

Il Lazio nel mercato immobiliare italiano

L'economia della Regione

Nel 2023 la crescita nazionale del Pil si è attestata di poco al di sotto dell'uno per cento (+0,9 per cento), con dinamiche eterogenee tra macro-aree e regioni italiane.

Il dato del Lazio ha segnato, negli scorsi dodici mesi, un trend positivo lievemente superiore all'andamento nazionale, con una crescita congiunturale del 1,1 per cento, nonostante la dinamica delle regioni del Centro sia stata la più debole (+0,4 per cento).

L'attività economica nel Lazio ha continuato a crescere, sebbene in misura molto più contenuta rispetto all'anno precedente, in linea con quanto accaduto nel resto del Paese. Il rallentamento ha riflesso un indebolimento della domanda interna per consumi e investimenti e una riduzione di quella estera di beni.

Il buon andamento dell'economia regionale è riconducibile, in prevalenza, al settore delle costruzioni, che durante il 2023 è stato protagonista di una crescita superiore al dieci per cento (+10,6 per cento), a differenza dei comparti manifatturiero e agricolo che segnano entrambi una contrazione rispetto all'anno precedente del 2,2 per cento, derivante da fattori climatici avversi che hanno caratterizzato gran parte dell'anno penalizzando diversi ambiti.

Le attività dei servizi hanno rallentato, pur fornendo il maggiore contributo alla crescita regionale. L'espansione è proseguita grazie soprattutto ai comparti legati al turismo; le presenze di visitatori sono infatti fortemente aumentate, superando i livelli del 2019. Nell'ultimo decennio i flussi turistici nell'area metropolitana di Roma sono cresciuti molto di più rispetto alle altre principali aree a vocazione turistica, anche per la diffusione di strutture ricettive extra-alberghiere; i visitatori si concentrano nel centro storico della capitale incrementando la densità di popolazione giornaliera presente nell'area.

Il comparto delle costruzioni ha mostrato maggiore vivacità. In particolare, si è attenuato l'impulso fornito dagli incentivi fiscali per effetto della rimodulazione del Superbonus; hanno invece accelerato i lavori pubblici, anche grazie all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). L'analisi di lungo periodo mostra che dalla seconda metà dello scorso decennio la graduale ripresa degli investimenti in opere pubbliche ha contribuito a interrompere una lunga fase recessiva che il settore aveva attraversato.

È invece calata l'attività nell'industria in senso stretto, riflettendo soprattutto l'andamento del comparto energetico. Il settore manifatturiero ha risentito della debolezza del commercio internazionale: le esportazioni sono diminuite e in termini reali sono ritornate al di sotto dei livelli del 2019.

L'occupazione in regione è aumentata di oltre il 2 per cento, poco di più della media nazionale, recuperando i livelli precedenti lo scoppio della pandemia. A differenza di quanto accaduto nel resto del Paese, la crescita è stata alimentata soprattutto da posizioni temporanee. Le persone in cerca di lavoro sono diminuite, favorendo il calo del tasso di disoccupazione.

La spesa corrente degli enti territoriali del Lazio è aumentata, sebbene in misura inferiore rispetto alle altre Regioni a statuto ordinario (RSO). Gli investimenti fissi lordi hanno registrato una forte espansione, in particolare per il Comune di Roma Capitale, legata prevalentemente agli interventi previsti dal PNRR; nel confronto storico il valore degli investimenti risulta tuttavia ancora sensibilmente al di sotto di quelli raggiunti prima della crisi finanziaria mondiale.

Nel 2024 la crescita dell'Italia sarà molto contenuta e in massima parte sostenuta dal buon andamento dei servizi (in particolare dal turismo) e delle esportazioni. L'industria in senso stretto, invece, è destinata a subire un deciso ridimensionamento: in particolare nel settore della moda (tessile, abbigliamento, calzature e accessori), dell'automotive e del metallurgico (produzioni siderurgiche, di semilavorati e di preziosi). Anche gli investimenti non dovrebbero subire particolari incrementi, mentre i consumi delle famiglie sono destinati a salire nella seconda parte dell'anno, dopo la flessione registrata tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024.

