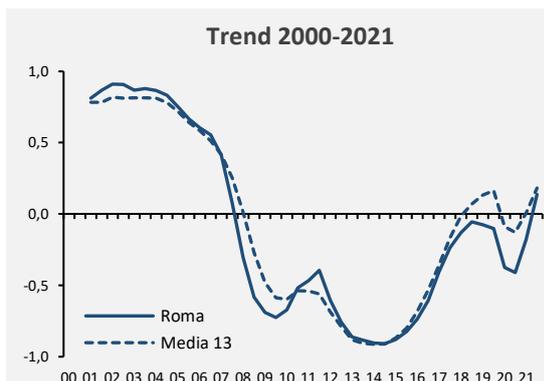


ROMA

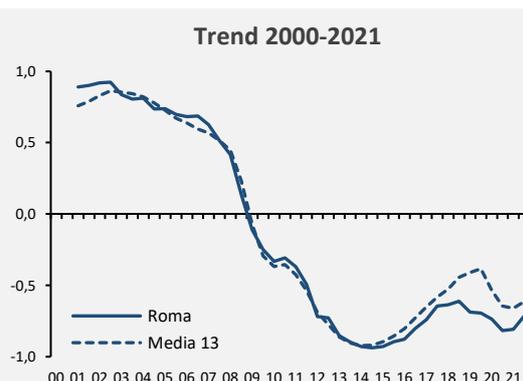
POSIZIONAMENTO DEL MERCATO

ROMA – Indice Nomisma di performance¹

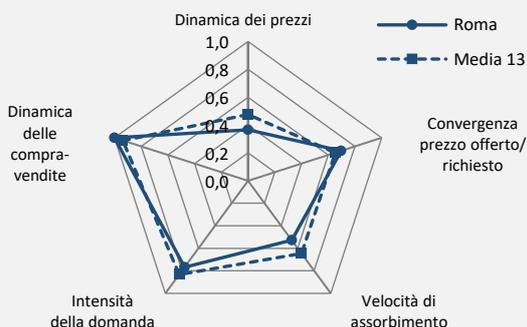
RESIDENZIALE



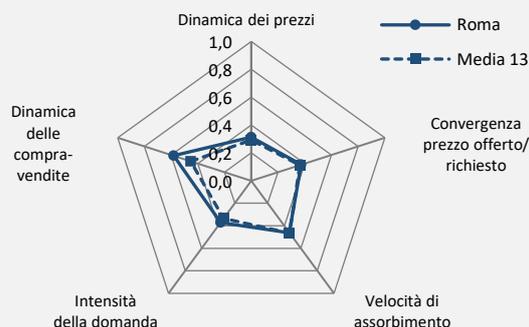
NON RESIDENZIALE(*)



Congiuntura 2021-H2



Congiuntura 2021-H2



(*) Indice ponderato di uffici e negozi

Fonte: Nomisma

L'andamento che nel primo semestre 2021 avevamo cautamente definito rimbalzo del mercato residenziale – dopo il primo anno di pandemia – mostra di essersi consolidato in un trend di crescita, grazie alla forte ripresa delle compravendite, all'intensità della domanda e alla diminuzione degli sconti medi. Il comparto non residenziale, scarsamente performante fino al 2019 ed ulteriormente peggiorato nella prima parte del 2020 in conseguenza dei periodi di lockdown e delle restrizioni dovute alla pandemia, ha mostrato dalla seconda metà del 2020 un'intonazione alla ripresa, in linea con il trend nazionale. Gli indicatori che maggiormente hanno contribuito a tale andamento sono la dinamica delle compravendite, riportate in dettaglio più avanti nel testo, la diminuzione degli sconti medi e un miglioramento dei tempi di collocamento sul mercato. Tali dinamiche sono rappresentate dall'Indice di performance residenziale e non

¹ L'Indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di cinque indicatori di mercato registrata nel semestre: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Per maggiori dettagli, si veda la "Guida alla lettura" all'inizio della sezione "Rapporti Grandi Città".

residenziale, elaborato da Nomisma, che sintetizza la dinamica dei cinque principali indicatori di mercato, descritti puntualmente nel grafico a radar (si veda figura).

