

# Quanti milioni di metri cubi di cemento stanno per arrivare sui comuni della provincia di Roma?

In questo documento vengono analizzati dati e grafici predisposti dalla Provincia di Roma nell'ambito della predisposizione del "**Piano Territoriale Provinciale Generale**".

Mentre il numero di abitanti della città di Roma diminuisce costantemente dal 1981, con una vera e propria fuga dalla metropoli tra il 1991 e il 2001 (-190.000 abitanti), negli altri comuni della Provincia di Roma si assiste, invece, ad un notevole incremento della popolazione:

- +125.000 abitanti dal 1991 al 2001;
- +120.000 abitanti dal 2001 al 2005.

Negli altri comuni della Provincia di Roma vivono ormai 1.270.000 persone, che rappresentano il quarto sistema insediativo urbano d'Italia.

Mentre nel periodo 1991-2001 la crescita demografica era di circa 12.500 abitanti l'anno, nel periodo 2001-2005 si è passati ad un incremento annuo di circa 30.000 abitanti.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare della Provincia di Roma è stato caratterizzato da un forte incremento sia dei prezzi sia delle compravendite (vedi grafico 7).

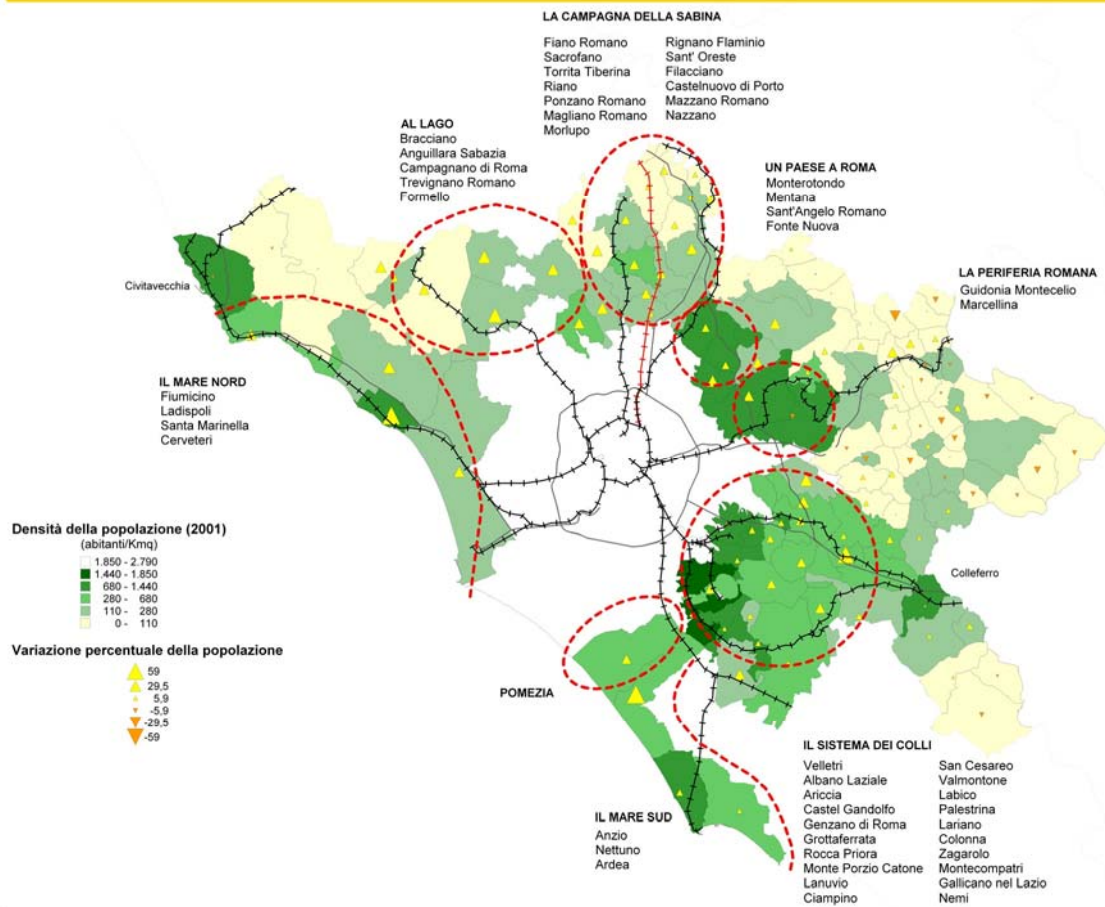
Allarmanti sono le previsioni fino al 2015 predisposte dalla Provincia di Roma: mentre la popolazione nel comune di Roma dovrebbe rimanere stabile, negli altri comuni della provincia si prevede un incremento di altri 130.000 abitanti.