Se misuriamo la variazione del Pil reale tra il 2024 e il 2019 (anno pre pandemico), quasi tutte le regioni hanno recuperato abbondantemente il terreno perduto, in particolare nel 2020 che, ricordiamo, ha costretto tantissime attività economiche a chiudere e buona parte degli italiani a rimanere in casa.

Nel 2024 il Lazio si confermerà tra le regioni che traineranno il Pil reale nazionale che, dovrebbe attestarsi attorno al +0,71 per cento. Nel Lazio la stima di crescita per l'anno in corso dovrebbe essere dello 0,69 per cento.

A completare la descrizione di un territorio vincente va aggiunta la lettura della capacità della Regione di creare economia e lavoro grazie al sistema produttivo culturale e creativo. Dalla stima del 2023 si confermano i risultati delle rilevazioni precedenti. Il Lazio contribuisce con circa 9,5 miliardi di euro di valore aggiunto (9,7 per cento del totale) e 169 mila addetti (10,1 per cento del totale) alla creazione della ricchezza del sistema, preceduta solamente dalla Lombardia con 20,5 miliardi di euro (21 per cento del totale) e 317,5 mila addetti (18,9 per cento del totale), su un totale di quasi 98 miliardi di euro realizzati a livello nazionale e 1,68 milioni di addetti.

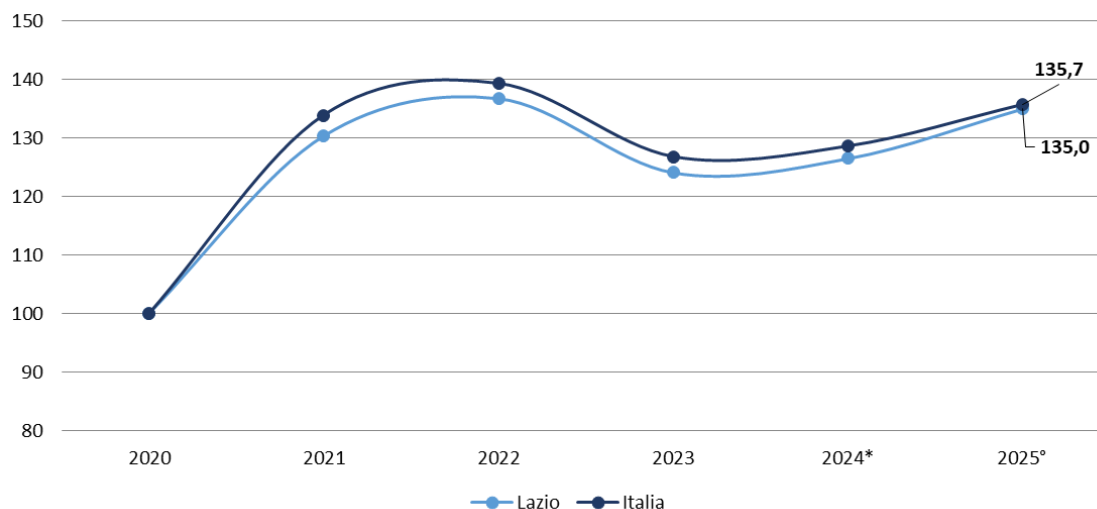
Il mercato immobiliare del Lazio e di Roma: andamento e previsioni al 2025

Il mercato immobiliare della regione Lazio si conferma essere, per il 2024, uno dei più dinamici a livello nazionale, si prevede una crescita delle compravendite del 1,9 per cento nell'anno in corso, a fronte di una media italiana di variazione del 1,4 per cento. I prezzi continueranno invece l'andamento ascendente, innescato a partire dal 2018, fatta eccezione per il 2020, ma ripreso immediatamente nel 2021.

Le compravendite di immobili residenziali nel mercato laziale, a fine anno, sono stimate in 74mila, corrispondenti a oltre il dieci per cento del totale nazionale, quantificabile in 720mila transazioni.

La regione Lazio è al secondo posto a livello nazionale per numero di transazioni, dietro alla Lombardia, che con le sue oltre 159mila compravendite costituisce il 22 per cento del mercato nazionale.

