



Scheda progetto:

2004-2024 l'evoluzione delle dinamiche dell'Abitare in Italia: focus sul mercato residenziale romano dell'ultimo decennio

" D'una città non godi le 7 o 77 meraviglie, ma la risposta che dà ad una tua domanda".

Italo Calvino

Premesse e scopi

Tecnoborsa svolge da tempo una analisi del mercato immobiliare italiano, soffermandosi sulla domanda costituita dalle famiglie **attraverso una indagine periodica: Le famiglie italiane e il mercato immobiliare**. Le ultime edizioni- realizzate su un campione di circa 2.400 famiglie interessate da transazioni immobiliari nel biennio precedente la rilevazione o che ne prevedessero l'intenzione nel biennio successivo- hanno consentito l'approfondimento di diverse tematiche:

- Le transazioni avvenute e quelle previste con le motivazioni sottostanti le compravendite;
- i mutui;
- le locazioni;
- l'uso dell'intermediario immobiliare;
- il ricorso allo specialista per la valutazione dell'immobile.

oltre a specifici argomenti di approfondimento scelti di anno in anno: dall'impatto COVID alla casa smart, dalla casa dei propri sogni al tema della sicurezza o a quello della tipologia di lavori di ristrutturazione con relativo impatto sul bilancio familiare.

L'indagine viene svolta con continuità dal 2004 basandosi su un campione costituito di circa 2.400 famiglie ad anni alterni su tutto il territorio nazionale secondo il seguente schema:

- A) su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse formato dalle **famiglie italiane residenti nei capoluoghi di provincia**, in una selezione di comuni con una densità compresa tra i 91.000 e i 170.000 nuclei familiari e in una selezione di comuni con una densità inferiore ai 90.000 nuclei, **per un totale di 54 comuni analizzati;**
- B) su un campione di famiglie italiane che risiedono in **sei grandi città**: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova, **individuate sulla base della densità abitativa, superiore a 500.000 abitanti.**

I domini di studio, ossia gli ambiti rispetto ai quali sono riferiti i parametri di popolazione oggetto di stima, sono due, riferiti alla:

- tipologia di famiglia: unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli;
- e alla residenza, nell'anno alternato a quello dedicato alle 6 grandi città, in 54 comuni italiani.

Nel 2022-23 Tecnoborsa ha effettuato- grazie ad un progetto finalizzato sostenuto dalla Camera di Commercio- una indagine dedicata che ha dato origine ad un rapporto: **La casa ideale- indagine sull'idea di abitazione delle famiglie romane**, analizzando la tipologia di immobili residenziali oggetto del desiderio delle famiglie stesse e i fattori di scelta della casa ideale sia rispetto alle caratteristiche intrinseche che del contesto in cui l'abitazione è collocata.

In aggiunta, si è analizzato il rapporto delle famiglie con gli elementi caratterizzanti il mercato ed in particolare l'andamento delle transazioni oltre all'aspetto dei mutui e il tema dell'intermediazione, soffermandosi sul crescente peso delle piattaforme digitali rispetto al rapporto interpersonale con il professionista (agente immobiliare) e la resistenza rispetto alla valutazione professionale del proprio immobile, ai fini di un più efficace percorso sul mercato.

La **continuità dell'Osservatorio** ha garantito negli anni la **salvaguardia delle serie storiche per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare presso le famiglie italiane**.

Le stime sono ottenute mediante uno stimatore di ponderazione vincolata, che è il metodo di stima adottato da Istat per la maggior parte delle proprie indagini sulle famiglie.

Il principio su cui è basato ogni metodo di stima campionaria è che le unità appartenenti al campione rappresentino anche le unità della popolazione che non sono incluse nel campione stesso.

Questo principio viene realizzato attribuendo a ogni unità campionaria un peso, in modo che diventi rappresentativo dell'universo di riferimento. Se, per esempio, a un'unità campionaria viene attribuito un peso pari a 30, allora questa unità rappresenta se stessa e altre 29 unità della popolazione (dalle medesime caratteristiche) che non sono state incluse nel campione.

