

MERCATO IMMOBILIARE

Teresa Ammendola, Laura Papacci per tabelle/grafici (Città metropolitana di Roma Capitale)

Omero Noci, Franco Del Mastro per le cartografie (Roma Capitale)

Indice

Il mercato immobiliare: confronto tra le Città metropolitane	3
Il mercato immobiliare nella Città metropolitana di Roma Capitale	5
Il mercato immobiliare a Roma Capitale	8

45.446

Numero di compravendite di tipo residenziale nella Città metropolitana di Roma (Anno 2017)

68,5%

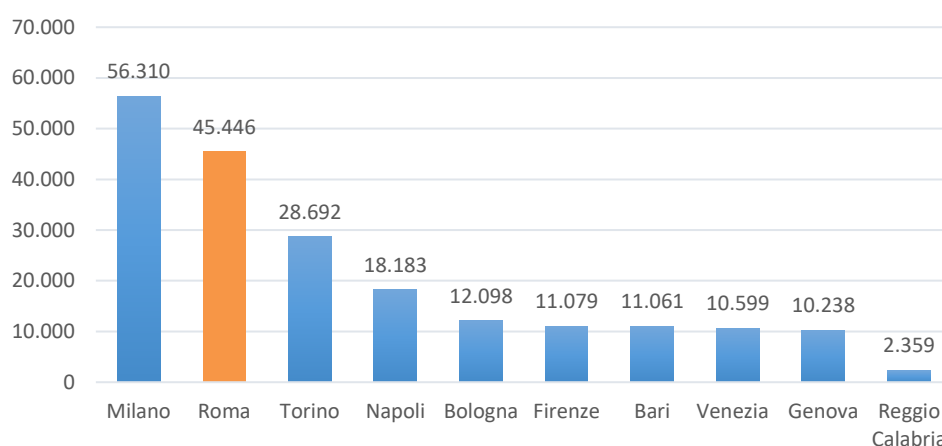
Incidenza delle compravendite nel comune capoluogo rispetto al totale delle compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2017)

Il mercato immobiliare: confronto tra le Città metropolitane

Nel 2017 in Italia sono state 542.480 le unità abitative residenziali compravendute; di queste, ben il 38% sono state effettuate nelle città metropolitane del Paese (Torino, Milano, Genova, Venezia, Bologna, Roma, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria).

Il territorio metropolitano di Roma si colloca al secondo posto per numero di transazioni normalizzate, con 45.446 compravendite di tipo residenziale, seguita da Torino e da Napoli.

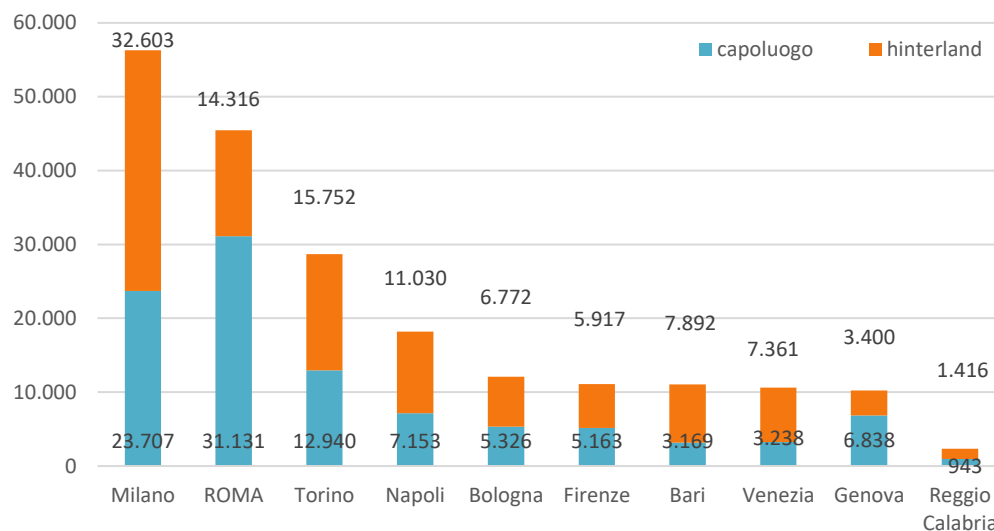
Numero delle compravendite (numero delle transazioni normalizzate totale) nelle città metropolitane. Anno 2017.



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

Nei macro ambiti territoriali, Roma si pone in controtendenza rispetto alle altre città metropolitane, in quanto la maggiore percentuale di compravendite, ben il 68,5%, è stata registrata nel capoluogo, mentre ad esempio nell'hinterland milanese sono state effettuate 32.603 compravendite, contro le 23.707 del capoluogo.

Numero delle compravendite (numero delle transazioni normalizzate totale) nei macroambiti delle 10 città metropolitane. Capoluogo e Hinterland. Anno 2017.



