



LAVORIAMO  
PER COSTRUIRE  
QUALITÀ

## ROMA QUALE FUTURO

*Acquisto o locazione, opportunità e rischi del mercato immobiliare.*

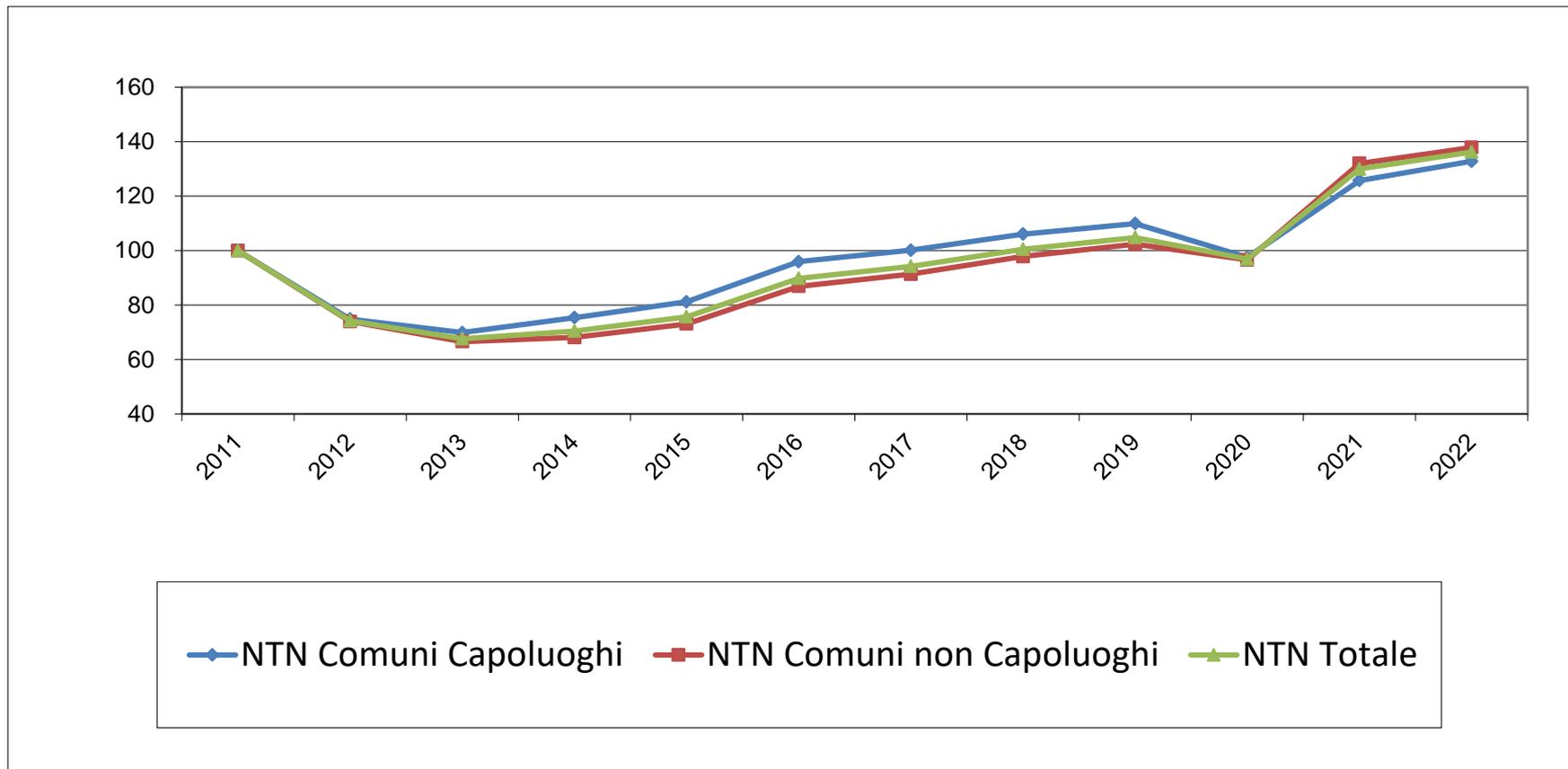
*Strumenti a supporto di una scelta consapevole*

