

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DELL'AREA METROPOLITANA
DI ROMA CAPITALE
LE TRANSAZIONI
CONCLUSE NEL 2021**

DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR

a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – Csei **Tecnoborsa**

I PRINCIPALI RISULTATI

Immobili collocati – Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2021 il 34% risulta concesso in locazione, mentre il restante 66% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2020 è scesa di 4 punti percentuali la quota degli immobili venduti, ritornando ai valori del 2019.

Tipologia immobili – Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione – quindi sia venduti che concessi in locazione – per l'88,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'89,2% nel 2020), mentre il restante 11,8% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso: anche in questo caso si è tornati ai valori rilevati nel 2019.

In particolare, analizzando le sole **locazioni**, il 76,7% ha riguardato il residenziale (il valore è sceso di 3,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente arrestando così il trend crescente riscontrato nei due anni precedenti); nel non residenziale, invece, per l'11,9% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano il 9,8% nel 2020 e l'8,9% nel 2019); infine per il 10,7% di uffici e per lo 0,6% di box o posti auto.

Per quanto concerne le **vendite**, il 94,2% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 93% nel 2020 e il 94,1% nel 2019); il 2,6% locali commerciali, artigianali o per il terziario (valore che si discosta poco da quello dei due anni precedenti); l'1,6% box e posti auto (dal 2,1%); l'1% le aree edificabili (contro lo 0,4% della rilevazione precedente); con analogo percentuale lo 0,3% , ci sono le aree agricole e gli uffici (continua a scendere la richiesta di acquisto per quest'ultima tipologia).

Mettendo a confronto la tipologia di transazione va evidenziato che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (70,5%) rispetto alle locazioni (29,5%); stessa cosa per i box e i posti auto, dove l'83,3% delle richieste sono riconducibili a compravendite mentre il solo 16,7% a locazioni. Per il mercato non residenziale si rileva la situazione opposta, in particolare: per gli uffici il 94,4% degli scambi sono stati contratti di affitto e il restante 5,6% di vendita; per i locali

commerciali, artigianali o per il terziario si riscontrano le locazioni al 70,4% e le vendite al 29,6%. Infine, per le aree agricole le due percentuali sono perfettamente uguali (50%).

Aree geografiche – Nella Capitale nel 2021 in totale il 32,4% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano; il 17,4% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 13,4% in quelli Ovest; il 12,1% in quelli Est; il 9,8% nel Centro Storico di Roma; il 6,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il residuo 8% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Rispetto al 2020 si registra una crescita delle transazioni nelle Zone dell'Agro Romano (+2,7 punti percentuali), nel Centro storico (+1,2) e nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (+1,1). Viceversa c'è stato un calo rilevante per quanto concerne i Quartieri urbani e Suburbi Nord (-4,9). Stazionarie le altre aree.

Da un focus sulle sole **vendite**, nel 2021 il 39,8% degli immobili venduti si trovano nelle Zone dell'Agro Romano; il 13,3% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 12,6% in quelli Ovest; l'11,6%, a parità di punteggio, nei Quartieri urbani e Suburbi Est e nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale; il 6,1% in quelli Nord e il restante 5,1% nei 22 Rioni del Centro Storico.

Da un confronto con l'anno precedente sono salite notevolmente le compravendite nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (+8 punti percentuali) e nelle Zone dell'Agro Romano (+5,4); mentre sono scese quelle nei Quartieri urbani e Suburbi Nord (-7,4) e Sud (-5,2); anche il Centro storico ha subito un lieve decremento (-1,1).

Per quanto concerne le **locazioni** nel Comune di Roma, il 25,3% degli immobili locati nel 2021 si trovano nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 18,8% nei Rioni del Centro Storico; il 18,2% nelle Zone dell'Agro Romano; il 14,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 13% in quelli Est; l'8,4% in quelli Nord; il restante 1,3% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Rispetto al 2020 sono cresciute in modo significativo le locazioni nei Quartieri urbani e Suburbi Sud (+10,5 punti percentuali) e nel Centro Storico (+6). Viceversa scendono nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (-10,6 punti percentuali), nelle Zone dell'Agro Romano (-3,3) e nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale (-2,7).

Riepilogando, **nel Centro Storico le locazioni superano di gran lunga le vendite; nei Quartieri urbani e Suburbi Sud le due percentuali sono perfettamente uguali (50%); nelle altre aree è il numero delle vendite che supera quello delle locazioni, fenomeno particolarmente marcato nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale e nelle Zone dell'Agro Romano.**

Tempi di collocamento – In generale, come sempre, **i tempi delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: in media nel 2021, sono occorsi 147 giorni per affittare e 236 per vendere un immobile.** 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 2021 – si è

evidenziato un incremento dei tempi del 136% per le vendite e del 46% per le locazioni. Tuttavia, entrambi i valori sono scesi rispetto al 2020, quando occorrevano 180 giorni per affittare e 288 per vendere.

Da un'analisi rispetto alla tipologia di immobile è emerso che, se per vendere un immobile ad uso residenziale sono bastati in media 224 giorni, per uno non residenziale ne sono occorsi ben 354; analogamente, per affittare un bene ad uso abitativo sono serviti 114 giorni mentre per uno non residenziale ne sono occorsi 246.

Dall'analisi geografica è emerso un quadro decisamente eterogeneo, indipendentemente dalla tipologia di transazione avvenuta. In particolare, per vendere occorrono 277 giorni nei Quartieri urbani e Suburbi Nord della Capitale, 250 nelle Zone dell'Agro Romano, 247 nei Quartieri urbani e Suburbi Sud, 233 in quelli Est, 213 in quelli Ovest e nei Rioni del Centro Storico, 194 nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Andando ad analizzare il settore delle locazioni si è rilevato che per affittare un immobile nei Quartieri urbani e Suburbi Sud sono necessari in media 200 giorni, ne occorrono 157 nei Rioni del Centro Storico, 156 nelle Zone dell'Agro Romano, 141 Quartieri urbani e Suburbi Ovest, 89 in quelli Est, 87 in quelli Nord e 75 nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.