

ROMA E LA SUA PROVINCIA – ANALISI PER ZONA OMI DEI PRINCIPALI
INDICATORI IMMOBILIARI

Alessandra STORNILOLO¹, Erika GHIRALDO², Maurizio FESTA³

SOMMARIO

In questo lavoro è illustrata un'analisi del mercato immobiliare del comune di Roma per successivi livelli di dettaglio territoriale. Tale analisi ha lo scopo di fornire una visione dei fenomeni socio-economici legati ai mercati immobiliari locali, delle relative dinamiche e delle relazioni esistenti tra i diversi aggregati territoriali. A partire dall'ambito provinciale si passa all'esame degli ambiti comunali, in particolare del comune di Roma e di cinque comuni tra i più rappresentativi della sua provincia. L'analisi della città di Roma, realtà territoriale estesa e multiforme anche dal punto di vista del mercato immobiliare, è stata poi dettagliata su due ulteriori livelli: la macroarea e la zona omogenea. I risultati di quest'analisi hanno evidenziato come, restringendo il dettaglio del campo di osservazione, la lettura dei fenomeni può essere più accurata e non sempre presenta lo stesso esito dei livelli di dettaglio superiore. Come si mostrerà alcuni fenomeni a differenti livelli di aggregazione forniscono informazioni di natura diversa. In alcuni casi, infatti, l'esame di un evento ad un livello micro può ribaltare lo stesso risultato a livello aggregato, consentendo quindi di fornire una più ampia informazione sul settore immobiliare.

¹ Agenzia del Territorio, Largo Leopardi, 5, 00185, Roma, e-mail: alessandra.storniolo@agenziaterritorio.it

² Agenzia del Territorio, Largo Leopardi, 5, 00185, Roma e-mail: erika.ghiraldo@agenziaterritorio.it

³ Agenzia del Territorio, Largo Leopardi, 5, 00185, Roma e-mail: maurizio.festa@agenziaterritorio.it

1 Introduzione

Negli ultimi anni l'interesse per l'andamento del settore immobiliare è cresciuto esponenzialmente inducendo enti e studi di ricerca ad effettuare maggiori analisi delle dinamiche di tale mercato. Tale esigenza ha portato alla necessità di avere a disposizione dati sempre più chiari e dettagliati. Pur permanendo la difficoltà di integrazione e comparabilità delle informazioni dei diversi organismi, quanto sviluppato negli ultimi anni ha indiscutibilmente migliorato la trasparenza del settore immobiliare. In questo senso, un forte contributo è dato dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che rappresenta un punto di riferimento per gli operatori del settore. I dati dell'Osservatorio hanno, infatti, ormai un livello di attendibilità tale da poter essere utilizzati per analisi di carattere generale.

L'obiettivo principale del lavoro è sostanzialmente applicativo e mira a mostrare modalità di elaborazione di alcune informazioni territoriali esistenti. Le fonti utilizzate sono gli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Le banche dati catastali forniscono le informazioni relative alla numerosità degli stock⁴ esistenti di unità immobiliari. Le banche dati degli Uffici di pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) forniscono i dati sulle compravendite in termini di numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate"⁵ (NTN). Per depurare la dipendenza del NTN dallo stock spesso si farà riferimento all'indicatore IMI⁶ ottenuto come rapporto tra le due quantità. Le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono utilizzate per le informazioni relative alle quotazioni immobiliari inerenti alle tipologie residenziali di una zona OMI⁷.

Si precisa, inoltre, che tutte le quantità in esame si riferiscono al solo settore residenziale.

Il contributo proposto affronta il tema dell'analisi a livello sub-comunale di alcuni fenomeni relativi al settore immobiliare per lo studio e l'interpretazione degli elementi territoriali del comune di Roma e della sua provincia, illustrando, nel dettaglio, le dinamiche ed i livelli patrimoniali delle abitazioni alla luce degli effetti del ciclo immobiliare che ha attraversato

⁴ Lo Stock immobiliare è il numero di unità immobiliari, censito negli archivi catastali, presenti in un determinato territorio distinto per tipologia edilizia.

⁵ Il Numero di Transazioni Normalizzato (NTN) è un indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

⁶ L'IMI rappresenta l'intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra lo stock e il NTN, misura il grado relativo stock compravenduto fornendo indicazioni sulla dinamicità del mercato.

⁷ La Zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Nella zona omogenea i valori di mercato unitari delle unità immobiliari residenziali, relativi alla tipologia prevalente della zona, presentano uno scostamento, tra minimo e massimo, non superiore al 50%.

gran parte del territorio italiano. In particolare, sono utilizzati metodi di rappresentazione cartografica e strumenti di statistica descrittiva.

I dati analizzati presentano un dettaglio territoriale minimo riferito alla zona OMI, identificata sulla cartografia catastale e sui grafi stradali.

In particolare per Roma e per la provincia si esaminano i dati relativi al settore residenziale sull'andamento delle compravendite e delle quotazioni per il periodo 2004-2009, sullo stock immobiliare ed un'analisi per dimensione delle abitazioni. Per quanto riguarda il caso specifico del comune di Roma, che da solo rappresenta circa il 62% del mercato delle compravendite rispetto al totale della provincia (dati 2008), lo studio analizza il territorio comunale suddiviso in 23 macroaree di diversa ampiezza, individuate sulla base di caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio economiche, servizi e infrastrutture. Le macroaree sono un'aggregazione di zone omogenee (sono 308 le zone OMI del comune di Roma) e sono utilizzate per una migliore lettura dei dati. L'analisi condotta, dopo una breve panoramica sulle 23 macroaree comunali, si concentra su 4 di queste (Centro Storico, Semicentrale-Appia Tuscolana, Salaria, Fuori G.R.A.-Sud Ovest) rappresentative delle differenti caratteristiche del comune di Roma. Lo studio così realizzato consente di raggiungere un obiettivo conoscitivo particolareggiato, evidenziando in quale "stato" del mercato, sviluppo, rallentamento, ristagno o crescita, si collocano le diverse ripartizioni territoriali nelle quali sono stati indagati il comune di Roma e la sua provincia.

2 La provincia

La provincia di Roma (Figura 1), nell'anno 2009, registra nel suo complesso 46.873 compravendite (NTN) con una flessione rispetto all'anno precedente del 3,9%. L'IMI, indice dell'intensità del mercato immobiliare, si attesta intorno al 2,25% perdendo, rispetto al 2008, solo 0,12 punti. La quotazione media⁸ provinciale delle abitazioni nel 2009 risulta pari a 2.907 euro/mq, anche in questo caso con variazione negativa del 2,25%.

La distribuzione territoriale delle transazioni (Figura 2) e dell'IMI nel 2009 evidenzia una forte concentrazione, oltre che in alcune macroaree della città di Roma, in alcuni comuni dell'area del litorale sud (Anzio) dell'asse tiburtina (Guidonia Montecelio) e nell'asse litorale nord dove l'indice IMI supera il 3% nei comuni di Cerveteri e Santa Marinella. Vivacità del mercato si riscontra anche nelle zone interne (Bracciano, Manziana, Capena, Rignano Flaminio).

⁸ La quotazione comunale è ottenuta come media delle quotazioni medie dei singoli comuni ponderate per lo stock.