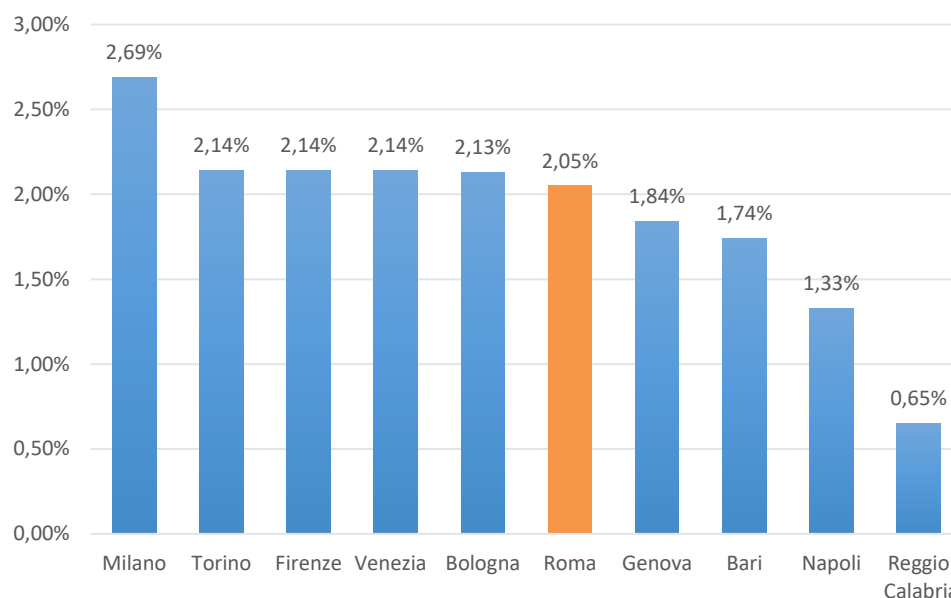
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

2,05%

Intensità del mercato immobiliare (IMI) nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2017)

Riguardo l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che è dato dal rapporto tra NTN e lo stock di unità immobiliari, nel raffronto con le altre città metropolitane Roma registra un indice (2,05%) di poco inferiore a quello delle altre città del Centro Nord.

Intensità del mercato immobiliare (IMI) nelle città metropolitane. Anno 2017.



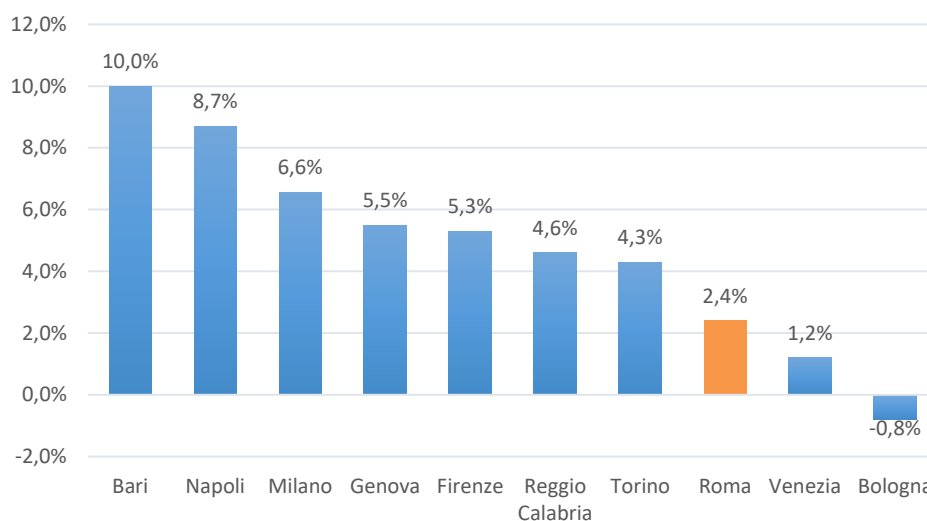
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - Omi

Nel 2017 l'incremento delle compravendite immobiliari ad uso residenziale nella città metropolitana di Roma è stato solo del 2,4%, contro il 13,5% realizzato nel 2016, seguito in coda alla classifica solo da Venezia (1,2%) e da Bologna, che registra un tasso negativo (-0,8%).

2,4%

Tasso di variazione del numero di compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anni 2016-2017)

Tasso di variazione del numero delle compravendite nelle città metropolitane. Anni 2016-2017.



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - Omi

-11%

Tasso di variazione delle compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anni 2000-2017)

-19,1%

Tasso di variazione delle compravendite nell'hinterland metropolitano (Anni 2000-2017)

