



**LE NUOVE TENDENZE
ABITATIVE DEI ROMANI**

di **Cinzia Pieia**

Coordinatore del Comitato di Listino

Nell'ambito delle nuove tendenze abitative della città e delle periferie occorre fare riferimento ad alcuni concetti principali quali l'aspetto demografico, il cambiamento socio-economico, la capacità lavorativa e di spostamento, la rivendibilità degli immobili e le nuove possibilità di sviluppo del mercato immobiliare.

Nel prossimo futuro, le previsioni demografiche saranno distribuite principalmente in tre fasce di popolazione: in età prescolare e scolare, in età lavorativa e in età post-lavorativa. Questa condizione, in base alla più alta concentrazione di una fascia di età rispetto all'altra, determinerà una densità di popolazione urbana concentrata in quei Municipi o Comuni limitrofi che offrono le maggiori strutture capaci di soddisfare al massimo tutte le esigenze. Ad esempio: strutture prescolastiche e scolastiche, sistemi di assistenza socio-sanitaria per gli anziani e di sostegno alle famiglie, stato di disabilità o di non autosufficienza, reti di trasporti urbani comode e veloci ecc. La popolazione over 65 predilige rimanere nelle zone più centrali e servite della città, per la comodità di avere tutti i servizi a breve distanza. Alla luce della crisi attuale, ciò comporta un aumento del numero di proprietari anziani che vive nell'alloggio

di proprietà per un lungo periodo di tempo, investendo meno in compravendite immobiliari e orientando piuttosto le proprie scelte sulla manutenzione, sul miglioramento dell'immobile ed, eventualmente, frazionandolo per ottenere più unità immobiliari atte a favorire le esigenze abitative dei propri figli, qualora questi non abbiano ancora un'indipendenza economica, oppure debbano far ritorno a casa poiché separati, ovvero locando l'immobile frazionato per avere un reddito che integri la pensione, spesso insufficiente a garantire un'esistenza dignitosa e decorosa.

La popolazione di età intermedia fra i 35-50 anni, con prole e con un reddito adeguato all'ottenimento di un finanziamento bancario per l'acquisto di un immobile in periferia, negli anni precedenti alla crisi attuale aveva spostato la propria residenza nelle zone limitrofe alla città, anche oltre il Gra, acquistando immobili a un prezzo inferiore, pur a discapito di lunghi tempi di percorrenza in auto per raggiungere il posto di lavoro. Gli immobili acquistati erano per lo più costituiti da villini a schiera su tre livelli con giardino, situati nelle immediate vicinanze delle più importanti fabbriche italiane e straniere. Con l'avvento della crisi, delle conseguenti difficoltà legate all'accesso al mondo del lavoro e alla chiusura delle fabbriche, il sistema ha subito un totale capovolgimento: la motivazione del fattore 'risparmio in fase di acquisto', è venuta a man-

care, sostituita dalla necessità di ricoprire il tragitto casa-lavoro in minor tempo, con il minor esborso possibile (in considerazione del caro benzina), e con la consapevolezza dello stress accumulato per le lunghe code sulle strade, il Gra e le autostrade. Inoltre, la tipologia di edifici acquistati precedentemente ha raggiunto un notevole costo di gestione, dovuto alla maggior superficie da riscaldare e all'elevata dispersione di calore per la distribuzione degli spazi vivibili su due o tre livelli; infatti, per supplire a questo inconveniente gli immobili andrebbero portati a un nuovo livello di Prestazione Energetica, con l'applicazione di pannelli solari, fotovoltaici e coibentazioni, ma il costo di queste migliorie farebbe lievitare ulteriormente il prezzo di vendita che, proprio per effetto della crisi degli ultimi anni, ha già subito un apprezzabile decremento rispetto al prezzo di acquisto, con il risultato che si rischia di collocare sul mercato un immobile a una cifra impossibile da realizzare.

La crisi economica, oltre a incidere sulla diversa distribuzione della popolazione romana nelle zone centrali e in quelle più periferiche, ha comportato anche un cambiamento socio-economico e di stile di vita della nostra città, per l'insediamento di nuclei familiari stranieri. I cittadini stranieri creano un processo di rivalutazione speculativa nell'acquisto di immobili da riquilibrare in periferia, come Torpignattara, Quadraro, Pigneto, Tor-



PREFAZIONE

vajanica, Ladispoli ecc., sostenendo i costi economici di ristrutturazione, con la domanda di alloggi altamente sfruttabili e, quindi, economicamente redditizi. Dunque, la crescita incontrollata delle periferie pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento e ristrutturazione, attraverso interventi puntuali e mirati a ricucire il tessuto urbano.

Per incentivare l'acquisto di immobili da parte dei nuovi nuclei familiari, facilitandone l'accesso al credito, alcuni costruttori hanno attivato la formula della 'vendita con affitto a riscatto'. Con questa formula gli inquilini possono, infatti, trasformare l'intera somma pagata per l'affitto in una quota mensile per l'acquisto della casa. Tecnicamente il meccanismo è semplice: si sottoscrivono, contestualmente, il contratto di locazione (di solito da 2 a 5 anni), e un contratto di opzione con il quale l'inquilino, a scadenza e prezzo concordati, potrà acquistare la casa. Il prezzo pattuito per il futuro acquisto è pari alla differenza tra il prez-

zo dell'immobile e l'importo complessivo dei canoni di locazione che l'inquilino dovrà pagare. Questa possibile alternativa all'acquisto della casa è destinata principalmente a coloro che, pur avendo un buon reddito mensile, non dispongono dell'acconto o, ancora, a coloro che non possono o, momentaneamente, non vogliono accendere un mutuo tradizionale.

Alcuni istituti bancari si stanno attivando nel proporre formule di mutui che consentano il finanziamento fino al 100% del prezzo di acquisto, attraverso un particolare meccanismo di ipoteche tra gli immobili dei figli e quelli dei genitori, alleggerendo così il peso economico sui nascenti nuclei familiari. Questo innovativo sistema di finanziamento potrebbe dare nuovo slancio alla vendita di immobili in costruzione, la quale risulta diminuita di oltre il 40% negli ultimi cinque anni, con un numero di concessioni di licenze edilizie quasi dimezzato.

Sono invece in ripresa gli investimenti effettuati per la riquali-

ficazione del patrimonio abitativo con impianti tecnologici e ristrutturazioni totali (impianto fotovoltaico, impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda, sanitaria e per riscaldamento, climatizzazione con sistemi aria-acqua ecc.), soprattutto grazie ai forti incentivi statali concessi per la realizzazione di dette opere.

È opinione ormai consolidata che le città rappresentino uno dei principali motori della crescita economica, dell'innovazione produttiva e del progresso sociale e culturale; questo spiega l'attenzione riservata negli ultimi anni ai progetti di investimento e sviluppo di piccole e micro imprese, nuove o esistenti, in aree di degrado urbano. L'intervento vuole agevolare il potenziamento e la diffusione dell'economia nelle periferie romane, anche per creare nuova occupazione e migliorare le condizioni di vita dei cittadini. La riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, oltre a portare produttività alla città, ne evita l'ulteriore espansione sul territorio.



CERCA IL MARCHIO, TROVI LA CASA

Le Agenzie Accreditate sono riconoscibili dal marchio di sistema, lo stesso logo viene adottato anche dalle altre Borse Immobiliari italiane; per saperne di più è possibile rivolgersi alla sede di Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma, numero verde 800-116422 o www.biroma.it oltre ad un contatto diretto con le stesse Agenzie.