

L'Indagine Borsa Immobiliare di Roma 2020: le famiglie romane e il mercato immobiliare

Transazioni e mutui

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa - CSEI



Introduzione

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare – Csei svolge per la Borsa Immobiliare di Roma un'Indagine approfondita sulle famiglie romane e il mercato immobiliare che riguarda il biennio appena trascorso, 2018-2019, e il biennio in corso, 2020-2021: scelte, motivazioni e intenzioni in materia di acquisti mutui e vendite, passati e futuri.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 e fotografano il biennio appena trascorso per quanto riguarda le compravendite effettuate e i mutui richiesti in quel periodo; invece, per le transazioni previste ci si riferisce al biennio in corso 2020-2021 ma sempre prima dell'emergenza Covid-19.

Indice

1

Le compravendite effettuate

1.1

Acquistato

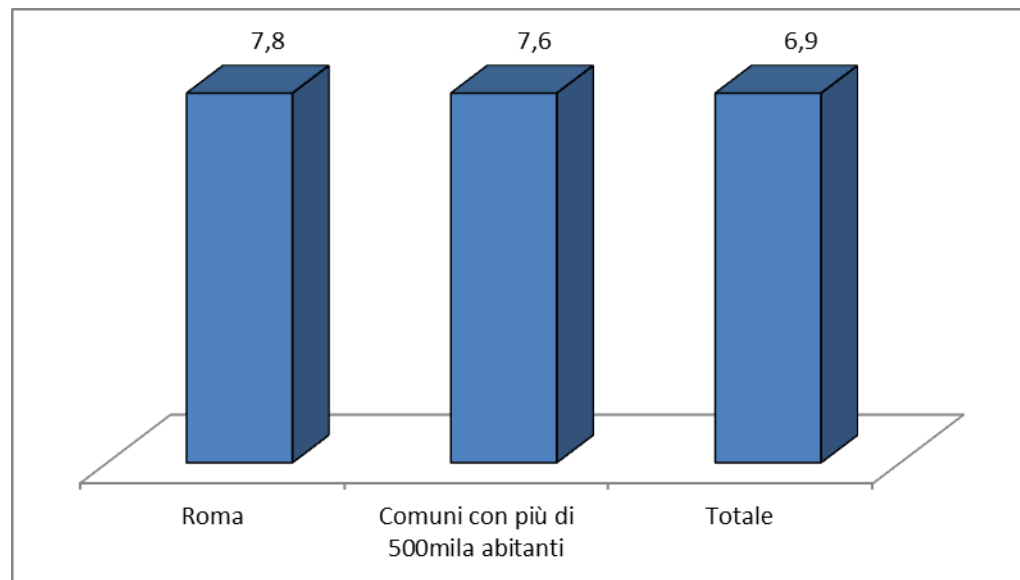
1.2

Venduto

2

Le compravendite previste

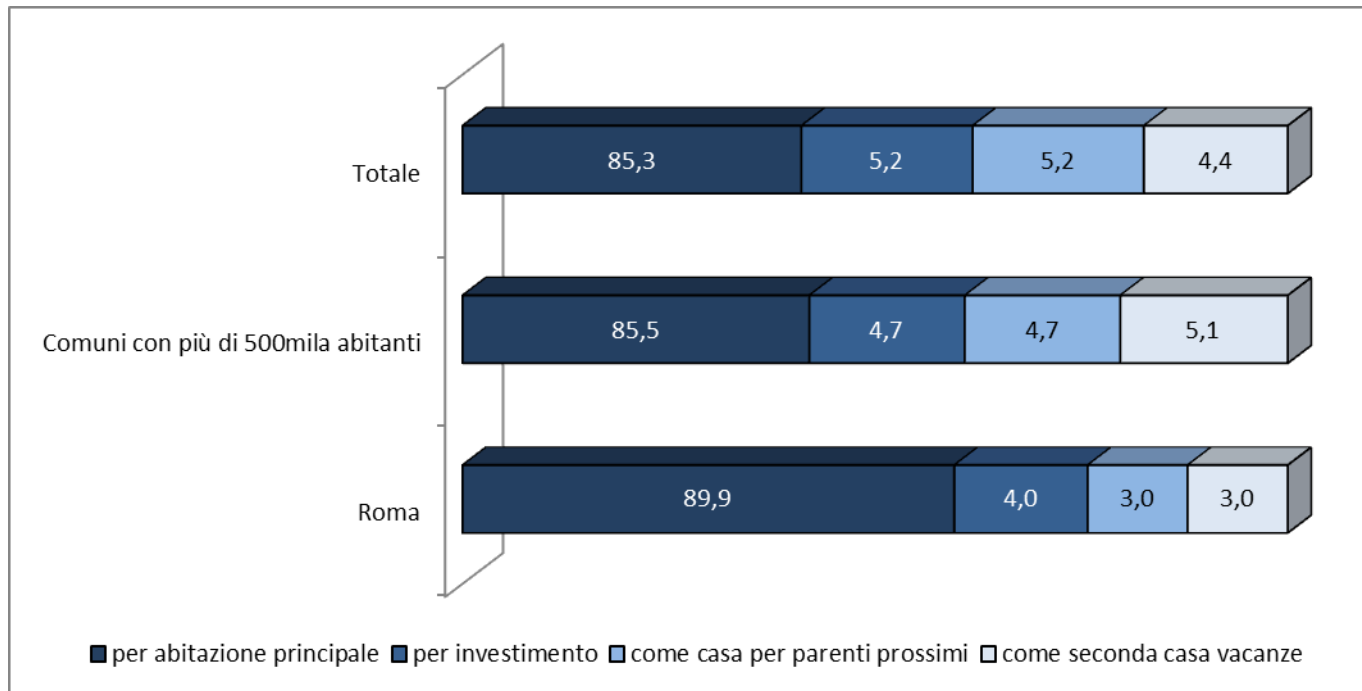
Nel biennio 2018-2019 Lei ha acquistato un'abitazione?



