

Nomisma

Roma Capitale tra Giubileo e grandi investimenti

Il mercato immobiliare

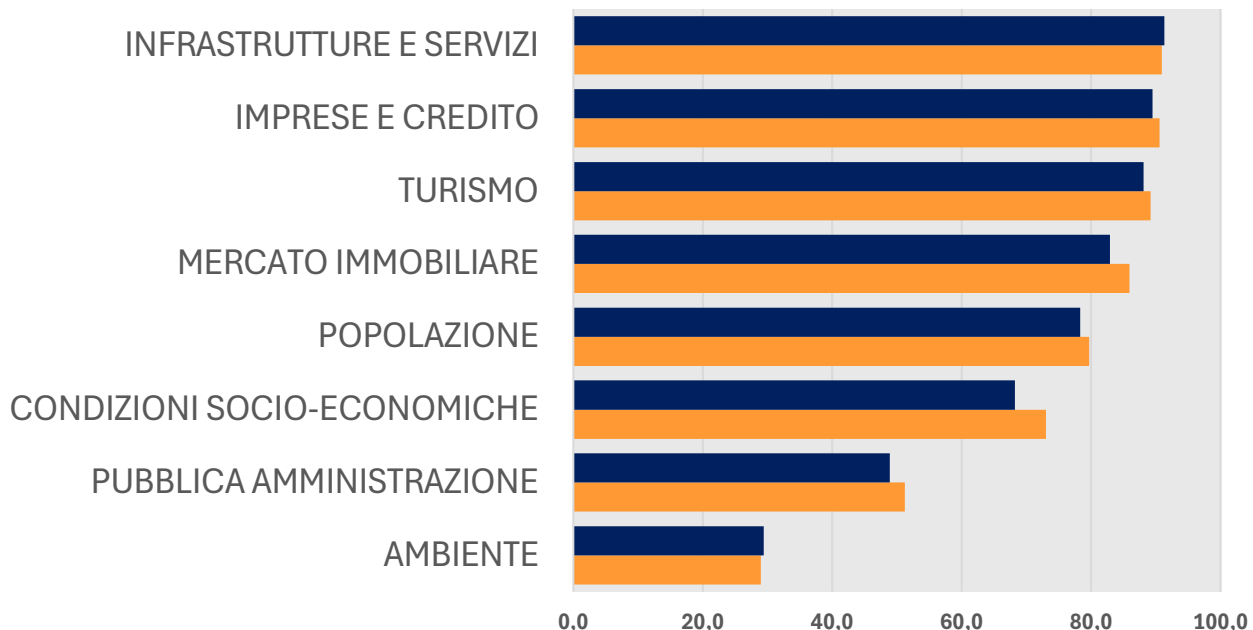
Roma, 15 ottobre 2024

L'attrattività di Roma Capitale

...il piano degli investimenti previsto per il Giubileo 2025 rappresenta un potenziale di incremento di attrattività del territorio capitolino

ROMA oggi

Score attrattività territoriale



ROMA CAPITALE
78,4/100

Comuni capoluoghi di
Città metropolitana
(media)
77,0/100

ROMA dopo domani

Piano Giubileo 2025

6 Linee di intervento

1. Riqualificazione e valorizzazione
2. Accessibilità e mobilità
3. Accoglienza e partecipazione
4. Ambiente e territorio
5. Programma Accoglienza
6. Caput Mundi

