

1. Una casa per tutti: Roma

1.1 I numeri della locazione a Roma

Il mercato immobiliare residenziale della locazione nella Capitale ha raggiunto nel 2023 un volume di oltre 74 mila nuove unità abitative locate, con un incremento sul 2022 di poco meno del tre per cento. Le dinamiche demografiche della città stanno dando luogo ad un disallineamento sempre più marcato tra la consistenza del patrimonio residenziale e le domande dell'utenza. Nell'area urbana consolidata del centro storico il prodotto abitativo è rivolto principalmente al segmento di domanda del lusso e del turismo e ha visto la riqualificazione importante di immobili esistenti da destinare anche alla locazione di breve-medio periodo. Nei nodi urbani a ridosso del Gra, e nei punti infrastrutturali strategici le iniziative per la realizzazione di nuovi complessi sono principalmente rivolte al settore residenziale della compravendita.

A livello complessivo, Roma ha visto un consolidamento del numero di contratti di locazione redatti e una crescita del valore medio del canone, soprattutto nelle zone del centro e del semicentro cittadino. Significativo l'aumento del numero di contratti a canone agevolato, all'interno del quale la scrittura rivolta agli studenti rappresenta una quota importante, favorito da un livello di canone medio pressoché in linea con quello dell'offerta del libero mercato. Questo quadro economico si affianca ad una qualità limitata dello stock abitativo a disposizione, dove una buona porzione è costituita da bilocali e trilocali che necessitano di interventi di manutenzione più o meno incisivi.

Confrontando il mercato della locazione romano con quello delle altre città capoluogo, emerge come la Capitale si posizioni ben al di sopra degli altri comuni in termini di nuovi contratti di locazione stipulati in media ogni anno, mantenendo livelli sempre superiori alle 70 mila nuove locazioni annue.

Il patrimonio edilizio, come su tutto il territorio nazionale, appare estremamente eterogeneo per caratteristiche, qualità e dimensioni. Nella città di Roma, la superficie media delle abitazioni in locazione si attesta intorno agli 80 metri quadrati.

Numero abitazioni locate per diversa tipologia contrattuale nel 2023

Comune	Tipologia contratto locazione	Abitazioni locate	Superficie media mq	Canone anno medio €/mq/anno
Roma	Ordinario transitorio	6.500	76,0	150
	Ordinario di lungo periodo	17.500	79,1	150
	Agevolato per studenti	7.550	80,1	160
	Agevolato a canone concordato	42.650	80,7	150
	Totale	74.200	79,8	151

Fonte: Scenari Immobiliari

Il livello di canone medio annuo a Roma raggiunge i 151 euro al metro quadrato. La città si contraddistingue per un livello dei canoni agevolati in linea a quelli del libero mercato, permettendo che il numero dei nuovi contratti di locazione si suddivida in modo maggiormente equo tra le diverse tipologie contrattuali (40 per cento ordinario e 60 per cento agevolato).

Il mercato della locazione residenziale di Roma documenta l'andamento più costante. A una lenta crescita è seguita una lenta decrescita, caratterizzata da volumi elevati, spinti dalla domanda sempre presente nella Capitale dovuta alla grande varietà di attrattività, non solo istituzionale, che la realtà urbana esprime. Roma ha raggiunto il suo massimo per numero di nuovi contratti di locazione stipulati nell'anno durante il biennio 2018-2019, con oltre ottanta mila accordi formalizzati.

Analizzando le singole tipologie di scritture, Roma mostra un'importante contrazione in termini di nuovi contratti *ordinari transitori* stipulati tra 2015 e 2023, che si è di fatto dimezzato. Tale calo deriva da preferenze personali sostenute dalle possibilità derivanti da scelte precise messe in atto dalle associazioni di categoria e dalla pubblica amministrazione. Anche per quanto riguarda la stipula dei contratti *ordinari di lungo periodo* il volume romano ha registrato una significativa contrazione, superiore ai quaranta punti percentuali.

