



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE 2018

LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani,

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

Roma – 12 dicembre 2018

Acquisti effettuati – A Roma, nel biennio 2016-2017, il 7% 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%: questo è il dato saliente emerso dall'Indagine annuale Borsa Immobiliare di Roma.

Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (87,5%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per investimento (4,8%); al terzo posto si trova chi ha acquistato una casa per le vacanze o per parenti prossimi, a parità di punteggio (3,8%). Rispetto alle altre cinque grandi città e ai 54 Comuni analizzati nell'Indagine **Tecnoborsa** 2018, Roma è sopra la media per l'acquisto di abitazioni principali, è in linea per le case per investimento, mentre è sotto la media per tutte le altre seconde case.

Riguardo la superficie, il taglio più richiesto a Roma è quello compreso fra i 71 e i 100 mq (30,8%), seguita dai 36-70 mq (24%), i 101-140 mq (22,1%), i tagli piccoli fino a 35 mq (12,5%) e, infine, i tagli grandi oltre i 140 mq (10,6%). Roma si colloca al di sopra della media per i tagli fino a 35 mq e dai 101 mq in poi, mentre è sotto la media per le altre due classi.

Circa lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (32,7%), seguite da quelle abitabili (26%), quelle nuove (25%), infine quelle da ristrutturare (16,3%). Roma è decisamente sopra la media per l'acquisto di case nuove e da ristrutturare, mentre si trova sotto la media per le altre due tipologie.

Mutui – A proposito dei mutui, tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 64,4% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre grandi città (62,2%) e al totale campione (61,5%).

Inoltre, il 28,4% dei romani hanno sottoscritto un mutuo che copre fino al 20% del prezzo pagato per l'immobile, il 23,9% dal 20 al 30%, il 25,4% dal 30 al 40%, l'11,9% dal 40 al 50% e il restante 10,4% oltre il 50% del prezzo pagato. Roma è decisamente sotto la media sia rispetto alle grandi città che al totale Italia per gli importi più bassi, mentre è decisamente sopra la media per quelli compresi fra il 30 e il 40%.

Vendite effettuate – Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2016-2017 si è riscontrato che sono stati il 6,8% degli intervistati, valore leggermente sopra rispetto alla media delle grandi città (6,4%) e in modo più netto rispetto ai 54 Comuni (5,5%). Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2016-2017, queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 78% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (71,4%) e del resto dei Comuni (72,1%); al secondo posto, a parità di valori, si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per parenti prossimi, entrambi al 7,7%; a seguire vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni per investimento con il 6,7%. Roma è sotto la media per le ultime tre motivazioni.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione con un'altra abitazione principale (84,6%); segue, con notevole distacco, la vendita per acquistare una casa per parenti prossimi (6,6%) – valore allineato alla media delle sei grandi città –; invece, al terzo posto si trovano coloro che hanno venduto per bisogno di liquidità (4,4%); segue il 2,2% per l'acquisto di una casa vacanze e, infine, a parità di punteggio con l'1,1%, vi sono gli altri investimenti immobiliari o finanziari.

Acquisti previsti – Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2018-2019, il 2,7% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore allineato con quello degli altri grandi Comuni (2,9%) e quello del totale campione (2,4%).

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (54,7%), valore decisamente sotto la media delle grandi città (65,5%) e del resto dei Comuni presi in esame (72,9%); a seguire, a parità di punteggio, al 18,1%, vi sono coloro che pensano di acquistare una seconda casa vacanze o per parenti prossimi, seguiti da coloro che vorrebbero investire i propri risparmi in un bene immobiliare (9,2%).

Vendite previste – Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2018-2019 il 2,2% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 2,1% rilevato a livello di media delle grandi città e del 2,5% di media del campione totale.

La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale (33,4% contro il 28,6% dei restanti grandi Comuni e il 36% del totale campione); al secondo posto c'è chi pensa di acquistare una casa per parenti prossimi o per le vacanze, a pari merito con il 22,1%, sopra la media rispetto a tutti gli altri Comuni; sempre a parità di punteggio, si trova chi pensa di cedere un'abitazione per liquidità o per fare altri investimenti immobiliari (11,2%). Da notare che il valore di vendita per liquidità rilevato su Roma è decisamente inferiore a quello rilevato per gli altri grandi Comuni (23,8%) e per i restanti 54 Comuni (23,8%).