Si tratta di un percorso esplorativo che ha **per quanto riguarda il livello nazionale, una serie storica ventennale sia per i 54 comuni che per le sei grandi città che includono ovviamente la capitale. Nel caso di Roma poi, l'archivio storico** consente un **focus specifico** di approfondimento partendo da **dieci anni** a questa parte. **Nel Rapporto scaturito dal presente progetto come descritto nella sezione Attività**, si intende proporre **un raffronto tra i temi emersi dalla indagine ventennale a carattere nazionale, con quanto emerso negli ultimi dieci anni nella capitale.**

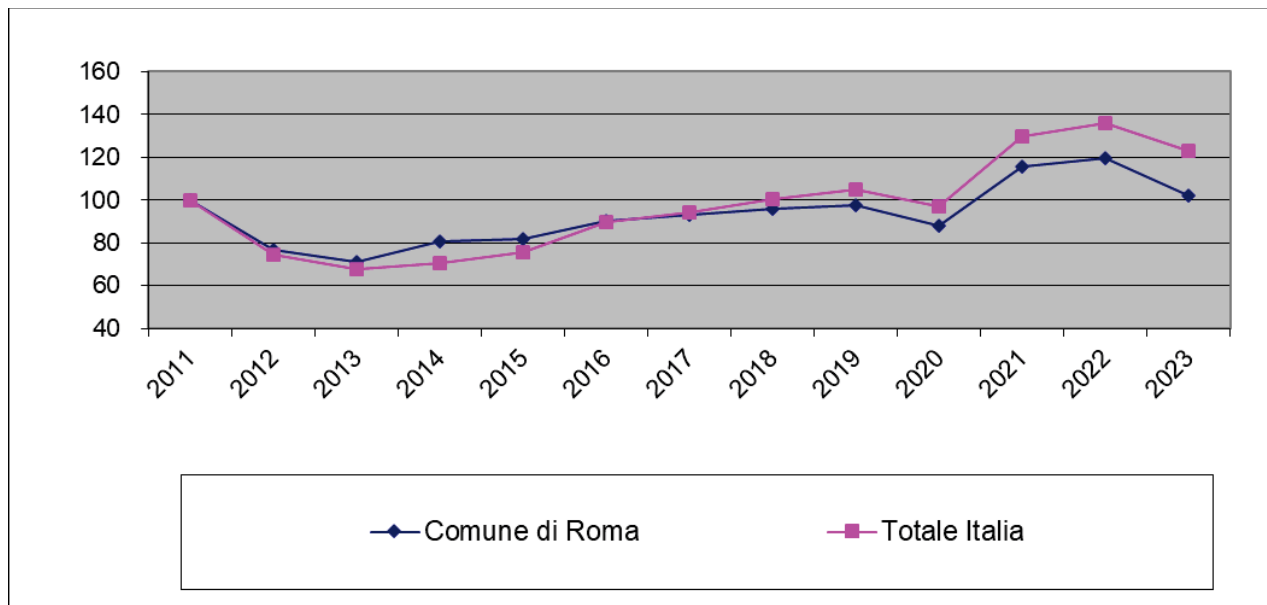
Il contesto di riferimento

Roma vanta il **più alto numero di unità immobiliari residenziali (oltre 1,4 milioni nel 2023)**, pari al **4,1%** dello stock nazionale. Inoltre la città si posiziona come leader in Italia per volume di

compravendite immobiliari, **con oltre 34.000 unità vendute nel 2023**, equivalenti al **34,5%** del totale registrato nelle 5 principali città italiane e al **4,8%** dell'intero mercato nazionale.

Nonostante la sua vivacità, Roma ha registrato un calo del **14,4%** delle transazioni nel 2023, superiore a quello registrato nelle 5 grandi città e alla media nazionale (-9,7%).

INDICI DEL NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEL COMUNE DI ROMA E IN ITALIA



Da tutto ciò **emerge il quadro contraddittorio del mercato immobiliare residenziale di Roma**: da un lato, la città vanta un ingente patrimonio immobiliare e un'elevata domanda di acquisto; dall'altro, ha subito un calo di transazioni più marcato rispetto al resto del Paese nel 2023.

Anche il **mercato delle locazioni a Roma nel 2023** ha registrato un calo del numero di contratti stipulati rispetto all'anno precedente, con una diminuzione del **6%**.

