



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE TECNOBORSA 2017 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'

TRANSAZIONI PREVISTE

a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Roma – 29 maggio 2017

*Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – Csei, per la settima volta dal 2005, è tornato a esaminare il mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni previste nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova.*

Per quanto riguarda le compravendite future va segnalata da parte delle famiglie una certa cautela, come in passato, nel dichiarare le intenzioni sia ad acquistare che a vendere e, infatti, i valori riscontrati sono sempre stati inferiori a quelli rilevati a posteriori per le transazioni effettuate. Comunque, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba continuare a crescere.

Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; sale anche la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze, mentre scende quella di chi pensa di prenderne una per parenti prossimi o per investire il proprio patrimonio.

E' molto alta pure la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, anche se scende notevolmente rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale; al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa vacanze, una seconda casa per parenti prossimi e/o per fare altri investimenti immobiliari, mentre nessuno, come già riscontrato nella rilevazione del 2015, prevede di vendere per fare investimenti finanziari.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nel prossimo biennio sia per la domanda che per l'offerta la percentuale è variata di poco rispetto all'Indagine 2015 e si conferma un atteggiamento prudente nel dichiarare le proprie intenzioni.

Valter Giammaria, Presidente **Tecnoborsa** ha affermato che: ***“Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che l’1,6% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un’abitazione nel biennio 2017-2018 facendo ben sperare nel proseguimento del trend positivo intrapreso dal settore. Le città più attive ci si attende possano essere Napoli e Roma”***.

Acquisti
previsti

E’ bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l’intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell’effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame; infatti, nel 2015 solo l’1,2% aveva affermato di voler comprare un bene nel biennio 2015-2016, ma si è visto che la percentuale di chi ha acquistato in questo arco temporale è stata molto più alta (5,7%).

Analizzando il profilo dei probabili acquirenti è emerso che le figure su cui si concentrano aspettative più positive sono nuclei familiari in crescita, ossia coppie giovani senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un’età compresa tra i 25 e i 44 anni.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un’abitazione principale (75,8%), quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (12,1%), seguiti da chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (9,1%), anche se rispetto alle due rilevazioni precedenti il gruppo è sceso notevolmente; infine, vi sono coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (3%), valore che perde più di 10 punti percentuali rispetto alla rilevazione precedente; da notare che questo calo non dipende dal fatto che le famiglie italiane preferiscono altre forme di investimento bensì dal fatto che non riescono più a risparmiare e, quindi, a investire come in passato.

Il Presidente ha sottolineato che: *“Spostando l’analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cittadini emerge che, nel biennio 2017-2018, il 2,1% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, valore in crescita rispetto alle due Indagini precedenti anche se, pure in questo caso, le famiglie continuano a essere molto prudenti nel dichiarare le proprie intenzioni future. Si tratta prevalentemente di coppie con figli piccoli che molto probabilmente vorrebbero vendere per ricomprare un’abitazione più adatta a un*

Vendite
previste

nucleo familiare in crescita; la città in cui dovrebbero esserci più offerte di vendita è Roma”.

La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un’abitazione è l’esigenza di smobilitare denaro (46,5%), valore più alto rispetto a quello rilevato per le vendite già effettuate, tuttavia è inferiore a quello dichiarato nell’Indagine 2015; al secondo posto c’è chi pensa di vendere per acquistare un’altra abitazione principale (32,5%); al terzo posto, a parità di punteggio (7%), si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa vacanze, una seconda casa per parenti prossimi e/o per fare altri investimenti immobiliari, mentre nessuno, come già riscontrato nella rilevazione precedente, prevede di vendere per fare investimenti finanziari.

“Andando a vedere il mercato delle locazioni – ha proseguito Giammaria – è risultato che l’1,5% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio e le figure più attive ci si attende che possano essere i nuclei il cui capofamiglia ha tra i 45 e i 54 anni che risiedono a Milano e Roma. La percentuale è variata di poco rispetto al 2015 e al 2013”.

**Locazioni
previste**

In questo caso, confrontando le transazioni effettuate e quelle previste le prime sono superiori di 0,5 punti percentuali, confermando un atteggiamento prudente nel dichiarare le proprie intenzioni.

Spostandosi sul lato dell’offerta, è emerso che l’1,3% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2017-2018, valore allineato a quello rilevato nell’Indagine precedente. Anche in questo caso le dichiarazioni di intenti per il futuro sono prudenziali e risultano più basse di 0,8 punti rispetto a quanto avvenuto nel biennio precedente.

Concludendo, Giammaria ha evidenziato che: “Per quanto riguarda il profilo socio-demografico, si prevede che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da coppie mature il cui capofamiglia ha un’età di oltre 64 anni che vedono nella gestione locativa una buona forma di investimento. Le città più attive dovrebbero essere Palermo, Milano e Roma”.



Ufficio Stampa **Lucilla Scelba**

Cell. 347.6945253 Tel. 06.57300710 Fax 06.57301832

l.scelba@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it