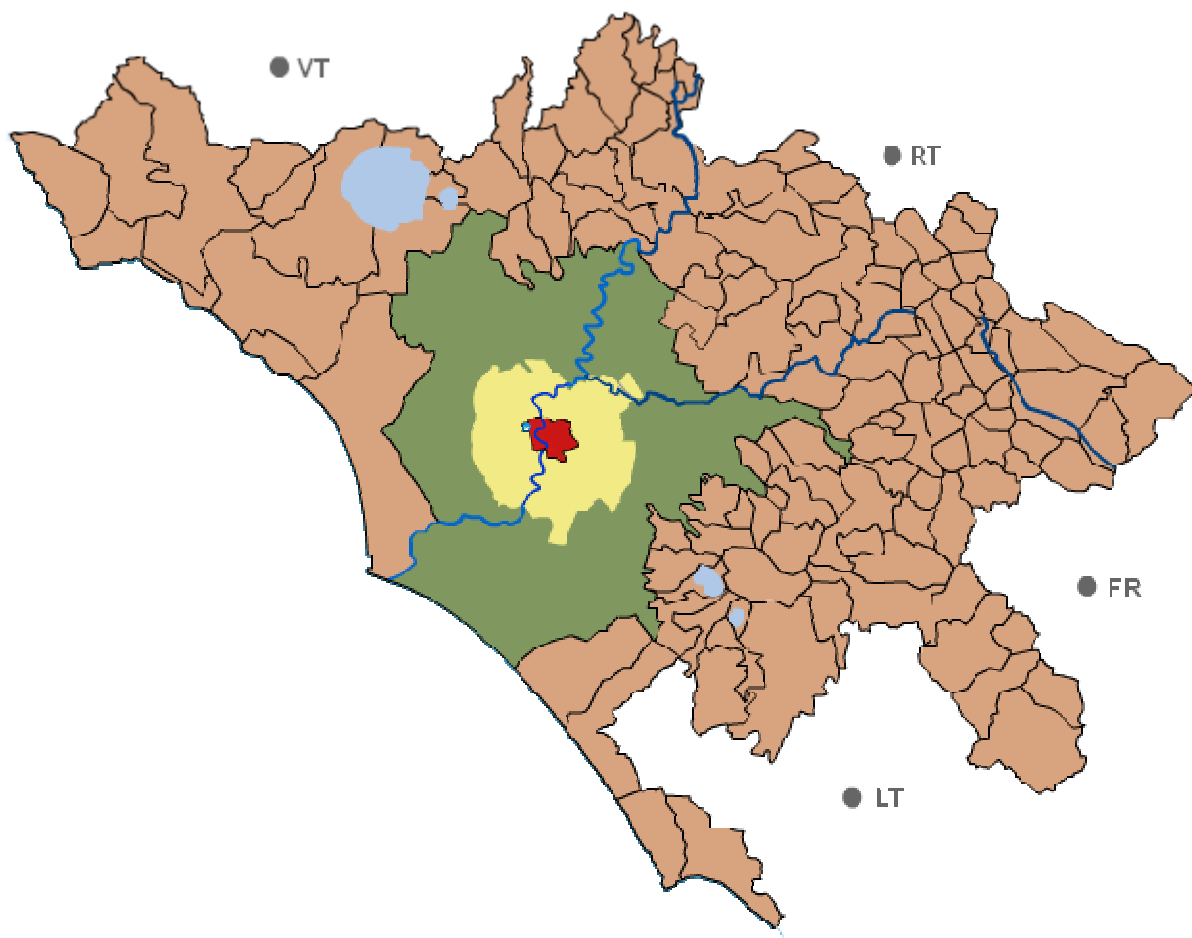


Figura 1: Provincia di Roma

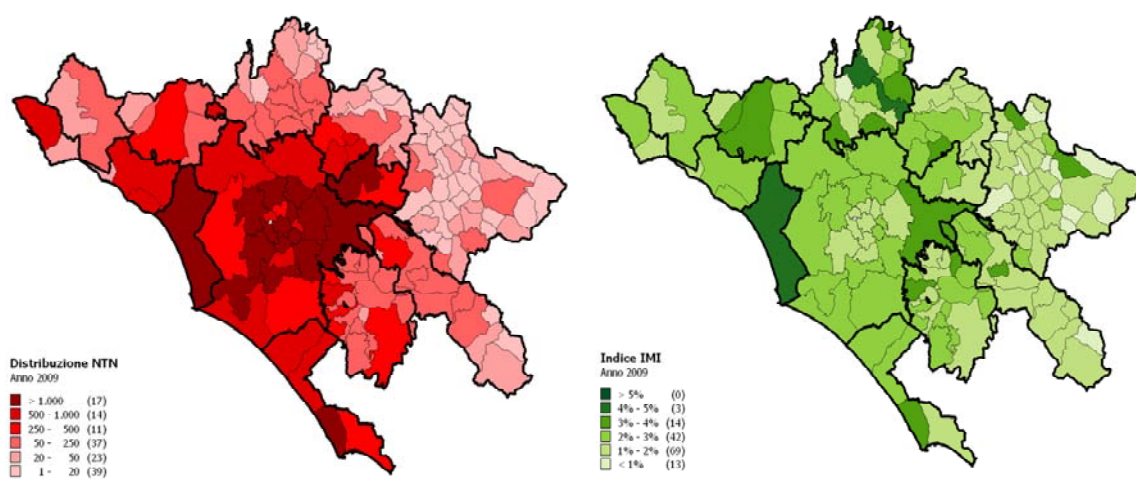


Figura 2: Provincia di Roma – Distribuzione territoriale NTN e Indice IMI nei comuni della provincia e nelle macroaree della capitale

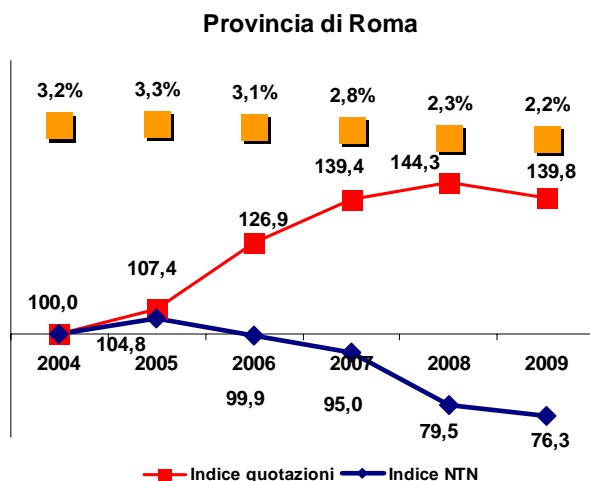


Figura 3: Indice quotazioni, NTN della provincia di Roma

L'indice delle quotazioni (Figura 3) per la provincia mostra un rialzo sostenuto fino al 2007, rallenta la crescita nel 2008 e decresce nel 2009 fino a tornare ai livelli del 2007. Al contrario l'indice NTN mostra una crescita fino al 2005 e, dal 2005 al 2008, cala sensibilmente per poi nel 2009 rallentare la forte discesa.

3 Roma - le Macroaree

In questo paragrafo è analizzato il territorio di Roma articolato in 23 macroaree (Figura 4) di diversa ampiezza che comprendono al loro interno le 308 zone in cui è suddiviso il comune dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le zone OMI presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio economiche, servizi ed infrastrutture.

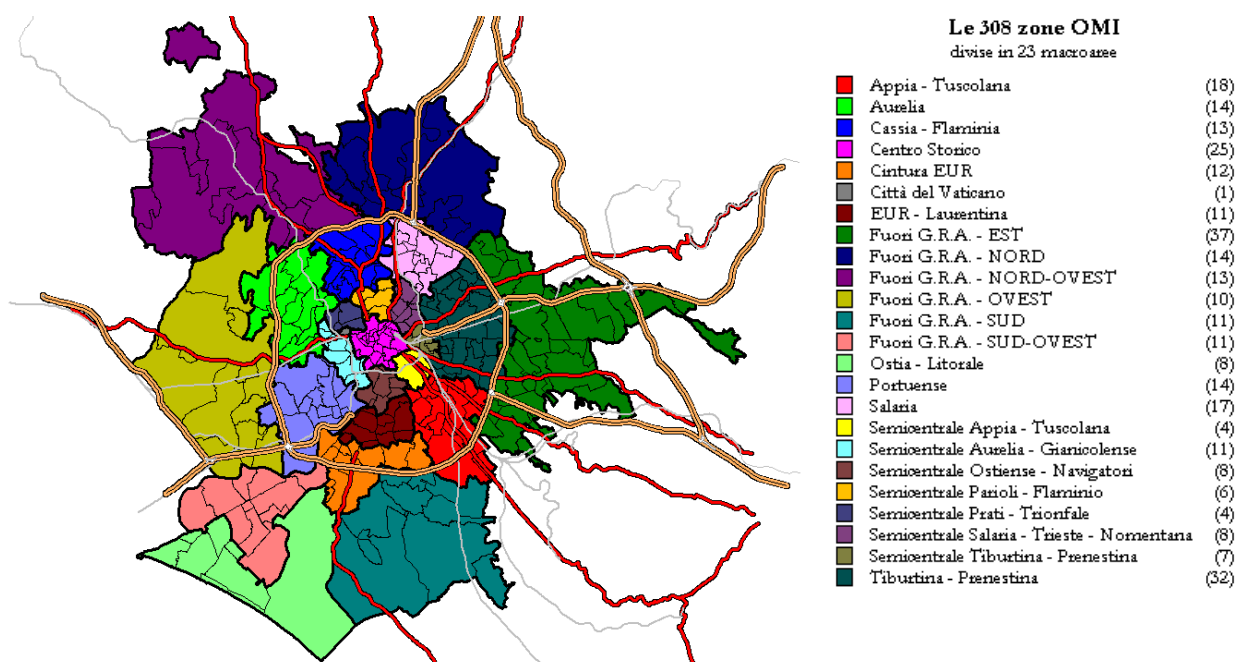


Figura 4: Macroaree del comune di Roma

ROMA								
MACROAREA	Stock/Kmq	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Stock 2009	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
Centro Storico	4.639	1.183	-3%	67.223	1,76%	-0,05	6.781	-1,6%
Semicentrale Appia - Tuscolana	8.628	1.500	25%	66.777	2,25%	0,45	4.124	-3,4%
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	6.342	1.374	1%	76.797	1,79%	0,02	4.023	-4,0%
Semicentrale Ostiense - Navigatori	5.203	1.030	-12%	52.135	1,98%	-0,26	3.431	-5,5%
Semicentrale Parioli - Flaminio	3.095	486	-12%	26.403	1,84%	-0,26	6.249	-1,6%
Semicentrale Prati - Trionfale	7.693	803	14%	48.238	1,66%	0,20	5.284	-2,4%
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	7.494	1.159	0%	66.995	1,73%	-0,01	5.154	-3,6%
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	7.321	782	-8%	38.433	2,04%	-0,19	3.335	-5,6%
Appia - Tuscolana	1.323	1.320	-32%	60.756	2,17%	-1,02	3.397	-4,7%
Aurelia	1.950	2.343	10%	105.273	2,23%	0,18	3.220	-5,0%
Cassia - Flaminia	1.488	1.032	3%	47.273	2,18%	0,05	4.428	-1,1%
Cintura EUR	1.184	1.227	-8%	41.456	2,96%	-0,29	3.304	-0,5%
EUR - Laurentina	1.720	591	25%	30.743	1,92%	0,38	4.068	-2,3%
Ostia - Litorale	454	987	2%	42.868	2,30%	0,03	3.120	-4,3%
Portuense	1.554	1.399	-1%	77.366	1,81%	-0,03	3.319	-4,4%
Salaria	3.269	2.352	-29%	91.239	2,58%	-1,09	3.553	-4,2%
Tiburtina - Prenestina	3.189	3.054	-6%	179.932	1,70%	-0,11	2.897	-5,5%
Fuori G.R.A. - EST	785	3.727	-4%	118.005	3,16%	-0,24	2.540	-4,1%
Fuori G.R.A. - NORD	181	570	-35%	21.708	2,63%	-1,52	2.573	-5,5%
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	125	510	-13%	21.788	2,34%	-0,40	2.914	-1,4%
Fuori G.R.A. - OVEST	130	476	14%	20.269	2,35%	0,18	2.599	-5,8%
Fuori G.R.A. - SUD	105	320	-28%	14.341	2,23%	-0,92	2.459	-4,3%
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	953	1.545	-36%	57.499	2,69%	-1,57	2.995	-3,8%
ROMA	1.071	29.771,0	-9%	1.373.517	2,17%	-0,23	3.682	-3,7%