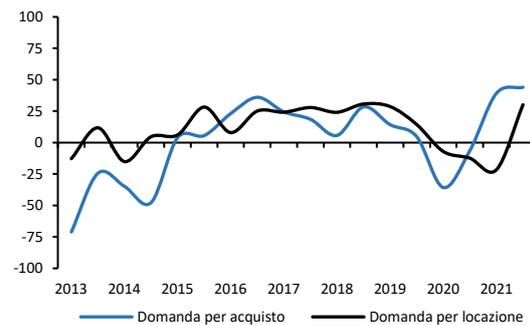
SETTORE RESIDENZIALE

Roma – Compravendite di abitazioni (numero)



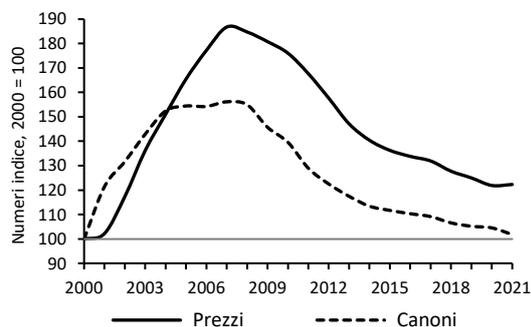
Fonte: Agenzia delle Entrate

Roma – Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



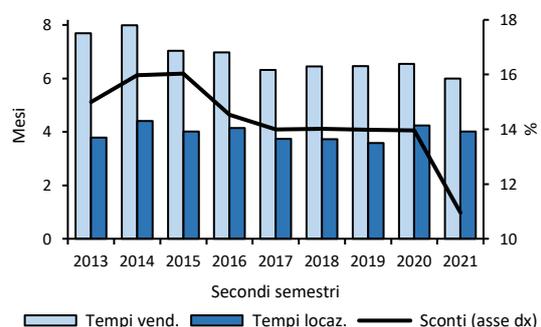
Fonte: Nomisma

Roma – Prezzi e canoni di abitazioni usate a valori costanti (numeri indice, 2000 = 100; secondi semestri)



Fonte: Nomisma

Roma – Tempi medi di vendita e per la locazione e sconti medi sul prezzo richiesto di abitazioni usate (mesi e valori percentuali)



Fonte: Nomisma

Nel primo semestre 2021 il numero delle compravendite residenziali (19.150) sul mercato di Roma è cresciuto del 42% rispetto al primo semestre del 2020 e del 15% rispetto a quello del 2019. Il risultato è in linea, se pure migliorativo, con la media delle 13 maggiori città monitorate (+40% e +10% rispettivamente). Un risultato che rappresenta il picco massimo dal 2007 e che ha contribuito ad innescare anche la ripresa dei prezzi. L'indagine effettuata da Nomisma presso gli intermediari immobiliari nell'ottobre 2021 evidenzia che la domanda abitativa si rivolge all'acquisto nel 60% dei contratti transitati per agenzia. Le operazioni di acquisto riguardano nel 74% dei casi l'acquisto di prima casa o l'acquisto di sostituzione, mentre la seconda casa e l'investimento sono i driver che guidano il 13% degli acquisti, rispettivamente. Da ultimo si segnala che, sul mercato romano, la compravendita viene finanziata da mutuo nell'80% dei casi.

ROMA – Dati di mercato 2021-H2

COMPRAVENDITA – ABITAZIONI USATE²

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.054	1,7	-0,2	5,7	9,5
Centro	4.439	0,1	1,7	6,0	10,4
Semicentro	2.994	3,0	6,2	6,0	11,6
Periferia	1.789	0,2	2,1	6,4	12,3
Media urbana	2.748	1,2	2,8	6,0	11,0
<i>Media 13 città</i>	<i>1.845</i>	<i>0,9</i>	<i>1,8</i>	<i>5,5</i>	<i>12,2</i>

Fonte: Nomisma

LOCAZIONE – ABITAZIONI USATE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Zone di pregio	291	-0,1	1,2	4,1	4,8
Centro	246	0,1	-0,3	4,2	5,5
Semicentro	166	1,1	-0,5	3,9	5,5
Periferia	112	0,4	-0,3	3,8	6,3
Media urbana	156	0,5	-0,2	4,0	5,7
<i>Media 13 città</i>	<i>96</i>	<i>0,4</i>	<i>1,0</i>	<i>2,7</i>	<i>5,2</i>