Andamento delle compravendite del settore residenziale in Lazio e in Italia (2020=100)



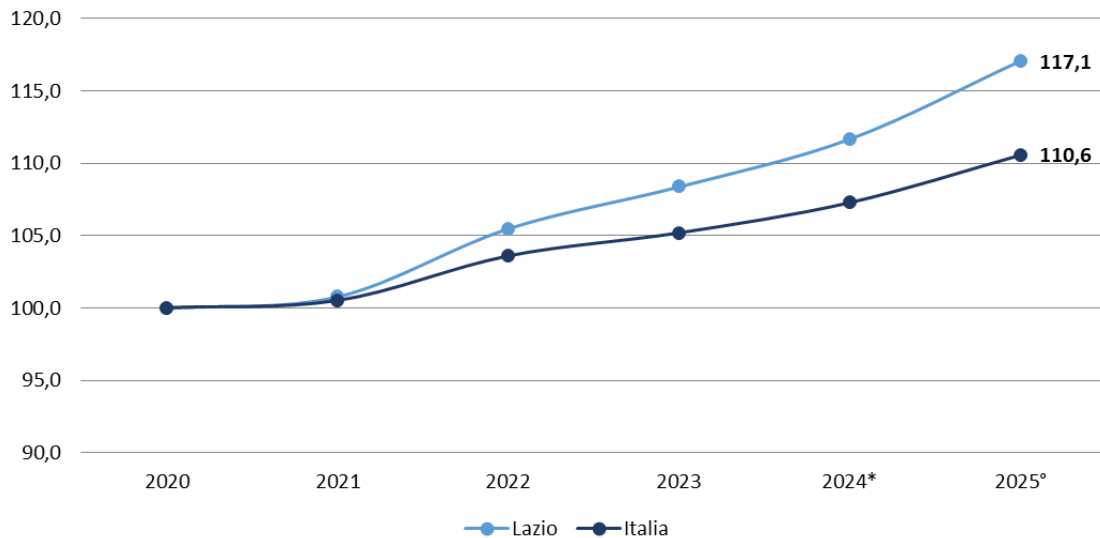
*Previsione

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Il livello degli scambi nella Regione a fine 2024 si prevede possa incrementarsi di circa due punti percentuali rispetto all'anno precedente, a fronte di una crescita leggermente inferiore registrata a livello nazionale pari al 1,4 per cento. Il biennio 2021-2022 ha visto una significativa ripresa sia a livello laziale che nazionale dopo la contrazione del 2020, con valori che nel 2022 hanno raggiunto i livelli del 2007. A partire dalla crisi sanitaria la distanza di performance anno su anno con il resto del Paese si è ampliata, ma le stime ipotizzano un riallineamento nel corso del 2025.

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale (2020=100)



*Previsione

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Il Lazio, dal lato delle quotazioni, sta affrontando questa parte del ciclo immobiliare in maniera più consistente rispetto alla media del Paese. Nel 2023 i valori immobiliari medi del comparto residenziale registrati nel territorio laziale confermano la buona salute del settore, realizzando un incremento di circa 2,7 punti percentuali in dodici mesi, con previsioni per il 2024 ancor più positive, che porteranno la variazione su base annua al tre per cento.

Roma rappresenta il principale mercato residenziale della regione, oltre a essere il primo a livello nazionale seguito da Milano. Le compravendite registrate nel 2023 coprono il 53,2 per cento del totale del territorio laziale e l'86,5 per cento dei capoluoghi della stessa regione, mentre il fatturato della città rappresenta oltre il 96,7 per cento del giro d'affari realizzato negli stessi capoluoghi. Tutti i principali indicatori di mercato riferiti al peso della città sono cresciuti negli ultimi otto mesi, con gli scambi previsti in aumento di oltre due punti percentuali per la fine del 2024.