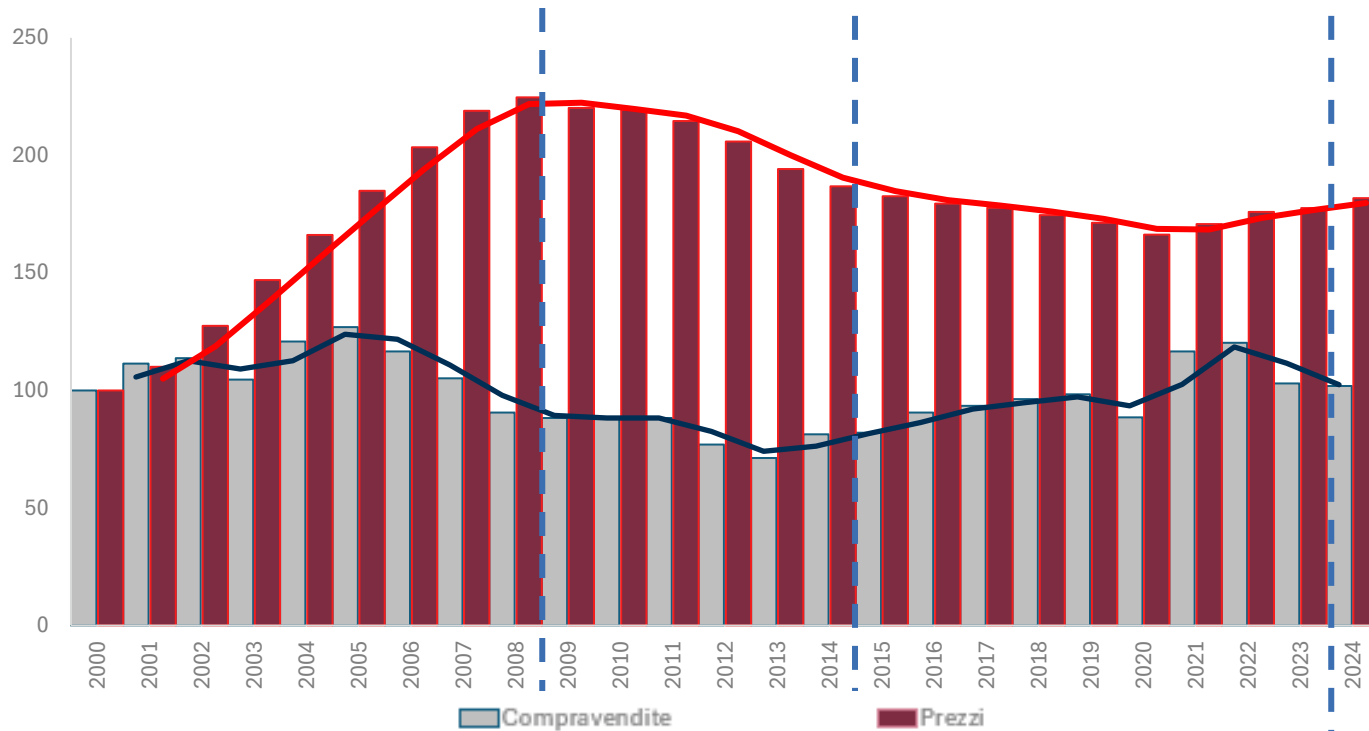
600
progetti

4,8 mld€
investimenti

Il ciclo immobiliare e la congiuntura

.....il trend dei prezzi è anticipato da quello delle compravendite. Nell'anno in corso la rigidità dei prezzi a fronte della minore vivacità del mercato è visibile nella crescita dei prezzi a fronte di un calo degli scambi

Prezzi e Compravendite di Abitazioni dal 2000 al 2024



Prezzo medio
3.200€/mq

Compravendite
36.600/anno

Prezzo medio
3.900€/mq

Compravendite
27.400/anno

Prezzo medio
3.300€/mq

Compravendite
32.900/anno

2024

Prezzo medio
3.400€/mq

Compravendite
32.900

Variazione annua

Var. Prezzo medio 24/23
+2,4%

Var. Compravendite 24/23
-1%

La compravendita e la locazione di abitazioni

...il mercato dell'acquisto è sostenuto per metà dal credito ed è alimentato dalla domanda di prima casa; meno contratti di locazione a fronte di una forte pressione della domanda che si riflette sull'aumento dei canoni

Compravendite 2023
34.342 scambi (-14,4% YoY)

