A detailed marble statue of a Roman figure, possibly a senator or general, standing and holding a scroll. The figure is wearing a laurel wreath and a draped garment. The statue is set against a light beige background.

# *Residential*

# BOOK 2024

BNP PARIBAS REAL ESTATE - RESEARCH ITALY



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**ROMA**  
- MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
ITALIA 2024

# INDICE



## 01 INTRODUZIONE

## 02 IL MERCATO RESIDENZIALE

p. 10 Il mercato residenziale

p. 10 Volumi Transati<sup>1</sup>

p. 14 Prezzi

## 03 OFFERTA DI NUOVE COSTRUZIONI

p. 17 Metodologia e Fonti

p. 17 Distribuzione Geografica

p. 18 Quadrante 1 (Est) – 64 Sviluppi

p. 22 Quadrante 2 (Sud) – 51 Sviluppi

p. 26 Quadrante 3 (Ovest) – 42 Sviluppi

p. 30 Quadrante 4 (Nord) – 36 Sviluppi

p. 32 Analisi degli sviluppi

## 04 PROSPETTIVE FUTURE

p. 40 Caput Mundi

p. 44 La città dei 15 minuti

p. 49 Reinventing Cities

p. 50 Altre iniziative

## 05 CONCLUSIONI

p. 52 Conclusioni

# 01 Introduzione



**Il mercato residenziale della capitale continua a delinearasi come crocevia di tradizione e innovazione. L'aggiornamento del documento per il 2024 si propone di offrire una visione ancor più approfondita ed attuale dell'offerta di nuove costruzioni, in un contesto in cui le dinamiche socio-economiche e le esigenze di sostenibilità stanno rimodellando il tessuto urbano.**

Roma, simbolo di eccellenza immobiliare a livello nazionale, caratterizzata da un mercato immobiliare variegato e complesso, mantiene il primato in termini di volumi transati e si confronta quotidianamente con sfide ed opportunità che richiedono un approccio sempre più orientato al progresso tecnologico e alla rigenerazione edilizia. In questo scenario, l'analisi si concentra ancora sul segmento delle nuove costruzioni, mettendo in luce come il patrimonio storico si integri con soluzioni all'avanguardia, rispondendo alle nuove normative europee e agli imperativi di sostenibilità.

Attraverso una mappatura dettagliata delle iniziative residenziali attive sul territorio, l'indagine colloca Roma nel contesto italiano, evidenziandone le peculiarità e potenzialità.

## PARAMETRI A CONFRONTO

DATO	COMUNE DI ROMA *	DELTA (%) **
Abitanti (n)	2.755.309	-2,3
Famiglie (n)	1.341.198	+1,23
Componenti medi della famiglia (n)	2,00	-4,76
Maschi (%)	47,50	-1,94
Femmine (%)	52,50	-2,62
Stranieri (%)	12,62	+0,05
Età media (anni)	46,1	-

\* Dato aggiornato al 2023, tranne le data series «Famiglia» e «Componenti medi della famiglia» aggiornati al 2022

\*\* Delta 2019 vs 2023; Delta 2019 vs 2022 per le data series «Famiglia» e «Componenti medi della famiglia»

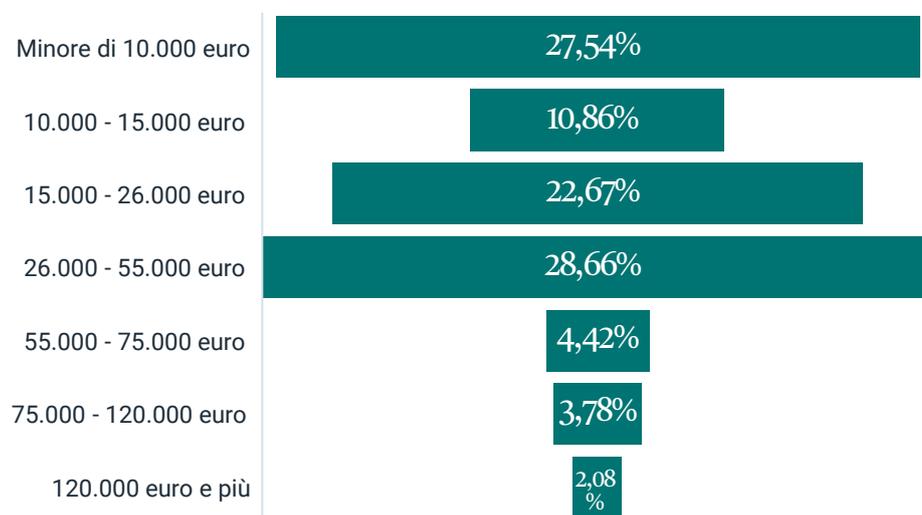




All'interno del comune di Roma, negli ultimi anni, si è registrata una diminuzione del numero totale di abitanti; parallelamente, il lieve aumento nel numero di famiglie ha determinato una riduzione della dimensione media dei nuclei familiari.

La componente straniera continua a rappresentare un elemento significativo nella capitale e, grazie ad un lieve aumento rispetto al 2019, ha acquistato un peso maggiore in termini percentuali, raggiungendo quasi il 13% della popolazione totale nel 2023.

## PERCETTORI DI REDDITO



(Fonte: Istat 2021)

L'eterogeneità delle disponibilità economiche presenti sul territorio romano si riflette direttamente sulle dinamiche del mercato residenziale, determinando una domanda diversificata; questa varietà consente infatti alla popolazione di orientarsi verso un'ampia gamma di soluzioni abitative, alimentando così un'offerta immobiliare capace di rispondere alle esigenze di target differenti.

La forbice che si osserva dei redditi annui nella città di Roma è larga: il reddito maggiormente riscontrato è quello nella fascia intermedia (€ 26.000-55.000), seguito dalla fascia che rappresenta i redditi minori (sotto i €10.000 annui); i redditi più alti (oltre 55.000 €) costituiscono invece il 10% del totale.



✓ La distribuzione variegata dei redditi delle famiglie di Roma influenza le dinamiche del mercato residenziale, creando una domanda eterogenea e favorendo così un'offerta immobiliare capace di rispondere alla stessa.



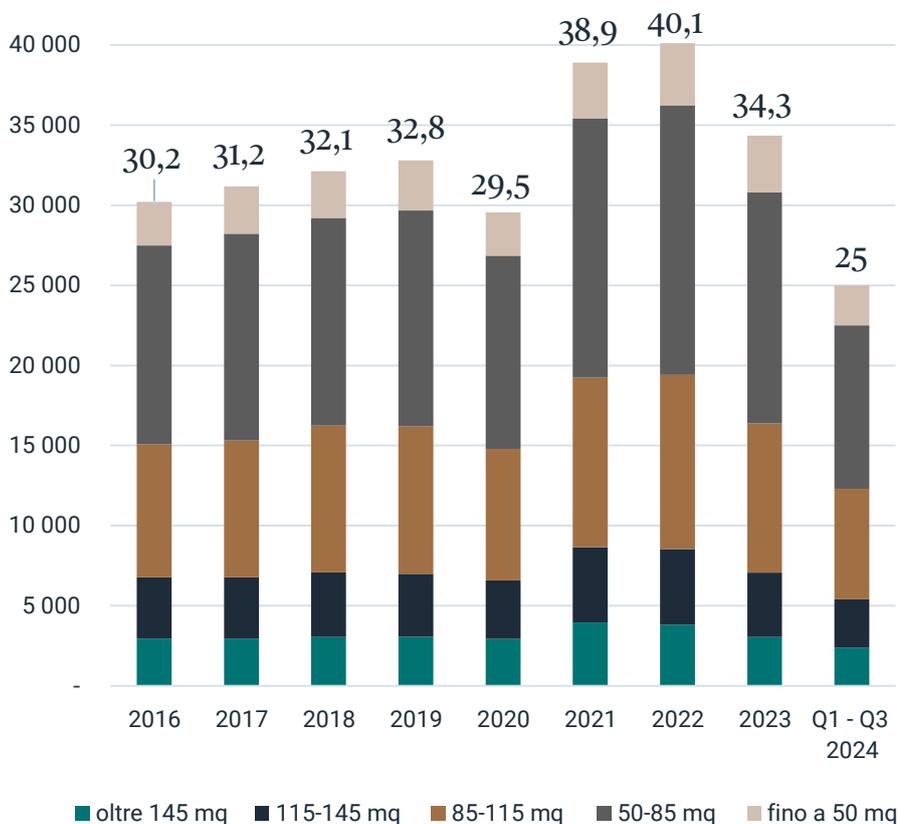
# 02 IL MERCATO *residenziale*

## VOLUMI TRANSATI<sup>1</sup>

Nel 2023 si è verificata un'inversione della tendenza di crescita degli anni precedenti, con una contrazione del 14% dei volumi annuali transati rispetto al 2022. Questa flessione, riscontrata in generale a livello nazionale, è principalmente riconducibile a fattori quali le sfide economiche affrontate dalle famiglie in questo periodo nonché alle difficoltà legate al credito.

1- Numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta.

## VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE

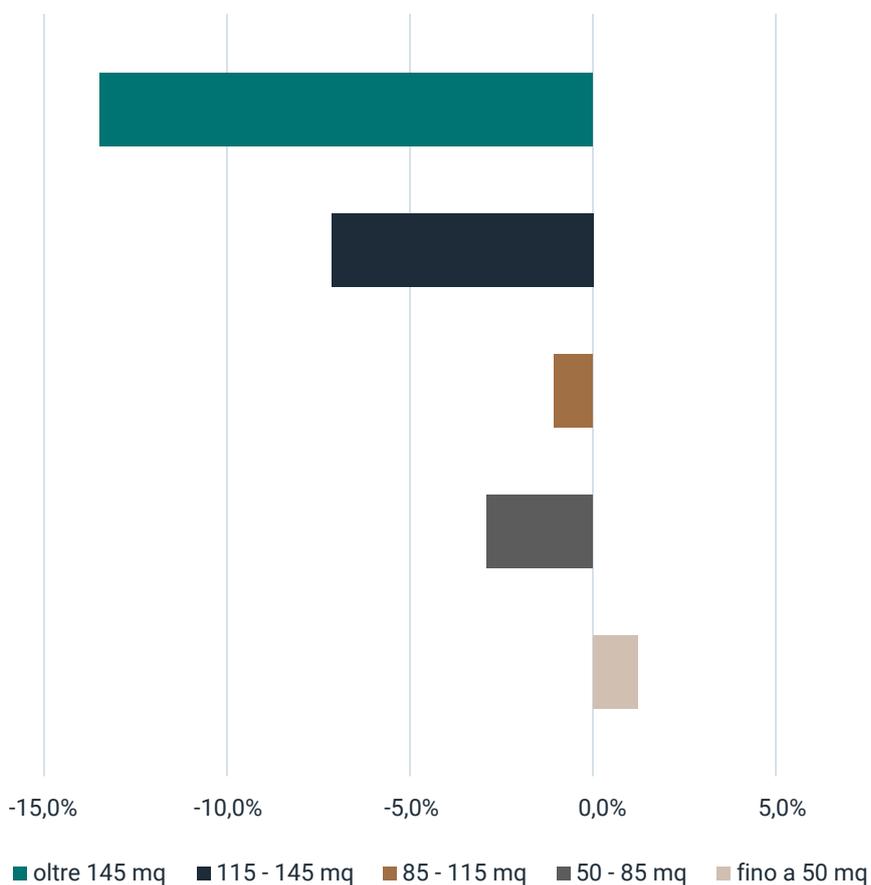


Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate (Comune di Roma)





## VARIAZIONE 2019-2023 NEI VOLUMI TRANSATI, PER CLASSE DIMENSIONALE



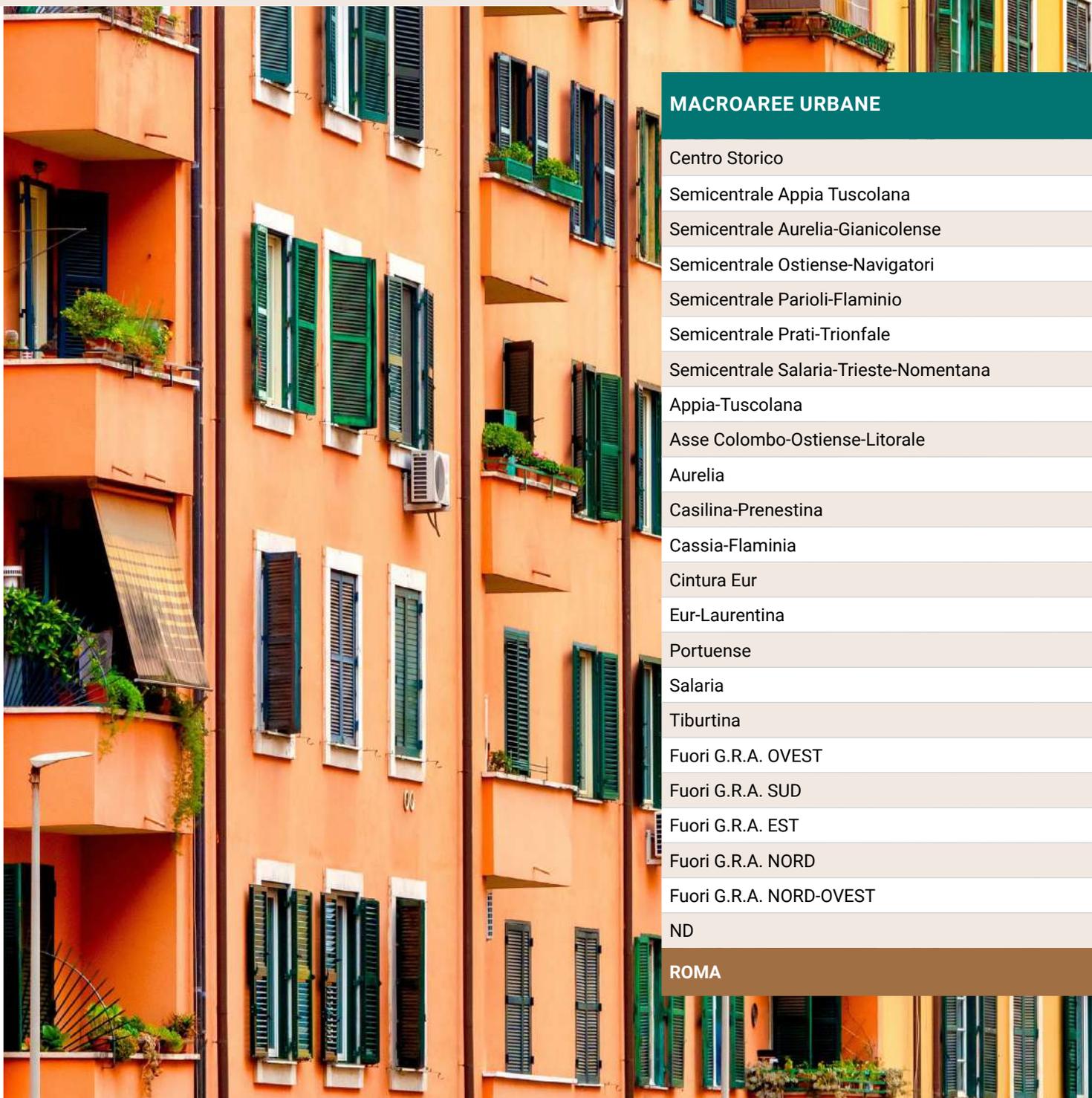
(Fonte: Rielaborazione dati OMI - Agenzia delle Entrate 2023)

In linea con la tendenza generale del mercato, nel 2023 il comune di Roma ha visto una contrazione nei volumi rispetto al periodo pre-pandemico. Questa flessione è stata registrata in tutte le fasce dimensionali ad eccezione dei tagli più piccoli (unità fino a 50 mq), che hanno visto volumi aumentare dell'1,2% dal 2019; le classi dimensionali riferite ai tagli grandi (115-145 mq e oltre 145 mq) hanno subito i cali maggiori in termini percentuali nel periodo 2019-2023.

