

ROMA



OPPORTUNITÀ ROMA:

PROGETTI E INVESTIMENTI DI RIGENERAZIONE URBANA NELLA
CITTÀ ETERNA

(Nota di sintesi)

Roma, marzo 2024



TRANSFORMING
ROMA



ROMA GRANDE METROPOLI INTERNAZIONALE SI È RIMESSA IN MOTO

Roma è una delle più importanti capitali europee, dove l'Unione Europea è stata fondata, dove ha sede una delle più alte autorità morali del mondo che ha grande influenza nel soft power, una città universalmente conosciuta e amata. Sono tutti caratteri originari largamente condivisi dall'opinione pubblica, dai leader istituzionali e imprenditoriali di tutto il mondo. Il presente rapporto di ricerca, oltre a fornire aggiornamenti rispetto alle tematiche più note riguardanti Roma, analizza le attuali **opportunità di investimento per la rigenerazione urbana** con dati oggettivi e le valutazioni "soggettive" di un ampio panel di top leader del real estate e di settori connessi.

Un nuovo ciclo economico e istituzionale è all'avvio dopo un periodo di stagnazione. Come tutte le grandi metropoli, anche Roma è soggetta a cicli dipendenti dal contesto globale e dalle scelte locali, con passaggi critici in grado di spingere in avanti la crescita economica e la qualità sociale, o al contrario di provocare stagnazione e declino. Nei quindici anni che hanno portato alla prima crisi della finanza globale (1993-2008), l'area romana ha realizzato un intenso processo di sviluppo, di investimenti infrastrutturali, di integrazione comunitaria, tanto da divenire l'area più produttiva d'Italia. Per diverse ragioni, nel periodo successivo, la città ha avuto difficoltà a fronteggiare adeguatamente le sfide provocate da diverse situazioni critiche per la crescente instabilità finanziaria e geo-politica. La discontinuità amministrativa nel governo della città e il rimbalzo post-Covid nell'economia nazionale hanno posto le basi per avviare un **nuovo ciclo espansivo di una Roma protagonista**, anche in vista di due grandi eventi globali come il Giubileo del 2025 e quello successivo del 2033. Il graduale ritorno a un elevato livello di dotazioni infrastrutturali e di servizi urbani è una prospettiva ravvicinata resa possibile da un **poderoso piano di opere pubbliche avviate**, innanzitutto, nel campo della mobilità (metropolitana, tranvie, rete ciclopedonale), dell'igiene urbana con la raccolta differenziata dei rifiuti e un nuovo termovalorizzatore, e del digitale con la prima rete 5G del Paese.

Con tali premesse appare credibile una nuova stagione di trasformazioni urbanistiche a Roma che vedano il **convergente impegno**

dell'amministrazione capitolina e degli investitori del real estate, in un proficuo dialogo di partenariato fra pubblico e privato. Una capitale più competitiva e aperta alla rigenerazione urbana, socialmente e ambientalmente sostenibile, rappresenta un'opportunità per operatori lungimiranti capaci di cogliere, fin da ora, le opportunità destinate ad aumentare nei prossimi anni.

Inoltre, una presenza più incisiva dei grandi operatori a Roma risponde anche ai necessari cambiamenti nei modelli di investimento immobiliare per adeguarsi alla più elevata volatilità del contesto finanziario e geo-strategico. Tali cambiamenti indirizzano gli investitori verso mercati meno densi e onerosi, con un impegno a dare adeguate risposte ai cambiamenti climatici, alla transizione digitale e a quella demografica. Al rassicurante interesse per "il sempre eguale" dei comparti noti (retail, office, industrial) si sta affiancando una maggiore flessibilità da parte degli investitori basata sul dialogo con le città e i territori, e una maggiore attenzione alle attività da insediare negli immobili in sintonia con le strategie dei governi locali.

