



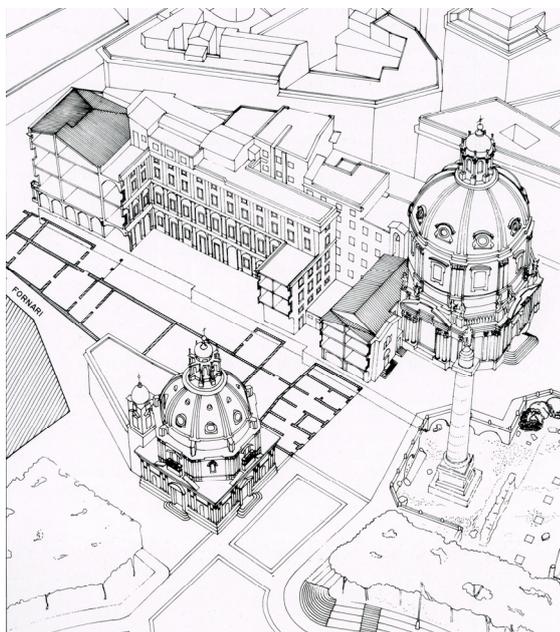
PROVINCIA
DI ROMA

Direzione Generale
Ufficio Studi, Ricerche e Statistica

I working paper dell'Ufficio Studi

Abitazioni e mercato abitativo

*La situazione e le dinamiche nell'area romana.
Confronto tra aree metropolitane. 2006*



a cura di Aldo Santori e Teresa Ammendola

Economia e territorio

N°19 ottobre 2007

INDICE

Introduzione	3
1. Struttura e dinamiche del patrimonio residenziale romano	3
2. Il mercato immobiliare. La compravendita di abitazioni	8
2.1. Il mercato immobiliare. Il valore delle abitazioni	20
3. Il mercato della locazione e la tensione abitativa: gli sfratti	34
Riferimenti bibliografici	43
Indice delle tabelle	44
Indice dei grafici	45

Introduzione

Conoscere la struttura, la qualità del patrimonio abitativo e le caratteristiche dei relativi mercati (sia di compravendita che di locazione) costituisce un tassello fondamentale per la conoscenza socio-economica di un territorio. Dal punto di vista sociale **la disponibilità di un alloggio** (e di un alloggio di qualità) è **un elemento essenziale per il welfare delle famiglie esistenti e per la formazione di nuove famiglie** (che fondano il primo passo per la costituzione di un nuovo nucleo familiare proprio sulla disponibilità di un'abitazione). Recentemente poi la questione abitativa è tornata di viva attualità per una serie di motivi:

- il blocco dell'edilizia sociale pubblica;
- la carenza dell'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili;
- la debolezza (quando non l'assenza) di politiche abitative per le fasce sociali medio-basse.

Nell'ambito di questo Working Paper sono analizzate innanzitutto le **caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo** della provincia di Roma, mettendone in risalto le dinamiche temporali degli stock e la loro variabilità negli ambiti territoriali del comune capoluogo ed in quelli dell'hinterland. Successivamente si presenta un "focus" sull'aspetto **dell'andamento del mercato immobiliare delle compravendite** con un'attenzione particolare al confronto fra le diverse province metropolitane del Paese nei differenziali **dei prezzi di compravendita e di locazione risultanti tra i vari mercati immobiliari**.

1. Struttura e dinamiche del patrimonio residenziale romano

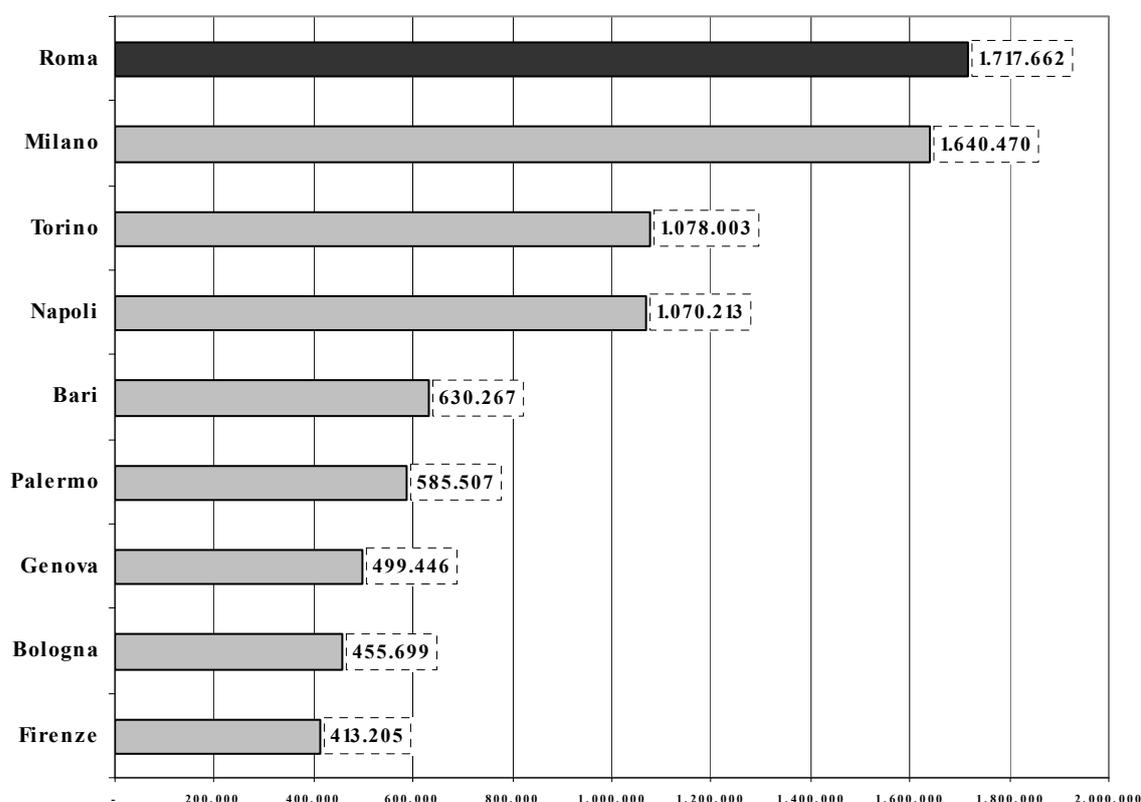
Secondo i dati definitivi del censimento del 2001 le abitazioni nell'area romana erano 1.717.662 pari al 6,3% di tutto il patrimonio abitativo nazionale. La provincia di Roma è anche quella con il **maggior numero** di abitazioni. Dal censimento del 1971 lo stock di abitazioni ha registrato un incremento continuo, anche se il tasso di sviluppo si è **attenuato** nel tempo.

Con riferimento alla **qualità strutturale del patrimonio residenziale localizzato** nella provincia di Roma, si ritiene che un buon indicatore *proxy* possa essere rappresentato dalla analisi delle **classi temporali di costruzione** degli edifici. La maggioranza dello stock di edifici a destinazione residenziale risale ai **tre decenni compresi tra il 1962 e il 1981**. Tuttavia ancora una volta, tra hinterland e

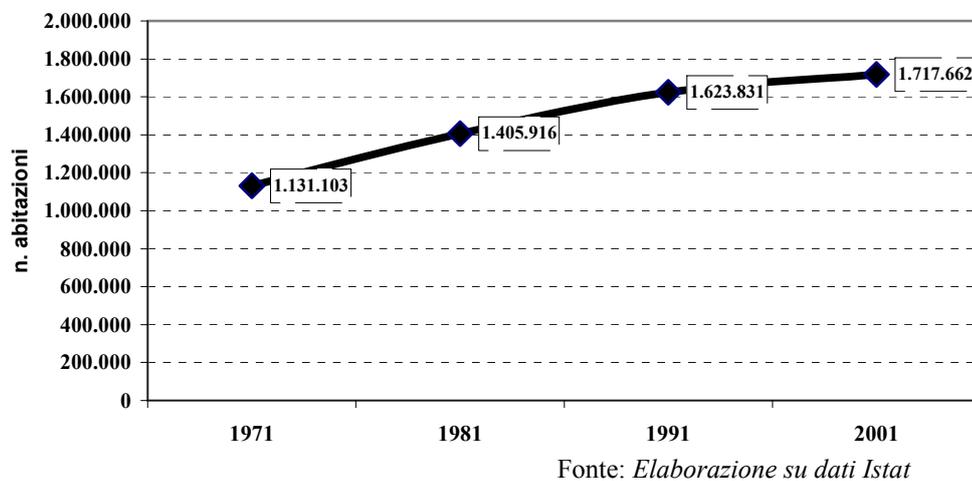
capoluogo emergono alcune differenze. Infatti, mentre nel capoluogo si ravvisa nel rapporto di composizione temporale dell'attuale stock abitativo un **boom edilizio** già a partire dagli anni *cinquanta*, nell'hinterland il **picco delle costruzioni** emerge a partire dagli anni *sessanta* (Graff. 4,5 e 6).

Per quanto concerne il rapporto tra la **superficie complessiva** dello stock di abitazioni e la **popolazione residente**, l'indicatore relativo nel 2001 segnala la disponibilità media di **34 mq. di superficie abitativa per residente**. Questo dato, non presenta differenziazioni fra il capoluogo e l'hinterland ed è comunque inferiore alla media nazionale che è di circa **37 mq pro-capite**. Per quanto riguarda la **tipologia dimensionale** (nel numero delle **stanze**) si evidenzia come la **maggioranza** delle abitazioni localizzate nella provincia di Roma sia composta da **quattro camere**. Con riferimento al solo stock abitativo occupato si rileva invece come il **numero di stanze presenti in media nelle sole abitazioni occupate risulti** pari a 3,8 (senza differenze apprezzabili fra capoluogo e hinterland), un valore leggermente inferiore al dato nazionale (4,2 stanze per abitazione occupata). In proposito l'Istat, nel presentare i dati nazionali del censimento, ha sottolineato come in quasi tutte le **grandi aree metropolitane** si rilevi un numero di stanze **medie per abitazione inferiore alla media nazionale** (fatta eccezione per Palermo e Firenze).

Graf. 1 - Lo stock abitativo delle nove province metropolitane. *La Provincia di Roma è al primo posto per numero di abitazioni presenti sul territorio . 2001*



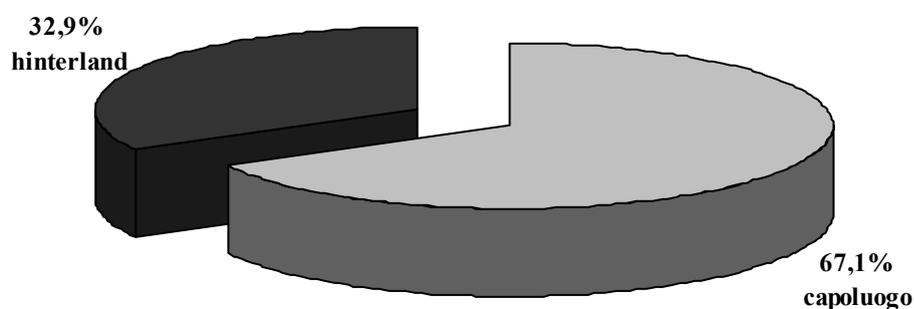
Graf. 2 - Le dinamiche dello stock abitativo nella provincia di Roma. Negli anni c'è stato un aumento dello stock abitativo anche se il tasso di sviluppo è diminuito nel tempo .



Tab. 1 - Stock abitazioni per anno di censimento nelle province metropolitane

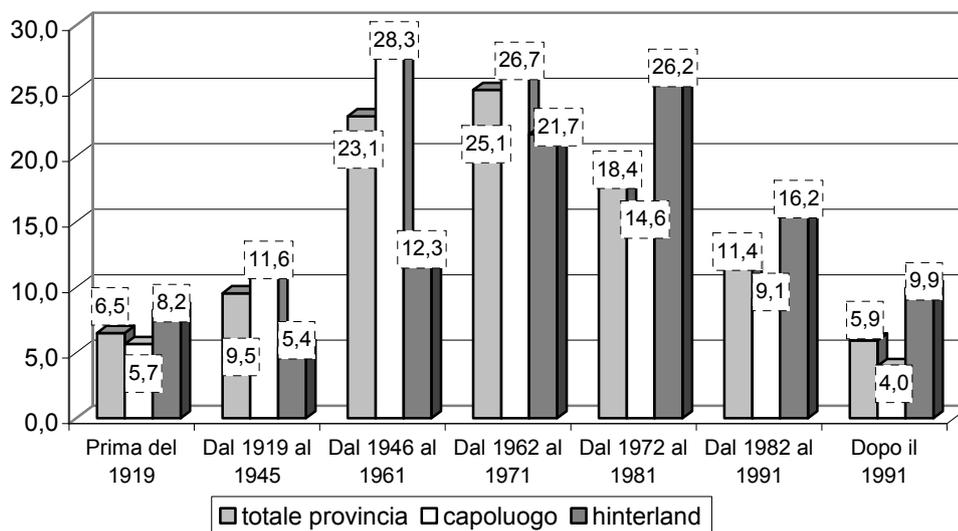
Province	Anni di censimento				Tassi di crescita			Variazione tassi di sviluppo 71-01
	1971	1981	1991	2001	71-81	81-91	91-01	
Torino	845.349	991.056	1.034.635	1.078.003	17,2	4,4	4,2	-13,1
Milano	1.265.823	1.429.649	1.533.420	1.640.470	12,9	7,3	7	-6
Genova	429.462	472.080	488.111	499.446	9,9	3,4	2,3	-7,6
Bologna	315.794	382.263	417.802	455.699	21,1	9,3	9,1	-12
Firenze	303.839	357.056	392.169	413.205	17,5	9,8	5,6	-12,2
Napoli	707.805	818.716	962.695	1.070.213	15,7	17,6	11,2	-4,5
Bari	378.158	489.761	571.723	630.267	29,5	16,7	10,2	-19,3
Roma	1.131.103	1.405.916	1.623.831	1.717.662	24,3	15,5	5,8	-18,5
Palermo	350.018	467.257	539.876	585.507	33,5	15,5	8,5	-25,1

Graf. 3 - Le abitazioni nella provincia di Roma. Il 67% delle abitazioni sono concentrate nel capoluogo. 2001



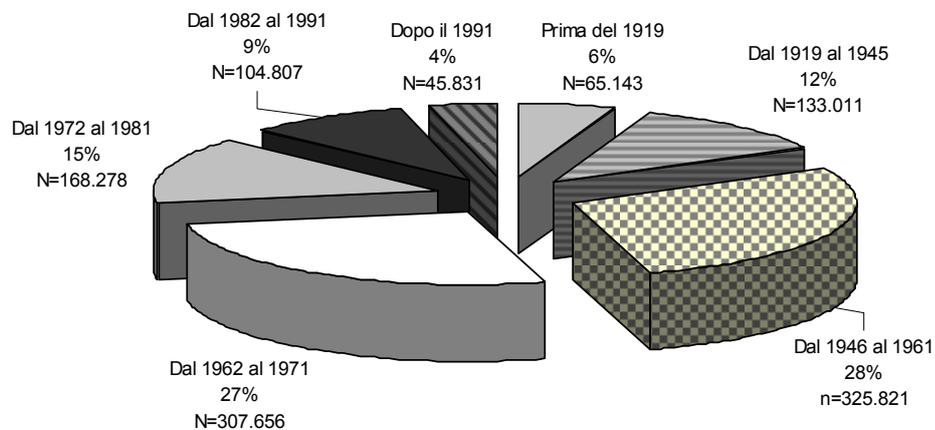
Fonte: Elaborazione su dati Istat

Graf. 4 - Le abitazioni della provincia di Roma per epoca di costruzione. Confronto fra totale provincia, capoluogo e hinterland. Censimento 2001- valori percentuali



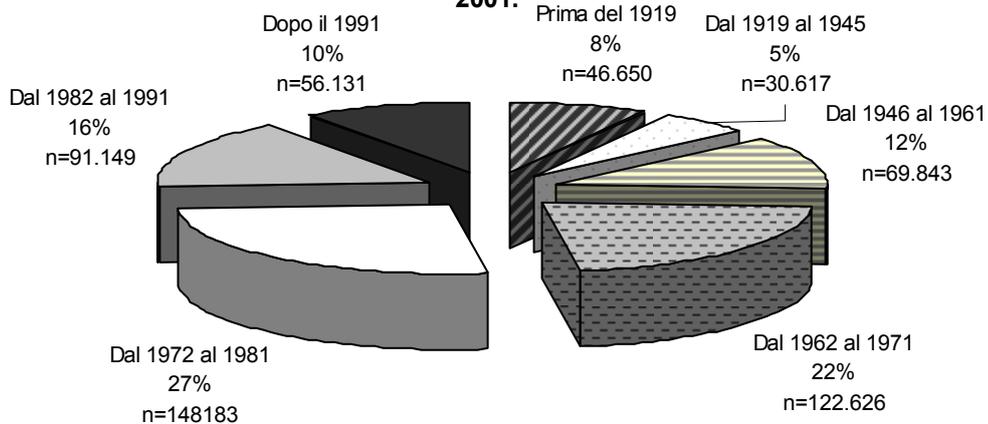
Fonte: Elaborazione su dati Istat

Graf. 5 - Le abitazioni nel capoluogo romano per anno di costruzione. Il 54% delle abitazioni è stato realizzato tra il 1946 e il 1971.



Fonte: Elaborazione su dati Istat

Graf. 6 - Le abitazioni nell' hinterland romano per anno di costruzione. Il 54% delle abitazioni è stata realizzata dopo il 1972. 2001.



Fonte: Elaborazione su dati Istat

2. Il mercato immobiliare. La compravendita di abitazioni

L'analisi che segue si fonda sui dati relativi alle **compravendite di abitazioni raccolti e allestiti dall'Agenzia del Territorio**. L'unità minima di rilevazione considerata dall'Osservatorio immobiliare è il **Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate¹** (NTN). Il secondo indicatore utilizzato nell'analisi, anch'esso elaborato dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, è l'IMI, **cioè l'indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare** che è dato dal rapporto tra l'NTN e lo stock di unità immobiliari. La serie storica dei due indicatori è disponibile a partire dal 2000.

