

REPORT UFFICIO STUDI GABETTI "ROME WASN'T BUILT IN A DAY"

MAPPATE 200 INIZIATIVE DI SVILUPPO RESIDENZIALE: LA ZONA PORTUENSE SI CONFERMA QUELLA CON LA MAGGIORE CONCENTRAZIONE DI NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE

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 futuri. Il risultato è una fotografia dell'offerta attuale e delle progettualità di nuove abitazioni, che fornisce un'indicazione di tendenza sulle aree di maggiore interesse, attuale e del prossimo futuro e conseguentemente sulla popolazione che andrà a vivere in queste aree, destinate a crescere e, quindi, a richiedere un maggior numero di servizi per i cittadini.

"Le iniziative di nuova costruzione che stanno caratterizzando il territorio romano, per la maggior parte dei casi, puntano a massimizzare l'efficienza degli edifici, implementando spazi e infrastrutture tecnologiche volte a favorire la convivenza armoniosa tra vita privata e professionale, formativa e del tempo libero. I nuovi interventi sono destinati inoltre a impattare sulla conformazione della città di Roma, anche a livello sociologico. Concentrati in determinate zone, in primis Montagnola, Aurelio e Tor Cervara, e spesso formati da un numero elevato di unità abitative, sono catalizzatori di nuove tipologie di residenti, con le loro storie e stili di vita" dichiara **Enrico Cestari, responsabile Gabetti Home Value.**

IL MERCATO RESIDENZIALE ROMANO

In termini di volumi, la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili a uso residenziale nel comune di Roma, nel periodo 2011-2021, presenta una media pari a 30.188 transazioni.

Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2012, pari a 25.650, la Capitale ha recuperato i volumi precrisi, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (29.505). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (32.112), confermando il trend di crescita. Nei primi 9 mesi del 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate è 29.760, +2% rispetto al primo semestre dell'anno precedente.

MERCATO RESIDENZIALE										STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	"Media (μ)"	"Δ '21/'13"	"Δ '21/'20"
BOLOGNA													
NTN	Val. Ass.	23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.787	29.505	38.841	30.316	63,4%	31,6%
	Var. %	-7,4%	14,1%	0,9%	10,4%	3,1%	3,0%	2,1%	-10,0%	31,6%			
STOCK	Val. Ass.	1.446.389	1.452.287	1.457.526	1.423.747	1.429.431	1.434.777	1.439.355	1.442.399	1.442.399	1.440.923	-0,3%	0,0%
	Var. %	-	0,4%	0,4%	-2,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,1%	63,9%	31,6%
	Var. %	-	13,6%	0,6%	13,1%	2,7%	2,7%	1,8%	-10,2%	31,6%			

