

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2023

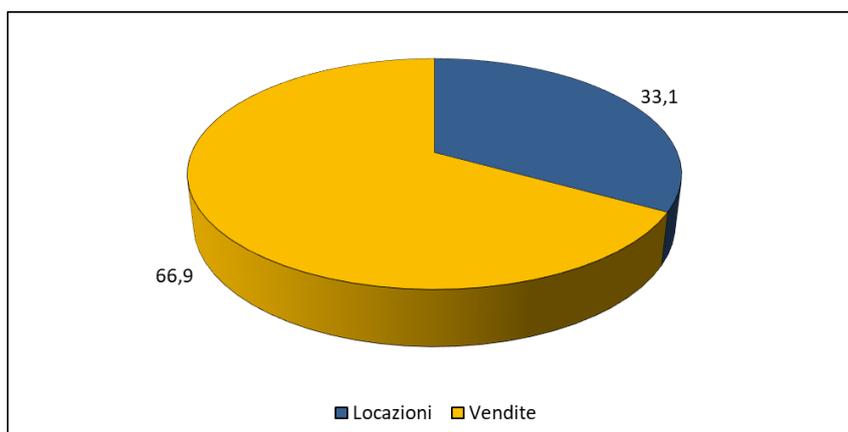
DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR

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

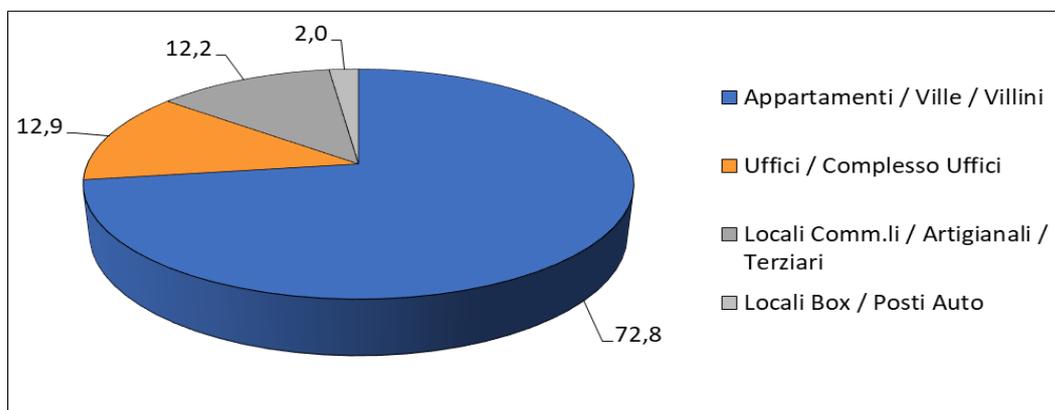
Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2023 il 33,1% risulta concesso in locazione, mentre il restante 66,9% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2022 è salita di 3,5 punti percentuali la quota degli immobili venduti.



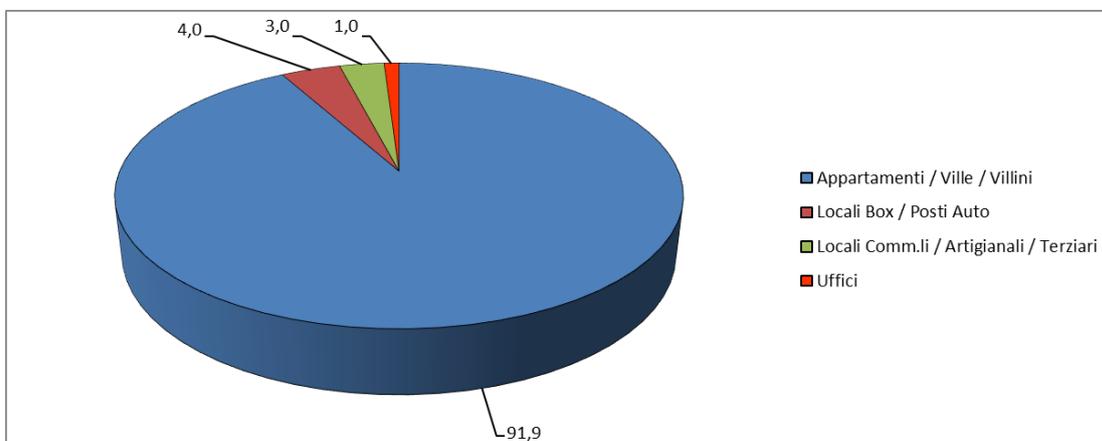
Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione – quindi sia venduti che concessi in locazione – per 85,6% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il

residenziale (era l'87,9% nel 2022), mentre il restante 14,4% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso (era il 12,1% nel anno precedente).