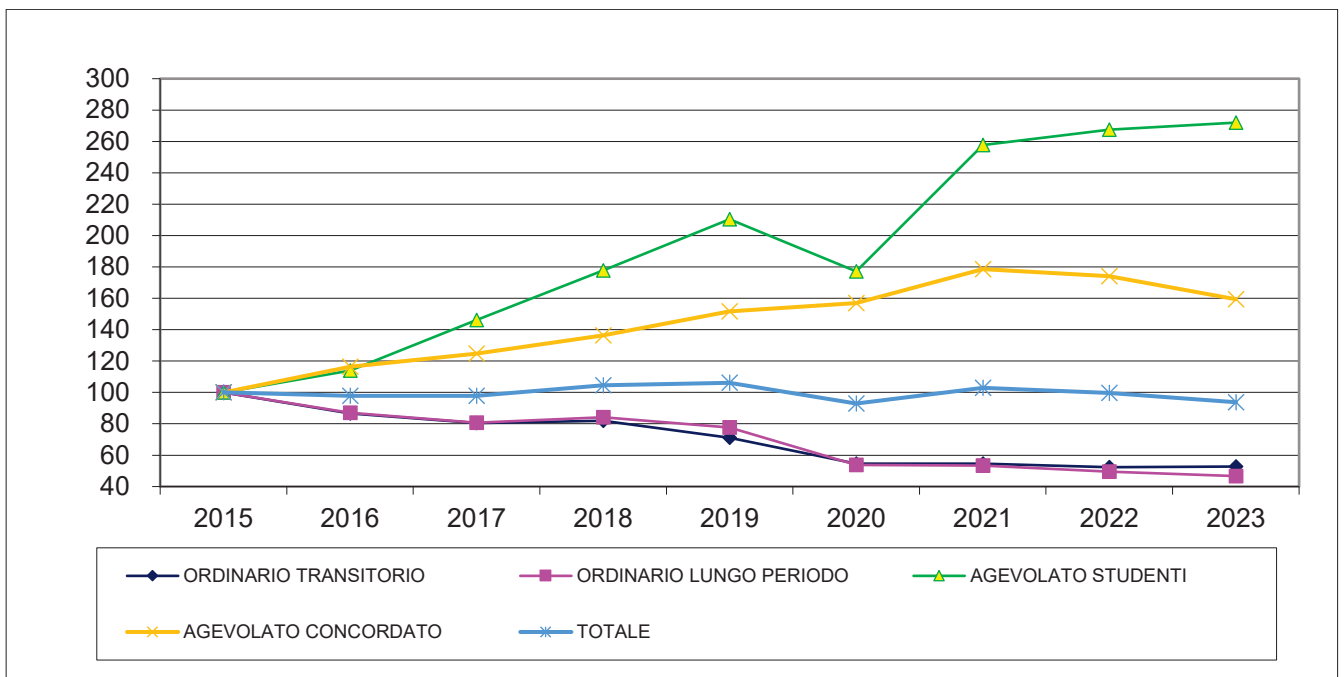
Questo dato si discosta da quello nazionale, che ha visto un calo più contenuto (-1,6%). Andando ad analizzare l'andamento delle singole tipologie è emerso che i contratti che prevedono un impegno più duraturo (superiore ai tre anni) sono quelli che hanno subito i cali più consistenti, con i contratti agevolati concordati scesi del -8,5% e quelli ordinari di lungo periodo del -5,9%.

Peraltra tra un soggiorno di meno di 30 giorni a un impegno sino a otto anni, a crescere di più è il cosiddetto "affitto transitorio" contratto di locazione a breve termine, solitamente inferiore ai 18 mesi. È ideale per chi ha esigenze temporanee di studio o un impegno lavorativo a termine così

