



2022 - CANTIERI ROMA

**ROME WAS NOT BUILT
IN A DAY**

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 IL REPORT IN SINTESI

07 INTRODUZIONE

09 ROMA CITTÀ STORICA CHE SI RINNOVA

11 ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE CAPITOLINO

19 FOCUS SUL MERCATO DI PREGIO

20 TENDENZE E PROSPETTIVE DEL RESIDENTIAL TO LET A ROMA

22 ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO CAPITOLINO

26 L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI

26 ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI
E LE AREE DI SVILUPPO ROMA

30 I RISULTATI DELLA SURVEY

32 ROME WASN'T BUILT IN A DAY

32 ANALISI DELLO SVILUPPO DELLA CAPITALE
PER MICROZONE BORSINO GABETTI

33 MICROZONA BORSINO

33 MICROZONA BORSINO MONTAGNOLA

34 MICROZONA BORSINO AURELIO

35 MICROZONA BORSINO TOR CERVARA

36 MICROZONA BORSINO CASAL BOCCONE

37 MICROZONA BORSINO GIULIANO - DALMATA

38 MICROZONA BORSINO CASTELLUCCIA

39 MICROZONA BORSINO CASAL BRUCIATO

40 MICROZONA BORSINO SERPENTARA

41 MICROZONA BORSINO CECCHIGNOLA

42 MICROZONA BORSINO MAGLIANA

43 ANALISI DELLE RICHIESTE CLIENTI

HIGHLIGHTS

I primi sei mesi del 2022 hanno confermato il **trend di crescita delle compravendite residenziali per il comune di Roma**, chiudendo il semestre con 20.868 transazioni, +9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il 2021, anno successivo alla crisi pandemica da Covid-19, dove si è registrato un calo nel numero delle compravendite residenziali a livello nazionale, non solo ha recuperato i numeri del 2019,

ma gli ha addirittura migliorati, vedendo un incremento del +18% di transazioni.

In questo scenario positivo, **Roma è in continua crescita**. Nel prossimo futuro, sono previste oltre 200 iniziative di sviluppo residenziale per circa 20.000 unità.

Rome was not built in a day e continua a crescere ed evolversi anche a 2.775 anni dalla sua fondazione.

INIZIATIVE DI SVILUPPO RESIDENZIALE



200



UNITÀ IN TOTALE



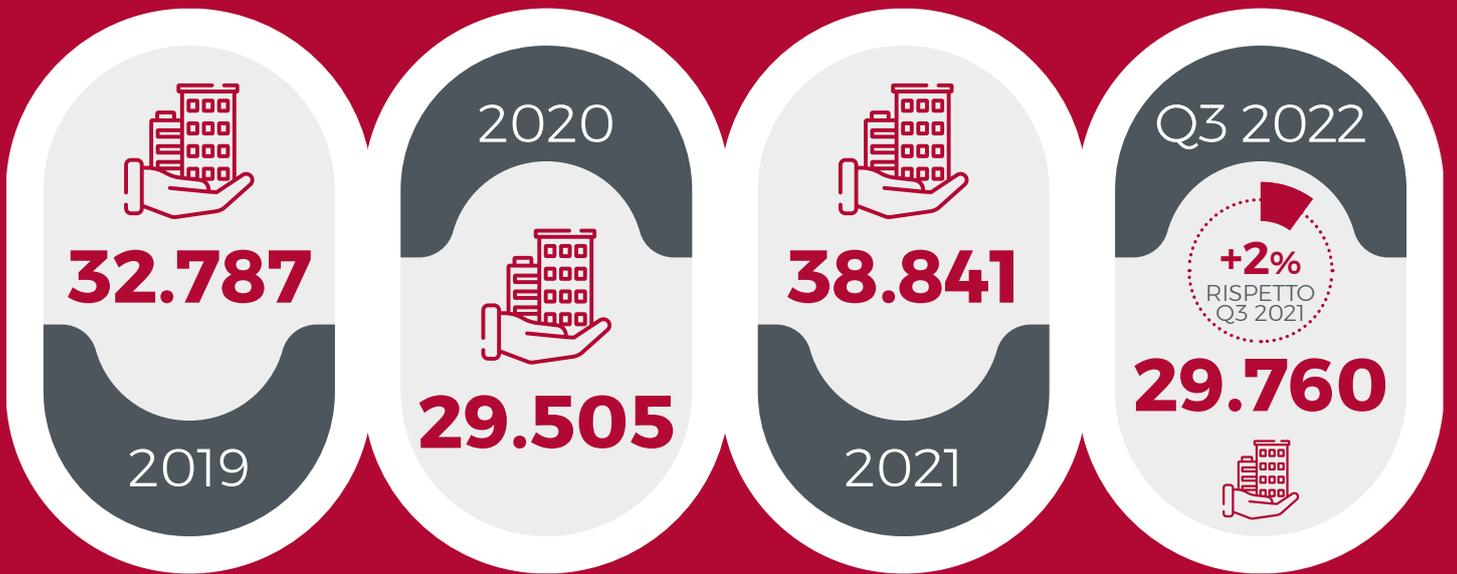
CIRCA
20.000

38 iniziative risultano senza dato

HIGHLIGHTS



COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A ROMA





IL REPORT IN SINTESI

Il report ha come obiettivo quello di fornire una fotografia del mercato residenziale di Roma, con particolare riferimento al tema della nuova edilizia residenziale, in termini di sviluppi conclusi, in costruzione e progettualità future.

Dopo avere contestualizzato la Capitale dal punto di vista socio-demografico e immobiliare, viene effettuata una analisi dello stock edilizio esistente, partendo dai dati quantitativi ufficiali e da una ricerca su una selezione di operazioni di sviluppo, mappate nel primo semestre 2022.

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

INTRODUZIONE

Roma si conferma tra le principali destinazioni per gli operatori del settore immobiliare nazionali e internazionali. Malgrado un periodo pregresso caratterizzato da un rallentamento degli investimenti, studi internazionali dimostrano come la capitale si confermi uno dei poli urbani più importanti in Europa sotto diversi aspetti, compreso quello del livello di attrattività.

Il contesto locale esprime caratteristiche fortemente distintive, tra cui un'offerta culturale e turistica che non ha pari nel mondo, oltre a essere la città universitaria più importante d'Italia per numero di studenti e atenei (17 università tra pubbliche e private per un totale di quasi 290.000 iscritti) e tra le più verdi d'Europa. Anche in termini di accessibilità, Roma è un hub di primaria importanza a livello sia nazionale sia internazionale: Roma Termini è la principale stazione ferroviaria italiana, con oltre 50 milioni di passeggeri l'anno. L'aeroporto Leonardo Da Vinci, con più di 43 milioni di passeggeri l'anno, è stato anche quest'anno premiato come aeroporto migliore d'Europa. Inoltre il porto di Civitavecchia, considerato di fatto il porto della Capitale, è il primo scalo croceristico d'Italia, secondo d'Europa, con un record di oltre 2,7 milioni di transiti nel 2019.

In tale ambito, il settore immobiliare assume un ruolo rilevante nel contribuire allo sviluppo della Città, essendo di fatto un'infrastruttura al servizio del tessuto economico, imprenditoriale e sociale della comunità di riferimento.

Focalizzandosi sul settore residenziale, oggetto del presente studio, il 2022 sta mantenendo il trend positivo avviatosi a seguito del 2020, anno particolarmente segnato dall'emergenza sanitaria Covid-19, dimostrando di essere uno dei settori più resilienti. Anche l'attuale crisi geopolitica, iniziata nei primi mesi dell'anno, sembra non frenare l'andamento positivo delle compravendite nel mercato residenziale italiano che, nel primo semestre 2022, ha registrato un aumento del +10% rispetto allo stesso periodo del 2021. Il mercato residenziale romano sembra comportarsi analogamente a quello nazionale, mettendo a segno nel primo semestre dell'anno un +9% rispetto ai primi sei mesi del 2021.

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

Le iniziative di nuova costruzione che stanno caratterizzando il territorio romano, per la maggior parte dei casi, vanno in questa direzione, puntando a massimizzare l'efficienza degli edifici, im-

**Enrico Cestari***Head of Gabetti Home Value*

plementando spazi e infrastrutture tecnologiche volte a favorire la convivenza armoniosa tra vita privata e professionale, formativa e del tempo libero.

I nuovi interventi sono destinati inoltre a impattare sulla conformazione della città di Roma, anche a livello sociologico. Concentrati in determinate zone, in primis Montagnola, Aurelio e Tor Cervara, e spesso formati da un numero elevato di unità abitative, sono catalizzatori di nuove tipologie di residenti, con le loro storie e stili di vita. Per questo motivo, nel presente report, si intende fornire anche una fotografia degli individui che andranno a vivere in certe zone della città, caratterizzandone l'evoluzione socio economico e culturale.

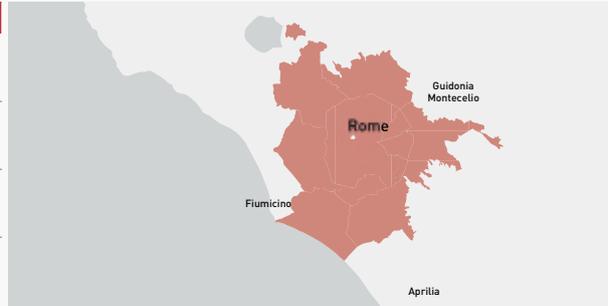
Rome was not built in a day e continua a crescere ed evolversi anche a 2.775 anni dalla sua fondazione.



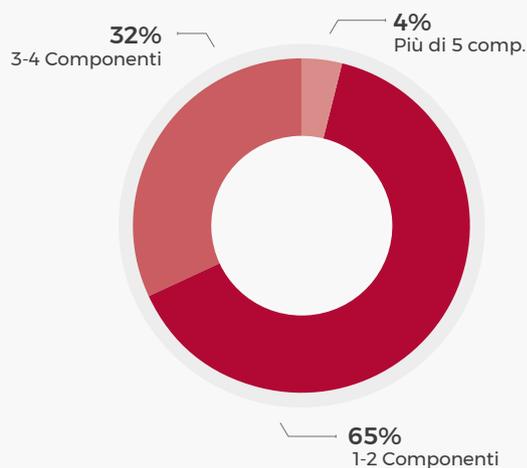
ROMA CITTÀ STORICA CHE SI RINNOVA

BREVE INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DEL CONTESTO DI ANALISI

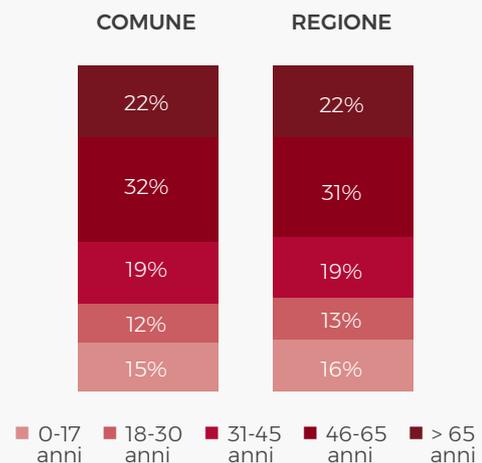
| | |
|------------------------------|-----------|
| RESIDENTI (2021) | 2.761.632 |
| DENSITÀ POPOLAZIONE (ab/kmq) | 2.151 |
| AREA (kmq) | 1.284 |
| FAMIGLIE (2021) | 1.322.652 |



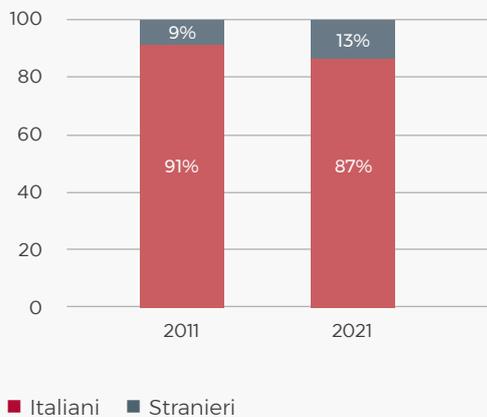
FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI [2011]



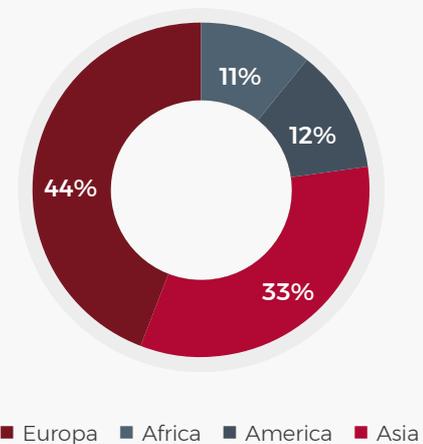
POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETÀ [2021]



COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE



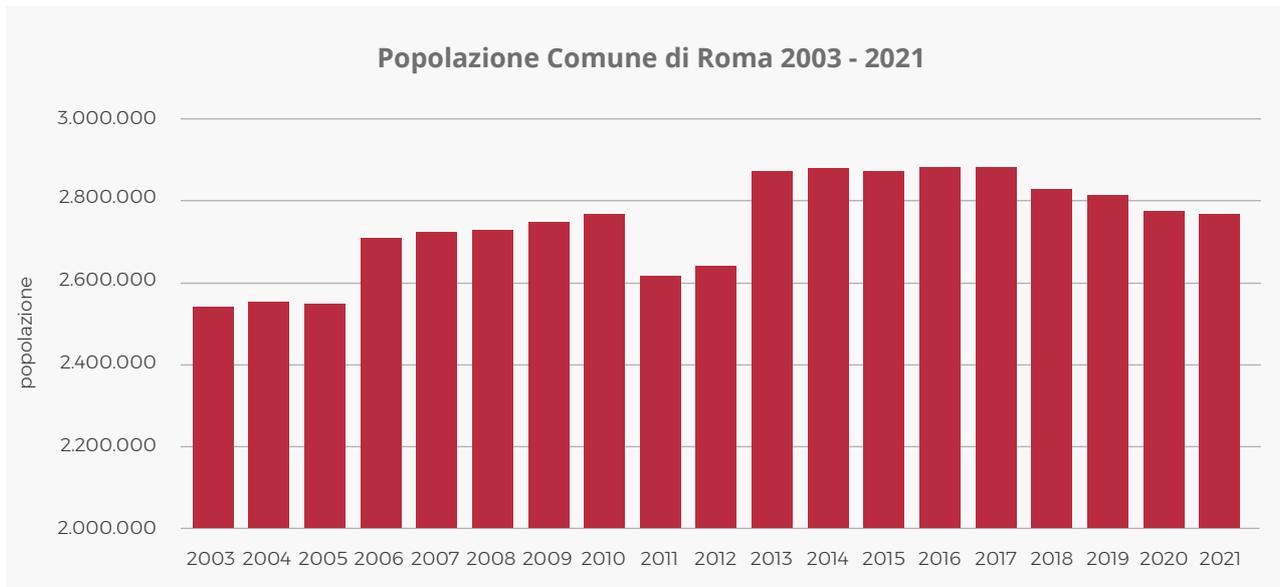
STRANIERI PER PAESI DI PROVENIENZA [2011]



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Il comune di Roma si estende su un territorio con una superficie di **1.284 chilometri quadrati**. Dal punto di vista demografico, nel Comune risiedono **2.761.632** residenti, con una densità di **2.151** abitanti per chilometro quadrato.

In termini di popolazione si segnala un progressivo rallentamento della crescita demografica a partire dal 2017, arrivando ad una sostanziale stabilità per gli anni successivi fino al 2019, anno in cui si presenta una lieve flessione. In questo contesto è tuttavia cresciuto il peso dei residenti **stranieri**, che dal 2011 sono passati dal 9% al **13% del totale** della popolazione residente.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Per quanto riguarda la condizione economica delle famiglie, il reddito medio individuale dichiarato da chi risiede a Roma è di 21.502 € (dati Urbistat 2021) con una quota di residenti **reddito uguale o inferiore ai 15.000 € pari a circa il 38,8%**. (dati Urbistat 2019).

| | |
|--------------------|--|
| 26.148,08 € | Il reddito imponibile medio individuale dichiarato da chi risiede a Roma (Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Siatel 2018) |
| 41.743,78 € | Il reddito medio nel Municipio II, il più alto (Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Siatel 2018) |
| 17.460,05 € | Il reddito medio nel Municipio VI, il più basso (Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Siatel 2018) |
| 38,8% | La quota di cittadini residenti con un reddito fino a 15.000 € (dati Urbistat 2019) |

ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE CAPITOLINO

Per quanto riguarda il mercato residenziale, gli aspetti da tenere in considerazione sono i seguenti:

- i volumi transati;
- l'andamento dei prezzi, dei tempi medi di vendita e degli sconti medi in sede di chiusura delle trattative.

