



Città metropolitana
di Roma Capitale

ROMA



MERCATO IMMOBILIARE

Paola Carrozzì (Città metropolitana di Roma Capitale)

Indice

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

MERCATO IMMOBILIARE - Città metropolitana di Roma Capitale

47.337

Numero di compravendite di tipo residenziale nella Città metropolitana di Roma (Anno 2018)

67,8%

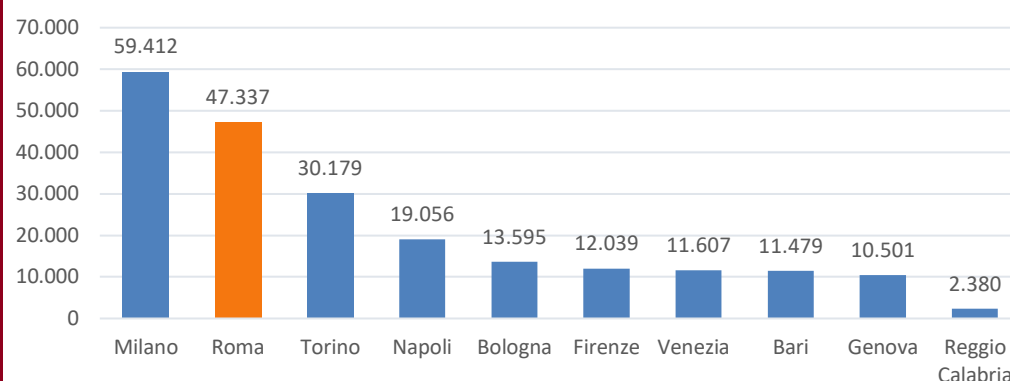
Incidenza delle compravendite nel comune capoluogo rispetto al totale delle compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2018)

Il mercato immobiliare: confronto tra le Città metropolitane

Nel 2018 in Italia sono state 578.647 (+6,5% rispetto al 2017) le unità abitative residenziali compravendute; di queste, ben il 37,6% 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 47.337 compravendite di tipo residenziale, seguita da Torino e da Napoli.

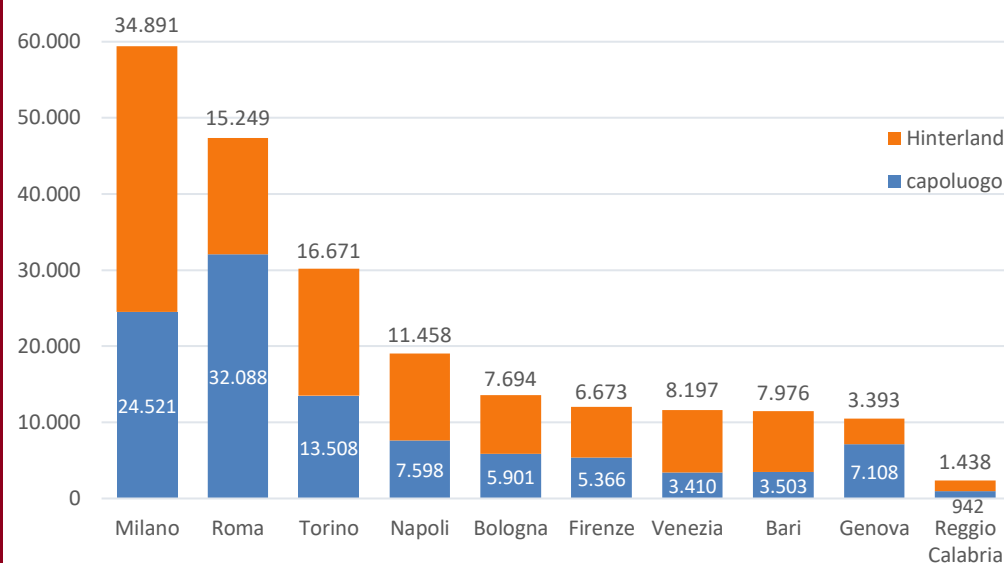
Numero delle compravendite (numero delle transazioni normalizzate totale) nelle città metropolitane. Anno 2018.