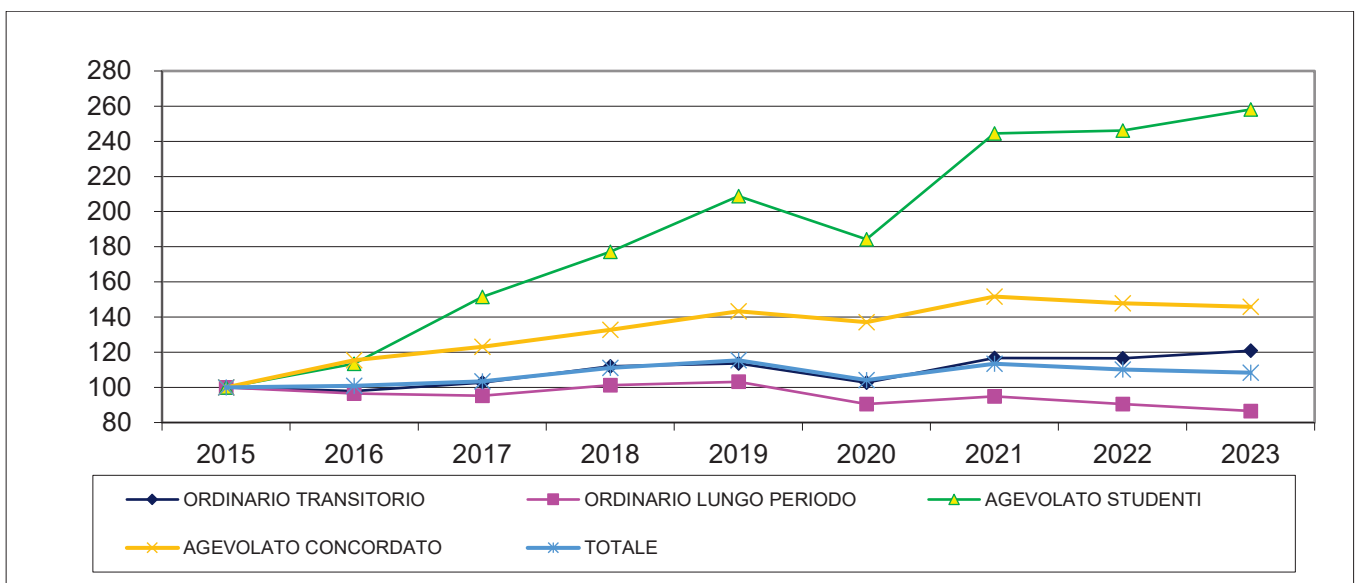
come per i proprietari che, in questo modo, coniugano la stabilità dell'inquilino con la possibilità di ritornare a disporre del proprio bene dopo meno di due anni.

Per questo, anche a Roma come nel resto del Paese sono cresciuti in particolare gli agevolati per studenti dell'1,7% e quelli ordinari transitori dell'1%.

INDICI DEL NUMERO DI ABITAZIONI LOCATE NEL COMUNE DI ROMA PER SEGMENTO DI MERCATO



INDICI DEL NUMERO DI ABITAZIONI LOCATE IN ITALIA PER SEGMENTO DI MERCATO



Nonostante il calo del numero di contratti registrati, **Roma si conferma la città con il maggior numero di locazioni in Italia: con oltre 52.000 abitazioni affittate nel 2023, la Capitale supera nettamente tutte le altre grandi città, lasciandosi alle spalle Milano con circa 50.000 transazioni.**

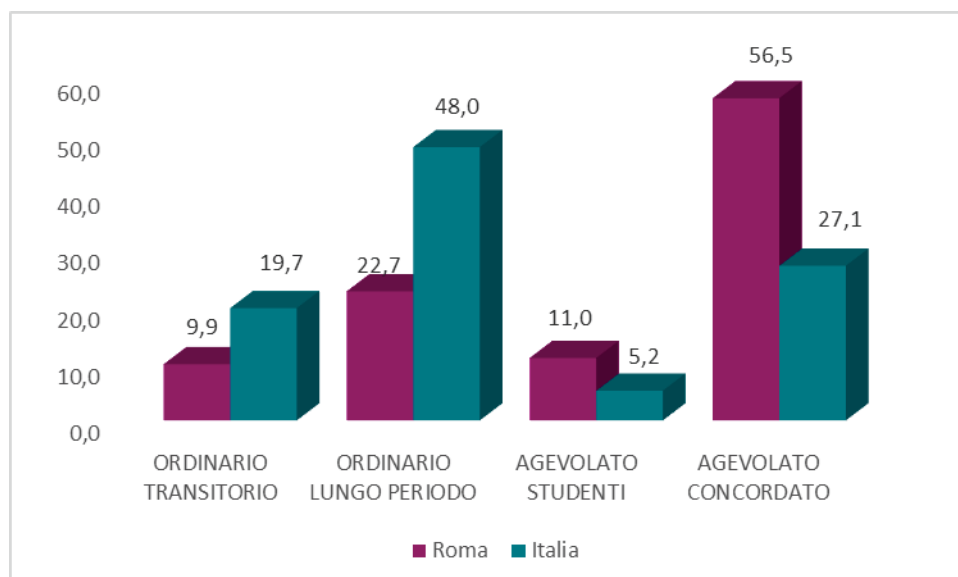
Questo dato non solo evidenzia la vivacità del mercato romano, ma sottolinea anche il suo ruolo cruciale a livello nazionale: Roma da sola concentra il **30,5%** delle locazioni effettuate nei 6 maggiori comuni italiani e il **19,3%** del totale nazionale.