Fonte: Nomisma

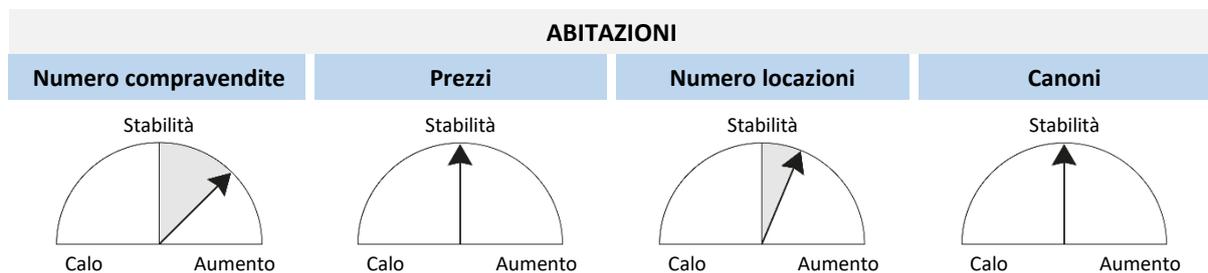
L'incremento semestrale dei prezzi medi delle abitazioni usate (+1,2%) consolida il trend di ripresa in atto già da due semestri, sostenuto da una variazione annuale media lusinghiera (+2,8%) rispetto al recente passato e, oggi, alla media delle 13 grandi città monitorate (+1,8%). In particolare, si apprezzano le zone del semicentro, mentre restano sostanzialmente stazionarie le quotazioni nelle zone di pregio. Lo sconto medio diminuisce ulteriormente assestandosi all'11% e posizionandosi al di sotto della media del panel. Calano i tempi di vendita, omogenei e intorno ai 6 mesi nelle varie zone della città, sia per la tipologia di immobili usati che nuovi e ristrutturati al nuovo. Il trend positivo riguarda con maggiore intensità il segmento degli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo che registra un significativo incremento dei prezzi medi sia annuale che semestrale (+2,7% e +1,5% rispettivamente), ben più elevato rispetto alla media del panel (+1,5% e +0,8%) e, inoltre, associato ad una riduzione dello sconto medio di circa 1,5 punti percentuali (6% medio).

Il segmento della locazione presenta una ripresa timida, se pure caratterizzata da un'intonazione positiva (+0,5% semestrale) al confronto con la variazione annuale (-0,2%) che evidenzia un risultato peggiore rispetto alla media degli altri mercati. Il rendimento medio lordo annuo da locazione è stabile e pari a 5,7 punti percentuali. I tempi di locazione sono omogenei tra le diverse zone, assestati su circa 4 mesi per gli immobili usati e su circa 3 mesi per quelli nuovi/ristrutturati al nuovo.

² Per i dati delle **abitazioni nuove** si rimanda all'Appendice statistica in fondo al volume.

ROMA – Sentiment previsionali su 2022-H1

(saldo dei giudizi di aumento e di calo)

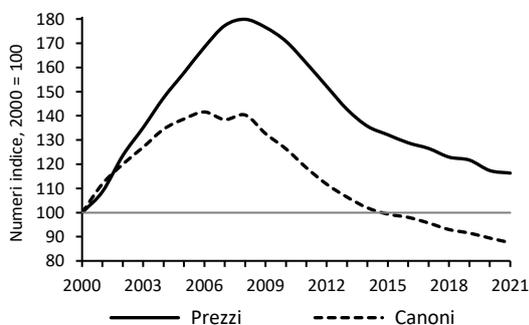


Fonte: Nomisma

I sentiment previsionali degli operatori prospettano, per il primo semestre 2022, un significativo incremento delle compravendite associato a stazionarietà dei prezzi medi. Sul versante della locazione le attese vanno nella direzione di un moderato aumento dei contratti e di una stabilità nel livello dei canoni. In particolare, ben il 52% degli operatori consultati ritiene che il mercato romano nel 2022 tornerà sui livelli del 2019, mentre il 33% ritiene che la performance del mercato residenziale risulterà migliore.

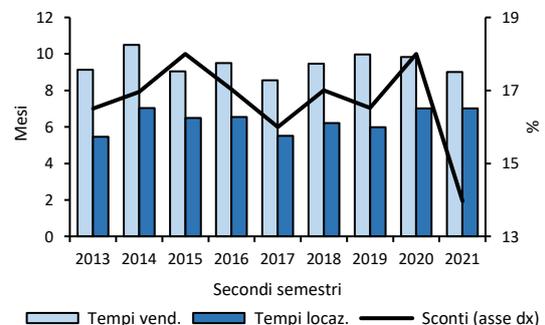
SETTORE NON RESIDENZIALE – UFFICI E NEGOZI

Roma – Prezzi e canoni di uffici a valori costanti
(numeri indice, 2000 = 100; secondi semestri)



Fonte: Nomisma

Roma – Tempi medi di vendita e per la locazione e sconti medi sul prezzo richiesto di uffici (mesi e valori percentuali)