38.841
 COMPRAVENDITE
 RESIDENZIALI NEL 2021
 +9% rispetto al 2020
 Q3 2022: **29.760**
 +2% rispetto al Q3 2021

6 MESI
 TEMPI MEDI
 DI VENDITA
 H1 2022

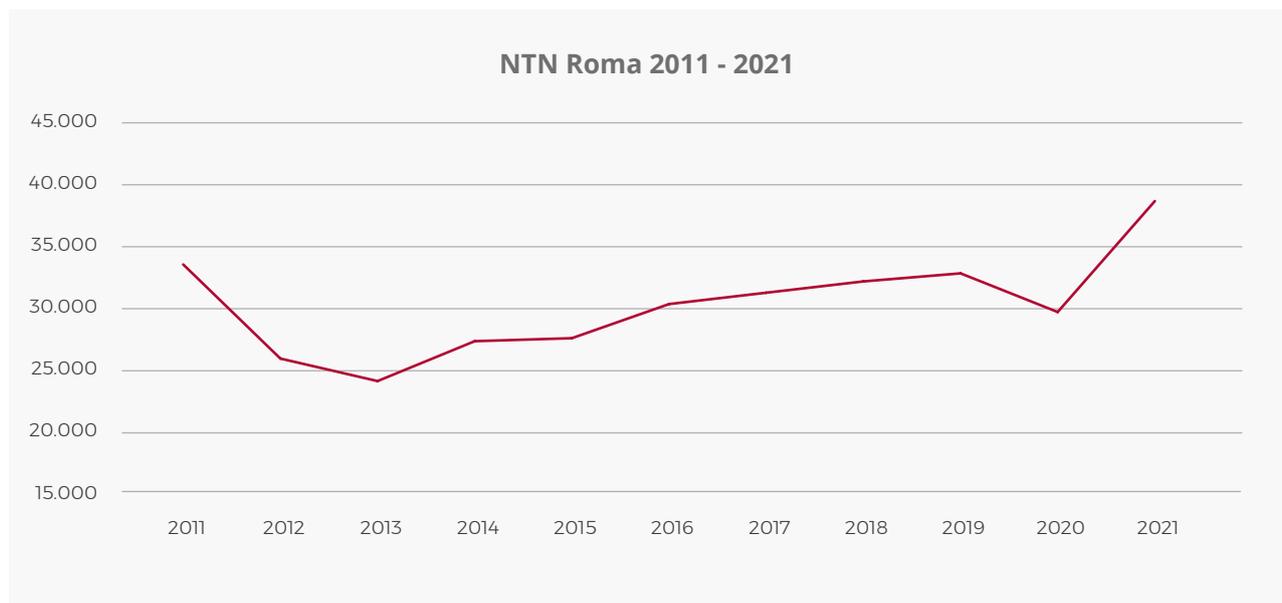
-2,2%
 PREZZI H1 2022
 -0,7% RISPETTO
 AL H2 2021

10-11%
 SCONTI MEDI
 H1 2022: 12%

In termini di **volumi**, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso residenziale del comune di Roma, nel periodo 2011-2021, presenti una media pari a 30.188 transazioni. Nel primo semestre del 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è pari a 20.868, +9% rispetto al primo semestre del 2021, in cui il numero di NTN è stato 19.153.

Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2012, pari a 25.650, la Capitale ha recuperato i volumi pre-crisi, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (29.505). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (32.112), confermando il trend di crescita.

Nel primo semestre 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate è 20.868, +9% rispetto al primo semestre dell'anno precedente.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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

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

Analizzando le **classi dimensionali** delle unità residenziali transate nel 2021, a Roma si nota come quasi la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il **41,6%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 metri quadrati**, seguito da un 27,2% per la classe dimensionale tra gli 85 e i 115 metri quadrati.

| AMBITO TERRITORIALE | NTN 2021 - COMPARTO RESIDENZIALE | | | | | TOTALE |
|---------------------|----------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|--------|
| | fino a 50 mq | 50 - 85 mq | 85 - 115 mq | 115 - 145 mq | oltre 145 mq | |
| NTN | 3.472 | 16.144 | 10.576 | 4.687 | 3.962 | 38.841 |
| % NTN | 8,9% | 41,6% | 27,2% | 12,1% | 10,2% | 100% |

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



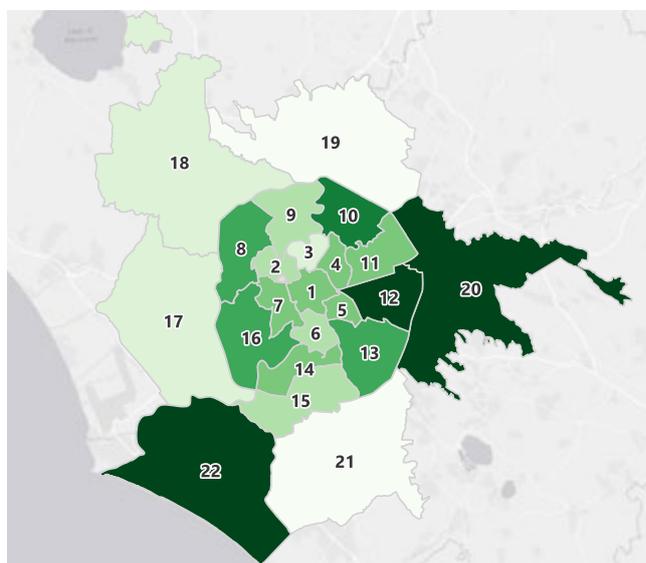
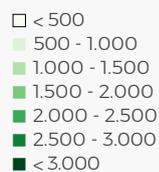
L'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio del Comune di Roma in Macro-zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a loro volta suddivise in Micro-zone OMI. Di seguito il dettaglio NTN, IMI e quotazioni medie per macrozona:

| Zona OMI | Macroaree urbane | NTN 2021 | NTN Variazione % 2021/20 | IMI 2021 | Differenza IMI 2021/20 | Quotazione media €/m2 2021 | Quotazione media Variazione % 2021/2020 |
|----------|--|--------------|--------------------------|-----------|------------------------|----------------------------|---|
| 1 | Centro Storico | 1.513 | 44,1% | 2,2% | 0,68 | 5.860 | 1,6% |
| 2 | Semicentrale Prati-Trionfale | 1.298 | 28,3% | 2,3% | 0,51 | 4.084 | -1,5% |
| 3 | Semicentrale Parioli-Flaminio | 685 | 37,4% | 2,6% | 0,69 | 4865 | -3,2% |
| 4 | Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana | 1.791 | 32,4% | 2,5% | 0,61 | 4.107 | -1,0% |
| 5 | Semicentrale Appia Tuscolana | 1.678 | 29,1% | 2,5% | 0,56 | 3.470 | 0,9% |
| 6 | Semicentrale Ostiense-Navigatori | 1.467 | 18,5% | 2,8% | 0,44 | 2.976 | 1,7% |
| 7 | Semicentrale Aurelia-Gianicolense | 1.967 | 40,2% | 2,7% | 0,76 | 3.254 | -0,1% |
| 8 | Aurelia | 2.239 | 27,9% | 2,6% | 0,56 | 2.309 | -0,7% |
| 9 | Cassia-Flaminia | 1.484 | 40,5% | 3,1% | 0,89 | 3.126 | -0,7% |
| 10 | Salaria | 2.895 | 31,7% | 2,8% | 0,67 | 2.694 | -0,6% |
| 11 | Tiburtina | 1.603 | 7,6% | 2,1% | 0,15 | 2.392 | 0,0% |
| 12 | Casilina-Prenestina | 3.512 | 31,0% | 2,8% | 0,65 | 2.265 | 1,0% |
| 13 | Appia-Tuscolana | 2.222 | 45,1% | 3,4% | 1,07 | 2.477 | -1,0% |
| 14 | Eur-Laurentina | 1.638 | 40,6% | 3,4% | 0,98 | 2.974 | 1,9% |
| 15 | Cintura Eur | 1.306 | 34,4% | 3,5% | 0,9 | 2.405 | 1,6% |
| 16 | Portuense | 2.241 | 22,6% | 2,7% | 0,5 | 2.527 | -2,3% |
| 17 | Fuori G.R.A. Ovest | 889 | 24,3% | 2,6% | 0,51 | 1922 | 0,0% |
| 18 | Fuori Gra-Nord-Ovest | 583 | 9,1% | 2,4% | 0,2 | 1826 | -1,7% |
| 19 | Fuori G.R.A.- Nord | 490 | 29,4% | 2,3% | 0,53 | 1892 | -0,8% |
| 20 | Fuori G.R.A.- Est | 3.645 | 41,2% | 2,8% | 0,81 | 1.723 | 0,5% |
| 21 | Fuori G.R.A. Sud | 318 | 61,5% | 2,2% | 0,85 | 1881 | 0,2% |
| 22 | Asse Colombo-Ostiense-Litorale | 3.225 | 44,5% | 3,1% | 0,95 | 2.077 | -1,1% |
| | Nd | 150 | - | - | - | - | - |
| | ROMA | 6.558 | 79% | 3% | 3% | 93.482 | 1% |

Macro-zone OMI Roma - Fonte Agenzia delle Entrate

Numero di Transazione Normalizzate (NTN) per zone

OMI - anno 2021



NTN 2021 per macro-zone OMI Roma - Fonte: Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda le variabili relative a prezzi, tempi medi di vendita e sconti medi in sede di chiusura delle trattative, l'analisi prende in considerazione le microzone **Borsino Gabetti**, le zone ufficiali entro il cui perimetro sono rilevati i dati del settore immobiliare residenziale dell'Ufficio Studi Gabetti per il Comune di Roma.

Ogni zona Borsino è una porzione continua di un territorio comunale, dove si riscontra una tendenza all'omogeneità del mercato immobiliare in termini di valore e domanda residenziale, oltre alle caratteristiche socio-economiche e ambientali. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, si sono tenuti in considerazione aspetti quali i valori medi degli immobili residenziali, il numero di transazioni, l'appel in termini di domanda e le tipologie immobiliari prevalenti; per quanto riguarda le caratteristiche socio-demografiche (le zone del Borsino Gabetti sono costruite tramite somma di sezioni di censimento), sono stati indagati aspetti legati alla popolazione e alla sua composizione. Infine, altro aspetto importante, è stata valutata la presenza di infrastrutture e servizi.



Il Borsino immobiliare Gabetti restituisce per le principali città i valori medi di compravendita delle zone Borsino definite. L'elaborazione dei dati, portata avanti dall'Ufficio Studi Gabetti, parte dalla rilevazione semestrale operata attraverso le agenzie immobiliari dei marchi Gabetti, Professionecasa e Grimaldi.

Ogni agenzia fornisce all'Ufficio Studi i parametri riferiti alle zone Borsino attribuite, sulla base della sovrapposizione totale/parziale della sua zona contrattuale di operatività.

I prezzi indicati si riferiscono alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate, o al più probabile prezzo a cui si chiuderebbe una transazione, secondo gli attuali parametri di mercato. I prezzi sono indicati in €/metri quadrati e sono una media dei valori minimi e massimi riscontrati. I prezzi sono da intendersi riferiti a immobili liberi, a singole unità e non a complessi immobiliari. I prezzi si riferiscono ad una tipologia media, escludendo i casi particolari/situazioni atipiche come immobili di pregio o di particolare degrado.

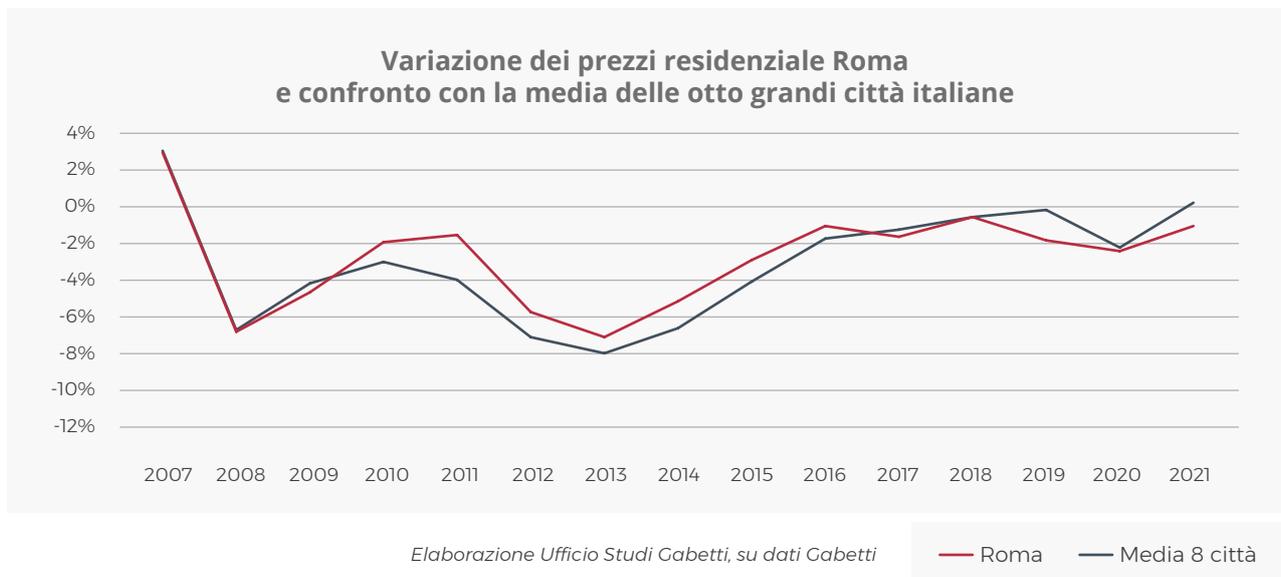
Il Borsino immobiliare Gabetti è suddiviso in tre classi di immobili (signorile, civile ed economico) ed altrettante distinzioni per stato manutentivo (ottimo, buono e scadente). A seconda delle zone, in base alle specificità, può non essere presente una determinata classe.

Dove non vi è copertura di agenzie o non sono stati reperiti sufficienti dati, i valori del Borsino non sono attribuiti.

