



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE TECNOBORSA 2015 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

TRANSAZIONI PREVISTE

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

Roma – 25 giugno 2015

*Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – Csei, per la sesta volta dal 2005, è tornato a esaminare il mercato immobiliare nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – e le famiglie che vivono in esse: compravendite e locazioni previste.*

Per quanto riguarda le compravendite future va segnalata da parte delle famiglie una certa cautela, come in passato, nel dichiarare le intenzioni sia ad acquistare che a vendere e, infatti, i valori riscontrati sono sempre stati inferiori a quelli rilevati a posteriori per le transazioni effettuate. Comunque, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba mantenere una posizione di equilibrio e la percentuale di famiglie che hanno dichiarato le intenzioni di acquisto uguaglia le intenzioni di vendita.

Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; sale anche la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze o per parenti prossimi, mentre scende quella di chi pensa di prenderne una per investire il proprio patrimonio.

E' molto alta anche la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, mentre scende la quota di chi vorrebbe cedere un immobile per fare altri investimenti immobiliari; in ogni caso, nessuno ha dichiarato di voler vendere un immobile di proprietà per acquistare una casa vacanze o per fare investimenti finanziari.

Le compravendite previste - Valter Giammaria, Presidente Tecnoborsa ha affermato che: **“Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che l’1,2% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un’abitazione nel biennio 2015-2016. Le città più attive ci si attende possano essere Napoli e Roma”**.

E’ bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l’intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell’effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame; infatti, nel 2013 solo l’1,8% aveva affermato di voler comprare un bene nel biennio 2013-2014, ma si è visto che la percentuale di chi ha acquistato in questo arco temporale è stata molto più alta (4,8%). Analizzando il profilo degli acquirenti è emerso che le figure su cui si concentrano aspettative più positive sono le coppie giovani senza figli, il cui capofamiglia ha un’età compresa tra i 25 e i 44 anni e con un reddito medio-alto.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un’abitazione principale (63,4%), quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto, con un notevole divario, si trova chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (13,9%), anche se rispetto alle due rilevazioni precedenti il gruppo è sceso notevolmente; al terzo posto vi sono coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (13,7%), aumentati di un punto percentuale rispetto al 2013; infine, si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (9%) e anche in questo caso c’è stato un incremento di 2,5 punti con un ritorno dei valori ai livelli rilevati nelle Indagini del 2007 e del 2005.

Il Presidente ha sottolineato che: “Spostando l’analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cittadini emerge che, nel biennio 2015-2016, l’1,5% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile e si tratta prevalentemente di coppie mature con figli grandi; la città in cui dovrebbero esserci più offerte di vendita è Milano”.

Anche in questo caso le famiglie continuano a essere molto prudenti nel dichiarare le proprie intenzioni future. La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un’abitazione è l’esigenza di smobilitare denaro (56,6%), valore decisamente in crescita tanto da superare anche il picco del 2005; al secondo posto c’è chi pensa di vendere per acquistare un’altra abitazione principale (33,5%) ma in calo di circa 15 punti rispetto a quanto riscontrato nel 2013; al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere una seconda casa per parenti prossimi (6,3%) e, infine, c’è chi intende vendere per fare altri investimenti

immobiliari (3,6%), mentre nessuno prevede di vendere per prendere una seconda casa vacanze e/o per fare investimenti finanziari.

Le locazioni previste – “Andando a vedere il mercato delle locazioni – ha proseguito Gianmaria – è risultato che l’1,2% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio e le figure più attive ci si attende che possano essere i nuclei il cui capofamiglia ha tra i 25 e i 34 anni che risiedono a Palermo. La percentuale è rimasta immutata rispetto al 2013 e, dopo il sensibile calo del 2011, è pari anche al 2009”.

In questo caso, confrontando le dichiarazioni sulle intenzioni fatte nel 2013 e i valori reali riscontrati nel 2015 si nota uno scarto di soli 0,7 punti.

Concludendo, Gianmaria ha evidenziato che: “Spostandosi sul lato dell’offerta, è emerso che l’1,3% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2015-2016, valore superiore a quello rilevato nelle quattro Indagini precedenti. Le città più attive dovrebbero essere Roma e Torino”.

Anche in questo caso le dichiarazioni fatte nel 2013 per il biennio 2013-2014 si sono tramutate in azioni reali e, infatti, lo scarto è inferiore di soli 0,5 punti.

Per quanto riguarda il profilo socio-demografico, si prevede che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da coppie con figli grandi il cui capofamiglia ha un’età di oltre 64 anni che vedono nella gestione locativa una buona forma di investimento.

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa **Lucilla Scelba**

Cell. 347.6945253 Tel. 06.57300710 - Fax 06.57301832

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