Compravendite assistite da MUTUO
2023
50% sul totale

Compravendite PRIMA CASA 2023
83% sul totale

Compravendite di nuove abitazioni
2023
8,7% sul totale

Numero abitazioni locatate 2023
78.155

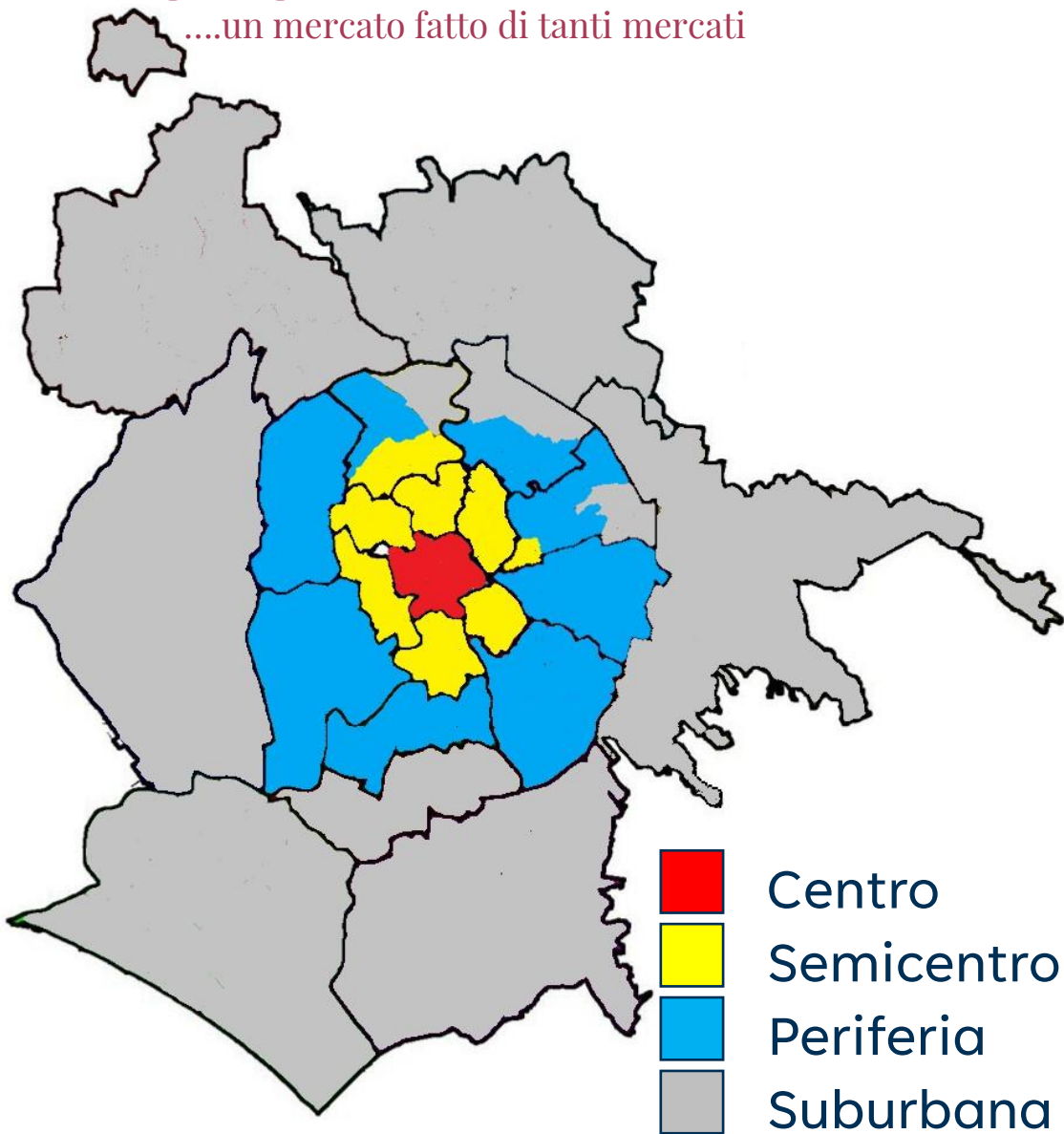
Abitazioni locatate (Q2 23)
-9,1% tendenziale

Canone medio di locazione (Q2 23)
+ 5,2% tendenziale

915€/mese;
137€/mq/anno

La geografia dei prezzi delle abitazioni

....un mercato fatto di tanti mercati



2024

ROMA

CENTRO

SEMICENTRO

PERIFERIA

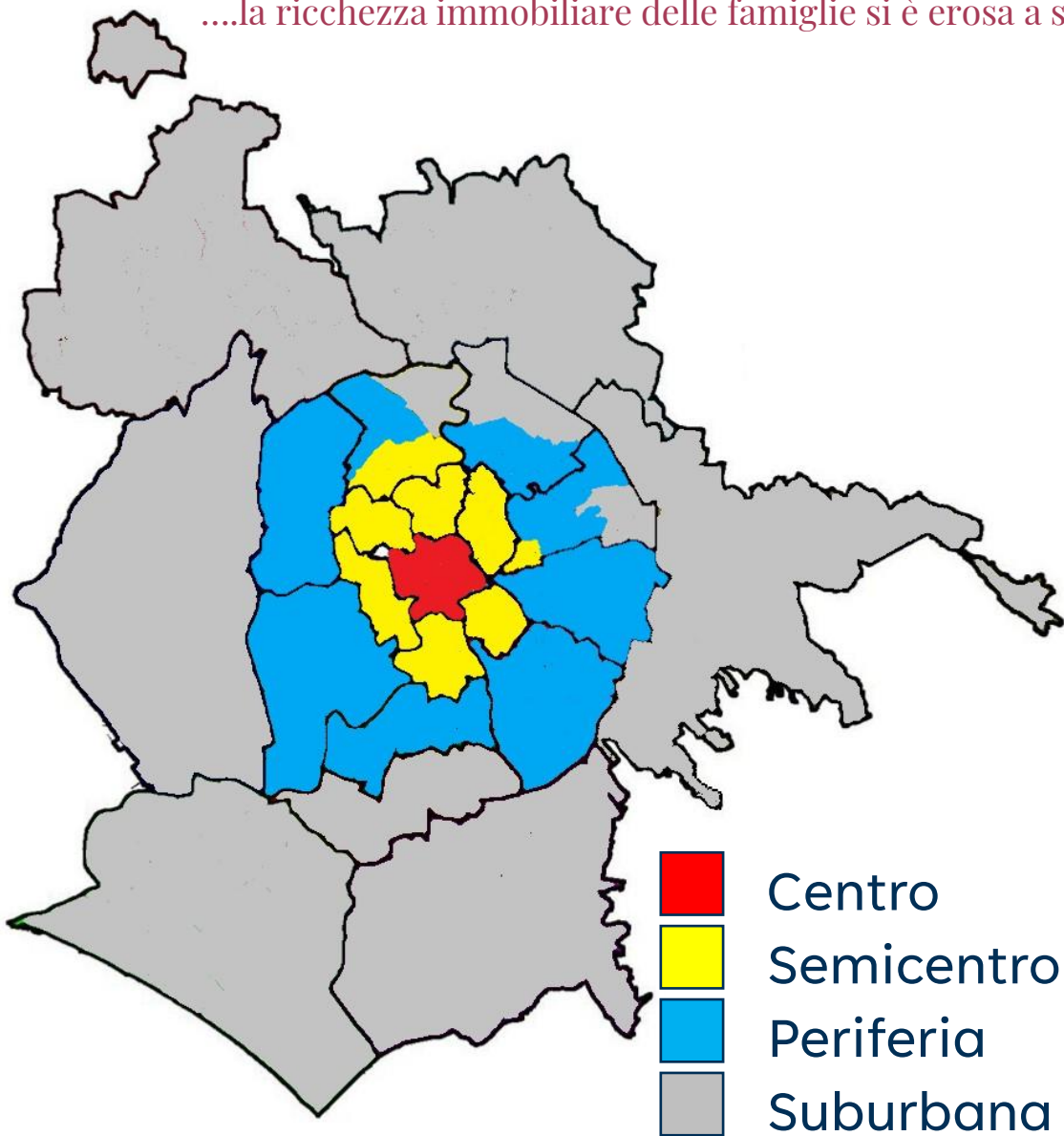
SUBURBANA

Prezzo medio minimo	Prezzo medio massimo	Prezzo medio
€/mq	€/mq	€/mq
2.400	3.400	2.900
R. 900-6.400	R. 1.350-8.700	R. 1.125-7.550
4.600	6.500	5.520
3.200	4.500	3.900
2.320	3.300	2.800
1.700	2.500	2.100

R. = Range

Nell'ultimo decennio le abitazioni hanno perso di valore

...la ricchezza immobiliare delle famiglie si è erosa a seguito del calo dei prezzi



	Prezzi nominali	Prezzi reali
	Ultima variazione decennale	Ultima variazione decennale
ROMA	-14,4%	-28%
	R. -17%/-12%	R. -31%/-26%
CENTRO	-10,4%	-24,7%
SEMICENTRO	-11,3%	-25,5%
PERIFERIA	-10,5%	-24,8%
SUBURBANA	-19%	-31,8%

