

Programma Integrato Tor Bella Monaca Programma Preliminare (art. 14 NTA)

Elab.S7 - Ricognizione e analisi delle quotazioni immobiliari all'attualità e in prospettiva nell'area di Tor Bella Monaca e nelle aree adiacenti



**RICOGNIZIONE E ANALISI DELLE QUOTAZIONI
IMMOBILIARI ALL'ATTUALITA' E IN PROSPETTIVA
NELL'AREA DI TOR BELLA MONACA
E NELLE AREE ADIACENTI**



aprile 2012

INDICE

PRINCIPALI ESITI DELLA RICERCA	3
IL PERCORSO DI ANALISI	8
1. IL CONTESTO TERRITORIALE	9
1.1. LA MACRO LOCALIZZAZIONE: IL QUADRANTE EST ROMANO	9
1.2. LA MICRO LOCALIZZAZIONE: TOR BELLA MONACA	14
2. PROSPETTIVE DELLA DOMANDA ABITATIVA NELLA CITTA' DI ROMA	19
2.1. SCENARI DEMOGRAFICI 2010 - 2019, PROSPETTIVE DELLA DOMANDA ABITATIVA	20
2.2. LO SCENARIO PREVISIONALE 2010-2019	23
2.3. LA DIMENSIONE DELLE AREE DEL DISAGIO ABITATIVO A ROMA	30
3. STRUTTURA DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE E DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE	33
3.1. IL PATRIMONIO ABITATIVO	34
3.2. IL MERCATO IMMOBILIARE	38
3.3. ANALISI DEL MERCATO NEL QUADRANTE EST FUORI RACCORDO	53
3.3.1. <i>Analisi ad hoc dell'offerta nell'intorno delle aree zone selezionate</i>	59
<i>Allegato: L'indagine sui prezzi di offerta delle abitazioni nel quadrante Est di Roma e l'approfondimento nell'intorno di Tor Bella Monaca</i>	62
4. APPROFONDIMENTO DELL'ANALISI SUGLI ANNUNCI E SCHEDE DI SIMULAZIONE DI INTERESSE E DI TRATTATIVA	66
4.1. LA DISAMINA APPROFONDATA DEGLI ANNUNCI DI VENDITA NELL'INTORNO DI TOR BELLA MONACA	67
4.2. LE SCHEDE DI SIMULAZIONE DI INTERESSE E DI TRATTATIVA	83
5. IL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA IN ZONA TORBELLAMONACA E GLI SCENARI A MEDIO E LUNGO TERMINE	93
5.1. IL PIU' PROBABILE PREZZO DI MERCATO DI ALLOGGI NUOVI IN ZONA TOR BELLA MONACA NEL 2011	94
5.2. I FATTORI IN GRADO DI SPOSTARE IL PREZZO DELLE ABITAZIONI	96
5.3. L'ESITO DELL'ESERCIZIO DI VALUTAZIONE A MEDIO E LUNGO TERMINE	103

Nei capitoli 2 (Prospettive della domanda abitativa nella città di Roma e 3 (Struttura del patrimonio residenziale e dinamiche del mercato immobiliare) sono state riprese alcune pagine di studi effettuati dal Cresme per l'Amministrazione di Roma Capitale. Si è ritenuto utile alla lettura della ricognizione dei valori di vendita la riproposizione dell'inquadramento, demografico e di mercato, attraverso cui i prezzi di vendita stessi possono essere meglio interpretati.

PRINCIPALI ESITI DELLA RICERCA

A. Esito della ricognizione dei valori nel 2011

Dalla ricognizione delle fonti disponibili e, soprattutto, delle indagini attivate esclusivamente per conoscere il prezzo d'uscita dell'iniziativa, risulta che il più probabile prezzo di mercato degli alloggi nuovi a Torbellamonaca nel 2011, espresso in €/mq commerciale, è pari a

3.174 €/mq

B. Prospettive di incremento del valore al 2016 e al 2021

Il prezzo di uscita al 2011 medio degli alloggi nuovi risulta pari a 3.174 € per metro quadrato commerciale. Applicando i coefficienti che risultano dalla ponderazione di tutte le variabili esogene ed endogene (ampiamente esposte nel capitolo 5) e attualizzando al 2011 i valori per renderli confrontabili, si ottiene il seguente risultato sul medio e sul lungo periodo per gli alloggi nuovi in zona Torbellamonaca:

Prezzo medio di vendita al 2011	3.174 €/mq
Prezzo medio di vendita al 2016	3.231 €/mq
Prezzo medio di vendita al 2021	3.555 €/mq

Secondo le simulazioni effettuate, dunque, nei prossimi cinque anni (al 2016) il prezzo medio di vendita degli alloggi nuovi si rivaluterà, in termini costanti (attualizzato al 2011), soltanto dell'1,8%. Tale risultato è conseguenza del calo dei prezzi già in atto e che si presume possa terminare durante il 2013; la crescita dei valori in termini reali si dovrebbe verificare a partire dal 2014 / 2015. La valutazione a lungo termine (2021), subordinata a quanto precisato in introduzione e soprattutto alla realizzazione e gestione completa delle opere, restituisce un prezzo di uscita per il 2021, attualizzato al 2012, di 3.555 €/mq commerciale. La rivalutazione è pari al +10,1% in termini reali.

C. Fattori che potrebbero influenzare il valore di uscita per l'edilizia residenziale privata nel programma di riqualificazione di Tor Bella Monaca

Dalle analisi di mercato effettuate è stato possibile individuare un più probabile valore di uscita per un prodotto residenziale di qualità medio alta nell'area di Tor Bella Monaca. Tale valore

tuttavia può essere influenzato da una serie di fattori di mercato, ambientali e di progetto difficilmente valutabili in questa fase, sia per l'intrinseca incertezza della congiuntura socio-economica, sia per la novità di alcune soluzioni e approcci, per i quali è difficile trovare elementi solidi di confronto, sia, infine, per l'indeterminatezza di alcuni elementi del progetto.

La presente situazione di mercato è senza dubbio la più ampia area di incertezza, difficile quantificare per la riflessività di alcuni fenomeni coinvolti. Questo rischio potrebbe essere suddiviso in diversi fattori:

- Il primo è il rischio di una accentuata flessione generale del mercato immobiliare residenziale in area romana derivante dallo scenario macro-economico e demografico per il confluire di due dinamiche contrastanti: la consistente quantità di offerta residenziale e l'incertezza dello scenario socio-economico in questo eccezionale momento di crisi, che potrebbe comprimere a sua volta la domanda agendo sia sulla possibilità di accesso al credito delle popolazioni già presenti sul territorio, sia come freno ai flussi migratori in entrata. Su questo punto bisogna tenere presente anche l'atteso aumento di offerta residenziale di abitazioni usate in aree più centrali che deriverà dall'inevitabile estinzione nel prossimo decennio delle classi di popolazione anziana che costituiscono ancora un importante contingente della popolazione romana (i nati durante le politiche di incentivazione della nascite fasciste), che per effetto cascata potrebbe comprimere i prezzi delle nuove abitazioni.
- Il rischio derivante dalla competizione nel quadrante urbano, dato dall'importante offerta residenziale già presente nel settore est della Capitale (con nicchie di invenduto) e dalla notevole pipeline di produzione anche in aree vicine a quella dell'analisi (Romanina ad esempio). Saranno l'andamento generale del mercato e le scelte individuali di politica industriale dei singoli promotori immobiliari a definire lo scenario competitivo di domani.
- Il rischio di saturazione a livello locale. La capacità di assorbimento delle quantità residenziali prospettate nel programma di riqualificazione di Tor Bella Monaca, dipende dall'attrattiva del progetto alla scala metropolitana in quanto il mercato locale non potrebbe in nessun modo assorbire questi quantitativi. Il mercato residenziale è poi generalmente conservativo in quanto le famiglie tendono a non perdere la rete sociale di relazioni, per cui la quota di domanda indirizzabile in aree troppo lontane da quelle di origine è sempre una piccola frazione del totale, specialmente se è presente offerta diffusa, come nel caso romano. La quota di mercato assorbibile dalla combinazione location+tipologia (urbana e di abitazione) previste dal progetto è quindi da verificare e le quantità previste attualmente potrebbero risultare troppo alte anche su uno scenario di lungo periodo.

Altri fattori di incertezza derivano dal contesto ambientale del quartiere e dalla novità costituita da un'operazione di questo tipo in area romana. Si evidenziano due questioni che meritano di essere approfondite in un altro ambito di studio:

- Il fattore Tor Bella Monaca, e quindi la non positiva fama del quartiere a livello romano è un elemento che meriterebbe un approfondimento mirato. Se infatti sul mercato locale è possibile trovare famiglie disposte a pagare i prezzi registrati per un'abitazione di qualità (stante la limitatezza dell'offerta di questo tipo nel quartiere) è difficile valutare l'impatto della cattiva fama del quartiere sull'attrattiva dall'esterno. In particolare, risulta difficile valutare se questi livelli di prezzi siano sostenibili in una fase di offerta abbondante rivolta ad un mercato esterno, quindi privo del radicamento e della familiarità con il territorio. Questo fattore, che costituisce un'aggravante del punto precedente, potrebbe incidere negativamente sui prezzi.
- La tradizionale diffidenza verso i quartieri con ampie porzioni di housing sociale è inoltre un fattore radicato nel comune sentire della famiglie romane. Questa diffidenza è tuttavia giustificata, sia dalla maggiore concentrazione di persone con comportamento antisociale, sia dalla tradizionale inefficienza della Pubblica Amministrazione nel gestire sia gli edifici che gli spazi urbani collettivi, come provato dal degrado di alcune aree a verde dei nuovi quartieri di edilizia pubblica a Ponte di Nona.

Ci sono poi una serie di aree di incertezza derivanti dal progetto all'attuale stato di definizione, che sono:

- La tipologia delle abitazioni. Il prodotto residenziale ipotizzato, se pur potenzialmente interessante architettonicamente, costituisce una novità per il mercato romano. Così come il problema delle unità abitative al pian terreno, che, allo stato attuale del progetto, dovrebbero affacciarsi direttamente su strada o su giardini condominiali senza essere filtrati da un giardino privato: considerando l'incidenza di quasi il 25% di queste unità sul totale delle unità, questo potrebbe tradursi in un abbassamento del valore medio di uscita dell'intero sviluppo.
- La lunga cantierizzazione. Questo fattore, inevitabilmente percepibile dai potenziali acquirenti, potrebbe costituire un fattore di contenimento dei prezzi, visto comunque l'orizzonte lontano di completamento del progetto.
- Il rischio di fallimento del progetto di spazio pubblico. Vista la durata decennale dello sviluppo, un fallimento del modello di spazio pubblico, che costituisce il principale elemento di unicità-valorizzazione del progetto, porterebbe con sé un inevitabile calo nell'appetibilità dell'offerta nelle fasi finali, quelle da cui ci si aspetterebbe prezzi di uscita più alti, compromettendone la fattibilità.

Tutti questi elementi rendono la valutazione estremamente complessa e inevitabilmente incerta. Alcuni aspetti potranno essere considerati in eventuali successive fasi di ricerca.

D. Cenni sul percorso metodologico

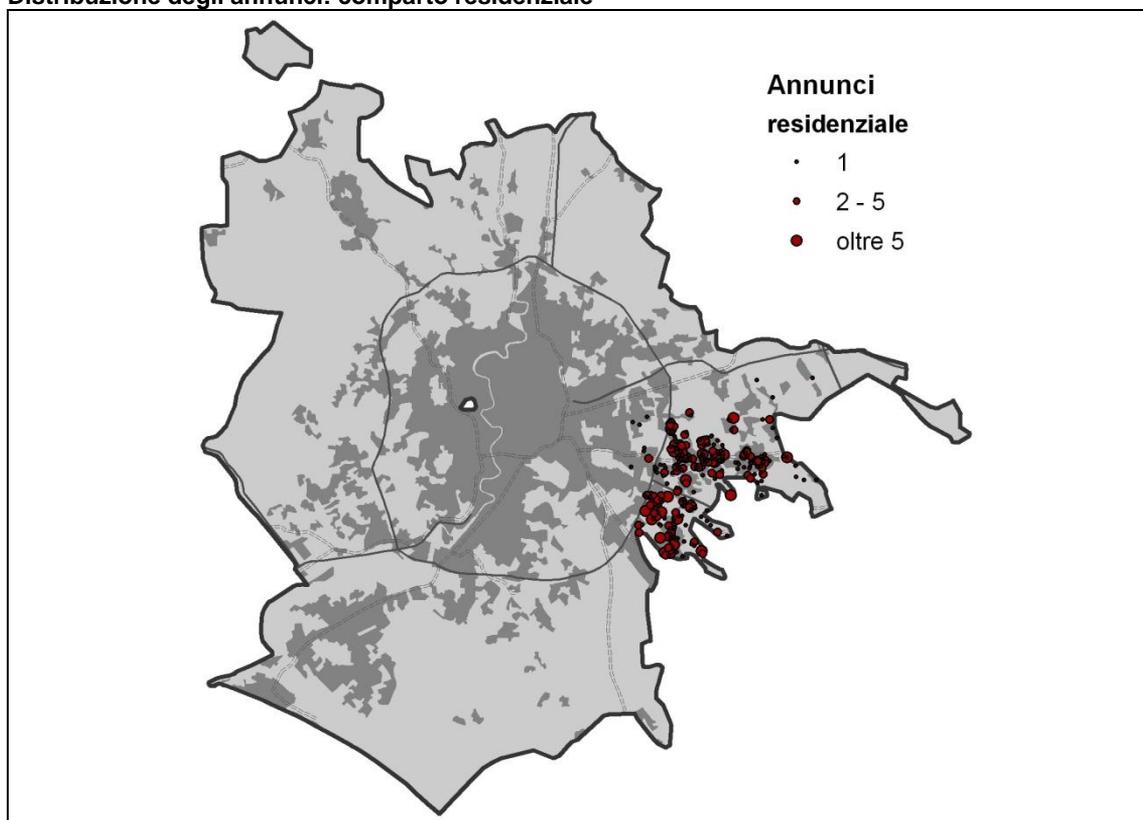
Il prezzo al 2011

Sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati forniti dall'Amministrazione di Roma Capitale si è proceduto alla stima dei prezzi al 2011, di vendita e di locazione, che è stata effettuata mediante:

- indagine sugli annunci (prezzi richiesti)
- simulazione di interesse all'acquisto
- intervista ad agenzie e cantieri della nuova costruzione (prezzi ad esito delle trattative)
- panel testimoni privilegiati (verifica dei prezzi e andamento del mercato)
- utilizzazione delle fonti ufficiali, tenendo conto del divario e della correlazione con i prezzi di mercato

Nel complesso sono stati rilevati oltre 1.000 annunci di vendita. Si è poi proceduto ad isolare il campione di 292 annunci su cui si è proceduto alla verifica "sul campo" dei prezzi di vendita e alla rilevazione delle componenti di formazione del prezzo di tali offerte.

Distribuzione degli annunci: comparto residenziale



Fonte: elaborazione CRESME

La previsione a medio e lungo termine

L'esercizio previsionale si è basato sulla valutazione dei comportamenti di numerose variabili riconducibili a 3 macro gruppi e ad ulteriori sottogruppi e variabili semplici:

VARIABILI ESOGENE: socio/economico/finanziarie: costituiscono il sottofondo composto dal complesso delle attività economiche, comprese dunque le attività dell'edilizia, della mediazione e valorizzazione immobiliare, e determinano la capacità di crescita dell'intera economia italiana. Non sono presi in considerazione gli omologhi elementi a livello sovranazionale poiché i parametri nazionali riflettono la condizione globale e, inoltre, incorporano le specificità italiane con i limiti e i vantaggi dello specifico territorio e del suo tessuto socio-economico. Sono articolate in 10 sottogruppi e 28 variabili

VARIABILI ENDOGENE: tessuto edilizio, infrastrutture e ambiente. Sono quelle che determinano la quota maggiore del valore di un immobile poiché investono direttamente l'accessibilità, la dotazione di servizi, la qualità ambientale e socio economica dell'area. In sostanza i coefficienti attribuiti ai singoli elementi endogeni modificano sensibilmente il valore che proviene dalle variabili esogene e lo rendono aderente alla zona di interesse che si configura a livello di microzona (area territoriale con caratteristiche omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare, del tessuto urbanistico e socio-economico). Articolate in 5 sottogruppi e 23 variabili.

VARIABILI INTRINSECHE: immobiliari. Sono relative all'intorno dell'immobile, alle caratteristiche del fabbricato e del singolo alloggio e la loro composizione è in grado di modificare il prezzo del singolo alloggio all'interno di un intorno estremamente circoscritto ed a priori omogeneo. Articolati in 3 sottogruppi e 15 variabili.

IL PERCORSO DI ANALISI

1.
IL CONTESTO TERRITORIALE

1. IL CONTESTO TERRITORIALE

L'analisi del contesto territoriale è funzionale all'esercizio di valutazione. Le qualità e le potenzialità del quartiere sono, o possono diventare, elementi di apprezzamento dei valori immobiliari di contesto. Al contrario, le criticità non risolte nello scenario proposto dal programma di riqualificazione del quartiere costituiranno dei limiti e dei vincoli per il mercato del residenziale nuovo comprimendo l'*exit value* potenziale. L'analisi che qui si propone ha quindi la sola finalità di cogliere gli elementi che oggi e nello scenario di riqualificazione influenzano la percezione del quartiere relativamente al mercato residenziale.

1.1. La macro localizzazione: il quadrante Est Romano

Il quadrante EST della Capitale, più pianeggiante degli altri, è sempre stata la localizzazione delle attrezzature logistiche, annonarie e delle attività industriali e artigianali, connotandosi per questo come un quadrante generalmente popolare. Il quartiere di Tor Bella Monaca è situato nel quadrante Est della periferia romana tra la Via Prenestina e la Via Casilina immediatamente all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è caratterizzata da una moltitudine di nuclei di origine spontanea sorti specialmente dal secondo dopo guerra fino agli anni '80 e da numerosi quartieri di edilizia pubblica e convenzionata (PEEP) localizzati a ridosso dei nuclei abusivi con la deliberata intenzione di portarvi i servizi.

Le aree di Tor Vergata, a Sud di Tor Bella Monaca, e in generale tutto il quadrante Est Romano dovevano ospitare il Sistema Direzionale Orientale (SDO), che secondo il PRG del 1962 avrebbe dovuto essere la nuova spina dorsale NORD-SUD spostata ad EST della Capitale. Come è noto lo SDO non fu mai realizzato, mentre una nuova corona residenziale localizzata a Est di esso, fatta prevalentemente da quartieri di edilizia economica e popolare (legge 167), che allo SDO dovevano appoggiarsi controbilanciando il centro, è stata realizzata tra gli anni '70 e gli anni '90 (Tor Bella Monaca è uno di questi). Le aree destinate allo SDO sono state in parte digerite dal sistema delle lottizzazioni prevalentemente abusive creando una nuova fascia di periferia tra quella vecchia e quella nuova costituita dai quartieri della 167, e in parte sono diventate nel nuovo piano Regolatore vigente le aree per tentare di strutturare questo quadrante con un sistema di nuove "Centralità". Gli obiettivi delle nuove Centralità sono prevalentemente il riequilibrio funzionale della periferia, creando posti di lavoro decentrati, e la creazione di servizi superiori per i quartieri circostanti in contesti che dovrebbero (o avrebbero dovuto) avere l'aspirazione di diventare anche nuovi centri di identità e qualità urbana.

A Sud e a Sud-Ovest di Tor Bella Monaca sono programmate tre Centralità: Tor Vergata, Romanina e Torre Spaccata. Di queste solo Tor Vergata, dove è localizzata l'omonima Università con anche un policlinico universitario, è l'unica parzialmente realizzata. Nella vasta area di Tor Vergata e in generale lungo l'asse dell'Autostrada del Sole (oggi diramazione Roma

Sud) sono localizzate la zona commerciale della Romanina adiacente alla futura centralità), il Campus Universitario con il Policlinico, la Città dello Sport disegnata da Calatrava (in costruzione), una sede del CNR, la sede decentrata della Banca d'Italia, e il centro di Ricerca dell'Enea (nel comune di Frascati). Questo asse è quindi particolarmente dinamico e tuttora in espansione e costituisce di fatto la principale spina dorsale funzionale presente e futura della parte esterna al GRA del quadrante Est Romano, sostenendo l'occupazione e quindi indirettamente la domanda abitativa. Esso dovrebbe inoltre essere rafforzato dalle nuove Centralità della Romanina, in pianificazione a Sud di Tor Vergata e da quella di Torre Spaccata (più indietro nella pianificazione), localizzata su quella che doveva essere la penetrazione interna al GRA dell'autostrada (parte dello SDO). La realizzazione di queste Centralità è tuttavia ancora in fase di pianificazione per cui si ritiene che non influiscano nella riqualificazione del quadrante nel breve termine, e che la sola centralità di Romanina possa avere un marginale effetto attrattivo sul quadrante, abbondantemente compensato però dalla residenzialità offerta nella centralità stessa.

Dal punto di vista della morfologia urbana, questo asse funzionale è caratterizzato da unità funzionali sparse su un vasto territorio ancora a campagna che non costituiscono un contesto di città compatta (né di campus) con la conseguenza principale di dipendere quasi esclusivamente dall'accessibilità automobilistica. La dispersione delle funzioni renderà questo modalità di spostamento ancora importante anche quando saranno completate la Metro C e il "prolungamento" della Metro A da Anagnina fino alla Metro C (con altro mezzo in sede vincolata però), perché molti degli attrattori di lavoratori e visitatori rimarranno comunque fuori dal raggio pedonale dei nuovi mezzi di trasporto pubblico.

A Nord di Tor Bella Monaca sono invece localizzate molte attività industriali, logistiche e annonarie raggruppate in due sistemi. Il primo subito a Nord del quartiere in esame è localizzato all'intersezione tra la Via Prenestina e il GRA ed è costituito da un disordinato complesso prevalentemente produttivo e logistico con qualche edificio direzionale generalmente pubblico. L'altro è invece il vasto sistema produttivo Tiburtino, che da Ponte Mammolo si estende fino a Tivoli e Guidonia. In quest'ultimo, oltre a parti importanti dell'industria romana nel settore aerospaziale, si trovano il Nuovo Polo Tecnologico tiburtino e il Centro Agro Alimentare Romano, che ha sostituito i Mercati Generali dell'Ostiense. Il sistema tiburtino aveva anche una funzione nel mercato uffici romano, che tuttavia è andata progressivamente declinando con un rafforzamento dell'area centrale e del settore Sud-Ovest della Capitale (Grande Eur e asse Roma aeroporto).

Il Grande Raccordo Anulare è inoltre la localizzazione di molte attività produttive, logistiche e commerciali (dal *cluster* di rivenditori di lampadari all'IKEA) che costituisce un denso sistema occupazionale trasversale. Infine, è ancora da segnalare la presenza di Cinecittà, sempre a Sud Ovest sulla Tuscolana poco all'interno del GRA.

Il quadrante EST si configura quindi come una grande periferia costituita prevalentemente da quartieri di origine spontanea e di edilizia economica e popolare intervallati da *cluster* produttivi con, in alcuni casi, le caratteristiche e i difetti della “*Edge City*” (definizione nord-americana per le aree di concentrazione di attività economiche – generalmente terziarie - localizzate nella periferie urbane vicino alle intersezioni delle principali arterie stradali e completamente dipendenti dall’accessibilità automobilistica e per questo *pedestrian un-friendly*).

L’accessibilità

Il quadrante Est della Capitale a ridosso del GRA funziona con l’automobile a causa della struttura localizzativa del sistema produttivo-occupazionale (destinazione degli spostamenti) e delle carenze del sistema di trasporto pubblico. La natura spontanea della maggior parte degli insediamenti residenziali e la mancata realizzazione di infrastrutture strategiche trasversali, che avrebbero dovute essere legate allo SDO, fanno sì che la rete viaria sia complessivamente sottodimensionata. Non stupisce quindi che l’accessibilità, sia viabilistica che per il trasporto pubblico, sia senza dubbio uno dei punti di maggiore criticità del quadrante Est della Capitale.

La maglia principale della viabilità stradale è praticamente costituita dalle vie consolari romane, non sempre raddoppiate (sulla direttrice Est-Ovest), intersecate in termini di viabilità principale da GRA, dalla Palmiro Togliatti e dalla viabilità distributiva di Tor Vergata (sulla direttrice Nord Sud). Il GRA svolge anche una funzione di collegamento territoriale di livello metropolitano tra i settori Est (includendo i Castelli) e Sud-Ovest della Capitale (le direttrici più sviluppate fuori dal GRA) e a livello regionale con la Pianura Pontina e con la Valle del Sacco (verso Frosinone), oltre al collegamento di tutte queste aree con il sistema autostradale A1 e A24. Conseguenza di ciò è che il GRA sia molto congestionato e spesso soggetto a blocchi causati da incidenti e quindi non solo in ora di punta. La difficoltà di circolazione sul GRA mette in crisi anche parte della viabilità inter quartiere dell’area in esame riducendone (o complicandone) di fatto i bacini gravitazionali sia per il pendolarismo occupazionale che per i servizi e le *amenities*.

Il trasporto pubblico su ferro risente invece dei ritardi nello sviluppo di una adeguata rete di metropolitane e ferrovie nella capitale e del fatto che il servizio di autobus è costretto a viaggiare su una rete stradale congestionata dal trasporto privato. Altro problema è la mancanza di un effetto rete in periferia, in quanto tutte le poche infrastrutture su ferro sono sulla direttrice centro-periferia senza essere intersecate da direttrici trasversali, fatto che ne limita enormemente l’uso per gli spostamenti periferia-periferia. Attualmente le principali direttrici del trasporto pubblico sono la Metro A, che ha il capolinea ad Anagnina, non vicino a Sud Ovest di Tor Bella Monaca, e la Ferrovia Roma Pantano (praticamente un tram a scartamento ridotto), di cui rimane in servizio la tratta Termini-Giardinetti. La tratta esterna delle ferrovie è stata infatti trasformata nella Metro C, che è in costruzione. La Metro C è la principale novità in tema di mobilità per l’intero quadrante Est e dovrebbe avere un impatto positivo sia sulla mobilità che sui valori immobiliari delle aree limitrofe alle stazioni. La prima tratta funzionale, quella esterna

e più vicina all'area di progetto, dovrebbe entrare in funzione nel 2012, ma ci vorranno ancora anni prima che la linea riesca a collegarsi con la FR1 al Pigneto, la Metro A a San Giovanni e quindi la Metro B al Colosseo. Fino al quel momento l'utilità trasportistica della linea sarà limitata anche se l'effetto aspettativa comincerà in anticipo ad orientare le scelte localizzative delle famiglie e delle imprese in particolar modo a partire dall'apertura della prima tratta. Altra novità è costituita dal prolungamento della linea della Metro A, da Anagnina fino alla Metro C, attraverso la futura centralità di Romanina e il campus di Tor Vergata. Purtroppo non si tratterà di un prolungamento vero e proprio, ma della realizzazione di un mezzo più leggero in sede vincolata che però costringerà ad una rottura di carico ad Anagnina. Nonostante ciò è comunque prevedibile un importante effetto positivo sulla mobilità interquartiere del quadrante urbano con un principio di effetto rete locale tra Metro A, Metro C e nuova infrastruttura.

Figura 1.1. – Realizzazione Metro C – Lavori in zona Torrenova



Fonte: CRESME

Il quadrante Est romano si presenta quindi come un settore dinamico sia dal punto di vista degli sviluppi urbani in realizzazione e in pianificazione, sia per quanto riguarda gli investimenti infrastrutturali. Questi interventi, tuttavia, inizieranno a fare effetto sistema, sia dal punto di vista della riqualificazione urbana e funzionale che dell'accessibilità per il trasporto pubblico, su un orizzonte temporale medio-lungo. Inoltre, il carattere urbanisticamente caotico e popolare del territorio in questione sarà difficilmente controvertito dai soli interventi in programma, se non eventualmente per qualche piccola enclave capace di fare massa critica di città "diversa" dal contesto. Una di queste potrebbe essere la nuova centralità di Romanina, che al momento pare la sola ad avere, a livello potenziale, le caratteristiche per poter assorbire la domanda abitativa *up-market* sullo scenario medio-lungo nel quadrante Est esternamente al GRA. Infine, nonostante i positivi sviluppi della rete infrastrutturale programmati riguardo al trasporto pubblico è prevedibile che il quadrante continuerà a funzionare prevalentemente con l'automobile con perduranti problemi di congestione, anche se le localizzazioni prossime alle

fermate della Metro C saranno comunque molto apprezzate per l'accessibilità assolutamente competitiva offerta per il collegamento con il centro di Roma.

1.2. La micro localizzazione: Tor Bella Monaca

Questa parte dell'esercizio di analisi territoriale è quella più atipica, in quanto cercherà di valutare non tanto lo stato attuale del quartiere, quanto piuttosto quegli elementi che rimarranno permanenti nello scenario di riqualificazione. Per questo si sorvolerà sull'attuale stato di conservazione e il degrado urbanistico delle parti del quartiere che verranno demolite, mentre ci si concentrerà sulle parti di contesto che dovrebbero restare, anche se alcuni cenni sulla vicenda del Piano di Zona numero 22, Tor Bella Monaca, saranno rievocati per capire quali dei fattori che hanno generato l'attuale situazione di degrado rischiano di sopravvivere la demolizione e la ricostruzione del quartiere stesso, anche solo nella percezione dei potenziali acquirenti o investitori dell'edilizia premiale privata. Ciononostante, quest'ultima, che potrebbe deprimere il valore delle aree su cui insistono abbassandone l'*exit value* potenziale o aumentando il rischio percepito dagli investitori.

Il quartiere di Tor Bella Monaca, oggetto del programma di riqualificazione in esame, è situato nell'VIII Municipio della Capitale, tra i quartieri di origine spontanea denominati Torre Angela, Borghesiana e Valle Fiorita/Prato Fiorito. In particolare Tor Bella Monaca confina a Sud-Ovest con Torre Angela, mentre a Nord un vasto appezzamento di agro romano, pregiato dal punto di vista paesaggistico, lo separa dalla via Prenestina. I quartieri circostanti di origine spontanea hanno generalmente un carattere disfunzionale sia dal punto di vista viabilistico che di dotazione di servizi, oltre ad avere uno *stock* abitativo generalmente non pregiato. Complessivamente hanno quindi un carattere popolare e si posizionano nelle fasce basse del mercato residenziale romano.

Figura 1.2. - Torbellamonaca - Ampi spazi verdi non gestiti



Fonte: CRESME

Tor Bella Monaca è un Piano di Zona del Primo PEEP approvato nel 1980 e costruito prevalentemente per le famiglie sotto sfratto. È stato realizzato a tempo di record da un consorzio di imprese usando anche tecniche di prefabbricazione. Le urbanizzazioni del PdZ sono state particolarmente costose, sia per l'esigenza di portare da lontano i servizi a rete, sia per il deliberato obiettivo di dotare di servizi pubblici anche i quartieri circostanti. Per questo anche il verde pubblico è stato sovradimensionato con però l'apparentemente paradossale effetto negativo di dilatare le distanze e il controllo sociale sugli spazi stessi. Il quartiere è stato poi dotato di un "centro di settore" dall'architettura modernista dove sono stati concentrati i servizi pubblici di livello superiore, come per esempio la sede del Municipio, alcune scuole e un centro commerciale.

Oggi nel centro vi si trova anche un teatro che è una delle poche infrastrutture culturali del quadrante urbano. Il centro appare vivace dal punto di vista funzionale (il centro commerciale ha una buona varietà merceologica e risulta abbastanza frequentato), mentre sembra carente sia dal punto di vista della qualità degli spazi urbani creati (non piacevoli e con molti passaggi e scale isolati che danno la sensazione di insicurezza), sia per quanto riguarda lo stato di conservazione degli immobili (carezza manutentiva). Per il profilo funzionale il centro di settore sarebbe comunque il naturale centro del quartiere anche nello scenario di riqualificazione con un ruolo importante nella definizione dell'immagine dello stesso. Tuttavia l'attuale condizione dello stesso (che non dovrebbe mutare nelle prime fasi della riqualificazione) mal si concilia con la volontà di posizionare la parte privata delle residenze del nuovo quartiere in una fascia più alta di mercato.

Se la forma della città e le tecniche costruttive adottate hanno sicuramente giocato un ruolo nel creare le condizioni dell'attuale degrado, secondo una ricostruzione del CRESME, in un recente studio sull'esperienza della legge 167 sui Piani di Edilizia Economica e Popolare a Roma, anche altri fattori sono stati determinanti. Di questi i più rilevanti sono:

1. La troppo alta concentrazione di disagio sociale (quartiere troppo grande fatto in maggioranza di case per affitto sociale);
2. I ritardi e le inefficienze della pubblica amministrazione comunale di allora nel gestire il completamento dei servizi pubblici e il processo di assegnazione delle case, che vennero in parte occupate abusivamente;
3. La strutturale debolezza e inefficienza del modello gestionale e del sistema normativo dell'edilizia pubblica, incapace di mantenere adeguatamente gli immobili, di verificare la permanenza dei titoli abitativi degli inquilini delle case per affitto sociale e di sanzionare comportamenti anti-sociali.

Di questi elementi, se le carenze dell'Amministrazione di allora è ormai retaggio storico, gli altri problemi sono da considerarsi come potenzialmente permanenti anche se dopo 30 anni è ipotizzabile un generale miglioramento delle condizioni economiche delle famiglie presenti. Considerando il piccolo inserimento di nuova edilizia di mercato, è prevedibile che la preoccupazione della permanenza dei suddetti problemi rimanga viva sia nei potenziali acquirenti che negli investitori.

Accessibilità

La rete viabilistica del quartiere appare ben dimensionata, anche se i suoi innesti con i tessuti e le arterie inter quartiere circostanti presentano elementi di criticità. L'asse principale, che è costituito da via di Tor Bella Monaca, collega il quartiere con il GRA ad Ovest e con la Casilina ad Est, mentre via di Cambellotti collega il quartiere a Sud oltre la Casilina con la Centralità di Tor Vergata. Sia il GRA che la Casilina sono tuttavia spesso congestionati. La costruzione della Metro C e della Via Gabina dovrebbero risolvere in parte il problema di congestione della Casilina che però potrebbe essere compensato dai nuovi carichi urbanistici del quadrante.

Dal punto di vista del trasporto pubblico le novità più importanti anche a livello locale sono la realizzazione della Metro C insieme al così detto prolungamento della Metro A (anche se con mezzi diversi e rottura di carico). Quest'ultimo dovrebbe essere prolungato dentro l'area di progetto svolgendo una funzione di trasporto inter quartiere diretto per le centralità di Tor Vergata e Romanina e un servizio di *feeder* per le metro C ed A. La distanza non pedonale dalle stazioni della metro C è tale da non espletare il massimo effetto di apprezzamento (comunque presente) sulle aree che saranno oggetto di valutazione. Tuttavia la loro relativa vicinanza, specialmente se supportata da posteggi di scambio nella stazioni della Metro C e dalla presenza del *feeder* (il mezzo di trasporto in sede vincolata previsto nell'area di progetto) migliora l'accessibilità e la sua percezione specialmente nelle aree prossime alle fermate di quest'ultimo generando comunque un effetto positivo in termini di valori.

Tabella 1.1. - Analisi SWOT per il posizionamento di un prodotto residenziale (up-market) in area Tor Bella Monaca nello scenario di riqualificazione

<p>Punti di Forza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetto architettonico e urbanistico di qualità; • Vicinanza relativa alla futura Metro C; • Vicinanza ad un grande parco pubblico; • Vicinanza alle polarità occupazionali dell'asse della diramazione A1; • Quadrante urbano generalmente dinamico. • Prodotto architettonico unico sul mercato. 	<p>Punti di Debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Settore urbano generalmente popolare; • Cattiva reputazione del quartiere e della popolazione che lo vive; • Modesta incidenza della nuova popolazione in edilizia di mercato rispetto a quella attualmente presente in edilizia pubblica. • Generale diffidenza nei confronti dei quartieri di edilizia pubblica per i comprovati problemi gestionali e la debolezza dell'impianto normativo; • Alti costi di sviluppo dovuti al disegno architettonico e urbano (Il settore urbano è dipendente dall'automobile e il nuovo sviluppo non è, a causa dalla lontananza dalle fermate della metro C, un <i>transit oriented development</i> (TOD), per cui la convivenza di un alto uso delle automobili con l'abbondanza di spazi pedonali che caratterizzano il nuovo disegno urbano si tradurrà in un aumento dei costi di sviluppo (sia rispetto ad uno sviluppo tradizionale che ad uno sviluppo TOD); • Competizione di altri sviluppi dalle caratteristiche localizzative più adatte per il segmento di fascia medio alta; • Il settore urbano ha una viabilità congestionata. • Il "Centro di Settore" rimarrà degradato (almeno nelle prime fasi di sviluppo del progetto) deprimendo l'immagine del quartiere.
<p>Opportunità</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di sperimentare nuovi modelli gestionali del patrimonio di edilizia pubblica; • Creare un modello per la riqualificazione urbana che possa essere applicato ad altre situazioni urbane; • Possibilità di gestione di alcuni servizi di quartiere in PPP. 	<p>Minacce</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impatto negativo della crisi economica e delle politiche di <i>austerity</i> della P.A. sulla struttura occupazionale romana e quindi sulla domanda abitativa futura; • Perdurare dell'attuale crisi del mercato immobiliare; • Mancato completamento della Metro C in tempo per impattare sul valore di mercato delle aree di progetto, • Mancato completamento delle infrastrutture di trasporto pubblico di collegamento con la metro C; • Mancata realizzazione dei nuovi servizi e delle <i>amenities</i> previste dal programma. • Rallentamento del processo di sostituzione delle abitazioni di edilizia pubblica.

Fonte: Elaborazione Cresme

2.

**PROSPETTIVE DELLA DOMANDA ABITATIVA
NELLA CITTA' DI ROMA**

2.1. SCENARI DEMOGRAFICI 2010 – 2019, PROSPETTIVE DELLA DOMANDA ABITATIVA

□ *La variazione del numero di famiglie negli ultimi anni e scenario previsionale 2010-2019*

La crescita demografica trova riscontro in una forte crescita del numero delle famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria, che definisce in maniera abbastanza precisa i contorni delle dinamiche del mercato residenziale.

Anche in questo caso c'è però da considerare che la crescita reale è stata minore di quella indicata dalle cifre ufficiali, a causa della rettifica, che è stata messa a bilancio a partire dal 2006, gonfiando quindi la crescita registrata tra il dato 2005 ed il dato 2006.

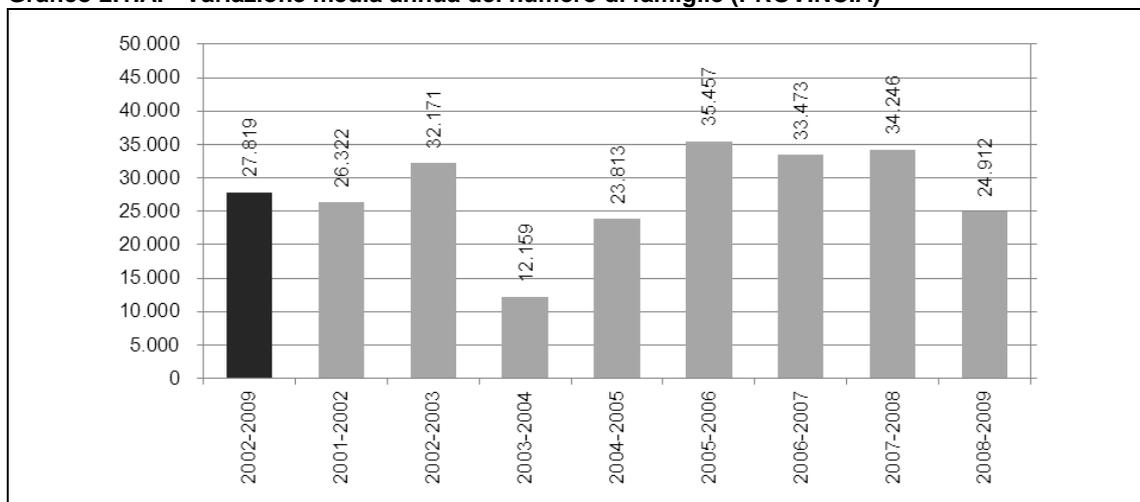
Tabella 2.1. - Variazione delle famiglie residenti tra 2001 e 2009

	Famiglie residenti				Variazione famiglie		
	2001	2009	2001	2009	Valore assoluto	Variazione percentuale	Incidenza sul totale
Piemonte	1.798.966	1.996.684	8,2%	8,0%	197.718	11,0%	6,4%
Valle d'Aosta	53.333	59.381	0,2%	0,2%	6.048	11,3%	0,2%
Lombardia	3.652.954	4.249.155	16,7%	17,1%	596.201	16,3%	19,3%
Trentino-Alto Adige	367.408	425.940	1,7%	1,7%	58.532	15,9%	1,9%
Veneto	1.714.341	2.007.146	7,9%	8,1%	292.805	17,1%	9,5%
Friuli-Venezia Giulia	497.836	555.524	2,3%	2,2%	57.688	11,6%	1,9%
Liguria	711.947	785.469	3,3%	3,2%	73.522	10,3%	2,4%
Emilia-Romagna	1.652.425	1.939.869	7,6%	7,8%	287.444	17,4%	9,3%
Toscana	1.388.260	1.601.393	6,4%	6,4%	213.133	15,4%	6,9%
Umbria	313.629	373.960	1,4%	1,5%	60.331	19,2%	1,9%
Marche	549.474	638.005	2,5%	2,6%	88.531	16,1%	2,9%
LAZIO	1.990.836	2.318.762	9,1%	9,3%	327.926	16,5%	10,6%
Provincia di Roma	1.466.558	1.693.124	6,7%	6,8%	226.566	15,4%	7,3%
SLL di Roma	1.343.590	1.534.589	6,2%	6,2%	190.999	14,2%	6,2%
Comune di Roma	1.039.152	1.112.000	4,8%	4,5%	72.848	7,0%	2,4%
Abruzzo	462.066	538.761	2,1%	2,2%	76.695	16,6%	2,5%
Molise	119.822	128.692	0,5%	0,5%	8.870	7,4%	0,3%
Campania	1.862.857	2.089.526	8,5%	8,4%	226.669	12,2%	7,3%
Puglia	1.378.358	1.530.681	6,3%	6,1%	152.323	11,1%	4,9%
Basilicata	215.412	228.728	1,0%	0,9%	13.316	6,2%	0,4%
Calabria	709.759	773.383	3,3%	3,1%	63.624	9,0%	2,1%
Sicilia	1.785.231	1.982.103	8,2%	8,0%	196.872	11,0%	6,4%
Sardegna	585.762	681.880	2,7%	2,7%	96.118	16,4%	3,1%
Totale	21.810.676	24.905.042	100%	100%	3.094.366	14,2%	100%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

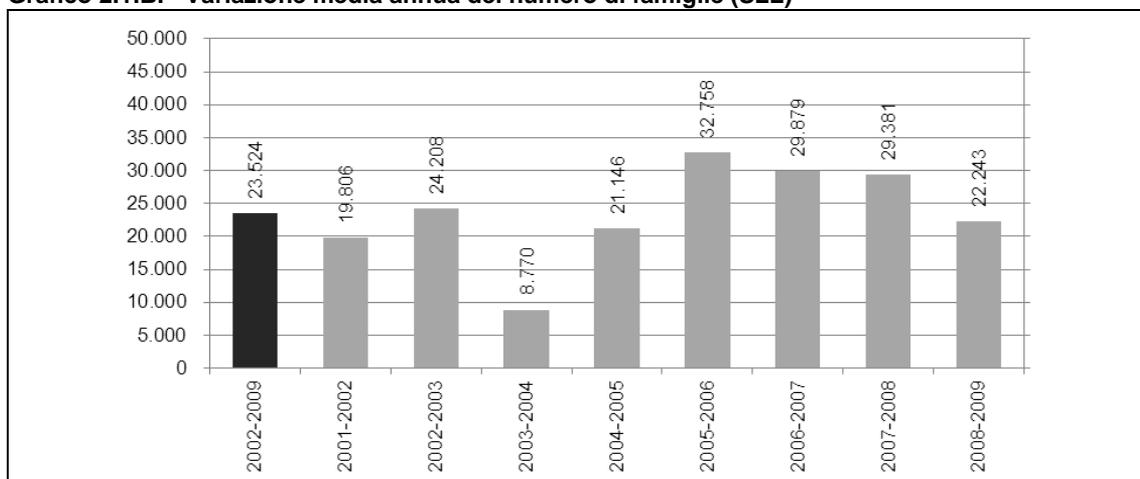
Tenendo presente quanto scritto sopra, secondo i dati ufficiali tra 2001 e 2009 il numero di famiglie è cresciuto di 226.566 unità in Provincia (+ 15,4%), di 190.999 unità nel SLL di Roma (+ 14,2%) e di 72.848 unità nel capoluogo (+7%).

Grafico 2.1.A. - Variazione media annua del numero di famiglie (PROVINCIA)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

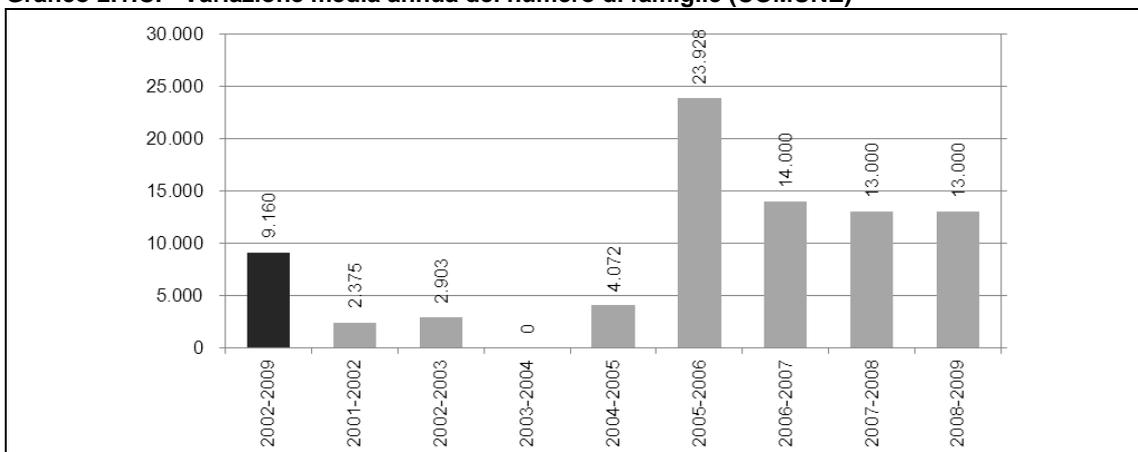
Grafico 2.1.B. - Variazione media annua del numero di famiglie (SLL)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

I dati sulla crescita media annua danno un'indicazione della misura in cui la rettifica ha alterato i dati (in particolare quelli relativi al Comune, ma anche quelli di Provincia e SLL). La crescita del numero di famiglie, in ogni caso, è risultata molto maggiore dell'incremento demografico anche al netto dell'effetto-rettifiche, perché è stata alimentata da due fattori principali: il raggiungimento dell'età della fuoriuscita dalla famiglia di origine del folto contingente dei nati nel corso del baby-boom degli anni '60 (30/35 anni) e, soprattutto, l'incremento dei flussi migratori con l'estero.

Grafico 2.1.C. - Variazione media annua del numero di famiglie (COMUNE)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

In base ai dati ufficiali, tra il 2007 ed il 2009 il numero di famiglie con capofamiglia straniero è aumentato ad un tasso vicino al 29% in tutte e tre le divisioni territoriali considerate. Il 2009 ha segnato un'accelerazione di questa tendenza, come traspare sia dalle cifre assolute, sia da quelle sul contributo alla crescita complessiva, che nel 2008 è stato intorno al 34% (32% nel Comune), mentre nel 2009 ha superato il 100%, con una punta del 220% nel Comune di Roma (essendo questo caratterizzato da una crescita della popolazione italiana decisamente minore rispetto a Provincia e SLL). La crescita del numero di famiglie straniere ha quindi avuto un picco nel 2009, nonostante l'arrivo della crisi economica. Il perdurare di questa potrebbe però incidere sulla dinamica degli anni successivi, riducendo la componente principale cioè quella dell'immigrazione dall'estero per motivi lavorativi.

Tabella 2.2. – Dinamica del numero di famiglie

	PROVINCIA		SLL		COMUNE	
	Famiglie	Numero medio componenti	Famiglie	Numero medio di componenti	Famiglie	Numero medio di componenti
2001*	1.466.558	2,50	1.343.590	2,48	1.039.152	2,42
2001	1.470.571		1.346.398		1.038.722	
2002	1.496.893		1.366.204		1.041.097	
2003	1.529.064	2,43	1.390.412	2,43	1.044.000	2,41
2004	1.541.223	2,45	1.399.182	2,44	1.044.000	2,42
2005	1.565.036	2,42	1.420.328	2,42	1.048.072	2,40
2006	1.600.493	2,48	1.453.086	2,48	1.072.000	2,49
2007	1.633.966	2,46	1.482.965	2,46	1.086.000	2,47
2008	1.668.212	2,44	1.512.346	2,44	1.099.000	2,45
2009	1.693.124	2,43	1.534.589	2,43	1.112.000	2,43

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* Dato censuario

Tabella 2.3. – Dinamica del numero di famiglie con capofamiglia straniero

	PROVINCIA		SLL		COMUNE	
	Famiglie con capofamiglia straniero	Incidenza stranieri sulla crescita complessiva	Famiglie con capofamiglia straniero	Incidenza stranieri sulla crescita complessiva	Famiglie con capofamiglia straniero	Incidenza stranieri sulla crescita complessiva
2007	157.046		147.819		115.000	
2008	168.769	34%	157.926	34%	119.179	32%
2009	202.314	135%	190.560	147%	147.782	220%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* Dato censuario

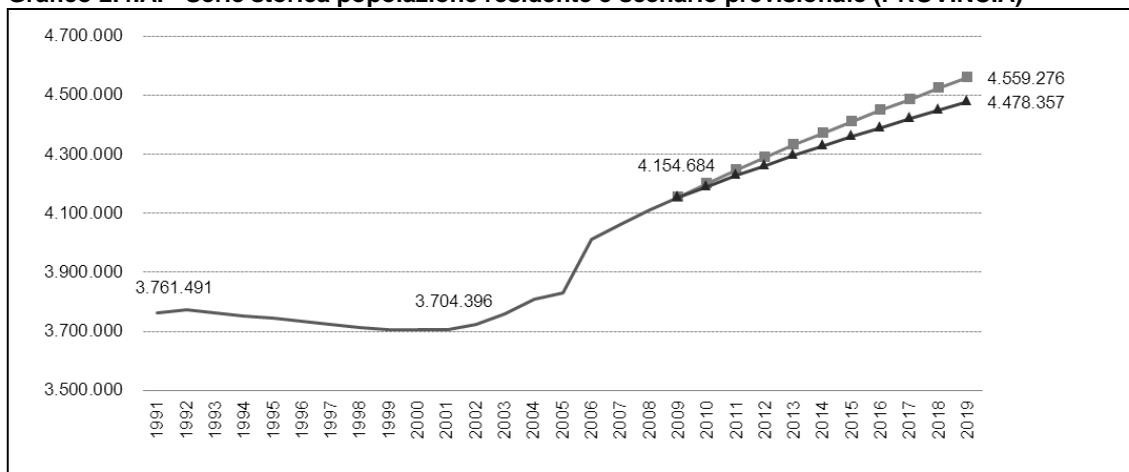
L'altro fattore che ha determinato il boom demografico degli anni 2000 è legato alle caratteristiche strutturali della popolazione di origine italiana. Il folto contingente di nati nel baby-boom degli anni '60, raggiungendo tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000 l'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine per costituirne una propria (30/35 anni), hanno costituito uno straordinario fattore di crescita interna. E' per questo che il numero di famiglie ha segnato un forte incremento in tutte le regioni, anche in quelle a popolazione stabile. Si è trattato di un fenomeno generato dall'evoluzione strutturale della popolazione italiana, ed ha prodotto tassi di incremento delle famiglie ancora più consistenti quando associato a flussi migratori in crescita, come nel caso del territorio romano.

2.2. Lo scenario previsionale 2010-2019

In base a quanto detto sull'importanza dei flussi migratori nell'attuale ciclo demografico, si capisce quanto gli scenari demografici dipendano dal futuro andamento dei flussi migratori interni e con l'estero. Si tratta quindi di un esercizio esposto a numerosi elementi di incertezza, soprattutto in una fase di transizione come quella attuale, dove è ancora difficile valutare gli effetti indotti sulle dinamiche migratorie dalla crisi economica e dall'attuazione delle nuove politiche restrittive.

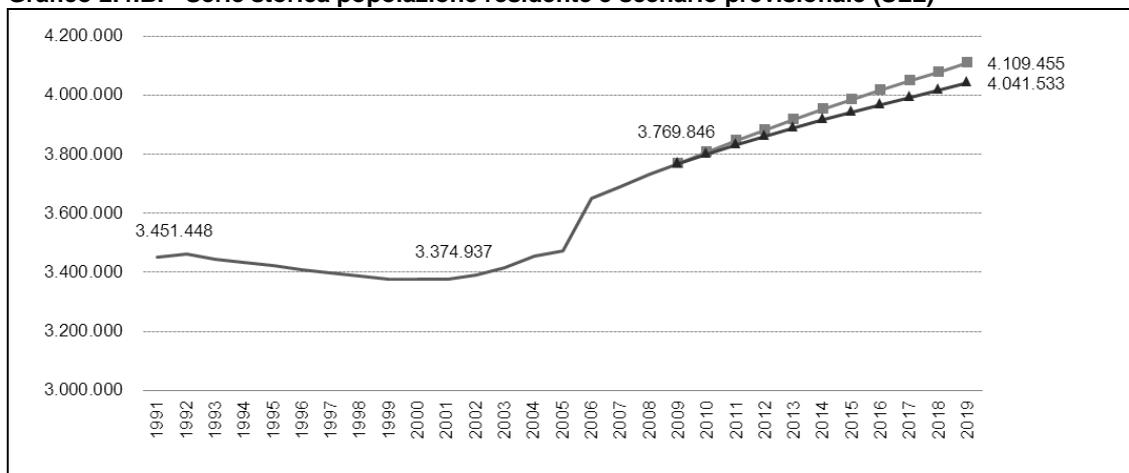
L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, quindi, per il territorio romano assume due ipotesi di flusso migratorio per la popolazione italiana e straniera, l'ipotesi massima (MAX) definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali mentre l'ipotesi minima (MIN) uno scenario di riduzione all'80% dei livelli attuali sia per i flussi di italiani sia per quelli stranieri. In provincia, l'ipotesi di saldo migratorio per la popolazione italiana è compresa tra un minimo di 969 unità in più all'anno ed un massimo di 1.211 unità all'anno, mentre per la popolazione straniera si va dalle 28.956 unità in più all'anno dell'ipotesi minima alle 36.195 dell'ipotesi massima. Nel SLL romano si è previsto per gli italiani una diminuzione media annuale tra le 883 e le 1.104 unità, per gli stranieri un aumento tra le 26.223 e le 32.779. Per il Comune di Roma la previsione per gli italiani è di una forte diminuzione, tra gli 8.127 e i 10.159 abitanti in meno ogni anno, mentre per gli stranieri si prevede un aumento tra le 17.158 e le 21.448 unità.

Grafico 2.4.A. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale (PROVINCIA)



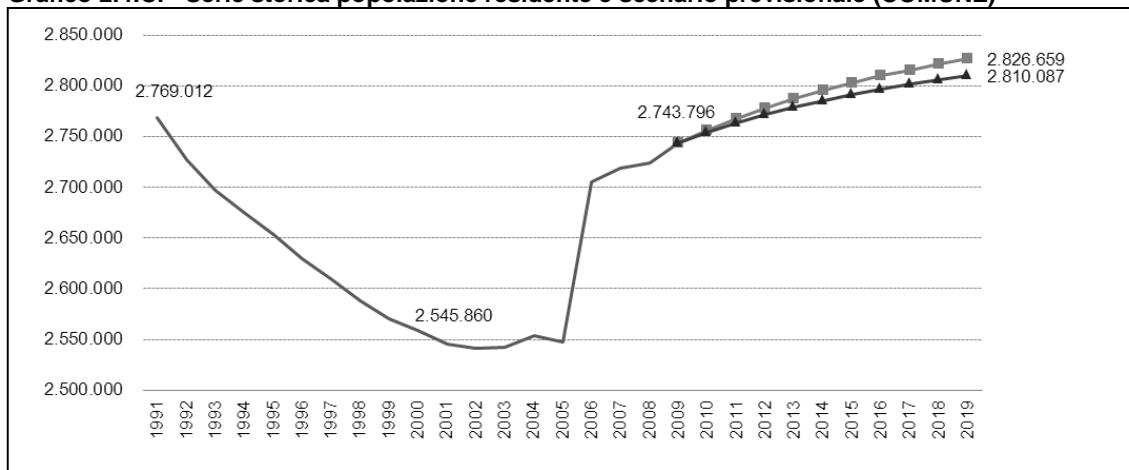
Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.4.B. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale (SLL)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.4.C. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale (COMUNE)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

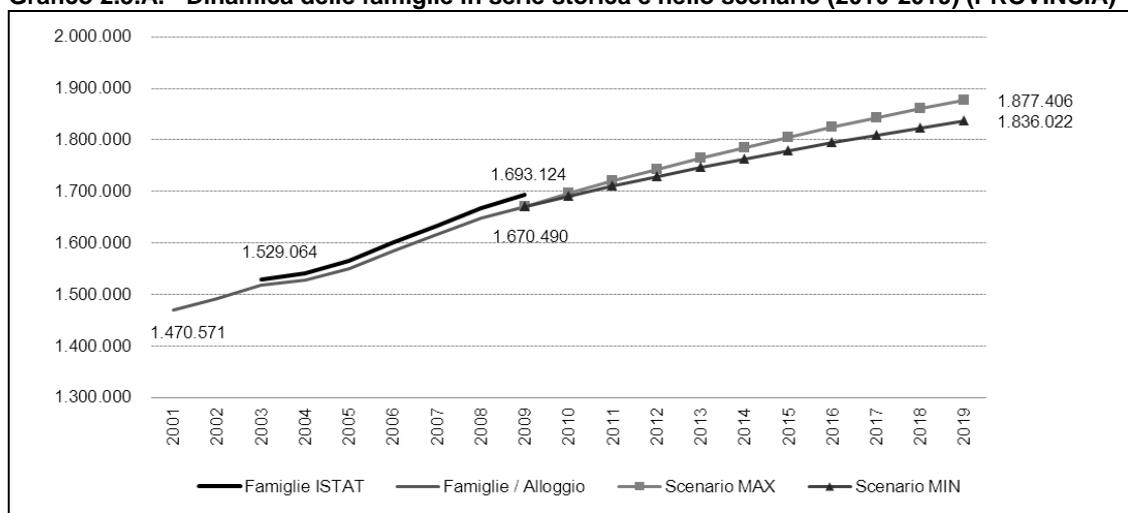
In definitiva, secondo le due ipotesi di scenario nel periodo 2010-2019 la popolazione residente nella provincia di Roma confermerà le dinamiche di crescita (quelle al netto della rettifica, ovviamente), che a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 323.673 e le 404.592 unità, pari in termini relativi ad un incremento compreso tra il 7,8% dell'ipotesi minima ed il 9,7% dell'ipotesi massima. Una crescita della popolazione che quindi continuerà ad essere piuttosto elevata, sulla scia dei primi anni 2000. C'è però da considerare che una mancata ripresa economica potrebbe influenzare al ribasso questa dinamica, disincentivando i flussi migratori.

□ *Lo scenario previsionale 2010-2019: ancora crescita ma in rallentamento*

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio¹, il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e lo studio del mercato immobiliare.

La stima del numero di famiglie/alloggio, infatti, muove dai risultati dell'ipotesi previsionale sulla popolazione residente per classe di età ed in base ai dati censuari ed alle successive pubblicazioni dei dati anagrafici annuali, definisce sia la quota di popolazione residente in famiglia, sia la percentuale di residenti in famiglia membri di riferimento di una famiglia, giungendo a calcolare dei coefficienti di propensione alla formazione di una famiglia per classe di età decennale che applicati ai risultati dello scenario demografico, definiscono l'andamento del numero di famiglie/alloggio nello scenario previsionale.

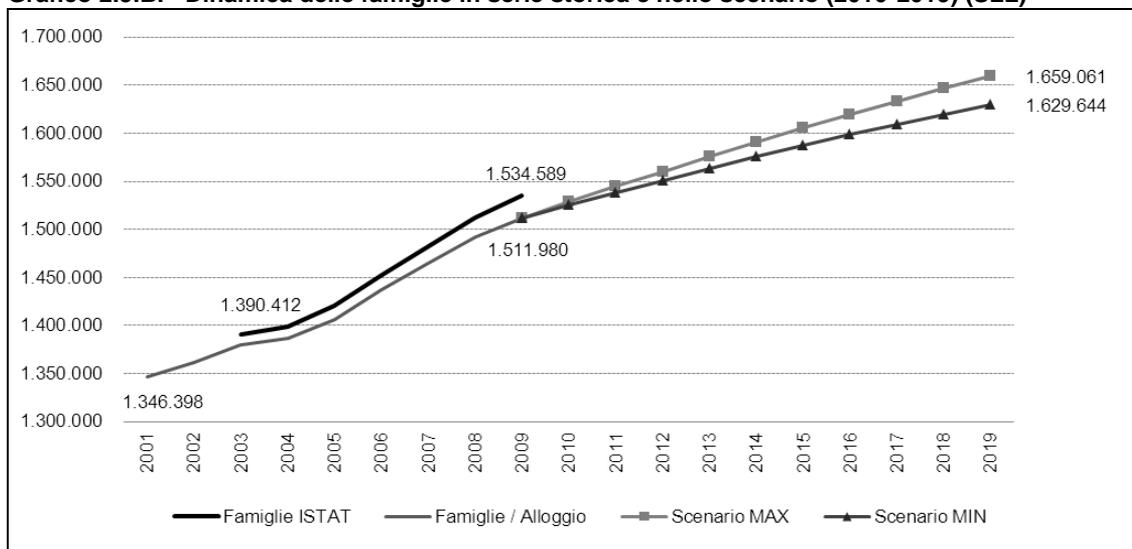
Grafico 2.5.A. - Dinamica delle famiglie in serie storica e nello scenario (2010-2019) (PROVINCIA)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

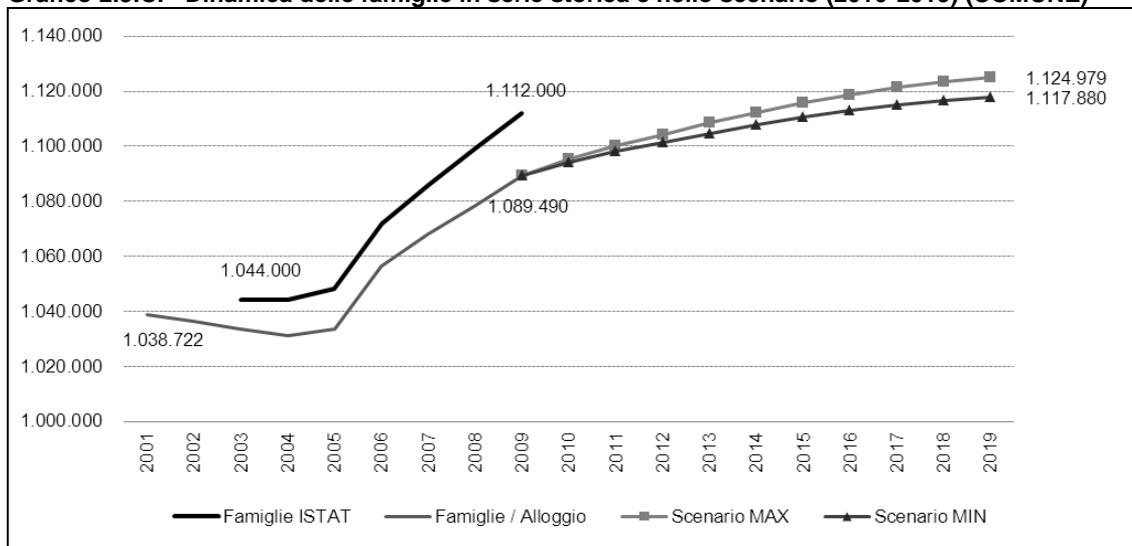
¹ La stima del CRESME considera la famiglia/alloggio cioè un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa.

Grafico 2.5.B. - Dinamica delle famiglie in serie storica e nello scenario (2010-2019) (SLL)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.5.C. - Dinamica delle famiglie in serie storica e nello scenario (2010-2019) (COMUNE)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

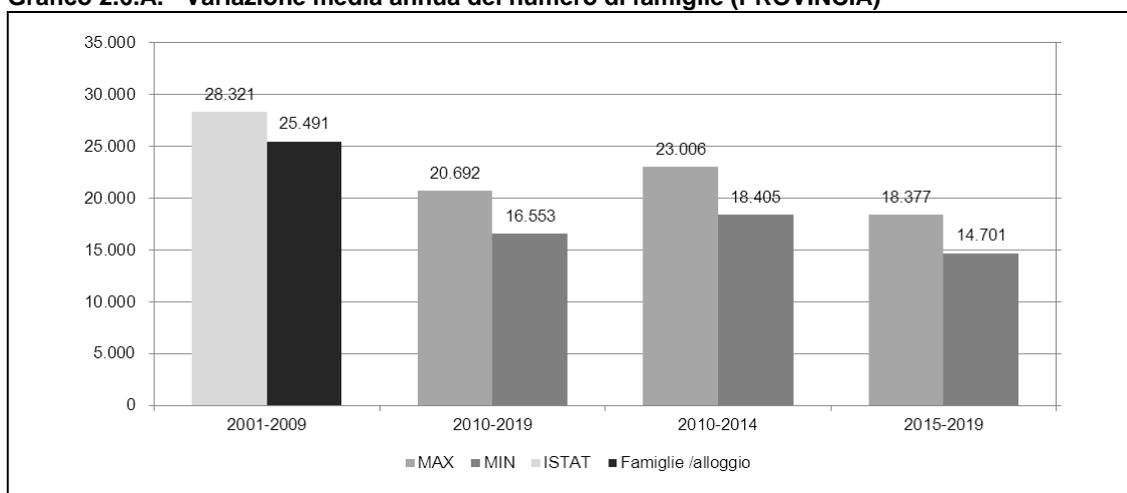
Partendo dal dato di base, il risultato dell'esercizio previsionale al 2019 per la provincia di Roma giunge a definire un numero di famiglie oscillante tra 1.836.022 nell'ipotesi minima e le 1.877.406 nell'ipotesi massima. Per il SLL romano si va da 1.629.644 famiglie a 1.659.061. Per il comune di Roma la previsione al 2010 è tra le 1.117.880 e le 1.124.979 famiglie.

Il risultato dell'esercizio previsionale, quindi, nell'intero periodo di stima 2010-2019 definisce per la provincia una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 206.920 unità dell'ipotesi massima (20.692 famiglie all'anno) alle 165.530 dell'ipotesi minima (5.528 famiglie all'anno).

Dal punto di vista della consistenza della domanda, quindi, sebbene sia confermata una rilevante crescita, il tasso di incremento probabilmente rallenterà rispetto a quello osservato tra

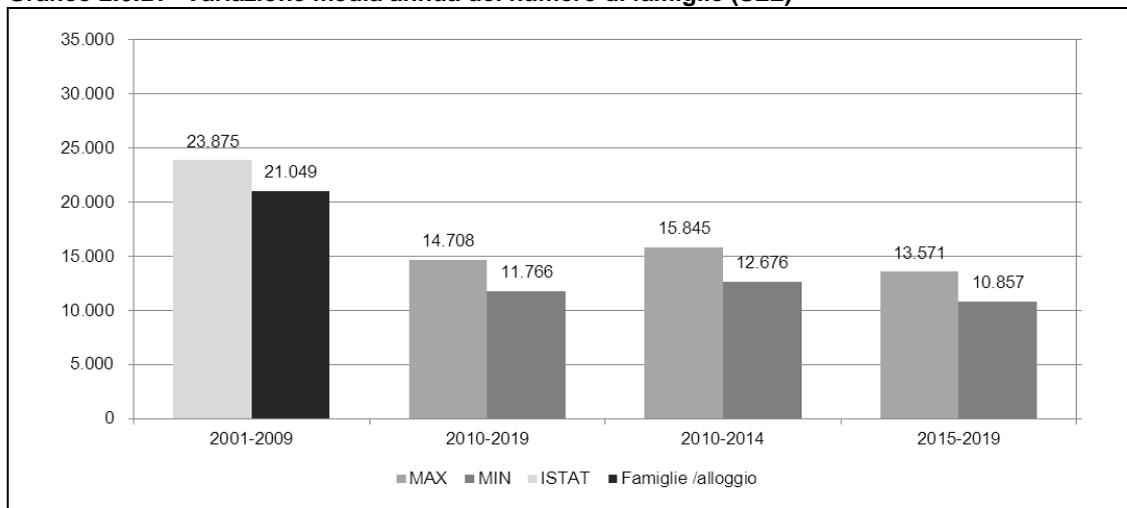
2001 e 2009, com'era del resto prevedibile considerando l'effetto-rettifica che ha contraddistinto i dati sui primi anni Duemila. I rilevanti flussi migratori saranno compensati da una struttura per età segnata dal calo delle nascite successivo al boom degli anni '60, che pertanto risente in maniera significativa del defluire dell'onda dei 35/40enni, con conseguente attenuazione della crescita del numero di famiglie autoctone. Per il SLL e il Comune il trend è lo stesso, con una significativa decelerazione del ritmo di crescita delle famiglie a livello comunale tra il primo ed il secondo quinquennio degli anni '10.

Grafico 2.6.A. - Variazione media annua del numero di famiglie (PROVINCIA)



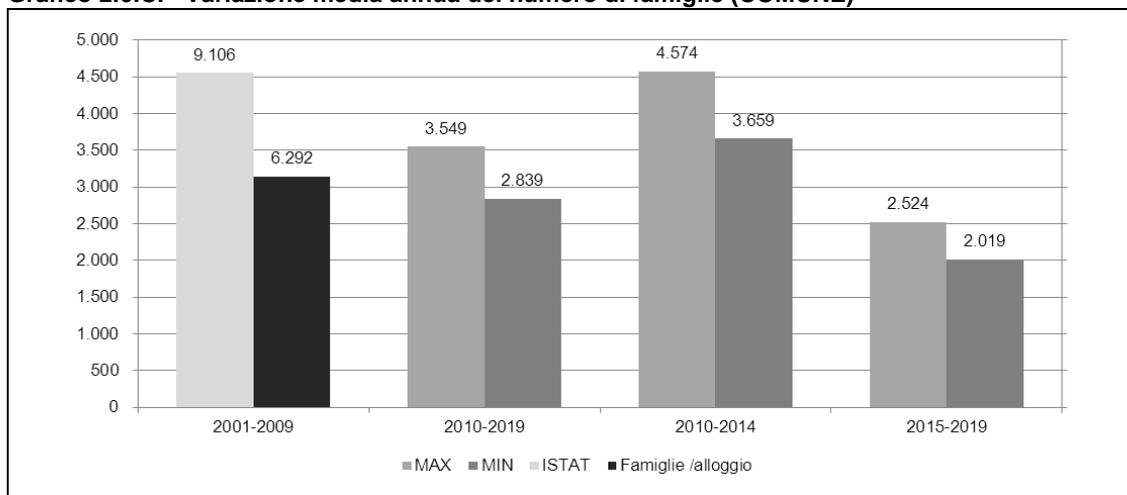
Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.6.B. - Variazione media annua del numero di famiglie (SLL)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.6.C. - Variazione media annua del numero di famiglie (COMUNE)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Questo quadro tuttavia potrebbe subire un significativo rallentamento per effetto della crisi economica e le crescenti incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo. Difficoltà che indubbiamente potrebbero ostacolare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie.

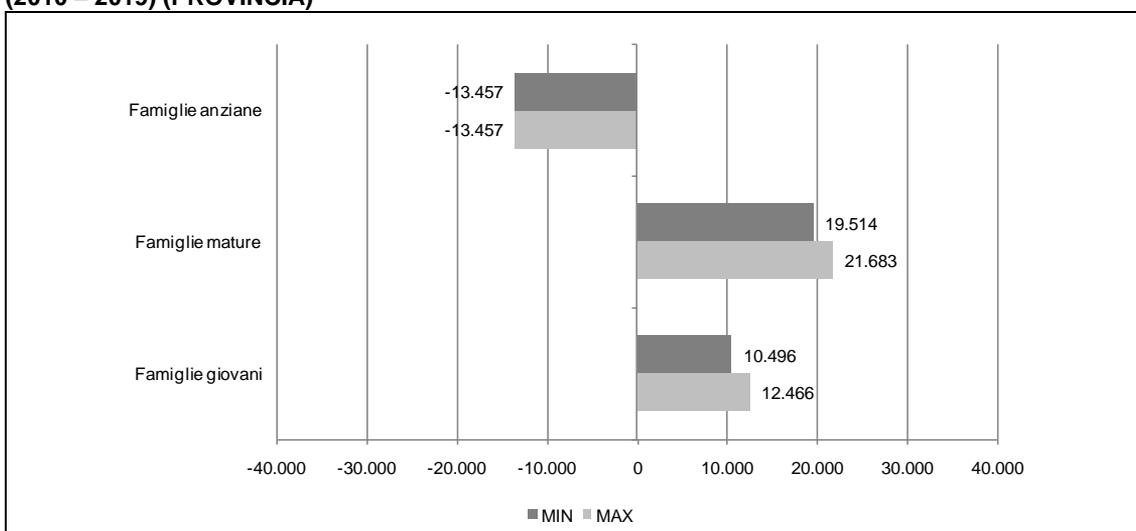
Tabella 2.4. - Variazione media annua del numero di famiglie

	SERIE STORICA	
	ISTAT	Stima CRESME
2001-2009		
PROVINCIA	28.321	25.491
SLL	23.875	21.049
COMUNE	9.106	6.292
	SCENARIO PREVISIONALE	
	MAX	MIN
2010-2019		
PROVINCIA	20.692	16.553
SLL	14.708	11.766
COMUNE	3.549	2.839
2010-2014		
<i>PROVINCIA</i>	<i>23.006</i>	<i>18.405</i>
<i>SLL</i>	<i>15.845</i>	<i>12.676</i>
<i>COMUNE</i>	<i>4.574</i>	<i>3.659</i>
2015-2019		
<i>PROVINCIA</i>	<i>18.337</i>	<i>14.701</i>
<i>SLL</i>	<i>13.571</i>	<i>10.857</i>
<i>COMUNE</i>	<i>2.524</i>	<i>2.019</i>

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

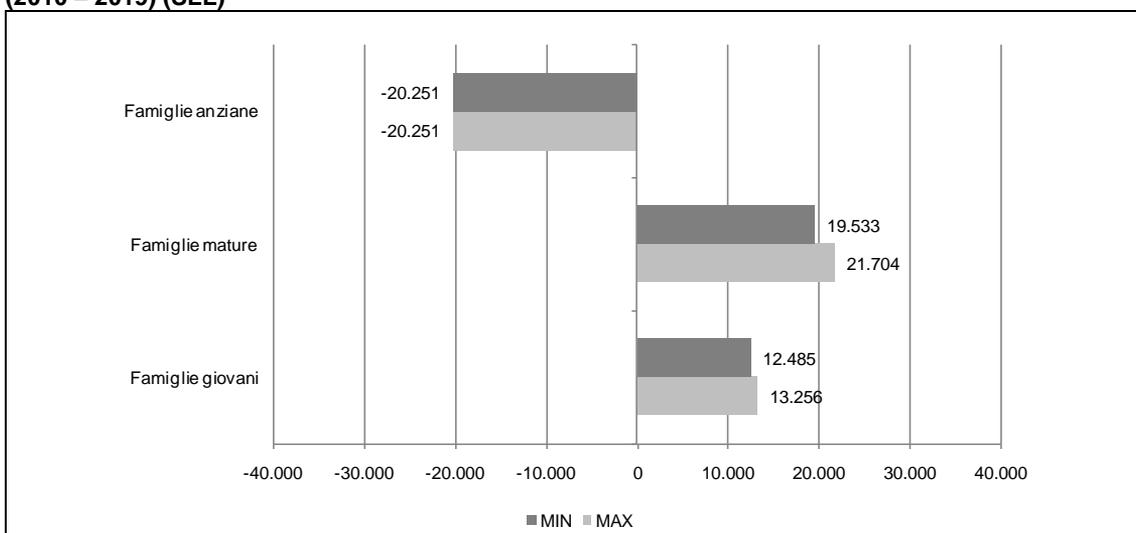
Emerge con grande chiarezza quindi che lo scenario della domanda abitativa primaria segnerà un rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila, e considerando la crescente difficoltà di inserimento lavorativo dei giovani è possibile immaginare un significativo aumento anche della domanda potenziale insoddisfatta. Gli effetti della stagnazione inoltre potrebbero condizionare anche i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, rappresentano un importante fattore di crescita e innovazione.

Grafico 2.7.A. - Variazione media annua del numero di famiglie per età della persona di riferimento (2010 – 2019) (PROVINCIA)

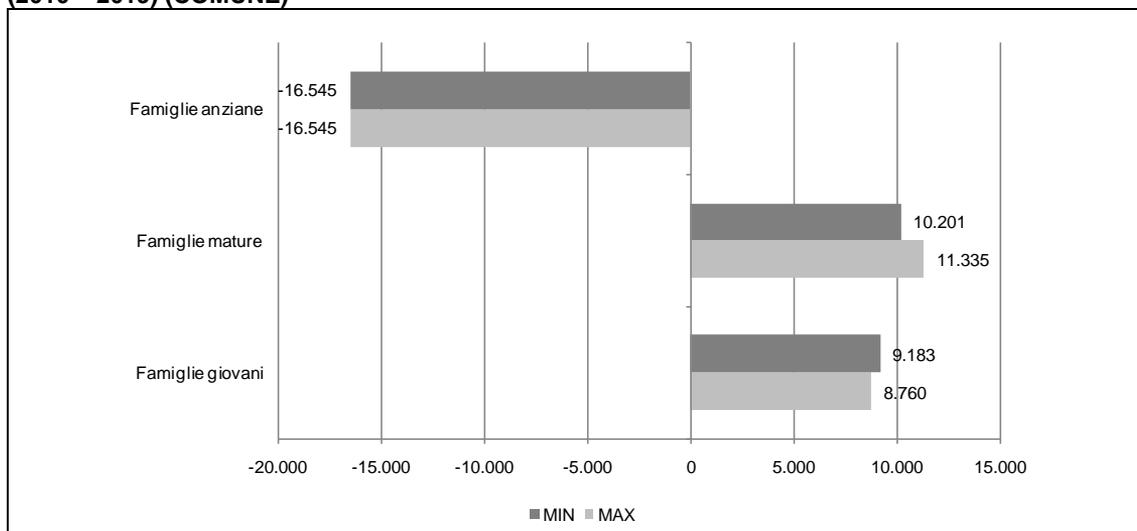


Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.7.B. - Variazione media annua del numero di famiglie per età della persona di riferimento (2010 – 2019) (SLL)



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Grafico 2.7.C. - Variazione media annua del numero di famiglie per età della persona di riferimento (2010 – 2019) (COMUNE)

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

L'invecchiamento strutturale della popolazione sarà un fattore rilevante nel rallentare la crescita del numero di famiglie, a causa dell'incremento del numero di estinzioni di famiglie monocomponente anziane. Da segnalare l'alto numero delle estinzioni di famiglie in tutte e tre le ripartizioni territoriali, un fenomeno che, reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato residenziale, ridurrà considerevolmente la domanda di nuovo.

2.3. La dimensione delle aree del disagio abitativo a Roma

Durante la fase espansiva del mercato, la forte riduzione della capacità di accesso al bene casa è stata particolarmente intensa per le fasce deboli della domanda ma ha avuto un impatto sensibile anche sulle fasce medie. Il disallineamento tra gli ordini di grandezza della crescita dei prezzi delle abitazioni e la limitata dinamica delle retribuzioni ha determinato una minore possibilità di risparmio nonché di ulteriori incrementi dei livelli di indebitamento.

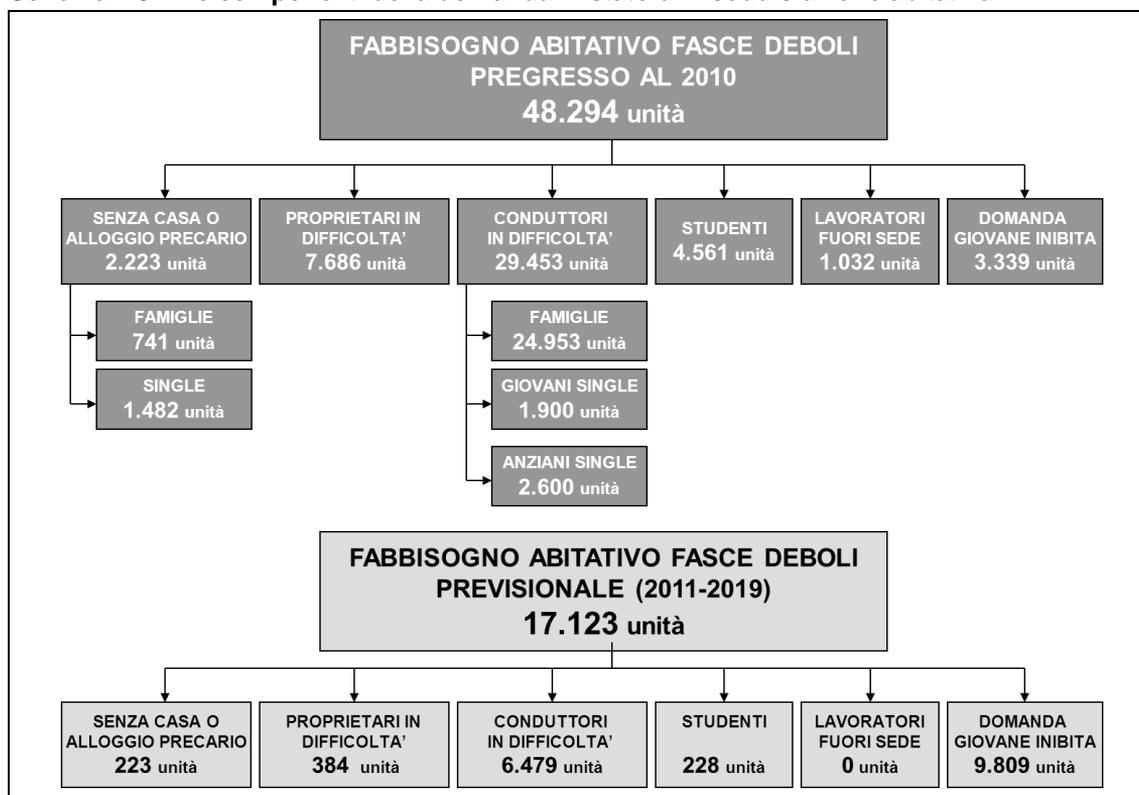
L'obiettivo delle politiche abitative nella città di Roma riguarda la necessità di fornire una risposta adeguata per 41.000 unità abitative al 2010 e per 57.350 al 2019 (escludendo le famiglie proprietarie con difficoltà connesse al mutuo). Essi riguardano diversi tipi di soggetti, che esprimono anche necessità diverse fra loro: sono infatti inclusi gli studenti fuori-sede, gli immigrati, i city-users, le famiglie tradizionali economicamente deboli, ecc.

Il numero (40.608) non costituisce esattamente la quantità di famiglie intese anagraficamente (queste ultime sono 56.300), ma il numero di soluzioni abitative che può soddisfare la domanda di soggetti anche aggregabili fra loro.

Le componenti della domanda in stato di insoddisfazione abitativa sono le seguenti:

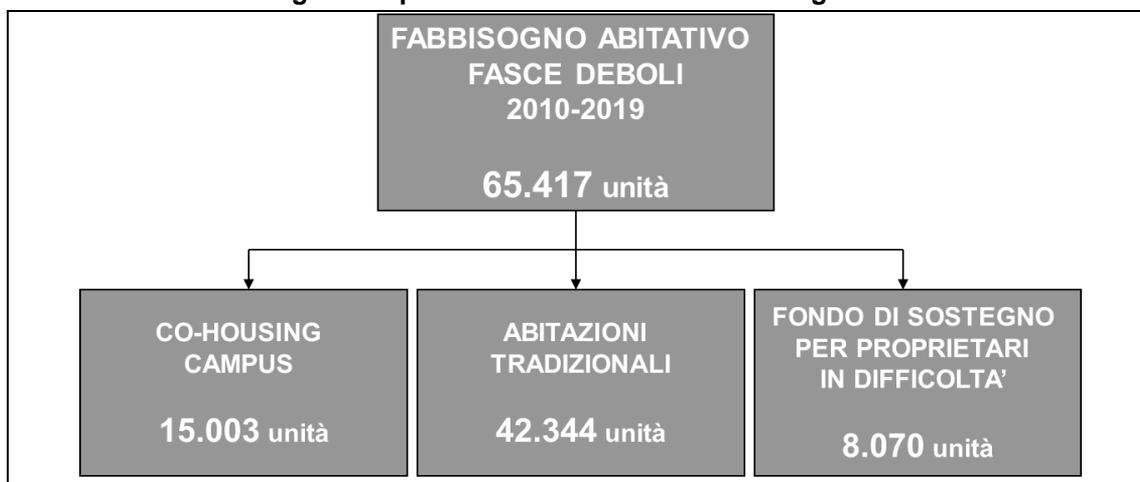
- nuclei senza abitazione o in sistemazione precarie (5.850 soggetti per un totale di 2.223 unità alloggiative al 2010, esse diventeranno 2.446 nel 2019)
- famiglie che soffrono un disagio economico nel far fronte ai canoni d'affitto: giovani coppie, anziani e famiglie mature in difficoltà occupazionale (29.453 abitazioni nel 2010; 31.514 nel 2019);
- famiglie di nuova formazione (giovani coppie) che, causa i prezzi elevati, permangono nelle famiglie d'origine o cercano la risposta abitativa nei mercati fuori Roma (3.340 abitazioni nel 2010, 13.150 nel 2019);
- famiglie proprietarie in stato di forte disagio, in particolare per far fronte alla rata di mutuo (7.690 nel 2010 e 8.070 nel 2019);
- studenti, che a causa dell'assenza di offerta dedicata, occupano con difficoltà finanziarie alloggi di tipo tradizionale sottraendoli alla domanda di famiglie (4.560 unità alloggiative nel 2010 e 4.800 nel 2019);
- lavoratori fuori sede, assenza di offerta dedicata (1.032).

Schema 1.3. - Le componenti della domanda in stato di insoddisfazione abitativa



Fonte: elaborazione CRESME

Schema 1.4. - Il fabbisogno complessivo 2010 – 2019 e i macro-segmenti di domanda



Fonte: elaborazione CRESME

3.

**LA STRUTTURA DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE
E DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

3.1. Il patrimonio abitativo

Nella valutazione quantitativa e del patrimonio edilizio residenziale e della sua composizione nella provincia di Roma, si è scelto di presentare le consistenze al 2011 a livello provinciale con la specifica dei valori del capoluogo (si tratta delle stime più aggiornate disponibili) e di utilizzare la più profonda disaggregazione territoriale nelle informazioni del Censimento Istat 2001 per le informazioni sulla composizione del patrimonio. Tra il 2001 e il 2011 il numero di abitazioni a livello provinciale è aumentato dell'8,9% e nel capoluogo del 6,2% mentre, il numero degli edifici è cresciuto uniformemente del 5,5% sia nella provincia che a Roma. Lo stock residenziale provinciale è composto da oltre 380 mila edifici per la maggior parte di piccola dimensione (244 mila mono-bi familiari e 52 mila tri-quadri familiari) ma con una presenza consistente di edifici plurifamiliari (quasi 84 mila). Le abitazioni, invece, sono particolarmente concentrate in edifici plurifamiliari (ben 1,38 milioni in tale tipologia edilizia) per la preponderante incidenza del comune di Roma sul dato provinciale:

- Mono bi familiari – 64% degli edifici e 17% delle abitazioni
- Tri quadri familiari – 14% degli edifici e 10% delle abitazioni
- Plurifamiliari – 22% degli edifici e 73% delle abitazioni

Tabella 3.1. - Lo stock edilizio¹ residenziale al 2011 nella provincia di ROMA - Abitazioni ed edifici

	Mono-bi familiari	Tri-quadri familiari	Pluri familiari	TOTALE
TOTALE PROVINCIA DI ROMA				
Abitazioni	313.541	178.071	1.377.462	1.869.074
Edifici	244.481	52.151	83.802	380.433
di cui: ROMA				
Abitazioni	75.634	74.145	1.076.367	1.226.146
Edifici	55.466	21.444	57.786	134.695

FONTE: elaborazioni e stime CRESME

Note: (1) comprensivo dell'erosione/riproduzione (cambi destinazione d'uso, demolizioni, accorpamenti)

La città di Roma evidenzia una distribuzione decisamente più orientata agli edifici di dimensione maggiore con 1,23 milioni di abitazioni in meno di 135 mila edifici:

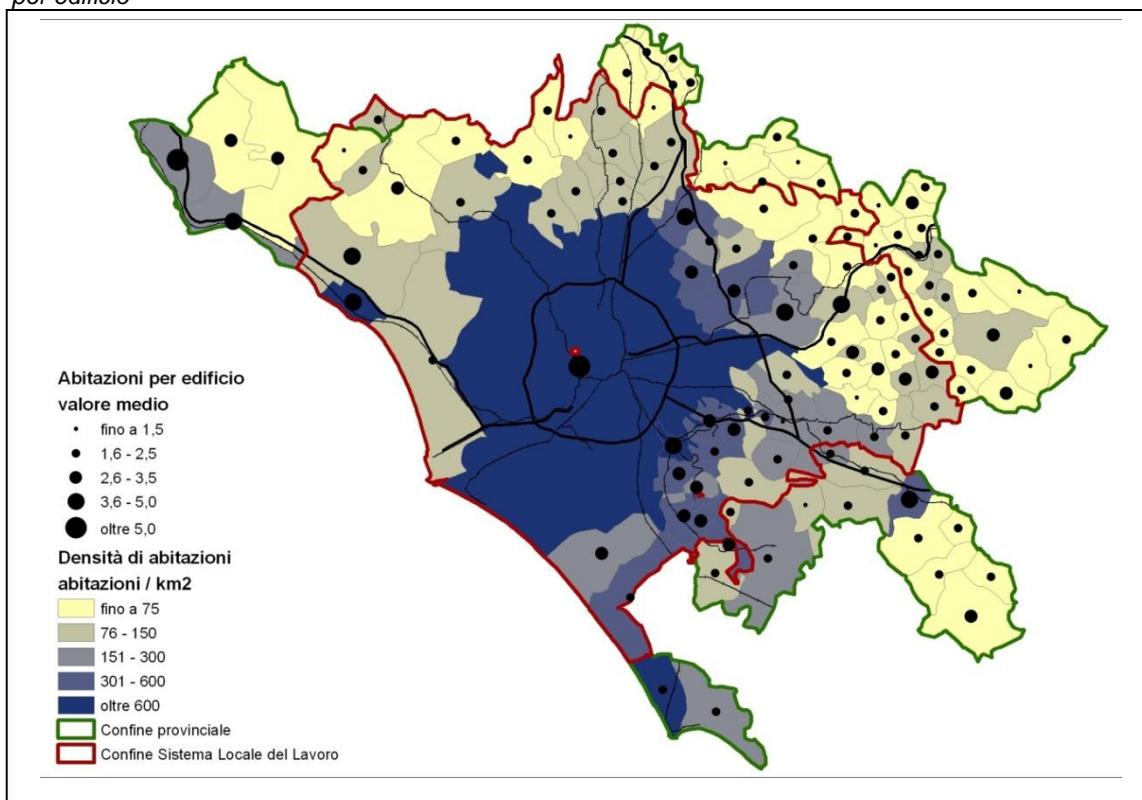
- Mono bi familiari – 41% degli edifici e 6% delle abitazioni
- Tri quadri familiari – 16% degli edifici e 6% delle abitazioni
- Plurifamiliari – 43% degli edifici e 88% delle abitazioni

I dati censuari permettono di valutare la composizione del patrimonio edilizio (come il titolo di godimento o l'epoca di costruzione) ad un livello territoriale di dettaglio comunale sulla cui base sono state realizzate le mappe tematiche di seguito proposte.

La densità in termini di abitazioni per km quadrato mostra, come prevedibile, una concentrazione particolarmente elevata nella città di Roma (quasi 900 abitazioni per kmq) e

una decrescente intensità allontanandosi dalla capitale. Si osserva una maggiore densità in alcuni comuni costieri ma, soprattutto nei comuni di espansione residenziale a sud (Castelli e Litorale Sud), est (Tiburtina, Prenestina e A24) ed in parte a nord (principalmente Nomentana e Salaria e relativamente meno gli assi Flaminia e Cassia) di Roma che hanno accolto la domanda che non poteva o non voleva accedere al mercato capitolino.

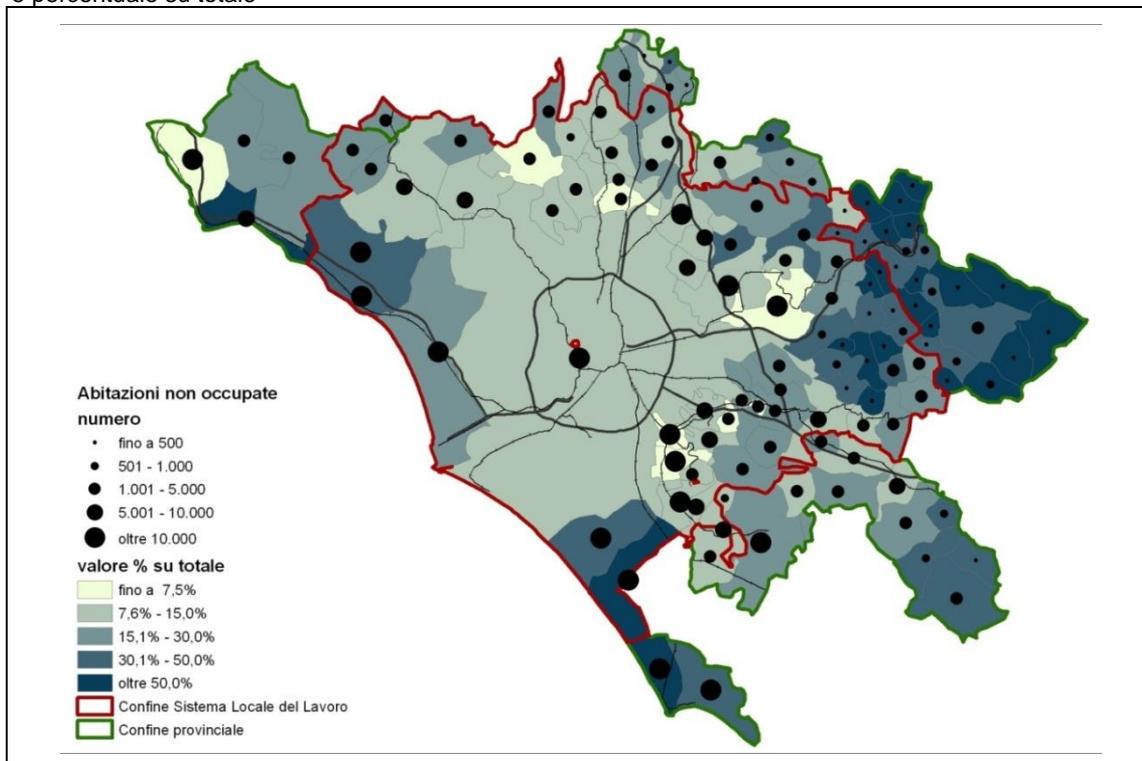
Mappa 3.1. - Abitazioni in edifici ad uso abitativo nel 2001 – densità di abitazioni e numero abitazioni per edificio



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT 2001

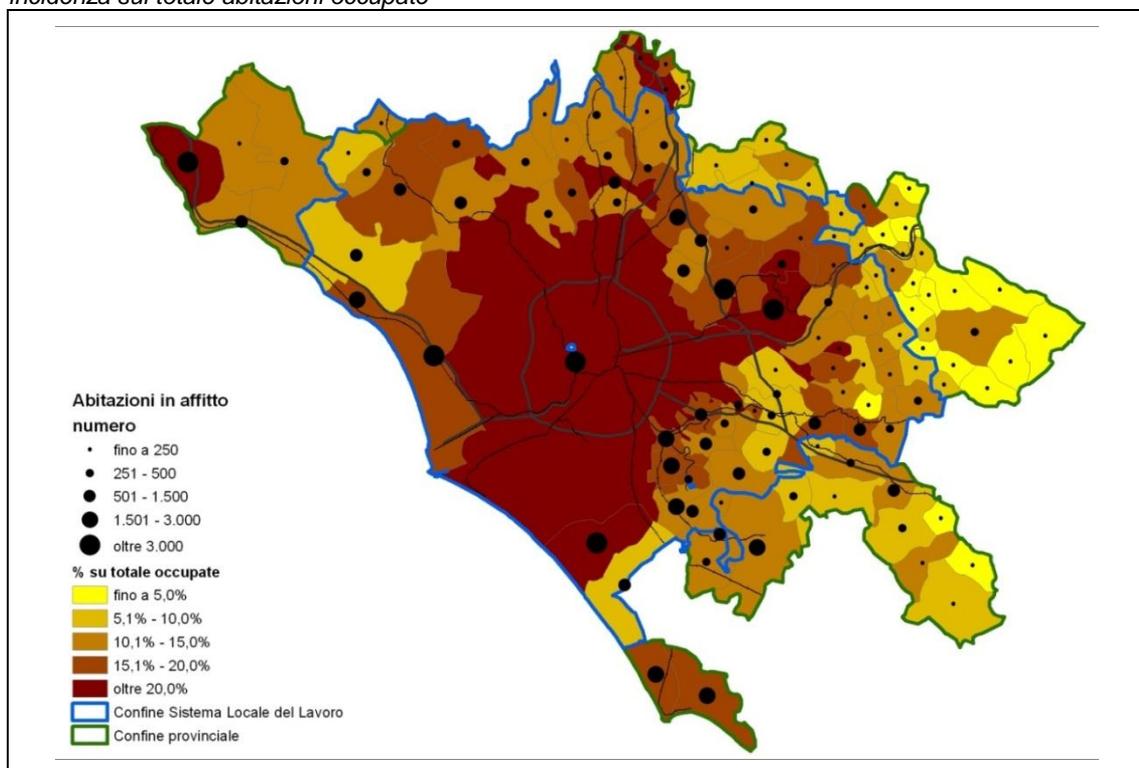
La quota di abitazioni vuote appare elevata per l'intera provincia (16,1%) e risulta fortemente influenzata, da una parte, dai comuni della fascia appenninica (in cui si supera il 50% di alloggi "vuoti") e, d'altro lato, anche dall'area costiera altamente edificata e con quote di alloggi a disposizione che anche in questo caso possono superare il 50%. Il SLL di Roma, eccettuato il capoluogo che ha comunque l'11,7% di alloggi censiti come "vuoti", si attesta al 14,3%. Il titolo di godimento delle abitazioni evidenzia, per i grandi aggregati di comuni, una notevole omogeneità poiché si rileva che al censimento la quota di proprietà regionale è pari al 67,8% nella provincia, al 67,0% nel Sistema Locale e al 64,6% nel Comune di Roma; risultano inversamente proporzionali le quote di locazione (28,3% a Roma, 25,4% nel SLL e 24,5% l'intera provincia) e di "altro titolo" (circa il 7-8 per cento costituito principalmente da uso gratuito a familiari, usufrutto).