Utilizzando, invece, un incremento annuo di 30.000 abitanti (il dato del periodo 2001-2005) si potrebbe assistere nel prossimo decennio ad un incremento di 300.000 abitanti negli altri comuni della Provincia di Roma.

Queste stime sono confermate anche dalle previsioni del CRESME: negli altri comuni della Provincia di Roma si potrebbe assistere, nei prossimi anni, ad una domanda di circa 90.000 abitazioni.

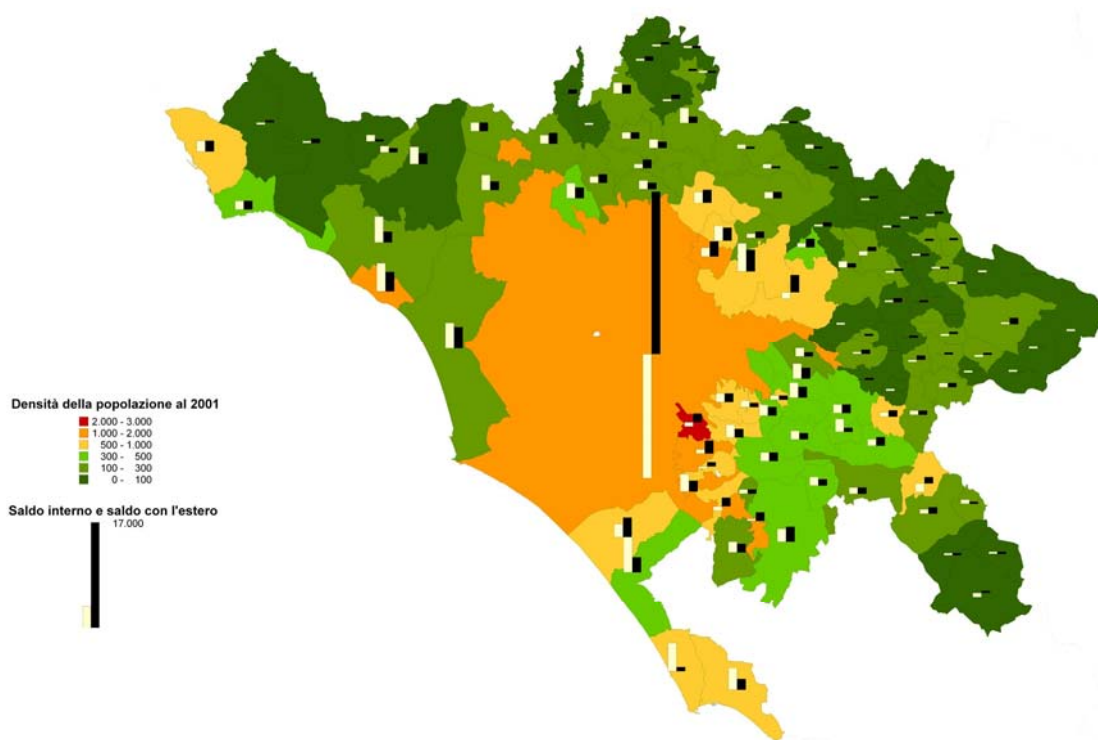
I dati e le previsioni forniscono l'idea delle **pressioni** che stanno subendo e che subiranno i comuni della Provincia di Roma per la **costruzione di milioni di metri cubi di cemento** da destinare all'edilizia abitativa.