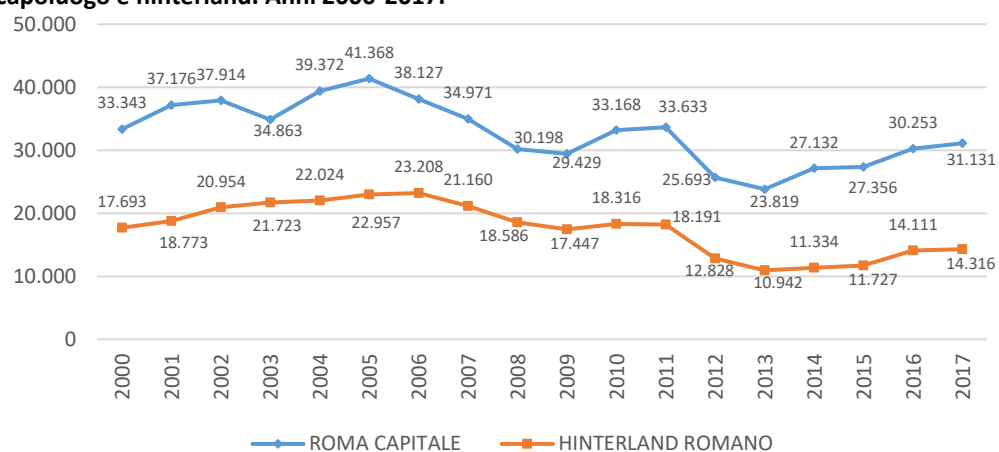
1,5%

Tasso di variazione annuo dell'hinterland metropolitano

Il mercato immobiliare nella Città metropolitana di Roma Capitale

Osservando la serie storica del volume delle compravendite realizzate negli ultimi 17 anni (2000-2017) nella Città metropolitana di Roma, si nota un andamento altalenante in entrambi i macro ambiti che la compongono. In termini assoluti, le transazioni immobiliari normalizzate del comune capoluogo sono sempre state maggiori di quelle dell'hinterland metropolitano. Rispetto al 2000, anno d'inizio della serie storica, nel 2017 si rileva un decremento delle compravendite dell'11% per l'intero territorio metropolitano romano che riflette una flessione del 6,6% per Roma Capitale e del ben 19,1% per i 120 comuni di hinterland metropolitano. È a partire dal 2012 che il volume delle compravendite per entrambi i macro ambiti territoriali risulta essere inferiore ai valori realizzati nel 2000.

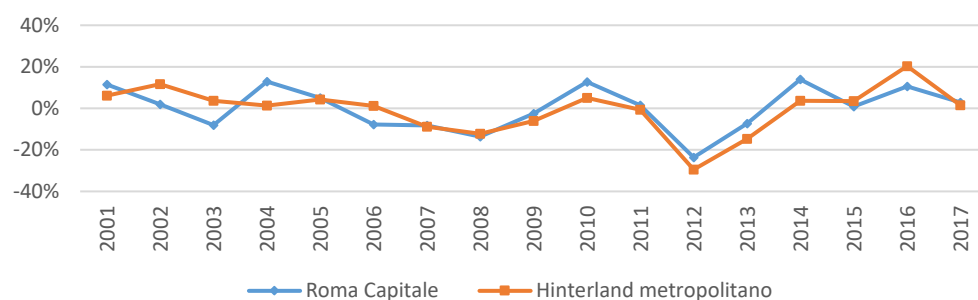
Volume delle compravendite nella città metropolitana di Roma Capitale. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2000-2017.



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

Se è vero che i tassi di variazione sono rimasti positivi è altrettanto vero che, rispetto al 2016, le transazioni immobiliari residenziali sono aumentate a un ritmo decisamente più sostenuto. Si è passati, infatti, da un incremento medio annuo tra il 2015 e il 2016, per la Città metropolitana nel suo complesso, pari al 13,5% a uno pari al 2,4% nel biennio successivo (2016-2017). In altri termini l'incremento del mercato immobiliare residenziale, realizzato tra il 2016 e il 2017, è inferiore di ben 11,1 punti percentuali rispetto a quello relativo al biennio precedente 2015-2016.

Tasso di variazione medio annuo del volume delle transazioni immobiliari residenziali nella città metropolitana di Roma. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2000-2017



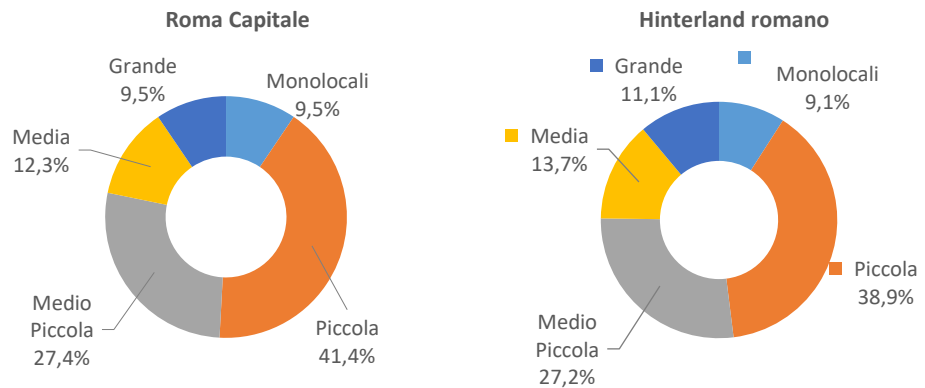
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

38,9%
delle unità immobiliari compravendute nell'insieme dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano hanno una superficie compresa tra i 50m² e gli 85m² (Anno 2017)

2.402 €/mq
Quotazione immobiliare media del comune di Grottaferrata, la più alta tra i comuni dell'hinterland (2° sem. 2017)

Con riferimento alle preferenze di acquisto nella città metropolitana di Roma, si evince che, sia nella Capitale sia nei comuni dell'hinterland, la tipologia più compravenduta è l'abitazione con superficie compresa tra 50m² e 85m², che copre il 41,4% del mercato capitolino e il 38,9% del mercato dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano.