Tabella 1: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA delle Macroaree

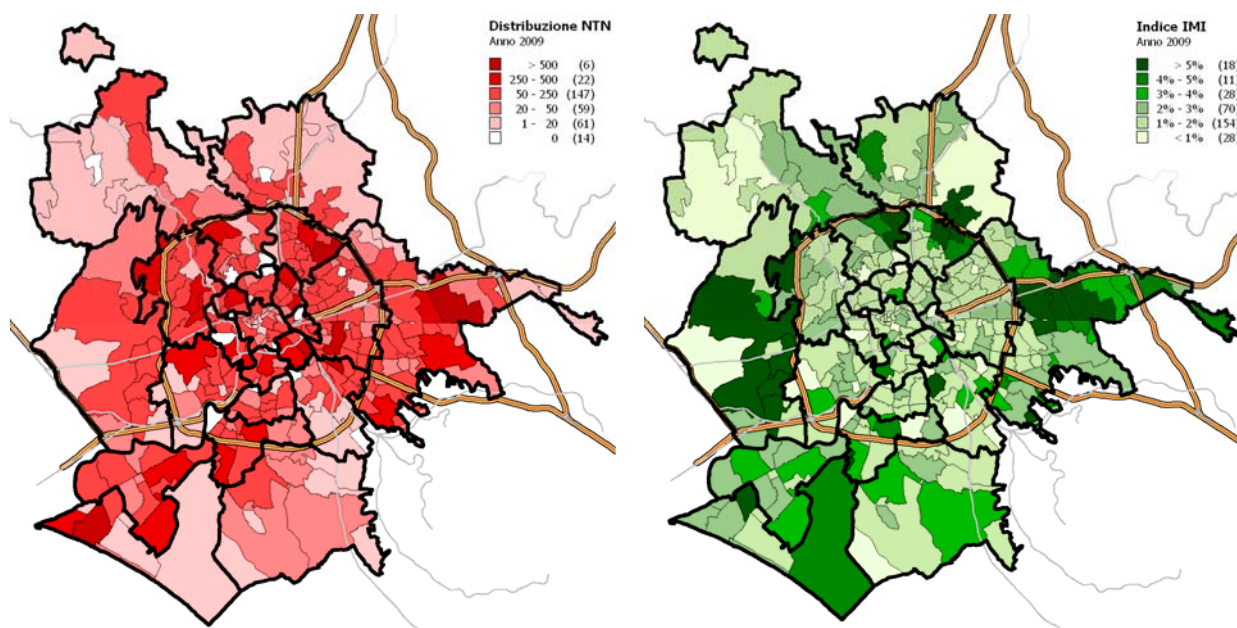


Figura 5: Distribuzione NTN e IMI

In Tabella 1 è rappresentato un quadro complessivo delle 23 macroaree del comune di Roma. In un totale di circa 1.200 Kmq, nel 2009 si sono registrate 29.771 compravendite di abitazioni con una flessione del 9% sull'anno precedente. A fronte di uno stock di ben 1.373.517 unità abitative l'indice di intensità del mercato (IMI) ha registrato, a livello comunale, un 2,17% che, nonostante la piccola diminuzione rispetto al 2008, non scalfisce l'attrattività del mercato della capitale. Esaminando nel dettaglio le macrozone si evidenzia come in generale le compravendite siano diminuite in tutte le aree, ma che in alcune di esse,

come le semicentrali Appia Tuscolana, Prati Trionfale, Aurelia, Cassia e Flaminia e la macroarea EUR Laurentina, si siano registrati incrementi di compravendite fino al 25%. Dall'esame dello stock si osserva che la macroarea a più alta densità abitativa è la Tiburtina Prenestina che registra, insieme alla parte EST fuori il G.R.A., il più alto numero di compravendite. La quotazione media del comune di Roma per il 2009 è risultata di 3.682 €/mq, il 3,7% in meno rispetto al 2008 in media per il comune, con punte di -5,8% in alcune aree fuori G.R.A. (grande raccordo anulare). I livelli dei prezzi medi si aggirano per la maggior parte intorno al valore medio di comune con punte di circa 6.000 euro per il centro storico e zone pregiate come Parioli e Prati.

In Figura 5 sono rappresentate le mappe relative alla distribuzione del NTN e dell'indice IMI. Nella prima mappa tematica in colore rosso più scuro sono evidenziate le zone con maggior concentrazione di compravendite: come si evince sono molto attive alcune zone al di fuori del G.R.A. oltre che molte zone della fascia semicentrale. Nella seconda le zone di colore verde più scuro rappresentano le zone omogenee più effervescenti dal punto di vista del mercato immobiliare.

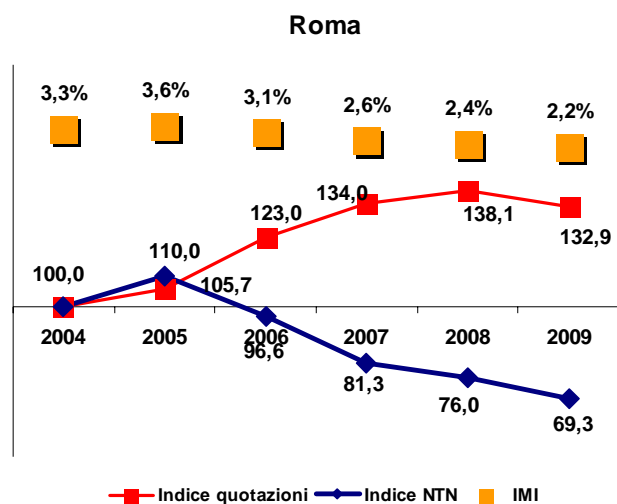


Figura 6: Indice quotazioni, NTN e IMI del comune di Roma.

Il comune di Roma, esaminato nel suo complesso (Figura 6), mostra un chiaro andamento a forbice. Partendo dall'anno base (2004) si registra un aumento delle transazioni fino al 2005, successivamente e fino al 2009 si assiste invece al crollo progressivo delle compravendite. Per le quotazioni l'andamento è nettamente diverso, salgono in maniera repentina fino al 2007, nel 2008 rallentano la crescita fino a registrare una flessione nel 2009. L'indice IMI tocca il suo massimo sempre nel 2005 per poi diminuire fino al 2,2% nel 2009.

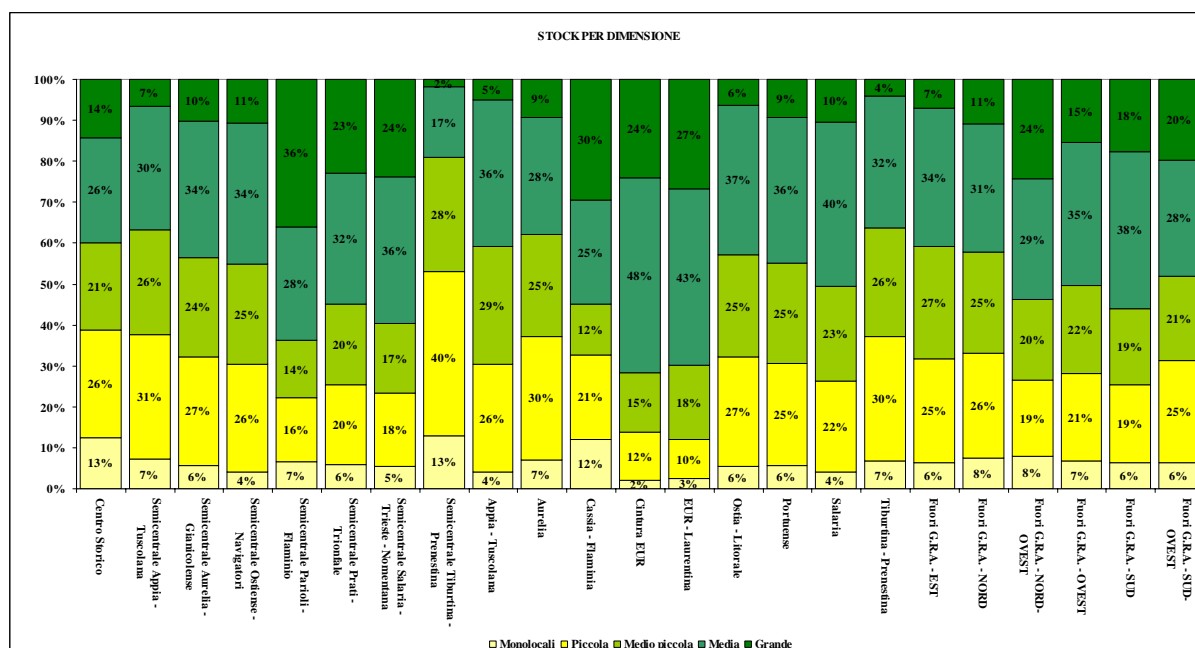


Figura 7: Composizione dello stock per dimensione delle abitazioni.

Dal confronto della composizione dello stock per dimensione⁹ (Figura 7) delle abitazioni della città di Roma fra le diverse macroaree, emerge una situazione dimensionale molto variegata. Ad un'attenta analisi delle quote percentuali, infatti, si nota che ci sono zone con un numero di monolocali superiore alle altre come, ad esempio, nel Centro Storico (13%) o nella zona semicentrale Tiburtina predestina (13%), alcune dove invece la percentuale di monolocali è irrisoria, vedi la Cintura Eur (2%) e la zona Eur Laurentina (3%). Le abitazioni piccole sono prevalenti nella zona semicentrale Tiburtina Prenestina (40%). Le abitazioni medio-piccole sono abbastanza equidistribuite fra tutte le macroaree. Le abitazioni di taglio medio sono le più diffuse a livello comunale, ma predominano in zone come la Cintura Eur (48%) e l'Eur Laurentina (43%), così come nella macroarea Salaria (40%). Le abitazioni di taglio grande caratterizzano, invece, le zone riconosciute come le più pregiate, come la semicentrale Parioli Flaminio (36%) o la Cassia Flaminia (30%). Risultano, invece, con scarsa presenza nella semicentrale Tiburtina Prenestina (2%).

⁹ La disponibilità dell'informazione sul numero di vani e sulla superficie permette di distinguere lo stock e transazioni, NTN, delle abitazioni in relazione alla dimensione.

Le classi dimensionali delle unità abitative sono le seguenti:

- Monolocale: superficie ≤ 45 mq.
- Piccola: superficie > 45 mq. ≤ 60 mq.
- Medio-piccola: superficie > 60 mq. ≤ 90 mq.
- Media: superficie > 90 mq. ≤ 120 mq.
- Grande: superficie > 120 mq.

