



2021

ROME WASN'T BUILT IN A DAY



INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	6
INTRODUZIONE	7
ROMA CITTÀ STORICA CHE SI RINNOVA	8
BREVE INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DEL CONTESTO DI ANALISI	8
ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE CAPITOLINO	10
FOCUS SUL MERCATO DI PREGIO	17
TENDENZE E PROSPETTIVE DEL RESIDENTIAL TO LET A ROMA	19
ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO CAPITOLINO	20
ETÀ E STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE	20
L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI: ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI E LE AREE DI SVILUPPO DELLA CAPITALE	23
INTERVENTI DI PREGIO	27
NUOVI SVILUPPI CONCLUSI, IN COSTRUZIONE E IN FASE DI COMPLETAMENTO	29
AREE DI SVILUPPO ATTUALE	29
AREE DI PROSSIMO SVILUPPO	32
I TREND DELLA DOMANDA DI NUOVE COSTRUZIONI A ROMA	36

HIGHLIGHTS

Il presente report ha come obiettivo quello di fornire una **fotografia del mercato residenziale di Roma**, con particolare riferimento

al tema della **nuova edilizia residenziale**, in termini di sviluppi conclusi, in costruzione e progettualità future.



29.505

COMPRAVENDITE
RESIDENZIALI A ROMA
NEL **2020**

19.153 H1 2021

NUOVE COSTRUZIONI CAMPIONE ANALIZZATO



185
INIZIATIVE
DI SVILUPPO
RESIDENZIALE

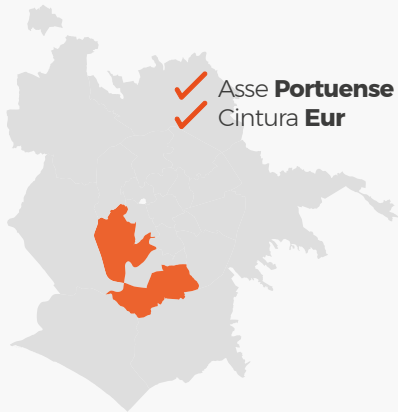


CIRCA
20.000
UNITÀ
IN TOTALE

Mappate **185 iniziative** di sviluppo residenziale per un totale di circa **20.000 unità** (iniziative concluse, in costruzione o ancora allo stato preliminare di progetto)

ROMA

MAGGIORE CONCENTRAZIONE DI NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE



ASSI PRINCIPALI DI ESPANSIONE



OPPORTUNITÀ



Rigenerazione e
**RIQUALIFICAZIONE
URBANA**



Recupero e
valorizzazione
delle **PERIFERIE**



Infrastrutture
SOCIALI E CULTURALI



**RESIDENZIAL
TO LET**



**NUOVI MODELLI
DELL'ABITARE**



**SMART WORKING E NUOVE
ESIGENZE ABITATIVE**

IL REPORT IN SINTESI

Il report ha come obiettivo quello di fornire una fotografia del mercato residenziale di Roma, con particolare riferimento al tema della nuova edilizia residenziale, in termini di sviluppi conclusi, in costruzione e progettualità future. Dopo avere contestualizzato la Capitale dal punto di vista socio - demografico e immobiliare, viene effettuata una analisi dello stock edilizio esistente, partendo dai dati quantitativi ufficiali e da una ricerca su una selezione di operazioni di sviluppo, mappate nel primo semestre 2021. Il risultato è una fotografia dell'offerta attuale e delle progettualità di nuove abitazioni, che fornisce un'indicazione di tendenza sulle aree di maggiore sviluppo, attuale e del prossimo futuro.

INTRODUZIONE

A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, il mercato residenziale ha mostrato di essere, tra i diversi settori, quello più resiliente. Dopo un 2020 che ha registrato una diminuzione fisiologica delle transazioni piuttosto contenuta (-7,7%), il primo semestre 2021 ha segnato un importante rimbalzo (+56%), con volumi più elevati di quelli del 2019.

In questo contesto anche Roma ha dimostrato una reazione positiva, con una crescita delle transazioni del 42,3% nel primo semestre 2021, dato in crescita quasi del 15% rispetto al 2019. La sfida, ora più che mai, è quella di offrire al mercato della capitale abitazioni di nuova generazione, i cui spazi siano funzionali al nuovo equilibrio tra vita privata e lavoro. Un prodotto quindi dotato di soluzioni tecnologiche che portino vantaggi concreti in termini di comfort - mediante la gestione degli spazi comuni e privati - e meno energivoro, riducendone di fatto i costi per chi ci abita e determinando un abbattimento delle emissioni nocive per l'ambiente circostante.

Un elemento di novità per il mercato romano è rappresentato dagli edifici di nuova costruzione, o oggetto di riqualificazione, pensati e progettati già in origine per la locazione. Si tratta di formule già presenti da tempo in città del nord Europa e, recentemente anche a Milano come il PRS (Private Rented Sector), lo Student Housing, il Co-Living, il Senior Living.

In tale contesto, i servizi che caratterizzano queste nuove soluzioni abitative hanno un ruolo centrale e, insieme a una appropriata progettazione degli spazi sia privati sia comuni, puntano a soddisfare i bisogni legati a un differente modo di vivere la propria abitazione. Questo vale soprattutto per coloro che appartengono alle nuove generazioni, in particolare modo Millennials e Gen.Z.

Con questa evoluzione, il residenziale si propone come una nuova asset class per gli investitori istituzionali anche internazionali e, la città di Roma, può offrire interessanti opportunità da sviluppare.

Enrico Cestari
Responsabile
Gabetti Home Value

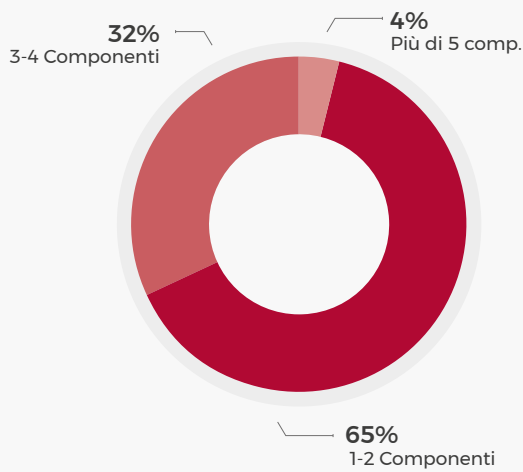
ROMA CITTÀ STORICA CHE SI RINNOVA

BREVE INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DEL CONTESTO DI ANALISI

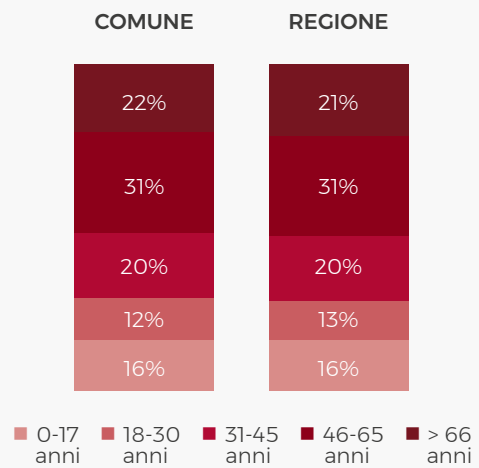
RESIDENTI (2020)	2.808.293
DENSITÀ POPOLAZIONE (ab/kmq)	2.187
AREA (kmq)	1.284
FAMIGLIE (2020)	1.345.001



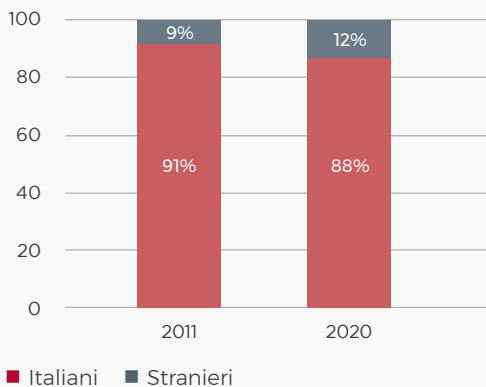
FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI [2011]



POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETÀ [2020]

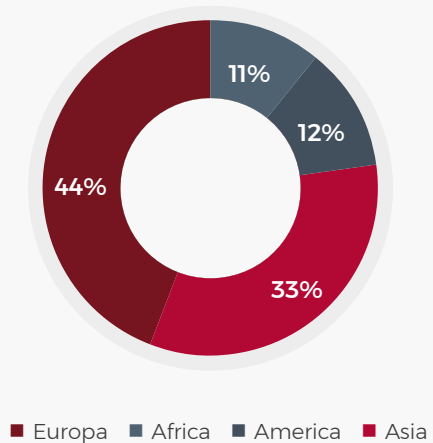


COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE



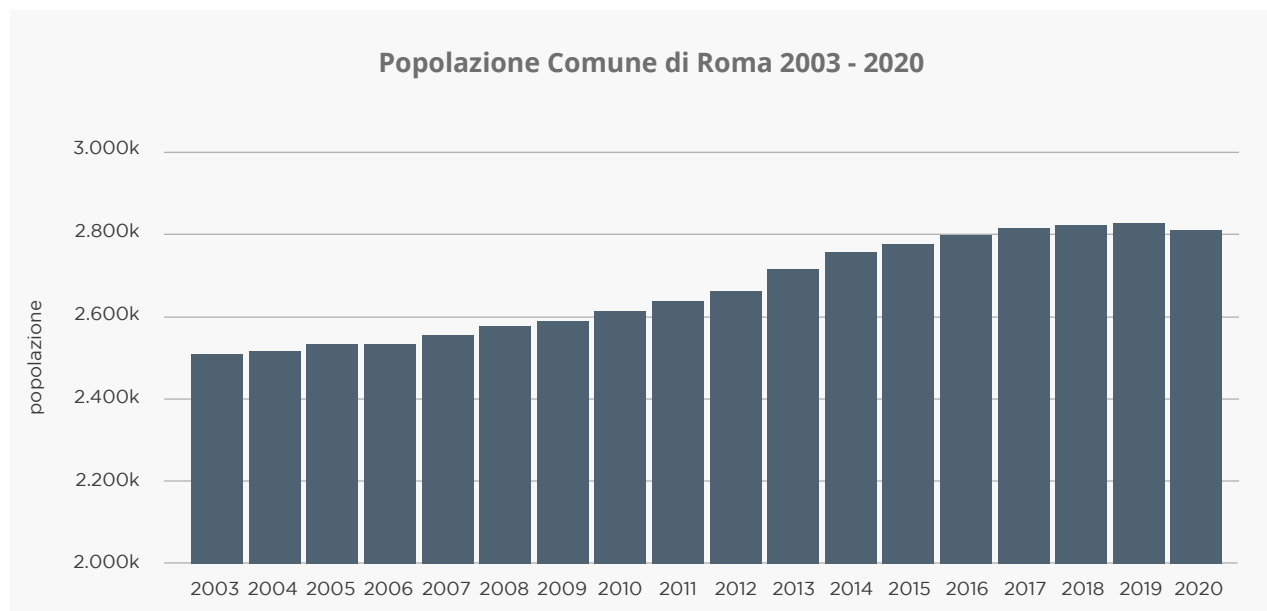
Elaborazione Ufficio Studi Cabetti su dati GEO Marketing - di dati Istat

STRANIERI PER PAESI DI PROVENIENZA [2011]



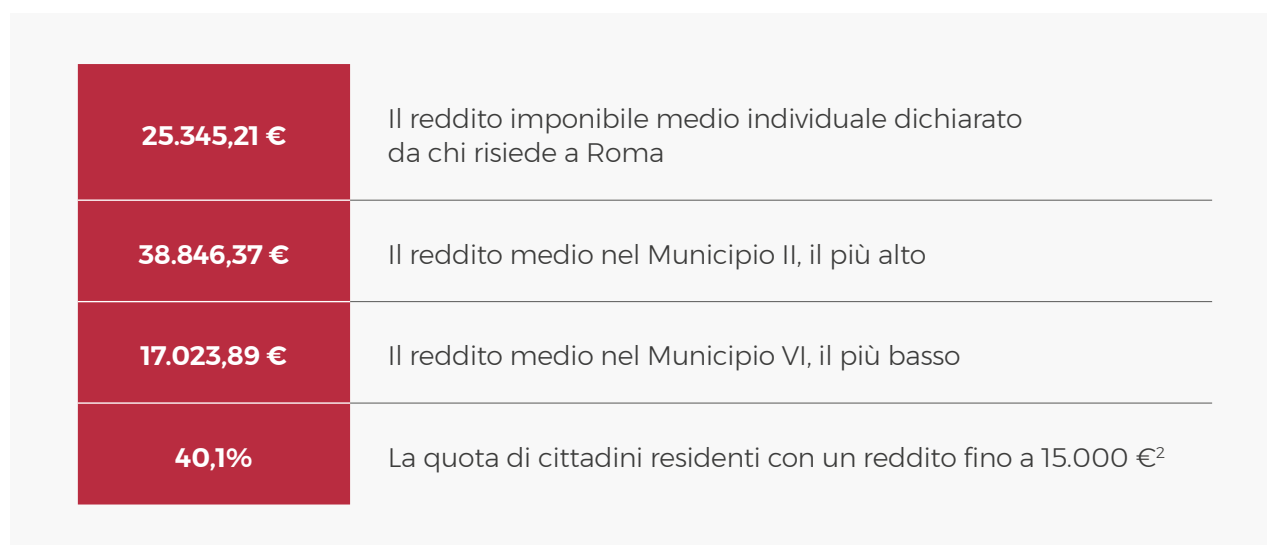
Il Comune di Roma si estende su un territorio con una superficie di **1.284 kmq**. Dal punto di vista demografico, nel comune risiedono **2.808.293** residenti, con una densità di **2.187** abitanti per Kmq.

In termini di popolazione si segnala un progressivo rallentamento della crescita demografica a partire dal 2015, arrivando ad una sostanziale stabilità per gli anni successivi, fino al 2020, anno in cui si è registrata una lieve flessione¹. In questo contesto è tuttavia cresciuto il peso dei residenti **stranieri**, che, dal 2011, sono passati dal 9% al **12% del totale** della popolazione residente.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Demo Istat al 1° gennaio

Per quanto riguarda la condizione economica delle famiglie, si segnala un reddito medio individuale dichiarato da chi risiede a Roma di **25.345,21 €** (dati Ufficio Statistica Comune di Roma 2017) con una quota di residenti di circa il **41% che hanno un reddito uguale o inferiore ai 15.000 €²**.



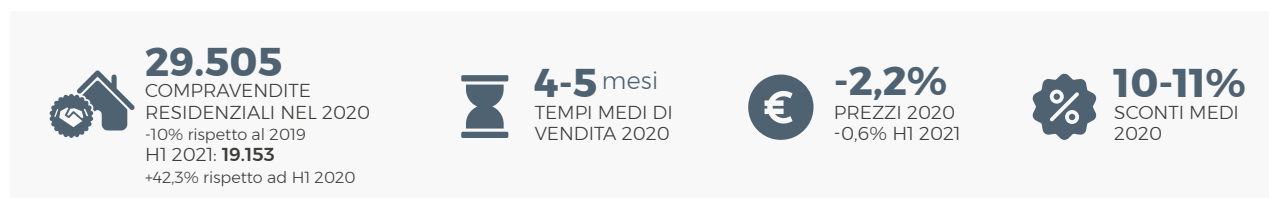
¹ Dati Istat

² IL REDDITO DEI ROMANI, Redditi 2017

ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE CAPITOLINO

Per quanto riguarda il mercato residenziale, gli aspetti da tenere in considerazione sono i seguenti:

- i volumi transati;
- l'andamento dei prezzi, dei tempi medi di vendita e degli sconti medi in sede di chiusura delle trattative.