Roma, 10 novembre 2023 | Sala Convegni Tecnoborsa SCpA

# COMPRAVENDITE SETTORE RESIDENZIALE

## Totale Italia

Indice Numero Transazioni Normalizzate – anno base 2011=100

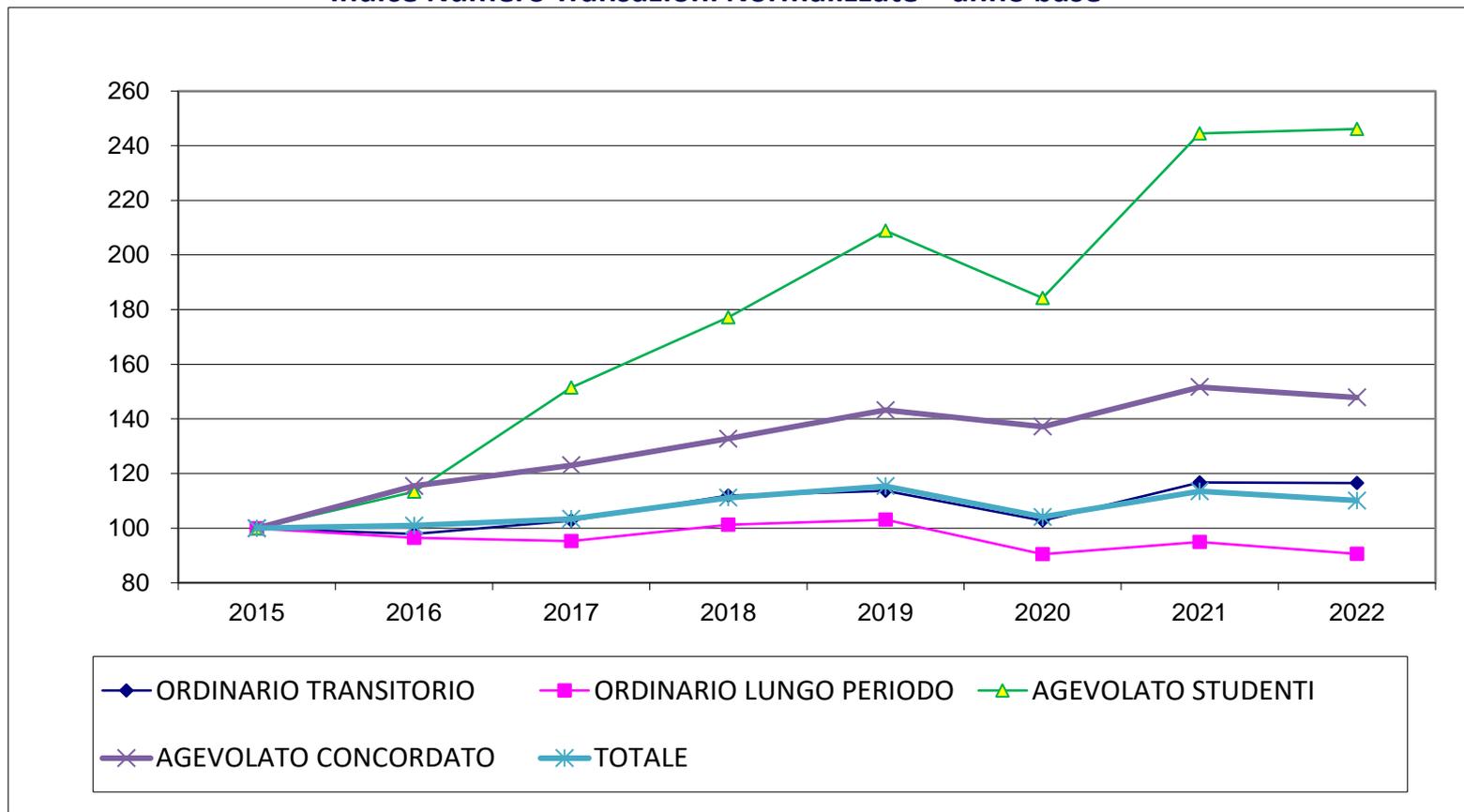


Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

# ANDAMENTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE NEL MERCATO RESIDENZIALE

## Totale Italia

Indice Numero Transazioni Normalizzate – anno base

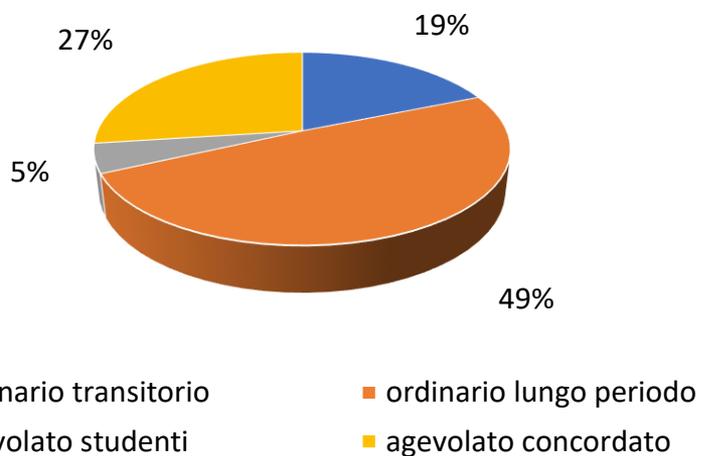


Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

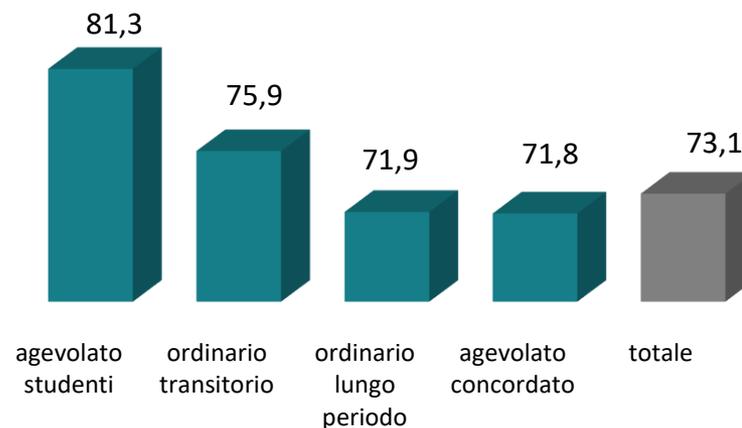
# LOCAZIONI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA DI CONTRATTI

## Totale Italia

### Quota % per segmento di mercato 2022



### Canone annuo medio 2022 €/mq

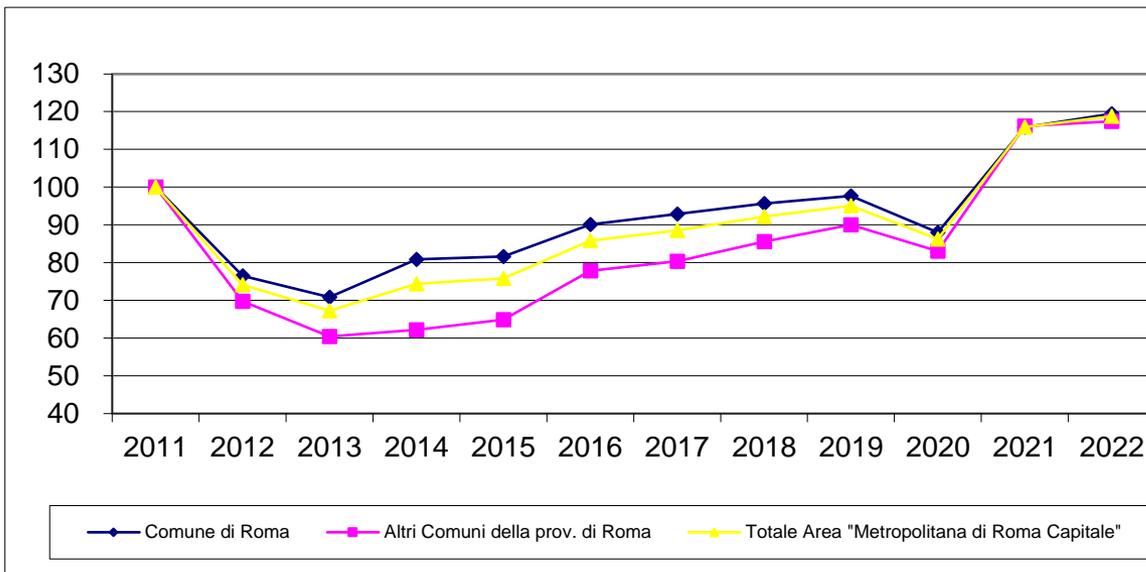


Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

# COMPRAVENDITE SETTORE RESIDENZIALE

## Città Metropolitana di Roma Capitale

### Indice Numero Transazioni Normalizzate – anno base 2011=100

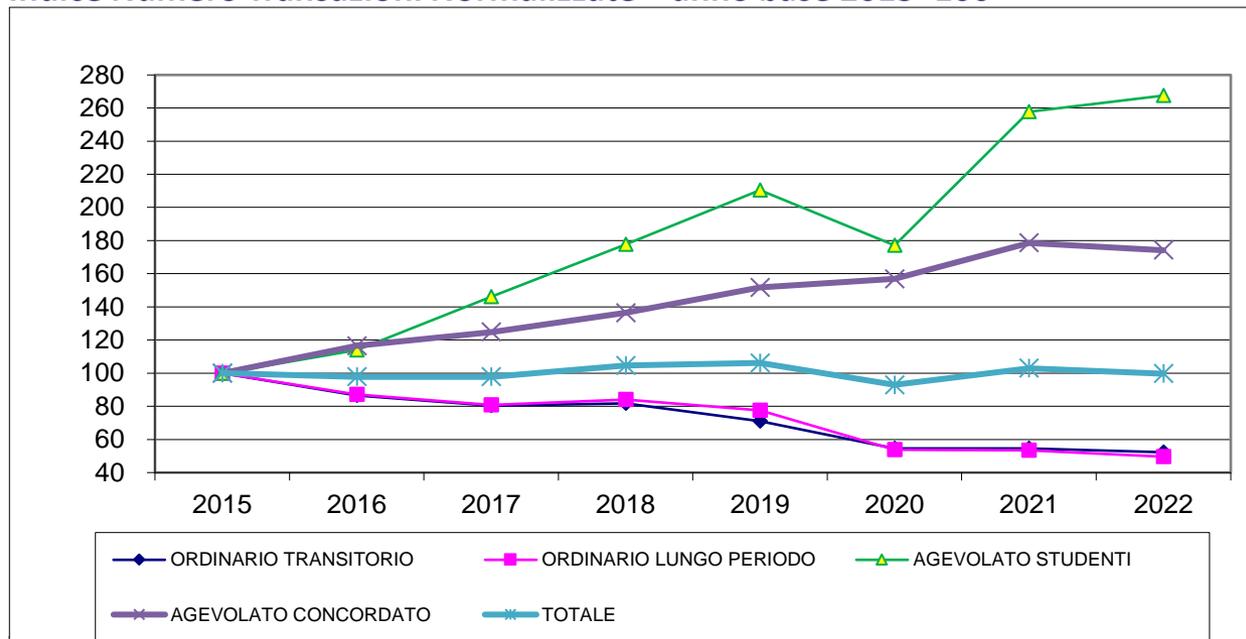


|      | Comune di Roma | Altri Comuni della prov. di Roma | Totale Area "Metropolitana di Roma Capitale" |
|------|----------------|----------------------------------|--|
| 2011 | 33.531,73      | 17.820,99                        | 51.352,72                                    |
| 2012 | 25.649,71      | 12.435,99                        | 38.085,70                                    |
| 2013 | 23.762,97      | 10.766,56                        | 34.529,53                                    |
| 2014 | 27.104,24      | 11.083,63                        | 38.187,87                                    |
| 2015 | 27.355,95      | 11.563,97                        | 38.919,92                                    |
| 2016 | 30.214,28      | 13.873,28                        | 44.087,56                                    |
| 2017 | 31.130,85      | 14.315,57                        | 45.446,42                                    |
| 2018 | 32.087,56      | 15.248,92                        | 47.336,48                                    |
| 2019 | 32.758,89      | 16.050,04                        | 48.808,93                                    |
| 2020 | 29.504,75      | 14.797,24                        | 44.301,99                                    |
| 2021 | 38.840,50      | 20.695,26                        | 59.535,76                                    |
| 2022 | 40.064,48      | 20.933,05                        | 60.997,53                                    |

Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

# ANDAMENTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE NEL MERCATO RESIDENZIALE Comune di Roma Capitale

Indice Numero Transazioni Normalizzate – anno base 2015=100

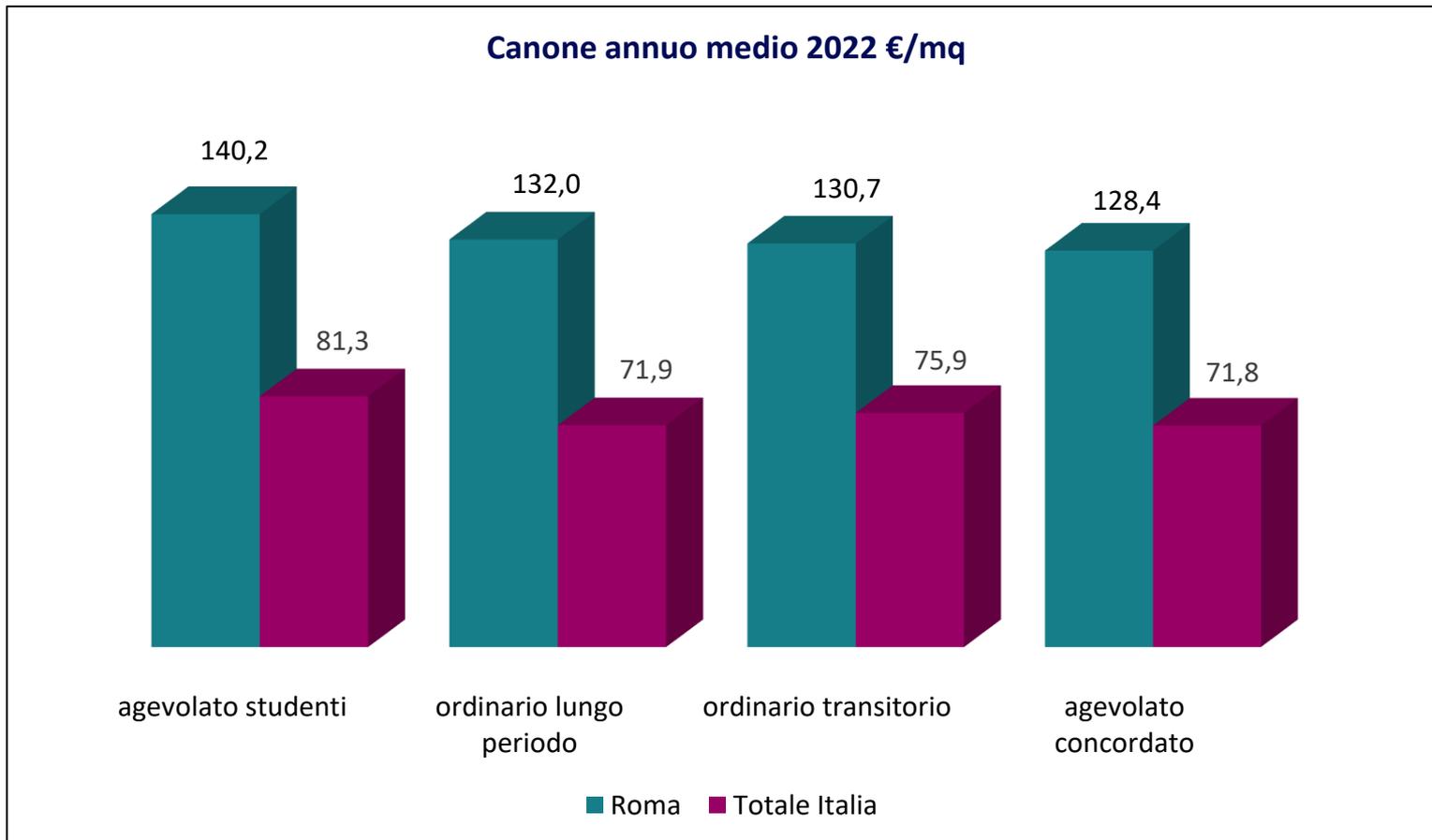


|      | Ordinario Transitorio | Ordinario Lungo Periodo | Agevolato Studenti | Agevolato Concordato | Totale Comune di Roma |
|------|-----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 2015 | 9.737                 | 25.336                  | 2.104              | 18.525               | 55.702                |
| 2016 | 8.430                 | 22.069                  | 2.396              | 21.579               | 54.474                |
| 2017 | 7.834                 | 20.458                  | 3.076              | 23.128               | 54.496                |
| 2018 | 7.968                 | 21.323                  | 3.740              | 25.265               | 58.296                |
| 2019 | 6.927                 | 19.666                  | 4.427              | 28.103               | 59.123                |
| 2020 | 5.309                 | 13.653                  | 3.727              | 29.069               | 51.758                |
| 2021 | 5.309                 | 13.547                  | 5.424              | 33.088               | 57.368                |
| 2022 | 5.097                 | 12.568                  | 5.627              | 32.265               | 55.557                |

Elaborazione Tecnoborsa su dati Agenzia delle Entrate -OMI

# LOCAZIONI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA DI CONTRATTI

## Città Metropolitana di Roma Capitale



Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

# CANONE DI AFFITTO PER APPARTAMENTI DA 1 A 3 CAMERE DA LETTO

## LE CITTÀ EUROPEE PIU' CARE



### Top 10 cities for absolute rent price for 1-to-3 bedroom apartments

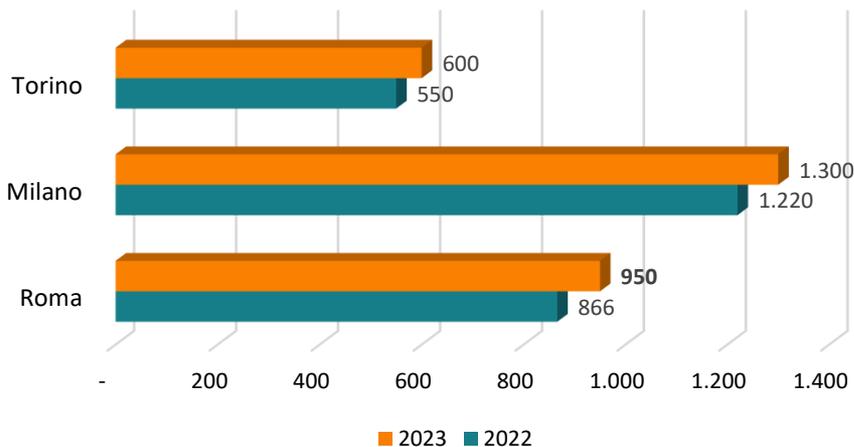
HousingAnywhere's International Rent Index analyses price developments in +74,500 rooms, studios and 1-to-3 bedroom apartments (58% one-bedroom, 31% two and 11% three). 95% of the properties were fully furnished and 59% included bills.

housinganywhere.com



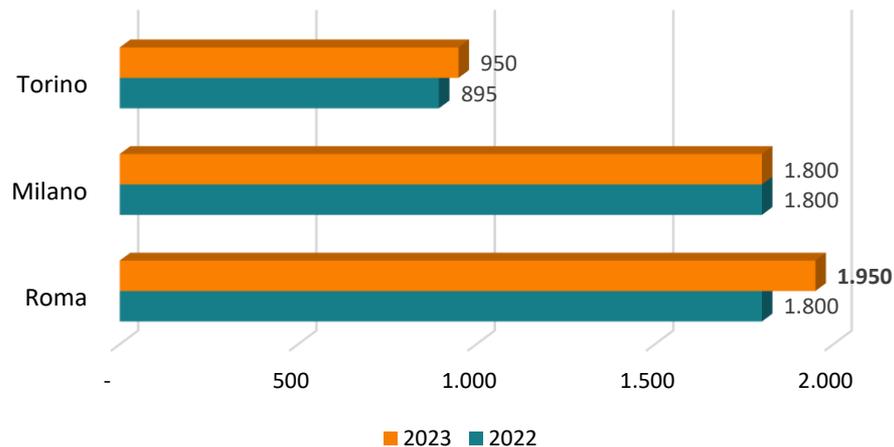
# L'INTERNATIONAL RENT INDEX: ROMA, MILANO E TORINO