Da un'analisi più approfondita per tipologia di contratto emergono ulteriori peculiarità. L'incidenza a Roma dei **contratti agevolati concordati** è pari al **56,5%**, ben oltre la media nazionale che è del 27,1%. Un dato che riflette la presenza di un'ampia fascia di domanda che necessita di soluzioni abitative a prezzi accessibili. Anche il segmento dei **contratti agevolati per studenti** supera la media nazionale, attestandosi su valori più alti; ciò è dovuto, molto probabilmente, all'elevato numero di università e istituti di formazione superiore che attraggono studenti provenienti perlopiù dal centro-sud del Paese.

Decisamente sotto il valore medio per le restanti due tipologie, in modo particolare per l'**ordinario di lungo periodo** la cui richiesta continua a scendere a differenza dell'**ordinario transitorio** che ha subito un lieve incremento.

QUOTA DI ABITAZIONI LOCATE PER SEGMENTI DI MERCATO

(val.%)



I fattori positivi e negativi che influenzano il mercato sono molteplici:

- l'attrattiva di Roma su un gran numero di persone per motivi di lavoro, studio e turismo, che alimenta la domanda di abitazioni;
- un patrimonio immobiliare vasto e diversificato, con soluzioni per tutte le esigenze e fasce di prezzo;

Vanno comunque considerate le condizioni poco favorevoli per le famiglie determinate dall'erosione del potere di acquisto e le difficoltà di accesso al credito, la crisi economica locale e nazionale che hanno frenato le transazioni immobiliari pur in presenza di un miglioramento dell'andamento dell'inflazione, per cui Istat ci restituisce in termini di fiducia dei consumatori nel mese di luglio 2024, il valore più alto dal febbraio 2022.

Il settore immobiliare di Roma presenta per il futuro sfide e opportunità per invertire la tendenza negativa del 2023 e favorire la crescita del mercato; in tale contesto giocano un ruolo fondamentale alcune variabili come il **rinnovo del patrimonio immobiliare**, intervenendo per migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici e lo **sviluppo di quartieri funzionali e moderni**.

Un'attenta analisi dei fattori in gioco e lo sviluppo di politiche mirate saranno cruciali per favorire una crescita sostenibile del settore e garantire l'accesso all'abitazione a tutti i cittadini.

Non va dimenticato che nel 2025 a Roma ci sarà l'evento del Giubileo che rappresenta per la città un'occasione unica di riqualificazione urbana e di conseguente valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, culturale e artistico. Di contro, l'evento giubilare alimenterà anche sfide importanti in termini di mobilità, gestione urbana e tutela ambientale. In occasione della terza Giornata Nazionale del Turismo organizzata da Unioncamere, l'Amministrazione capitolina ha preannunciato l'arrivo di oltre 30 milioni di turisti dato che fonti del Vaticano danno in ulteriore incremento, fino a raggiungere i 35 milioni di visitatori.

Roma peraltro oltre ad essere uno dei centri urbani europei più importanti, si conferma la città più popolosa d'Italia, con poco meno di 3 milioni di abitanti ed il comune più esteso con una superficie di 1.287,36 kmq (circa sette volte Milano). Cifre che salgono rispettivamente a 4 milioni e trecentomila abitanti e che superano i 5.300 kmq di superficie se consideriamo l'area metropolitana. **Il territorio di ciascuno dei 15 municipi in cui è articolata amministrativamente la città ha un'estensione pari o superiore a molte città italiane di media grandezza.** I municipi più piccoli sono il I, il II e il V, situati nell'area centrale della città, quelli più estesi sono il XV e il IX.