I dati relativi ai volumi transati nella capitale nei primi tre trimestri del 2024 presentano una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente; in particolare, l'ultimo trimestre potrebbe mostrare una ripresa grazie alle prime riduzioni dei tassi d'interesse effettuati dalla Banca Centrale.

Dal punto di vista delle fasce dimensionali si evidenziano variazioni tendenziali - seppur lievi - positive per i tagli più grandi, ridimensionando leggermente il fenomeno di slittamento verso abitazioni con superfici compatte.

Il 2023 ha visto una diminuzione dei volumi di compravendita rispetto al 2022 in tutte le 22 macroaree romane, comprese le prime per quota di transazioni; le macro aree con il peso maggiore rimangono le stesse; l'area Fuori G.R.A (che sale ad una quota di mercato di 9,8%), seguito da Casilina/Prenestina (9,2%), e Asse Colombo/Ostiense/ Litorale (8,0%).



### MACROAREE URBANE

Centro Storico

Semicentrale Appia Tuscolana

Semicentrale Aurelia-Gianicolense

Semicentrale Ostiense-Navigatori

Semicentrale Parioli-Flaminio

Semicentrale Prati-Trionfale

Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana

Appia-Tuscolana

Asse Colombo-Ostiense-Litorale

Aurelia

Casilina-Prenestina

Cassia-Flaminia

Cintura Eur

Eur-Laurentina

Portuense

Salaria

Tiburtina

Fuori G.R.A. OVEST

Fuori G.R.A. SUD

Fuori G.R.A. EST

Fuori G.R.A. NORD

Fuori G.R.A. NORD-OVEST

ND

### ROMA



**Mentre Roma ha visto una contrazione di -4,6% nei volumi transati**, le differenti evoluzioni delle diverse fasce dimensionali rispecchiano le attuali considerazioni economiche in tutto il mercato residenziale e le recenti difficoltà legate al credito.

### N.T.N.<sup>1</sup> / I.M.I. E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA URBANA

NTN 2023	NTN VAR % 2023/22	IMI 2023	DIFFERENZA IMI 2023/22	QUOTA NTN 2023 PER MACROAREA
1.366	-11,0%	2,00%	-0,25	4,00%
1.516	-8,8%	2,23%	-0,22	4,40%
1.876	-12,4%	2,47%	-0,35	5,50%
1.379	-4,2%	2,57%	-0,11	4,00%
571	-19,2%	2,09%	-0,5	1,70%
1.157	-18,3%	2,06%	-0,46	3,40%
1.547	-21,6%	2,11%	-0,58	4,50%
1.660	-21,4%	2,47%	-0,67	4,80%
2.734	-15,5%	2,58%	-0,47	8,00%
1.922	-19,4%	2,17%	-0,52	5,60%
3.151	-12,9%	2,45%	-0,36	9,20%
1.259	-18%	2,6%	-0,57	3,70%
1.089	-26,4%	2,85%	-1,02	3,20%
1.286	-6,7%	2,64%	-0,19	3,70%
2.183	-3,6%	2,59%	-0,1	6,40%
2.482	-23,7%	2,38%	-0,74	7,20%
1.482	-18,3%	1,95%	-0,43	4,30%
752	-11,8%	2,15%	-0,29	2,20%
247	-31,4%	1,71%	-0,78	0,70%
3.379	-4,6%	2,53%	-0,12	9,80%
512	-15,8%	2,31%	-0,43	1,50%
522	-19,2%	2,17%	-0,51	1,50%
269	-	-	-	-
<b>34.342</b>	<b>-14,4%</b>	<b>2,36%</b>	<b>-0,40</b>	<b>100,00%</b>



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

1- Numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, estratte dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

## PREZZI



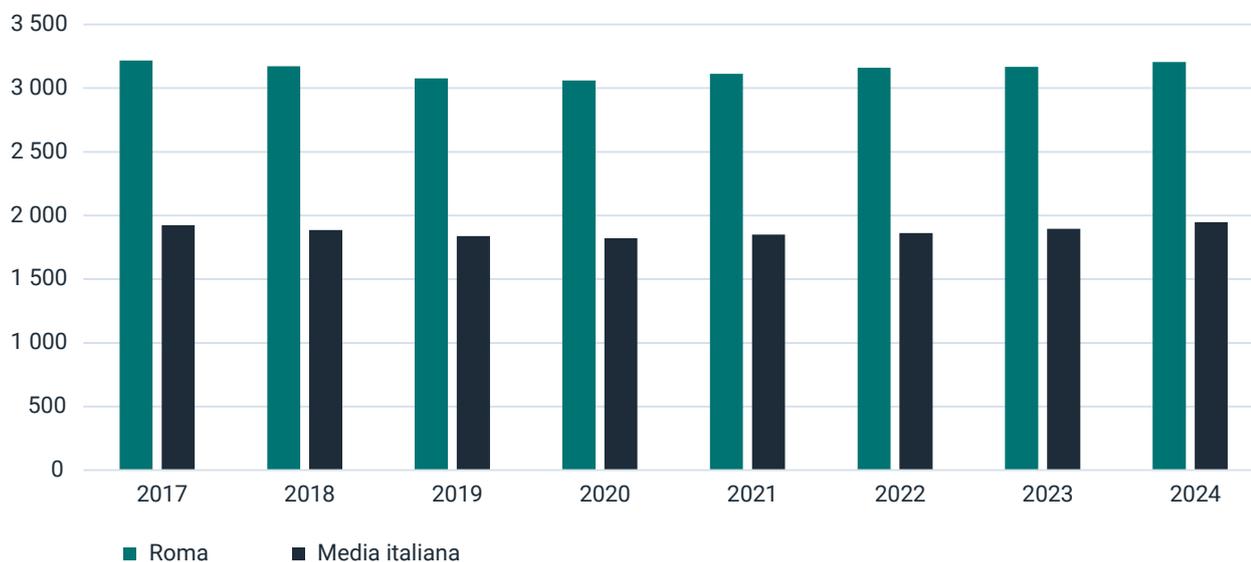
I prezzi medi nel mercato romano subiscono poche variazioni nel 2024, rimanendo sostanzialmente stabili.



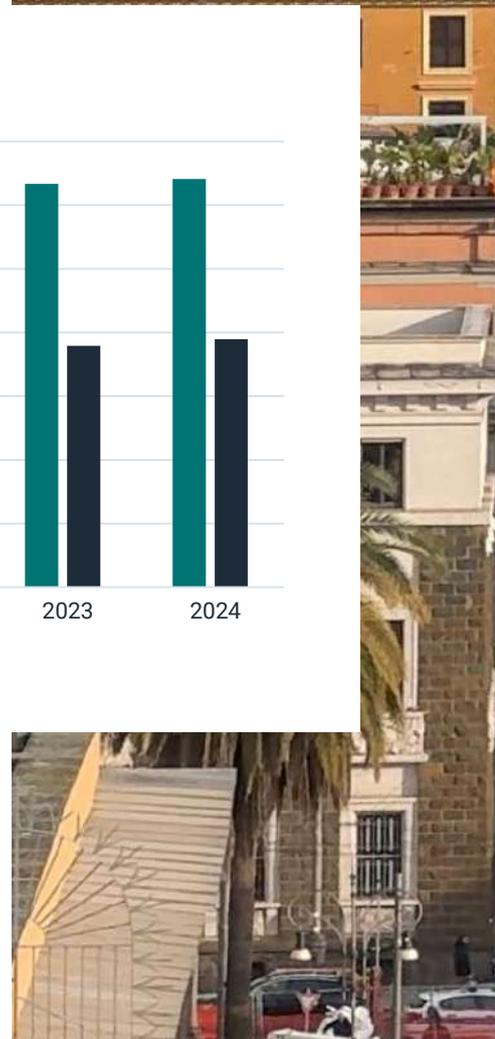
Anche storicamente, Roma è caratterizzata da una volatilità minima e assenza di fluttuazioni, con prezzi medi che tendono a crescere in modo stabile e continuo.



## VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI – RESIDENZIALE (€/M<sup>2</sup>)



L'andamento dei prezzi medi nel mercato residenziale della macro area urbana di Roma nello scorso anno si è mostrato stabile ed in lieve aumento, in linea con l'anno precedente e con il mercato italiano (crescita annua del +2% circa per entrambi).





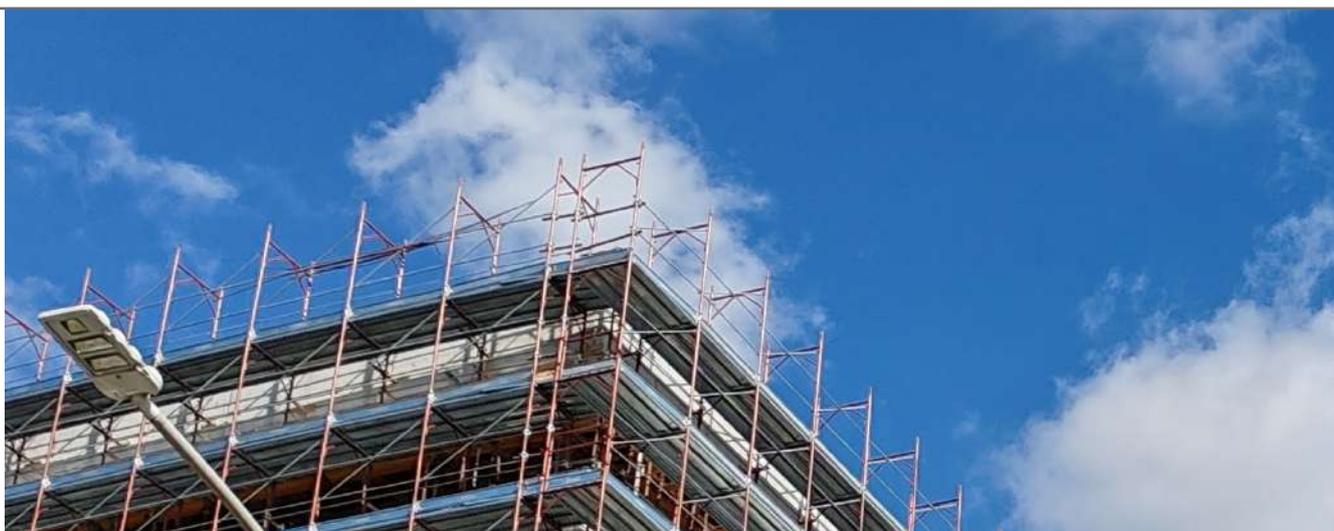
# 03

## OFFERTA DI NUOVE *progetti di costruzione*

Il mercato delle nuove costruzioni a Roma nel 2024 è in forte fermento, sostenuto da una domanda crescente di alloggi. L'imminente Giubileo ha contribuito a rafforzare l'interesse per lo sviluppo immobiliare, incentivando nuovi investimenti e progetti destinati a migliorare e ad ampliare l'offerta abitativa.

L'offerta di nuove costruzioni residenziali si presenta variegata, con un focus particolare sulle rigenerazioni di edifici esistenti e sul recupero di aree dimesse.





## METODOLOGIA E FONTI

Sono stati analizzati i dati provenienti da un totale di 203 sviluppi residenziali in commercializzazione per i quali al momento dell'indagine (ottobre-novembre 2024) erano disponibili informazioni che hanno permesso uno studio. Poiché si è reso necessario operare una selezione, si può considerare un numero maggiore di nuove costruzioni presenti sul territorio, rispetto a quelle qui esaminate. Ai fini dell'analisi sono state mappate nuove iniziative residenziali, in commercializzazione al momento della ricerca, con presidio sui principali canali di ricerca verticali nel Comune di Roma. Per le informazioni non reperite, quando possibile, è stata eseguita una stima del dato.

Tali canali costituiscono le fonti dei dati elaborati da BNPP RE in tutta la sezione '03. OFFERTA DI NUOVI PROGETTI DI COSTRUZIONE'.

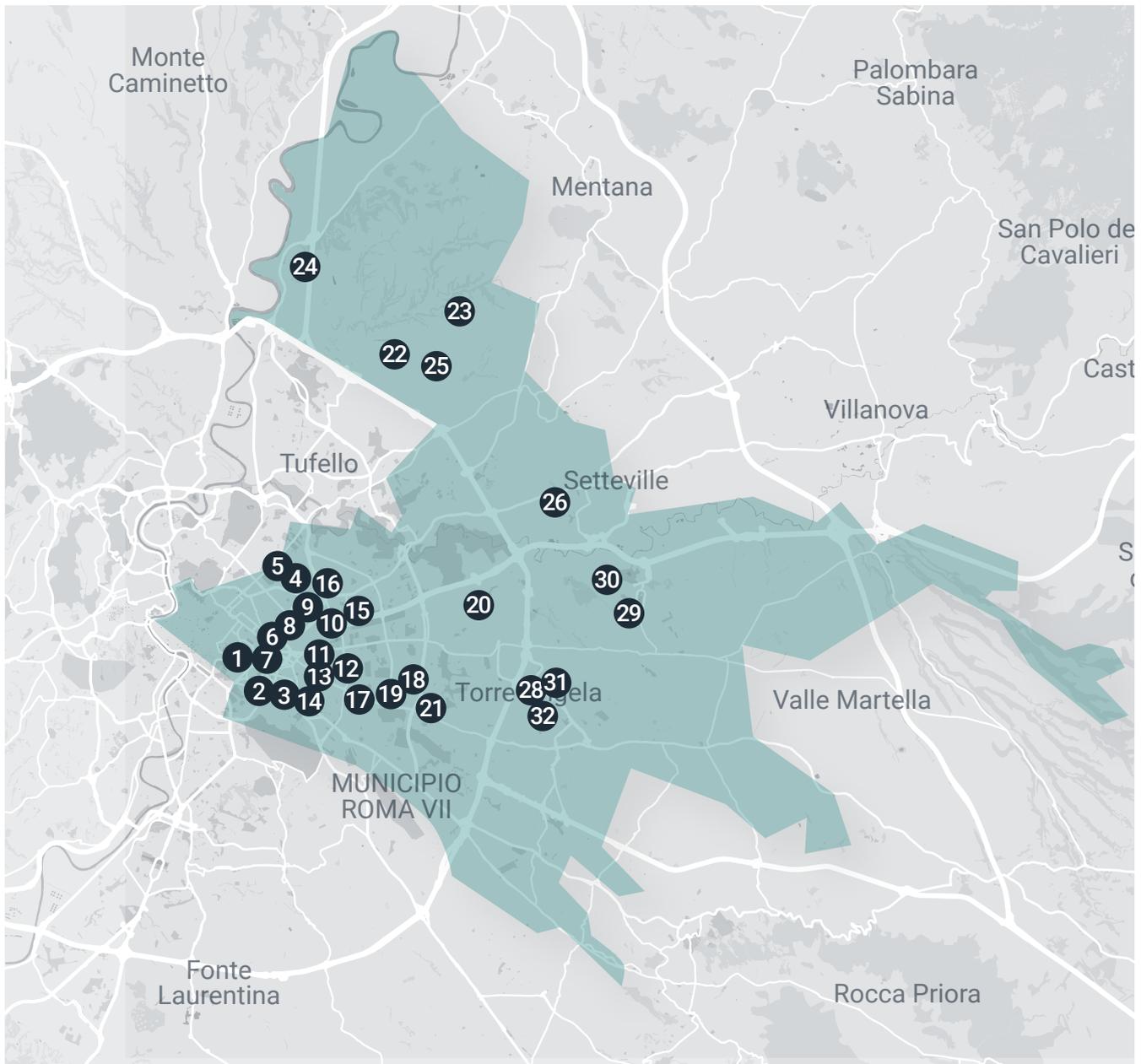
## DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA

La suddivisione del mercato romano in 4 territori di indagine, già adottata per la prima edizione di questa pubblicazione, identifica quadranti con caratteristiche specifiche che possono influenzare le tendenze e i valori di mercato.