In particolare, analizzando le sole **locazioni**, il 72,8% ha riguardato il residenziale (il valore è sceso di 10,3 punti percentuali rispetto al 2022); nel non residenziale, invece, la quota è salita al 27,2% (erano il 16,9% nel 2022).



Per quanto concerne le **vendite**, il 91,9% delle transazioni hanno riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 90,6 nel 2022 e il 94,2% nel 2021); il restante 8,1% immobili adibiti ad uso non residenziale (valore in calo di 1,3 punti rispetto al 2022).

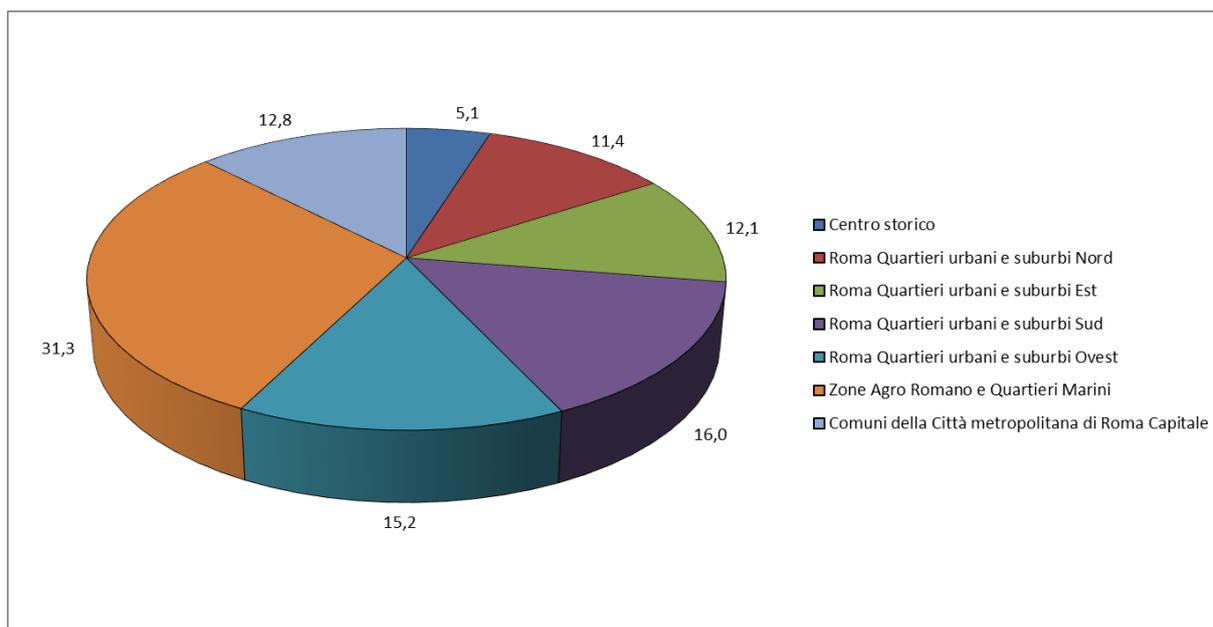


Mettendo a confronto la tipologia di transazione va evidenziato che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (71,8%) rispetto alle locazioni (28,2%). Per il mercato non residenziale si rileva la situazione opposta, in particolare: per gli uffici l'86,4% degli scambi sono stati contratti di affitto e il restante 13,6% di vendita; per i locali commerciali, artigianali o per il terziario si riscontrano le locazioni al 66,7% e le vendite al 33,3%. Infine, per i box o posti auto il 20% ha riguardato le locazioni e l'80% le vendite.