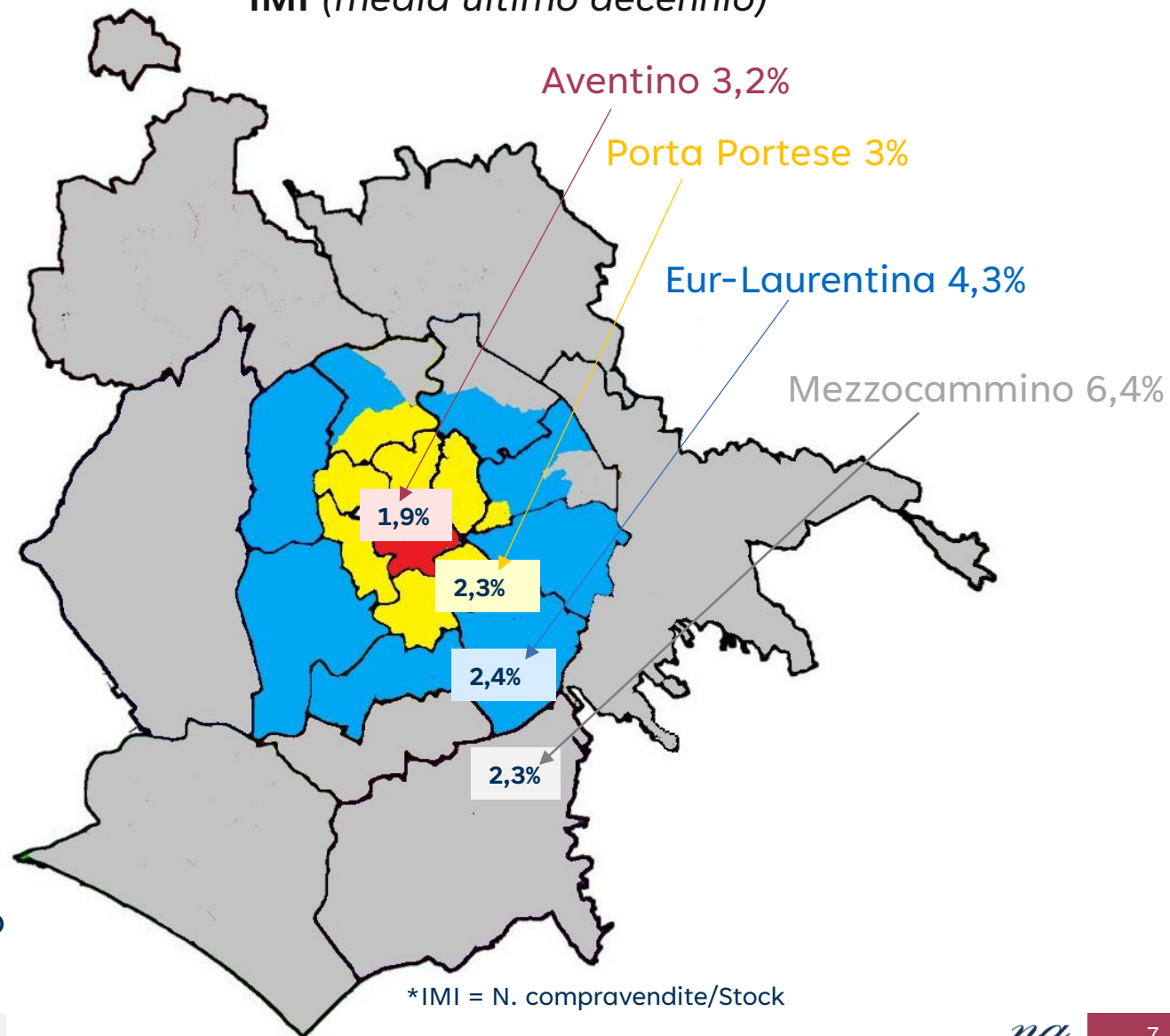
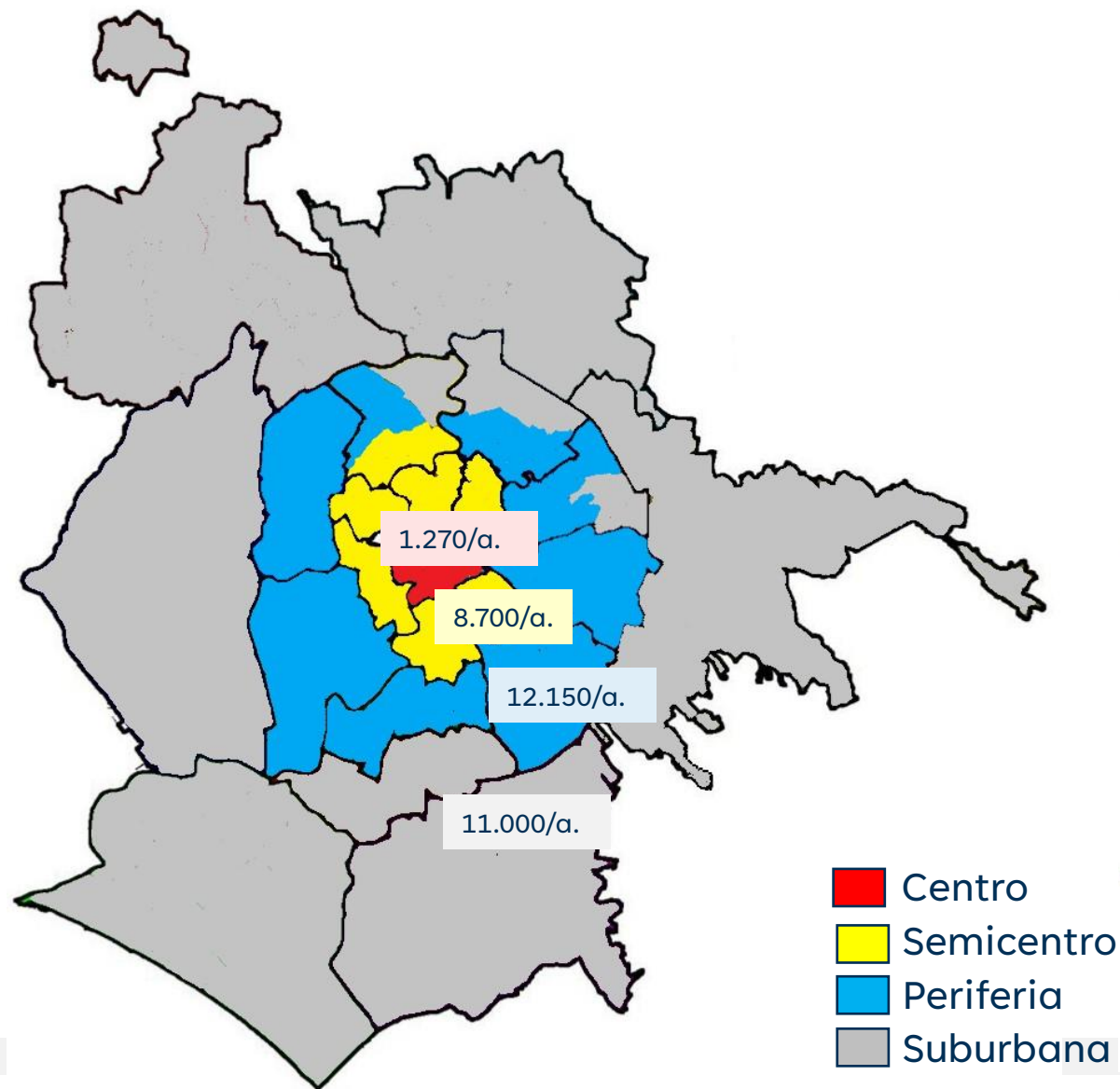
R. = Range