# Quadrante 1 (Est) | PART 1

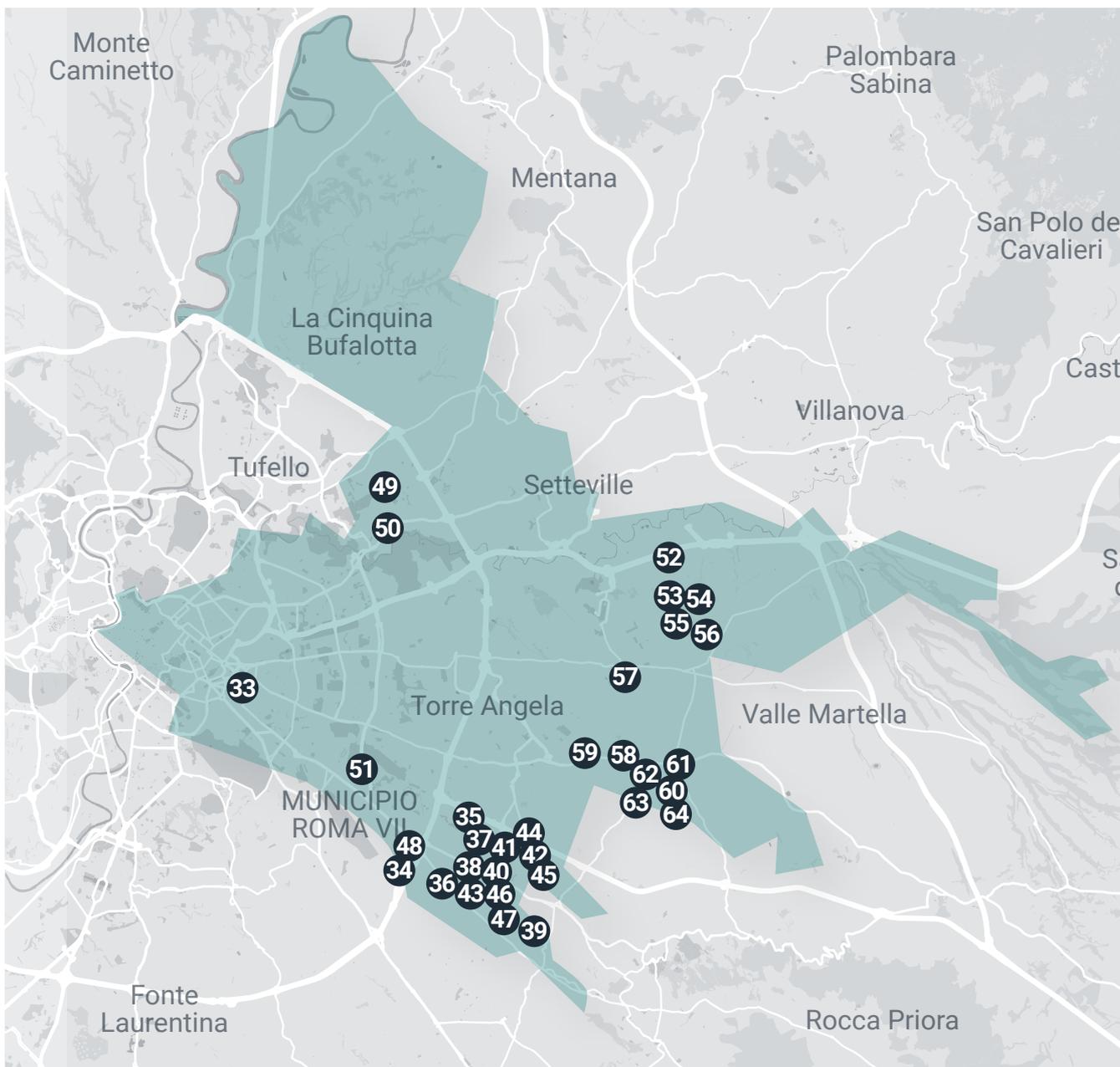
64 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
1	Via Labicana, 75	3	52	H2 2024
2	Via Elvia Recina, 19	5	2	H2 2024
3	Via Noto, 14	7	54	H2 2024
4	Via di Villa Ricotti, 40	5	40	H2 2024
5	Via Guattani, 13	6	17	H2 2024
6	Via dei Lucani, 22	3	11	H2 2025
7	Via di Porta Labicana, 56/58	6	20	H2 2024
8	Via dei Sabelli, 100	7	13	H2 2024
9	Via dei Sabelli	2	7	H2 2024
10	Via di Portonaccio, 102-104	5	13	H2 2024
11	Via Ettore Giovenale, 50	3	6	H2 2024
12	Via Antonio Tempesta, 198	8	24	H2 2025
13	Via Otricoli, 8	5	20	H2 2026
14	Via Gubbio, 1	7	21	H1 2025
15	Via Galla Placidia, 194	4	20	H1 2025
16	Via dei Cereali, 8	5	9	H2 2024
17	Via Berardi, 29	2	5	H2 2025
18	Via delle Azalee, 43	5	54	H2 2024
19	Via Ferentino, 65	3	9	H2 2024
20	Via Taddeo Zuccari	5	50	H2 2025
21	Viale della Bella Villa, 33	5	44	H2 2024
22	Via Valli	2	9	H2 2025
23	Via Dainelli	3	6	H2 2024
24	Via della Maremma	3	30	H2 2025
25	Via Leonida Repaci, 11	4	35	H2 2025
26	Via di Casal Monastero	4	16	H2 2024
27	Via Scontrone, 30	2	3	H2 2024
28	Via Atteone, 154 / Via Dedalo	2	9	H1 2025
29	Via Matté Trucco	6	30	H2 2025
30	Via Cicali	4	94	H2 2025
31	Largo Ambrogio Brambilla	6	55/60	H2 2024
32	Via Dionisio	2	5	H2 2024

# Quadrante 1 (Est) | PART 2

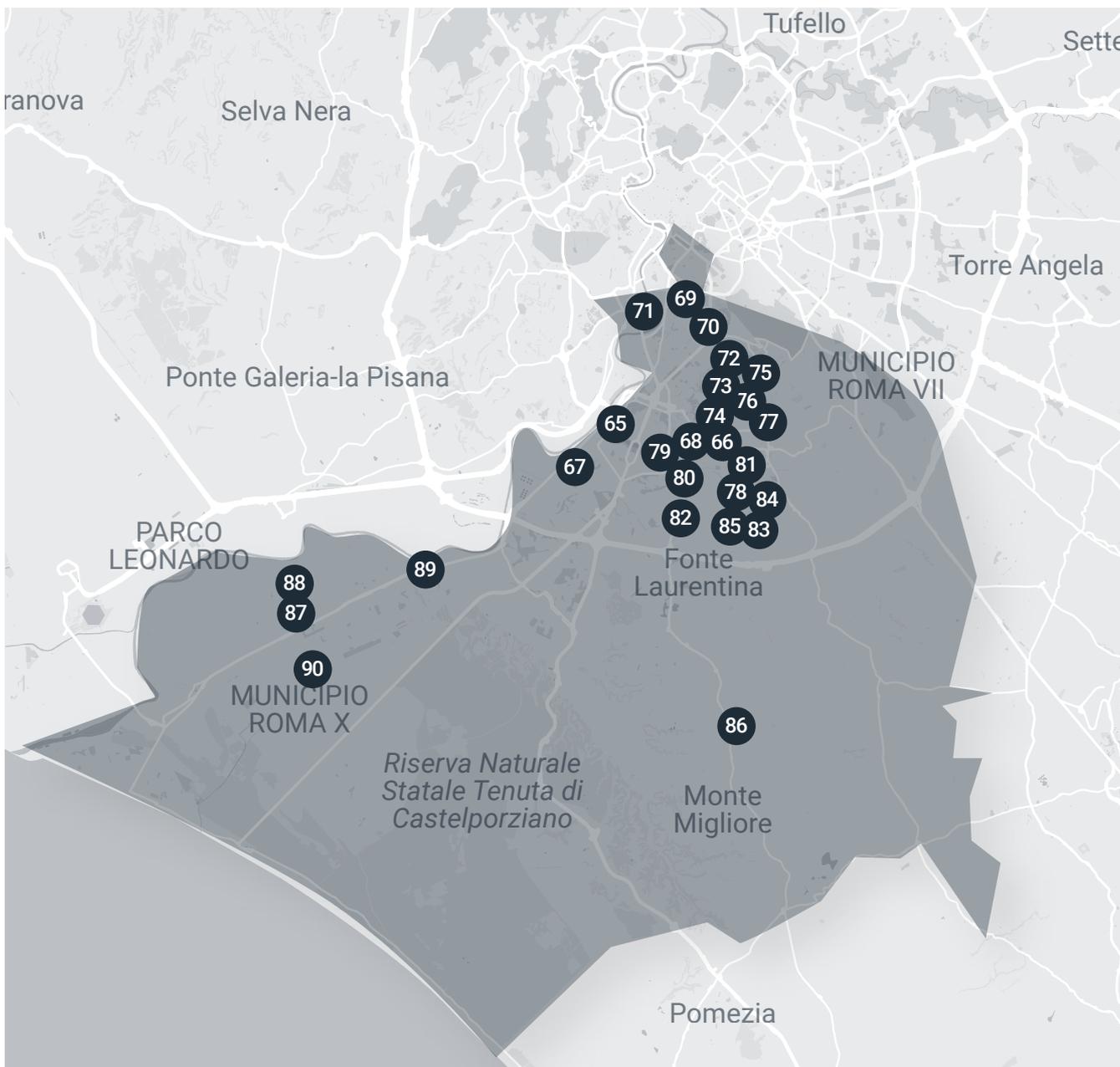
64 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
33	Via Chiari	3	6	H2 2024
34	Via Lucrezia Romana / Via Cezanne	5	20	H1 2026
35	Via Gaetano Lodi, 77	3	24	H2 2025
36	Via Anagnina, 169	5	58	H2 2024
37	Via Biagio Petrocelli	5	256	H2 2024
38	Via Belcastro	4	32	H2 2026
39	Via Alserio, 51	1	8	H2 2024
40	Via di Campo Romano	3	nd	2026
41	Via di Tor Vergata	3	nd	2026
42	Viale Galvano della Volpe	3	18	H2 2025
43	Via di Campo Romano	3	nd	H1 2027
44	Viale Galvano della Volpe	3	30	H2 2024
45	Viale Galvano della Volpe	4	20	2027
46	Via Gioia Tauro	2	2	H1 2025
47	Via di Casal Morena, 118	3	24	H1 2025
48	Via Soveria Mannelli	4	32	H2 2024
49	Via Casal Tidei, 14	2	nd	H2 2024
50	Via Tiburtina, 1004	6	146	H1 2025
51	Via Solmi	6	15	H2 2024
52	Via Colletorto, 15	3	22	H2 2024
53	Via Massa di San Giuliano, 270	2	12	H2 2025
54	Via Massa di San Giuliano, 270	2	28	H2 2024
55	Via Massa di San Giuliano, 295	2	5	H2 2024
56	Via dei Grifi, 1	2	6	H2 2025
57	Viale Prato Fiorito, 5	3-4	98	H2 2024
58	Via Lentini	2	16	H2 2024
59	Via Torti	4	26	H2 2024
60	Via del Padiglione, 63	3	8	H2 2024
61	Via dell'Osteria del Finocchio	3	5	H2 2024
62	Via Bronte	3	52	H1 2025
63	Via Nicolosi	2	4	H2 2024
64	Via Torre dello Stinco, 26	2	6	H2 2025

# Quadrante 2 (Sud) | PART 1

51 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
65	Via Eufrate, 27	5	13	H1 2026
66	Via di Vigna Murata	3	20	H2 2025
67	Via Bombay, 1	7	65	H2 2025
68	Via Martini, 126	6	31	H1 2025
69	Circonvallazione Ostiense, 105	7	66	H1 2025
70	Piazza dei Navigatori	12	117	H1 2026
71	Via Meucci, 5	8	105	H2 2026
72	Via Giana Anguissola	5	50	H2 2024
73	Via Pablo Neruda / Via di Grotta Perfetta	7	50	H2 2024
74	Via Alba De Cespedes	8	174	H2 2026
75	Via Giana Anguissola	5	25	H2 2024
76	Via Alba de Cespedes	4	33	H1 2025
77	Via di Grotta Perfetta / Vicolo dell'Annunziatella	7	49	H1 2025
78	Via Emanuela Loi	5	25	H2 2024
79	Piazzale Giulio Douhet / Via dei Ragazzi del '99	6	98	H1 2026
80	Piazza Lodovico Cerva	8	168	H2 2024
81	Via della Cecchignoletta	6	50	H2 2025
82	Via Abebe Bikila	6	60	H2 2026
83	Via di Tor Pagnotta / Via della Cecchignola	5	25	nd
84	Via Trentin	5	77	H1 2025
85	Via di Tor Pagnotta	5	22	H1 2026
86	Via Baiano	1	2	H2 2025
87	Via di Dragoncello, 30	4	144	H1 2025
88	Via di Dragoncello, 621	7	96	H2 2024
89	Via di Malafede, 1	4	nd	H2 2024
90	Via Rosa Agazzi	6	42	H2 2024

