



COMUNICATO STAMPA

INDAGINE 2016 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

TRANSAZIONI EFFETTUATE E PREVISTE - MUTUI

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

Roma – 19 luglio 2016

Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa ha affermato che: “A Roma, nel biennio 2014-2015, su 650 famiglie intervistate, il 4,9% ha acquistato un’abitazione, un valore superiore alla media italiana che è del 3,4%”.

*Acquisti
effettuati*

Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (59,4%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato per effettuare un investimento (18,8%), valore decisamente in crescita rispetto al passato; al terzo posto si trova la seconda casa per parenti prossimi (15,6%), anche in questo caso si assiste a un incremento dei valori; invece, continua il *trend* decrescente di coloro che hanno acquistato una casa per le vacanze (6,3%).

Da un *focus* su chi ha acquistato un'abitazione principale è emerso che i requisiti che hanno pesato maggiormente nella scelta dell'immobile sono stati il prezzo (47,4%) e la vicinanza ai parenti prossimi (31,6%); a parità di valori si trovano la dimensione e la vicinanza a servizi e aree commerciali (26,3%). A seguire con un certo divario: vicinanza dei trasporti pubblici, vicinanza al luogo di lavoro, tranquillità della zona e ubicazione in zone vicine alle principali arterie di comunicazione, la facilità di parcheggio, l'ubicazione in zona centrale, la vicinanza di aree verdi, infine *comfort* e qualità delle rifiniture.

Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili, il 53,1% di coloro che hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2014-2015, hanno preferito il box e/o il posto auto riservato, valore in crescita rispetto al passato; il 50% il riscaldamento autonomo; il 34,4% la terrazza/balcone; il 31,3% la cantina e/o la soffitta; il 25% ha richiesto invece l'ascensore condominiale e/o il giardino di pertinenza; il 18,8% il giardino condominiale; infine, il 9,4% il servizio di portierato.

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate sono state quelle abitabili (46,9%), seguite da quelle nuove (28,1%), al terzo posto ci sono quelle da ristrutturare (15,6%), infine quelle ristrutturate sono state le meno richieste (9,4%).

Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2014-2015 si è riscontrato che sono stati il 4,9% degli intervistati, valore anche in questo caso sopra la media del 2,1% del totale Italia. **“Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2014-2015 – ha sottolineato il Presidente – queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 59,4% di coloro che hanno venduto, fenomeno fortemente in crescita rispetto al passato; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case tenute per parenti prossimi, al 9,4%, anche se è sceso molto rispetto al 2014; a seguire ci sono coloro che hanno ceduto le abitazioni destinate alle vacanze per il 6,3% e, anche in questo caso, c'è stato un calo decisamente rilevante dei valori”.**

*Vendite
effettuate*

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è sempre stata la sostituzione con un'altra abitazione principale (71,9%), con una crescita assai rilevante rispetto alle analisi precedenti; segue con notevole distacco chi ha venduto per bisogno di liquidità (15,6%) ed è un fattore positivo che questa motivazione sia scesa rispetto al passato; al 6,3%, a pari merito, si trovano coloro che hanno venduto per acquistare una casa per vacanze o per parenti prossimi; infine, nessuno ha venduto per effettuare investimenti finanziari e/o immobiliari.

Circa il mercato delle locazioni, Giammaria ha evidenziato che: “il 3,2% degli intervistati romani ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato, mentre sul lato dell'offerta, nel biennio 2014-2015, il 4,2% ha concesso in

*Locazioni
effettuate*

affitto un'abitazione per un lungo periodo e si tratta di valori in crescita in entrambi i casi”.

Riguardo ai mutui il Presidente di **Tecnoborsa** ha sottolineato che: **“Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 50% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore leggermente in crescita rispetto alla precedente rilevazione”.**

Mutui

Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione romano è risultato che il 25% si è recato presso la propria banca; il 31,3% si è rivolto ad altri istituti di credito; il 18,8% tramite altri canali specializzati; il 12,5%, a parità di punteggio, ha ottenuto il mutuo *on-line* o attraverso un'agenzia immobiliare. Inoltre, l'81,3% delle famiglie che hanno acceso un mutuo negli ultimi due anni ha impegnato fino al 30% del proprio reddito annuo per il pagamento delle rate, il che denota una certa prudenza sia da parte dell'istituto che eroga il finanziamento sia da parte delle famiglie; il restante 18,8% ha impegnato per la rata dal 30% al 40% del proprio reddito; nessuno è andato oltre il 40%.

Giammaria ha affermato che: “Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2016-2017, il 4,3% degli intervistati a Roma avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione”.

Acquisti previsti

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (39,3%), quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative; il 32,1% pensa di acquistare un casa per parenti prossimi; il 28,6% intende comprare per mettere a reddito.

Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2016-2017 il 4,9% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile e, come per le intenzioni d'acquisto, anche per le vendite si registra un incremento della percentuale.

Vendite previste

La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale (37,5%); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (31,3%); al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi intende vendere per fare altri investimenti immobiliari o finanziari (12,5%); al quarto posto, sempre a parità di punteggio ma con valori decisamente bassi, c'è

chi pensa di cedere un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi o per le vacanze (3,1%).

Concludendo, Giammaria ha evidenziato che: “Andando a vedere il mercato delle locazioni future, il 2,5% degli intervistati residenti a Roma pensa di prendere in affitto un immobile nel biennio 2016-2017 mentre, sul fronte dell'offerta prevista, è emerso che l'1,4% degli intervistati pensa di concedere in locazione un immobile”.

*Locazioni
previste*

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253

Tel. 06.57300710

Fax 06.57301832

l.scelba@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it