

10. Mercato immobiliare

I prezzi relativi al mercato immobiliare residenziale, dopo un periodo di forte crescita (fig. 10.1), negli anni 90 hanno subito un decremento; poi, con la fine del decennio, la tendenza si è invertita ed è iniziata una nuova fase di ascesa dei prezzi, i cui effetti perdurano ancora oggi. Nel 2006 i prezzi medi a Roma raggiungono, infatti, i 3.269 €/mq (tab. 10.1), cifra che evidenzia come il mercato immobiliare goda di buona salute¹. Il livello dei prezzi, che ‘sostiene’ la crescita generale dei prezzi a Roma, trova origine, come noto, da un lato dalla domanda abitativa che, in taluni periodi e per determinate tipologie abitative, ha superato l’offerta e dall’altro da variabili di natura macroeconomica: in un primo momento si è trattato del peggioramento dei corsi azionari e in generale della mancanza di alternative di portafoglio realmente profittevoli, poi soprattutto dei bassi livelli dei tassi di interesse. Per entrambi i motivi, la situazione attuale spinge verso standard elevati che però, quando è possibile, non scoraggiano le famiglie romane dalla scelta dell’investimento ‘nel mattone’, spesso con un finanziamento bancario e, magari, rivolgendosi a monolocali o bilocali. Dai dati provenienti dal Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, infatti, emerge che nel 2001 delle 1.015.995 abitazioni che nel comune di Roma sono risultate occupate da almeno un residente, quasi il 65% erano in proprietà (tab. 10.2), e tale percentuale cresce se si estende il calcolo all’intera provincia (quasi il 68%). Da osservare inoltre la serie storica degli ultimi quattro Censimenti che mostra che la percentuale di case in proprietà è fortemente cresciuta nel tempo (tab. 10.3). Le ricerche di settore segnalano, d’altra parte, una convenienza maggiore nell’investimento piuttosto che nell’affitto, e questo porta a pensare che la scelta sia giustificata da interessi economici prima ancora che motivazioni ‘culturali’: i bassi livelli dei tassi di interesse stanno, infatti, inducendo molti risparmiatori ad accendere mutui per l’acquisto di appartamenti come forma di investimento dei propri risparmi.