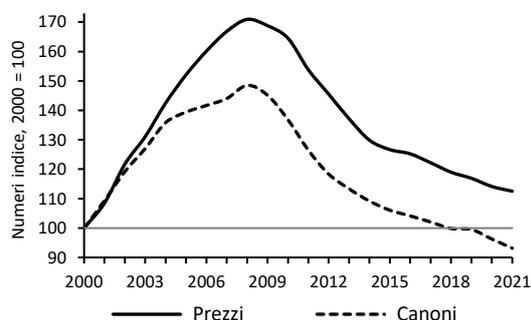


Fonte: Nomisma

Il clima di fiducia positivo si è evidentemente ripercosso sulle negoziazioni del transato. Le compravendite di uffici e negozi a Roma presentano una significativa crescita nel primo semestre dell'anno. In particolare, per gli uffici si segnalano 157 transazioni, in crescita del 53% rispetto al primo semestre 2020 e del 38% al primo semestre 2019, mentre per i negozi si registrano 965 operazioni nel semestre, in crescita del 31% sul primo semestre 2020 e del 2% sul primo semestre 2019.

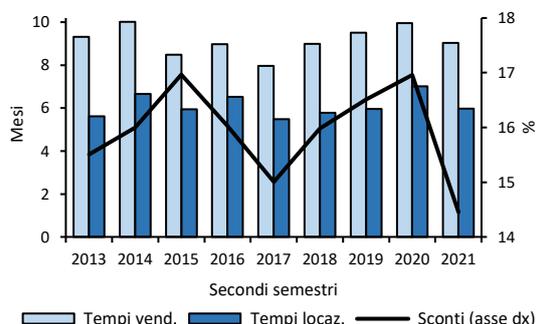
Lo slancio registrato dalle transazioni ha trainato i prezzi di vendita, che evidenziano lievi incrementi sia per il comparto degli uffici che dei negozi. Più penalizzato il versante locativo, che conferma la tendenza al ribasso.

Roma – Prezzi e canoni di negozi a valori costanti
(numeri indice, 2000 = 100; secondi semestri)



Fonte: Nomisma

Roma – Tempi medi di vendita e per la locazione e sconti medi sul prezzo richiesto di negozi (mesi e valori percentuali)



Fonte: Nomisma

ROMA – Dati di mercato 2021-H2

Uffici

COMPRAVENDITA

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	5.439	1,3	1,4	8,7	12,7
Semicentro	3.727	1,3	1,5	8,9	13,4
Business District	2.849	-0,2	1,9	9,2	14,2
Periferia	1.858	-0,1	1,5	9,4	15,6
Media urbana	2.610	0,3	1,6	9,0	14,0
Media 13 città	1.738	-0,4	0,0	9,1	15,0

Fonte: Nomisma

LOCAZIONE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	284	0,0	-0,3	6,4	5,2
Semicentro	201	-1,3	1,0	6,8	5,4
Business District	161	-1,2	0,2	7,5	5,6
Periferia	116	-1,1	0,3	7,4	6,3
Media urbana	151	-1,1	0,3	7,0	5,8
Media 13 città	90	-0,1	0,5	6,5	5,2

Fonte: Nomisma

Nel comparto degli uffici, il secondo semestre 2021 conferma il percorso di risalita dei prezzi medi, dopo oltre dieci anni di calo, incoraggiando così il clima di fiducia del mercato immobiliare romano. Le quotazioni semestrali di prezzi e canoni manifestano tuttavia andamenti opposti. I primi sono, infatti, caratterizzati da incrementi in centro e semicentro confermati sia su base

annuale (circa 1,5%) che semestrale (circa +1,3%), mentre la periferia e i business district risultano stazionari a livello semestrale. Contestualmente, cala di oltre 2 punti percentuali lo sconto medio (14%), più contenuto in centro e semicentro e più elevato in periferia.

Per contro, dopo la performance positiva del primo semestre dell'anno, perdono terreno i canoni (-1,1% medio semestrale) in tutte le zone cittadine, con l'eccezione del centro che rimane stazionario. Il rendimento medio lordo annuo da locazione è stabile al 5,8%. I tempi medi di locazione vedono contrarsi il gap tra le zone urbane, che varia tra 6 e 7 mesi nelle diverse zone urbane.