SUPERFICIE, POPOLAZIONE, DENSITA' DELLA POPOLAZIONE
PER MUNICIPIO DI ROMA AL 31.12.2023

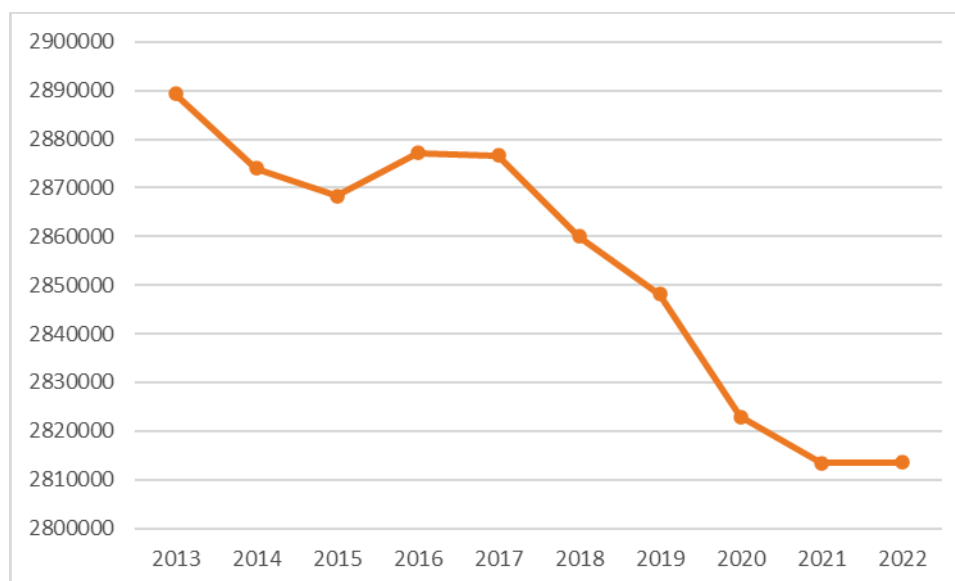
Municipio	Superficie (kmq)	Popolazione al 31/12	Densità per kmq
I	20,1	163.420	8.135,5
II	19,7	164.747	8.378,8
III	98,0	203.396	2.074,9
IV (**)	48,0	168.527	3.514,4
V (**)	30,6	241.165	7.889,1
VI (*) (**)	109,5	242.048	2.211,1
VII (*)	47,6	313.164	6.579,3
VIII	47,1	128.048	2.715,9
IX	183,3	183.029	998,5
X	150,7	227.372	1.508,3
XI	71,5	151.479	2.119,1
XII	73,1	139.749	1.912,5
XIII	66,9	130.988	1.957,1
XIV	133,5	190.855	1.429,1
XV	187,3	160.313	855,9
n.l.	-	1.724	
Totale	1.286,9	2.810.024	2.183,6

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Anagrafe

Peraltro, al di là di quella che può essere l'evidenza anagrafica, in base alla indagine della Camera di Commercio di Roma 'La Grande Roma' si è verificato che tenendo conto delle presenze di pendolari (coloro che arrivano quotidianamente a Roma per lavorare senza pernottare) e di turisti, **già oggi la città arriva a superare i 4 milioni e mezzo di presenze quotidiane.**

Ciò malgrado il calo demografico che la città metropolitana ha vissuto negli ultimi anni, con un trend inverso a quello fatto registrare dalle principali capitali europee.

POPOLAZIONE ISCRITTA IN ANAGRAFE A ROMA AL 31.12
(anni 2013-2022)



Fonte: *Elaborazioni dell'Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati di fonte Anagrafe*

Nota: fra il 2013 e il 2014 il comune di Roma Capitale ha effettuato la revisione dell'anagrafe a fronte delle risultanze censuarie del 2011 che ha prodotto circa 60.000 cancellazioni per irreperibilità censuaria

La **densità abitativa dell'intero territorio romano al 31.12.2023 secondo l'ultimo Annuario statistico del Comune è pari a 2.183,6 abitanti per km², dato che è appena un quarto di quello fatto registrare da Parigi** risultato di una variabilità interna che va dalle aree più densamente popolate del Municipio II (8.378,8 abitanti per km²) e I (8.135,5), e del Municipio V (7.889,1) a quelle del Municipio IX e XV (855,9 abitanti per km²) che risultano invece essere quelle meno densamente abitate.