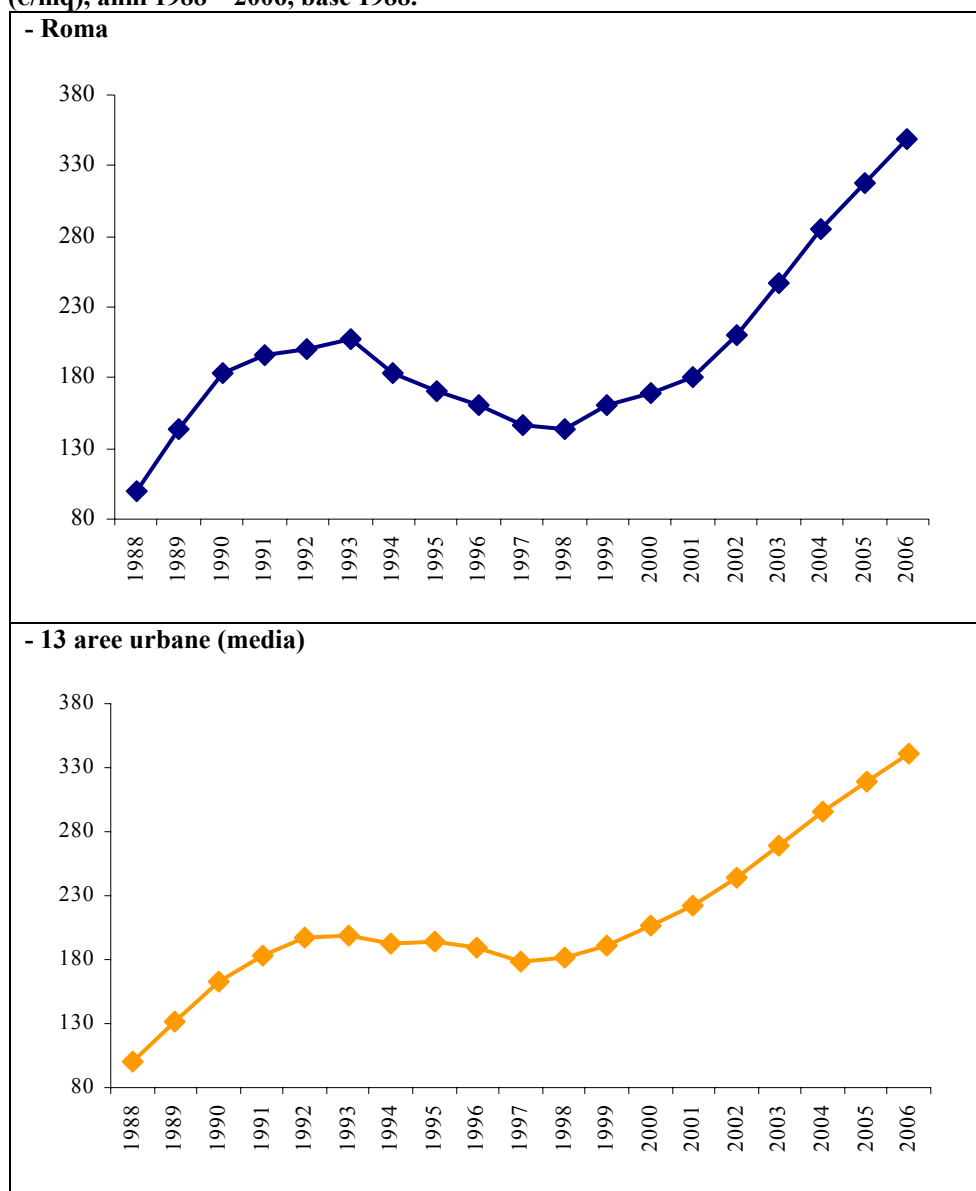
Le considerazioni cui si è fatto cenno suggeriscono che la scelta della locazione al posto dell’acquisto sia principalmente determinata da reali difficoltà economico-finanziarie: accede al mercato degli affitti chi non può permettersi di acquistare un appartamento. Però si assiste ad una ‘moltiplicazione’ delle difficoltà per cui i canoni medi di 195 €/mq (tab. 10.4), tenuti alti dall’aumento della propensione all’acquisto, costituiscono spesso una importante causa di povertà. Secondo una stima dell’istituto Nomisma², infatti, l’incidenza media del costo della locazione di un’abitazione-tipo sul reddito medio familiare risultava a Roma, nel 2004, pari al 44,4%, con differenze significative con altre città (a Torino è, ad esempio, pari al 20,5%, mentre a Napoli al 52,1%, tab. 10.5): la variabilità è da ascrivere a fattori, reddito e canoni, ambedue connotati da una elevata dispersione tra le città esaminate. Mentre il mercato immobiliare romano si irrigidisce nell’offerta di case in proprietà ad alti prezzi, contemporaneamente l’offerta abitativa di locazioni (e in particolare di locazioni convenienti) tende ad escludere la domanda del ‘ceto basso’ che, infatti, continua a fare ricorso al fondo istituito dall’Amministrazione comunale per il contributo all’affitto. Il mercato degli affitti si arricchisce, d’altra parte, di nuove tipologie sociali, di nuova domanda potenziale - immigrati, persone non tutelate da contratti lavorativi tradizionali e cittadini coinvolti dalle cartolarizzazioni del patrimonio residenziale degli Enti - a sommarsi alle “vecchie” figure (giovani famiglie, anziani, studenti fuori sede, genitori soli con figli, ecc.). Tra le emergenze: le famiglie che ogni anno subiscono i provvedimenti di sfratto. Nel 2004, in particolare, nella provincia di Roma sono stati emessi 6.214 provvedimenti di sfratto, pari a uno ogni 428 famiglie residenti, valore ben superiore alla media nazionale (pari a uno ogni 522 famiglie, tab. 10.6, fig. 10.2). Dei prov-

¹ Tale settore, quindi, non sembra aver esaurito la spinta espansiva nonostante le indicazioni pessimistiche di alcuni operatori circa la presenza della “bolla immobiliare”. La bolla immobiliare è la situazione in cui i prezzi delle case crescono al punto di rischiare un calo repentino a causa del rialzo dei tassi di interesse con conseguente incremento delle rate dei mutui e *minus*-valore dell’immobile acquistato.

² Nomisma, *Rapporto sul mercato immobiliare*, 2005.

vedimenti emessi, sempre più alta, nel tempo, la quota causata da morosità, che si assesta nell'ultimo biennio al 55,9% nel 2003 e al 60,6% nel 2004 (tab. 10.7 e fig. 10.3). Per ciò che concerne il mercato non residenziale, e in particolare il settore degli uffici, sul fronte dei prezzi (tab. 10.8) si osserva il persistente andamento crescente, anche se in lieve rallentamento rispetto agli anni precedenti, che conduce nel 2006 a prezzi medi di 3.092 €/mq (i canoni hanno livelli più alti delle abitazioni: 200,5 €/mq, tab. 10.9). La spesa che i romani devono invece sostenere per acquistare un negozio è più alta e raggiunge i 4.046 €/mq (tab. 10.10); mentre per i capannoni industriali, la spesa al mq giunge ai 1.047 €: in particolare, con una crescita del 12,33% rispetto all'anno precedente (tab. 10.12)³.