Negozi

COMPRAVENDITA

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	7.358	1,1	2,5	8,0	11,8
Semicentro	4.142	0,4	1,6	9,1	14,2
Periferia	2.157	-1,0	-0,7	9,9	17,4
Media urbana	3.467	0,1	1,1	9,0	14,5
<i>Media 13 città</i>	<i>2.417</i>	<i>-0,5</i>	<i>-0,6</i>	<i>9,1</i>	<i>15,2</i>

Fonte: Nomisma

LOCAZIONE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	527	0,8	0,5	5,7	7,2
Semicentro	305	-1,1	-1,7	6,0	7,4
Periferia	176	-0,4	-1,0	6,3	8,2
Media urbana	263	-0,3	-0,8	6,0	7,6
<i>Media 13 città</i>	<i>178</i>	<i>-0,5</i>	<i>-1,1</i>	<i>6,3</i>	<i>7,4</i>

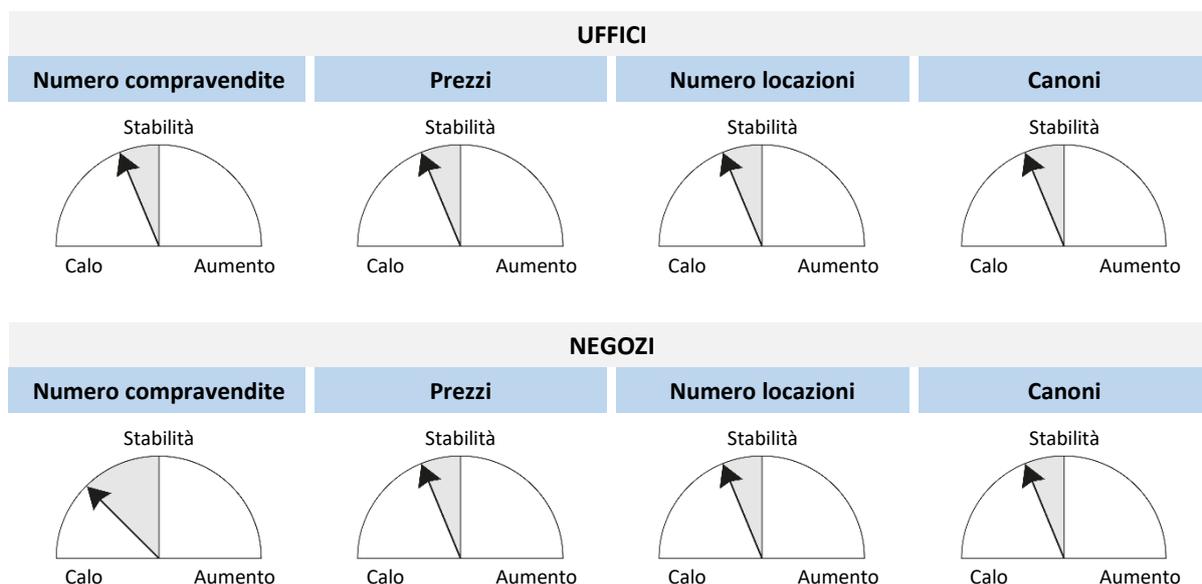
Fonte: Nomisma

Nel comparto dei negozi, i prezzi medi presentano andamenti differenti su base semestrale tra le varie zone, registrando un apprezzamento dei valori in centro (+1,1%) e, in misura minore, nel semicentro (+0,4%), a fronte di un calo delle quotazioni medie in periferia (-1,0%). In tale contesto, il risultato annuale rimane positivo (+1,1%), con un risultato del tutto migliorativo rispetto al panel delle maggiori città italiane. Il mercato rivela inoltre una maggiore liquidità rispetto al recente passato, sia nei tempi di collocamento, che calano in modo generalizzato di oltre 1 mese in tutte le zone cittadine, sia negli sconti medi che si contraggono di oltre 2 punti percentuali.

Per contro, il livello medio dei canoni conferma il trend decrescente, in linea alla media dei 13 mercati maggiori. Fanno eccezione gli immobili localizzati nelle aree centrali, che presentano una performance positiva semestrale (+0,8%) e annuale (+0,5%). Si accorciano, nel contempo, i tempi di locazione, che risultano omogenei nel contesto cittadino, intorno ai 6 mesi. Rimane stabile il rendimento medio lordo annuo da locazione, assestato sul 7,6%.

ROMA – Sentiment previsionali su 2022-H1

(saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

Malgrado gli incoraggianti segnali di ripresa derivanti dall'attività transattiva, le attese degli operatori per il primo semestre 2022 si rivelano ancora pessimistiche per i comparti direzionale e commerciale. Le previsioni sulle compravendite sono di calo significativo per i negozi e moderato per gli uffici, associato a variazioni al ribasso dei prezzi medi. Con riferimento alla locazione, le previsioni sono di calo di contratti e canoni per entrambi i comparti.