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 67,8%, 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 2018.



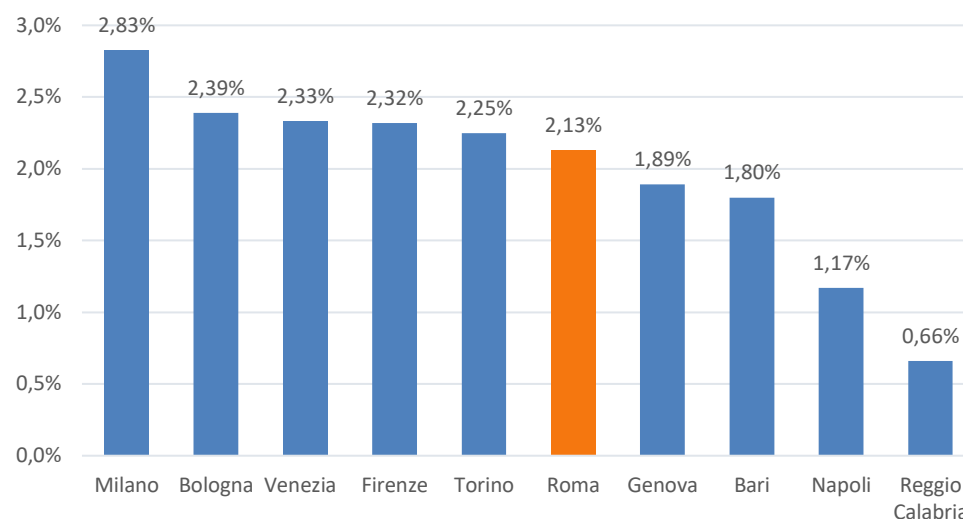
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - OMI

2,13%

Intensità del mercato immobiliare (IMI) nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2018)

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 (2,13%) di poco inferiore a quello delle altre città del Centro Nord.

Intensità del mercato immobiliare (IMI) nelle città metropolitane. Anno 2018.



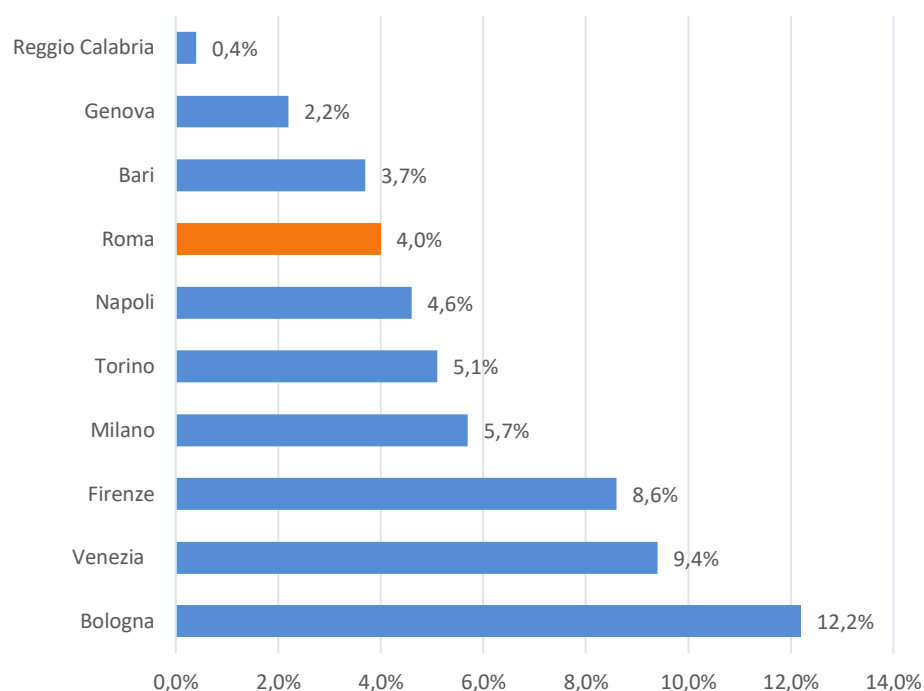
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle Entrate - Omi

