



LAVORIAMO
PER COSTRUIRE
QUALITÀ

***Mercato immobiliare possibile asset
strategico per il territorio:
strumenti e opportunità***

CERREALIA 13 OTTOBRE 2023

Trend immobiliare : Investire nei borghi e nei piccoli centri

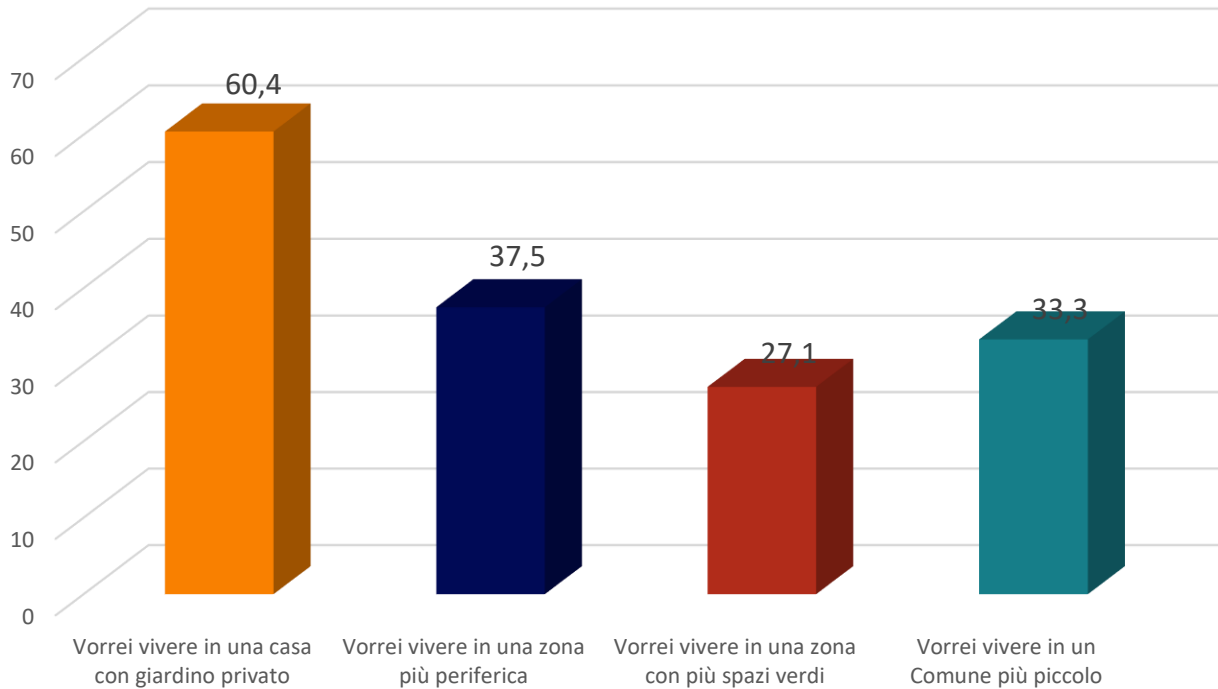


- desiderio di smart working
- desiderio di verde e servizi di prossimità
- aria pulita, niente traffico, né inquinamento sonoro
- ambiente più sereno che facilita rapporti interpersonali solidi
- maggiore sicurezza per i bambini



INDAGINE **TECNOBORSA**:

LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE



Da un'indagine svolta da **Tecnoborsa** sulle famiglie romane e il mercato immobiliare è emerso che tra coloro che vorrebbero cambiare casa, il 60,4% desidererebbe avere un giardino privato; il 37,5% vorrebbe andare a vivere in un quartiere più periferico, il 27,1% in una zona con più spazi verdi; **il 33,3% vorrebbe andare a vivere in un Comune più piccolo.**