Dimensione e vivacità del mercato delle compravendite residenziali

...a Mezzocammino è risultata elevata l'intensità degli scambi...l'Aventino è la microzona del Centro più vivace

COMPRAVENDITE (media ultimo decennio)

IMI (media ultimo decennio)*



Fatturato generato dal Mercato immobiliare *retail* a Roma

...mercato frazionato ma nell'insieme di dimensioni economiche rilevanti

Anno 2023

8,760 mld € valore
delle ABITAZIONI
compravendute

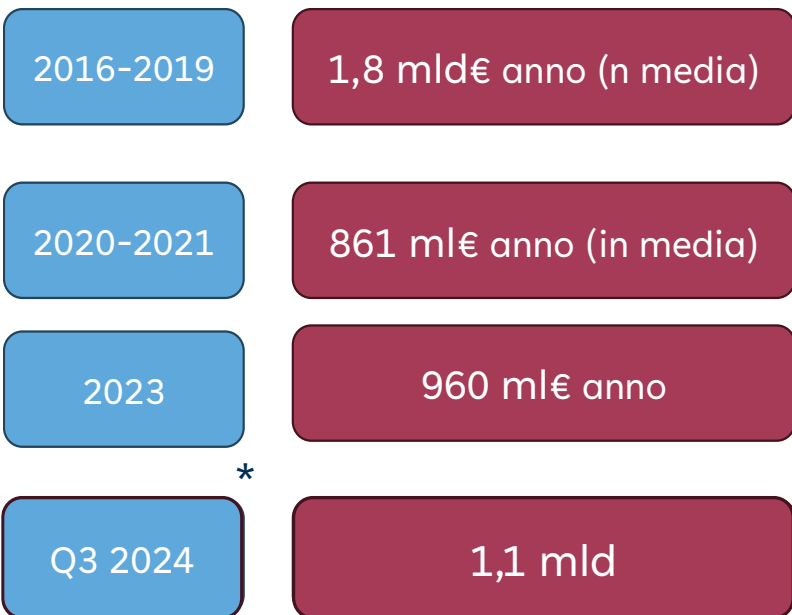
0,500 mld € valore
delle UNITÀ NON RESIDENZIALI
compravendute (stima)

0,574 mld € valore del
monte CANONE ABITATIVI relativi ai
nuovi contratti e ai rinnovi

Investimenti immobiliari *corporate* a Roma

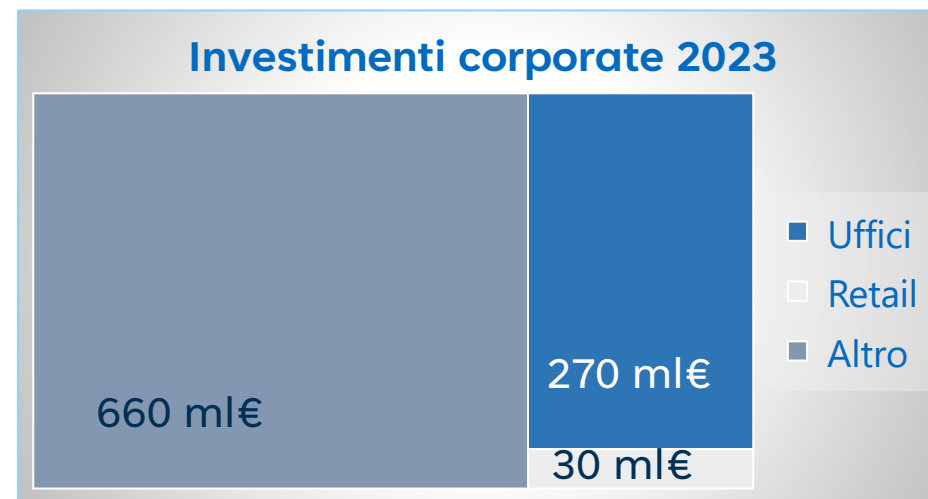
...mercato di dimensioni ridotte, se confrontato con quello di Milano, dove i protagonisti più attivi sono le Società Immobiliari e gli investimenti sono rivolti ad asset «alternativi» ai tradizionali uffici e immobili commerciali

