

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2016
DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR**

A cura del Centro Studi
sull'Economia Immobiliare – Csei Tecnobosa

Il *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma*, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, consta di un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della BIR¹ che analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio presenta al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati BIR – sugli immobili transati dagli stessi².

I PRINCIPALI RISULTATI

Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2016 il 38,4% risulta concesso in locazione, il 61% è stato venduto e il rimanente 0,6% è stato ceduto in nuda proprietà.

Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili transati – venduti o concessi in locazione – per l'88,3% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale, mentre il restante 11,7% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso. In particolare, tra questi ultimi per il 6,6% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario; per il 3,6% uffici e per lo 0,6% box o posti auto; infine, per il restante 1% si è trattato di locali o aree a varie destinazioni.

Per quanto concerne le **vendite** il 92,2% ha riguardato appartamenti, ville o villini; il 4,9% locali commerciali, artigianali o per il terziario; l'1,3% uffici; lo 0,7% box e posti auto e lo 0,3% complessi commerciali.

Quanto alle sole **locazioni** l'81,9% ha interessato appartamenti, ville o villini; il 9,3% locali commerciali, artigianali o per il terziario; il 7,3% uffici e, a parità di percentuale, lo 0,5% box/posti auto o complessi di uffici.

Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini le vendite hanno superato di circa 10 punti percentuali le locazioni, mentre il mercato delle pertinenze le supera solo per uno 0,2 punti percentuali; viceversa, per gli uffici c'è una differenza di 6 punti percentuali a favore delle locazioni e lo stesso dicasi per i 4,4 punti percentuali dove prevalgono ugualmente le locazioni nel comparto dei locali commerciali, artigianali o per il terziario.

Aree geografiche – Nel 2016 in totale il 21,3% degli immobili sono stati collocati nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 18,5% nelle Zone dell'Agro romano; il 15,4% nel Centro storico di Roma; il 13,8% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il 13% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; l'11,8% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; il restante 6,1% nei Comuni dell'Area Metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto concerne le **vendite**, nel 2016 il 22% degli immobili venduti si trova nelle Zone dell'Agro romano; il 21,7% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 15,7% in quelli Nord; il 13,7% in

¹ Cfr. pp. 130/165 del presente volume.

² Cfr. pp. 159/165 del presente volume.

quelli Est; il 12,7% in quelli Ovest; l'8,3% nei Comuni dell'Area Metropolitana di Roma Capitale e il restante 6% nel Centro storico.

Invece, per le **locazioni** il 30,2% degli immobili locati nel 2016 si trova nel Centro storico; il 21,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 13,2% in quelli Ovest; il 13,2% nelle Zone dell'Agro romano; l'11,1% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord della città; l'8,5% in quelli Est; il restante 2,6% nei Comuni dell'Area Metropolitana di Roma Capitale.

Riepilogando, le locazioni sono state molto alte nel Centro storico con una differenza di quasi 24 punti percentuali rispetto alle vendite, mentre le vendite sono risultate più elevate in tutti i Quartieri urbani e Suburbi della città e nell'Agro Romano e, in particolare, nei Comuni dell'Area Metropolitana di Roma Capitale.

Tempi di collocamento – In generale, le locazioni hanno avuto tempi più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2016, sono occorsi 174 giorni per affittare un immobile e 318 per vendere. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 150 giorni, per vendere ne sono occorsi 309; analogamente, nel caso dei locali commerciali, artigianali o per il terziario sono occorsi 242 giorni per affittare e 397 per vendere e tale divario si è ancora più accentuato nel caso degli uffici, poiché sono occorsi 308 giorni per affittare e ben 519 per la vendita.

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 438 giorni per vendere un immobile e 164 per affittare; 330 contro 199 nei quartieri Nord; 415 contro 121 nei quartieri Est; 201 contro 135 nei quartieri Sud; infine, 190 per vendere invece di 161 per locare nei quartieri Ovest (ed è questo il quartiere dove il gap è stato minore nel 2016).

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 2016 – si è evidenziato che, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2016 ne sono occorsi 318, dato che ha raggiunto il suo massimo storico superando anche i 265 giorni del 2014. Anche per quanto riguarda le locazioni si è registrato un incremento nel periodo in esame: 101 giorni nel 2004 contro i 174 del 2016, valore che è sceso rispetto al 2014 ma è salito rispetto al 2015.