Nel 2018 l'incremento delle compravendite immobiliari ad uso residenziale nella città metropolitana di Roma è stato del 4%, contro il 2,4% realizzato nel 2017, seguito in coda alla classifica solo da Bari (3,7%), Genova (2,2%) e da Reggio Calabria (0,4%).

Tasso di variazione del numero delle compravendite nelle città metropolitane. Anni 2017-2018.

4,0%

Tasso di variazione del numero di compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anni 2017-2018)



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

-7%

Tasso di variazione delle compravendite nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anni 2000-2018)

-14%

Tasso di variazione delle compravendite nell'hinterland metropolitano (Anni 2000-2018)

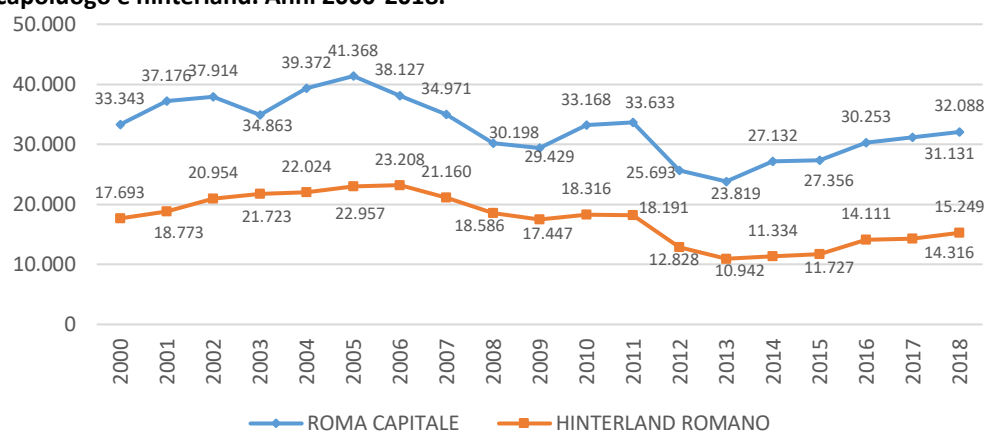
6,5%

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 18 anni (2000-2018) 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 2018 si rileva un decremento delle compravendite del 7% per l'intero territorio metropolitano romano che riflette una flessione del 4% per Roma Capitale e del ben 14% 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.

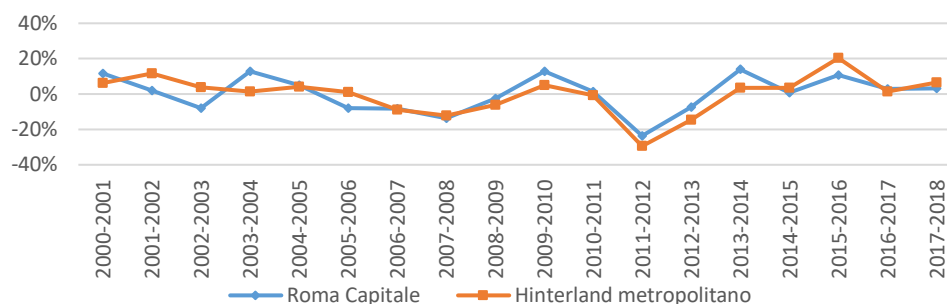
Volume delle compravendite nella città metropolitana di Roma Capitale. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2000-2018.