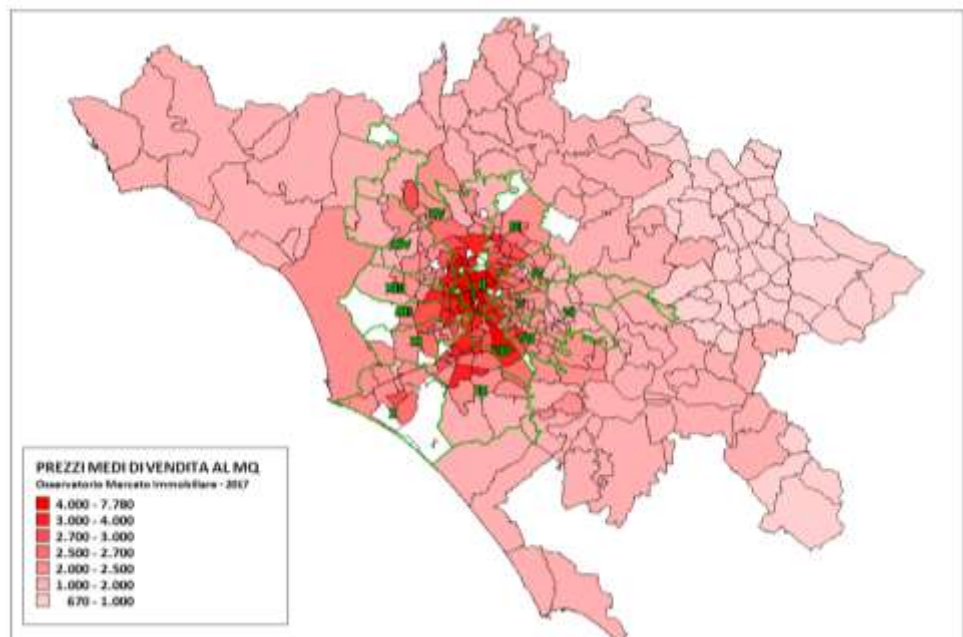
Classi dimensionali delle unità residenziali in compravendita nella città metropolitana di Roma. Anno 2017



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

Per quanto concerne le quotazioni immobiliari medie (€/mq) dei comuni della città metropolitana, quelle più elevate nel 2° semestre 2017 si registrano nei comuni di Grottaferrata (2.402 €/mq), Frascati (2.355 €/mq), Ciampino (2.250 €/mq) e Formello (2.196 €/mq). I comuni nei quali i valori medi di compravendita sono più bassi sono i piccolissimi comuni di Vallepietra, Canterano, Rocca Canterano, Vallinfreda e Jenne, con prezzi che oscillano fra 675 e 730 euro al mq.

Prezzi medi di vendita (€ al mq) delle transazioni immobiliari residenziali nella città metropolitana di Roma. Anno 2017



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

6.700

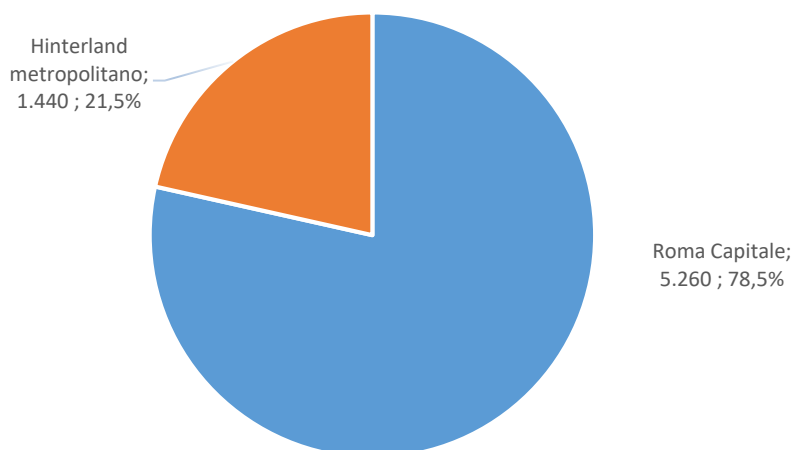
Provvedimenti di sfratto emessi nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2017)

91,3%

Percentuale di provvedimenti di sfratto per morosità nella Città metropolitana di Roma (Anno 2017)

Nel 2017 nella Città metropolitana di Roma sono stati emessi 6.700 provvedimenti di sfratto di cui il 78,5% nella sola capitale. Nonostante la flessione del -5,53% rispetto al 2016, i numeri sull'andamento dei provvedimenti di sfratto fa emergere ancora qualche segnale di emergenza abitativa.