A Roma, nel biennio 2018-2019, il 7,8% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, un valore in linea con la media delle altre grandi città – Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 7,6%, ma leggermente superiore a quello dei restanti 54 Comuni presi in esame (6,9%).

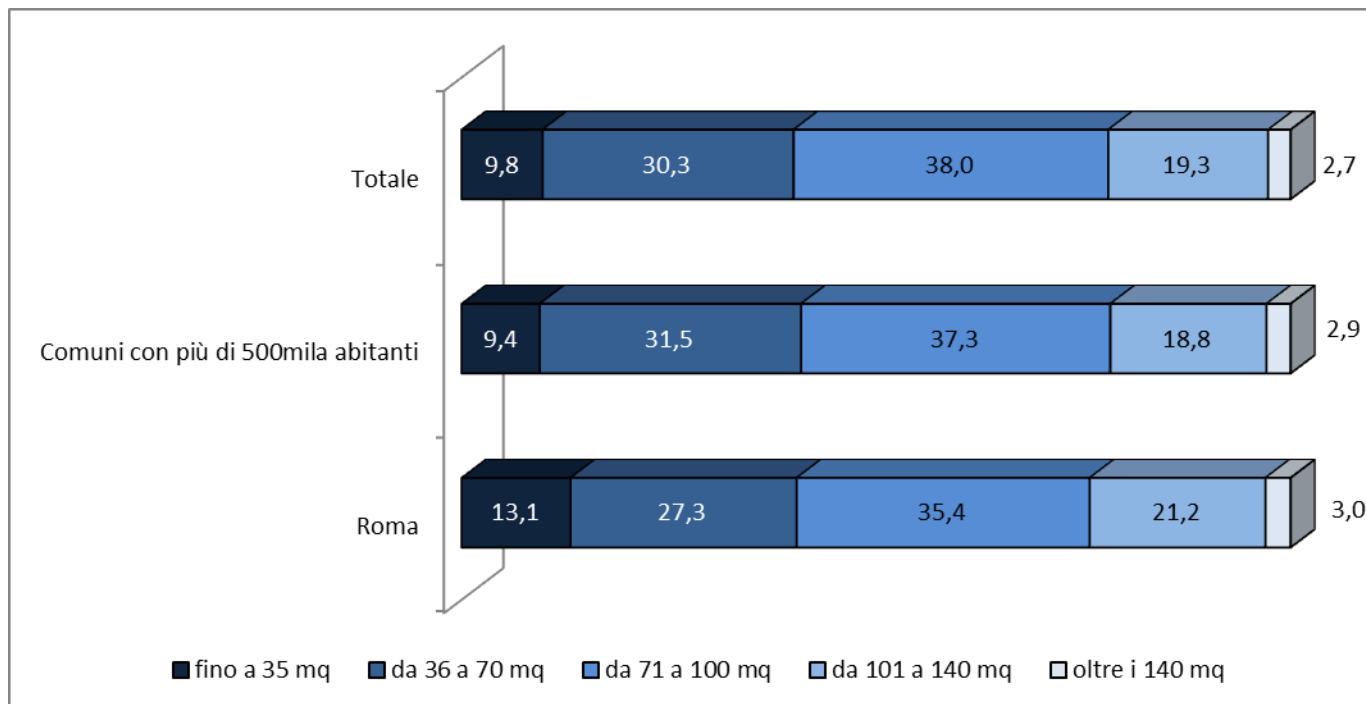
Rispetto al biennio precedente, nella Capitale si è registrato un lieve incremento di 0,8 punti percentuali.