# Quadrante 2 (Sud) | PART 2

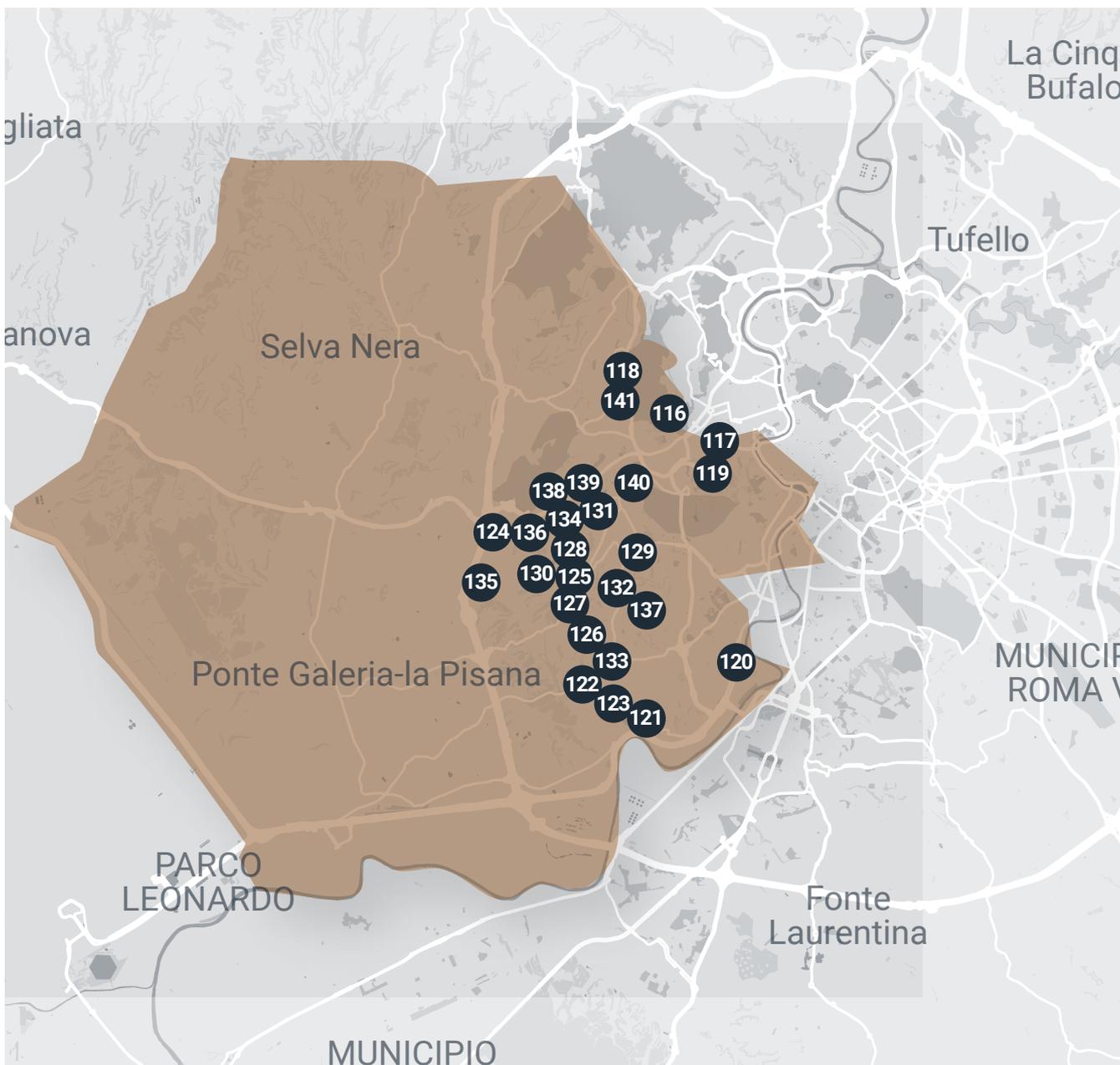
51 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
91	Via di Monte Cugno	3	214	H2 2024
92	Via Serradifalco, 113	2	4	H2 2025
93	Via Gagliato, 44	4	8	H2 2024
94	Via di Acilia, 177	4	12	H1 2025
95	Via Barabino	2	3	H2 2024
96	Via Alessandro Dal Bosco	3	11	H2 2025
97	Via Vermiglioli	2	4	H2 2026
98	Via Spazian, 14	3	3	H2 2024
99	Via Oliviero, 67	2	4	H1 2025
100	Via dal Zotto	6	50	H2 2025
101	Via di Trafusa	3	12	H1 2025
102	Via Cascella	3	10	H1 2025
103	Via Lavezzolo / Via Capitanio	4	14	H2 2024
104	Via Hugo Pratt, 86	2	6	H1 2025
105	Largo Guastalla	4	15	H2 2025
106	Largo Walter Molino / Via Tino da Camaino	3	3	H1 2026
107	Via di Prato Cornelio, 98	6	25	H2 2024
108	Via Croviana / Via Torcegno	4	32	H2 2024
109	Via Franchetti / Via Cristoforo Colombo	4	24	H2 2026
110	Via Franchetti, 51	4	nd	nd
111	Via Calcaterra	2	28	H2 2025
112	Via Mengs	2	4	H1 2025
113	Via Bonito	2	5	H2 2025
114	Via Bonito	2	2	H2 2025
115	Via Soverato, 43	3	12	H1 2025

# Quadrante 3 (Ovest) | PART 1

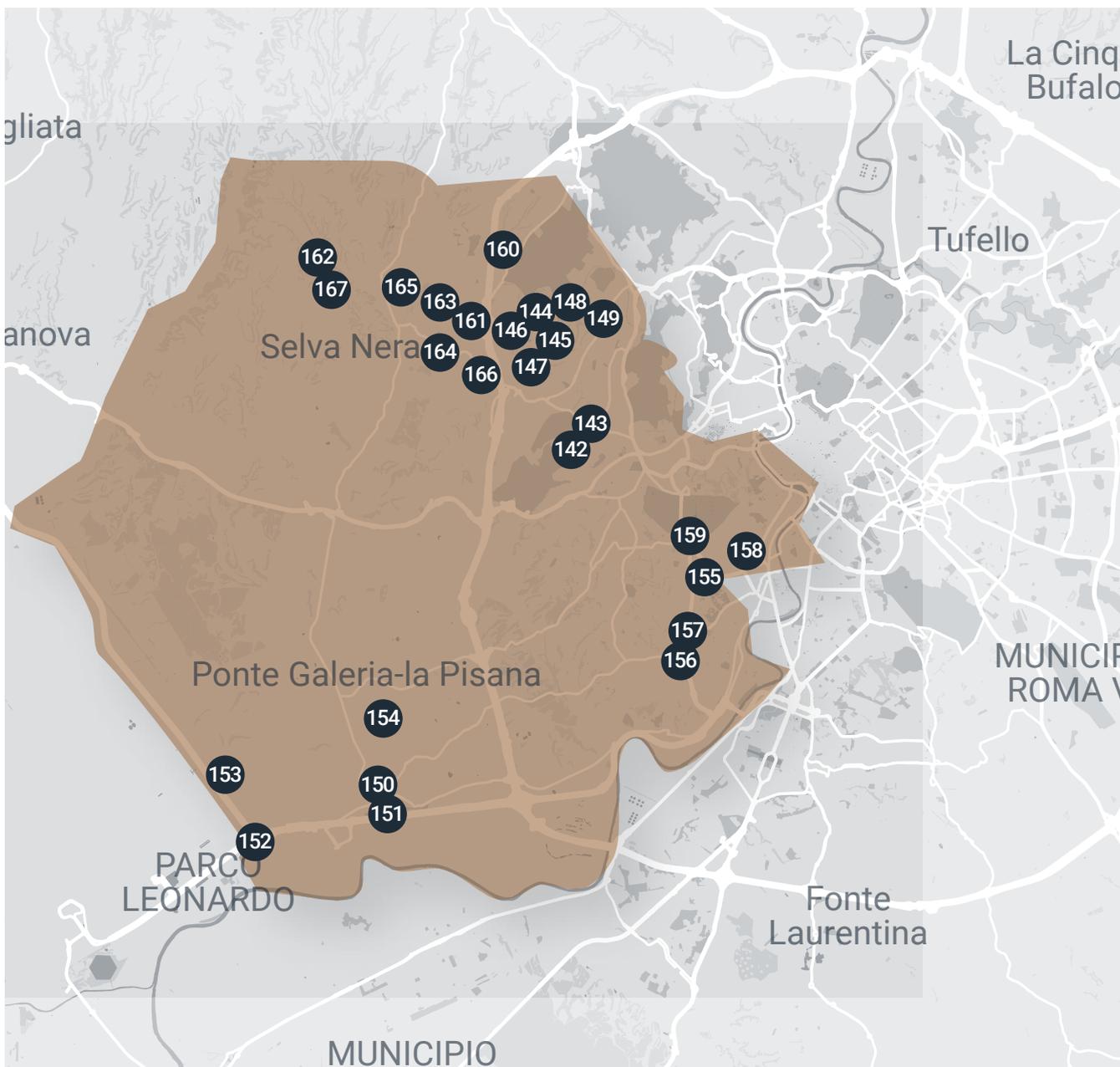
52 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
116	Via di Valle Aurelia, 120	5	15	H1 2025
117	Via Aurelia, 58	4	8	H2 2024
118	Via Forte Braschi, 2	6	35-40	2025
119	Via Monte del Gallo, 22-24	6	25	H2 2025
120	Via Nathan, 71	4	39	H1 2025
121	Via delle Vigne	4	39	H1 2025
122	Via Portuense, 831	4	nd	H2 2024
123	Via delle Vigne, 137	5	nd	H1 2025
124	Piazza Casati	2	13	H2 2024
125	Via della Vignaccia, 45	4	22	H2 2024
126	Via Maccagnani, 22-24	6	36	H2 2024
127	Viale Giannantonio Selva	3	18	H1 2025
128	Via Lina Bo Bardi	3	19	H2 2024
129	Via di Bravetta, 415	7	154	H2 2026
130	Via Eugenio Gra	5	61	H2 2024
131	Via Riva Ligure	6	nd	2026
132	Via dei Polenta, 25	3	12	H2 2024
133	Via Poggio Verde	4	16	H1 2025
134	Via degli Aldobrandeschi	4	48	H1 2025
135	Via del Pescaccio	3	40	H2 2024
136	Via degli Aldobrandeschi, 105	4	45	H2 2024
137	Vicolo del Conte, 70	3	7	H2 2025
138	Via Golfo del Tigullio	5	46	H2 2024
139	Via Englen, 25	4	24	H2 2024
140	Via di Torre Rossa, 68	5	28	H2 2025
141	Via Cardinal Passionei	5	nd	2025

# Quadrante 3 (Ovest) | PART 2

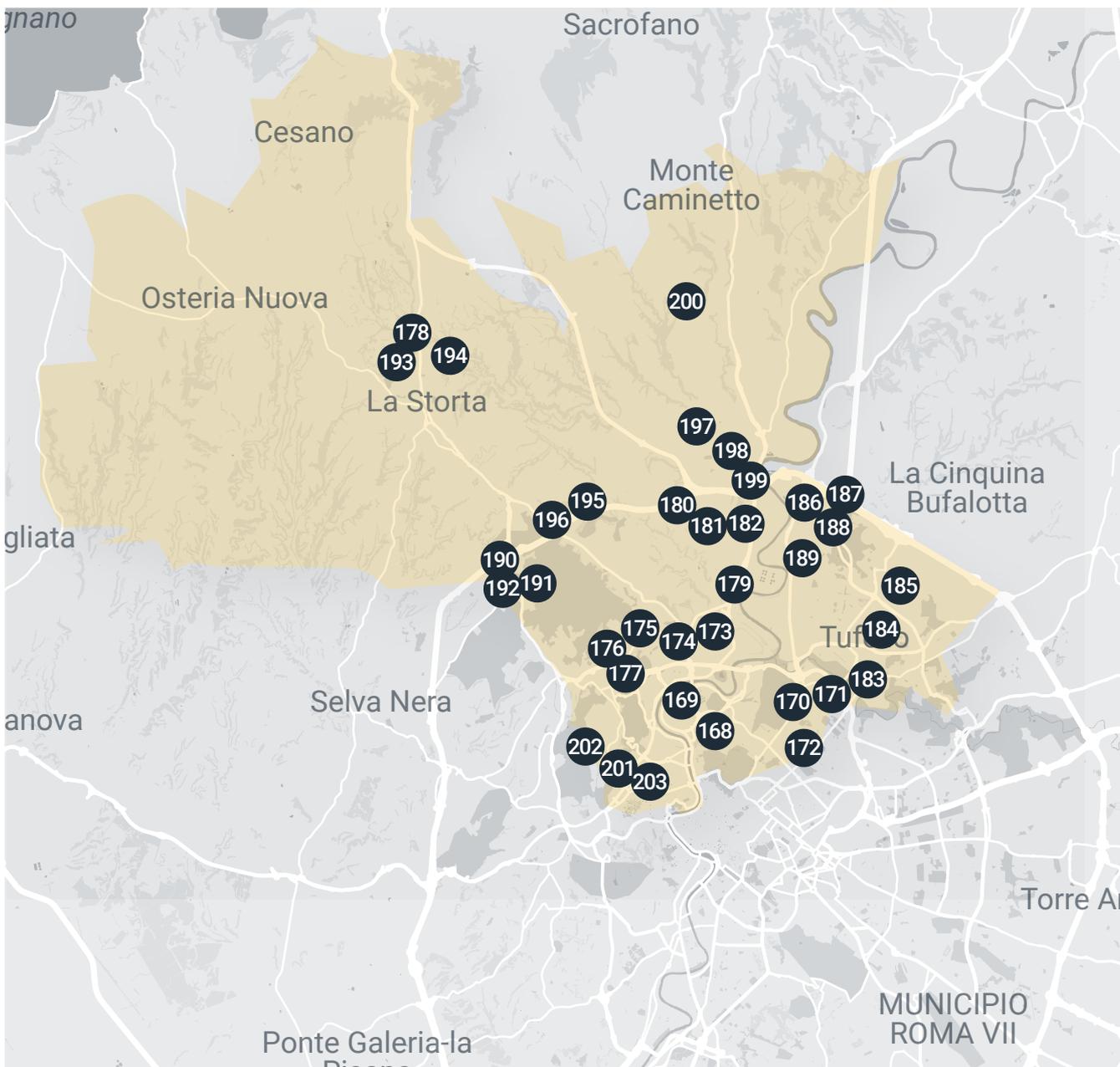
52 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
142	Via San Giovanni della Croce	5	40	H1 2025
143	Via Adriano I	4	nd	H2 2024
144	Via Virgilio Testa, 57	3	30	H1 2025
145	Via del Podere Fiume, 81	3	32	H2 2025
146	Via Monte del Marmo	2	29	H1 2026
147	Via Ottiglio, 45	3	15	H2 2024
148	Via Casale Nero	4	78	H1 2025
149	Via Bonfiglio, 62	5	30	H2 2024
150	Via Portuense, 1415	4	112	H2 2025
151	Via Bibolini	4	13	H1 2026
152	Via Geminiano Montanari	2	40	H2 2026
153	Via Guazzora	3	8	H2 2024
154	Via Elmas	3	nd	H2 2024
155	Via Jenner, 147	6	35	H1 2026
156	Viale Newton	4	130	H2 2025
157	Viale Newton	3	8	H1 2026
158	Via Cornaro	5	14	H1 2025
159	Via del Casaletto, 10	1	10	H2 2025
160	Via Gandin	6	320	H2 2026
161	Via Gino di Curzio	4	15	H2 2025
162	Via Romentino	3	12	H1 2025
163	Via Argentera	3	6	H2 2025
164	Via Racconigi	3	5	H1 2026
165	Via Tolu	2	4	H1 2025
166	Via Hoepli	4	20	H1 2025
167	Via Villa del Bosco	2	3	H2 2024

# Quadrante 4 (Nord)

52 SVILUPPI



#	INDIRIZZO	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
168	Via Archimede, 69	9	49	H2 2024
169	Via Ferdinando Fuga, 3	9	24	H2 2024
170	Via di Tor Fiorenza, 35	5	35	H1 2026
171	Viale Somalia, 214	8	53	H2 2025
172	Via Tomassetti	5	6	H2 2024
173	Via Flaminia, 803	5	10	H2 2024
174	Largo di Vigna Stelluti, 18	5	18	H2 2024
175	Via della Camilluccia, 693	5	31	H2 2024
176	Via Roccaraso	3	28	H2 2025
177	Via della Camilluccia, 418	4	28	H2 2025
178	Via Cassia / Via Serritelli	3	22	H1 2025
179	Via Flaminia, 970 / Via Fosso della Crescenza, 60	2	18	H2 2025
180	Via di Grottarossa, 1156	5	140	H1 2025
181	Via di Quarto Peperino, 168	2	21	H2 2025
182	Via di Quarto Peperino	2	21	H2 2024
183	Via Monte Altissimo, 23	5	23	H1 2026
184	Via Villa di Faonte, 120	3	39	H1 2025
185	Via Zavattini	2	32	H2 2026
186	Via Montegallo	4	38	H2 2025
187	Via Palmiano	9	143	H2 2024
188	Via Montegallo	4	48	H2 2024
189	Via Radicofani, 127	5	50	H1 2025
190	Viale Giardino di Boboli	3	30	H2 2024
191	Via Valvestino	3	16	H2 2024
192	Via Gorlago	3	41	H2 2025
193	Via Bassano	4	17	H2 2026
194	Via dell'Isola Farnese	3	20	H2 2024
195	Via Barbarano Romano	3	16	H2 2024
196	Via Barbarano Romano	5	35	H2 2025
197	Via della Riserva di Livia, 48	3	40	H2 2026
198	Via Offanengo, snc	3	nd	2025
199	Via del Labaro, 52	2	18	H2 2025
200	Via Cornovecchio, 30	3	8	H2 2024
201	Via Fedro, 60	3	30	H2 2026
202	Viale delle Medaglie d'Oro, 142	6	26	H2 2024
203	Via Tommaso d'Aquino, 69	7	21	H2 2024

## ANALISI DEGLI SVILUPPI

Il tessuto urbano di Roma appare denso, ma numerosi edifici e aree dismesse offrono ancora ampie opportunità di intervento. Il **RINNOVAMENTO DEGLI SPAZI URBANI** rappresenta quindi un'importante occasione per gli investitori, contribuendo ad elevare la qualità della vita futura attraverso miglioramenti della viabilità, riqualificando il patrimonio edilizio esistente e potenziando i servizi per i nuovi insediamenti.