Fig. 10.1 – Vendite del mercato immobiliare residenziale di abitazioni usate nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Numeri indice dei prezzi medi di vendita (€/mq), anni 1988 – 2006, base 1988.



Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I prezzi medi annui sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

³ Per maggiori approfondimenti sul tema si veda Comune di Roma-RISORSE-Rpr SpA, *Rapporto sull'economia romana 2005-2006*, novembre 2006.

Tab. 10.1 – Vendite del mercato immobiliare residenziale di abitazioni usate nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Prezzi medi di vendita (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

	Roma		13 aree urbane (media)	
	Prezzo medio (€/mq)	Var. %	Prezzo medio (€/mq)	Var. %
2000	1.584,5	4,93	1.378,5	8,16
2001	1.690,0	6,66	1.490,0	8,09
2002	1.964,5	16,24	1.632,5	9,56
2003	2.317,0	17,94	1.798,0	10,14
2004	2.664,5	15,00	1.982,0	10,23
2005	2.975,5	11,67	2.137,5	7,85
2006	3.269,0	9,86	2.276,5	6,50

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I prezzi medi annui sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.2 – Numero di famiglie e di abitazioni a Roma (provincia e comune) per stato di occupazione, titolo di godimento e uso dell'edificio. Valori assoluti e percentuali, 2001.

	Provincia	Comune
Numero famiglie	1.466.558	1.039.152
Abitazioni in edifici totali	1.717.662	1.151.736
Abitazioni occupate totali	1.471.004	1.040.618
Occupate da almeno 1 residente	1.440.343	1.015.995
Di cui: in affitto	24,52 %	28,33 %
in proprietà	67,84 %	64,63 %
altro titolo	7,64 %	7,04 %
Occupate da non residenti	32.063	25.723
Vuote	245.256	110.018

Fonte: elaborazione su dati Istat, *Censimento della popolazione e delle abitazioni*, 2001

Tab. 10.3 – Numero di abitazioni occupate da residenti in proprietà a Roma (provincia e comune). Valori percentuali, 1971, 1981, 1991, 2001.

	1971	1981	1991	2001
Provincia di Roma	38,53	50,48	62,87	67,84
Comune di Roma	34,22	46,71	59,27	64,63

Fonte: elaborazione su dati Istat, *Censimento della popolazione e delle abitazioni*, 2001

Tab. 10.4 – Locazioni del mercato immobiliare residenziale di abitazioni usate nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Canoni medi di locazione (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

	Roma		13 aree urbane (media)	
	Canone medio (€/mq)	Var. %	Canone medio (€/mq)	Var. %
2000	112,5	14,21	79,5	6,71
2001	136,5	21,33	85,0	6,92
2002	152,0	11,36	92,0	8,24
2003	168,5	10,86	100,5	9,24
2004	186,0	10,39	109,5	8,96
2005	193,0	3,76	114,0	4,11
2006	195,0	1,04	115,5	1,32

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I canoni medi sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.5 – Incidenza percentuale del canone sul reddito familiare. 2004

Città	Incidenza % del canone su reddito familiare
Roma	44,4
Torino	20,5
Milano	32,4
Bologna	25,1
Napoli	52,1

Fonte: elaborazione su dati Nomisma, *Rapporto sul Mercato immobiliare*, 2005

Tab. 10.6 – Sfratti: procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo nella provincia di Roma. Valori totali e variazioni percentuali rispetto all'anno precedente, anni 1995-2005

Anno	Provvedimenti emessi		Richieste di esecuzione*		Sfratti eseguiti**	
	Totale	Var. %	Totale	Var. %	Totale	Var. %
1995	7.611	-6,1	29.304	-20,08	2.645	-13,67
1996	8.438	10,87	27.248	-7,02	3.074	16,22
1997	6.975	-17,34	26.154	-4,01	2.865	-6,8
1998	5.251	-24,72	23.379	-10,61	2.837	-0,98
1999	5.110	-2,69	19.635	-16,01	2.662	-6,17
2000	4.606	-9,86	16.182	-17,59	2.996	12,55
2001	4.871	5,75	19.671	21,56	3.742	24,9
2002	4.038	-17,1	10.824	-44,97	2.564	-31,48
2003	4.087	1,21	11.171	3,21	2.648	3,28
2004	6.214	52,04	10.868	-2,71	2.724	2,87
2005 (I sem.)	3.206	-5,12	6.058	-6,03	1.523	7,94