Per quale motivo principale Lei ha acquistato un'abitazione?



Per quanto concerne la finalità dell'immobile acquistato dalle famiglie romane, al primo posto si trova quello dell'utilizzo come abitazione principale (89,9%); al secondo posto vi sono coloro che lo hanno fatto con lo scopo di possedere una casa per investimento (4%); infine, al terzo posto, a parità di punteggio (3%), si trovano coloro che hanno acquistato una casa per le vacanze e/o per parenti prossimi. Rispetto alle altre cinque grandi città e ai 54 Comuni analizzati nell'Indagine Tecnoborsa 2020, Roma è decisamente sopra la media per la domanda di abitazioni principali, mentre presenta valori inferiori per le restanti motivazioni che, a differenza della prima, hanno subito un calo rispetto all'Indagine 2018.

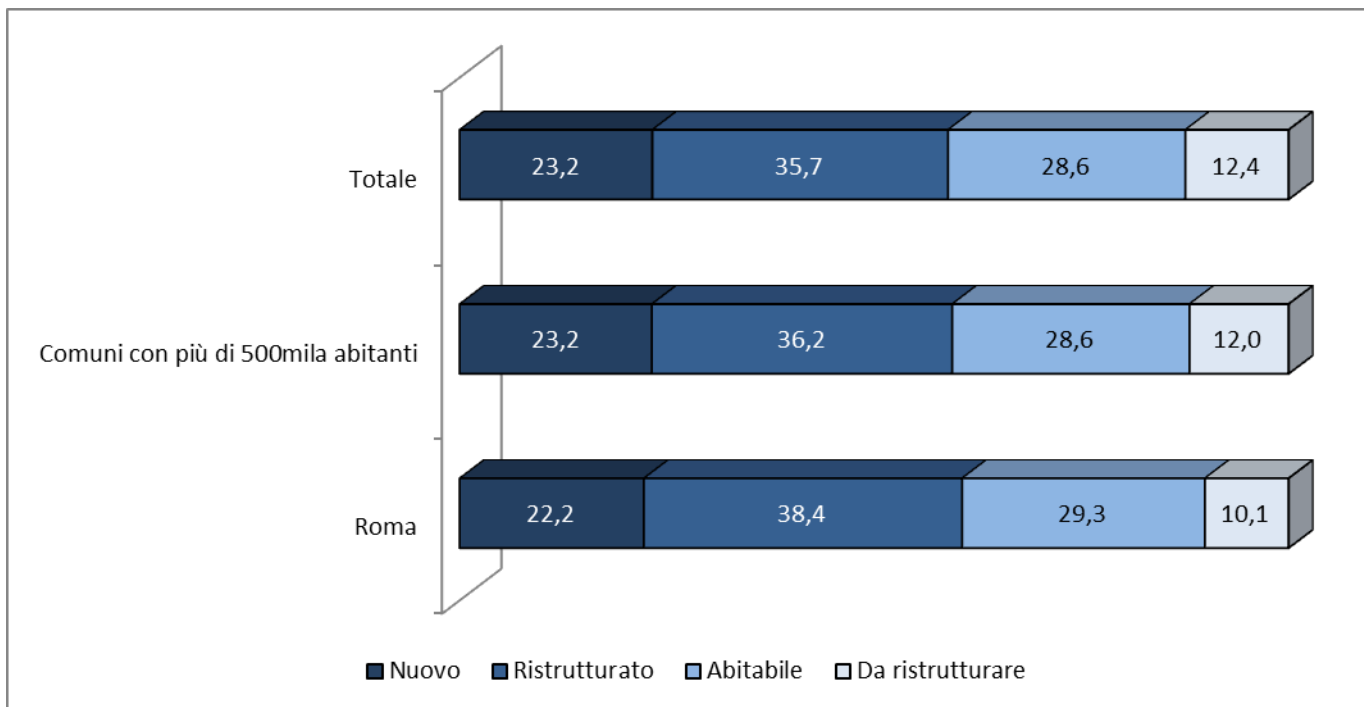
Quale è la superficie indicativa dell'abitazione acquistata?



Riguardo la superficie, i tagli più richiesti a Roma sono quelli compresi fra i 71 e i 100 mq (35,4%), seguiti dai 36-70 mq (27,3%), dai 101-140 mq (21,2%), dalle abitazioni di piccole dimensioni fino a 35 mq (13,1%) ed infine, dai tagli grandi oltre i 140 mq (3%). La Capitale si colloca al di sopra della media per superfici fino a 35 mq e dai 101 mq in poi, mentre è sotto la media per le altre due classi.

Da un confronto con il biennio 2016-2017, è cresciuta la richiesta di tagli piccoli e medi (da 36 a 100 mq), viceversa è scesa quella delle abitazioni medio-grandi (oltre i 100 mq), in particolare la richiesta oltre i 140 mq si è ridotta di ben 7,5 punti percentuali.

