

## Premesse e scopi

**Le famiglie italiane e il mercato immobiliare è l'Indagine periodica** con cui **Tecnoborsa** offre una analisi del mercato immobiliare italiano, soffermandosi sulla domanda costituita dalle famiglie. L'analisi nelle ultime edizioni si è soffermata in particolare sulle famiglie che avessero effettuato transazioni immobiliari nel biennio precedente la rilevazione o che ne prevedessero l'intenzione nel biennio successivo.

L'indagine si basa su un campione costituito da 2.400 famiglie e viene effettuata ad annualità alternate:

- A) su tutto il territorio nazionale presso 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.

L'Indagine dunque approfondisce 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 dei lavori di ristrutturazione.

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 sue 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 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 mentre** nel caso di **Roma, l'archivio storico** consente un **focus specifico** di approfondimento partendo da **dieci anni** a questa parte.

Nell'arco del 2022 nell'ambito del programma di attività Tecnoborsa è previsto che l'indagine venga replicata a livello nazionale nei 54 comuni italiani.

La presente scheda progetto propone un **focus specifico di indagine sulla città di Roma con una contestualizzazione dei risultati nella serie storica decennale già in archivio**. Grazie ad un lavoro di approfondimento e integrazione anche con altre fonti (Istat, Comune, Istituto nazionale di urbanistica....) verrà elaborato un contenuto originale che contribuirà a **rendere l'immagine della città nella sua realtà urbanistica ed in quella sognata dai romani attraverso la lente della propria dimensione abitativa in un doppio registro pubblico e privato**. Un tassello per contribuire ad un percorso di **progettazione condivisa per una rigenerazione urbana** che tenga conto dei bisogni di chi la città la vive e la rende produttiva e vera ogni giorno.

### **Il contesto di riferimento**

**Roma 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. Peraltro al di là di quella che può essere l'evidenza anagrafica, in base alla recente indagine '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, 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.**

Peraltro va considerato un importante valore aggiunto della città e cioè la sua **bassa densità abitativa** che è di 796 abitanti per chilometro quadrato se si considera l'area metropolitana, cifra che sale a 2.190 unità considerando il solo territorio comunale, dato che è comunque appena un quarto di quello fatto registrare da Parigi. Una recente indagine elaborata da Scenari immobiliari pone l'accento sul fatto che tale caratteristica 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, secondo una visione moderna. 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**.

Ambito urbano	Popolazione 2001 <i>n. ab.</i>	Popolazione 2018 <i>n. ab.</i>	Variazioni assolute <i>n.</i>	Variazioni percentuali <i>%</i>
Centro	427.800	379.500	-48.300	-11,3%
Periferia storica	1.281.400	1.167.800	-113.600	-8,9%
Periferia anulare	506.300	513.400	7.100	1,4%
Periferia extra GRA	492.700	687.000	194.300	39,4%
<b>Totale Comune di Roma</b>	<b>2.708.200</b>	<b>2.747.700</b>	<b>39.500</b>	<b>1,5%</b>
Ostia	90.100	82.500	-7.600	-8,4%
Corona metropolitana	1.165.500	1.529.300	363.800	31,2%
<b>Totale Città metropolitana</b>	<b>3.963.800</b>	<b>4.359.500</b>	<b>395.700</b>	<b>10,0%</b>

Fonte: Il bilancio del Comune di Roma e la città, Marco Causi – Roma Ricerca Roma

Peraltro **la popolazione non si è insediata in modo omogeneo sul territorio**. Osservando la tabella che precede, si noterà l'importante spostamento dal centro e dalla periferia storica alla periferia anulare e soprattutto verso la **periferia esterna al grande raccordo anulare**, che ha fatto registrare **un incremento della popolazione del 40% tra il 2001 e il 2018**. Una crescita importante, pari al 31%, si è verificata anche nella corona metropolitana

Richard Florida, lo studioso al quale dobbiamo la definizione di "classe creativa" e **l'idea di una possibile "rigenerazione urbana"**, è convinto che le città nel periodo post covid vivranno una **stagione di nuova prosperità purchè si attui una strategia che favorisca una popolazione più giovane, spazi abitativi più ampi, meno uffici (approfittando della nuova idea di sfruttamento degli spazi in co-working) e negozi**.

Nel caso di Roma poi, sarebbe importante perseguire in modo costante una politica di **tutela delle botteghe storiche nel centro storico e dei negozi di prodotti locali, dando nuova linfa al valore della prossimità** riscoperto negli ultimi due anni.

Si sta per avviare una stagione di ripensamento e riprogettazione dei centri urbani. Ci sarà sicuramente un movimento di migrazione in uscita, anche le **ultime indagini effettuate da Tecnoborsa evidenziano il trend verso aree più estese, verdi, ben collegate** che tuttavia tende a riguardare nuclei familiari già costituiti, integrati in un tessuto sociale acquisito. Chi potrà permetterselo sfrutterà per quanto possibile quanto le tecnologie hanno dimostrato di poter offrire in questi mesi di lockdown.

E' stato scritto che ogni **città ha il proprio tessuto connettivo che la tiene in vita** come un organismo (Ben Wilson Metropolis: a History of the City, Humankind's Greatest Invention) uno spazio che **nella nuova idea di città** che sta prendendo **corpo potrà riempirsi di nuovi contenuti, servizi, attività**.