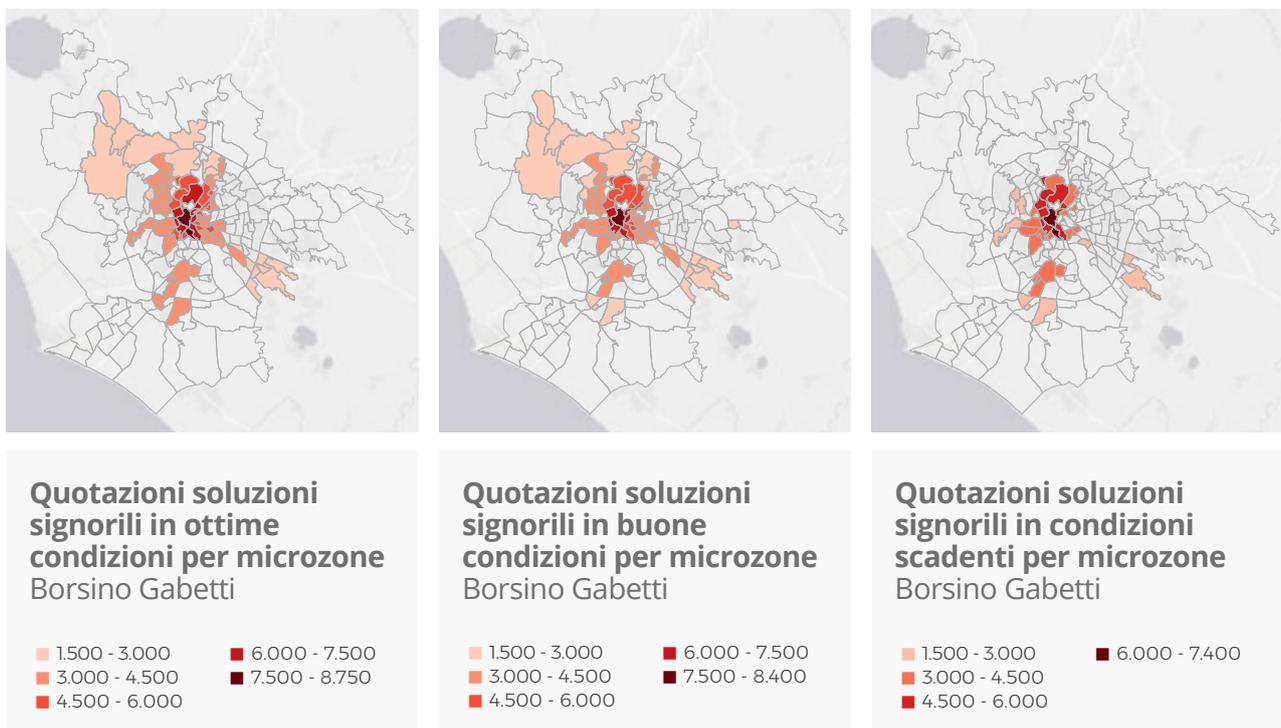
Nel primo semestre del 2022, a seguito della lieve crescita riscontrata nel 2021, i **prezzi medi** delle abitazioni a Roma hanno avuto un rialzo (+0,7%), con tempi medi di vendita che si sono mantenuti poco al di sotto dei cinque mesi e con sconti in sede di chiusura delle trattative intorno all'**12%**.

Analizzando la serie storica dei prezzi, si evidenzia come sia iniziato un calo generale in tutte le

maggiori città a partire dal 2008, proseguito con un trend negativo fino al 2013. In seguito, le variazioni annuali hanno presentato un trend in rialzo fino al 2016, in seguito del quale le variazioni si sono mantenute poco al di sopra o al di sotto del -1%. Nel 2019, rispetto alla media delle otto grandi città italiane, che hanno registrato stabilità o lieve aumento dei prezzi, Roma non ha evidenziato segnali di recupero in tal senso, che si sono confermati anche nel 2020, questa volta in linea con la media delle altre grandi città. Nel 2021, i prezzi restano in linea con i trend delle otto grandi città italiane, presentando un lieve aumento. Nel primo semestre 2022 i prezzi della città di Roma sono cresciuti mediamente del +0,7% mentre la media per le altre grandi città è stata del +1,0%, confermando il trend di crescita dei valori post pandemia.

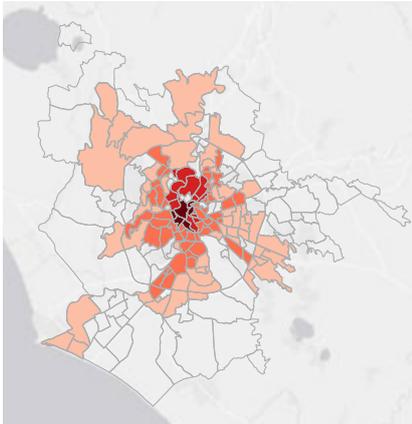


Quotazioni soluzioni signorili per microzone Borsino Gabetti - H1 2022

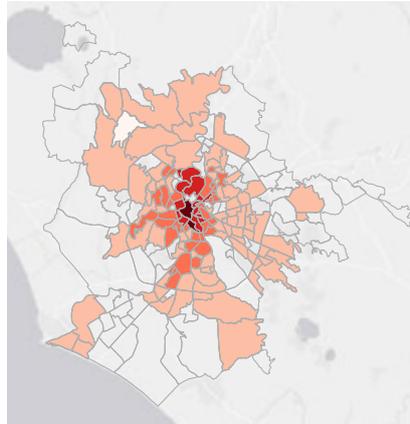


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

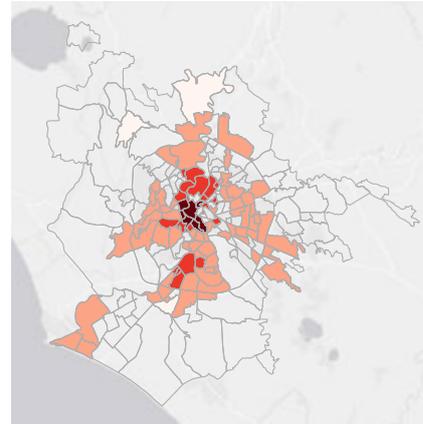
Quotazioni soluzioni civili per microzone Borsino Gabetti - H1 2022



Quotazioni soluzioni civili in ottime condizioni per microzone Borsino Gabetti



Quotazioni soluzioni civili in buone condizioni per microzone Borsino Gabetti

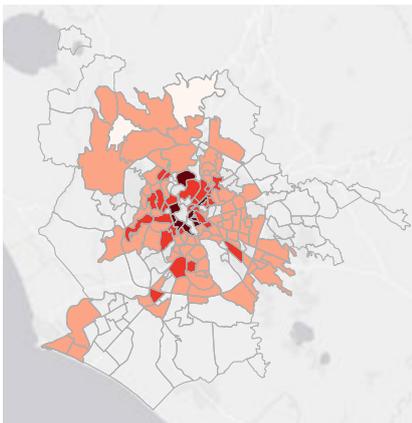


Quotazioni soluzioni civili in condizioni scadenti per microzone Borsino Gabetti

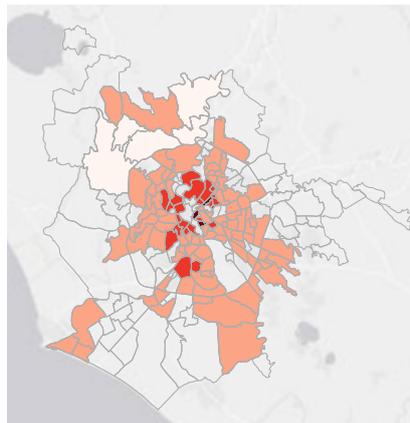


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

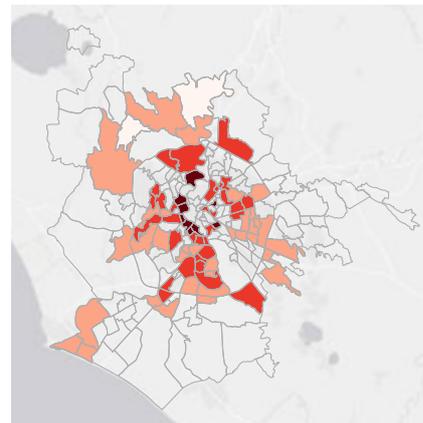
Quotazioni soluzioni economiche per microzone Borsino Gabetti - H1 2022



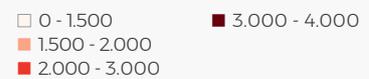
Quotazioni soluzioni economiche in ottime condizioni per microzone Borsino Gabetti



Quotazioni soluzioni economiche in buone condizioni per microzone Borsino Gabetti



Quotazioni soluzioni economiche in condizioni scadenti per microzone Borsino Gabetti



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti



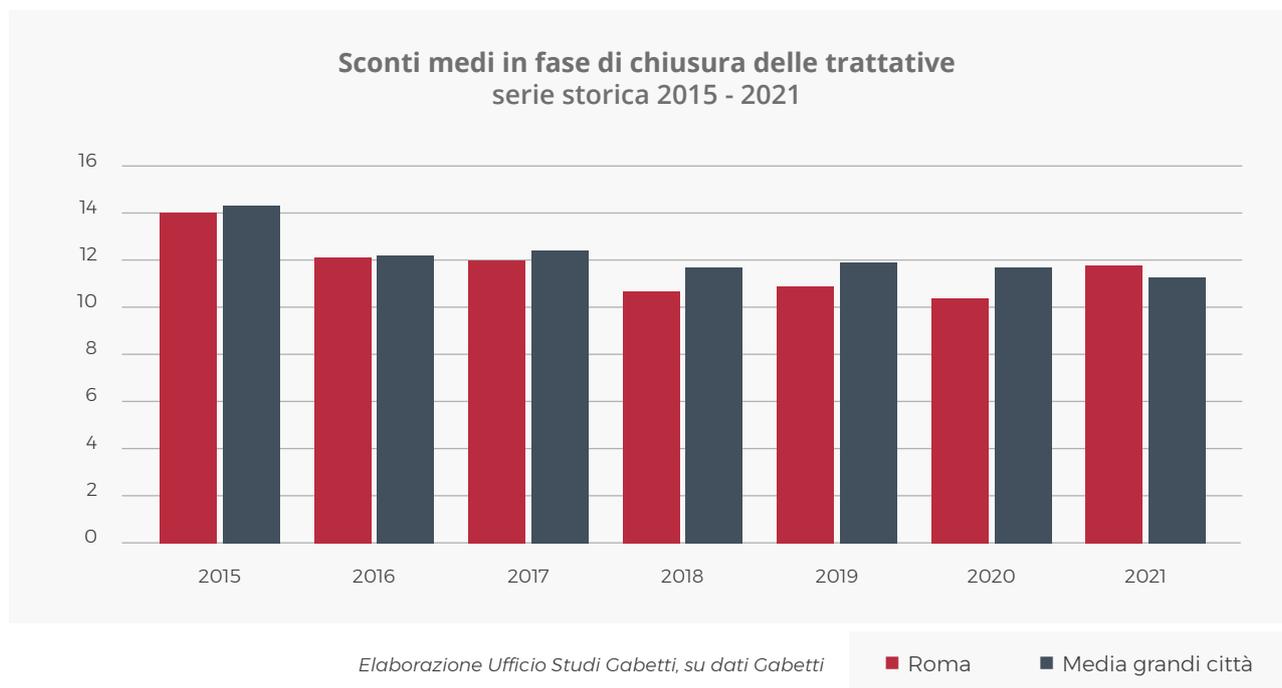
Il Borsino immobiliare Gabetti contiene una sezione dedicata a tempi medi di vendita e sconti medi delle zone Borsino definite.

L'Ufficio Studi Gabetti elabora i dati relativi a questi due indicatori comunicati semestralmente dalle Agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, oltre ai dati Santandrea, per ottenere:

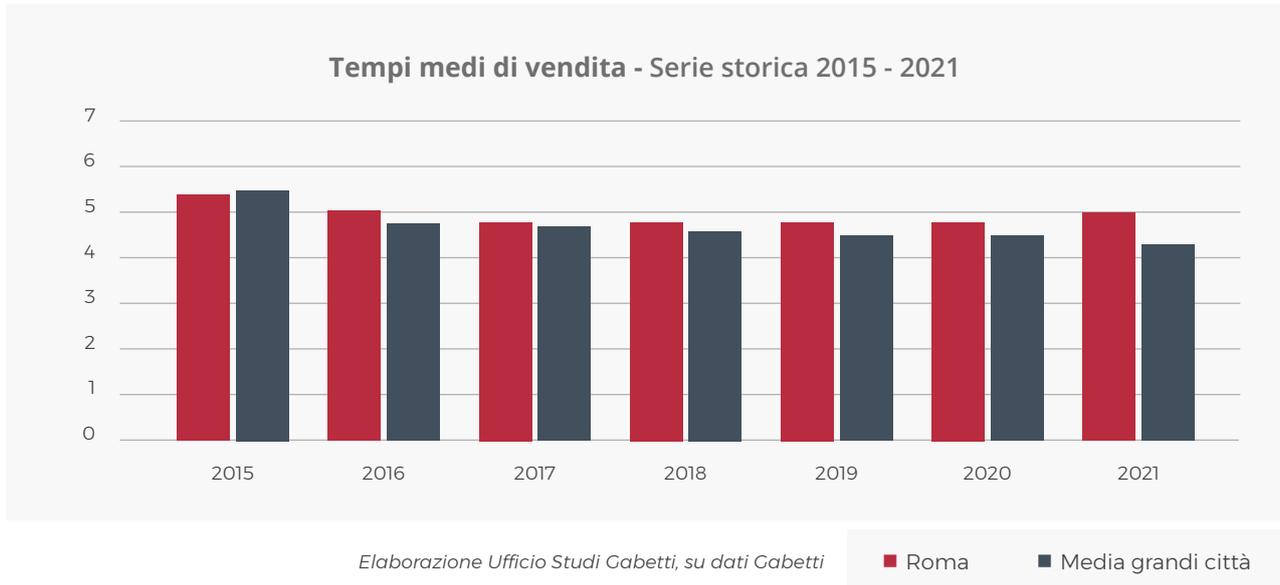
- *Tempi medi di vendita abitazioni: tempo che intercorre tra data di incarico e data di vendita*
- *Sconti medi compravendita abitazioni: sconto medio tra prezzo di incarico e prezzo finale di chiusura di una transazione*

Unità: tempi (mesi); sconti (%)

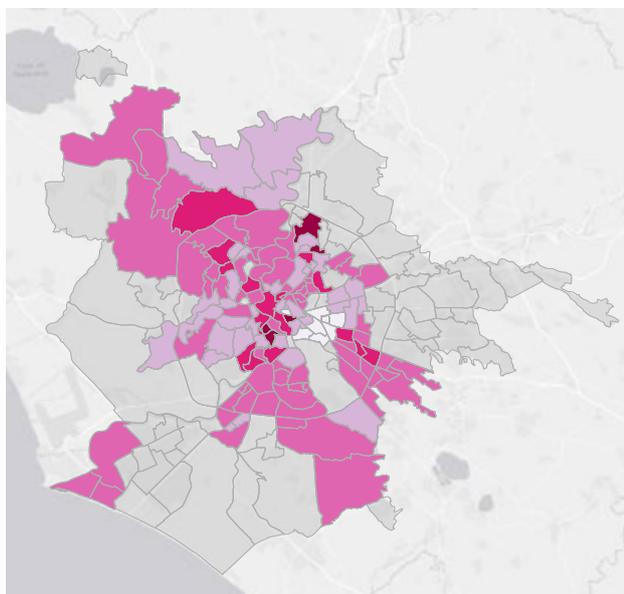
Prendendo in considerazione un periodo di analisi che parte dal 2015, nel primo semestre del 2022 il dato relativo agli sconti medi in fase di chiusura delle trattative è molto inferiore rispetto alla media delle grandi città, presentando valori nell'ordine del 7,5%.



Anche per quanto riguarda i tempi medi di vendita, nel primo semestre 2022 Roma conferma valori superiori rispetto alla media delle altre grandi città, che si attestano intorno ai 6 mesi, rispetto alla media per le altre grandi città italiane, pari a poco più di 4 mesi.



