

2.7. Abitazioni e mercato abitativo

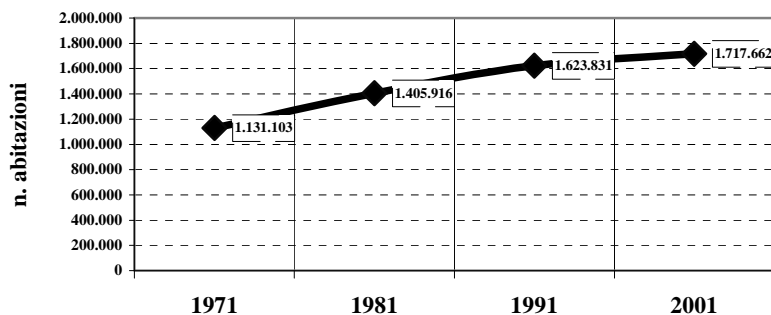
2.7.1. Struttura e dinamiche del patrimonio residenziale romano

Secondo i dati definitivi del censimento del 2001 le abitazioni nell'area romana erano 1.717.662 pari al 6,3% di tutto il patrimonio abitativo nazionale. La provincia di Roma è anche quella con il **maggior numero** di abitazioni. Dal censimento del 1971 lo stock di abitazioni ha registrato un incremento continuo, anche se il tasso di sviluppo si è **attenuato** nel tempo (Graf. 1).

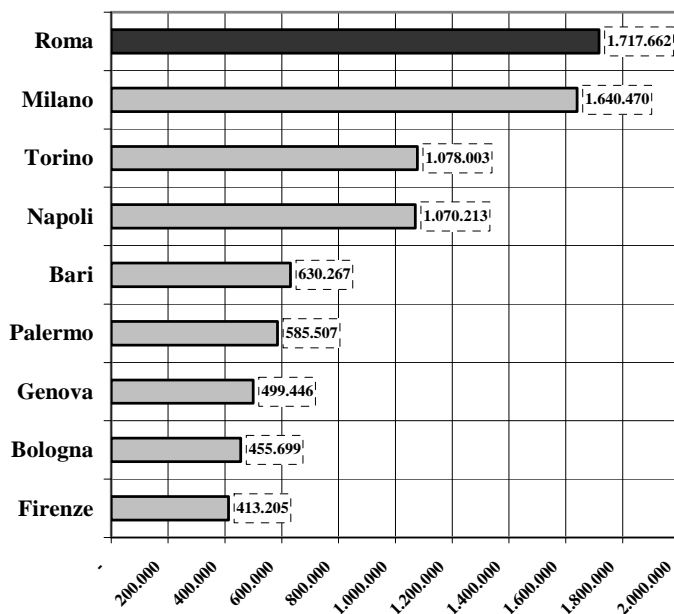
Con riferimento alla **qualità strutturale del patrimonio residenziale localizzato** nella provincia di Roma, si ritiene che un buon indicatore *proxy* possa essere rappresentato dalla analisi delle **classi temporali di costruzione** degli edifici. La maggioranza dello stock di edifici a destinazione residenziale risale ai **tre decenni compresi tra il 1962 e il 1981**. Tuttavia ancora una volta, tra hinterland e capoluogo emergono alcune differenze. Infatti, mentre nel capoluogo si ravvisa nel rapporto di composizione temporale dell'attuale stock abitativo un **boom edilizio** già a partire dagli anni *cinquanta*, nell'hinterland il **picco delle costruzioni** emerge a partire dagli anni *sessanta* (Graff. 4,5 e 6).

Per quanto concerne il rapporto tra la **superficie complessiva** dello stock di abitazioni e la **popolazione residente**, l'indicatore relativo nel 2001 segnala la disponibilità media di **34 mq. di superficie abitativa per residente**. Questo dato, non presenta differenziazioni fra il capoluogo e l'hinterland ed è comunque inferiore alla media nazionale che è di circa **37 mq pro-capite**. Per quanto riguarda la **tipologia dimensionale** (nel numero delle **stanze**) si evidenzia come la **maggioranza** delle abitazioni localizzate nella provincia di Roma sia composta da **quattro camere**. Con riferimento al solo stock abitativo occupato si rileva invece come il **numero di stanze presenti in media nelle sole abitazioni occupate risulti** pari a 3,8 (senza differenze apprezzabili fra capoluogo e hinterland), un valore leggermente inferiore al dato nazionale (4,2 stanze per abitazione occupata). In proposito l'Istat, nel presentare i dati nazionali del censimento, ha sottolineato come in quasi tutte le **grandi aree metropolitane** si rilevi un numero di stanze **medie per abitazione inferiore alla media nazionale** (fatta eccezione per Palermo e Firenze).

Graf. 1 - Le dinamiche dello stock abitativo nella provincia di Roma.
Negli anni c'è stato un aumento dello stock abitativo anche se il tasso di sviluppo è diminuito nel tempo .

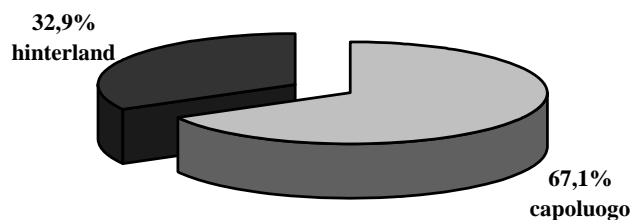
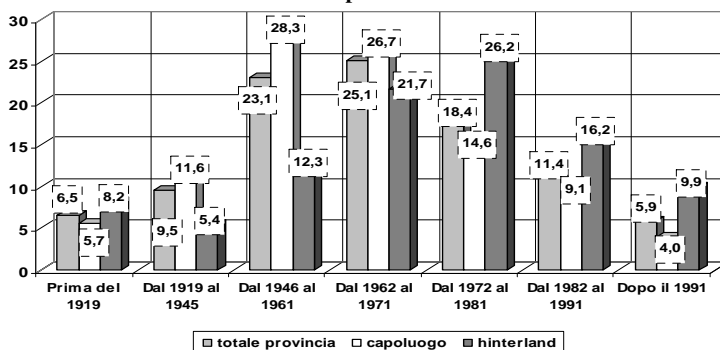


Graf. 2- Lo stock abitativo delle nove province metropolitane. La Provincia di Roma è al primo posto per numero di abitazioni presenti sul territorio . 2001

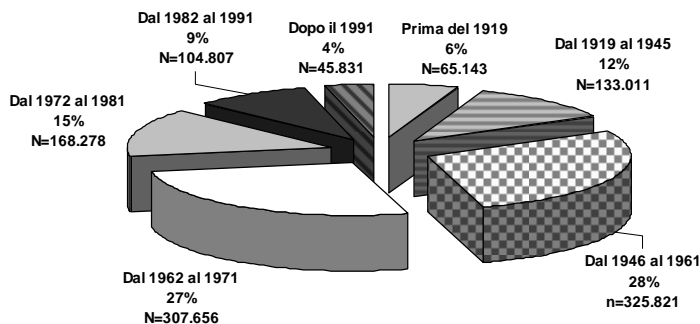


Tab. 1 - Stock abitazioni per anno di censimento nelle province metropolitane

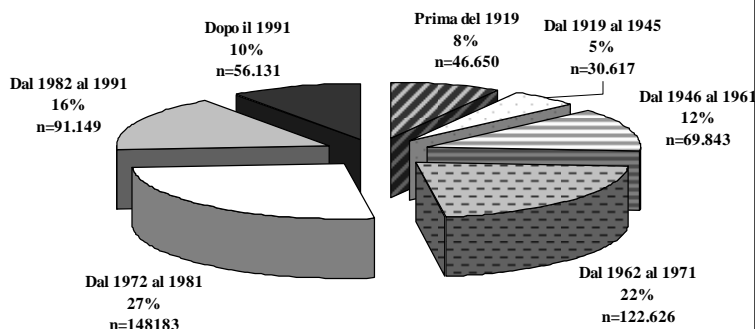
Province	Anni di censimento				Tasso di variazione %			Variazione tassi di sviluppo 71-01
	1971	1981	1991	2001	71-81	81-91	91-01	
Torino	845.349	991.056	1.034.635	1.078.003	17,2	4,4	4,2	-13,1
Milano	1.265.823	1.429.649	1.533.420	1.640.470	12,9	7,3	7	-6
Genova	429.462	472.080	488.111	499.446	9,9	3,4	2,3	-7,6
Bologna	315.794	382.263	417.802	455.699	21,1	9,3	9,1	-12
Firenze	303.839	357.056	392.169	413.205	17,5	9,8	5,6	-12,2
Napoli	707.805	818.716	962.695	1.070.213	15,7	17,6	11,2	-4,5
Bari	378.158	489.761	571.723	630.267	29,5	16,7	10,2	-19,3
Roma	1.131.103	1.405.916	1.623.831	1.717.662	24,3	15,5	5,8	-18,5
Palermo	350.018	467.257	539.876	585.507	33,5	15,5	8,5	-25,1

Graf. 3 - Le abitazioni nella provincia di Roma. Il 67% delle abitazioni è concentrato nel capoluogo. 2001**Graf.4- Le abitazioni della provincia di Roma per epoca di costruzione. Confronto fra totale provincia, capoluogo e hinterland. Censimento 2001- valori percentuali**

Graf. 5 - Le abitazioni nel capoluogo romano per anno di costruzione. Il 54% delle abitazioni è stato realizzato tra il 1946 e il 1971 .



Graf.6- Le abitazioni nell'hinterland romano per anno di costruzione. Il 54% delle abitazioni è stato realizzato dopo il 1972 .



2.7.2. Il mercato immobiliare: la compravendita di abitazioni

L'analisi che segue si fonda sui dati relativi alle **compravendite di abitazioni raccolti e allestiti dall'Agenzia del Territorio**. L'unità minima di rilevazione considerata dall'Osservatorio immobiliare è il **Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate¹** (NTN). Il secondo indicatore utilizzato nell'analisi, anch'esso elaborato dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, è l'IMI, cioè l'**indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare** che è dato dal rapporto tra l'NTN e lo stock di unità immobiliari. La serie storica dei due indicatori è disponibile a partire dal 2000.

