

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DELL'AREA METROPOLITANA
DI ROMA CAPITALE
LE TRANSAZIONI
CONCLUSE NEL 2019**

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 suo 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 2019 il 33,1% risulta concesso in locazione, il 66% è stato venduto. Non si registrano, cambiamenti significativi rispetto a quanto rilevato nel 2018.

Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili transati – venduti o concessi in locazione – per l'88,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'87,9% nel 2018), mentre il restante 11,4% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso.

Per quanto riguarda le sole locazioni, il 79,4% ha riguardato il residenziale (il valore è salito di un punto percentuale rispetto all'anno precedente); nel non residenziale, invece, per l'8,9% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano l'11,6% nel 2018); l'8,9% per i uffici (erano il 5,3% l'anno precedente) e per lo 0,6% box o posti auto (dal 2,1% del 2018); infine, per il restante 1,1% si è trattato di complessi commerciali.

Per quanto concerne le vendite, il 94,1% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 93% l'anno precedente); il 2,2% locali commerciali, artigianali o per il terziario (dal 4,5% dell'anno precedente); l'1,1% uffici (dall'1,4%); l'1,7% box e posti auto (dall'0,8%); lo 0,9% tutte le restanti tipologie.

Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (70,1%), rispetto alle locazioni (29,9%); il mercato degli uffici presenta una situazione opposta perché si incontrano le vendite al 20% e le locazioni all'80%; stessa cosa per i locali commerciali, artigianali o per il terziario dove il 66,7% delle transazioni sono state locazioni e il 33,3% vendite; infine, per i box e i posti auto si incontrano il 14,3% per le locazioni e l'85,7% per le vendite.

Aree geografiche – Nel 2019 in totale il 21,8% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro romano; il 17,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 17,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 13,5% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il 12,5% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; l'8,6% nel Centro storico di Roma; il residuo 8,6% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto concerne le sole vendite, nel 2019 il 24,7% degli immobili venduti si trova nelle Zone dell'Agro romano; il 18,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 16,8% in quelli Sud; il 15,9% in quelli Est; il 10,3% in quelli Nord; il 4,4% nel Centro storico e il 9,7% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Invece, per le locazioni il 24,9% degli immobili locati nel 2018 si trova nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 21,1% in quelli Nord; il 17,8% in quelli Ovest; il 17,3% nel Centro storico; l'11,4% nelle Zone dell'Agro romano; il 5,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; il restante 1,6% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Riepilogando, nel Centro storico le locazioni hanno superato di gran lunga le vendite, mentre nelle altre aree generalmente è il numero delle vendite che supera quello delle locazioni.

Tempi di collocamento – In generale, i tempi delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2018, sono occorsi 176 giorni per affittare e 238 per vendere un immobile, contro i 152 dell'anno precedente per affittare e 206 per vendere. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 132 giorni, per vendere ne sono occorsi 232; analogamente, nel non residenziale sono occorsi 314 giorni per affittare e 312 per vendere. 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 247 giorni per vendere un immobile e 237 per affittare; 266 contro 186 nei Quartieri Nord; 211 contro 168 nei Quartieri Est; 235 contro 128 nei Quartieri Sud; infine, 215 per vendere invece di 209 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 2018 – si è evidenziato che, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2018 ne sono occorsi 238, 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 176 del 2018, valore che è cresciuto rispetto al 2017.