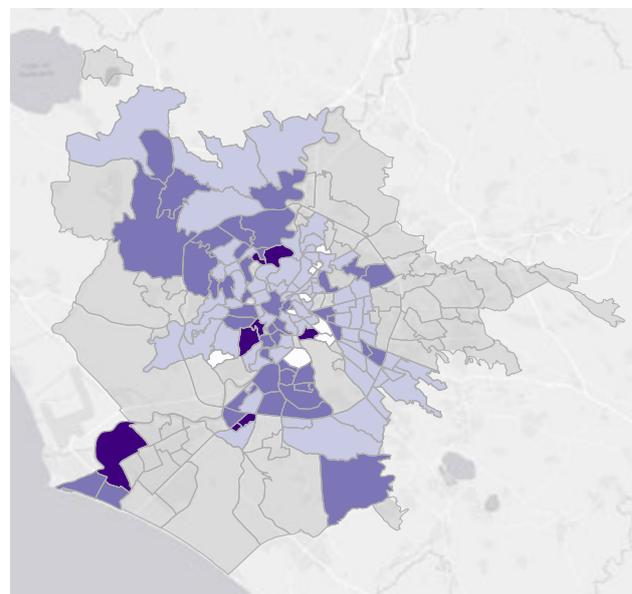
Tempi medi di vendita e sconti applicati in fase di chiusura delle trattative per microzone Borsino Gabetti - 2021



Tempi medi di vendita in giorni per microzone

Borsino Gabetti H1 2022

- 0 - 60
- 60 - 120
- 120 - 180
- 180 - 240
- 240 - 365



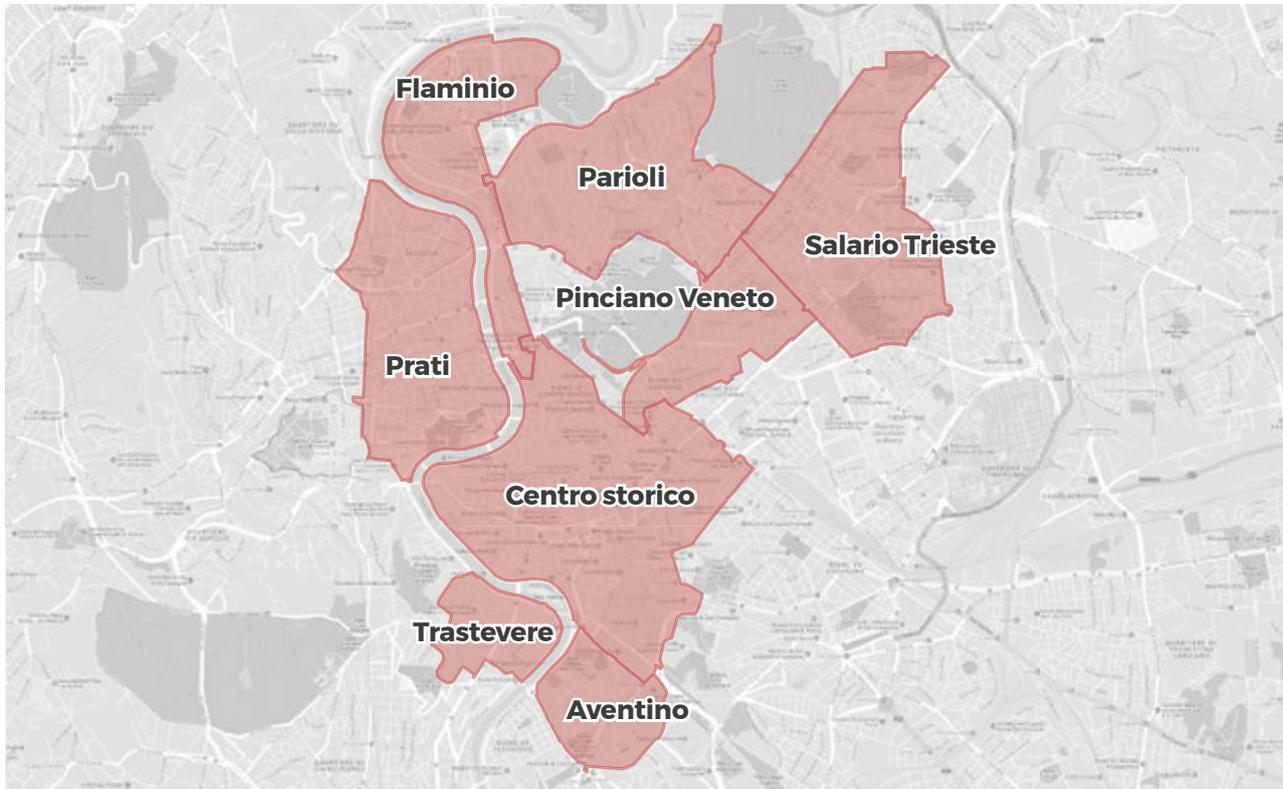
Sconti medi applicati in fase di chiusura delle trattative per microzone

Borsino Gabetti H1 2022

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

FOCUS SUL MERCATO DI PREGIO



Secondo il report sulle residenze di pregio, in base ai dati Santandrea Luxury Houses, nel corso del secondo semestre del 2021 la domanda di immobili di lusso è risultata stabile, ad eccezione delle zone di Salario-Trieste e Trastevere, dove si è registrato un lieve aumento. Anche l'offerta di vendita è risultata complessivamente stabile, mentre i prezzi hanno registrato un lieve rialzo.

Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, per immobili usati, si conferma pari al 10% mentre i tempi medi di vendita sono mediamente intorno ai 6-8 mesi.

|  ZONE ROMA | Domanda di acquisto | Offerta in vendita | Numero di compravendite | Prezzi di compravendita |
|---|---------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| AVENTINO | ↔ | ↔ | ↔↔↓ | ↔↔↑ |
| CENTRO STORICO | ↔ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| FLAMINIO | ↔ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| PARIOLI | ↔ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| PINCIANO-VENETO | ↔ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| PRATI | ↔ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| SALARIO-TRIESTE | ↔↔↑ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |
| TRASTEVERE | ↔↔↑ | ↔ | ↔ | ↔↔↑ |

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

ROMA - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Parioli
- Centro Storico
- Trieste

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO



150mq



3 camere



Nuova - Ristrutturata



Posto auto/Box - Terrazzo

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

Le zone Parioli, Centro Storico e Trieste sono le preferite.

Le unità immobiliari più ricercate sono state quelle intorno ai 150 metri quadrati e dotate di almeno tre camere da letto. Maggiore è stata la richiesta per le soluzioni nuove o ristrutturate. Le dotazioni di maggiore appeal sono state il posto auto/box e la terrazza.

TENDENZE E PROSPETTIVE DEL RESIDENTIAL TO LET A ROMA

Un elemento di novità per il mercato romano è rappresentato dagli edifici di nuova costruzione, o oggetto di riqualificazione, pensati ad origine per la locazione mediante soluzioni già presenti da tempo in città del nord Europa e, recentemente, a Milano: il *residential to let*.

In tale contesto, i servizi caratterizzanti queste nuove soluzioni per l'abitare - es. Private Rented Sector, Student Housing, Co-Living, Senior Living, ecc. - hanno un ruolo centrale e, insieme ad una appropriata progettazione degli spazi sia privati che comuni, puntano a offrire una soluzione immobiliare residenziale in grado di soddisfare i nuovi bisogni, legati ad un differente modo di vivere la propria abitazione. Questa tendenza riguarda soprattutto le nuove generazione, in particolar modo i Millennials e Gen.Z, oltre che definire una nuova asset class per gli investitori, principalmente istituzionali di matrice previdenziale e assicurativa, su cui puntare.

La tipologia di offerta residenziale è più tradizionale e i modelli residenziali che potrebbero generare più opportunità per gli investitori potrebbero essere:



PRS



SHORT RENT



CO-LIVING

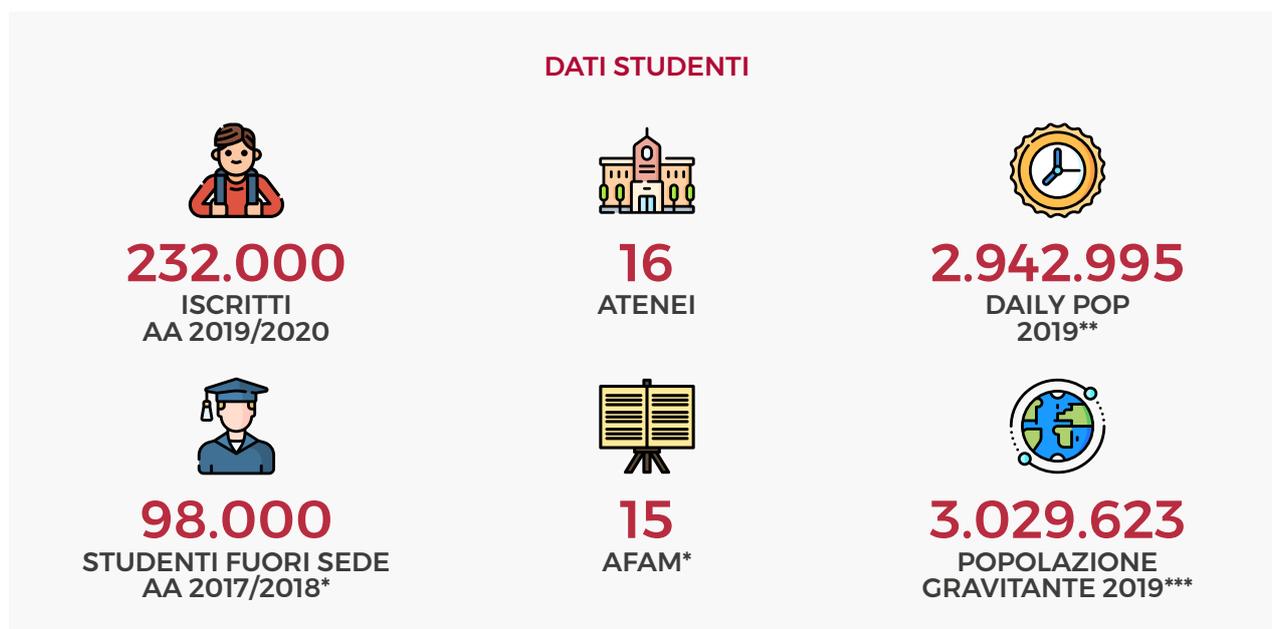


STUDENT HOUSING

Di seguito vengono individuati i principali investimenti (TOP 3) registrati negli ultimi anni a Roma:

| CATEGORIA | PERIODO | NOME | INDIRIZZO | CITTÀ | PREZZO | COMPARATORI |
|----------------------------|---------|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------|---------------------------------|
| RESIDENZIALE | 2020 Q4 | Fondo di residenze in affitto | n.d. | Milano, Roma, Torino | n.d. | Partners Group |
| RESIDENZIALE | 2019 Q3 | Villa Via Vittorio Veneto | Via Vittorio Veneto | Roma | 11,0 | Imprenditrice di origine cinese |
| RICONVERSIONE RESIDENZIALE | 2020 Q1 | Immobile Roma quartiere EUR | n.d. | Roma | 4,0 | Borgosesia Spa |

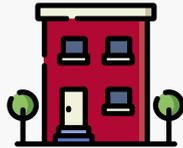
Roma risulta essere la città con il maggior numero di studenti in Italia, è tra le più importanti città d'arte al mondo ed è il primo polo lavorativo nell'area Centro-Sud Italia.



* Istituti Alta Formazione Artistica Musicale. **Popolazione gravitante nelle ore diurne. *** Popolazione diurna e presenze turistiche

ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO CAPITOLINO

ETÀ E STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE

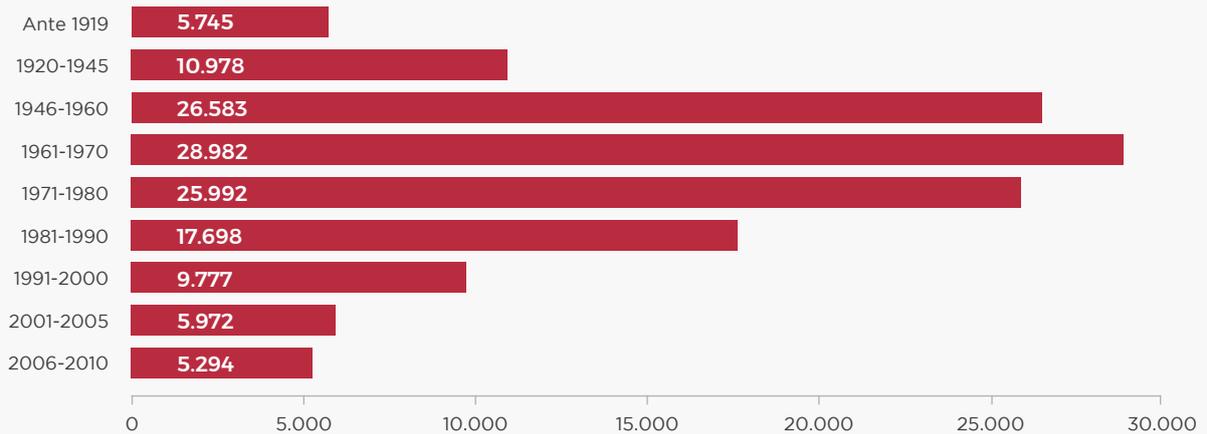


137.021
Edifici residenziali

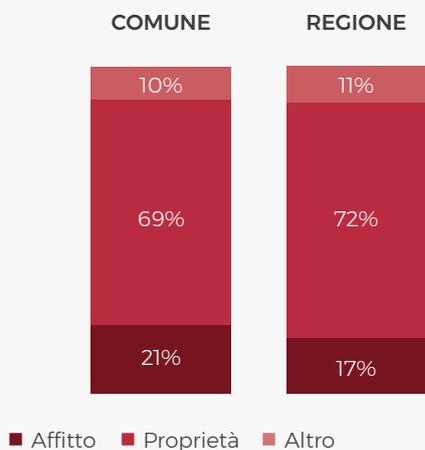


Residenziali **79%**
Commerciali **21%**

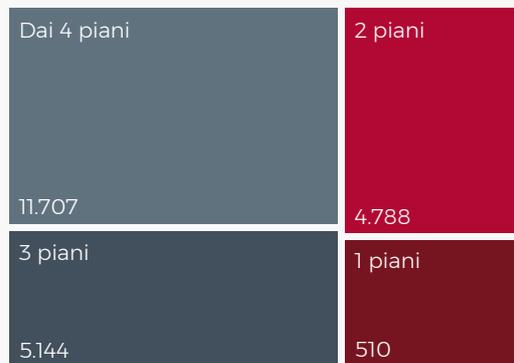
Edifici residenziali per epoca di costruzione [2011]



FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO ABITAZIONE [2011]



EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO DI PIANI [2011]



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati GEO Marketing e dati Istat

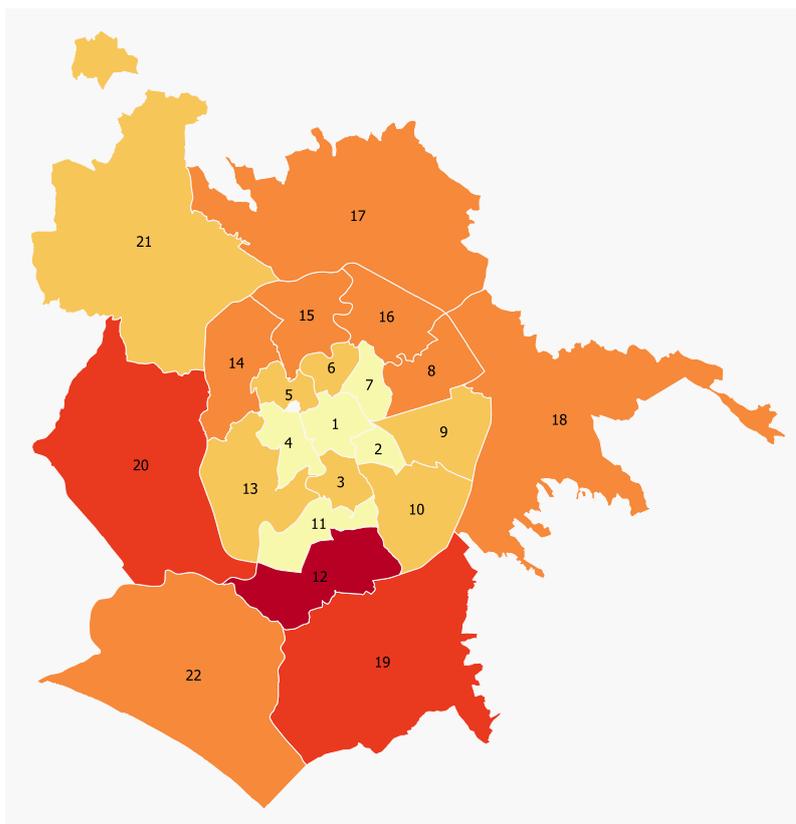
Il comune di Roma al 2011 aveva un patrimonio abitativo costituito da **1.259.649 abitazioni**, per un totale di **137.021 edifici** (dati Istat 2011). Di queste 1.137.391 unità (circa il 90%) sono occupate da residenti. Osservando le **famiglie** per titolo di godimento dell'abitazione, si osserva come il **69% viva in case di proprietà**, il 21% in affitto, mentre il 10% occupa l'alloggio ad altro titolo. Il patrimonio edilizio romano risulta costruito per il **53% prima del 1970**, in particolare per il 12% prima del 1945, per il 19% tra il 1946 e il 1960 e per il 21% tra il 1961 e il 1970. Negli anni successivi (1971-1990) sono stati costruiti 43.690 edifici, pari al 32% del totale, mentre nel periodo 1991-2005 ne sono stati costruiti 15.749, pari all'11% del totale. L'ultimo censimento risale al 2011, e dal 2006 alla rilevazione risultano 5.294 edifici di nuova costruzione¹.