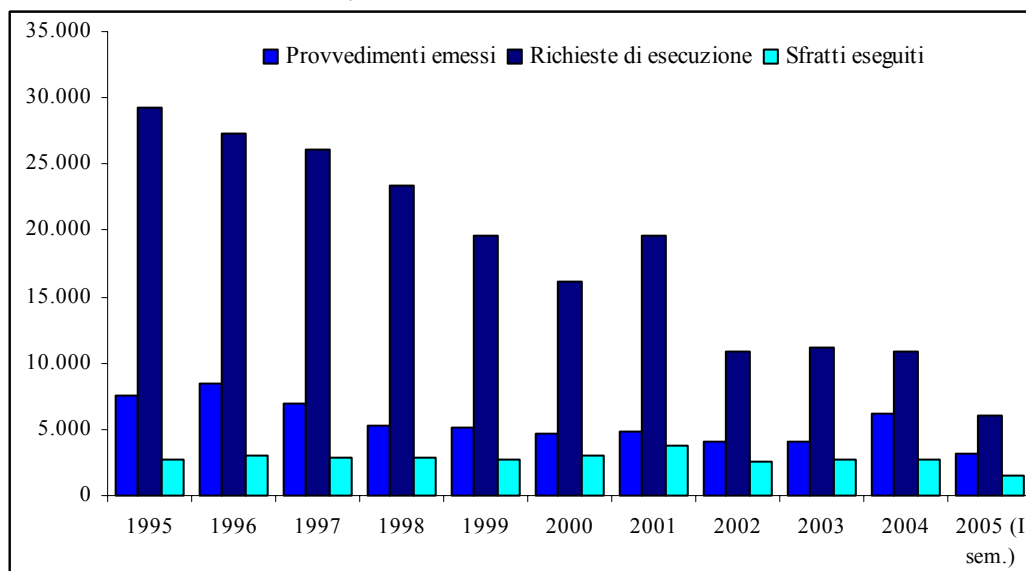
Fonte: elaborazione su dati Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli Affari interni e territoriali, *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, maggio 2006

N.B. Per il 2005 si considerano le variazioni percentuali tendenziali.

(*) presentate all'Ufficiale Giudiziario

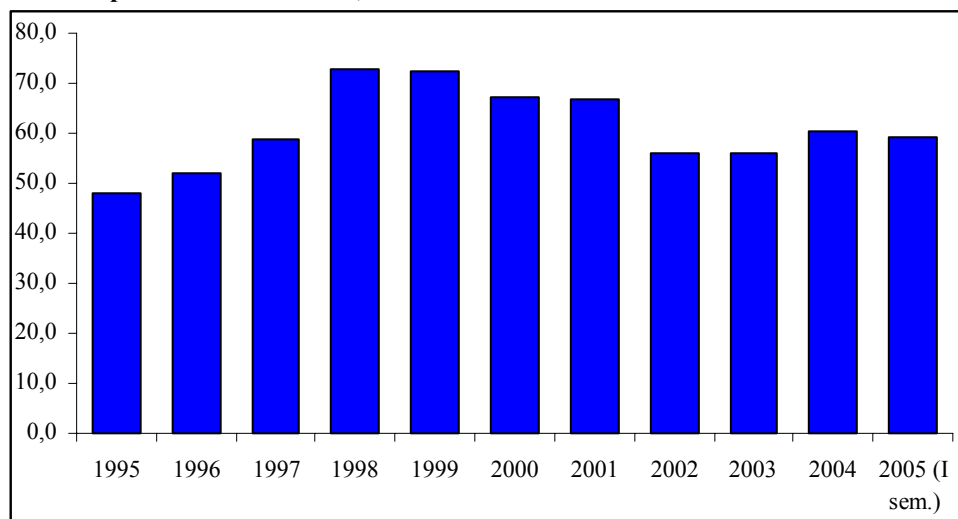
(**) con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fig. 10.2 – Sfratti: procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo nella provincia di Roma. Valori assoluti, anni 1995-2005



Fonte: elaborazione su dati Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli Affari interni e territoriali, *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, maggio 2006

Fig. 10.3 – Sfratti: provvedimenti emessi per morosità o altra causa. Incidenza % sul totale dei provvedimenti emessi, anni 1995-2005



Fonte: elaborazione su dati Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli Affari interni e territoriali, *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, maggio 2006