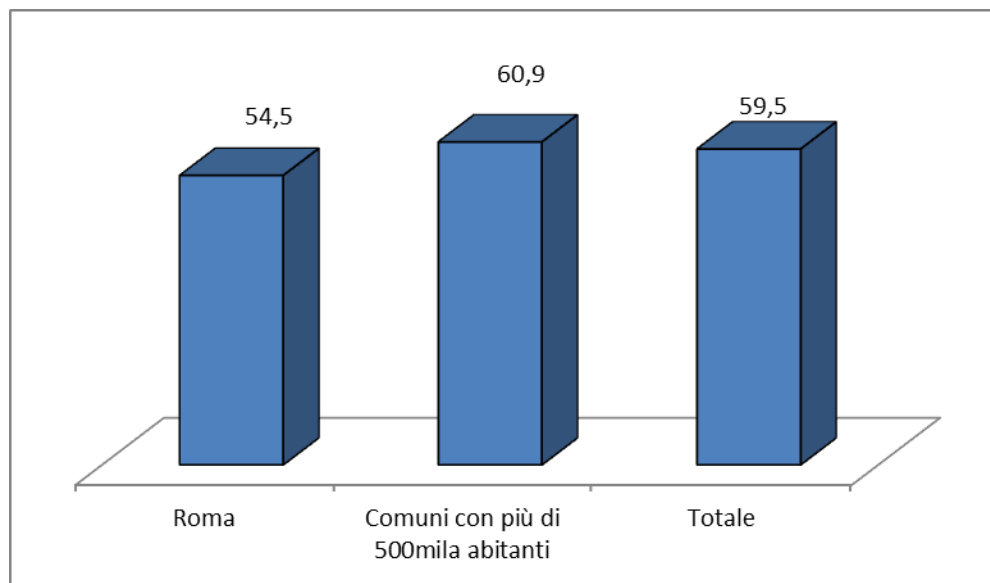
Quale è lo stato dell'abitazione al momento dell'acquisto?



Circa lo stato dell'immobile, a Roma le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (38,4%), seguite da quelle abitabili (29,3%), da quelle nuove (22,2%) ed infine, da quelle da ristrutturare (10,1%). La Capitale è sopra la media per l'acquisto di case ristrutturate e abitabili, mentre si trova al di sotto del valore medio per le altre due tipologie.

Rispetto all'Indagine 2018, è diminuita la domanda di case da ristrutturare e nuove (rispettivamente di 6,2 e 2,8 punti percentuali) mentre è cresciuta quella delle case ristrutturate (+5,7 p.p.) ed abitabili (+3,3 p.p.).

La sua famiglia è ricorsa a un mutuo/finanziamento per il pagamento dell'abitazione acquistata?



Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 54,5% ha fatto ricorso a un finanziamento o ad un mutuo, valore inferiore rispetto alle altre grandi città (60,9%) ed al totale campione (59,5%). Nella Capitale, nel biennio appena concluso rispetto a quello precedente, c'è stato un notevole calo dei mutui accesi (-9,9 punti percentuali). Si sono registrati cali anche negli altri Comuni, seppure con diminuzioni meno importanti (-1,3 p.p. nelle grandi città e -2 p.p. nei restanti 54 Comuni presi in esame).