Latina, con una previsione di oltre 1.450 transazioni, si conferma al secondo posto per dinamicità, nonostante una contrazione di oltre venti punti percentuali, seguita da Viterbo con 1.220 scambi. I due stessi capoluoghi pesano, in termini di fatturato, rispettivamente poco più dell'uno per cento sul totale dei capoluoghi regionali, con un andamento in calo per entrambe le città, in particolare il capoluogo latino perde oltre il venti per cento, mentre mostra una contrazione più contenuta il capoluogo della "Tuscia romana", di poco superiore al dieci per cento.

Classifica dei primi 10 quartieri per variazione % dei prezzi medi delle abitazioni nei capoluoghi del Lazio (esclusa Roma)

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % annuale dei prezzi medi delle abitazioni nei capoluoghi del Lazio (escluso Roma)				
Classifica	Capoluogo	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2023
1	VITERBO	CENTRO	CENTRO STORICO	11,6
2	FROSINONE	CENTRO	CENTRO STORICO	11,1
3	RIETI	CENTRO	CENTRO STORICO	10,8
4	FROSINONE	SEMICENTRO	MONTE LEPINI-EUROPA	10,5
5	RIETI	SEMICENTRO	CAVOUR-SALARIA	9,5
6	LATINA	SEMICENTRO	LA FELCE-GIONCHETTO-PANTANACCIO	9,1
6	LATINA	SEMICENTRO	KENNEDY-CIMITERO	9,1
7	LATINA	PERIFERIA	LATINA LIDO	8,8
8	LATINA	CENTRO	CENTRO STORICO	8,1
9	LATINA	SEMICENTRO	MILANO-AGORA	8,0
10	VITERBO	SEMICENTRO	PILASTRO	7,7
ITALIA				1,8

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % a cinque anni dei prezzi medi delle abitazioni (escluso Roma)				
Classifica	Capoluogo	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2019
1	VITERBO	CENTRO	CENTRO STORICO	20,0
2	LATINA	CENTRO	CENTRO STORICO	17,6
3	RIETI	CENTRO	CENTRO STORICO	17,1
4	FROSINONE	CENTRO	CENTRO STORICO	11,1
5	VITERBO	SEMICENTRO	ELLERA	7,1
6	FROSINONE	SEMICENTRO	DE MATTHAEIS	5,9
7	RIETI	SEMICENTRO	CAVOUR-SALARIA	4,5
8	LATINA	SEMICENTRO	LA FELCE-GIONCHETTO-PANTANACCIO	4,3
9	VITERBO	PERIFERIA	SAN MARTINO	3,8
9	VITERBO	PERIFERIA	LA QUERCIA	3,8
10	VITERBO	SEMICENTRO	PILASTRO	3,7
10	VITERBO	PERIFERIA	BAGNAIA	3,7
ITALIA				4,5

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % a dieci anni dei prezzi medi delle abitazioni (escluso Roma)				
Classifica	Capoluogo	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2014
1	FROSINONE	CENTRO	CENTRO STORICO	2,6
2	RIETI	CENTRO	CENTRO STORICO	2,5
3	VITERBO	CENTRO	CENTRO STORICO	2,1
4	LATINA	CENTRO	CENTRO STORICO	-9,1
5	FROSINONE	SEMICENTRO	VIALE NAPOLI	-14,3
6	LATINA	PERIFERIA	LATINA LIDO	-15,9
7	FROSINONE	SEMICENTRO	MONTE LEPINI-EUROPA	-16,0
8	VITERBO	SEMICENTRO	ELLERA	-16,7
9	VITERBO	SEMICENTRO	PILASTRO	-17,6
10	RIETI	SEMICENTRO	CAVOUR-SALARIA	-17,9
ITALIA				2,1

Fonte: Scenari Immobiliari

Dopo che nel 2023 i valori degli investimenti nazionali avevano subito una forte contrazione, le previsioni per il 2024 indicano un significativo incremento di circa trenta punti percentuali. La Regione nel corso dell'anno si stima possa concentrare circa il 13 per cento degli investimenti nazionali, per un totale di oltre 1,1 miliardi di euro, in linea rispetto ai valori dell'anno precedente.