La **bassa densità abitativa che è di 796 abitanti per chilometro quadrato se si considera l'area metropolitana**, fa pensare a una **città con ampi spazi non edificati, quindi con una presenza di verde molto importante**. Si tratta tuttavia di un dato che può essere **letto anche in chiave di difficoltà nell'assicurare i servizi a tutti i cittadini e a tutti i quartieri della città**.

Lo sviluppo sostenibile, come abbiamo imparato a chiamarlo, non riguarderà solo la qualità delle fonti di energia, la temperatura degli oceani, la sopravvivenza delle specie minacciate. Dipenderà anche, e non poco, **dai nostri standard di civiltà urbana** e oggi la città presenta una profonda **dicotomia tra centro storico e periferia**. **Peraltro i quartieri più periferici possono diventare più vivibili, fermando il consumo del suolo e rilanciando gli interventi di edilizia residenziale pubblica**. L'occasione è importante perché dopo molti anni di assenza di una politica abitativa strutturale, il

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza riconosce al tema dell'housing sociale e della rigenerazione urbana un ruolo centrale.

C'è necessità di ripensare le nostre periferie tenendo conto del fatto che il **costo per l'alloggio, affinché sia effettivamente accessibile, non dovrebbe superare il 30% del reddito familiare.**

Peraltro **la popolazione non si è insediata in modo omogeneo sul territorio.** La **periferia esterna al grande raccordo anulare**, ha fatto registrare il raddoppio della popolazione nel primo decennio del duemila. Non si tratta soltanto di un grande fenomeno di *sprawl* (dispersione urbana), ma di un cambiamento complessivo nei modi di vita degli abitanti e nell'organizzazione della vita quotidiana. Nel caso di Roma poi, sarebbe importante perseguire in modo costante **una politica del valore della prossimità che tra gli altri vantaggi sociali ed ambientali si può concretizzare anche in una tutela del tessuto produttivo e imprenditoriale cittadino.** A tale proposito, vale la pena segnalare **l'impegno verso la tutela delle botteghe storiche che la Camera di commercio ha di recente inteso ulteriormente valorizzare attraverso il Premio Imprese storiche**, un riconoscimento agli imprenditori che per oltre un secolo hanno lavorato per creare ricchezza e benessere a Roma.

Attività

Sulla base della disponibilità di dati ed informazioni grazie alla serie storica delle Indagini effettuate da Tecnoborsa nel tempo che a livello nazionale ha raggiunto l'arco temporale di un ventennio mentre a livello romano un periodo di analisi di circa dieci anni, si prevede di realizzare **un Rapporto da presentare in occasione di un evento e da veicolare successivamente sia in formato cartaceo che digitale.** In particolare, saranno sistematizzati in chiave sociologica gli spunti più interessanti e significativi emersi per analizzare come il mercato immobiliare nazionale e romano sia **profondamente mutato nel tempo.**

Il Rapporto di ricerca sarà articolato in **due specifiche sezioni:**

- la prima riguarderà **l'andamento nel periodo in esame** di indicatori caratteristici nel mercato abitativo romano in relazione ad alcuni significativi mutamenti avvenuti nello stesso periodo a Roma Capitale (*analisi time series*);
- una seconda sezione riguarderà invece il **confronto** dell'attuale situazione del real estate a Roma rispetto alle altre grandi aree metropolitane e ai valori medi italiani (*analisi cross section*).

1.1. *Analisi time series: i cicli immobiliari a Roma*

Tale analisi riguarderà, fra l'altro, l'andamento degli acquisti effettuati dalle famiglie romane a partire dal 2005, articolata secondo le motivazioni che hanno portato ad effettuare un tale investimento, prevalentemente legato al possesso di una prima abitazione.

Altri aspetti riguarderanno le dimensioni dell'abitazione acquistata, i mutui e l'incidenza sul reddito, il crescente utilizzo degli intermediari, prime fra tutte le agenzie immobiliari, e i canali informativi utilizzati.

Verranno esaminate anche le propensioni alla vendita da parte delle famiglie romane. Infine verrà analizzato il mercato delle locazioni.