1. La crescita demografica negli altri comuni della provincia di Roma 2001-2004



Il sistema abitativo metropolitano appare caratterizzato dall'incremento della funzione residenziale dei "comuni residenziali dinamici": negli "altri comuni" della Provincia (Roma esclusa) vivono 1.270.000 persone, che rappresentano il quarto sistema insediativo urbano d'Italia.

## 2. Saldo migratorio con l'interno e con l'estero nella provincia di Roma 2001-1004



Una delle componenti rilevanti della dinamica insediativa del capoluogo sta nella perdita di popolazione residente e nella sua capacità attrattiva di immigrazione dall'estero; gli altri comuni della Provincia sono al contrario attrattori sia per quanto riguarda le migrazioni interne, che per quelle dall'estero. In questo scenario emergono in particolare i "comuni residenziali dinamici".

## 3. La popolazione residente nella Provincia di Roma (dati censuari)

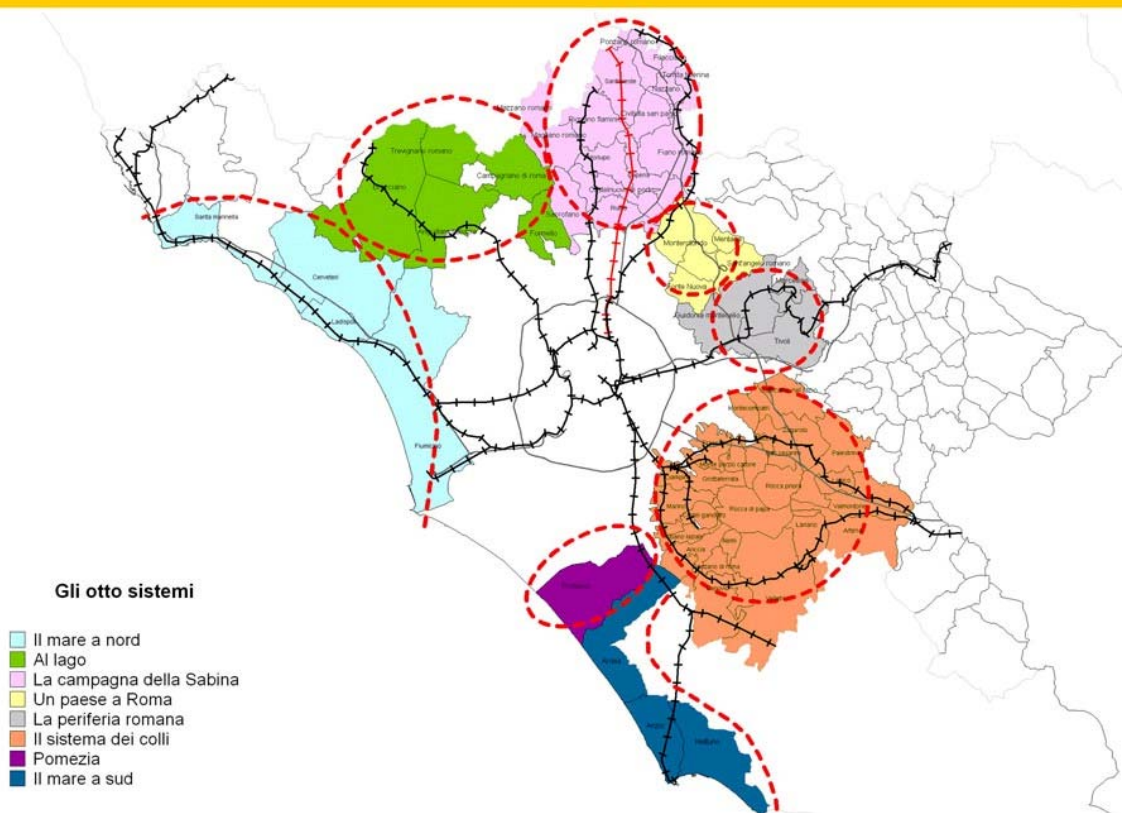
	Comune di Roma	Var. in v.a.	Altri Comuni	Var. in v.a.	Provincia	Var. In v.a.
1951*	1.651.754		498.916		2.150.670	
1961*	2.188.160	536.406	587.220	88.304	2.775.380	624.710
1971*	2.781.993	593.833	708.384	121.164	3.490.377	714.997
1981*	2.840.259	58.266	855.702	147.318	3.695.961	205.584
1991 *	2.775.250	-65.009	985.817	130.115	3.761.067	65.106
1991 **	2.733.908		1.027.159		3.761.067	
2001**	2.546.804	-187.104	1.153.620	126.461	3.700.424	-60.643
2005**	2.554.528	7.724	1.271.249	117.629	3.825.777	125.353