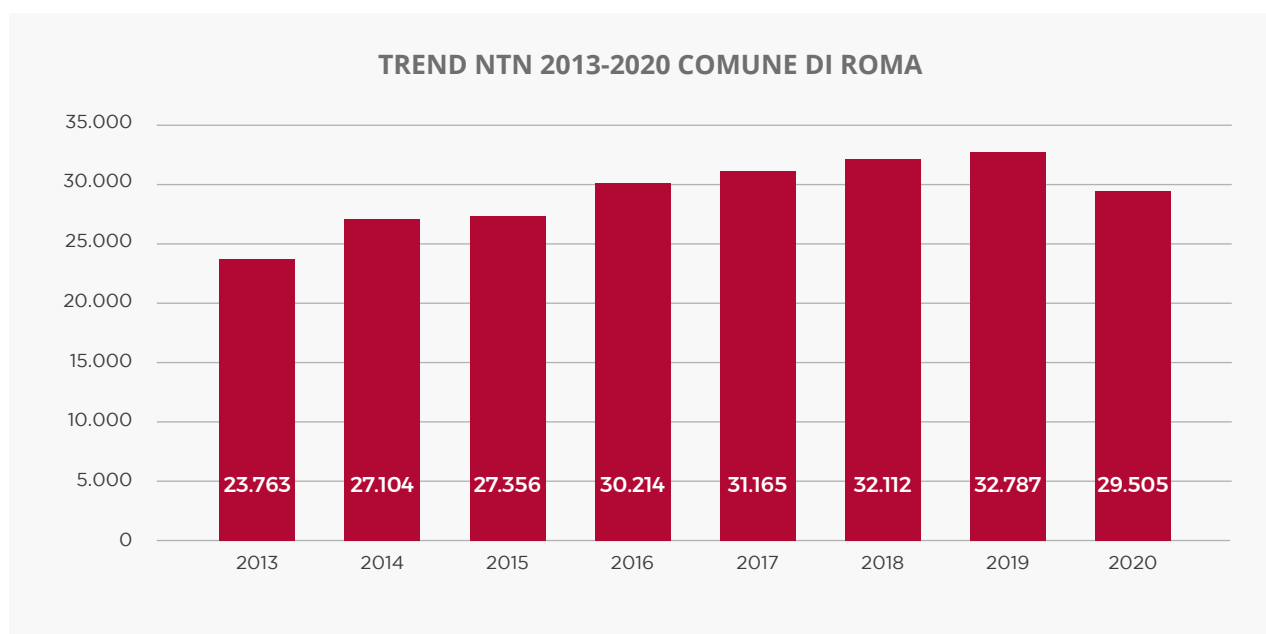
In termini di **volumi**, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Residenziale del Comune di Roma, nel periodo 2013-2020, presenti una media pari a 29.251 transazioni.

Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2013, pari a 23.763, la Capitale ha recuperato i volumi pre-crisi, avvicinandosi al dato dell'anno 2011 (33.532), per poi calare nuovamente nel 2020 (29.505), a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19.

Nel primo semestre 2021, si è registrata una significativa crescita (+42,3%) per un totale di 19.153 transazioni.

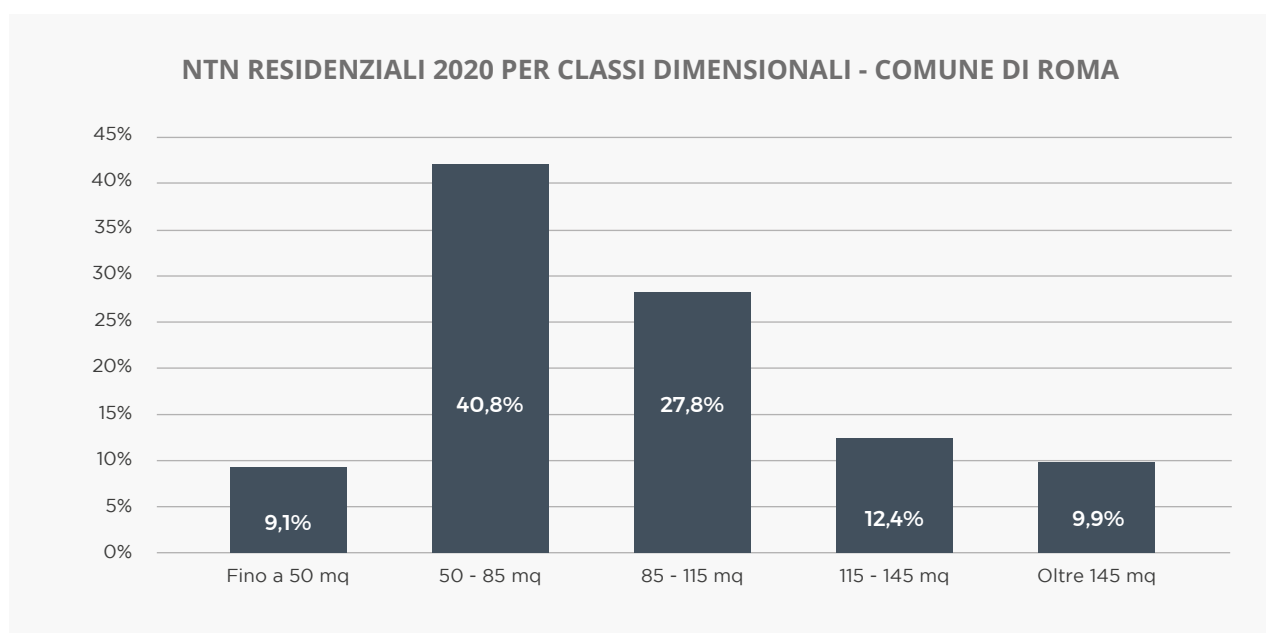
MERCATO RESIDENZIALE										STATISTICHE		
AMBITO TERRITORIALE		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	"Media (μ)"	"Δ '20/'13"	"Δ '20/'19"
ROMA										ROMA		
NTN	Val. Ass.	23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.787	29.505	29.251	24,2%	-10,0%
	Var. %	-7,4%	14,1%	0,9%	10,5%	3,2%	3,0%	2,1%	-10,0%			
PROVINCIA DI ROMA										PROVINCIA DI ROMA		
NTN	Val. Ass.	34.530	38.188	38.920	44.088	45.537	47.385	48.860	44.302	42.726	28,3%	-9,3%
	Var. %	-9,3%	10,6%	1,9%	13,3%	3,3%	4,1%	3,1%	-9,3%			
PROVINCIA DI ROMA (escluso capoluogo)										PROVINCIA DI ROMA (escluso capoluogo)		
NTN	Val. Ass.	10.767	11.084	11.564	13.873	14.372	15.273	16.073	14.797	13.475	37,4%	-7,9%
	Var. %	-13,4%	2,9%	4,3%	20,0%	3,6%	6,3%	5,2%	-7,9%			
LAZIO										LAZIO		
NTN	Val. Ass.	43.360	47.126	48.270	54.542	56.364	59.052	60.938	55.836	53.186	28,8%	-8,4%
	Var. %	-9,3%	8,7%	2,4%	13,0%	3,3%	4,8%	3,2%	-8,4%			
ITALIA										ITALIA		
NTN	Val. Ass.	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	557.926	504.097	43,3%	-7,7%
	Var. %	-8,9%	4,2%	7,5%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,7%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **classi dimensionali** delle unità residenziali transate nel 2020 a Roma si nota come quasi la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il **40,8%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 mq**, seguito da un 27,8% per la classe dimensionale tra gli 85 e i 115 mq.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio del Comune di Roma in Macro-zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a loro volta suddivise in Micro-zone OMI. Di seguito il dettaglio NTN, IMI e quotazioni medie per macro-zona:

MACROAREE URBANE	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea	Quotazione media €/mq 2020	Quotazione media Variazione % 2020/2019	Differenziale quotazioni 2018 rispetto alla media comunale
CENTRO STORICO	1.050	-11,0%	1,5%	-0,19	3,6%	5.766	0,3%	1,98
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.300	-7,6%	1,9%	-0,17	4,4%	3.440	0,4%	1,16
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.404	-19,0%	1,9%	-0,42	4,8%	3.258	-1,8%	1,18
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.238	-5,0%	2,4%	-0,12	4,2%	2.925	-2,3%	1,05
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	498	-11,4%	1,9%	-0,24	1,7%	5.027	-3,2%	1,77
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.012	-10,8%	1,8%	-0,22	3,4%	4.145	-0,3%	1,39
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.353	-14,1%	1,9%	-0,3	4,6%	4.149	0,9%	1,41
APPIA-TUSCOLANA	1.531	-5,5%	2,4%	-0,15	5,2%	2.503	0,1%	0,88
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.231	-6,1%	2,1%	-0,15	7,6%	2.100	-2,2%	0,77
AURELIA	1.751	-2,3%	2,0%	-0,05	5,9%	2.325	-0,7%	0,84
CASILINA-PRENESTINA	2.681	-11,1%	2,1%	-0,26	9,1%	2.243	-2,1%	0,80
CASSIA-FLAMINIA	1.056	-9,8%	2,2%	-0,24	3,6%	3.148	-3,4%	1,14
CINTURA EUR	972	-8,5%	2,6%	-0,26	3,3%	2.366	-3,4%	0,85
EUR-LAURENTINA	1.165	-5,8%	2,4%	-0,16	3,9%	2.919	-1,2%	1,04
PORTUENSE	1.828	-10,3%	2,2%	-0,26	6,2%	2.586	-1,2%	0,91
SALARIA	2.198	-12,9%	2,1%	-0,32	7,4%	2.710	0,1%	0,96
TIBURTINA	1.490	-3,1%	2,0%	-0,07	5,0%	2.391	1,0%	0,83
FUORI G.R.A.- EST	2.581	-5,3%	2,0%	-0,12	8,7%	1.715	-2,9%	0,65
FUORI G.R.A.- NORD	379	-2,5%	1,8%	-0,05	1,3%	1.907	-5,0%	0,71
FUORI G.R.A. OVEST	716	-14,3%	2,1%	-0,36	2,4%	1.922	-3,1%	0,71
FUORI G.R.A. SUD	197	-29,5%	1,4%	-0,59	0,7%	1.876	-3,9%	0,68
FUORI GRA-NORD-OVEST	535	-1,0%	2,2%	-0,03	1,8%	1.858	-3,0%	0,70
N.D.	339	-	-	-	1,1%	-	-	-
ROMA	29.505	-10,0%	2,0%	-0,23	100,0%	2.824	-1,1%	1,00

Macro-zone OMI Roma - Fonte Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda le variabili relative a prezzi, tempi medi di vendita e sconti medi in sede di chiusura delle trattative, l'analisi prende in considerazione le zone **Borsino Gabetti**, le zone ufficiali entro il cui perimetro sono rilevati i dati del settore immobiliare residenziale dell'Ufficio Studi Gabetti per il Comune di Roma.

Ogni zona borsino è una porzione continua di un territorio comunale, dove si riscontra una tendenza all'omogeneità del mercato immobiliare locale, in termini di valori, domanda residenziale, caratteristiche socio-economiche e ambientali. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, si sono tenuti in considerazione aspetti quali i valori medi degli immobili residenziali, il numero di transazioni e l'appel in termini di domanda, le tipologie immobiliari prevalenti; per quanto riguarda le caratteristiche socio-demografiche (le zone del borsino Gabetti sono costruite tramite somma di sezioni di censimento), sono stati indagati aspetti legati alla popolazione e alla sua composizione, infine altro aspetto importante è stata presenza di infrastrutture e servizi.

Per quanto riguarda le quotazioni, il Borsino immobiliare Gabetti restituisce per le principali città, i valori medi di compravendita delle zone borsino definite.

È un'elaborazione dell'Ufficio Studi Gabetti, che parte dalla rilevazione semestrale operata attraverso le agenzie immobiliari dei marchi Gabetti, Professionecasa e Grimaldi.

Ogni agenzia fornisce all'Ufficio Studi i parametri riferiti alle zone borsino attribuite (sulla base della sovrapposizione totale/parziale della sua zona contrattuale di operatività).

I prezzi indicati si riferiscono alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate, o al più probabile prezzo a cui si chiuderebbe una transazione, secondo gli attuali parametri di mercato. I prezzi sono indicati in €/mq e sono una media dei valori minimi e massimi riscontrati. I prezzi sono da intendersi riferiti a immobili liberi, a singole unità e non a complessi immobiliari. I prezzi si riferiscono ad una tipologia media, escludendo i casi particolari/situazioni atipiche come immobili di pregio o di particolare degrado.

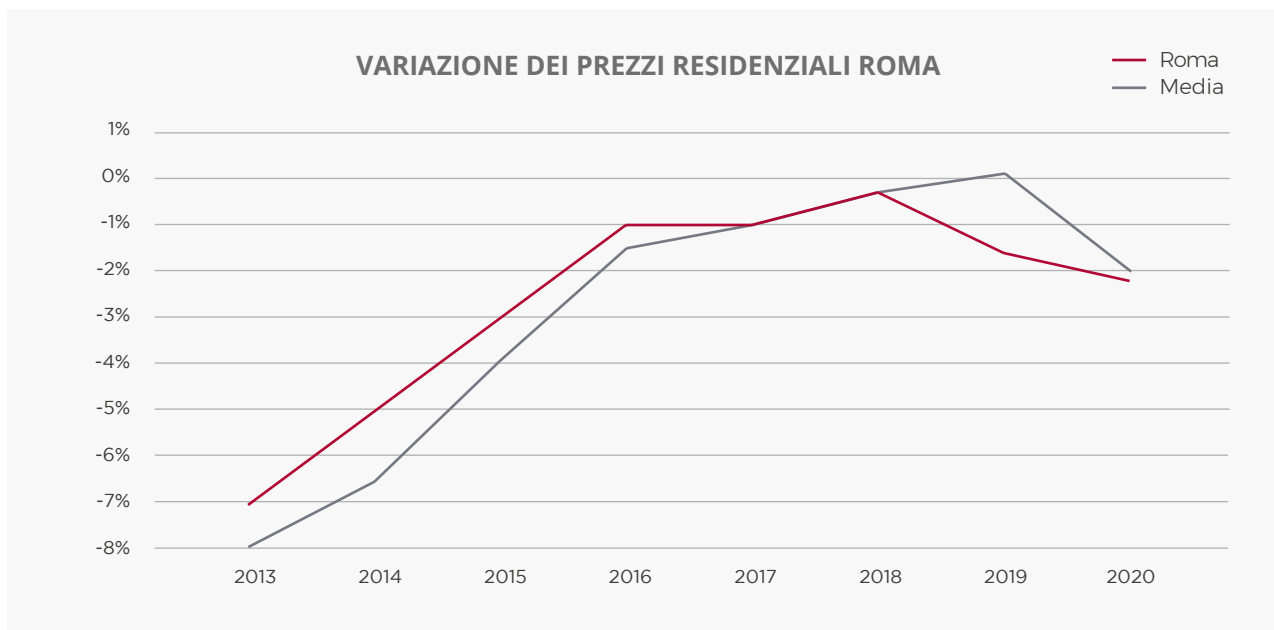
Il Borsino immobiliare Gabetti è suddiviso in tre classi di immobili: signorile, civile ed economico ed altrettante distinzioni per stato manutentivo: ottimo, buono e scadente.

A seconda delle zone, in base alle specificità, può non essere presente una determinata classe.

Dove non vi è copertura di agenzie o non sono stati reperiti sufficienti dati, i valori del borsino non sono attribuiti.

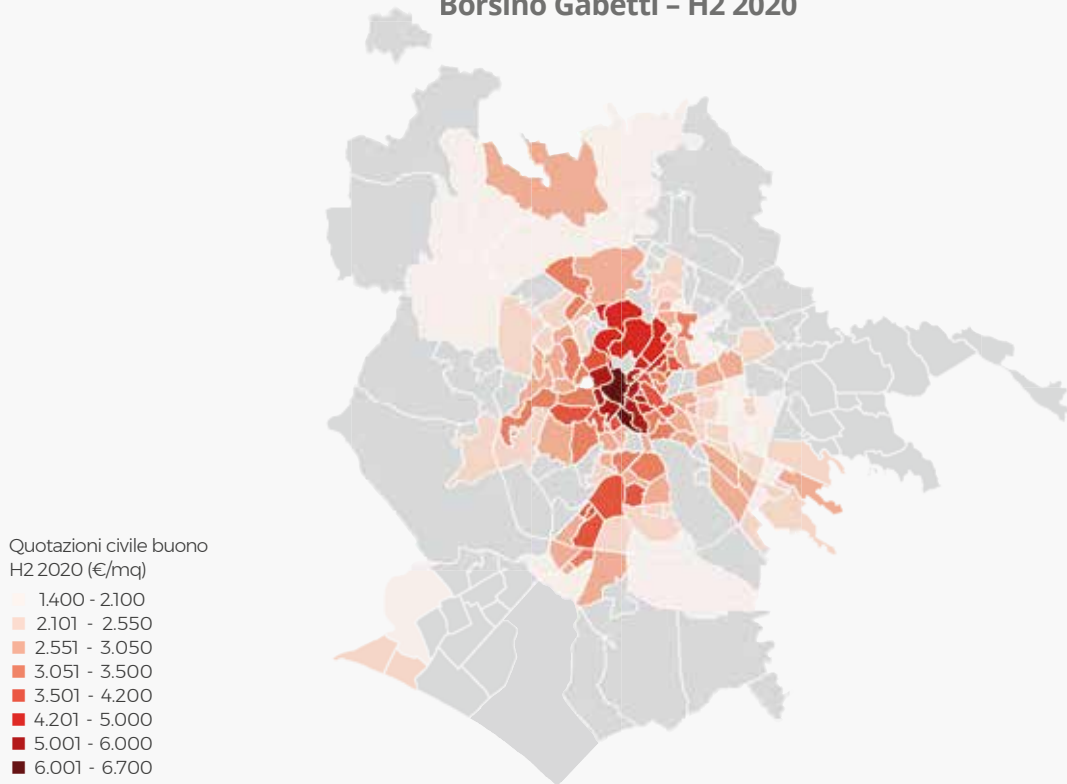
Nel 2020 i **prezzi medi** delle abitazioni a Roma hanno avuto una **lieve flessione** (-2,2%), con tempi medi di vendita che si sono mantenuti poco al di sotto dei cinque mesi e sconti in sede di chiusura delle trattative intorno **all'11%**. Nel primo semestre 2021, la variazione è stata del -0,6%.