ESTENSIONE TERRITORIO IN KM²

Con 1.287 Km² Roma Capitale supera
il Totale di 8 Grandi Comuni: 1.256 Km

182 Km² Milano

140 Km² Bologna

130 Km² Torino

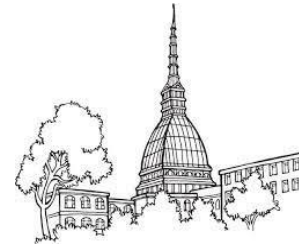
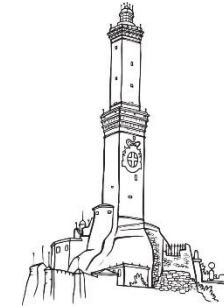
240 Km² Genova

119 Km² Napoli

160 Km² Palermo

183 Km² Catania

102 Km² Firenze



alcuni di questi comuni sono addirittura ricompresi a livello di estensione territoriale nei municipi
così ad es Milano è interamente ricompresa nel IX Municipio che supera i 183 Km² mentre il XIV Municipio
potrebbe inglobare una città come Torino e, lo stesso, il VI Municipio con Napoli.

POPOLAZIONE RESIDENTE

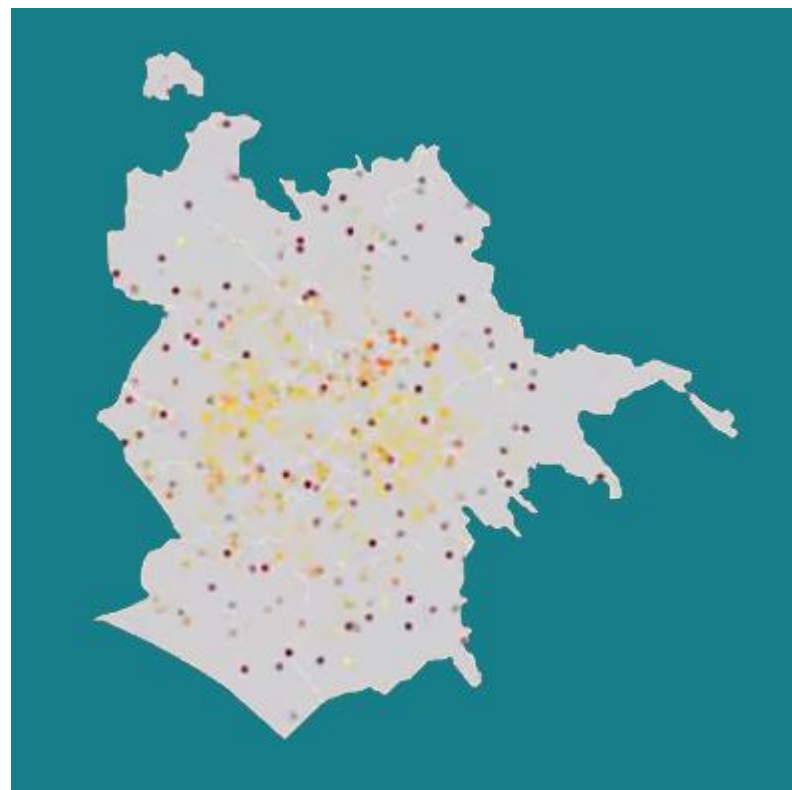
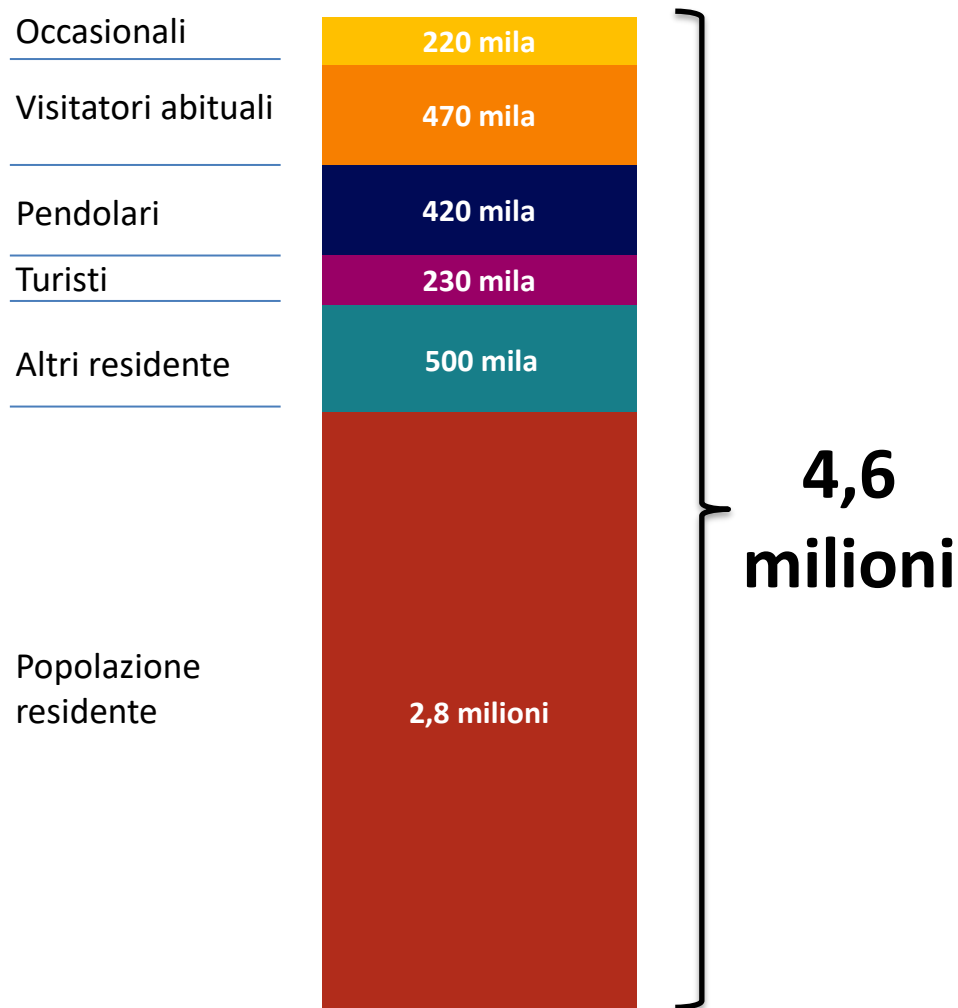
su dati CENSIMENTO DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI 2021 ISTAT

