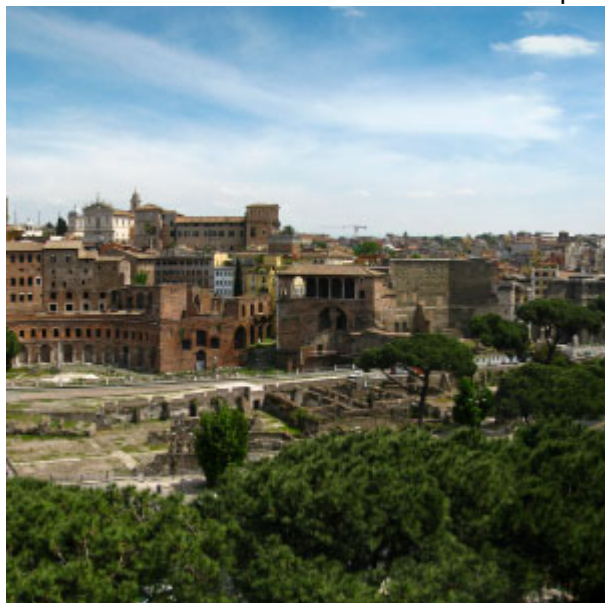


Calano i valori immobiliari e rallenta la diffusione residenziale: una nuova fase nello sviluppo urbano di Roma?

scritto da Massimiliano Crisci | 6 Giugno 2017



L'urban sprawl a Roma (1970-2008): spopolamento del core urbano e impatto sulla qualità della vita

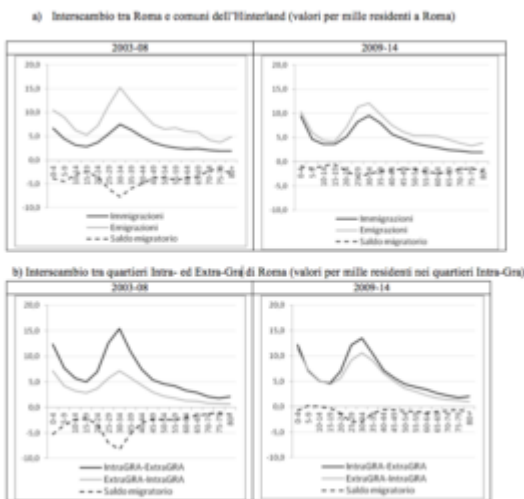
A partire dai primi anni '70 l'area romana ha sperimentato un processo di diffusione abitativa assai intenso che ha redistribuito i residenti dalla città compatta alle aree circostanti, ovvero le zone dell'agro interne al comune di Roma e i centri circostanti, soprattutto di prima e seconda corona. La diffusione ha riguardato soprattutto famiglie di nuova formazione impossibilitate a stabilirsi nei loro quartieri di origine per i costi immobiliari insostenibili e attratte dall'idea di vivere in aree meno congestionate. Il core urbano di Roma è stato così sottoposto ad un rilevante spopolamento, legato sia ai trasferimenti periurbani che al saldo naturale negativo, prodotto dal calo delle nascite e dall'aumento dei decessi di una popolazione sempre più invecchiata. Di fatto nell'arco di 40 anni, al netto delle immigrazioni straniere, la città compatta ha perso oltre 800mila residenti, quasi l'equivalente di una città come Torino. Si è trattato di uno *sprawl* urbano antieconomico e a forte consumo di suolo che ha spalmato la popolazione della città in modo caotico e non pianificato su un territorio enorme, in insediamenti a bassa densità spesso accessibili solamente con il trasporto privato.

Un analogo processo diffusivo non ha coinvolto le strutture produttive che sono invece rimaste in gran parte prossime al centro, con il conseguente allungamento delle traiettorie casa-lavoro. Tale modello di sviluppo ha avuto profonde ricadute sulla qualità della vita dei cittadini romani in termini di contrazione del tempo libero, indebolimento dei legami di mutuo aiuto tra generazioni - con i nonni che rimangono a vivere da soli in centro e i figli/nipoti che si trasferiscono a distanza nelle periferie - e vincoli nelle traiettorie degli spostamenti pendolari e abitativi.