La Capitale forma una parte importante del mercato agevolato a livello nazionale, e dal 2015 i contratti agevolati sono aumentati del settanta per cento e il loro peso nel mercato comunale della locazione è cresciuto dal 33 per cento al 57 per cento. Le oltre cinquantamila stipule di contratti agevolati si concentrano prevalentemente nella tipologia a canone concordato, con circa 43 mila nuovi contratti.

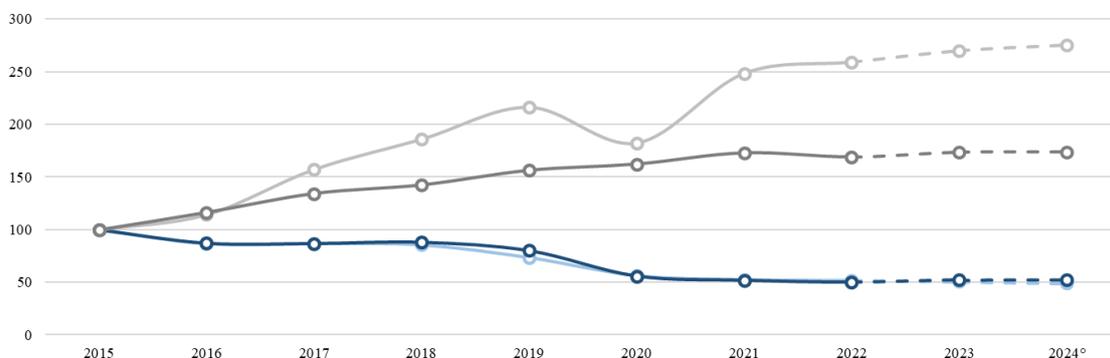
Numero abitazioni locare per le differenti tipologie contrattuali (2015-2024[°])

Tipologia contrattuale	Abitazioni locare (n°)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 [°]
Ordinario transitorio	12.900	11.200	11.200	11.050	9.500	7.300	6.800	6.700	6.500	6.300
Ordinario lungo periodo	33.600	29.300	29.200	29.600	26.900	18.750	17.400	16.800	17.500	17.600
Agevolato studenti	2.800	3.200	4.400	5.200	6.050	5.100	6.950	7.250	7.550	7.700
Agevolato concordato	24.600	28.650	33.050	35.050	38.450	39.900	42.500	41.550	42.650	42.700
Totale	73.900	72.350	77.850	80.900	80.900	71.050	73.650	72.300	74.200	74.300

([°]) *Previsione*

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

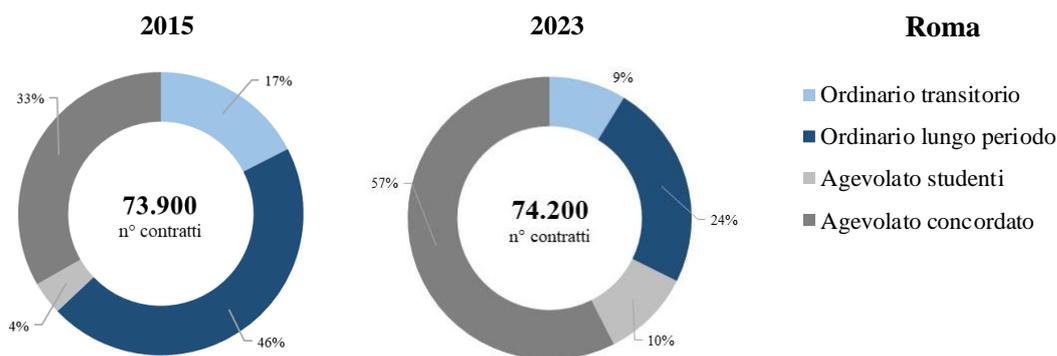
Andamento abitazioni locate per tipologia di contratto (2015=100)



(°) Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Numero contratti di locazione per città, confronto 2015 – 2023



Fonte: Scenari Immobiliari

I canoni di locazione

Roma si contraddistingue per un livello dei canoni medi al di sopra delle altre città capoluogo italiane. Questi si attestano intorno ai 350 euro al metro quadrato anno per un prodotto nuovo nel centro e ai 145 euro al metro quadrato anno in periferia.