## Prezzo medio affitto monocale - studio

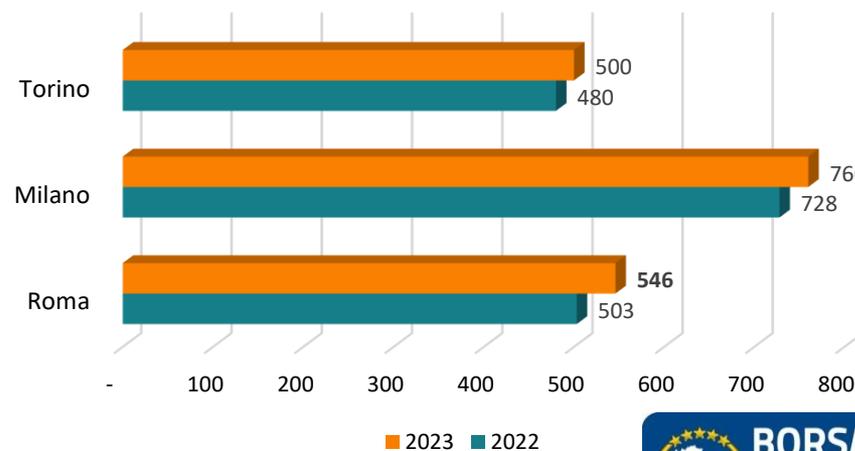


Fonte: housinganywhere.com

## Prezzo medio affitto appartamento

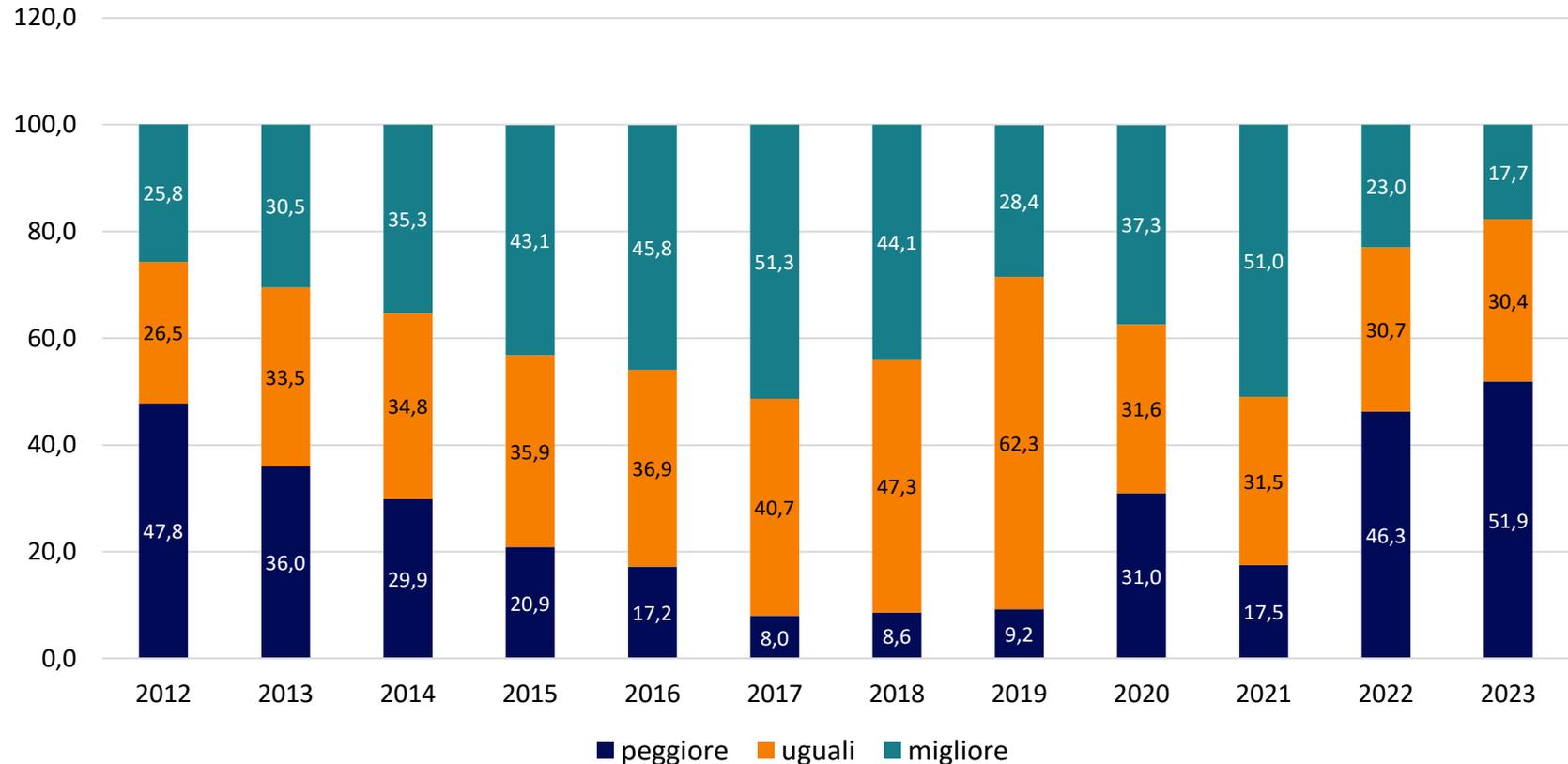


## Prezzo medio affitto stanza



# L'OPINIONE DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

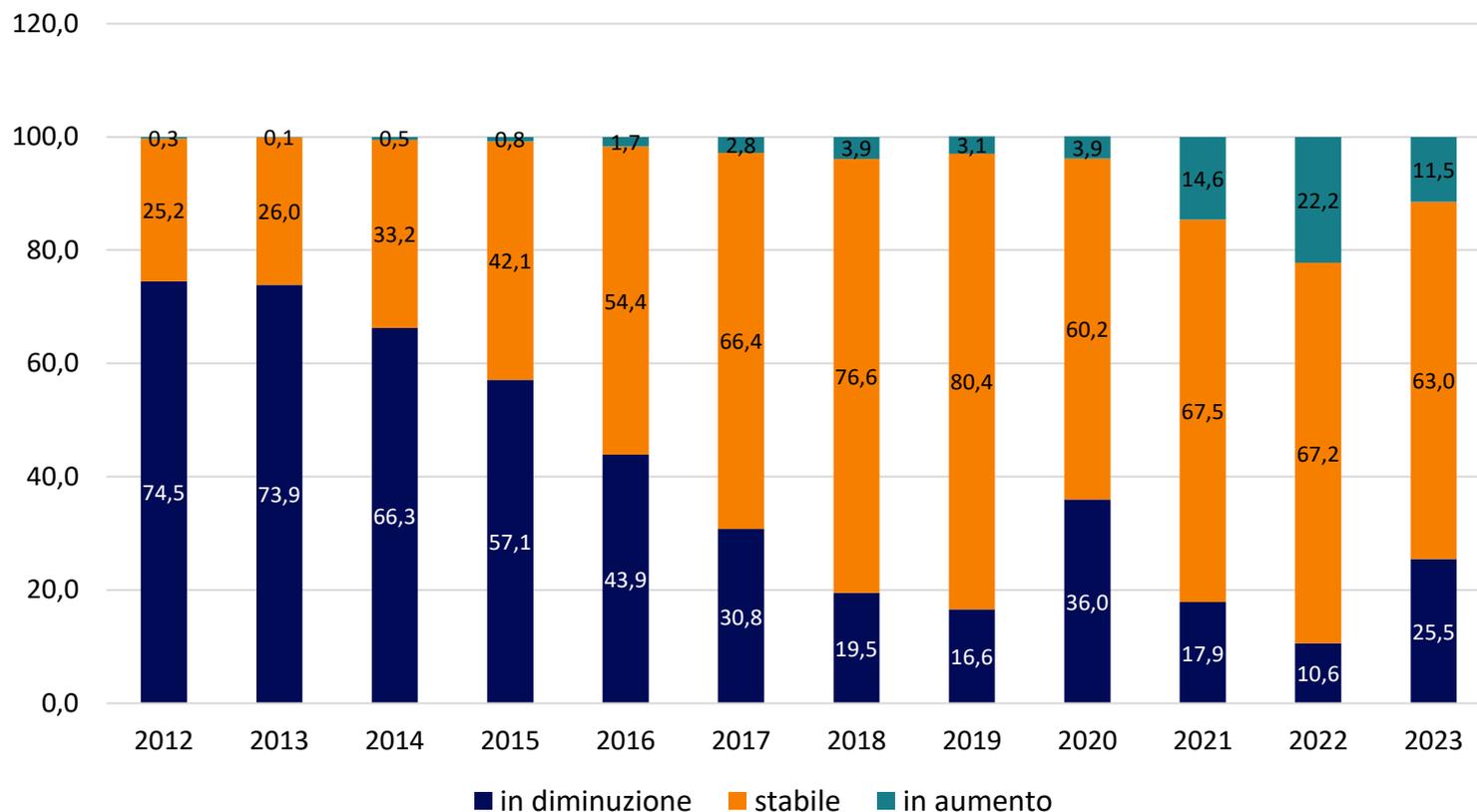
## SULL'EVOLUZIONE DEL MERCATO NAZIONALE NEL PROSSIMO BIENNIO (Val.%)



Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - **Tecnoborsa**, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate

# GIUDIZI SUI PREZZI DI VENDITA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

Andamento del II trimestre rispetto al trimestre precedente (val.%)



Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - **Tecnoborsa**, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate

# PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA

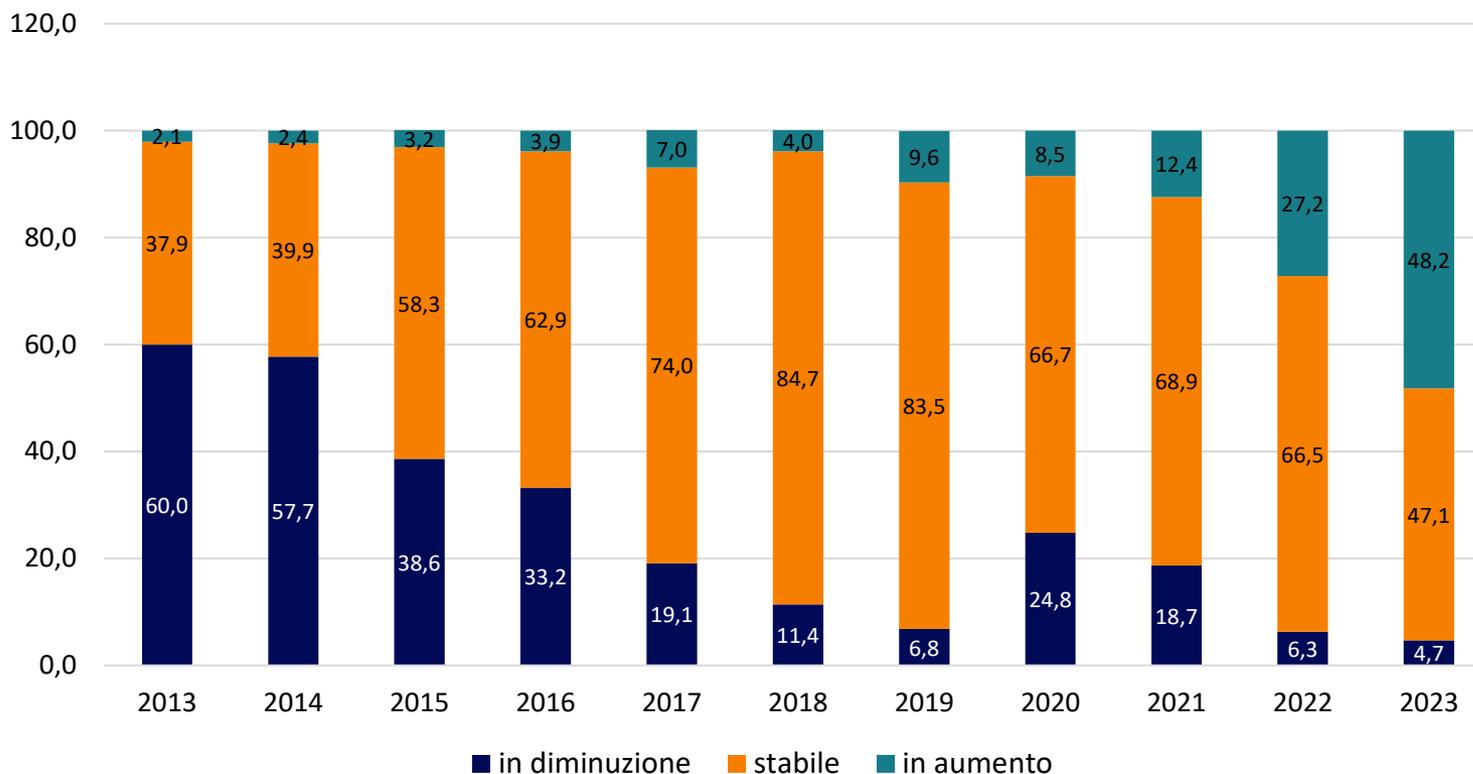
## Livello atteso dei prezzi nel breve periodo (val.%)



Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - **Tecnoborsa**, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate

## GIUDIZI SUI CANONI DI LOCAZIONE

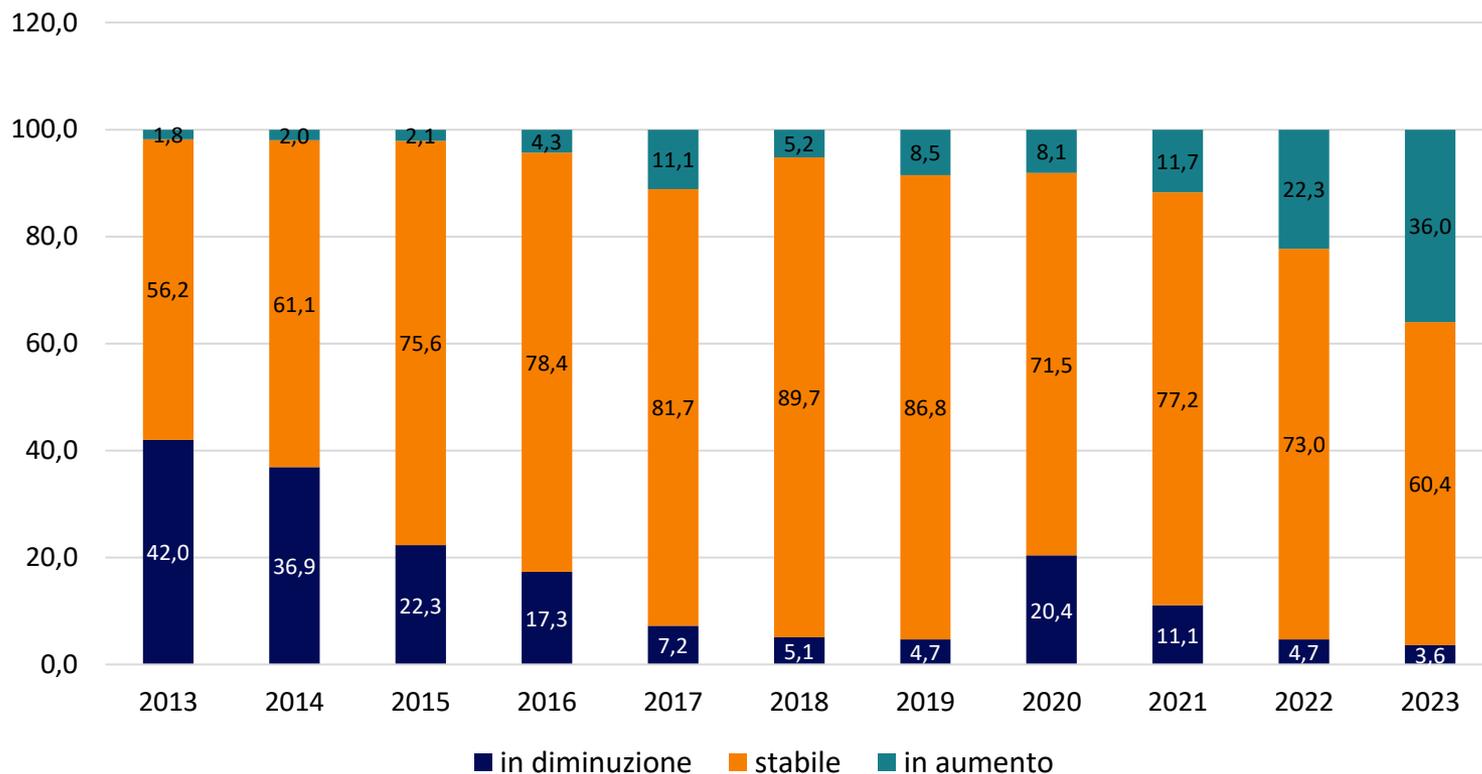
Andamento del II trimestre rispetto al trimestre precedente (val.%)



Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - **Tecnoborsa**, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate

# PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA

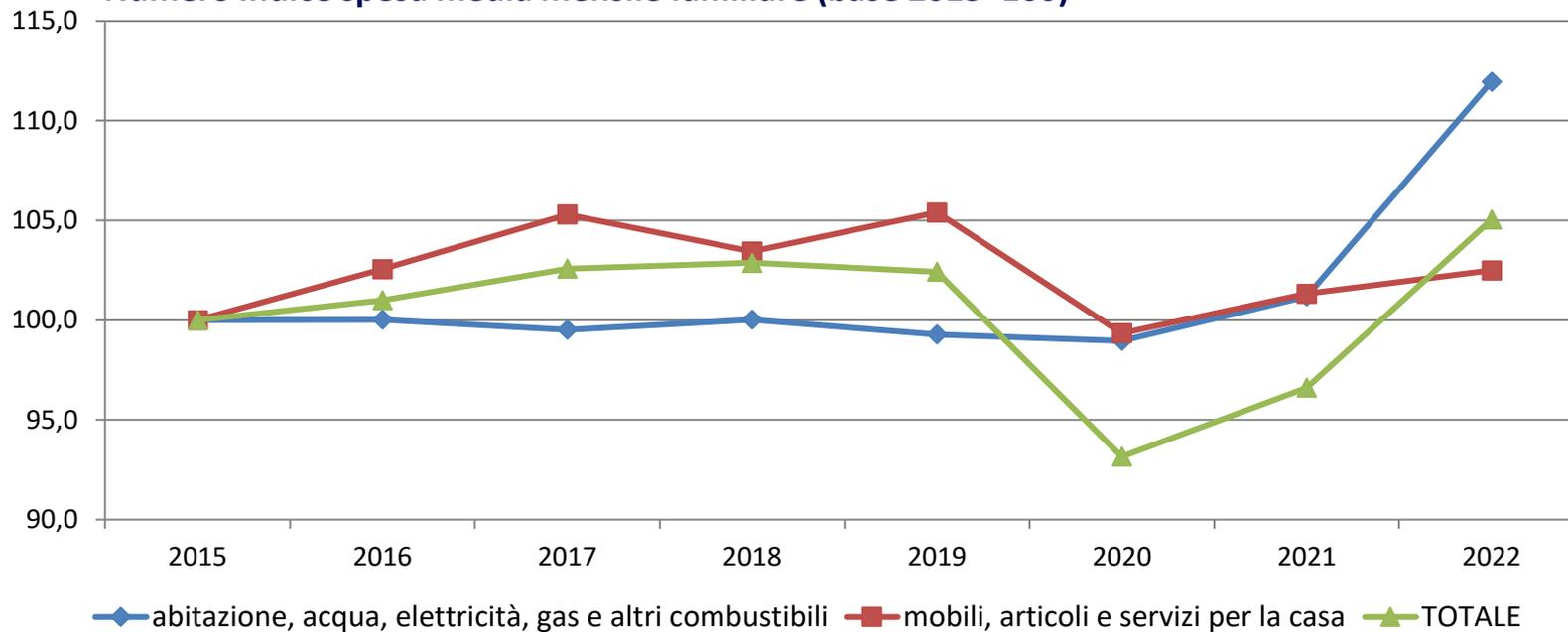
## Livello atteso dei canoni di locazione nel breve periodo (val.%)



Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - **Tecnoborsa**, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate

# SPESE PER CONSUMI DELLE FAMIGLIE

Numero Indice spesa media mensile familiare (base 2015=100)

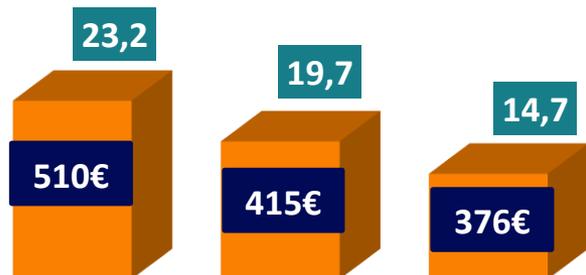


Elaborazione Tecnoborsa su dati Istat

|  |  | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Spese media mensile familiare per consumi (in euro correnti) | abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili | 902,54   | 902,72   | 898,19   | 902,77   | 896,05   | 893,21   | 913,28   | 1.010,44 |
|  | mobili, articoli e servizi per la casa                   | 104,34   | 107,01   | 109,87   | 107,93   | 109,97   | 103,66   | 105,72   | 106,94   |
|  | TOTALE   | 2.499,37 | 2.524,38 | 2.563,94 | 2.571,24 | 2.559,85 | 2.328,23 | 2.414,80 | 2.625,36 |

## FAMIGLIE AFFITTUARIE DELL'ABITAZIONI IN CUI VIVONO E SPESA MEDIA PER AFFITTO PER COMUNE DI RESIDENZA-ANNO 2022

## FAMIGLIE PROPRIETARIE CHE PAGANO IL MUTUO E RATA MEDIA DEL MUTUO PER COMUNE DI RESIDENZA- ANNO 2022



Centro area metropolitana  
 Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 e più abitanti  
 Altri comuni fino a 50.000 abitanti (diversi dai comuni periferia area metropolitana)

- Quota famiglie affittuarie (% su totale famiglie)
- Spesa media mensile per affitto (euro)



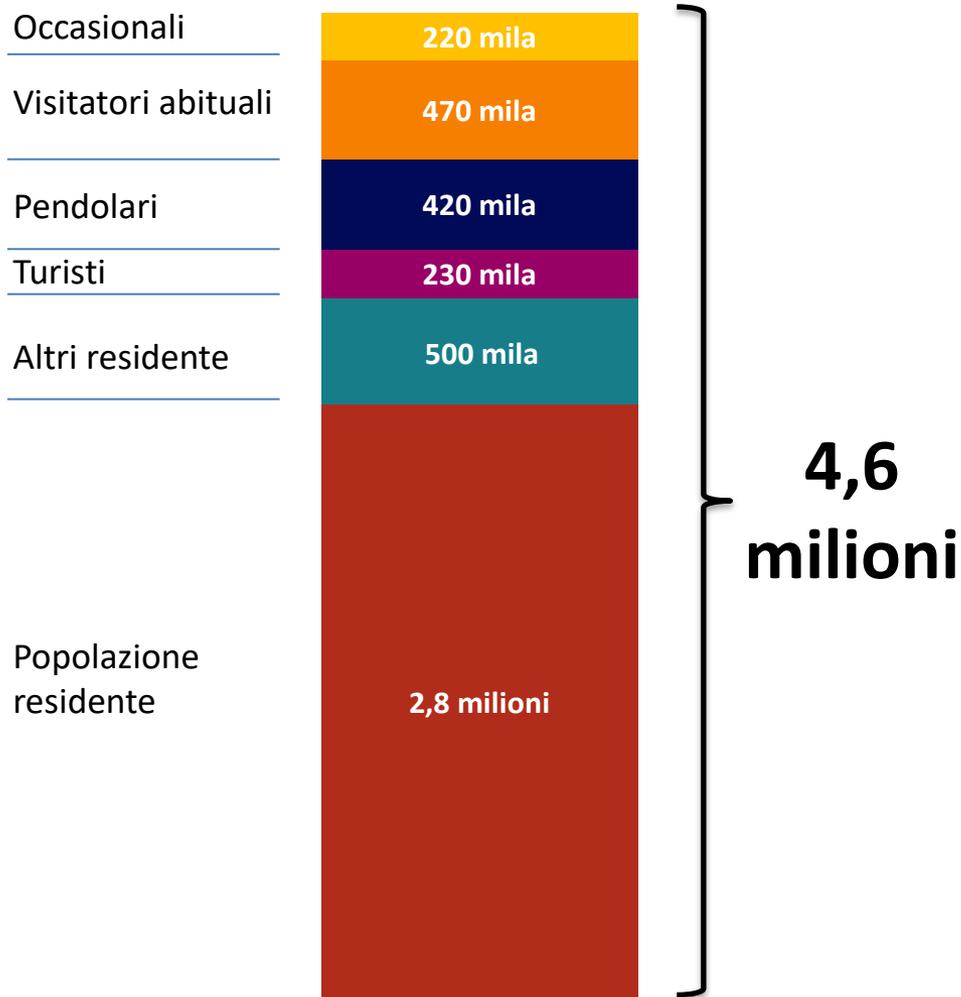
Centro area metropolitana  
 Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 e più abitanti  
 Altri comuni fino a 50.000 abitanti (diversi dai comuni periferia area metropolitana)

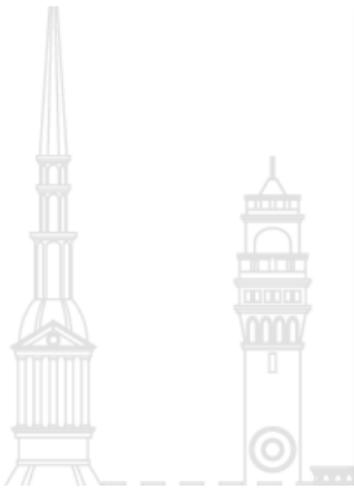
- Quota famiglie che pagano il mutuo (% su totale famiglie proprietarie)
- Rata media mensile mutuo (euro)

Fonte: Istat

# LA GRANDE ROMA

## INDAGINE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA





## Indagini Studi e Ricerche

- [Le famiglie italiane e il mercato immobiliare](#)
- [Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città](#)
- [Le famiglie romane e il mercato immobiliare](#)
- [Le imprese italiane e il mercato immobiliare](#)
- [Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia](#)

Tecnoborsa da venti anni effettua delle indagini periodiche ( CATI) su un panel di 2.000 famiglie sia a livello romano che nazionale procedendo ad anni alterni sulle 6 grandi città e sulle 54 città principali.