Aree geografiche – Nella Capitale nel 2023 in totale il 31,3% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell’Agro Romano; il 16,9% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest; il 12,8% in quelli Est; il 10,8%, a parità di punteggio, nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord e Sud; l’8,6% nel Centro Storico di Roma; il residuo 8,8% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto concerne il solo Comune di Roma si registra, rispetto al 2022, una crescita delle transazioni nei Quartieri Urbani e Suburbi Est (+5,1 punti percentuali) e nei Rioni del Centro Storico (+0,4). Viceversa c’è stato un calo nelle restanti aree, in particolare: -3,9 punti nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; -2,7 in quelli Ovest; -1,1 nelle Zone dell’Agro Romano; -0,9 nei Quartieri Nord. Si è rilevata una crescita delle quota di transazione nei restanti Comuni della Provincia di Roma (+3,1).

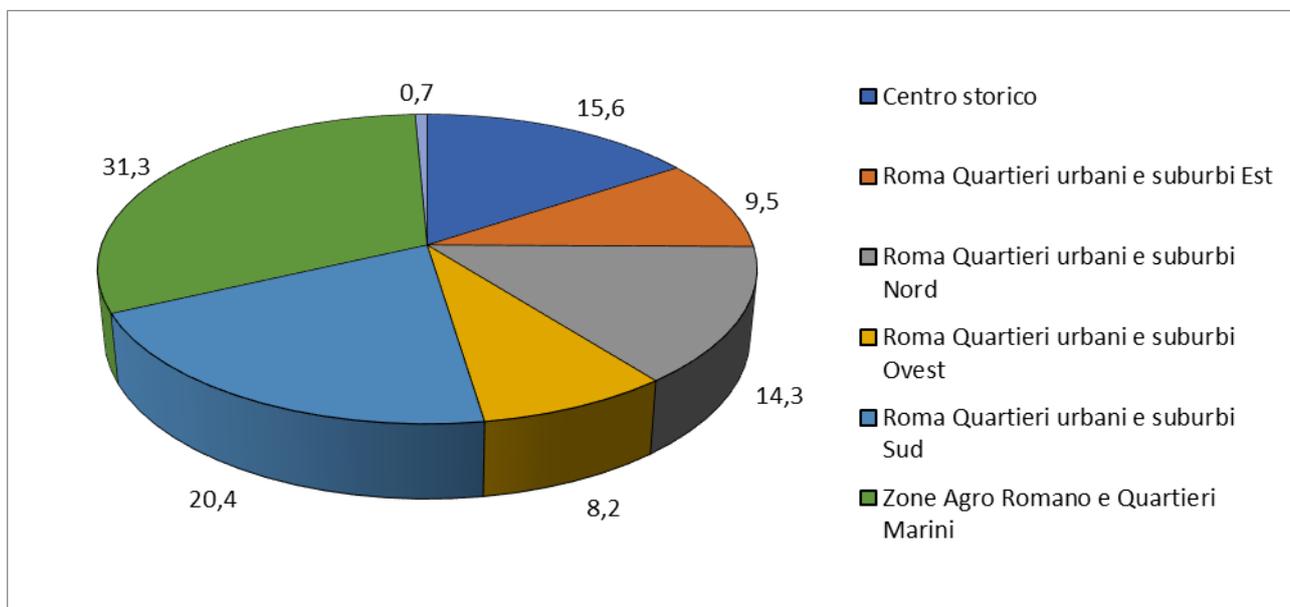
Da un *focus* sulle sole **vendite**, nel 2023 il 31,3% degli immobili venduti si trovano nelle Zone dell’Agro Romano della Capitale; il 16,0% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 15,2% in quelli Ovest; il 12,1% in quelli Est; l’11,4% in quelli Nord; il restante 5,1% nei 22 Rioni del Centro Storico. Infine, il 12,8% delle compravendite sono avvenute negli altri Comuni della Provincia di Roma.



Da un confronto con l’anno precedente sono salite in modo sensibile le compravendite nei Quartieri Urbani e Suburbi Est (+5,2 punti percentuali), si è registrata un lieve incremento anche nel Centro Storico (+0,5); stazionaria la situazione nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord e Sud; mentre sono scese quelle nelle Zone dell’Agro Romano (-5,5) e nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest (-0,8 punti). Anche nei Comuni della Provincia di Roma c’è stata una crescita nelle vendite (+4,5 punti).