La città dei "15 minuti", che punta su aree urbane autosufficienti dove tutto sia raggiungibile a piedi o in bici in tempi ridotti è **oggi una necessità favorita dalla transizione digitale e guidata dalla transizione ecologica. Le città tornano laboratorio di sperimentazione economica e culturale**. Questa può diventare l'occasione per "Fare di Roma un capolavoro" (cit)

## **Attività**

Sulla base della disponibilità di dati ed informazioni grazie alla serie storica delle Indagini effettuate da Tecnoborsa nel tempo, si prevede di realizzare **una speciale edizione dell'analisi condotta a livello nazionale, sistematizzando gli spunti più interessanti e significativi emersi in questi anni**

**per analizzare sociologicamente come il mercato immobiliare romano sia profondamente mutato nel tempo** in termini di:

- tipologia di immobili residenziali oggetto del desiderio delle famiglie,
- l'andamento dei prezzi,
- il ricorso al mutuo ed altre tipologie di comportamento di acquisto,

isolando i driver del cambiamento: dalla maggiore sensibilità verso l'acquisto di case "green", all'ampliamento dei canali di acquisto dell'immobile, dalle motivazioni per la scelta della localizzazione, alla tipologia di servizi maggiormente richiesti. Tale analisi tendenziale sarà messa in relazione con il lavoro già svolto nell'ambito della creazione degli indicatori di valore legati ai servizi sul territorio nel perimetro dei 22 rioni del centro storico della capitale condotta nell'ambito del Progetto 'Il Listino della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente' affidato dalla Camera nel novembre 2021 ed in corso di realizzazione.

A Roma, nel biennio 2019-2020, il 6,4% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle altre grandi città – Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 5,2%. Rispetto al biennio precedente, nella Capitale si è registrato un lieve calo di 0,8 punti percentuali.

Per quanto concerne l'utilizzo del nuovo immobile, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (77,9%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per parenti prossimi (11,4%); al terzo una casa per le vacanze (8,1%); infine, all'ultimo posto, si trova chi ha comprato un bene per investire la propria ricchezza (2,7%).

Riguardo la superficie, il taglio più richiesto a Roma è quello compreso fra i 71 e i 100 mq (45%), seguito, con un notevole distacco, da quello tra i 36 e i 70 mq (28,2%), da quello tra i 101 e i 140 mq (16,8%) e dai tagli piccoli fino a 35 mq (6,7%); infine, ci sono coloro che hanno acquistato case più grandi con superfici oltre i 140 mq (3,4%). La Capitale si colloca al di sopra alla media degli altri capoluoghi di regione per quanto riguarda l'acquisto di case fino ai 100 mq, mentre è sotto la media per le tipologie più grandi.

Le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (38,3%), seguite da quelle nuove (26,2%), da quelle abitabili (24,8%) e infine da quelle da ristrutturare (10,7%). La Capitale, rispetto alle altre città, è decisamente sopra la media per l'acquisto di case ristrutturate, è in linea per quanto riguarda

quelle da ristrutturare, mentre si trova sotto la media per le altre due tipologie. Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 63,8% ha fatto ricorso a un finanziamento o ad un mutuo, valore superiore a quello rilevato per le altre grandi città (51,2%).

Verrà proposto anche un **approfondimento monografico** dedicato al tema delle **Ristrutturazioni effettuate e previste** per analizzare nel dettaglio, **se e come sono cambiate le priorità** quando si parla di **abitazione ideale**. Dalle analisi già effettuate da Tecnoborsa risulta infatti che il *sentiment* dei cittadini romani rispetto alla propria abitazione è peggiorato successivamente al periodo di emergenza pandemica nel 20,4% dei casi ed è migliorato per il 13,5% rispetto alle altre grandi città analizzate. La maggiore criticità rilevata è l'assenza di spazi esterni e la carenza di dotazioni tecnologiche.

Queste le attività previste:

1. la realizzazione di un **testo di natura tecnico-divulgativa** che delinea l'evoluzione e le caratteristiche della domanda di abitazioni delle famiglie romane nel tempo.
2. la costruzione di uno **spazio web** dedicato alla divulgazione dei contenuti messi a punto nella presente scheda progetto con la possibilità di generare grafici ed indici in funzione della base dati disponibile anche in termini di quotazioni immobiliari come risultanti dal Listino ufficiale e di specifiche possibilità di query predefinite
3. realizzazione di una piattaforma di data set per la raccolta e la classificazione delle informazioni con la possibilità di definirne la tassonomia tramite metadati ed integrazione con data set esterni ( Istat Comune Regione e altri soggetti detentori di open data) per ampliare la base informativa a supporto della indagine
4. Una attività di **presentazione degli output** realizzati che possa rappresentare un momento di **riflessione sul tema casa** in tutte le sue poliedriche sfaccettature: partendo da una fotografia della metropoli (sia in termini strutturali che di articolazione del proprio tessuto socio economico ed abitativo) per delineare lo **scenario immobiliare della Roma del futuro, in termini di servizi e di caratterizzazione demografica**

L'attività coinvolgerà in modo trasversale la componente tecnica e quella istituzionale attivando la massima sinergia tra tutti i soggetti interessati al tema come l'Istituto Nazionale di Urbanistica,