ANCE | ROMA - ACER



Osservatorio Mercato Costruzioni

Ottobre 2026

Editoriale

Studenti: il gap tra domanda e offerta in un mercato a prezzi crescenti

Lo scenario generale risulta caratterizzato ancora dalla crescita dell'inflazione, sostenuta dall'elevato costo dell'energia, mentre si registra un ulteriore calo, seppure leggero, della produzione, anche per quanto riguarda il settore delle costruzioni.

Sul fronte del mercato immobiliare, alla luce dell'aumento del conflitto sociale tra generazioni, assume una particolare rilevanza **il gap tra domanda e offerta abitativa rispetto i fabbisogni degli studenti** nelle principali città universitarie. A Roma la situazione appare particolarmente critica: mentre, infatti, il canone medio nazionale delle stanze singole diminuisce, quello romano continua ad aumentare. Così che oggi Roma risulta essere **la terza città universitaria più cara, dopo Milano e Firenze**. Il mercato privato romano delle residenze studentesche è caratterizzato anche da una grande varietà di prezzi a seconda di diversi fattori, fra cui la maggiore o minore **prossimità rispetto alle principali sedi universitarie**, variando da 450 a oltre 700 euro mensili a stanza. Particolarmente significativo è il caso di Roma Tre, nell'area Garbatella–Ostiense, dove il canone medio raggiunge 701 euro mensili, con una crescita del 25,4% rispetto al 2025.

Per quanto riguarda il mercato dei lavori pubblici, il confronto tra i primi nove mesi dell'anno con lo stesso periodo del 2025 evidenzia **una sensibile contrazione degli investimenti in termini di valore delle gare di appalto: oltre 850 milioni in meno**.

1. CONTESTO ECONOMICO - FINANZIARIO

Indice nazionale dei prezzi al consumo / Inflazione

Ottobre/Settembre 2026	Ottobre 2025/2026
+0,9%	+5,4%

Fonte: ISTAT

Andamento dei prezzi dei beni energetici (var %)

Ottobre/Settembre 2026	
Regolamentati	+18,8%
Non regolamentati	+4,9%

Ottobre 2025/2026	
Regolamentati	+61,6%
Non regolamentati	+29,8%

Fonte: ISTAT

2. COSTRUZIONI

Prezzi alla produzione	Settembre / Agosto 2026	Settembre 2025 / 2026
Edifici residenziali e non residenziali	-0,1%	+3,2%
Strade e ferrovie	+0,6%	+6,6%

Fonte: ISTAT

Prezzi alla produzione	3° trimestre / 2° trimestre 2026
Edifici residenziali e non residenziali	+0,7%
Strade e ferrovie	+1,5%

Fonte: ISTAT

3. MERCATO IMMOBILIARE

Residenze per studenti fuori sede su Roma e Provincia
(fabbisogno e offerta)

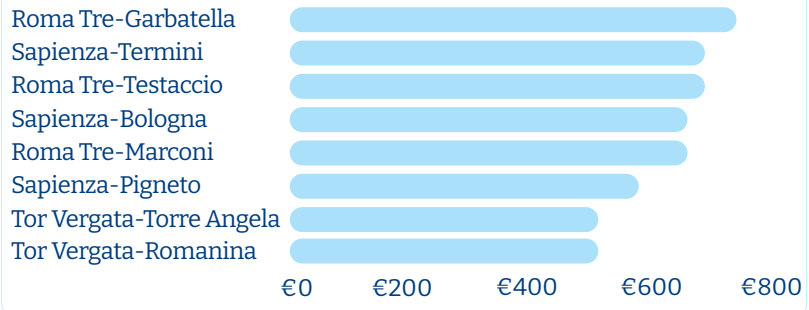
Studenti fuori sede	69.013 (35% degli iscritti)
Posti letto nell'offerta strutturata	4.070
Studenti fuori sede non coperti da questa offerta	64.943
Posti letto aggiuntivi necessari per raggiungere una copertura del 20%	9.733