**Canoni medi per zona
(II semestre 2023)**

Città	Zona	Usato		Nuovo	
		Canone II sem 23	Var % 2023/15	Canone II sem 23	Var % 2023/15
Roma	centro	300	8,3%	350	9,8%
Roma	semicentro	220	1,9%	260	4,0%
Roma	periferia	120	-3,0%	145	0,0%

Fonte: Scenari Immobiliari

Microzone con canoni medi più elevati, €/mq/anno

Zona	Microzona	Canone II sem 23 Nuovo	Canone II sem 23 Usato
Centro	Piazza Del Popolo	590	515
Semicentro	Parioli	405	365
Periferia	Vigna Clara	310	285

Fonte: Scenari Immobiliari

**Microzone per livello di variazione positiva dei canoni medi, €/mq/anno
(Var % 2023/15)**

Zona	Stato manutentivo	Microzona	Canone II sem 23	Var% 2023-15
Centro	nuovo	Piazza Del Gesù	430	30,3%
Semicentro	nuovo	San Lorenzo	215	22,9%
Periferia	nuovo	Tor S. Giovanni	95	46,2%
Zona	Stato manutentivo	Microzona	Canone II sem 23	Var% 2023-15
Centro	usato	Piazza Del Gesù	375	31,6%
Semicentro	usato	San Lorenzo	180	24,1%
Periferia	usato	Cinquina	85	54,5%

Fonte: Scenari Immobiliari

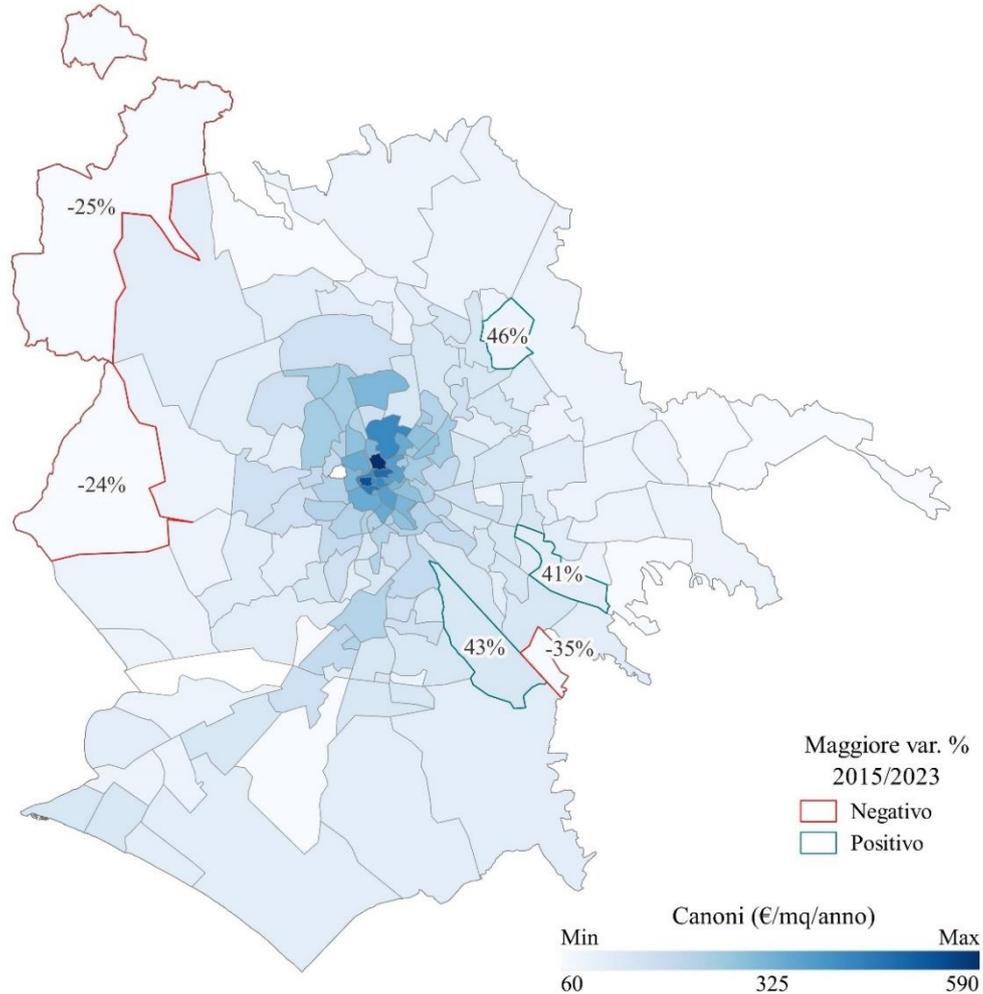
**Microzone per livello di variazione negativa dei canoni medi, €/mq/anno
(Var % 2023/15)**

