



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE 2020

LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani,

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

Roma – 20 aprile 2020

Acquisti effettuati – 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 quanto concerne la finalità dell'immobile acquistato dalle famiglie romane, al primo posto si trova l'utilizzo come abitazione principale (89,9%); al secondo posto vi sono coloro che hanno comprato per investimento (4%); infine, al terzo posto e 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.

**Principale
motivo
d'acquisto**

Riguardo alla 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%) e, 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) e, in particolare, la richiesta oltre i 140 mq si è ridotta di ben 7,5 punti percentuali.

**Superficie
dell'abitazione**

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%) e, 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.) e abitabili (+3,3 p.p.).

Stato di manutenzione dell'abitazione

Mutui – Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 54,5% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore inferiore rispetto alle altre grandi città (60,9%) e 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).

Vendite effettuate – 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, riscontrando solo un leggero calo su Roma di 0,3 punti.

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.

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

Principale motivo di vendita

Acquisti previsti – 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.

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 che vorrebbero investire i propri risparmi in un bene immobiliare (7,7%); infine, vi sono le famiglie che desiderano acquistare una seconda casa vacanze (7,5%).

Vendite previste – 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.

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 vi sono coloro che lo farebbero per smobilizzare ricchezza (21%); a seguire, le famiglie che pensano di cedere un'abitazione per comprare una casa per vacanze (15,5%) o per fare altri investimenti immobiliari (5,4%); infine, vi sono coloro che cederebbero un'abitazione già in loro possesso 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 quella rilevata per le altre grandi città e per i restanti 54 Comuni che fanno parte del campione.

**Principale
motivo di
vendita
prevista**



Ufficio Stampa

Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253 - Tel. 06.57300710 - Fax 06.57301832

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