

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**  
**COMITATO CONSULTIVO TECNICO**  
**VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2023**

L'anno 2024, il giorno 29 del mese di gennaio, presso la sede dell'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, collegato in video conferenza, si è riunito il COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Roma.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttore Provinciale UPT- Roma	Balestro Moreno
Componente interno	Capo Area SEOMI	Marsella Giovanni
Componente interno	Coadiutore OMI	Vessia Carmela
Componente esterno	ANAMA	Crocè Filippo
Componente esterno	ANAMA	Pergamo Pier Carmine
Componente esterno	AICI	Costantini Claudio
Componente esterno	CAMERA DI COMMERCIO	ASSENTE
Componente esterno	CITTA' METROPOLITANA DI ROMA	Caruso Antonio
Componente esterno	COLLEGIO DEI GEOMETRI	Chiesi Luca
Componente esterno	COLLEGIO PERITI AGRARI	De Filippi Massimiliano
Componente esterno	CONSIGLIO NOTARILE	Festa Ferrante Gianluca
Componente esterno	FIAIP	Dri Silvia
Componente esterno	FIAIP	Pieia Cinzia
Componente esterno	FIMAA	Sondali Gian Luca
Componente esterno	FIMAA	Chiapperi Massimiliano
Componente esterno	ORDINE ARCHITETTI	Panci Alessandro
Componente esterno	ORDINE DOTTORI AGRONOMI	Di Stefano Gaetano
Componente esterno	ORDINE DOTTORI AGRONOMI	Pisanti Riccardo
Componente esterno	ORDINE DOTTORI AGRONOMI	Barnaba Federico Emanuele
Componente esterno	ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI	Gottardo Casadei
Componente esterno	ORDINE INGEGNERI	Cascone Filippo
Componente esterno	ORDINE PERITI INDUSTRIALI	Modesto Claudio
Componente esterno	ORDINE PERITI INDUSTRIALI	Pasquini Fabio
Componente esterno	ROMA CAPITALE	Quattrini Valentina
Componente esterno	A.I.R. ITALIA	ASSENTE

Ufficio Provinciale Territorio di Roma

Area Servizi Estimativi e OMI

Al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel semestre, i contenuti del report semestrale sul mercato immobiliare provinciale e la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnico economici relativi all'andamento del mercato immobiliare nel 2° semestre 2023, determinando il seguente esito.

Il dibattito sull'andamento del mercato immobiliare, rilevato nel 2° semestre 2023, prende avvio dalla presentazione delle analisi e degli studi relativi alle quotazioni riferite alle compravendite e alle locazioni.

Si analizza in prima battuta la composizione del Piano operativo di Rilevazione dell'Osservatorio e successivamente le schede elaborate dall'Ufficio e le risultanze delle analisi a tappeto condotte su tutti i comuni, su tutte le tipologie e su tutte le zone OMI. Si riporta un breve cenno all'andamento dell'indice NTN riferito al 1° semestre 2023. La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un calo rispetto al 2022, anno in cui continuava anche se in minor percentuale il trend positivo del 2021, anno in cui si era verificata un'impennata delle compravendite successiva al crollo delle stesse per effetto dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia del VIRUS COVID-19. È stata analizzata anche la serie trimestrale relativa sia al capoluogo che alla Provincia, per l'ultimo triennio dalla quale si evince che, rispetto al 2020, l'aumento è considerevole, ma rispetto al 2021 e 2022, i primi tre trimestri del 2023 hanno indici NTN inferiori agli analoghi semestri dei due anni precedenti (-12,59% e -12,24%). Questa diminuzione della dinamicità del mercato residenziale è sicuramente dettata dall'aumentare dei tassi di mutuo, ma dimostra come il periodo florido e dinamico post-covid si sia assestato.

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma nel 1° semestre 2023 fa registrare 17.417 NTN, la variazione percentuale di diminuzione di compravendite nel I/2023 rispetto all'analogo semestre I/2022 è pari a -16,54%. Stessa situazione si verifica in Provincia.

Nell'ultimo trimestre osservato, il III/2023, il volume di compravendite di abitazioni nel comune di Roma è stato pari a 7.739 NTN, in provincia pari a 4.063, per un totale di 11.802 NTN.