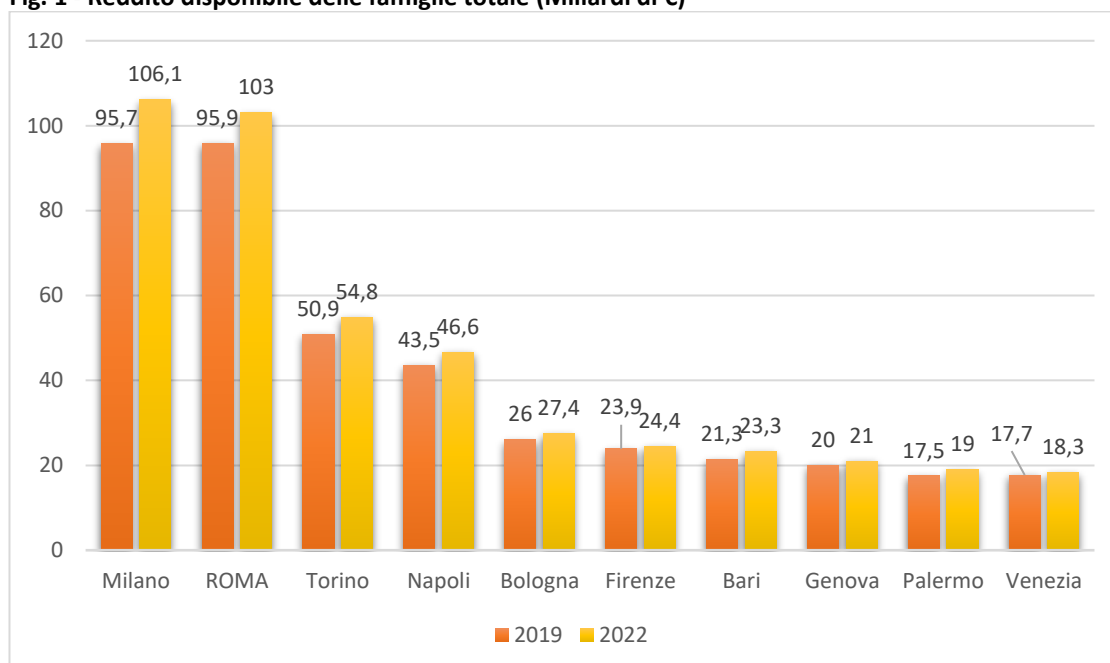
I principali risultati

Una metropoli internazionale di rilevanti dimensioni economiche e sociali.

Come è noto Roma ospita tre circuiti diplomatici maggiori (presso la Repubblica Italia, presso lo Stato della Città del Vaticano e presso il Polo Agro-Alimentare delle Nazioni Unite) che comportano la presenza di almeno **477 sedi o rappresentanze straniere**, in crescita rispetto alle 440 di un decennio fa. Tali reti fanno di Roma un polo direzionale unico al mondo cui sono legate ben **807 sedi diffuse in tutto il pianeta**. Da Roma il World Food Program coordina 23mila dipendenti e ha assistito nel 2022 160 milioni di persone. Per questa ragione, nel 2020, il WFP (e quindi Roma) è stato insignito del **Premio Nobel per la Pace**. Al tempo stesso hanno sede a Roma i **primi tre gruppi industriali italiani per fatturato** secondo la classifica Mediobanca per il 2023 (Enel, Eni e GSE) e complessivamente sono 24 i principali gruppi con sede a Roma e fatturato superiore ai 500 milioni di €. Gli **aeroporti romani** costituiscono il primo hub italiano che nel 2023 ha raggiunto i **35,2 milioni di passeggeri internazionali** (Malpensa e Linate a Milano complessivamente raggiungono i 25,4 milioni di passeggeri internazionali). Roma, pertanto, ha una straordinaria rilevanza internazionale che costituisce un potente fattore localizzativo da sviluppare anche in termini di rigenerazione urbana.