Zona	Stato manutentivo	Microzona	Canone II sem 23	Var% 2023-15
Centro	nuovo	San Saba	245	-14,0%
Semicentro	nuovo	Nemorense	250	-15,3%
Periferia	nuovo	Aeroporto Ciampino	65	-35,0%

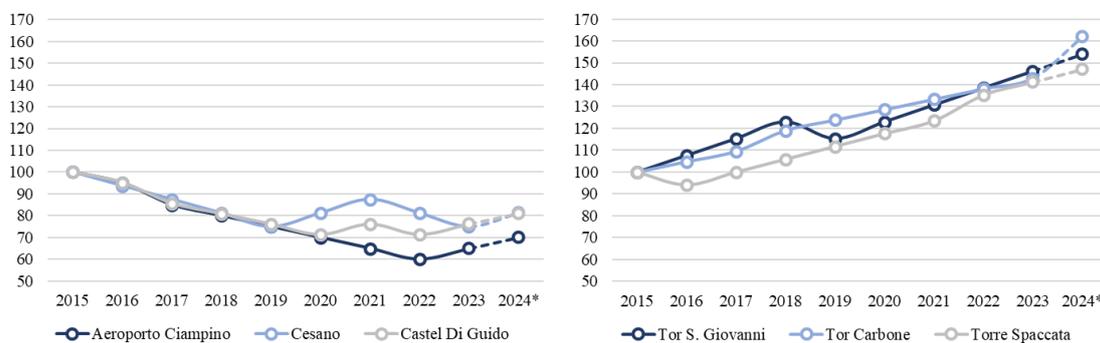
Zona	Stato manutentivo	Microzona	Canone II sem 23	Var% 2023-15
Centro	usato	Piazza Vittorio Emanuele	185	-14,0%
Semicentro	usato	Flaminio	140	-17,6%
Periferia	usato	Aeroporto Ciampino	40	-50,0%

Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni di locazione (massima frequenza per il prodotto immobiliare nuovo) e variazione percentuale – Roma