Municipi del comune di Roma	Popolazione residente al 31/12/2021	Comuni equivalenti per popolazione
Municipio I	155.822	Livorno
Municipio II	159.405	Ravenna
Municipio III	201.900	Trieste
Municipio IV	169.428	Perugia
Municipio V	233.423	Messina
Municipio VI	246.576	Venezia
Municipio VII	294.762	Verona
Municipio VIII	126.813	Salerno
Municipio IX	178.352	Reggio di Calabria
Municipio X	225.057	Messina
Municipio XI	148.627	Foggia
Municipio XII	136.944	Ferrara
Municipio XIII	130.607	Ferrara
Municipio XIV	188.548	Modena
Municipio XV	152.767	Rimini
Totale complessivo	2.749.031	



LA GRANDE ROMA- INDAGINE CCIAA ROMA :

Roma è preceduta da alcune Capitali dell'Unione Europea per popolazione residente Parigi, Madrid, Berlino e Atene. Tuttavia, le persone che gravitano nella capitale tutti i giorni sono molte di più.



LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

2023



LISTINO UFFICIALE
DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
Valori correnti di Mercato
della Città metropolitana di Roma Capitale

I valori sono disponibili per le 116 Suddivisioni Toponomastiche di Roma Capitale che costituiscono la ripartizione storica della città:

- **22 Rioni del Centro storico;**
- **32 quartieri** che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane;
- **3 quartieri marini** del litorale;
- **6 suburbi** (territori oltre i quartieri);
- **53 zone dell'Agro Romano;**

Oltre ai **120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale.**

OSSERVATORIO sul mercato immobiliare di Roma

AREE GEOGRAFICHE focus sulle **VENDITE**

4,5% Centro storico

11,5% Roma Quartieri urbani e suburbi NORD

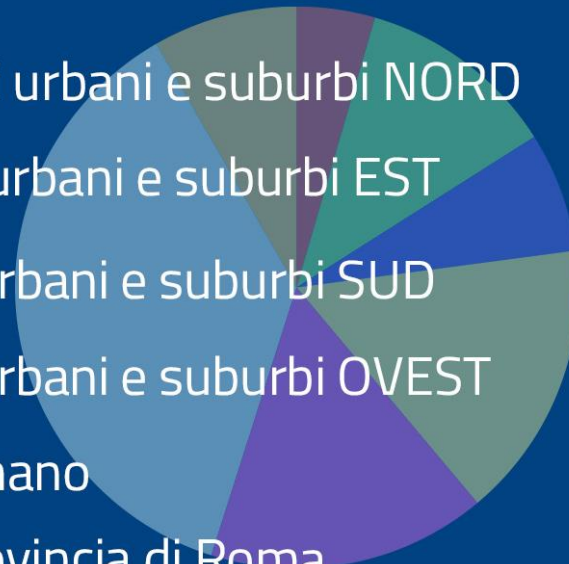
6,9% Roma Quartieri urbani e suburbi EST