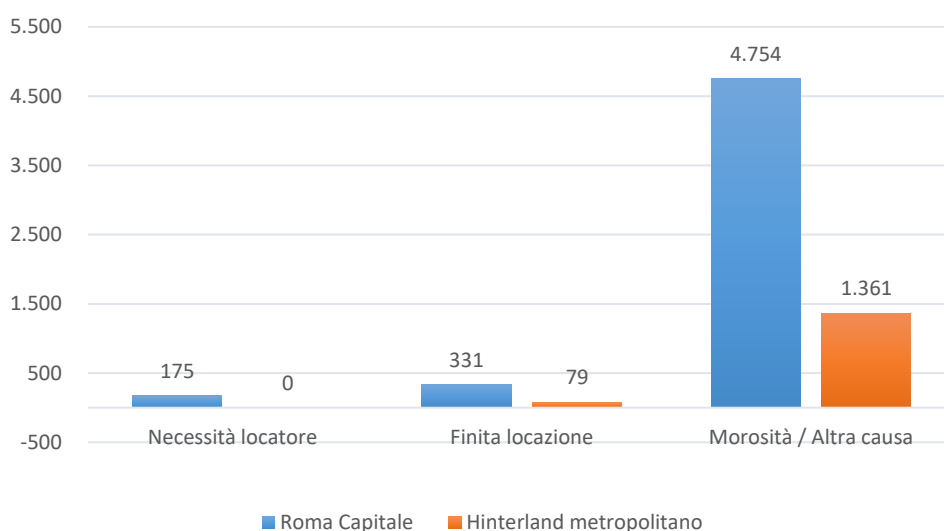
Numero e incidenza degli sfratti emessi nei macro ambiti della Città metropolitana di Roma Capitale. Anno 2017



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero dell'Interno

Il 91,3% dei provvedimenti di sfratto emessi nel territorio metropolitano romano sono per morosità, il 6,1% per finita locazione e il restante 2,6% per necessità del locatore.

Numero degli sfratti emessi nei macro ambiti della Città metropolitana di Roma Capitale per motivazione. Anno 2017



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero dell'Interno

-4,2%
abitazioni signorili

Variazione % minima del prezzo medio (Anni 2016-2018)

-13,4%
box

Variazione % massima del prezzo medio (Anni 2016-2018)

Il mercato immobiliare a Roma Capitale.

La tabella, il diagramma e i cartogrammi riportati in questo paragrafo mettono a confronto, nel biennio 2016-2018, le variazioni medie di prezzo al mq di alcune categorie di unità immobiliari presenti sul territorio capitolino, calcolate attraverso la media aritmetica tra i valori minimi e massimi. La tabella mostra come tutte le tipologie immobiliari analizzate abbiano perso valore in questo arco temporale. In particolare si nota come, a fronte di una diminuzione del -4,2% del prezzo medio al mq delle "Abitazioni Signorili", del -5,0% delle "Abitazioni Civili" e del -5,2% delle "Abitazioni di Tipo Economico", si assiste ad una diminuzione più che doppia del prezzo medio al mq di "Ville e Villini" (-12,1%). Altro dato degno di nota è quello relativo agli "Uffici" e ai "Negozii". La diminuzione del prezzo medio al mq per i "Negozii" in condizioni normali, cioè né scadenti né ottimi, (-11,4%) e per gli "Uffici" (-9,2%), lascia supporre che, nel biennio analizzato, si sia aggravata ulteriormente la crisi del sistema economico romano, in generale, e del commercio, in particolare.

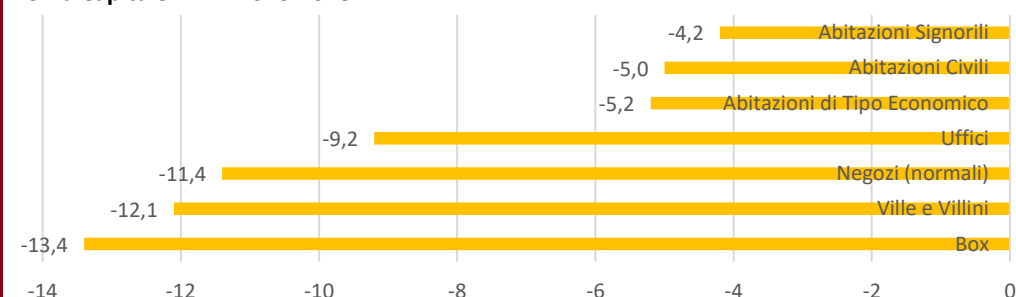
Variazione % del prezzo medio al mq di alcune tipologie di immobili. Anni 2016 - 2018

Tipologie	2016			2018			var. Medie %
	N. zone OMI	Media	Coefficiente variazione %*	N. zone OMI	Media	Coefficiente variazione %*	
Box	206	2.124	38,8	139	1.839	40,5	-13,4
Ville e Villini	82	2.921	34,4	82	2.569	43,9	-12,1
Negozi (normali)	142	2.874	41	142	2.545	42,9	-11,4
Uffici	102	3.502	31,9	102	3.179	35,5	-9,2
Abitazioni di Tipo Economico	167	2.475	22,9	167	2.346	24,5	-5,2
Abitazioni Civili	211	3.096	34,3	211	2.940	36,5	-5
Abitazioni Signorili	33	5.636	20,7	33	5.400	23,1	-4,2