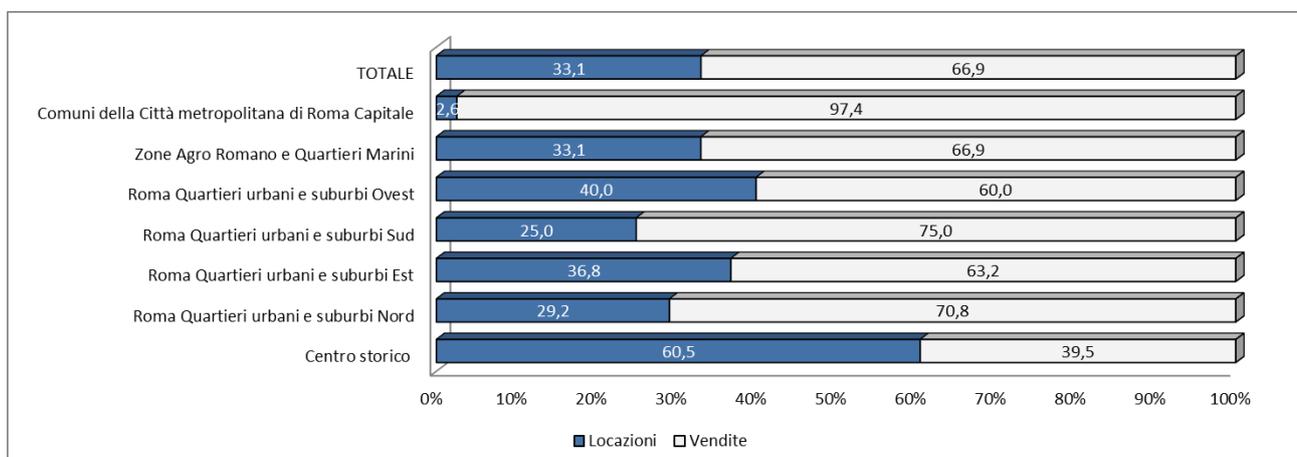
Per quanto concerne le **locazioni** nel Comune di Roma, il 31,3% degli immobili locati nel 2023 si trovano nelle Zone Agro Romano e Quartieri Marini; il 20,4% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il

15,6% nei Rioni del Centro Storico; il 14,3% nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord; il 9,5% in quelli Est e il rimanente 0,7% negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.



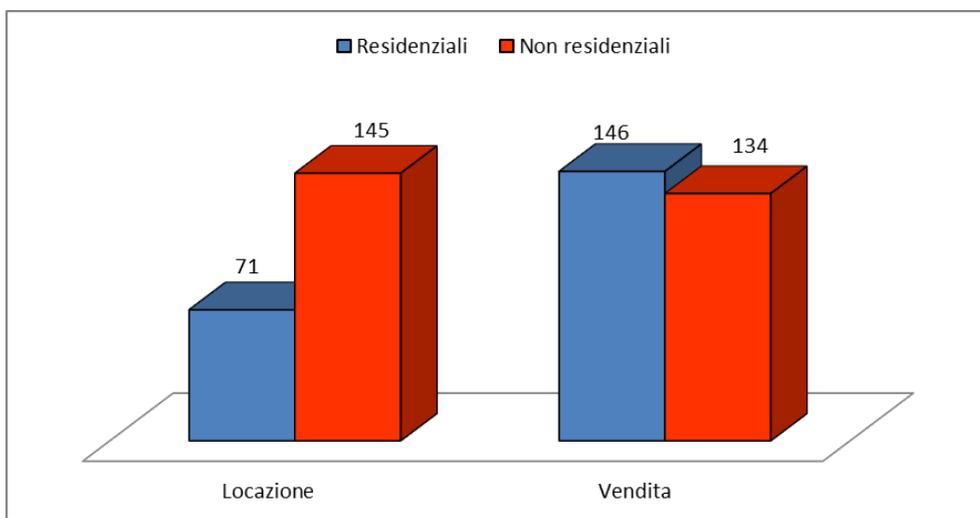
Rispetto al 2022 il numero di locazioni sono cresciute nelle Zone dell'Agro Romano (+6,6 punti); nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord (+5,2) e nei Rioni del Centro Storico (+1,2). Viceversa, sono scese nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud (-5,5 punti); in quelli Ovest (-4,5); in quelli Est (-2,5) e nei restanti Comuni della Provincia (-0,5).