Nel raffronto tra le nove aree metropolitane (**Torino, Milano, Genova, Bologna, Roma, Firenze, Napoli, Bari e Palermo**) emerge come:

- ✓ nel 2006 l'area romana si sia collocata al **secondo posto per numero delle compravendite eseguite** (61.336) preceduta solo da Milano. Relativamente all'indice di intensità del mercato immobiliare, quello romano appare come il **quarto mercato più vivace**, preceduto da quello di Milano, Torino e Bologna;
- ✓ nel periodo compreso fra il 2000 e il 2006, relativamente al **tasso di variazione del numero delle compravendite annuale**, l'area romana mostra un **trend crescente che la pone al terzo posto fra le province metropolitane**, dopo Bologna e Palermo, a fronte di alcune aree metropolitane che segnano un trend addirittura negativo.

Dal punto di vista dell'**articolazione territoriale** del mercato immobiliare fra capoluogo e hinterland, l'Osservatorio del Mercato immobiliare ha posto l'attenzione, negli ultimi anni, **sul fenomeno dello spostamento del mercato immobiliare verso l'hinterland dei territori provinciali**. Sono due le motivazioni prevalenti che sostengono questo tipo di fenomeno:

- ✓ l'aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi;
- ✓ la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'hinterland, piuttosto che nei capoluoghi (dove in molti casi il territorio è saturo e scarseggiano aree edificabili).

Roma è fra le grandi aree metropolitane quella che mostra **una dinamica meno differenziata fra il capoluogo ed il resto dei comuni della provincia**, che risultano entrambi in crescita dal 2000 (nel 2006 si è registrata nel capoluogo una lieve flessione rispetto al 2005²) anche se **l'hinterland presenta dei tassi di crescita più accentuati**.

Nel **2006 nella provincia di Roma** sono state registrate ben **61.336 transazioni immobiliari residenziali "normalizzate"** che rappresentano ben il **75%** di tutto il **mercato immobiliare residenziale del Lazio**. Di queste transazioni **38.127** (pari al 62% dell'intero mercato immobiliare residenziale provinciale) hanno riguardato il **capoluogo**. Nei comuni di **hinterland** ne sono invece state effettuate **23.208** pari al 38% delle transazioni normalizzate nel **2006**. Tuttavia una analisi di

¹ Le compravendite dei diritti di proprietà sono "comutate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

² Questo dato segnala una situazione del mercato immobiliare, soprattutto nelle grandi città, segnato da una certa contrazione della domanda dovuta oltre che all'aumento dei prezzi anche dal rialzo del costo del denaro che ha reso più cari i mutui. Un altro segnale di un prossimo arresto della crescita del mercato immobiliare nei grandi centri è dato dal tempo di permanenza degli immobili sul mercato: nel 2006, come indicato dal *I Rapporto sul mercato immobiliare 2007* di *Nomisma*, i tempi medi di vendita hanno subito un leggero allungamento rispetto all'anno precedente. Per le abitazioni occorrono in media 4,3-4,4 mesi per essere vendute.

maggior dettaglio dell'area di hinterland consente di interpretare più correttamente gli andamenti del mercato immobiliare romano. A questo proposito l'Osservatorio immobiliare del Lazio **ha suddiviso il territorio dell'hinterland provinciale in 12 macroaree omogenee**, individuate sia sulla base di parametri territoriali sia sul profilo di dinamica del mercato immobiliare locale.

In termini assoluti tra le **macroaree provinciali** nelle quali si è rilevato il **maggior numero di transazioni** sono: il *Litorale Sud* (5.315), i *Castelli Romani* (4.106) e il *Litorale Nord* (3.091). Le aree che invece hanno fatto registrare il **minor numero di transazioni** sono state quella *Braccianese*, quella del *Fiume Aniene*, e quella dei *Monti della Tolfa*. Venendo invece ai singoli comuni si rileva innanzitutto come **ben 7 tra i primi dieci comuni** di hinterland per numero di transazioni immobiliari **siano comuni costieri**. *Ardea, Anzio, Nettuno e Pomezia* (macroarea Litorale Sud), *Civitavecchia, Cerveteri e Ladispoli* (macroarea Litorale Nord), *Guidonia, Tivoli* (macro area Tiburtina è il comune dove si registrano il maggior numero di transazioni) e *Monterotondo* (macro area Salaria).

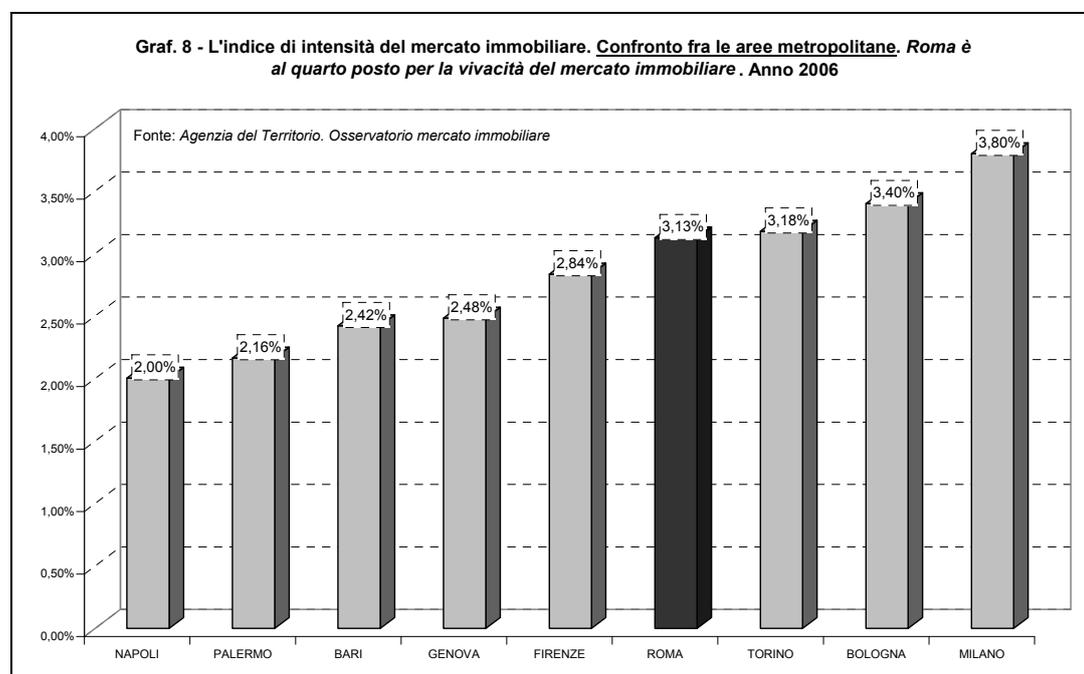
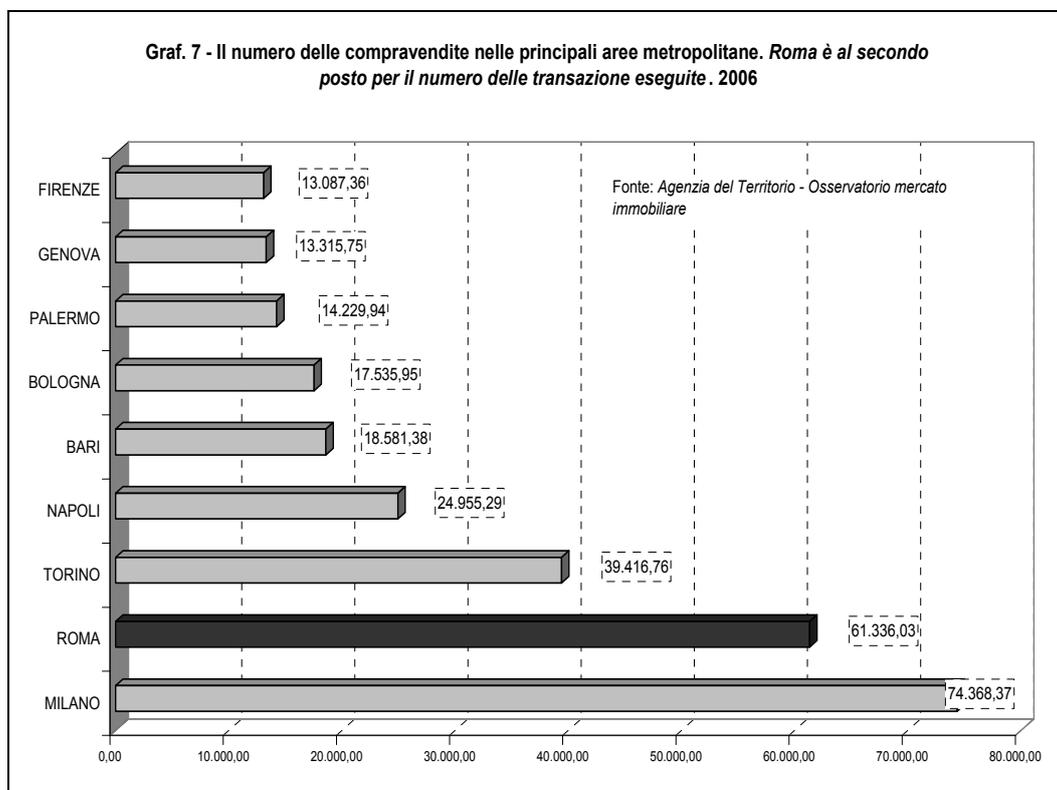
Per quanto concerne invece l'**andamento del mercato** all'interno del **territorio comunale del Capoluogo**, quest'ultimo è stato suddiviso dall'Osservatorio immobiliare in **23 macroaree** di diversa ampiezza. Ognuna di queste macroaree raccoglie zone simili per **densità di urbanizzazione, struttura economica, servizi e infrastrutture**.

Analizzando la situazione del **Capoluogo** dal punto di vista delle dimensioni di mercato risulta, relativamente all'anno precedente (**2005**), una sensibile **diminuzione delle transazioni** (-8,5%), rispetto al +1,1% registrato invece nell'insieme del territorio provinciale. Osservando nel dettaglio le singole **macroaree cittadine**, si individua tuttavia una situazione assai diversificata che va dal -44,2% rilevato nella macroarea *Fuori Gra Sud* al -2,5% della macroarea *Semicentrale Aurelia-Gianicolense*, fino agli **incrementi** registrati soprattutto nelle macroaree *Ostia litorale* (+37,3%) e *Fuori Gra Nord Ovest* (+18,6%). Per quanto concerne l'**ampiezza dei mercati** in termini di **volumi di transazione**, ancora una volta si confermano le due macroaree di *Fuori Gra Est* (con 4.690 transazioni immobiliari) e quella di *Tiburtina Prenestina* (con 3.916 transazioni immobiliari). Un'altra area importante per il numero di transazioni normalizzate è quella di *Fuori Gra Sud Ovest* (3.043 transazioni). Viceversa, le macroaree in cui si è registrato il minor volume di mercato sono quelle di *Fuori Gra Sud* (396) e di *Fuori Gra Ovest* (422) entrambe ancora scarsamente edificate. Buona parte dello sviluppo di nuove costruzioni residenziali nella città di Roma avviene lungo le **direttrici est e sud-ovest** al di fuori dell'anello del **Grande Raccordo Anulare**, dove complessivamente si sono registrate nel 2006 circa il 60% del totale delle nuove costruzioni.

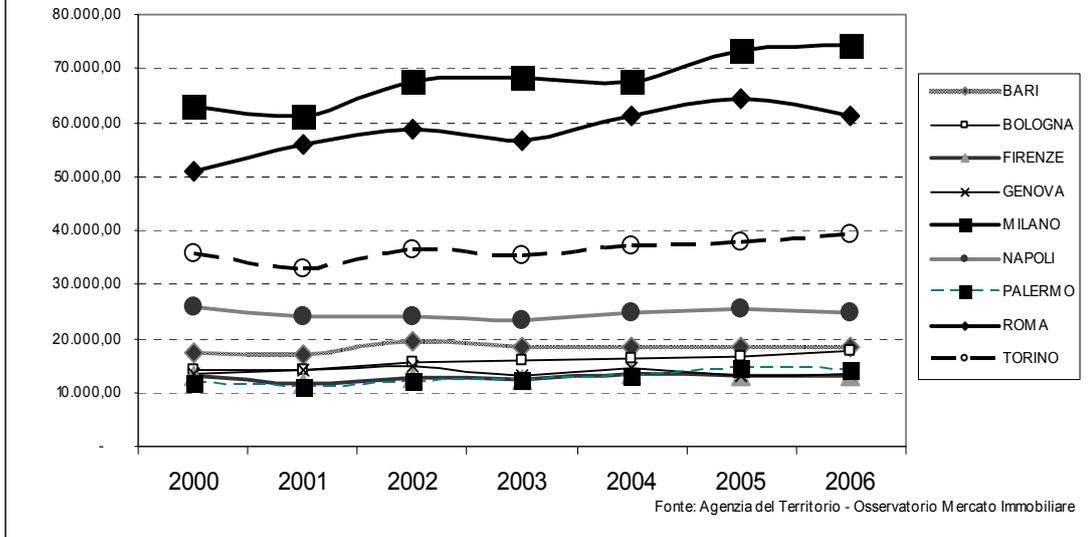
L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi aree è molto influenzato dalla dinamica dei processi di urbanizzazione e dalla produzione edilizia³. **Nel 2006 a Roma sono state realizzate e accatastate 19.631 nuove costruzioni residenziali**. Fra le province italiane solo **Milano** ha registrato un numero maggiore di nuove costruzioni (20.109). Ma la **differenza strutturale** tra i mercati abitativi delle due aree consiste nel fatto che mentre nell'area romana la maggior parte delle nuove abitazioni sono localizzate nel capoluogo, in quella di Milano si verifica l'opposto. Questa diversa tendenza si spiega innanzitutto per la grande estensione del territorio comunale di cui dispone la Capitale rispetto a quella di cui dispone il capoluogo

³ Le nuove costruzioni, secondo l'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Devono essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.

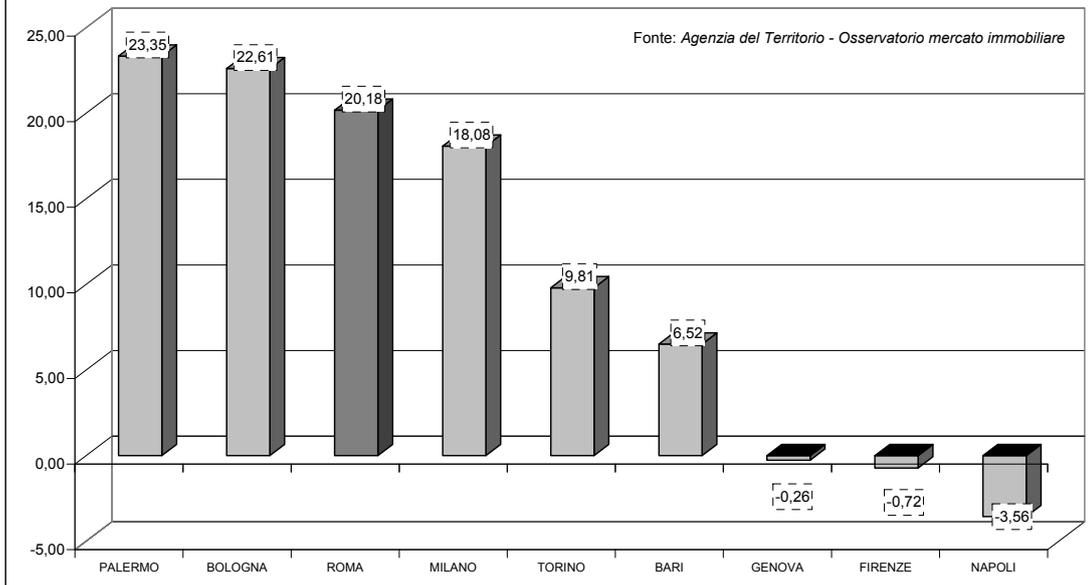
lombardo, ma anche con l'importanza e la **dimensione** di molti dei **comuni** che compongono l'**hinterland milanese**.