Mappa 3.2. Abitazioni non occupate da persone residenti nel 2001 – numero abitazioni non occupate e percentuale su totale



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT 2001

Mappa 3.3. - Abitazioni in affitto e percentuale sul totale abitazioni – numero abitazioni in affitto e incidenza sul totale abitazioni occupate



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT 2001

Tabella 3.2. - Comune di Roma - numero e utilizzo delle abitazioni negli ultimi censimenti (1971 – 2001) e stima 2011

Anno di censimento	Abitazioni totali	Abitazioni non occupate da residenti ¹	TOTALI	ABITAZIONI OCCUPATE					
				di cui:					
				Proprietà		Affitto		Altro titolo	
				v.a.	% sul tot. relativo	v.a.	% sul tot. relativo	v.a.	% sul tot. relativo
1971	873.802	79.251	794.551	271.861	34,2	488.255	61,5	34.435	4,3
1981	1.015.769	113.468	902.301	421.489	46,7	438.158	48,6	42.654	4,7
1991	1.132.934	125.860	1.007.074	596.849	59,3	355.317	35,3	54.908	5,5
2001	1.151.736	135.741	1.015.995	656.599	64,6	287.824	28,3	71.572	7,0
2011*	1.226.146	145.188	1.080.958	768.561	71,1	232.405	21,5	79.992	7,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT 2001

*: per il 2011 stima Cresme su dati ISTAT, CRESME/SI

¹: di cui dichiarate vuote: 1981 – 85.753; 1991 – 102.034; 2001 – 110.018; stimate nel 2011 – 115.321

□ *La nuova produzione edilizia a Roma e in provincia*

Le abitazioni di nuova costruzione, inseriti in nuovi edifici o ricavate dall'ampliamento di edifici esistenti, risultano oltre 164 mila per l'intera provincia di Roma e si dividono quasi a metà tra la città di Roma e i comuni del resto provincia. A Roma si osserva una produzione media annua di circa 7.350 nuove abitazioni negli ultimi 11 anni con una forte crescita dai valori di inizio decennio (in media 5.600 alloggi l'anno tra il 2001 e il 2005) e la produzione più recente (8.800 nuove abitazioni in media annua 2006 – 2011).

Tabella 3.3. - Abitazioni ultimate tra il 2001 e il 2011 – Roma e provincia

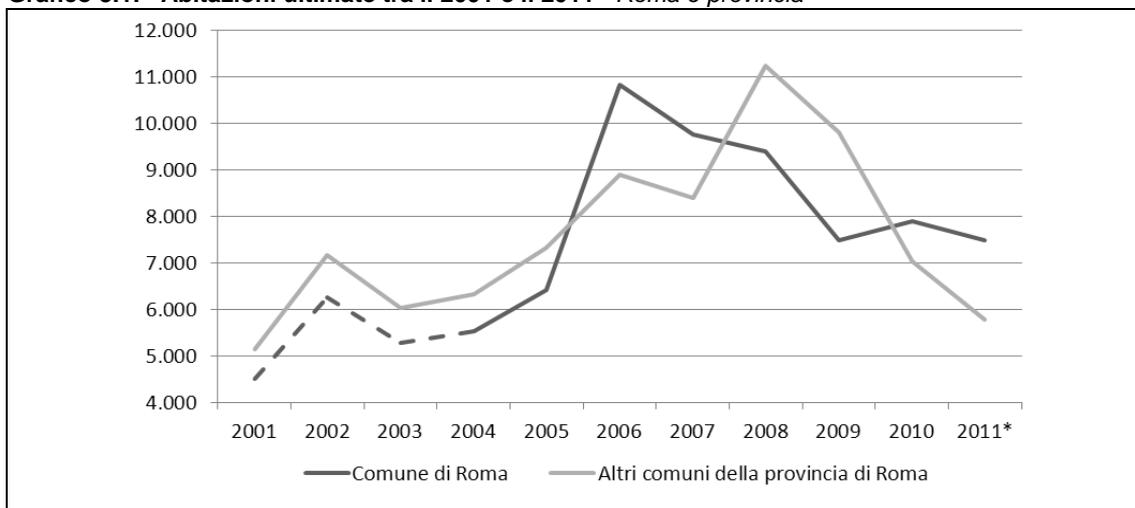
	Comune di Roma (1)	Altri comuni della provincia di Roma	Provincia di Roma
2001	4.499	5.143	9.642
2002	6.264	7.162	13.426
2003	5.283	6.039	11.322
2004	5.541	6.335	11.876
2005	6.414	7.333	13.747
2006	10.836	8.893	19.729
2007	9.767	8.408	18.175
2008	9.404	11.248	20.652
2009	7.486	9.804	17.290
2010	7.899	7.037	14.936
2011*	7.498	5.791	13.289
Produzione 2001 – 2011*	80.891	83.194	164.084

Fonte: elaborazione CRESME su dati Roma Capitale e CRESME/SI

*: per il 2011 previsione su dati Roma Capitale (permessi per costruire anno 2008);

(1): Comune di Roma anni 2001 – 2004 stimati poiché il numero di permessi rilasciati dal Comune non sembra coerente con l'attività edilizia del periodo.

Grafico 3.1. - Abitazioni ultimate tra il 2001 e il 2011– Roma e provincia



Fonte: elaborazione CRESME su dati Roma Capitale e CRESME/SI

*: per il 2011 previsione su dati Roma Capitale (permessi per costruire anno 2008);

(1): Comune di Roma anni 2001 – 2004 stimati poiché il numero di permessi rilasciati dal Comune non sembra coerente con l'attività edilizia del periodo.

Per la città di Roma il massimo della produzione è stato raggiunto nel 2006 con quasi 11 mila nuove abitazioni; livelli elevati di produzione sono stati poi mantenuti nel 2007 e nel 2008 con 9 / 10 mila alloggi l'anno. Dal 2009 in poi si osserva un calo strutturale su valori compresi tra 7.500 e 7.900 alloggi prodotti.

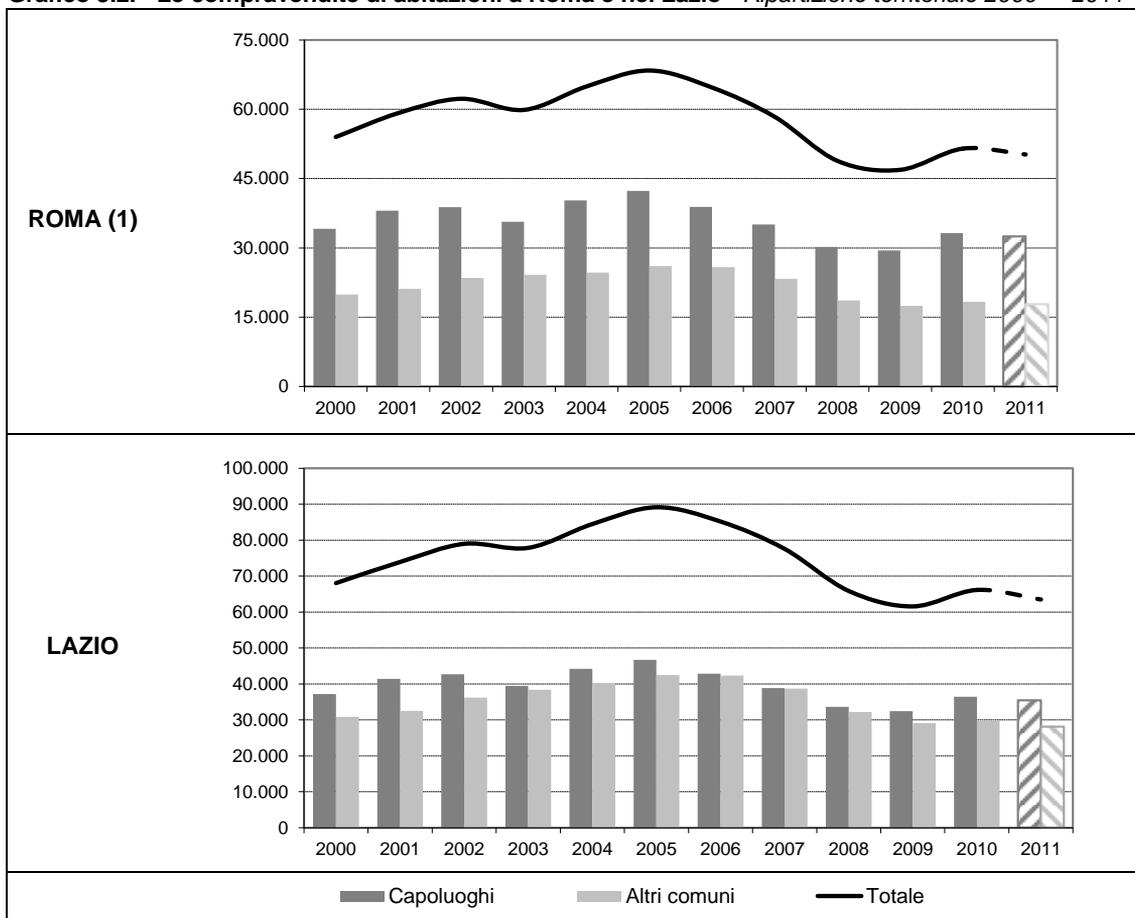
3.2. Il mercato immobiliare

□ Le compravendite a Roma e provincia

La serie storica delle compravendite sul mercato di Roma e provincia mostra la fase di crescita tra il 2000 e il 2005 con il +24,2% nel capoluogo e il +31,0% nel resto provincia pari al +26,7% medio per l'intera provincia di Roma. Tra il 2006 e il 2009 la crisi del settore immobiliare colpisce la Capitale al pari dell'intero territorio nazionale.

A Roma il calo è complessivamente del -30,5% e nei comuni della provincia del -33,0% per una media provinciale del -31,4%. Gli stessi dati a livello nazionale indicano rispettivamente -29,3% (capoluoghi), -30,1% (altri comuni) e -30,0% la media Italia. Il 2010 ha visto una crescita particolarmente sostenuta del mercato provinciale romano (+9,8%) che, dopo quattro anni di continue contrazioni, ha segnato un recupero pari al +12,7% nella città di Roma e del +4,9% nei comuni della provincia.

Grafico 3.2. - Le compravendite di abitazioni a Roma e nel Lazio - Ripartizione territoriale 2000¹ – 2011²



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio 2009

(1) Ricostruzione su dati OMI – Agenzia del Territorio post revisione del numero di transazioni attuata nel secondo semestre 2011 e riferita al periodo 2004-2007

(2) Proiezione su dati OMI – Agenzia del Territorio, 1° - 3° trimestre 2011

Tabella 3.4. - Numero di compravendite di abitazioni in PROVINCIA DI ROMA – Periodo 2000 - 2011

	Roma	Variazione % annua	Resto provincia	Variazione % annua	Provincia di Roma	Variazione % annua
2000 (1)	34.111	-	19.876	-	53.987	-
2001 (1)	38.033	11,5%	21.151	6,4%	59.183	9,6%
2002 (1)	38.787	2,0%	23.484	11,0%	62.272	5,2%
2003 (1)	35.666	-8,0%	24.191	3,0%	59.858	-3,9%
2004	40.279	12,9%	24.666	2,0%	64.945	8,5%
2005	42.350	5,1%	26.034	5,5%	68.384	5,3%
2006	38.865	-8,2%	25.837	-0,8%	64.701	-5,4%
2007	35.079	-9,7%	23.270	-9,9%	58.349	-9,8%
2008	30.202	-13,9%	18.612	-20,0%	48.814	-16,3%
2009	29.434	-2,5%	17.454	-6,2%	46.889	-3,9%
2010	33.168	12,7%	18.316	4,9%	51.485	9,8%
2011 (2)	32.434	-2,2%	17.777	-2,9%	50.211	-2,5%
2000 - 2005	+8.025	+24,2	+5.263	+31,0	+13.289	+26,7
2005 - 2011	-8.935	-23,4	-5.180	-31,7	-14.116	-26,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

(1) Ricostruzione su dati OMI – Agenzia del Territorio post revisione del numero di transazioni attuata nel secondo semestre 2011 e riferita al periodo 2004-2007

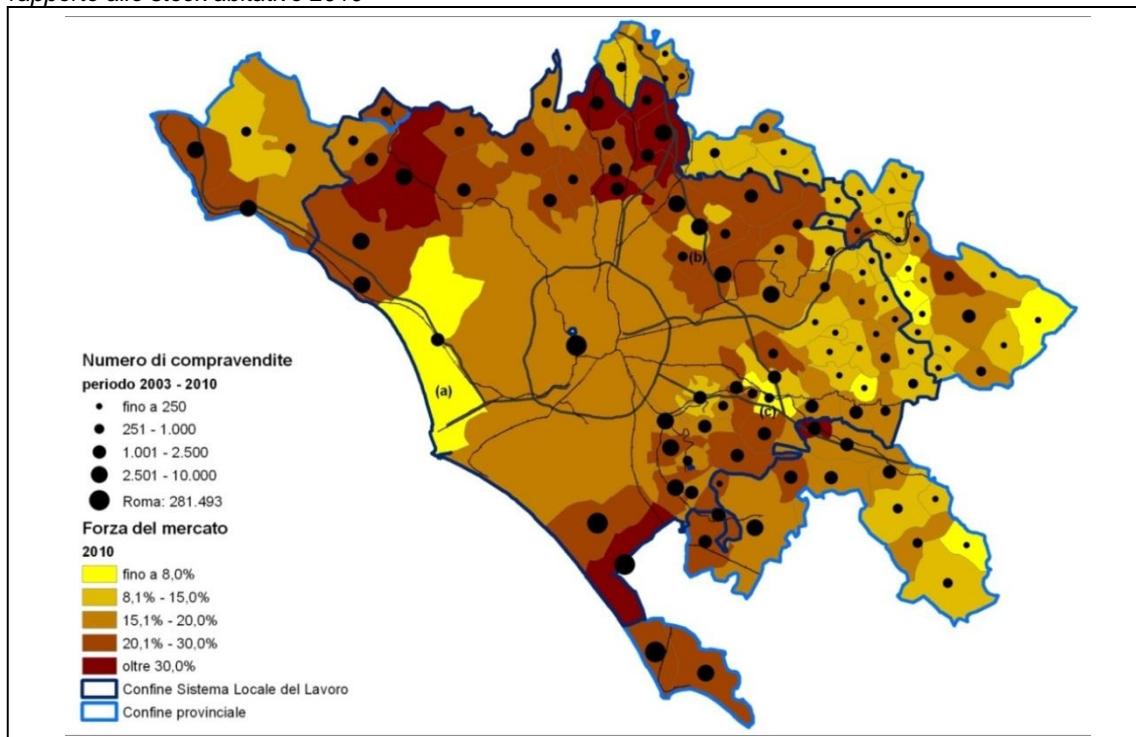
(2) Proiezione su dati OMI – Agenzia del Territorio, 1° - 3° trimestre 2011

Roma mostra un anticipo nelle tendenze del mercato italiano compreso tra sei mesi ed un anno come si era osservato nel 1998 – 1999 con i primi segnali di incremento e si è osservata nel 2005 – 2006 all'apparire degli indicatori di inversione del ciclo. Per quanto riguarda l'incremento registrato nel 2010, alla luce dei dati trimestrali pubblicati nel corso del 2011, si può analizzare secondo due linee interpretative: la prima è il rientro dei capitali "scudati" dei quali una quota è stata certamente investita in immobili di fascia elevata collocati nelle città a maggior rendimento tra cui Roma rappresenta il principale ambito di destinazione (forse anche più di Milano); la seconda è costituita dal fatto che il 2010 è stato un anno di ripresa al confronto del 2008 e del 2009.

Il 2011, però, ha evidenziato un nuovo rallentamento sia dal punto di vista dell'economia in generale, sia dal punto di vista del mercato immobiliare. I primi tre trimestri di compravendite a livello nazionale mostrano una nuova contrazione già acquisita pari al -3,3% composta dal -2,0% dei capoluoghi e dal -3,9% degli altri comuni. La contrazione del mercato romano 2011 è pari al 2,2% al terzo trimestre e quella dei comuni della provincia si colloca al -2,9% per un dato provinciale pari al -2,5%.

Sulla base di queste informazioni già consolidate si stima che l'intero 2011 si possa essere chiuso con un calo leggermente superiore in funzione del peggioramento delle condizioni economiche complessive e del credito.

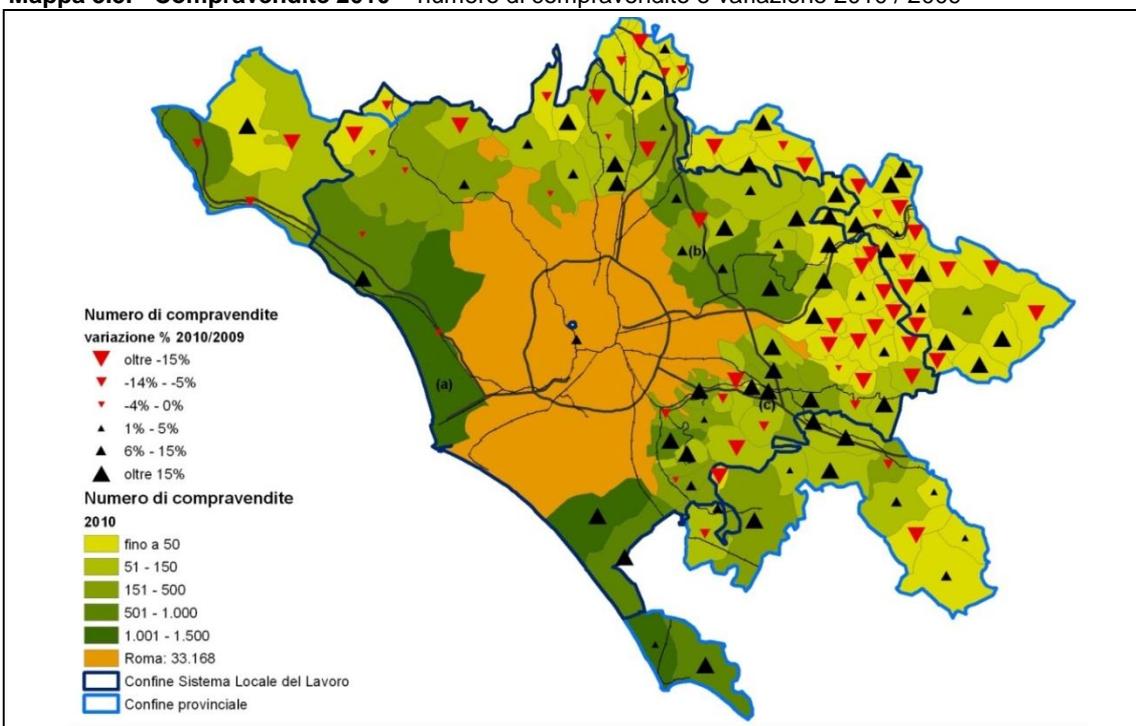
Mappa 3.4. - Forza del mercato 2003-2010 - Compravendite complessive nel periodo 2003-2010 in rapporto allo stock abitativo 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio 2010

I comuni di Fiumicino, Fonte Nuova e San Cesareo (a, b, c nella carta tematica) sono valorizzati per la prima volta nel 2009; il dato di tali comuni è relativo al solo 2009.

Mappa 3.5. - Compravendite 2010 – numero di compravendite e variazione 2010 / 2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio 2010

□ *I prezzi delle abitazioni a Roma*

Nella serie storica dei prezzi medi delle aree cittadine si osservano i valori distinti per il centro, il semi-centro e la periferia con la specifica, per le aree più “delicate” dal punto di vista dei valori immobiliari: le aree di pregio ed economiche in zona centrale e periferica. Tale specifica risulta necessaria poiché, a differenza delle zone semi-centrali in cui il prezzo medio ha oscillazioni relativamente contenute, nel centro e nella periferia si possono osservare ambiti di estremo pregio e altri caratterizzati da condizioni assai meno favorevoli; il tutto non necessariamente compartimentato in aree ben definite (in modo particolare per le periferie di espansione a contatto di precedenti nuclei abusivi).

I valori osservati nel primo semestre 2011 risultano in lievissimo incremento o stabili in termini monetari nelle zone centrali di Roma e in riduzione relativamente accentuata nelle aree semicentrali e periferiche. Scontando l'effetto dell'inflazione, in forte ripresa nel 2011 dopo un biennio di prezzi relativamente stabili, il valore medio delle abitazioni sul territorio della capitale si è ridotto del -2,6% in ragione annuale (primo semestre 2011 sullo stesso periodo 2010). Se il 2010, nei dati medi dell'intero periodo, aveva fatto sperare in un inizio della ripresa - non solo delle transazioni - ma anche dei valori, i dati di metà 2011 fanno tornare il segno negativo.

Il prezzo medio nelle aree centrali di pregio sfiora gli 8.000 €/mq con un calo rispetto al 2010 del -1,2% a prezzi correnti (-4,1% in valori costanti), nelle aree centrali economiche si raggiungono quasi 4.000 €/mq con un decremento del -3,2% (pari al -6,1% in valori reali), nel semi-centro i prezzi sono pari a 4.300 €/mq con il -1,8% (-4,6% deflazionato).

Le aree periferiche mostrano dinamiche e prezzi estremamente differenziati con le aree di pregio che superano in valore assoluto la media del semi-centro con 4.600 €/mq e le aree economiche che, in zone praticamente rurali, si collocano a 1.750 €/mq. Le variazioni sono anch'esse nettamente differenti con il -2,3% delle aree di pregio (-5,1% deflazionato) e il -4,4% nelle aree economiche (-7,2% deflazionato).

La serie storica dei valori mostra un periodo di sette anni post 1992 con variazioni di prezzo che vanno, in termini reali, dal fortemente negativo 1994 (-12,4%) al moderatamente positivo 1997 (+3,2%). Sempre ragionando in termini reali, tra il 1992 e il 1998, il prezzo medio delle abitazioni romane è sceso del -20,6% con un crollo dei valori nelle aree centrali (-43,2% nel centro pregiato e -39,3% nel centro economico), una migliore tenuta nel semi-centro e in periferia (tra il -5,6% delle periferie economiche e il -8,0% del semi-centro).

La successiva fase di crescita del mercato immobiliare ha visto una notevolissima espansione dei prezzi delle abitazioni che in media ha raggiunto il +87,6% tra il 1998 e il 2007; si tratta del +126,7% in termini monetari in meno di un decennio.

A differenza del calo post 1992, l'incremento dei valori è stato particolarmente omogeneo sul territorio pur privilegiando le zone che si erano maggiormente ridimensionate in precedenza. Le aree centrali di pregio hanno registrato un incremento reale di valore pari al +83,8%, le aree centrali economiche +67,9%; il semi-centro ha visto quasi il raddoppio dei prezzi (+93,8%) e le aree periferiche sono cresciute dell'87,9% e dell'82,7% rispettivamente quelle pregiate e quelle economiche. Tra il valore massimo raggiunto tra il 2006 (aree periferiche economiche) e il 2008 (aree centrali di minore qualità) e il minimo 2011, la riduzione dei valori immobiliari ha investito tutte le aree in misura omogenea ma appare evidente la maggiore tenuta delle aree di più elevato pregio (-18,7% le aree centrali pregio e -21,7% per il semicentro e per le periferie più quotate) e cali più sostenuti nelle aree qualitativamente meno appetibili (-26,7% nelle aree periferiche economiche e -23,2% nelle centrali economiche).

Tabella 3.5. - I prezzi* delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro		Periferia di pregio		Periferia economica		SINTETICO	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	5.500	-	3.080	-	1.910	-	2.050	-	840	-	2.210	-
1993	5.580	-2,7	3.120	-2,5	2.040	2,5	2.300	9,0	950	8,2	2.330	1,5
1994	4.730	-20,1	2.650	-18,3	1.880	-10,9	2.300	-4,3	950	-3,9	2.120	-12,4
1995	4.490	-10,9	2.510	-9,9	2.030	2,2	2.390	-1,6	980	-1,5	2.160	-3,2
1996	4.020	-15,4	2.250	-14,0	2.190	3,7	2.270	-9,4	930	-8,5	2.130	-5,4
1997	4.030	-1,4	2.260	-1,3	2.290	2,8	2.540	11,2	1.050	10,2	2.230	3,2
1998	4.070	-0,9	2.280	-0,8	2.150	-7,8	2.350	-10,0	970	-9,1	2.140	-6,0
1999	4.170	0,7	2.250	-2,7	2.240	2,4	2.550	6,8	970	-1,6	2.210	1,7
2000	4.550	6,5	2.390	3,4	2.450	7,0	2.740	4,5	1.050	5,8	2.410	6,2
2001	5.120	9,5	2.700	10,2	2.810	11,6	3.080	9,4	1.160	7,6	2.730	10,3
2002	6.270	19,4	3.280	18,1	3.420	18,5	3.700	17,4	1.420	19,5	3.320	18,7
2003	7.270	12,8	3.630	7,9	3.850	9,6	4.070	6,9	1.600	9,2	3.750	10,0
2004	7.950	6,9	3.990	7,3	4.370	11,0	4.600	10,6	1.850	13,3	4.220	9,9
2005	8.360	3,2	4.330	6,5	4.750	6,6	5.100	8,8	2.030	7,4	4.560	6,1
2006	8.560	0,2	4.490	1,4	4.950	1,9	5.270	1,1	2.150	3,7	4.730	1,6
2007	9.000	3,2	4.600	0,5	5.000	-0,7	5.320	-1,0	2.130	-2,9	4.820	0,0
2008	9.150	-1,7	4.910	3,3	4.690	-9,4	5.130	-6,7	2.040	-7,5	4.680	-6,2
2009	7.910	-14,3	4.050	-18,2	4.310	-8,9	4.600	-11,1	1.830	-11,1	4.180	-11,4
2010	8.080	0,7	4.110	0,1	4.380	0,2	4.700	0,5	1.830	-1,1	4.250	0,2
2011	7.980	-4,1	3.980	-6,1	4.300	-4,6	4.590	-5,1	1.750	-7,2	4.160	-4,9

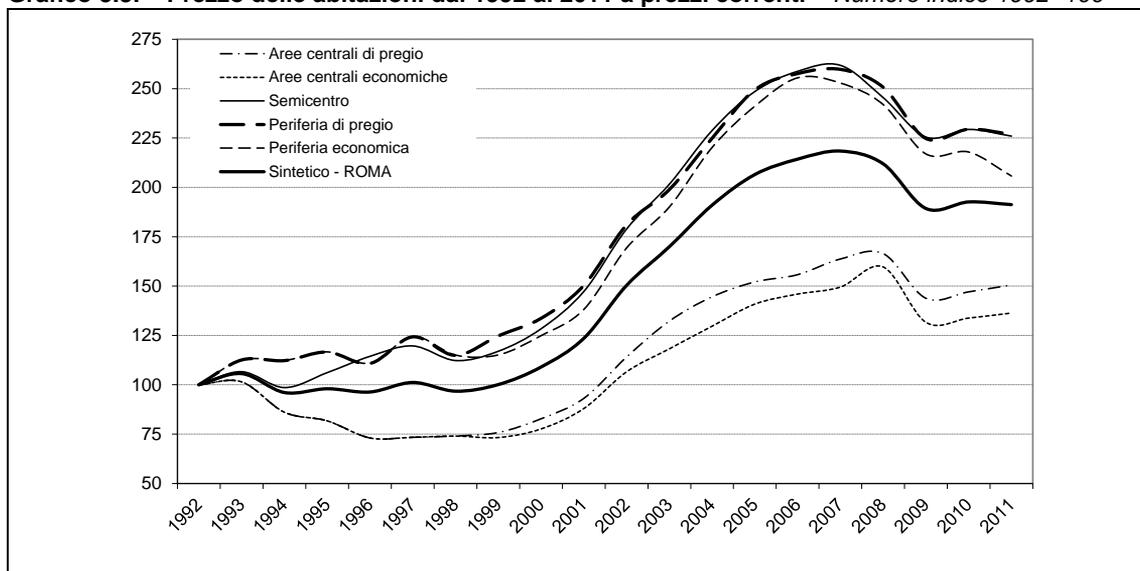
Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si su fonti varie

* : Nuova serie storica prezzi di mercato delle abitazioni Indagine semestrale CRESME

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.

² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

Grafico 3.3. – Prezzo delle abitazioni dal 1992 al 2011 a prezzi correnti – Numero indice 1992=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME

□ **Il fatturato del mercato immobiliare**

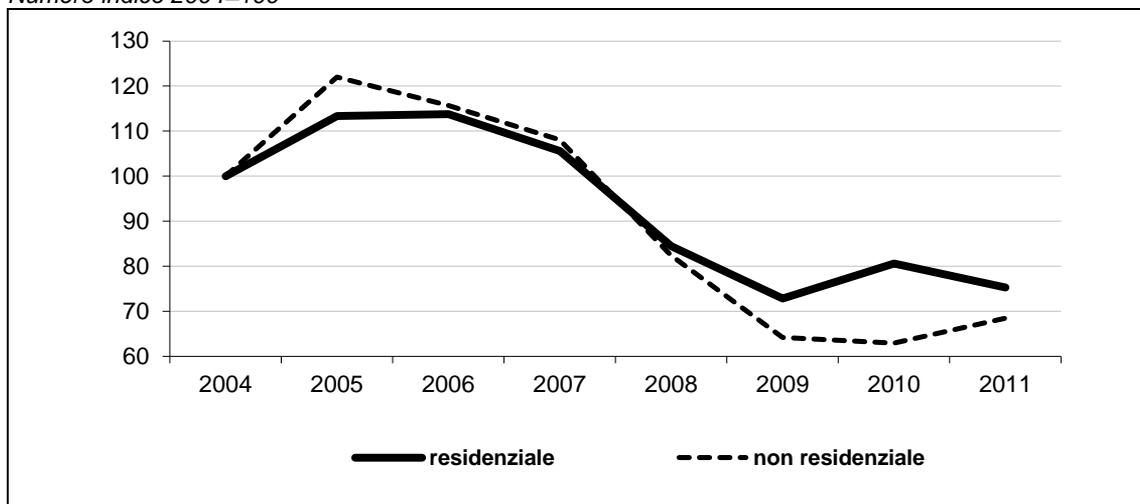
Il fatturato complessivo del mercato immobiliare romano ammonta, nel 2011, a circa 16,0 miliardi € di cui 13,6 provenienti dal settore residenziale e 2,4 dal non residenziale. Nel complesso la variazione stimata per l'anno in corso rispetto al 2010 risulta del -4,6% ed è completamente da attribuire al calo delle compravendite residenziali (-6,6% il fatturato residenziale) mentre, gli immobili non residenziali guadagnano l'8,8% in termini di valore scambiato.

Grafico 3.4. – Stock immobiliare e mercato nel 2011 in provincia di Roma

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	3.466.600	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	1.875.200		ABITAZIONI	13.630	-6,6
box e posti auto	875.200		ALTRI IMMOBILI	2.410	8,8
uffici	41.900		TOTALE	16.040	-4,6
commerciali	180.100				
produttivi	12.600				
magazzini, cantine e soffitte	481.600				

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Grafico 3.5. – Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in provincia di Roma
Numero indice 2004=100

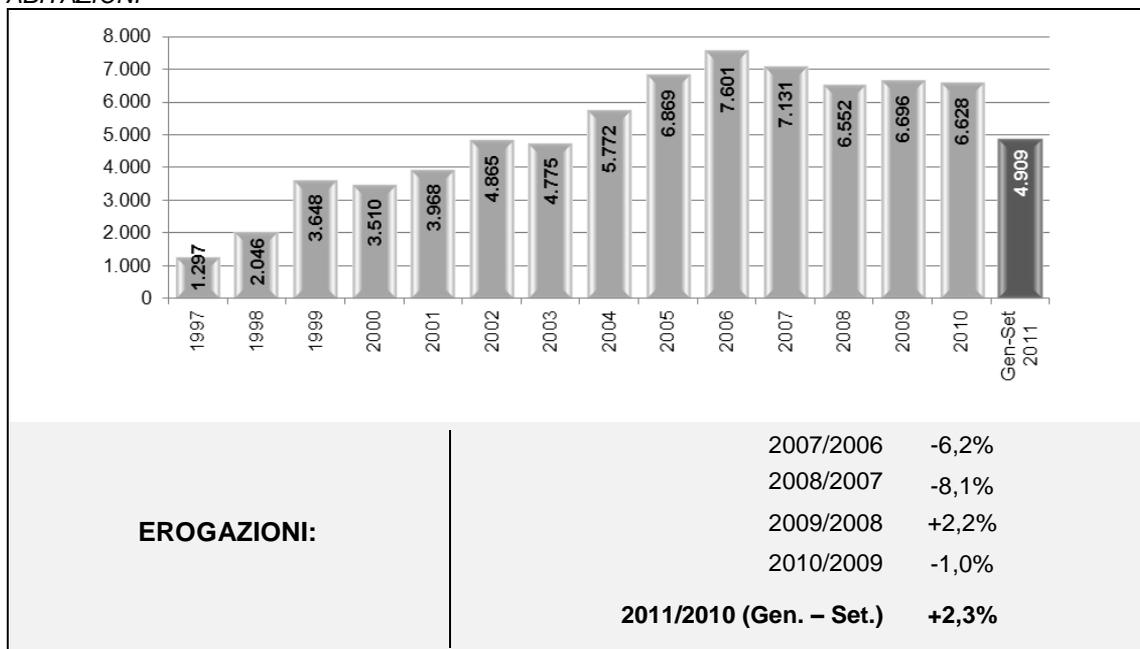


Fonte: elaborazioni e stime CRESME

□ Le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto immobiliare

Le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, in provincia di Roma, sono risultate pari a 6,6 miliardi di euro nel 2010 con una riduzione dell'1,0% punti percentuali rispetto al 2009. Con il 2010, dunque, si configura un triennio di assoluta stabilità delle erogazioni attorno 6,6 – 6,7 miliardi di euro; negli anni precedenti si erano verificati, dopo il raggiungimento del picco massimo di 7,6 miliardi di euro erogati nel 2006, due successivi cali del -6,2% nel 2007 e del -8,1% nel 2008. La riduzione, dal valore massimo di 7,6 miliardi del 2006, è pari al -12,8% fino al 2010. I dati dei primi tre trimestri del 2011 indicano una lieve ripresa delle erogazioni di mutui casa con una crescita del 2,3% rispetto allo stesso periodo 2010; l'ammontare di finanziamenti erogati tra gennaio e settembre 2011 è pari a circa 4,9 miliardi. Va ricordato che tali dati appaiono ancor più negativi se si aggiunge che dal 2008 la rilevazione di Banca d'Italia comprende i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni con durata superiore ai 12 mesi e non più quelli con durata di oltre 18 mesi.