Come emerge dall'analisi contenuta nello studio "Il patrimonio immobiliare abitativo a Roma evoluzione, divari fra centro e periferie sperequazione tributaria"², complessivamente le abitazioni censite in catasto a Roma **nel 2013** erano oltre **1,4 milioni**, con una superficie complessiva pari a oltre 148,7 milioni di metri quadrati e una superficie media pari a 105,5 metri quadrati³. L'incremento dello stock edilizio tra 2004 e 2013 è stato più elevato nelle macro-aree esterne al Grande Raccordo Anulare dove esiste maggiore disponibilità di aree edificabili, ad eccezione di Ostia-Litorale. Nelle restanti macro-aree si va dalla stazionarietà (+0,08% a Salaria-Trieste-Nomentana) a un incremento medio annuo del 1,39% (Aurelia). In due macro-aree (Prati-Trionfale ed Eur-Laurentina) la variazione è negativa⁴.

Tassi medi annuali di variazione dello stock per macro-area [2020-2014]

Macro Aree OMI

- 1 Centro Storico
- 2 Semicentrale Appia Tuscolana
- 3 Semicentrale Ostiense - Navigatori
- 4 Semicentrale Aurelia - Gianicolense
- 5 Semicentrale Prati - Trionfale
- 6 Semicentrale Parioli - Flaminio
- 7 Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana
- 8 Tiburtina
- 9 Casilina Prenestina
- 10 Appia Tuscolana
- 11 Eur - Laurentina
- 12 Cintura Eur
- 13 Portuense
- 14 Aurelia
- 15 Cassia - Flaminia
- 16 Salaria
- 17 Fuori G.R.A. - Nord
- 18 Fuori G.R.A. - Est
- 19 Fuori G.R.A. - Sud
- 20 Fuori G.R.A. - Ovest
- 21 Fuori G.R.A. - Nord Ovest
- 22 Asse Colombo-Ostiense-Litorale



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

1 "Patrimonio abitativo", Roma Capitale, Elaborazione Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Istat
 2 Marco Causi, Gianni Guerrieri, IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ABITATIVO A ROMA EVOLUZIONE, DIVARI FRA CENTRO E PERIFERIE SPEREQUAZIONE TRIBUTARIA, Università Roma Tre, Agenzia delle Entrate, 2018
 3 Ibidem
 4 Ibidem

Analizzando i dati dello stock abitativo a Roma, negli anni 2014-2020, emerge a livello complessivo una **crescita in termini di unità dell'1,9%**, pari a 26.707 abitazioni (da 1.415.692 nel 2014 a 1.442.399 nel 2020)⁵. In questo periodo le crescite più significative si sono registrate **nella zona cintura Eur** (+17,1%), seguito da **Fuori G.R.A. Ovest** (+11,1%) e **Fuori G.R.A. Sud** (+8,8%).

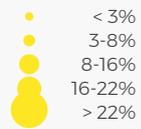
A livello di peso relativo di unità **di nuovo stock edilizio sul totale**, la zona con la quota maggiore è quella di **Fuori G.R.A.- Est**, con circa +7.000 unità, seguita da **Salaria, Cintura Eur** (entrambe con circa +5.000 unità), **Aurelia e Asse Colombo-Ostiense - Litorale e Salaria** (con circa +4.000 unità).

| MACRO AREE URBANE ROMA | abitazioni Stock 2014 | abitazioni Stock 2020 | Differenza 2020-2014 | VAR % | Quota nuove abitazioni su totale |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------------------|
| FUORI G.R.A.- EST | 124.678 | 131.693 | 7.015 | 5,6% | 26,3% |
| SALARIA | 97.487 | 103.415 | 5.928 | 6,1% | 22,2% |
| CINTURA EUR | 31.876 | 37.332 | 5.456 | 17,1% | 20,4% |
| AURELIA | 83.413 | 87.729 | 4.316 | 5,2% | 16,2% |
| ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE | 100.641 | 104.588 | 3.947 | 3,9% | 14,8% |
| TIBURTINA | 71.484 | 75.188 | 3.704 | 5,2% | 13,9% |
| FUORI G.R.A. OVEST | 30.848 | 34.281 | 3.433 | 11,1% | 12,9% |
| CASILINA-PRENESTINA | 123.630 | 126.886 | 3.256 | 2,6% | 12,2% |
| CASSIA-FLAMINIA | 45.864 | 47.971 | 2.107 | 4,6% | 7,9% |
| PORTUENSE | 81.107 | 82.821 | 1.714 | 2,1% | 6,4% |
| SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI | 50.169 | 51.866 | 1.697 | 3,4% | 6,4% |
| APPIA-TUSCOLANA | 63.069 | 64.497 | 1.428 | 2,3% | 5,3% |
| FUORI G.R.A.- NORD | 19.795 | 21.013 | 1.218 | 6,2% | 4,6% |
| FUORI G.R.A. SUD | 13.053 | 14.203 | 1.150 | 8,8% | 4,3% |
| SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE | 54.909 | 55.906 | 997 | 1,8% | 3,7% |
| SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA | 71.502 | 72.336 | 834 | 1,2% | 3,1% |
| FUORI GRA-NORD-OVEST | 23.578 | 24.408 | 830 | 3,5% | 3,1% |
| CENTRO STORICO | 67.295 | 68.006 | 711 | 1,1% | 2,7% |
| SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA | 67.029 | 67.663 | 634 | 0,9% | 2,4% |
| SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO | 26.316 | 26.838 | 522 | 2,0% | 2,0% |
| EUR-LAURENTINA | 48.055 | 48.427 | 372 | 0,8% | 1,4% |
| SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE | 74.003 | 73.951 | -52 | -0,1% | - |
| UNITA' NON ASSOCIATE A ZONE OMI | 45.891 | 21.381 | -24.510 | - | - |
| TOTALE COMPLESSIVO | 1.415.692 | 1.442.399 | 26.707 | 1,9% | 100,0% |

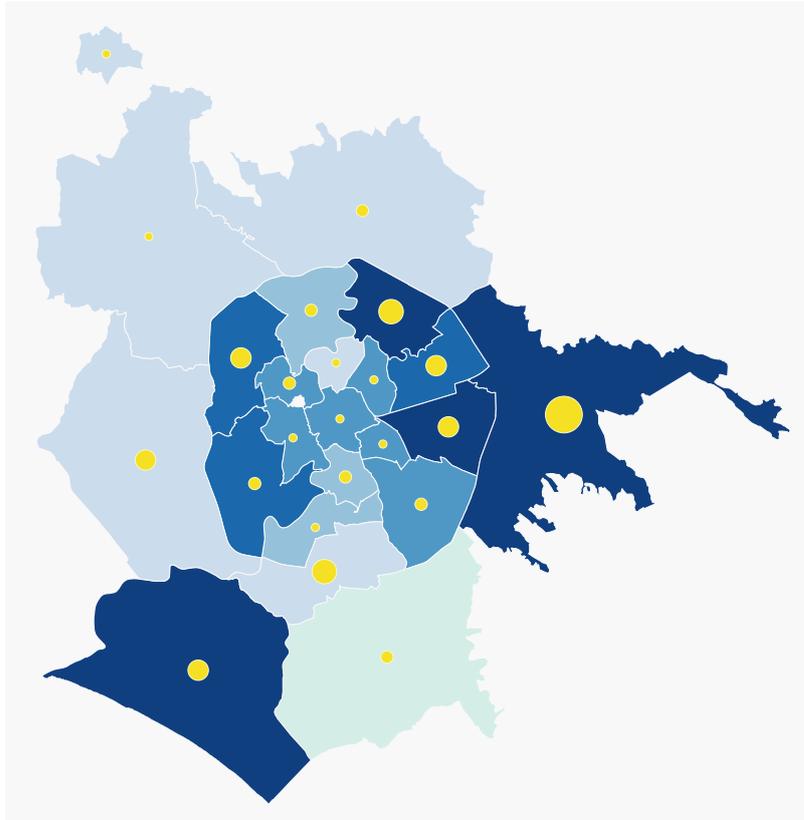
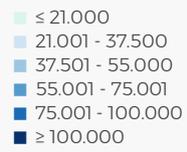
⁵ Fonte dati Agenzia delle Entrate. Nel confronto con i dati precedenti 2004-2013, bisogna tenere conto del cambiamento dei perimetri delle zone OMI nel 2014.

Stock delle abitazioni al 2020 per macro aree di Roma

Nuove abitazioni su totale stock [%]



Stock abitazioni 2020



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI

ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI E LE AREE DI SVILUPPO A ROMA

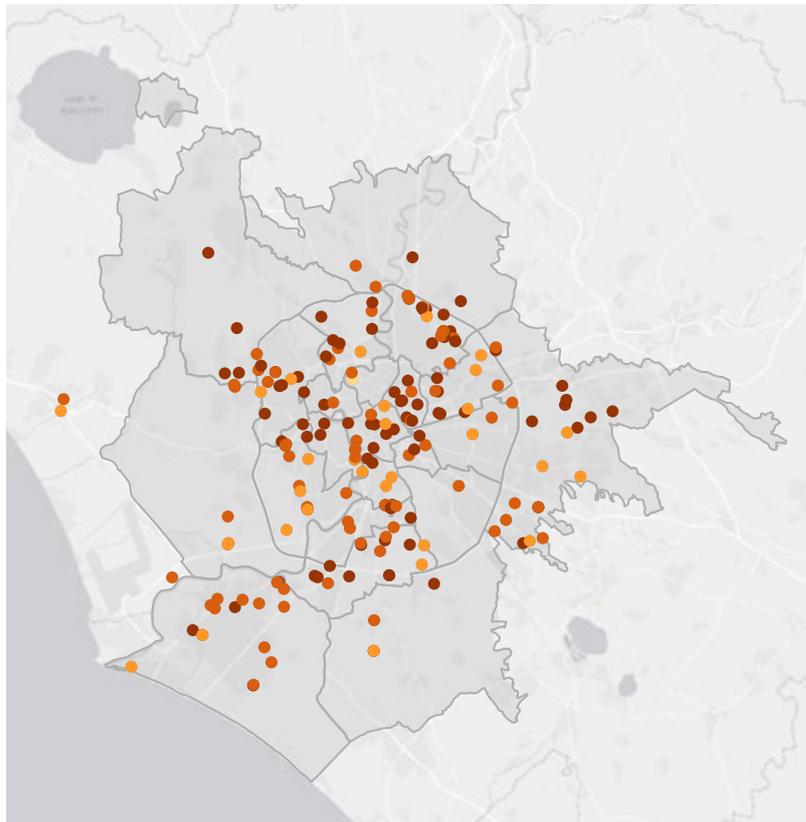
L'analisi ha preso in considerazione circa **200 iniziative residenziali** (concluse, in costruzione o ancora allo stato preliminare di progetto), per un totale di oltre **20.000 unità** (dato non reperito per 38 iniziative), con l'obiettivo di restituire una fotografia dell'offerta di nuovo patrimonio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

Il campione comprende anche gli interventi di pregio, di cui si parlerà nel dettaglio nei paragrafi successivi. Sono state infatti individuate **25 iniziative di pregio**, di cui 17 concluse, 4 in costruzione e 4 progettualità per cui è stato realizzato un focus specifico.

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

Le 200 iniziative di sviluppo residenziale per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Progetto
- Stand by
- Macrozone OMI
- Comune di Roma

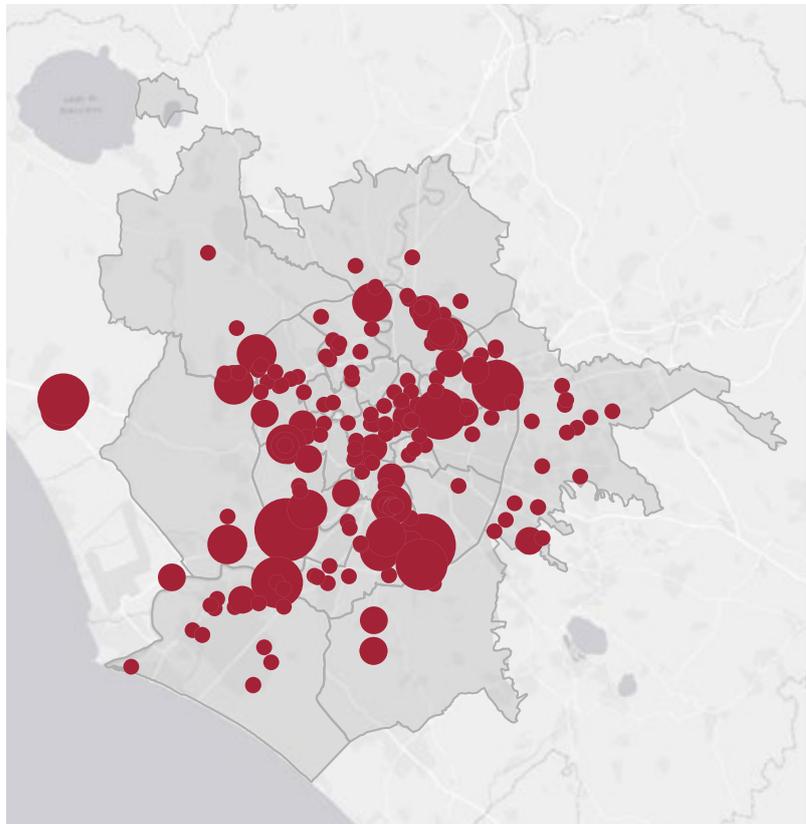


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti



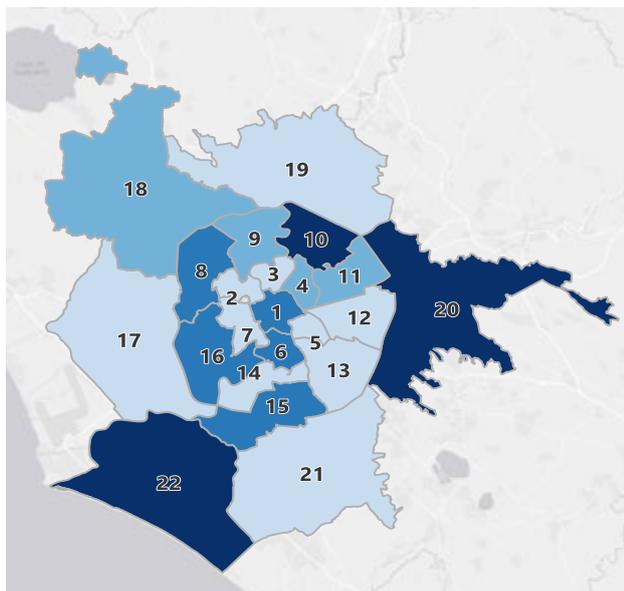
Sviluppi residenziali per numero di unità

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 900
- 900 - 1.087
- Cantieri senza indicazione del numero di unità

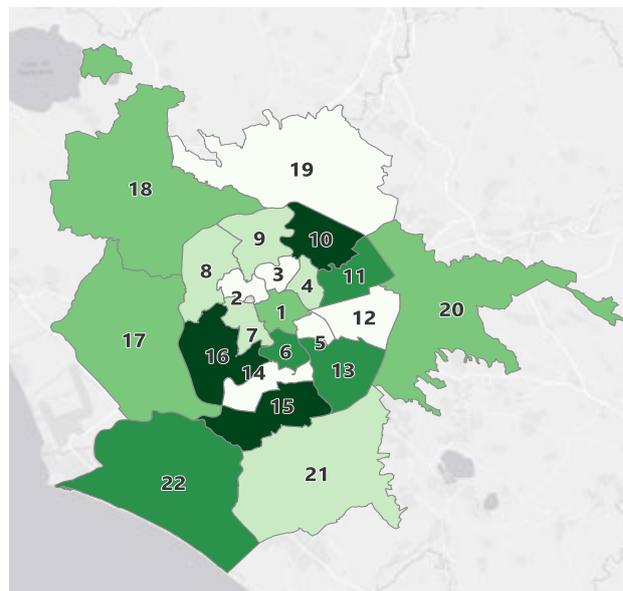
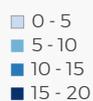