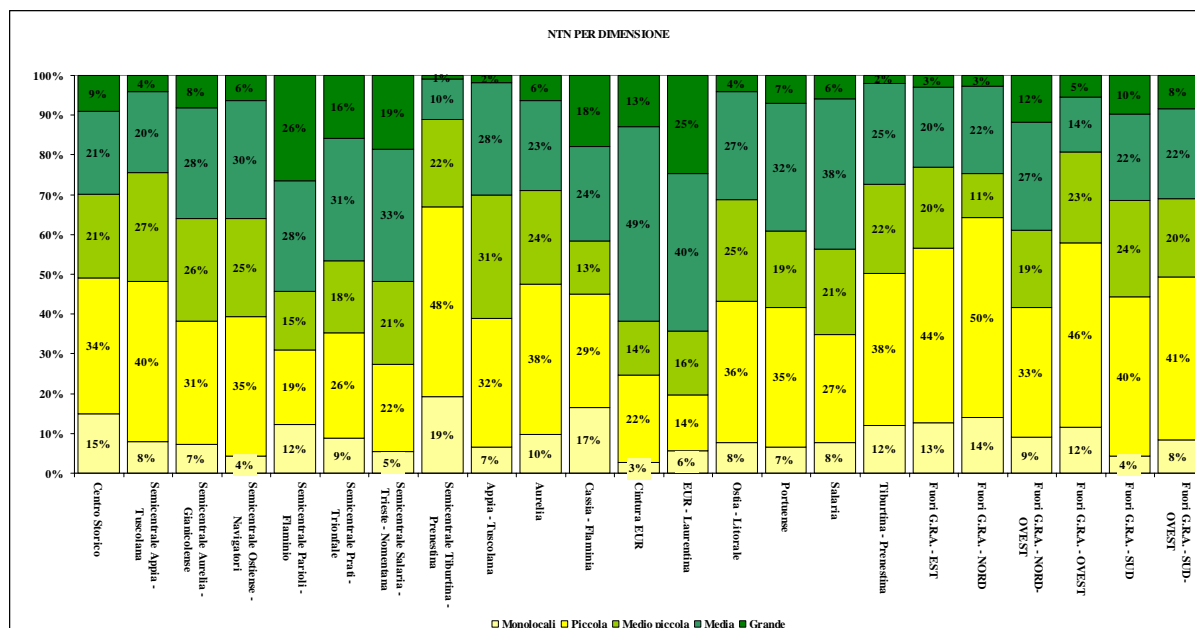


Figura 8: Composizione dell'NTN per dimensione delle abitazioni

Dal confronto della distribuzione delle abitazioni riferita alla composizione dimensionale del NTN (Figura 8) con l'analoga distribuzione dello stock, emergono alcune informazioni interessanti. I monolocali risultano essere molto richiesti oltre che nelle zone dove hanno anche una certa numerosità, anche in zone dove invece questi risultano in quantità inferiore, come la macroarea Cassia Flaminia. I tagli piccoli sono desiderati in tutta l'area Fuori il G.R.A. dove risultano la tipologia dimensionale preferita dagli acquirenti, nonostante la prevalenza di tagli medi. Come evidenzia la distribuzione, sia i tagli piccoli, sia i tagli medio-piccoli sono in generale i più movimentati dal punto di vista del mercato. Il valore del NTN della tipologia media segue in generale la distribuzione dello stock, così come quella di taglio grande, anche se quest'ultima risulta sempre meno preferita nelle macroaree Fuori G.R.A. Questa analisi può quindi consentire di osservare come l'eccessiva crescita del prezzo delle abitazioni nella città di Roma abbia fortemente influenzato le richieste degli acquirenti di immobili che hanno preferito abitazioni di dimensione più piccola.

3.1 Centro Storico

Il numero di compravendite nel 2009 del Centro Storico di Roma è stato di 1.183 unità con un ribasso rispetto al 2008 del 3% circa (Tabella 2). La macroarea è dominata dalla zona Esquilino che si rivela la più vivace dal punto di vista delle compravendite anche perché è quella con maggior presenza di stock abitativo, ma che registra rispetto l'anno precedente un -14% circa di compravendite. In controtendenza l'IMI del 2009 registra un aumento di 1,76 punti percentuali. L'IMI più alto è rilevato nella zona di Testaccio (3,84%). La quotazione media di macroarea è di 6.781 €/mq con punte che superano i 10 mila €/mq nelle zone di

Piazza Navona e di Campo Marzio. La quotazione media minima di macroarea è invece relativa alla zona di Porta Latina, che però racchiude uno stock molto esiguo (94 unità) e nel 2009 non ha registrato nessuna compravendita. Le quotazioni hanno fatto registrare in larga massima una diminuzione rispetto al 2008 dell'1,6% in media.

Macroarea Centro Storico								
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Stock 2009	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	22	18,1%	1.870	1,17%	0,18	6.350	-1,6%
B11	CAMPITELLI (CAMPIDOGLIO)	6	-30,1%	623	0,97%	-0,42	8.500	-2,9%
B23	CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)	72	5,6%	4.717	1,52%	0,08	10.025	2,8%
B17	CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	30	-2,5%	2.129	1,40%	-0,03	5.200	-1,9%
B29	CASTRO PRETORIO A (VIA TORINO)	33	-4,1%	1.645	2,02%	-0,09	5.075	0,5%
B3	CELIO (VIA CELIMONTANA)	50	-5,6%	3.302	1,50%	-0,09	4.875	-2,5%
B22	COLONNA (PIAZZA COLONNA)	46	-17,4%	2.932	1,56%	-0,33	8.675	-1,4%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	232	-13,6%	13.022	1,78%	-0,29	5.075	-2,4%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	29	-19,5%	1.924	1,51%	-0,36	8.425	-1,7%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	149	-11,1%	5.975	2,50%	-0,33	6.300	-1,6%
B9	PARIONE (PIAZZA NAVONA)	24	-23,0%	1.995	1,22%	-0,37	10.800	-0,5%
B6	PIGNA (VIA DEL PLEBISCITO)	16	-32,9%	977	1,62%	-0,79	8.300	-2,4%
B10	PONTE (VIA DI PANICO)	39	6,2%	2.766	1,41%	0,08	7.875	-0,9%
B8	REGOLA (VIA GIULIA)	17	-27,3%	1.515	1,15%	-0,43	8.325	-3,5%
B12	RIPA (AVENTINO-VIA DI S.SABINA)	36	-0,4%	1.751	2,06%	-0,01	6.975	-3,0%
B5	SALLUSTIANO (VIA QUINTINO SELLA)	16	-24,5%	1.099	1,42%	-0,46	6.500	-3,7%
B2	SAN SABA (VIA DI SAN SABA)	25	127,7%	1.858	1,36%	0,76	5.875	-4,1%
B30	SAN SABA A (VIA DI PORTA LATINA)	-	-	94	0,00%	0,00	4.825	-3,0%
B13	SANT' ANGELO (VIA DEL TEATRO MARCELLO)	15	-32,6%	1.269	1,19%	-0,58	7.025	-3,8%
B7	SANT' EUSTACHIO (CORSO RINASCIMENTO)	20	-24,6%	1.623	1,21%	-0,40	8.450	-2,6%
B1	TESTACCIO (P.ZA S. MARIA LIBERATRICE)	166	109,2%	4.322	3,84%	2,00	5.225	-2,8%
B14	TRASTEVERE (VLE TRASTEVERE-REGINA COELI)	115	-12,7%	8.099	1,42%	-0,21	7.200	-2,0%
B27	TRASTEVERE A (VIA DANDOLO)	9	-27,6%	726	1,26%	-0,47	6.075	-3,6%
B24	TREVI (VIA SS.APOSTOLI)	8	-37,0%	480	1,66%	-0,95	8.600	-2,8%
B26	TREVI A (VIA BARBERINI)	9	4,6%	511	1,77%	0,09	7.200	-0,7%
TOTALE		1.183	-2,8%	67.223	1,76%	-0,05	6.781	-1,6%

Tabella 2: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Centro Storico

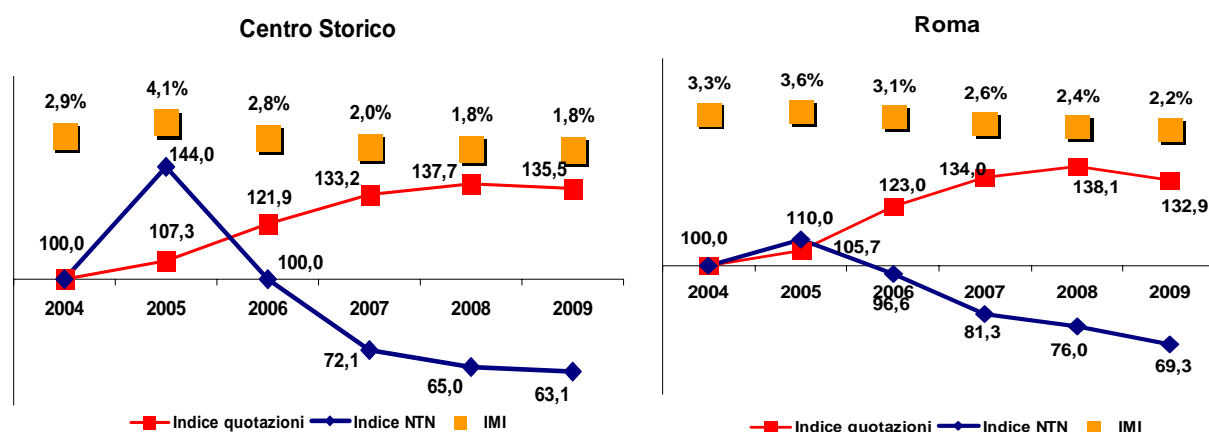


Figura 9: Indice quotazioni, NTN e IMI per la macroarea Centro Storico

In figura 9 è rappresentato l'andamento delle quotazioni, del NTN e dell'IMI dal 2004 al 2009 confrontando l'andamento del Centro Storico con quello della città di Roma. E' evidente, per il Centro Storico, una crescita delle compravendite che raggiunge il suo picco nel 2005 molto più accentuato del dato comunale. Dal 2005 al 2007 si assiste, invece, al crollo delle transazioni che si dimezzano rispetto ai due anni precedenti nella macroarea. Dal 2007 al

2009 si evidenzia invece ad un rallentamento progressivo della discesa che rispecchia l'andamento comunale. L'andamento delle quotazioni e dell'IMI è sostanzialmente analogo per la macroarea e per il complesso comunale, anche se alla fine del 2009 le quotazioni sono aumentate, rispetto al 2004, più nel Centro Storico (+35,5% contro +32,9% di Roma).