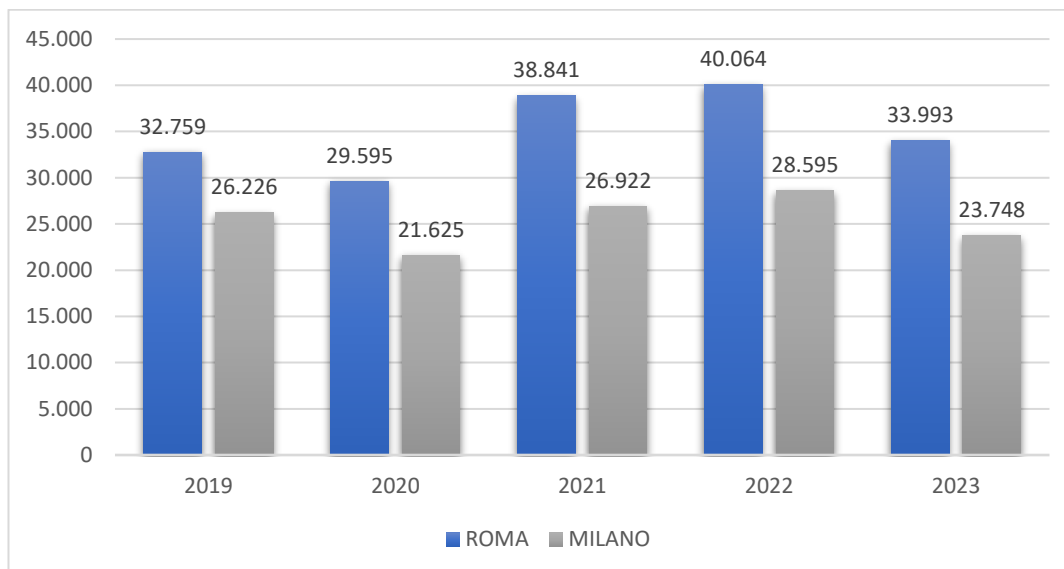
Roma Capitale è la terza città per residenti nell'Unione Europea dopo Berlino (che è una città-Stato) e Madrid, ma è anche la quarta Città Metropolitana, dopo Parigi, Madrid e Barcellona. Le dimensioni demografiche hanno una rilevanza anche in termini economici in quanto sono correlate con il volume delle domande per funzioni quali l'abitare, il consumare l'uso di servizi. Molto rilevante è l'ammontare complessivo del **reddito disponibile delle famiglie**, che ha raggiunto nel 2022 i 103 miliardi di € rispetto ai 106,1 di Milano (fig. 1).

Fig. 1 - Reddito disponibile delle famiglie totale (Miliardi di €)



Fonte: elaborazione Rur su dati Istituto Tagliacarne – Unioncamere

Ed è questa grandezza cui si riferisce la propensione al consumo, al risparmio e all'investimento immobiliare della domanda privata. In relazione alle sue dimensioni demografiche e disponibilità di reddito Roma Capitale è anche il **primo mercato residenziale del Paese** dove, nel 2023, sono state compravendute 33.993 abitazioni (23.748 nel comune di Milano) e affittate 49.970 rispetto alle 51.050 di Milano (fig. 2).

Fig. 2 - Compravendite di immobili residenziali (NTN) a Roma e Milano (v.a.)

(*) Dati 2023 stimati sulla base dei primi 9 mesi

Fonte: elaborazioni Rur su dati Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate

Economia in crescita: non solo turismo ma anche industria e tecnologie.

L'area romana è ai **primi posti nell'Unione Europea per valore aggiunto** prodotto dopo Parigi, Madrid, Milano e Barcellona, con 158,3 miliardi di €, nel 2022, un ammontare superiore a quello di Berlino e dell'intera Ungheria (147 miliardi). In Italia restano molto distanziate le altre importanti realtà produttive come Torino (71,3 miliardi), Napoli (59,9) e Bologna (42,2). Concorrono al rilevante volume produttivo della capitale i servizi, ma è significativo che Roma risulti la seconda realtà industriale italiana con 17 miliardi di valore aggiunto rispetto ai 26,6 della provincia di Milano e i 16 di quella di Torino. Comparti di punta come la **farmaceutica, l'informatica e il digitale, le telecomunicazioni, l'aerospazio, l'industria della difesa** collocano Roma in una condizione di assoluta eccellenza. Bisogna tener conto che nell'area romana hanno sede le principali organizzazioni della ricerca pubblica italiana e che Roma (con la sua regione) occupa il primo posto in Italia per settori produttivi ad alta tecnologia, con l'8% degli occupati aventi un'elevata specializzazione basata sulla conoscenza.