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

Rispetto al 2017, le transazioni immobiliari residenziali sembrano aver ripreso il passo della crescita. Nello specifico, nonostante i tassi di variazione siano stati sempre positivi a partire dal 2014, era stato osservato un aumento medio tra i due bienni 2015 e il 2016 (13,5%) e 2016-2017 (2,4%) molto più sostenuto: l'incremento del mercato immobiliare residenziale, realizzato tra il 2016 e il 2017, era cioè inferiore di ben 11,1 punti percentuali rispetto a quello relativo al biennio precedente 2015-2016. Tra gli ultimi due bienni, invece, il differenziale tra i due tassi di variazione registrati è positivo e pari a 1,6 punti percentuali.

Tasso di variazione medio annuo del volume delle transazioni immobiliari residenziali nella città metropolitana di Roma. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2000-2018



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

38,1%

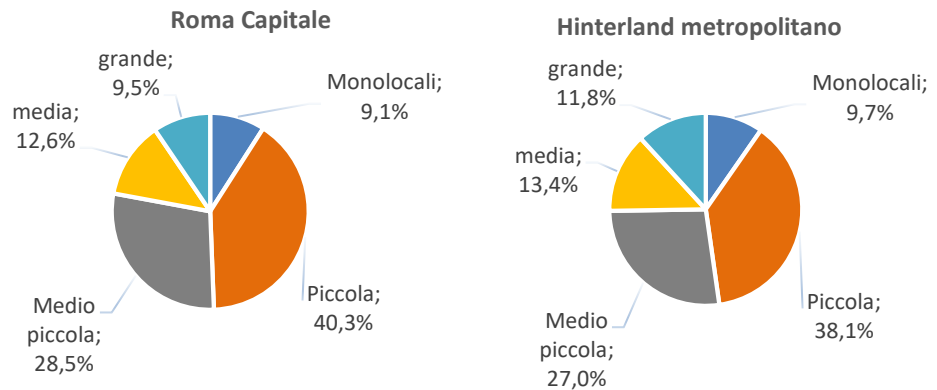
delle unità immobiliari compravendute nell'insieme dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano hanno una superficie compresa tra i 50m² e gli 85m² (Anno 2018)

2.290 €/mq

Quotazione immobiliare media del comune di Grottaferrata, la più alta tra i comuni dell'hinterland (II sem. 2018)

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 40,3% del mercato capitolino e il 38,1% del mercato dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano.

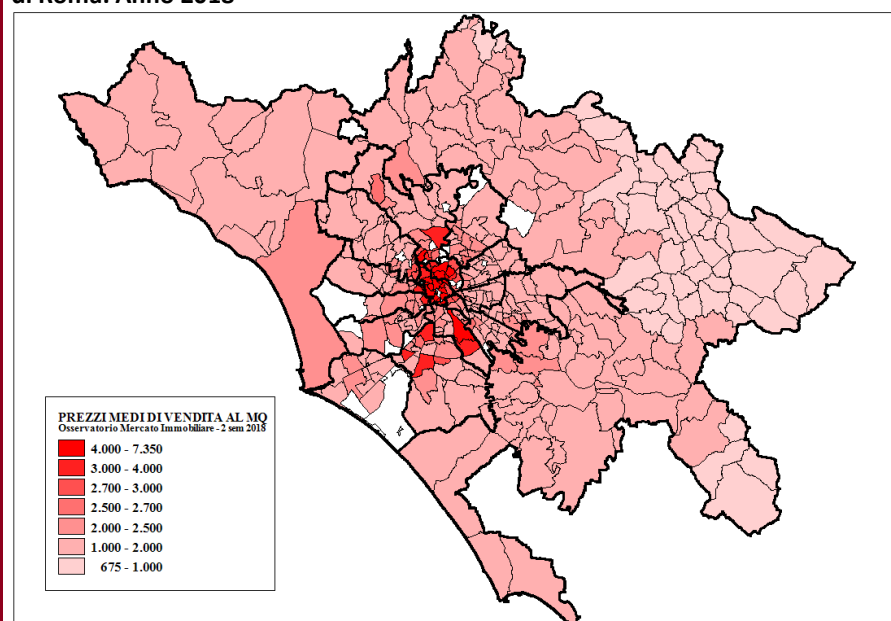
Classi dimensionali delle unità residenziali in compravendita nella città metropolitana di Roma. Anno 2018



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 II semestre 2018 si registrano nei comuni di Grottaferrata (2.290 €/mq), Frascati (2.275 €/mq), Ciampino (2.203 €/mq) e Formello (2.175 €/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 738 euro al mq.