Dal 2019 la quota degli investimenti nel Lazio è diminuita, e da allora si caratterizza per una percentuale che varia tra il 13 ed il 15 per cento, seguendo in maniera molto ravvicinata l'andamento degli investimenti a livello nazionale. Nel 2017 gli investimenti immobiliari nella Regione hanno raggiunto la loro massima espressione, attestandosi a più di 1,6 miliardi di euro.

Il mercato immobiliare residenziale della Città metropolitana di Roma, nell'ultimo quinquennio, è stato interessato da una ripresa della crescita del numero di compravendite concluse su base annua, ad esclusione del 2020. Tale incremento del mercato è stato accompagnato, negli ultimi anni, da una modesta crescita delle quotazioni immobiliari su tutto il territorio cittadino.

Il numero di transazioni rilevato nel 2023 nell'intera città metropolitana è stato di 52.784 unità, segnando un calo di 13,5 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nelle realtà esterne al capoluogo si è osservato un andamento allineato a quanto rilevato in tutta la città metropolitana, con una riduzione del 11,9 per cento su base annua.

Su scala metropolitana l'intensità delle compravendite in relazione allo stock esistente è superiore alla media nazionale, con 2,34 transazioni ogni 100 unità immobiliari presenti sul territorio. Per quanto riguarda le realtà esterne al capoluogo, che hanno concentrato circa il 35 per cento del mercato dell'intera città metropolitana, l'intensità è minore, con 2,29 compravendite ogni 100 unità immobiliari esistenti.

Il mercato delle abitazioni nel comune di Roma nel corso degli ultimi cinque anni è stato interessato da un numero di compravendite e da un ammontare del fatturato complessivamente superiori alla media dell'ultimo decennio. Il numero di abitazioni compravendute nel comune di Roma nel 2023 è stato pari a circa 38.600 unità immobiliari, con una contrazione del 9 per cento rispetto al 2022.

Il tasso di assorbimento del 2023 è stato del 92 per cento, a fronte di un'offerta pari a 41.800 abitazioni interessata da una riduzione di 8,3 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Il fatturato complessivo del comparto nel 2023 è stato di 12 miliardi di euro (-9,8 per cento sul 2022).

Fra il 2008 e parte del decennio successivo nel comune di Roma si è osservato un andamento negativo delle quotazioni immobiliari, i cui effetti, in alcuni ambiti urbani, sono tuttora visibili. A partire dal 2015 si sono osservati i primi incrementi di canoni di locazione e prezzi di vendita nelle zone centrali, che negli ultimi dodici mesi sono stati del 14,8 per cento superiori rispetto a quanto rilevato nel 2008.

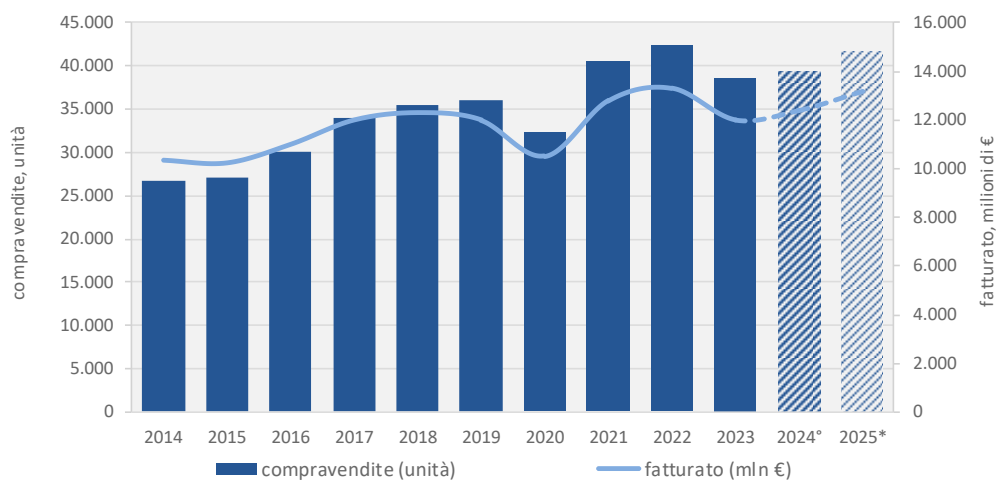
I prezzi medi di vendita rilevati a Roma nel 2023 sono pari a 10.100 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 7.300 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.780 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi raggiungono 415 euro metro quadrato anno nelle zone centrali, 310 euro metro quadrato anno nel semicentro e 145 euro metro quadrato anno nella periferia cittadina.