Fonte: Elaborazioni su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate

*Coefficiente di Variazione = $100 * (\Sigma(\text{Prezzo Medio nella generica Zona OMI-Media su Roma})^2) / \text{Media su Roma}$

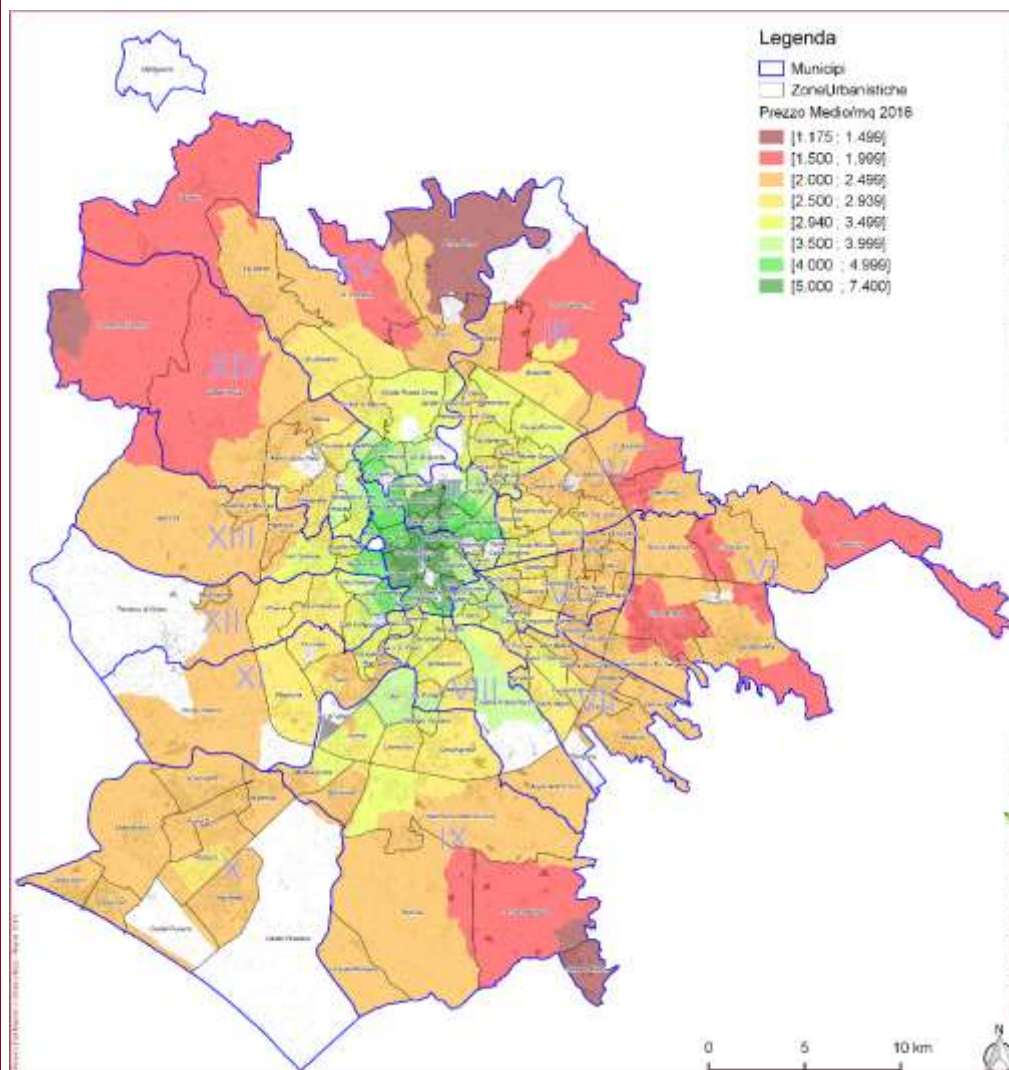
Variazione percentuale del prezzo medio a mq di alcune tipologie di immobili nel territorio di Roma Capitale. Anni 2016-2018



Fonte: Elaborazioni su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate

Il coefficiente di variazione (riportato nella tabella) è un indicatore delle differenze di prezzo al mq di una determinata tipologia di immobile sul territorio capitolino (come descritto nella nota). Si può notare come il valore massimo di questo coefficiente e, quindi, la massima variazione di prezzi, tra zona e zona di Roma, si riscontri nel 2016 per la voce "Negozii" e nel 2018 per quella "Ville e Villini". Si può vedere, inoltre, come il coefficiente di variazione sia cresciuto per tutte le categorie immobiliari analizzate. Questo significa che sono aumentate, tra il 2016 e il 2018, le differenze di valore immobiliare tra area ed area del tessuto capitolino.