Prezzi medi di vendita (€ al mq) delle transazioni immobiliari residenziali nella città metropolitana di Roma. Anno 2018



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

6.113

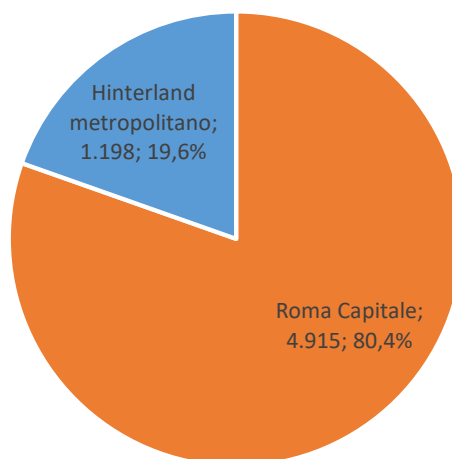
Provvedimenti di sfratto emessi nella Città metropolitana di Roma Capitale (Anno 2018)

91,8%

Percentuale di provvedimenti di sfratto per morosità nella Città metropolitana di Roma (Anno 2018)

Nel 2018 nella Città metropolitana di Roma sono stati emessi 6.113 provvedimenti di sfratto di cui il 80,4% nella sola capitale. Nonostante la flessione del -8,8% rispetto al 2017, i numeri sull'andamento dei provvedimenti di sfratto fa emergere ancora qualche segnale di emergenza abitativa.

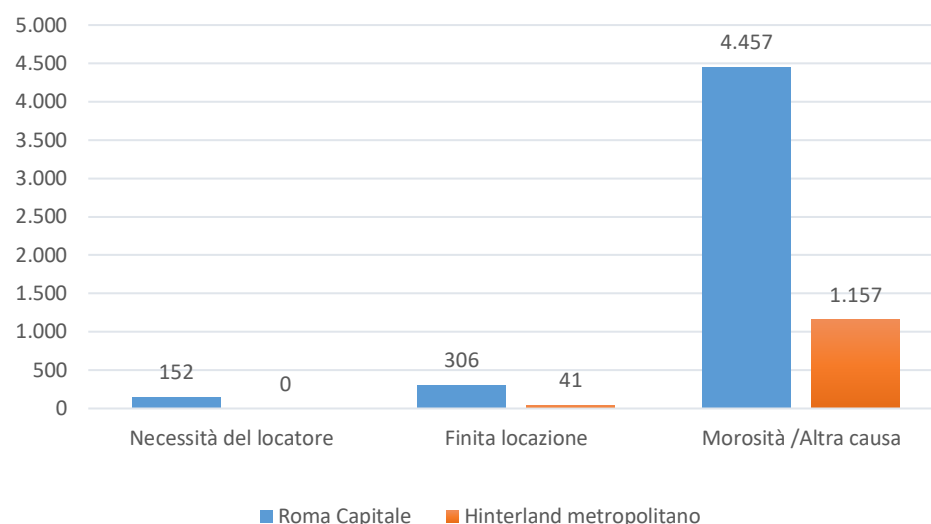
Numero e incidenza degli sfratti emessi nei macro ambiti della Città metropolitana di Roma Capitale. Anno 2018



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

Il 91,8% dei provvedimenti di sfratto emessi nel territorio metropolitano romano sono per morosità, il 5,7% per finita locazione e il restante 2,5% per necessità del locatore.

Numero degli sfratti emessi nei macro ambiti della Città metropolitana di Roma Capitale per motivazione. Anno 2018



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