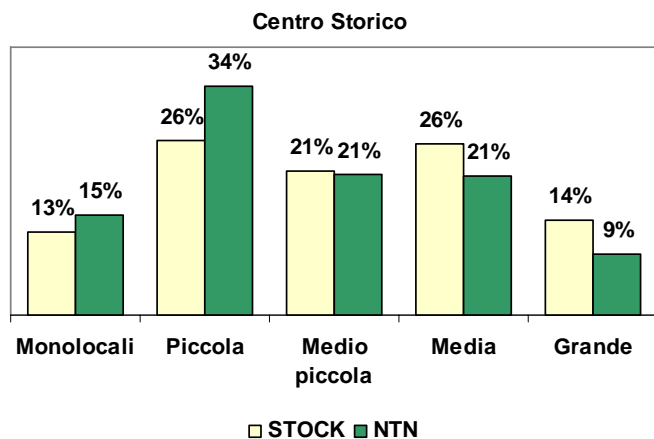


Figura 10: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Centro Storico

L'analisi della composizione dello stock e del NTN per dimensione delle abitazioni mostra per il Centro Storico una predominanza di abitazioni di taglio piccolo (26%) e taglio medio (26%), ma è di taglio piccolo l'abitazione maggiormente compravenduta (34% del NTN).

3.2 Semicentrale Appia-Tuscolana

La macroarea Semicentrale Appia Tuscolana ha registrato nel 2009 un numero di compravendite di 1.500 unità con un aumento rispetto al 2008 del 25% circa. Esaminando nel dettaglio le zone omogenee che ne fanno parte, si riscontra la forte movimentazione della zona Tuscolano 2 (Piazza Santa Maria Ausiliatrice) che con 639 unità compravendute determina una variazione del 70% in più di compravendite rispetto al 2008. Tale dinamicità del mercato è confermata anche dall'indice IMI elevato (intorno al 3,40%). Le quotazioni medie della macroarea si attestano intorno ai 4.100 €/mq con il massimo nella zona di Piazza Tuscolo (4.600 euro) e sono calate del 3,4% rispetto al 2008.

Macroarea Semicentrale Appia - Tuscolana								
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Stock 2009	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
C9	APPIO LATINO 1 (PIAZZA TUSCOLO)	299	8,9%	16.546	1,81%	0,14	4.600	-2,9%
D4	APPIO LATINO 2 (VIA LATINA)	317	8,8%	17.911	1,77%	0,15	4.075	-3,0%
C7	TUSCOLANO 1 (VIA TARANTO)	245	-3,5%	13.476	1,82%	-0,07	3.850	-4,2%
C8	TUSCOLANO 2 (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	639	69,3%	18.844	3,39%	1,38	3.950	-3,7%
	TOTALE	1.500	25,3%	66.777	2,25%	0,45	4.124	-3,4%

Tabella 3: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Semicentrale Appia Tuscolana

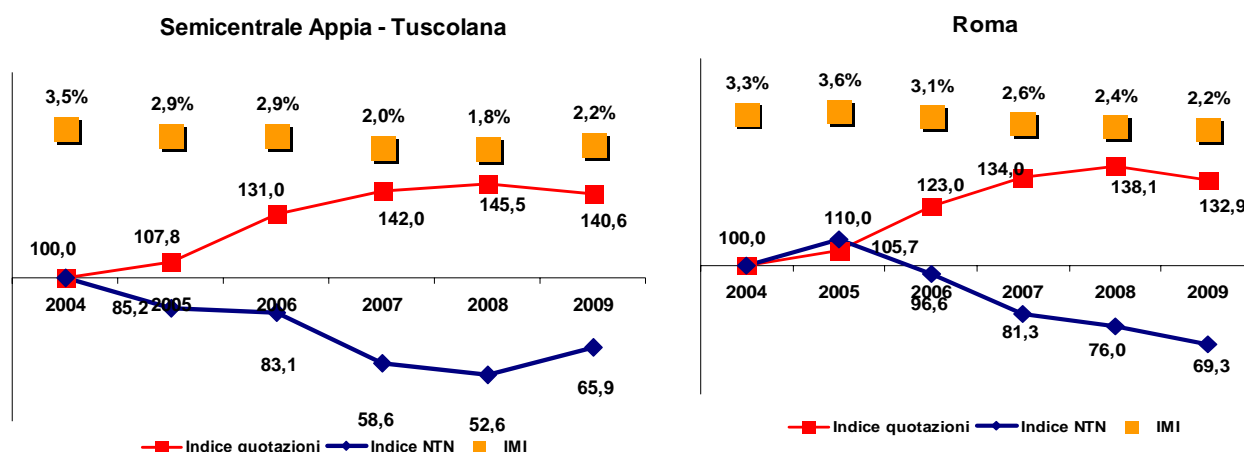


Figura 11: Indice quotazioni, NTN e IMI per la macroarea Semicentrale Appia Tuscolana

Per la macroarea Appia Tuscolana l'andamento dell'indice delle quotazioni rispecchia quello di Roma città, raggiungendo però una variazione complessiva dal 2004 sensibilmente maggiore, pari al +40,6%. L'andamento invece delle compravendite registra nel 2009 un'inversione di rotta facendo segnare una positività, in controtendenza con l'andamento dell'intero comune.

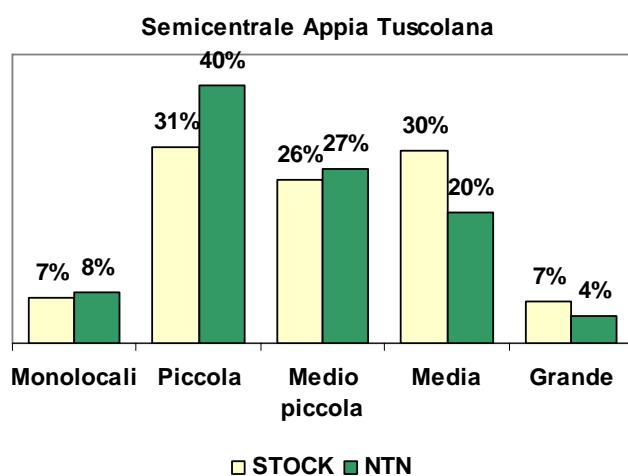


Figura 12: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Semicentrale Appia Tuscolana

In questa macroarea predominano abitazioni piccole (31%) e medie (30%) ma le preferenze di acquisto si concentrano per il 40% sulle abitazioni di taglio piccolo.

3.3 Salaria

La macroarea Salaria registra nel 2009 un numero di compravendite di 2.352 NTN con una diminuzione rispetto al 2008 del 29% circa. In quasi tutte le zone della macroarea si riscontra una variazione negativa, ad eccezione, in particolar modo, della zona Talenti dove le compravendite nel 2009 sono aumentate del 33% rispetto il 2008. E' da considerare

comunque che Talenti è una delle zone a più alta presenza di stock abitativo della macroarea, così come la zona di Montesacro, dove, però, rispetto lo scorso anno le compravendite sono diminuite del 5% circa. L'IMI più alto si registra, invece, nella zona di Vigne Nuove. Le quotazioni seguono tutte la tendenza comunale attestandosi intorno ai 3.500 €/mq e fanno registrare una discesa in media del 4,3%.

Macroarea Salaria								
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Stock 2009	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
R29	AERURBE	10	3,6%	681	1,44%	0,05	n.d	-
E51	CASAL BOCCONE (VIA DI CASAL BOCCONE)	129	-34,1%	1.911	6,77%	-4,09	2.775	-7,5%
E16	CASTEL GIUBILEO (VIA CASTORANO)	15	3,6%	996	1,50%	0,05	2.450	0,0%
E40	COLLE SALARIO (VIA PIAGGE)	96	-23,3%	2.849	3,38%	-1,13	3.075	-3,3%
E43	COLLI DELLA SERPENTARA (VIA COLLI DELLA SERPENT)	65	-34,9%	3.992	1,64%	-0,88	3.188	-6,3%
E41	FIDENE (VIA RADICOFANI)	53	7,1%	3.724	1,43%	0,09	3.025	-0,8%
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	197	-5,3%	13.063	1,51%	-0,09	3.867	-4,5%
D46	MONTESACRO A (VIA CONCA D' ORO)	167	-71,6%	9.599	1,74%	-4,41	3.825	-5,6%
D47	MONTESACRO B (VIA VAL TROMPIA)	112	-0,2%	6.020	1,86%	0,00	3.638	-5,5%
E44	NUOVO SALARIO 1 (VIA SUVERETO)	131	-21,3%	8.624	1,51%	-0,41	3.775	-3,2%
E45	NUOVO SALARIO 2 (VIA CAMILLO IACOBINI)	138	-66,9%	4.158	3,31%	-6,70	3.600	-2,4%
E46	NUOVO SALARIO 3 (VIA RUBINI)	31	-69,5%	794	3,92%	-8,95	3.738	-2,9%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	58	-38,8%	3.484	1,65%	-1,05	3.356	-9,0%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	649	33,0%	13.831	4,69%	1,15	4.100	-1,2%
D12	VALMELAINA -TUFELLO (VIA MONTE RESEGONE)	162	-11,0%	11.832	1,37%	-0,18	3.119	-5,0%
E47	VIGNE NUOVE (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	328	-28,9%	4.965	6,61%	-3,10	3.300	-7,4%
E177	VILLA SPADA (ex R24)	10	7,6%	716	1,41%	0,09	3.038	-2,0%
TOTALE		2.352	-29,3%	91.239	2,58%	-1,09	3.577	-4,3%