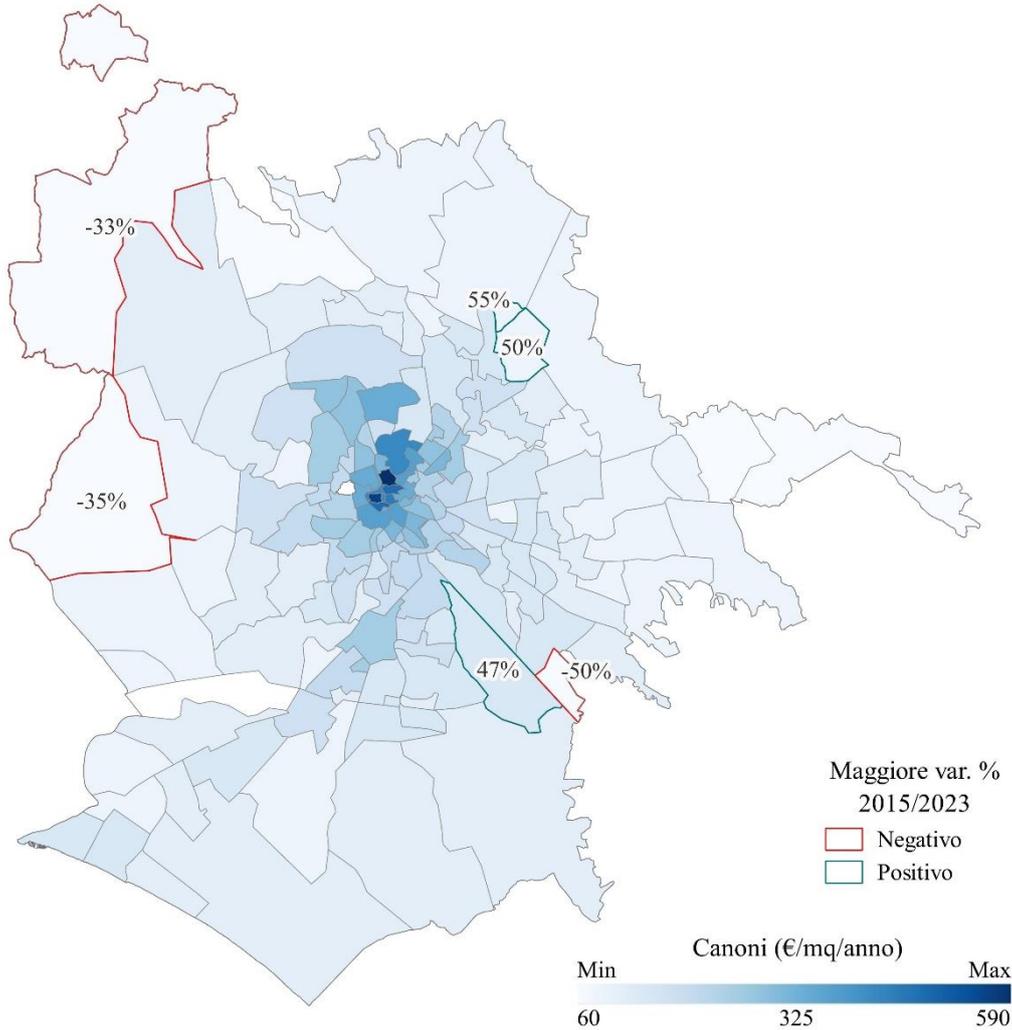


Andamento canoni di locazione microzone individuate (base 100=2015)

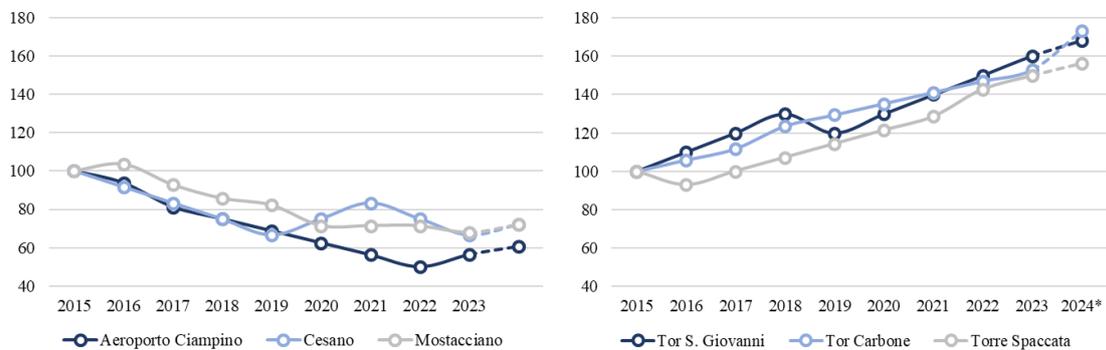


Fonte: Scenari Immobiliari

Canoni di locazione (massima frequenza per il prodotto immobiliare usato) e variazione percentuale – Roma



Andamento canoni di locazione microzone individuate (base 100=2015)



Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 36

L'offerta in locazione

L'offerta di immobili in locazione presente sul mercato si contraddistingue per caratteristiche dimensionali, livello di canoni e tempistiche di assorbimento differenti a seconda della città che si prende in considerazione.

