

# SOMMARIO

## PARTE PRIMA

<b>1. Scenario di riferimento del mercato immobiliare italiano</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Dopo quattro anni di stagnazione l'economia è in ripresa</b>	<b>11</b>
<i>1.1.1. La crescita economica in alcuni paesi europei</i>	<i>14</i>
<b>1.2. Il ruolo delle costruzioni nella creazione del valore aggiunto nazionale</b>	<b>14</b>
<b>1.3. Gli aspetti demografici e migratori</b>	<b>17</b>
<i>1.3.1. In un'Italia che invecchia l'immigrazione è una risorsa fondamentale</i>	<i>18</i>
<b>1.4. Gli aspetti occupazionali: la fine del ciclo espansivo nelle costruzioni</b>	<b>19</b>
<i>1.4.1. In calo l'incidenza del lavoro "nero"</i>	<i>22</i>
<i>1.4.2. Stranieri: 5,8% della popolazione, nel settore edile sono il 21,2%</i>	<i>23</i>
<b>1.5. Gli investimenti nelle costruzioni</b>	<b>24</b>
<b>2. Le dinamiche del mercato immobiliare in Italia</b>	<b>29</b>
<b>2.1. Lo stock, il valore del patrimonio e il fatturato dell'Industria Immobiliare italiana</b>	<b>29</b>
<i>2.1.1. Lo stock</i>	<i>29</i>
<i>2.1.2. Il patrimonio e il fatturato dell'industria immobiliare</i>	<i>30</i>
<b>2.2. Le compravendite di abitazioni</b>	<b>31</b>
<i>2.2.1. Il consuntivo 2005 e le stime per il 2006</i>	<i>32</i>
<b>2.3. I prezzi delle abitazioni</b>	<b>37</b>
<i>2.3.1. La crescita dei prezzi segue le compravendite e si sposta nei piccoli comuni</i>	<i>39</i>
<b>2.4. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare</b>	<b>48</b>
<i>2.4.1. Consistenze</i>	<i>48</i>
<i>2.4.2. Erogazioni</i>	<i>49</i>
<b>2.5. Le compravendite di immobili non residenziali: consuntivo 2005 e stima 2006</b>	<b>52</b>
<i>2.5.1. Il settore non residenziale nei dati OMI - Agenzia del Territorio - I semestre 2006</i>	<i>52</i>
<b>2.6. Il caso degli Stati Uniti: la discesa è iniziata e non sembra "soft"</b>	<b>56</b>

---

<b>SCHEDE:</b>	
<b>Le province delle 14 città metropolitane</b>	<b>61</b>
<b>3. Il mercato immobiliare a roma</b>	<b>95</b>
<b>3.1. Popolazione e famiglie residenti</b>	<b>95</b>
<i>3.1.1. I dati del Comune di Roma</i>	<i>97</i>
<b>3.2. Il patrimonio e il fatturato dell'Industria Immobiliare in provincia di Roma</b>	<b>98</b>
<b>3.3. Il mercato</b>	<b>99</b>
<i>3.3.1. Nel comune di Roma il 41% del mercato è fatto dalle nuove abitazioni</i>	<i>101</i>
<b>3.4. I prezzi delle abitazioni a Roma e provincia</b>	<b>103</b>
<b>3.5. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare</b>	<b>108</b>
<i>3.6. Analisi dell'offerta</i>	<i>110</i>
<b>3.7. La rilevazione delle previsioni sulle agenzie BIR</b>	<b>114</b>
<i>3.7.1. La dinamica 2005-2006</i>	<i>114</i>
<i>3.7.2. Le previsioni 2007</i>	<i>116</i>
<b>4. I comportamenti delle famiglie</b>	<b>117</b>
<b>4.1. Indagine Roma</b>	
<i>4.1.1. La composizione del patrimonio abitativo</i>	<i>117</i>
<i>4.1.2. Le tipologie edilizie</i>	<i>119</i>
<i>4.1.3. Le intenzioni di cambiamento a breve e medio termine</i>	<i>121</i>
<i>4.1.4. La domanda di nuova formazione</i>	<i>124</i>
<i>4.1.5. Gli aspetti qualitativi della domanda</i>	<i>125</i>
<i>4.1.6. Disponibilità di spesa</i>	<i>128</i>
<i>4.1.7. Il valore atteso delle abitazioni</i>	<i>130</i>
<i>4.1.8. I mezzi i informazione</i>	<i>130</i>
<i>4.1.9. La locazione</i>	<i>132</i>
<i>4.1.10. L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni</i>	<i>136</i>

<b>4.2. Indagine Italia</b>	
4.2.1. <i>La composizione del patrimonio abitativo</i>	141
4.2.2. <i>Le tipologie edilizie</i>	141
4.2.3. <i>Le intenzioni di cambiamento a breve e medio termine</i>	143
4.2.4. <i>La domanda di nuova formazione</i>	144
4.2.5. <i>Gli aspetti qualitativi della domanda</i>	146
4.2.6. <i>Disponibilità di spesa</i>	148
4.2.7. <i>Il valore atteso delle abitazioni</i>	149
4.2.8. <i>I mezzi i informazione</i>	150
4.2.9. <i>La locazione</i>	151
4.2.10. <i>L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni</i>	153

## **PARTE SECONDA**

<b>5. I comportamenti dei segmenti della domanda immobiliare a roma</b>	<b>161</b>
<b>5.1. La domanda di acquisto di abitazioni</b>	<b>163</b>
5.1.1. <i>Miglioramento qualitativo / sostituzione</i>	163
5.1.2. <i>Formazione di nuove famiglie</i>	164
5.1.3. <i>Investimento di famiglie residenti</i>	165
5.1.4. <i>Non residenti (studenti, city users)</i>	166
5.1.5. <i>Stranieri residenti</i>	168
<b>5.2. La domanda di locazione di abitazioni</b>	
5.2.1. <i>Rinnovi contrattuali senza e con sostituzione</i>	169
5.2.2. <i>Formazione di nuove famiglie</i>	170
5.2.2. <i>Studenti</i>	171
5.2.3. <i>City Users</i>	172
5.2.4. <i>Stranieri (residenti e non residenti)</i>	173
<b>5.3. Il disagio abitativo</b>	<b>175</b>
5.3.1. <i>Il buono casa</i>	175
5.3.2. <i>Gli sfratti a Roma</i>	175