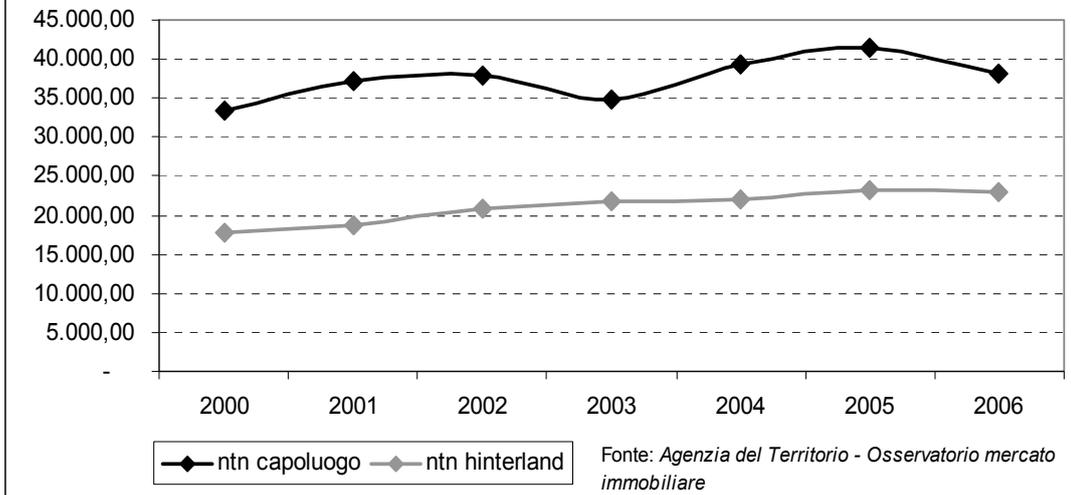
Graf. 9 - L'andamento del NTN negli nelle nove aree metropolitane. Dal 2000 al 2005 il trend è crescente. Nel 2006 si registra una leggera flessione nel numero delle NTN. 2000-2006



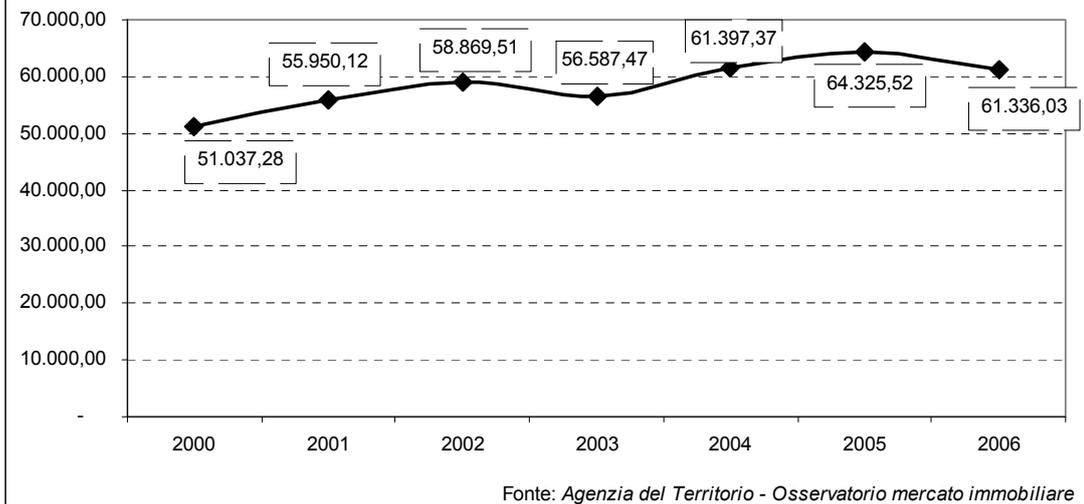
Graf. 10 - Il mercato immobiliare nelle aree metropolitane. Il confronto. Il mercato immobiliare di Roma, mostra un trend in crescita, al terzo posto fra le aree metropolitane. Aa. 2000-2006



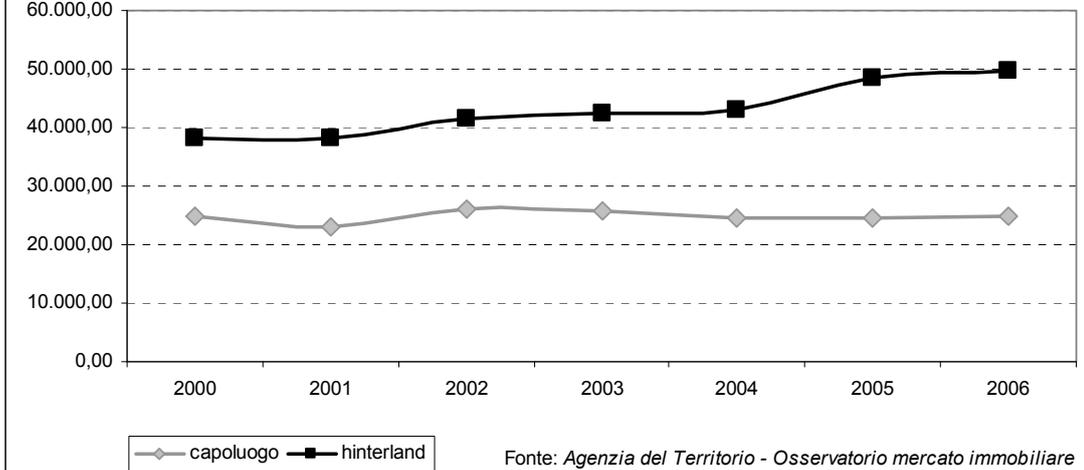
Graf. 11 - Il volume delle compravendite nella provincia di Roma. Confronto fra capoluogo e hinterland. Il trend è crescente in entrambi gli aggregati, ma il tasso è più elevato nell'hinterland, diversamente dalle altre aree metropolitane. Aa 2000-2006



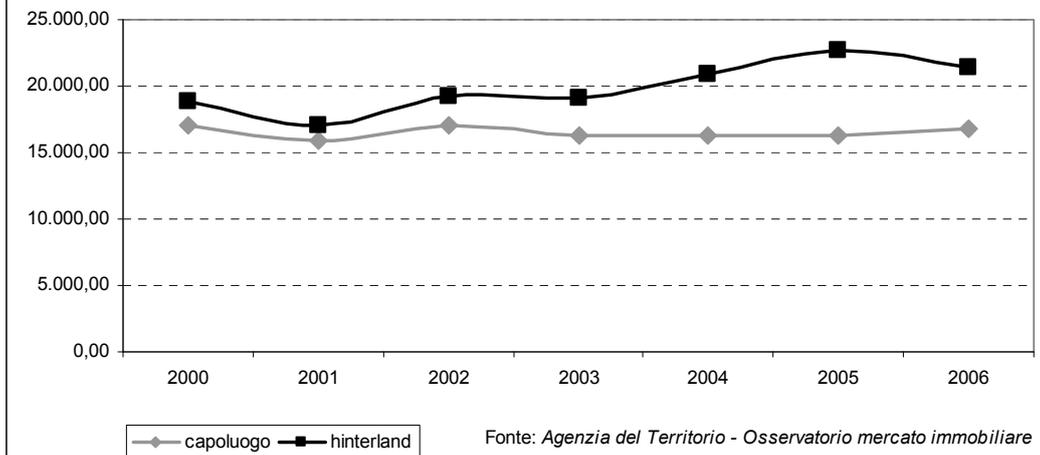
Graf. 12 - Andamento delle compravendite immobiliari ad uso residenziali nella provincia di Roma. Dal 2000 le NTC sono aumentate del 20,16%. Nel 2006 si registra una lieve flessione nei volumi delle compravendite. Aa 2000-2006



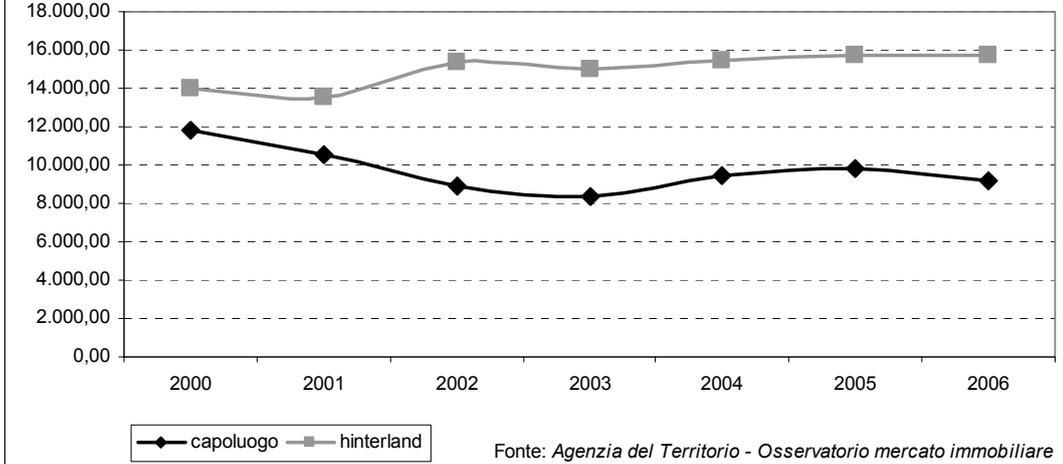
Graf. 13 - L'andamento delle compravendite nelle aree metropolitane. L'andamento nella provincia di Milano. A differenza di Roma nel capoluogo il trend è decrescente, mentre nell'hinterland è di crescita. Aa. 2000-2006



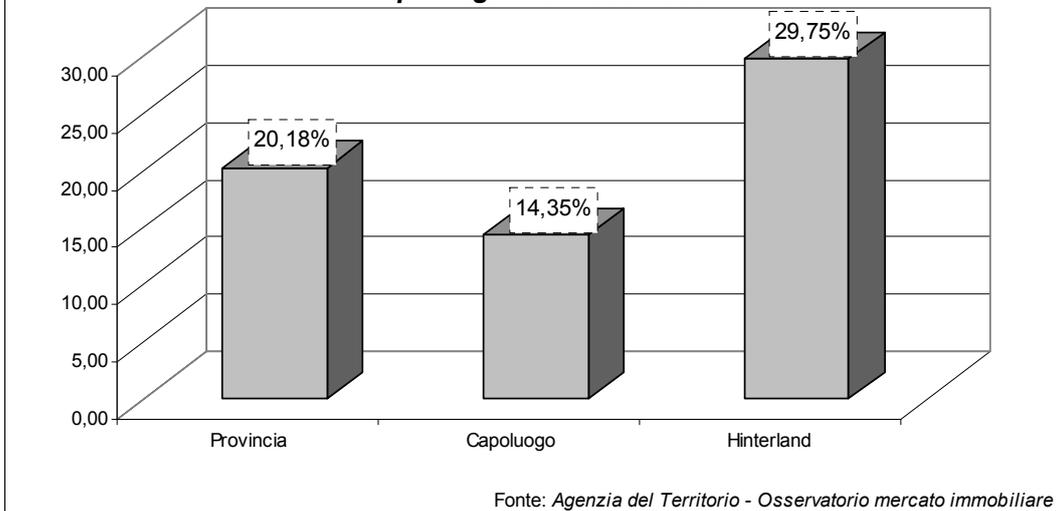
Graf. 14 L'andamento delle compravendite nelle aree metropolitane. L'andamento nella provincia di Torino. Nel capoluogo il volume tende a scendere mentre aumenta nell'hinterland. 2000-2006



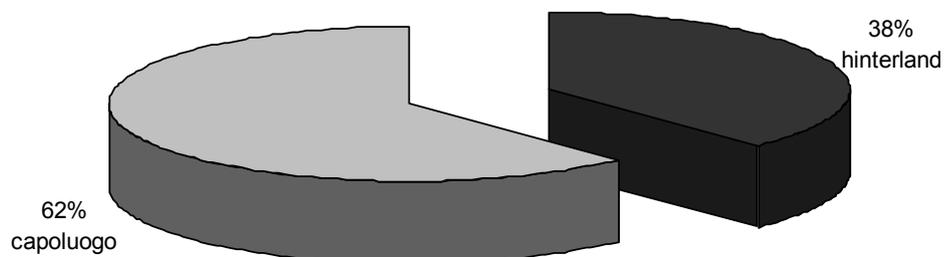
Graf. 15 - L'andamento del mercato immobiliare nelle aree metropolitane. L'andamento nella provincia di Napoli. L'hinterland cresce, mentre nel capoluogo diminuiscono nel tempo il numero delle transazioni . 2000-2006



Graf. 16 - L'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Roma. Il tasso di variazione nelle compravendite. Il mercato immobiliare dell'hinterland cresce più velocemente di quello del capoluogo . Aa. 2000-2006

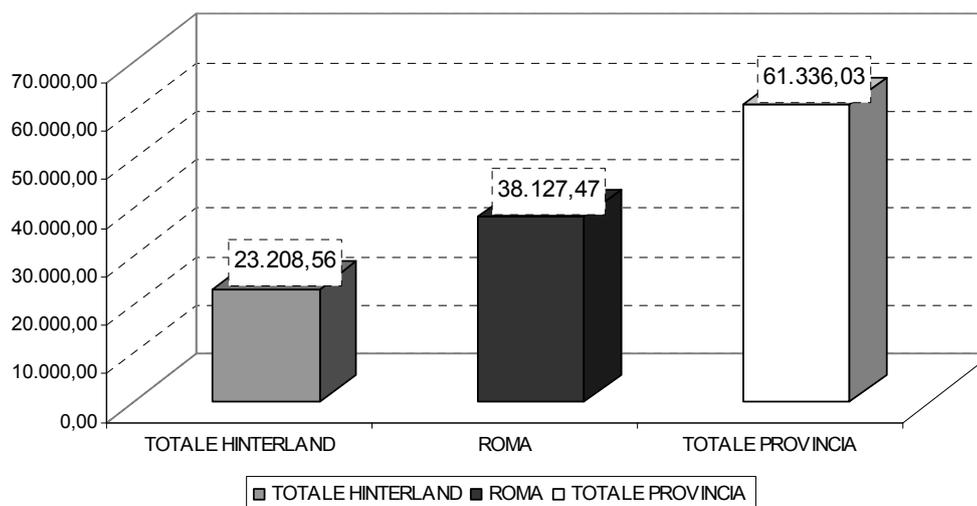


Graf. 17 - Il numero delle transazioni immobiliari eseguite nella provincia di Roma. I due terzi delle transazioni immobiliari vengono effettuate nel capoluogo. 2006



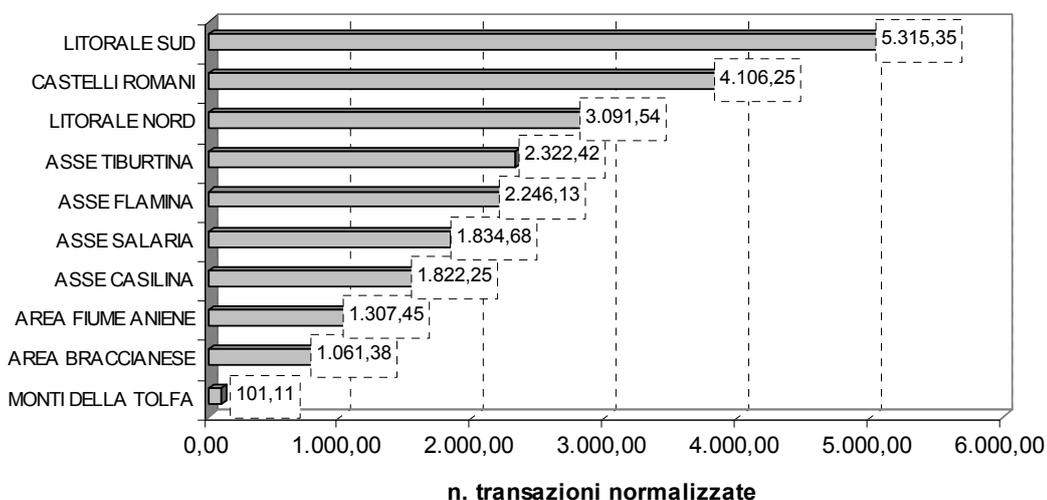
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 18 - Il numero delle transazioni immobiliari nel capoluogo, nell'hinterland e totale provincia. 2006



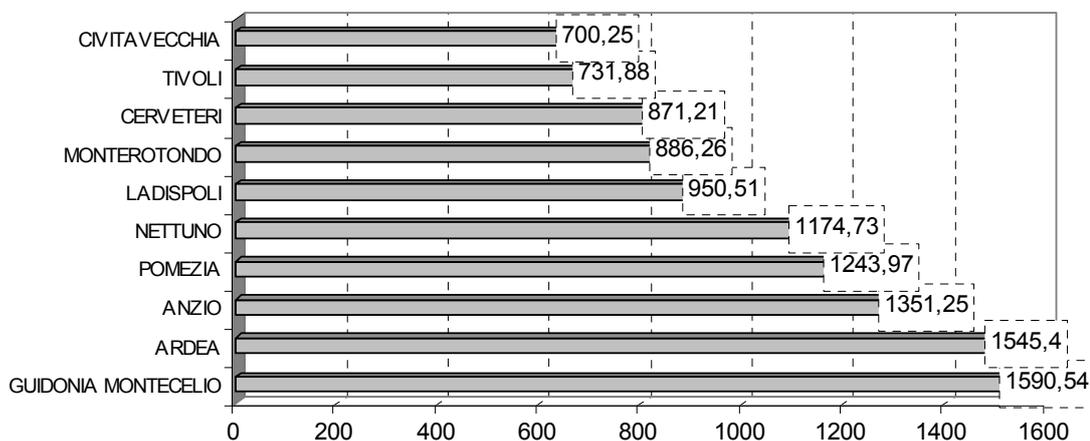
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 19 - Numero delle transazioni normalizzate per sub-area provinciale. Le aree con il maggior numero di transazioni normalizzate sono il Litorale Sud, i Castelli Romani e il Litorale Nord. 2006



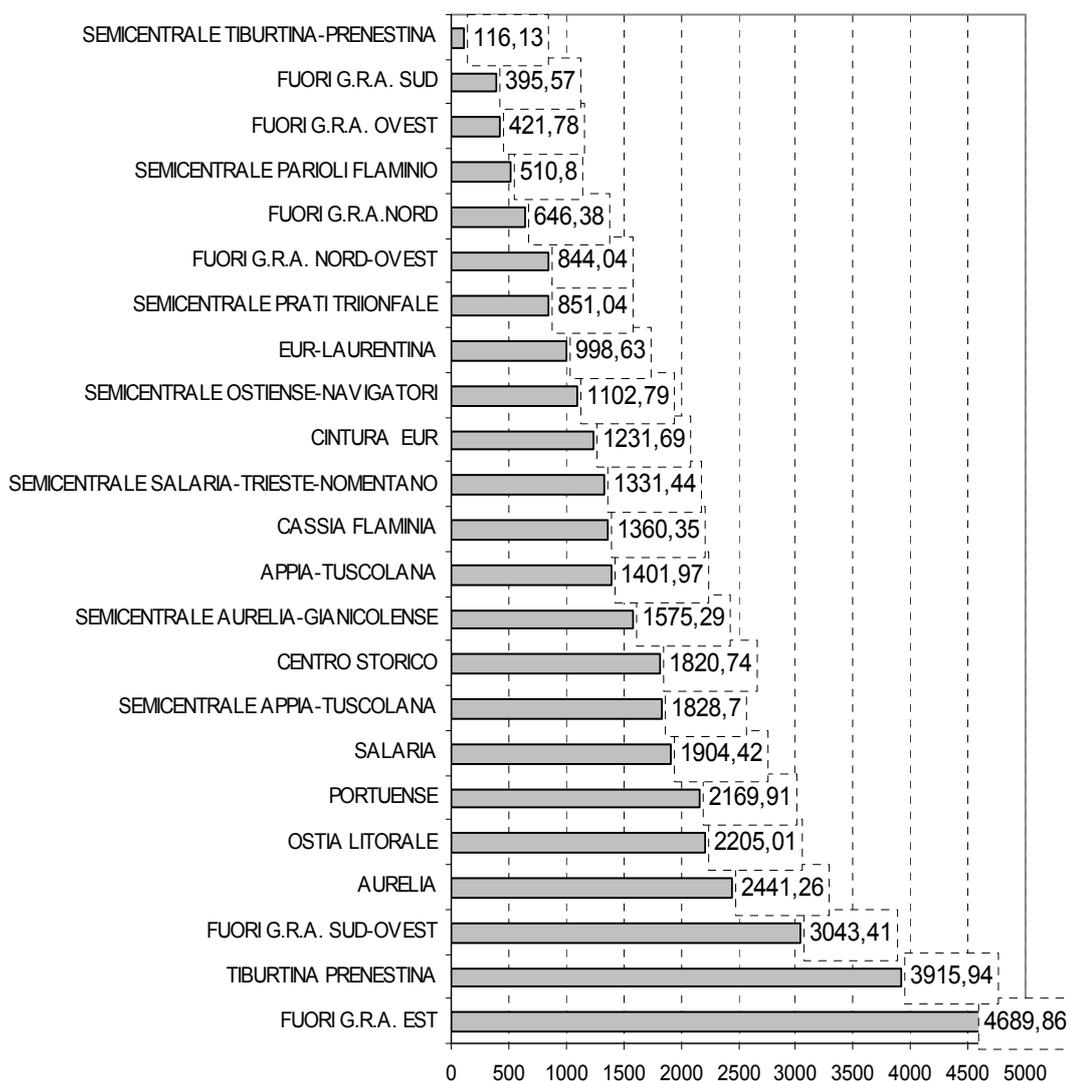
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 20 - Il numero delle transazioni normalizzate nella provincia di Roma. I primi dieci comuni per numero di transazioni. 2006