Le città di Roma, insieme a Milano, presenta i livelli di canoni medi richiesti più elevati: nella Capitale il canone medio al metro quadrato richiesto è superiore ai 250 euro. L'elevato livello dei canoni medi è conseguente alla forte pressione abitativa presente e coinvolge anche una importante quantità di immobili presenti sul mercato, pari a oltre 97 mila, con un tempo medio di assorbimento dell'offerta in locazione pari a poco più di trenta giorni.

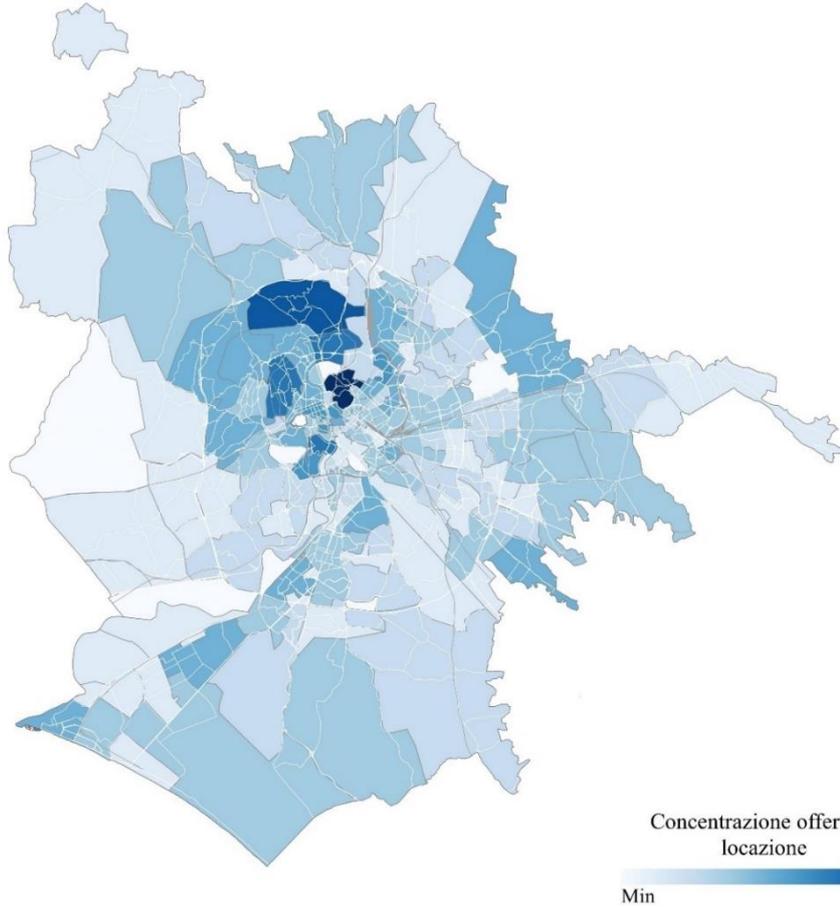
Nella Capitale si riscontra la maggiore quota di prodotto in locazione che necessita di interventi di ristrutturazione più o meno incisivi, pari a circa il 9,5 per cento degli immobili complessivi presenti sul mercato. In merito alla dimensione delle unità abitative, l'offerta più rilevante riguarda bilocali e trilocali, con un peso sul complessivo di circa il trenta per cento per entrambe le categorie.

Canoni medi richiesti e tempi medi di locazione (giorni) per tipologia e stato manutentivo