Analizzando la serie storica dei prezzi, si evidenzia come sia iniziato un calo a partire dal 2008, proseguito fino al 2013, per poi vedere ridursi le variazioni annuali negative fino al 2016, da cui le variazioni si sono mantenute poco al di sopra o al di sotto del -1%. Nel 2019, rispetto alla media delle otto grandi città italiane, che hanno registrato stabilità o lieve aumento dei prezzi, Roma non ha evidenziato segnali di recupero in tal senso, che si sono confermati anche nel 2020, questa volta in linea con la media delle altre grandi città.

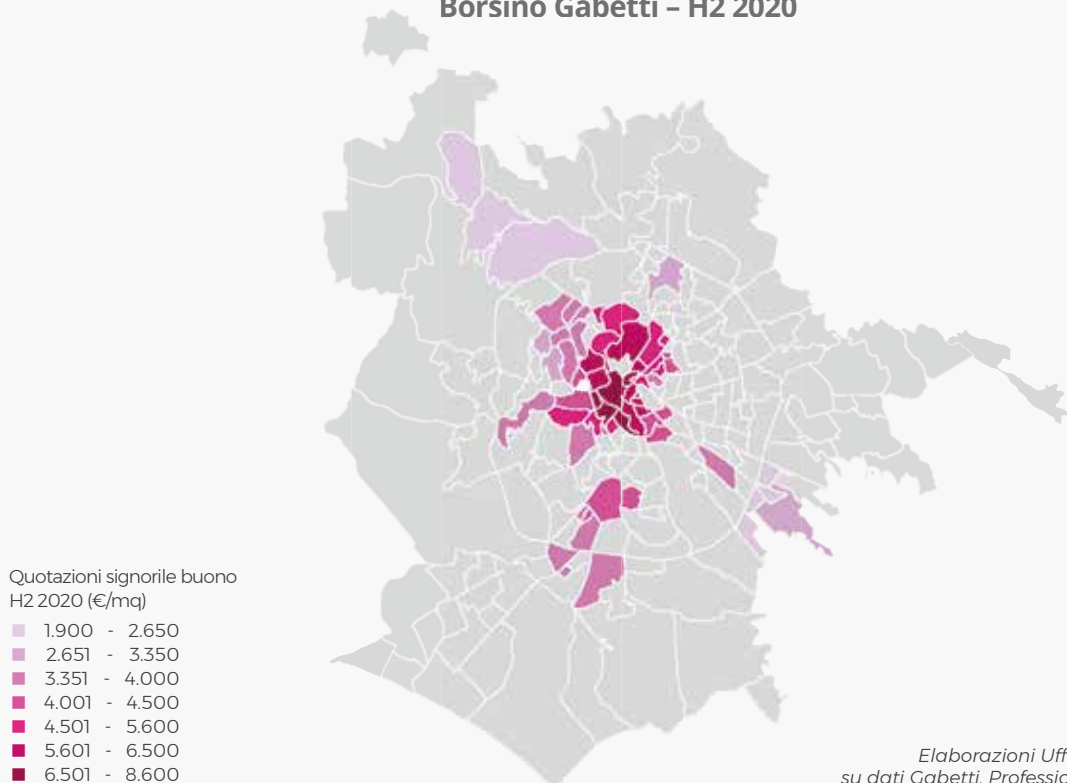


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

**Quotazioni soluzioni medie in buone condizioni per microzone
Borsino Gabetti - H2 2020**

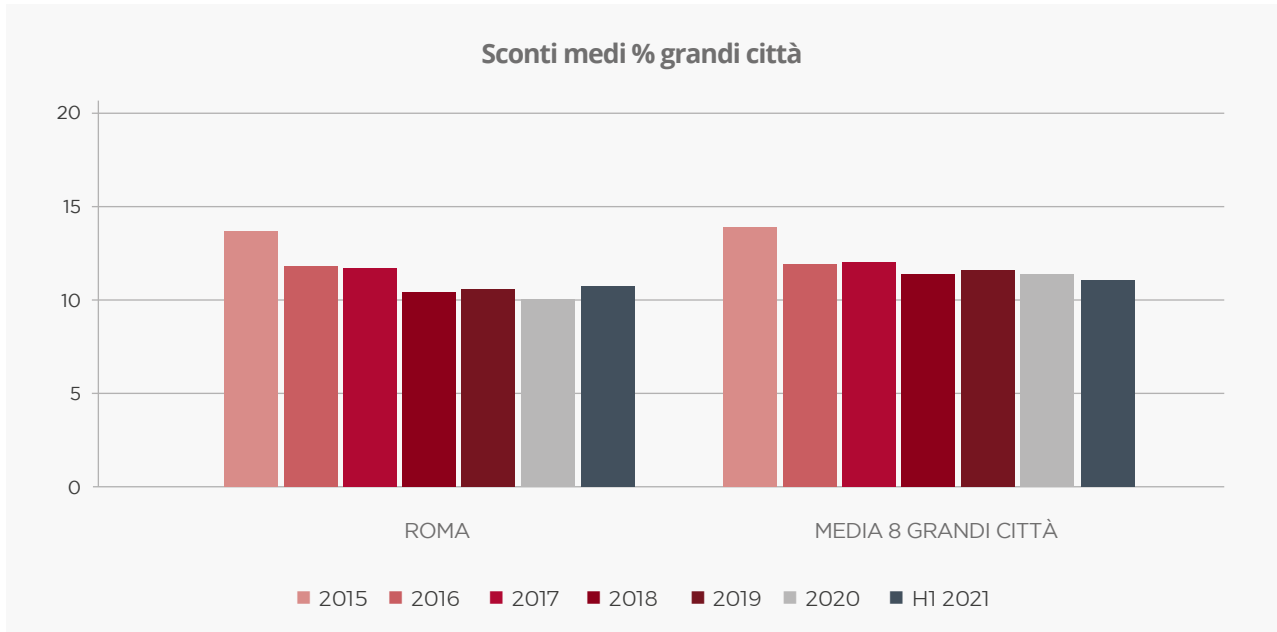


**Quotazioni soluzioni signorili in buone condizioni per microzone
Borsino Gabetti - H2 2020**



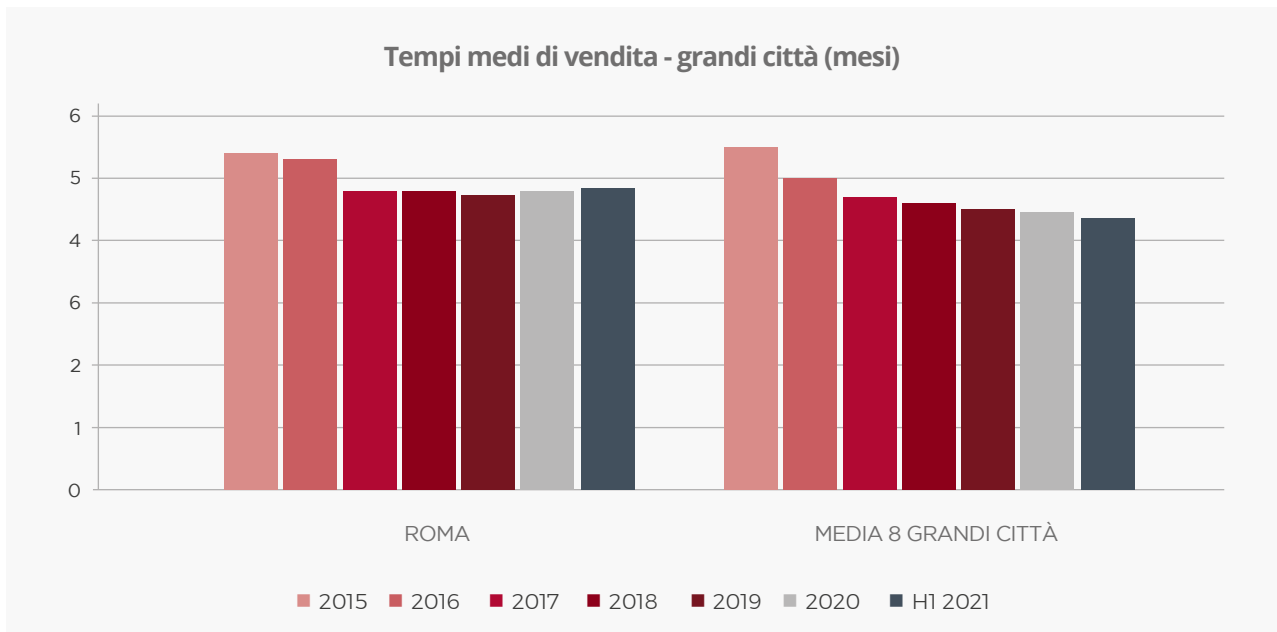
*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi*

In termini di **sconti medi**, la Capitale è lievemente inferiore alla media delle otto grandi città, presentando sconti nell'ordine del 10-11%, con un trend che ha visto la progressiva riduzione di questo indicatore negli ultimi anni.



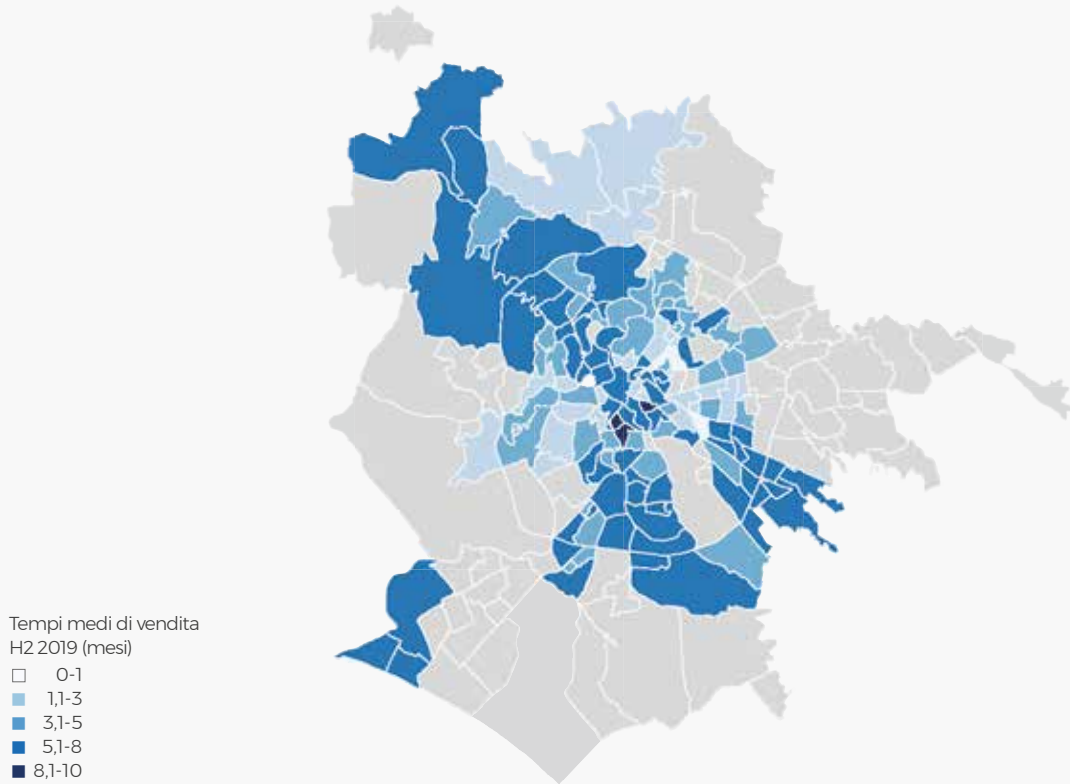
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

Per quanto riguarda i **tempi medi di vendita**, Roma presenta valori in linea con la media delle altre grandi città, in un processo che vede la loro progressiva riduzione, dalla punta massima di 8 mesi nel 2013, fino ad arrivare sotto i 5 mesi a partire dal 2017.

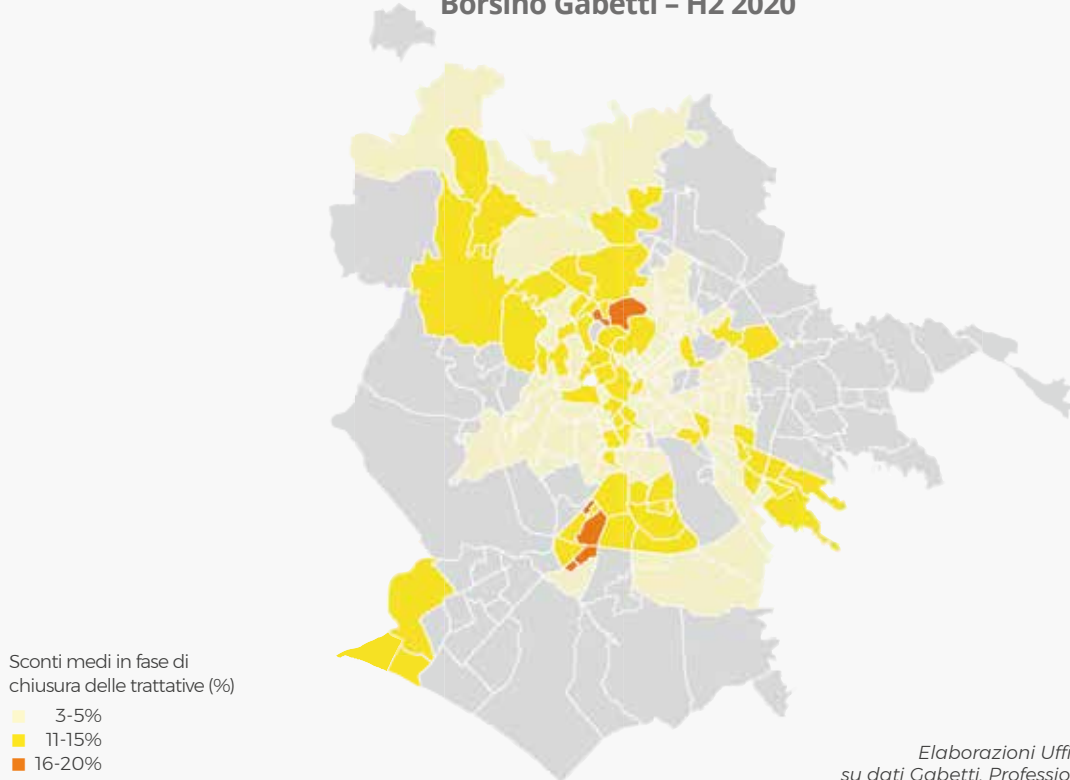


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

Tempi medi di vendita per microzone Borsino Gabetti - H2 2020



Sconti applicati in fase di chiusura delle trattative per microzone Borsino Gabetti - H2 2020