Questo processo di riqualificazione interessa la città nella sua interezza, favorendo uno sviluppo equilibrato e diffuso. Le zone periferiche ed extra-urbane, generalmente più accessibili in termini economici, accolgono nuovi sviluppi con volumi maggiori,

rispondendo ad esigenze di una fascia con capacità di spesa più contenuta. Al contrario, le aree più centrali e strategiche sono principalmente oggetto di interventi di riqualificazione puntuali.

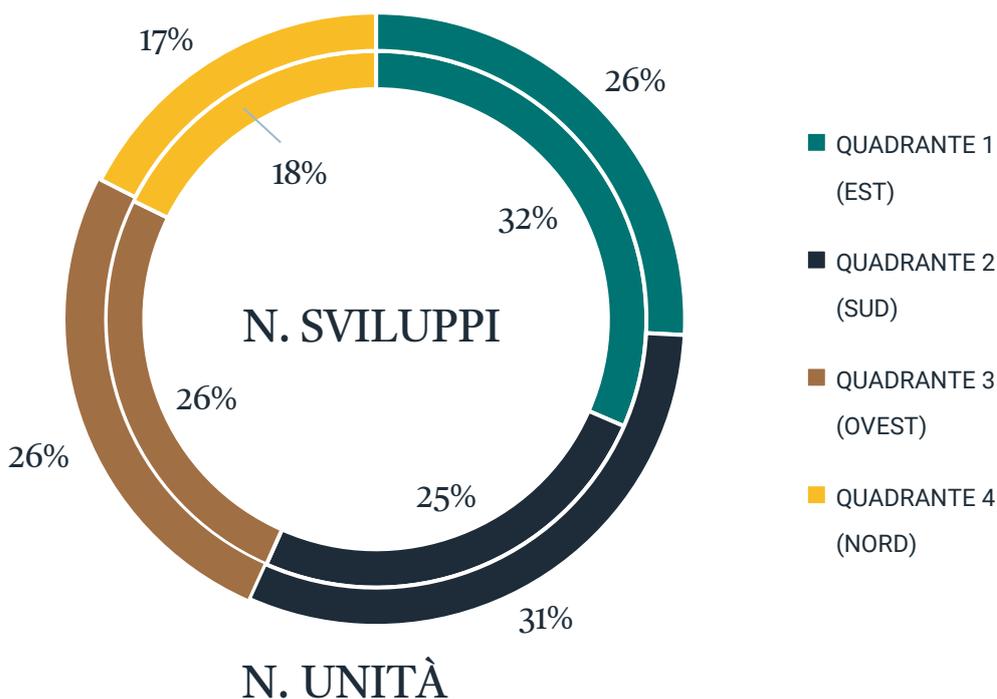
In particolare, il Quadrante 2 (Sud) si distingue per un'offerta abitativa più conveniente e corposa, mentre l'area settentrionale è caratterizzata da uno sviluppo residenziale di qualità superiore, con meno progetti e di dimensioni più contenute, a prezzi mediamente più elevati.

L'approfondimento dell'analisi iniziata nel 2024 conferma un sostanziale equilibrio nella **DISTRIBUZIONE DEGLI SVILUPPI** tra i quattro quadranti esaminati considerati in

questo documento. Emerge una preferenza per il Quadrante 2 (Est), che contiene quasi un terzo (32%) degli sviluppi analizzati, mentre il Quadrante 1 (Nord) si attesta al 18%; i Quadranti 3 (Sud) ed 2 (Est) ricoprono entrambi circa un quarto delle quote di sviluppi in offerta.

La distribuzione del **NUMERO DI UNITÀ** segue un andamento simile a quello degli sviluppi nei Quadranti 3 e 4 (Ovest e Nord), mentre nei Quadranti 2 (Sud) e 3 (Est) emergono differenze significative: il primo registra un numero inferiore di unità per iniziativa, mentre il secondo presenta una maggiore densità, primo indicatore di caratteristiche distintive per offerta e tipologia di mercato.

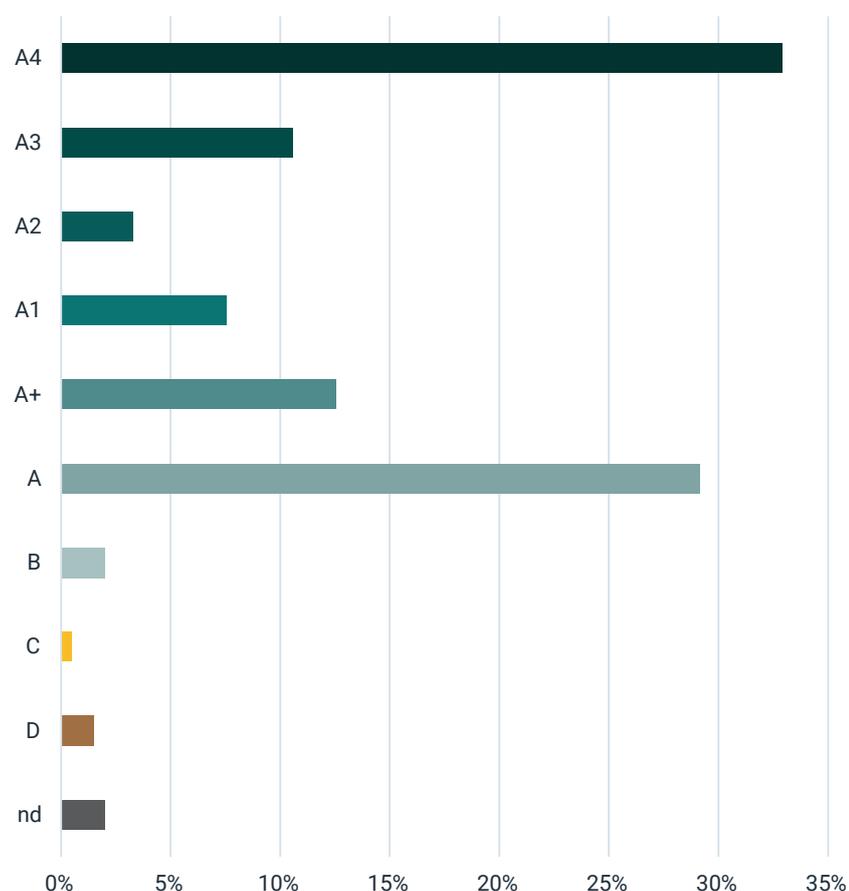
## DISTRIBUZIONE SVILUPPI E N. UNITÀ PER QUADRANTE



L'attenzione all'efficienza energetica continua ad essere un pilastro fondamentale nella progettazione di nuovi edifici residenziali. Tuttavia, i margini di miglioramento rimangono significativi. La crescente domanda di soluzioni sostenibili e le direttive europee impongono una riconversione energetica dell'intero patrimonio immobiliare esistente, ormai per la maggior parte obsoleto.

Le più recenti analisi sui progetti in corso confermano una chiara preferenza per edifici ad alta **PRESTAZIONE ENERGETICA**, sia per garantire la durabilità dell'investimento nel tempo, sia per rispondere efficacemente alla domanda del mercato. In quest'ottica, le nuove costruzioni vengono realizzate secondo i principi di sostenibilità, in conformità con la direttiva europea "casa green", che mira alla riduzione delle emissioni e alla transizione verso un futuro più efficiente.

#### DISTRIBUZIONE SVILUPPI PER CLASSE ENERGETICA PREVISTA

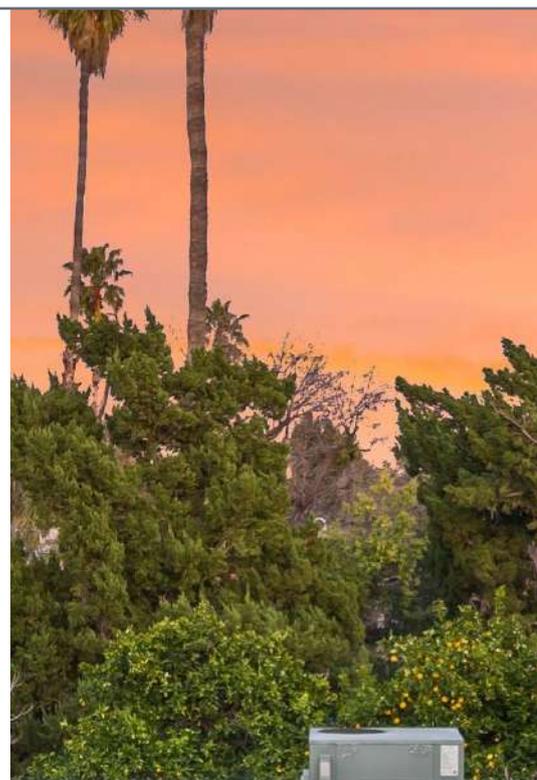


La **PRESENZA DI AMENITIES**

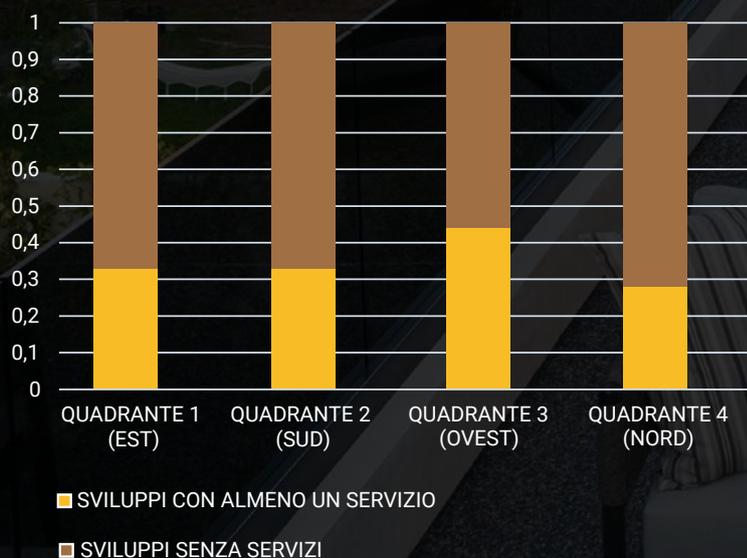
all'interno dei progetti residenziali - come parchi condominiali, aree fitness, spazi co-working, e sale comuni - è ancora poco diffusa nel settore delle nuove costruzioni nel mercato romano. L'offerta di questi servizi rappresenta un elemento distintivo, rispondendo alla crescente domanda di soluzioni abitative di qualità, arricchite da spazi condivisi e servizi integrati.

Questo scenario offre ampi margini di crescita e presenta opportunità importanti per i futuri sviluppi immobiliari. Ad oggi, il 35% dei nuovi progetti residenziali nella capitale include almeno un servizio dedicato ai condòmini, segnale di

un'evoluzione del mercato in questa direzione. L'offerta di amenities risulta maggiormente diffusa nelle aree più prestigiose, con una particolare concentrazione nel Quadrante 3 (Ovest), che registra il numero di sviluppi residenziali con almeno un servizio condominiale più elevato. Nei Quadranti Sud e Nord (2 e 4), invece, nonostante meno di uno sviluppo ogni tre presenti almeno un servizio per i condòmini, quelli che li possiedono ne propongono diversi, segno distintivo di iniziative di livello superiore. L'integrazione di spazi e servizi condivisi non solo migliora la qualità della vita dei residenti, ma può costituire un elemento di forte differenziazione per ogni progetto.