¹ Le compravendite dei diritti di proprietà sono "compute" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Nel raffronto tra le nove aree metropolitane (**Torino, Milano, Genova, Bologna, Roma, Firenze, Napoli, Bari e Palermo**) emerge che:

- ✓ nel 2007 l'area romana si è collocata al **secondo posto per numero delle compravendite eseguite** (56.131) preceduta solo da Milano. Relativamente all'indice di intensità del mercato immobiliare, quello romano appare come il **quinto mercato più vivace**, preceduto da quello di Milano, Torino e Bologna e Firenze (nel 2006 era il quarto);
- ✓ nel periodo compreso fra il 2000 e il 2007, relativamente al **tasso di variazione del numero delle compravendite annuale**, **l'area romana mostra un trend crescente che la pone al terzo posto fra le province metropolitane**, dopo Bologna e Palermo, a fronte di alcune aree metropolitane che segnano un trend addirittura negativo. Tuttavia dobbiamo registrare che tra il 2006 e il 2007 si registra un primo **significativo arresto di questa tendenza alla crescita**. Infatti rispetto al 2006, nel 2007 nell'area romana il numero delle transazioni è **diminuito in termini percentuali del 8,4%**.

Dal punto di vista dell'**articolazione territoriale** del mercato immobiliare fra capoluogo e hinterland, l'Osservatorio del Mercato immobiliare ha posto l'attenzione, negli ultimi anni, **sul fenomeno dello spostamento del mercato immobiliare verso l'hinterland dei territori provinciali**. Sono due le motivazioni prevalenti che sostengono questo tipo di fenomeno:

- ✓ l'aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi;
- ✓ la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'hinterland, piuttosto che nei capoluoghi (dove in molti casi il territorio è saturo e scarseggiano aree edificabili).

Roma è fra le grandi aree metropolitane quella che mostra **una dinamica meno differenziata fra il capoluogo ed il resto** dei comuni della **provincia**, che risultano entrambi in crescita dal 2000 (nel 2007 si è registrata nel capoluogo e nell'hinterland comunque una significativa flessione rispetto all'anno precedente²) anche se **l'hinterland presenta dei tassi di crescita più accentuati**.

Nel 2007 nella **provincia di Roma** sono state registrate 56.131 **transazioni immobiliari residenziali "normalizzate"** che rappresentano ben il **74%** di tutto il **mercato immobiliare residenziale del Lazio**. Di queste transazioni **34.971** (pari al 62% dell'intero mercato immobiliare residenziale provinciale) hanno riguardato il **capoluogo**. Nei comuni di **hinterland** ne sono invece state effettuate **21.160** pari al 38% delle transazioni normalizzate nel **2007**. Tuttavia una analisi di maggior dettaglio dell'area di hinterland consente di interpretare più correttamente gli andamenti del mercato immobiliare romano. A questo proposito l'Osservatorio immobiliare del Lazio **ha suddiviso il territorio dell'hinterland provinciale in 12 macroaree omogenee**, individuate sia sulla base di parametri territoriali sia sul profilo di dinamica del mercato immobiliare locale.

In termini assoluti tra le **macroaree provinciali**, quelle nelle quali si è rilevato **il maggior numero di transazioni** sono: il **Litorale Sud (4.796)**, i **Castelli Romani**

² Questo dato segnala una situazione del mercato immobiliare, soprattutto nelle grandi città, segnato da una certa contrazione della domanda dovuta oltre che all'aumento dei prezzi anche dal rialzo del costo del denaro che ha reso più cari i mutui. Un altro segnale di un prossimo arresto della crescita del mercato immobiliare nei grandi centri è dato dal tempo di permanenza degli immobili sul mercato: nel 2006, come indicato dal *I Rapporto sul mercato immobiliare 2007* di Nomisma, i tempi medi di vendita hanno subito un leggero allungamento rispetto all'anno precedente. Per le abitazioni occorrono in media 4,3-4,4 mesi per essere vendute.

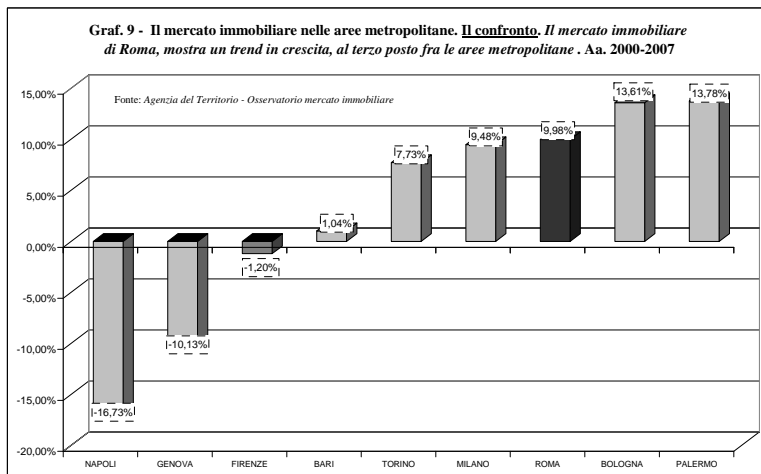
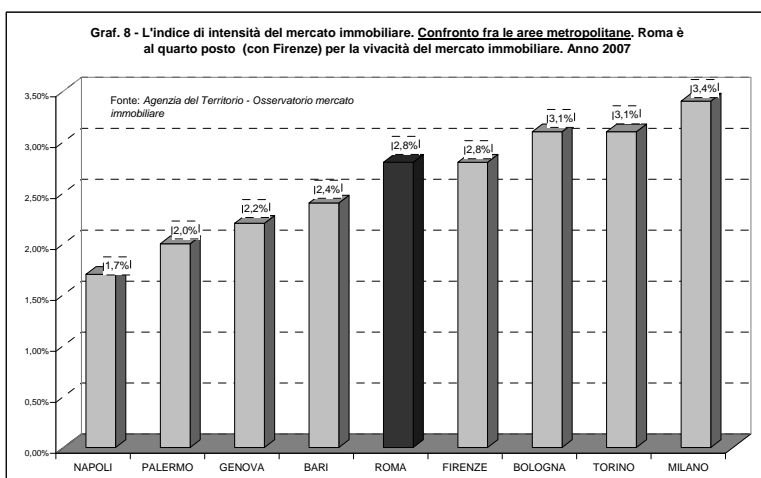
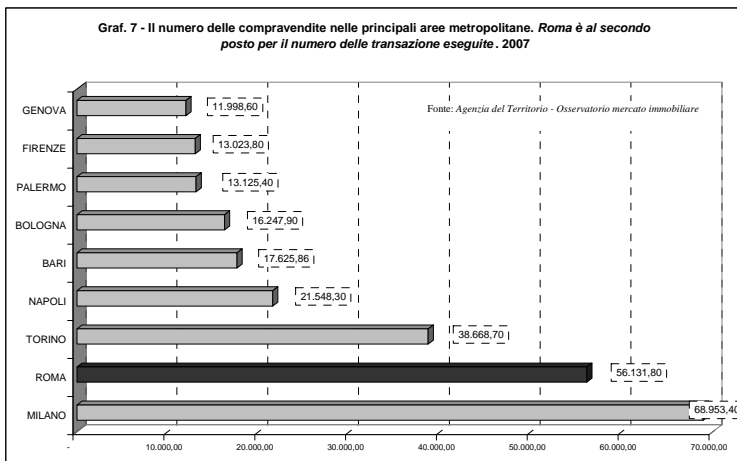
(3.877) e il *Litorale Nord* (2.891). Le aree che invece hanno fatto registrare il **minor numero di transazioni** sono state quella *Braccianese*, quella del *Fiume Aniene*, e quella dei *Monti della Tolfa*. Venendo invece ai singoli comuni si rileva innanzitutto come **ben 7 tra i primi dieci comuni** di hinterland per numero di transazioni immobiliari **siano comuni costieri**. *Ardea*, *Anzio*, *Nettuno* e *Pomezia* (macroarea Litorale Sud), *Civitavecchia*, *Cerveteri* e *Ladispoli* (macroarea Litorale Nord), *Guidonia*, *Tivoli* (macroarea Tiburtina è il comune dove si registrano il maggior numero di transazioni) e *Monterotondo* (macro area Salaria).