Come sempre il Centro storico è l'unica area in cui il numero delle locazioni è superiore a quello delle compravendite.

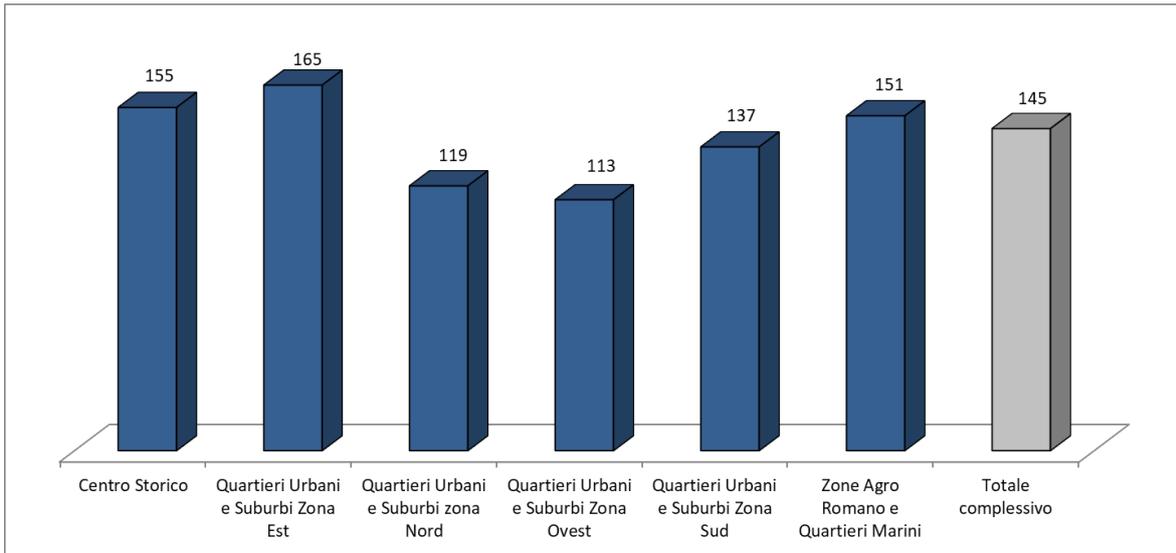


Tempi di collocamento – In media nel 2023, sono occorsi 78 giorni per affittare e 145 per vendere un immobile. Entrambi i valori sono scesi rispetto al 2022, quando occorrevano 154 giorni per affittare e 277 per vendere. Da un’analisi della serie storica dei tempi di collocamento per tipo di transazione in tutta l’area sin qui presa in considerazione – dal 2004 al 2023 – si è evidenziato che i tempi per vendere un immobile sono ai valori registrati nel 2005 e nel 2008, mentre per le locazioni si è toccato il minimo storico.

Inoltre, da un’analisi rispetto alla tipologia di immobile è emerso che, se per vendere un immobile ad uso residenziale sono bastati in media 146 giorni, per uno non residenziale ne sono occorsi 134; mentre, per affittare un bene ad uso abitativo sono serviti 71 giorni mentre per uno non residenziale ne sono occorsi 145.



Dall’analisi geografica è emerso un quadro decisamente eterogeneo, indipendentemente dalla tipologia di transazione avvenuta. In particolare, per **vendere** un immobile nei Quartieri Urbani e Suburbi Est ci sono voluti in media 165 giorni; 151 nelle Zone dell’Agro Romano; 155 nei Rioni del Centro Storico di Roma; 137 in quelli Sud della Capitale, 119 in quelli Nord e 113 in quelli Ovest.



Andando ad analizzare il settore delle **locazioni** si è rilevato che per affittare un immobile nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord del Comune di Roma sono stati necessari in media 91 giorni, ne sono occorsi 82 nei Rioni del Centro Storico e nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud, 71 nelle Zone dell'Agro Romano; 66 Quartieri Urbani e Suburbi Ovest e 57 in quelli Est.