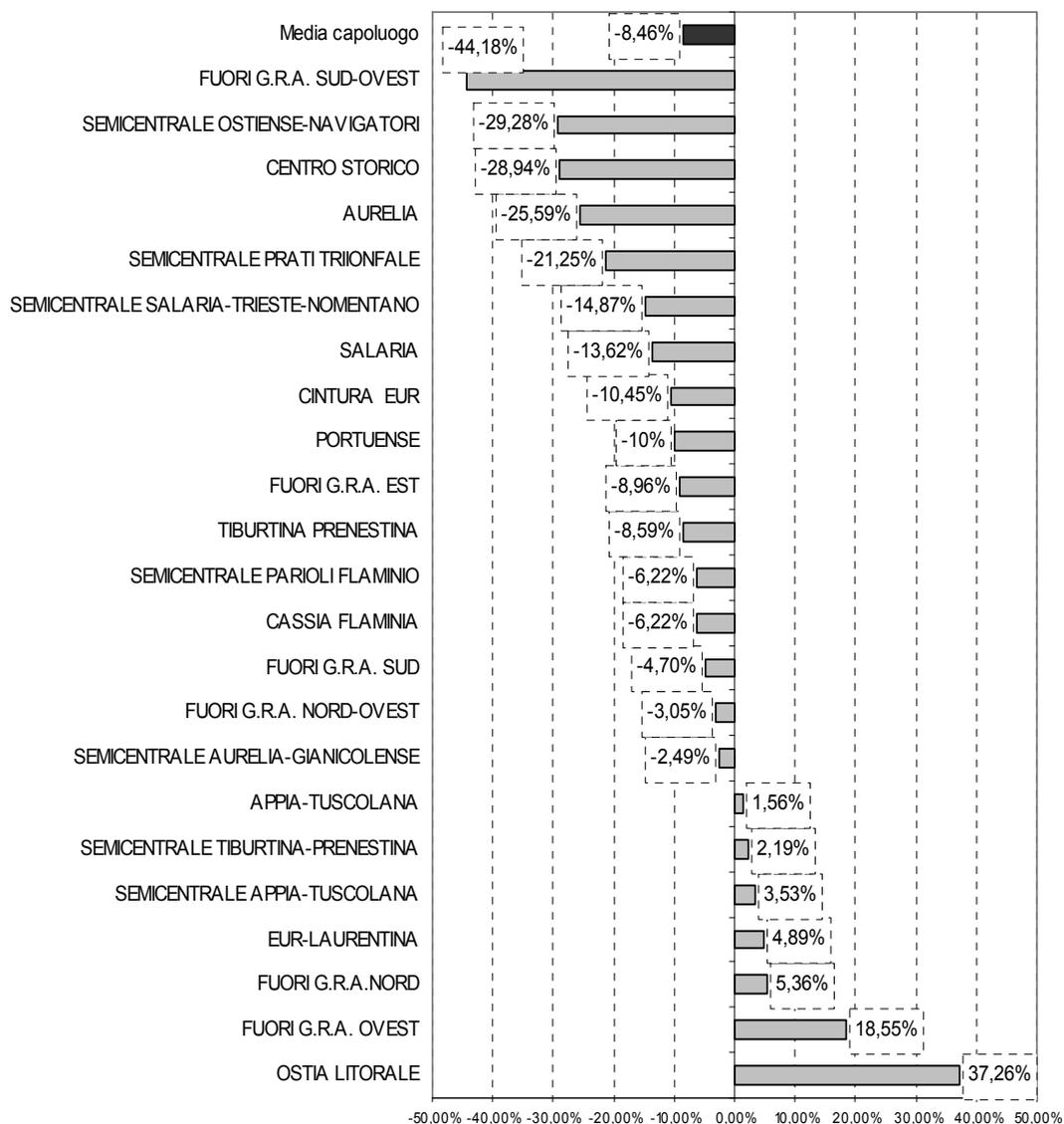
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 21 - Il numero delle transazioni immobiliari nel comune di Roma. La maggior parte delle transazioni è avvenuta nelle zone periferiche della città. 2006

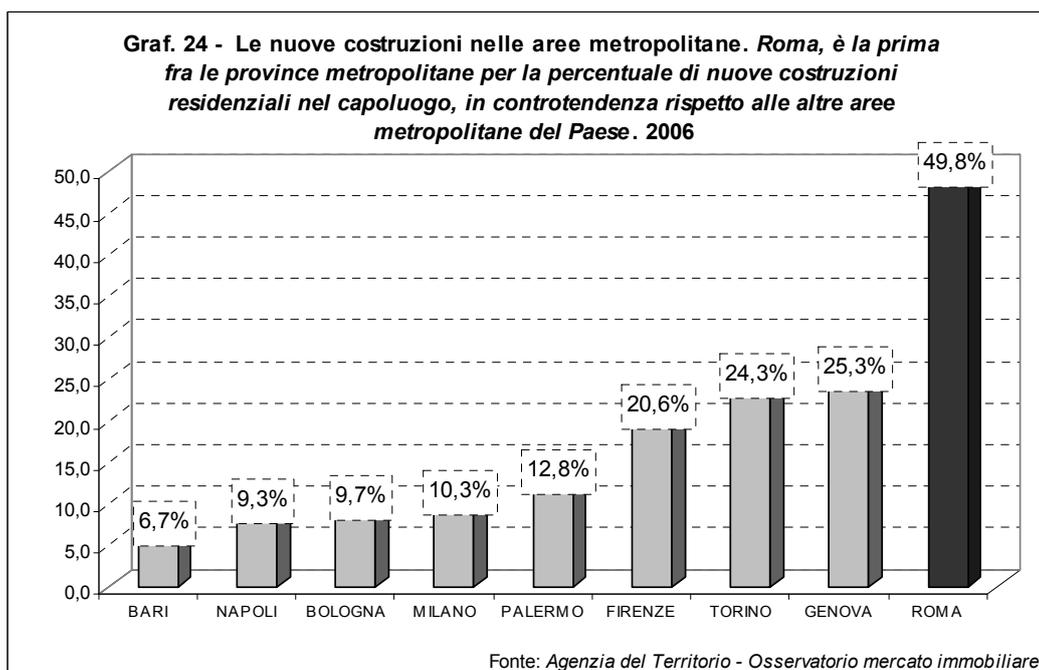
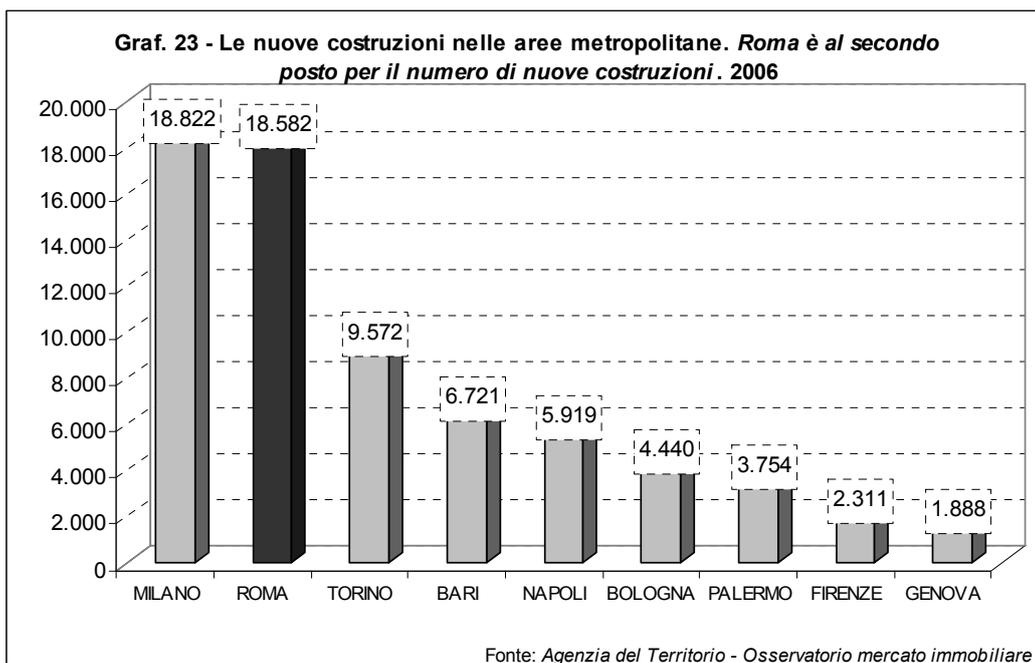


Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

Graf. 22 - Il mercato immobiliare nel capoluogo. Tasso di crescita delle transazioni immobiliari. Il dettaglio sub comunale. Le zone ultraperiferiche dimostrano una maggiore vivacità del mercato rispetto al 2005. Aa. 2005-2006



Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare



2.1. Il mercato immobiliare. Il valore delle abitazioni

Prima di procedere all'analisi dei dati dei valori **mercato immobiliare della compravendita residenziale nella Provincia di Roma**, si rende necessaria una precisazione metodologica sulle difficoltà di operare valutazioni basate esclusivamente sul tradizionale parametro della **"centralità"** territoriale. Diversi sono infatti i **parametri** che influenzano i valori del mercato immobiliare, tra questi si collocano, con un loro peso, almeno tre caratteristiche, **la prossimità e l'accessibilità ai servizi** (parametro questo che qualifica diversamente centro e periferia), **la qualità costruttiva dell'abitazione e dell'edificio** e il **contesto localizzativo socio-ambientale prevalente**. Tutti e tre questi parametri assumono caratteristiche estremamente diverse sia nelle **ripartizioni sub-comunali del capoluogo provinciale**, sia nei diversi **ambiti territoriali sub-provinciali**. A titolo esemplificativo si cita il caso del **comune di Roma** nel quale si individuano tanto **rioni e quartieri** centralissimi, la cui qualità alloggiativa è valorizzata sia dal prevalente pregio storico-artistico degli edifici sia da contesti sociali tutt'altro che problematici, quanto **quartieri e suburbi** di media ed estrema periferia di scarso pregio sotto ogni aspetto. Vi sono però nel contempo anche alcune aree dei quartieri centrali che si trovano in stato di degrado (ed in fase di recupero socio-ambientale grazie ai programmi di riqualificazione urbana) nonché un arcipelago di **quartieri periferici residenziali** di notevole pregio.

I dati cui si farà riferimento in questo paragrafo sono elaborati a partire da quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente al 2006. I prezzi rilevati sono relativi ai **diversi settori urbani**, sia per quanto riguarda il **comune di Roma** sia per i comuni dell'hinterland. Al fine di semplificare l'analisi condotta sono stati considerati per ciascun comune e per ciascuna area sub-urbana solo il **valore minimo** e il **valore massimo** registrato a prescindere dalla tipologia di abitazione (se appartamento o villa o villino) e dalla sua collocazione specifica (**centro, zona espansione, periferia** ecc.). Per ciascuna macroarea individuata quindi ci si riferisce ad una media del prezzo minimo e ad una media del prezzo massimo. Nel 2006 il **prezzo medio di un'abitazione a Roma** è stato di **4,2 migliaia di euro al mq.**, mentre **nell'hinterland** il prezzo medio è stato di **1,5 migliaia di euro al mq.** L'articolazione dei prezzi è ovviamente molto più **differenziata** nel comune di Roma dove questo valore medio è compreso in un *range* che va dai **10.500 euro al metro quadro per un appartamento in Piazza Navona** ai **1.700 euro al mq. per un appartamento economico in Via dell'Acqua Vergine**, quartiere all'estrema periferia Sud della Città. Il valore medio dell'hinterland è invece compreso in un *range* più **ristretto** che va dai **700 euro al mq. di Capranica Prenestina** ai **3.700 euro al metro quadro di Fiumicino**.

Esaminando nel dettaglio i dati relativi ai **prezzi immobiliari dell'hinterland**, emerge chiaramente come uno dei **fattori essenziali** nel determinare il **prezzo delle abitazioni** sia proprio la **distanza da Roma**. Infatti i comuni in cui il mercato immobiliare presenta i **prezzi più elevati**, sono anche i **comuni più vicini al capoluogo**. Altro elemento che contribuisce ad **elevare il valore degli immobili ad uso abitativo** è la **vicinanza del comune alla linea di costa**. Infatti i prezzi delle case nei **comuni costieri** tendono ad avvicinarsi a quelli dei comuni **vicini al capoluogo**. Questa tendenza si spiega per la tipologia di domanda che nel caso di comuni costieri non è sostenuta soltanto dai residenti (o aspiranti tali), ma anche dalle **domanda di seconde case per le vacanze e/o per il mercato delle locazioni estive**. Questo tipo di relazione emerge chiaramente

dall'osservazione del grafico 26. Gli unici comuni che hanno una distanza da Roma superiore alla media pur mantenendo dei valori immobiliari superiori alla media dei valori massimi, sono proprio quelli costieri.

Tab. 2a - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma CENTRO			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA CENTRO	Tipologia	min.	Max
BORGO (Via della Conciliazione)	abitazioni civili	5.000	6.800
CAMPITELLI (Campidoglio)	abitazioni civili	7.400	8.800
CAMPO MARZIO (Largo Goldoni)	abitazioni civili	7.400	10.000
CASTRO PRETORIO (Piazza Indipendenza)	abitazioni civili	4.000	5.400
CASTRO PRETORIO A (Via Torino)	abitazioni civili	4.000	5.000
CELIO (Via Celimontana)	abitazioni civili	3.900	5.200
COLONNA (Piazza Colonna)	abitazioni civili	7.200	9.200
DELLA VITTORIA 3 (Piazza Mazzini)	abitazioni civili	4.400	5.800
ESQUILINO (Piazza Vittorio)	abitazioni civili	4.200	5.200
FLAMINIO (Via G. Reni)	abitazioni civili	5.000	6.200
FLAMINIO A (Via Scialoia)	abitazioni civili	5.000	6.600
LUDOVISI (Via Veneto)	abitazioni civili	6.300	8.600
MONTI (Via dei Serpenti)	abitazioni civili	5.400	6.800
PARIONE (Piazza Navona)	abitazioni civili	7.800	10.500
PIGNA (Via del Plebiscito)	abitazioni civili	6.500	8.400
PONTE (Via di Panico)	abitazioni civili	6.000	7.800
PRATI (Viale Giulio Cesare)	abitazioni civili	4.800	6.600
REGOLA (Via Giulia)	abitazioni civili	7.000	8.700
RIPA (Aventino - Via di S.Sabina)	abitazioni civili	5.500	7.400
RIPA (Aventino - Via di S.Sabina)	ville e villini	5.700	7.900
SALLUSTIANO (Via Quintino Sella)	abitazioni civili	5.600	7.600
SAN SABA (Via di San Saba)	abitazioni civili	4.800	6.400
SAN SABA (Via di San Saba)	ville e villini	5.200	6.900
SAN SABA A (Via di Porta Latina)	abitazioni civili	3.600	5.000
SANT'ANGELO (Via del Teatro Marcello)	abitazioni civili	5.900	8.000
SANT'EUSTACHIO (Corso Rinascimento)	abitazioni civili	7.300	9.200
TESTACCIO (Piazza S.Maria Liberatrice)	abitazioni civili	4.200	5.500
TRASTEVERE (Viale Trastevere-Regina Coeli)	abitazioni civili	5.700	7.000
TRASTEVERE A (Via Dandolo)	abitazioni civili	5.200	7.100
TREVI (Via SS.Apostoli)	abitazioni civili	7.200	9.400
TREVI A (Via Barberini)	abitazioni civili	5.600	7.300
TRIESTE 2 (Corso Trieste)	abitazioni civili	4.900	6.400
TRIESTE 2 (Corso Trieste)	ville e villini	5.100	6.900