Roma è una delle principali destinazioni turistiche del mondo. Si stima che il bilancio per il 2023 veda la complessiva presenza di 12 milioni di turisti per 35 milioni di pernottamenti. Di grande rilievo è la crescita del turismo internazionale che sta alimentando anche una notevole domanda alberghiera del segmento lusso. Secondo la Banca d'Italia nel 2023 (primi nove mesi) i viaggiatori stranieri a Roma e nel Lazio (a Roma è localizzato l'89% delle presenze turistiche della regione Lazio) sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2022 del 36,6% e la spesa del 39,5 %. Inoltre, il **porto croceristico di Roma**, Civitavecchia, anche nel 2023 è al **sesto posto a livello mondiale** con 3,3 milioni di passeggeri in crescita del 50% rispetto all'anno precedente.

Un poderoso programma di opere infrastrutturali e di progetti urbanistici

La discontinuità forse più interessante per chi guarda alle opportunità di intervento a Roma riguarda il **cambio di passo verso la realizzazione di opere infrastrutturali** e la maggiore spinta verso i progetti di trasformazione della città. Oltre alla pur importante mole di risorse straordinarie rese disponibili (ovviamente in tutta Italia) grazie al Next Generation EU, è importante sottolineare il deciso cambio di atteggiamento da parte dell'Amministrazione di Roma Capitale nei confronti delle opere pubbliche e dei cantieri rispetto all'inerzia degli anni precedenti. Le due principali linee di intervento per le infrastrutture fanno riferimento al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza finanziato dall'UE, le opere legate al Giubileo 2025 e altre risorse nazionali **per un importo complessivo di 8,2 miliardi di €**. Oltre alle opere infrastrutturali per la **mobilità**, che assorbono il 47,6% delle risorse complessive pari a **3,9 miliardi di €**, il programma comprende la gestione dei rifiuti, il digitale, l'efficienza energetica, innovazione e ricerca, inclusione sociale, riqualificazione delle periferie, forestazione urbana. Molte sono, poi, le azioni di carattere urbanistico comprendenti progetti di varia natura, alcuni dei quali comportano investimenti molto importanti, come lo **Stadio della AS Roma**, un progetto da **570 milioni di euro**, o i Piani Urbanistici Integrati volti a migliorare le condizioni delle aree periferiche della Capitale. Di grande portata è il **Progetto Fori**, cuore identitario della città, che attraverso un concorso internazionale e un impegno rilevante di risorse renderà ancora più attrattivo il grande patrimonio archeologico di Roma. L'aver rimosso i blocchi all'intervento infrastrutturale e urbanistico perdurati negli anni passati non potrà che accrescere la fiducia degli investitori verso la Capitale.

Le domande che creano opportunità d'investimento: residenziale, student-housing e ricettivo

Per dare concretezza alle opportunità che si stanno creando a Roma quale effetto combinato di una maggiore dinamicità istituzionale e una crescente vivacità economica, si è proceduto a valutare la dimensione di alcune aree di domanda dell'immobiliare romano. Secondo una recentissima ricerca effettuata da RUR per Tecnoborsa-Camere di Commercio, **l'8,5% delle famiglie romane è alla ricerca di un'abitazione** con un valore stimato di 116.200 nuclei familiari, e ulteriori 150.400 interessati a farlo, con tutta probabilità, entro due anni. Il 66,2% è all'attiva ricerca di una casa in proprietà, il 20,2% in affitto. La domanda attiva orientata alla proprietà è pari a circa tre volte le compravendite realizzate nel 2023.