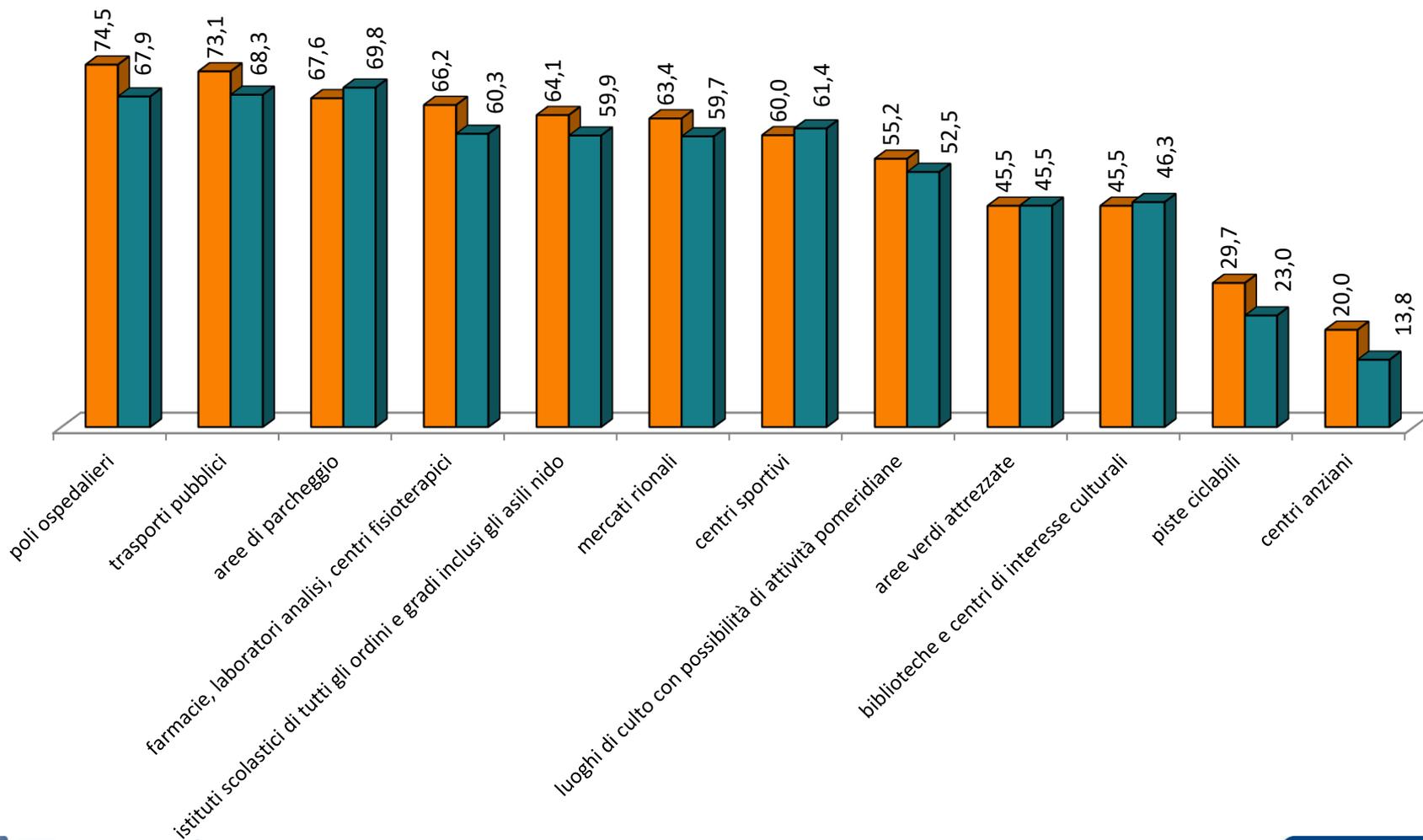
Il prossimo anno presenteremo una analisi ventennale dell'andamento delle idee, desideri, decisioni, delle famiglie sul tema casa.

Dall'ultima indagine in ambito romano ( 2023) abbiamo individuato diversi spunti di analisi e confronto con alcune delle indagini degli anni precedenti, andando ad isolare gli aspetti di maggior interesse per il tema affrontato

# SERVIZI E/O COLLEGAMENTI PRESENTI NELLA ZONA

## IN CUI È STATA ACQUISTATA L'ABITAZIONE

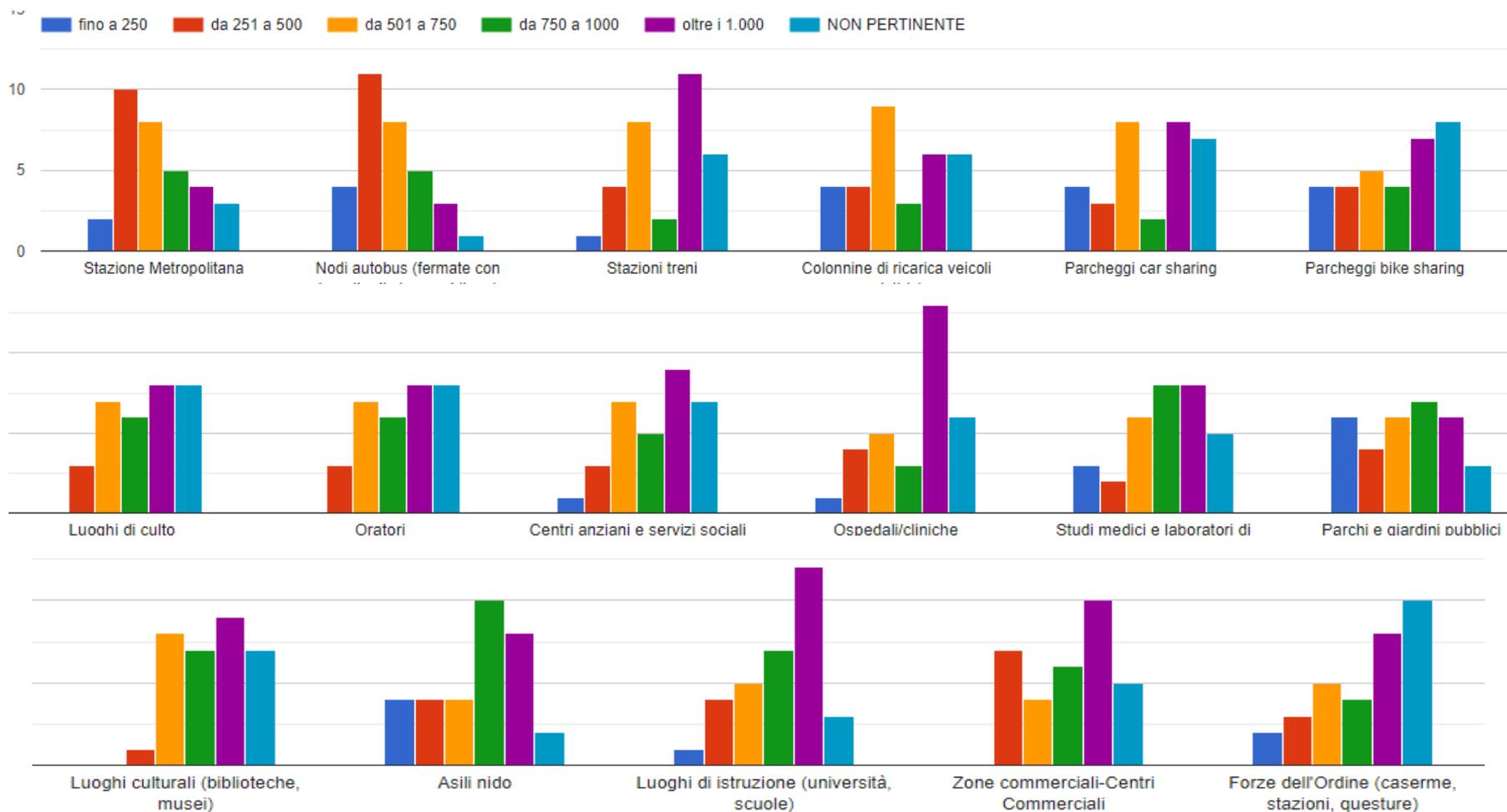
### CHE HANNO INFLUENZATO MAGGIORMENTE LA SCELTA DELLE FAMIGLIE



# DISTANZA MASSIMA DAI SERVIZI/COLLEGAMENTI ENTRO CUI I CLIENTI SONO DISPOSTI AD

## ACQUISTARE UN IMMOBILE

### Interviste agli Agenti Immobiliari accreditati alla Borsa Immobiliare di Roma



# LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA



I valori sono disponibili per i **22 Rioni del Centro** storico;

i **32 quartieri** che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane;

i **3 quartieri marini** del litorale;

