

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DELL'AREA METROPOLITANA
DI ROMA CAPITALE
LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2019**

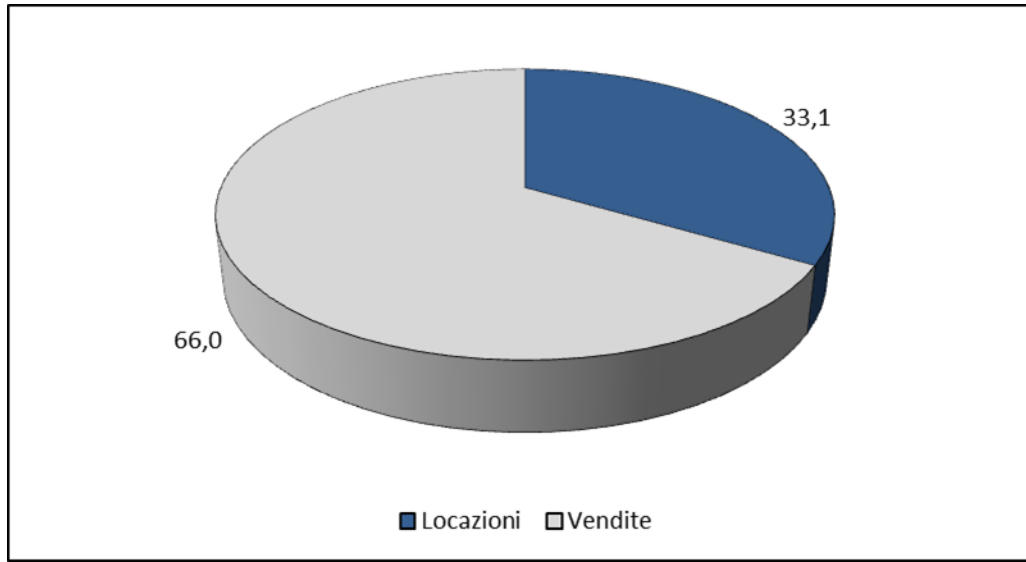
– DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE BIR –

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa - CSEI

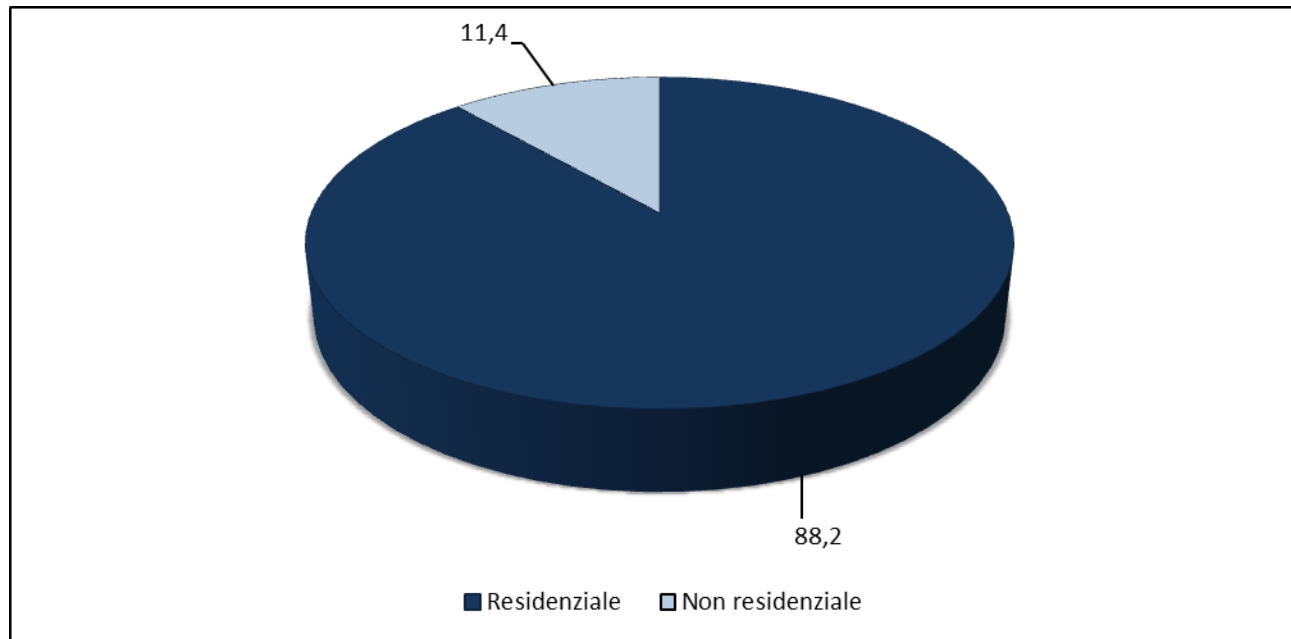


IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER TIPO DI TRANSAZIONE (VAL%)