Indice

1

Le compravendite effettuate

1.1

Acquistato

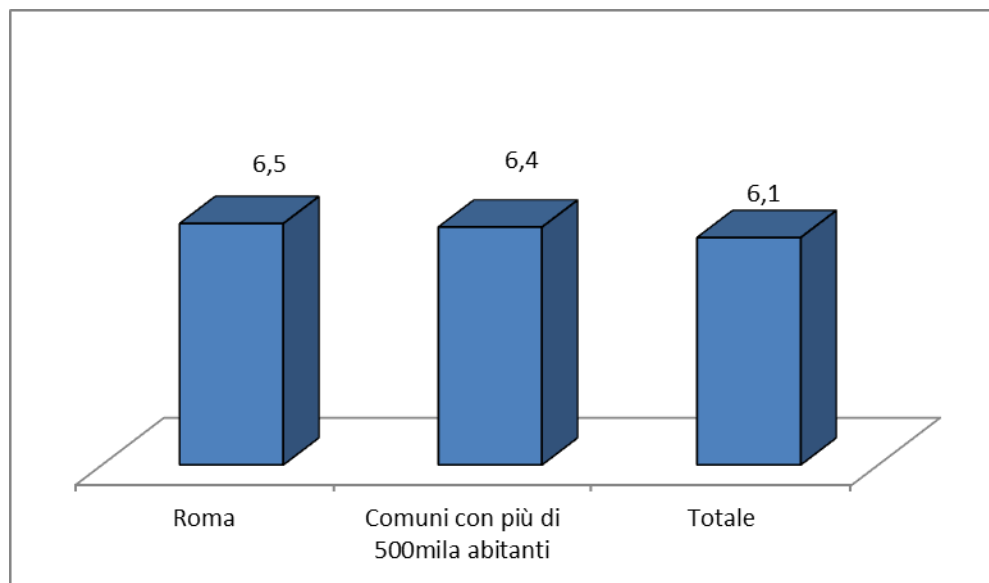
1.2

Venduto

2

Le compravendite previste

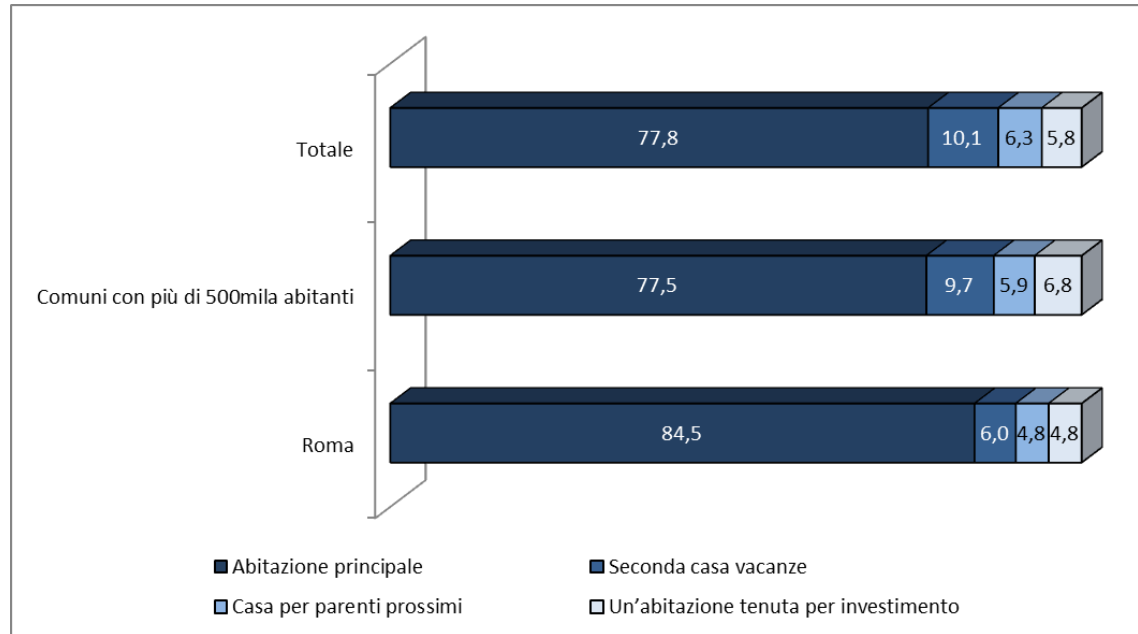
Nel biennio 2018-2019 Lei ha venduto un'abitazione?



Spostando l'analisi sulle famiglie romane che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2018-2019, si è riscontrato che sono stati il 6,5% degli intervistati, valore in linea con la media delle grandi città (6,4%) e leggermente superiore rispetto ai 54 Comuni (6,1%).

Dal confronto con l'Indagine 2018 non si sono rilevate variazioni significative, presentando solo un leggero calo su Roma di 0,3 punti.