Per quanto riguarda gli **studenti**, ancora più evidente è lo squilibrio fra la domanda e un'offerta strutturata di alloggi. A fronte di circa **45mila universitari** provenienti da fuori della Regione Lazio, i contratti agevolati per studenti sono stati, nel 2022, 5.627. Pur aggiungendo i posti in studentati, a coprire questo fabbisogno è ora soprattutto la diffusa pratica di locazioni temporanee e spesso irregolari. Per tale ragione, anche in questo comparto Roma offre relevantissime opportunità d'investimento.

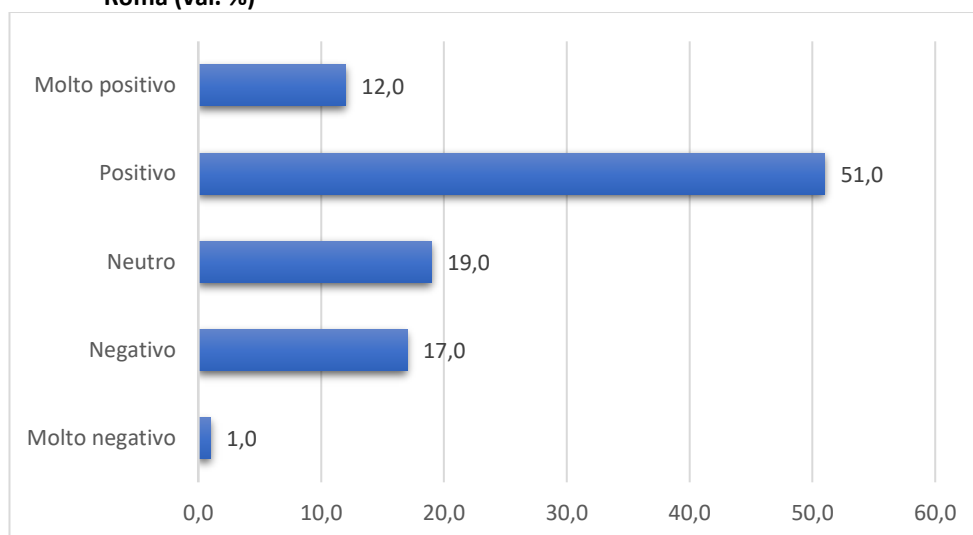
Infine, un'area su cui sono già molto presenti gli investimenti corporate è quello dell'**hotellerie**. In questo caso bisognerebbe esplorare anche le potenzialità di interventi legate alla cultura e all'intrattenimento, con la valorizzazione delle aree di grande pregio storico, architettonico e paesaggistico al di fuori del "nocciolo centrale" dove si concentra l'86,5% dei visitatori di musei e siti culturali, un territorio che rappresenta appena il 18,9% della superficie del I Municipio-Centro Storico e l'0,3 % dell'intero territorio comunale.

Valutazioni e suggerimenti dei top leader

A verifica delle caratteristiche strutturali e delle domande che determinano l'attrattività di Roma per gli operatori del real estate e della rigenerazione urbana è stata effettuata, nel mese di febbraio 2024, una accurata **indagine presso un panel di top leader** (presidenti, CEO, CFO, capi economisti, alti dirigenti, ecc.) del real estate, della finanza e dei comparti connessi, per registrare le loro valutazioni in merito al concreto interesse ad investire nella Città Capitale. Le **opportunità di investimento** immobiliare e per lo sviluppo

urbanistico a Roma hanno registrato un giudizio **positivo o molto positivo per il 63%** del panel (fig. 3).

