

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2020

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 2020 il 30% risulta concesso in locazione, il 70% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2019 è salita di 4 punti percentuali la quota degli immobili venduti.

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'88,2% nel 2019), mentre il restante 10,8% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso.

Per quanto riguarda le sole locazioni, l'80,5% ha riguardato il residenziale (il valore è salito di un punto percentuale rispetto all'anno precedente confermando un trend crescente riscontrato negli ultimi anni); nel non residenziale, invece, per il 9,8% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano l'8,9% nel 2019); il 4,1% per i uffici (erano il 8,9% l'anno precedente, calo dovuto anche all'attività in smart working) e per il 4,1% box o posti auto (dallo 0,6% del 2019).

Per quanto concerne le vendite, il 93% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 94,1% l'anno precedente); il 2,5% locali commerciali, artigianali o per il terziario (dal 2,2% dell'anno precedente); l'1,8% uffici (dall'1,1%); il 2,1% box e posti auto (dall'1,7%); lo 0,4% le aree edificabili. Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (72,8%), rispetto alle locazioni (27,2%); stessa cosa per i box e i posti auto dove il 54,5% delle transazioni sono state locazioni e il 45,5% vendite; il mercato locali commerciali, artigianali o per il terziario presenta una situazione opposta perché si incontrano le vendite al 36,8% e le locazioni al 63,2%; infine, per gli uffici le due percentuali sono perfettamente uguali (50%).

Aree geografiche – Nel 2020 in totale il 29,7% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro romano; il 17,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 12,3% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 12,3% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; l'11,8% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; l'8,6% nel Centro storico di Roma; il residuo 8,3% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto concerne le sole vendite, nel 2020 il 34,4% degli immobili venduti si trova nelle Zone dell'Agro Romano; il 18,5% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 13,5% in quelli Nord; il 12% in quelli Est; il 4,6% in quelli Ovest; il 6,2% nel Centro storico e il 10,8% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Invece, per le locazioni il 25,5% degli immobili locati nel 2020 si trova nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 21,5% nelle Zone dell'Agro Romano; il 14,8% in quelli Sud; il 12,8% in quelli Est; il 12,8% nel Centro storico; l'8,7% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il restante 4% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Riepilogando, nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest e 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, come sempre, i tempi delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2020, sono occorsi 180 giorni per affittare e 288 per vendere un immobile, contro i 171 dell'anno precedente per affittare e 232 per vendere. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 142 giorni, per vendere ne sono occorsi 283; analogamente, nel non residenziale sono occorsi 165 giorni per affittare e 360 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 364 giorni per vendere un immobile e 195 per affittare; 256 contro 240 nei Quartieri Nord; 185 contro 108 nei Quartieri Est; 233 contro 146 nei Quartieri Sud; infine, 153 per vendere invece di 240 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 2020 – si è evidenziato che, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2020 ne sono occorsi 288, 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 180 del 2020. Entrambi i valori sono cresciuti rispetto al 2019.