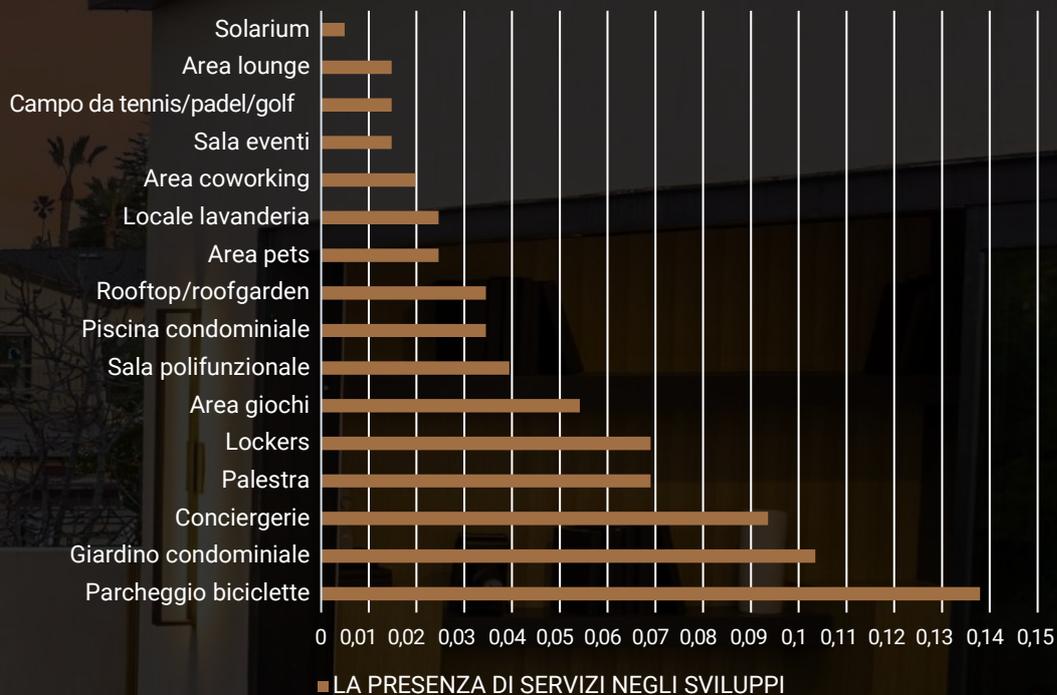


**SVILUPPI CON PRESENZA DI SERVIZI PER QUADRANTE**

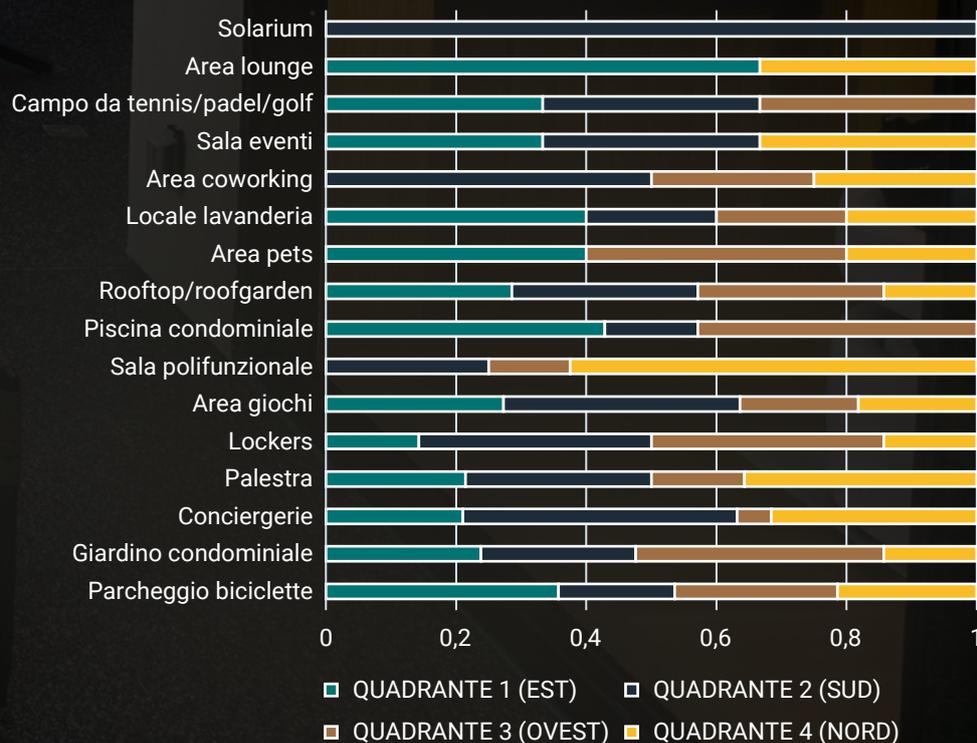




## OFFERTA DI SERVIZI



## VARIETÀ DI SERVIZI OFFERTI PER QUADRANTE

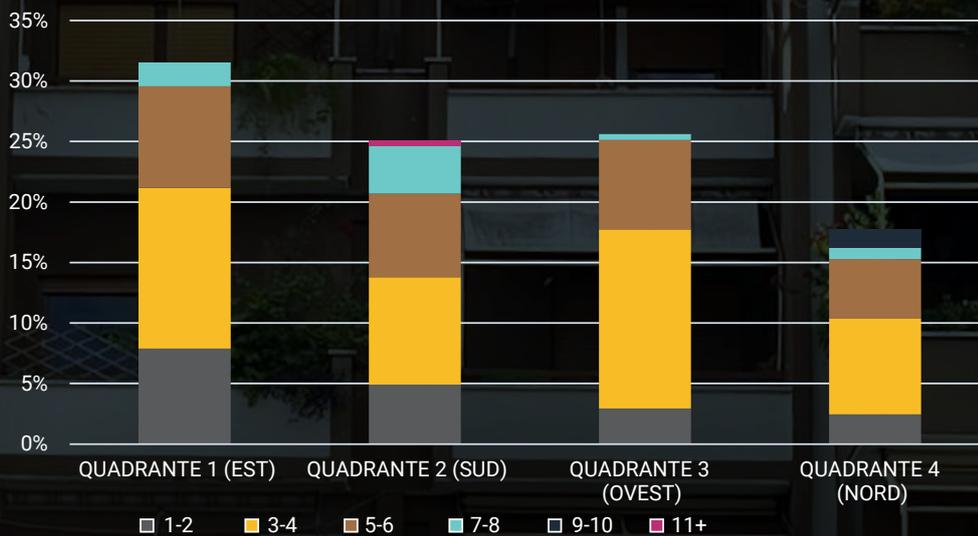


Il prezzo di richiesta delle abitazioni è strettamente legato alle caratteristiche dell'immobile, definite in primo luogo in base al numero di PIANI DI UN EDIFICIO.

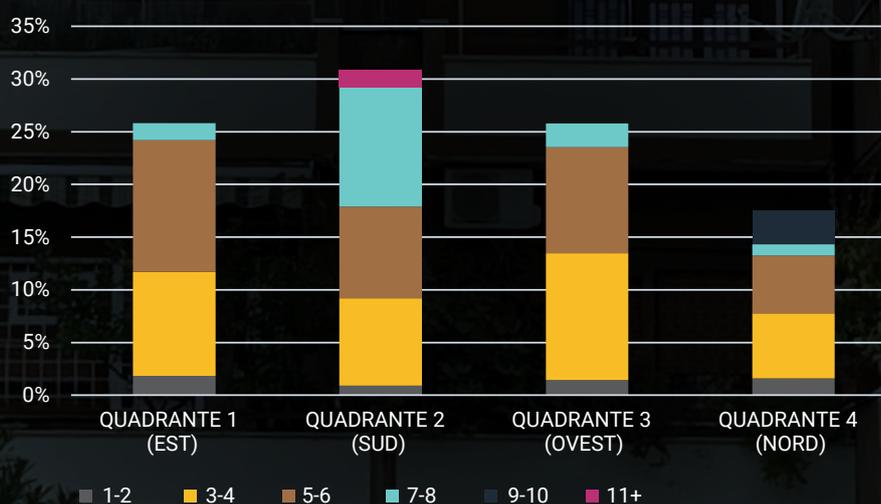
In particolare, le costruzioni sviluppate in altezza tendono ad avere una maggiore variabilità dei prezzi €/m<sup>2</sup>, con una forbice più ampia tra valori minimi e massimi, determinata principalmente dalla posizione delle singole unità all'interno della struttura.

Le iniziative di altezza ridotta, comprendenti abitazioni unifamiliari, bifamiliari e villette di 1/2 piani, si trovano più frequentemente in zone caratterizzate da una minor densità abitativa. Queste aree situate prevalentemente in contesti periferici e meno strategici; presentano solitamente valori immobiliari più contenuti rispetto ai quartieri centrali e/o altamente urbanizzati.

### SVILUPPI PER N. DI PIANI NEI QUADRANTI



### UNITÀ PER N. DI PIANI NEI QUADRANTI

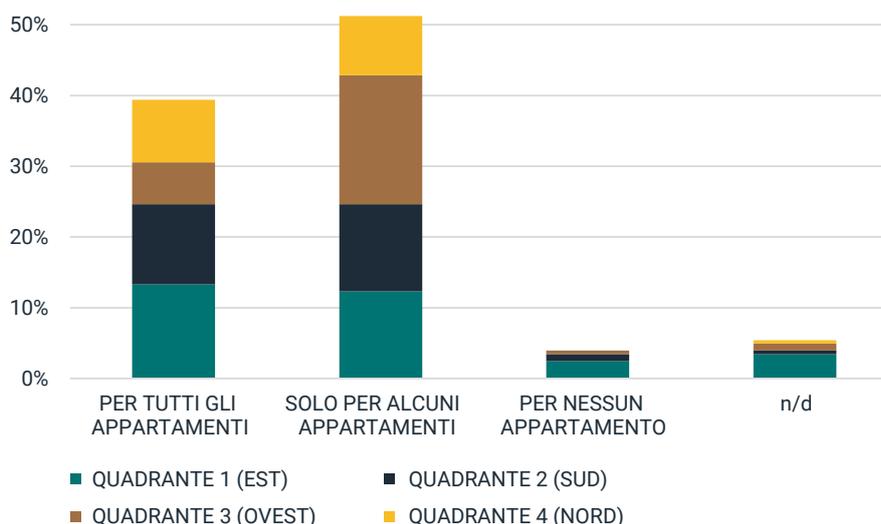




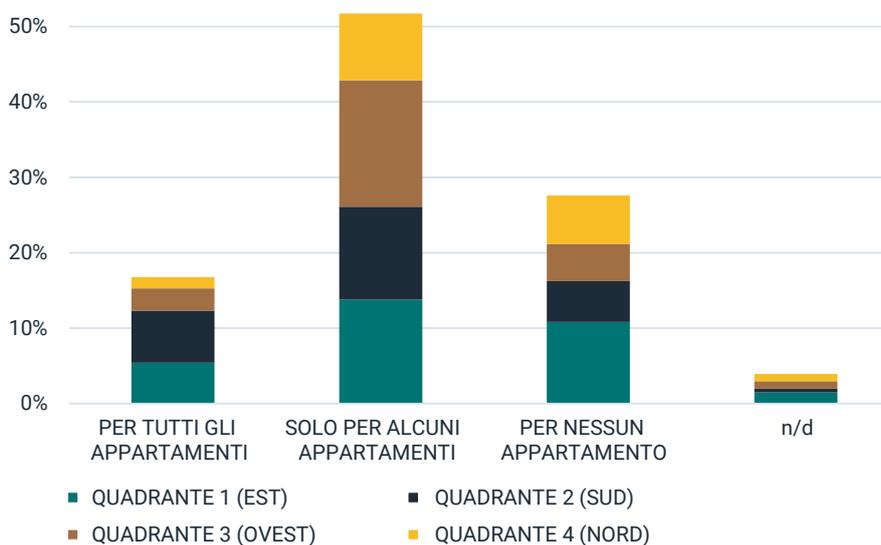
Nel panorama residenziale di Roma, sia attuale che futuro, gli SPAZI ESTERNI rappresentano una componente di grande valore, rispondendo ad una domanda costante di balconi, terrazzi e giardini. Questi elementi non solo migliorano significativamente la qualità della vita, ma contribuiscono inoltre a sostenere valori immobiliari più elevati, grazie al loro impatto positivo sul benessere abitativo.

La possibilità di includere spazi aperti nelle nuove costruzioni è facilitata dalla conformazione urbanistica della città, caratterizzata da una bassa densità edilizia rispetto ad altre metropoli. Di conseguenza, nei nuovi edifici è sempre più comune trovare balconi, terrazzi o giardini privati, presenti in tutti gli appartamenti o solo in una parte di essi, a conferma di una tendenza ormai consolidata.

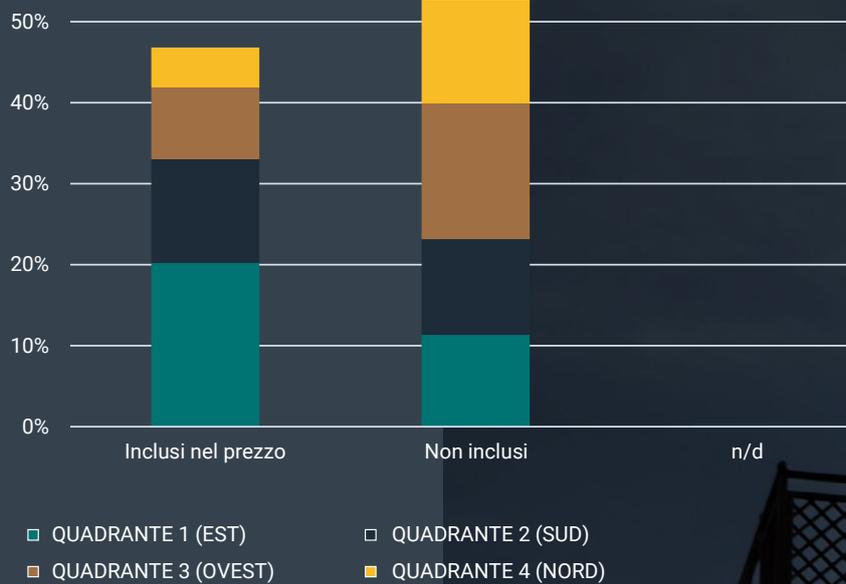
### PRESENZA DI BALCONI/TERRAZZI



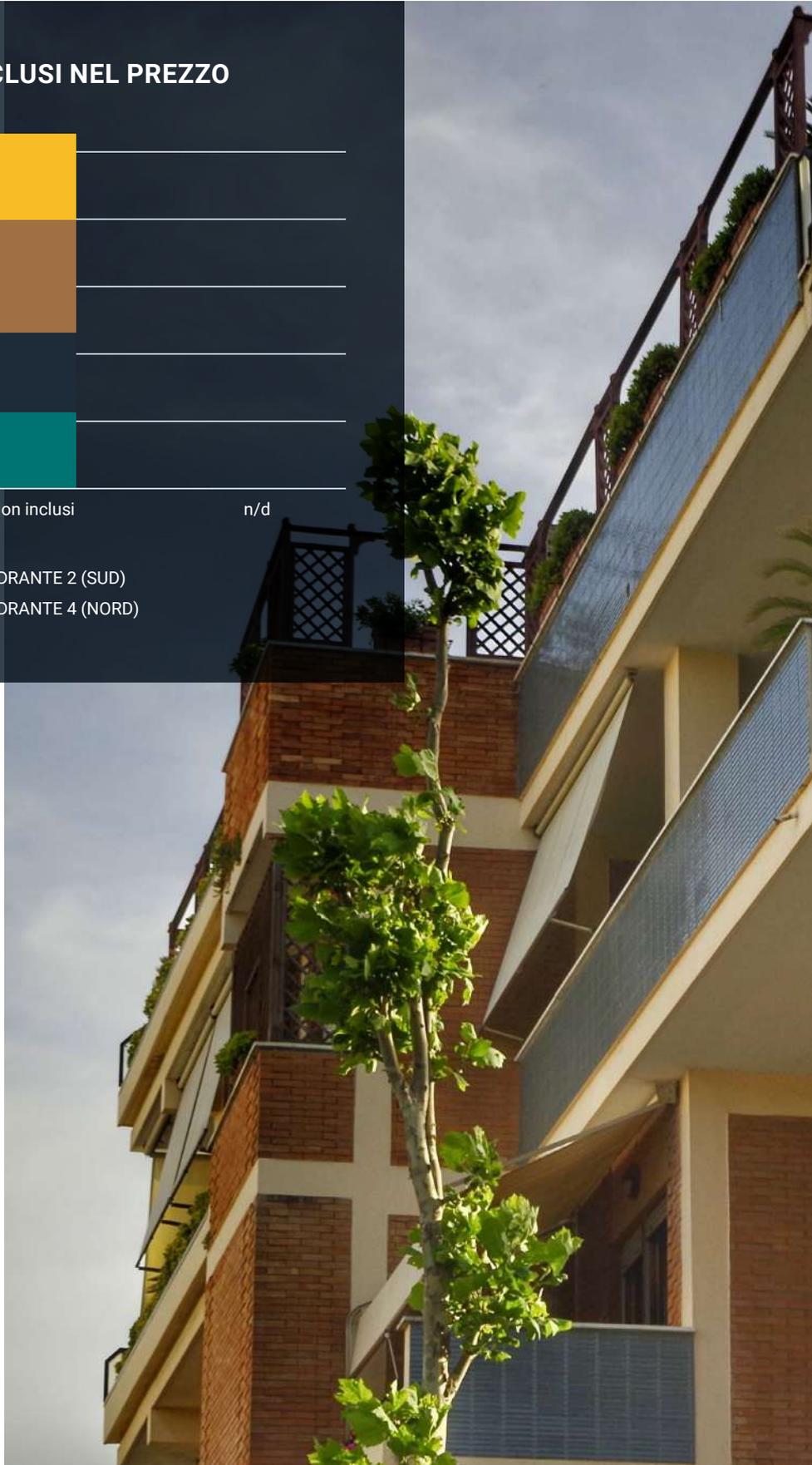
### PRESENZA DI GIARDINI



## PRESENZA BOX/P. AUTO INCLUSI NEL PREZZO



La complessa viabilità di Roma, unita alle carenze della rete di trasporto pubblico e all'elevata densità di automobili, rende la disponibilità di POSTI AUTO e BOX privati un fattore determinante nell'offerta immobiliare. In molti casi, la presenza di un parcheggio dedicato rappresenta un valore imprescindibile per gli acquirenti, contribuendo a rendere un'abitazione più attrattiva e funzionale. A testimonianza di questa esigenza diffusa, attualmente quasi la metà degli sviluppi analizzati include un box o posto auto nel prezzo di vendita, evidenziando un aspetto chiave del mercato residenziale romano.