L'analisi delle quotazioni di Roma del 2° semestre 2023, nel settore residenziale, evidenzia una lieve diminuzione dei prezzi di compravendita pari a -0,17%.

La media comunale residenziale è di 2.914 €/mq, con un decremento rispetto al 1° semestre 2023 e un lieve aumento rispetto al 2° semestre 2022 (+0,15%). Prosegue il calo nel settore commerciale, la cui quotazione media è pari a 2.385 €/mq (-0,92%) e si presenta in calo anche il settore terziario, la cui quotazione media è pari a 3.420 €/mq (-0,24%).

Il mercato locativo nel settore residenziale fa registrare un incremento in tutte le tipologie residenziali, in particolare per le abitazioni civili (+1,69%), economiche (+1,41%), signorili (+1,70%) e per ville e villini (+1,26%).

Il mercato locativo nel settore non residenziale fa registrare anche questo semestre un rialzo per la tipologia negozi (+2,47%) e per la tipologia uffici (+0,82%), rialzo che si attenua per la tipologia capannoni (+0,23%) e laboratori (+0,51%).

Esaminando i dati per fasce territoriali, nelle compravendite del residenziale, si nota che il segno di stabilità nella tipologia civile si articola con lievi decrementi in tre fasce su quattro, in particolare nella fascia semicentrale B con -0,63%, nella fascia C con -0,24% e nella fascia suburbana E con -0,10% mentre segno positivo nella fascia semicentrale C (+0,39%).

Nel non residenziale si registra una decisa flessione generalizzata su tutte le tipologie: per i "negozi" e gli "uffici" si registrano decrementi in tutte le fasce tranne che per gli uffici in fascia periferica D (+0,39%). Per la tipologia produttiva riferita ai capannoni le quotazioni fanno registrare lievi decrementi nelle fasce periferica e suburbana mentre si registrano leggeri incrementi in tutte le fasce per la tipologia laboratori.

Esaminando i dati per fasce territoriali, nelle locazioni del residenziale, si registrano incrementi in tutte le fasce per le abitazioni civili, in particolare nella fascia periferica D con +2,05%, mentre l'incremento percentuale risulta più contenuto nelle altre fasce: B (+0,22%), C (+1,78%) ed E (+1,77%).

Si registrano incrementi anche per le tipologie economiche in tutte le fasce, mentre la tipologia ville e villini fa registrare un incremento nelle fasce B, C ed E ed un lieve decremento nella fascia D.

Aumenti in quasi tutte le fasce per le locazioni del non residenziale, sia per la tipologia commerciale che terziaria nonché per la tipologia produttiva e i laboratori. Unici decrementi in fascia E (-0,08%) per gli uffici e nessuna variazione in fascia E per i capannoni.

Nella provincia romana l'andamento del mercato delle compravendite risulta essere stazionario (+0,00%) così come il mercato delle locazioni (+0,01%). Anche le quotazioni relative ai segmenti di mercato terziario, commerciale e

Ufficio Provinciale Territorio di Roma

Area Servizi Estimativi e OMI

produttivo risultano stazionarie. Il mercato locativo residenziale della provincia di Roma è sostanzialmente stazionario in tutte le macroaree, mentre in 1 (Litorale Nord) delle 10 macroaree si registra un leggero incremento per il mercato delle compravendite.

Si comunica anche l'imminente avvio delle attività dell'Osservatorio per la revisione decennale delle zone OMI di Roma e Provincia da attuarsi nel corso del 2024 come previsto dalla Procedura Operativa 2/2021/DCSEOMI, finalizzata a verificare la coerenza delle zone OMI con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI.

Dopo la relazione dell'Agenzia prosegue il dibattito con l'intervento dei componenti esterni del comitato che hanno espresso le loro considerazioni, confermando sostanzialmente l'andamento generale sopra descritto e sottolineando alcuni aspetti del mercato degli immobili allo stato attuale.