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT, stime CRESME per il 2005

\* Secondo la delimitazione amministrativa dell'epoca (Compreso il comune di Fiumicino)

\*\* Secondo la delimitazione attuale (Escluso il comune di Fiumicino)

#### 4. Gli otto “sistemi residenziali dinamici” della Provincia di Roma



L'analisi svolta ha individuato otto “sistemi residenziali dinamici”, rappresentati da comuni nei quali si è manifestata una particolare crescita delle dinamiche residenziali e da una particolare articolazione delle tipologie di offerta abitativa. La provincia di Roma offre, infatti, un ampio spettro, di tipologie e potenzialità

#### 5. La crescita delle famiglie a Roma e provincia. Incremento medio annuo nei diversi periodi

	Roma	Altri comuni	Totale
1951-1961	16.605*	3.061	19.666
1961-1971	23.514*	4.641	28.155
1971-1981	11.206*	6.764	17.970
1981-1991	9.345*	6.315	15.660
1991-2001	2.046	8.292*	10.338
2002-2005	5.367	12.845*	18.213

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT. 2002-2005 stime CRESME \* Compreso Fiumicino



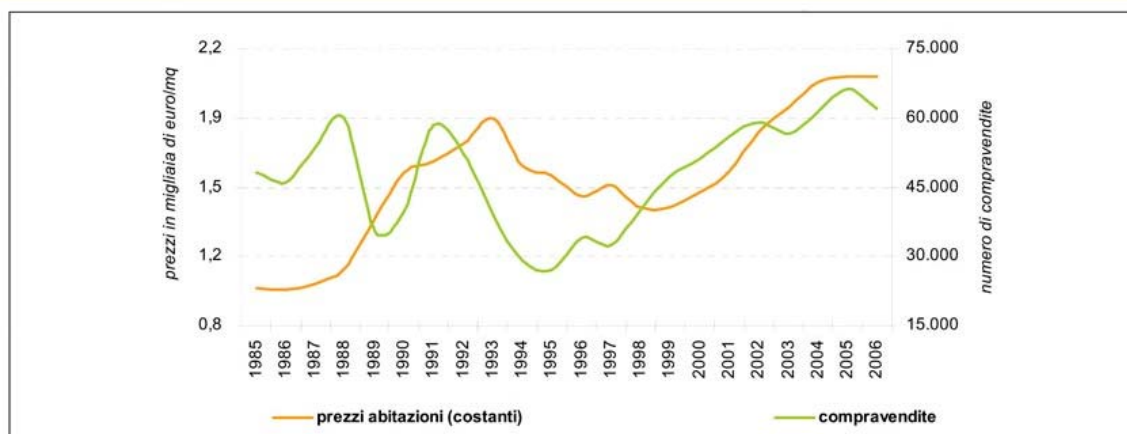
## 6. La compravendita di abitazioni nella Provincia di Roma (1997 - 2005)