Il 75% degli edifici residenziali di nuova costruzione in vendita presenta un ASKING PRICE medio inferiore a 5.000 €/m<sup>2</sup>, con la maggior parte delle iniziative (30%) collocate nella fascia compresa tra 3.000 €/m<sup>2</sup> e 4.000 €/m<sup>2</sup>. Solo il 10% degli sviluppi rientra nell'intervallo tra 5.000 e 6.000 €/m<sup>2</sup>, mentre il 13% supera i 6.000 €/m<sup>2</sup>, a testimonianza di un mercato cittadino attivo anche per le proprietà di pregio.

Rispetto alla distribuzione dei prezzi nel territorio è possibile osservare come nelle fasce semi-periferiche e periferiche sia possibile trovare gli sviluppi caratterizzati da dimensioni maggiori e prezzi più contenuti. Nello specifico, l'area Sud della capitale ospita i volumi maggiori in termini di unità immesse sul mercato. Nelle aree meno periferiche si concentrano gli sviluppi tra 4.000 e 5.000 €/m<sup>2</sup>, raggruppandosi principalmente nelle aree Nord della città, dove si riscontra un'offerta minore di sviluppi residenziali (sia in termini di sviluppi sia di unità), caratterizzata da un prodotto di maggior pregio.

### N. DI SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO MEDIO RICHIESTO (€/M<sup>2</sup>)



# 04

## PROSPETTIVE *future*

Il tema della rigenerazione urbana è sempre più significativo quando si parla di Roma e delle prospettive future. Numerose iniziative avviate per il Giubileo hanno trovato la loro completa realizzazione compiendo la trasformazione di diversi punti strategici per la città, innescando l'evoluzione di altre porzioni del territorio.

### Programma «Caput mundi»

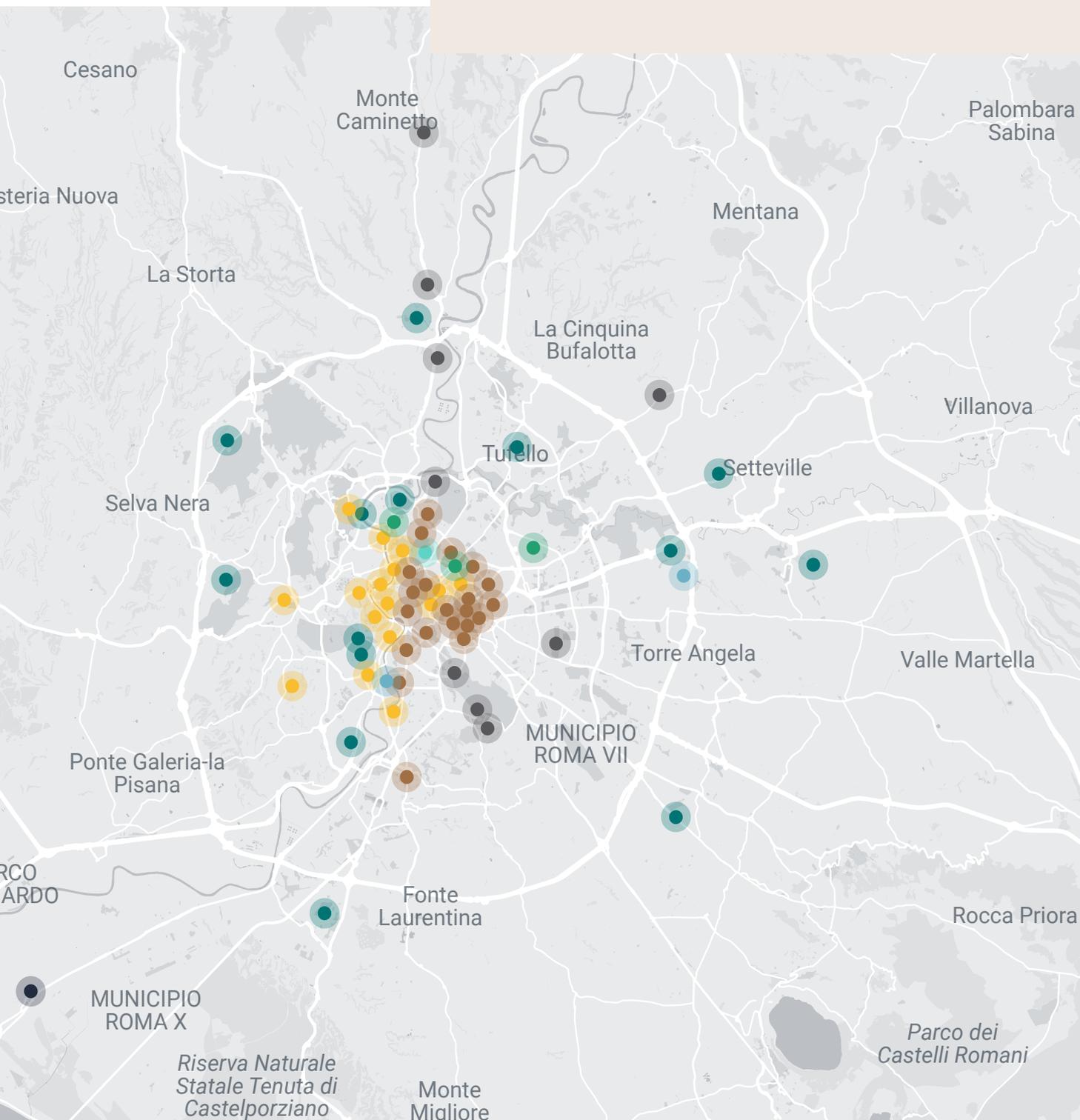
- Patrimonio Culturale di Roma per EU-Next Generation
- Percorsi giubilari 2025
- #LaCittàCondivisa
- #Mitingodiverde

### Città dei 15 minuti

- Città dei 15 minuti - approvato
- Città dei 15 minuti – in approvazione
- Reinventing Cities
- Altre iniziative



- 🕒 Per i prossimi anni si presentano delle grandi opportunità di carattere internazionale, che possono rappresentare degli acceleratori al progresso di Roma.
- 🕒 Le iniziative non riguardano soltanto il centro storico, ma anche le aree più periferiche, con l'obiettivo di valorizzare il territorio romano in senso ampio.

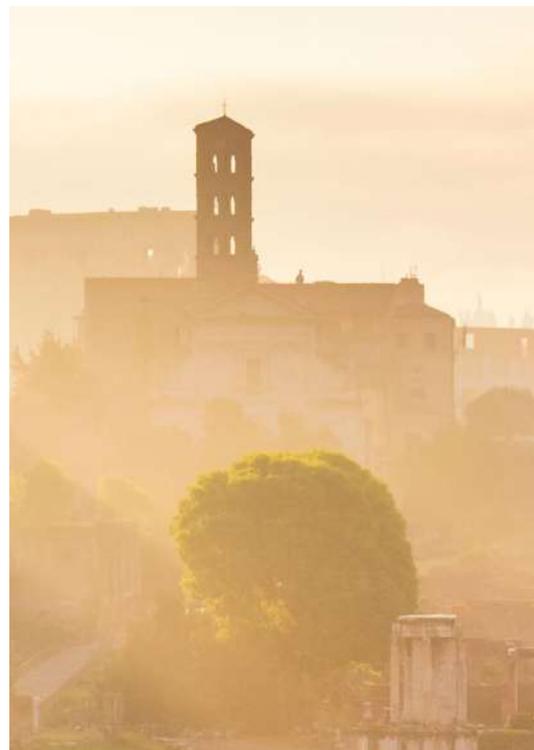


## ANALISI DEGLI SVILUPPI

### Turismo, riattivazione di luoghi di rilevanza storico culturale, digitalizzazione, riqualificazione del patrimonio urbano ed extraurbano.

**Caput Mundi** è una delle diverse linee di intervento in corso per la valorizzazione culturale e turistica della capitale, un'iniziativa strategica volta a potenziare Roma come centro turistico di spicco.

**Caput Mundi è diviso in sei categorie**, ognuna con un obiettivo mirato: dal restauro di monumenti e siti archeologici alla digitalizzazione dei servizi legati al turismo. Ha a disposizione € 500 mln di fondi del PNRR, con la chiara direttiva di rispettare gli obiettivi prestabiliti; i fondi a disposizione sono infatti "performance based", potranno cioè essere sbloccati per la prosecuzione dei lavori a scadenze rispettate, pena la perdita dei finanziamenti. Il progetto nel suo insieme ricopre 335 interventi su 283 siti archeologici e culturali, con l'obiettivo di raggiungere l'ultimazione dei lavori entro il 30 giugno 2026 (T2 2026).



#### LINEE DI INTREVENTO

#	PROGETTO	N. INTERVENTI	FONDI DEDICATI
1.1	Riqualificazione e Valorizzazione	121	€ 717 milioni
1.2	Accessibilità e Mobilità	44	€ 545 milioni
<b>1.3</b>	<b>Caput Mundi</b>	<b>335</b>	<b>€ 500 milioni</b>
1.4	Accoglienza e Partecipazione	70	€ 223 milioni
1.5	Ambiente e Territorio	24	€ 60 milioni
1.6	Programma Accoglienza	66	€ 215 milioni

#### CAPUT MUNDI

#	PROGETTO	N. INTERVENTI	FONDI DEDICATI
1.3.1	Roman Heritage Next Generation EU	52	€ 176 milioni
1.3.2	Percorsi Giubilari 2025	149	€ 165 milioni
1.3.3	#LaCittàCondivisa	61	€ 87 milioni
1.3.4	#mitingodiverde	55	€ 60 milioni
1.3.5	#amanotesa	4	€ 14 milioni
1.3.5	#roma4.0	14	€ 15 milioni



## OBBIETTIVI

Riqualificazione dei luoghi giubilari, beni culturali e spazi pubblici

Miglioramento della mobilità verso gli spazi giubilari

### Riqualificazione e restauro del patrimonio culturale ed urbano

Aumento delle strutture di accoglienza per pellegrini e turisti

Cura del territorio, con focus alle vie d'acqua e spazi verdi

Ammodernamento delle ferrovie Roma-Lido e Roma-Viterbo



## OBBIETTIVI

Riqualificazione dei luoghi giubilari, beni culturali e spazi pubblici

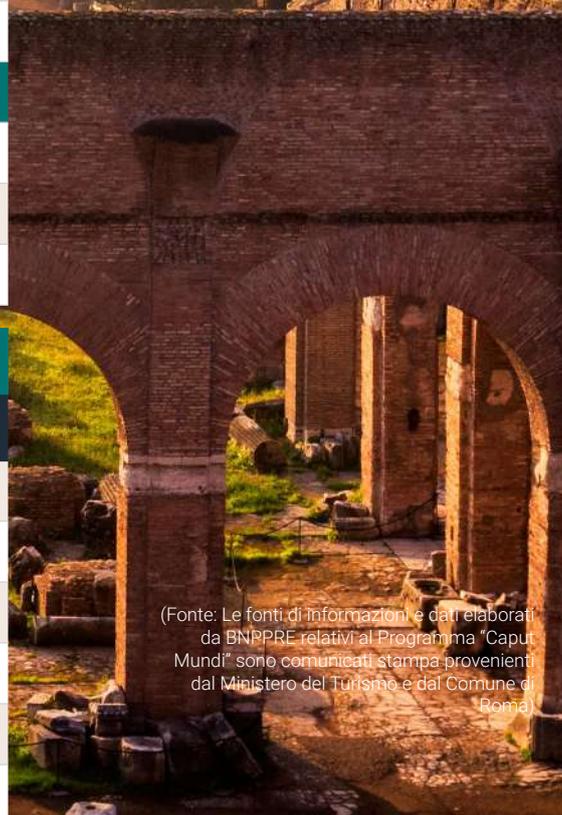
Miglioramento della mobilità verso gli spazi giubilari

Riqualificazione e restauro del patrimonio culturale ed urbano

Aumento delle strutture di accoglienza per pellegrini e turisti

Cura del territorio, con focus alle vie d'acqua e spazi verdi

Ammodernamento delle ferrovie Roma-Lido e Roma-Viterbo



(Fonte: Le fonti di informazioni e dati elaborati da BNPPRE relativi al Programma "Caput Mundi" sono comunicati stampa provenienti dal Ministero del Turismo e dal Comune di Roma)

## LA CITTÀ DEI 15 MINUTI

**Rifunzionalizzazione aree pubbliche degradate e edifici dismessi, realizzazione aree verdi, aree ciclo-pedonali, viabilità, accessibilità della città.**

La Città dei 15 minuti diventa un progetto sempre più concreto, con 14 dei 15 masterplan di rigenerazione urbana approvati:

Oltre ai masterplan dei 10 municipi già approvati nel corso del 2023, si aggiungono quest'anno: Prato Falcone (Municipio I), Villaggio Olimpico (Municipio II), Valco San Paolo (Municipio VIII) e Palmarola Ottavia (Municipio XIV).

Nel corso del 2024 sono inoltre stati approvati dalla Giunta Capitolina nuovi Progetti di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) per la rigenerazione e lo sviluppo di edifici, piazze e vie dei vari municipi della capitale. Tra alcuni dei progetti approvati si trovano:



La creazione della "Piazza di Labaro", con l'obiettivo di creare un nuovo punto di incontro a Labaro (Municipio XV),



La riqualificazione di Piazza De André alla Magliana (Municipio XI)



La riqualificazione dell'area sportiva "Ex Detroit" a Tufello (Municipio III), destinata a diventare giardino ad uso pubblico.

Questi sono solo alcuni dei progetti volti a offrire ai cittadini dei municipi di Roma servizi con distanze percorribili a piedi o in bicicletta. L'obiettivo ultimo è infatti far sì che ogni quartiere della capitale possa diventare più autosufficiente e sostenibile.



## APPROVATO

#	MUNICIPIO	INDIRIZZO	INDIRIZZO PFTE	DATA APPROVAZIONE
2.1	Municipio I	Prato Falcone	Piazza via Morra di Lavriano	12/07/2024
2.2	Municipio II	Villaggio Olimpico	Piazza Apollodoro	01/08/2024
2.3	Municipio III	Tufello	Area sportiva "Ex Detroit"	14/03/2024
2.4	Municipio IV	Settecamini	Parco di Via Tozzi, Via Bertolucci e Via Quintiliolo	26/04/2024
2.5	Municipio V	La Rustica	Spazio "Cento Piazze"	02/05/2024
2.6	Municipio VI	Zona dei Colli	Parco degli orti al Colle degli Abeti	07/03/2024
2.7	Municipio VII	Gregna Sant'Andrea	Piazza via A. della Seta	12/07/2024
2.8	Municipio VIII	Valco San Paolo	Via Pincherle e Via Volterra	08/08/2024
2.9	Municipio IX	Spinaceto	Edificio in Largo Cannella di proprietà comunale	23/05/2024
2.11	Municipio XI	Magliana	Piazza Fabrizio De André	26/04/2024
2.12	Municipio XII	Monteverdi Quattroverdi	Via Luigi Amadei	26/03/2024
2.13	Municipio XIII	Montespaccato	Piazza Ex Campari	29/02/2024
2.14	Municipio XIV	Palmarola Ottavia	Complesso scolastico Pablo Neruda	20/06/2024
2.15	Municipio XV	Labaro	Viale Gemona del Friuli e Via Magnano in Riviera	24/10/2024

## IN APPROVAZIONE

#	MUNICIPIO	INDIRIZZO	INDIRIZZO PFTE	DATA APPROVAZIONE PFTE
2.10	Municipio X	Ostia Antica	n/a	n/a

Fonte: La fonte di informazioni e dati elaborati da BNPPRE relativi a la "Città dei 15 minuti" è la sezione urbanistica del Comune di Roma. Per quanto riguarda il #2.10 fonti ufficiali non forniscono aggiornamenti, tuttavia da fonti non ufficiose ed alcuni articoli di giornale il progetto pare avviato.