16% Roma Quartieri urbani e suburbi SUD

16% Roma Quartieri urbani e suburbi OVEST

36,8% Zone Agro Romano

8,3% Comuni della provincia di Roma



OSSERVATORIO sul mercato immobiliare di Roma

AREE GEOGRAFICHE focus sulle **LOCAZIONI**

1,2% Centro storico

14,5% Roma Quartieri urbani e suburbi NORD

12% Roma Quartieri urbani e suburbi EST

9% Roma Quartieri urbani e suburbi SUD

12,7% Roma Quartieri urbani e suburbi OVEST

25,9% Zone Agro Romano

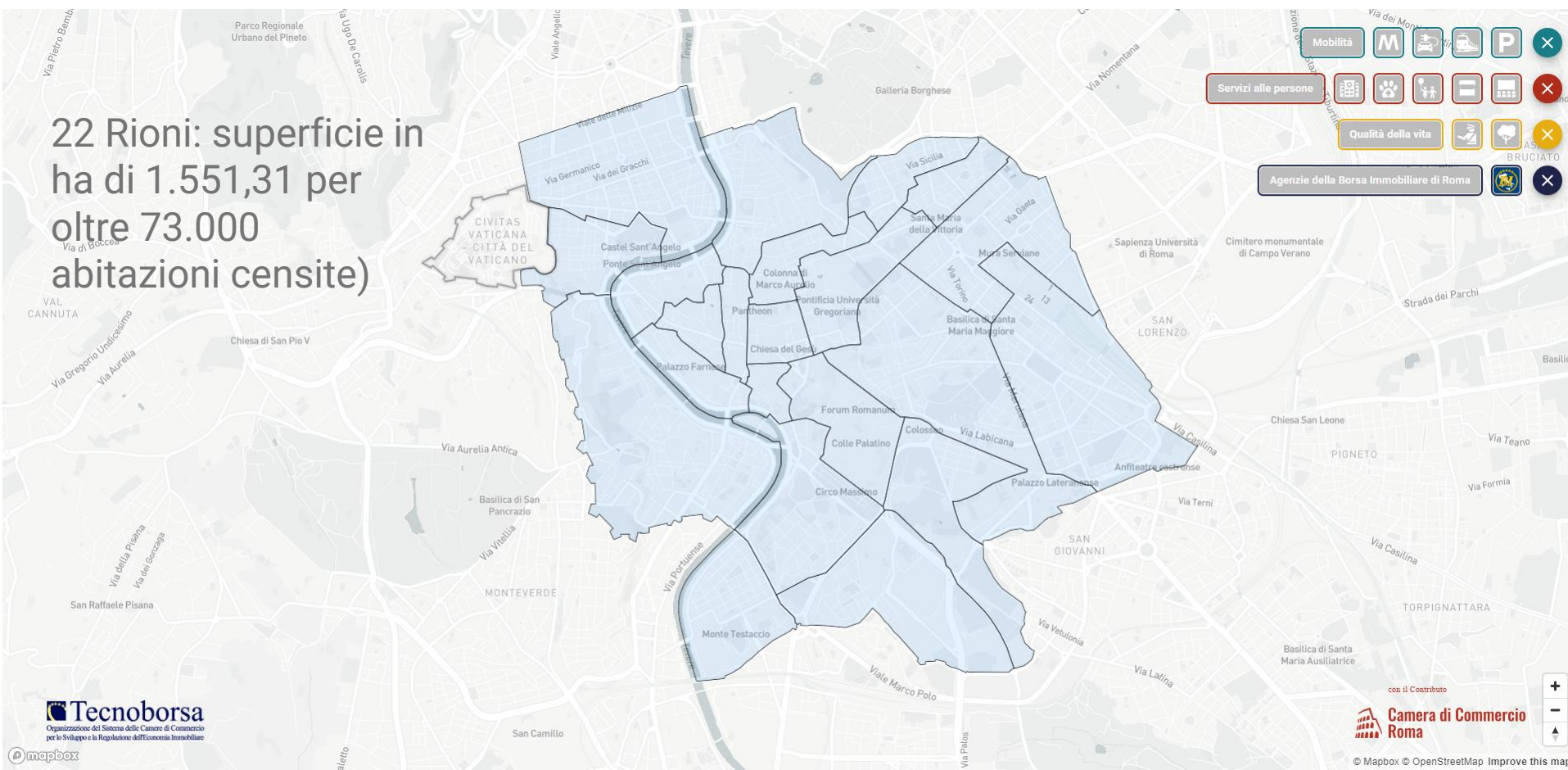
24,7% Comuni della provincia di Roma



Il Listino della Borsa a servizio di una Città intelligente

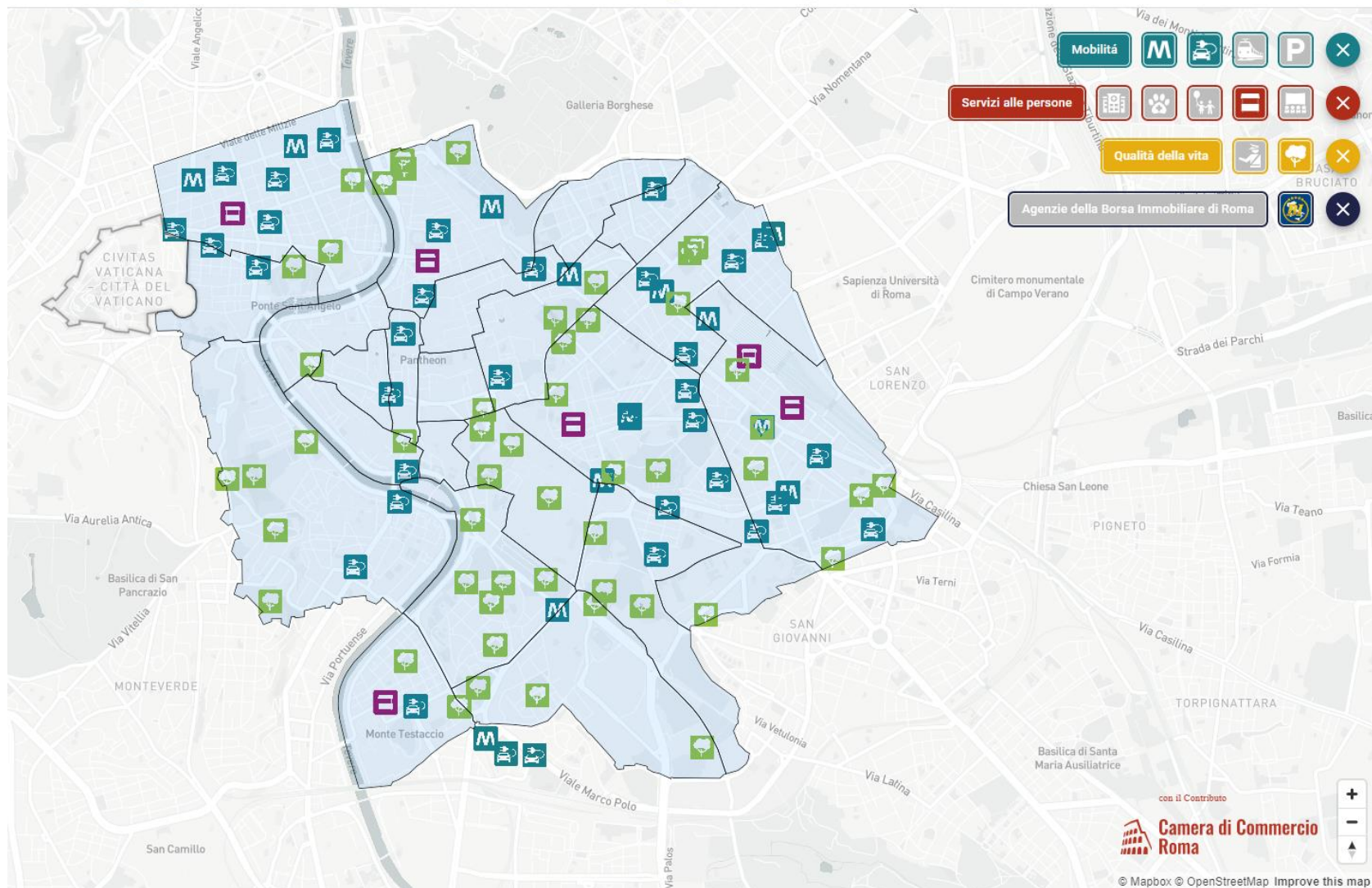
Parlare oggi di città intelligenti implica ripensare gli insediamenti urbani in funzione di una “nuova normalità” attraverso strategie che puntino su una serie di elementi cruciali come **la riscoperta del valore della prossimità e un ripensamento degli spazi urbani** nel senso di una maggiore diffusione del verde e di un maggiore ricorso agli spazi aperti, riscoprendo l'importanza di una serie di servizi che pongono al centro le persone e le famiglie.

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




Il Listino della Borsa a servizio di una Città intelligente

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



Swot analysis punti di forza e debolezza opportunità e 'minacce'

 contatto con la Natura, equilibrio tra la disponibilità di servizi, vivibilità

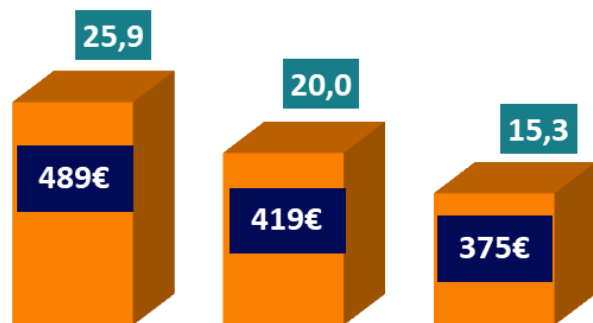
 scarsa disponibilità di luoghi ricreativi, culturali e sociali, necessità utilizzo auto

nelle città più piccole c'è soddisfazione per la propria condizione abitativa e se circa la metà degli intervistati non cambierebbe, quasi il 40% vorrebbe trasferirsi in un centro... ancora più piccolo!