Tab. 2b - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma PERIFERIA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA PERIFERIA	Tipologia	min.	Max
ALESSANDRINO (Viale Alessandrino)	abitazioni civili	2.600	3.500
ALESSANDRINO A (Via Locorotondo)	abitazioni civili	2.500	3.200
ALESSANDRINO B (Via Davide Campari)	abitazioni civili	2.800	3.400
ANNUNZIATELLA (Via G.Berto)	abitazioni civili	2.500	3.600
APPIO CLAUDIO 1 (Viale Giulio Agricola)	abitazioni civili	3.600	4.300
APPIO CLAUDIO 2 (Viale Soverato)	abitazioni civili	2.600	3.600
APPIO LATINO 2 (Via Latina)	abitazioni civili	3.400	4.500
APPIO PIGNATELLI (Via Annia Regilla)	abitazioni civili	3.100	4.200
APPIO PIGNATELLI (Via Annia Regilla)	ville e villini	3.300	4.600
ARDEATINO-OTTAVO COLLE (Via Luigi Lilio)	abitazioni civili	3.200	4.400
COLLATINO (Via della Serenissima)	abitazioni civili	2.700	3.700
COLLATINO A (Via di Portonaccio)	abitazioni civili	2.700	3.600
COLLATINO B (Via C.Facchinetti)	abitazioni civili	2.600	3.400
COLLATINO C (Via Grotta di Gregna)	abitazioni civili	2.600	3.200
DON BOSCO 1 (Piazza S.Giovanni Bosco)	abitazioni civili	2.500	3.400
DON BOSCO 2 (Via Raimondo Scintu)	abitazioni civili	2.600	3.600
DON BOSCO 2 A (Via dei Romanisti)	abitazioni civili	2.600	3.500
E.U.R. (Viale Europa)	abitazioni civili	4.200	5.500
E.U.R. (Viale Europa)	ville e villini	4.200	5.900
EUR A (Viale dell'Umanesimo)	abitazioni civili	4.400	5.800
FONTE MERAVIGLIOSA (Via Stefano Gradi)	abitazioni civili	3.200	4.000
GIANICOLENSE 3 (Viale dei Colli Portuensi)	abitazioni civili	3.100	4.200
GIULIANO DALMATA (Via Matteo Bartoli)	abitazioni civili	2.600	3.700
GIULIANO DALMATA A (Viale dell'Esercito)	abitazioni civili	2.700	3.700
GROTTAPERFETTA-ROMA 70 (Via Rigamonti)	abitazioni civili	2.700	3.900
MONTAGNOLA (Via Pico della Mirandola)	abitazioni civili	2.700	3.700
MONTESACRO (Viale Adriatico)	abitazioni civili	3.000	4.000
MONTESACRO (Viale Adriatico)	ville e villini	3.100	4.300
MONTESACRO A (Via Conca d'Oro)	abitazioni civili	3.000	4.200
MONTESACRO B (Via Val Trompia)	abitazioni civili	3.000	4.000
OSTIENSE 1 (Via Pincherle)	abitazioni civili	2.400	3.400
OSTIENSE 3 (Via Casamari)	abitazioni civili	2.500	3.600
PIETRALATA (Via Filippo Meda)	abitazioni civili	2.700	3.700
PIETRALATA A (Via Curioni)	abitazioni civili	2.700	3.700
PIETRALATA B (Via BrugnateLLi)	abitazioni civili	2.500	3.300
PIETRALATA C (Via di Pietralata)	abitazioni civili	2.600	3.600
PONTE MAMMOLO A (Viale Kant)	abitazioni civili	2.500	3.200

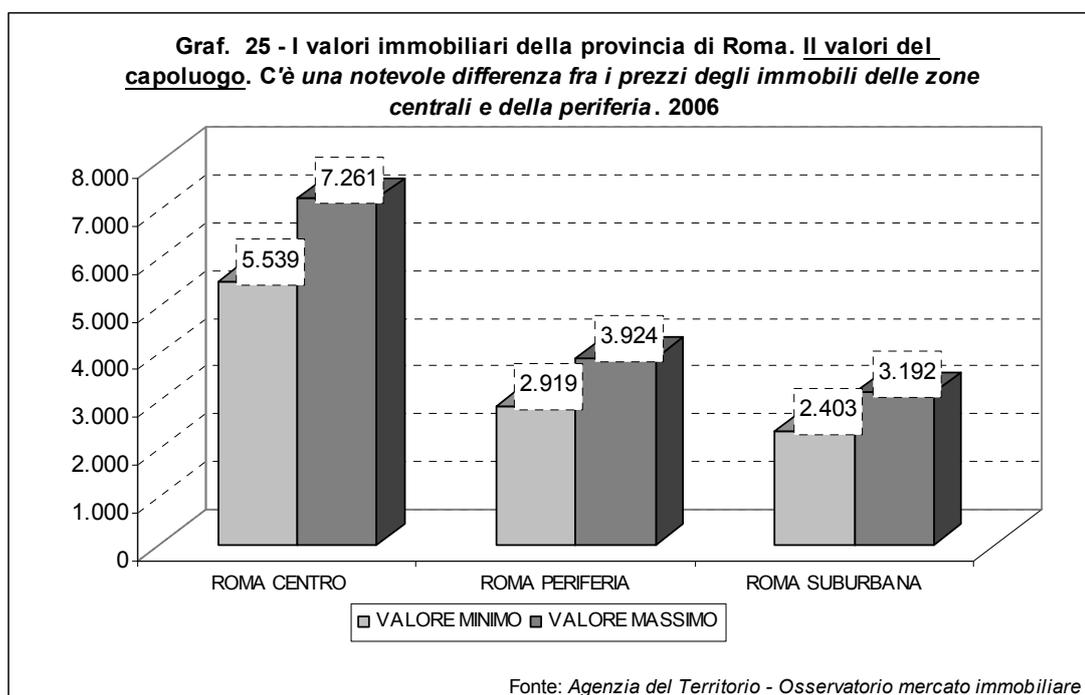
Tab. 2b - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma PERIFERIA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA PERIFERIA	Tipologia	min.	Max
PONTE MAMMOLO B (Via Diego Fabbri)	abitazioni civili	2.500	2.900
PONTE MAMMOLO C (Via di Casal de' Pazzi)	abitazioni civili	2.400	3.200
PORTUENSE 2 (Via Prospero Colonna)	abitazioni civili	2.900	4.000
PORTUENSE 3 (Via dell'Impruneta)	abitazioni civili	2.400	3.400
PRENESTINO-CENTOCELLE (Piazza dei Mirti)	abitazioni civili	2.700	3.400
PRENESTINO-LABICANO 2 (Via dei Gordiani)	abitazioni civili	2.700	3.600
PRENESTINO-LABICANO 2 A (Via Romolo Balzani)	abitazioni civili	2.400	3.300
PRENESTINO-LABICANO 2 B (Via Formia)	abitazioni civili	2.300	3.100
PRIMAVALLE (Via di Torrevecchia)	abitazioni civili	2.700	3.600
PRIMAVALLE A (Via Mattia Battistini)	abitazioni civili	3.000	3.900
SAN BASILIO (Via Pollenza)	abitazioni civili	2.600	3.500
SAN BASILIO A (Via Donato Menichella)	abitazioni civili	2.600	3.200
SUB TOR DI QUINTO (Via Oriolo Romano)	abitazioni civili	2.700	3.700
TALENTI (Via Ugo Ojetti)	abitazioni civili	3.200	4.200
TINTORETTO (Via Ballarin)	abitazioni civili	2.900	4.200
TOMBA DI NERONE (Via di Grottarossa)	abitazioni civili	2.600	3.700
TOMBA DI NERONE (Via di Grottarossa)	ville e villini	2.900	4.100
TOR CARBONE (Vicolo di Tor Carbone)	ville e villini	4.500	6.400
TOR CARBONE A (Via San Sebastiano)	ville e villini	4.500	6.600
TOR CARBONE B (Via di Tor Carbone)	abitazioni civili	2.600	3.200
TOR CARBONE B (Via di Tor Carbone)	ville e villini	4.000	5.500
TOR DI QUINTO (Via Bevagna)	abitazioni civili	4.200	5.400
TOR DI QUINTO A (Via di Vigna Stelluti)	abitazioni civili	4.100	5.400
TOR MARANCIA NAVIGATORI (Piazza dei Navigatori)	abitazioni civili	2.900	3.800
TOR MARANCIA NAVIGATORI (Via C.T.Odescalchi)	abitazioni civili	2.500	3.500
TRIONFALE 1 (Via della Balduina)	abitazioni civili	3.400	4.500
TUSCOLANO 3 (Via di Tor Pignattara)	abitazioni civili	2.400	3.200
TUSCOLANO 4 (Via Cartagine)	abitazioni civili	2.500	3.400
TUSCOLANO 4 A (Via dei Quintili)	abitazioni civili	2.400	3.300
TUSCOLANO 4 B (Via Torre del Fiscale)	abitazioni civili	2.300	3.100
VALMELAINA-TUFELLO (Via Monte Resegone)	abitazioni civili	2.500	3.400

Tab. 2c - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma SUBURBANA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA SUBURBANA	Tipologia	min.	Max
ACILIA NORD (Via dei Monti di S.Paolo)	abitazioni civili	2.300	2.800
ACILIA NORD (Via dei Monti di S.Paolo)	ville e villini	2.300	3.100
ACILIA SUD (Via di Acilia)	abitazioni civili	2.100	2.800
ACQUA VERGINE (Via dell'Acqua Vergine)	abitazioni civili	1.900	2.700
ACQUA VERGINE (Via dell'Acqua Vergine)	abitazioni di tipo economico	1.700	2.400
ACQUA VERGINE A (Via Caiazzo)	abitazioni civili	2.300	2.900
AGRO ROMANO OVEST A (Via Piossasco)	abitazioni civili	2.100	2.700
AXA (Via Aristofane)	abitazioni civili	2.800	3.700
BORGHESIANA (Via di Fontana Candida)	abitazioni civili	2.200	2.800
BORGHESIANA A (Via Ollolai)	abitazioni civili	2.200	2.900
BORGHESIANA C (Via del Casale Ciminelli)	abitazioni civili	2.100	2.700
CAPANNELLE (Via delle Capannelle)	abitazioni civili	2.600	3.700
CAPANNELLE (Via delle Capannelle)	ville e villini	2.900	4.000
CASAL BOCCONE (Via di Casal Boccone)	abitazioni civili	2.500	3.300
CASAL BOCCONE (Via di Casal Boccone)	ville e villini	2.800	3.600
CASAL MONASTERO (Via Gugliemino)	abitazioni civili	2.300	3.200
CASAL MONASTERO PEEP (Via di Sant'Alessandro)	abitazioni civili	2.500	3.200
CASAL MORENA (Via Casal Morena)	abitazioni civili	2.400	3.100
CASAL MORENA A (Via di Valle Marciana)	abitazioni civili	2.200	3.100
CASAL MORENA B (Via del Fosso di Sant'Andrea)	abitazioni civili	2.400	3.300
CASAL MORENA C (Via Gasperina)	abitazioni civili	2.500	3.500
CASAL MORENA D (Via Lucrezia Romana)	abitazioni civili	2.400	3.200
CASAL PALOCCO (Via di Casal Palocco)	abitazioni civili	2.650	3.400
CASAL PALOCCO (Via di Casal Palocco)	ville e villini	2.850	3.900
CASALOTTI (Via di Casalotti)	abitazioni civili	2.300	3.200
CASALOTTI A (Via di Selva Candida)	abitazioni civili	2.300	3.100
CASALOTTI B (Via Casale delle Pantanella)	abitazioni civili	2.100	2.800
CASALOTTI C (Via Vendramini)	abitazioni civili	2.300	2.800
CASTEL DI DECIMA (Via Centola)	abitazioni civili	2.100	2.800
CASTEL DI DECIMA (Via Centola)	ville e villini	2.200	3.000
CASTEL DI GUIDO (Via di Castel di Guido)	abitazioni civili	2.300	2.700
CASTEL DI LEVA A (Via dell'Ape Regina)	abitazioni civili	2.200	3.000
CASTEL DI LEVA A (Via dell'Ape Regina)	ville e villini	2.200	3.100
CASTEL DI LEVA B (Via Casali di Porta Medaglia)	ville e villini	2.100	2.900
CASTEL DI LEVA C (Via Castel di Leva)	abitazioni civili	2.300	3.000
CASTEL DI LEVA (Via del Fosso della Solfarata)	abitazioni civili	2.000	2.700
CASTEL DI LEVA (Via del Fosso della Solfarata)	abitazioni di tipo economico	1.800	2.400
CASTEL DI LEVA (Via del Fosso della Solfarata)	ville e villini	2.000	2.700
CASTEL FUSANO (Viale Villa di Plinio)	abitazioni civili	2.200	3.100
CASTEL FUSANO LUNGOMARE (Via di Castel Fusano)	abitazioni civili	2.300	3.100

Tab. 2c - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma SUBURBANA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA SUBURBANA	Tipologia	min.	Max
CASTEL FUSANO LUNGOMARE (Via di Castel Fusano)	ville e villini	2.200	3.100
CASTEL GIUBILEO (Via Castorano)	abitazioni civili	1.900	2.600
CASTEL PORZIANO (Via Campo Ascolano)	ville e villini	2.050	2.900
CESANO (Via di Baccanello)	abitazioni civili	2.000	2.700
CITTA' D'EUROPA (Viale Città d'Europa)	abitazioni civili	3.200	4.500
COLLE SALARIO (Via Piagge)	abitazioni civili	2.500	3.400
COLLI DELLA SERPENTARA (Via dei Colli della Serpentara)	abitazioni civili	2.300	3.400
DIVINO AMORE (Via di Fioranello)	ville e villini	5.500	6.800
DIVINO AMORE A (Via Tor Chiesaccia)	abitazioni civili	2.200	3.000
DRAGONCELLO (Viale A. Ruspoli)	abitazioni civili	2.200	3.000
FERRATELLA (Viale Cesare Pavese)	abitazioni civili	3.200	4.200
FIDENE (Via Radicofani)	abitazioni civili	2.300	3.300
FIDENE (Via Radicofani)	ville e villini	2.300	3.300
FONTE OSTIENSE (Via Ignazio Silone)	abitazioni civili	2.400	3.200
GROTTAROSSA (Via Grottarossa)	abitazioni civili	2.500	3.000
INFERNETTO (Via Pietro Castrucci)	ville e villini	2.550	3.600
ISOLA FARNESE (Via A. Curcio)	abitazioni civili	2.150	2.900
LA GIUSTINIANA (Via Italo Piccagli)	abitazioni civili	2.400	3.200
LA GIUSTINIANA (Via Italo Piccagli)	ville e villini	2.500	3.500
LA GIUSTINIANA (Via della Giustiniana)	abitazioni civili	2.500	3.000
LA PISANA (Via Città dei Ragazzi)	abitazioni civili	2.400	3.200
LA PISANA A (Via Samugheo)	abitazioni civili	2.300	3.100
LA STORTA (Via Cerquetta)	abitazioni civili	2.100	2.900
LA STORTA (Via Cerquetta)	ville e villini	2.300	3.200
LA STORTA A (Via Angelo Rizzoli)	abitazioni civili	2.300	3.000
LABARO (Via Gemona del Friuli)	abitazioni civili	2.400	3.200
LONGARINA (Via Epaminonda)	abitazioni civili	2.100	2.900
LUNGHEZZA (Via Ponte di Nona)	abitazioni civili	2.000	2.700
LUNGHEZZA (Via Ponte di Nona)	ville e villini	2.100	2.800
LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (Via Lecce nei Marsi)	abitazioni civili	2.000	2.700
LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (Via Lecce nei Marsi)	ville e villini	2.000	2.800
LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE A (Via Abbateggio)	abitazioni civili	2.100	2.800
MADONNETTA (Via di Macchia Palocco)	abitazioni civili	2.200	3.300
MARCIGLIANA (Via S. Antonio da Padova)	abitazioni civili	2.300	3.200
MARCIGLIANA (Via S. Antonio da Padova)	ville e villini	2.400	3.400
MARCIGLIANA A (Via di Castel Giubileo)	abitazioni civili	2.400	3.000
MARCIGLIANA B (Via del Monte di Casa)	abitazioni civili	2.600	3.100
MARCIGLIANA C (Via della Bufalotta)	abitazioni civili	2.300	2.900
MARCIGLIANA C (Via della Bufalotta)	abitazioni di tipo economico	2.000	2.600
MASSIMINA (Via Casale Lumbroso)	abitazioni civili	2.500	3.200
MASSIMINA A (Via Massimilla)	abitazioni civili	2.400	3.000
MEZZOCAMMINO-VITINIA (Via Sarsina)	abitazioni civili	2.200	2.800
MONTE MIGLIORE (Via Acqua Appesa)	ville e villini	2.100	2.900

Tab. 2c - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma SUBURBANA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA SUBURBANA	Tipologia	min.	Max
MOSTACCIANO (Via Beata Vergine del Carmelo)	abitazioni civili	2.900	3.900
MURATELLA (Via Gagarin)	abitazioni civili	2.300	2.800
NUOVO SALARIO 1 (Via Suvereto)	abitazioni civili	3.200	4.000
NUOVO SALARIO 2 (Via Camillo Iacobini)	abitazioni civili	2.800	3.800
NUOVO SALARIO 3 (Via Rubini)	abitazioni civili	2.900	3.700
NUOVO SALARIO 3 (Via Rubini)	ville e villini	2.800	4.000
OSTIA ANTICA (Via Collettore Primario)	abitazioni civili	2.100	2.800
OSTIA ANTICA (Via Collettore Primario)	ville e villini	2.250	3.100
OSTIA PONENTE (Via dell'Idroscalo)	abitazioni civili	2.500	3.400
OSTIA SCAVI (Via Guido Calza)	abitazioni civili	2.000	2.800
OTTAVIA (Via Casorezzo)	abitazioni civili	2.300	3.100
OTTAVIA B (Via di Casal del Marmo)	abitazioni civili	2.200	2.800
PARCO DI VEIO B (Via Ara delle Rose)	abitazioni civili	2.200	2.800
PAVONA (Via Arpaia)	abitazioni civili	1.900	2.500
PAVONA (Via Arpaia)	ville e villini	1.800	2.600
PIANA DEL SOLE (Via Cristoforo Sabbadino)	abitazioni civili	2.100	2.900
PIANA DEL SOLE (Via Cristoforo Sabbadino)	ville e villini	2.100	2.900
PONTE GALERIA (Via della Breccia)	abitazioni civili	2.200	2.700
PONTE GALERIA A (Via Arzana)	abitazioni civili	2.300	3.100
PRIMA PORTA (Via Cantalice)	abitazioni civili	2.400	3.100
PRIMA PORTA A (Via di Santa Cornelia)	abitazioni civili	2.400	3.000
S.MARIA DI GALERIA (Via S.Maria di Galeria)	abitazioni civili	2.100	2.700
S.MARIA LA STORTA (Via A. Furlan)	abitazioni civili	2.100	2.800
SAN VITTORINO (Via San Vittorino)	abitazioni civili	1.900	2.400
SAN VITTORINO (Via San Vittorino)	ville e villini	1.850	2.500
SAN VITTORINO A (Via delle Picozze)	abitazioni civili	1.800	2.300
SERPENTARA (Viale Lina Cavalieri)	abitazioni civili	2.500	3.600
SETTECAMINI (Via Castel S.Pietro Romano)	abitazioni civili	2.100	2.900
SETTECAMINI A (Via di Salone)	abitazioni civili	2.400	3.200
SETTECAMINI B (Via Capalto)	abitazioni civili	2.100	2.800
SETTECAMINI B (Via Capalto)	abitazioni di tipo economico	1.800	2.500
STAGNI DI OSTIA (Via Federico Bazzini)	abitazioni civili	2.200	3.000
SUB AURELIO (Via Cornelia- Val Cannuta)	abitazioni civili	2.500	3.500
SUB AURELIO A (Via di Val Cannuta)	abitazioni civili	3.200	4.300
SUB CECCHIGNOLA (Via di Tor Pagnotta)	abitazioni civili	2.500	3.400
SUB DELLA VITTORIA (Via Cortina d'Ampezzo)	abitazioni civili	3.600	5.100
SUB DELLA VITTORIA A (Via Mario Fani)	abitazioni civili	3.800	4.900
SUB DELLA VITTORIA B (Via della Camilluccia)	abitazioni civili	4.200	5.300
SUB DELLA VITTORIA C (Via Cherubini)	abitazioni civili	3.000	4.000
SUB GIANICOLENSE (Via della Pisana)	abitazioni civili	2.700	3.700
SUB GIANICOLENSE (Via della Pisana)	ville e villini	2.800	3.900
SUB GIANICOLENSE (Via della Nocetta)	abitazioni civili	4.200	5.100
SUB GIANICOLENSE B (Via Casetta Mattei)	abitazioni civili	2.600	3.500
SUB GIANICOLENSE D (Via Affogalasino)	abitazioni civili	3.300	4.400

