

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2024 (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 Borsa stessa in cui sono analizzati 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 – sugli immobili transati dagli stessi.

I PRINCIPALI RISULTATI¹

Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2024 il 18,5% risulta concesso in locazione, mentre il restante 81,5% è stato venduto.

Tipologia immobili – Per quanto riguarda la tipologia degli immobili oggetto di transazione, che include sia le vendite che le locazioni, l'86,9% ha riguardato appartamenti, ville o villini, ovvero il residenziale (rispetto all'85,6% del 2023), mentre il restante 13,1% ha riguardato il settore non residenziale (14,4% nel 2023).

In particolare, analizzando le locazioni, il 66,7% ha riguardato il residenziale, con una diminuzione di 6,1 punti percentuali rispetto al 2023, mentre il non residenziale ha visto un aumento, raggiungendo il 33,3% (27,2% nel 2023).

Per quanto concerne le vendite, il 91,9% ha riguardato appartamenti, ville o villini, mantenendo lo stesso valore rispetto all'anno precedente, mentre l'8,1% ha riguardato immobili ad uso non residenziale.

Se si confrontano le diverse tipologie di transazione, emerge che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (85,9%) rispetto alle locazioni (14,1%). Nel settore non residenziale, invece, si osserva l'opposto: per gli uffici, il 69,2% delle transazioni riguarda contratti di locazione, mentre il

30,8% è costituito da vendite; per i locali commerciali, artigianali o per il terziario, le locazioni rappresentano il 57,1%, mentre le vendite il 42,9%.

In generale, emerge un quadro di mercato che riflette sia la solidità del settore residenziale, con un lieve aumento delle vendite, sia l'attenzione crescente per le locazioni non residenziali, che stanno acquisendo importanza nel panorama immobiliare romano.

Aree geografiche – Nel 2024, a Roma, il 35% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano, il 15,9% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest, il 13,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud, il 10% nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord e nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale (entrambi con lo stesso punteggio), il 9,5% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est e il restante 6,4% nel Centro Storico di Roma.

Per quanto riguarda le sole vendite, nel 2024 il 35,6% degli immobili venduti si trovavano nelle Zone dell'Agro Romano, il 16,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest, il 13,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud, il 10,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est, l'11,4% nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord, e il restante 4,8% nei 22 Rioni del Centro Storico. Inoltre, il 10,2% delle compravendite ha avuto luogo negli altri Comuni della Provincia di Roma.

Per quanto concerne le **locazioni** nel Comune di Roma, il 32% degli immobili locati nel 2024 si trovano nelle Zone Agro Romano e Quartieri Marini; il 14,7% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 13,3%, a parità di punteggio, nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord, Ovest e nei Rioni del Centro Storico; il 9,3% negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale e il rimanente 4% Quartieri Urbani e Suburbi Est.

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

In generale, i dati suggeriscono che, sia per le vendite che per le locazioni, le zone periferiche e suburbane stanno guadagnando terreno rispetto alle aree centrali, un *trend* che potrebbe riflettere i cambiamenti, in modo particolare nelle preferenze abitative, degli acquirenti e degli inquilini, che cercano maggiore spazio e costi più contenuti.

Tempi di collocamento – Nel 2024, in media, sono stati necessari 109 giorni per affittare un immobile e 187 giorni per venderlo. Entrambi i tempi sono aumentati rispetto al 2023, quando occorrevano 78 giorni per affittare e 145 per vendere.

Un'analisi più dettagliata sulla tipologia di immobile ha rivelato che, per vendere un immobile residenziale, sono stati necessari in media 187 giorni, mentre per uno non residenziale ci sono voluti 185 giorni. Per quanto riguarda le locazioni, per affittare un immobile residenziale sono stati necessari 88 giorni, mentre per un immobile non residenziale il tempo medio è stato di 131 giorni.

Per le vendite, nei tempi di collocamento si osserva una lieve differenza tra immobili residenziali e non residenziali; per le locazioni, invece, si riscontra una netta differenza tra il residenziale e il non residenziale.

Dall'analisi geografica è emerso che, per vendere un immobile, nei Rioni del Centro Storico sono stati necessari in media 160 giorni, nei Quartieri Urbani e Suburbi 187 giorni, nelle Zone dell'Agro Romano 189 giorni e negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale 187 giorni.

Per quanto riguarda il settore delle locazioni, si è rilevato che per affittare un immobile nei Rioni del Centro Storico sono stati necessari in media 126 giorni, mentre nei Quartieri Urbani e Suburbi 109 giorni, nelle Zone dell'Agro Romano 86 giorni e negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale 98 giorni.

¹ I grafici sono consultabili nel presente Listino, da pag. 159 a pag. 165, nella sezione "Osservatorio Immobiliare".