Tab. 10.7 – Sfratti: provvedimenti emessi di rilascio degli immobili ad uso abitativo per tipologia nella provincia di Roma. Valori totali, anni 1995-2005

Anno	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità/Altra causa
1995	1	3.956	3.654
1996	0	4.065	4.373
1997	0	2.877	4.098
1998	0	1.418	3.833
1999	0	1.414	3.696
2000	26	1.485	3.095
2001	12	1.601	3.258
2002	113	1.662	2.263
2003	6	1.798	2.283
2004	37	2.414	3.763
2005 (I sem.)	0	1.309	1.897

Fonte: elaborazione su dati Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli Affari interni e territoriali, *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, maggio 2006

Tab. 10.8 – Vendite del mercato immobiliare di uffici nuovi o ristrutturati nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Prezzi medi di vendita (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Prezzo medio (€/mq)	Var. %	Prezzo medio (€/mq)	Var. %
2000	1.652,5	4,23	1.446,5	6,48
2001	1.800,5	8,96	1.550,5	7,19
2002	2.060,0	14,41	1.680,0	8,35
2003	2.319,0	12,57	1.826,0	8,69
2004	2.609,5	12,53	1.982,5	8,57
2005	2.845,5	9,04	2.119,5	6,91
2006	3.092,0	8,66	2.241,5	5,76

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I prezzi medi annui sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.9 – Locazioni del mercato immobiliare di uffici nuovi o ristrutturati nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Canoni medi di locazione (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Canone medio (€/mq)	Var. %	Canone medio (€/mq)	Var. %
2000	126,0	7,23	91,0	5,20
2001	140,5	11,51	96,5	6,04
2002	155,0	10,32	103,5	7,25
2003	169,0	9,03	110,5	6,76
2004	184,0	8,88	116,0	4,98
2005	193,0	4,89	119,5	3,02
2006	200,5	3,87	122,5	2,51

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I canoni medi sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.10 – Vendite del mercato immobiliare di negozi tradizionali in zona commerciale nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Prezzi medi di vendita (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Prezzo medio (€/mq)	Var. %	Prezzo medio (€/mq)	Var. %
2000	2.269,0	4,71	1.867,5	5,93
2001	2.469,0	8,81	2.028,0	8,59
2002	2.794,0	13,16	2.188,0	7,89
2003	3.113,0	11,42	2.371,0	8,36
2004	3.464,5	11,29	2.581,0	8,86
2005	3.771,5	8,86	2.758,0	6,86
2006	4.046,0	7,28	2.922,5	5,96

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I prezzi medi annui sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.11 – Locazioni del mercato immobiliare di negozi tradizionali in zona commerciale nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Canoni medi di locazione (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Canone medio (€/mq)	Var. %	Canone medio (€/mq)	Var. %
2000	207,5	4,27	158,0	4,98
2001	226,5	9,16	171,0	8,23
2002	253,0	11,70	184,0	7,60
2003	277,5	9,68	196,0	6,52
2004	304,0	9,55	209,5	6,89
2005	316,0	3,95	219,5	4,77
2006	331,0	4,75	227,5	3,64

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I canoni medi sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.12 – Vendite del mercato immobiliare di capannoni industriali nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Prezzi medi di vendita (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Prezzo medio (€/mq)	Var. %	Prezzo medio (€/mq)	Var. %
2000	634	8,38	552	6,15
2001	672	5,99	577	4,53
2002	726	8,04	616	6,76
2003	808	11,29	658	6,82
2004	865	7,05	702	6,69
2005	932	7,75	749	6,70
2006	1.047	12,33	806	7,61

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I prezzi medi annui sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

Tab. 10.13 – Locazioni del mercato immobiliare di capannoni industriali nel comune di Roma e nelle 13 aree urbane* (media). Canoni medi di locazione (€/mq) e variazioni percentuale rispetto all'anno precedente, anni 2000 – 2006

Anno	Roma		13 aree urbane (media)	
	Canone medio (€/mq)	Var. %	Canone medio (€/mq)	Var. %
2000	55	5,77	45	7,14
2001	58	5,45	48	6,67
2002	62	6,90	51	6,25
2003	70	12,90	53	3,92
2004	75	7,14	56	5,66
2005	81	8,00	59	5,36
2006	88	8,64	62	5,08

Fonte: elaborazione su dati Nomisma-Banca dati, *Osservatorio sul Mercato immobiliare, La congiuntura Immobiliare: prezzi e canoni degli immobili*, dicembre 2006

Nota: I canoni medi sono calcolati come media aritmetica dei due semestri.

* Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia