

Fabrica e Scenari Immobiliari presentano
“ROMA 2030. LA CAPITALE NEL NUOVO SCENARIO INTERNAZIONALE”

ROMA CAPUT INVESTIMENTI

**Le prospettive di sviluppo economico e immobiliare al 2030:
 Roma nuovo polo attrattivo per gli investitori che puntano a grandi progetti di rigenerazione urbana,
 comparto residenziale e hotellerie, e prezzi in potenziale rialzo degli immobili**

Roma tornerà presto “caput mundi”, anzi “caput investimenti”. Un patrimonio storico e architettonico unico al mondo, un’attrattiva turistica che ha portato 46,5 milioni di presenze in città nel 2019, con 1.036 hotel e 51.000 camere, un Hub nazionale dei trasporti come Fiumicino da cui sono transitate 43,5 milioni di persone, presenza di aree verdi e bassa densità, con 162 mq verde per abitante. E poi un importante polo della ricerca e sistema universitario, con 12 università per 190mila studenti, e un’eccellenza del sistema della sanità, con 30 strutture ospedaliere e 11.500 posti letto. Tutti fattori che spingono Roma al quarto posto in Europa per livello di attrattiva complessivo della città, e uno dei cinque poli urbani più importanti nel continente. E’ quanto emerge dalla ricerca svolta da Scenari Immobiliari su impulso di Fabrica SGR dal titolo “Roma 2030. La Capitale nel nuovo scenario internazionale”, che analizza lo stato di salute della città e, sulla base di dati e pareri autorevoli, intende evidenziare le opportunità di rinascita che la città sta mostrando in questo momento, a dispetto della percezione non positiva che aleggia nell’opinione pubblica.

Roma nella competizione internazionale - Classifica capitali europee

Classifica generale	Punteggio complessivo	Aspetti demografici	Mobilità e infrastr.	Ambiente e qualità vita	Turismo
1 Londra	357,0	100,0	100,0	57,0	100,0
2 Parigi	297,2	78,1	84,3	46,8	88,0
3 Madrid	276,3	78,2	69,8	86,8	41,5
4 Roma	211,6	44,2	28,5	86,8	52,1
5 Berlino	210,8	43,2	53,7	67,3	46,6
6 Stoccolma	190,7	37,1	30,3	100,0	23,3
7 Lisbona	164,9	35,5	22,1	70,6	36,7
8 Vienna	153,1	26,8	34,8	68,2	23,3
9 Dublino	151,8	29,1	14,0	86,7	22,0
10 Atene	147,3	19,4	28,0	62,2	37,7
11 Bruxelles	122,0	20,7	19,9	56,4	25,0

Elaborazione Scenari Immobiliari

“Abbiamo voluto promuovere questa ricerca - commenta Giovanni Maria Benucci, amministratore delegato di Fabrica Immobiliare SGR - perché crediamo che i privati, anche in un contesto in cui la governance si è spesso dimostrata non all’altezza, possano e debbano fare la propria parte. Lo spazio esiste nella struttura di una città da sempre capace di trascendere il contingente e che si candida a cogliere gli obiettivi di sostenibilità della città del futuro, perché i suoi fondamentali storici - ben testimoniati dai dati raccolti nella ricerca - sono quelli di una città accessibile, resiliente ed

eccezionalmente verde. I privati possono e debbono cogliere quest'opportunità, fungendo così da stimolo anche al governo cittadino”.

“La ricerca - sostiene Alessandro Caltagirone, vice presidente di Immobiliare Caltagirone - evidenzia una completa scollatura tra la situazione oggettiva di una città con tutti i requisiti giusti per accogliere nuove aziende, per accogliere i turisti e per chi vuole semplicemente viverci e una immagine opaca basata su luoghi comuni. È necessario che ognuno faccia la propria parte per far conoscere Roma per come è e non per come si dice che sia”.

“Dalla nostra analisi sulla città di Roma – dichiara Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - emerge una prospettiva differente rispetto alla percezione dominata da luoghi comuni e stereotipi che in questo ultimo decennio è andata per la maggiore. Anche se in questo periodo Roma ha sofferto di una mancanza di visione e pianificazione strategica in grado di farla evolvere a una velocità adeguata al momento storico, la città ha continuato a mostrare la sua resilienza e la sua capacità di recepire i principali cambiamenti in atto. Possiede, inoltre, un mercato immobiliare attrattivo per gli investitori. A Roma, infatti, sono sufficienti vent'anni per ripagare un investimento immobiliare standard con il reddito da locazione, a fronte di periodi ben più lunghi in città come Berlino, Parigi, Madrid o Londra, dove si possono superare anche i trent'anni. Un fattore che la candida a ragione fra le prime tre città europee da cui sono attese nei prossimi anni le migliori performance immobiliari. A questo si aggiungono le prospettive di ripresa del Paese connesse alla realizzazione dei prossimi cinque anni del Piano nazionale di ripresa e resilienza. Molto c'è ancora da fare sicuramente, ma questi sono i numeri da cui Roma parte, ed è utile darne conto senza pregiudizi e distorsioni. Roma torna ad essere la città delle opportunità!”.

L'attrattività della Capitale ha implicazioni positive anche sul mercato immobiliare. Dopo un periodo recente caratterizzato da una stabilità dei prezzi medi degli immobili in centro città, con un calo della periferia, Roma è lanciata verso grandi opportunità di recupero nei prossimi anni, potenzialmente tra le più alte in Europa. Le previsioni di crescita per i prossimi cinque anni pongono, infatti, la Capitale al secondo posto tra le città analizzate, con un incremento potenziale del 15,4 per cento in cinque anni, secondo solo a Parigi, con più 19,3 per cento.

**Previsioni 2026 - Classifica per variazione percentuale a cinque anni
dei prezzi medi di vendita delle zone centrali, settore residenziale**

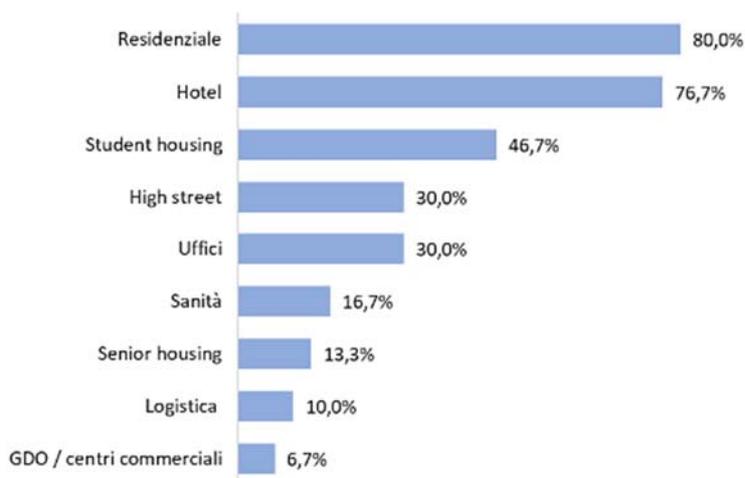
Città	Prezzi medi giugno 2021 euro/mq	Variazione * 2026/2021 %
1 Parigi	13.700	19,3
2 Roma	9.150	15,4
3 Berlino	7.800	14,1
4 Madrid	5.500	12,7
5 Londra	13.200	11,4
6 Vienna	7.800	10,3
7 Stoccolma	9.800	9,7
8 Bruxelles	3.800	9,2
9 Lisbona	4.500	8,9
10 Dublino	6.700	8,2
11 Atene	1.900	5,3

* Previsione

L'analisi del mercato immobiliare romano realizzata da Scenari Immobiliari e Fabrica Immobiliare Sgr ha coinvolto oltre cento investitori, un terzo nazionali e due terzi internazionali, per conoscere la loro opinione sull'attrattività di Roma, ora e in prospettiva al 2030.

Gli investitori, interpellati su quale segmento immobiliare privilegiare nei prossimi anni nella città di Roma, si orientano su due in particolare: il residenziale e gli hotel. Se il settore alberghiero è sempre stato considerato centrale nella capitale, il mercato residenziale sta riprendendo interesse di recente, in forma diversa rispetto al passato. Non si tratta infatti solo di costruire abitazioni tradizionali da mettere sul mercato, ma anche di pensare a nuovi format che vadano incontro alle richieste del mercato, anche internazionale. La tendenza verso le residenze in affitto, il private rented sector, è presente anche a Roma, città che attrae giovani lavoratori e studenti dal centro e sud Italia, oltre che dall'estero.

Domanda – Quale segmento immobiliare sarà privilegiato nei prossimi anni nella città di Roma?
(risposte multiple)



Dovendo identificare gli ambiti urbani che possono rappresentare le principali opportunità di investimento in città, sia dal punto di vista privato che dal punto di vista dell'interesse pubblico, in quanto occasioni di rigenerazione urbana, gli investitori indicano i grandi progetti di trasformazione come portatori di maggiori opportunità di rilancio di Roma, seguiti dalla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Domanda - Quali operazioni immobiliari possono diventare motore di trasformazione urbana?
(risposte multiple)