Tabella 4: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Salaria

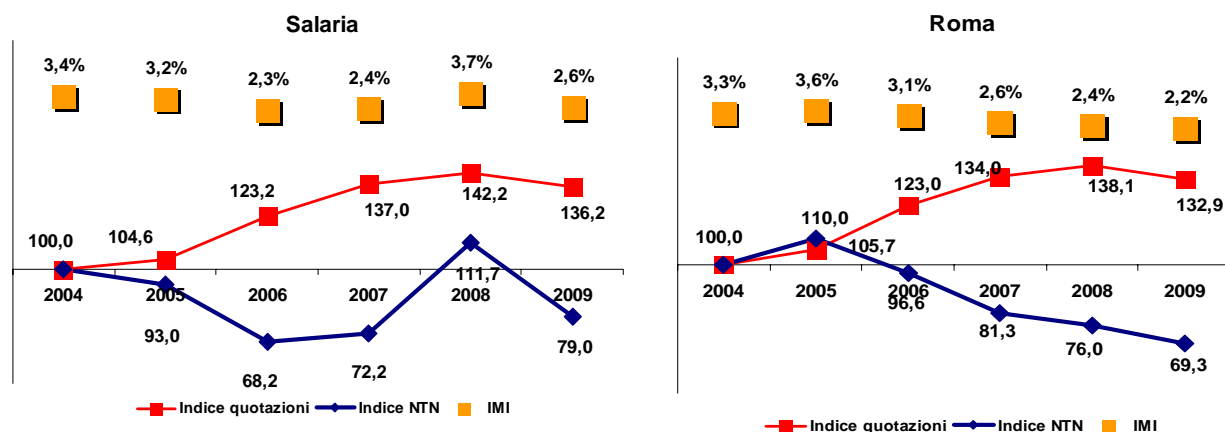


Figura 13 Indice quotazioni, NTN e IMI per la macroarea Salaria

L'indice del Numero di Transazioni Normalizzato nella macroarea Salaria, contrariamente a quanto fin qui rilevato nelle altre macroaree e al dato comunale, mostra un sensibile rialzo nell'anno 2008, dovuto soprattutto alle dismissioni immobiliari degli enti previdenziali verso gli inquilini¹⁰. In questo anno si rileva anche il massimo valore dell'IMI (3,7%).

¹⁰ Dismissione degli immobili degli enti previdenziali pubblici con l'operazione della società SCIP: Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici

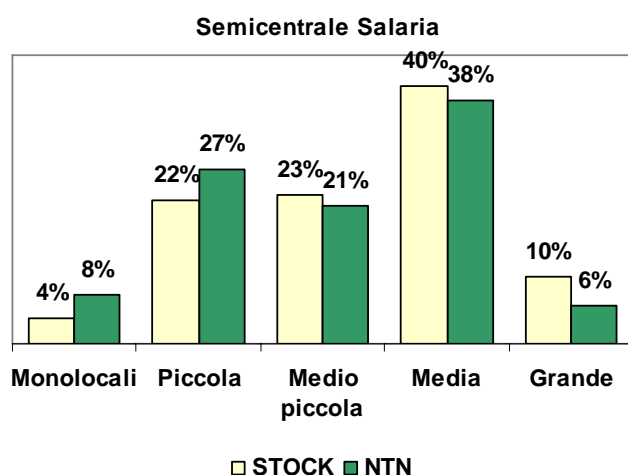


Figura 14: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Salaria

Anche analizzando la distribuzione dello stock e del NTN per dimensione delle abitazioni, è evidente una dinamica particolare per questa macroarea. Si riscontra, infatti, una maggiore presenza di abitazioni di grandezza media (40%), che risultano essere anche le più compravendute (38%).

3.4 Fuori G.R.A. Sud Ovest

La macroarea Fuori G.R.A. Sud Ovest registra nel 2009 un numero di compravendite di 1.545 unità con una diminuzione rispetto al 2008 del 36% circa. In tutte le zone si registra una flessione delle compravendite, in particolare le più “abitate” Acilia sud (Via di Acilia) e Infernetto registrano un numero di compravendite pari a più della metà dell’intera macroarea facendo rilevare un indice di vivacità del mercato superiore al 3%. La quotazione media di macroarea è di circa 3 mila €/mq, media che sale intorno ai 3.500 €/mq per le zone caratterizzate da ville e villini come Casal Palocco e Infernetto. Le quotazioni anche in questo caso registrano una flessione generalizzata toccando punte massime (-8%) ad Acilia.

Macroarea Fuori G.R.A. - SUD-OVEST								
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Stock 2009	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI S. PAOLO)	135	-25,8%	6.315	2,14%	-0,79	2.783	-6,4%
E83	ACILIA NUOVA (VIA BEPI ROMAGNONI)	42	-15,7%	2.394	1,75%	-0,36	2.994	-3,0%
E33	ACILIA SUD (VIA DI ACILIA)	386	-6,4%	12.485	3,09%	-0,25	2.688	-8,5%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	62	-85,9%	3.960	1,57%	-9,57	3.388	-4,6%
E30	CASAL PALOCCO (VIA DI CASAL PALOCCO)	137	-11,2%	6.803	2,01%	-0,26	3.525	-2,1%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	211	-40,5%	6.727	3,14%	-2,41	2.683	-0,3%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A. RUSPOLI)	34	-52,1%	1.401	2,41%	-2,70	2.625	-1,4%
E94	INFERNETTO (VIA PIETRO CASTRUCCI)	378	-31,0%	10.536	3,59%	-1,80	3.475	-0,7%
E86	MADONNETTA (VIA DI MACCHIA PALOCCO)	20	2,9%	935	2,13%	0,00	2.650	-3,2%
E81	MEZZOCAMMINO-VITINIA (VIA SARSINA)	69	-30,2%	3.145	2,20%	-0,98	2.588	-2,4%
E32	OSTIA ANTICA (VIA COLLETTORE PRIMARIO)	72	1,7%	2.799	2,55%	-0,03	2.696	-5,0%
TOTALE		1.545	-35,6%	57.499	2,69%	-1,57	2.995	-3,8%

Tabella 5: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Fuori G.R.A. Sud Ovest

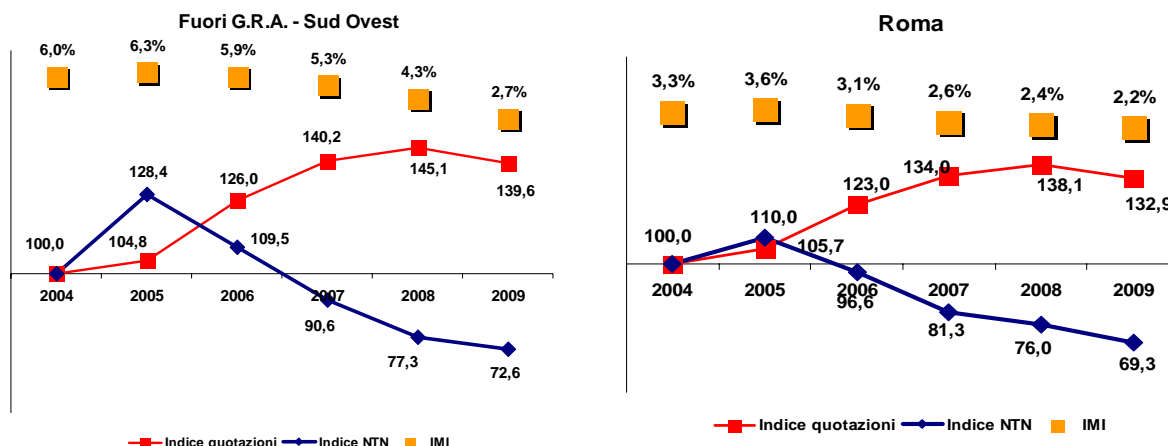


Figura 15: Indice quotazioni, NTN e IMI per la macroarea Fuori G.R.A. Sud Ovest

Per la macroarea al di fuori del grande raccordo anulare, nella parte sud ovest, l'indice NTN aumenta fino al 2005 e successivamente intraprende una ripida discesa fino al 2008, che continua anche nel 2009 ma in maniera meno repentina. Confrontando questa macroarea con l'andamento del comune di Roma risultano evidenti gli elevati valori dell'IMI (quasi 2 volte i valori comunali fino al 2008) registrati in tale ambito territoriale. Tale elevata dinamica del mercato nelle zone di questa macroarea si spiega soprattutto con la costruzione di nuovi insediamenti abitativi offerti a prezzi più accessibili rispetto alle zone dentro il G.R.A.. Chiaramente la domanda concentrata in queste zone ha inciso sulle dinamiche dei prezzi che sono cresciuti in questa macroarea più della media comunale.

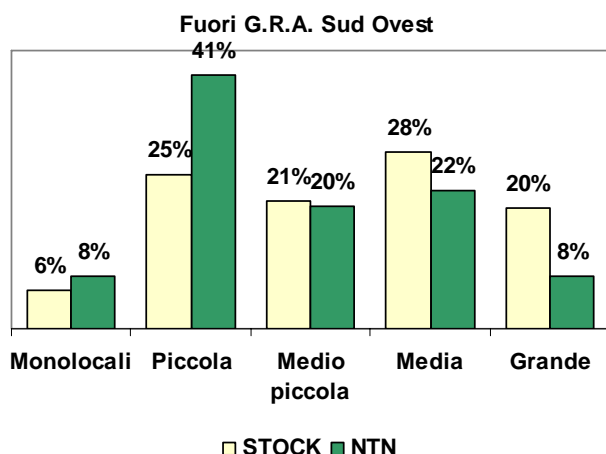


Figura 16: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Fuori G.R.A. Sud Ovest

Per questa macroarea la composizione dello stock dal punto di vista dimensionale, ad eccezione dei monolocali, è omogeneamente distribuita fra le altre tipologie abitative. Quello che si evidenzia anche in questo caso è la netta predominanza di compravendite di abitazioni piccole (41% del NTN) che conferma la tendenza già vista per le altre macroaree.

4 La provincia - 5 comuni nel dettaglio

Di seguito sono illustrati cinque comuni caratteristici della provincia di Roma per la numerosità dello stock e per la rappresentatività che essi assumono nell'ambito della provincia. Per questi comuni è presentata oltre la tabella di dettaglio delle informazioni per le singole zone omogenee anche il grafico dell'andamento delle quotazioni dal 2004 al 2009 aggregate per fascia¹¹. L'indisponibilità dei dati per zona omogenea dal 2004 al 2008 relativi al Numero di transazioni ed allo stock non ha permesso la costruzione degli indici NTN e IMI.

