



## COMUNICATO STAMPA

### INDAGINE 2017 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

#### TRANSAZIONI EFFETTUATE E PREVISTE - MUTUI

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

Roma – 14 settembre 2017

**Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa ha affermato che: “A Roma, nel biennio 2015-2016, il 6,3% ha acquistato un’abitazione, un valore superiore alla media delle sei grandi città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 5,7%”.**

*Acquisti  
effettuati*

Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (87,7%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per le vacanze (7,7%); al terzo posto si trova chi ha acquistato per effettuare un investimento (3,1%); infine, vi sono coloro che hanno acquistato una seconda casa per parenti prossimi (1,5%). Rispetto alle altre città esaminate a Roma il primo gruppo è più alto che altrove, il secondo gruppo è perfettamente allineato, mentre è leggermente inferiore la quota del terzo.

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: le dimensioni (86%), la vicinanza al luogo di lavoro (52,6%) e il prezzo (43,9%), mentre, a parità di punteggio, si trovano la vicinanza ai trasporti pubblici e il *comfort* e la qualità delle finiture (39,5%); a seguire vi sono vicinanza ad aree commerciali (36,8%), ubicazione in zona centrale (28,9%), tranquillità della zona di residenza a parità di valore con la facilità di parcheggio (27,2%), vicinanza ad aree verdi (24,6%),

ubicazione in zona in fase di riqualificazione (21,9%), vicinanza alle principali arterie di comunicazione a pari merito con le caratteristiche orientate al risparmio energetico (21,1%), vicinanza a parenti prossimi (14%) e, infine, ubicazione in zona periferica (5,3%).

Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili il 74,6% di coloro che hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2015-2016 hanno preferito la terrazza/balcone; a parità di valore si incontrano il riscaldamento autonomo e l'ascensore condominiale al 46,9%; il box e/o il posto auto riservato è al 44,6%; la cantina e/o la soffitta al 30%; il 26,9% ha richiesto invece il giardino condominiale; il 19,2% il servizio di portierato; infine, il 12,3% il giardino di pertinenza. Rispetto alle altre grandi città a Roma prevale la scelta su terrazza, riscaldamento autonomo, posto auto e giardino di pertinenza.

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (32,3%), seguite da quelle abitabili (29,2%), quelle nuove (23,1%), infine quelle da ristrutturare (15,4%). Roma è decisamente sopra la media per l'acquisto di case nuove.

Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2015-2016 si è riscontrato che sono stati il 5,9% degli intervistati, valore anche in questo caso sopra la media delle grandi città (5,3%). **“Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2015-2016 – ha sottolineato il Presidente – queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 72% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (64,3%); al secondo posto, a parità di valori, si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per investimento, entrambi al 10%; a seguire vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni destinate ai parenti prossimi per l'8%”.**

*Vendite  
effettuate*

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione con un'altra abitazione principale (73%); segue, con notevole distacco, la vendita per bisogno di liquidità (9%) – valore al 20,2% nella media delle sei grandi città –; invece, al terzo posto, a pari merito, si trovano coloro che hanno venduto per acquistare una casa per parenti prossimi o per fare altri investimenti immobiliari; infine, anche in questo caso a parità di punti, si trovano coloro che

hanno venduto per acquistare una seconda casa vacanze o per effettuare investimenti finanziari, entrambi i gruppi al 3%.

**Riguardo al mercato delle locazioni, Giammaria ha evidenziato che: “l’1,8% degli intervistati romani ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato – è del 2% la media grandi città – mentre, sul lato dell’offerta, nel biennio 2015-2016 il 3,1% ha concesso in affitto un’abitazione per un lungo periodo e si tratta di valori più alti di un punto percentuale rispetto alla media”.**

*Locazioni  
effettuate*

**Riguardo ai mutui il Presidente di Tecnoborsa ha sottolineato inoltre che: “Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 65,4% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre città (56,8%)”.**

*Mutui*

Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione romano è risultato che il 65,9% si è recato presso la propria banca; il 18,8% si è rivolto ad altri istituti di credito; il 10,6% ha ottenuto il mutuo *on-line*, il 3,5% tramite altri canali specializzati e l’1,2% tramite agenzie immobiliari. Inoltre, il 62,3% 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 34,1% si è impegnato per rate dal 30% al 40% del proprio reddito; il restante 3,5% per rate superiori al 40%.

**Giammaria ha affermato che: “Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2017-2018, il 2,5% degli intervistati a Roma avrebbe intenzione di acquistare un’abitazione, a fronte di un 1,6% di media per le grandi città”.**

*Acquisti  
previsti*

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un’abitazione principale (76,4%), 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 12% pensa di acquistare un casa per le vacanze; l’11,7% per investimento e nessuno per parenti prossimi.

Spostando l’analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2017-2018 il 3,5% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 2,1% rilevato a livello di media.

*Vendite  
previste*

La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale (45,8%); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (29,3%); al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi pensa di cedere un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi o per le vacanze (8,4%); infine, l'8,1% intende vendere per fare altri investimenti immobiliari.

**Concludendo, Giammaria ha evidenziato che: “Andando a vedere il mercato delle locazioni future, l'1,8% degli intervistati residenti a Roma pensa di prendere in affitto un immobile nel biennio 2017-2018, valore che si discosta di 0,3 punti percentuali in più rispetto alla media; invece, sul fronte dell'offerta prevista, è emerso che l'1,9% degli intervistati pensa di concedere in locazione un immobile ovvero 0,5 punti percentuali sopra la media di tutte le grandi città”.**

*Locazioni  
previste*