Fonti: Confindustria – Assoimmobiliare: Rapporto Una casa per studiare (ottobre 2025); MIUR-Cassa Depositi e Prestiti (2026)

Prezzi nel mercato privato
(canone medio mensile)

Stanza singola a livello nazionale	575€ (– 6,2% in un anno)
Stanza singola a Roma	615€ (+7,0% in un anno)

Valori su Roma per aree urbane limitrofe ai poli universitari



Fonte: Elaborazione ACER su dati Immobiliare.it Insights

L'offerta delle residenze pubbliche	
Posti letto DiSCo Lazio	**3.171***
Tariffe mensili per stanza singola secondo fascia e residenza, Lazio	**174 - 298 €****
• DiSCo fascia A, Roma	298 €
• DiSCo fascia B, Roma	227 €
• Residenze in convenzione, Roma	264 €

** Il dato è suscettibile di variazioni nel corso dell'anno accademico, in ragione dei nuovi contratti e delle convenzioni attivati da DiSCo per ampliare l'offerta di alloggi.*
***Gratuità per gli aventi diritto vincitori di borsa.*

Fonte: DiSCo, Bando 2026/2027

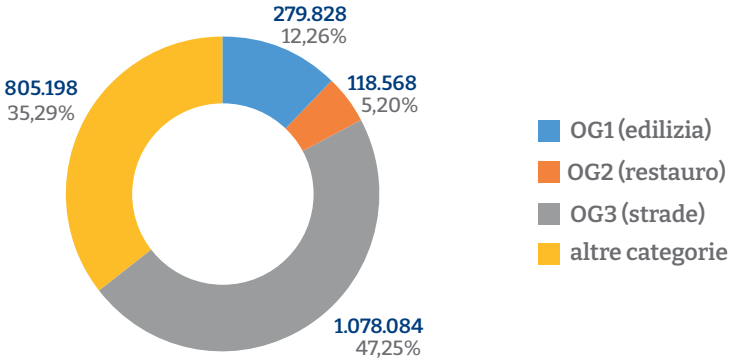
4. LAVORI PUBBLICI

Bandi pubblicati nella regione Lazio
(importi in migliaia di euro)

Valore Gennaio-Settembre 2026	**2.281.678 €**
Valore Gennaio-Settembre 2025	**3.139.918 €**
Differenza 2025-2026	**-858.240 €**

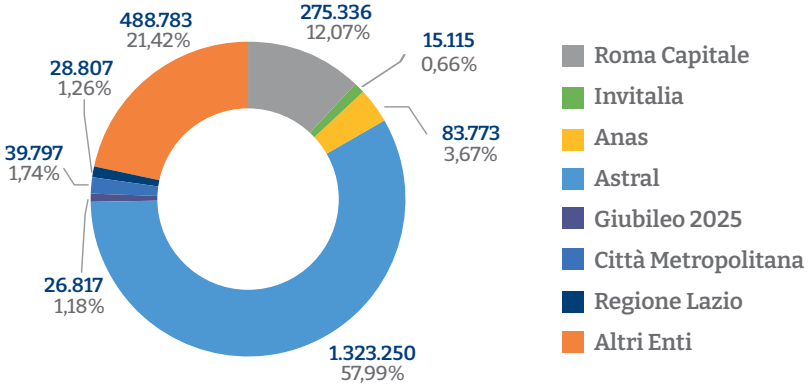
Fonte: Elaborazione ANCE ROMA – ACER su dati delle stazioni appaltanti

Bandi pubblicati nella regione Lazio
categorie di opere / importi gen-sett 2026



Fonte: Elaborazione ANCE ROMA – ACER su dati delle stazioni appaltanti

Bandi pubblicati nella regione Lazio
importi bandi per committenti / gen-sett 2026
(importi in migliaia di euro)



Fonte: Elaborazione ANCE ROMA – ACER su dati delle stazioni appaltanti