Grafico 3.6. – Erogazioni annue di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Roma - ABITAZIONI



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

□ *L'indagine di Banca d'Italia – Tecnoborsa presso gli agenti immobiliari (CENTRO ITALIA – AREE URBANE)*

Il “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”, condotto congiuntamente da Banca d'Italia e Tecnoborsa, presenta con cadenza trimestrale gli andamenti di mercato delle agenzie immobiliari nel trimestre di rilevazione e quelli previsti per il trimestre successivo. Giunta al terzo anno di rilevazioni (3° trimestre 2011), la pubblicazione fornisce indicazioni sulle dinamiche di breve periodo. I risultati dei sondaggi riportano in misura fedele il periodo di maggiore difficoltà del mercato, l'assestamento durante il 2010 ed il nuovo peggioramento delle condizioni in cui operano gli intermediari immobiliari nel 2011.

Nel dettaglio si rileva che nelle aree urbane del centro Italia (Firenze e Roma), tra il quarto trimestre 2008 e il terzo 2009 circa il 65-66 per cento delle agenzie portava a termine almeno un incarico; tale quota è crollata al 56,3% nel terzo trimestre 2009 per rimbalzare a 73,1% nel quarto trimestre. Nelle ultime due rilevazioni la quota si è stabilizzata su valori simili a quelli di partenza con il 65,9% nel primo trimestre 2010 e 67,5% nel secondo trimestre per tornare a scendere nel terzo trimestre 2010 al valore di 61,9%; il 2011 evidenzia valori in linea con quelli dell'anno precedente per le prime due rilevazioni ma il terzo trimestre evidenzia un forte rallentamento che si avvicina al valore minimo dell'intera serie storica rilevato nel 2009 (57,3% di agenzie ha effettuato compravendite nel terzo trimestre 2011 contro il 56,3% del terzo trimestre 2009).

Il numero di incarichi a vendere, dopo una fase di stabilizzazione con tendenza al miglioramento che ha interessato le rilevazioni del 2009 e parte del 2010, torna a lanciare segnali di peggioramento delle condizioni di mercato con un innalzamento del numero di incarichi da evadere non del tutto supportato dall'incremento lieve dei nuovi incarichi acquisiti. Tale dinamica delinea, anche in accordo con i tempi di vendita e con i motivi di interruzione delle trattative, un nuovo rallentamento nei processi di incontro tra domanda e offerta. Il differenziale tra incarichi da evadere in aumento e nuovi incarichi in aumento si era stabilizzato durante il 2010 e nel primo trimestre 2011 ma è tornato a crescere nelle ultime due rilevazioni.

I motivi per cui decadono gli incarichi a vendere risultano stabilmente tre, di cui due rappresentano facce diverse della stessa problematica. Il mercato, che sembrava in via di stabilizzazione con l'adeguamento dei prezzi verso il basso, manifesta ancora una attesa di ribasso dei valori poiché permangono e si riaccendono, ancora nel 2011, gli stessi impedimenti di un anno fa:

- Il primo motivo di cessazione di incarichi a vendere risulta l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi troppo elevati (domanda in attesa di ribassi) – sembrava in calo da valori intorno al 70 per cento nelle prime cinque rilevazioni a valori inferiori al 65 per cento nelle rilevazioni del 2010 ma è tornato a valori elevati nel 2011 con una crescita continua nelle ultime tre rilevazioni (63,9%; 65,8% e 67,8%);
- Il secondo motivo è dato da proposte di acquisto troppo basse per il venditore (offerta arroccata sulle proprie attese di rivalutazione) – aveva mostrato valori elevati nel 2009 che erano poi diminuiti durante il 2010 fino al 52,0% del quarto trimestre 2010; la quota ha ripreso a crescere nel 2011 attestandosi al 57,6% di interruzioni delle trattative nell'ultima rilevazione; è probabile che i proprietari, se vogliono vendere, debbano limare ulteriormente le proprie attese di realizzo;
- Il terzo motivo è la difficoltà di reperimento del mutuo (offerta e domanda si incontrerebbero ma manca la liquidità) – in questo caso, nonostante un lungo periodo di "distensione", si osserva una difficoltà notevole nel reperire i finanziamenti bancari per gli acquirenti e si registra un netto peggioramento nelle ultime rilevazioni. Si risale, infatti, dal minimo del 26,2% raggiunto nel primo trimestre 2011 al 39,2% del terzo trimestre 2011; va sottolineato che tale valore è secondo soltanto al 42,1% registrato nel primo trimestre 2009.

Tabella 3.6. - Motivo di decadenza degli incarichi a vendere

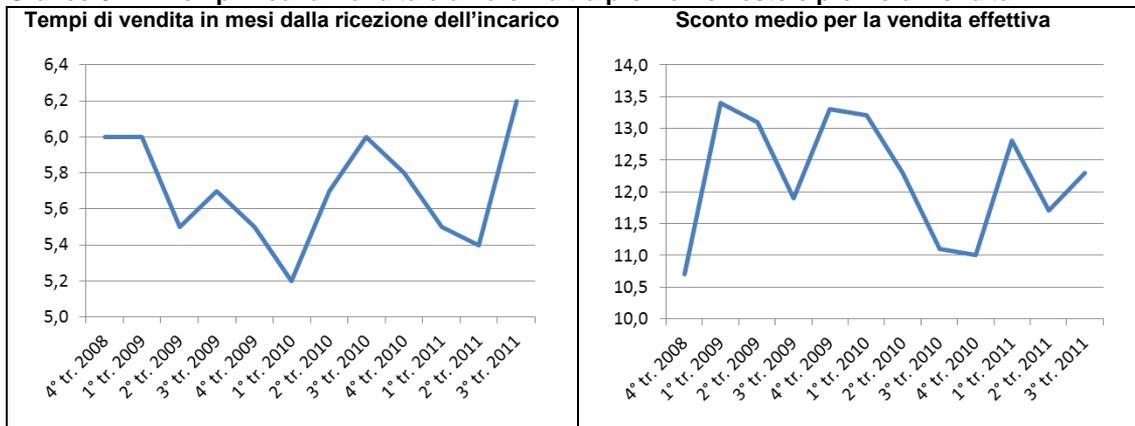
	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attesa di prezzi più favorevoli per i venditori	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà di finanziamento dell'acquirente	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
4° tr. 2008	60,9	30,3	71,1	21,0	32,9	2,5	3,3
1° tr. 2009	58,8	34,1	68,1	19,6	42,1	0,7	2,8
2° tr. 2009	67,6	28,3	69,2	19,2	35,1	0,8	2,3
3° tr. 2009	56,5	26,1	67,8	24,0	31,7	0,8	5,7
4° tr. 2009	53,7	30,0	72,2	24,1	34,5	5,5	3,3
1° tr. 2010	67,5	32,5	64,7	23,6	33,3	3,4	2,6
2° tr. 2010	53,7	34,0	63,3	22,7	31,7	1,3	4,5
3° tr. 2010	53,8	32,5	64,0	17,5	33,1	5,0	7,8
4° tr. 2010	52,0	27,1	67,6	18,1	29,4	1,1	7,7
1° tr. 2011	55,3	24,6	63,9	24,4	26,2	2,5	7,4
2° tr. 2011	56,4	30,2	65,8	18,6	30,3	3,5	5,7
3° tr. 2011	57,6	29,4	67,8	19,9	39,2	2,1	4,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia - Tecnoborsa

I tempi medi per vendere un'abitazione risultano inizialmente altalenanti e compresi tra il minimo di 5,2 mesi (1° trimestre 2010) e un massimo isolato di 6,2 mesi nell'ultima rilevazione del terzo trimestre 2011. In accordo con quanto osservato in precedenza circa l'incremento degli incarichi a vendere inevasi, si osserva un repentino incremento dei tempi di vendita proprio nella più recente rilevazione.

La dinamica della percentuale di "sconto" tra il prezzo richiesto dal venditore e l'effettivo valore di compravendita offre una ulteriore conferma rispetto alla recente condizione del mercato con una fase acuta di crisi tra il 2009 e il primo trimestre 2010 (sconti tra il 12,0 e il 13,5 per cento); un periodo di distensione durato pochi trimestri (dal secondo 2010 al quarto 2010 con sconti in calo fino all'11,0%); una fase non ancora terminata di nuove difficoltà iniziata con il 2011 in cui la differenza tra prezzo di offerta e prezzo definitivo si colloca al di sopra del 12%.

Grafico 3.7. – Tempi medi di vendita e differenza tra prezzo richiesto e prezzo di vendita



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

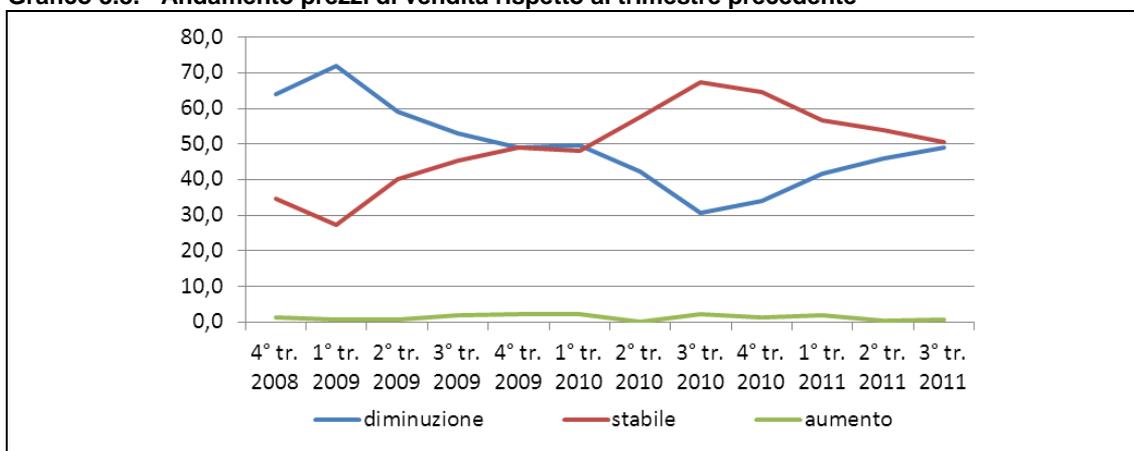
Tabella 3.7. - Sconti applicati nella trattativa tra la richiesta del proprietario e la vendita effettiva

	Prezzo uguale o superiore alla richiesta	Sconto fino al -5%	Sconto tra il -5% e il -10%	Sconto tra il -10% e il -20%	Sconto tra il -20% e il -30%	Sconto oltre il -30%	Sconto medio
4° tr. 2008	5,6	7,2	40,6	42,2	4,5	0,0	10,7
1° tr. 2009	2,1	4,8	33,8	40,5	18,8	0,0	13,4
2° tr. 2009	0,0	3,5	40,4	41,7	13,2	0,0	13,1
3° tr. 2009	0,0	8,4	38,6	46,0	5,8	0,0	11,9
4° tr. 2009	0,0	6,2	32,5	49,0	10,1	0,0	13,3
1° tr. 2010	0,0	5,7	33,1	41,7	12,8	0,0	13,2
2° tr. 2010	0,0	6,9	31,3	44,2	10,7	0,0	12,3
3° tr. 2010	0,0	6,7	42,6	40,9	6,5	0,0	11,1
4° tr. 2010	0,0	10,8	41,1	33,7	8,9	0,0	11,0
1° tr. 2011	1,4	10,6	31,8	41,4	11,9	2,8	12,8
2° tr. 2011	3,0	9,1	37,9	39,9	10,1	0,0	11,7
3° tr. 2011	2,3	13,4	31,7	37,2	13,7	1,6	12,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia - Tecnoborsa

La dinamica dei prezzi rilevata dalle agenzie risulta particolarmente interessante poiché conferma quanto si vedrà più avanti relativamente alle rilevazioni CRESME dei valori immobiliari; la pressione alla riduzione dei prezzi risultava massima a fine 2008 (il 64,1% degli agenti dichiarava di aver venduto a prezzi più bassi rispetto al trimestre precedente) e inizio 2009 (si raggiunge il massimo con il 71,9%); successivamente si assiste ad un sostanziale assestamento del mercato rispetto a valori decrescenti con l'aumento della quota di agenzie che dichiara prezzi stabili (si sale dal 27,4% del 1° trimestre 2009 al 67,3 del 3° trimestre 2010). Il nuovo peggioramento arriva a partire dal 4° trimestre 2010 e non sembra essere terminato (si torna al 49,0% che dichiara prezzi in calo e al 50,4% che dichiara prezzi stabili nel 3° trimestre 2011). Resta solo da commentare la quota di agenzie che riesce a vendere a prezzi superiori a quelli del trimestre precedente: dallo 0% al 2,2% nell'intera serie storica, una quota trascurabile e che potrebbe far riferimento alla fascia commerciale più elevata che, senza dubbio, ha mantenuto livelli di prezzo adeguati al prodotto trattato.

Grafico 3.8. - Andamento prezzi di vendita rispetto al trimestre precedente



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio

□ *L'analisi dell'offerta immobiliare residenziale a Roma*

L'analisi dell'offerta di abitazioni sul mercato nella città di Roma è frutto della rilevazione semestrale che l'osservatorio prezzi del CRESME effettua sistematicamente dal 2007 sui maggiori capoluoghi italiani e che è stata ampliata dal 2008 a tutti i capoluoghi di provincia. Semestralmente vengono valutati circa 30 mila annunci immobiliari reperiti in via prioritaria da siti internet specializzati e da riviste del settore sui quali si opera, a campione, la simulazione della compravendita per determinare il più probabile prezzo finale della compravendita.

La rilevazione semestrale fa riferimento a tutte le tipologie edilizie residenziali (appartamenti, ville, villini, case a schiera) pertanto il prezzo medio per metro quadro si intende riferito a tutte le tipologie edilizie offerte in vendita. In quanto prezzo di offerta, è evidente che esso incorpora, tra gli altri elementi, il livello qualitativo degli immobili posti in vendita nel momento della rilevazione. L'ultima rilevazione è stata effettuata nel mese di novembre 2011 e si avvale di un campione di circa 7.400 annunci analizzati per la vendita (di cui 6.500 relativi ad appartamenti) e di quasi 3.500 per la locazione a fronte di un universo di circa 27 mila annunci complessivamente presenti per la città di Roma (vendita e locazione).

□ *L'offerta in vendita al secondo semestre 2011*

Si rileva che la distribuzione degli annunci di vendita si concentra principalmente in ambito periferico (il 53,1% degli annunci) con particolari concentrazioni nella periferia sud (20,6%) e nord (17,1%) mentre la periferia est e ovest pesano ognuna per circa l'8%. In area semi-centrale si riscontra oltre un terzo delle offerte di vendita (38,3%) mentre le aree centrali assorbono complessivamente circa il 9% dell'offerta a Roma (4,6% il Centro storico e 4,0% l'area centrale).

La superficie media degli alloggi in vendita tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 è in linea rispetto a quanto verificato nella media delle rilevazioni precedenti con 110 mq contro i 111 mq medi tra il 2007 e il 2010. Gli alloggi più grandi sono proposti nel semi-centro nord (134 mq) e nel Centro Storico e Area centrale (rispettivamente 118 e 114 mq.); quelli con superfici minori in aree periferiche est (94 mq) e in semicentro est (87 mq).

Tabella 3.8. - L'offerta di abitazioni in vendita sul mercato romano - Sintesi informazioni generali 2° sem. 2011

	Offerta in vendita a novembre 2011 – gennaio 2012	Quota %	Superficie media '07-'10	Superficie media '11
Centro storico	939	4,6%	128	118
Area centrale	818	4,0%	111	114
Semicentro	7.787	38,3%	110	107
Nord	2.246	11,0%	129	134
Est	3.182	15,6%	88	87
Sud	1.214	6,0%	108	98
Ovest	1.145	5,6%	115	116
Periferia	10.803	53,1%	111	111
Nord	3.483	17,1%	115	127
Est ¹	1.569	7,7%	93	94
Sud	4.185	20,6%	117	118
Ovest	1.566	7,7%	103	107
Totale Roma	20.347	100,00%	111	110

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

¹ Gli annunci rilevati in forma campionaria a novembre 2011 sono stati integrati per il quadrante EST con gli annunci rilevati a gennaio 2012

I prezzi offerti al lordo dell'effetto della trattativa, nella media cittadina, nelle rilevazioni relative al secondo semestre di ogni anno, evidenziano valori tra i 5.000 e i 5.700 € per mq con una dinamica decrescente per il 2008 (-10,6%) e per il 2011 (-11,2%) intervallate dal forte incremento nel 2010 (+9,6%). Nel secondo semestre 2011 il prezzo medio offerto sul mercato è risultato pari a 4.961 €/mq e risulta inferiore a tutte le rilevazioni effettuate. Osservando i prezzi offerti nelle diverse zone in cui è stato suddiviso il territorio cittadino, si rileva che la flessione dei prezzi di offerta si è concentrata nel 2008 e nel 2009 nelle zone centrali della città e si è poi spostata nelle aree periferiche. Il Centro storico, l'Area centrale e il Semicentro hanno recuperato gli stessi valori di offerta del 2007 mentre la periferia si trova su prezzi offerti sensibilmente inferiori a quelli del 2007.

Tabella 3.9. L'offerta di abitazioni in vendita sul mercato romano – I valori degli appartamenti

	Valori rilevati al 2° semestre di ogni anno					Variazioni %			
	2007	2008	2009	2010	2011	08/07	09/08	10/09	11/10
Centro storico	9.472	8.155	8.461	9.337	9.388	-13,9%	3,8%	10,3%	0,6%
Area centrale	7.976	7.164	7.148	6.877	7.207	-10,2%	-0,2%	-3,8%	4,8%
Semicentro	5.788	5.248	5.307	5.698	5.604	-9,3%	1,1%	7,4%	-1,6%
Nord	7.675	6.763	6.551	6.967	7.102	-11,9%	-3,1%	6,3%	1,9%
Est	4.351	4.197	4.027	3.974	4.190	-3,6%	-4,1%	-1,3%	5,4%
Sud	4.939	4.672	4.707	4.777	4.818	-5,4%	0,7%	1,5%	0,9%
Ovest	5.458	5.251	5.133	5.422	5.587	-3,8%	-2,2%	5,6%	3,0%
Periferia ¹	4.624	4.312	4.072	4.568	3.866	-6,7%	-5,6%	12,2%	-15,4%
Nord	5.028	4.635	4.450	4.913	4.521	-7,8%	-4,0%	10,4%	-8,0%
Est		3.067	3.390	3.633	2.987	-	10,5%	7,2%	-17,8%
Sud	4.278	4.333	4.369	4.770	4.204	1,3%	0,8%	9,2%	-11,9%
Ovest	4.447	4.144	3.774	4.256	3.775	-6,8%	-8,9%	12,8%	-11,3%
Totale Roma	5.707	5.097	5.098	5.587	4.961	-10,7%	0,0%	9,6%	-11,2%

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

¹ compreso non localizzabile per il 2009 e il 2010

□ *L'offerta in locazione*

La rilevazione dell'offerta in locazione sul territorio del comune di Roma, di cui si presenta il risultato, sono rilevati con modalità sistematica per la prima volta a giugno del 2011; per le zone relative all'oggetto della valutazione si è proceduto ad una nuova rilevazione di tutti gli annunci di locazione e il risultato è presentato più avanti nell'analisi territoriale ristretta. La distribuzione degli annunci di locazione, al contrario di quelli per la vendita, si concentra principalmente in ambito centrale (il 15,5% degli annunci riguarda il Centro storico e il 7,2% l'Area centrale) e semicentrale (con il 40,2% delle inserzioni e con il semicentro nord particolarmente in evidenza con circa la metà degli annunci). La periferia rappresenta il 37,0% dell'offerta di locazione con una distribuzione nelle sottozone abbastanza omogenea rispetto a quanto già visto relativamente all'offerta in vendita.

La superficie media degli appartamenti offerti in affitto nel mese di giugno 2011 è notevolmente inferiore rispetto a quanto visto per la vendita (88 mq. contro i 101 visti in precedenza).

Gli alloggi più grandi però, come per la vendita, sono proposti nel semi-centro nord e nel Centro Storico (entrambi con 103 mq.); anche gli alloggi con superfici minori rispettano quanto visto per la vendita poiché si collocano in aree periferiche est e ovest (67 e 72 mq rispettivamente).

Tabella 3.10. L'offerta di abitazioni in locazione sul mercato romano - Sintesi informazioni generali 1° sem. 2011

	Offerta in locazione a giugno 2011	Quota %	Superficie media '11
Centro storico	786	15,5%	103
Area centrale	368	7,2%	90
<i>Semicentro</i>	<i>2.044</i>	<i>40,2%</i>	<i>91</i>
Nord	1.043	20,5%	103
Est	381	7,5%	77
Sud	323	6,4%	86
Ovest	297	5,8%	89
<i>Periferia</i>	<i>1.881</i>	<i>37,0%</i>	<i>83</i>
Nord	750	14,8%	90
Est	158	3,1%	67
Sud	758	14,9%	85
Ovest	215	4,2%	72
Totale Roma	5.079	100,0%	88

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

I prezzi di locazione offerti al lordo dell'effetto della trattativa, nella media cittadina, evidenziano valori intorno ai 16 € per mq. Il Centro storico è, come ovvio, la zona più costosa con 25,5 € per mq. mensili pari ad oltre 2.600 € di canone per l'appartamento medio offerto in affitto (103 mq.); l'area centrale si colloca a quasi 21 € per mq./mese pari a poco meno di 1.900 € mensili per

alloggi di 90 mq. in media; il semicentro presenta un valore offerto unitario di 16,6 €/mq./mese per circa 1.500 € attribuibili all'alloggio medio di 91 mq.; la periferia mostra il prezzo offerto più basso di 13,9 € per mq. / mese per alloggi di 83 mq medi con un canone mensile medio di circa 1.160 €.

La rilevazione delle offerte di locazione per il semicentro e la periferia, con la suddivisione in sottozone, permette di rilevare alcune differenze già presenti nell'offerta in vendita e che, in definitiva, caratterizzano il mercato cittadino: le zone semicentrali e periferiche a nord risultano le più quotate con 18,5 €/mq/mese (semicentro nord) pari a circa 1.900 € mensili ad alloggio medio di 103 mq. e con 14,5 €/mq/mese (periferia nord) pari a 1.300 € mensili ad alloggio medio di 90 mq. Viceversa le aree più economiche sono quelle ad est in cui si scende a 14,2 €/mq/mese (semicentro est) pari a 1.100 €/mese per alloggi medi di 77 mq e a 11,7 €/mq/mese (periferia est) pari a 780 €/mese per alloggi medi di 67 mq..

Tabella 3.11. - L'offerta di abitazioni in locazione sul mercato romano – I valori

	Prezzo medio di locazione 2011 (€ mensili per appartamento)	Prezzo medio unitario di locazione 2011 (€ mensili per mq.)
Centro storico	2.619	25,5
Area centrale	1.891	20,9
<i>Semicentro</i>	<i>1.510</i>	<i>16,6</i>
Nord	1.901	18,5
Est	1.101	14,2
Sud	1.281	14,9
Ovest	1.437	16,2
<i>Periferia</i>	<i>1.157</i>	<i>13,9</i>
Nord	1.300	14,5
Est	781	11,7
Sud	1.194	14,0
Ovest	981	13,5
Totale Roma	1.452	16,4

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

3.3. Analisi del mercato nel quadrante EST FUORI RACCORDO

Le aree oggetto di valutazione ricadono interamente nella zona OMI E138 (Torre Angela C – Via dell'Archeologia) che coincide con la microzona catastale 156 – Tor Bella Monaca PEEP. Le informazioni sul numero di compravendite e sui prezzi, in entrambi i casi pubblicate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono fruibili a livello di disaggregazione massimo potendo apprezzare il mercato specifico di ogni zona OMI dal 2004 fino al primo semestre 2010.

❑ Macroarea FUORI G.R.A. EST

Il mercato della Macroarea definita Fuori G.R.A. EST in cui è compresa la zona OMI E138 Torre Angela C (Via dell'Archeologia) mostra una dinamica di contrazione evidente tra il 2008 e il 2010 e il primo semestre 2011 si conferma negativo. Il numero medio annuo (2007 – 2009) di compravendite nell'area è pari a circa 4.250 con una netta differenza tra il periodo 2004 – 2007 in cui la media è di circa 4.750 scambi e il periodo 2008 – 2010 in cui si scende a circa 3.700 scambi medi annui. Il 2011 evidenzia 1.655 compravendite effettuate durante il primo semestre con una ulteriore contrazione del 3,5% rispetto allo stesso periodo 2010.

Poiché la Macroarea di riferimento risulta estesa da aree a ridosso dell'anello autostradale romano fino ai confini comunali e comprende 37 zone OMI, si è scelto di presentare i dati selezionando le aree di stretto interesse e allegando nell'appendice statistica le tabelle che fanno riferimento all'intero quadrante Est al di fuori del Raccordo Anulare. Le zone OMI selezionate sono: Torre Angela - Via del Torraccio di Torrenova (E15), Torre Gaia (E28), la già citata Torre Angela C (Via dell'Archeologia), Torre Angela D (Via Acquaroni), Torrenova A (Via della Sorbona).

Tabella 3.12. Serie storica del numero di compravendite - Periodo 2004/2010 e 1° semestre 2011

Zona OMI	Descrizione zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	1° sem. 2011
E15	T.A.1 – Torraccio di Torrenova	273	344	235	233	182	164	176	93
E28	Torre Gaia	87	65	79	67	47	39	37	19
E138	T.A.¹ - C (Via dell'Archeologia)	78	112	93	118	121	84	50	32
E139	T.A. ¹ – D (Via Acquaroni)	149	225	168	188	133	162	173	77
E140	Torrenova A (Via della Sorbona)	47	60	48	31	27	32	41	26
	ZONE SELEZIONATE	634	806	623	637	510	481	477	247
	FUORI G.R.A. EST	4.136	5.151	4.690	5.021	3.891	3.727	3.584	1.655
Variazioni %									
E15	T.A. ¹ – Torraccio di Torrenova	-	26,0%	-31,7%	-0,9%	-21,9%	-9,9%	7,3%	16,0%
E28	Torre Gaia	-	-25,3%	21,5%	-15,2%	-29,9%	-17,0%	-5,1%	-11,5%
E138	T.A.¹ - C (Via dell'Archeologia)	-	43,6%	-17,0%	26,9%	2,5%	-30,6%	-40,5%	87,8%
E139	T.A. ¹ – D (Via Acquaroni)	-	51,0%	-25,3%	11,9%	-29,3%	21,8%	6,8%	-6,2%
E140	Torrenova A (Via della Sorbona)	-	27,7%	-20,0%	-35,4%	-12,9%	18,5%	28,1%	14,1%
	ZONE SELEZIONATE	-	27,1%	-22,7%	2,2%	-19,9%	-5,7%	-0,8%	10,8%
	FUORI G.R.A. EST	-	24,5%	-9,0%	7,1%	-22,5%	-4,2%	-3,8%	-3,5%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio / Ufficio Provinciale di Roma

¹ T.A. = Torre Angela

La dinamica delle transazioni delle cinque zone OMI selezionate (corrispondenti a quattro microzone catastali – 156 Tor Bella Monaca PEEP, 157 Torre Angela/Tor Vergata, 159 Grotte

Celoni, 208 Tor Bella Monaca Nucleo Storico) evidenzia una recente vivacità del mercato che si contrappone alla maggior sofferenza nei periodi precedenti. Se, infatti, il 2005 mostrava una forte crescita in tutta la Macrozona Est (+24,5% la Macrozona e +27,1% le 5 zone selezionate), il 2006 segnalava un calo sensibile nelle 5 zone OMI (-22,7%) e meno intenso per la Macrozona (-9,0%). Il 2007 segna una crescita per entrambe le delimitazioni (+7,1% la Macrozona) ma con una minore intensità per le aree selezionate (+2,2%). Il 2008 e il 2009 si distinguono per l'insorgere della crisi del mercato che non risparmia le zone analizzate: -22,5% e -19,9% nel 2008; -4,2% e -5,7% nel 2009.

Il 2010 e il primo semestre del 2011 mostrano quanto si diceva relativamente alla rinnovata vivacità delle 5 zone selezionate che si comportano molto meglio della Macrozona di riferimento. Il -0,8% delle aree selezionate nel 2010 si confronta col -3,8% della Macrozona Est e il +10,8% del primo semestre 2011 col -3,5%. Infine, il peso delle zone selezionate rispetto alle compravendite effettuate nel quadrante EST fuori G.R.A. è compreso tra il 12,7% del 2007 e il 15,6% del 2005; va notato che il peso nel primo semestre 2011 è tornato al 14,9% su valori vicini ai massimi.

La zona OMI E138 è interessata praticamente sull'intera area territoriale dagli interventi edilizi previsti di sostituzione edilizia e di nuova costruzione. Poiché si tratta, come meglio esposto nell'inquadramento urbanistico della zona, di un'area destinata principalmente all'edilizia pubblica con limitati interventi edilizi afferenti al mercato privato, il numero di transazioni risulta particolarmente limitato rispetto allo stock edilizio esistente.

Nello specifico, nella zona OMI E138 si registrano da 50 (minimo del 2010) a 121 (massimo del 2008) compravendite annue con il 2010 che, secondo il tendenziale del primo semestre dovrebbe chiudersi con 80 – 90 transazioni, valore in linea con la media storica 2004 – 2010.

□ *I prezzi delle abitazioni: le 5 zone selezionate*

Secondo quanto si rileva nei dati OMI – Agenzia del Territorio, **il prezzo medio per le abitazioni situate nell'area oggetto di intervento (zona E138 – Torre Angela C) va da un minimo di 1.900 €/mq (quotazione minima per abitazioni di tipo economico) a un massimo di 2.700 €/mq (quotazione massima per abitazioni "civili")**. Tale valutazione fa riferimento alla tipologia edilizia e allo stato di conservazione più frequenti nelle zone per cui è espressa la valutazione; per tutte le zone OMI ci si riferisce ad abitazioni in stato di conservazione "normale". E' necessario precisare che in tutte le zone OMI della città di Roma con valutazione immobiliare espressa si riscontra il riferimento ad immobili in condizioni di manutenzione "normale". **In mancanza della valutazione di immobili paragonabili al nuovo (stato conservativo "ottimo") si dovrà applicare un correttivo al valore rilevato dall'OMI;**

tale correttivo può essere ricavato dalle altre fonti informative presentate in allegato (Nomisma, Tecnocasa, Consulente Immobiliare).

