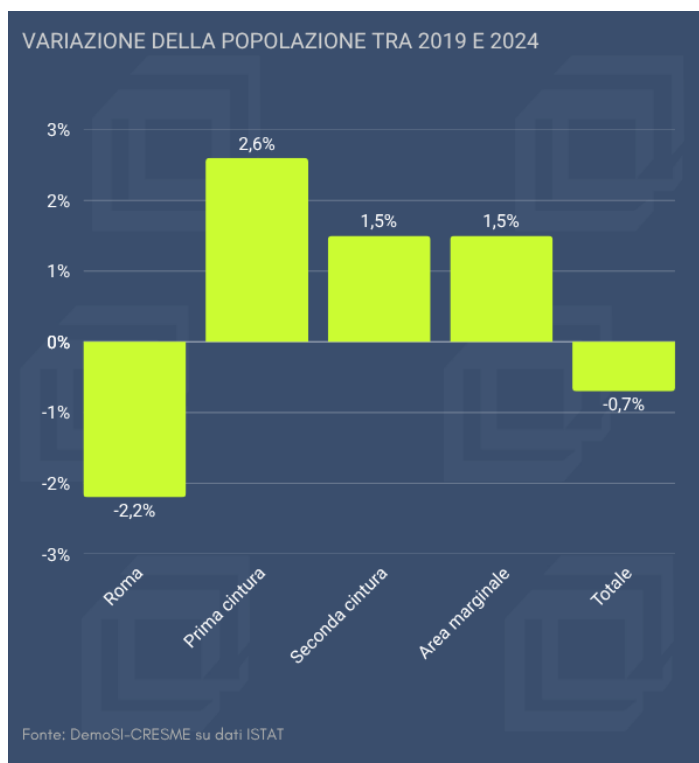


ROMA, FUGA VERSO LA CINTURA

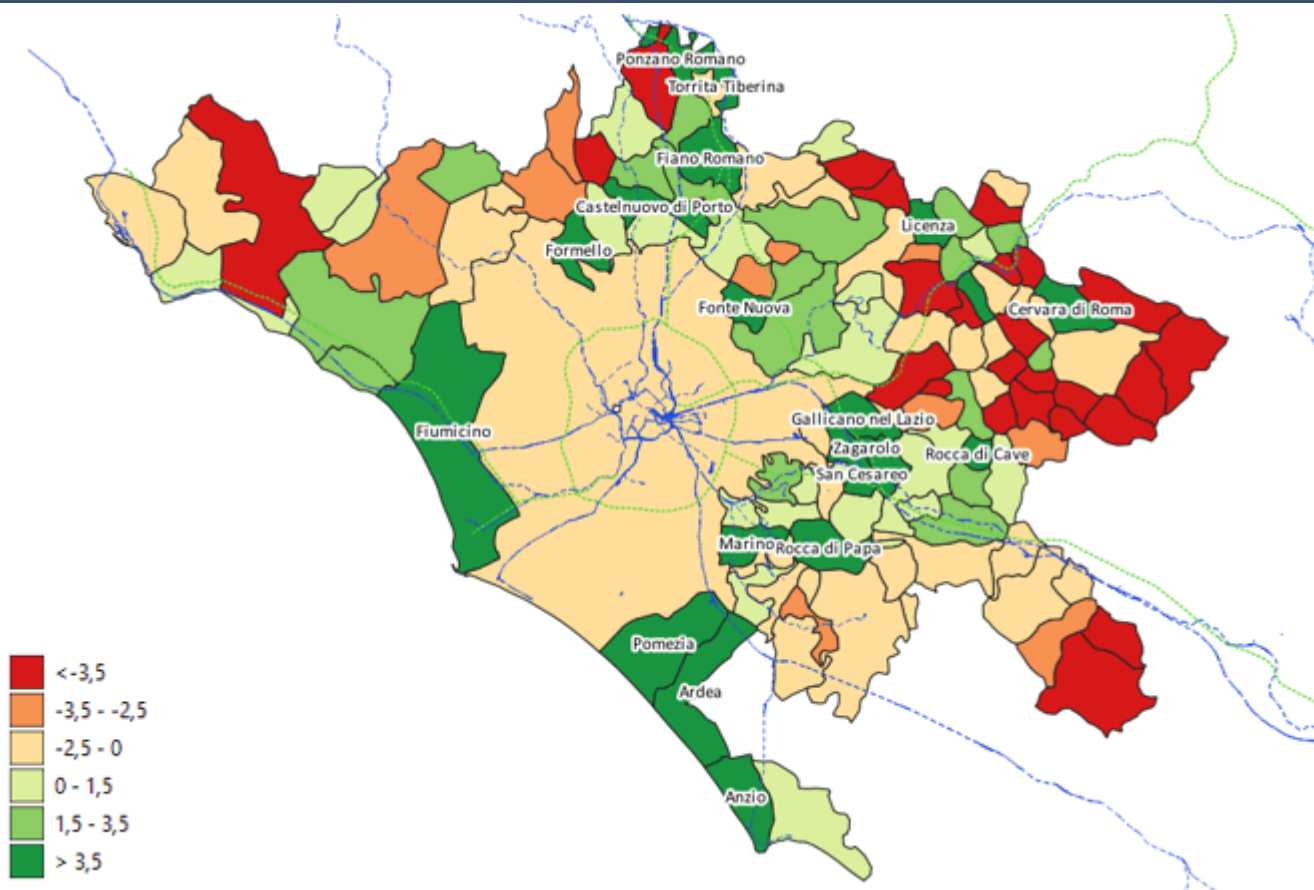
Newsletter n. 214 del 24/03/2026

di Enrico Campanelli



Il dato più significativo riguarda la città di Roma, che rispetto ai livelli pre-pandemici registra una diminuzione della popolazione pari a circa il 2,2%. La perdita di residenti nella capitale non deve essere interpretata esclusivamente come un fenomeno di declino demografico, ma soprattutto come il risultato di un processo di redistribuzione territoriale della popolazione all'interno dell'area metropolitana. Roma continua infatti a rappresentare il principale polo occupazionale e funzionale del sistema urbano, concentrando la maggior parte delle attività economiche, dei servizi avanzati e delle opportunità lavorative. Tuttavia, l'elevato costo del mercato immobiliare, la difficoltà di accesso alla proprietà per le fasce di reddito medio e medio-basso e la limitata disponibilità di nuova offerta abitativa a prezzi sostenibili spingono una quota crescente di famiglie a ricercare soluzioni residenziali nei comuni della cintura metropolitana.

Variazione percentuale della popolazione residente (2019-2024)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Questo processo si traduce in una forma di suburbanizzazione residenziale, nella quale il trasferimento di