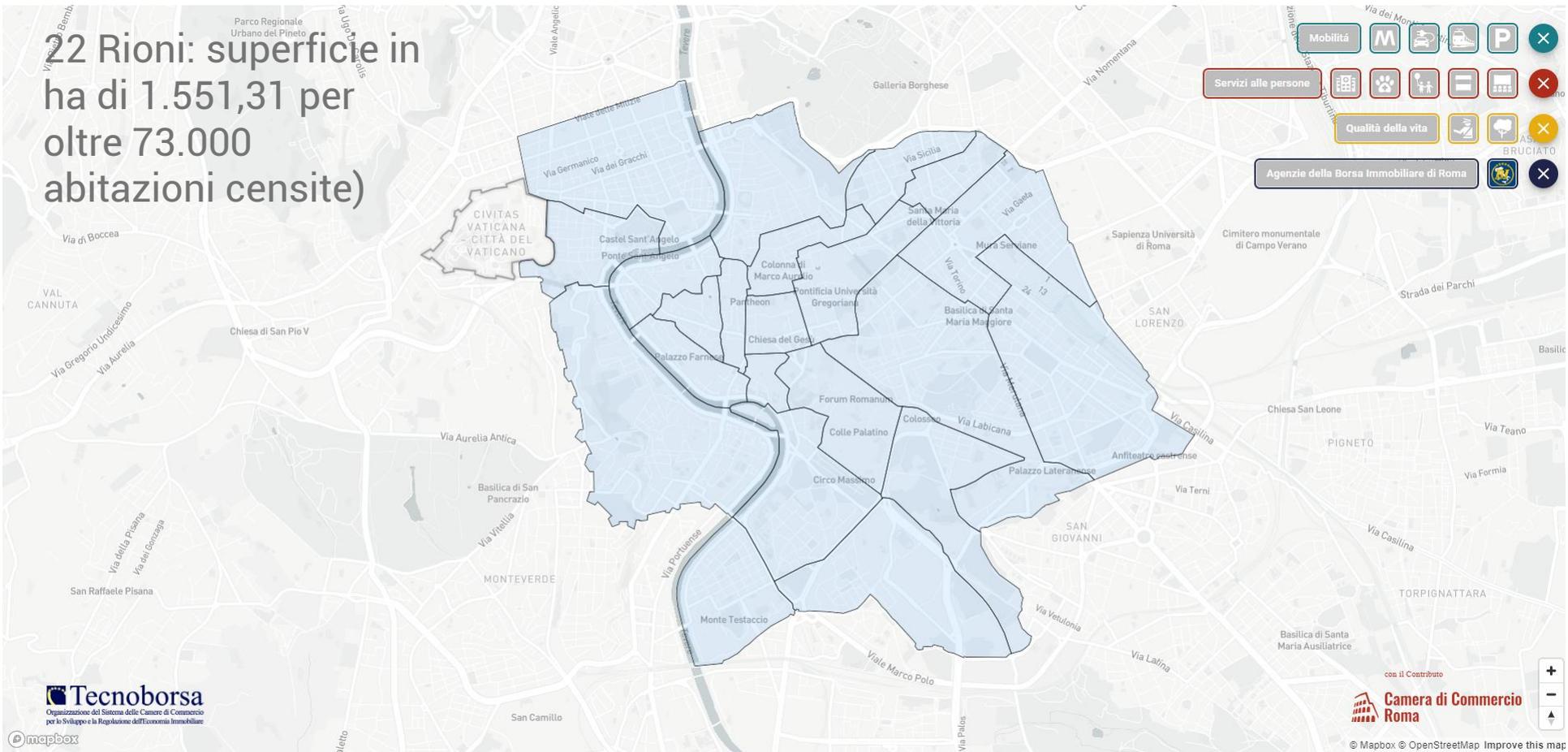
i **6 suburbi** (territori oltre quartieri);

le **53 zone dell'Agro Romano**;

I restanti **120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale**.

# Il Listino della Borsa a servizio di una Città intelligente

22 Rioni: superficie in ha di 1.551,31 per oltre 73.000 abitazioni censite)



**Tecnoborsa**  
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

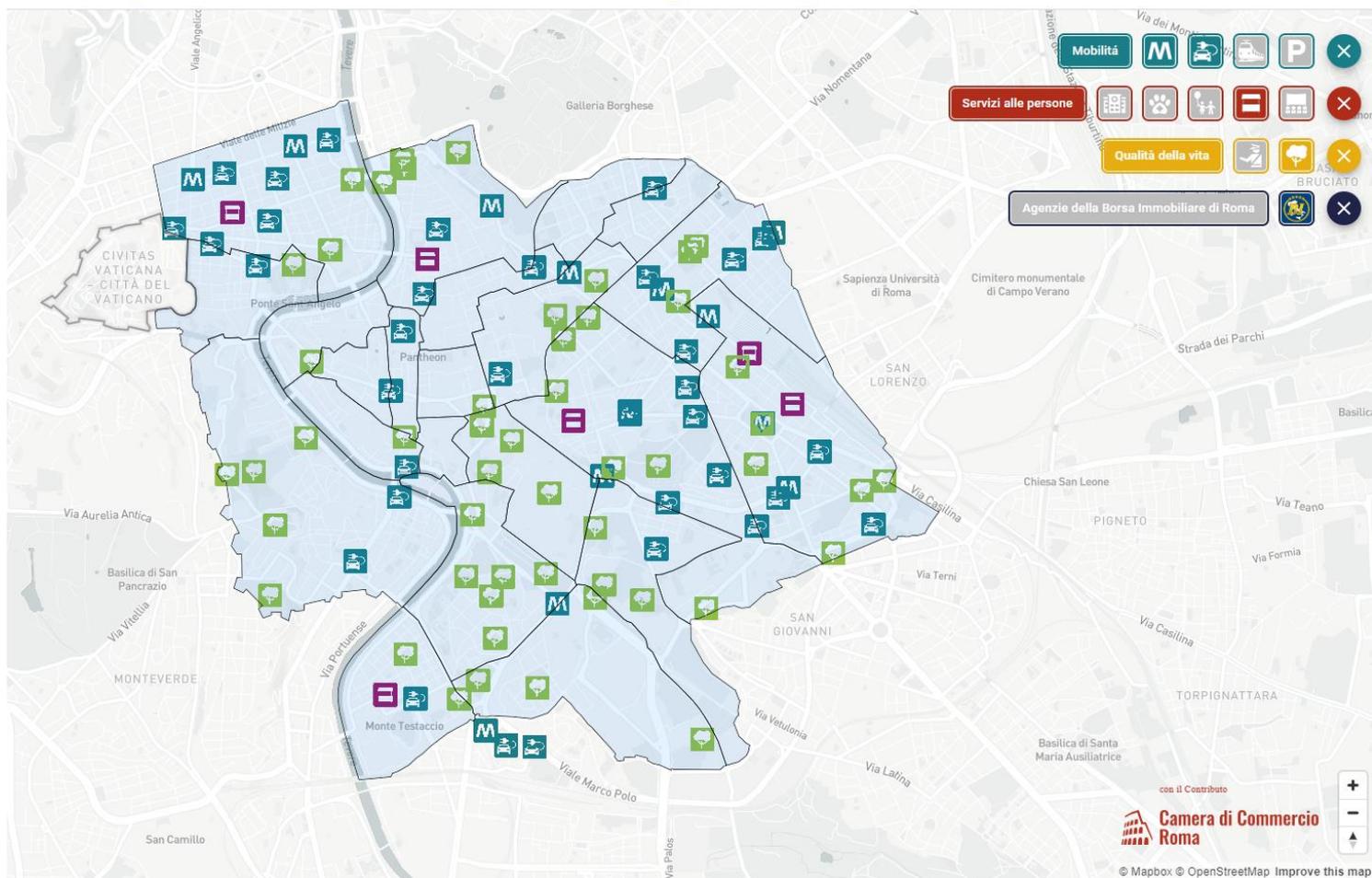
con il Contributo  
**Camera di Commercio  
Roma**

**Tecnoborsa**  
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

**BORSA  
IMMOBILIARE  
ROMA**

# Il Listino della Borsa a servizio di una Città intelligente

Tre categorie di indicatori : **mobilità** - **servizi alle persone** - **qualità della vita**



## CONCLUSIONI (1/2)

- Storicamente, il mercato immobiliare nazionale, e quello di Roma in particolare, evidenzia un forte impatto in termini economici e sociali, a livello di famiglie, imprese, attività economiche e professionali in generale.
- Fattori quali *(i)* il livello di efficienza energetica; *(ii)* il costo dei finanziamenti (mutui) e *(iii)* l'andamento dell'inflazione, incidono in maniera significativa sulla domanda (e sull'offerta) nonché sull'andamento delle quotazioni.
- La Borsa Immobiliare di Roma (BIR) «fotografa» periodicamente l'andamento delle quotazioni.

## CONCLUSIONI (2/2)

- In questo contesto assai dinamico e in continua evoluzione, caratterizzato dalla trasformazione delle città in un'ottica di servizi sempre più qualificati e intelligenti (smart city), politiche creditizie sempre più correlate alla nuova Basilea III e ai rischi connessi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) **Tecnoborsa**, al fine di favorire la trasparenza e l'efficienza dei mercati, promuove e contribuisce in maniera sostanziale:

**(i) alla definizione di Regolamentazione (tecnica),**

**(ii) alla elaborazione di strumenti *super partes*,**

**(iii) alla elaborazione di metodologie scientifiche appropriate (ad esempio, ai fini della stima, il Codice delle Valutazioni Immobiliari),**

**(iv) alla incentivazione di buone pratiche (*best practice*) mutate anche dalle esperienze internazionali.**