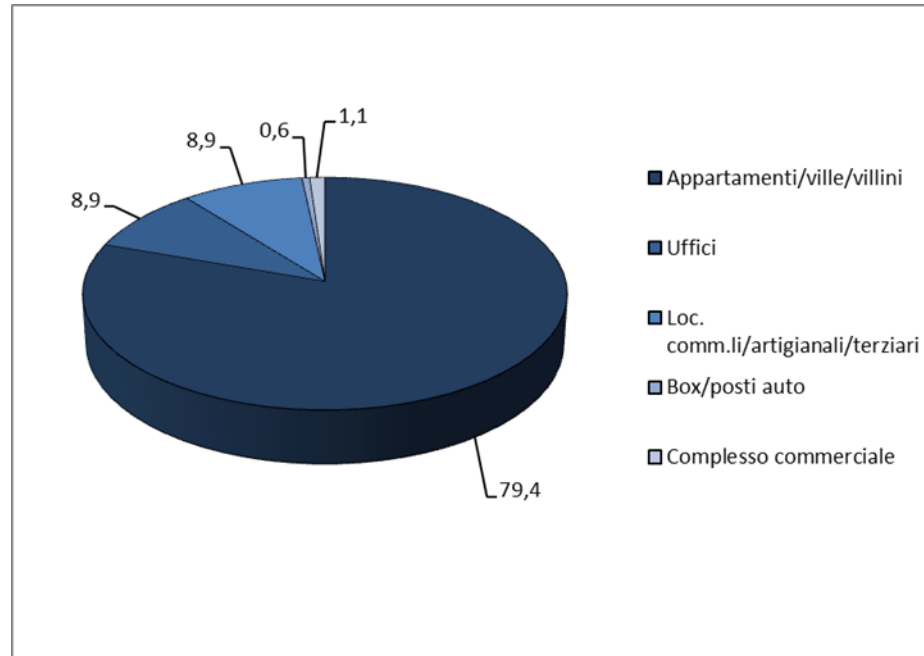
Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2019 il 33,1% risulta concesso in locazione, il 66% è stato venduto. Non si registrano, cambiamenti significativi rispetto a quanto rilevato nel 2018

TOTALE TRANSAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (VAL%)



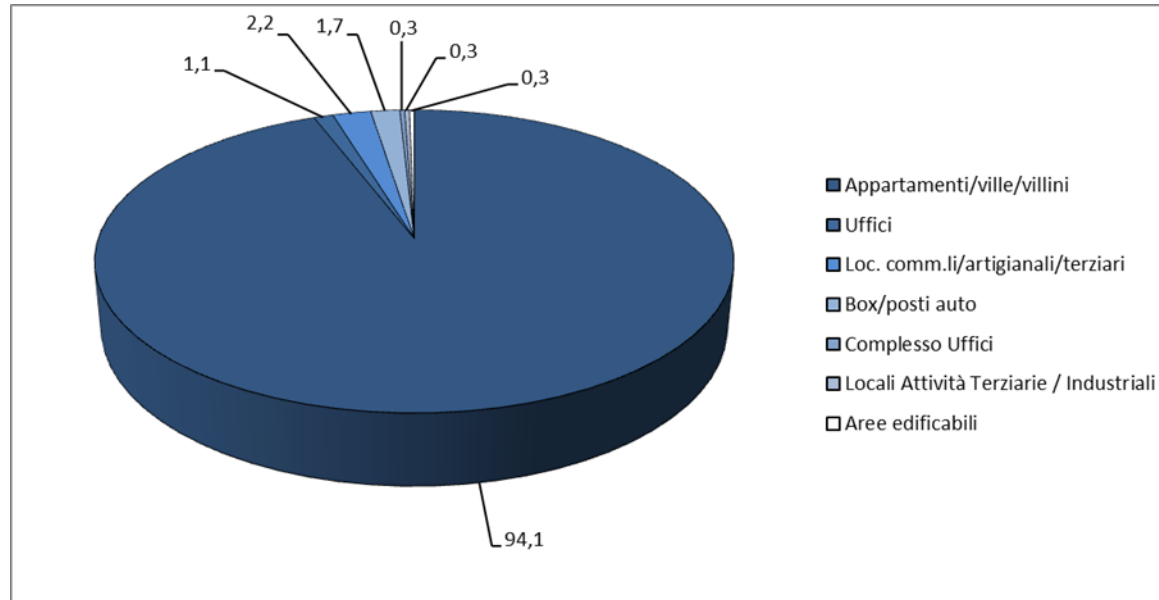
Quanto alla tipologia degli immobili transati – venduti o concessi in locazione – per l’88,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l’87,9% nel 2018), mentre il restante 11,4% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso.

LOCAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (VAL%)



Per quanto riguarda le sole locazioni, il 79,4% ha riguardato il residenziale (il valore è salito di un punto percentuale rispetto all'anno precedente); nel non residenziale, invece, per l'8,9% si è trattato di locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano l'11,6% nel 2018); l'8,9% per i uffici (erano il 5,3% l'anno precedente) e per lo 0,6% box o posti auto (dal 2,1% del 2018); infine, per il restante 1,1% si è trattato di complessi commerciali

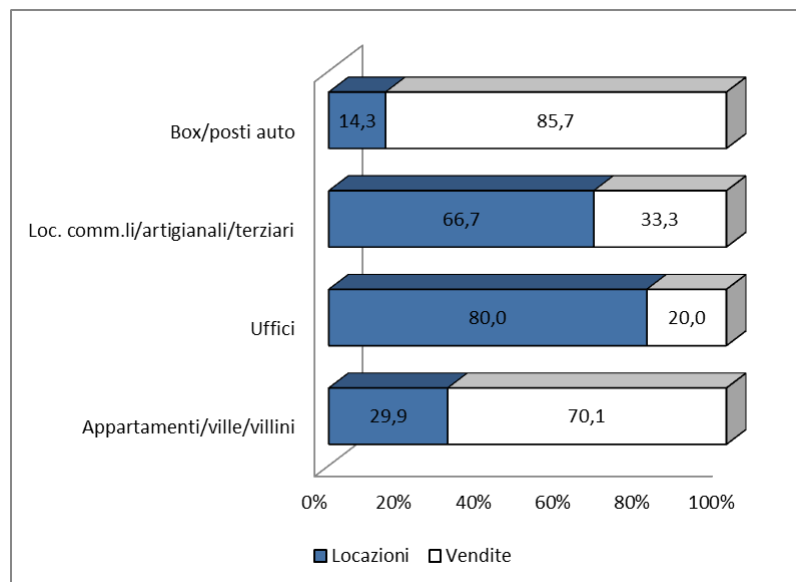
VENDITE - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (VAL%)



Per quanto concerne le vendite, il 94,1% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 93% l'anno precedente); il 2,2% locali commerciali, artigianali o per il terziario (dal 4,5% dell'anno precedente); l'1,1% uffici (dall'1,4%); l'1,7% box e posti auto (dall'0,8%); lo 0,9% tutte le restanti tipologie

IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER TIPOLOGIA IMMOBILE E TIPO DI TRANSAZIONE (VAL%;

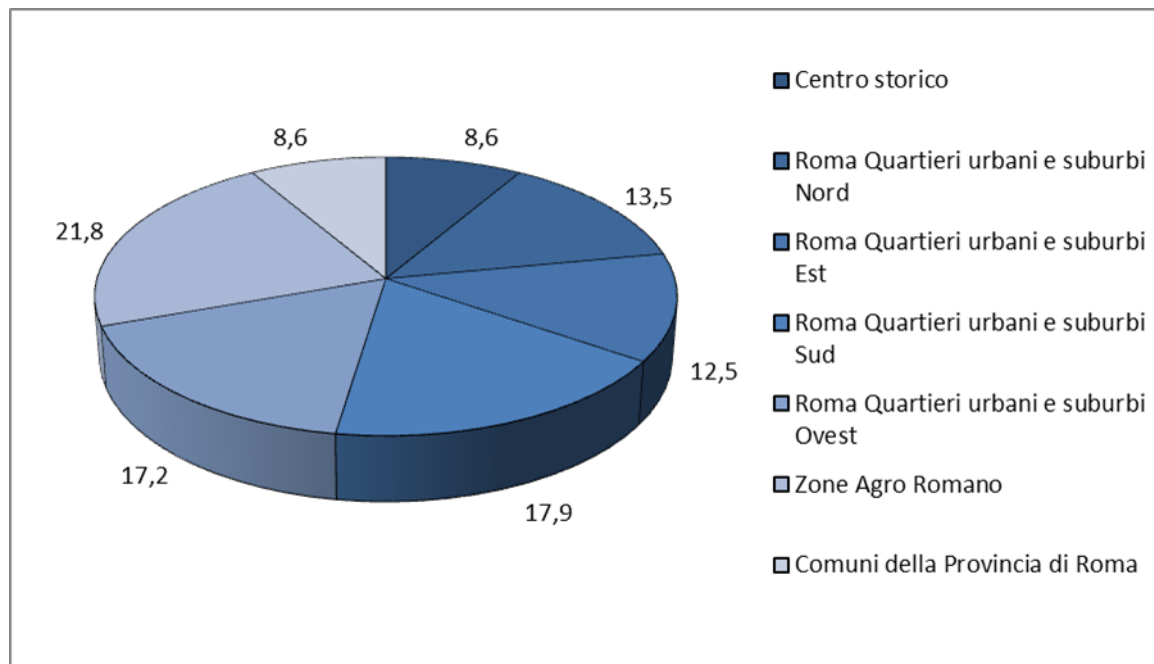
100=TIPOLOGIA DI IMMOBILE)



Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini prevalgono le vendite (70,1%), rispetto alle locazioni (29,9%); il mercato degli uffici presenta una situazione opposta perché si incontrano le vendite al 20% e le locazioni all'80%; stessa cosa per i locali commerciali, artigianali o per il terziario dove il 66,7% delle transazioni sono state locazioni e il 33,3% vendite; infine, per i box e i posti auto si incontrano il 14,3% per le locazioni e l'85,7% per le vendite

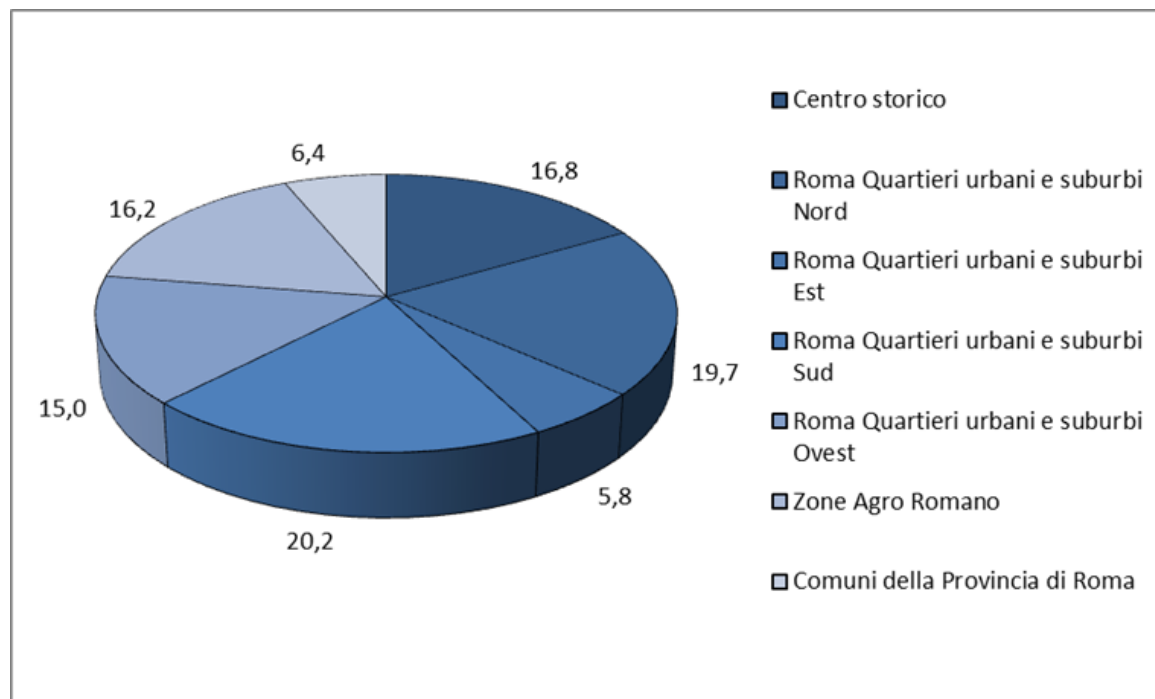
TOTALE TRANSAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019

PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



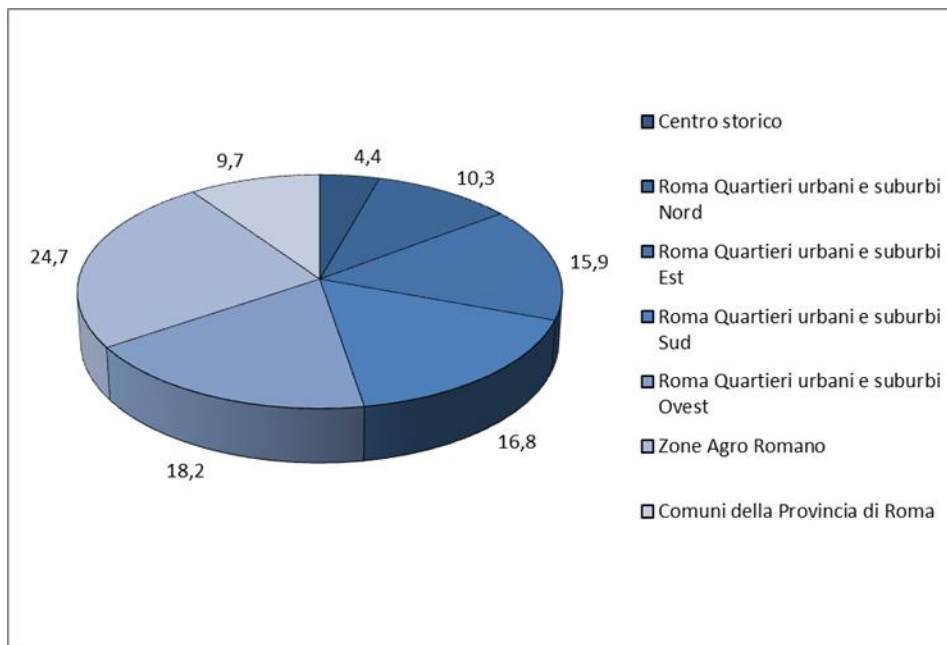
Nel 2019 in totale il 21,8% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano; il 17,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 17,2% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 13,5% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il 12,5% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est; l'8,6% nel Centro Storico di Roma; il residuo 8,6% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale

LOCAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



Per le locazioni il 20,2% degli immobili locati nel 2018 si trova nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 19,7% in quelli Nord; il 16,8% nel Centro storico; l'16,2% nelle Zone dell'Agro Romano; il 15% in quelli Ovest; il 6,4% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale e il restante 5,8% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est

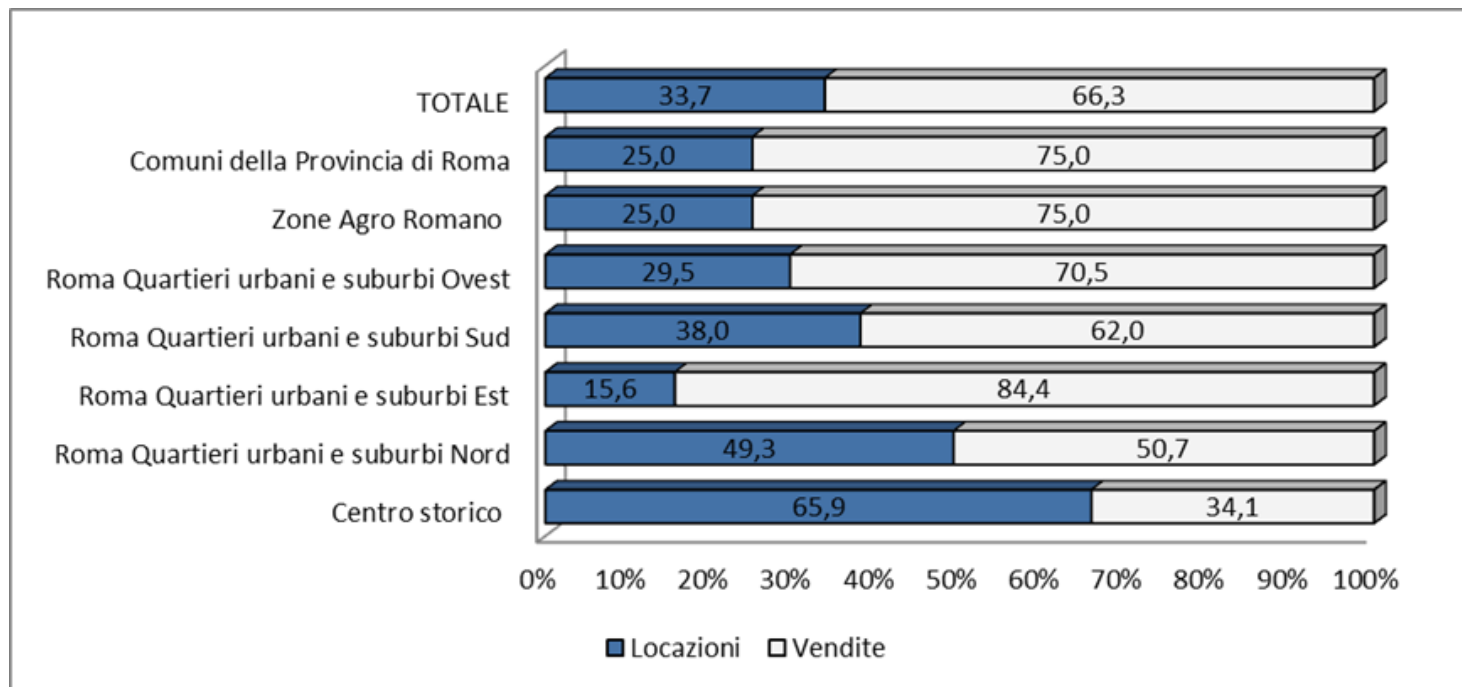
VENDITE - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