	Roma	Variazione % annua	Resto provincia	Variazione % annua	Provincia di Roma	Variazione % annua	%resto provincia su Roma
1997	21.600	-	10.994	-	32.594	-	50,9
1998	28.372	31,3	11.681	6,3	40.053	22,9	41,2
1999	32.144	13,3	15.117	29,4	47.261	18,0	47,0
2000	33.344	3,7	17.694	17,0	51.038	8,0	53,1
2001	37.177	11,5	18.773	6,1	55.950	9,6	50,5
2002	37.915	2,0	20.955	11,6	58.870	5,2	55,3
2003	34.864	-8,0	21.724	3,7	56.588	-3,9	62,3
2004	39.373	12,9	22.025	1,4	61.398	8,5	55,9
2005 (1)	42.792	8,7	23.552	6,9	66.344	8,1	55,0
2003 - 2005	117.029	22,7	67.301	8,4	184.330	17,2	57,5
1997 - 2005	<b>307.580</b>	<b>10,9</b>	<b>162.515</b>	<b>12,7</b>	<b>470.095</b>	<b>11,5</b>	<b>52,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia del Territorio per 1997-2004  
Previsioni Cresme su dati 1° semestre 2005 (OMI - Agenzia del Territorio)

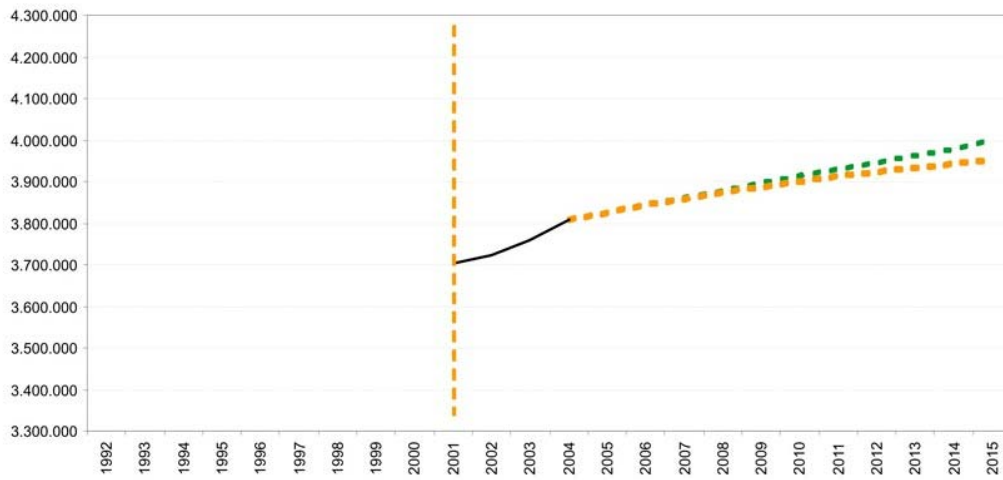
## 7. Il ciclo immobiliare delle abitazioni nella provincia di Roma

(Contratti di compravendita e prezzo di mercato in migliaia di euro – valori costanti 98)