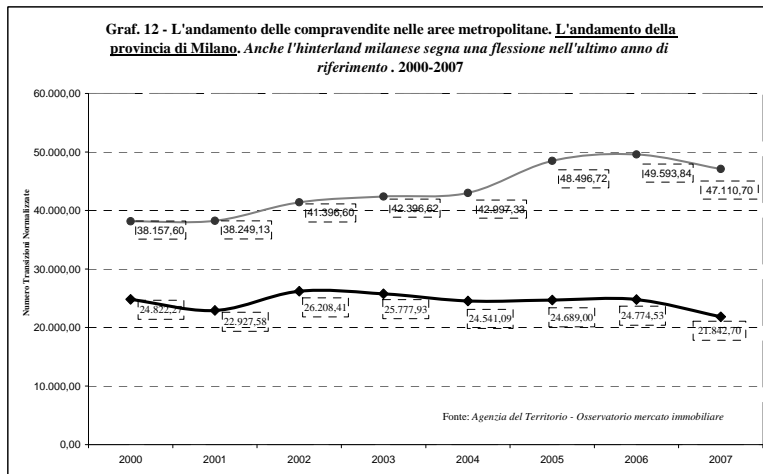
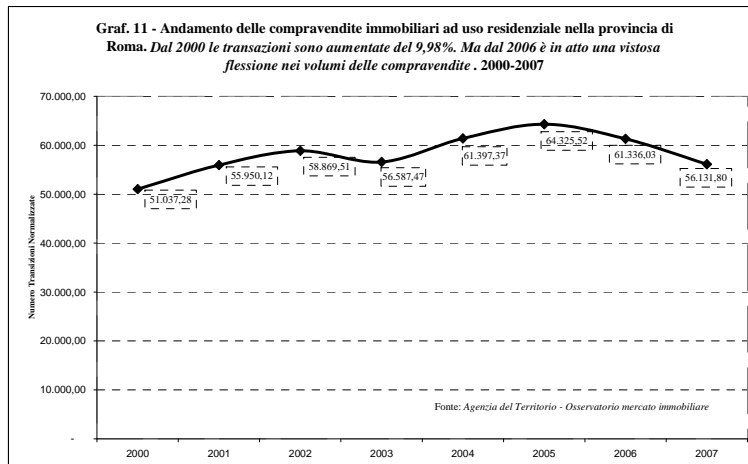
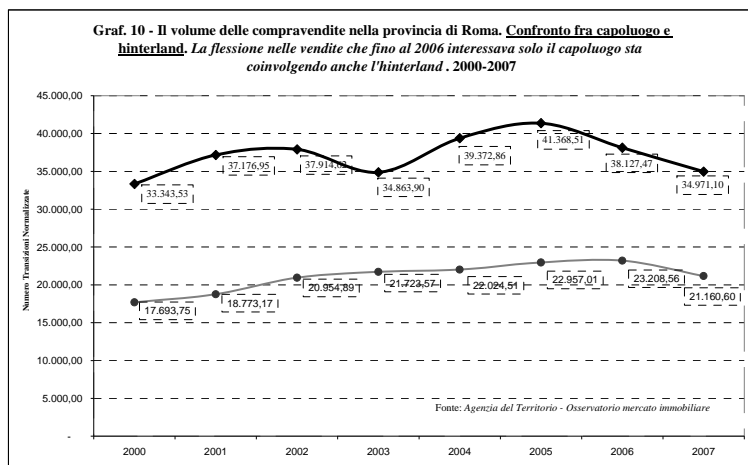
Per quanto concerne invece l'**andamento del mercato** all'interno del **territorio comunale del Capoluogo**, quest'ultimo è stato suddiviso dall'Osservatorio immobiliare in **23 macroaree** di diversa ampiezza. Ognuna di queste macroaree raccoglie zone simili per **densità di urbanizzazione, struttura economica, servizi e infrastrutture**.

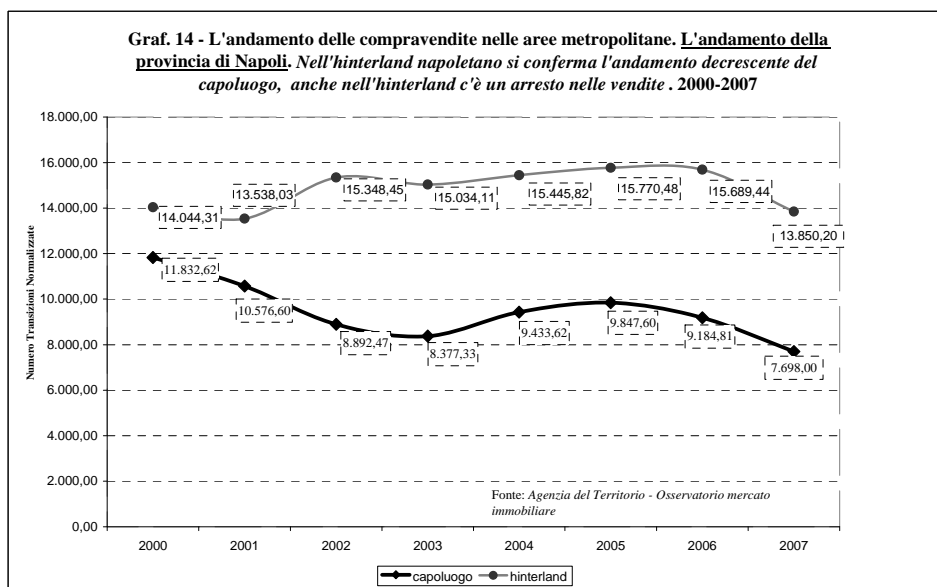
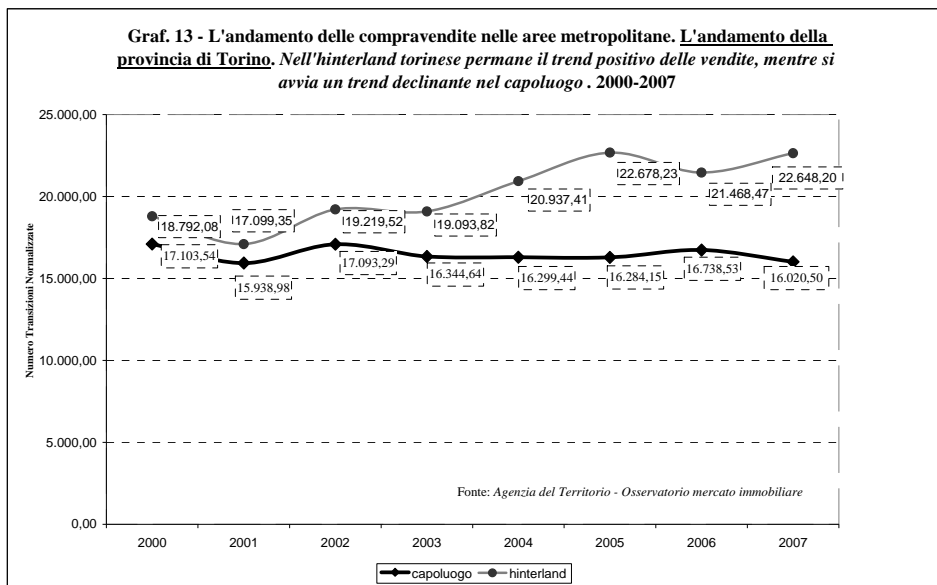
Analizzando la situazione del **Capoluogo** dal punto di vista dei volumi di vendita risulta, rispetto all'anno precedente (2006), una sensibile **diminuzione delle transazioni** (-7,6%). Osservando nel dettaglio le singole **macroaree cittadine**, si individua tuttavia una situazione assai diversificata che va dal -35,75% % rilevato nella macroarea *Eur-Laurentina*, fino agli **incrementi** registrati soprattutto nelle macroaree *Fuori Gra Nord Ovest e Sud* (rispettivamente +21,25% e +11,49%). In generale quindi risalta, nel capoluogo una flessione complessiva generalizzata nel numero delle compravendite. Eccezione a questa tendenza è costituita dalle aree poste fuori dal Grande Raccordo Anulare; del tutto opposto è la tendenza nel Centro Storico le cui compravendite diminuiscono complessivamente del 26% circa. Per quanto concerne l'**ampiezza dei mercati** in termini di **volumi di transazione**, ancora una volta si confermano le due macroaree di *Fuori Gra Est* (con 5.021 transazioni immobiliari) e quella di *Tiburtina Prenestina* (con 3.809 transazioni immobiliari). Un'altra area importante per il numero di transazioni normalizzate è quella di *Fuori Gra Sud Ovest* (3.043 transazioni). Questi dati confermano il continuo sviluppo edilizio di quelle zone. Viceversa, le macroaree in cui si è registrato il minor volume di mercato sono quelle di *Fuori Gra Sud* (441) e di *Fuori Gra Ovest* (511) entrambe ancora scarsamente edificate.

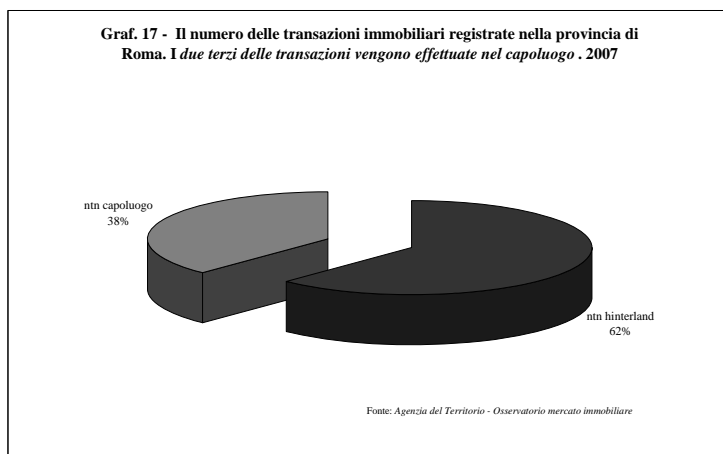
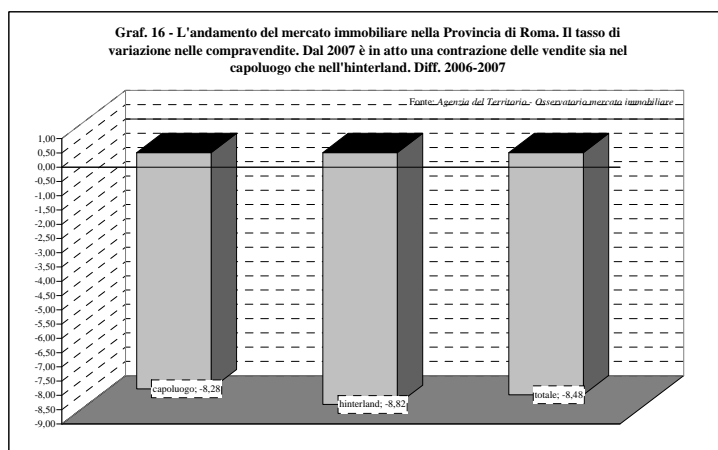
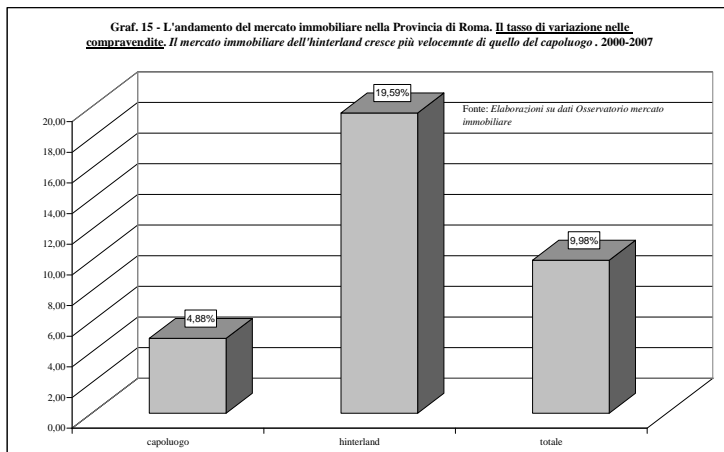
L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi aree è molto influenzato dalla dinamica dei processi di urbanizzazione e dalla produzione edilizia³. **Nel 2007 a Roma sono state realizzate e accatastate 17.165 nuove costruzioni residenziali, circa il 9% in meno rispetto al 2006**. Fra le province italiane solo *Milano* ha registrato un numero maggiore di nuove costruzioni (19.289). Ma la **differenza strutturale** tra i mercati abitativi delle due aree consiste nel fatto che mentre nell'area romana la maggior parte delle nuove abitazioni sono localizzate nel capoluogo, in quella di *Milano* si verifica l'opposto. Questa diversa tendenza si spiega innanzitutto per la grande estensione del territorio comunale di cui dispone la Capitale rispetto a quella di cui dispone il capoluogo lombardo, ma anche con l'importanza e la **dimensione** di molti dei **comuni** che compongono l'**hinterland milanese**. Buona parte dello sviluppo di nuove costruzioni residenziali nella città di Roma avviene al di fuori dell'anello costituito dal Grande Raccordo Anulare, dove complessivamente si sono registrate circa il 70% del totale delle nuove costruzioni dell'anno 2007.