La città capitolina è un connubio di storia, tradizioni, arte e intrattenimento. Tra palazzi nobiliari, parchi, prestigiose università ed eventi culturali, Roma si dimostra una città in movimento.

La realtà degli immobili residenziali romana, componente prevalente del costruito, conta più del 45 per cento dello stock dell'intera regione del Lazio. Nella città di Roma poco meno di un milione e mezzo di unità immobiliari residenziali sono distribuite all'interno di più di 160 mila edifici. Più del tre per cento di tale patrimonio risulta costruito prima del 1918, poco meno del sette per cento negli anni ricompresi tra la Prima e la Seconda Guerra Mondiale, il 68 per cento durante la seconda metà del secolo scorso e infine il restante ventidue per cento realizzato nel nuovo millennio. Si evidenzia un alto grado di vetustà degli edifici residenziali romani, dei quali più della metà realizzata prima degli anni Settanta. Le strutture presentano oggi grandi carenze a livello strutturale e qualitativo, oltre a rispondere a modelli abitativi ormai superati dai nuovi modi di vivere contemporanei.

Comune di Roma, compravendite mercato residenziale

andamento delle transazioni e del fatturato

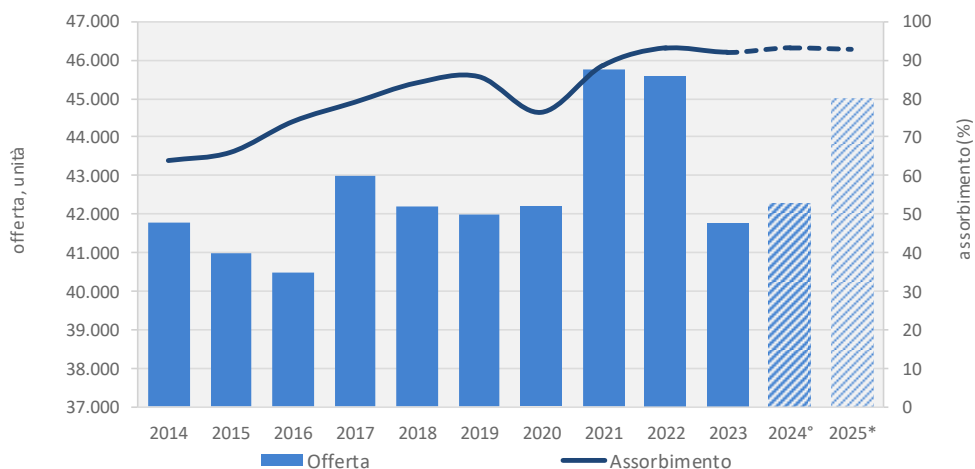


Indicatori	2023	var% 2023/2022	Media 5 anni	Var% 2023/media 5y
Offerta (unità)	41.800	-8%	43.470	-4%
Transazioni (unità)	38.600	-9%	37.960	2%
Fatturato (mil €)	12.000	-10%	12.120	-1%
Assorbimento (%)	92	-1%	87	6%

2024	Offerta (unità)		Transazioni (unità)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY
	42.300	1%	39.400	2%	12.400	3%	93	1%

2025	Offerta (unità)		Transazioni (unità)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2025	Var% YoY	2025	Var% YoY	2025	Var% YoY	2025	Var% YoY
	45.000	6%	41.700	6%	13.200	6%	93	-0%