I dati derivanti dall'indagine di Tecnoborsa verranno poi confrontati con alcune grandezze di riferimento come gli andamenti demografici, il reddito disponibile delle famiglie, i tassi di occupazione, ecc.

1.2. *Analisi cross section: il confronto di Roma con le altre grandi realtà metropolitane*

Il confronto di Roma con le altre grandi realtà metropolitane verrà effettuato sulla base delle risultanze dell'indagine Tecnoborsa 2024 e analizzerà aspirazioni e attese delle famiglie romane riguardo ai fabbisogni abitativi.

Verranno confrontati i dati relativi alle caratteristiche dell'abitazione e la relativa dotazione di servizi, le caratteristiche desiderate del quartiere dove risiedere e ogni altro elemento utile a valorizzare il ruolo che la domanda sociale di abitazioni produce nel determinare gli ambiti di mercato e la stessa struttura urbanistica della città.

Inoltre tale analisi tendenziale sarà **messa in relazione con il lavoro già svolto nell'ambito dei Progetti collegati al Listino ufficiale di Borsa "Il Listino della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente" affidati dalla Camera di Commercio di Roma nel 2021 e nel 2023 a Tecnoborsa.**

Il primo Progetto pilota ha portato alla creazione di indicatori di valore nei 22 Rioni del Centro storico di Roma per i servizi riconducibili alle seguenti aree tematiche:

- **mobilità e quindi grado di accessibilità** (intermodalità, presenza di car/ bike sharing, distanza da colonnine alimentazione veicoli elettrici, piste ciclabili, stazioni ferroviarie);
- **servizi alla persona/alle famiglie** (palestre, studi medici, ospedali, spazi di co-working, asili, oratori, botteghe storiche);
- **legati alla qualità residenziale** (presidi di sicurezza, aree verdi/giardini, qualità dell'aria, inquinamento acustico, raccolta differenziata, copertura rete mobile).

Il successivo Progetto ha ampliato la metodologia del progetto pilota, estendendola a tutti i quartieri urbani e ai suburbi di Roma con l'obiettivo di creare una mappatura completa delle medesime categorie di servizi offerti sul territorio comunale, utile per:

- **Orientare le scelte di investimento immobiliare:** favorire la scelta di immobili in base alle esigenze delle famiglie.
- **Promuovere lo sviluppo urbano sostenibile:** Individuare aree carenti di servizi e pianificare interventi mirati.
- **Migliorare la qualità della vita dei cittadini:** Garantire un accesso equo ai servizi essenziali su tutto il territorio.

L'integrazione dei dati raccolti nelle indagini Tecnoborsa sugli indicatori di valore dei servizi sviluppati nei due Progetti menzionati, arricchirà il data set ottenuto dalle Indagini e consentirà la creazione di un sistema informativo utile per **comprendere meglio le dinamiche del mercato; identificare aree di potenziale crescita; orientare le politiche pubbliche** definendo interventi mirati per migliorare l'offerta di servizi e la qualità della vita nei quartieri.

Questo sistema reso disponibile dal sito Tecnoborsa potrà essere utilizzato da operatori del settore, dai cittadini e dalle istituzioni per prendere decisioni informate e per promuovere uno sviluppo urbano sostenibile e inclusivo.

E' prevista infine una attività di **presentazione del Rapporto** che potrà essere illustrato anche in collegamento **agli strumenti di interrogazione del data base del Listino a servizio di una città intelligente per valorizzare ulteriormente il lavoro di analisi e approfondimento condotto in questi anni sulla città**. Una utile **riflessione sul tema casa**, nella evoluzione fatta registrare nell'ultimo periodo per delineare lo **scenario immobiliare della Roma del futuro, in termini di servizi e di caratterizzazione demografica**

L'attività di presentazione che si estrinsecherà in occasione di un evento possibilmente da programmare presso la Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano e in ulteriori appuntamenti presso la sede Tecnoborsa, coinvolgerà in modo trasversale la componente tecnica e quella istituzionale attivando la massima sinergia tra tutti i soggetti interessati al tema dagli Ordini professionali coinvolti, le Associazioni di categoria dei costruttori e degli agenti immobiliari così come dei proprietari di abitazioni.