Tab. 2c - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma SUBURBANA			
COMUNE DI ROMA		valore di mercato €/mq	
ROMA SUBURBANA	Tipologia	min.	Max
SUB PORTUENSE (Via di Generosa)	abitazioni civili	2.400	3.300
SUB PORTUENSE A (Via Monte Cucco)	abitazioni civili	2.200	3.000
SUB PORTUENSE B (Via Monte delle Capre)	abitazioni civili	2.400	3.200
SUB TRIONFALE (Via Monte del Marmo)	abitazioni civili	2.400	320
SUB TRIONFALE (Via Monte del Marmo)	ville e villini	2.500	3.500
SUB TRIONFALE A (Via Torresina)	abitazioni civili	2.600	3.500
TOR CERVARA (Via Vannina)	abitazioni civili	2.300	3.200
TOR DE' CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia)	abitazioni civili	2.200	2.800
TOR DE' CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia)	ville e villini	2.100	3.000
TOR DE' CENCI (Largo delle Pleiadi)	abitazioni civili	2.400	3.200
TOR SAN GIOVANNI (Via di Tor S.Giovanni)	abitazioni civili	2.700	3.300
TOR SAN GIOVANNI (Via di Tor S.Giovanni)	ville e villini	2.600	3.500
TOR SAPIENZA (Via di Tor Sapienza)	abitazioni civili	2.300	3.000
TOR SAPIENZA A (Via della Rustica)	abitazioni civili	2.400	3.100
TOR SAPIENZA B (Via del Maggiolino)	abitazioni civili	2.100	2.800
TORRE ANGELA (Via Torraccio di Torrenova)	abitazioni civili	2.300	2.900
TORRE ANGELA A (Via Cannaroli)	abitazioni civili	2.100	2.700
TORRE ANGELA B (Via Pratulungo Casilino)	abitazioni civili	2.100	2.700
TORRE ANGELA D (Via Acquaroni)	abitazioni civili	2.100	2.700
TORRE GAIA (Via di Torre Gaia)	abitazioni civili	2.100	2.800
TORRE GAIA A (Via E.Marelli)	abitazioni civili	2.200	2.900
TORRE GAIA B (Via Degas)	abitazioni civili	2.100	2.800
TORRE GAIA C (Via del Casale Antonioni)	abitazioni civili	2.100	2.700
TORRE GAIA D (Via di Passo Lombardo)	abitazioni civili	2.000	3.000
TORRE MAURA (Via dell'Aquila Reale)	abitazioni civili	2.400	3.100
TORRE MAURA A (Via Ciamarra)	abitazioni civili	2.700	3.600
TORRE SPACCATA (Via dei Colombi)	abitazioni civili	2.200	3.200
TORRE SPACCATA A (Via Cesare Serono)	abitazioni civili	2.000	2.700
TORRENOVA (Via di Giardinetti)	abitazioni civili	2.300	3.300
TORRENOVA A (Via della Sorbona)	abitazioni civili	2.300	2.900
TORRENOVA C (Via Scimonelli)	abitazioni civili	2.400	3.200
TORRICOLA (Via Torricola)	ville e villini	5.500	6.800
TORRICOLA A (Via Erode Attico)	abitazioni civili	2.800	3.500
TORRINO NORD (Via della Grande Muraglia)	abitazioni civili	2.800	3.900
TORRINO NORD A (Via di Decima-Via dell'Oceano Pacifico)	abitazioni civili	2.700	3.900
TORRINO SUD (Via del Fiume Giallo)	abitazioni civili	2.800	3.700
TRIGORIA (Via di Trigoria)	abitazioni civili	2.100	2.800
TRIGORIA (Via di Trigoria)	ville e villini	2.200	3.000
VALLE DEL TEVERE NORD-OVEST (Via Malborghetto-Tiberina Km 7)	abitazioni civili	2.200	2.700
VALLERANO (Via di Vallerano)	abitazioni civili	2.200	3.100
VIGNE NUOVE (Via delle Vigne Nuove)	abitazioni civili	2.500	3.500
VILLA SPADA	abitazioni civili	2.300	3.300



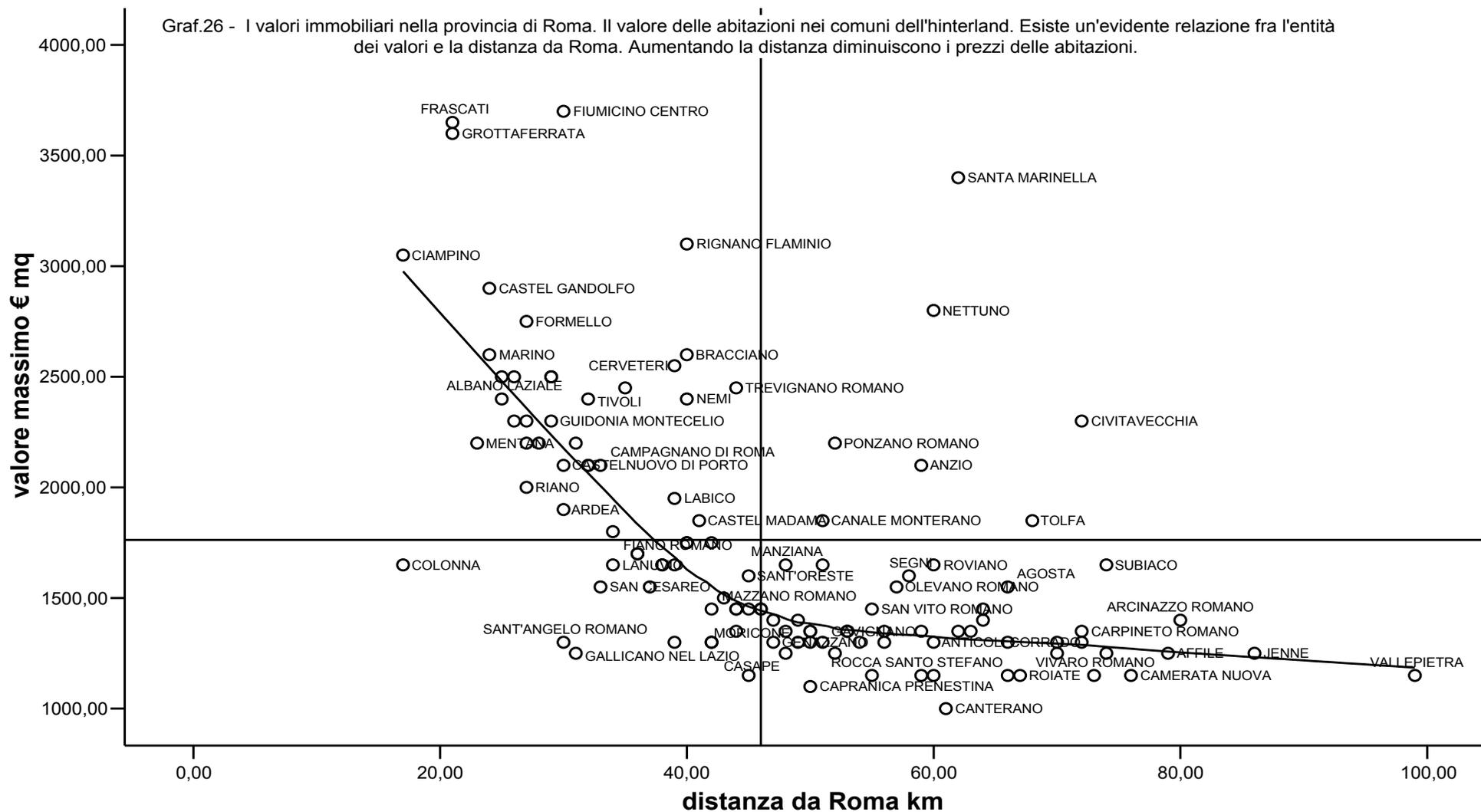
Tab. 3 - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006
(Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare)
Roma Hinterland

COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma
	Min.	Max	
AFFILE	1000	1250	79
AGOSTA	1050	1550	66
ALBANO LAZIALE	1450	2400	25
ALLUMIERE	1000	1250	74
ANGUILLARA SABAZIA	1450	2100	32
ANTICOLI CORRADO	750	1300	60
ANZIO	1550	2100	59
ARCINAZZO ROMANO	1000	1400	80
ARDEA	1350	1900	30
ARICCIA	1750	2500	26
ARSOLI	1050	1350	62
ARTENA	950	1350	44
BELLEGRA	1050	1450	64
BRACCIANO	1550	2600	40
CAMERATA NUOVA	950	1150	76
CAMPAGNANO DI ROMA	1450	2100	33
CANALE MONTERANO	1350	1850	51
CANTERANO	700	1000	61
CAPENA	1150	1700	36
CAPRANICA PRENESTINA	700	1100	50

Tab. 3 - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma Hinterland			
COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma
	Min.	Max	
CARPINETO ROMANO	1050	1350	72
CASAPE	950	1250	48
CASTEL GANDOLFO	1800	2900	24
CASTEL MADAMA	1350	1850	41
CASTEL S. PIETRO ROMANO	900	1300	42
CASTELNUOVO DI PORTO	1450	2100	30
CAVE	1050	1500	43
CERRETO LAZIALE	900	1250	52
CERVARA DI ROMA	900	1300	72
CERVETERI	1650	2550	39
CIAMPINO	2400	3050	17
CICILIANO	950	1350	48
CINETO ROMANO	950	1300	56
CIVITAVECCHIA	1100	2300	72
CIVITELLA SAN PAOLO	1050	1450	46
COLLEFERRO	1050	1650	51
COLONNA	950	1650	17
FIANO ROMANO	1350	1800	34
FILACCIANO	1000	1350	50
FIUMICINO CENTRO	1.900	3.700	30
FORMELLO	1550	2750	27
FRASCATI	2100	3650	21
GALLICANO NEL LAZIO	850	1250	31
GAVIGNANO	1050	1350	59
GENAZZANO	1050	1300	47
GENZANO DI ROMA	1450	2500	29
GERANO	950	1350	53
GORGA	950	1300	70
GROTTAFERRATA	1800	3600	21
GUIDONIA MONTECELIO	1550	2300	29
JENNE	950	1250	86
LABICO	1350	1950	39
LADISPOLI	1950	2450	35
LANUVIO	1250	1650	34
LARIANO	1150	1650	38
LICENZA	950	1300	54
MAGLIANO ROMANO	1250	1750	40
MANDELA	950	1300	50
MANZIANA	1150	1650	48
MARANO EQUO	950	1350	63
MARCELLINA	1150	1650	39
MARINO	1350	2600	24
MAZZANO ROMANO	1050	1450	42
MENTANA	1050	2200	23
MONTE PORZIO CATONE	1650	2500	25
MONTECOMPATRI	1600	2200	28
MONTEFLAVIO	950	1350	56

Tab. 3 - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma Hinterland			
COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma
	Min.	Max	
MONTELANICO	1150	1400	64
MONTELIBRETTI	1150	1450	46
MONTEROTONDO	1550	2300	26
MONTORIO ROMANO	950	1350	53
MORICONE	1100	1400	49
MORLUPO	1350	2100	32
NAZZANO	1050	1400	47
NEMI	1700	2400	40
NEROLA	1050	1300	42
NETTUNO	1400	2800	60
OLEVANO ROMANO	1000	1550	57
PALESTRINA	1150	1650	38
PALOMBARA SABINA	1100	1550	37
PERCILE	850	1150	59
PISONIANO	950	1350	53
POLI	950	1300	39
POMEZIA	1900	2500	29
PONZANO ROMANO	1050	2200	52
RIANO	1550	2000	27
RIGNANO FLAMINIO	2200	3100	40
RIOFREDDO	950	1300	66
ROCCA CANTERANO	800	1150	60
ROCCA DI CAVE	950	1350	50
ROCCA DI PAPA	850	2200	27
ROCCA PRIORA	1550	2200	31
ROCCA SANTO STEFANO	850	1150	66
ROCCAGIOVINE	900	1300	51
ROIATE	850	1150	67
ROVIANO	1250	1650	60
S. GREGORIO DA SASSOLA	850	1150	45
SACROFANO	1800	2300	27
SAMBUCI	900	1300	49
SAN CESAREO	1250	1550	33
SAN POLO DEI CAVALIERI	1050	1450	44
SAN VITO ROMANO	1050	1450	55
SANTA MARINELLA	1100	3400	62
SANT'ANGELO ROMANO	950	1300	30
SANT'ORESTE	900	1600	45
SARACINESCO	800	1150	55
SEGNI	1300	1600	58
SUBIACO	1050	1650	74
TIVOLI	1100	2400	32
TOLFA	1050	1850	68
TORRITA TIBERINA	950	1450	44
TREVIGNANO ROMANO	1550	2450	44
VALLEPIETRA	900	1150	99
VALLINFREDA	950	1250	70

Tab. 3 - Valutazioni immobiliari nella Provincia di Roma - secondo semestre 2006 (Fonte: Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare) Roma Hinterland			
COMUNE	valore €/mq		distanza da Roma
	Min.	Max	
VALMONTONE	1350	1750	42
VELLETRI	1150	1750	40
VICOVARO	1050	1450	45
VIVARO ROMANO	950	1150	73
ZAGAROLO	1000	1700	36



3. Il mercato della locazione e la tensione abitativa: gli sfratti

Il Ministero degli interni ha sospeso sin dal 2004 la tradizionale rilevazione sui contratti di locazione e di compravendita degli immobili residenziali, per anni affidabile punto di riferimento degli analisti del mercato abitativo. Tuttavia vari altri Osservatori immobiliari hanno registrato negli ultimi anni una **sostanziale crisi del mercato delle locazioni**. L'insufficienza delle **politiche abitative** destinate alle **fasce sociali medio-basse**, la carenza di un'**offerta di abitazioni in locazione** a prezzi accessibili, l'**esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica** sono tra i fattori alla base della **criticità** che la **questione abitativa** assume nel nostro paese ed in particolare nelle **grandi aree urbane**. La **crisi abitativa** riguarda soprattutto le famiglie a **reddito medio-basso** che sono rimaste escluse sia dal **mercato delle compravendite** che dal **mercato delle locazioni**⁴.

La **crisi del mercato degli affitti** assume proporzioni preoccupanti a partire dai primi anni del 2000 in simmetria con l'introduzione dell'Euro. Infatti la circolazione di una consistente massa critica di una unica moneta condivisa da tutti i paesi dell'area UEM ha comportato stabilità nei tassi di cambio ed ha anche prodotto un effetto **riduzionista** sui **tassi di interesse** (almeno in una fase iniziale). Questa circostanza ha indotto a sua volta un **aumento della domanda di acquisto di abitazioni** da parte delle **famiglie** che hanno valutato come più conveniente la soluzione dell'indebitamento rispetto al pagamento (a fondo perduto) di canoni di locazione elevati. Allo stesso tempo il mercato delle costruzioni, in presenza di una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni, ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita contribuendo di fatto al restringimento dell'offerta di alloggi destinati alla locazione ed influenzando al rialzo i relativi canoni.

Attualmente **l'Italia** precede, in Europa, soltanto **Irlanda, Spagna, Slovenia e Ungheria** nella **percentuale di stock abitativo** destinato alla **locazione** (20,3%, rispetto al 57,4% della Germania ed al 43,8% della Francia ed al 31% del Regno Unito). Inoltre tale stock è composto soprattutto da abitazioni di proprietà delle persone fisiche. **Infatti il mercato immobiliare italiano non solo è caratterizzato** dalla carenza di grandi investitori, ma anche (e soprattutto) dalla **scarsa presenza dell'edilizia sociale in affitto** che rappresenta in Italia solo il 23% dell'offerta in affitto e il 5% dell'intero stock di abitazioni. Anche in questo caso l'Italia precede solo la Spagna e il Portogallo nella graduatoria dei paesi europei con la minore offerta di edilizia sociale (Tab. 4).