Fig. 3 – Giudizio sulle opportunità di investimento immobiliare e sviluppo urbanistico a Roma (val. %)

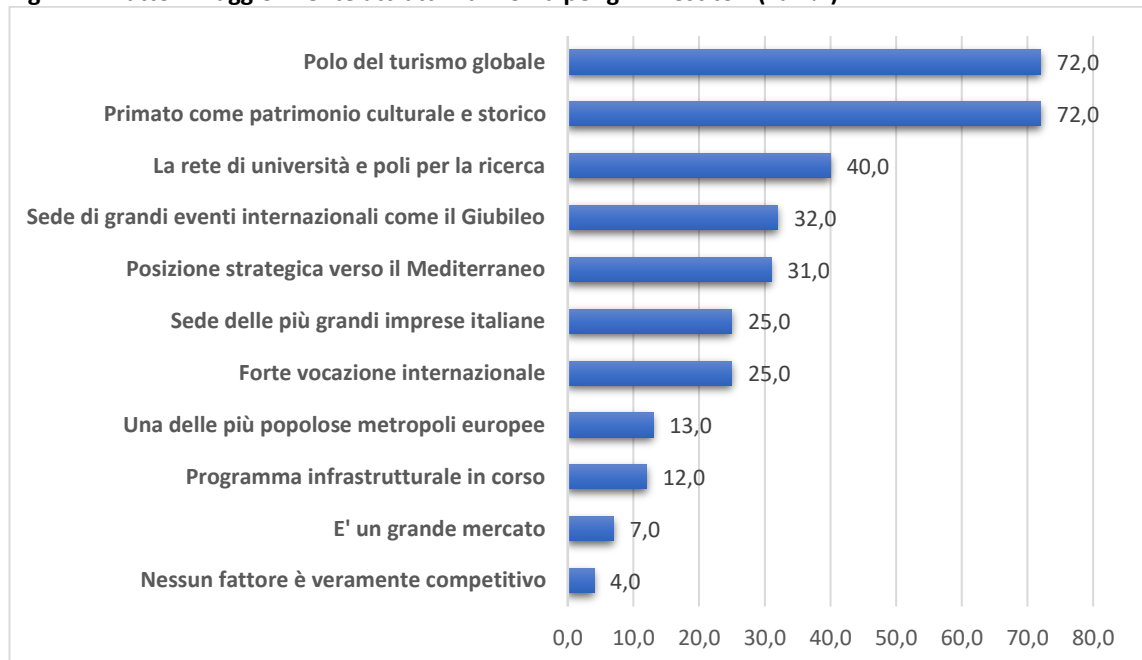


Fonte: indagine Rur, 2024

Riguardo ai **fattori maggiormente attrattivi** la stragrande maggioranza del campione lo attribuisce al patrimonio storico-culturale, e valuta Roma come uno dei poli del turismo globale. Altri fattori rilevanti sono la rete di alta formazione e della ricerca, i grandi eventi internazionali e la posizione strategica verso il Mediterraneo (fig. 4). La situazione del mercato immobiliare romano viene valutato in crescita dal 41% e dal 49% in una situazione stazionaria.