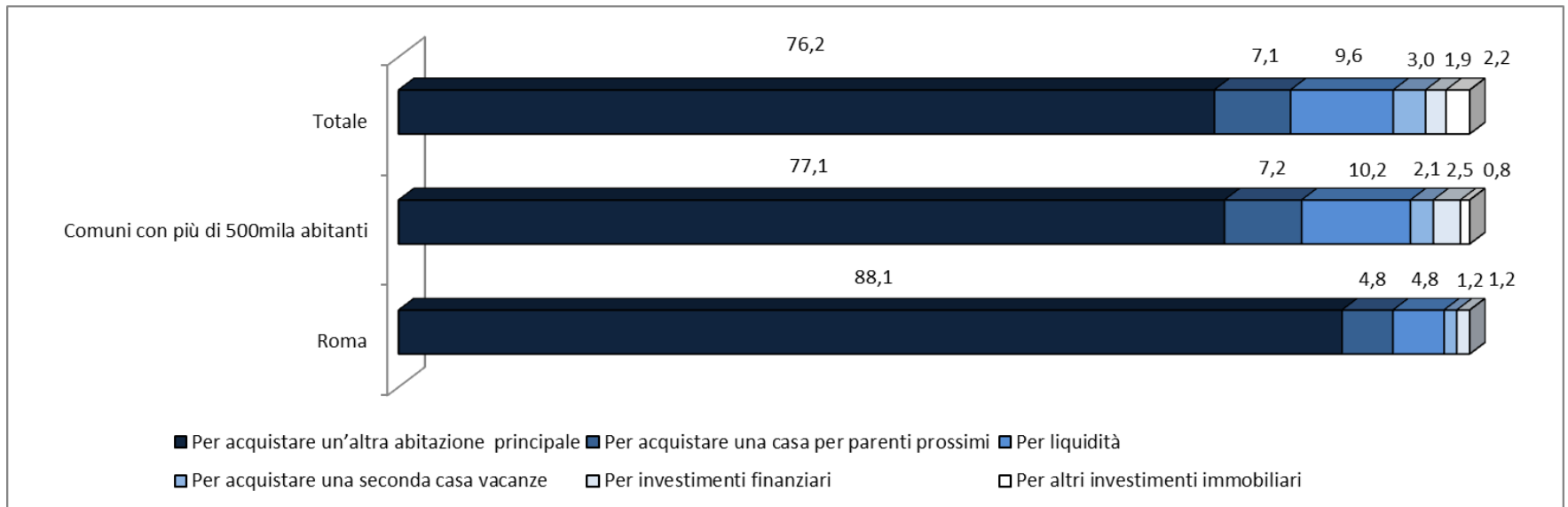
Che tipo di abitazione ha venduto?



Le vendite effettuate nel biennio 2018-2019, da parte delle famiglie romane, hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (84,5% di coloro che hanno venduto), fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (77,5%) e del resto dei Comuni (77,8%); al secondo posto, con un notevole distacco, si trovano coloro che hanno ceduto le seconde case vacanze, al 6%; a seguire, a parità di valori, vi sono coloro che hanno venduto le abitazioni destinate a parenti prossimi e/o a investimento, entrambi al 4,8%. Roma è sotto la media per le ultime tre destinazioni d'uso.

Da un confronto con il biennio 2016-2017, a Roma è salito, in modo decisamente significativo, l'acquisto della prima casa (+6,5 punti percentuali) mentre sono scese le altre tre tipologie.

Per quale motivo principale Lei ha venduto un'abitazione?



Per i cittadini della Capitale, la motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione di quest'ultima con un'altra abitazione principale (88,1%); seguono, con notevole distacco e a parità di valori, la vendita per acquistare una casa per parenti prossimi e per liquidità (4,8%); invece, al terzo posto si trovano, sempre a parità di punteggio, coloro che hanno venduto per l'acquisto di una casa vacanze e/o per investimenti finanziari (1,2%); va segnalato che nessuna delle famiglie romane intervistate ha dichiarato di aver ceduto un immobile per fare altri investimenti immobiliari.

Ancora di più che in passato, chi vende lo fa per acquistare un'altra abitazione principale più adatta alle esigenze della famiglia.