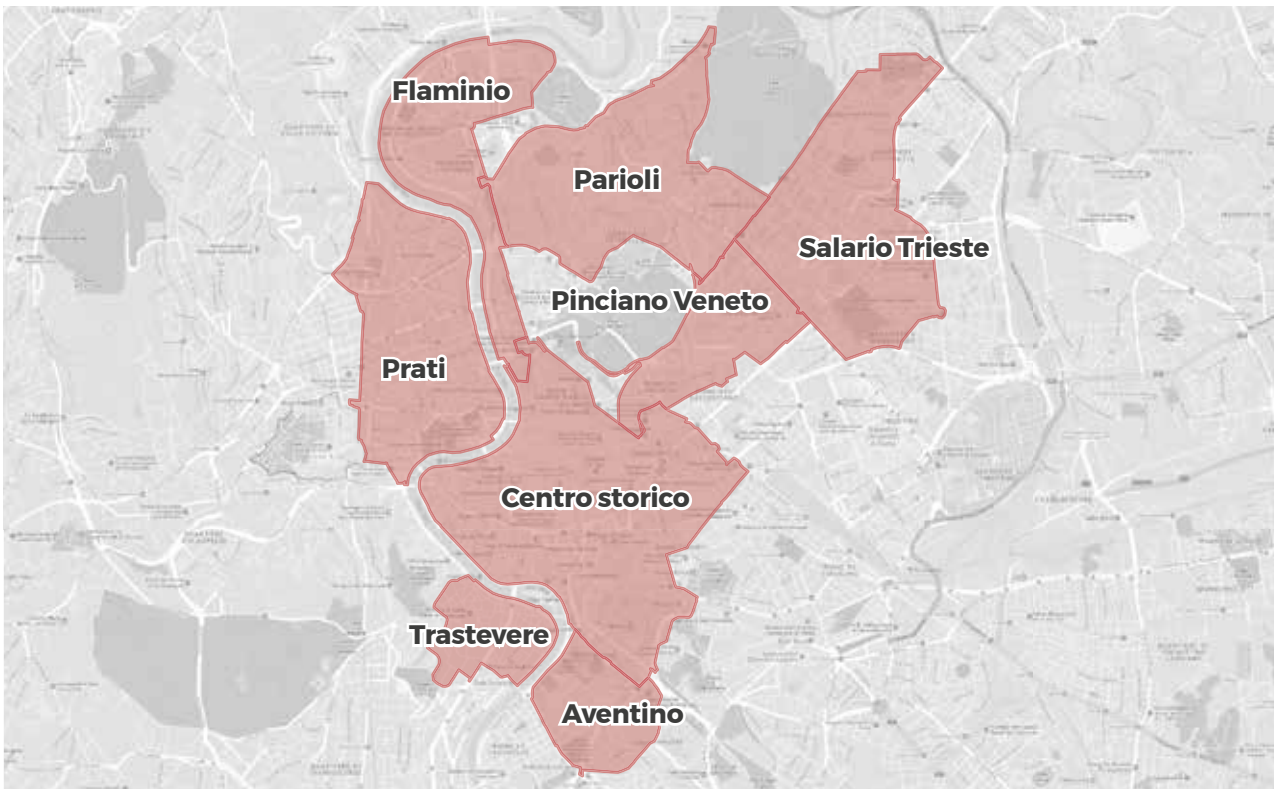
Il Borsino immobiliare Gabetti contiene una sezione dedicata a tempi medi di vendita e sconti medi delle zone borsino definite. L'Ufficio Studi Gabetti, elabora i dati relativi a questi due indicatori comunicati semestralmente dalle Agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, oltre ai dati Santandrea per ottenere:

- Tempi medi di vendita abitazioni: tempo che intercorre tra data di incarico e data di vendita
- Sconti medi compravendita abitazioni: sconto medio tra prezzo di incarico e prezzo finale di chiusura di una transazione

Unità: tempi (mesi); sconti %

FOCUS SUL MERCATO DI PREGIO






Secondo il report sulle residenze di pregio, sulla base di dati Santandrea Luxury Houses, nel corso del primo semestre del 2021 la domanda è risultata stabile ad eccezione delle zone di Salaria Trieste e Trastevere dove si è registrato un lieve aumento. Anche l'offerta in vendita è risultata complessivamente stabile, così come i prezzi. Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, per immobili usati, è stato pari al 10% mentre i tempi medi di vendita, intorno ai 6-8 mesi come media. La zona Parioli, il Centro Storico, Prati e Trieste sono le preferite. Le unità immobiliari più ricercate sono state quelle intorno ai 150 mq e dotate di almeno tre camere da letto. Preferite le soluzioni già ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal posto auto/box e terrazza.



 ZONE ROMA	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
AVENTINO	↔	↔	↔↓	↔
CENTRO STORICO	↔	↔	↔	↔
FLAMINIO	↔	↔	↔	↔
PARIOLI	↔	↔	↔	↔
PINCIANO-VENETO	↔	↔	↔	↔
PRATI	↔	↔	↔	↔
SALARIO-TRIESTE	↔↑	↔	↔	↔
TRASTEVERE	↔↑	↔	↔	↔

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

ROMA - Primo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE	IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO
 <ul style="list-style-type: none"> • Parioli • Centro Storico • Trieste • Prati 	<ul style="list-style-type: none">  150mq  3 camere  Nuova - Ristrutturata  Posto auto/Box - Terrazzo

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

Nel comparto della compravendita, la zona Parioli, il Centro Storico, Trieste e Prati sono le preferite. Le unità immobiliari più ricercate sono state quelle intorno ai 150 mq e dotate di almeno tre camere da letto. Preferite le soluzioni già ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal posto auto e terrazza.

TENDENZE E PROSPETTIVE DEL RESIDENTIAL TO LET A ROMA

Un elemento di novità per il mercato romano è rappresentato dagli edifici di nuova costruzione, o oggetto di riqualificazione, pensati ad origine per la locazione, mediante soluzioni già presenti da tempo in città del nord Europa e, recentemente, a Milano.

In tale contesto, i servizi caratterizzanti queste nuove soluzioni per l'abitare - es. Private Rented Sector, Student Housing, Co-Living, Senior Living, ecc. - hanno un ruolo centrale e, insieme ad una appropriata progettazione degli spazi sia privati che comuni, puntano a offrire una soluzione immobiliare residenziale in grado di soddisfare i nuovi bisogni legati ad un differente modo di vivere la propria abitazione. Questa tendenza riguarda soprattutto coloro che appartengono alle nuove generazioni, in particolare modo Millennials e Gen.Z, oltre che definire una nuova asset class per gli investitori, principalmente istituzionali di matrice previdenziale e assicurativa, su cui puntare.

Roma risulta essere la città con il maggior numero di studenti in Italia, è tra le più importanti città d'arte al mondo ed è il primo polo lavorativo nell'area Centro-Sud Italia.

DATI STUDENTI



232.000

ISCRITTI
AA 2019/2020



16

ATENEI



2.942.995

DAILY POP
2019**



98.000

STUDENTI FUORI SEDE
AA 2017/2018*



15

AFAM*



3.029.623

POPOLAZIONE
GRAVITANTE 2019***

* Istituti Alta Formazione Artistica Musicale. **Popolazione gravitante nelle ore diurne. *** Popolazione diurna e presenze turistiche

La tipologia di offerta residenziale è più tradizionale e i modelli residenziali che potrebbero generare più opportunità per gli investitori potrebbero essere:



PRS



SHORT RENT



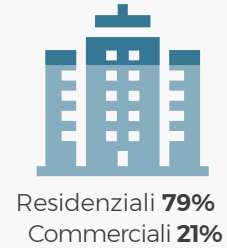
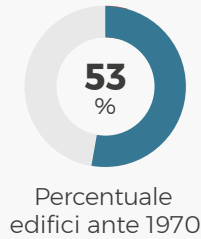
CO-LIVING



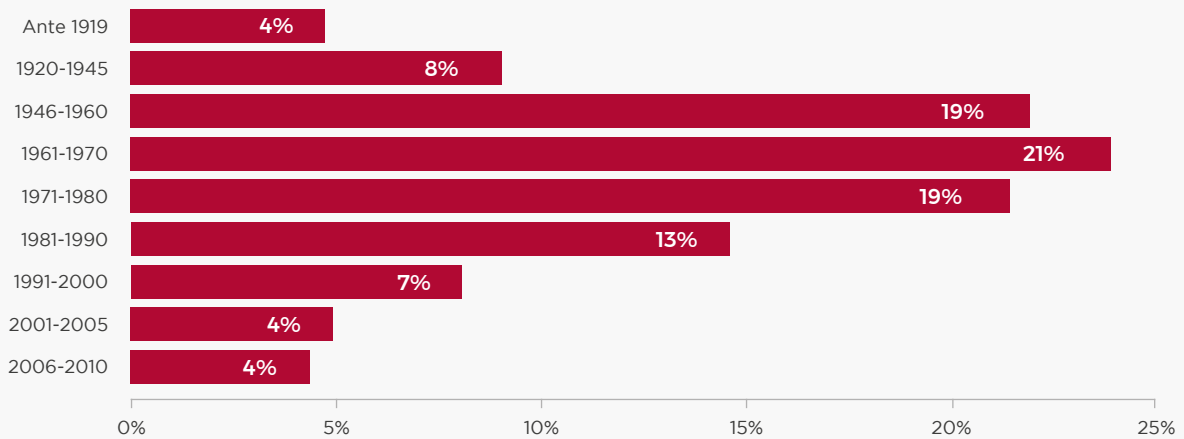
STUDENT HOUSING

ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO CAPITOLINO

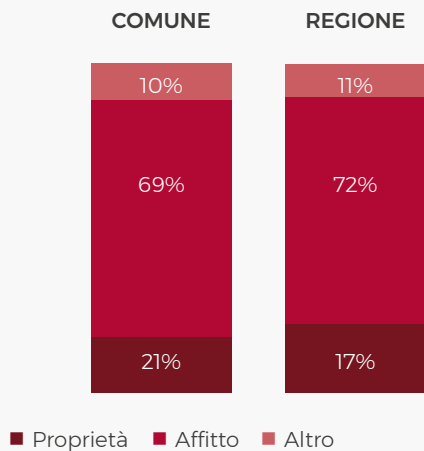
ETÀ E STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE



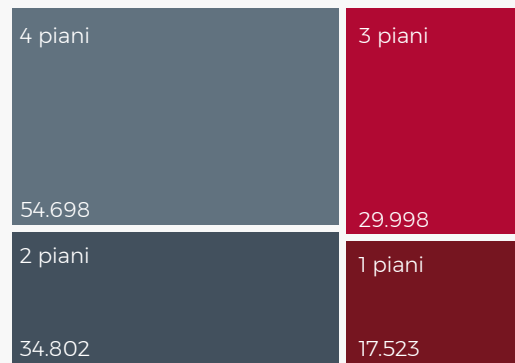
Edifici residenziali per epoca di costruzione [2011]



FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO ABITAZIONE [2011]



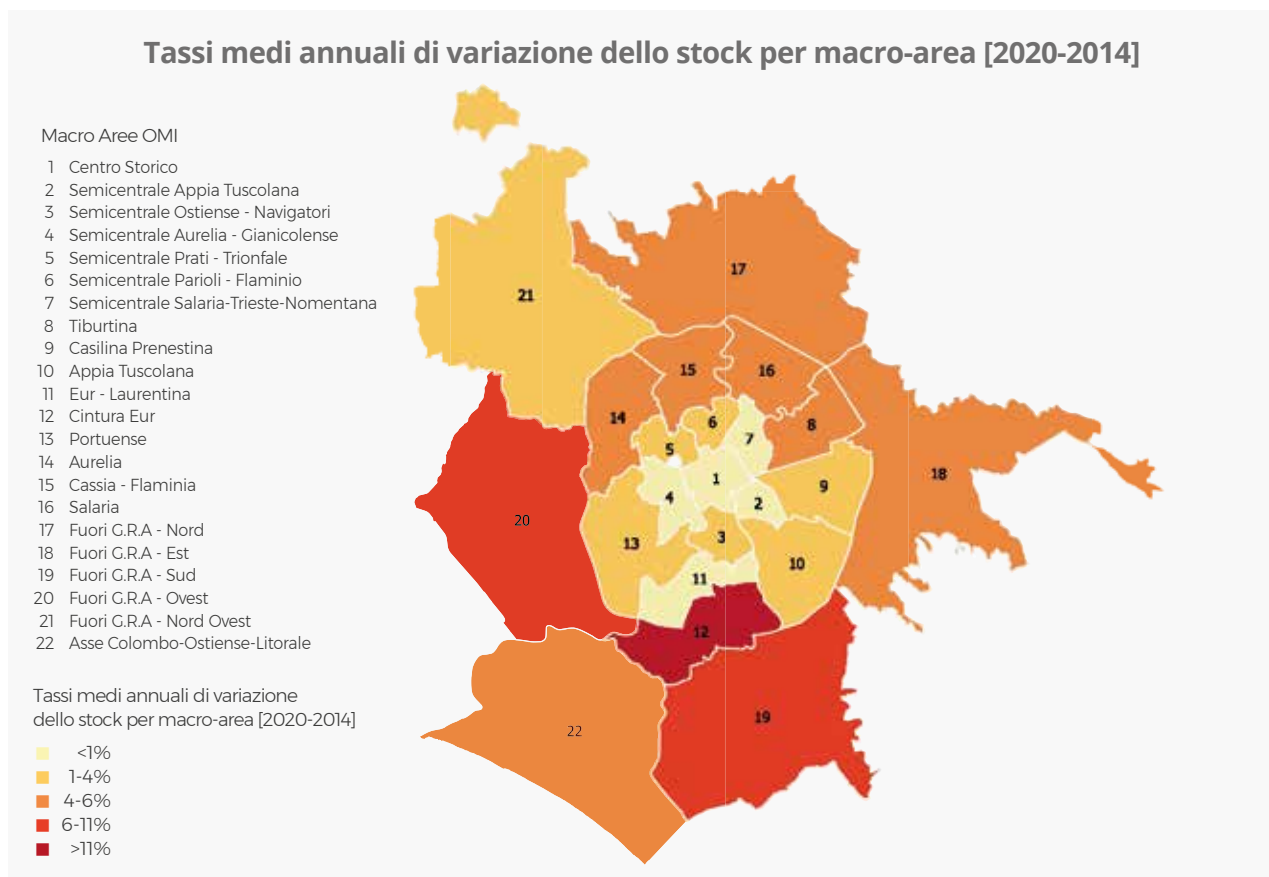
EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO DI PIANI [2011]



Elaborazione Ufficio Studi Cabetti su dati GEO Marketing e dati Istat

Il Comune di Roma al 2011 aveva un patrimonio abitativo costituito da **1.259.649 abitazioni**, per un totale di **137.021 edifici** (dati Istat al 2011) Di queste 1.137.391, circa il 90%, occupate da residenti. Osservando le **famiglie** per titolo di godimento dell’abitazione, si osserva come il **69% viva in case di proprietà**, il 21% in affitto, mentre il 10% occupa l’alloggio ad altro titolo³. Il patrimonio edilizio romano risulta costruito per il **53% prima del 1970**, in particolare per il 12% prima del 1945, per il 19% tra il 1946 e il 1960 e per il 21% tra il 1961 e il 1970. Negli anni successivi, 1971-1990 sono stati costruiti 43.690 edifici, pari al 32% del totale, mentre nel periodo 1991-2005, 15749, pari all’11% del totale. Dal 2006 in poi risultano solo 5.294 edifici, tenendo conto che l’ultimo censimento risale al 2011.