Prezzo medio al mq delle abitazioni civili nel territorio di Roma Capitale. Anno 2018



Fonte: Elaborazioni su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate

MERCATO IMMOBILIARE - Roma Capitale

1.175 €/mq
Tragliatella

Prezzo medio minimo per le abitazioni civili (Anno 2018)

7.400€/mq
Centro Storico-Tridente

Prezzo medio massimo per le abitazioni civili (Anno 2018)

Il cartogramma sopra riportato mostra in modo evidente come il valore delle "Abitazioni Civili" sia inversamente proporzionale alla distanza dal centro di Roma. Le zone di maggior valore sono quelle interne al I e II Municipio, cioè le più centrali (verde scuro). Quelle di minor valore (marroni e rosse), in modo progressivo e radiale, sono le aree più periferiche, soprattutto a nord e ad est sud-est. In particolare, si segnala che, nel 2018, tra le "Abitazioni Civili" i valori più bassi del prezzo medio al mq (meno di 1.500 euro al mq) riscontrati sono quelli presenti nelle Zone Urbanistiche (Z.U.) di S. Maria di Galeria (ad ovest), Prima Porta, Labaro (a nord-est), Santa Palomba e Porta Medaglia (a sud-est). I valori più alti (da 5.000 a 7.400 euro al mq) sono stati riscontrati per le "Abitazioni Civili" presenti nelle Z.U. di Centro Storico, Aventino, Zona Archeologica, Celio, Trastevere, Villa Borghese, Parioli, Villa Ada (a sud), Salario (ad ovest), XX Settembre (ad ovest), Esquilino (ad ovest), Prati (a sud).

Variatione percentuale del prezzo medio al mq delle abitazioni civili nel territorio di Roma Capitale. Anni 2016-2018

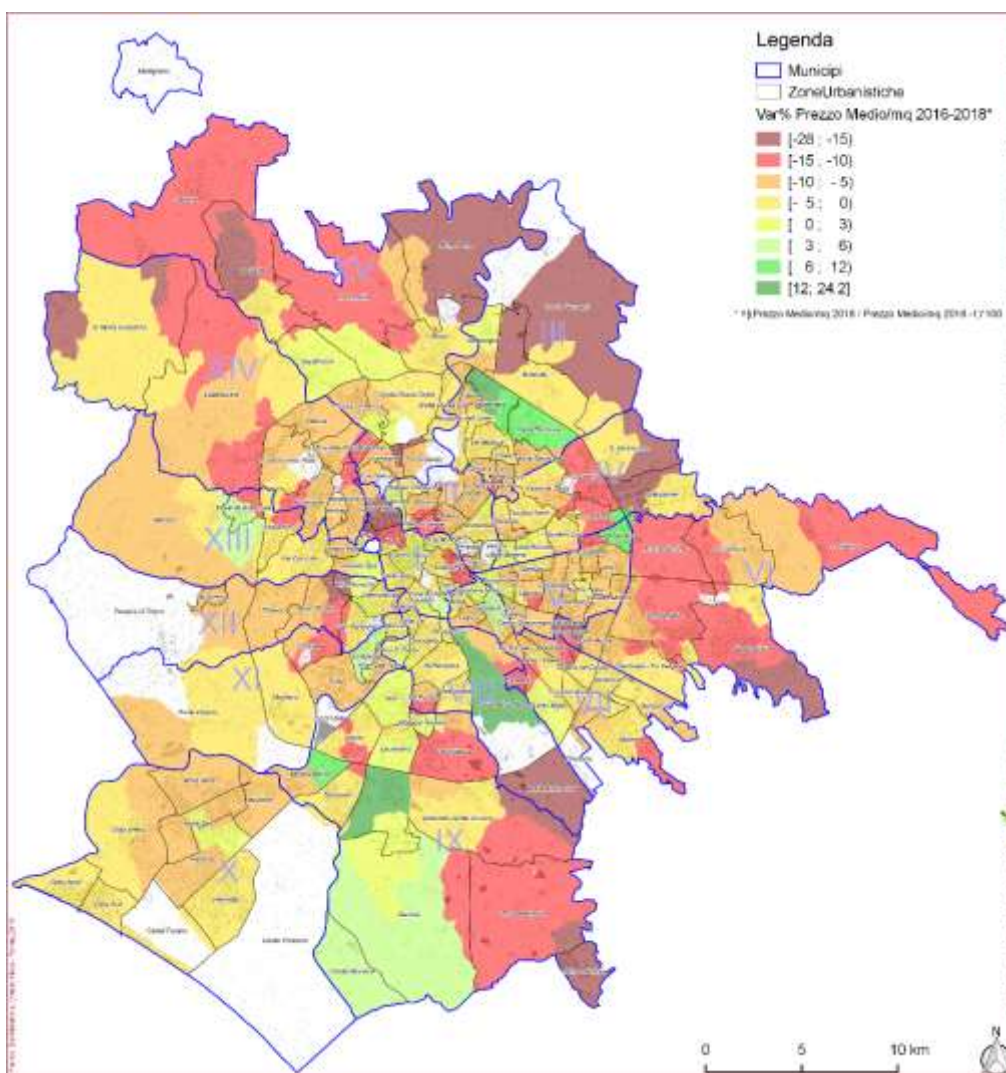
MERCATO IMMOBILIARE - Roma Capitale

**+24,2 %
Appia Antica**

Variatione massima del prezzo delle abitazioni civili (Anni 2016-2018)