popolazione fuori dal comune di Roma non implica una reale uscita dal sistema urbano della capitale. Al contrario, i nuovi residenti delle aree periferiche continuano a mantenere un forte legame funzionale con Roma, soprattutto in termini di pendolarismo lavorativo e accesso ai servizi metropolitani. In altre parole, si osserva una progressiva separazione tra luogo di residenza e luogo di lavoro, con un'espansione dell'area urbana effettivamente utilizzata quotidianamente.

La crescita demografica si concentra infatti in modo selettivo nei comuni che presentano una buona accessibilità infrastrutturale e una maggiore disponibilità di offerta abitativa. Un caso particolarmente evidente è quello del sistema costiero tirrenico, dove comuni come Fiumicino, Ladispoli e Cerveteri registrano incrementi demografici significativi. In particolare Fiumicino mostra una crescita molto rilevante, superiore all'8%, sostenuta sia dalla forte espansione del mercato immobiliare locale sia dal ruolo del polo aeroportuale, che rappresenta uno dei principali attrattori occupazionali dell'area metropolitana. In questi territori la combinazione tra prezzi immobiliari relativamente più bassi rispetto alla capitale, buona accessibilità ferroviaria e qualità ambientale legata alla presenza del mare ha reso il mercato residenziale particolarmente dinamico.