Lorem ipsum  
Lorem ipsum





## REINVENTING CITIES

### Sostenibilità ambientale, zero emissioni, inclusione, rifunzionalizzazione di aree dismesse, sinergie professionali, modelli per il futuro.

I bandi di Reinventing Cities, iniziativa globale promossa da C40 Cities - rete internazionale di sindaci delle città leader - mirano a trasformare e riqualificare aree sottosviluppate o dismesse, con una particolare attenzione a progetti innovativi, sostenibili ed a forte impatto socio-economico oltre che ambientale. Nello specifico, i bandi riguardanti i siti dell'Ex Scuola Vertunni (Municipio V) e dell'Ex stabilimento Mira Lanza (Municipio XI) hanno passato la fase di selezione il 29 marzo 2024.

Reinventing Cities ha inoltre aperto un nuovo bando, ad oggi in fase di selezione, per un progetto che ha come protagonista l'ex Casa del Fascio, locata in Via Di Casal Bianco, in zona Tiburtina (Municipio IV). Questo edificio del XX secolo, un tempo appartenuto alla principessa di Torlonia, è stato ceduto alla Municipalità di Roma, che ne è oggi proprietaria. Il bando mira a riqualificare il sito rendendolo un hub culturale sia per il municipio IV sia per la città, mantenendo la sua natura di edificio ad uso pubblico.

#### PROGRAMMA REINVENTING CITIES

#	AREA	INDIRIZZO	GLA (mq)	STATUS APPLICATION
3.1	Ex Scuola Vertunni	Vai Achille Vertunni, 15	8.370	Chiusa
3.2	Ex Stabilimento Mira Lanza	Via Amedeo Avogadro	24.244	Chiusa
3.3	Ex Casa del Fascio	Via Di Casal Bianco	960	Aperta

Fonte: La fonte di informazione e dati elaborati da BNPPRE relativi a "Reinventing Cities" è il relativo sito ufficiale

## ALTRE INIZIATIVE

**Parole chiave: innovazione, sostenibilità, riattivazione di spazi in disuso, valorizzazione delle infrastrutture pubbliche e di intrattenimento.**

Vi sono poi altre iniziative che intendono contribuire all'evoluzione del territorio; di seguito si riporta lo stato di avanzamento di quelle inquadrate nella precedente edizione:

### Piazza di Stazione Termini

I lavori sono stati terminati all'inizio 2025 e il 14 gennaio è stata ufficialmente inaugurata la nuova piazza. L'intervento, avviato nel novembre 2023, ha interessato un'area di 45.000 mq, con un investimento di circa € 21 milioni, rivestendo un'importanza strategica per la città.

### Ex Caserma Guido Reni

Progetto di riqualificazione che interessa 5 ettari e mira alla trasformazione del sito per ospitare il nuovo Museo della Scienza, oltre alla realizzazione di un comparto a destinazione mista (residenziale, commerciale e ricettiva, con una di social housing) di 45.000 m<sup>2</sup>.

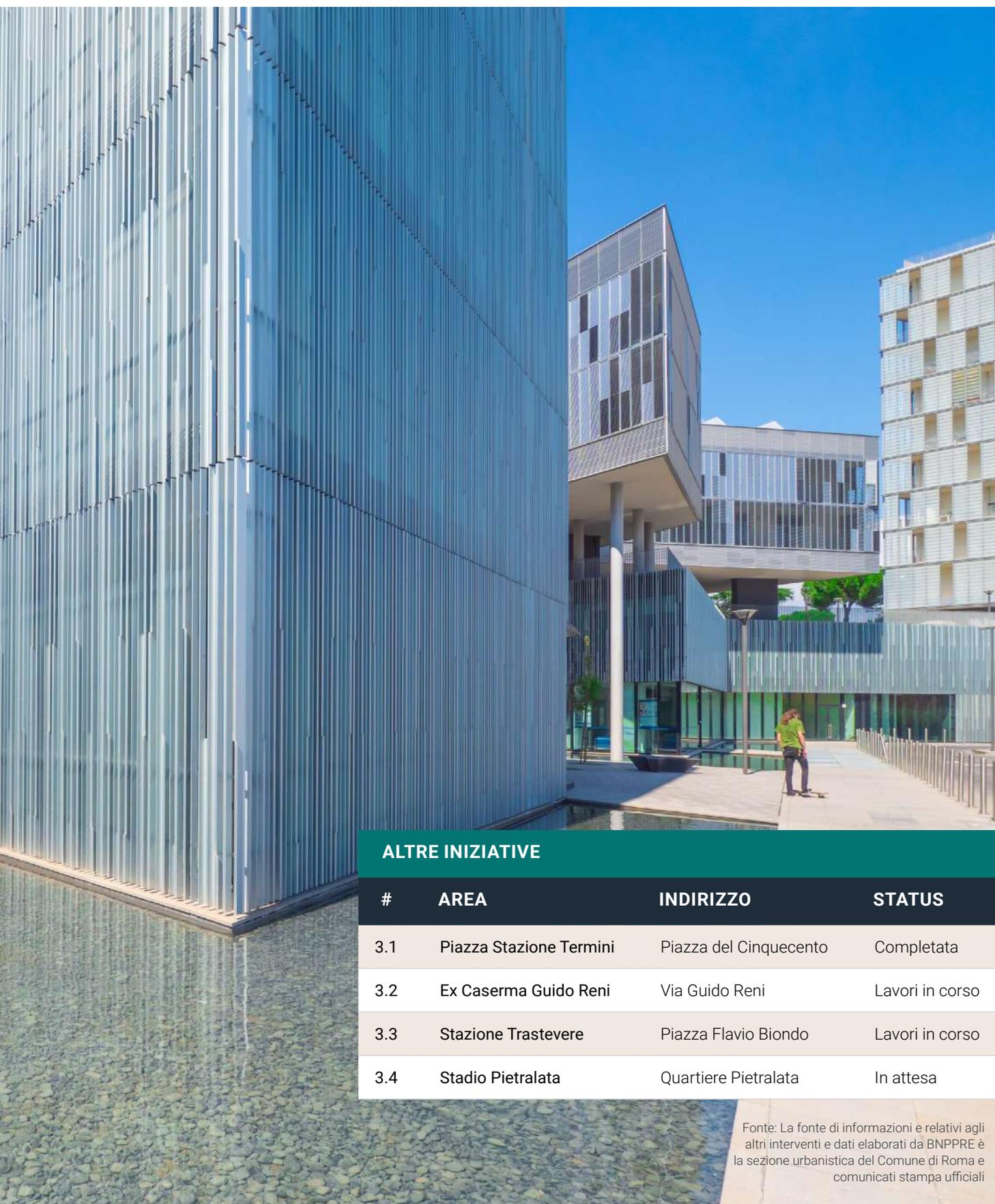
### Stazione Trastevere

Oggi accessibile solo dalla Circonvallazione Gianicolense, sarà accessibile anche da Viale Marconi tramite un sottopasso. È previsto il recupero di un'area precedentemente abbandonata per la creazione di parcheggi, oltre che all'installazione di un sistema di illuminazione.

### Stadio Pietralata

Il progetto per il nuovo stadio della AS Roma risalente al 2022 prevedeva 55.000 posti a sedere, estendibili a 62.000, interessando un totale di 16 ettari. Nella primavera del 2025 dovrebbe venir presentato il progetto aggiornato, con l'obiettivo di cominciare i lavori ad inizio 2026 ed inaugurare così lo stadio già nel 2028. Il budget totale dell'operazione, inizialmente previsto intorno ai € 528 milioni, ad oggi ha raggiunto poco meno di un miliardo di euro.





### ALTRE INIZIATIVE

#	AREA	INDIRIZZO	STATUS
3.1	Piazza Stazione Termini	Piazza del Cinquecento	Completata
3.2	Ex Caserma Guido Reni	Via Guido Reni	Lavori in corso
3.3	Stazione Trastevere	Piazza Flavio Biondo	Lavori in corso
3.4	Stadio Pietralata	Quartiere Pietralata	In attesa

Fonte: La fonte di informazioni e relativi agli altri interventi e dati elaborati da BNPPRE è la sezione urbanistica del Comune di Roma e comunicati stampa ufficiali

# 06

## Conclusioni

**L'analisi del MERCATO RESIDENZIALE DI ROMA svolta nel 2024 evidenzia un settore in continua evoluzione, caratterizzato da dinamiche complesse e da un'offerta di nuove costruzioni in fermento.**

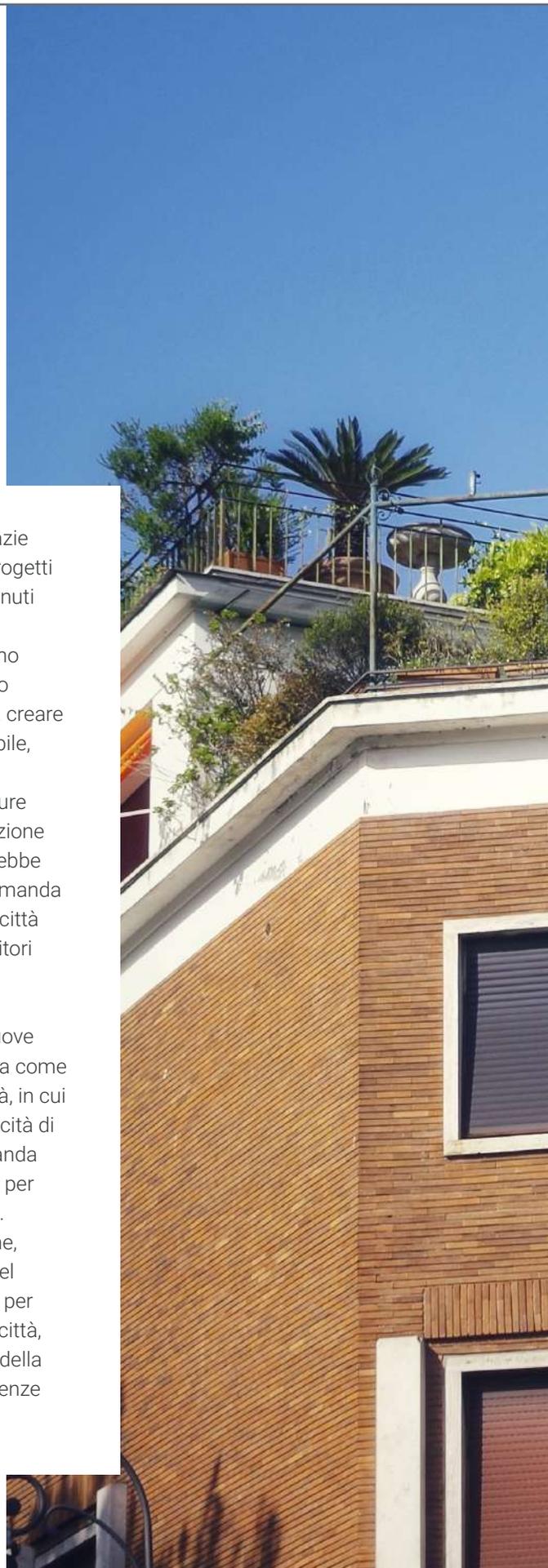
Nel 2023, la capitale ha registrato una contrazione degli scambi rispetto agli anni precedenti, fenomeno riconducibile alle difficoltà economiche e alla restrizione nell'accesso al credito; tuttavia, nel 2024 si è osservata una graduale ripresa. In questo contesto, il settore delle nuove costruzioni continua a svolgere un ruolo centrale nella trasformazione urbana, distinguendosi per un'offerta sempre più orientata alla rigenerazione edilizia ed alla sostenibilità.

Gli sviluppi residenziali analizzati mostrano una distribuzione geograficamente equilibrata e una tendenza a realizzare edifici ad alta efficienza energetica con attenzione alla sostenibilità, spinta anche dalle normative europee. Parallelamente emerge una maggiore sensibilità verso soluzioni abitative arricchite da spazi condivisi e servizi condominiali, elemento che potrebbe rappresentare un importante driver competitivo per le iniziative a venire.

Le prospettive future indicano un percorso di crescita fondato su interventi strategici di rigenerazione

urbana, resi possibili anche grazie a iniziative pubbliche come i progetti Caput Mundi, la Città dei 15 minuti e Reinventing Cities. Questi programmi non solo favoriscono la valorizzazione del patrimonio esistente, ma contribuiscono a creare un tessuto urbano più accessibile, vivibile e sostenibile. Inoltre, il miglioramento delle infrastrutture e della mobilità, unito alla creazione di nuove aree residenziali, potrebbe incentivare ulteriormente la domanda abitativa, rendendo Roma una città ancora più attrattiva per investitori e residenti.

In definitiva, il mercato delle nuove costruzioni a Roma si configura come un ambito di grandi opportunità, in cui la qualità progettuale e la capacità di rispondere alla mutevole domanda abitativa saranno determinanti per il successo degli sviluppi futuri. La combinazione di innovazione, sostenibilità e valorizzazione del territorio rappresenta la chiave per un'evoluzione equilibrata della città, capace di coniugare il rispetto della sua identità storica con le esigenze di una metropoli moderna.







**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

**BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY**  
www.realestate.bnpparibas.it

## Roma

Via Salandra  
13 – 00187 Rome  
Phone: +39 06 9826 2112

## Milan

Piazza Lina Bo Bardi  
3 – 20124 Milan  
Phone: +39 02 58 33 141

# CONTACT



**SUSAN A. TREVOR-BRISCOE**  
Head of Market Research & Analysis

Phone +39 335 1718200  
susan.trevor-briscoe  
@realestate.bnpparibas.com

### DISCLAIMER

This document and the estimates and opinions contained therein were prepared by the Market Research & Analysis Department of BNP Paribas Real Estate Italy and may be modified, amended or updated without prior notice.

This document is for informational purposes only and does not constitute, nor can it be considered, an offer of services of any kind, including, by way of example, those for the subscription or sale of real estate products. The opinions and information contained in the document do not commit either the liability of BNP Paribas Real Estate Italy or that of Market Research & Analysis.

### PICTURE CREDENTIALS:

Cover: by Gilmanshin/Shutterstock  
Pages 2-3: by Nkrtnl/Shutterstock  
Pages 4-5: by S.Borisov/Shutterstock  
Pages 6-7: by Kirk Fisher/Shutterstock  
Pages 8-9: by Cinematographer/Shutterstock  
Pages 10-11: by Nejron Photo/Shutterstock  
Pages 12-13: by Only Fabrizio/Shutterstock  
Pages 14-15: by VcMedia/Shutterstock  
P33: by Ground Picture/Shutterstock

Pages 34-45: by Wirestock Creators/Shutterstock  
Pages 36-37: by Fab4Shutterstock/Shutterstock  
Pages 38-39: by Stefano Chiacchiarini '74/Shutterstock  
Pages 42-43: by DaLiu/Shutterstock  
Pages 44-45: by Yasemin Ozdemir/Shutterstock  
Pages 46-47: by Stefano Tammaro/Shutterstock  
Pages 48-49: by ValerioMei/Shutterstock  
Pages 50-51: by Stefano Chiacchiarini '74/Shutterstock



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**