Come emerge dalla analisi contenuta nello studio: “Il patrimonio immobiliare abitativo a Roma evoluzione, divari fra centro e periferie sperequazione tributaria”⁴, complessivamente le abitazioni censite in catasto a Roma **nel 2013** erano oltre **1,4 milioni**, con una superficie complessiva pari a oltre 148,7 milioni di mq e una superficie media pari a 105,5 mq⁵. L’incremento dello stock tra 2004 e 2013 è stato più elevato nelle macro-aree esterne al raccordo anulare (ad eccezione di Ostia-Litorale) dove esiste maggiore disponibilità di aree edificabili. Nelle restanti macro-aree si va dalla stazionarietà (+0,08% a Salaria-Trieste-Nomentana) a un incremento dell’1,39% medio annuo (Aurelia). In due macro-aree (Prati-Trionfale ed Eur-Laurentina) la variazione è negativa⁶.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

³ Si veda anche “Patrimonio abitativo”, Roma Capitale, Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati ISTAT

⁴ Marco Causi, Gianni Guerrieri, il patrimonio immobiliare abitativo a roma evoluzione, divari fra centro e periferie sperequazione tributaria, Università Roma Tre, Agenzia delle Entrate, 2018

⁵ Ibidem

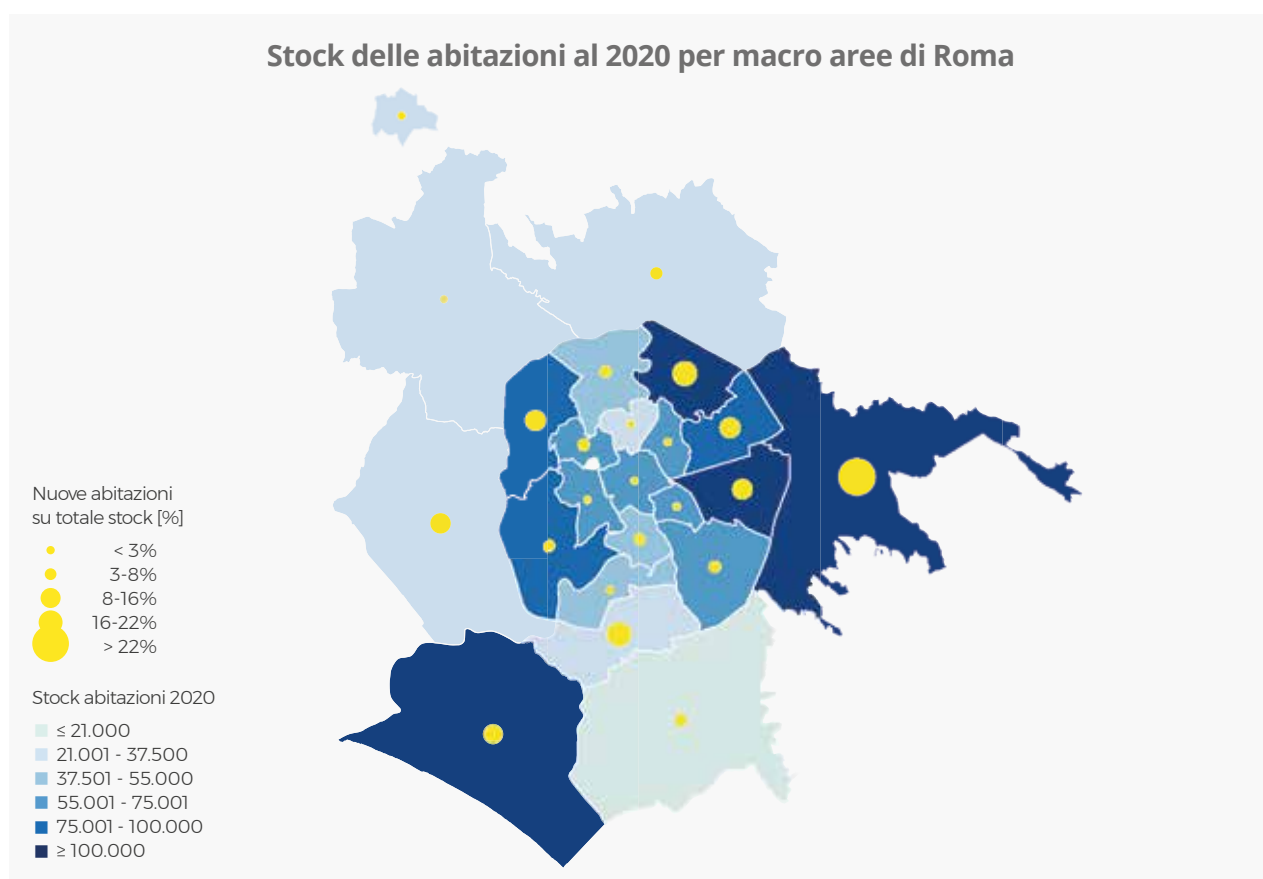
⁶ Ibidem

Analizzando i dati dello stock abitativo a Roma, negli anni 2014-2020, emerge a livello complessivo una **crescita in termini di unità dell'1,9%**, pari a 26.707 abitazioni (da 1.415.692 nel 2014 a 1.442.399 nel 2020)⁷. In questo periodo le crescite più significative si sono registrate **in zona cintura Eur (+17,1%)**, seguito da **Fuori Gra Ovest (+11,1%)** e Fuori Gra Sud (+8,8%).

A livello di peso relativo **di unità di nuovo stock sul totale**, la zona con la quota maggiore è quella di Fuori G.R.A.- Est, con circa +7.000 unità, seguita da Salaria, Cintura Eur (entrambe con circa +5.000 unità), Aurelia e Asse Colombo-Ostiense- Litorale e Salaria (con circa +4.000 unità).

MACRO_AREE_URBANE_ROMA	abitazioni Stock 2014	abitazioni Stock 2020	Differenza 2020-2014	VAR %	Quota nuove abitazioni su totale
FUORI G.R.A.- EST	124.678	131.693	7.015	5,6%	26,3%
SALARIA	97.487	103.415	5.928	6,1%	22,2%
CINTURA EUR	31.876	37.332	5.456	17,1%	20,4%
AURELIA	83.413	87.729	4.316	5,2%	16,2%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	100.641	104.588	3.947	3,9%	14,8%
TIBURTINA	71.484	75.188	3.704	5,2%	13,9%
FUORI G.R.A. OVEST	30.848	34.281	3.433	11,1%	12,9%
CASILINA-PRENESTINA	123.630	126.886	3.256	2,6%	12,2%
CASSIA-FLAMINIA	45.864	47.971	2.107	4,6%	7,9%
PORTUENSE	81.107	82.821	1.714	2,1%	6,4%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	50.169	51.866	1.697	3,4%	6,4%
APPIA-TUSCOLANA	63.069	64.497	1.428	2,3%	5,3%
FUORI G.R.A.- NORD	19.795	21.013	1.218	6,2%	4,6%
FUORI G.R.A. SUD	13.053	14.203	1.150	8,8%	4,3%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	54.909	55.906	997	1,8%	3,7%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	71.502	72.336	834	1,2%	3,1%
FUORI GRA-NORD-OVEST	23.578	24.408	830	3,5%	3,1%
CENTRO STORICO	67.295	68.006	711	1,1%	2,7%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	67.029	67.663	634	0,9%	2,4%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	26.316	26.838	522	2,0%	2,0%
EUR-LAURENTINA	48.055	48.427	372	0,8%	1,4%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	74.003	73.951	-52	-0,1%	-
UNITA' NON ASSOCIATE A ZONE OMI	45.891	21.381	-24.510	-	-
TOTALE COMPLESSIVO	1.415.692	1.442.399	26.707	1,9%	100,0%

⁷ Fonte dati Agenzia delle Entrate. Nel confronto con i dati precedenti 2004-2013, bisogna tenere conto del cambiamento dei perimetri delle zone OMI nel 2014



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI: ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI E LE AREE DI SVILUPPO DELLA CAPITALE

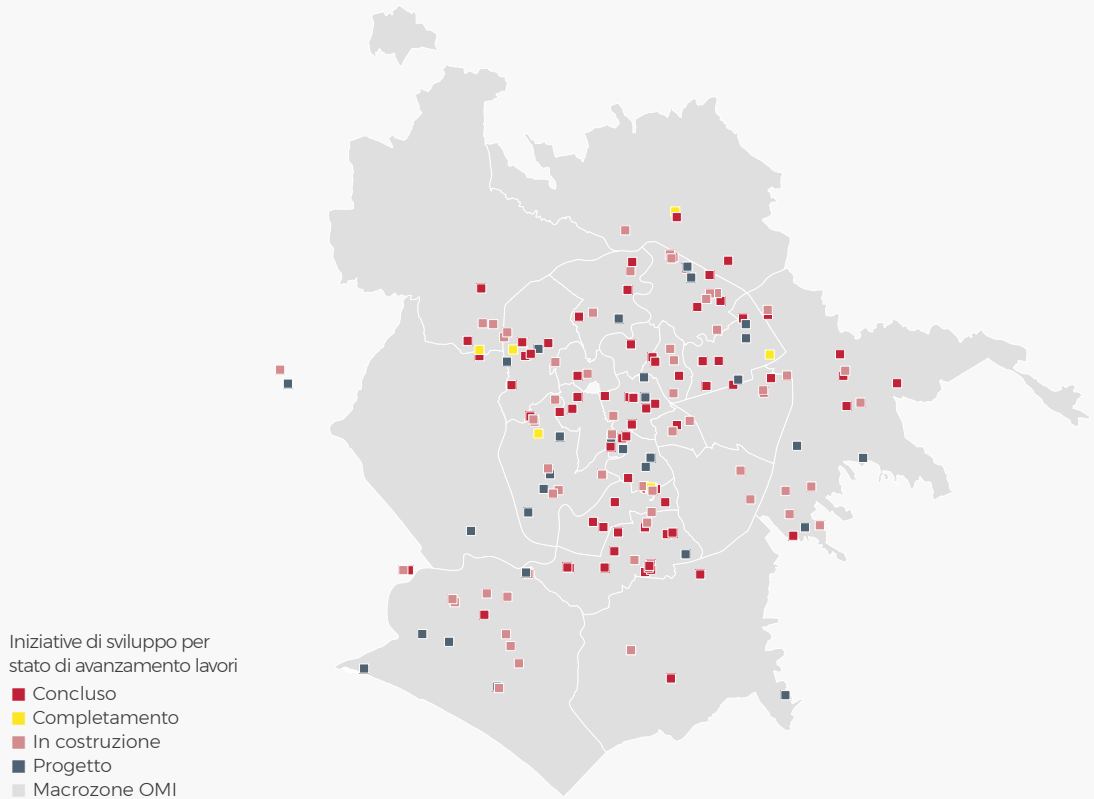
L'analisi ha preso in considerazione circa **180 iniziative residenziali** (concluse, in costruzione o ancora allo stato preliminare di progetto), per un totale di oltre 20.000 unità (dato non reperito per circa 20 iniziative), con l'obiettivo di restituire una fotografia dell'offerta di nuovo in termini di unità per area.

Tra queste sono state individuate **27 iniziative di pregio**, di cui 18 concluse, 5 in costruzione e 4 progettualità per cui è stato realizzato un focus specifico.

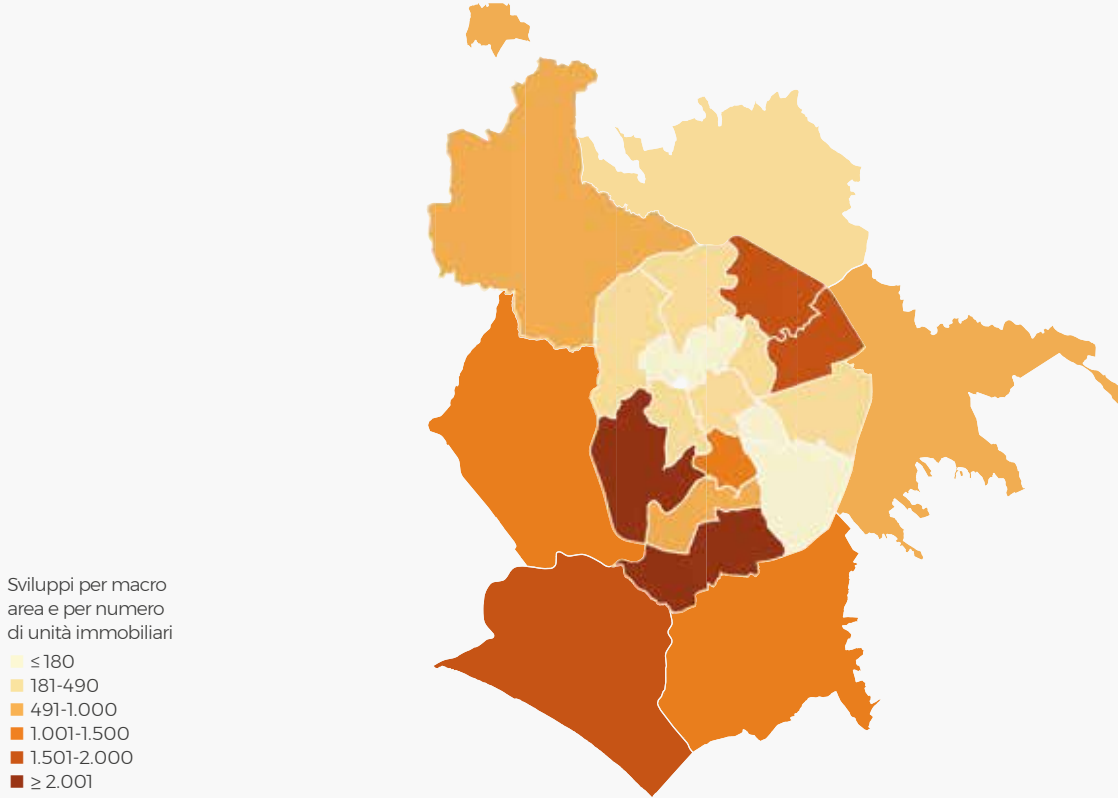
Per quanto riguarda i nuovi sviluppi (esclusi quelli di pregio) la cui costruzione è conclusa (nei casi in cui è stato possibile reperire il dato) l'analisi prende in considerazione circa **65 iniziative per un totale di circa 3.700 unità**. Per quanto riguarda gli **interventi in costruzione**, l'analisi ha riguardato 58 iniziative per un totale di circa 3.600 unità, oltre a **8 sviluppi** in fase di completamento per oltre 3.500 unità.

Infine sono stati prese in considerazione **27 progettualità future**.

Svilupi residenziali per stato di avanzamento lavori



Densità di unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale per macroaree omi



Analizzando l'offerta attuale e che sarà disponibile a seguito degli sviluppi residenziali analizzati, suddivisa per macro aree OMI, emergono questi dati:

La **zona Portuense** si conferma, come nella precedente rilevazione, quella con la maggiore concentrazione di nuova edilizia residenziale, pari a oltre 3.000 unità: quasi 1.500 in progetto, 1.400 in costruzione o in fase di completamento e le restanti 250 concluse. Nella zona si distingue per numero di unità il progetto della Collina della Muratella, con oltre 1.000 unità.

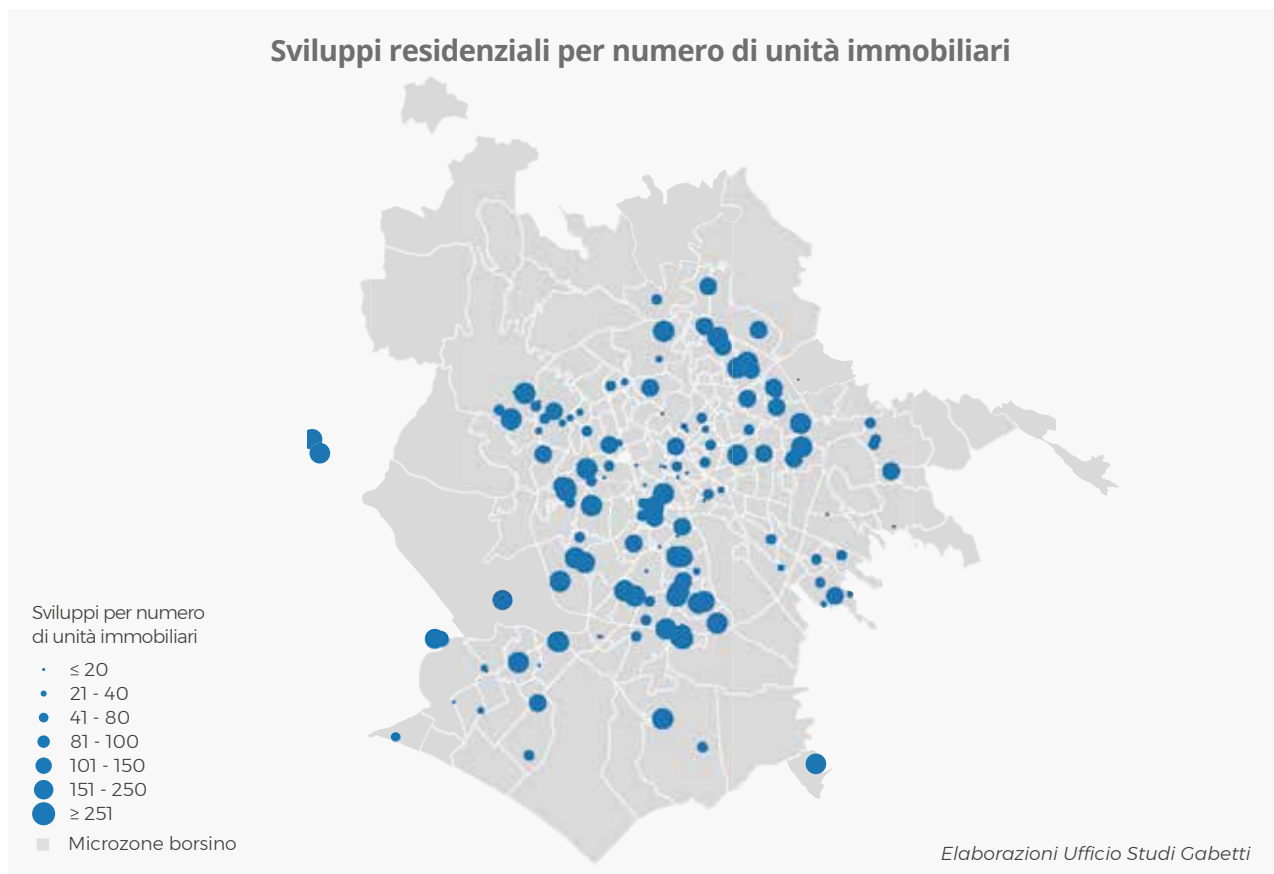
A questa si aggiunge la zona **Cintura Eur**, con quasi 3.000 unità, di cui 1.600 concluse, 750 in costruzione e circa 600 in fase di progetto.