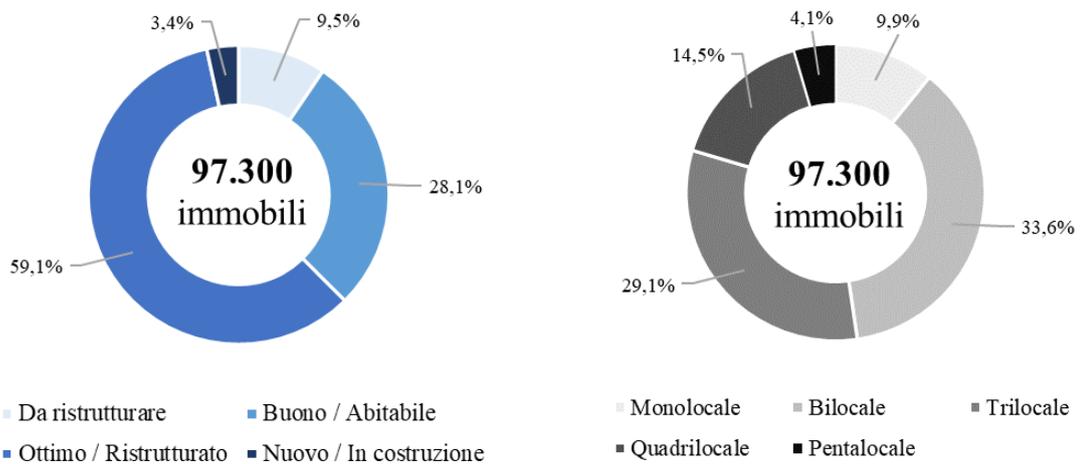
Città	Canone medio richiesto	Tempo locazione medio
ROMA	253,7	32
Monolocale	308,1	23
Bilocale	271,4	28
Trilocale	227,3	34
Quadrilocale	217,9	34
Pentalocale	291,5	59
Nuovo/In costruzione	221,5	34
Ottimo/Ristrutturato	279,4	29
Buono/Abitabile	205,9	38
Da ristrutturare	149,4	18

Fonte: Scenari Immobiliari

Offerta residenziale in locazione, concentrazione unità immobiliari - Roma (marzo 2024)



Offerta unità immobiliare residenziale, per numero di offerta annuale, peso qualitativo e tipologia (2023)



Fonte: Scenari Immobiliari

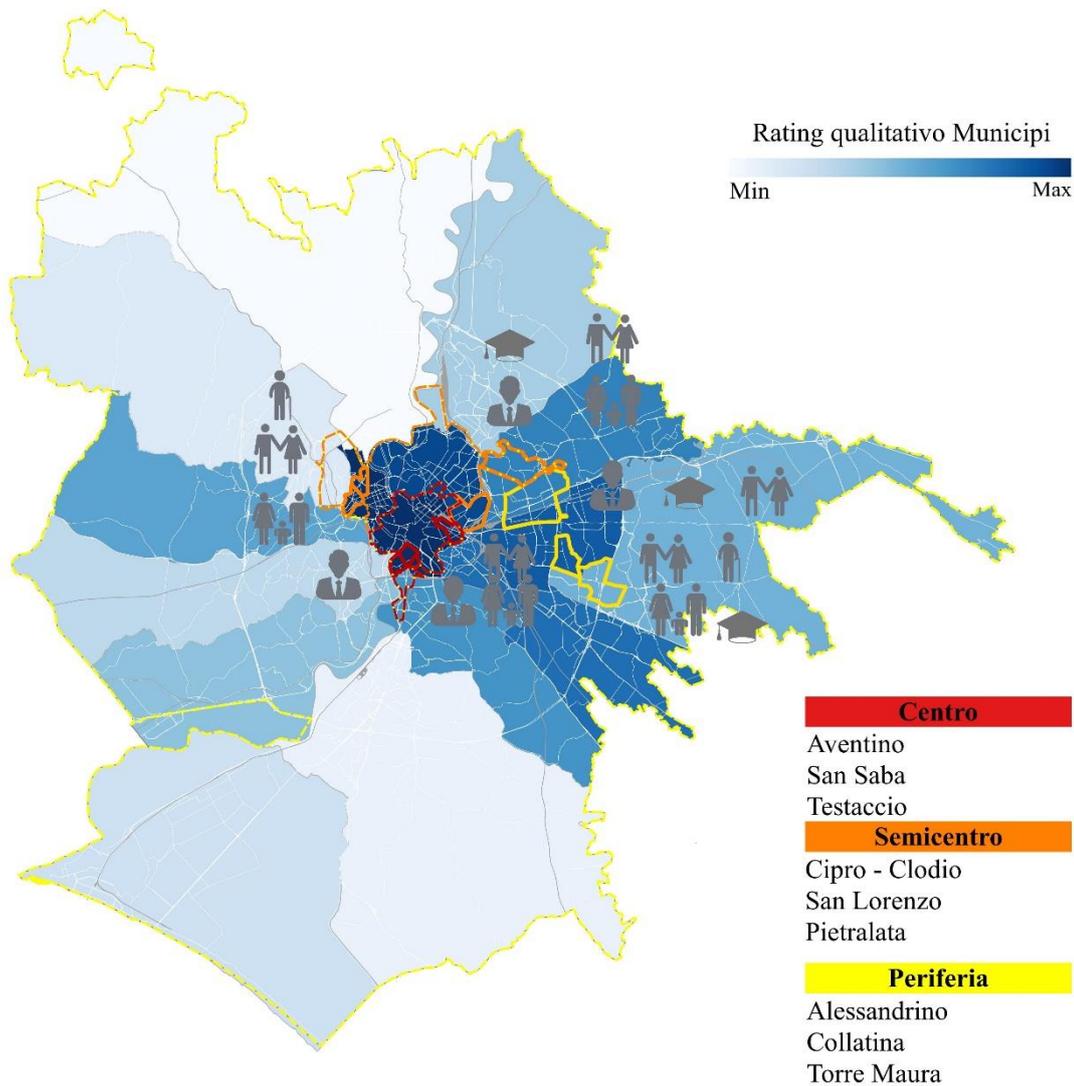
1.2 Migliori localizzazioni dove vivere e dove investire