andamento dell'offerta e dell'assorbimento



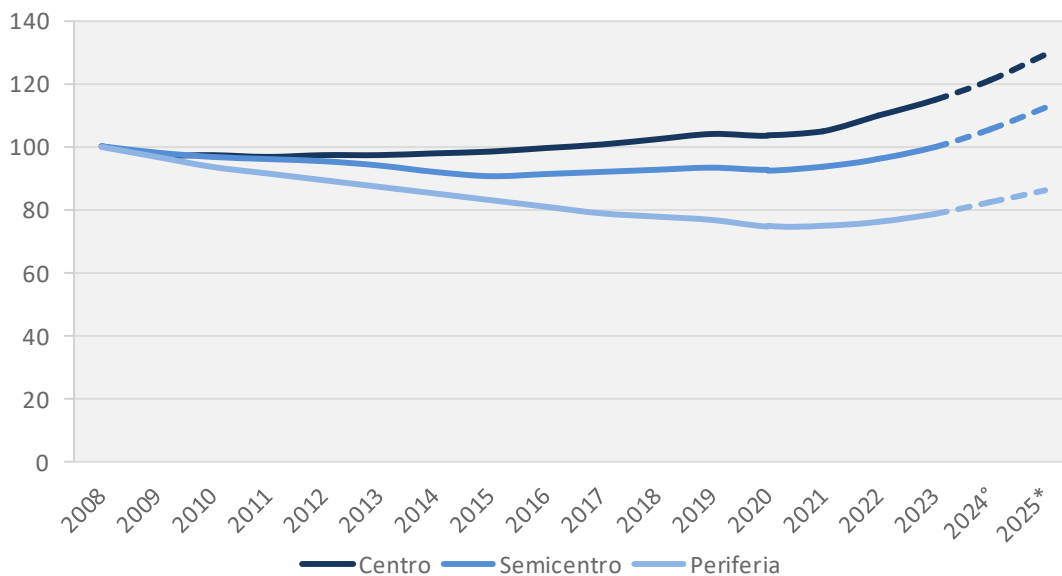
*previsione

*stima

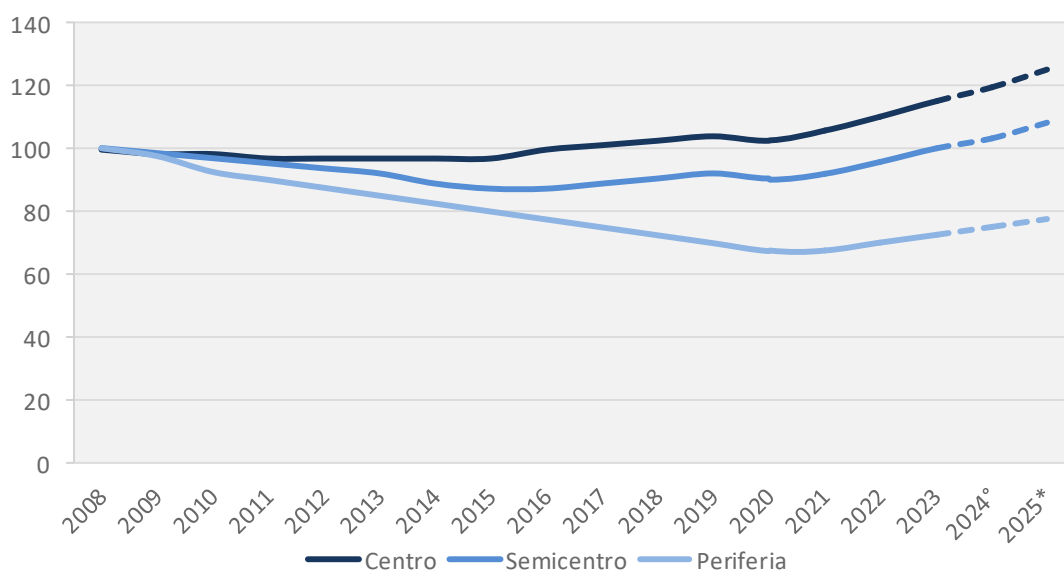
Fonte: Scenari Immobiliari

A partire dal 2015 si sono osservati i primi incrementi di prezzi di vendita e canoni di locazione nelle zone centrali, che negli ultimi dodici mesi sono stati di quasi il venti per cento superiori rispetto a quanto rilevato nel 2008. Le quotazioni immobiliari delle zone semicentrali hanno mostrato i primi incrementi di valore a partire dal 2016, con prezzi medi cresciuti di 4,3 punti percentuali nell'ultimo anno. In periferia l'andamento delle quotazioni immobiliari nel corso del 2023 inizia a mostrare segnali di ripresa, con prezzi saliti del 3,6 per cento e canoni aumentati del 3,6 per cento.