³ Le nuove costruzioni, secondo l'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Devono essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.

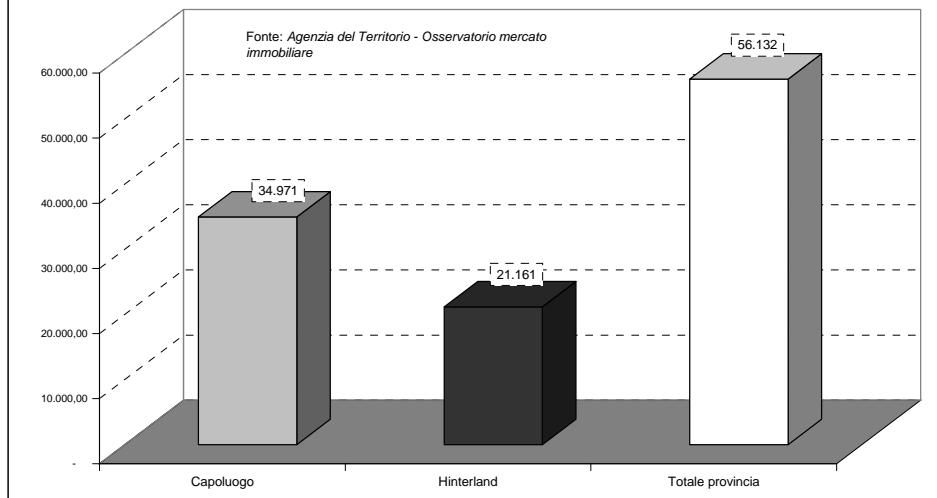




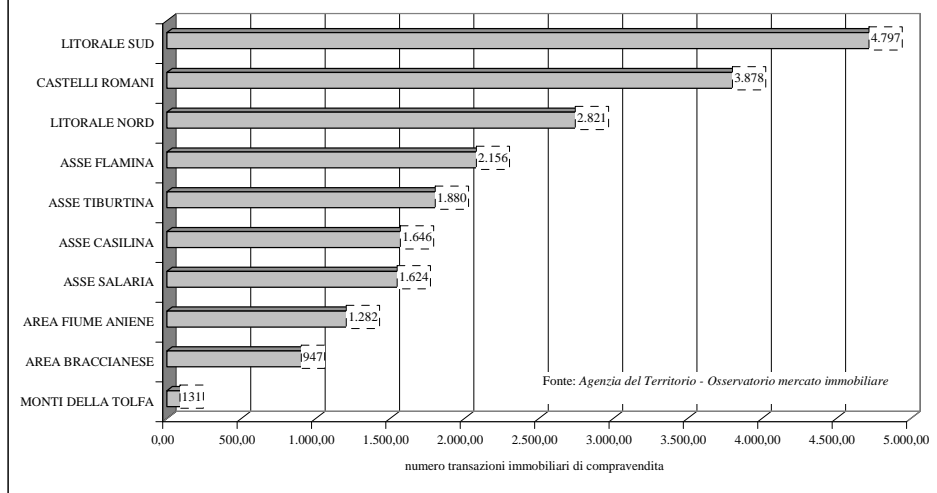




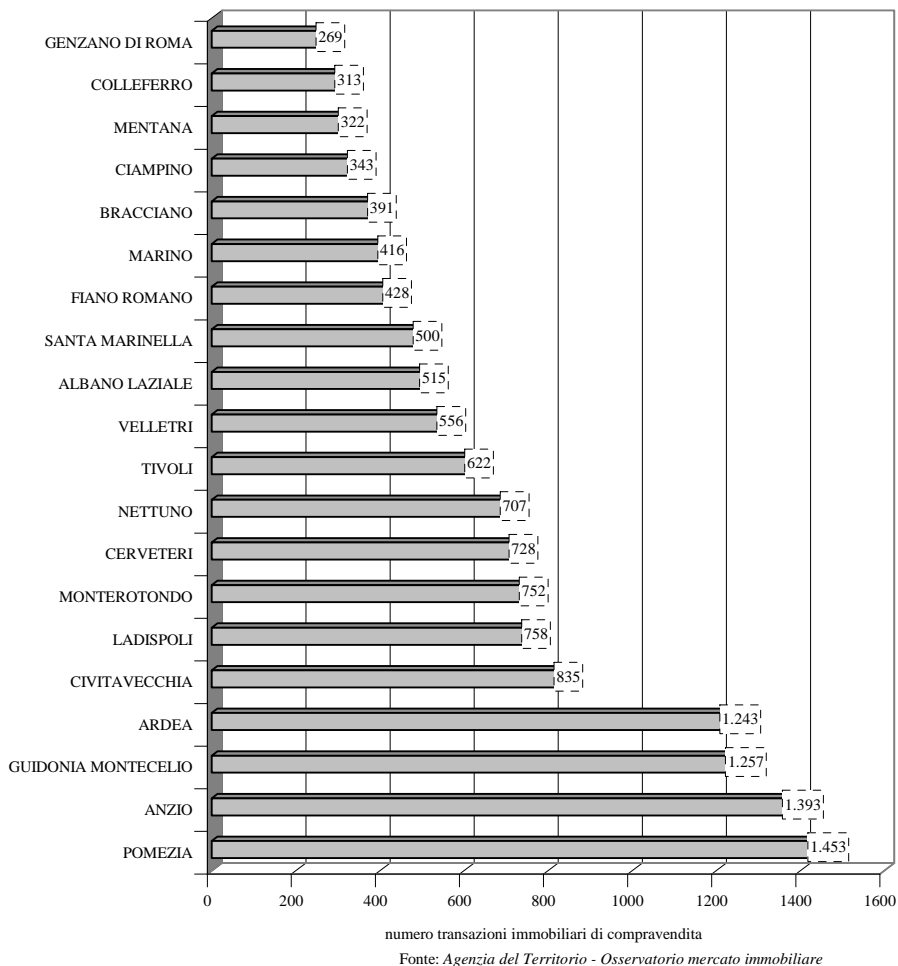
Graf. 18 - Il numero delle transazioni immobiliari nel capoluogo, nell'hinterland e nel complesso del territorio provinciale. Anno 2007



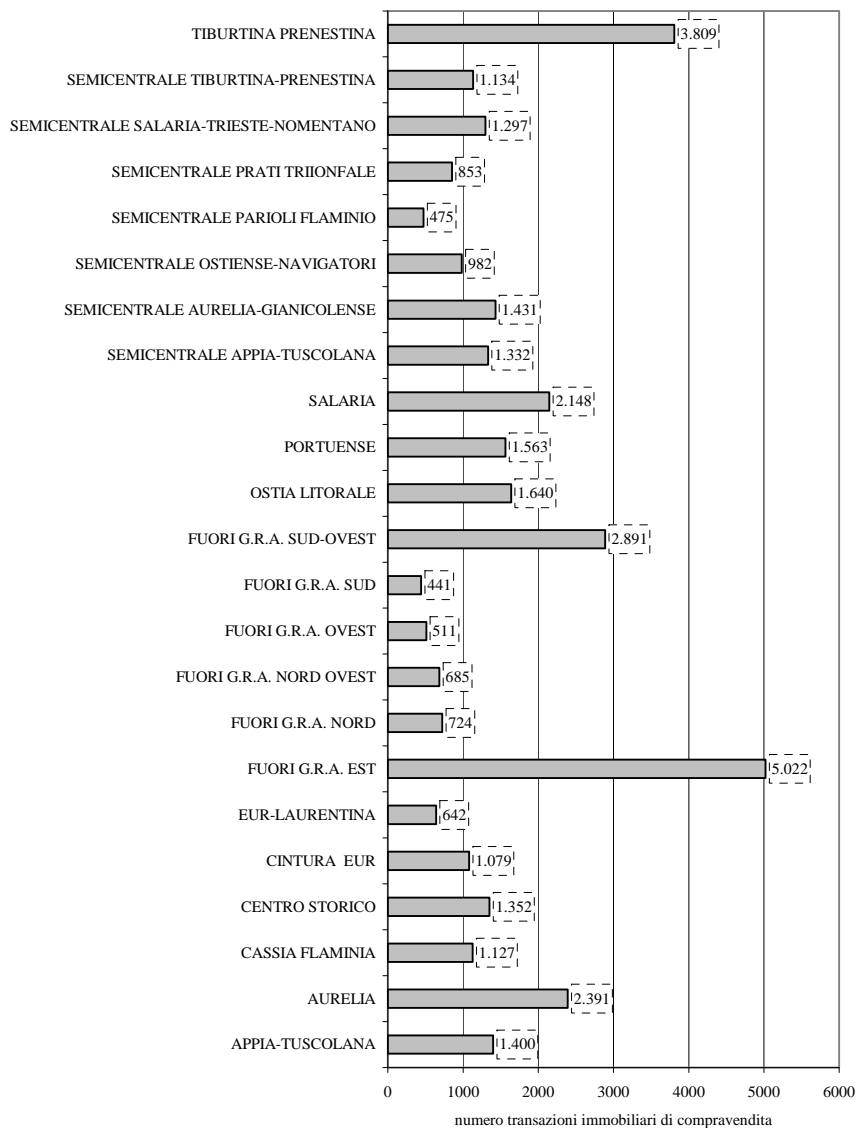
Graf. 19 - Numero delle transazioni immobiliari per sub-area provinciale. Le aree con il maggior numero di transazioni di compravendita sono il Litorale Sud, i Castelli romani e il Litorale nord - 2007