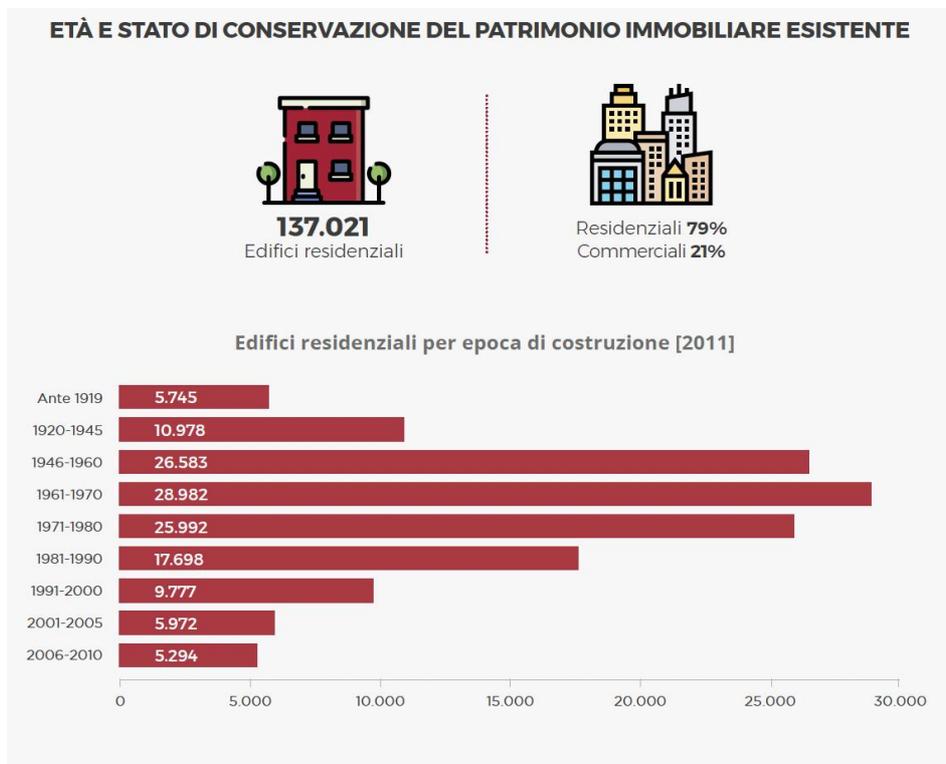
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate
*Lo Stock 2021 indicato è lo stesso del 2020, in quanto il dato 2021 non è ancora disponibile.

Analizzando le classi dimensionali delle unità residenziali transate, a Roma si nota come quasi la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il 41,6%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 metri quadrati, seguito da un 27,2% per la classe dimensionale tra gli 85 e i 115 metri quadrati.

Nei primi nove mesi del 2022, a seguito della lieve crescita riscontrata nel 2021, i prezzi medi delle abitazioni a Roma hanno avuto un rialzo (+0,7%), mentre la media per le altre grandi città è stata del +1%, con tempi medi di vendita che si sono mantenuti poco al di sotto dei cinque mesi e con sconti in sede di chiusura delle trattative intorno all'12%.

"Il 2022 è stato caratterizzato da un vero e proprio ritorno alla normalità, seppur mantenendo delle componenti migliorative figlie della pandemia: la vita di tutti noi è tornata a svolgersi più fuori che dentro casa, in ufficio o a scuola ad esempio, conservando comunque una componente domestica in una sorta di vita ibrida, tra presenza fisica e digitale. Risulta pertanto fondamentale lavorare su un'offerta di abitazioni di nuova generazione, con luoghi funzionali e congeniali a un equilibrio vita privata-lavoro, fornendo spazi e soluzioni tecnologiche volte a massimizzare il comfort, l'efficienza dei consumi energetici e, di conseguenza, la sostenibilità ambientale. In quest'ottica, l'arricchimento della proposta di valore attraverso l'inclusione di amenities, correlate alla fascia di valore delle singole iniziative, è sicuramente un elemento che sempre più renderà distintiva questa tipologia di asset" precisa Cestari.

ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO CAPITOLINO



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 ne sono stati costruiti 15.749, pari all'11% del totale. L'ultimo censimento risale al 2011, e dal 2006 alla rilevazione risultano 5.294 edifici di nuova costruzione. Come emerge dall'analisi contenuta nello studio "Il patrimonio immobiliare abitativo a Roma evoluzione, divari fra centro e periferie sperequazione tributaria", 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 metri quadrati e una superficie media pari a 105,5 metri quadrati. L'incremento dello stock edilizio tra 2004 e 2013 è stato più elevato nelle macroaree esterne al Grande Raccordo Anulare dove esiste maggiore disponibilità di aree edificabili, ad eccezione di Ostia-Litorale.

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). In questo periodo le crescite più significative si sono registrate nella zona cintura Eur (+17,1%), seguito da Fuori G.R.A. Ovest (+11,1%) e Fuori G.R.A. Sud (+8,8%). A livello di peso relativo di unità di nuovo stock edilizio 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).