Nella generalità dei casi, sulle quotazioni delle cinque zone OMI complessivamente presentate in queste pagine, **si osserva un sotto-dimensionamento del reale prezzo di compravendita in modo particolare per le zone in cui le nuove edificazioni e gli interventi di riqualificazione e infrastrutturazione hanno già innalzato il valore immobiliare.**

Tabella 3.13. I prezzi di vendita delle ABITAZIONI CIVILI (€/mq) – stato di conservazione NORMALE - Prezzi OMI – 1° sem. 2011 e variazione su 1° sem. 2010

	Minimo	Massimo	Media aritmetica
ABITAZIONI CIVILI			
E15 - Torre Angela ¹ – Torraccio di Torrenova	2.000	2.900	2.450
E28 - Torre Gaia	2.250	3.100	2.675
E138 - Torre .Angela¹ - C (Via dell'Archeologia)	2.100	2.700	2.400
E139 - Torre.Angela ¹ – D (Via Acquaroni)	2.000	2.800	2.400
E140 - Torrenova A (Via della Sorbona)	2.200	3.000	2.600
	<i>Variazioni %</i>		
E15 - Torre Angela ¹ – Torraccio di Torrenova	-9,1%	-3,3%	-5,8%
E28 - Torre Gaia	2,3%	8,8%	5,0%
E138 - Torre .Angela¹ - C (Via dell'Archeologia)	0,0%	-3,6%	-2,0%
E139 - Torre.Angela ¹ – D (Via Acquaroni)	0,0%	0,0%	0,0%
E140 - Torrenova A (Via della Sorbona)	4,8%	-3,2%	0,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

La più recente **variazione annuale per le abitazioni civili in stato di conservazione normale** (tra il primo semestre 2010 e lo stesso periodo del 2011) risulta **positiva soltanto per la zona OMI E28** – Torre Gaia con il +5,0%; appare interessante rilevare che il prezzo minimo cresce del 2,3% e gran parte della variazione complessiva è invece costituita dalla crescita dell'8,8% fatta registrare dai prezzi massimi. Le zone E139 (Torre Angela – D – Via Acquaroni) e E140 (Torrenova A – Via della Sorbona) presentano una **variazione nulla del prezzo medio** e, se la E139 registra anche variazioni nulle per il minimo e il massimo, la zona E140 vede un incremento del prezzo minimo pari al +4,8% e un calo dei valori massimi del -3,2%.

Le due zone che presentano **variazioni di prezzo negative** sono la E15 (Torre Angela – Torraccio di Torrenova) e la E138 (Torre Angela C – Via dell'Archeologia), la prima coincide con l'area di intervento e la seconda rappresenta la prima connessione dell'area di intervento con il tessuto urbano a cavallo del raccordo anulare.

Tabella 3.14. I prezzi di vendita delle ABITAZIONI ECONOMICHE (€/mq) – stato di conservazione NORMALE - Prezzi OMI – 1° sem. 2011 e variazione su 1° sem. 2010

	Minimo	Massimo	Media aritmetica
ABITAZIONI ECONOMICHE			
E15 - Torre Angela ¹ – Torraccio di Torrenova	1.800	2.500	2.150
E28 - Torre Gaia	-	-	-
E138 - Torre .Angela¹ - C (Via dell'Archeologia)	1.900	2.400	2.150
E139 - Torre.Angela ¹ – D (Via Acquaroni)	1.800	2.300	2.100
E140 - Torrenova A (Via della Sorbona)	2.000	2.500	2.250
	<i>Variazioni %</i>		
E15 - Torre Angela ¹ – Torraccio di Torrenova	-5,3%	-2,0%	-3,4%
E28 - Torre Gaia	-	-	-
E138 - Torre .Angela¹ - C (Via dell'Archeologia)	-5,0%	0,0%	-2,3%
E139 - Torre.Angela ¹ – D (Via Acquaroni)	0,0%	0,0%	0,0%
E140 - Torrenova A (Via della Sorbona)	0,0%	0,0%	0,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

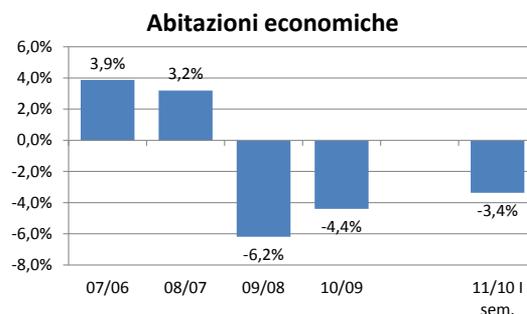
Osservando le dinamiche dei valori in prospettiva temporale più ampia si osserva che la zona E28 (Torre Gaia), unica con variazione positiva nel 2011, era già quella a maggior crescita negli anni passati (+10,4% nel 2007, +3,8% nel 2008) e tra quelle che hanno meno sofferto gli anni di crisi (-4,5% nel 2009 e -2,4% nel 2010). La zona che si evidenzia per essere ancora interessata da riduzioni sensibili, invece, risulta la E15 (Torraccio di Torrenova) in cui al -4,5% del 2009 e al -3,8% del 2010 si aggiunge un ancora più intenso -5,8% relativo al primo semestre 2011.

In una situazione intermedia si colloca la zona E138 (Via dell'Archeologia) in cui le variazioni positive del 2007 e 2008 risultavano particolarmente contenute (+1,9% in entrambi gli anni), la contrazione del 2009 si distingue come la più ampia tra le zone selezionate (-7,4%), il 2010 segna, pur negativo, un miglioramento con il -2,0% e il 2011 indica una difficoltà ancora presente nel mercato locale con un ulteriore -2,0% tendenziale al primo semestre.

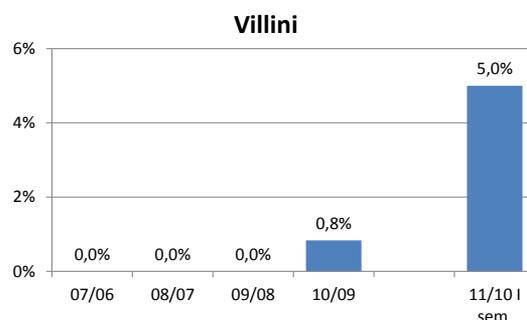
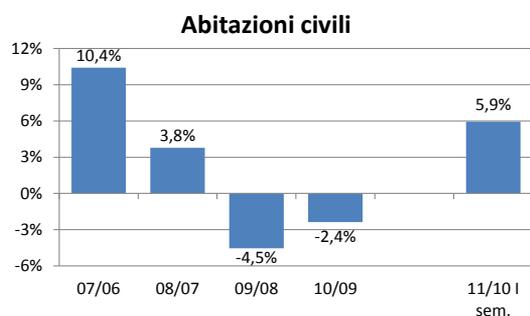
SERIE STORICA DELLE VARIAZIONI – OMI AGENZIA DEL TERRITORIO

Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011

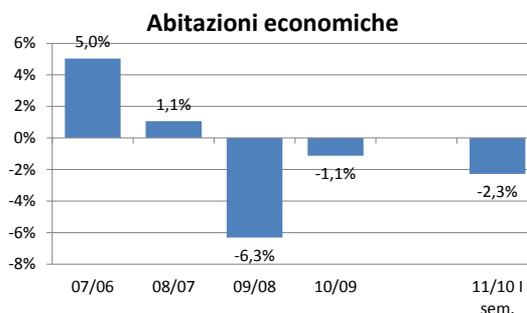
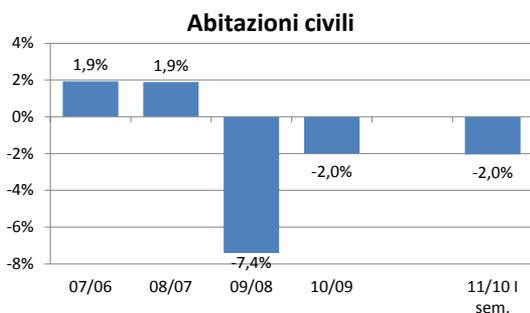
E15 - Torre Angela1 – Torraccio di Torrenova



E28 – Torre Gaia

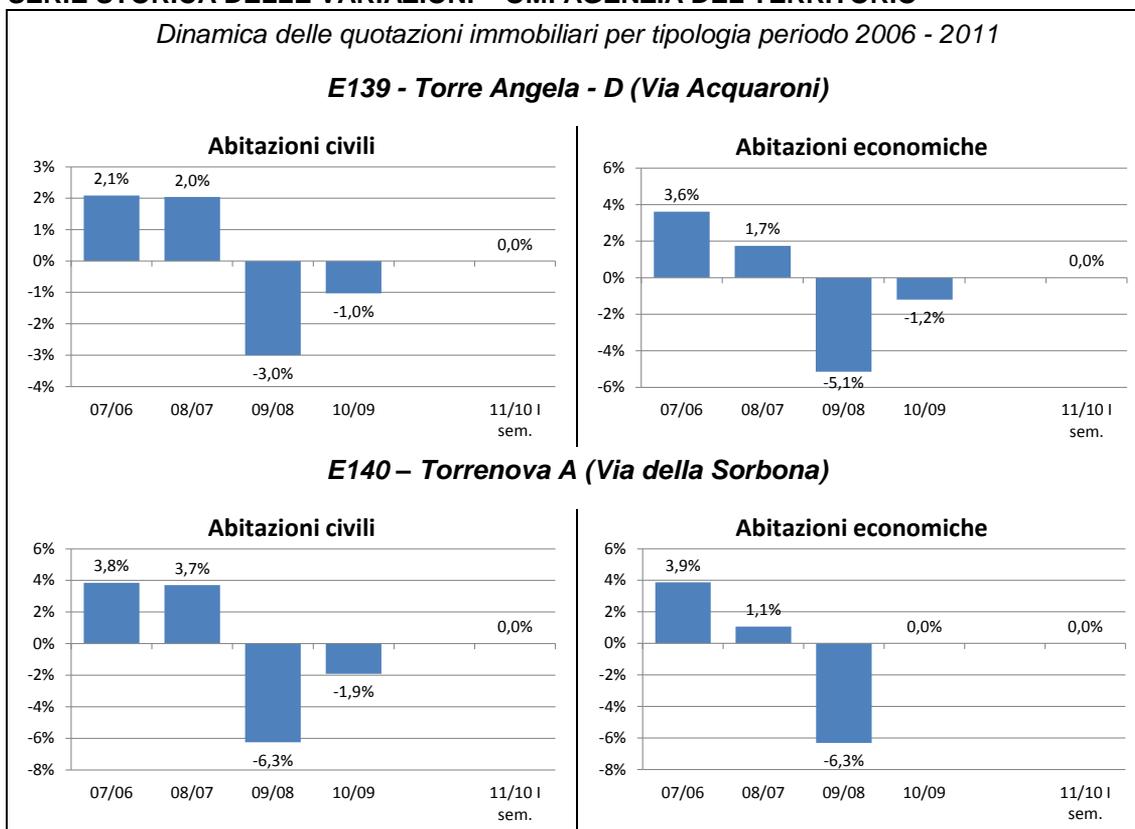


E138 – Torre Angela – C (Via dell'Archeologia)



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

SERIE STORICA DELLE VARIAZIONI – OMI AGENZIA DEL TERRITORIO



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

Le quotazioni rilevate per gli spazi accessori alle abitazioni (box e posti auto, coperti e scoperti) presentano i seguenti valori per la zona OMI E138 – Torre Angela C (Via dell'Archeologia):

Box – da 1.600 a 2.000 €/mq con una moderata riduzione dei soli valori massimi tra il primo semestre 2010 e lo stesso periodo 2011 (-4,8%).

Posti auto coperti – da 1.150 a 1.450 €/mq con una moderata riduzione dei soli valori massimi tra il primo semestre 2010 e lo stesso periodo 2011 (-3,3%).

Posti auto scoperti – da 650 a 850 €/mq con una moderata riduzione dei soli valori massimi tra il primo semestre 2010 e lo stesso periodo 2011 (-5,6%).

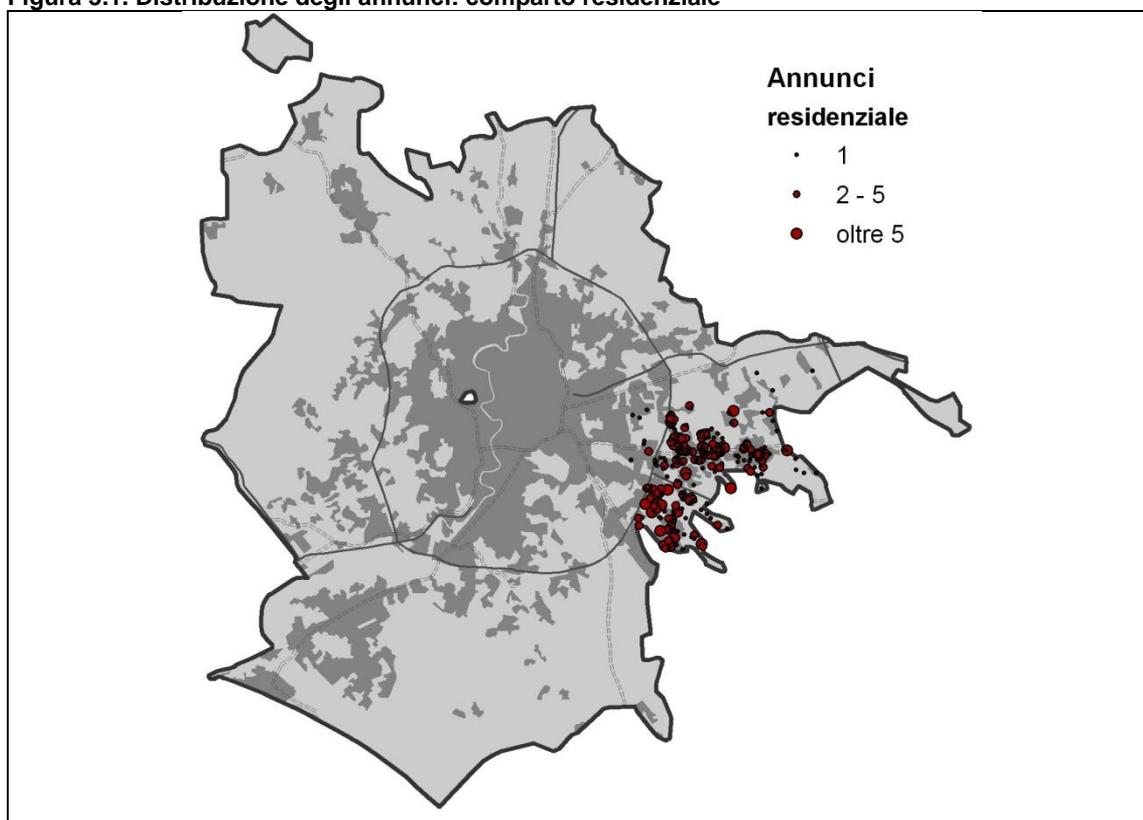
3.3.1. Analisi ad hoc dell'offerta nell'intorno delle aree zone selezionate

La specifica analisi dell'offerta immobiliare residenziale nelle aree urbane oggetto di intervento, in quelle immediatamente circostanti e nel quadrante est è stata condotta rilevando esaustivamente gli annunci disponibili su un numero elevato di fonti: Porta Portese, Casa.it, Idealista.it, Trovit Case. Nell'intero quadrante sono stati rilevati complessivamente 1.207 annunci sui quali si è proceduto all'eliminazione dei duplicati, pubblicati su più fonti, e delle

anomalie e alla selezione degli annunci con informazioni elaborabili (superficie, prezzo offerto, indirizzo identificabile o ricostruibile, indicazione del tipo di edificio e dello stato di conservazione). La selezione ha portato ad estrarre 292 annunci affidabili nelle zone selezionate (Tor Bella Monaca – PEEP; Tor Bella Monaca – Nucleo storico; Torre Angela; Tor Vergata; Grotte Celoni) per **la simulazione di interesse per la compravendita attraverso appuntamenti, visite di immobili, preventivi**. La simulazione di compravendita ha tentato di ricostruire:

- le informazioni sull'immobile (superficie, affaccio, piano, luminosità, ecc.);
- numero di immobili disponibili per la vendita e per l'affitto per zona;
- periodo di permanenza in vendita degli immobili;
- livelli di sconto ottenibili;
- numero di appartamenti di nuova costruzioni venduti;
- livello degli appartamenti venduti (lusso, medio, economico);
- presenza di garage - posto macchina – cantina.

Figura 3.1. Distribuzione degli annunci: comparto residenziale

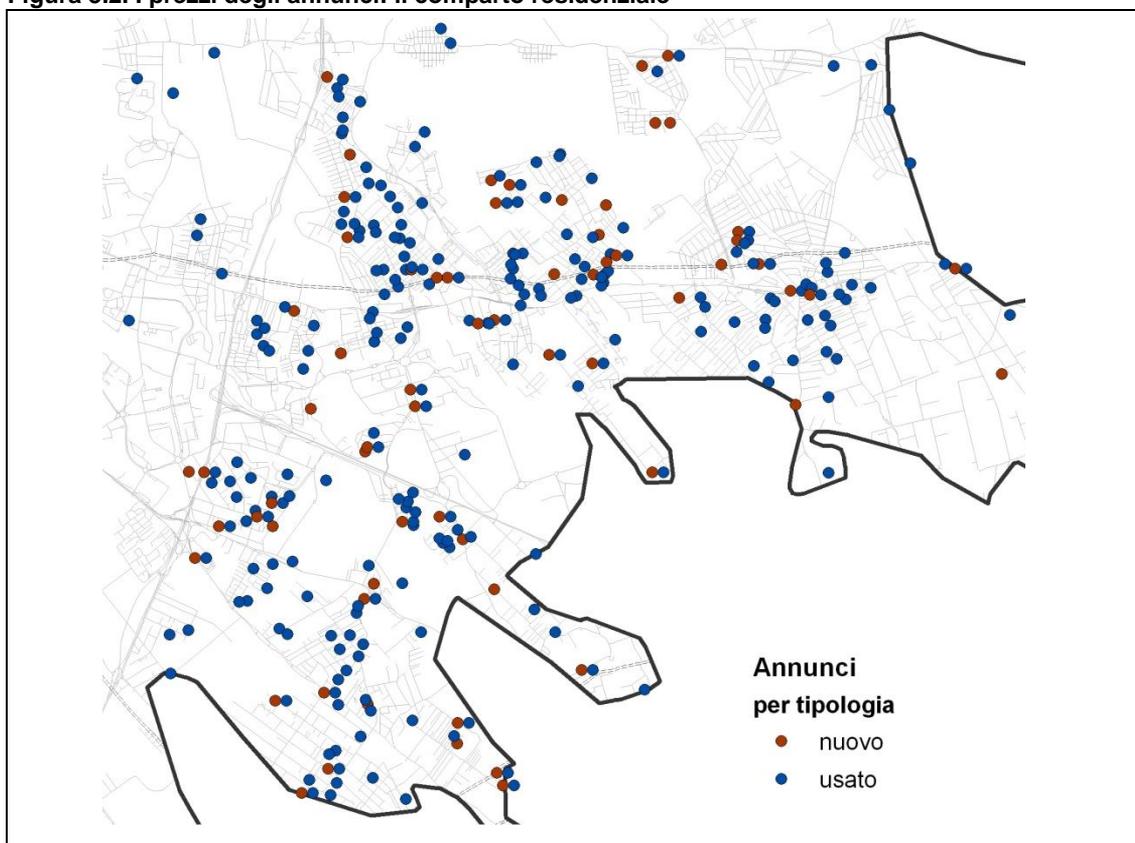


Fonte: elaborazione CRESME

I dati di seguito presentati sono frutto dell'elaborazione degli annunci. I valori in euro per metro quadrato per zona sono la media ponderata dei prezzi offerti per i singoli annunci e non contemplano la simulazione di compravendita né l'effetto della trattativa. Come si accennava in

precedenza, gli annunci sono stati rilevati tenendo in considerazione la tipologia edilizia, la vetustà degli edifici e la condizione degli alloggi in vendita. Attraverso le informazioni ritraibili da questi dati di base, si potrà valutare il differenziale tra i prezzi di alloggi nuovi e quelli usati, tra quelli da ristrutturare e quelli. Eventuali coefficienti di raccordo possono essere stimati in base alla presente elaborazione e confrontati con quelli ricavabili da altre fonti (borsini immobiliari).

Figura 3.2. I prezzi degli annunci: il comparto residenziale



Fonte: Elaborazione CRESME

Tabella 3.15. Analisi dell'offerta residenziale nelle aree EST fuori G.R.A.

	N° annunci	Superf. totale offerta (mq)	Prezzo totale offerto (€)	Prezzo medio € / mq	Prezzo mediano € / mq
Tor Bella Monaca - PEEP	17	1.310	3.190.000	2.435	2.692
Tor Bella Monaca – Nucleo storico	94	7.870	19.957.000	2.536	2.779
Torre Angela	125	9.034	26.675.000	2.760	2.786
Tor Vergata	37	3.046	10.125.000	3.324	3.385
Grotte Celoni	19	2.038	6.477.000	3.178	3.300
TOTALE aree EST fuori G.R.A.	292	23.298	66.424.000	2.776	2.840

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

ALLEGATO

***L'INDAGINE SUI PREZZI DI OFFERTA DELLE ABITAZIONI NEL QUADRANTE EST DI ROMA
E L'APPROFONDIMENTO NELL'INTORNO DI TOR BELLA MONACA***

TOR BELLA MONACA – RICOGNIZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

Compravendite per microzona nel quadrante EST di Roma – 2004 / 2011 (valori assoluti e variazioni percentuali)

Zona OMI	Denominazione	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 _1	MEDIA ANNUA	Var% 05/04	Var% 06/05	Var% 07/06	Var% 08/07	Var% 09/08	Var% 10/09	Var% 11_1/ 10_1
E10	CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	405	325	300	310	236	253	296	118	299	-19,7%	-7,8%	3,6%	-24,0%	7,2%	17,0%	-14,2%
E100	CASAL MONASTERO (VIA GUGLIELMINO)	33	29	18	27	14	18	18	6	22	-12,2%	-37,8%	52,8%	-48,8%	28,6%	0,0%	-46,1%
E101	CASAL MONASTERO PEEP (VIA DI SANT'ALESSANDRO)	44	49	35	43	26	31	60	46	45	10,5%	-28,2%	20,6%	-38,8%	19,2%	93,5%	45,5%
E11	TORRENOVA (VIA DI GIARDINETTI)	151	229	137	153	104	108	83	52	136	51,5%	-40,3%	11,4%	-31,9%	3,8%	-23,1%	18,1%
E115	SETTECAMINI A (VIA DI SALONE)	121	293	186	103	92	117	170	36	149	142,5%	-36,7%	-44,4%	-11,0%	27,2%	45,3%	-27,3%
E126	TORRE GAIA A (VIA E.MARELLI)	14	18	19	15	15	22	8	3	15	27,2%	3,1%	-18,4%	-2,4%	46,7%	-63,6%	0,0%
E127	TORRE GAIA B (VIA DEGAS)	41	46	51	32	41	60	47	40	48	9,9%	11,2%	-37,4%	29,3%	46,3%	-21,7%	67,6%
E128	TORRE GAIA C (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	15	26	31	82	66	53	37	9	42	74,0%	18,2%	170,2%	-19,9%	-19,7%	-30,2%	-31,9%
E129	CASAL MORENA A (VIA DI VALLE MARCIANA)	3	1	3	12	2	1	7	2	4	-72,3%	261,4%	300,0%	-83,3%	-50,0%	600,0%	-20,0%
E135	ACQUA VERGINE A (VIA CAIAZZO)	17	21	23	79	31	32	28	5	31	24,7%	9,7%	241,9%	-60,5%	3,2%	-12,5%	-65,5%
E136	TORRE ANGELA A (VIA CANNAROLI)	6	6	10	12	9	9	10	4	9	-7,9%	62,9%	21,0%	-23,7%	0,0%	11,1%	33,3%
E137	TORRE ANGELA B (VIA PRATOLUNGO CASILINO)	28	57	61	116	68	57	80	25	66	101,2%	7,8%	89,2%	-41,4%	-16,2%	40,4%	-47,0%
E138	TORRE ANGELA C (VIA DELL' ARCHEOLOGIA)	78	112	93	118	121	84	50	32	92	42,9%	-17,0%	27,5%	2,4%	-30,6%	-40,5%	87,8%
E139	TORRE ANGELA D (VIA ACQUARONI)	149	225	168	188	133	162	173	77	170	51,6%	-25,7%	12,4%	-29,4%	21,8%	6,8%	-6,2%
E140	TORRENOVA A (VIA DELLA SORBONA)	47	60	48	31	27	32	41	26	42	26,6%	-18,9%	-35,9%	-12,9%	18,5%	28,1%	14,1%
E143	TORRE GAIA D (VIA DI PASSO LOMBARDO)	319	422	288	237	165	114	135	50	231	32,3%	-31,9%	-17,6%	-30,4%	-30,9%	18,4%	-35,5%
E144	TORRENOVA C (VIA SCIMONELLI)	203	247	196	167	191	117	65	42	164	21,9%	-20,8%	-14,5%	14,1%	-38,7%	-44,4%	69,9%
E145	CASAL MORENA B (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	14	38	48	79	53	86	75	26	56	172,8%	25,2%	64,9%	-33,1%	62,3%	-12,8%	-13,3%
E146	CASAL MORENA C (VIA GASPERINA)	108	131	68	25	16	21	34	14	55	20,8%	-48,0%	-63,4%	-35,5%	31,3%	61,9%	-41,3%
E147	CASAL MORENA D (VIA LUCREZIA ROMANA)	125	134	314	220	92	84	43	35	139	6,8%	134,8%	-29,8%	-58,2%	-8,7%	-48,8%	91,7%
E15	TORRE ANGELA (VIA TORRACCIO DI TORRENOVA)	273	344	235	233	182	164	176	93	227	26,1%	-31,6%	-0,9%	-22,0%	-9,9%	7,3%	16,0%
E163	SETTECAMINI B (VIA CAPALTO)	17	7	49	13	11	8	6	3	15	-58,8%	600,0%	-73,5%	-15,4%	-27,3%	-25,0%	200,0%
E165	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE A (VIA ABBARTEGGIO)	134	194	301	838	649	619	414	238	452	44,8%	55,1%	178,3%	-22,5%	-4,6%	-33,1%	21,9%
E166	SAN VITTORINO B (VIA ACQUACANNA)	92	120	114	105	79	72	92	50	96	30,8%	-4,6%	-8,6%	-24,4%	-8,9%	27,8%	5,5%
E167	SAN VITTORINO A (VIA DELLE PICOZZE)	5	10	11	5	8	7	1	1	6	114,1%	10,0%	-54,5%	60,0%	-12,5%	-85,7%	0,0%
E168	BORGHESIANA A (VIA OLLOLA)	30	61	66	125	73	61	33	31	64	101,2%	7,8%	89,2%	-41,5%	-16,4%	-45,9%	72,2%
E169	BORGHESIANA B (VIA OSINI)	15	22	21	37	21	21	13	11	21	45,4%	-2,2%	74,4%	-43,4%	0,0%	-38,1%	15,1%
E170	BORGHESIANA C (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	54	63	50	68	22	34	31	9	44	16,4%	-21,0%	37,0%	-67,6%	54,5%	-8,8%	-50,3%
E19	BORGHESIANA (VIA DI FONTANA CANDIDA)	514	499	510	518	370	392	382	162	446	-2,9%	2,1%	1,7%	-28,6%	5,9%	-2,6%	-12,2%
E22	ACQUA VERGINE (VIA DELL'ACQUA VERGINE)	526	250	202	133	155	198	213	56	231	-52,4%	-19,4%	-34,1%	16,6%	27,7%	7,6%	-43,6%
E23	SETTECAMINI (VIA CASTEL S. PIETRO ROMANO)	62	81	145	237	196	101	123	42	132	31,2%	79,7%	63,1%	-17,4%	-48,5%	21,8%	23,0%
E28	TORRE GAIA (VIA DI TORRE GAIA)	87	65	79	67	47	39	37	19	59	-25,9%	22,8%	-15,9%	-29,5%	-17,0%	-5,1%	-11,5%
E53	LUNGHEZZA (VIA PONTE DI NONA)	336	872	709	470	474	474	537	264	551	159,9%	-18,7%	-33,8%	1,0%	0,0%	13,3%	-12,6%
E54	SAN VITTORINO (VIA S. VITTORINO)	4	1	6	4	2	8	2,1	1	4	-75,0%	500,0%	-29,2%	-52,9%	300,0%	-73,8%	-50,0%
E55	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (VIA LECCE NEI MARSI)	9	15	5	63	47	24	56	22	32	66,7%	-68,9%	1240,7%	-24,9%	-48,9%	133,3%	-22,8%
R21	ROMANINA	58	80	93	57	52	43	8	9	53	38,2%	16,7%	-39,0%	-8,1%	-17,3%	-81,4%	0,0%
R5	SETTECAMINI C	0	0	0	0	-	1	0	-	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		-100,0%	-
TOTALE QUADRANTE EST FUORI GRA		4.136	5.151	4.690	5.021	3.891	3.727	3.584	1.655	4248		-9,0%	7,1%	-22,5%	-4,2%	-3,8%	-3,5%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

TOR BELLA MONACA – RICOGNIZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

COMPRAVENDITA - Annunci rilevati a dicembre zone "ad hoc" (rilevazione censuaria) - Rilevati a ottobre nelle altre zone

Rilevazione campionaria circa 40% del totale

	Appartamento											
	Abitabile o da ristrutturare				Ristrutturato				Nuovo			
	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / s. med. (€/mq)	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / s. med. (€/mq)	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / s. med. (€/mq)
Borghesiana/ Finocchio/ Tor Bella Monaca/ Torre Angela	399	203.301	78	2.609	83	195.024	71	2.741	122	204.516	75	2.726
Parco di Torre Gaia/ Villa Verde/ Fontana Candida/ Papillo	21	343.167	105	3.258	9	229.222	70	3.259	10	279.500	89	3.130
Tor Vergata/ Morena/ Romanina	251	315.231	93	3.396	56	282.607	79	3.599	66	284.515	83	3.420
Totale intorno TORBELLAMONACA	671	249.548	84	2.958	148	230.243	74	3.116	198	234.970	78	2.994
Totale ROMA	3.664	483.064	101	4.796	2.131	538.182	97	5.532	675	317.897	81	3.910

Fonte: CRESME

LOCAZIONE - Annunci rilevati a dicembre 2011 - Zone "ad hoc"

	Appartamento											
	Abitabile o da ristrutturare				Ristrutturato				Nuovo			
	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / superficie media (€/mq)	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / superficie media (€/mq)	N° annunci	Prezzo medio (€)	Superficie media (mq)	Prezzo medio / superficie media (€/mq)
Borghesiana/ Finocchio/ Tor Bella Monaca/ Torre Angela	43	750	74	10	3	750	65	12	6	717	62	12
Parco di Torre Gaia/ Villa Verde/ Fontana Candida/ Papillo	3	783	65	12					2	1.000	100	10
Tor Vergata/ Morena/ Romanina	43	842	78	11	9	831	63	13	6	832	65	13
Totale	89	796	76	11	12	811	63	13	14	806	69	12

Fonte: CRESME

□ *I prezzi degli uffici e dei negozi di vicinato*

Il prezzo medio degli uffici, elaborato sulla base dei dati dell’Agenzia del Territorio, nel capoluogo varia tra i 7.270 €/mq. nel centro e i 3.650 €/mq. nelle aree periferiche passando per i circa 4.600 €/mq. delle zone semi-centrali. Gli altri comuni, siano essi della corona urbana o ancora più esterni, evidenziano valori di scambio più contenuti e compresi tra i 2.000 €/mq. nei centri degli altri comuni e i 2.475 €/mq. dei centri dei comuni della corona metropolitana romana.

Tabella 3.16. - I prezzi medi in Provincia di Roma per tipologia insediativa – 1° semestre 2011 (€/mq.)

	Centro	Semicentro	Periferia
UFFICI			
Città di Roma	7.268	4.621	3.648
Corona urbana	2.475	2.290	2.414
Altri comuni	2.009	-	2.300
NEGOZI			
Città di Roma	8.022	4.771	3.618
Corona urbana	2.537	2.288	2.434
Altri comuni	1.880	-	2.066

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

Tabella 3.17. - I prezzi medi in Provincia di Roma per tipologia insediativa – 1° semestre 2011 (€/mq.)

	Minimo	Massimo	MEDIA ARITMETICA
UFFICI			
Tor Bella Monaca - PEEP	2.350	2.800	2.575
Tor Bella Monaca – Nucleo storico	2.150	2.900	2.525
Torre Angela	2.150	3.000	2.575
Tor Vergata	2.450	3.000	2.725
Grotte Celoni	2.450	3.300	2.875
NEGOZI			
Tor Bella Monaca - PEEP	-	-	-
Tor Bella Monaca – Nucleo storico	-	-	-
Torre Angela	2.050	2.800	2.425
Tor Vergata	-	-	-
Grotte Celoni	2.050	2.800	2.425

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

Il prezzo medio dei negozi nel capoluogo varia tra i 8.020 €/mq. nel centro e i 3.620 €/mq. nelle aree periferiche passando per i circa 4.770 €/mq. delle zone semi-centrali. Gli altri comuni mostrano valori molto più contenuti (intorno ai 2.000 €/mq.) negli altri comuni con punte più elevate nella corona della città metropolitana (intorno ai 2.500 €/mq.).