Il comune di Roma, grazie ai suoi oltre 2,75 milioni di abitanti e una superficie territoriale pari 1,3 milioni km, risulta in termini di popolazione residente e superficie la più grande a livello nazionale. La stessa si suddivide in 15 municipi e 155 zone urbanistiche, a dimostrazione della vastità del territorio comunale, che si traduce in una eterogeneità dell'offerta abitativa e della domanda a cui la città deve dare risposta.

La grande dimensione della città attrae particolare attenzione sull'efficienza del sistema dell'accessibilità che i singoli municipi sono in grado di garantire ai propri cittadini. Il municipio che riesce a dare la miglior risposta in termini di infrastruttura del trasporto risulta il municipio 1, grazie alla presenza della stazione Termini, al sistema metropolitano e al trasporto urbano di superficie. Lo stesso municipio ricopre nella sua totalità il centro storico della città (oltre che il quartiere Prati), che si caratterizza per la forte connotazione turistica e ricettiva dovuta a un'elevata presenza di attrazioni storico-culturali, oltre che ad una concentrazione di attività legate a organizzazioni e strutture politiche e amministrative nazionali e internazionali. Fattori questi che incidono in modo rilevante sul mercato della locazione, portando i canoni medi in un range ricompreso tra 300 e i 350 €/mq/anno per usato e nuovo, con picchi per questi ultimi che sfiorano i 600 €/mq/anno.

Complice la complessità del tessuto urbano e architettonico esistente, le aree centrali e semicentrali non risultano oggetto di particolari interventi di rigenerazione urbana, ad esclusione della Caserma Guido Reni e del progetto del nuovo stadio della squadra calcistica della Roma, il che porta a individuare i futuri quartieri più appetibili per il mercato degli affitti tra quelli che per ubicazione e valori di canoni medi espressi si posizionano a livelli sensibilmente inferiori alle medie della zona di riferimento.

A fronte dell'elevata estensione territoriale della città, individuare singoli quartieri particolarmente attrattori per il mercato degli affitti risulta alquanto complicato. A fronte delle potenzialità edificatorie previste dallo strumento urbanistico vigente, che ammontano a oltre 3,25 milioni di mq su tutto l'ambito della periferia romana e che se attuati potrebbero stravolgere non solo il mercato degli affitti ma tutto il sistema immobiliare della capitale, sulla base delle risultanze del rating qualitativo dei 13 municipi ricadenti in quest'ambito si è proceduto ad individuare i più significativi, e cioè i municipi V, VII e IV.



Fonte: Scenari Immobiliari