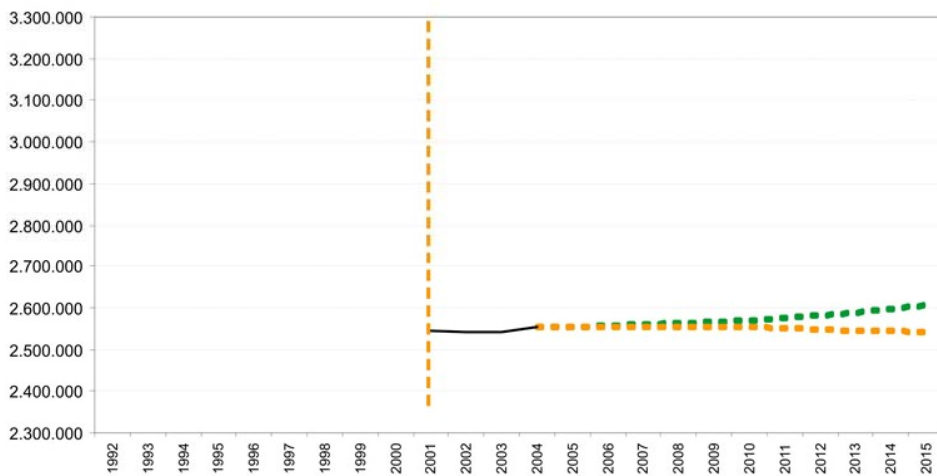


Il boom immobiliare e la forte crescita delle nuove famiglie rappresentano un fattore rilevante nella attuale analisi della domanda abitativa. Il ciclo che va dal 1997 al 2005 rappresenta infatti una delle maggiori fasi espansive dalla storia del mercato immobiliare della provincia. Il mercato è sostenuto da molti fattori, tra i quali quello più rilevante è certamente rappresentato dall'incremento delle nuove famiglie.

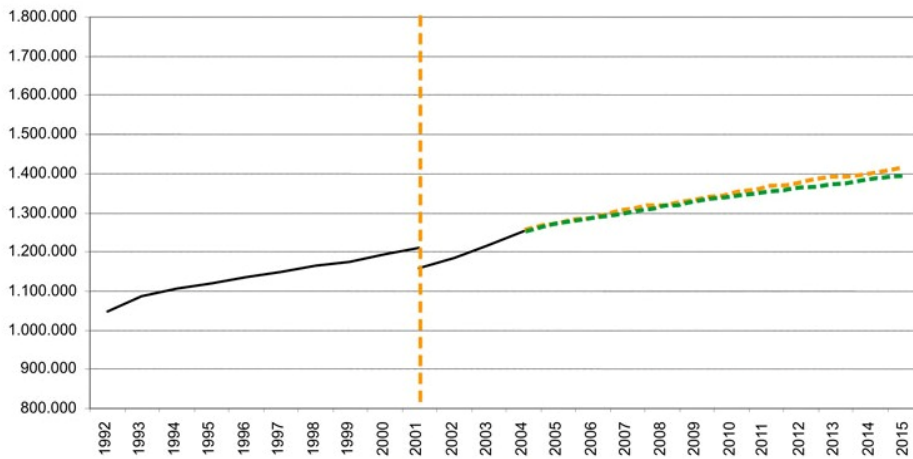
## 8. Scenari demografici 1951-2015 nella Provincia di Roma



Intera Provincia



Capoluogo



Altri comuni della Provincia

— Popolazione residente    - - - - Scenario alto    - - - - Scenario basso

## 9. Stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015 nella Provincia di Roma

	Intera Provincia	
	IPOTESI DI SCENARIO	
	Basso	Alto
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>139.965</b>	<b>161.424</b>
Domanda pregressa al 2005	75.234	75.234
<b>Domanda 2006-2015</b>	<b>74.935</b>	<b>96.394</b>
Nuove famiglie	70.772	92.231
Domanda non residenti	4.163	4.163
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>10.205</b>	<b>10.205</b>
* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate	10.205	10.205
Quota	10%	10%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

\* Abitazioni occupate da famiglie di uno e due componenti in 6 e + stanze e di un componente in cinque stanze

## 10. Stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015 nel Comune di Roma e negli altri comuni della Provincia

	Roma		Altri comuni	
	IPOTESI DI SCENARIO		IPOTESI DI SCENARIO	
	Basso	Alto	Basso	Alto
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	55.522	70.707	84.443	90.717
Domanda pregressa al 2005	40.748	40.746	34.486	34.486
<b>Domanda 2006-2015</b>	<b>22.338</b>	<b>37.523</b>	<b>52.597</b>	<b>58.871</b>
<b>Offerta 2006-2015*</b>	<b>7.564</b>	<b>7.564</b>	<b>2.641</b>	<b>2.641</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie \* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate e recupero di non occupato

L'analisi del fabbisogno abitativo pregresso al 2005 e di quello aggiuntivo 2006-2015, quest'ultimo definito sulla base di scenari demografici che tengono conto delle diverse dinamiche dei saldi migratori e naturali, ha evidenziato, nell'ipotesi bassa, una domanda di 140.000 abitazioni e nell'ipotesi alta di 160.000 abitazioni.