VOLUME INVESTIMENTI

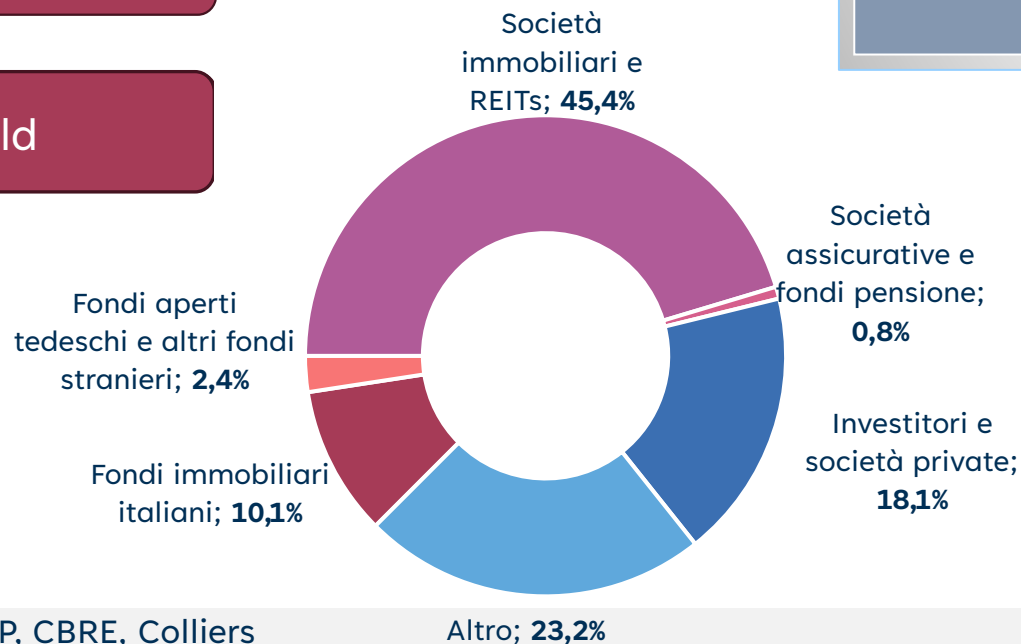


* Fonte: CBRE

DESTINAZIONE



PROTAGONISTI



Stock residenziale in dotazione

...118.000 abitazioni sottoutilizzate e in parte sfitte di proprietà di persone fisiche rappresentano una risorsa importante che potrebbe concorrere a dare risposta alle molteplici forme di domanda abitativa



1,4ml Abitazioni

di cui

1,2 ml di abitazioni di
proprietà di persona fisica

di cui

200k di abitazioni di
proprietà di persona
giuridica

894K

Abitazioni
«PRINCIPALE»

181K

Abitazioni
«LOCATE»

25K

Abitazioni
«USO GRATUITO»

97K

Abitazioni
«A
DISPOSIZIONE»

21K

Abitazioni
«ALTRI
UTILIZZI»

35K

Abitazioni
«UTILIZZO NON
RICOSTRUITO»

Si tratta perlopiù di
ABITAZIONI «LOCATE» e
ABITAZIONI «A
DISPOSIZIONE»

Stock residenziale in dotazione

...lo stock continua a crescere più di quanto crescono i nuclei familiari, ma rappresenta una priorità il fabbisogno di interventi di riqualificazione e di rifunzionalizzazione



1,4ml di
abitazioni

Ultimi 3 anni (2020-2023)
+20.795 ABITAZIONI

(negli ultimi 7 anni – 2016/2023 – lo stock è cresciuto in media su tutto il territorio comunale del 3% con punte del +6% nelle zone suburbane)



1,3ml di
famiglie
residenti

Ultimi 3 anni (2020-2023)
+16.272 NUCLEI FAMILIARI

(negli ultimi 7 anni – 2016/2023 – i nuclei familiari sono passati da 2,2 a 2 componenti in media e sono cresciuti i nuclei monocomponenti)

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente passa attraverso la rigenerazione urbana

Prodotto immobiliare

inserito nella
CITTA'

Deve:

- Essere **inclusivo**
- Essere **accessibile**
- **Favorire le relazioni**
- Orientata al **benessere delle persone**

Prodotto immobiliare

inserito nel
**PROCESSO
PRODUTTIVO**

Deve essere:

- **Fungibile**
(per far fronte alla rapida obsolescenza del prodotto)
- **Sostenibile**
(non solo dal punto di vista economico-finanziario)
- **Polifunzionale**
(presidi che fungono da collanti sociali)

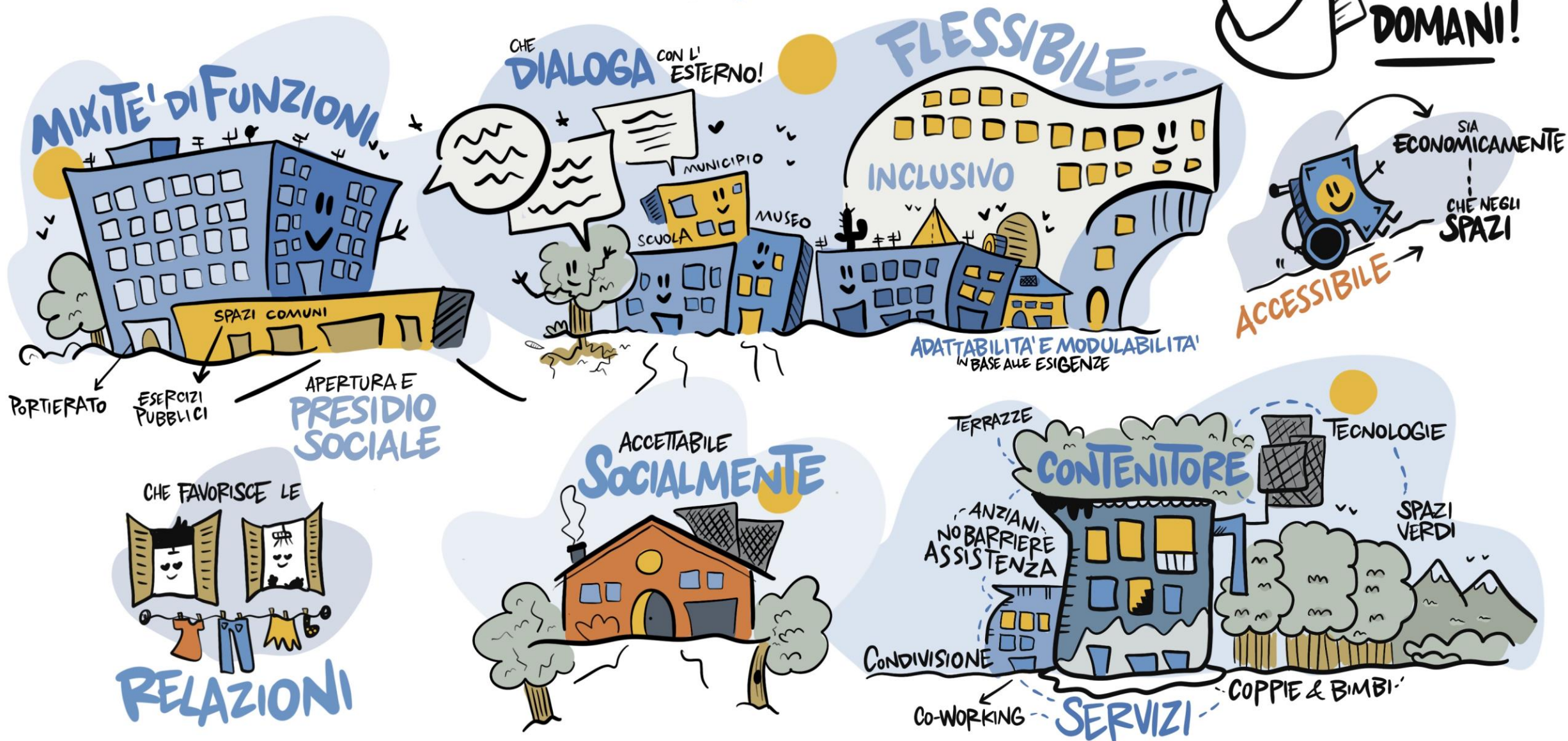


Prodotto immobiliare



Mixité di funzioni, per essere a servizio di una società in rapida evoluzione,
Flessibile a livello **funzionale**, per consentire modularità ed adattabilità in funzione delle esigenze del mercato.

L'OGGETTO IMMOBILIARE



Grazie per l'attenzione

24ORE
EVENTI

DILS

INVESTIRE IN ROMA

CONTATTI

Elena Molignoni

Head of Real Estate

T. 347 4798860

elena.molignoni@nomisma.it

elena.molignoni@nomisma.it

Nomisma