4.1 Albano Laziale

Il comune di Albano Laziale rappresenta uno dei comuni principali dei castelli romani. Come mostrato in tabella il numero di compravendite per l'anno 2009 è stato di 432 unità concentrate in maggioranza nella periferia e nella zona di Cecchina. La periferia è anche la zona a più alta densità abitativa. L'Indice del Mercato Immobiliare più elevato si è registrato nella zona semicentrale, mentre il valore medio comunale si attesta intorno ai 2.300 €/mq, valore che ritroviamo all'incirca in tutte le zone tranne in quella industriale dove le abitazioni costano in media 1.900 €/mq. La variazione è negativa nella maggior parte delle zone tranne per la zona periferica dove si registra un piccolo rialzo del 2,8%.

ALBANO LAZIALE						
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	CENTRO	44	2.372	1,85%	2.531	-3,6%
D1	PERIFERIA	98	4.664	2,10%	2.581	2,8%
D2	SEMICENTRALE	85	2.039	4,15%	2.350	0,0%
E1	CECCHINA	93	3.411	2,72%	2.319	-1,3%
E2	PAVONA	59	3.024	1,96%	2.344	-2,8%
E3	ZONA RURALE VALLE POZZO	6	409	1,47%	2.225	-3,3%
E4	ZONA INDUSTRIALE	-	295	-	1.925	-3,8%
E5	ZONA PERIFERICA DI CECCHINA	18	1.202	1,46%	2.000	-3,6%
ND		30				
	TOTALE	432	17.416	2,48%	2.395	-0,8%

Tabella 6: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Albano Laziale

L'indice delle quotazioni presenta un andamento crescente fino al 2008 e discendente nel 2009 per le fasce centrali e suburbane. Per la periferia, invece, l'andamento mostra il rialzo delle quotazioni anche per il 2009.

¹¹ Fascia: Area territoriale con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituita da un'aggregazione di zone omogenee, come definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

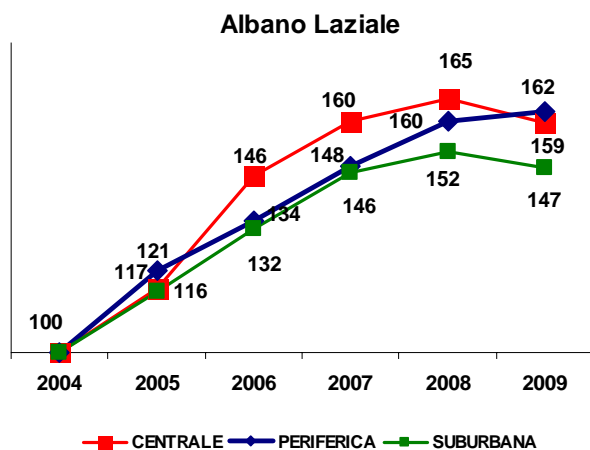


Figura 17: numero indice QUOTAZIONI per Albano Laziale

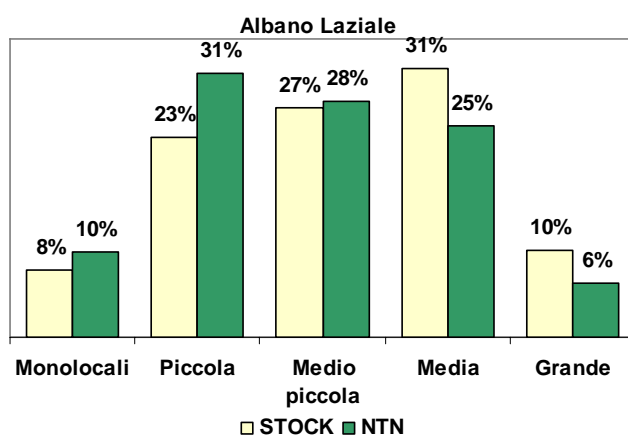


Figura 18: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Albano Laziale

Ad Albano lo stock abitativo è composto per la maggior parte da abitazioni di taglio piccolo, medio-piccolo e medio, ma le compravendite nel 2009 hanno riguardato soprattutto abitazioni piccole e medio piccole.

4.2 Anzio

Il comune di Anzio è il comune maggiormente rappresentativo del Litorale Sud della provincia di Roma. Il numero di compravendite per l'anno 2009 è stato di 1.137 unità. Più della metà sono registrate nella zona di Lavinio Cincinnato Marechiaro Villa Chiara e nella zona Rurale. Queste due zone sono anche quelle con più alta presenza di stock. L'indice IMI conferma la forte dinamicità della zona definita Rurale con un valore superiore al 4%. La quotazione media del comune si aggira intorno ai 2.200 €/mq e rispetto al 2008 aumenta dell'1,4%.

ANZIO						
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	CENTRO STORICO	118	7.253	1,63%	2.775	4,2%
D1	LAVINIO CINCINNATO MARECHIARO VILLA CHIARA	413	18.025	2,29%	2.263	1,4%
E1	LIDO DEI PINI	38	1.162	3,27%	2.275	0,0%
E2	RURALE	504	10.635	4,74%	1.825	-1,0%
ND		64				
	TOTALE	1.137	37.075	3,07%	2.238	1,4%

Tabella 7: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Anzio

L'indice delle quotazioni evidenzia, dopo l'impennata generalizzata dei prezzi fino al 2008, una stasi per la fascia periferica e la fascia suburbana ed un modesto rialzo per il centro storico.

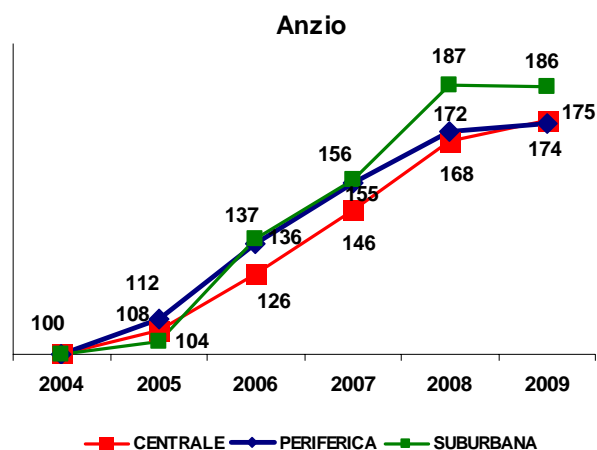


Figura 19: numero indice QUOTAZIONI per Anzio

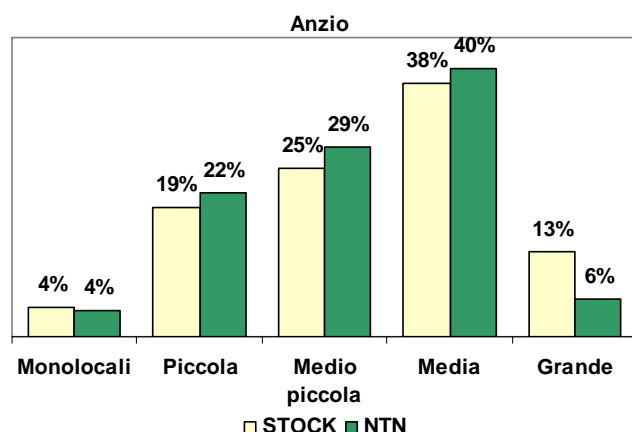


Figura 20: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Anzio

Nel comune di Anzio, come si vede dalla figura 20, predominano le abitazioni di taglio medio che in controtendenza con le altre realtà sono anche le più compravendute. A decrescere, ma con forte proporzionalità, seguono le medio piccole, le piccole, le grandi ed i monolocali.

4.3 Civitavecchia

Il comune di Civitavecchia rappresenta, invece, il Litorale Nord della provincia di Roma. Il numero di compravendite per l'anno 2009 è stato di 697 unità. Più della metà sono concentrate nella zona di espansione residenziale. Questa zona insieme alla zona centrale è quella che detiene anche il primato di stock del comune. Dato il numero consistente di compravendite questa zona di espansione registra anche un IMI superiore al 3% ed un valore medio delle abitazioni (2.350 €/mq) più alto rispetto alle altre zone del comune.

CIVITAVECCHIA						
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	ZONA CENTRALE	182	8.717	2,08%	2.219	-0,8%
D1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	422	12.969	3,26%	2.350	-3,6%
E1	ZONA INDUSTRIALE	5	351	1,42%	1.963	-0,6%
E2	BORGATA AURELIA	10	499	1,97%	1.625	-3,0%
E3	ZONA RURALE	23	1.497	1,53%	1.675	-1,5%
ND		56				
TOTALE		697	24.033	2,90%	2.240	-2,5%

Tabella 8: NTN STOCK IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Civitavecchia

L'indice delle quotazioni evidenzia dopo il forte rialzo generale fino al 2007, in fascia periferica una leggera discesa dei prezzi fino al 2009; per le altre due fasce (centrale e suburbana) la crescita continua anche se in maniera meno preponderante fino al 2008 per poi assestarsi o leggermente scendere fino al 2009.