Per quanto concerne le sole vendite, nel 2019 il 24,7% degli immobili venduti si trova nelle Zone dell'Agro Romano; il 18,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest; il 16,8% in quelli Sud; il 15,9% in quelli Est; il 10,3% in quelli Nord; il 4,4% nel Centro Storico e il 9,7% nei Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale

IMMOBILI COLLOCATI NEL 2019 PER AREA GEOGRAFICA E TIPO DI TRANSAZIONE (VAL%)

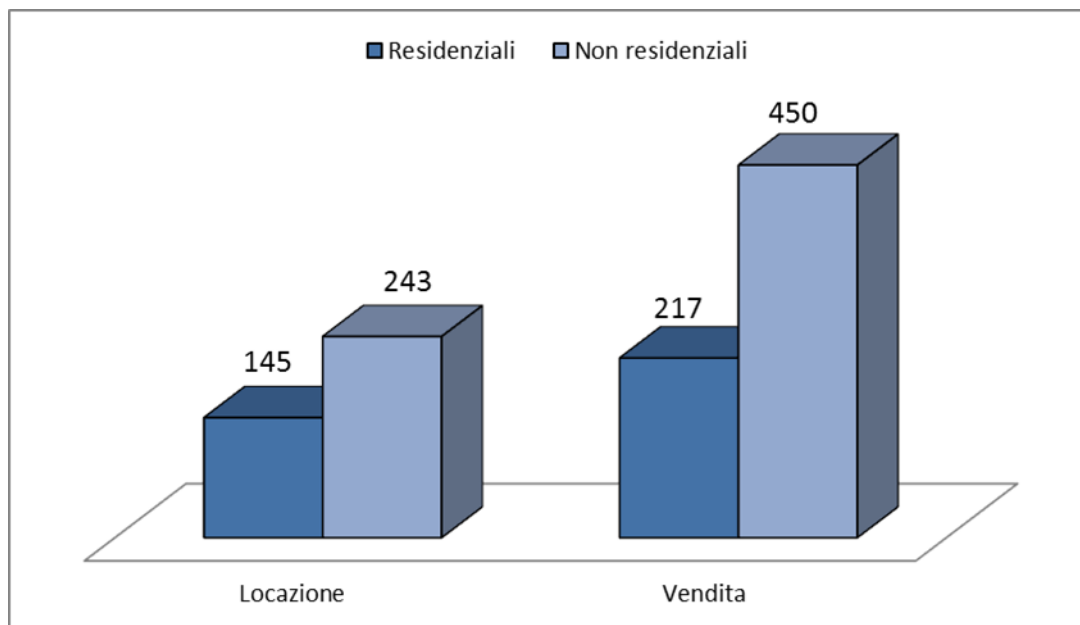
(100=AREA GEOGRAFICA)



Riepilogando, 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 MEDI DI COLLOCAMENTO NEL 2019 PER TIPO DI TRANSAZIONE E TIPOLOGIA DI IMMOBILE