La crisi economica e il rallentamento della diffusione residenziale

All'indomani dell'odierna crisi economica del 2008 il processo diffusivo ha subito una brusca frenata e nel biennio 2013-14 la perdita migratoria di Roma verso gli altri comuni della provincia (il cosiddetto Hinterland) è tornata addirittura sui livelli della fine degli anni '60 (-2mila unità annue), dopo essersi attestata a lungo intorno alle -10mila unità annue.

Fig. 1 – Quozienti di mobilità per classe di età nell'area romana. Anni 2003-08 e 2009-14.



Nota: su elaborazione su dati anagrafici dell'Ufficio statistico di Roma Capitale.

E' possibile apprezzare meglio tale discontinuità suddividendo l'analisi dei quozienti specifici di migrazione Roma-Hinterland per età e area di origine/destinazione negli anni duemila in due fasi (Fig.1a), una precedente la crisi (2003-08), l'altra successiva (2009-14)¹. Il rallentamento della diffusione residenziale risulta legato ad un avvicinamento al centro cittadino delle famiglie con bambini in età prescolare e ad un calo delle uscite dei giovani single. Infatti, la crescita dei valori dei quozienti di immigrazione nel periodo 2009-14 appare particolarmente intensa nella classe di età 0-4 anni e a cavallo dei trent'anni, mentre il calo nel tasso di emigrazione avviene essenzialmente fra i trentenni. Va anche sottolineato il carattere chiaramente familiare del modello per età degli ingressi dall'hinterland, dove il quoziente riferito ai giovanissimi ha lo stesso valore che si riscontra nell'altra classe modale 30-34 anni.

Un analogo rallentamento dello sprawl è avvenuto all'interno del territorio del comune di Roma (Fig.1b). Nel periodo 2009-14, successivo alla crisi, il saldo migratorio medio annuo tra l'insieme delle aree della capitale interne al Gra² (Roma Intra-Gra) e la periferia cittadina esterna al Gra (Roma Extra-Gra) è rimasto negativo, ma si è quasi dimezzato passando da -7.400 a -3.800 unità, grazie all'aumento dei trasferimenti verso le zone interne al Gra e alla diminuzione dei cambi di abitazione in senso opposto. Anche all'interno della capitale l'avvio della crisi economica ha portato con sé una maggiore propensione delle famiglie con figli in età prescolare ad avvicinarsi al centro cittadino e una diminuzione dei trasferimenti dei giovani single nella periferia esterna. Infatti, i trasferimenti centrifughi dai quartieri intra-Gra alle zone esterne al Gra, dopo l'avvio della crisi mostrano un calo di un certo rilievo solo nel quoziente della classe di età 30-34, mentre gli spostamenti verso il centro cittadino evidenziano un aumento dei valori in tutte le età under 50, particolarmente accentuato nelle classi 0-9 e 25-39.

La diminuzione dei valori immobiliari riavvicina i romani al centro cittadino

L'improvviso rallentamento dello sprawl romano appare strettamente legato allo scoppio della bolla immobiliare che nella prima parte degli anni duemila aveva reso insostenibili per tante famiglie i costi delle abitazioni nel *core* urbano e intensificato le dinamiche di crescita urbana in senso centrifugo. Uno degli effetti della crisi è stato infatti la forte diminuzione dei valori immobiliari che ha consentito a

molti ex romani di fare ritorno in città e ad altri di accedere al mercato residenziale senza doversi allontanare decine di chilometri dal centro cittadino.

Raffrontando le quotazioni immobiliari odierne (1° semestre 2016) nell'area romana a quelle precedenti la crisi (2° semestre 2008) si nota un calo dei valori medi nel complesso superiore al 20%

Tabella 1 - Quotazione immobiliare di alcune macroaree romane (valori medi in euro) e variazione percentuale. 2° semestre 2008 e 1° semestre 2016

Macroaree	2°/2008	1°/2016	var. 2016-2008
Hinterland RM	2.121	1.658	-21,8
Roma fuori GRA	2.654	2.205	-16,9
Appia-Tuscolana	3.539	2.763	-21,9
Aurelia	3.355	2.676	-20,2
Casilina-Prenestina	nd	2.495	nd
Cintura Eur	3.346	2.513	-24,9
Portuense	3.425	2.810	-18,0
Salaria	3.696	2.905	-21,4
Tiburtina	nd	2.536	nd
ROMA	3.794	3.109	-22,0

Fonte: ns. elaborazione su dati dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

(Tab.1).

