

**COMUNICATO STAMPA****Roma – 4 novembre 2021****L'INDAGINE TECNOBORSA 2021  
LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE  
TRANSAZIONI E MUTUI****a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI *Tecnoborsa***

**Acquisti effettuati** – A Roma, nel biennio 2019-2020, il 6,4% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle altre grandi città – Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 5,2%. Rispetto al biennio precedente, nella Capitale si è registrato un lieve calo di 0,8 punti percentuali.

**Principale motivo d'acquisto** - Per quanto concerne l'utilizzo del nuovo immobile, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (77,9%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per parenti prossimi (11,4%); al terzo una casa per le vacanze (8,1%); infine, all'ultimo posto, si trova chi ha comprato un bene per investire la propria ricchezza (2,7%). Rispetto alle altre cinque grandi città, Roma presenta un valore più alto per l'acquisto di abitazioni per parenti prossimi, è in linea per le seconde case vacanze, mentre è sotto la media per tutte le altre due motivazioni. Da un confronto con l'Indagine 2019 va evidenziato che è diminuita la quota di chi ha comprato una casa per andarci a vivere (-6,8 punti percentuali); mentre è aumentata quella di chi ha preso una casa per i propri cari (+8,1 p.p.).

**Superficie dell'abitazione** - Riguardo la superficie, il taglio più richiesto a Roma è quello compreso fra i 71 e i 100 mq (45%), seguito, con un notevole distacco, da quello tra i 36 e i 70 mq (28,2%), da quello tra i 101 e i 140 mq (16,8%) e dai tagli piccoli fino a 35 mq (6,7%); infine, ci sono coloro che hanno acquistato case più grandi con superfici oltre i 140 mq (3,4%). La

Capitale si colloca al di sopra alla media degli altri capoluoghi di regione per quanto riguarda l'acquisto di case fino ai 100 mq, mentre è sotto la media per le tipologie più grandi. Da un confronto con il biennio 2017-2018, è scesa la richiesta di immobili con superficie fino a 35 mq e di quelli sopra i 100 mq (rispettivamente di -6 e -5,9 punti); viceversa è salita la domanda di abitazioni tra i 36 e i 100 mq (+13,2 punti).

**Stato di manutenzione dell'abitazione** - A Roma, circa lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (38,3%), seguite da quelle nuove (26,2%), da quelle abitabili (24,8%) e infine da quelle da ristrutturare (10,7%). La Capitale, rispetto alle altre città, è decisamente sopra la media per l'acquisto di case ristrutturate, è in linea per quanto riguarda quelle da ristrutturare, mentre si trova sotto la media per le altre due tipologie. Rispetto all'Indagine 2019, è diminuita la domanda di case abitabili e da ristrutturare (rispettivamente di -8,5 e -8,6 punti percentuali), mentre è cresciuta quella delle case ristrutturate (+11,6 p.p.) e nuove (+5,5 p.p.).

**Mutui** – Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 63,8% ha fatto ricorso a un finanziamento o ad un mutuo, valore superiore a quello rilevato per le altre grandi città (51,2%). Nella Capitale, confrontando il biennio 2019-2020 con quello precedente, si è riscontrato un calo dei mutui accesi (-2,2 punti percentuali).

**Vendite effettuate** – Spostando l'analisi sulle famiglie romane che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2019-2020, si è riscontrato che sono stati il 5,2% degli intervistati, valore in linea con la media delle grandi città (5%). Dal confronto con l'Indagine 2019 si è riscontrato un leggero calo su Roma di 1 punto percentuale.

**Utilizzo dell'abitazione venduta** - Le vendite effettuate, nel biennio 2019-2020, da parte delle famiglie romane, hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 73,6% di coloro che hanno venduto, fenomeno inferiore alla media dei restanti Comuni con più di 500.000 abitanti (74,4%); al secondo posto si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze (13,2%); a seguire vi è chi ha ceduto le abitazioni per parenti prossimi (11,6%), con un valore decisamente superiore a quello rilevato per le altre 5 città (5,7%); infine, vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni per investimento (1,7% contro il 6,5% rilevato per i restanti Comuni). Da un confronto con l'Indagine 2019, a Roma è aumentata, in modo

significativo, la vendita di case tenute per parenti prossimi (+5,3 punti percentuali) e di abitazioni principali (+2,4 punti); mentre è diminuita la quota di famiglie che hanno ceduto una casa per investimento (-7,3 punti).

**Principale motivo di vendita** - La motivazione predominante che ha indotto i cittadini romani alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione dell'abitazione principale (70,2%); seguono, a parità di punteggio, ma con notevole distacco, le vendite per acquistare una casa per parenti prossimi e per bisogno di liquidità (9,9%); invece, al terzo posto si trovano coloro che hanno venduto per acquistare una casa vacanze (7,4%); al quarto vi sono coloro che hanno venduto per fare investimenti finanziari (1,7%) e, infine, vi sono le famiglie che hanno ceduto un'abitazione per fare altri investimenti immobiliari (0,8%). Meno che in passato, chi vende lo fa per acquistare un'altra abitazione principale (-8,2 punti percentuali); diminuisce anche la quota di chi cede un'abitazione per acquistarne un'altra destinata alle vacanze (-3,4 punti); viceversa aumenta la quota di chi ha messo sul mercato un immobile per poter comprare una casa per parenti prossimi (+6,3 punti) e/o per fare investimenti finanziari (+3,6 punti).

**Acquisti previsti** – Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2021-2022, il 2,7% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore leggermente più alto di quello degli altri grandi Comuni (2,1%). Rispetto all'indagine precedente il dato è rimasto sostanzialmente invariato.

**Principale motivo d'acquisto previsto** - 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 (69,6%), valore sotto la media delle restanti grandi città (71,1%); a seguire, a parità di punteggio (13%), vi sono coloro che pensano di acquistare una seconda casa vacanze e/o per investire i propri risparmi in un bene immobiliare; infine, ci sono coloro che vorrebbero comprare un'abitazione per parenti prossimi (4,3%). Roma presenta un valore decisamente superiore alle altre città per quanto riguarda gli acquisti spinti dal desiderio di investire il proprio denaro, mentre è sotto la media per quanto concerne l'intenzione di acquistare un'abitazione per parenti prossimi o per andarci a vivere.

**Vendite previste** - Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che, nel biennio 2021-2022, il 4,5% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 3,4% rilevato a livello di media nelle altre grandi città.

**Principale motivo di vendita prevista** - Le motivazioni predominanti che potrebbe indurre le famiglie romane alla vendita di un'abitazione sono, a parità di punteggio, la sostituzione dell'abitazione principale e il bisogno di smobilitare ricchezza (28,9%); al secondo posto, con un valore decisamente più basso, c'è chi pensa di acquistare una casa per le vacanze (15,8%); al terzo posto c'è chi prende in considerazione l'idea di cedere una casa per acquistarne una per parenti prossimi (13,2%); a seguire si trova chi pensa di cedere un'abitazione per fare investimenti finanziari (10,5%); all'ultimo posto ci sono coloro che vorrebbero vendere un immobile per poter fare altri investimenti immobiliari (2,6%). Da notare che il valore di vendita per liquidità rilevato su Roma è decisamente inferiore a quello rilevato per gli altri grandi Comuni (39,3%). La Capitale presenta valori sopra la media per quanto concerne il desiderio di acquistare un'abitazione principale e per l'aspirazione di fare altri investimenti finanziari.