Popolazione residente per fascia metropolitana

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Danno	2.808.202	2.770.226	2.740.024	2.755.200	2.751.747	2.741.000
Esterni	306.403	371.379	371.806	372.178	372.133	372.133
Totale	4.253.314	4.231.451	4.216.874	4.227.059	4.225.409	4.223.133
	2020/19	2021/20	2022/21	2023/22	2024/23	2025/24

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Una dinamica analoga si osserva lungo la direttrice sud verso il litorale pontino, dove comuni come Pomezia, Ardea e soprattutto Anzio registrano incrementi demografici rilevanti. In questo caso la crescita è sostenuta anche dalla presenza di importanti poli produttivi e logistici, in particolare nell'area industriale di Pomezia, che negli ultimi anni ha consolidato il proprio ruolo all'interno del sistema economico metropolitano. L'attrattività residenziale di questi territori deriva quindi da una combinazione di fattori: prezzi immobiliari più accessibili, disponibilità di nuovi insediamenti edilizi e prossimità a poli occupazionali locali che riducono in parte la dipendenza dal pendolarismo verso Roma.

Un terzo ambito di crescita è rappresentato dalle aree collocate lungo le principali direttrici infrastrutturali verso nord e verso est, in particolare lungo l'asse della via Flaminia e dell'autostrada A1. Comuni come Fiano Romano, Castelnuovo di Porto, Formello, Fonte Nuova e Zagarolo mostrano aumenti di popolazione che riflettono chiaramente la loro integrazione funzionale con il sistema metropolitano romano. In questi casi l'accessibilità garantita dalle grandi infrastrutture di trasporto e la presenza di aree di espansione residenziale hanno favorito lo sviluppo di un mercato immobiliare rivolto principalmente a famiglie provenienti dalla capitale.

Accanto a queste aree dinamiche emerge tuttavia un quadro molto diverso nelle zone più interne della provincia, in particolare nei territori montani o collinari dell'area prenestina, sublacense e dei Monti Lepini. Qui la maggior parte dei comuni registra perdite demografiche anche consistenti, spesso superiori al 5% nel periodo considerato. Si tratta di territori caratterizzati da una minore accessibilità ai principali poli economici e da una struttura demografica più anziana, dove il saldo naturale negativo si combina con la fuoriuscita dei residenti più giovani verso le aree urbane o periurbane più dinamiche. In queste aree la domanda abitativa è debole e il mercato immobiliare tende a essere stagnante, con una progressiva perdita di attrattività residenziale.

Nel complesso, il quadro che emerge è quello di una metropoli che continua ad ampliare la propria area di influenza territoriale. La crescita della popolazione non si distribuisce in modo uniforme, ma segue con notevole coerenza la geografia delle infrastrutture, dei poli economici e delle opportunità offerte dal mercato immobiliare. L'area metropolitana romana appare quindi sempre meno concentrata nel solo comune centrale e sempre più configurata come un sistema policentrico, nel quale la funzione residenziale tende progressivamente a localizzarsi nelle aree periferiche meglio accessibili e caratterizzate da una maggiore disponibilità di offerta abitativa, mentre le funzioni economiche, direzionali e terziarie di rango superiore continuano a rimanere fortemente concentrate nel polo urbano principale.

In questa prospettiva, le dinamiche demografiche osservate tra il 2019 e il 2024 non indicano tanto un ridimensionamento del sistema urbano romano, la popolazione provinciale resta sostanzialmente invariata (-0,7%), quanto piuttosto una sua trasformazione spaziale e funzionale. La popolazione continua infatti a gravitare sull'area metropolitana, ma lo fa occupando porzioni di territorio progressivamente più ampie, secondo una logica che riflette l'interazione tra costo dell'abitare, accessibilità infrastrutturale e localizzazione delle opportunità economiche e occupazionali.

previsionali a livello comunale, consentendo di analizzare non soltanto le tendenze osservate nel breve periodo, ma anche di delineare le possibili evoluzioni demografiche nel medio e lungo periodo dell'area metropolitana, sia in termini di popolazione residente sia di numero di famiglie.

La disponibilità di tali strumenti previsionali permette quindi di interpretare le dinamiche territoriali in una prospettiva evolutiva, offrendo un supporto analitico utile per comprendere i processi di riorganizzazione del sistema urbano romano e le loro implicazioni sulla domanda abitativa, sulla pianificazione urbanistica e sulla localizzazione futura delle funzioni residenziali e dei servizi. Un eventuale approfondimento basato sull'utilizzo sistematico di questi scenari previsionali a scala comunale potrebbe inoltre consentire di estendere l'analisi alle tendenze prospettiche del sistema metropolitano, sviluppando una lettura più strutturata delle traiettorie demografiche e insediative della provincia nel medio-lungo periodo.