Graf. 20 - Numero delle transazioni immobiliari nell'hinterland. I primi venti comuni per numero di transazioni . 2007



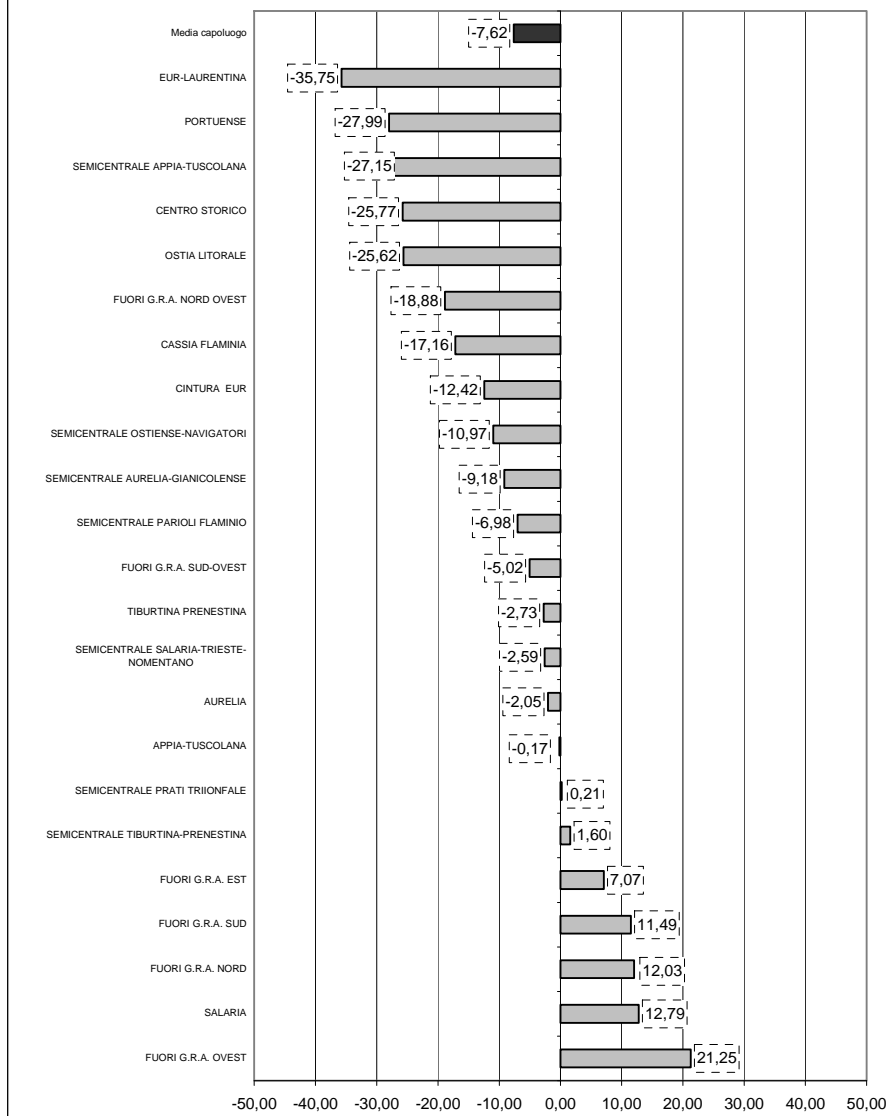
Graf. 21 - Numero delle transazioni immobiliari nel comune di Roma. *La maggior parte delle transazioni è avvenuta nelle zone periferiche della città . 2007*



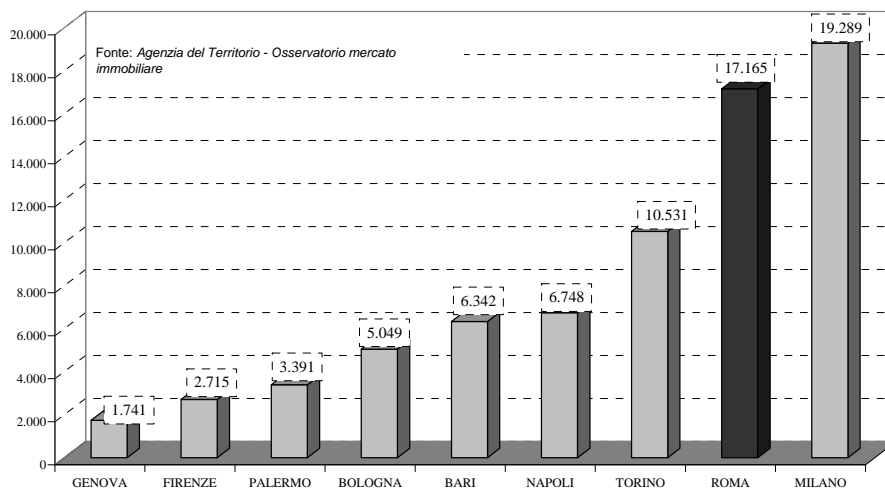
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 22 - Il mercato immobiliare nel capoluogo. Tasso di crescita delle transazioni immobiliari. Il dettaglio sub-comunale. Le zone ultraperiferiche dimostrano una maggiore vivacità del mercato rispetto al 2006 . 2007

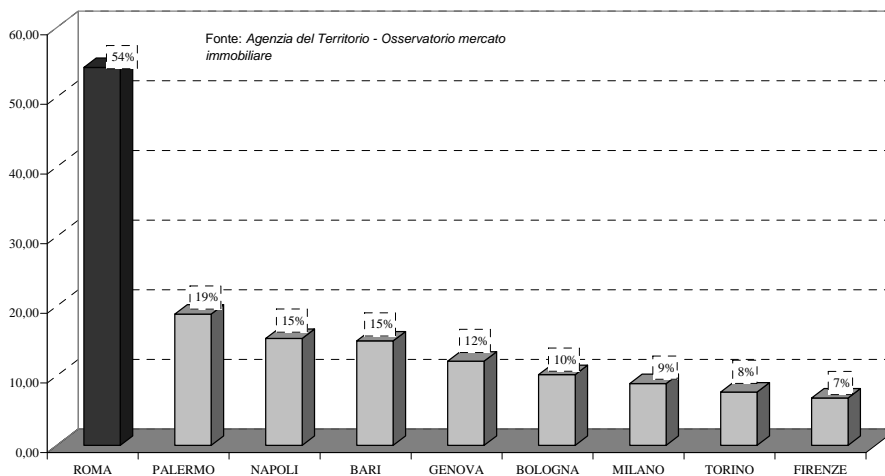
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare



Graf. 23 - Le nuove costruzioni nelle aree metropolitane. Roma è al secondo posto per il numero di nuove costruzioni. Anno 2007



Graf. 24 - Le nuove costruzioni nelle aree metropolitane. Roma è la prima fra le province metropolitane per la percentuale di nuove costruzioni residenziali nel capoluogo, in controtendenza rispetto alle altre aree metropolitane del paese. Anno 2007



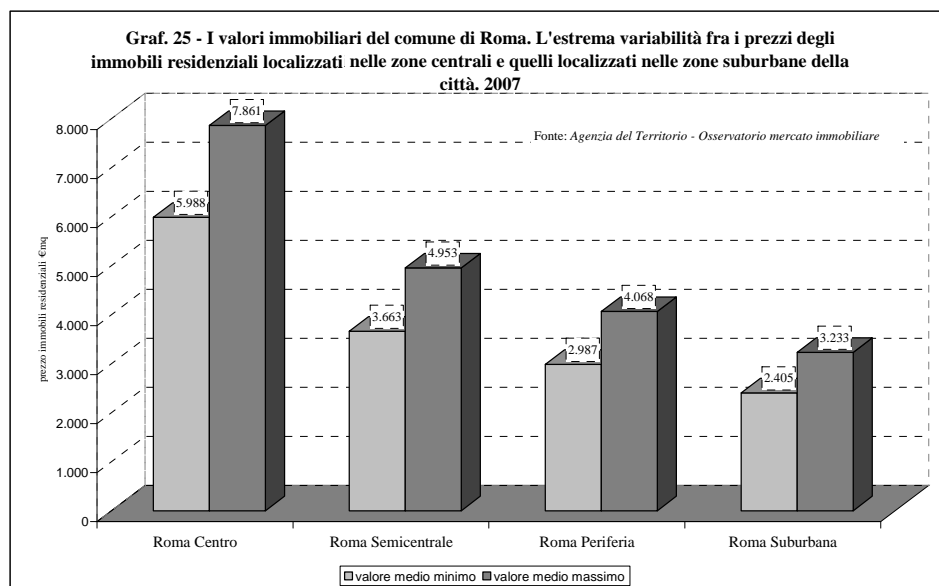
2.7.3. Il mercato immobiliare: il valore delle abitazioni

Prima di procedere all'analisi dei dati dei valori **mercato immobiliare della compravendita residenziale nella Provincia di Roma**, si rende necessaria una precisazione metodologica sulle difficoltà di operare valutazioni basate esclusivamente sul tradizionale parametro della **“centralità”** territoriale. Diversi sono infatti i **parametri** che influenzano i valori del mercato immobiliare, tra questi si collocano, con un loro peso, almeno tre caratteristiche, **la prossimità e l'accessibilità ai servizi** (parametro questo che qualifica diversamente centro e periferia), **la qualità costruttiva dell'abitazione e dell'edificio** e il **contesto localizzativo socio-ambientale prevalente**. Tutti e tre questi parametri assumono caratteristiche estremamente diverse sia nelle **ripartizioni sub-comunali del capoluogo provinciale**, sia nei diversi **ambiti territoriali sub-provinciali**. A titolo esemplificativo si cita il caso del **comune di Roma** nel quale si individuano tanto **rioni** e **quartieri** centralissimi, la cui qualità alloggiativa è valorizzata sia dal prevalente pregio storico-artistico degli edifici sia da contesti sociali tutt'altro che problematici, quanto **quartieri** e **suburbi** di media ed estrema periferia di scarso pregio sotto ogni aspetto. Vi sono però nel contempo anche alcune aree dei quartieri centrali che si trovano in stato di degrado (ed in fase di recupero socio-ambientale grazie ai programmi di riqualificazione urbana) nonché un arcipelago di **quartieri periferici residenziali** di notevole pregio.