L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI: LE AREE DI SVILUPPO DELLA CAPITALE

L'analisi ha preso in considerazione circa 200 iniziative residenziali (concluse, in costruzione o ancora allo stato preliminare di progetto), per un totale di oltre 20.000 unità (dato non reperito per 38 iniziative), con l'obiettivo di restituire una fotografia dell'offerta di nuovo patrimonio edilizio residenziale in termini di unità per area.

Il campione comprende anche gli interventi di pregio: sono state infatti individuate 25 iniziative di pregio, di cui 17 concluse, 4 in costruzione e 4 progettualità per cui è stato realizzato un focus specifico.

Per quanto riguarda gli altri nuovi sviluppi (esclusi quindi quelli di pregio) la cui costruzione è conclusa, l'analisi prende in considerazione circa 69 iniziative per un totale di circa 4.000 unità. Per quanto riguarda gli interventi in costruzione, l'analisi ha riguardato 76 iniziative per un totale di circa 8.000 unità, oltre a 29 sviluppi in fase di progetto per oltre 5.500 unità. Infine, viene considerato 1 progetto che momentaneamente è in stand-by.

Analizzando l'offerta attuale e che sarà disponibile a seguito degli sviluppi residenziali analizzati, suddivisa per macroaree OMI, emergono i seguenti dati:

- **La zona Portuense si conferma**, come nella precedente rilevazione, **quella con la maggiore concentrazione di nuova edilizia residenziale**, pari a oltre 2.800 unità: quasi 1.500 in progetto, 1.000 in costruzione e 300 concluse.
- **A questa segue la zona Cintura Eur** (15), con oltre 2.100 unità, di cui più di 600 concluse, oltre 900 in costruzione e circa 600 in fase di progetto.
- Altra zona che supera le 2.000 unità di nuove residenze è **Salaria** (10) nella quale sono appena state concluse oltre 700 unità, ce ne sono in costruzione circa 1.100 e oltre 200 sono in progetto.

Seguono le zone in cui si sono rilevate oltre 1.000 unità di nuove residenze:

- la **zona Tiburtina** (11), con circa 1.900 unità, di cui quasi 1.000 in costruzione, oltre 600 concluse e oltre 200 in fase progettuale.
- **L'Asse Colombo – Ostiense – Litorale** (22) con oltre 1.500 unità, di cui oltre il 50% in fase di progetto, il 40% in costruzione e il 10% concluso.
- **Semicentrale Ostiense – Navigatori** (6), con quasi 1.300 unità di cui oltre 800 in costruzione, circa 360 concluse e un centinaio in progetto.
- **Appia Toscolana** (13) presenta solo due cantieri con circa 80 unità in costruzione e oltre 950 in progetto, la cui fine lavori è prevista per il 2025.

INTERVENTI DI PREGIO

Tra le iniziative mappate, sono state individuate 25 iniziative di pregio, di cui 17 concluse, 4 in costruzione e 4 progettualità. Si tratta per oltre il 50% di interventi di nuova costruzione e di circa 38% di interventi di riqualificazione di edifici esistenti. Risultano oltre 750 unità concluse e 160 in costruzione. Per quanto riguarda i progetti, al momento si stimano circa 240 unità (corrispondenti a tre iniziative). A livello di prezzi, la media risultante dagli sviluppi analizzati (dove si dispone il dato) è di circa 5.000 euro al metro quadro.

Tra gli interventi conclusi il più rilevante, in termini di numero di unità, si trova nella zona **Centro Storico (Aventino – San Saba)**, ed è il terzo edificio dello sviluppo **Domus Aventino**, in Piazza Albania 35. La riqualificazione, che si è conclusa nel 2019, è stata sviluppata da BNP Paribas Real Estate e conta 196 unità. Lo sviluppo è l'unico progetto immobiliare al mondo che ospita al suo interno una scatola archeologica, che ricostruisce gli ambienti dei mosaici restituendo l'atmosfera dell'antica Roma.