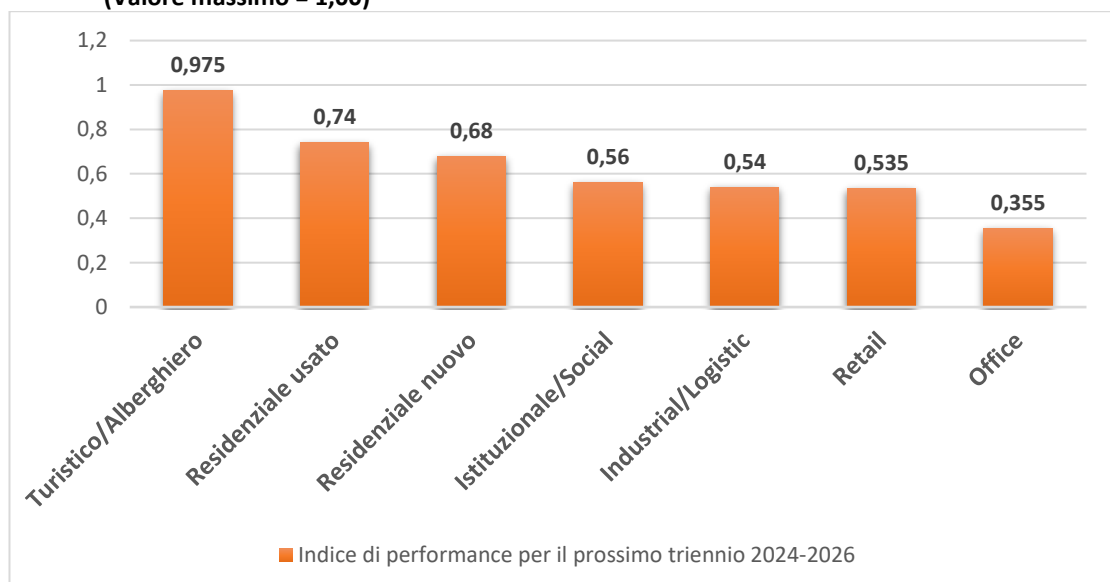
Utilizzando il metodo del PM Index si sono registrate le valutazioni sull'andamento degli scambi e investimenti nel prossimo triennio (2024-2026) a Roma per i principali settori del real estate. Il comparto **turistico-alberghiero** ha ricevuto i massimi consensi, con una performance in crescita altamente positiva (97,5 su 100) seguito da **residenziale** usato (74/100) e residenziale di nuova costruzione (68/100). Vengono poi valutati in crescita gli interventi "social", **student housing**, social housing e seniores (56/100), e industrial e logistica (54/100), retail (53,5/100) e all'ultimo posto gli Uffici (35,5/100) (fig. 5).

Fig. 4 - I fattori maggiormente attrattivi di Roma per gli investitori (val. %)



Fonte: indagine Rur, 2024

Fig. 5 - Indice di performance per settori a Roma. Previsione per il triennio 2024-2026 (Valore massimo = 1,00)

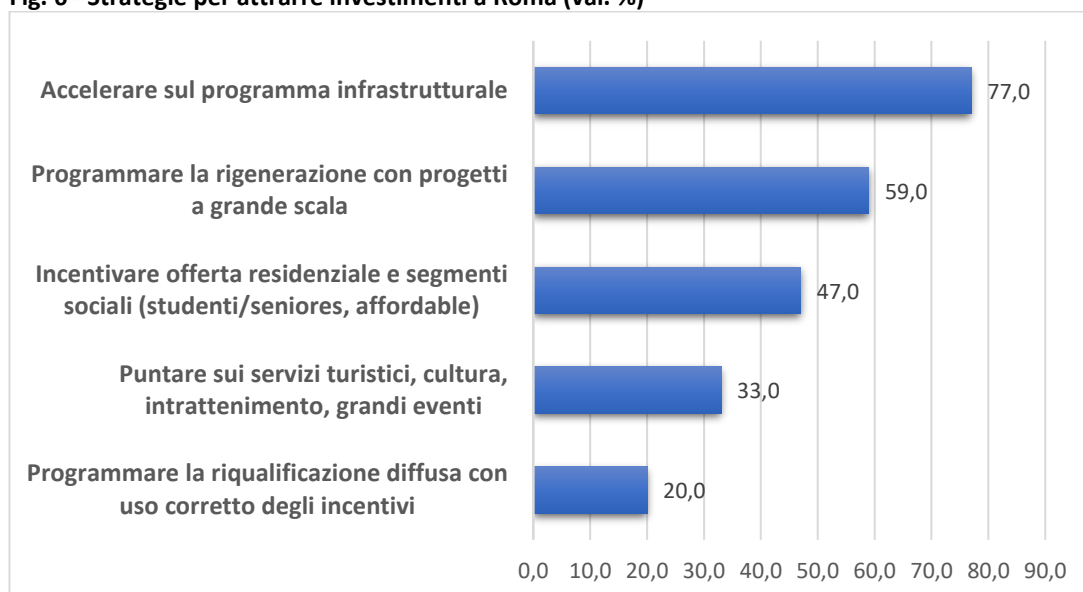


Fonte: indagine Rur, 2024

In complesso, il **61%** del campione prevede che nel triennio 2024-2026 la situazione a Roma in campo **in campo urbanistico, della rigenerazione urbana e dell'immobiliare migliorerà**, il 34% che non subirà variazioni, mentre solo il 5% prevede che peggiorerà. Infine, rispetto alla **percezione dei programmi di sviluppo urbano** avviati nell'ultimo anno il 39% afferma che la "macchina urbanistica" si è rimessa in moto, il clima è cambiato e c'è una spinta positiva ad intervenire sulla città, il 37% ritiene che si tratti di buone intenzioni da concretizzare, il 23% dichiara che non si percepisce un vero cambiamento.