Indice

1

Le compravendite effettuate

2

Le compravendite previste

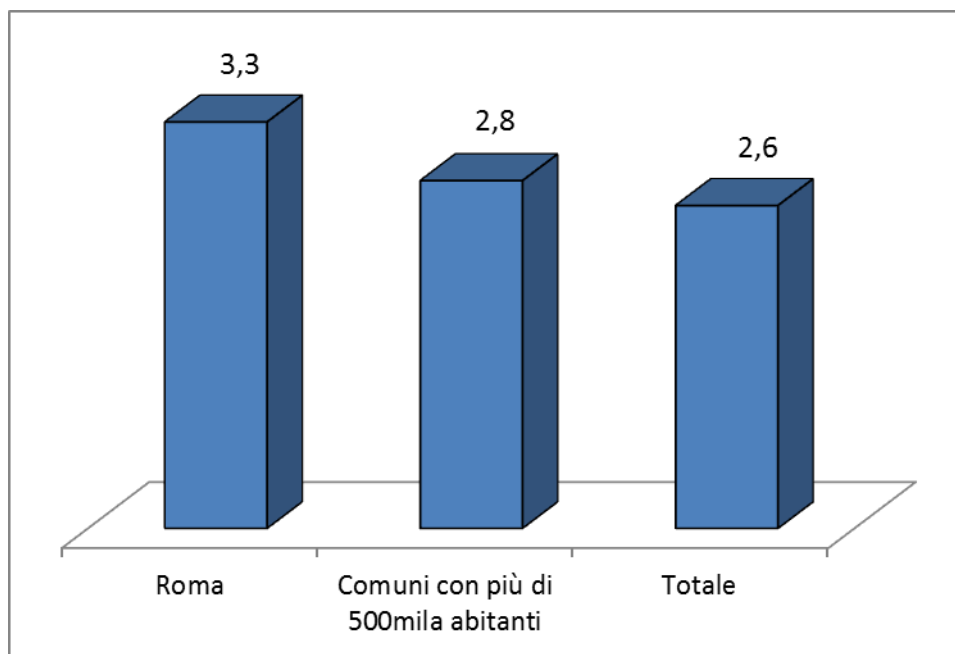
2.1

Acquistati previsti

2.2

Vendite previste

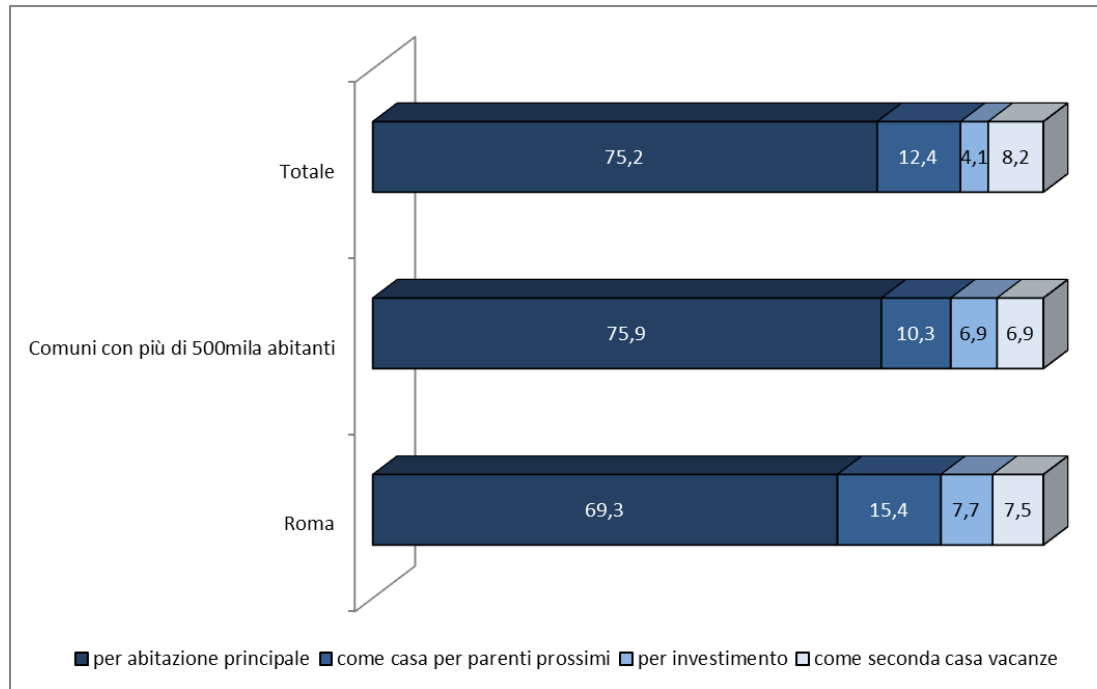
Nel biennio 2020-2021 Lei ha intenzione di acquistare un immobile?



Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2020-2021, il 3,3% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore più alto di quello degli altri grandi Comuni (2,8%) e quello del totale campione (2,6%).

A Roma c'è stata una lieve crescita (+0,6 punti percentuali), rispetto ai dati del 2018, di coloro che progettano di acquistare una casa. Tuttavia va tenuto conto che le interviste sono state effettuate prima dell'emergenza Covid-19.

Per quale utilizzo principale Lei ha intenzione di acquistare un'abitazione?



Come i cittadini romani che hanno già comprato una casa, la maggior parte di quelli che pensano di farlo sono spinti dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (69,3%), valore decisamente sotto la media delle grandi città (75,9%) e del resto dei Comuni presi in esame (75,2%); a seguire vi sono coloro che hanno l'obiettivo di acquistare una seconda casa per parenti prossimi (15,4%), al terzo posto vi sono coloro vorrebbero investire i propri risparmi in un bene immobiliare (7,7%); infine, troviamo le persone che desiderano acquistare una seconda casa vacanze (7,5%).