andamento dei prezzi medi di vendita[^] (€/mq) 2008=100



andamento dei canoni di locazione medi[^] (€/mq/anno) 2008=100



[^]Valori nominali, °previsione, *stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Le previsioni per il 2024 indicano un incremento degli scambi a quota 39.400 abitazioni, a fronte di un incremento dell'offerta presente sul mercato di circa il due per cento, che portano l'assorbimento ad attestarsi oltre il novanta per cento.

Le previsioni per il 2024 restituiscono variazioni dei prezzi medi che si attesteranno per le zone centrali a circa 10.650 euro al metro quadrato, per le zone semicentrali a 7.700 euro al metro quadrato e per le zone periferiche a 3.950 euro al metro quadrato. Per quanto riguarda le previsioni per i canoni medi di locazione, i valori nelle zone centrali toccheranno 430 euro metro quadrato anno, 320 euro metro quadrato anno nel semicentro e 150 euro metro quadrato anno in periferia.

Mentre le stime per il 2025 mostrano variazioni dei prezzi medi che si attesteranno per le zone centrali a circa 11.400 euro al metro quadrato, per le zone semicentrali a 8.200 euro al metro quadrato e per le zone periferiche a 4.140 euro al metro quadrato. Per quanto riguarda le previsioni per i canoni medi di locazione, i valori nelle zone centrali toccheranno 450 euro metro quadrato anno, 335 euro metro quadrato anno nel semicentro e 155 euro metro quadrato anno in periferia.

Classifica dei primi 10 quartieri per variazione % dei prezzi medi delle abitazioni a Roma

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % annuale dei prezzi medi			
Classifica	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2023
1	CENTRO	PIAZZA DEL GESÙ	12,8
2	SEMICENTRO	MAZZINI	12,1
3	CENTRO	PIAZZA NAVONA	11,8
3	SEMICENTRO	CLODIO	11,8
4	CENTRO	CORONARI	11,6
5	CENTRO	PIRAMIDE	11,5
5	CENTRO	QUIRINALE	11,5
6	SEMICENTRO	PIAZZA MANCINI	11,3
6	CENTRO	PIAZZA DEL POPOLO	11,3
7	CENTRO	MONTI	11,2
8	PERIFERIA	MONTEVERDE VECCHIO	11,1
9	SEMICENTRO	CIPRO	10,9
10	SEMICENTRO	TORLONIA	10,8
ITALIA			1,8

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % a cinque anni dei prezzi medi			
Classifica	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2019
1	PERIFERIA	FARNESINA	28,3
2	SEMICENTRO	CIPRO	25,8
3	CENTRO	MERULANA	25,6
4	CENTRO	CORONARI	25,4
5	CENTRO	PIAZZA DEL GESÙ	24,7
6	SEMICENTRO	CLODIO	23,9
7	PERIFERIA	RE DI ROMA	23,8
8	CENTRO	S. EUSTACHIO	23,5
9	CENTRO	PIRAMIDE	23,4
10	PERIFERIA	BALDO DEGLI UBALDI	23,3
ITALIA			4,5

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % a dieci anni dei prezzi medi			
Classifica	Zona	Quartiere	Var % settembre 2024/settembre 2014
1	CENTRO	PIAZZA DEL GESÙ	37,7
2	CENTRO	PIAZZA DEL POPOLO	35,4
3	CENTRO	TREVI	33,3
4	PERIFERIA	GARBATELLA	27,0
5	SEMICENTRO	PARIOLI	26,9
6	CENTRO	PIAZZA NAVONA	26,2
7	CENTRO	PIRAMIDE	26,1
8	PERIFERIA	FARNESINA	25,9
8	CENTRO	AVENTINO	25,8
10	CENTRO	MERULANA	25,6
ITALIA			2,1

Fonte: Scenari Immobiliari