I mediatori immobiliari e i rappresentanti degli ordini professionali evidenziano che, nel secondo semestre 2023, sono aumentate le vendite di nude proprietà a conferma di nuove tendenze economiche del mercato immobiliare, inoltre sono difficili le compravendite di tagli residenziali superiori agli 80 mq, quindi soffrono le vendite dei quadrilocali e/o multivani, mentre non soffre il mercato dell'immobile di lusso. Resta l'incertezza sulla plusvalenza che genererà l'uso dell'ecobonus sul valore degli immobili. Dal punto di vista dei mutui, la diminuzione dell'IRS e la stabilizzazione del tasso da parte della BCE al 4,5%, ovvero mutui a tassi più bassi, fanno sperare in una ripresa delle pratiche di mutuo da parte dei mediatori creditizi. I tassi attuali sono simili ai tassi del periodo ante-covid e il freno nelle compravendite sta inevitabilmente comportando un aumento delle richieste di locazione con conseguente aumento delle quotazioni riferite alle locazioni.

Gli operatori del settore rilevano una diminuzione dei tempi nel reperimento della documentazione urbanistica e nelle richieste di affrancazione, per le quali si registra una migliore gestione della burocrazia legata a tali processi. Restano ancora difficili le pratiche riferite ai condoni.

Nel secondo semestre del 2023 si è rilevato un maggior interesse alle nuove costruzioni, nello specifico alle rigenerazioni urbane e anche in questo caso il taglio predominante resta quello medio, bilocale/trilocale.

Si verifica anche un maggior interesse dei soggetti istituzionali all'acquisto di immobili cielo-terra da convertire e/o ristrutturare, soprattutto interne al Grande raccordo Anulare, ma anche di aree residuali per la trasformazione in residenziale. Tuttavia, anche nelle poche aree ancora edificabili è notevole la difficoltà delle imprese nell'investimento dovuta all'aumento dei costi di costruzione che rendono quasi antieconomica la costruzione.

Problematico sta diventando il mercato delle locazioni agli studenti, in quanto i proprietari preferiscono i maggiori introiti degli affitti turistici e degli affitti per brevi periodi; pertanto, le associazioni di categoria che operano nel settore immobiliare si stanno muovendo per censire le case vuote da destinare al mercato degli studenti che sono in fuga verso i paesi europei che garantiscono l'alloggio oltre all'istruzione.

Si conferma la percentuale di sconto in fase di trattativa, che si aggira su una percentuale tra il 10-11% per gli annunci immobiliari relativi alle vendite. Tale comportamento incide anche sui tempi di commercializzazione si attestano sui 160-200 giorni per le compravendite e, nel caso di clienti che si affidano alla valutazione degli operatori immobiliari, i tempi scendono a 120-160 giorni, che si riducono ancora nel caso di immobili ristrutturati.

Per quanto riguarda le locazioni in forte calo il dato relativo ai volumi, di conseguenza aumenta il dato relativo ai valori, poiché aumenta la domanda ma diminuisce l'offerta.

La platea concorda con la lettura dei dati che riflettono la situazione attuale. Il mercato presenta una fase stazionaria, poiché rallentano i volumi riferiti ai trasferimenti immobiliari a causa dell'aumento dei tassi dei mutui ma la stabilizzazione del tasso BCE lascia ben sperare per il 2024.

Si allega al presente verbale la nota fornita dal componente esterno: FIMAA (Allegato n.1).

Infine, dall'esito della riunione non emergono criticità inerenti la Banca Dati OMI già pubblicata, riferita al 1° semestre 2023, e i nuovi dati relativi al semestre in corso di aggiornamento.

Ulteriori segnalazioni relative alle nuove quotazioni saranno tempestivamente esaminate ed eventualmente prese in considerazione.

Ufficio Provinciale Territorio di Roma

Area Servizi Estimativi e OMI

## CONCLUSIONI

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Roma prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il Comitato si è riunito in videoconferenza sulla piattaforma *Microsoft teams*, il presente verbale è stato inviato via mail con avviso di ricezione ai partecipanti.

Il presente verbale viene sottoscritto dal Presidente Direttore Provinciale UPT-Roma e dal Responsabile Area Servizi Estimativi e OMI.

Presidente	Direttore Provinciale UPT Roma	Moreno Balestro (firmato digitalmente)
Componente interno	Capo Area Servizi Estimativi e OMI	Giovanni Marsella (firmato digitalmente)