Uno degli effetti della carenza di disponibilità di abitazioni da concedere in affitto è il "caro affitti". Secondo una ricerca Censis-Sunia (2007) **negli ultimi anni i prezzi degli affitti sono cresciuti considerevolmente**. Nel periodo 1999-2006 gli affitti hanno subito un incremento del 112%. Questo fenomeno generale ha registrato **le punte più alte nelle grandi città, dove si è determinato un incremento complessivo del 128%** nello stesso periodo. Attualmente i canoni di mercato di alcune grandi città italiane del centro nord risultano in linea o addirittura superiori a quelli di alcune città nordeuropee (Tab. 5).

Un'indagine del **SUNIA** del 2005 correlava i **canoni di locazione abitativa** richiesti nei capoluoghi delle province metropolitane a due ipotetiche **classi reddituali familiari medio-basse**. (nella Tab. sono esposti i confronti tra le nove

⁴ Il bisogno di un rilancio delle politiche abitative mirate ad intervenire sul mercato delle locazioni non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali, ma anche da un problema di sviluppo e competitività del nostro paese che richiede una maggiore propensione alla mobilità sociale e territoriale di famiglie e persone, mobilità ostacolata da un ristretto mercato della locazione.

aree metropolitane). Dallo studio emergeva, relativamente alla locazione di una abitazione di 80 mq. localizzata nelle periferie urbane dei capoluoghi provinciali, come:

- ✓ per una famiglia con una classe di reddito disponibile di **15.000 euro** fosse necessario impegnare tra il 40% (a Bari) e l'80% (a Firenze) dell'intero reddito;
- ✓ per una famiglia con una classe di reddito disponibile di **30.000 euro** l'incidenza della locazione sul reddito fosse compresa tra il 20% (di Bari) e il 40% (di Firenze).

Accanto al **valore del mercato degli affitti** e alla **scarsa disponibilità di alloggi** in locazione (specie nei grandi centri urbani), un altro importante **indicatore della tensione abitativa** è la numerosità degli **sfratti**.

L'andamento temporale degli sfratti nel paese è **tendenzialmente declinante**: nel 1983 erano circa 139.000 mentre nel 2005 ammontavano a circa 45.000, evidenziando una dinamica decrementale pari ad un tasso del -67%. La tendenza regressiva delle **procedure giudiziarie di rilascio delle abitazioni** è correlata tanto al **reddito delle famiglie locatarie** (attualmente sostenuto, per i nuclei in difficoltà economica residenti nelle aree ad alta tensione abitativa, da contribuzioni integrative dei canoni⁵) quanto alle **dimensioni del mercato delle locazioni**, un mercato che nel tempo si va sempre più assottigliando nel paese anche in relazione all'elevato **tasso di proprietà delle abitazioni** da parte delle famiglie occupanti (uno tra i più alti in Europa, il 71,4% a livello nazionale, il 64,6% nel comune di Roma ed il 75,5% nell'hinterland romano). Le famiglie colpite da un provvedimento di sfratto, soprattutto se la motivazione è originata da una situazione di "morosità" (quella al momento prevalente nei provvedimenti esecutivi) rappresentano un problema di **emergenza abitativa** che impatta inevitabilmente anche sui sistemi del **welfare locale**. Il mercato delle locazioni degli immobili per uso abitativo, se si esclude una quota di locatari che vi fa ricorso temporaneo per ragioni legate alla **mobilità residenziale** (studenti "fuori-sede", lavoratori non residenti,...), si rivolge generalmente a famiglie strutturalmente a basso reddito o di nuova formazione che non sono in grado di accedere al mercato delle compravendite considerate anche le notevoli **dinamizzazioni di valore finanziario** degli **immobili** intercorse negli anni più recenti soprattutto nelle grandi regioni urbane. È pertanto un mercato particolarmente esposto al rischio della "morosità" e di conseguenza anche a quello dello "sfratto".

Il confronto riguardante gli eventi di sfratto abitativo relativi all'anno 2006 nelle **otto aree metropolitane** considerate (Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Napoli e Palermo) fa emergere per quanto riguarda l'area romana quanto segue:

- ✓ si **colloca al 1° posto** per la **numerosità degli sfratti** (5.908 corrispondenti al 13,6% dei provvedimenti di sfratto adottati nel paese);

⁵ La legge 431/98 istitutiva del **Fondo Sociale per l'aiuto economico** integrativo dei canoni di locazione è indirizzata verso le famiglie con redditi medio bassi e con una elevata incidenza del canone sul reddito. Nel corso degli anni la diminuzione delle risorse complessive (tra il 2000 ed il 2006 la copertura finanziaria del fondo nazionale è stata ridotta del 41%) e il contemporaneo aumento della domanda (conseguentemente alla impennata dei canoni d'affitto la domanda di accesso al fondo nelle aree

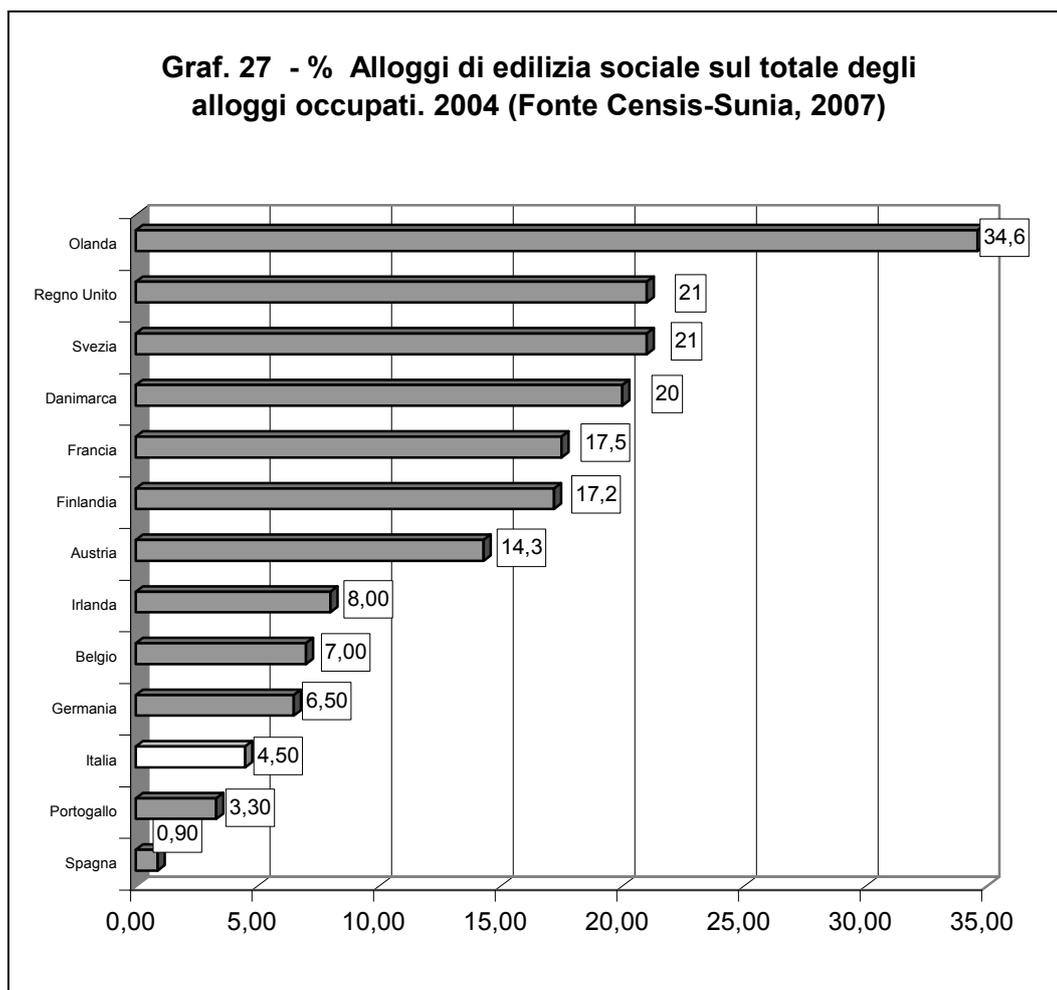
- ✓ si situa al 2° posto in termini di **esposizione al rischio relativo di sfratto** (uno sfratto ogni 265 famiglie residenti);
- ✓ si **posiziona al 4° posto per dinamica decrementale dei provvedimenti di sfratto** adottati nel periodo compreso tra il 1985 ed il 2005 (nel 1985 furono adottati circa 16.000 provvedimenti, mentre nel 2005 sono stati emessi poco più di 5.000 provvedimenti, evidenziando una attenuazione del fenomeno corrispondente ad un decremento del -63%);
- ✓ si **dispone al 7° posto per il rischio di esecutività forzata degli sfratti** adottati (soltanto il 28,1% delle famiglie colpite da **provvedimenti di sfratto con richiesta di esecuzione** vengono effettivamente interessate nell'anno da sfratti eseguiti con procedure forzose).

Analizzando la distribuzione delle **motivazioni legali** sottostanti ai circa 3.000 provvedimenti di sfratto adottati nella provincia di Roma si evidenzia come nel 2005 prevalesse nettamente la motivazione della “**morosità**” (pari al 59% dei casi), seguita da quella della “**finita locazione**” (pari al 41%) segnalando una situazione in cui condividono il rischio di sfratto non soltanto le famiglie non più in grado di **sostenere economicamente i canoni** ma anche le famiglie “**solventi**” che evidentemente non sono in grado di trovare al termine della locazione una nuova soluzione abitativa soddisfacente e redditualmente sostenibile.

Per quanto riguarda infine la **distribuzione degli sfratti nei macro-ambiti territoriali** della provincia di Roma, si rileva come la situazione sia molto più **critica nel capoluogo** piuttosto che nell'insieme dei **comuni di hinterland**: infatti nel 2005 ben il 92% dei nuovi provvedimenti ha riguardato il **rilascio di abitazioni localizzate nel comune di Roma**, contro appena l'8% di provvedimenti emessi percentuali erano rispettivamente dell'87% e del 13%).

Tab. 4 – dimensione dello stock abitativo e in affitto e percentuale delle abitazioni in affitto 2004
(fonte: Censis-Sunia, Indagine sulle famiglie in affitto, 2007)

Nazione	Totale alloggi occupati (in migliaia)	Alloggi occupati in affitto (in migliaia)	% alloggi in affitto sul totale alloggi
Germania	35128,20	20152,10	57,4%
Danimarca	2433,80	1140,40	46,9%
Olanda	6661,20	2997,50	45,0%
Francia	25746,90	11281,10	43,8%
Austria	3302,10	1316,50	39,9%
Svezia	4277,00	1668,00	39,0%
Finlandia	2337,20	740,00	32,0%
Regno Unito	24746,00	7671,30	31,0%
Belgio	4785,00	1483,40	31,0%
Rep. Ceca	3827,70	1092,90	28,6%
Polonia	11945,90	3038,80	25,4%
Portogallo	3540,70	861,40	24,3%
Grecia	3532,00	717,40	20,3%
Italia	21327,60	4327,60	20,3%
Irlanda	1380,00	277	20,1%
Spagna	18035,40	1983,90	11,0%
Slovenia	705,7	63,5	9,0%
Ungheria	3937,30	271,7	6,9%

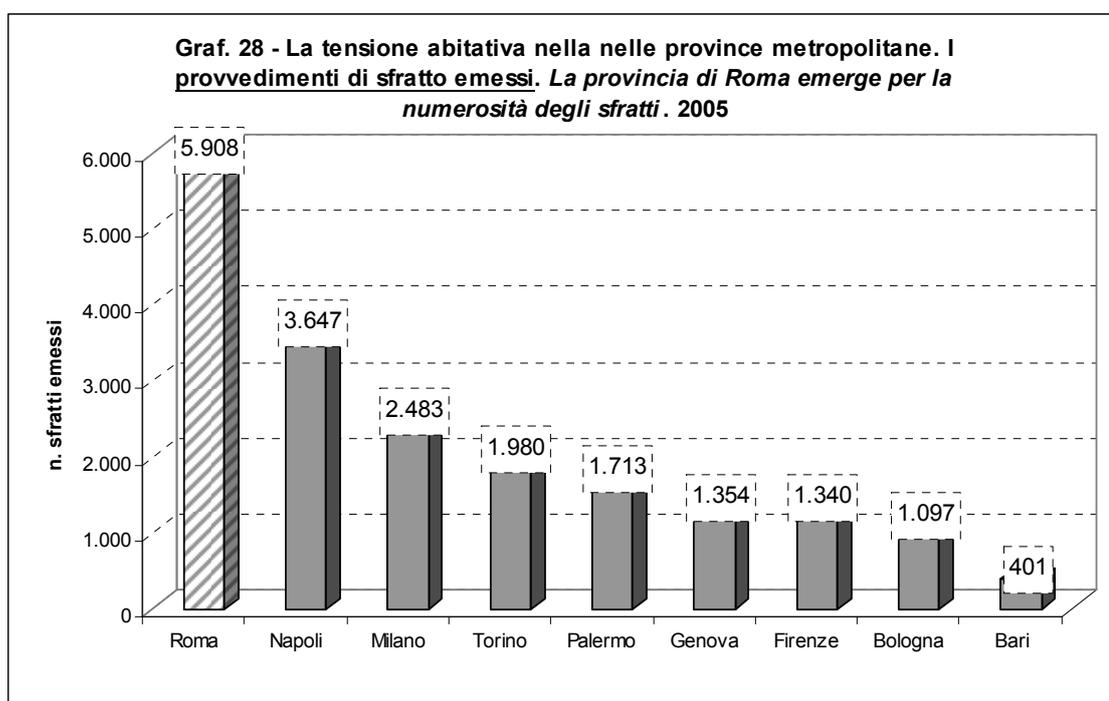


Tab. 5 - Valori di riferimento dei canoni medi per un appartamento in alcune città (Fonte: Censis-Sunia-CGIL, Indagine sulle famiglie in affitto, 2007)

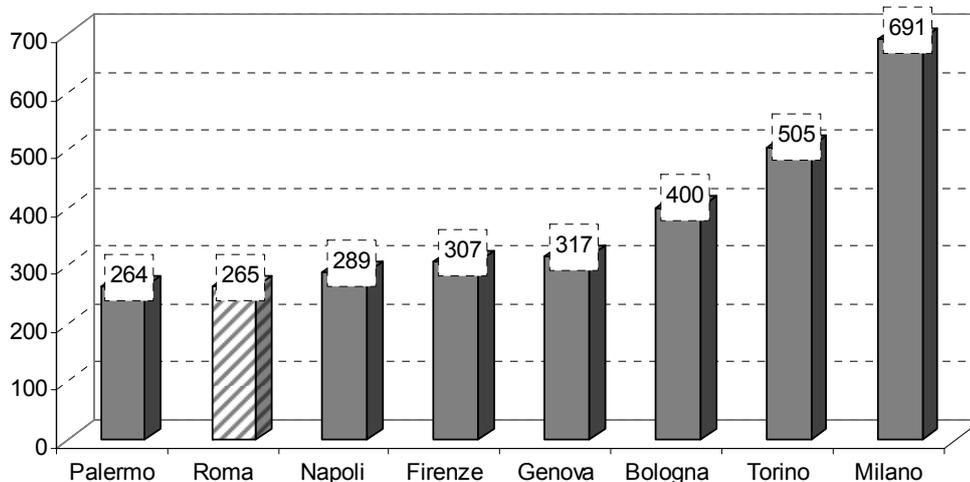
	Valori medi in zone centrali (€/mq/mese)
Londra Centro	40
Area Londinese	19
Parigi	22
Regione parigina	16
Copenaghen	18
Bruxelles	17
Stoccolma	17
Milano	16
Madrid	16
Roma	16
Bologna	15
Barcellona	14
Edinburgo	13
Monaco di Baviera	13
Helsinki	13
Marsiglia	12
Vienna	12
Lione	11
Francoforte	10
Amburgo	10
Berlino	9
Atene	9

Tab.6 - Incidenze medie sui redditi dei canoni di affitto (Fonte: Sunia 2005)

	Incidenza canone di affitto con reddito annuale di 15.000 euro			Incidenza canone di affitto con reddito annuale di 15.000 euro		
	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>
Bari	57%	44%	40%	28%	22%	20%
Bologna	95%	74%	71%	48%	37%	35%
Firenze	80%	90%	80%	40%	46%	40%
Genova	54%	69%	45%	27%	35%	23%
Milano	160%	96%	78%	80%	48%	39%
Napoli	85%	79%	52%	43%	40%	26%
Palermo	58%	50%	48%	29%	25%	24%
Roma	140%	92%	74%	70%	46%	37%
Torino	67%	56%	46%	33%	28%	23%

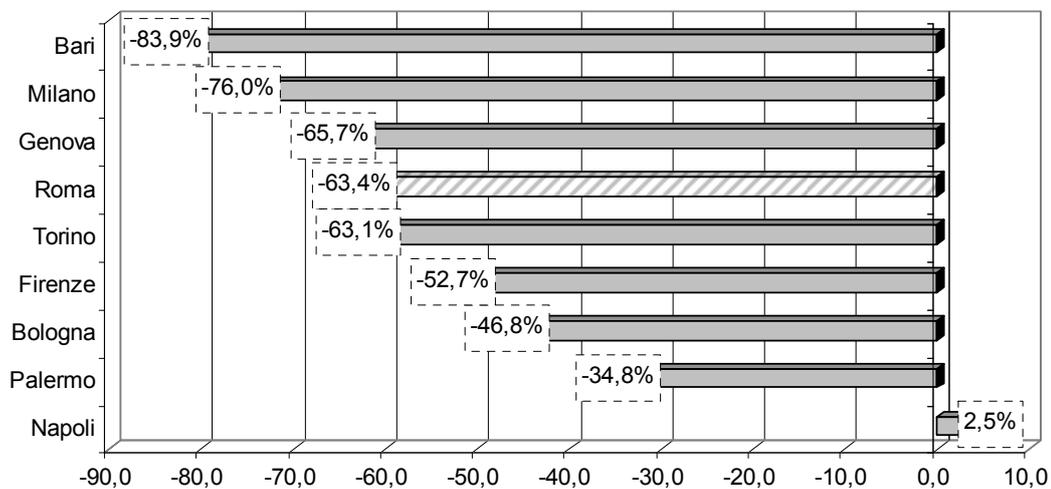


Graf. 29 - La tensione abitativa nelle province metropolitane: famiglie residente per sfratto emesso. In termini relativi il rischio di marginalità abitativa delle famiglie per sfratto è più elevato nella provincia di Palermo e in quella di Roma. 2005