Seguono queste zone in cui si sono rilevate tra le 1.500 e le 2.000 unità:

- la zona **Tiburtina**, con circa 1.900 unità, di cui quasi 870 in completamento, oltre 800 concluse e oltre 200 in fase progettuale. Si segnala per numero di unità (540) l'intervento concluso **Domus Placidia**, oltre a quello di Tor Cervara in completamento.
- **L'Asse Colombo - Ostiense - Litorale** con oltre 1.700 unità⁸, di cui oltre il 50% in fase di progetto, il 40% in costruzione e il 10% concluso. Si segnalano tra questi l'iniziativa **Giardino di Roma** (900 unità complessive) e di **Parco Leonardo** (situato nel Comune di Fiumicino) che vede 160 unità in costruzione e 92 concluse in fase di commercializzazione.
- **Salaria**, con quasi 1.700 unità, di cui oltre 600 già concluse, 860 in costruzione e oltre 200 in fase di progetto.

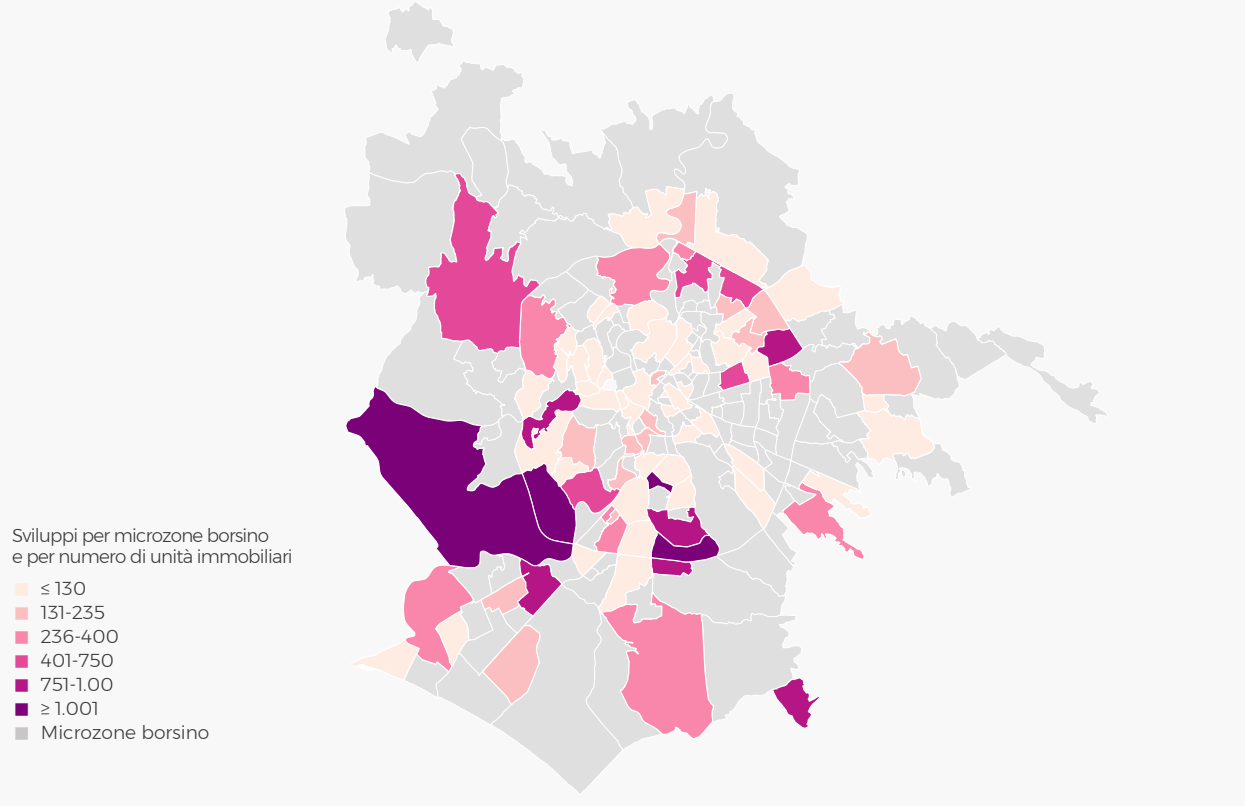
Si sono rilevate oltre 1.200 unità in queste zone:

- **Semicentrale Ostiense - Navigatori**, di cui 830 in costruzione/completamento, circa 430 concluse e un centinaio come progettualità. Si segnala nell'area lo sviluppo di Grotta Perfetta da parte di vari operatori.
- **Fuori Gra - Sud** per la maggior parte ancora in fase di progetto, tra cui quello di Santa Palomba Print.
- **Fuori Gra - Ovest** con circa 1.400 unità, di cui il 46% in fase di progetto e il restante in costruzione.



⁸ Nel conteggio è stato incluso anche l'intervento Parco Leonardo al confine con il Comune di Fiumicino.

Densità unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale per microzone borsino



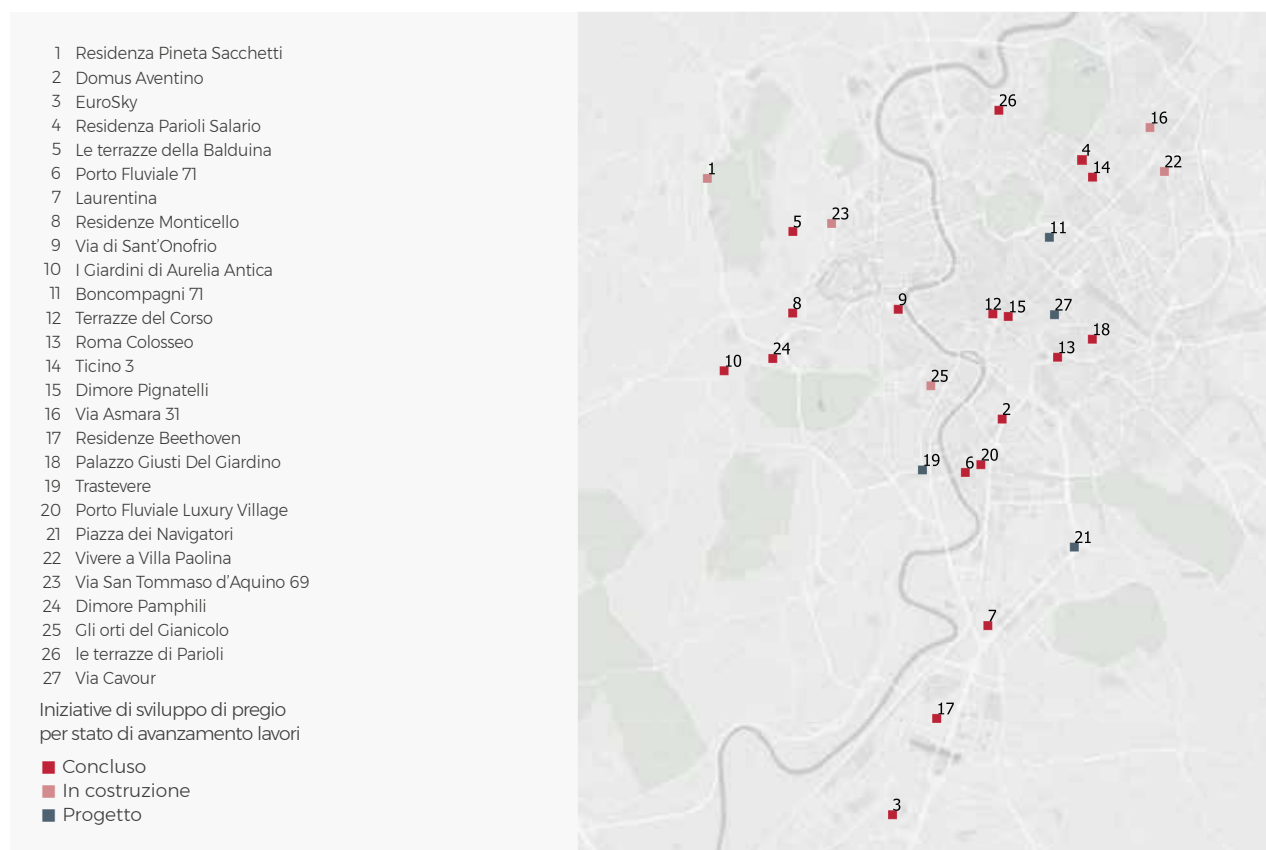
INTERVENTI DI PREGIO

Tra le iniziative mappate, sono state individuate **27 iniziative di pregio**, di cui 18 concluse, 5 in costruzione e 4 progettualità. Si tratta per il 60% circa di interventi di nuova costruzione e del 40% di interventi di riqualificazione di edifici esistenti.

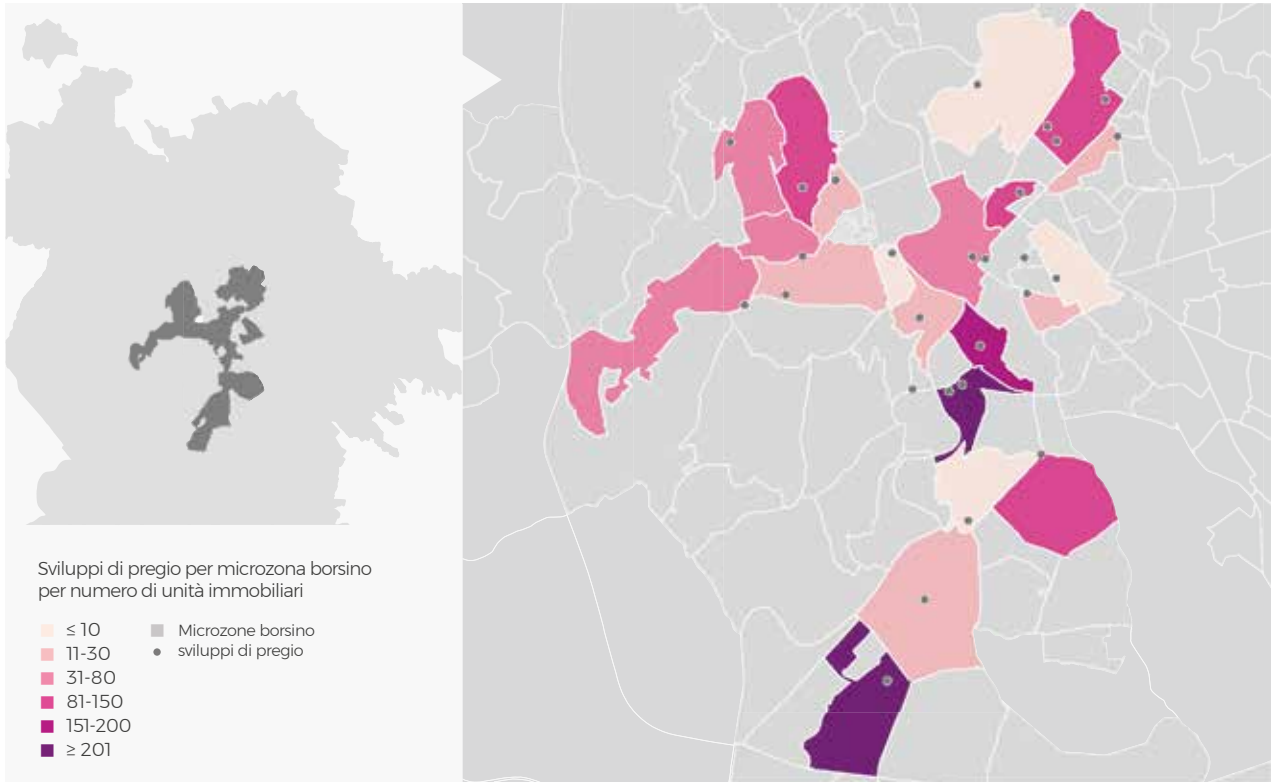
Risultano circa **1.100 unità concluse e 180 in costruzione**; per quanto riguarda i **progetti**, al momento si stimano circa **240 unità** (corrispondenti solo a tre delle iniziative).

A livello di **prezzi**, la media risultante dalle iniziative analizzate (dove disponibile il valore) è di circa 7.700 euro al mq.

Sviluppi residenziali di pregio per stato di avanzamento lavori



Densità di unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale di pregio per microzona borsino



Tra gli interventi conclusi più rilevanti, in termini di numero di unità, si segnala in zona Eur quello di **Eurosky**, in via Ribotta, per un totale di oltre 300 unità; gestito da Silver Fir Capital Sgr, propone un modello di abitazione contemporaneo, basato sul concetto di ampi spazi aperti e ambienti comunicanti, nell'ambito di uno sviluppo verticale di 28 piani, progettato dall'architetto Franco Purini.

In zona Ostiense, si segnala l'intervento di **Porto Fluviale 71** (185 unità), realizzato da Nessi & Maiocchi. L'area di sviluppo riqualifica una superficie complessiva di circa 8.000 mq. Il progetto è firmato dall'Architetto Bruno Moauro.

Altra iniziativa da segnalare, sempre sviluppata da BNP Paribas Real Estate, come riqualificazione dell'esistente (tre edifici, in passato sede di BNL), è quella di **Domus Aventino** che conta circa 200 unità, per un totale di tre edifici.

In **Piazza dei Navigatori** è prevista la realizzazione di oltre 100 unità da parte del Gruppo Mezzaroma, con fine dei lavori prevista nel 2023.

NUOVI SVILUPPI CONCLUSI, IN COSTRUZIONE E IN FASE DI COMPLETAMENTO

Tra gli interventi conclusi più rilevanti in termini di numero di unità si segnala **Domus Placidia**, intervento promosso da Salini, in zona Roma Est, per un totale di 540 unità. L'immobile è situato tra il Parco Galla Placidia e il centro urbano nel Municipio IV, a Est del centro della città, in prossimità della stazione Tiburtina.

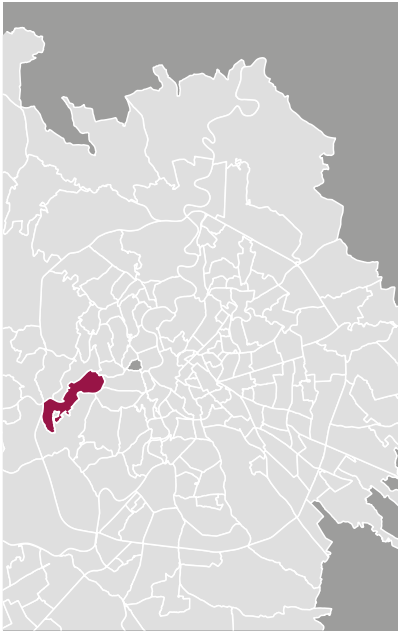
In zona Fonte Laurentina, si segnala l'intervento di **Via Luigi de Marchi**, promosso da Investire Sgr - Fondo Apple, per un totale di 486 unità abitative. L'operazione di sviluppo, completamente ultimata, ha visto la realizzazione di un complesso immobiliare di tipo intensivo avente destinazione sia residenziale che commerciale, per un totale di 86.460 metri cubi di cui 81.500 a destinazione residenziale/parcheggi e 4.960 commerciale¹⁰.

Sono state, invece, totalmente assorbite le iniziative in zona Talenti, **Rione rinascimento Terzo e Quarto**, di Impreme S.p.A. (Mezzaroma) per un totale complessivo di circa 300 unità.

AREE DI SVILUPPO ATTUALE

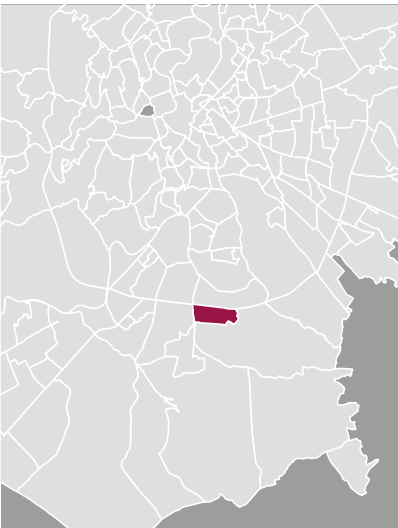


¹⁰<http://www.investiresgr.it/immobile/scheda/1/vialuigidemarchisnc>



AURELIO

Anche la zona **Aurelio** vede oltre 900 unità totali, di cui 500 concluse/in completamento. Da segnalare il progetto della **Stazione Aurelia** (348 unità) e di **Bogliasco** (84 unità) del Gruppo Marronaro; Aurelia Green Park, seconda fase (190 unità) le residenze Aldobrandeschi di via Riva Ligure, di FinGM (160 unità); l'intervento di pregio "I Giardini di Aurelia Antica" (73 unità).