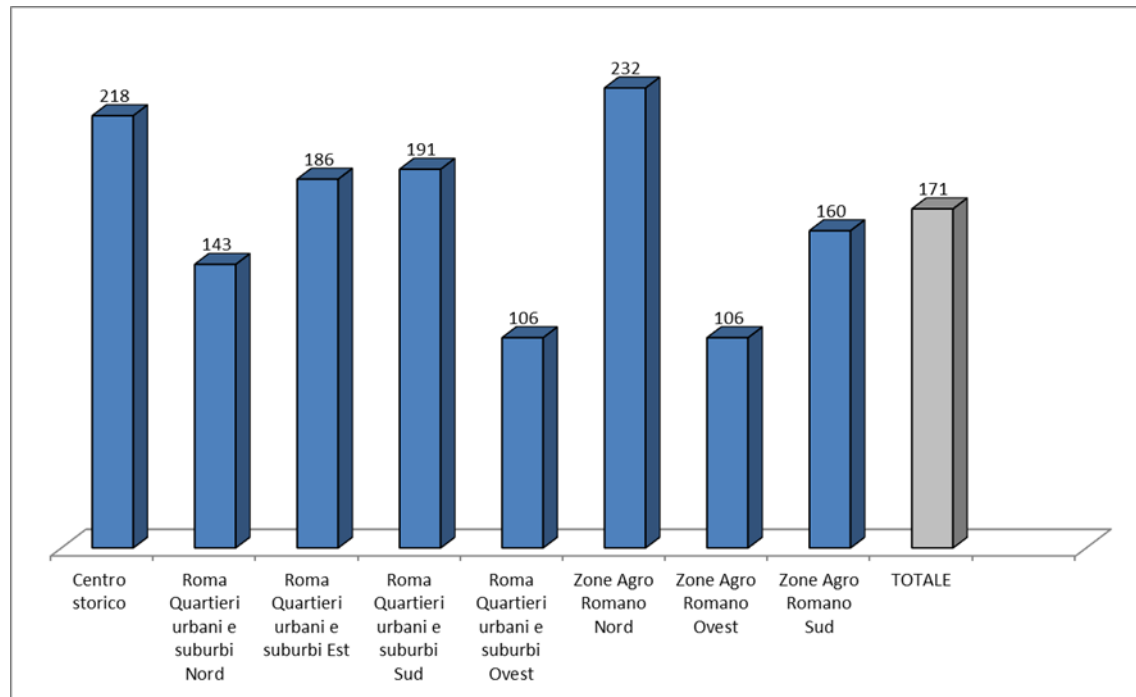
(GIORNI IMPIEGATI)



In generale, i tempi delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2019, sono occorsi 171 giorni per affittare e 232 per vendere un immobile, contro i 176 dell'anno precedente per affittare e 238 per vendere. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 145 giorni, per vendere ne sono occorsi 243; analogamente, nel non residenziale sono occorsi 217 giorni per affittare e 450 per vendere

LOCAZIONI - TEMPI MEDI DI COLLOCAMENTO NEL 2019 PER AREA GEOGRAFICA

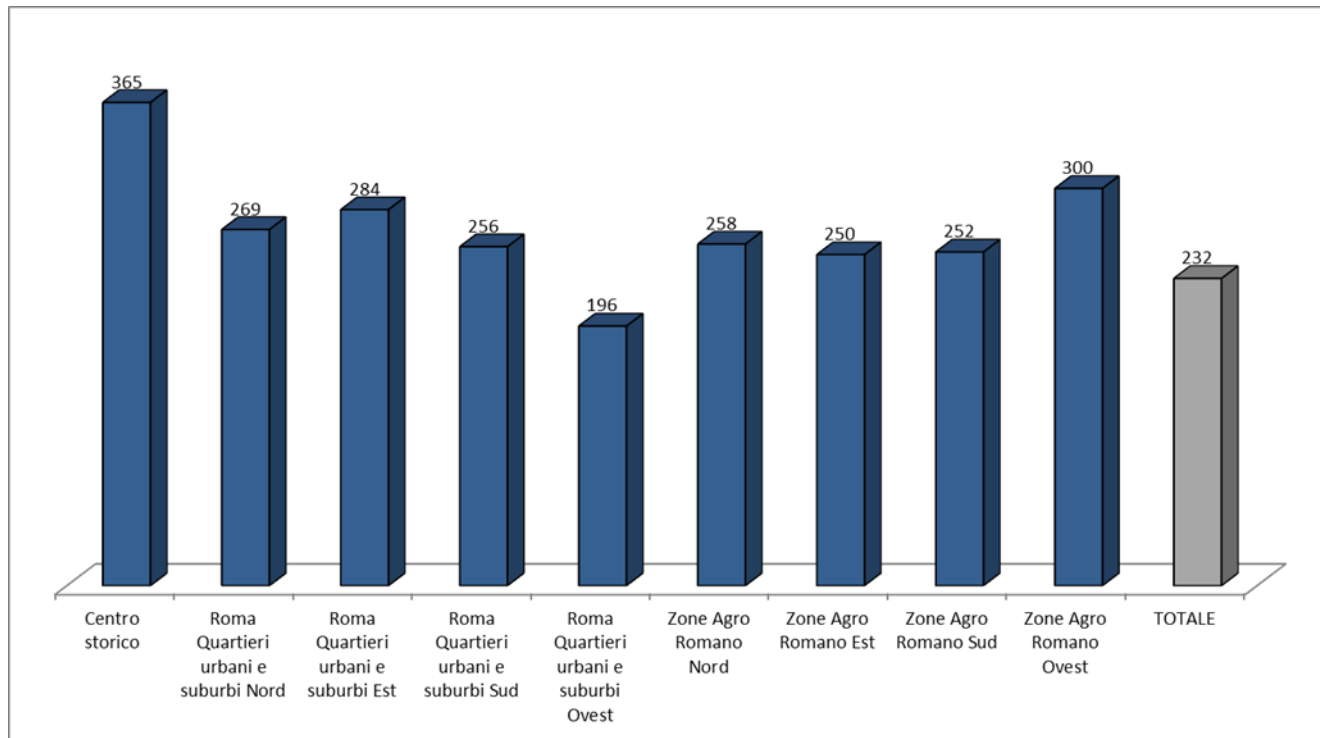
(GIORNI IMPIEGATI)