Riguardo alle aspettative e ai suggerimenti per attrarre investimenti a Roma, il **77% consiglia di accelerare sul programma infrastrutturale**, il 59% di programmare **progetti di rigenerazione urbana a grande scala**, il 47% di incentivare progetti residenziali dei segmenti "social" Seguono, con minore adesione, gli incentivi verso il turismo, ma solo perché cresce spontaneamente, e verso la riqualificazione urbana diffusa (fig. 6).

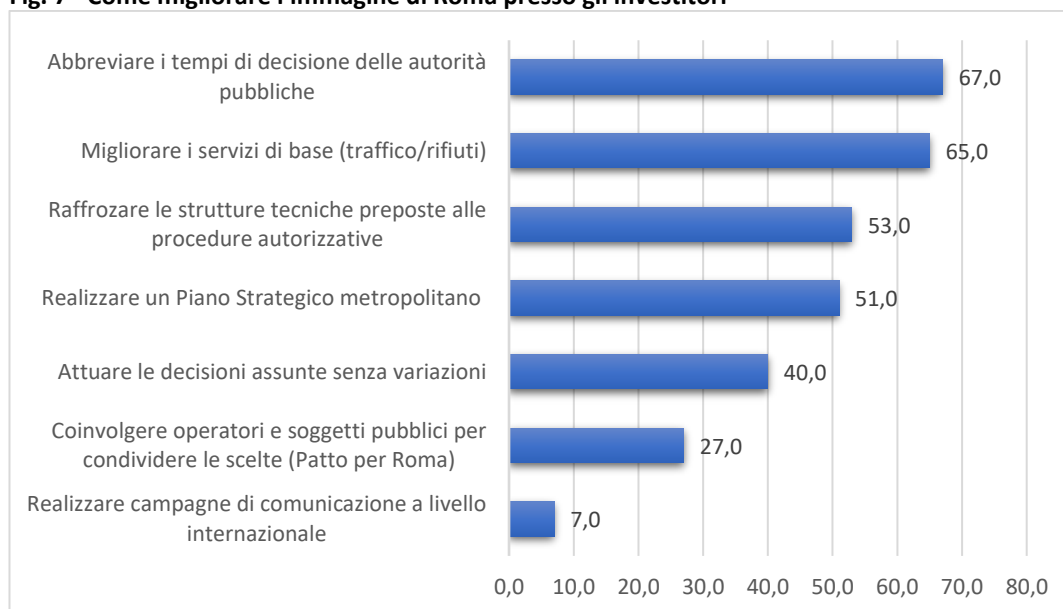
Fig. 6 - Strategie per attrarre investimenti a Roma (val. %)



Fonte: indagine Rur, 2024

Riguardo, infine, a come migliorare la competitività di Roma al primo posto l'**87% degli intervistati colloca la riduzione dei tempi di decisione** da parte delle autorità pubbliche, seguito dal miglioramento dei servizi urbani (specie mobilità e rifiuti). Il 53% suggerisce il rafforzamento delle strutture tecniche preposte alle procedure autorizzative, il 51% è favorevole alla nuova redazione di un Piano Strategico partecipato e con un forte dialogo fra istituzioni e forze sociali e imprenditoriali della città. Infine, il 27% si spinge a definire un Patto condiviso per Roma (fig. 7).

Fig. 7 - Come migliorare l'immagine di Roma presso gli investitori



Fonte: indagine Rur, 2024