FONTE LAURENTINA

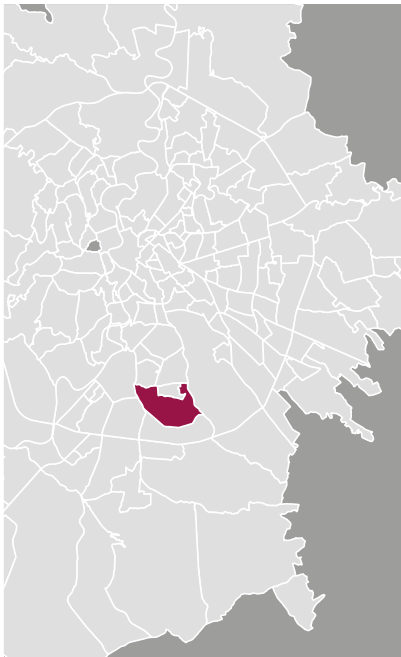
A Roma Sud, la zona **Fonte Laurentina** vede oltre 830 unità di cui circa 350 concluse da parte del Gruppo Caltagirone (I Tigli, i Larici e i Salici) e il già citato intervento concluso promosso da Investire Sgr di **via Luigi de Marchi** (486 unità).



CASAL BOCCONE

La zona di **Casal Boccone** vede coinvolto in modo significativo Impreme S.p.A. con circa 320 unità in costruzione (Rione rinascimento Terzo "Le Dalie", "Gli Astri" oltre a Residenze Armonia) e Consorzio AIC, con un'iniziativa già conclusa (Parco Talenti) di circa 90 unità.

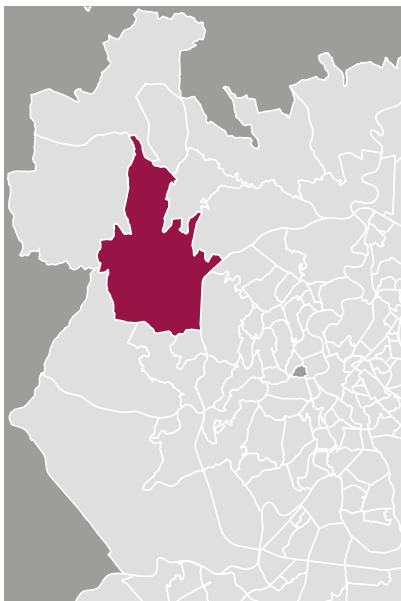
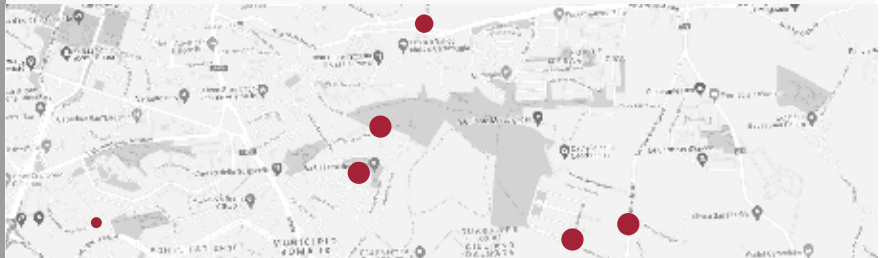




GIULIANO - DALMATA

La zona **Giuliano - Dalmata** vede circa 900 unità, di cui 560 concluse e 340 in costruzione.

Spiccano per numero di unità **l'iniziativa di Colle della Strega**, in costruzione e quella **di via della Cecchignola** già conclusa.



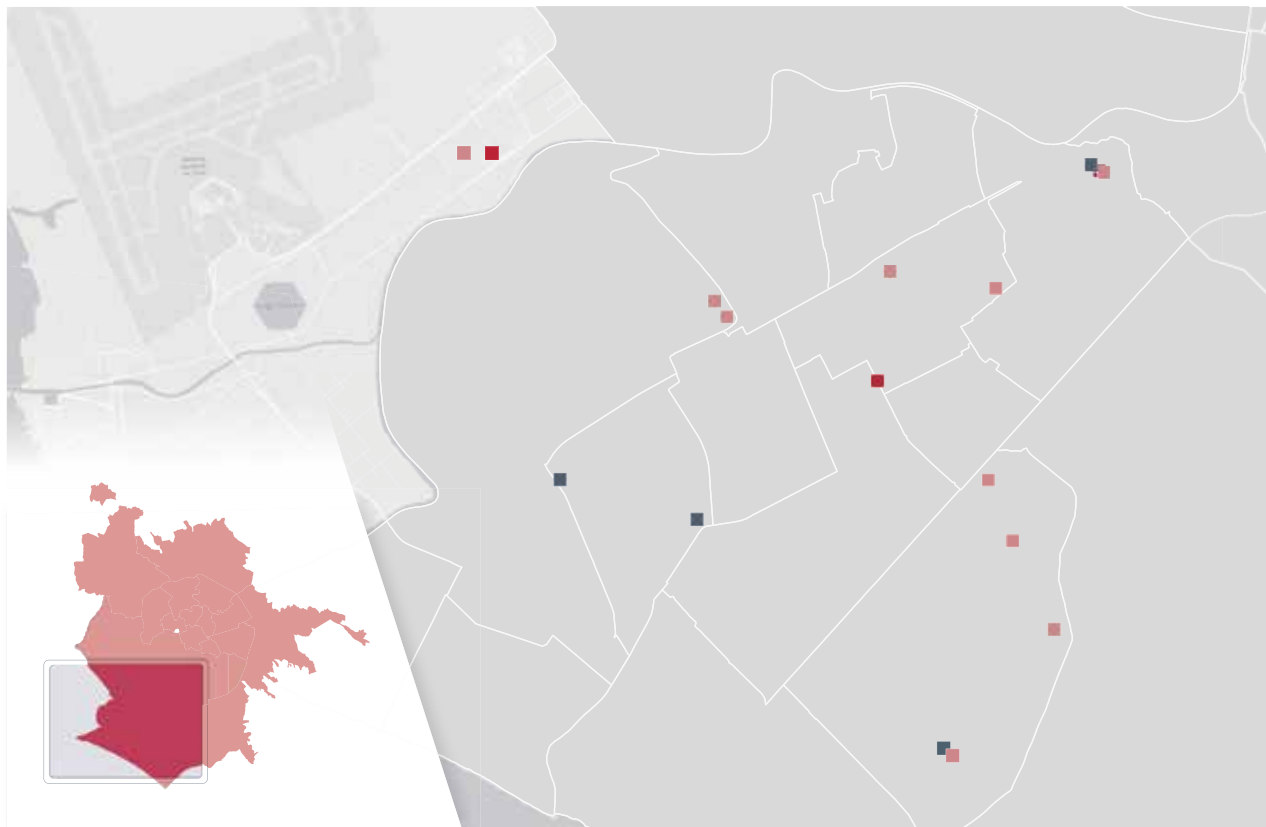
CASTELLUCCIA

A **Roma Nord** si segnala la zona di **Castelluccio** con circa 750 unità. Tra queste si segnala l'iniziativa Rea Silvia in completamento) e il Progetto Roma Nord di CMB in costruzione.



AREE DI PROSSIMO SVILUPPO

SVILUPPO SUD OVEST (ASSE ROMA - FIUMICINO COLOMBO - OSTIENSE - LITORALE)



Una delle direttrici di prossimo sviluppo emergenti dall'analisi è quella della periferia sud-ovest verso Fiumicino.

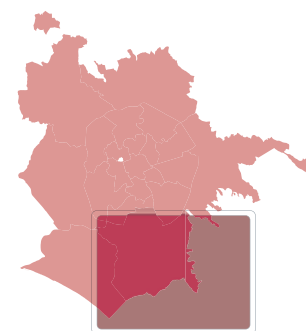
Tra gli interventi principali di prossima realizzazione, si segnalano quello della **Collina Muratella**, che prevede demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso dell'ex Centro Direzionale Alitalia. L'intervento prevede la realizzazione di oltre 1.000 unità residenziali.

Lo sviluppo **Giardino di Roma**, promosso dal Gruppo Caltagirone, che prevede uno sviluppo complessivo di circa 900 unità residenziali, di cui 82 concluse e in fase di commercializzazione, altrettante in costruzione e la restante parte in fase progettuale.

Da segnalare anche l'intervento di **Parco Leonardo** del Gruppo Leonardo Caltagirone, in cui è iniziata a novembre 2019 la commercializzazione della nuova residenza già conclusa, "Cerere" di 92 appartamenti ed è in corso la costruzione dell'edificio "Residenze Calliope" di 160 unità. Un contesto di generale riassetto urbanistico e infrastrutturale che renderà l'area strategica sia per dotazione di servizi che per posizione, essendo a pochi minuti sia da Roma e dal recente Head Quarter dell'IBM, sia dall'aeroporto di Roma Fiumicino.

SVILUPPO FUORI GRA - SUD

Trigoria -Iniziativa promossa da Gruppo AIC, nel Quadrante Sud di Roma, che prevede la realizzazione di 156 alloggi (di cui 52 in villini a schiera e 104 in quattro edifici in linea).

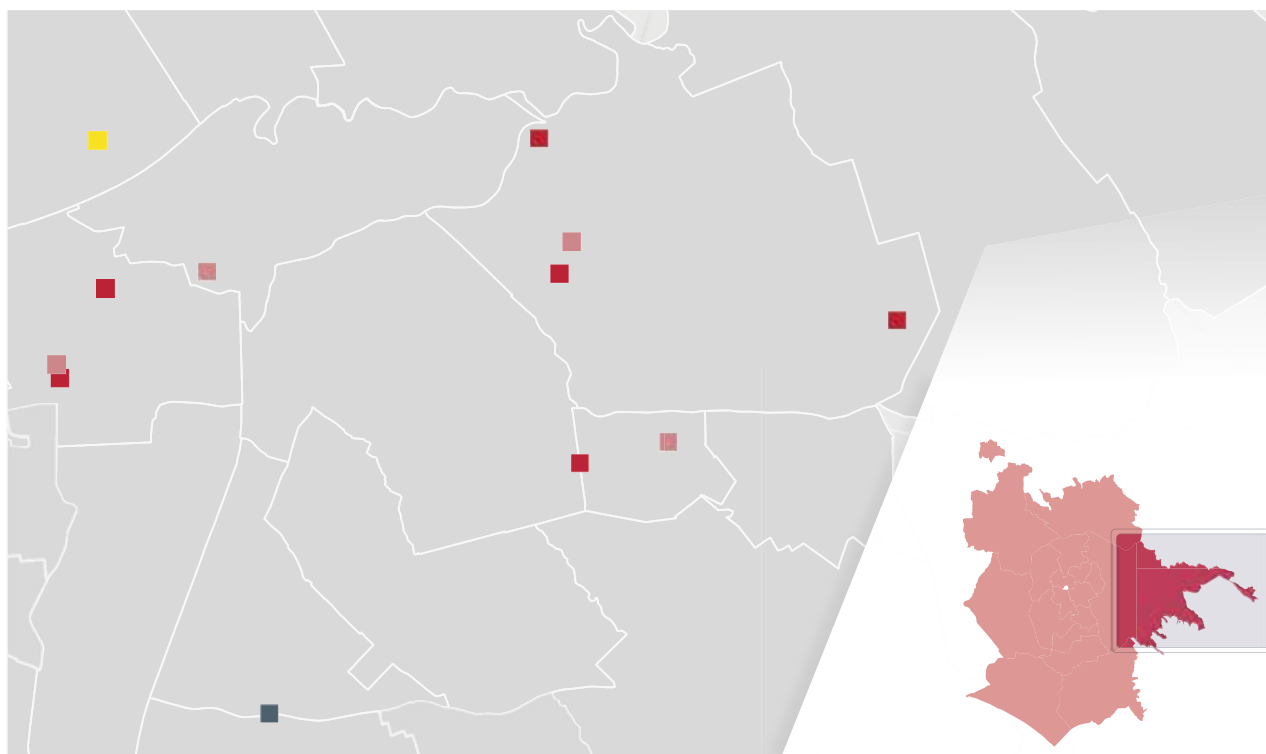


Nella stessa macro area abbiamo il progetto di **Santa Palomba**.

Gli interventi di edilizia previsti nell'Ambito 1 sono prevalentemente residenziali; per la loro realizzazione è stata siglata nel febbraio 2021 la prima "Convenzione sociale" per nuove forme integrate dell'abitare, con quote destinate anche all'emergenza abitativa, dopo l'approvazione dello schema di convenzione in Assemblea Capitolina del settembre 2020. Ad attuarli sarà il Fondo Roma Santa Palomba Social Housing, gestito da Dea Capital Real Estate Sgr, con risorse finanziarie messe a disposizione dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA, Gruppo CDP) e da investitori istituzionali.

Nel complesso verranno realizzati quasi 1.000 nuovi appartamenti in locazione calmierata, affitto a riscatto o vendita convenzionata, destinati a famiglie monoparentali e/o monoreddito, anziani, disabili, studenti fuori sede, giovani coppie e 12 "Unità Immobiliari per Servizi" destinate ad ospitare servizi integrativi urbani, locali e per l'abitare¹¹.

SVILUPPO FUORI GRA - EST

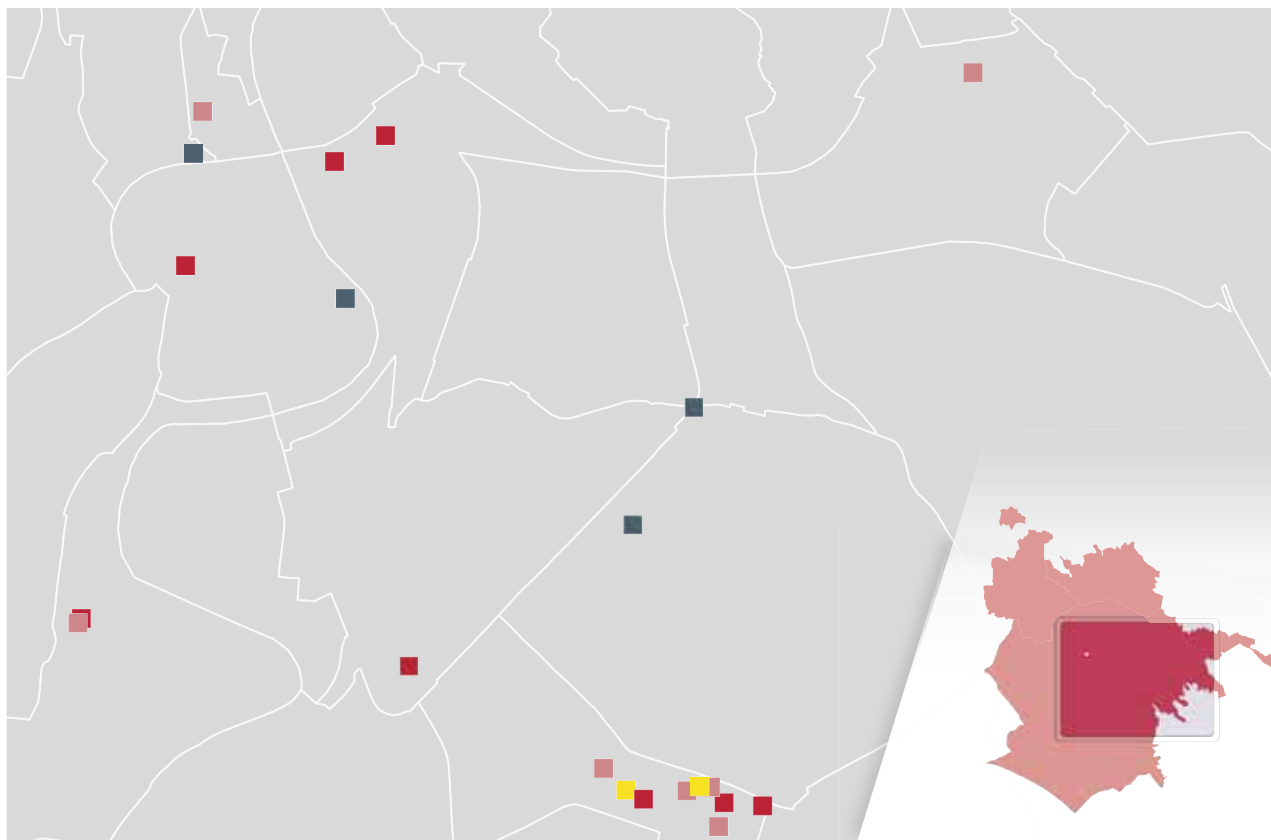


In zona est si riscontrano diverse iniziative in costruzione, oltre al futuro progetto **Torrenova Città Parco**, iniziativa ubicata nel quadrante di sud-est del Comune di Roma, tra le uscite della Casilina e Prenestina. Il comparto prevede la realizzazione di edifici residenziali sostenibili, un grande polo commerciale contestualizzati in ampi parchi verdi attrezzati; 128.000 mq di residenze, 22.000 mq di commerciale, 5.200 mq di scuole ed edifici pubblici¹².