Dall'analisi geografica sono emerse notevoli differenze tra i vari quartieri di Roma per quanto riguarda i tempi occorsi per locare un immobile. Hanno fatto registrare dei valori significativamente sopra la media le Zone Dell'Agro Romano Nord (232 giorni), il Centro Storico (218), viceversa, ci sono voluti meno giorni per gli immobili dei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest ed Est (106 giorni)

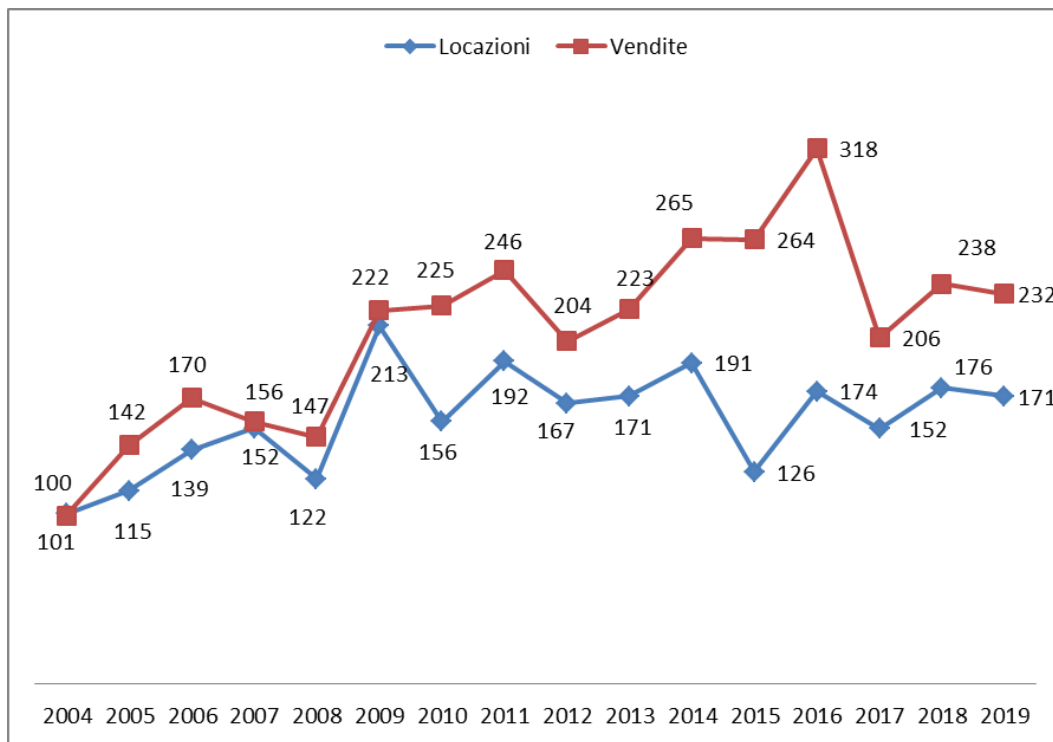
VENDITE - TEMPI MEDI DI COLLOCAMENTO NEL 2019

PER AREA GEOGRAFICA (GIORNI IMPIEGATI)



Andando a esaminare i tempi medi di collocamento relativi alle vendite, anche in questo caso l'andamento è stato abbastanza disomogeneo, sono occorsi tempi più lunghi per gli immobili del Centro Storico (365 giorni) e dell'Agro Romano Ovest (300); mentre sono stati necessari meno giorni per quelli dei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest (196 giorni)

ANDAMENTO TEMPI MEDI DI COLLOCAMENTO PER TIPO DI TRANSAZIONI (GIORNI IMPIEGATI)



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 2019 – si è evidenziato che, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2019 ne sono occorsi 232, 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 171 del 2019, tuttavia entrambi i valori sono scesi rispetto al 2018