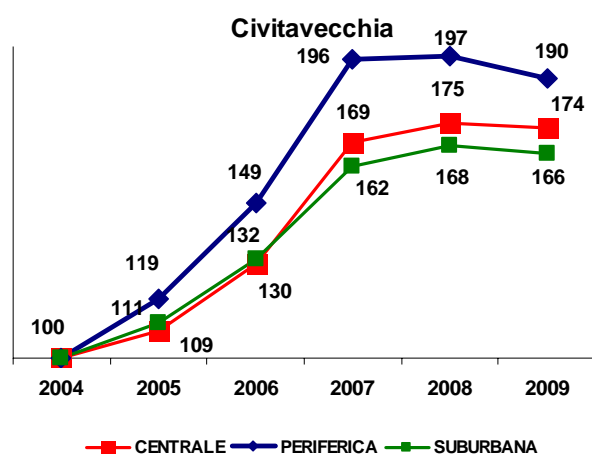


Figura 21: numero indice QUOTAZIONI per Civitavecchia

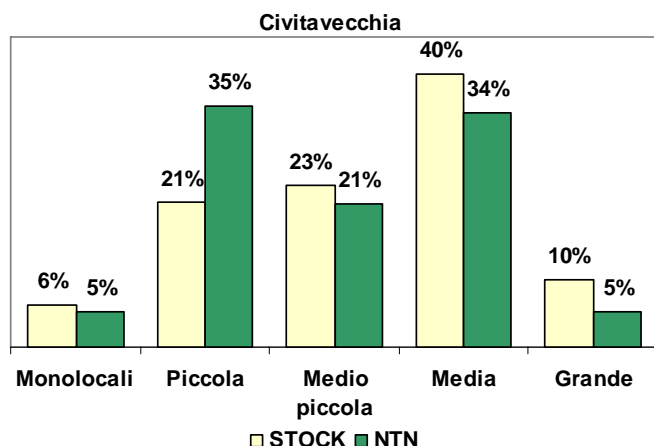


Figura 22: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Civitavecchia

Il comune di Civitavecchia è costituito per il 40% di abitazioni di taglio medio, che ricoprono anche una buona quota di mercato (34%). Tuttavia sono le abitazioni di taglio piccolo a registrare la più alta percentuale di compravendite (35%) nonostante lo stock di tale dimensione sia limitato al 21% del totale comunale.

4.4 Monterotondo

Il comune di Monterotondo è rappresentativo dei comuni sull'Asse Salaria. Il numero di compravendite è stato, nel 2009, di 483 unità. Più della metà sono concentrate nelle zone periferica, di espansione residenziale e scalo. Il Centro storico invece sembra non essere fra le preferenze degli acquirenti. La zona che in assoluto registra una maggiore intensità del mercato immobiliare è Monterotondo Scalo con un 4,49% di indice IMI. La quotazione media del comune è di 2.230 €/mq con una variazione negativa rispetto al 2008 del 4%.

MONTEROTONDO						
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	CENTRO STORICO	23	1.004	2,24%	2.150	-6,0%
D1	ZONA PERIFERICA	73	4.005	1,81%	2.238	-4,0%
E1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	96	4.585	2,10%	2.319	-0,3%
E2	SCALO	101	2.237	4,49%	2.319	-2,4%
E3	ZONA RURALE NORD	77	3.294	2,32%	2.238	-7,7%
E4	ZONA RURALE SUD A	69	2.106	3,28%	2.150	-6,5%
E5	ZONA RURALE SUD B	2	105	1,90%	2.150	-6,5%
ND		44	182			
TOTALE		483	17.518	2,76%	2.230	-4,0%

Tabella 9: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Monterotondo

L'indice delle quotazioni evidenzia anche in questo caso un rialzo generale fino al 2007, ma, al contrario del comune di Civitavecchia, la fascia periferica mostra una crescita fino al 2008 ed una leggera discesa dei prezzi fino al 2009; per le altre due fasce (centrale e suburbana) la discesa comincia dal 2007 e continua fino a tutto il 2009.

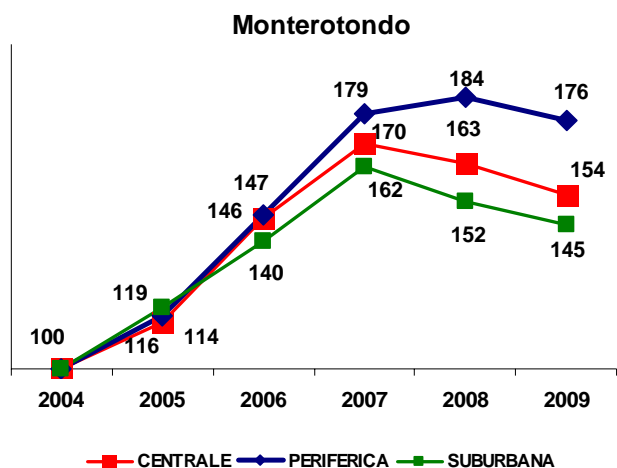


Figura 23: numero indice QUOTAZIONI per Monterotondo

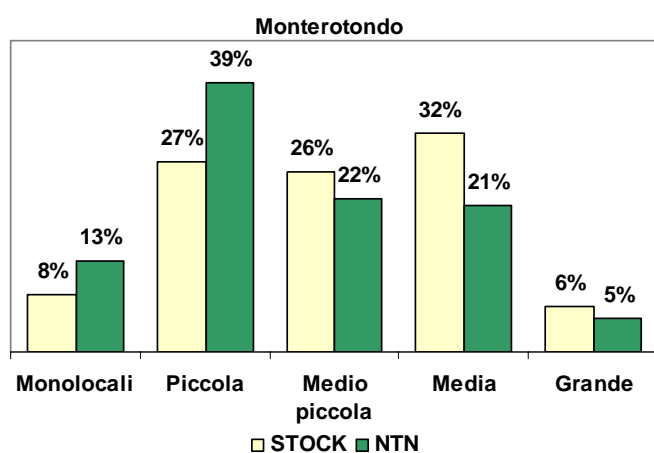


Figura 24: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Monterotondo

A Monterotondo il 32% dello stock è di taglio medio, il 53% di taglio piccolo e medio-piccolo, ma sono sempre le abitazioni di taglio piccolo ad avere la preferenza del mercato (39% del NTN comunale).

4.5 Tivoli

Il comune di Tivoli è rappresentativo dei comuni sull'Asse Tiburtina. Il numero di compravendite è stato, nel 2009, di 459 unità. La zona che registra un maggior numero di compravendite è Villa Adriana (Ponte Lucano) che risulta anche con una quotazione media più bassa rispetto alla media comunale. L'intensità del mercato immobiliare è più alta nelle zone dove lo stock risulta meno numeroso.

TIVOLI						
COD. ZONA	ZONA OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	CENTRO STORICO	55	3.544	1,56%	1.925	-5,5%
E1	PARCO MENGHI	97	7.293	1,32%	2.325	-1,1%
E2	VILLA ADRIANA (PONTE LUCANO)	150	7.856	1,90%	1.738	-3,5%
E3	COLLE FALCO	18	565	3,19%	2.075	-5,7%
E4	ARCI EMPOLITANA	14	568	2,50%	2.025	-3,6%
E6	BAGNI DI TIVOLI	65	4.230	1,54%	2.025	-1,2%
E7	ZONA INDUSTRIALE	13	643	1,94%	2.163	-3,9%
E8	RURALE NORD	1	163	0,61%	1.463	-2,5%
E9	RURALE SUD EST	10	412	2,37%	1.738	-3,5%
E10	RURALE SUD OVEST	-	21	-	1.700	-5,6%
ND		37	1			
TOTALE		459	25.296	1,81%	2.164	-3,7%

Tabella 10: NTN, STOCK, IMI e QUOTAZIONE MEDIA per Tivoli

L'indice delle quotazioni dopo il rialzo fino al 2007, registra un crollo in fascia centrale fino al 2009 ed una discesa più lenta in fascia suburbana.

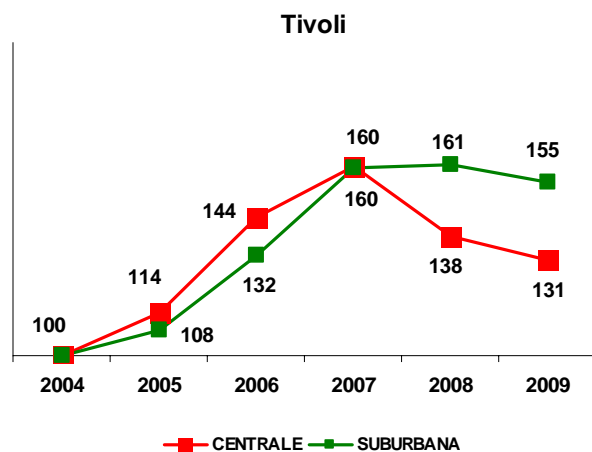


Figura 25: numero indice QUOTAZIONI per Tivoli

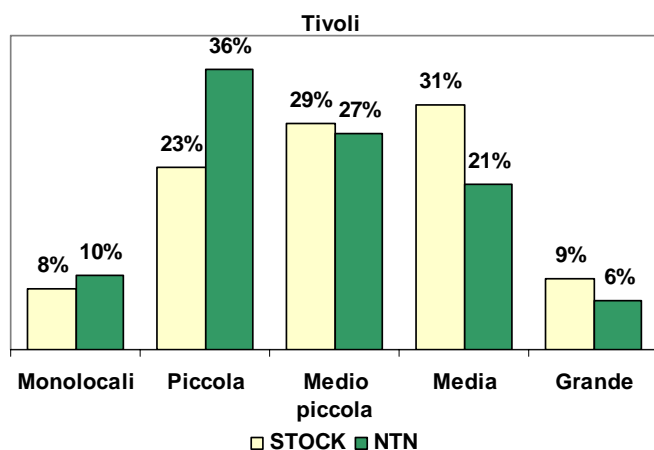


Figura 26: quote di composizione Stock e NTN per dimensione Tivoli

Il comune di Tivoli, sia nella distribuzione dello stock sia nella distribuzione del Numero di Transazioni Normalizzate rispecchia le composizioni analizzate per gli altri comuni della provincia. Si registra, infatti, una maggioranza di abitazioni di taglio medio e medio-piccolo,

ma una spiccata compravendita delle abitazioni di taglio piccolo (36% del NTN comunale) a fronte di uno stock abitativo di tale dimensione pari a solo il 23% del dato comunale.

5 Bibliografia

Agenzia del Territorio (2008) *Manuale Operativo della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*

Agenzia del Territorio – Tecnoborsa (2008) *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore Economico-Immobiliare*

Agenzia del Territorio (2010) *Nota Territoriale Roma – Anno 2009*

ABSTRACT

This work shows an analysis of the real estate market of the municipality of Rome to successive levels of spatial detail. Starting from the province as a whole the analysis goes down in the examination of the municipality of Rome and five municipalities representative of its province. The city of Rome is a wide and manifold territory in terms of the housing market and is in turn broken down into two different spatial levels: the macro area and the homogeneous zone. The results of this analysis show that, by restricting the detail of the coverage, the reading of the phenomena may be more accurate but not always provide the same outcome throughout the levels of detail. In some cases the examination of micro level can be overturned the same result at the aggregate level, by providing more complete information on real estate.