¹¹ <http://www.urbanistica.comune.roma.it/print/print-santapalomba.html>

¹² <http://www.galotti.it/progetti/grandi-comparti/item/52-roma-torrenova-citt%C3%A0-parco>

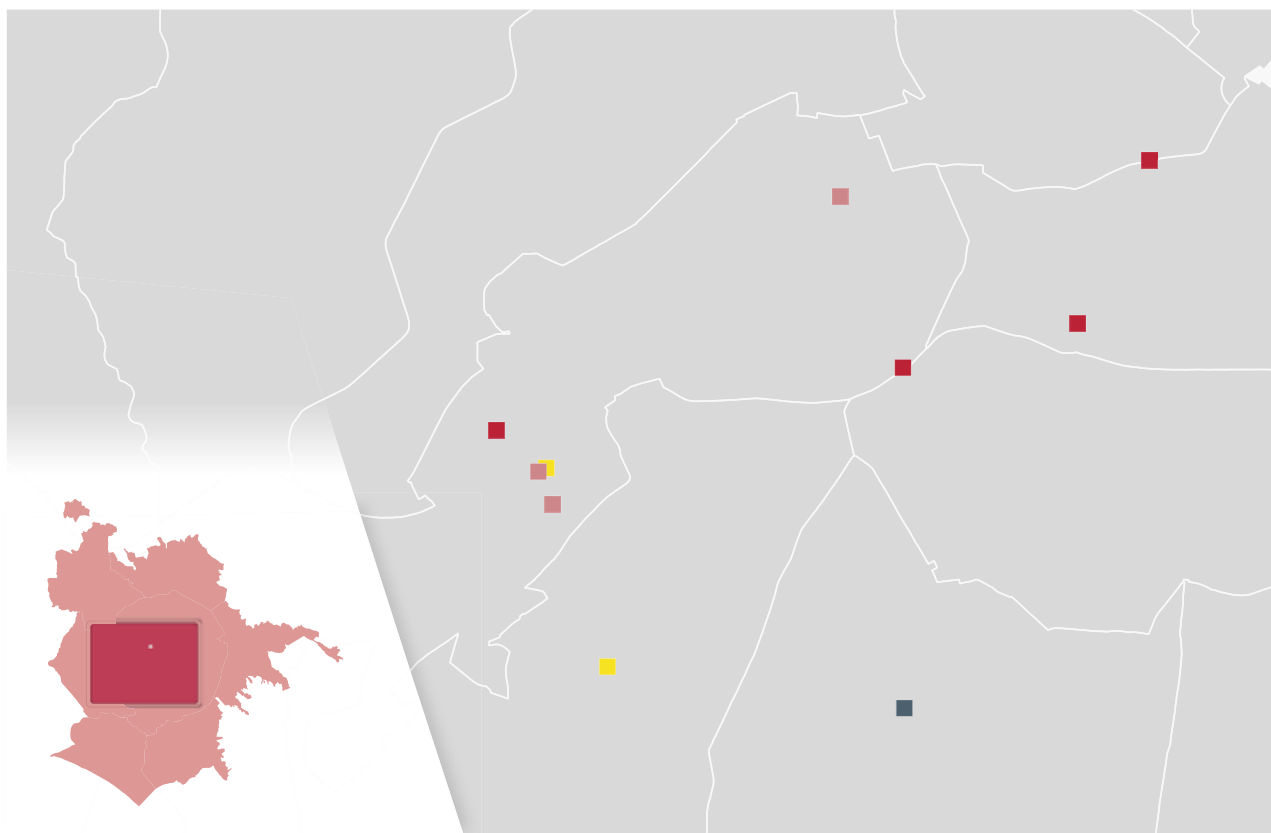
SVILUPPO ZONA ARDEATINO



In **Piazza dei Navigatori** è prevista la realizzazione di oltre 100 residenze da parte del Gruppo Mezzaroma.

L'area è inoltre interessata dal progetto di Riquilificazione dell'ex Fiera di Roma: in dicembre 2020 è stata approvata dall'Assemblea capitolina la delibera definitiva per la riquilificazione dell'area che conferma la riduzione di consistenza edilizia edificabile da 67mila mq a 44mila mq, di cui l'80% destinati a edilizia residenziale (di cui 20% housing sociale) e il restante 20% destinato a servizi¹³.

¹³ Roma Capitale | Sito Istituzionale | Ex Fiera, ok in Assemblea capitolina a variante definitiva taglio cubature (comune.roma.it)

SVILUPPO ZONA AURELIO - PISANA - BRAVETTA

Nella zona, oltre a diverse iniziative in costruzione, si segnala il progetto **Corti Romane**, promosso dal Gruppo Mezzaroma e finalizzato alla riqualificazione delle strutture edilizie attualmente dismesse e localizzate su via di Bravetta 415¹⁶ che prevede la realizzazione di 165 unità residenziali.

¹⁶ <http://www.cortiromane.it/area-residenziale/>

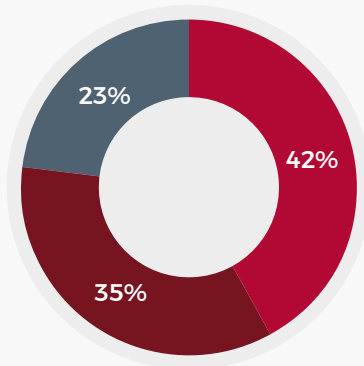
I TREND DELLA DOMANDA DI NUOVE COSTRUZIONI A ROMA

Di seguito vengono presentati i risultati di un sondaggio, realizzato su campione di cantieri distribuito sul territorio di Roma, con l'obiettivo di delineare le caratteristiche della domanda di nuove costruzioni. In particolare sono stati analizzati i dati relativi alle richieste clienti per 8 cantieri romani commercializzati da Gabetti Home Value: Residenze Aldobrandeschi, Domus Placidia, Eurosky, Fonte Giardino, Giardino di Roma, Parco Leonardo, via Amsterdam e viale Marx.

Le iniziative sono state clusterizzate a seconda della categoria media, medio-alta e signorile.

Dall'analisi delle richieste clienti, emerge come il cliente tipo sia un impiegato tra i 35 e i 44 anni.

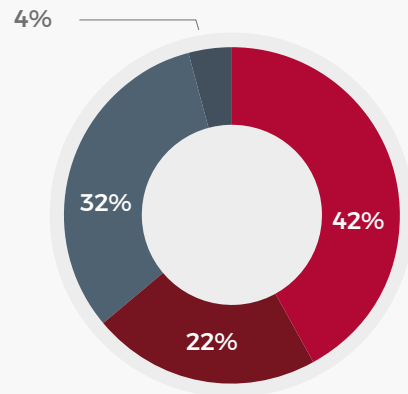
RICHIESTE PER TIPOLOGIA



■ Media ■ Signorile ■ Medio-Alta

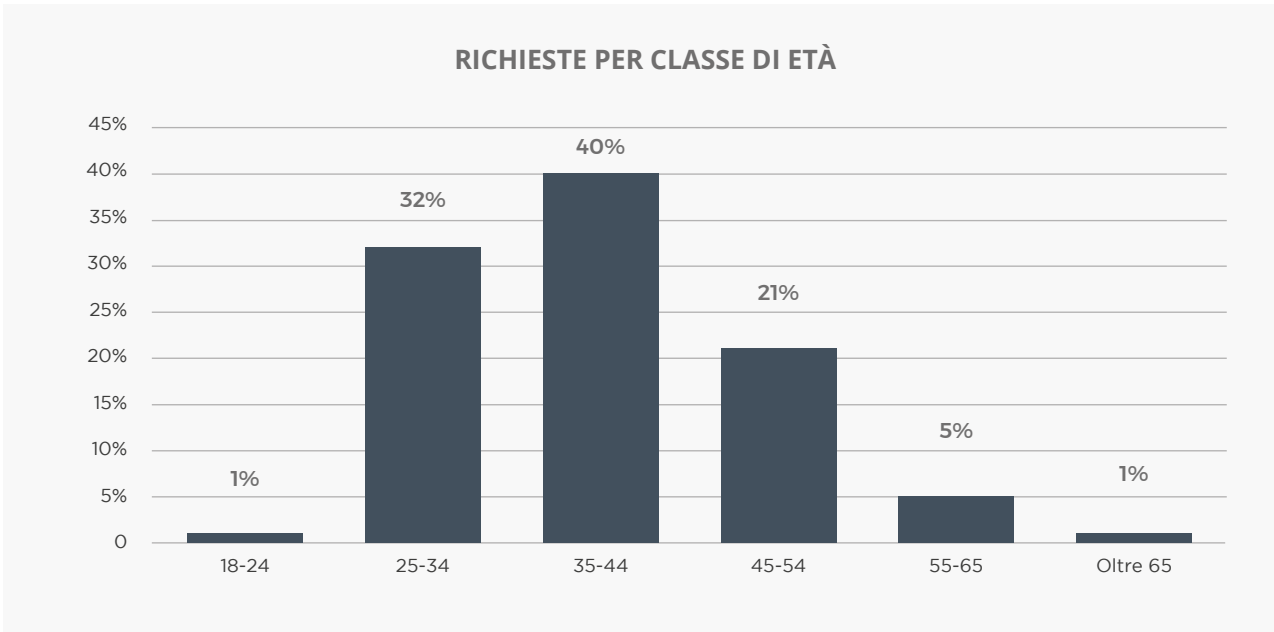
Elaborazione richieste clienti GHV

RICHIESTE PER PROFESSIONE



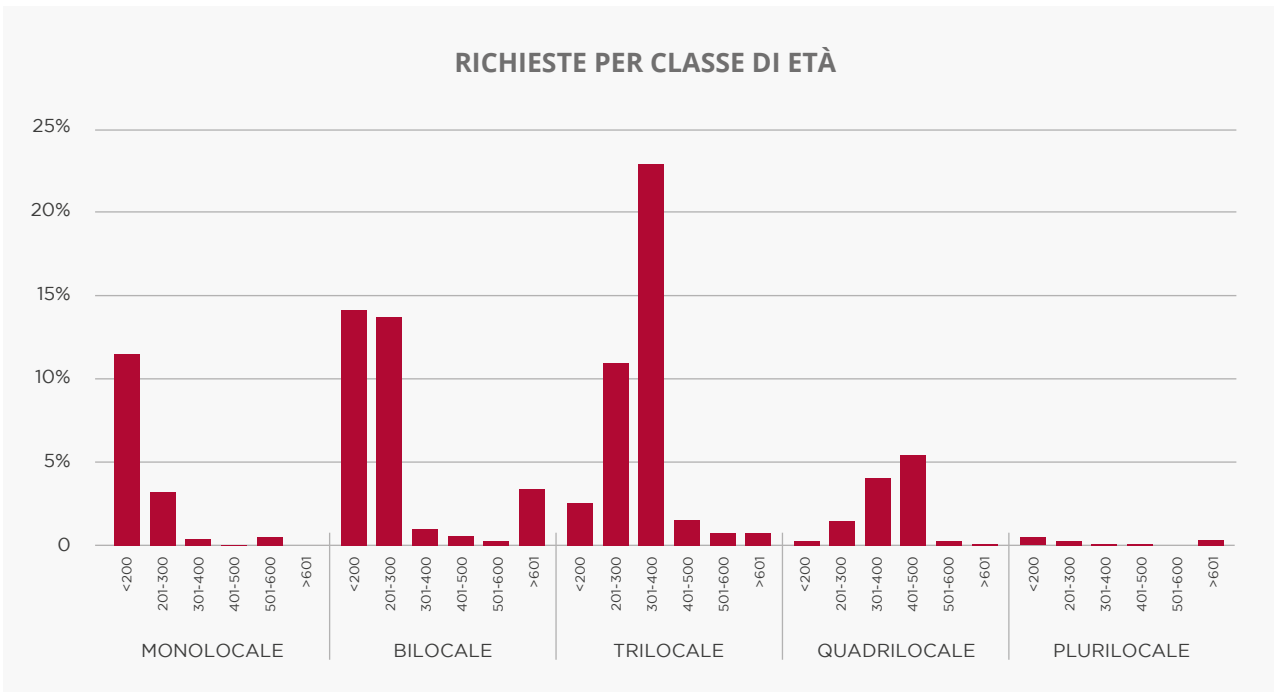
■ Impiegato ■ Imprenditore
 ■ Libero professionista ■ Altro

Elaborazione richieste clienti GHV



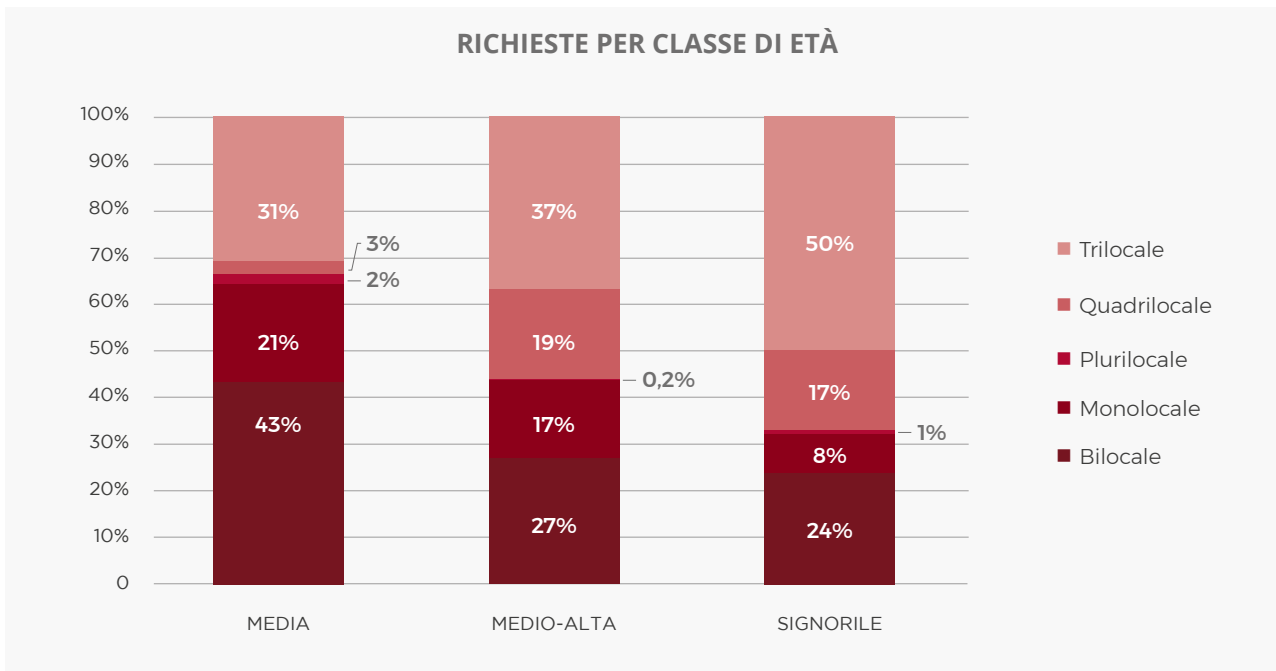
Elaborazione richieste clienti GHV

A livello di tipologia il trilocale tra i 76 e i 100 mq è quella più richiesta (26%), seguita dal bilocale tra i 51 e i 75 mq (22%).



Elaborazione richieste clienti GHV

A livello di budget, la domanda si orienta per i trilocali tra i 300 e 400 mila euro e per i bilocali sia nella fascia 200-300 mila euro che sotto i 200 mila.



Elaborazione richieste clienti GHV

Guardando le richieste per categoria di immobili, emerge come il bilocale sia la categoria prevalente (43%) in termini di richieste negli immobili di tipologia media, a cui seguono i trilocali per il 30% circa e i monolocali per il 21%; il trilocale emerge al contrario nella fascia medio-alta e signorile, rispettivamente con il 37% e il 50% delle richieste. Il quadrilocale ha una quota significativa, intorno al 20%, negli immobili medio alti e signorili.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.



UFFICIO STUDI GABETTI

Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Chiara Grandino
Analista
cgrandino@gabetti.it

GABETTI HOME VALUE

Enrico Cestari
Responsabile
ecestari@gabetti.it