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

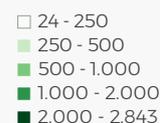
Densità di unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale per macroaree Omi



Sviluppo per macro aree Omi



Unità immobiliari per macro aree Omi



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

| N. | Macro area OMI | N. sviluppi immobiliari | N. sviluppi immobiliari per unità(*) |
|----|--|-------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Centro Storico | 12 | 517 |
| 2 | Semicentrale Prati - Trionfale | 3 | 167 |
| 3 | Semicentrale Parioli - Flaminio | 2 | 24 |
| 4 | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | 9 | 366 |
| 5 | Semicentrale Appia Tuscolana | 3 | 106 |
| 6 | Semicentrale Ostiense - Navigatori | 15 | 1.281 |
| 7 | Semicentrale Aurelia - Gianicolense | 5 | 251 |
| 8 | Aurelia | 11 | 453 |
| 9 | Cassia - Flaminia | 10 | 500 |
| 10 | Salaria | 20 | 2.019 |
| 11 | Tiburtina | 10 | 1.835 |
| 12 | Casilina Prenestina | 3 | 96 |
| 13 | Appia Tuscolana | 2 | 1.029 |
| 14 | Eur - Laurentina | 4 | 80 |
| 15 | Cintura Eur | 15 | 2.135 |
| 16 | Portuense | 15 | 2.843 |
| 17 | Fuori G.R.A. - Ovest | 3 | 636 |
| 18 | Fuori G.R.A. - Nord Ovest | 7 | 689 |
| 19 | Fuori G.R.A. - Nord | 4 | 196 |
| 20 | Fuori G.R.A. - Est | 20 | 724 |
| 21 | Fuori G.R.A. - Sud | 4 | 465 |
| 22 | Asse Colombo - Ostiense - Litorale | 19 | 1.506 |

(*) Dato non rilevato per 38 iniziative

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

- La **zona Portuense** (16) si conferma, come nella precedente rilevazione, quella con la maggiore concentrazione di nuova edilizia residenziale, pari a oltre 2.800 unità: quasi 1.500 in progetto, 1.000 in costruzione e 300 concluse.
- A questa segue la zona **Cintura Eur** (15), con oltre 2.100 unità, di cui più di 600 concluse, oltre 900 in costruzione e circa 600 in fase di progetto.
- Altra zona che supera le 2.000 unità di nuove residenze è **Salaria** (10) nella quale sono appena state concluse oltre 700 unità, ce ne sono in costruzione circa 1.100 e oltre 200 sono in progetto.

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

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



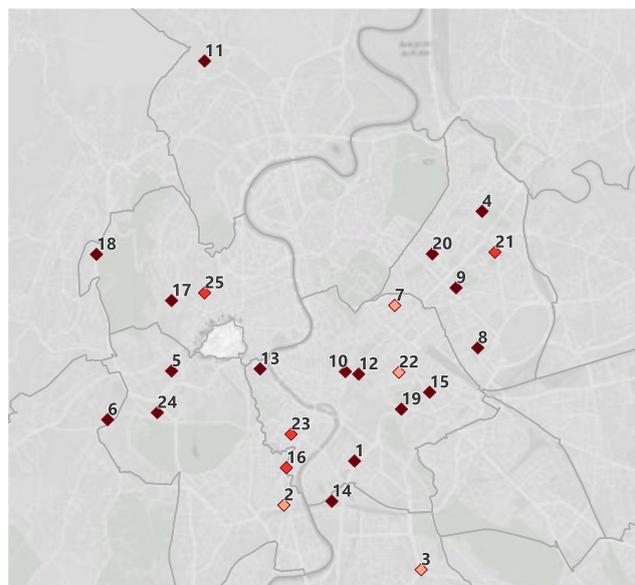
INTERVENTI DI PREGIO

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

Sviluppi residenziali di pregio per stato di avanzamento lavori

Iniziative di sviluppo di pregio per stato di avanzamento lavori

- ◆ Concluso
- ◆ In costruzione
- ◆ Progetto



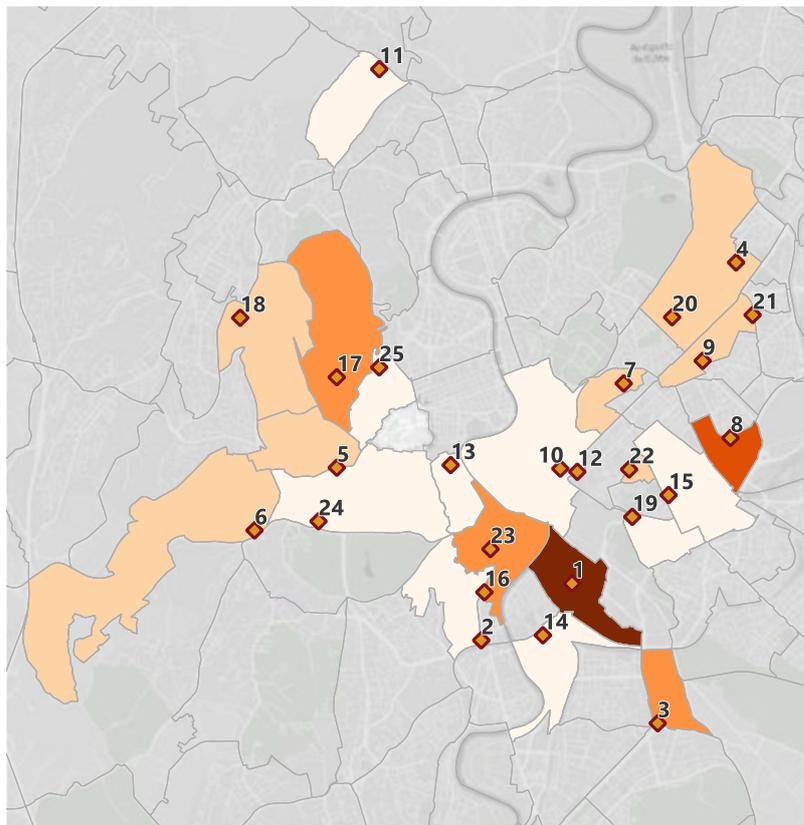
| N. | Nome sviluppo | Macro aree OMI | Microzona Borsino Gabetti | N. unità | Stato |
|----|---------------------------------|--|---------------------------|----------|----------------|
| 1 | Domus Aventino (terzo edificio) | Centro Storico | Aventino - San Saba | 196 | Concluso |
| 2 | Trastevere | Semicentrale Aurelia - Gianicolense | Monteverde Vecchio | 0 | Progetto |
| 3 | Piazza dei Navigatori | Semicentrale Ostiense - Navigatori | Navigatori | 117 | Progetto |
| 4 | Live Asmara | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | Trieste | 50 | Concluso |
| 5 | Residenze Monticello | Semicentrale Aurelia - Gianicolense | Aurelio Nord | 64 | Concluso |
| 6 | I Giardini di Aurelia Antica | Portuense | Aurelio | 68 | Concluso |
| 7 | Boncompagni 71 | Centro Storico | Ludovisi - Veneto | 50 | Progetto |
| 8 | DeLollis 12 | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | San Lorenzo | 123 | Concluso |
| 9 | Residenze Torlonia | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | Torlonia - Villa Massimo | 18 | Concluso |
| 10 | Terrazze del Corso | Centro Storico | Centro Storico | 17 | Concluso |
| 11 | Domus Italica | Cassia - Flaminia | Cortina d'Ampezzo | 12 | Concluso |
| 12 | Dimore Pignatelli | Centro Storico | Centro Storico | 11 | Concluso |
| 13 | Via di Sant'Onofrio | Centro Storico | Gianicolo | 5 | Concluso |
| 14 | Porto Fluviale Luxury Village | Semicentrale Ostiense - Navigatori | Ostiense | 18 | Concluso |
| 15 | Palazzo Giusti Del Giardino | Centro Storico | Esquilino | 10 | Concluso |
| 16 | Porta dei Leoni | Centro Storico | Trastevere | 100 | In costruzione |
| 17 | Le terrazze della Balduina | Semicentrale Prati - Trionfale | Balduina | 85 | Concluso |
| 18 | Residenza Pineta Sacchetti | Semicentrale Prati - Trionfale | Pineta Sacchetti | 58 | Concluso |
| 19 | Roma Colosseo | Centro Storico | Celio | 13 | Concluso |
| 20 | Ticino 3 | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | Trieste | 12 | Concluso |
| 21 | Vivere a Villa Paolina | Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana | Torlonia - Villa Massimo | 30 | In costruzione |
| 22 | Via Cavour | Centro Storico | Cavour | 73 | Progetto |
| 23 | Gli orti del Gianicolo | Centro Storico | Trastevere | 12 | In costruzione |
| 24 | Dimore Pamphili | Semicentrale Aurelia - Gianicolense | Gregorio VII | 19 | Concluso |
| 25 | Via San Tommaso d'Aquino 69 | Semicentrale Prati - Trionfale | Cipro | 24 | In costruzione |

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

Densità di unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale di pregio per microzona Borsino

Sviluppi di pregio per microzona Borsino Gabetti per numero di unità immobiliari

- 0 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 196
- ◆ Sviluppi di pregio



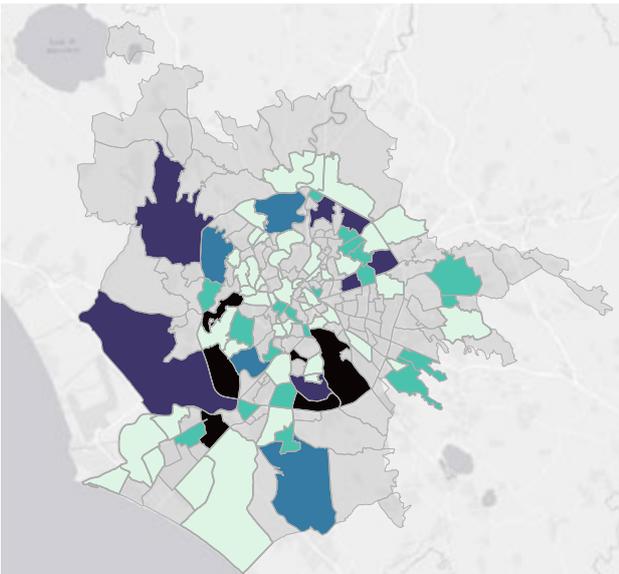
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

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

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

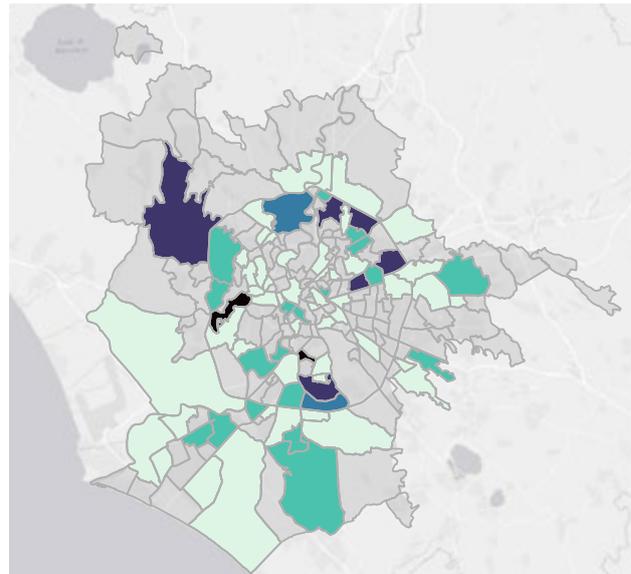
Altri due sviluppi di pregio che superano le 100 unità residenziali sono il progetto di **Piazza dei Navigatori** (angolo via Sette Chiese), zona Semicentrale Ostiense - Navigatori, che conterà 117 unità e lo sviluppo **Porta dei Leoni** in via Ippolito Nievo (angolo via Paraboni), nel Centro Storico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

ROME WASN'T BUILT IN A DAY

ANALISI DELLO SVILUPPO DELLA CAPITALE
PER MICROZONA BORSINO GABETTI

**Densità di unità immobiliari
delle iniziative di sviluppo residenziale
per microzona Borsino Gabetti**

0 - 100 100 - 250 250 - 500 500 - 900 900 - 1.146



**Densità di unità immobiliari
delle iniziative di sviluppo residenziale
concluse e in costruzione per microzona
Borsino Gabetti**

0 - 100 100 - 250 250 - 500 500 - 900 900 - 1.146

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Gabetti

Per capire la geografia dello sviluppo di Roma, il seguente capitolo prende in esame gli sviluppi residenziali conclusi (dal 2019 a oggi), in costruzioni e in progetto e la loro dislocazione nelle diverse microaree Borsino Gabetti. È necessario distinguere tra quei progetti che hanno già contribuito alla crescita della città (quindi i cantieri conclusi e in costruzione) e i progetti invece che avranno un impatto futuro. Le prime 8 schede prendono in esame le microzone Borsino Gabetti in cui si sono conclusi (dal 2019 a oggi) o sono in costruzione ingenti sviluppi immobiliari (con almeno 500 unità residenziali di nuova costruzione), in ordine di grandezza, mentre le ultime due presentano microzone in cui i progetti futuri contribuiranno a un netto aumento nelle unità residenziali (superiore alle 1.000 unità). La scheda 9 presenta la microzona Cecchignola, dove alle 412 unità in costruzione sono da aggiungere le 599 in progetto, mentre la scheda 10 riguarda la microzona Magliana dove è in progetto uno sviluppo di 1.087 unità.

Nelle schede verrà fatta una stima di come questi sviluppi avranno un impatto sul numero di persone residenti: il calcolo viene effettuato moltiplicando il numero medio di componenti per nucleo familiare per il numero di nuove unità insediate.

L'aumento della popolazione nelle varie zone (soprattutto quando si tratta di numeri alti, come nei casi qui di seguito) necessita di una revisione dei servizi offerti a livello comunale.

Come si è già detto in precedenza, non sono disponibili il numero di unità immobiliari per 38 dei 200 sviluppi analizzati: questo potrebbe implicare che alcune schede possano presentare numeri sottostimati rispetto all'effettivo insediamento di nuovi residenti.