Lo **sviluppo De Lollis 12** ubicato nella omonima via che si trova in zona San Lorenzo (Semicentrale Salaria - Trieste – Nomentana), è una nuova costruzione di 10 piani che si è conclusa nel 2020 e conta 123 unità, con metrature da 50 a 90 metri quadri. Ospita anche la Rome Soho House, un luxury hotel con ristorante, spa e piscina sul terrazzo.

Altri due sviluppi di pregio che superano le 100 unità residenziali sono il progetto di **Piazza dei Navigatori** (angolo via Sette Chiese), zona Semicentrale Ostiense – Navigatori, che conterà 117 unità e lo **sviluppo Porta dei Leoni** in via Ippolito Nievo (angolo via Paraboni), nel Centro Storico – Trastevere, la cui costruzione è di prossima conclusione e prevede 100 unità.

ANALISI DELLO SVILUPPO DELLA CAPITALE PER MICROZONA

Per capire la geografia dello sviluppo di Roma, il seguente capitolo prende in esame gli sviluppi residenziali conclusi (dal 2019 a oggi), in costruzioni e in progetto e la loro dislocazione nelle diverse microaree selezionate da Gabetti. È necessario distinguere tra quei progetti che hanno già contribuito alla crescita della città (quindi i cantieri conclusi e in costruzione) e i progetti invece che avranno un impatto futuro.

MICROZONA “MONTAGNOLA”

La Microzona Borsino Gabetti Montagnola si sviluppa nella zona Semicentrale Ostiense – Navigatori, a sud rispetto al centro città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita il maggior numero di unità in costruzione, per un totale di oltre 1.000 nuove unità di cui circa il 30% concluso e il restante 80% in costruzione. L'area compresa tra via di Grotta Perfetta, via Berto e via Giana Anguissola vede in questo momento l'interesse di diversi operatori, tra cui Impreme S.p.A. (Mezzaroma), CO.GE.SAN (Costruzioni Generali Santarelli), Gruppo Marronaro, Atlantico Costruzioni e Consorzio AIC.

Una volta che tutti i cantieri saranno completati, si stima che la popolazione della zona avrà un incremento di circa il 15%, passando da 14.278 a 16.440 persone.

MICROZONA “AURELIO”

La Microzona Borsino Gabetti Aurelio si sviluppa nella zona Portuense, a ovest rispetto al centro città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita 910 unità in costruzione, per un totale di oltre 1.000 nuove unità di cui circa il 40% concluso tra il 2020 e il 2021 e il restante 60% in costruzione. Gli sviluppi più grandi sono la seconda fase del progetto Aurelia Green Park (concluso nel 2020 per 190 unità residenziali), le Residenze Aldobrandeschi (160 unità) e Stazione Aurelia (348 unità), entrambi ancora in costruzione.

Una volta che tutti i cantieri saranno completati, si stima che la popolazione della zona avrà un incremento di circa il 13%, passando da 14.398 a 16.313 persone.

MICROZONA “TOR CERVARA”

La Microzona Borsino Gabetti Tor Cervara si sviluppa nella zona Tiburtina, a nord-est rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita lo sviluppo Tor Cervara, in costruzione, che conta 864 unità, porterà, una volta completato, a un incremento della popolazione della zona di circa il 63%, passando da 3.135 a 5.125 persone.

MICROZONA “CASAL BOCCONE”

La Microzona Borsino Gabetti Casal Boccone, confinante con la Microzona Tor Cervara, si sviluppa nella zona Salaria, a nord-est rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita tre sviluppi conclusi (per oltre 300 unità totali – 298 + lo sviluppo Petroni 38 di cui non si dispone il dato), pari a circa il 40% del totale, e di 462 unità in costruzione. Tre dei sette progetti mappati sono in mano allo sviluppatore Impreme S.p.A. (Mezzaroma).

Una volta che tutti i cantieri saranno completati, si stima che la popolazione della zona avrà un incremento di circa il 20%, passando da 7.568 a 9.103 persone.

