



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE 2019

LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani,

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

Roma – 02 ottobre 2019

Acquisti effettuati – A Roma, nel biennio 2017-2018, il 7,2% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle sei grandi città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 6,7% e leggermente in crescita (0,2 punti percentuali) rispetto a quello rilevato per il biennio 2016-2017.

Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (84,7%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per le vacanze (8,7%); al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi ha acquistato per investimento e/o per parenti prossimi (3,3%). Rispetto all'Indagine precedente, diminuisce la percentuale di chi ha preso un'abitazione principale e cresce la quota di chi ha acquistato spinto dal desiderio di avere una seconda casa per le vacanze. Dal confronto con le altre cinque grandi città, Roma è sopra la media per l'acquisto di abitazioni principali e di case vacanze, mentre è sotto la media per le case prese per parenti prossimi e per investimento.

Riguardo la superficie, il taglio più richiesto a Roma è quello compreso fra i 71 e i 100 mq (36%), seguita dai 36-70 mq (24%), i 101-140 mq (22,7%), i tagli piccoli fino a 35 mq (12,7%) e, infine, i tagli grandi oltre i 140 mq (4,7%). Sono in crescita la richiesta dei tagli tra i 70 e i 100 mq mentre è diminuita la domanda dei tagli più grandi. Roma si colloca al di sopra della media per i tagli fino a 35 mq e per quelli medio-grandi dai 101 ai 140 mq.

Circa lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate nella Capitale sono state quelle abitabili (33,3%) e quelle ristrutturate (26,7%), seguite dalle nuove (20,7%), come ultime ci

sono le abitazioni da ristrutturare (19,3%). Roma è decisamente sopra la media per l'acquisto di case nuove, mentre si trova sotto la media per le case ristrutturate.

Mutui – A proposito dei mutui, tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 66% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre grandi città (57,7%) e a quanto rilevato nell'Indagine precedente.

Vendite effettuate – Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2017-2018 si è riscontrato che sono stati il 6,2% degli intervistati (erano il 6,8% nel biennio 2016-2017), valore, anche se in calo, superiore alla media delle grandi città (6%). Le vendite hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 71,2% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (65,7%); al secondo posto si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze (13,5%); al terzo quelle per investimento (9%); infine, vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni per parenti prossimi (6,3%). Roma è sotto la media per l'acquisto di case destinate a parenti prossimi. Dal confronto con l'Indagine precedente è scesa la quota di coloro che hanno venduto un'abitazione principale e una casa per parenti prossimi, viceversa è salita quella di coloro che hanno ceduto una seconda casa vacanze e una tenuta per investimento.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione con un'altra abitazione principale (78,4%); con notevole distacco si trova, la vendita per acquistare una casa vacanze (10,8%); invece, al terzo posto si trovano coloro che hanno venduto per bisogno di liquidità (6,3%); segue il 3,6% per l'acquisto di una casa per parenti prossimi. Le motivazioni che presentano dei valori in crescita sono la vendita per bisogno di liquidità e per il desiderio di prendere una casa vacanze. Rispetto al totale delle sei grandi città Roma è sopra la media per la percentuale di chi ha venduto per acquistare un'altra abitazione principale e/o una casa vacanze, mentre è sotto la media per la vendita indotta dal bisogno di svincolare ricchezza.

Acquisti previsti – Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2019-2020, il 2,8% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore di poco superiori a quello degli altri grandi Comuni (2,2%) e a quello rilevato nell'Indagine precedente.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (71,1%); a seguire, con un notevole distacco, al 28,9%, vi sono coloro che pensano di acquistare una seconda casa per le vacanze, nessuno degli intervistati romani ha dichiarato di voler acquistare nel prossimo futuro una casa per parenti prossimi e/o per investimento.

Vendite previste – Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2019-2020 il 4,9% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 2,2% rilevato nell'Indagine precedente. Roma presenta un valore decisamente più alto di quello riscontrato nei restanti grandi Comuni (3%).

La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale (45,5% contro il 33,6% dei restanti grandi); al secondo posto c'è chi pensa di vendere una casa per bisogno di liquidità (29,6% contro il 40,5% dei restanti Comuni); al terzo posto c'è chi pensa di vendere una casa per le vacanze (11%) e al quarto posto chi vorrebbe cedere una casa per parenti prossimi (6,9%); a seguire si trova chi pensa di mettere in vendita un'abitazione per fare investimenti finanziari (4,5%) e/o immobiliari (2,4%).