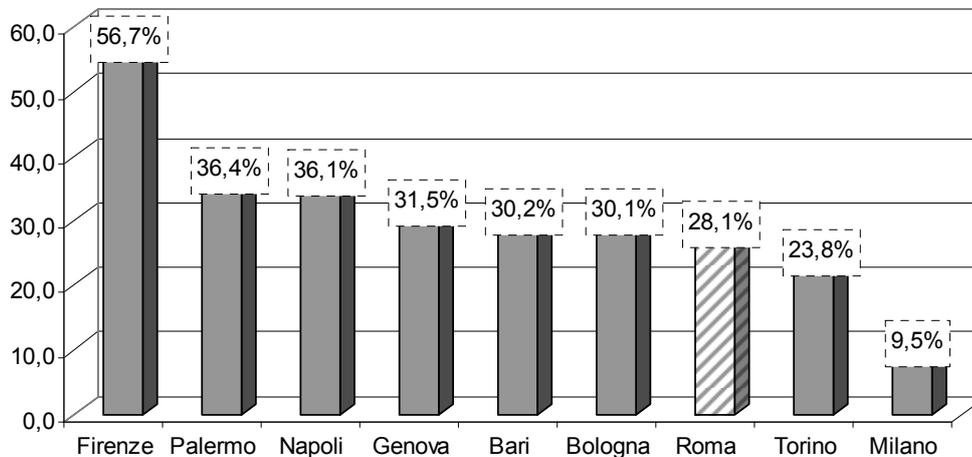
Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 30 - La tensione abitativa nelle province metropolitane: le dinamiche ventennali di variazione dei provvedimenti di sfratto. Tranne che a Napoli il fenomeno si attenua ovunque ma con intensità diversa. L'area di Roma è al quarto posto. 1985-2005



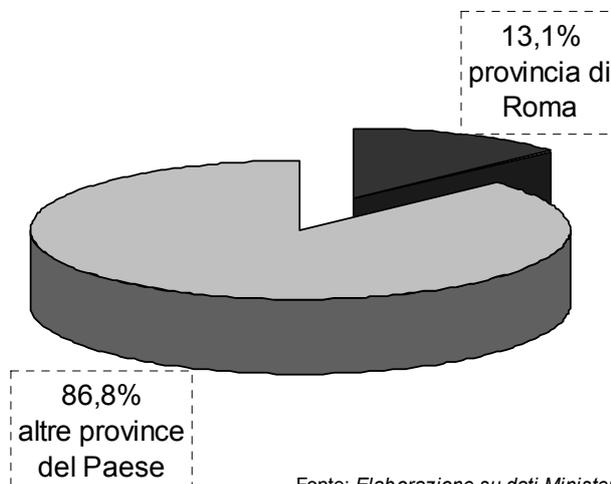
Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 31 - La tensione abitativa nelle province metropolitane: il tasso di esecutività degli sfratti. *L'area di Firenze è quella con la più alta esecutività degli sfratti. L'area di Roma si colloca tra quelle a minor rischio di esecutività. 2005*



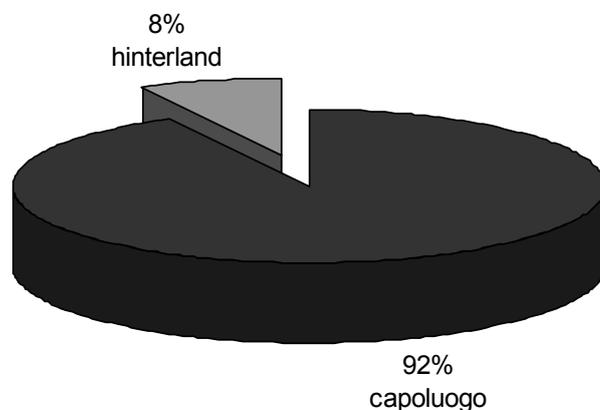
Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 32 - I provvedimenti di sfratto: l'incidenza nazionale degli sfratti adottati nella provincia di Roma. *Circa il 13% dei provvedimenti di sfratto adottati nel paese copliscono famiglie stanziate nell'are romana. 2005*



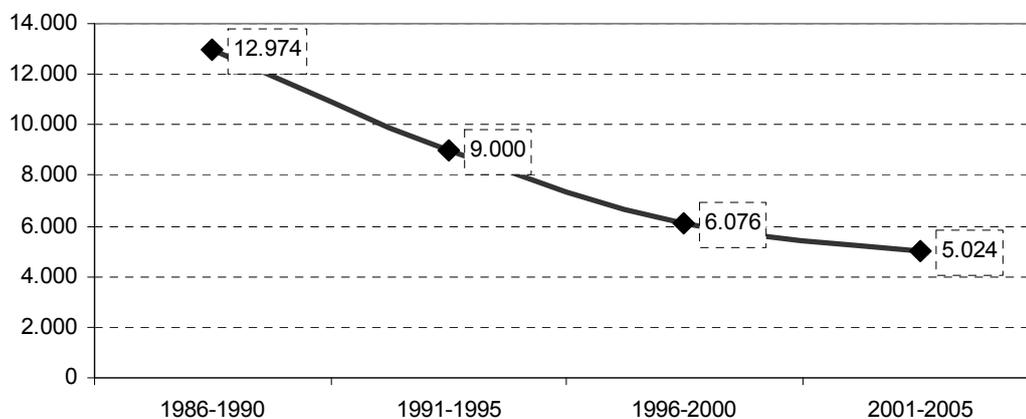
Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 33 - I provvedimenti di sfratto adottati nell'area romana: la distribuzione nei macro ambiti territoriali provinciali. I provvedimenti di sfratto si addensano nel capoluogo, in modo non proporzionale rispetto ai relativi pesi insediativi. 2005



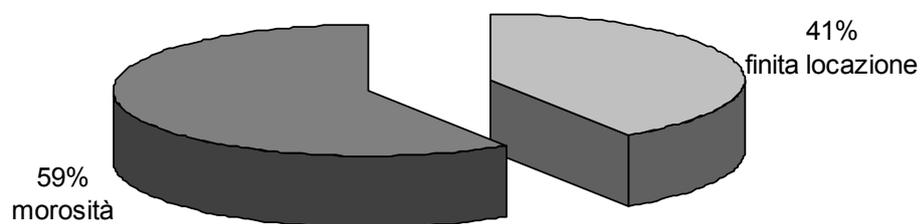
Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 34 - La tensione abitativa nella provincia di Roma: i provvedimenti di sfratto emessi (media del periodo). Nell'arco degli ultimi venti anni il volume degli sfratti si riduce di circa due terzi. 1986-2005



Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Graf. 35 - La tensione abitativa nella provincia di Roma: le motivazioni dei provvedimenti di sfratto. Prevale la difficoltà di sostenere economicamente i canoni, ma anche le famiglie solventi sono esposte di rischio di sfratto. 2005



Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

Riferimenti bibliografici

Andreussi C. e Festa M., “Continua la crescita del mercato immobiliare nelle metropoli italiane”, in Consulente Immobiliare 771-2006.

Agenzia del Territorio-Osservatorio Mercato Immobiliare (Ufficio Provinciale di Roma) “Nota Territoriale – Roma” , 2007

Agenzia del Territorio-Osservatorio Mercato Immobiliare (Ufficio Provinciale di Roma) “Rapporto Immobiliare 2005. Speciale Roma e Provincia” , 2007

Agenzia del Territorio-Osservatorio Mercato Immobiliare “Le nuove costruzioni 2006”

Agenzia del Territorio-Osservatorio Mercato Immobiliare “Rapporto immobiliare 2006”

Agenzia del Territorio-Osservatorio Mercato Immobiliare “Rapporto immobiliare 2007”

Censis-Sunia-CGIL, “*Vivere in affitto. Più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale*”, Indagine sulle famiglie in affitto, Aprile 2007.

Ministero dell'Interno, “*Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*”, 2006

Nomisma “I Rapporto sul Mercato Immobiliare 2007”

Indice delle tabelle	
Tab. 1 – Stock di abitazioni per anno di censimento nelle province metropolitane	5
Tab. 2a - Valutazioni immobiliari nella provincia di Roma – secondo semestre 2006. Comune di Roma	21
Tab. 2b – Valutazione immobiliari nella provincia di Roma – secondo semestre 2006. Comune di Roma	22-23
Tab. 2c – Valutazione immobiliari nella provincia di Roma – secondo semestre 2006. Comune di Roma	24-27
Tab. 3 – Valutazioni immobiliari nella provincia di Roma – secondo semestre 2006. Roma hinterland	28-31
Tab. 4 – Dimensione dello stock abitativo e in affitto e percentuale delle abitazioni in affitto. 2004	35
Tab. 5 – Valori di riferimento dei canoni medi per un appartamento in alcune città europee.	36
Tab. 6 – Incidenze medie su redditi dei canoni di affitto.	37

Indice dei grafici	
Graf. 1 – Lo stock abitativo delle nove province metropolitane. 2001	4
Graf. 2 – Le dinamiche dello stock abitativo nella provincia di Roma. 1971-2001.	5
Graf. 3 – Le abitazioni nella provincia di Roma. 2001	6
Graf. 4 – Le abitazioni della provincia di Roma per epoca di costruzione a confronto. 2001	6
Graf. 5 – Le abitazioni nel capoluogo per anno di costruzione. 1946-1971	7
Graf. 6 – Le abitazioni dell’hinterland romano per anno di costruzione. 2001	7
Graf. 7 – Il numero delle compravendite nelle principali aree metropolitane. 2006	10
Graf. 8 – L’indice di intensità del mercato immobiliare. Confronto fra le aree metropolitane	10
Graf. 9 – L’andamento del NTN nelle nove aree metropolitane. 2000-2006	11
Graf. 10 - Il mercato immobiliare nelle aree metropolitane. Il confronto. 2000-2006	11
Graf. 11 – Il volume delle compravendite nella provincia di Roma. 2000-2006	12
Graf. 12 – Andamento delle compravendite immobiliari ad uso residenziale nella provincia di Roma. 2000-2006	12
Graf. 13 – L’andamento delle compravendite nelle aree metropolitane. L’andamento nella provincia di Milano 2000-2006	13
Graf. 14 – L’andamento delle compravendite nelle aree metropolitane. L’andamento nella provincia di Torino. 2000-2006	13
Graf. 15 – L’andamento delle compravendite nelle aree metropolitane. L’andamento nella provincia di Napoli. 2000-2006	14
Graf. 16 – L’andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Roma. Il tasso di variazione delle compravendite. 2000-2006	14
Graf. 17 – Il numero delle transazioni immobiliari eseguiti nella Provincia di Roma. 2006	15
Graf. 18 - Il numero delle transazioni immobiliari nel capoluogo, nell’hinterland e totale provincia. 2006	15
Graf. 19 – Numero delle transazioni normalizzate per sub-area provinciale. 2006	16
Graf. 20 – Il numero delle transazioni normalizzate nella provincia di Roma. I primi dieci comuni. 2006	16
Graf. 21 - Il numero delle transazioni immobiliari nel comune di Roma. 2006	17

Indice dei grafici	
Graf. 22 – Il mercato immobiliare nel capoluogo. Tasso di crescita delle transazioni immobiliari. Il dettaglio sub-comunale	18
Graf. 23 – Le nuove costruzioni nelle aree metropolitane. 2006	19
Graf. 24 - L'incidenza delle nuove costruzioni nelle aree metropolitane. 2006	19
Graf. 25 – I valori immobiliari della provincia di Roma. I valori del capoluogo. 2006	28
Graf. 26 – I valori immobiliari nella provincia di Roma. Il valore delle abitazioni nei comuni dell'hinterland. 2006	32
Graf. 27 – Incidenza degli alloggi di edilizia sociale sul totale degli alloggi occupati. 2004	36
Graf. 28 – La tensione abitativa nelle province metropolitane. I provvedimenti di sfratto emessi. 2005	37
Graf. 29 – La tensione abitativa nelle province metropolitane. Famiglie residenti per sfratti emessi. 2005	38
Graf. 30 – La tensione abitativa nelle province metropolitane. Le dinamiche ventennali di variazione dei provvedimenti di sfratto. 2005	38
Graf. 31 – La tensione abitativa nelle province metropolitane: il tasso di esecutività degli sfratti. 2005	39
Graf. 32 – I provvedimenti di sfratto: l'incidenza nazionale degli sfratti nella provincia di Roma. 2005	39
Graf. 33 – I provvedimenti di sfratto adottati nell'area romana: la distribuzione dei macro ambiti territoriali provinciali	40
Graf. 34 – La tensione abitativa nella provincia di Roma: i provvedimenti di sfratto emessi (media del periodo) 1996-2005	40
Graf. 35 – La tensione abitativa nella provincia di Roma: le motivazioni dei provvedimenti di sfratto. 2005	41

I testi dei precedenti rapporti della collana "Working paper"
sono disponibili on line.

Percorso di accesso: www.provincia.roma.it
"cliccare" sul "banner" →



- ✓ Working Paper n°1 "Il profilo insediativo della Provincia di Roma." - Marzo 2004
- ✓ Working Paper n°2 "La provincia policentrica." - Giugno/Luglio 2004
- ✓ Working Paper n°3 "La tutela della qualità dell'aria nella Provincia di Roma." - Settembre 2004
- ✓ Working Paper n°4 "La mobilità nell'area romana." - Novembre 2004
- ✓ Working Paper n°5 "L'istruzione secondaria pubblica nell'area romana." - Dicembre 2004
- ✓ Working Paper n°6 "Il mercato del lavoro nell'area romana." - Gennaio 2005
- ✓ Working Paper n°7 "La valutazione della qualità dell'aria nel comune di Colferro." - Settembre 2005
- ✓ Working Paper n°8 "La domanda di mobilità negli ambiti territoriali del piano di bacino." - Novembre 2005
- ✓ Working Paper n°9 "L'evoluzione delle tendenze insediative residenziali nell'area romana – 1981-2005." - Settembre 2006
- ✓ Working Paper n°10 "I comuni dell'hinterland in cifre. Alcuni indicatori demografici, economici e amministrativi." - Ottobre 2006
- ✓ Working Paper n°11 "Scenari previsionali della popolazione residente nella Provincia di Roma. Tre ipotesi a confronto." - Novembre 2006
- ✓ Working Paper n°12/13 "I Sistemi Locali del Lavoro metropolitani e i Sistemi Locali del Lavoro dell'area romana. Un'analisi di benchmarking." - Dicembre 2006
- ✓ Working Paper n°14 "Il mercato del lavoro. Tendenze e caratteristiche dell'occupazione a confronto nelle aree metropolitane e nell'area romana. Anno 2006." - Dicembre 2006
- ✓ Working Paper n°15 "Economia agricola e ruralità nella Provincia di Roma. Una risorsa per il territorio." - Marzo 2007
- ✓ Working Paper n°16 "Il benessere economico, demografico e sociale dei comuni dell'hinterland romano: una proposta di classificazione." - Aprile 2007
- ✓ Working Paper n°17 "Dinamiche insediative nell'area romana. 1981-2006" – Giugno 2007
- ✓ Working Paper n°18 "I Comuni costieri dell'hinterland romano: aspetti demografici ed economici" – Settembre 2007

Per eventuali contatti rivolgersi a:

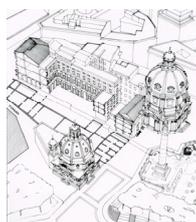
Aldo Santori	06 67667345	a.santori@provincia.roma.it	Teresa Ammendola	06 67667473	t.ammendola@provincia.roma.it
--------------	----------------	--	------------------	----------------	--

I working paper dell'Ufficio Studi

PROVINCIA DI ROMA – Direzione Generale – Ufficio Studi, Ricerche e Statistica

coordinamento di Aldo Santori – a.santori@provincia.roma.it

Una iniziativa di comunicazione sulle attività di “Ricerca & Statistica”



Nel clima di **rinnovato dinamismo** con cui l'insieme delle **componenti organizzative** dell'Amministrazione è impegnato, in molteplici ruoli, a **sostenere, a supportare ed a realizzare il programma amministrativo dell'ente**, l'**Ufficio Studi** intende fornire un contributo coerente con la propria missione che è quella di fornire **conoscenza operativa** applicabile e trasferibile ai processi di **pianificazione, programmazione e d'innovazione**. Il progetto “**working-paper**” s'inserisce in questo ambito applicativo d'offerta di **prodotti conoscitivi** e ne rappresenta **uno degli strumenti di diffusione**. Il profilo contenutistico del “working paper” è quello di un prodotto **mono-tematico** che in maniera sufficientemente esauriente tenderà a fare il punto (peraltro non definitivo), di volta in volta, su **una dimensione conoscitiva** utile operativamente all'Amministrazione (sia a livello degli organi, sia di gestione). Il working paper è distribuito tanto in **formato cartaceo** quanto in **formato web** sul **sito istituzionale dell'Amministrazione provinciale**. L'iniziativa “working paper”, nell'auspicabile “clima” di un'organizzazione armonicamente cooperante, è ovviamente aperta ai **contributi redazionali** delle varie strutture dell'Amministrazione che operano in modo specifico nella **produzione di conoscenza operativa**. Sono previsti i seguenti ambiti tematici:

- ✓ popolazione e territorio
- ✓ economia e territorio
- ✓ società e territorio
- ✓ ambiente e territorio
- ✓ servizi pubblici e territorio
- ✓ infrastrutture e territorio
- ✓ organizzazione e gestione
- ✓ innovazione normativa e istituzionale.

Il simbolo iconografico prescelto come costante grafica di copertina per la collana dei “working-paper” è quello di una **prospettiva assonometrica di Palazzo Valentini** (illustrazione tratta dal volume “Palazzo Valentini” di Editalia) storico “quartiere generale” della provincia di Roma che, nella rappresentazione stratificata dell'evoluzione del palazzo, ben rappresenta simbolicamente il clima di “**cantiere**” **costruttivo e progettuale** della **nuova amministrazione**.