno del 2016 ma con un gap decisamente inferiore.

Tempi di collocamento – In generale, le locazioni hanno avuto tempi più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2017, sono occorsi 152 giorni per affittare un immobile contro i 174 dell'anno precedente e 206 per le vendite, contro i 318 del 2016. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 129 giorni, per vendere ne sono occorsi 205; analogamente, nel caso dei locali commerciali, artigianali o per il terziario sono occorsi 232 giorni per affittare e 222 per vendere, mentre nel caso degli uffici ne sono occorsi 272 per affittare e 343 per vendere. Complessivamente, sono diminuiti di gran lunga i tempi di collocamento degli immobili, rispetto all'anno precedente, segno che il mercato si sta muovendo.

Dall'analisi geografica sono emerse notevoli differenze tra i vari quartieri di Roma – a seconda che si sia trattato di locazioni o vendite – e, in particolare: nel Centro storico sono occorsi 310 giorni per vendere un immobile e 167 per affittare; 183 contro 132 nei Quartieri Nord; 199 contro 137 nei Quartieri Est; 187 contro 176 nei Quartieri Sud; infine, 185 per vendere invece di 151 per locare nei Quartieri Ovest.

Concludendo, 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 2017 – si è evidenziato che, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2017 ne sono occorsi 206, dato che aveva raggiunto il suo massimo storico nel 2016 (318 giorni) e, anche per quanto riguarda le locazioni, si è registrato un incremento nel periodo in esame: 101 giorni nel 2004 contro i 152 del 2017, valore che è sceso rispetto al 2016.