Indice

1

Le compravendite effettuate

2

Le compravendite previste

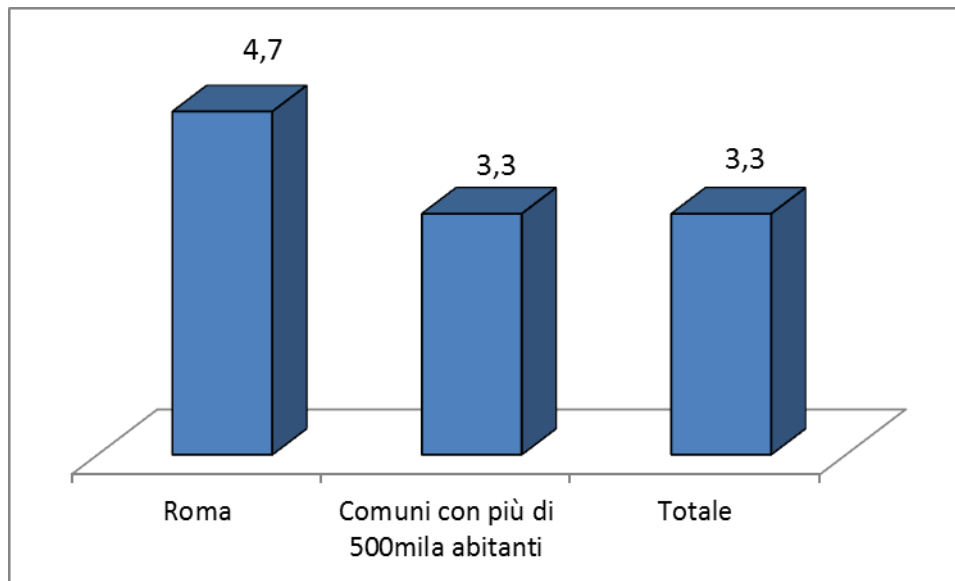
2.1

Acquistati previsti

2.2

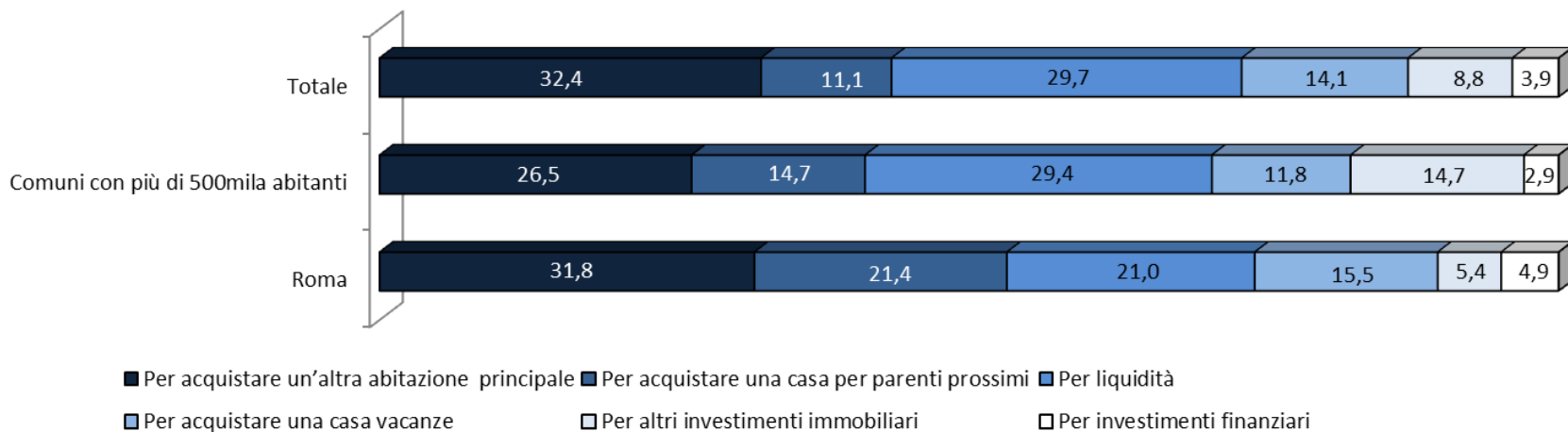
Vendite previste

Nel biennio 2020-2021 Lei ha intenzione di vendere un immobile?



Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che, nel biennio 2020-2021, il 4,7% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 3,3% rilevato a livello di media delle grandi città e del campione totale.

Per quale motivo principale Lei ha intenzione di vendere un'abitazione?



La motivazione predominante che potrebbe indurre gli intervistati residenti a Roma alla vendita di un immobile è la sostituzione dell'abitazione principale (31,8% contro il 26,5% dei restanti grandi Comuni e il 32,4% del totale campione); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare una casa per parenti prossimi (21,4%); al terzo troviamo chi lo farebbe per smobilitare ricchezza (21%); a seguire ci sono coloro che pensano di cedere un'abitazione per comprare una casa per vacanze (15,5%) e chi vorrebbe fare altri investimenti immobiliari (5,4%); infine, troviamo chi cederebbe un'abitazione che già possiede per effettuare investimenti finanziari (4,9%). Da notare che la percentuale di famiglie romane che nel prossimo futuro venderebbe un'abitazione che già possiede, per acquistare una casa per parenti prossimi, per vacanze e/o per fare investimenti finanziari, è superiore a quello rilevato per le altre grandi città e per i restanti 54 Comuni che fanno parte del campione.