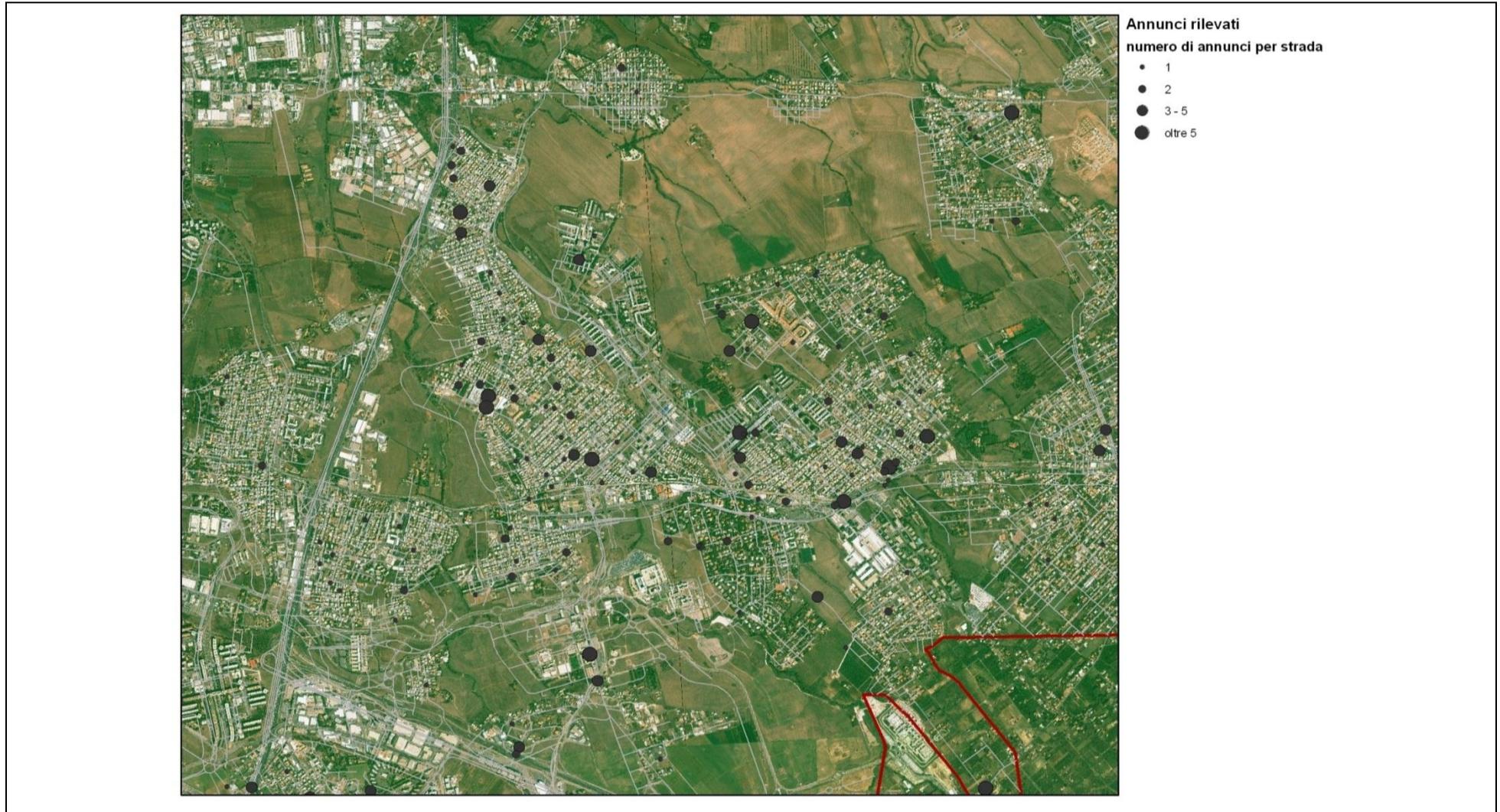
4.

**APPROFONDIMENTO DELL'ANALISI SUGLI ANNUNCI
E SCHEDE DI SIMULAZIONE DI INTERESSE
E DI TRATTATIVA**

4.1. La disamina approfondita degli annunci di vendita nell'intorno di Torbellamonaca

1. Tra i 916 annunci complessivamente rilevati nel quadrante EST di Roma fuori GRA, sono stati selezionati circa 300 annunci relativi alle zone di maggiore interesse (Tor Bella Monaca PEEP, Tor Bella Monaca Nucleo Storico, Torre Angela, Tor Vergata, Grotte Celoni) con le caratteristiche per essere elaborati attraverso la collocazione spaziale e completi di superficie e prezzo.
2. I valori minimi e massimi sono stati verificati analizzando il contenuto degli annunci di vendita valutando l'offerta e, dove presente, stimando sulla planimetria pubblicata la superficie effettiva integrandola o decurtandola quando palesemente difforme dall'oggetto di vendita.
3. Si offre una analisi delle informazioni rispetto:
 - a. alla vetustà
 - i. Nuovo e completamente ristrutturato
 - ii. Usato abitabile
 - b. alla tipologia edilizia
 - i. Mono-bi familiare
 - ii. Casa a schiera
 - iii. Piccola palazzina
 - iv. Palazzina plurifamiliare
 - c. agli indicatori di prezzo
 - i. Prezzo minimo
 - ii. Prezzo massimo
 - iii. Prezzo medio ponderato rispetto alla superficie
 - iv. Prezzo mediano a corpo
 - v. Prezzo mediano al mq
 - d. alla classe di superficie
 - i. Fino a 50 mq.
 - ii. Da 50 a 80 mq.
 - iii. Da 80 a 120 mq.
 - iv. Oltre 120 mq.

INQUADRAMENTO ANNUNCI RILEVATI



Fonte: elaborazione CRESME

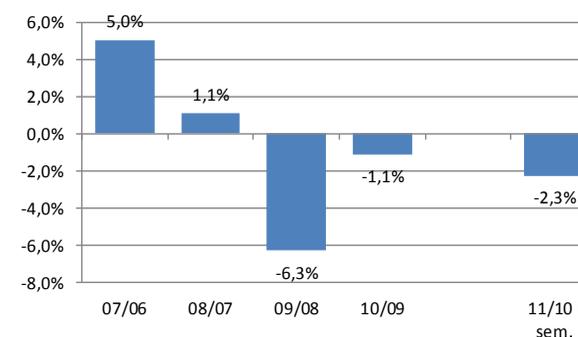
TOR BELLA MONACA PEEP – MICROZONA CATASTALE 156 – ZONA OMI E138

INDICATORE	Tor Bella Monaca PEEP	
	N° annunci di riferimento	Valore
PREZZO MEDIANO (€/mq.)		2.692
PREZZO MEDIO 2011 (€/mq.)		2.435
PREZZO MEDIO 1998 (€/mq.)		981
VARIAZIONE % 2011/1998 (%)		+148%
PREZZO MINIMO 2011 (€/mq.)		1.792
PREZZO MASSIMO 2011 (€/mq.)		3.300
Tipologia edilizia (€/mq.)		
• Mono-bi familiare	-	-
• Casa a schiera	-	-
• Piccola palazzina	3	2.430
• Edificio pluri-familiare	13	2.410
• Non individuabile	1	2.814
Vetustà (€/mq.)		
• Nuova costruzione	-	-
• Ristrutturato	17	2.435
• Usato		
Classe di superficie (€/mq.)		
• Fino a 50 mq	2	3.100
• Da 50 a 80 mq	7	2.639
• Da 80 a 120 mq	7	2.303
• Oltre 120 mq	1	1.792

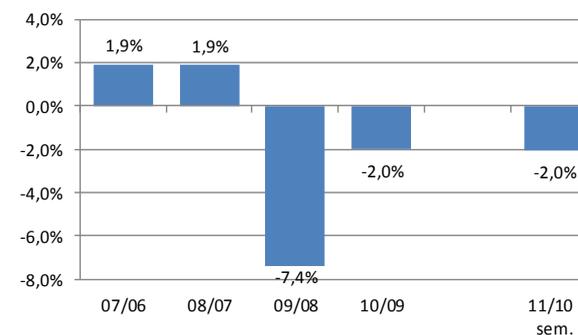
I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011

Abitazioni economiche



Abitazioni civili



Fonte : CRESME

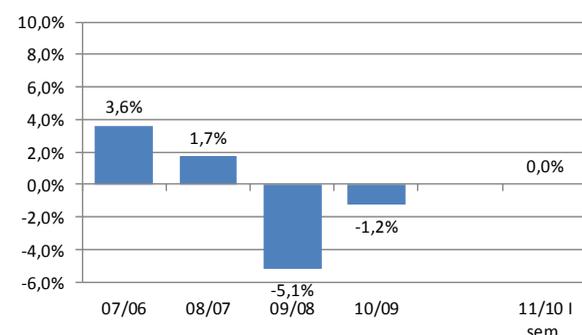
TOR BELLA MONACA NUCLEO STORICO – MICROZONA CATASTALE 208 – ZONA OMI E 139

INDICATORE	Tor Bella Monaca Nucleo Storico	
	N° annunci di riferimento	Valore
PREZZO MEDIANO (€/mq.)		2.779
PREZZO MEDIO 2011 (€/mq.)		2.536
PREZZO MEDIO 1998 (€/mq.)		826
VARIAZIONE % 2011/1998 (%)		+207%
PREZZO MINIMO 2011 (€/mq.)		1.625
PREZZO MASSIMO 2011 (€/mq.)		4.300
Tipologia edilizia (€/mq.)		
• Mono-bi familiare	7	2.115
• Casa a schiera	11	2.125
• Piccola palazzina	42	2.787
• Edificio pluri-familiare	30	2.681
• Non individuabile	4	2.488
Vetustà (€/mq.)		
• Nuova costruzione	18	2.629
• Ristrutturato	7	2.989
• Usato	69	2.483
Classe di superficie (€/mq.)		
• Fino a 50 mq	22	3.198
• Da 50 a 80 mq	30	2.984
• Da 80 a 120 mq	24	2.363
• Oltre 120 mq	18	2.125

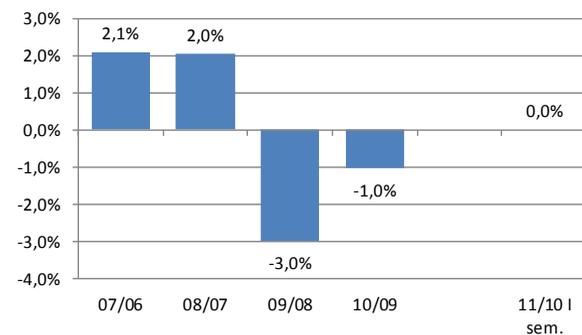
I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011

Abitazioni economiche



Abitazioni civili



Fonte : CRESME

TORRE ANGELA – MICROZONA CATASTALE 157 – ZONA OMI E15*

INDICATORE	Torre Angela		I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
	N° annunci di riferimento	Valore	
PREZZO MEDIANO (€/mq.)		2.786	Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011 Abitazioni economiche Abitazioni civili
PREZZO MEDIO 2011 (€/mq.)		2.760	
PREZZO MEDIO 1998 (€/mq.)		930	
VARIAZIONE % 2011/1998 (%)		+211%	
PREZZO MINIMO 2011 (€/mq.)		1.980	
PREZZO MASSIMO 2011 (€/mq.)		3.720	
Tipologia edilizia (€/mq.)			
• Mono-bi familiare	-	-	
• Casa a schiera	3	2.696	
• Piccola palazzina	56	2.751	
• Edificio pluri-familiare	49	2.752	
• Non individuabile	17	2.834	
Vetustà (€/mq.)			
• Nuova costruzione	20	3.066	
• Ristrutturato	12	2.938	
• Usato	93	2.721	
Classe di superficie (€/mq.)			
• Fino a 50 mq	30	3.066	
• Da 50 a 80 mq	41	2.784	
• Da 80 a 120 mq	48	2.729	
• Oltre 120 mq	6	2.303	

Fonte : CRESME

*La microzona catastale 157 individuata nel 2000 in base ai valori immobiliari riferiti al 1998 comprendeva sia la zona OMI E15 sia la zona OMI E 140; pertanto il prezzo medio 1998 si riferisce ad entrambe le zone (E15 e E 140). La variazione percentuale 1998 / 2011 è stata calcolata sulla base di un prezzo medio 2011 omogeneo per i due suddetti ambiti.

TOR VERGATA – MICROZONA CATASTALE 157 – ZONA OMI E140*

INDICATORE	Tor Vergata		I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
	N° annunci di riferimento	Valore	
PREZZO MEDIANO (€/mq.)		3.385	<p><i>Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011</i></p> <p>Abitazioni economiche</p> <p>Abitazioni civili</p>
PREZZO MEDIO 2011 (€/mq.)		3.324	
PREZZO MEDIO 1998 (€/mq.)		930	
VARIAZIONE % 2011/1998 (%)		+211%	
PREZZO MINIMO 2011 (€/mq.)		2.200	
PREZZO MASSIMO 2011 (€/mq.)		4.844	
Tipologia edilizia (€/mq.)			
• Mono-bi familiare	1	3.333	
• Casa a schiera	1	2.661	
• Piccola palazzina	9	3.424	
• Edificio pluri-familiare	8	3.571	
• Non individuabile	18	3.275	
Vetustà (€/mq.)			
• Nuova costruzione	16	3.349	
• Ristrutturato	-	-	
• Usato	21	3.301	
Classe di superficie (€/mq.)			
• Fino a 50 mq	7	4.240	
• Da 50 a 80 mq	14	3.563	
• Da 80 a 120 mq	9	3.347	
• Oltre 120 mq	7	2.860	

Fonte : CRESME

*La microzona catastale 157 individuata nel 2000 in base ai valori immobiliari riferiti al 1998 comprendeva sia la zona OMI E15 sia la zona OMI E 140; pertanto il prezzo medio 1998 si riferisce ad entrambe le zone (E15 e E 140). La variazione percentuale 1998 / 2011 è stata calcolata sulla base di un prezzo medio 2011 omogeneo per i due suddetti ambiti.

GROTTE CELONI – MICROZONA CATASTALE 159 – ZONA OMI E28

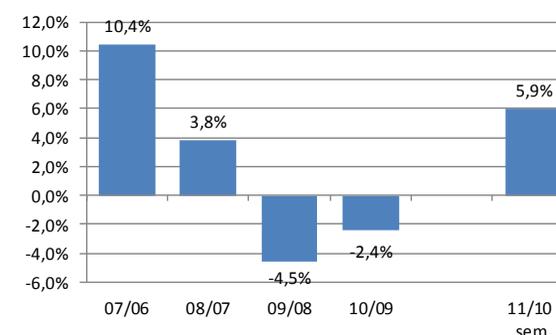
INDICATORE	Tor Vergata	
	N° annunci di riferimento	Valore
PREZZO MEDIANO (€/mq.)		3.300
PREZZO MEDIO 2011 (€/mq.)		3.147
PREZZO MEDIO 1998 (€/mq.)		1.394
VARIAZIONE % 2011/1998 (%)		+125%
PREZZO MINIMO 2011 (€/mq.)		2.219
PREZZO MASSIMO 2011 (€/mq.)		5.417
Tipologia edilizia (€/mq.)		
• Mono-bi familiare	1	2.340
• Casa a schiera	-	-
• Piccola palazzina	2	2.882
• Edificio pluri-familiare	10	3.621
• Non individuabile	6	2.901
Vetustà (€/mq.)		
• Nuova costruzione	4	3.683
• Ristrutturato	1	3.322
• Usato	14	3.026
Classe di superficie (€/mq.)		
• Fino a 50 mq	2	5.408
• Da 50 a 80 mq	3	3.328
• Da 80 a 120 mq	9	3.524
• Oltre 120 mq.	5	2.511

Fonte : CRESME

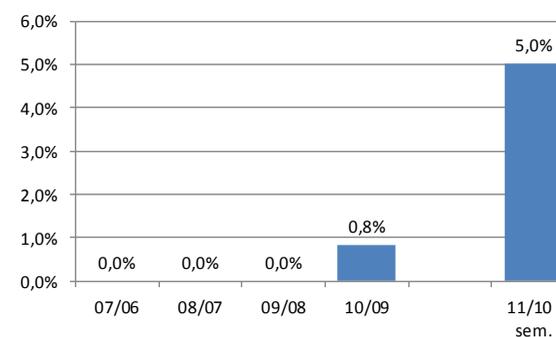
I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia periodo 2006 - 2011

Abitazioni civili



Villini



INQUADRAMENTO MICROZONE CATASTALI



Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 156 – TOR BELLA MONACA PEEP



Fonte: elaborazione CRESME

CRESME

MICROZONA 156 – TOR BELLA MONACA PEEP



Via Mitelli, 80 mq – 2.738 €/mq



Via Aspertini - 70 mq – 2.900 €/mq



Via Ghisi - 3°p - 70 mq – 2.714 €/mq

Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 208 – TOR BELLA MONACA NUCLEO STORICO



Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 208 – TOR BELLA MONACA NUCLEO STORICO



Via Carlentini, 65 mq – 2°p – 2.840 €/mq



Via Carlentini, 75 mq – 3.190 €/mq



Via Mirto quadrif. - 120 mq – 2.830 €/mq

Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 157 – TORRE ANGELA, TOR VERGATA



Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 157 – TORRE ANGELA, TOR VERGATA



Via Pozzi (Torre Angela) - 100 mq – 1°p – 2.600 €/mq



Via Viganò (Tor Vergata) 85 mq – 5°p – 3.518 €/mq



Via Poseidone (Torre Angela) - 100 mq – 1°p - 2.950 €/mq

Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 159 – GROTTI CELONI

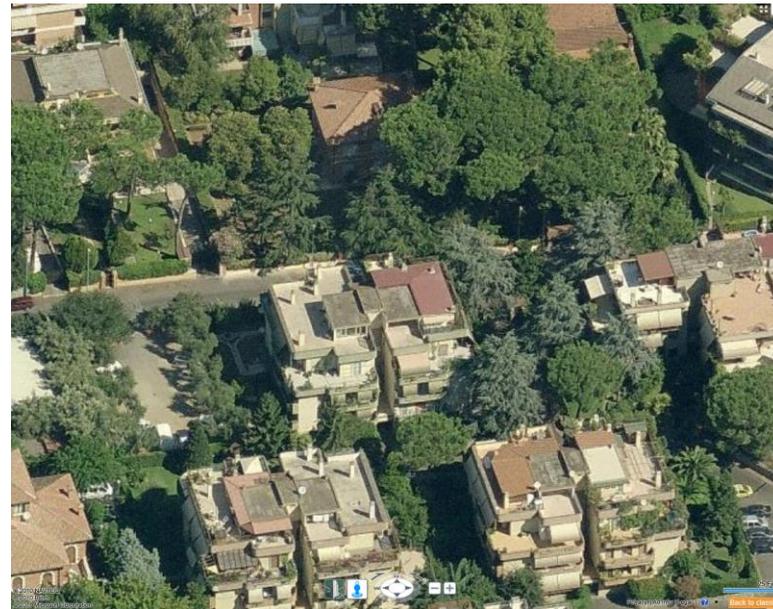


Fonte: elaborazione CRESME

MICROZONA 159 – GROTTI CELONI



Via Cino del Duca – 60 mq – 3.650 €/mq



Via Pupinia - 100mq – 4.200 €/mq

Fonte: elaborazione CRESME

4.2. Le schede di simulazione di interesse e di trattativa

- *I prezzi delle nuove costruzioni in area Tor Bella Monaca: simulazioni di interesse e di trattativa*

Per approfondire dal punto di vista quantitativo e qualitativo l'offerta di abitazioni nuove a Roma nei quartieri circostanti l'area di interesse, sono stati selezionati alcuni progetti ritenuti più rilevanti per dimensione o caratteristiche, tra quelli pubblicati sugli annunci oppure sponsorizzati dalle agenzie, e per essi si è proceduto ad una simulazione d'acquisto con gli agenti di intermediazione immobiliare o gli uffici vendita. L'obiettivo di questa attività è la ricostruzione di un quadro, il più completo possibile, delle caratteristiche dell'offerta immobiliare.

Per questo si è proceduto alla richiesta di informazioni su:

- Caratteristiche dell'immobile, dimensioni, prezzo, caratteristiche tecnologiche, livello di finiture;
- Modalità di commercializzazione, agevolazioni, trattabilità;
- Planimetrie, capitolati, brochure illustrative (quando disponibili in questa fase preliminare);
- Eventuali siti internet dove raccogliere ulteriori informazioni;
- Numero unità commercializzate.

Oltre alle informazioni esplicite si è cercato di cogliere la sensazione del mercato sul prodotto oggetto della simulazione di acquisto. Si tenga tuttavia

presente che la completezza delle informazioni effettivamente raccolte dipende dalla volontà/possibilità dell'agente di fornirle in modo accurato ad uno stadio preliminare di manifestazione di interesse per l'acquisto. Inoltre le superfici presentate in questo documento sono quelle presentate dagli agenti di intermediazione e non sono state verificate direttamente.

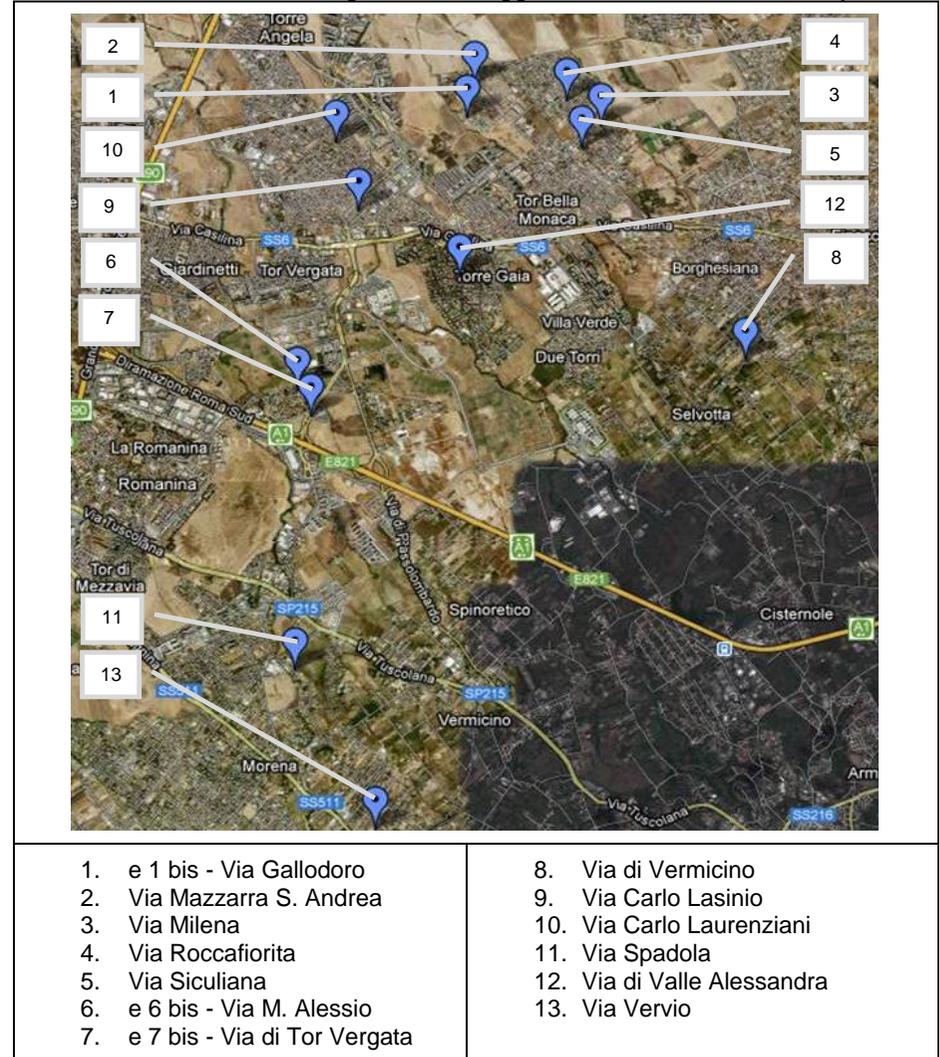
Sono stati analizzati e verificati 17 annunci in 13 località, di cui 13 relativi ad unità immobiliari con giardino e 8 che includono locali accessori, cantine o lavatoi, con uso suggerito spesso improprio. In questi casi se la superficie abitabile è molto piccola, spesso intorno ai 35-50 mq, le superfici accessorie e le dotazioni esterne (terrazze e giardini) ribilanciano la superficie commerciale garantendo anche un maggior *appeal* e vivibilità dell'immobile. Va sottolineato che le dotazioni esterne di terrazzi e giardini caratterizzano gran parte dell'offerta di nuovo dei tessuti suburbani della Capitale, costituendo una compensazione per le localizzazioni periferiche.

Dal punto di vista dello sviluppatore immobiliare, inoltre, questa offerta, che combina piccole superfici abitabili con locali accessori comunicanti e ampia dotazione di spazi esterni, costituisce un metodo di massimizzazione dell'uso della SUL garantendo un'offerta accettabile per l'acquirente potenziale. Questa offerta, assolutamente diffusa in tutta la periferia romana, potrebbe tuttavia costituire un problema per i carichi urbanistici in quanto induce un utilizzo più intensivo della SUL di quello effettivamente pianificato.

Il Prezzo unitario (Mq) medio in tutta l'area esaminata si attesta sui **3.315 €/mq**, con un range di oscillazione che va da un valore minimo di 2.300€/mq della zona di Valle Fiorita ad un massimo di 5.550 €/mq riscontrato a Torre Gaia.

Di seguito vengono riportate una mappa con la localizzazione degli immobili oggetto della simulazione e una serie di schede sintetiche sulle diverse offerte. Per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata si sono usati i coefficienti normalmente usati per le valutazioni immobiliari e per il calcolo della superficie catastale.

Tavola 4.1. Localizzazione degli immobili oggetto della simulazione d'acquisto



Fonte: Elaborazione su base Google Maps, 2012

1. VALLE FIORITA – VIA GALLODORO

Palazzina di quattro piani costruita nel 2010, composta da 12 unità immobiliari di diversa tipologia: trilocali e quadrilocali disposti su un unico livello o su due livelli. Gli appartamenti in vendita dispongono di impianto d'allarme, satellitare, predisposizione al collegamento tramite fibra ottica, portoncino blindato, pannelli solari vetriati e selettivi a circolazione forzata, riscaldamento autonomo a gas metano; i rivestimenti proposti sono parquet nella zona notte e gres porcellanato per quella giorno.



Offerta 1: Descrizione

Appartamento quattro locali situato al piano terra composto da salone, cucina abitabile, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e giardino; al piano seminterrato sala hobby e possibilità di realizzare due camere da letto. L'appartamento dispone inoltre di ingresso indipendente, risultando quindi svincolato dal condominio.

<i>Rialzato Mq</i>	60
<i>Seminterrato Mq</i>	33
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	27
<i>Giardino Mq</i>	167
<i>Box auto</i>	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	111
Prezzo (Euro)	275.000
Euro/mq	2.485

Offerta 2: Descrizione

Appartamento di quattro locali situato al piano terra e composto da salone, cucina abitabile, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e giardino; al piano seminterrato sala hobby e possibilità di realizzare due camere da letto. L'appartamento dispone inoltre di ingresso indipendente, risultando quindi svincolato dal condominio.

<i>Rialzato Mq</i>	70
<i>Seminterrato Mq</i>	70
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	27
<i>Giardino Mq</i>	140
<i>Box Mq</i>	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	133
Prezzo (Euro)	315.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.370

2. VALLE FIORITA VIA MAZZARRA S. ANDREA

Questo villino di due piani in costruzione, la cui chiusura del cantiere è prevista a Maggio 2012, è composto da quattro unità immobiliari di quattro locali disposte su due livelli (due unità con piano seminterrato e due con piano mansardato).

Ogni unità è dotata di ingresso indipendente, impianto termico autonomo, impianto TV centralizzato, impianto fotovoltaico, predisposizione collegamento Adsl e doppio posto auto coperto.



Appartamento composto da quattro locali disposto su due livelli: al piano rialzato si trova il salone, cucina abitabile, camera da letto e bagno, al piano seminterrato la sala hobby e il bagno, con possibilità di realizzare due camere da letto. L'appartamento possiede due giardini, rispettivamente di 110 mq nella parte anteriore e di uno di 40 mq sul retro.

<i>Rialzato Mq</i>	50
<i>Seminterrato Mq</i>	60
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	11
<i>Giardino Mq</i>	150
<i>Posto auto coperto</i>	30
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	108
Prezzo (Euro)	259.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.400

3. VALLE FIORITA – VIA MILENA

Palazzina di tre piani in costruzione, la cui consegna è prevista a Maggio 2012, composta da 24 appartamenti disposti prevalentemente su un unico livello (piano rialzato e piano primo) fatta eccezione per le unità situate al secondo piano che dispongono di un'ampia mansarda. Le unità situate al piano rialzato sono invece dotate di giardino.



Appartamento composto da quattro locali disposto su di un unico livello in cui troviamo salone con angolo cottura, bagno, due camere da letto ed accesso al giardino privato. Locali accessori allo stesso livello sono presentati come possibili ulteriori camere da letto.

<i>Rialzato Mq</i>	70
<i>Rialzato (locali accessori) Mq</i>	30
<i>Giardino Mq</i>	190
<i>Box auto Mq</i>	27
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	115.00
Prezzo (Euro)	264.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.300

4. DUE LEONI/VALLE FIORITA- VIA ROCCAFIORITA

Il complesso residenziale "I Due Leoni" in costruzione, la cui chiusura cantiere è prevista a Dicembre 2012, è composto da 12 unità immobiliari disposte su due livelli: sei di queste si sviluppano al piano seminterrato e a quello rialzato, le altre sei al primo e secondo piano non mansardato. Il box auto non è compreso nel prezzo ma vi è la possibilità di acquistarlo ad una cifra compresa tra i 20.000 e i 25.000 euro.



Appartamento composto da tre locali disposto su due livelli: al piano rialzato si trova il salone, angolo cottura e bagno, al livello seminterrato (che sarà accatastato come cantina) ci sono due vani presentati come camere da letto e un bagno. Si tratta quindi di un monolocale.

<i>Rialzato Mq</i>	40
<i>Seminterrato Mq</i>	40
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	20
<i>Giardino</i>	30
<i>Box di 20 mq venduto separatamente a 20.000 euro</i>	
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	70
Prezzo (Euro)	195.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.785

5. DUE LEONI – VIA SICULIANA

Palazzina di cinque 5 livelli costruita nel 2010 composta da unità immobiliari di diverse dimensioni e disposizione. Le unità abitative dispongono inoltre di un giardino condominiale attrezzato per il gioco dei bambini.



Appartamento composto da cinque locali disposto su due livelli: al piano rialzato si trova salone con angolo cottura, bagno, due camere da letto, bagno, portico e giardino angolare; al piano seminterrato (che sarà accatastato come cantina) si trovano una serie di vani che vengono presentati come un secondo salone e altre due camere da letto più bagno. Viene inoltre presentata l'opportunità di poter frazionare l'appartamento in due unità.

<i>Rialzato Mq</i>	60
<i>Seminterrato Mq</i>	60
<i>Patii /porticati Mq</i>	15
<i>Giardino Mq</i>	120
<i>Posto auto coperto</i>	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	112
Prezzo (Euro)	290.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.595

6. TOR VERGATA – VIA M. ALESSIO

Quasi ultimata (la chiusura del cantiere è prevista per Febbraio 2012) e situata nelle vicinanze dell'Università Tor Vergata, questa palazzina è composta da 10 unità immobiliari disposte su un unico livello (bilocali) o su due livelli (bilocali o trilocali). Il box auto non è incluso nel prezzo ma vi è la possibilità di acquistarlo separatamente. Molte unità sono ancora in vendita, i prezzi sono "trattabilissimi" e sono stati già abbassati di 10.000 euro per unità rispetto ai valori trovati sugli annunci negli ultimi giorni.



Unità immobiliare disposta su due livelli situata al secondo e al terzo piano. Al piano secondo si trovano un soggiorno con angolo cottura, un bagno e la predisposizione per una camera da letto. Al piano superiore, accatastato come soffitta, si trovano un bagno e un vano proposto come camera da letto.

<i>Secondo piano Mq</i>	35
<i>Terzo piano Mq</i>	25
<i>Balconi /terrazze Mq</i>	38
<i>Posto auto coperto venduto separatamente a 10.000 euro</i>	
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	56
Prezzo (Euro)	225.000
Prezzo unitario Euro/mq	4.000

6-bis - TOR VERGATA – VIA M. ALESSIO

Piccola palazzina di 6 unità articolate su 4 livelli di recente costruzione di varie dimensioni e tipologie.

Non tutte le unità dispongono di posto auto pertinenziale. I prezzi sono dichiaratamente trattabili.



Appartamento sito al primo piano con ascensore di 65 mq composto da soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, terrazzo di 20 mq. Non è previsto il posto auto pertinenziale.

<i>Primo piano Mq</i>	65
<i>Balconi /terrazze Mq</i>	20
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	72
Prezzo (Euro)	260.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.610

7. TOR VERGATA – VIA DI TOR VERGATA

Palazzina di nuova costruzione costituita da due piani fuori terra ed uno seminterrato composta da appartamenti disposti su due livelli, alcuni dotati di un piano seminterrato completamente sbancato e accessibile tramite una rampa per le auto, alcuni dotati di secondo livello mansardato, ed altri infine disposti su di un unico livello.



Offerta 1

Appartamento composto da tre locali disposto su due livelli: al piano rialzato si trova il salone con angolo cottura, bagno e camera, mentre al piano seminterrato, accatastato come cantina, si trovano altri due vani presentati come camere da letto e un altro bagno.

<i>Piano Rialzato Mq</i>	70
<i>Piano seminterrato Mq</i>	70
<i>Giardino Mq</i>	50
<i>Posto auto coperto</i>	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	117
Prezzo (Euro)	360.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.075

Offerta 2

Appartamento composto da tre locali disposto su un unico livello: salone con angolo cottura, due camere da letto e bagno e balcone angolare.

Primo piano Mq	70
Balconi / Terrazze	20
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	77
Prezzo (Euro)	270.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.505

8. BORGHESIANA – VIA DI VERMICINO

Piccolo condominio di nuova costruzione formato da 2 palazzine di 12 unità ciascuna che sarà consegnato ad Aprile 2012. Le unità immobiliari, di diverso taglio metratura, sono dotate di box auto di proprietà.