**-28,0 %
Tiberina
Malborghetto**

Variatione minima del prezzo delle abitazioni civili (Anni 2016-2018)



Fonte: Elaborazioni su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate

Il cartogramma mette in evidenza alcune dinamiche dei valori immobiliari del tessuto abitativo romano. In particolare sono stati messi a confronto i valori medi al mq delle "Abitazioni Civili" relativi al primo semestre 2016 e quelli relativi al primo semestre 2018, presenti nella banca dati OMI. La legenda indica, con il colore marrone, le zone OMI dove si sono registrate le perdite di valore immobiliare più elevate, comprese tra -28% e -15%; con il colore rosso le zone dove le perdite sono comprese tra -15% e -10%; con il colore arancione le zone dove le perdite sono comprese tra -10% e -5%; con il colore giallo le zone dove le perdite sono comprese tra -5% e 0%. Le gradazioni del verde, dal più chiaro al più scuro, sono state utilizzate per indicare le zone OMI dove si è verificato un aumento del prezzo medio al mq delle "Abitazioni Civili".

-9,2%
uffici

Variazione %
del prezzo
medio al mq
(Anni 2016-
2018)

-11,4%
negozi

Variazione %
del prezzo
medio al mq
(Anni 2016-
2018)

In 26 zone (verde più chiaro) questo aumento non ha superato il 3%; in 5 zone è compreso tra il 3% e il 6%; in 4 è compreso tra il 6% e il 12%; in 3 è compreso tra il 12% e il 24% (verde più scuro). Le zone non colorate sono quelle dove la banca dati OMI non riporta alcun valore immobiliare per le "Abitazioni Civili". Analizzando più nel dettaglio questi dati, si può notare come le perdite di valore più consistenti si concentrino soprattutto nelle aree periferiche fuori dal raccordo anulare, a nord e ad est del territorio capitolino. In particolare, nel biennio 2016-2018 i deprezzamenti più elevati (ovvero quelli compresi tra -28% e -15%) hanno interessato porzioni di territorio appartenenti alle seguenti Z.U. esterne al raccordo anulare: S. Maria di Galeria (ad ovest e a nord), La Storta (a nord), Prima Porta, Tor S. Giovanni, Bufalotta (a nord), S. Alessandro (ad est), Settecamini (ad ovest), Borghesiana (a sud), Appia Antica Sud, Vallerano Castel di Leva (ad est), Porta Medaglia (a sud-est), Santa Palomba; a cui si aggiungono le seguenti Z.U. interne al raccordo anulare: Tor di Quinto (a nord), Farnesina (ad est), Della Vittoria, Eroi (a nord-est), Villa Pamphili (ad ovest), Buon Pastore (a nord-est) e Torrespaccata. Le Z.U. dove, invece, si sono verificati i più elevati aumenti dei prezzi medi al mq delle "Abitazioni Civili" (compresi tra +12% e +24%) sono: Vallerano Castel di Leva (ad ovest), Appia Antica Nord (a nord), Serpentara (a nord-ovest). La lettura dei due cartogrammi, della tabella e del diagramma presenti in questo paragrafo suggerisce alcune considerazioni. In particolare, si nota come siano proprio le tre Z.U., nelle quali sono state riscontrate Zone OMI con i più bassi valori medi al mq delle "Abitazioni Civili" nel 2018 (meno di 1.500 euro), ad essere caratterizzate anche dalla più forte svalutazione nel biennio 2016-2018 (tra -15% e -28%): S. Maria di Galeria (ad ovest), Prima Porta, Labaro (a nord-est), Santa Palomba e Porta Medaglia (a sud-est). Più in generale si può notare come, mediamente, siano le aree di minor pregio immobiliare nel 2018 (quelle più periferiche), ad aver subito un maggior deprezzamento tra il 2016 e il 2018. L'aumento del coefficiente di variazione relativo ai valori medi al mq delle "Abitazioni Civili" tra il 2016 (34,3%) e il 2018 (36,5%) conferma indirettamente questo dato e, cioè, che mediamente si sono svalutate di più le zone di minor valore, facendo di conseguenza aumentare le differenze di valore tra le varie zone del tessuto capitolino. Vi sono, però, alcune eccezioni a questo andamento generale. Per esempio, le Z.U. Vallerano Castel di Leva (ad ovest.), Appia Antica Nord (a nord), Serpentara (a nord-ovest) pur trovandosi fuori dalle aree centrali (cioè quelle di maggior valore immobiliare), presentano al loro interno aree dove si sono registrati gli incrementi più elevati dei valori medi al mq delle "Abitazioni Civili" (tra il 12% e il 24%).