I dati cui si farà riferimento in questo paragrafo sono elaborati a partire da quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente al 2007. I prezzi rilevati sono relativi ai **diversi settori urbani**, sia per quanto riguarda il **comune di Roma** sia per i comuni dell'hinterland. Al fine di semplificare l'analisi condotta, sono stati considerati per ciascun comune e per ciascuna area sub-urbana solo il **valore minimo** e il **valore massimo** registrato, a prescindere dalla tipologia di abitazione (se appartamento o villa o villino) e dalla sua collocazione specifica (**centro, zona espansione, periferia** ecc.). Per ciascuna macroarea individuata quindi parleremo di un prezzo minimo medio e di un prezzo massimo medio. Nel 2007 il **prezzo medio di un'abitazione a Roma** è stato di **4,3 migliaia di euro al mq.**, mentre **nell'hinterland** il prezzo medio è stato di **1,7 migliaia di euro al mq.** L'articolazione dei prezzi è ovviamente molto più **differenziata** nel comune di Roma dove questo valore medio è compreso in un **range** che va dai **12.100 euro al metro quadro per un appartamento in Piazza Navona** ai **1.800 euro al mq. per un appartamento economico in Via dell'Acqua Vergine**, quartiere all'estrema periferia Sud della Città. Il valore medio dell'hinterland è invece compreso in un range più **ristretto** che va dagli **800 euro al mq. di Capranica Prenestina** ai **4.200 euro al metro quadro per un'abitazione di pregio di Fiumicino o di Frascati**.

Esaminando nel dettaglio i dati relativi ai **prezzi immobiliari dell'hinterland**, emerge chiaramente come uno dei **fattori essenziali** nel determinare il **prezzo delle abitazioni** sia proprio la **distanza da Roma**. Infatti i comuni in cui il mercato immobiliare presenta i **prezzi più elevati**, sono anche i **comuni più vicini al capoluogo**. Altro elemento che contribuisce ad **elevare il valore degli immobili ad uso abitativo** è la **vicinanza del comune alla linea di costa**. Infatti i prezzi delle case nei **comuni costieri** tendono ad avvicinarsi a quelli dei comuni **vicini al capoluogo**. Questa tendenza si spiega per la tipologia di domanda che nel caso di comuni costieri non è sostenuta soltanto dai

residenti (o aspiranti tali), ma anche dalle **domanda di seconde case** per le **vacanze e/o per il mercato delle locazioni estive**. Gli unici comuni che hanno una distanza da Roma superiore alla media, pur mantenendo dei valori immobiliari superiori alla media dei valori massimi, sono proprio quelli costieri. E' da rimarcare quindi che a fronte di una evidente contrazione dei volumi di compravendita degli immobili ad uso residenziale evidenziata nel paragrafo precedente non si registra ancora una decisa contrazione dei prezzi che evidenziano invece una certa viscosità rispetto al mercato registrandosi ancora per il 2007 un aumento dei valori immobiliari.



Tab. 2 - Valutazioni immobiliari nella provincia di Roma- secondo semestre 2007
(Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare)

Roma-Hinterland			
COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma (Km)
	Min.	Max	
AFFILE	1.000	1.400	79
AGOSTA	950	1.750	66
ALBANO LAZIALE	1.600	3.000	25
ALLUMIERE	1.100	2.050	74
ANGUILLARA SABAZIA	1.200	3.100	32
ANTICOLI CORRADO	900	1.400	60
ANZIO	2.000	2.900	59
ARCINAZZO ROMANO	1.000	2.550	80
ARDEA	1.600	2.600	30
ARICCIA	1.750	2.700	26
ARSOLI	1.100	1.550	62
ARTENA	1.100	2.150	44
BELLEGRA	1.050	1.600	64
BRACCIANO	1.850	2.900	40
CAMERATA NUOVA	950	2.400	76
CAMPAGNANO DI ROMA	1.200	2.500	33

Tab. 2 - Valutazioni immobiliari nella provincia di Roma- secondo semestre 2007 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma-Hinterland			
	valore €/mq		
COMUNE	Min.	Max	distanza da Roma (Km)
CANALE MONTERANO	1.400	2.100	51
CANTERANO	900	1.200	61
CAPENA	1.300	2.300	36
CAPRANICA PRENESTINA	800	1.350	50
CARPINETO ROMANO	1.000	1.500	72
CASAPE	1.050	1.350	48
CASTEL GANDOLFO	1.500	3.200	24
CASTEL MADAMA	1.550	2.300	41
CASTEL S. PIETRO ROMANO	1.000	1.450	42
CASTELNUOVO DI PORTO	1.600	2.350	30
CAVE	1.200	1.900	43
CERRETO LAZIALE	950	1.450	52
CERVARA DI ROMA	1.050	1.500	72
CERVETERI	1.800	3.000	39
CIAMPINO	2.700	3.600	17
CICILIANO	1.050	1.500	48
CINETO ROMANO	1.050	1.450	56
CIVITAVECCHIA	1.400	2.900	72
CIVITELLA SAN PAOLO	1.100	1.700	46
COLLEFERRO	1.150	2.250	51
COLONNA	1.100	1.850	17
FIANO ROMANO	1.200	2.300	34
FILACCIANO	1.100	1.600	50
FIUMICINO CENTRO	2.200	4.200	30
FORMELLO	1.800	3.300	27
FRASCATI	2.100	4.200	21
GALLICANO NEL LAZIO	950	1.350	31
GAVIGNANO	1.050	1.500	59
GENAZZANO	1.200	3.000	47
GENZANO DI ROMA	2.100	3.000	29
GERANO	1.050	1.400	53
GORGA	950	1.400	70
GROTTAFERRATA	2.200	4.100	21
GUIDONIA MONTECELIO	1.650	2.900	29
JENNE	950	2.150	86
LABICO	1.050	2.150	39
LADISPOLI	1.900	3.500	35
LANUVIO	1.300	2.000	34
LARIANO	1.300	1.900	38
LICENZA	1.000	1.450	54
MAGLIANO ROMANO	1.400	2.000	40
MANDELA	1.100	1.500	50
MANZIANA	1.200	1.700	48
MARANO EQUO	950	1.500	63
MARCELLINA	1.300	1.800	39
MARINO	2.200	3.400	24
MAZZANO ROMANO	1.250	1.700	42
MENTANA	1.300	2.700	23
MONTECOMPATRI	1.650	2.300	28
MONTEFLAVIO	950	1.500	56
MONTELANICO	1.050	1.500	64
MONTELIBRETTI	1.100	1.600	46
MONTEPORZIO C.	1.700	2.800	25
MONTEROTONDO	1.000	3.200	26
MONITORIO ROMANO	1.050	1.500	53
MORICONE	1.050	1.550	49
MORLUPO	1.600	2.300	32

Tab. 2 - Valutazioni immobiliari nella provincia di Roma- secondo semestre 2007
(Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare)
Roma-Hinterland

COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma (Km)
	Min.	Max	
NAZZANO	1.100	1.600	47
NEMI	1.900	2.900	40
NEROLA	900	1.600	42
NETTUNO	1.250	3.100	60
OLEVANO ROMANO	1.150	1.800	57
PALESTRINA	1.150	2.050	38
PALOMBARA SABINA	1.150	1.800	37
PERCILE	1.100	1.450	59
PISONIANO	1.100	1.450	53
POLI	1.000	1.450	39
POMEZIA	1.600	3.000	29
PONZANO ROMANO	1.100	1.600	52
RIANO	1.600	2.500	27
RIGNANO FLAMINIO	1.500	3.800	40
RIOFREDDO	950	1.400	66
ROCCA CANTERANO	1.000	1.200	60
ROCCA DI CAVE	1.000	1.500	50
ROCCA DI PAPA	1.200	2.800	27
ROCCA PRIORA	1.600	2.300	31
ROCCA SANTO STEFANO	1.000	1.300	66
ROCCAGIOVINE	1.000	1.500	51
ROIATE	1.000	1.400	67
ROVIANO	1.000	1.750	60
S. GREGORIO DA SASSOLA	1.000	1.300	45
SACROFANO	1.050	1.600	27
SAMBUCI	1.900	2.800	49
SAN POLO DEI CAVALIERI	1.050	1.450	44
SAN VITO ROMANO	950	1.550	55
SANTA MARINELLA	1.900	3.800	62
SANT'ANGELO ROMANO	900	1.800	30
SANT'ORESTE	1.200	1.600	45
SARACINESCO	950	1.300	55
SEGNİ	1.100	1.750	58
SUBIACO	1.150	2.000	74
TIVOLI	1.400	2.700	32
TOLFA	1.400	2.100	68
TORRITA TIBERINA	1.100	1.500	44
TREVIGNANO ROMANO	1.800	2.900	44
VALLEPIETRA	1.000	1.300	99
VALLINFREDA	950	1.400	70
VALMONTONE	1.500	2.000	42
VELLETRI	1.350	2.350	40
VICOVARO	950	1.600	45
VIVARO ROMANO	950	1.600	73
ZAGAROLO	1.100	1.950	36

2.7.4. Il mercato della locazione e la tensione abitativa: gli sfratti

Il Ministero degli interni ha sospeso sin dal 2004 la tradizionale rilevazione sui contratti di locazione e di compravendita degli immobili residenziali, per anni affidabile punto di riferimento degli analisti del mercato abitativo. Tuttavia vari altri Osservatori immobiliari hanno registrato negli ultimi anni una **sostanziale crisi del mercato** delle

locazioni. L'insufficienza delle **politiche abitative** destinate alle **fasce sociali medio-basse**, la carenza di un'offerta di **abitazioni in locazione** a prezzi accessibili, l'esiguità del **patrimonio di edilizia sociale pubblica** sono tra i fattori alla base della **criticità** che la **questione abitativa** assume nel nostro paese ed in particolare nelle **grandi aree urbane**. La **crisi abitativa** riguarda soprattutto le famiglie a **reddito medio-basso** che sono rimaste escluse sia dal **mercato delle compravendite** che dal **mercato delle locazioni**⁴.

La **crisi del mercato degli affitti** assume proporzioni preoccupanti a partire dai primi anni del 2000 in simmetria con l'introduzione dell'Euro. Infatti la circolazione di una consistente massa critica di una unica moneta condivisa da tutti i paesi dell'area UEM ha comportato stabilità nei tassi di cambio ed ha anche prodotto un effetto **riduzionista** sui **tassi di interesse** (almeno in una fase iniziale). Questa circostanza ha indotto a sua volta un **aumento della domanda di acquisto di abitazioni** da parte delle **famiglie** che hanno valutato come più conveniente la soluzione dell'indebitamento rispetto al pagamento (a fondo perduto) di canoni di locazione elevati. Allo stesso tempo il mercato delle costruzioni, in presenza di una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni, ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita contribuendo di fatto al restringimento dell'offerta di alloggi destinati alla locazione ed influenzando al rialzo i relativi canoni.

Attualmente **l'Italia** precede, in Europa, soltanto **Irlanda, Spagna, Slovenia e Ungheria** nella **percentuale di stock abitativo** destinato alla **locazione** (20,3%, rispetto al 57,4% della Germania ed al 43,8% della Francia ed al 31% del Regno Unito). Inoltre tale stock è composto soprattutto da abitazioni di proprietà delle persone fisiche. **Infatti il mercato immobiliare italiano non solo è caratterizzato** dalla carenza di grandi investitori, ma anche (e soprattutto) dalla **scarsa presenza dell'edilizia sociale in affitto** che rappresenta in Italia solo il 23% dell'offerta in affitto e il 5% dell'intero stock di abitazioni. Anche in questo caso l'Italia precede solo la Spagna e il Portogallo nella graduatoria dei paesi europei con la minore offerta di edilizia sociale (Tab. 4).

Uno degli effetti della carenza di disponibilità di abitazioni da concedere in affitto è il "caro affitti". Secondo una ricerca Censis-Sunia (2009) **negli ultimi anni i prezzi degli affitti sono cresciuti considerevolmente**. Nel periodo 1999-2008 gli affitti hanno subito un incremento del 130%. Questo fenomeno generale ha registrato **le punte più alte nelle grandi città (in particolare Roma e Firenze), dove si è determinato un incremento complessivo del 145%** nello stesso periodo. Attualmente i canoni di mercato di alcune grandi città italiane del centro nord risultano in linea o addirittura superiori a quelli di alcune città nordeuropee (Tab. 3).

Dall'ultima indagine Sunia-Cgil, emerge inoltre come il livello medio dei canoni riscontrati sui contratti sottoscritti sono incompatibili per famiglie con redditi annui netti inferiori a 20.000 euro; i valori dei canoni attualmente offerti dal mercato privato sono sostenibili solo nel caso di redditi medio-alti e comunque superiori ai 35.000 euro annui (considerati al netto delle imposte).

Considerate quindi le offerte del mercato abitativo accanto alle tradizionali categorie che evidenziano un disagio abitativo (le famiglie che sono in graduatoria per un

⁴ Il bisogno di un rilancio delle politiche abitative mirate ad intervenire sul mercato delle locazioni non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali, ma anche da un problema di sviluppo e competitività del nostro paese che richiede una maggiore propensione alla mobilità sociale e territoriale di famiglie e persone, mobilità ostacolata da un ristretto mercato della locazione.

alloggio pubblico, le famiglie sfrattate, le famiglie che non hanno potuto comprare un alloggio cartolarizzato, gli studenti fuori sede, gli immigrati), se ne aggiunge un'altra che è rappresentata dalle famiglie che non hanno i requisiti per poter accedere ad un alloggio pubblico ma che non sono comunque in grado di sostenere i livelli di canone richiesti dal mercato, neanche con i contributi del fondo sociale⁵.

Accanto al **valore del mercato degli affitti** e alla **scarsa disponibilità di alloggi** in locazione (specie nei grandi centri urbani), un altro importante **indicatore della tensione abitativa** è la numerosità degli **sfratti**.

L'andamento temporale degli sfratti nel paese è **tendenzialmente declinante**: nel 1983 erano circa 139.000 mentre nel 2005 ammontavano a circa 43.869, evidenziando una dinamica decrementale pari ad un tasso del -67%. La tendenza regressiva delle **procedure giudiziarie di rilascio delle abitazioni** è correlata tanto al **reddito delle famiglie locatarie** (attualmente sostenuto, per i nuclei in difficoltà economica residenti nelle aree ad alta tensione abitativa, da contribuzioni integrative dei canoni⁶) quanto alle **dimensioni del mercato delle locazioni**, un mercato dall'offerta estremamente esigua anche in relazione all'elevato **tasso di proprietà delle abitazioni** da parte delle famiglie occupanti (uno tra i più alti in Europa, nel 2007, secondo l'Istat, il 73,7% delle famiglie italiane viveva in una casa di proprietà, mentre sono il 17,2 quelle che pagano un canone. Questa percentuale è del 25% nell'area Romana). Le famiglie colpite da un provvedimento di sfratto, soprattutto se la motivazione è originata da una situazione di "morosità" (quella al momento prevalente nei provvedimenti esecutivi) rappresentano un problema di **emergenza abitativa** che impatta inevitabilmente anche sui sistemi del **welfare locale**. Il mercato delle locazioni degli immobili per uso abitativo, se si esclude una quota di locatari che vi fa ricorso temporaneo per ragioni legate alla **mobilità residenziale** (studenti "fuori-sede", lavoratori non residenti,...), si rivolge generalmente a famiglie strutturalmente a basso reddito o di nuova formazione che non sono in grado di accedere al mercato delle compravendite considerate anche le notevoli **dinamizzazioni di valore finanziario** degli **immobili** intercorse negli anni più recenti soprattutto nelle grandi regioni urbane. È pertanto un mercato particolarmente esposto al rischio della "morosità" e di conseguenza anche a quello dello "sfratto".

Il confronto riguardante gli eventi di sfratto abitativo relativi all'anno 2007 nelle **otto aree metropolitane** considerate (Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Napoli e Palermo) fa emergere per quanto riguarda l'area romana quanto segue:

- ✓ si colloca al **1° posto** per la **numerosità degli sfratti** (5.714 corrispondenti al 13% dei provvedimenti di sfratto adottati nel paese);
- ✓ si situa al **2° posto** in termini di **esposizione al rischio relativo di sfratto** (uno sfratto ogni 280 famiglie residenti);

⁵ La situazione degli insostenibili canoni di affitto è attualmente ancora più grave. Infatti negli ultimi due anni sono diminuite le compravendite a cause dei crescenti prezzi delle case. Contestualmente è aumentata la domanda di affitto viste le accresciute difficoltà di accedere al credito e al mercato dell'acquisto. Questo comporta un aumento dell'offerta di affitto, ma il livello dei canoni non si riduce.

⁶ La legge 431/98 istitutiva del **Fondo Sociale per l'aiuto economico** integrativo dei canoni di locazione è indirizzata verso le famiglie con redditi medio bassi e con una elevata incidenza del canone sul reddito. Nel corso degli anni la diminuzione delle risorse complessive (tra il 2000 ed il 2006 la copertura finanziaria del fondo nazionale è stata ridotta del 41%) e il contemporaneo aumento della domanda (conseguentemente alla impenata dei canoni d'affitto la domanda di accesso al fondo nelle aree metropolitane si è accresciuta del 146%), nonostante l'accresciuto impegno economico dei Comuni, hanno comportato una riduzione dei contributi assegnati alle famiglie richiedenti.

- ✓ si **posiziona al 5° posto** per **dinamica incrementale dei provvedimenti di sfratto** adottati nel periodo compreso tra il 2001 ed il 2007, invertendo una tendenza decrementale che aveva invece interessato gli anni Ottanta e Novanta;
- ✓ si **dispone all'8° posto** per il rischio di **esecutività forzosa degli sfratti** adottati (soltanto il 9,6% delle famiglie colpite da **provvedimenti di sfratto con richiesta di esecuzione** vengono effettivamente interessate nell'anno da sfratti eseguiti con procedure forzose).

Analizzando la distribuzione delle **motivazioni legali** sottostanti agli oltre 5.000 provvedimenti di sfratto emessi nella provincia di Roma, si evidenzia come nel 2007 prevalesse nettamente la motivazione della **“morosità”** (pari al 63,1% dei casi), seguita da quella della **“finita locazione”** (pari al 36,6%) segnalando una situazione in cui condividono il rischio di sfratto non soltanto le famiglie non più in grado di **sostenere economicamente i canoni** ma anche le famiglie **“solventi”** che evidentemente non sono in grado di trovare al termine della locazione una nuova soluzione abitativa soddisfacente e redditualmente sostenibile.

Per quanto riguarda infine la **distribuzione degli sfratti nei macro-ambiti territoriali** della provincia di Roma, si rileva come la situazione sia molto più **critica nel capoluogo** piuttosto che nell'insieme dei **comuni di hinterland**: infatti nel 2005 ben il 94% dei nuovi provvedimenti ha riguardato il **rilascio di abitazioni localizzate nel comune di Roma**, contro appena il 6% di provvedimenti emessi per abitazioni ubicate nell'insieme dei comuni di hinterland (nel 2003 le percentuali erano rispettivamente dell'87% e del 13%).