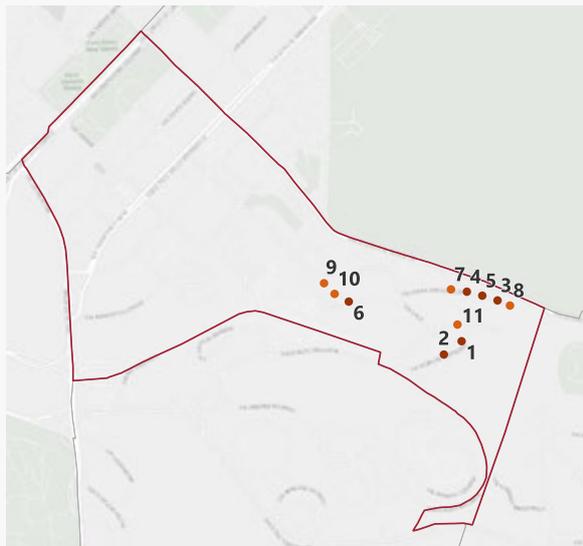
MICROZONA BORSINO MONTAGNOLA

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

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

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

| MICROZONA MONTAGNOLA | |
|---|---------------|
| Popolazione | 14.278 |
| Stranieri (%) | 9 |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 23.400 |
| N° componenti per nucleo familiare | 1,9 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 1.146 |
| Popolazione prevista | 16.440 |
| Incremento popolazione (%) | 15% |
| Incremento popolazione (N°) | 2.162 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Montagnola zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

| MICROZONA MONTGNOLA | | | |
|--|----------------------|-------|----------------|
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
| 1. | Via Alba De Cespedes | 43 | Concluso |
| 2. | Via Alba De Cespedes | 98 | Concluso |
| 3. | Via Giana Anguissola | 91 | Concluso |
| 4. | Via Giana Anguissola | 55 | Concluso |
| 5. | via Giana Anguissola | 30 | Concluso |
| 6. | Via Giuseppe Berto | 24 | Concluso |
| 7. | Via Giana Anguissola | 478 | In costruzione |
| 8. | via Giana Anguissola | 65 | In costruzione |
| 9. | Via Giuseppe Berto | 174 | In costruzione |
| 10. | Via Giuseppe Berto | 48 | In costruzione |
| 11. | Via Pablo Neruda | 40 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | | 1.146 |

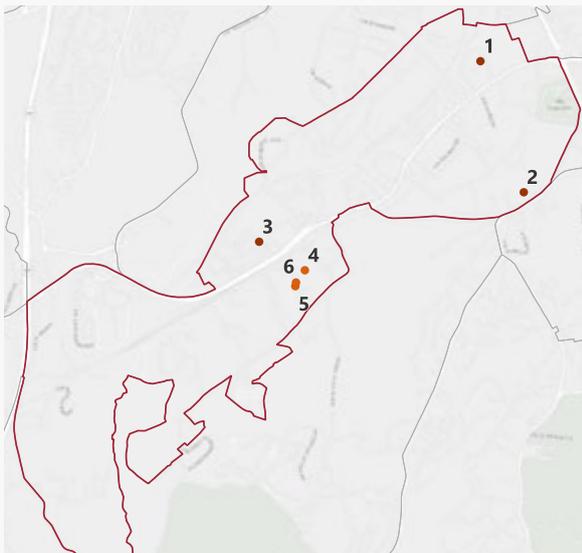
MICROZONA BORSINO AURELIO

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

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

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

| MICROZONA AURELIO | |
|---|---------------|
| Popolazione | 14.398 |
| Stranieri (%) | 14% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 23.095 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,1 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 910 |
| Popolazione prevista | 16.313 |
| Incremento popolazione (%) | 13% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.915 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Aurelio zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

| MICROZONA AURELIO | | | |
|--|-----------------------|------------|----------------|
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
| 1. | Via Aurelia | 190 | Concluso |
| 2. | Via Aurelia Antica | 68 | Concluso |
| 3. | Via Bogliasco | 84 | Concluso |
| 4. | Via Borghetto di Vara | 348 | In costruzione |
| 5. | Via Riva Ligure | 160 | In costruzione |
| 6. | Via Riva Ligure | 60 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | 910 | |

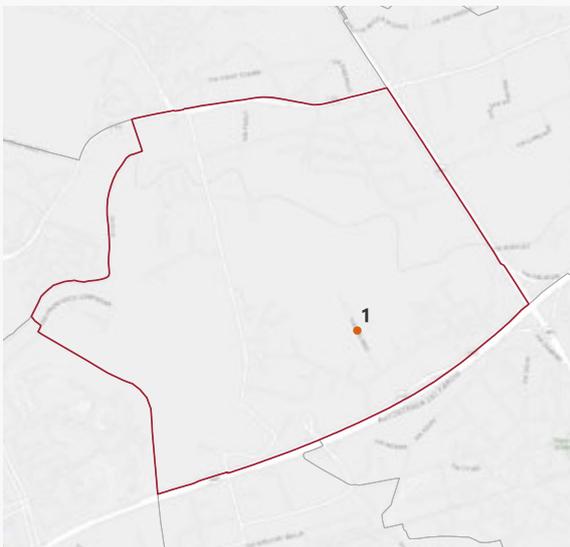
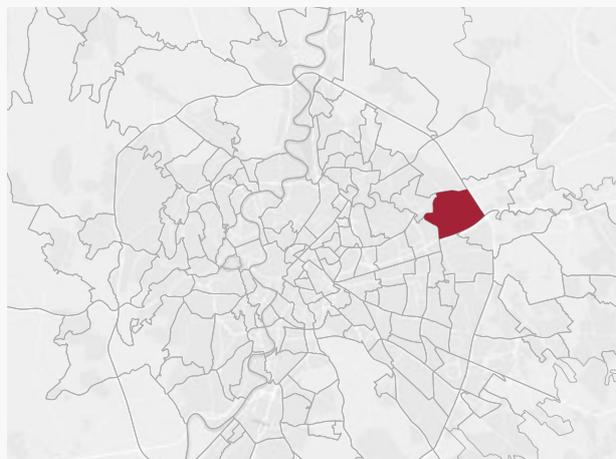
MICROZONA BORSINO TOR CERVARA

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

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

MICROZONA TOR CERVARA

| | |
|---|---------------|
| Popolazione | 3.135 |
| Stranieri (%) | 18% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 16.372 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,3 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 864 |
| Popolazione prevista | 5.125 |
| Incremento popolazione (%) | 63% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.990 |



MICROZONA TOR CERVARA

| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
|--|-------------|-------|----------------|
| 1. | Via Melibeo | 864 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | | 864 |

Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

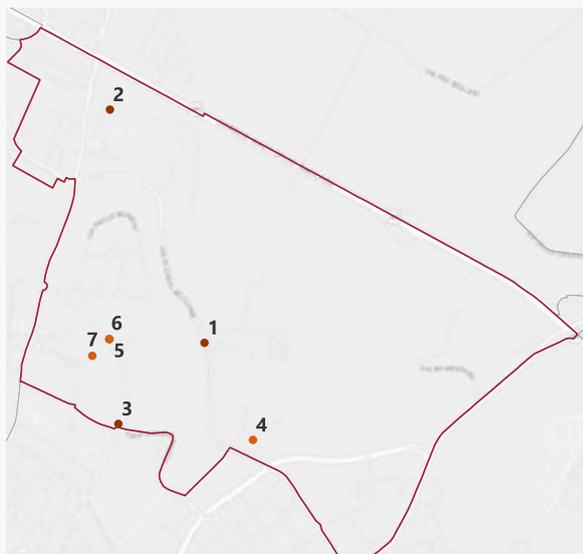
- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Tor Cervara zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

MICROZONA BORSINO CASAL BOCCONE

La Microzona Borsino Gabetti Casal Boccone, confinante con la Microzona Tor Cervara, si sviluppa nella zona OMI Salaria, a nord-est rispetto al centro città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona ospita tre sviluppi conclusi (per oltre 300 unità totali - 298 + lo sviluppo Petroni 38 di cui non si dispone il dato), pari a circa il 40% del totale, e di 462 unità in costruzione. Tre dei sette progetti mappati sono in mano allo sviluppatore Impreme S.p.A. (Mezzaroma).

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

| MICROZONA CASAL BOCCONE | |
|---|---------------|
| Popolazione | 7.568 |
| Stranieri (%) | 9% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 16.372 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,0 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 760 |
| Popolazione prevista | 9.103 |
| Incremento popolazione (%) | 20% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.535 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Casal Boccone zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

| MICROZONA CASAL BOCCONE | | | |
|--|-----------------------|-------|----------------|
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
| 1. | Via di Casal Boccone | 162 | Concluso |
| 2. | Via Guglielmo Petroni | N.D. | Concluso |
| 3. | Viale Ezra Pound | 136 | Concluso |
| 4. | Via di Casal Boccone | 164 | In costruzione |
| 5. | Via Robert Musil | 69 | In costruzione |
| 6. | Via Robert Musil | 65 | In costruzione |
| 7. | Via Dario Niccodemi | 164 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | | 760(*) |

(*) escluse le unità dello sviluppo di Via Guglielmo Petroni

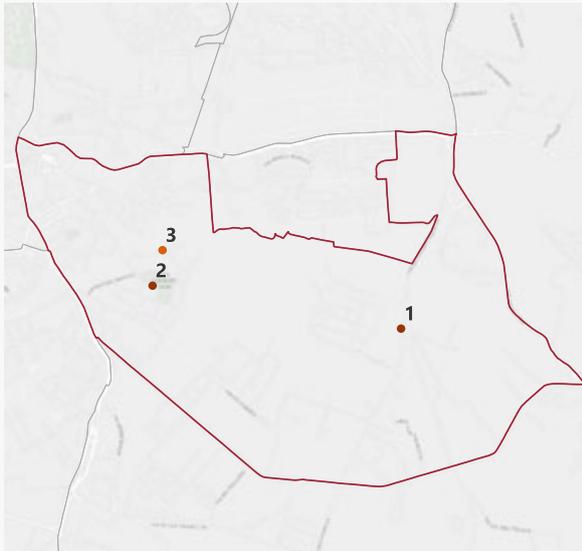
MICROZONA BORSINO GIULIANO - DALMATA

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

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

MICROZONA GIULIANO - DALMATA

| | |
|---|---------------|
| Popolazione | 17.230 |
| Stranieri (%) | 9% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 21.563 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,0 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 733 |
| Popolazione prevista | 18.723 |
| Incremento popolazione (%) | 9% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.493 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso □ Perimetro Giuliano - Dalmata zona borsino Gabetti
- In costruzione □ Perimetro altre zone borsino Gabetti

MICROZONA GIULIANO - DALMATA

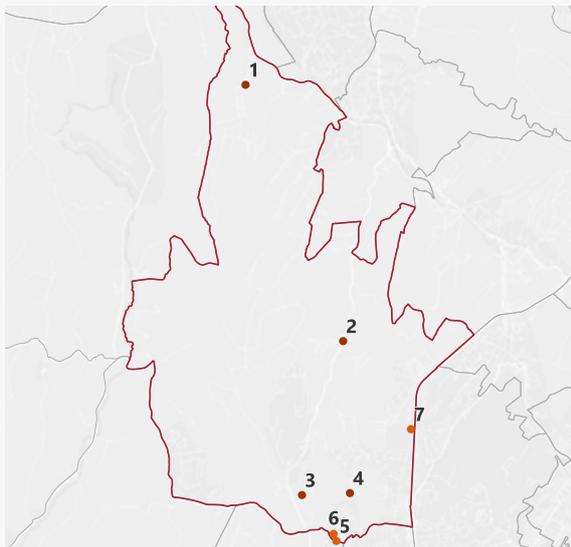
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
|--|-----------------------|-------|----------------|
| 1. | Via della Cecchignola | 229 | Concluso |
| 2. | Via Marino Ghetaldi | 168 | Concluso |
| 3. | Via Ragazzi del 99 | 336 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | | 733 |

MICROZONA BORSINO CASTELLUCCIA

La Microzona Borsino Gabetti Castelluccia si sviluppa nella zona OMI Fuori G.R.A - Nord Ovest.

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

| MICROZONA CASTELLUCCIA | |
|---|---------------|
| Popolazione | 27.382 |
| Stranieri (%) | 9% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 16.260 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,2 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 689 |
| Popolazione prevista | 28.919 |
| Incremento popolazione (%) | 6% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.537 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Castelluccia zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

| MICROZONA CASTELLUCCIA | | | |
|--|--|-------|----------------|
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
| 1. | Via Alberto Tallone | N.D. | Concluso |
| 2. | Via della Storta | N.D. | Concluso |
| 3. | Via Federico Filippini | N.D. | Concluso |
| 4. | via di Selva Nera | 14 | Concluso |
| 5. | Via Boccea | 60 | In costruzione |
| 6. | Via Carentino | 315 | In costruzione |
| 7. | Via di Selva Candida via della Riserva Grande | 300 | In costruzione |
| Totale unità immobiliari previste | | | 689(*) |

(*) escluse le unità degli sviluppi di via Tallone, della Storta e Filippini

MICROZONA BORSINO CASAL BRUCIATO

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

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

MICROZONA CASAL BRUCIATO

| | |
|---|---------------|
| Popolazione | 20.965 |
| Stranieri (%) | 7% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 20.014 |
| N° componenti per nucleo familiare | 1,9 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 540 |
| Popolazione prevista | 21.979 |
| Incremento popolazione (%) | 5% |
| Incremento popolazione (N°) | 1.013 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Casal Bruciato zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

MICROZONA CASAL BRUCIATO

| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
|--|-----------------------|-------|----------------|
| 1. | Viale Giorgio Cingoli | 540 | Concluso |
| 2. | Via di Galla Placidia | N.D. | Concluso |
| Totale unità immobiliari previste | | | 540(*) |

(*) escluse le unità dello sviluppo di Via di Galla Placidia

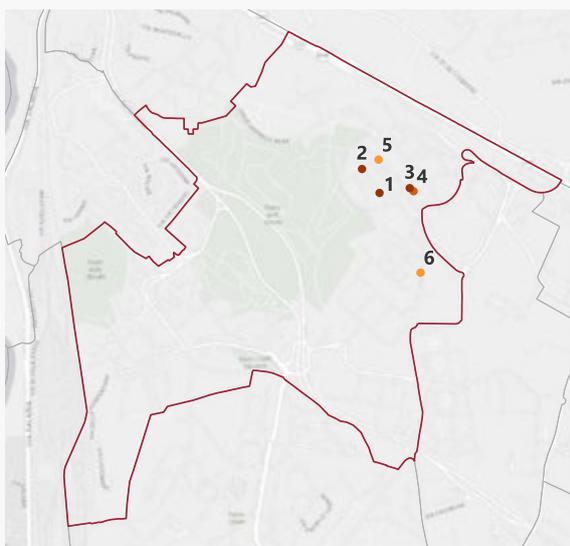
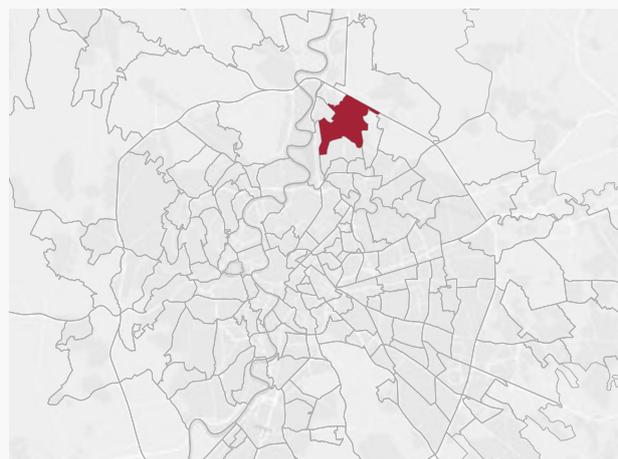
MICROZONA BORSINO SERPENTARA

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

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

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

| MICROZONA SERPENTARA | |
|---|---------------|
| Popolazione | 23.560 |
| Stranieri (%) | 5% |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 22.448 |
| N° componenti per nucleo familiare | 1,9 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 892 |
| Popolazione prevista | 25.201 |
| Incremento popolazione (%) | 1.695 |
| Incremento popolazione (N°) | +7% |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

- Concluso
- In costruzione
- Progetto
- Perimetro Serpentara zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