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

2021

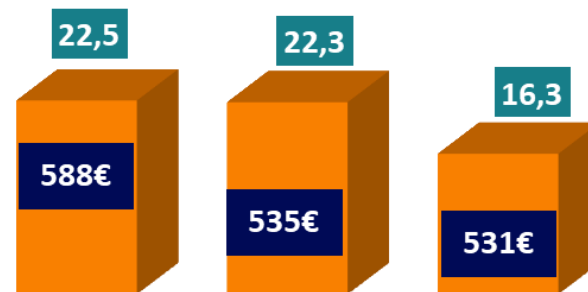


Centro area metropolitana Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 e più Altri comuni fino a 50.000 abitanti (diversi dai comuni periferia area metropolitana)

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

FAMIGLIE PROPRIETARIE CHE PAGANO IL MUTUO E RATA MEDIA DEL MUTUO PER COMUNE DI RESIDENZA

ANNO 2021



Centro area metropolitana Periferia area metropolitana e comuni con 50.001 e più 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)



La strategia dell'Unione Europea

Complessivamente, gli edifici nell'UE sono responsabili del **40% del consumo energetico** e del **36% delle emissioni di gas serra**, che derivano principalmente dalla costruzione, dall'uso, dalla ristrutturazione e dalla demolizione.

Con il Green Deal europeo, l'UE si è impegnata a ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030 (rispetto ai livelli del 1990).

Il 14 marzo è stato approvato il testo della **direttiva 'case green'** per promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica.

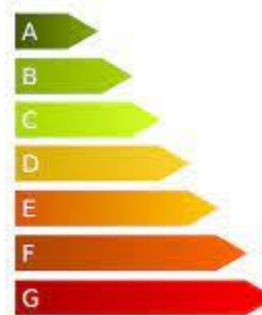
Ieri iniziata la riunione ad oltranza del trilogio tra i rappresentanti di Parlamento, Consiglio e Commissione sui punti più delicati, come **il calendario per il miglioramento delle classi energetiche degli immobili** o la **revisione del sistema degli attestati di prestazione energetica**

per un adeguamento alla direttiva è necessario realizzare alcuni interventi che possono migliorare la classe energetica di un edificio tra cui:

- coibentazione dell'edificio con il cappotto termico,
- installazione di nuove caldaie a condensazione,
- sostituzione degli infissi,
- installazione del fotovoltaico

Con un emendamento sono già stati esclusi:

- monumenti;
- **edifici con particolare valore storico e architettonico;**
- chiese e altri luoghi di culto;
- edifici a uso temporaneo;
- seconde case utilizzate **per meno di quattro mesi all'anno;**
- **abitazioni unifamiliari di superficie inferiore a 50 metri quadri.**



Gli effetti sul mercato immobiliare



- una **correlazione diretta e sempre più stretta tra valore dell'immobile e livello di efficienza energetica** (e resilienza strutturale) degli edifici
- una **correlazione diretta tra valore dell'immobile e possibilità di accedere a mutui e finanziamenti** specificamente prevista dalla regolamentazione bancaria (EBA e Banca d'Italia)
- una **correlazione crescente tra domanda di edifici meno energivori e andamento del mercato immobiliare.**

per una contrazione di costi per consumi di gestione, **la domanda sarà rivolta sempre più verso immobili con elevata classificazione energetica.**

Infine, un ultimo elemento da considerare è l'evoluzione della Legge 9 agosto 2023, n. 111 **“Delega al Governo per la riforma fiscale”** dal momento che il testo (art. 5) prevede che, per quanto concerne i redditi dei fabbricati, ci sia la possibilità di estendere il regime della cedolare secca agli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, qualora il conduttore sia un esercente, una attività d'impresa, o di arti e professioni con una percentuale ridotta nei Comuni con meno di 5mila abitanti, per contrastare lo spopolamento dei borghi.





Grazie!

per contatti e info www.tecnoborsa.com