MICROZONA “GIULIANO – DALMATA”

La Microzona Borsino Gabetti Giuliano - Dalmata si sviluppa nella zona Cintura Eur, a sud rispetto al centro città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita tre sviluppi, di cui due conclusi che cubano 397 unità (pari a circa il 54% delle unità totali prese in esame) e 336 in fase di costruzione, che dovrebbero concludersi entro la fine del 2022. Una volta che tutti i cantieri saranno completati, si stima che la popolazione della zona avrà un incremento di circa il 9%, passando da 17.230 a 18.723 persone.

MICROZONA “CASTELLUCCIA”

La Microzona Borsino Gabetti Castelluccia si sviluppa nella zona Fuori G.R.A - Nord Ovest. La zona ospita 4 sviluppi conclusi (di cui solo di uno si conoscono il numero di unità, che risulta per altro irrisorio – 14) e tre in costruzione, per un totale di 675 unità. Sebbene i dati siano fortemente sottostimati a causa della mancanza di informazioni, si stima che la popolazione della zona avrà un incremento minimo di circa il 6%, passando da 27.382 a oltre 28.919 persone.

MICROZONA “CASAL BRUCIATO”

La Microzona Borsino Gabetti Casal Bruciato si sviluppa nella zona Tiburtina, a est rispetto al centro città, all’interno del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita due interventi, entrambi conclusi. Si conosce il dato relativo alle unità immobiliari solo di uno, che ne conta 540. Sebbene parziale, si può stimare che la microzona Casal Bruciato ha recentemente avuto un aumento di oltre il 5%, vedendo il numero di suoi abitanti passare da 20.965 ad almeno 21.979.

MICROZONA “SERPENTARA”

La Microzona Borsino Gabetti Serpentara si sviluppa nella zona Salaria, a nord rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona, considerando anche le progettualità future, ospiterà 892 nuove unità residenziali. Non considerando gli sviluppi non ancora avviati, questo numero scende a 537. I principali sviluppatori attivi nella microzona sono CO.GE.SAN (Costruzioni Generali Santarelli) e Caltagirone Francesco Gaetano.

Considerando gli sviluppi conclusi e quelli in fase di costruzione, nella microzona in analisi, si stima una crescita della popolazione di circa il 4%, facendo passare i residenti da 23.560 a 24.588. Una volta che anche i cantieri in progetto saranno completati, l’incremento totale sarà di circa il 7%, arrivando a 25.201 persone.

MICROZONA “CECCHIGNOLA”

La Microzona Borsino Gabetti Cecchignola si sviluppa nella zona Cintura Eur, a sud rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita due iniziative di sviluppo residenziale: La Torretta, in via Laurentiana, a ovest della zona, attualmente in costruzione e che prevede 412 unità e il progetto Prato Smeraldo che, una volta concluso, offrirà circa 600 nuove unità residenziali alla zona.

Una volta che entrambi i progetti saranno conclusi la popolazione della zona subirà una netta crescita (+192%), passando da 1.119 a 3.270 persone.

MICROZONA “MAGLIANA”

La Microzona Borsino Gabetti Magliana si sviluppa nella zona OMI Portuense, a sud-ovest rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona ospita il progetto Collina della Muratella che, una volta concluso, offrirà alla città oltre 1.000 nuove unità residenziali, sia in edilizia libera che in social housing, facendo crescere la popolazione della zona di circa il 50%, passando da 5.295 a 7.917 persone insediate nell’area.

ANALISI DELLE RICHIESTE CLIENTI

Dall'analisi delle richieste clienti, emerge come il cliente tipo sia un impiegato o un libero professionista tra i 35 e i 44 anni. Il 59% delle richieste provengono dalla fascia d'età tra i 35 e i 54 anni. La tipologia più richiesta è stata il bilocale (49% del totale), per la quale la gran parte delle richieste provengono dalle fasce più giovani. La richiesta più frequente in termini di tipologia e budget è di un bilocale tra i 201 e i 300 mila euro.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872