Tab. 3 - Dimensione dello stock abitativo e in affitto e percentuale delle abitazioni in affitto 2004 (fonte: Censis-Sunia, Indagine sulle famiglie in affitto, 2007)

Nazione	Totale alloggi occupati (in migliaia)	Alloggi occupati in affitto (in migliaia)	% alloggi in affitto sul totale alloggi
Germania	35.128,2	20.152,1	57,4%
Danimarca	2.433,8	1.140,4	46,9%
Olanda	6.661,2	2.997,5	45,0%
Francia	25.746,9	11.281,1	43,8%
Austria	3.302,1	1.316,5	39,9%
Svezia	4.277	1.668	39,0%
Finlandia	2.337,2	740	32,0%
Regno Unito	24.746	7.671,3	31,0%
Belgio	4.785	1.483,4	31,0%
Rep. Ceca	3.827,7	1.092,9	28,6%
Polonia	11.945,9	3.038,8	25,4%
Portogallo	3.540,7	861,4	24,3%
Grecia	3.532	717,4	20,3%
Italia	21.327,6	4.327,6	20,3%
Irlanda	1.380	277	20,1%
Spagna	18.035,4	1.983,90	11,0%
Slovenia	705,7	63,5	9,0%
Ungheria	3.937,3	271,7	6,9%

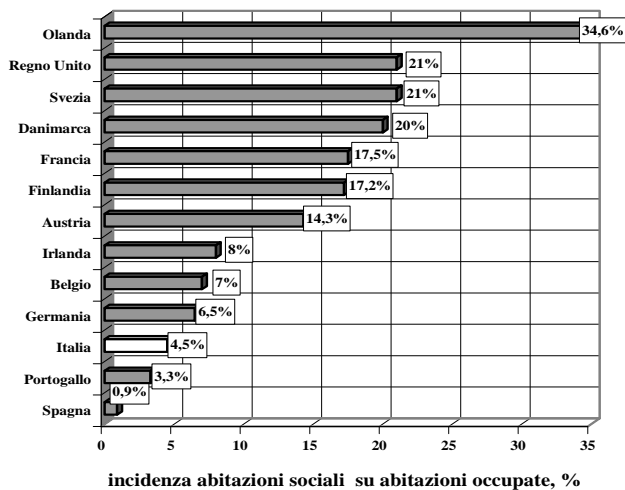
Tab. 4 - Valori di riferimento dei canoni medi per un appartamento in alcune città/ (Fonte: Camera di commercio di Milano su dati Economist Intelligence Unit, settembre 2007)

Città europee	Costo medio mensile trilocale non arredato 2007 (€)
Londra	3.278
Parigi	2.300
Zurigo	1.557
Roma	1.400
Stoccolma	1.294
Francoforte	1.250
Ginevra	1.140
Monaco	1.050
Berlino	1.050
Milano	1.000
Vienna	990
Instabul	957
Barcellona	890
Praga	889
Bratislava	861

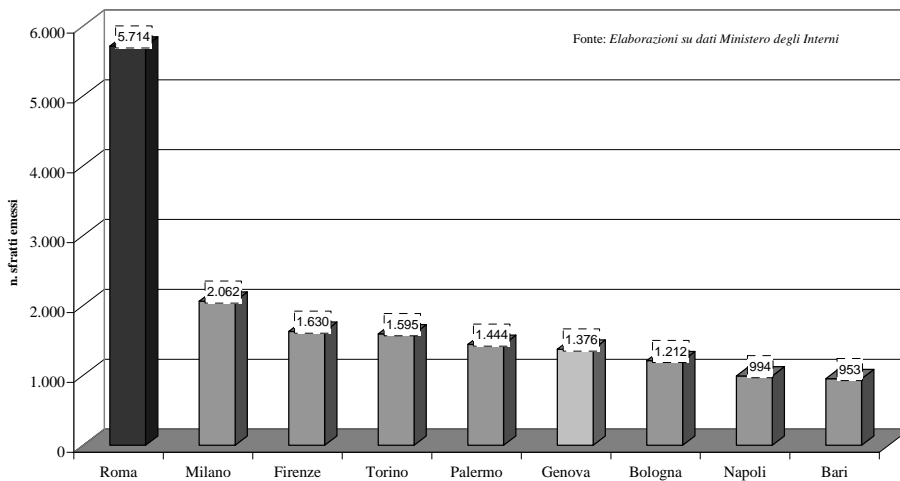
Tab. 5 – Valori degli affitti nelle principali aree metropolitane del Paese 2008, secondo le zone di ubicazione delle case (Fonte: Sunia)

	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>
Bari	750	700	650
Bologna	1.800	1.100	1.000
Firenze	2.200	1.250	1.100
Genova	900	850	750
Milano	2.250	1.300	1.100
Napoli	1.200	1.050	800
Palermo	800	750	700
Roma	2.300	1.400	1.200
Torino	850	730	700

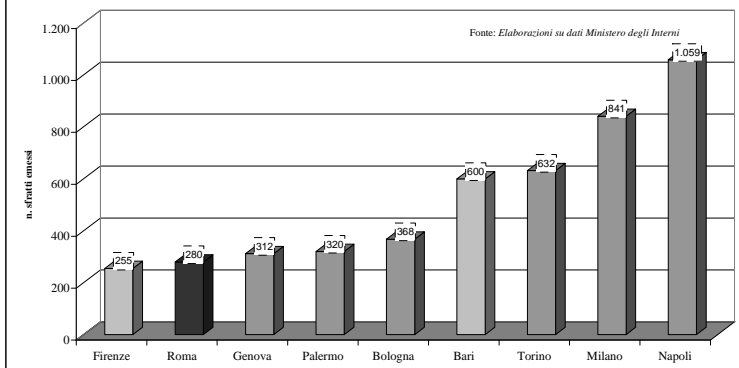
Graf. 26 – Alloggi di edilizia sociale sul totale degli alloggi occupati: Confronto europeo. 2004 (Fonte Censis)



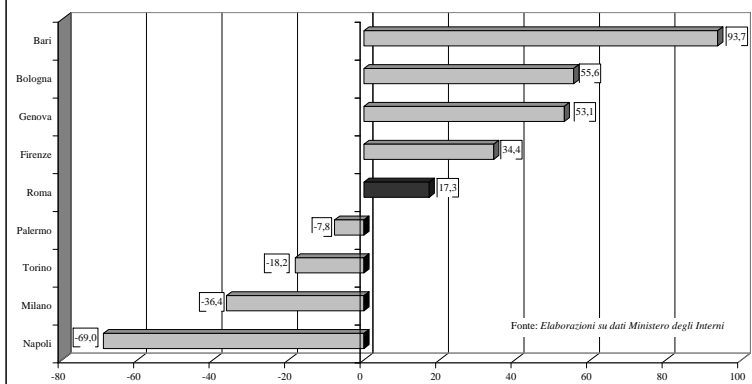
Graf. 27 - La tensione abitativa nelle province metropolitane. I provvedimenti di sfratto emessi. La provincia di Roma emerge per la numerosità degli sfratti . 2007



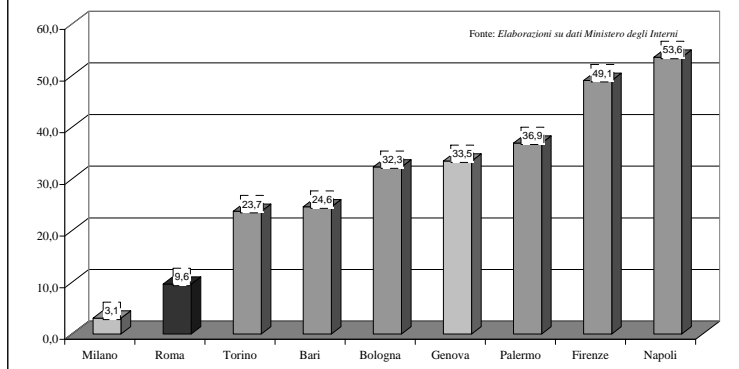
Graf. 28 - La tensione abitativa nelle province metropolitane. Famiglie residenti per sfratto emesso. In termini relativi il rischio di marginalità abitativa delle famiglie per sfratto è più elevato nelle province di Firenze e Roma . 2007



Graf. 29 - La tensione abitativa nelle province metropolitane: le dinamiche di variazione dei provvedimenti di sfratto. Roma è fra le aree urbane che negli ultimi anni ha visto aumentare il numero degli sfratti emessi . 2001-2005



Graf. 30 - La tensione abitativa nelle province metropolitane. Il tasso di esecutività degli sfratti. Le aree di Napoli e Firenze sono quelle con il tasso più elevato di esecutività degli sfratti. L'area di Roma si conferma tra quelle a minor rischio. 2007

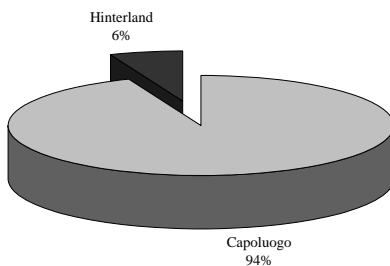


Graf. 31 - La tensione abitativa nella provincia di Roma; le motivazioni dei provvedimenti di sfratto. *Prevale la difficoltà di sostenere economicamente i canoni, ma anche le famiglie solventi sono esposte al rischio di sfratto . 2007*



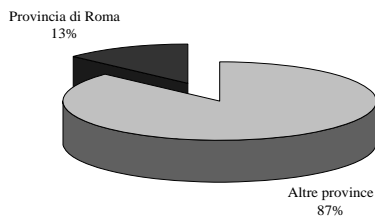
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero degli Interni

Graf. 32 - I provvedimenti di sfratto adottati nell'area romana. La distribuzione nei macro ambiti territoriali provinciali. *I provvedimenti di sfratto si addensano nel capoluogo in modo non proporzionale rispetto ai rispettivi pesi insediativi . 2007*



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero degli Interni

Graf. 33 - I provvedimenti di sfratto. L'incidenza nazionale degli sfratti adottati nella provincia di Roma. *Circa il 13% dei provvedimenti di sfratto adottati nel Paese colpiscono famiglie stanziate nell'area romana . 2007*



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero degli Interni