Appartamento di tre locali situato su un unico livello al piano terra rialzato composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno, un terrazzo scoperto di 16 mq e un giardino di 24 mq. Nel prezzo è incluso un box di 15 mq.

<i>Secondo Piano Mq</i>	62
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	16
<i>Box</i>	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	74
Prezzo (Euro)	245.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.295

9. TORRE ANGELA – VIA CARLO LASINIO

Palazzina di recente costruzione dispone di diverse unità immobiliari. Gli appartamenti posti al piano rialzato dispongono di giardino privato e di ingresso indipendente. Quelli in copertura sono invece bilivelli con mansarda.

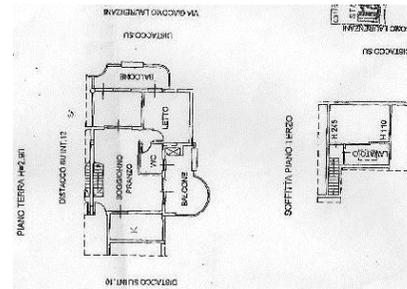


Appartamento situato al secondo piano disposto su due livelli composto da quattro locali: al primo livello si trovano il salone con angolo cottura, un bagno e la camera; al livello superiore, mansardato, si trovano una camera un bagno ed un ampio terrazzo.

Secondo Piano Mq	55
Mansarda Mq	25
Balconi / Terrazze	20
Box Mq	15
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	85
Prezzo (Euro)	279.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.280

10. TORRE ANGELA – VIA CARLO LAURENZIANI

Palazzina di recente costruzione all'interno di un comprensorio residenziale, dispone di appartamenti di diverse dimensioni e disposizioni degli ambienti. Gli appartamenti sono caratterizzati dalla presenza del parquet nelle camere, cotto negli altri ambienti, bagni in muratura, portoncino blindato.

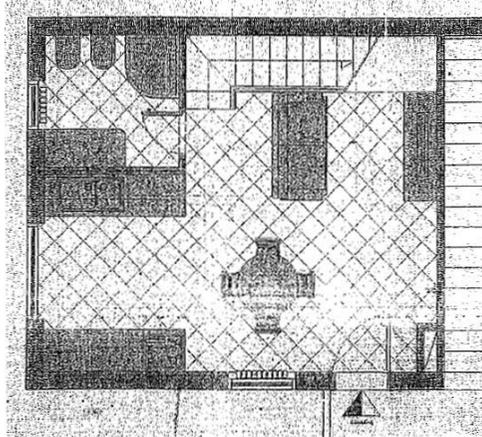


Appartamento composto da quattro locali e disposto su due livelli, di cui l'ultimo accatastato come lavatoio (non mansardato) è così costituito: al secondo piano salone doppio con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo da 20 mq e un balcone da 8 mq; al terzo piano viene presentato il possibile uso come camera da letto e un bagno. L'appartamento dispone anche di una cantina accessibile mediante una scala condominiale e di un box auto.

Secondo Piano Mq	90
Terzo Piano Mq	30
Balconi / Terrazze	28
Cantina	10
Box	30
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	126,5
Prezzo (Euro)	349.000
Prezzo unitario Euro/mq	2.760

11. MORENA – VIA SPADOLA

Palazzina di due piani costruita nel 2010 composta da appartamenti disposti su due livelli di due o tre locali. Non sono presenti box auto ma vengono offerti posti auto comuni non assegnati.

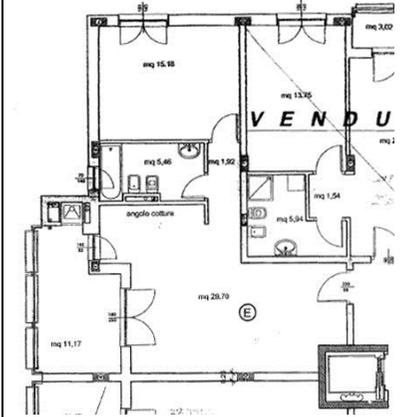


Appartamento su due livelli composto al primo piano da soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo; al secondo piano è presente una soffitta adibita a camera da letto con bagno.

<i>Primo Piano Mq</i>	35
<i>Secondo Piano Mq</i>	18
<i>Balconi / Terrazze</i>	27
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	53
Prezzo (Euro)	228.000
Prezzo unitario Euro/mq	4.265

12. TORRE GAIA – VIA DI VALLE ALESSANDRA

Palazzina di due piani di nuova costruzione all'interno del Consorzio di Torre Gaia composta da dodici unità immobiliari di diverse dimensioni e disposizione. Gli appartamenti al piano rialzato dispongono di ampi giardini privati (dai 78 mq ai 396 mq), mentre quelli al primo e secondo piano di ampi balconi e terrazze (dai 11 mq ai 44 mq). Ad ogni appartamento corrisponde un parcheggio pertinenziale di 12 mq.

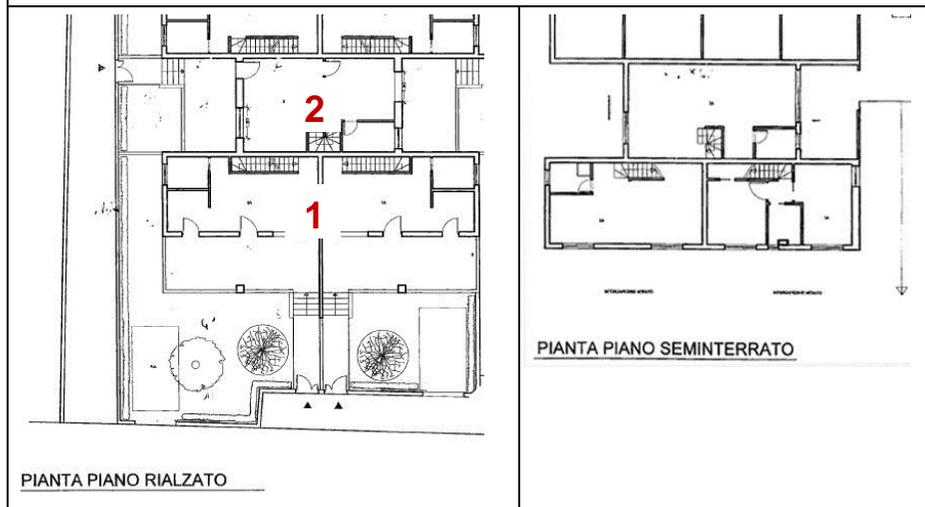


Appartamento al primo piano disposto su un unico livello composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto. È compreso un posto auto coperto di 12 mq mentre un box extra è disponibile per 20-25.000 euro.

<i>Primo Piano Mq</i>	52
<i>Balconi / Terrazze Mq</i>	11
<i>Posto auto coperto Mq</i>	12
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	59
Prezzo (Euro)	330.000
Prezzo unitario Euro/mq	5.550

13. ANAGNINA – VIA VERVIO

Villini di due piani oltre ad uno seminterrato di nuova costruzione, con cantiere in chiusura a Luglio 2012, composti da appartamenti di diverse superficie disposti su due livelli, piano seminterrato e rialzato con giardino o piano rialzato e primo piano mansardato.



Offerta 1

Appartamento angolare disposto su due livelli: al piano terra salone con angolo cottura e bagno, al piano seminterrato sala hobby predisposta per ospitare una o due camere da letto e bagno.

<i>Primo Rialzato Mq</i>	36
<i>Piano seminterrato Mq</i>	36
<i>Balconi e terrazzi coperti Mq</i>	30
<i>Giardino Mq</i>	70
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	70
Prezzo (Euro)	285.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.800

Offerta 2

Appartamento centrale con doppia esposizione, due patii e due giardini, disposto su due livelli: al piano rialzato salone con cucina e bagno, al piano seminterrato sala hobby predisposta per ospitare una o due camere da letto, con bagno.

<i>Piano Rialzato Mq</i>	42
<i>Piano Seminterrato Mq</i>	42
<i>Patio</i>	27
<i>Giardino</i>	30
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (Mq)	77
Prezzo (Euro)	260.000
Prezzo unitario Euro/mq	3.380

5.

**IL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA
IN ZONA TOR BELLA MONACA
E GLI SCENARI A MEDIO E LUNGO TERMINE**

5.1. Il più probabile prezzo di mercato di alloggi nuovi in zona Tor Bella Monaca nel 2011

Dalla ricognizione delle fonti disponibili, quelle di letteratura e quelle dirette, si ottiene il seguente riepilogo dei valori:

Tabella 5.1. Analisi dell'offerta residenziale nelle aree EST fuori G.R.A. Valori medi o mediani nel 2011

	Rilevazione CRESME (valore mediano)	Agenzia del Territorio (abitazioni civili)	Nomisma (abitazioni nuove – periferia)	Tecnocasa (abitazioni nuove di livello medio)
Tor Bella Monaca - PEEP	2.692	2.400	2.876	-
Tor Bella Monaca – Nucleo storico	2.779	2.400	2.876	-
Torre Angela	2.786	2.450	2.876	2.000
Tor Vergata	3.385	2.600	2.876	3.000
Grotte Celoni	3.300	2.675	2.876	2.800

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

Rilevazione CRESME: zona definita georeferenziata; analisi per tipologie edilizie, vetustà, condizioni; prezzo di offerta e simulazione di compravendita; novembre / dicembre 2011.

Agenzia del Territorio: zona definita; prezzo di compravendita dichiarato e/o stimato; tipologie edilizie (villini, civili, economiche); primo semestre 2011.

Nomisma: zona ampia; rilevazioni Nomisma; condizioni (nuovo e usato); III quadrimestre 2011.

Tecnocasa: zona definita; prezzo di compravendita; livello dell'edificio (signorile, medio, economico) e condizioni (nuovo, usato); secondo semestre 2011.

Nella selezione delle modalità di valutazione delle quotazioni elencate, si è scelto di utilizzare una media ponderata secondo coefficienti assegnati che sono orientati a rispondere alle problematiche esposte nell'inquadramento e nell'analisi dell'intervento di riqualificazione in relazione alla tempistica di attuazione, all'infrastrutturazione e alla potenzialità di rivalutazione.

Dalla tabella di sintesi delle fonti si può osservare la relativa omogeneità dei livelli di prezzo dell'area est romana; è chiaro che ogni fonte ha, pur se con diverse gradazioni, i suoi punti di forza e le sue debolezze e l'aver circoscritto in partenza il range di valutazione apporta un maggior grado di affidabilità alla stima del valore di uscita finale.

Tabella 5.2. Analisi dell'offerta residenziale nelle aree EST fuori G.R.A. Valori massimi e minimi nel 2011

	Rilevazione CRESME	Agenzia del Territorio (abitazioni civili)	Nomisma (periferia)	Tecnocasa (livello medio)
Tor Bella Monaca - PEEP	MIN 1.792	MAX 2.100	MIN 2.236	MIN -
	MAX 3.300	MIN 2.700	MAX 3.515	MAX -
Tor Bella Monaca – Nucleo storico	MIN 1.625	MAX 2.000	MIN 2.236	MIN -
	MAX 4.300	MIN 2.800	MAX 3.515	MAX -
Torre Angela	MIN 1.980	MAX 2.000	MIN 2.236	MIN 1.300
	MAX 3.720	MIN 2.900	MAX 3.515	MAX 2.300
Tor Vergata	MIN 2.200	MAX 2.200	MIN 2.236	MIN 2.500
	MAX 4.844	MIN 3.000	MAX 3.515	MAX 3.400
Grotte Celoni	MIN 2.219	MAX 2.250	MIN 2.236	MIN 2.200
	MAX 5.417	MIN 3.100	MAX 3.515	MAX 3.200

Fonte: CRESME – Osservatorio prezzi

La valutazione dell'Agenzia del Territorio, oltre ad essere la fonte ufficiale, presenta valutazioni medie in linea con le altre fonti e non eccessivamente più bassi rispetto alla rilevazione dell'offerta. Va sottolineato che l'efficacia dei dati OMI è maggiore per le zone in cui il mercato è stabilizzato poiché, come verificato più volte, registra con ritardo l'inserimento di nuove costruzioni. Lo scostamento tra i valori massimi e i valori minimi è compreso, per le cinque zone analizzate, tra il +28,6% (Tor Bella Monaca PEEP) e il +45,0% (Torre Angela). Inoltre, tale scostamento risulta in crescita tra il 2006 e il primo semestre 2011. Si ritiene che la valutazione dell'Agenzia del Territorio possa contribuire al valore finale per il 15%. Tale quota a sua volta si compone delle valutazioni di zona (50% Tor Bella Monaca, 30% Torre Angela, 15% Grotte Celoni, 5% Tor Vergata).

$$2.400*50\%+2450*30\%+2.675*15\%+2.600*5\%=2.466$$

La valutazione di Nomisma appare adeguata al livello degli immobili in zona periferica a cavallo del G.R.A. ma non riguarda lo specifico ambito cittadino bensì l'intera periferia romana. Lo scostamento tra valori massimi e valori minimi, trattandosi di un valore medio per le periferie romane, raggiunge il +57,2%. Per la ridotta aderenza alle specifiche caratteristiche dell'area, si ritiene di considerare tale valutazione come contributo globale alla stima pari al 5%.

Le valutazioni di Tecnocasa, ancorché mancanti della zona oggetto di intervento (almeno come denominazione), sono specifiche dal punto di vista territoriale e dello stato di manutenzione. Lo scostamento tra il valore delle abitazioni nuove e il valore di quelle usate è particolarmente variabile ed è compreso tra il +3,4% (abitazioni di livello medio in zona Tor Vergata NUOVA) e il +63,6% (abitazioni di livello medio in zona Tor Vergata). Si ritiene che il contributo globale delle valutazioni Tecnocasa possa essere del 15% (a sua volta formato dal 50% della zona Torre Angela, dal 30% della zona Grotte Celoni e dal 20% della zona Tor Vergata).

$$2.000*50\%+3.000*30\%+2.800*20\%=2.460$$

I valori che risultano dall'analisi dell'offerta e dalla simulazione di compravendita, relativi ad un'area assolutamente circoscritta e relativi agli immobili dell'area con le effettive caratteristiche edilizie e manutentive della zona, dovrebbe rappresentare il mercato in modo praticamente perfetto. Si ritiene che il valore di offerta rilevato, al lordo dello sconto², possa contribuire alla composizione globale del valore di uscita per il 50% con la seguente composizione interna: quotazione mediana in zona Tor Bella Monaca - PEEP per il 20%; quotazione mediana in zona Tor Bella Monaca – Nucleo storico per il 20%, la valutazione mediana in zona Torre Angela per il 30%, la valutazione mediana in zona Tor Vergata per il 15%; la valutazione mediana in zona Grotte Celoni per il 15%.

$$2.692*20\%+2.779*20\%+2.786*30\%+3.385*15\%+3.300*15\%=2.933 \text{ €/mq}$$

² Si considera il valore al lordo dello sconto applicato poiché dalla simulazione di compravendita si è osservato che per le nuove costruzioni la disponibilità alla riduzione di prezzo è dell'ordine del 5 – 8 per cento e per l'usato tra l'8 e il 16 per cento. Poiché si dovrebbe applicare un coefficiente di correzione per riportare a "nuovo" l'offerta complessivamente rilevata pari al +25%, si applica un coefficiente di 1,15 al valore rilevato al netto dello sconto.

La stima finale per il valore di uscita al momento della prima commercializzazione degli alloggi in edilizia libera in zona Tor Bella Monaca risulta la seguente:

Tabella 5.3. - Il più probabile prezzo di mercato degli alloggi nuovi a Torbellamonaca nel 2011

	Agenzia del Territorio	Nomisma	Cresme	Tecnocasa
Quotazione	2.466	2.876	2.931	2.460
<i>Contributo</i>	<i>20%</i>	<i>15%</i>	<i>50%</i>	<i>15%</i>
Valore di uscita			2.760	
Rivalutazione a “nuovo” 15%			3.174	

Fonte: elaborazione Cresme su dati Cresme e fonti citate

□ *I canoni di locazione nelle zone selezionate*

La rilevazione dell’offerta è stata estesa, in forma “ad hoc” limitata alle zone selezionate, alla locazione di abitazioni con la specifica dello stato di manutenzione. Il risultato offre un panorama particolarmente omogeneo in cui lo stato manutentivo degli alloggi offerti, almeno in fase di offerta, non sembra incidere in misura particolare sul prezzo che si mantiene costantemente al livello di 800 € mensili. In realtà, poiché gli alloggi ristrutturati e nuovi offerti in locazione risultano mediamente più piccoli di quelli “abitabili” (o non ristrutturati), si rileva che il canone medio unitario è più elevato. A fronte di **11 €/mq/mese richiesti per alloggi usati non ristrutturati**, si arriva ai **12 €/mq/mese per alloggi nuovi** (probabilmente in posizione più periferica) **fino ai 13 €/mq/mese per gli alloggi ristrutturati** (probabilmente in zone più collegate al tessuto urbano di Roma e più dotate di servizi).

5.2. I fattori in grado di spostare il prezzo delle abitazioni

Il prezzo delle abitazioni si compone di molteplici fattori che vengono spesso sintetizzati in fattori di intorno e fattori specifici dell’edificio e dell’alloggio; di questi è possibile valutare statisticamente, supportati dalla copiosa letteratura, i singoli parametri e giungere ad una valutazione aderente a quella di mercato per il singolo oggetto immobiliare. Tuttavia ogni valutazione deve necessariamente partire da un valore immobiliare medio di zona (comune, area urbana, microzona, isolato) al quale applicare i coefficienti per la stima.

La formazione e la dinamica del prezzo medio di zona è dipendente, a sua volta, da variabili endogene meno supportate in letteratura: trasporti, servizi, ambiente, composizione del tessuto edilizio, composizione del tessuto sociale.

Infine, il prezzo medio di tutte le zone è influenzato da variabili esogene che fanno riferimento alle dinamiche economiche e demografiche: redditi, capacità di indebitamento, tassi di interesse, tasso di inflazione, fiscalità generale e immobiliare, rendimento di investimenti alternativi, flussi migratori, natalità e mortalità, prezzo dell'energia.

La composizione del prezzo finale di un immobile è dunque una somma, o meglio è il prodotto dei coefficienti assegnati ad ogni singola variabile. Il Cresme, da sempre attivo nella costruzione di sistemi parametrici e semi-parametrici per la valutazione immobiliare, ha messo a punto un modello per la previsione dei valori di vendita che tiene conto del notevole numero di variabili in gioco nei tre gruppi in precedenza citati. Di seguito si espongono le singole variabili comprese nei tre gruppi che compongono il modello di stima. Ogni variabile, all'interno del modello di stima, presenta una graduazione del fenomeno (quantitativo o qualitativo) con una corrispondente graduazione di coefficienti.

A. VARIABILI ESOGENE

Costituiscono il sottofondo composto dal complesso delle attività economiche, comprese dunque le attività dell'edilizia, della mediazione e valorizzazione immobiliare, e determinano la capacità di crescita dell'intera economia italiana. Non sono presi in considerazione gli omologhi elementi a livello sovranazionale poiché i parametri nazionali riflettono la condizione globale e, inoltre, incorporano le specificità italiane con i limiti e i vantaggi dello specifico territorio e del suo tessuto socio-economico.

A.1. Dinamiche economiche generali

A.1.a. PIL Italia

A.1.b. PIL Roma

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

PIL ITALIA STAGNANTE - RECESSIVO

PIL ROMA MEGLIO DEL TOTALE NAZIONALE

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

PIL ITALIA LIEVE CRESCITA

PIL ROMA PEGGIO DEL TOTALE NAZIONALE

A.2. Redditi delle famiglie, tasso di disoccupazione, tasso di inattività

A.2.a. Redditi delle famiglie

A.2.b. Tasso di disoccupazione

A.2.c. Tasso di inattività

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

Redditi delle famiglie IN CALO

tasso di disoccupazione IN AUMENTO

tasso di inattività IN AUMENTO

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

Redditi delle famiglie STABILI

tasso di disoccupazione STABILE

tasso di inattività IN CALO

A.3. Tassi di interesse

A.3.a. Tasso della Banca centrale (BCE)

A.3.b. Tassi praticati nel sistema bancario europeo (eurirs, euribor)

A.3.c. Tassi praticati nel sistema bancario italiano (spread su tasso variabile, fisso, misti)

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

EURIBOR IN CALO

EURIRS IN AUMENTO

SPREAD ITALIA IN AUMENTO

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

EURIBOR IN AUMENTO

EURIRS STABILE

SPREAD ITALIA IN CALO

A.4. Capacità di indebitamento

A.4.a. rapporto rata/reddito

A.4.b. quantità di debito garantito da ipoteca (LTV)

A.4.c. altri debiti (prestiti personali, carte di credito, credito al consumo, ecc)

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

RATA/REDDITO RIGIDA 1/3 REDDITI (IN CALO)

LTV RIGIDO 80% MAX

ALTRI DEBITI IN AUMENTO

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

RATA/REDDITO POSSIBILE MAGGIORE FLESSIBILITA'

LTV POSSIBILE AUMENTO (CON GARANZIE REALI)

ALTRI DEBITI IN PROGRESSIVA RIDUZIONE

A.5. Tasso di inflazione

A.5.a. Tasso attuale

A.5.b. Tasso atteso

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

INFLAZIONE ATTUALE SOPRA LE ATTESE

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

INFLAZIONE ATTESA IN LINEA CON LE ATTESE

A.6. Fiscalità generale e immobiliare

A.6.a. Pressione fiscale complessiva

A.6.b. Fiscalità immobiliare (IMU, cedolare secca, IRPEF case a disposizione, capital gain)

A.6.c. Contrasto all'evasione, esportazione capitali

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

FISCALITA' GENERALE AUMENTO

FISCALITA' IMMOBILIARE AUMENTO

CONTRASTO EVASIONE, ESPORT. CAPITALI CONTRASTO FORTE

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

FISCALITA' GENERALE STABILE/RIDUZIONE

FISCALITA' IMMOBILIARE STABILE/AUMENTO

CONTRASTO EVASIONE, ESPORT. CAPITALI CONTRASTO STABILE / IN ALLENTAMENTO

A.7. Rendimento investimenti alternativi

A.7.a. titoli di stato

A.7.b. conti deposito

A.7.c. metalli e oggetti preziosi

A.7.d. borsa, paesi emergenti, ecc

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

TITOLI DI STATO ITALIA TASSI ELEVATI

CONTI DEPOSITO TASSI OLTRE INFLAZIONE

BORSA VOLATILE/PER ESPERTI

COMMODITIES/OGGETTI VALORE IN CALO DOPO FORTE CRESCITA

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

TITOLI DI STATO ITALIA TASSI IN CALO

CONTI DEPOSITO TASSI IN LINEA CON INFLAZIONE

BORSA ATTESE DI INCREMENTO

COMMODITIES/OGGETTI VALORE IN CRESCITA

A.8. Flussi migratori

A.8.a. interni

A.8.b. con l'estero

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

INTERNI SUD – NORD IN CRESCITA

CON L'ESTERO IN RIDUZIONE

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

INTERNI STABILI

CON L'ESTERO IN CRESCITA

A.9. Saldo demografico naturale

A.9.a. natalità (italiani e stranieri residenti)

A.9.b. mortalità (italiani e stranieri residenti)

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

NATALITA' STABILE

MORTALITA' IN CRESCITA

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

NATALITA' IN CALO

MORTALITA' IN CRESCITA

A.10. Prezzo dell'energia

A.10.a. gas

A.10.b. gasolio

A.10.c. gpl

A.10.d. elettricità

SCENARIO A MEDIO TERMINE (3-5 anni)

ENERGIA IN CRESCITA

SCENARIO A LUNGO TERMINE (5-10 anni)

ENERGIA IN CRESCITA

B. VARIABILI ENDOGENE

Sono quelle che determino la quota maggiore del valore di un immobile poiché investono direttamente l'accessibilità, la dotazione di servizi, la qualità ambientale e socio economica dell'area. In sostanza i coefficienti attribuiti ai singoli elementi endogeni modificano sensibilmente il valore che proviene dalle variabili esogene e lo rendono aderente alla zona di interesse che si configura a livello di microzona (area territoriale con caratteristiche omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare, del tessuto urbanistico e socio-economico)

B.1. Trasporti

B.1.a. Metropolitana (distanza da fermata e effetto rete del sistema)

B.1.b. Ferrovie urbane (come metro)

B.1.c. Autostrade e GRA (distanza svincolo, accessibilità, congestione)

B.1.d. Strade interquartiere e quadrante (congestione, condizioni manutenzione, illuminazione, ecc)

B.1.e. Parcheggi (disponibilità, gratuiti o a pagamento, interrati o a raso, illuminazione, distanza)

SCENARIO A BREVE TERMINE

TRASP. FERRO LAVORI IN CORSO

TRASP. GOMMA PUB. STABILE

TRASP. GOMMA PRIV. DIFFICILE

PARCHEGGI DISPONIBILI

SCENARIO A MEDIO-LUNGO TERMINE

TRASP. FERRO MIGLIORAMENTO - MA DI CHE LIVELLO?

TRASP. GOMMA PUB. PROBABILE MIGLIORAMENTO

TRASP. GOMMA PRIV. PROBABILE MIGLIORAMENTO

PARCHEGGI DISPONIBILI

B.2. Servizi

B.2.a. Commercio di vicinato

B.2.b. Grande distribuzione

B.2.c. Servizi pubblici (sanità, anagrafe, postali, sicurezza)

B.2.d. Servizi alle persone e alle imprese (banche, assistenza fiscale, studi medici, studi legali, ecc)

SCENARIO A BREVE TERMINE

COMMERCIO VICINATO DEBOLE

GDO PRESENTE

SERVIZI PUBBLICI PRESENTI MA NON SEMPRE FRUIBILI

SERVIZI PRIVATI DEBOLI

SCENARIO A MEDIO-LUNGO TERMINE

COMMERCIO VICINATO MIGLIORAMENTO NEL LUNGO TERMINE

GDO PRESENTE

SERVIZI PUBBLICI PROBABILE MIGLIORAMENTO

SERVIZI PRIVATI MIGLIORAMENTO NEL LUNGO TERMINE

B.3. Ambiente

B.3.a. Parchi pubblici con aree attrezzate e servizi (accessibilità, distanza, manutenzione, sicurezza)

B.3.b. Livello di inquinamento (da veicoli, industrie, dell'acqua, discariche, ecc)

B.3.c. Livello rumore diurno e notturno (da veicoli, industrie, aeroporti)

B.3.d. Servizio nettezza urbana

B.3.e. Degrado urbano

SCENARIO A BREVE TERMINE

VERDE PUBBLICO PRESENTE – NON GESTITO

INQUINAMENTO CONTENUTO

RUMORE PRESENTE IN AREE LOCALIZZATE
DEGRADO FORTE

SCENARIO A MEDIO-LUNGO TERMINE

VERDE PUBBLICO MIGLIORAMENTO NEL LUNGO TERMINE
INQUINAMENTO CONTENUTO
RUMORE PROBABILE MIGLIORAM
DEGRADO ARCHITETTONICO RIDOTTO, SOCIALE DILUITO

B.4. Composizione edilizia

B.4.a. Tipologie edilizie presenti

B.4.b. Vetustà del patrimonio

B.4.c. Densità edilizia

B.4.d. Stato di conservazione degli edifici

SCENARIO A BREVE TERMINE

TIPOLOGIE EDILIZIE INTENSIVA LINEA E TORRE
VETUSTA' CIRCA 30 ANNI IN MEDIA
DENSITA' MEDIA CON AMPI SPAZI PUBBLICI NON GESTITI
CONSERVAZIONE MEDIOCRE

SCENARIO A MEDIO-LUNGO TERMINE

TIPOLOGIE EDILIZIE MISTA INTENSIVA E SEMI-INTENSIVA
VETUSTA' 12 ANNI IN MEDIA
DENSITA' ALTA CON SPAZI PUBBLICI DECENTRATI MA GESTITI
CONSERVAZIONE BUONA

B.5. Composizione sociale

B.5.a. Livello di reddito

B.5.b. Livello di istruzione

B.5.c. Livello di occupazione e disoccupazione dei residenti

B.5.d. Intensità degrado sociale

B.5.e. Intensità micro criminalità e criminalità organizzata

SCENARIO A BREVE TERMINE

REDDITI BASSI
DISOCCUPAZIONE ELEVATA
DEGRADO SOCIALE ELEVATO
CRIMINALITA' ELEVATA

SCENARIO A MEDIO-LUNGO TERMINE

REDDITI MEDIO-BASSI
DISOCCUPAZIONE MEDIO-ALTA
DEGRADO SOCIALE PROBABILE MIGLIORAMENTO
CRIMINALITA' PROBABILE MIGLIORAMENTO

C. VARIABILI INTRINSECHE

Sono relative al singolo alloggio e la loro composizione è in grado di modificare il prezzo del singolo alloggio all'interno di un intorno estremamente circoscritto ed a priori omogeneo. L'esposizione delle variabili intrinseche non incide nell'esercizio di valutazione dei prezzi di uscita a medio e lungo termine poiché si rivolge alla stima puntuale di uno specifico alloggio; per completezza di informazione si presenta anche questa sezione del modello di stima dei valori immobiliari. E' evidente che i parametri di questa sezione possono essere impiegati nella valutazione degli specifici alloggi secondo il taglio di superficie, la dotazione e il posizionamento.

C.1. I fattori posizionali, di intorno, si riferiscono ad una porzione estremamente ridotta della microzona e considerano le immediate adiacenze del fabbricato in cui è sita l'u.i.; si compongono di **3 parametri**:

- C.1.a. Prossimità di servizi pubblici e verde
- C.1.b. Prossimità di servizi commerciali
- C.1.c. Disponibilità di posteggio in suolo pubblico

C.2. I fattori edilizi del fabbricato si compongono di **4 parametri**:

- C.2.a. Tipologia edilizia e dimensionale
- C.2.b. Caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo
- C.2.c. Prospicenza
- C.2.d. Dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali

C.3. I fattori edilizi dell'unità immobiliare si compongono di **8 parametri**:

- C.3.a. Classi di superficie
- C.3.b. Livello di piano e servizio ascensore
- C.3.c. Livello qualitativo e finitura
- C.3.d. Numero e qualità affacci
- C.3.e. Luminosità
- C.3.f. Qualità distributiva e funzionalità ambienti
- C.3.g. Dotazioni impianti
- C.3.h. Pertinenze esclusive e sup. accessorie

5.3. L'esito dell'esercizio di valutazione a medio e lungo termine

La previsione della variazione dei prezzi delle abitazioni, proprio perché composta da un numero di variabili molto elevato e il cui andamento è estremamente arduo da prevedere con un orizzonte temporale superiore al breve termine, può essere considerata un puro esercizio di valutazione. E' evidente che nessuno è in grado di determinare non solo la dinamica delle variabili in gioco ma anche il peso che ognuna di esse esercita sulla stima finale. Ciò è ancor più vero se si considera che molte variabili (ad esempio il tasso di migratorietà con l'estero e le variabili economiche) sono spesso strettamente legate ed interdipendenti. Inoltre, se la valutazione di una variazione dei prezzi è ardua sul medio termine, essa tenderà ad essere aleatoria sul lungo periodo poiché la stima delle variabili in gioco può portare ad errori (anche solo l'errore "standard" del 5% moltiplicato per i 10 anni su cui si applica la previsione) in grado di inficiare gli utilizzi del dato. A ciò si aggiunge che le previsioni a 10 anni devono obbligatoriamente basarsi sui valori attesi delle variabili da parte degli stessi decisori (tassi BCE, inflazione programmata, FMI, ecc) o da parte del mercato (cosiddetto *consensus*). Va infine ricordato che le valutazioni di questo paragrafo sono *in toto* subordinate a quanto osservato nelle assumptions esposte nell'inquadramento urbanistico. Tutto ciò premesso, si presentano i risultati dell'esercizio di valutazione effettuato sul prezzo di vendita finale delle abitazioni a partire dal prezzo 2011 con le proiezioni al 2016 e al 2021.

Come si è visto in precedenza il prezzo di uscita al 2011 medio degli alloggi nuovi risulta pari a 3.174 € per metro quadrato commerciale. Applicando i coefficienti che risultano dalla ponderazione di tutte le variabili esogene ed endogene presentate in precedenza e attualizzando al 2011 i valori per renderli confrontabili, si ottiene il seguente risultato sul medio e sul lungo periodo per gli alloggi nuovi in zona Torbellamonaca:

- Prezzo medio di vendita al 2011 **3.174** €/mq c.
- Prezzo medio di vendita al 2016 **3.231** €/mq c.
- Prezzo medio di vendita al 2021 **3.555** €/mq c.

Secondo le simulazioni effettuate, dunque, nei prossimi cinque anni (al 2016) il prezzo medio di vendita degli alloggi nuovi si rivaluterà, in termini costanti (attualizzato al 2012), soltanto dell'1,8%. Tale risultato è conseguenza del calo dei prezzi già in atto e che si presume possa terminare durante il 2013; la crescita dei valori in termini reali si dovrebbe verificare a partire dal 2014 / 2015. La valutazione a lungo termine (2021), subordinata a quanto precisato in introduzione e soprattutto alla realizzazione e gestione completa delle opere, restituisce un prezzo di uscita per il 2021, attualizzato al 2012, di 3.555 €/mq commerciale. La rivalutazione è pari al +10,1% in termini reali.