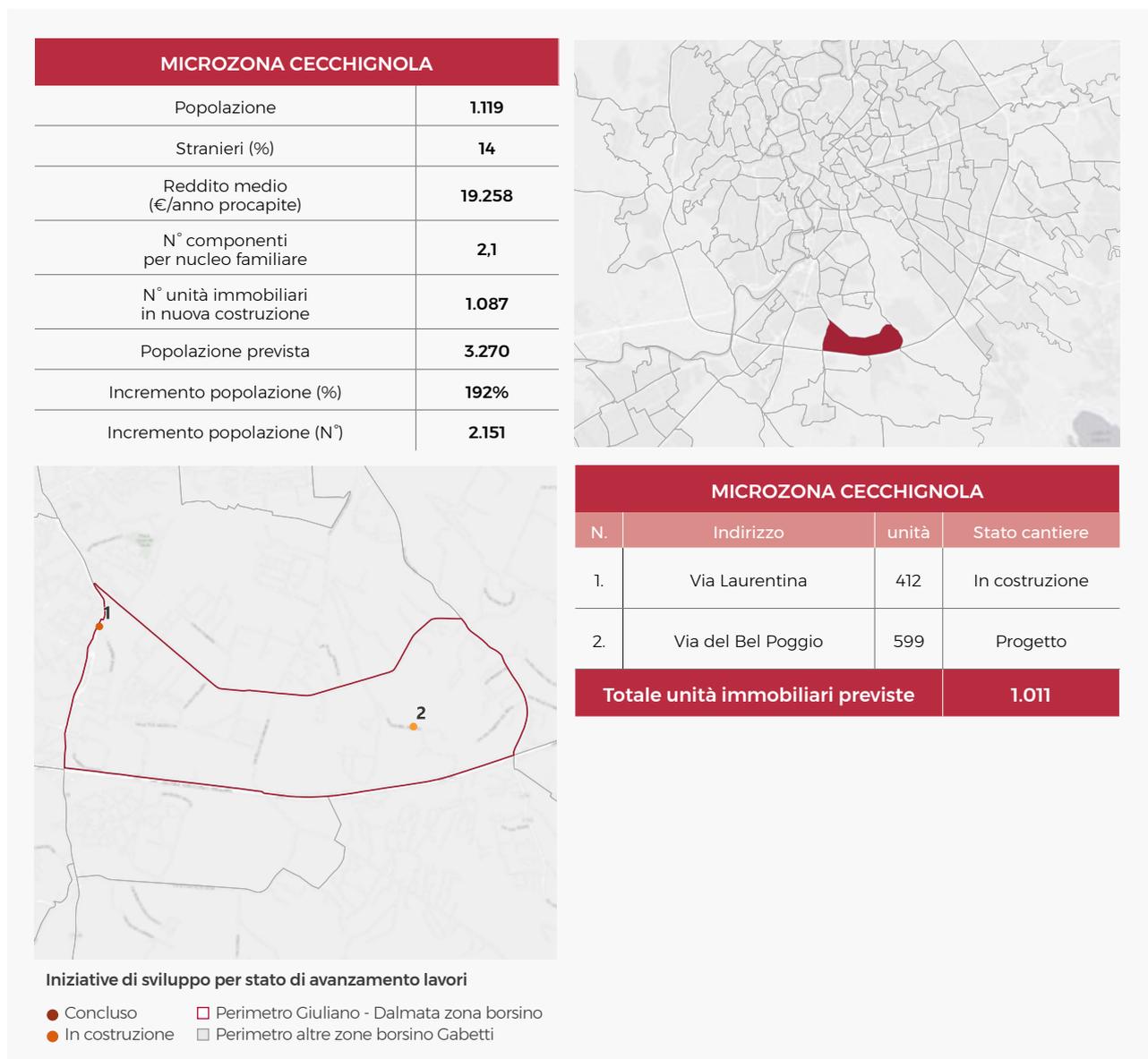
| MICROZONA SERPENTARA | | | |
|--|------------------------------|-------|----------------|
| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
| 1. | Via Stefano Madia | 200 | Concluso |
| 2. | Via Stefano Madia | 59 | Concluso |
| 3. | Via Carmelo Bene | 118 | Concluso |
| 4. | Largo Ambrogio Brambilla | 160 | In costruzione |
| 5. | Via Carmelo Bene | 146 | Progetto |
| 6. | Via Carlo Ludovico Bragaglia | 209 | Progetto |
| Totale unità immobiliari previste | | | 892 |

MICROZONA BORSINO CECCHIGNOLA

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

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

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



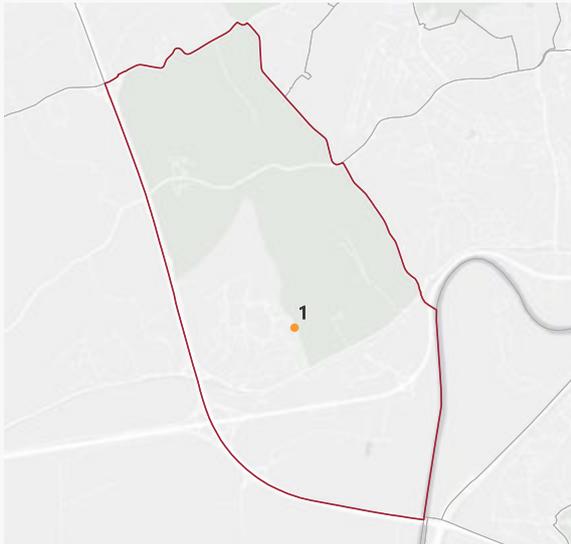
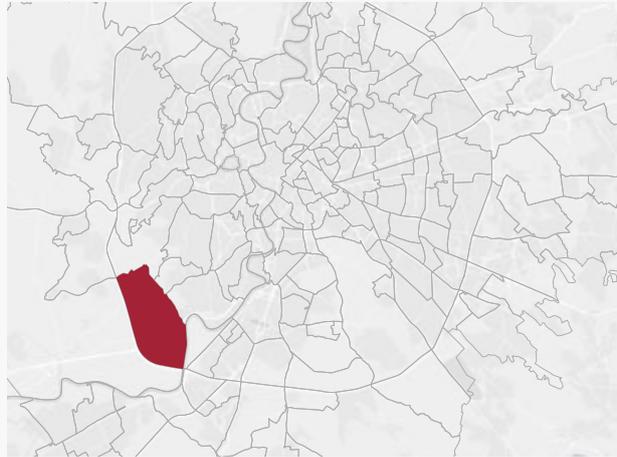
MICROZONA BORSINO MAGLIANA

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

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

MICROZONA MAGLIANA

| | |
|---|---------------|
| Popolazione | 5.295 |
| Stranieri (%) | 21 |
| Reddito medio (€/anno procapite) | 18.837 |
| N° componenti per nucleo familiare | 2,4 |
| N° unità immobiliari in nuova costruzione | 1.087 |
| Popolazione prevista | 7.917 |
| Incremento popolazione (%) | 50% |
| Incremento popolazione (N°) | 2.622 |



Iniziative di sviluppo per stato di avanzamento lavori

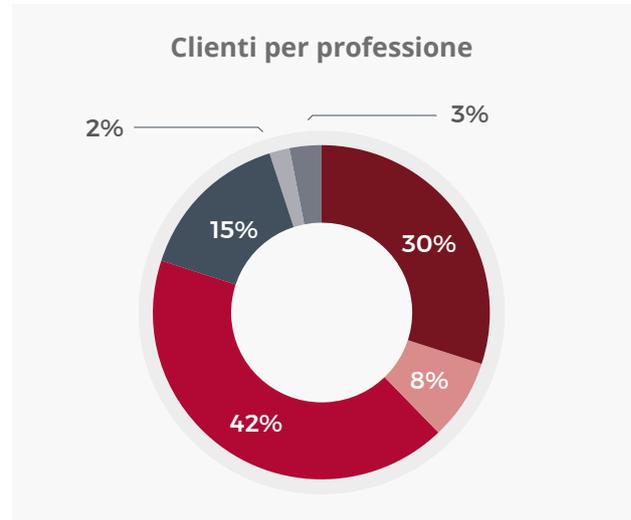
- Concluso
- In costruzione
- Perimetro Tor Cervara zona borsino Gabetti
- Perimetro altre zone borsino Gabetti

MICROZONA MAGLIANA

| N. | Indirizzo | unità | Stato cantiere |
|--|--------------------------|-------|----------------|
| 1. | Via Alessandro Marchetti | 1.087 | Progetto |
| Totale unità immobiliari previste | | | 1.087 |

ANALISI DELLE RICHIESTE CLIENTI

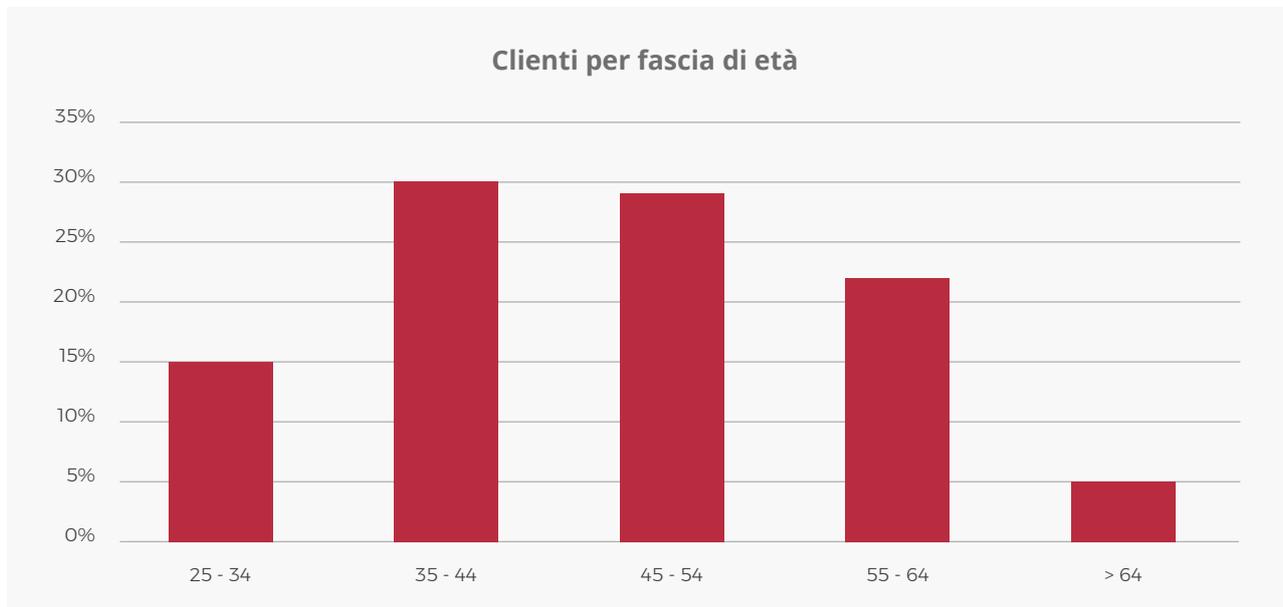
Dall'analisi delle richieste clienti, emerge come il cliente tipo sia un impiegato o un libero professionista tra i 35 e i 44 anni



■ Impiegato ■ Imprenditore ■ Libero Professionista
■ Manager/Dirigente ■ Pensionato ■ Studente

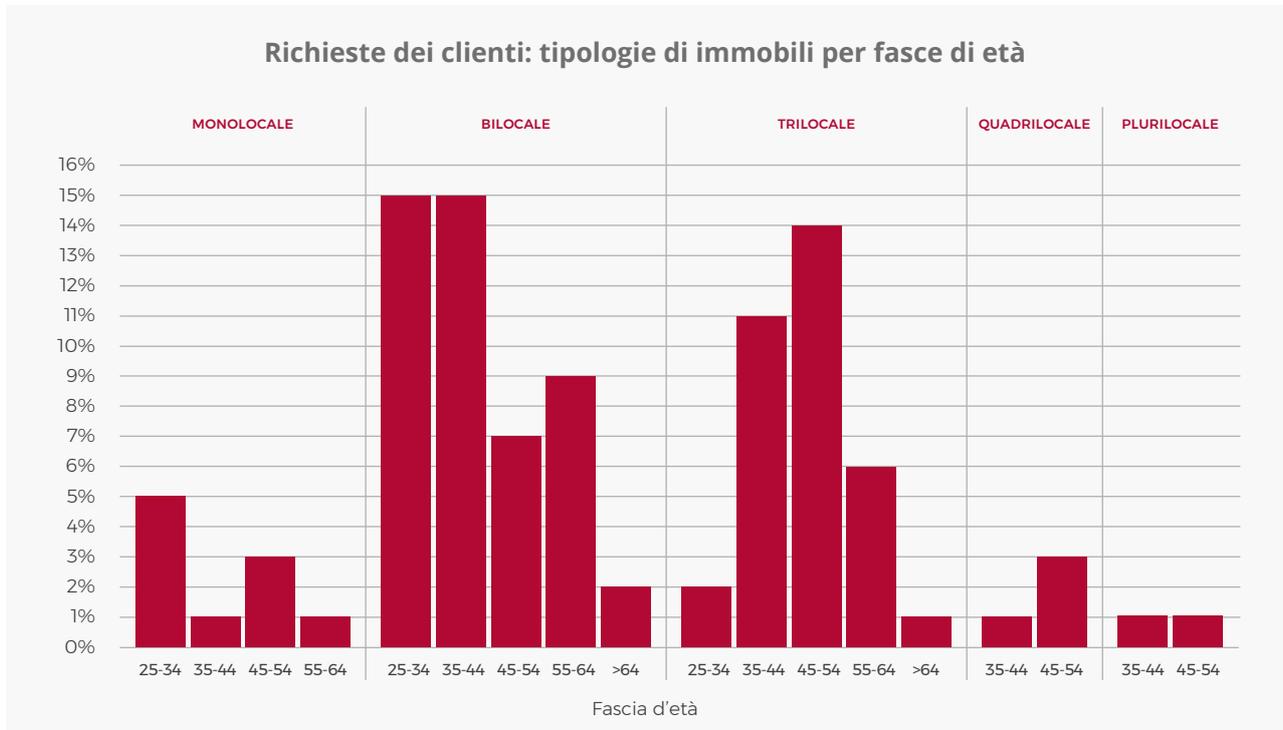
Elaborazioni Gabetti Home Value

Il 59% delle richieste provengono dalla fascia d'età tra i 35 e i 54 anni.



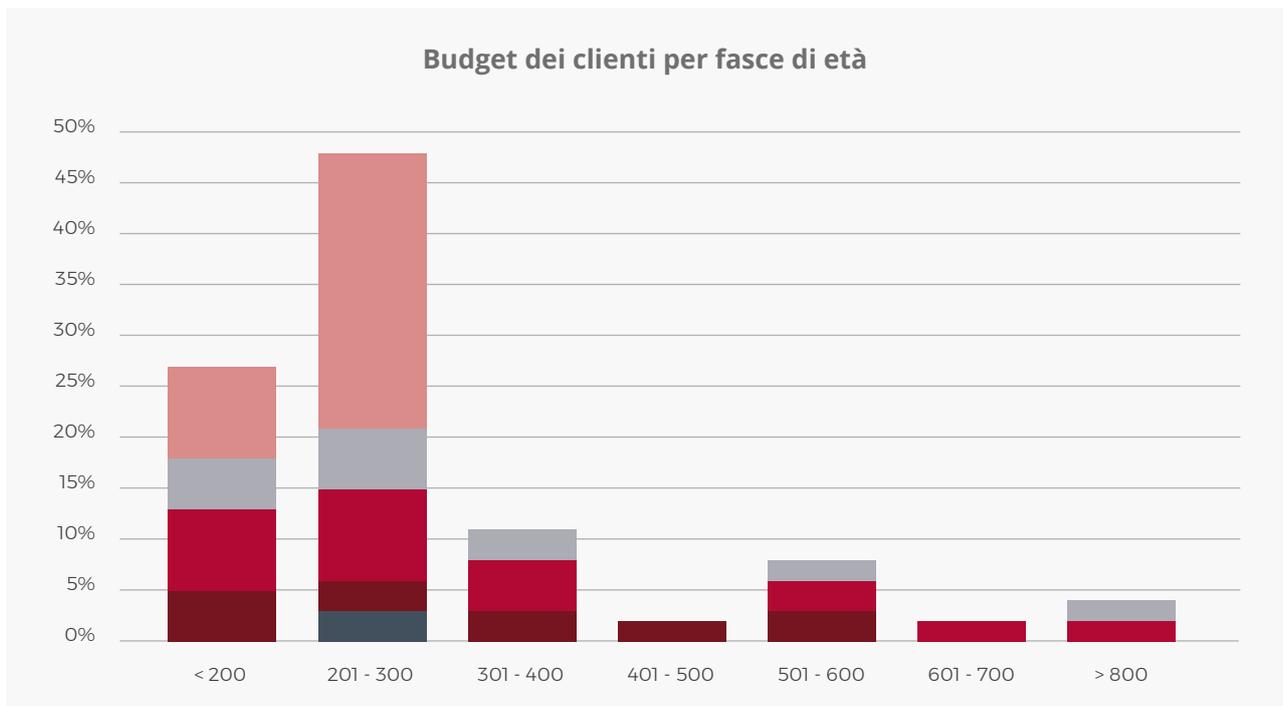
Elaborazioni Gabetti Home Value

La tipologia più richiesta è stata il bilocale (49% del totale), per la quale la gran parte delle richieste provengono dalle fasce più giovani.



Elaborazioni Gabetti Home Value

La richiesta più frequente in termini di tipologia e budget è di un bilocale tra i 201 e i 300 mila euro.



Elaborazioni Gabetti Home Value

Fascia d'età: 25-34 35-44 45-54 55-64 >64

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2023

Ufficio Studi

Diego Vitello

Analyst

dvitello@gabetti.it

Irene Vegetti

Analyst

ivegetti@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com