Tale diminuzione è avvenuta in modo più o meno consistente in tutta la provincia di Roma, in modo tale che oggi i valori immobiliari medi di molte macroaree romane periferiche ma interne al Gra sono analoghi a quelli delle aree esterne al Gra nel 2008 (poco più di 2.500 euro al m²), mentre i valori medi attuali delle aree romane esterne al Gra (circa 2.200 euro al m²) sono simili a quelli precisi dei comuni dell'Hinterland, scesi nel 2016 intorno ai 1.600 euro al metro quadro. E' perciò evidente che per molte famiglie dopo la crisi si è aperta la possibilità di acquistare, a parità di budget, un'abitazione ad una distanza assai inferiore dal centro cittadino rispetto a solo pochi anni fa.

Verso una densificazione e un ringiovanimento della città compatta?

E' singolare notare come sia stato proprio l'andamento del mercato immobiliare, finora principale causa dello sprawl romano, a porre un freno ad un fenomeno che sembrava non avere fine e rispetto al quale nessuna delle amministrazioni che si sono succedute negli ultimi decenni aveva mai tentato di agire, malgrado l'evidenza degli squilibri sociali e territoriali messi in moto da decenni di diffusione residenziale fuori controllo. Per Roma capitale d'Italia, dopo un secolo di forte concentrazione urbana e quasi mezzo secolo di diffusione insediativa e spopolamento della città compatta, potrebbe essere l'inizio di una terza fase storica contrassegnata da un arresto della dinamica diffusiva e da una ripresa della crescita demografica nel core cittadino.

L'insperato aiuto congiunturale da parte del mercato non sembra destinato a durare, ma sta fornendo una buona occasione per implementare politiche di trasformazione urbana anche in direzione di un ringiovanimento della città compatta. Nei quartieri edificati durante il boom economico ed edilizio degli anni '50 e '60, oggi centrali o semicentrali, spesso vivono ancora gli acquirenti o gli inquilini dell'epoca, oggi ultraottantenni, ed è in atto una dinamica di ricambio generazionale.

Le future politiche territoriali ed urbanistiche potrebbero assecondare gli effetti di processi già avviati - uno congiunturale, il calo dei prezzi delle abitazioni; l'altro inerziale e di lungo periodo, la rotazione delle generazioni - rendendo più attrattive e dense le aree cittadine meglio servite dal trasporto su ferro, anche all'interno di spazi da rigenerare, e favorendo una mixité sociale e funzionale nelle aree riqualficate.

Riferimenti bibliografici

Crisci M. (2017), "Fine dello sprawl a Roma? La crisi economica e il ricambio generazionale come opportunità di trasformazione urbana", Paper presentato al Convegno GSSI 2017 "Roma in transizione", L'Aquila, 3-4 aprile, 1-16.

Crisci M. (2016), "Migrazioni e trasformazione urbana. Roma 1870-2015", in M. Colucci, S. Gallo (a cura di) *Rapporto 2016 sulle migrazioni interne in Italia*, Donzelli Editore, 47-69.

Crisci M. (2016), Urban sprawl e dinamiche demografiche dell'area romana, in *Urban@it Rapporto sulle città 2016*, Background papers, WP, 2, 1-11.

Crisci M., Gemmiti R., Proietti E., Violante A. (2014), *Urban sprawl e shrinking cities in Italia. Trasformazione urbana e redistribuzione della popolazione nelle aree metropolitane*. Roma: CNR-IRPPS e-Publishing, 1-143.

Crisci M. (2010), *Italiani e stranieri nello spazio urbano. Dinamiche della popolazione di Roma*, FrancoAngeli, Milano, 1-216.

¹ Gli effetti della crisi economica sullo sprawl vengono testati a partire dal 2009, ovvero all'indomani della prima diminuzione del Pil italiano, che si verificò nell'anno precedente.

² Il Grande raccordo anulare (Gra) è l'autostrada urbana che circonda Roma e si trova ad una distanza di circa una decina di chilometri dal Campidoglio.