



L'indagine Tecnoborsa 2012: le famiglie romane e il mercato immobiliare

- Transazioni e Mutui -

Roma, 24 luglio 2012

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2010-2011

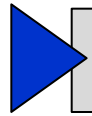
Acquisti, ricorso al mutuo e vendite

Domanda e offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2012-2013

Acquisti e vendite

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2010-2011



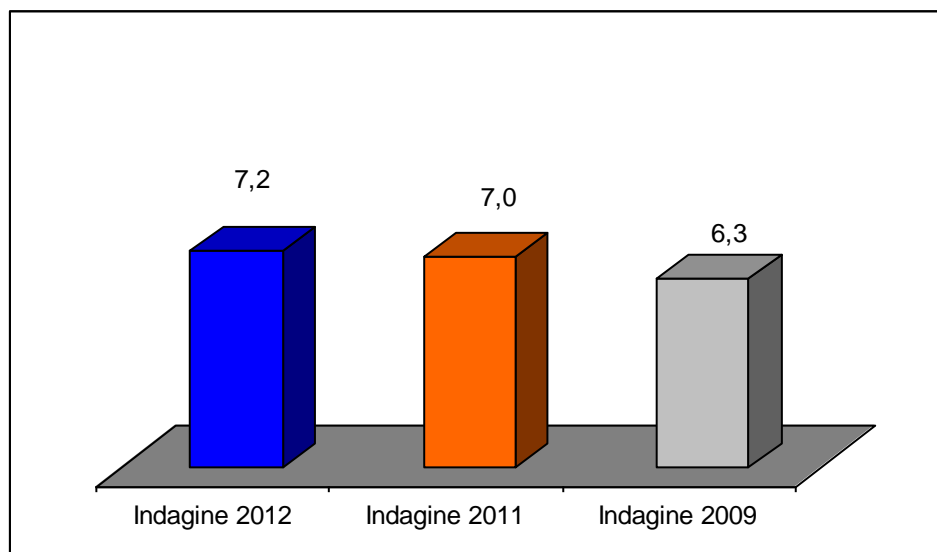
Acquisti, ricorso al mutuo e vendite

Domanda e offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2012-2013

Acquisti e vendite

Acquisti effettuati

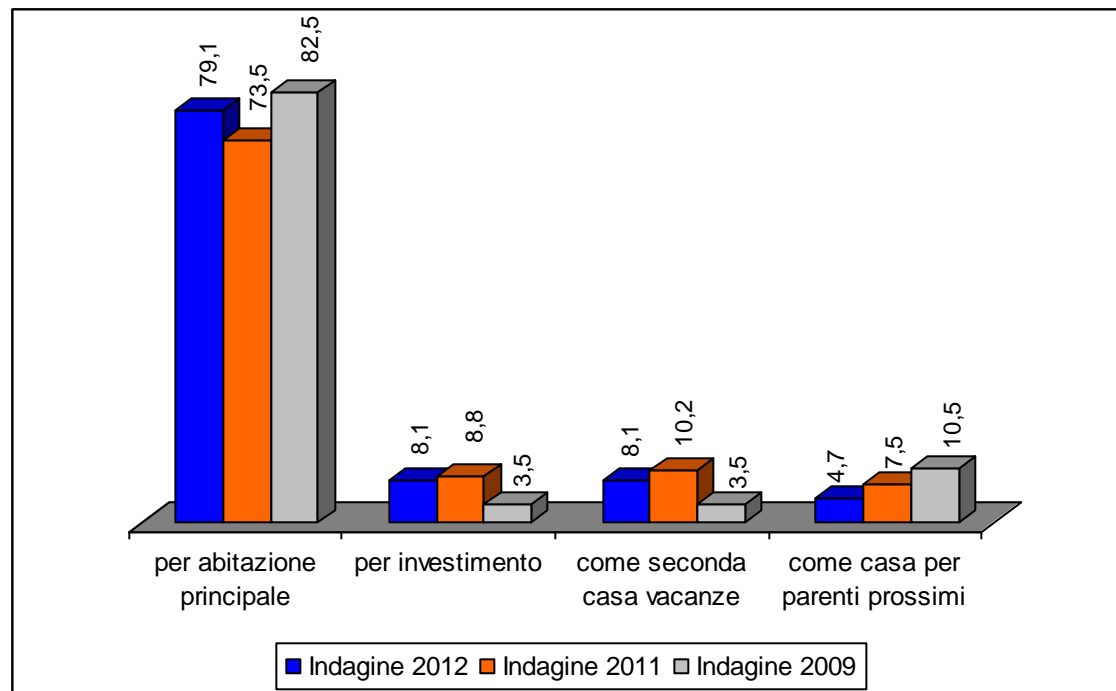


➤ Il 7,2% degli intervistati ha acquistato un'abitazione nel biennio 2010-2011. Confrontando l'attuale Indagine con le due precedenti sembra che non si sia arrestato, benchè abbia rallentato, il *trend* crescente; infatti, rispetto a quanto rilevato nel 2011, c'è stato un ulteriore incremento di 0,2 punti percentuali e di circa 1 punto rispetto al dato riscontrato nell'Indagine 2009. Tale andamento è in controtendenza rispetto a quanto riscontrato a livello nazionale, caratterizzato da un calo delle contrazioni che va avanti ormai da diversi anni. Vale la pena sottolineare che si tratta di un *trend* che trova riscontro in tutte le informazioni statistiche di fonti ufficiali prodotte sul mercato immobiliare.

➤ Per quanto riguarda il totale Italia, si riscontrano dei dati nettamente diversi è emerso, infatti, che solo il 2,4% degli intervistati ha acquistato un'abitazione nel biennio 2010-2011 e, dal confronto con le quattro precedenti Indagini Tecnoborsa sembra che non si sia arrestato il trend decrescente.

➤ Dal punto di vista del profilo degli acquirenti romani, si conferma una certa vivacità delle famiglie giovani in crescita o mature, sicuramente spinti da esigenze abitative; infatti, nel primo caso, si tratta di nuclei familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 44 anni, senza figli; nel secondo, di famiglie con figli grandi il cui soggetto protagonista ha un'età fra i 55 e i 64 anni. Quanto al profilo economico, continuano ad emergere prevalentemente nuclei con un livello culturale alto o medio alto e con una buona situazione economica. Rispetto al livello di fiducia degli acquirenti, prevalgono coloro che prevedono che la situazione economica della propria famiglia, nel prossimo futuro, sarà quantomeno stabile.

Principale utilizzo dell'immobile acquistato

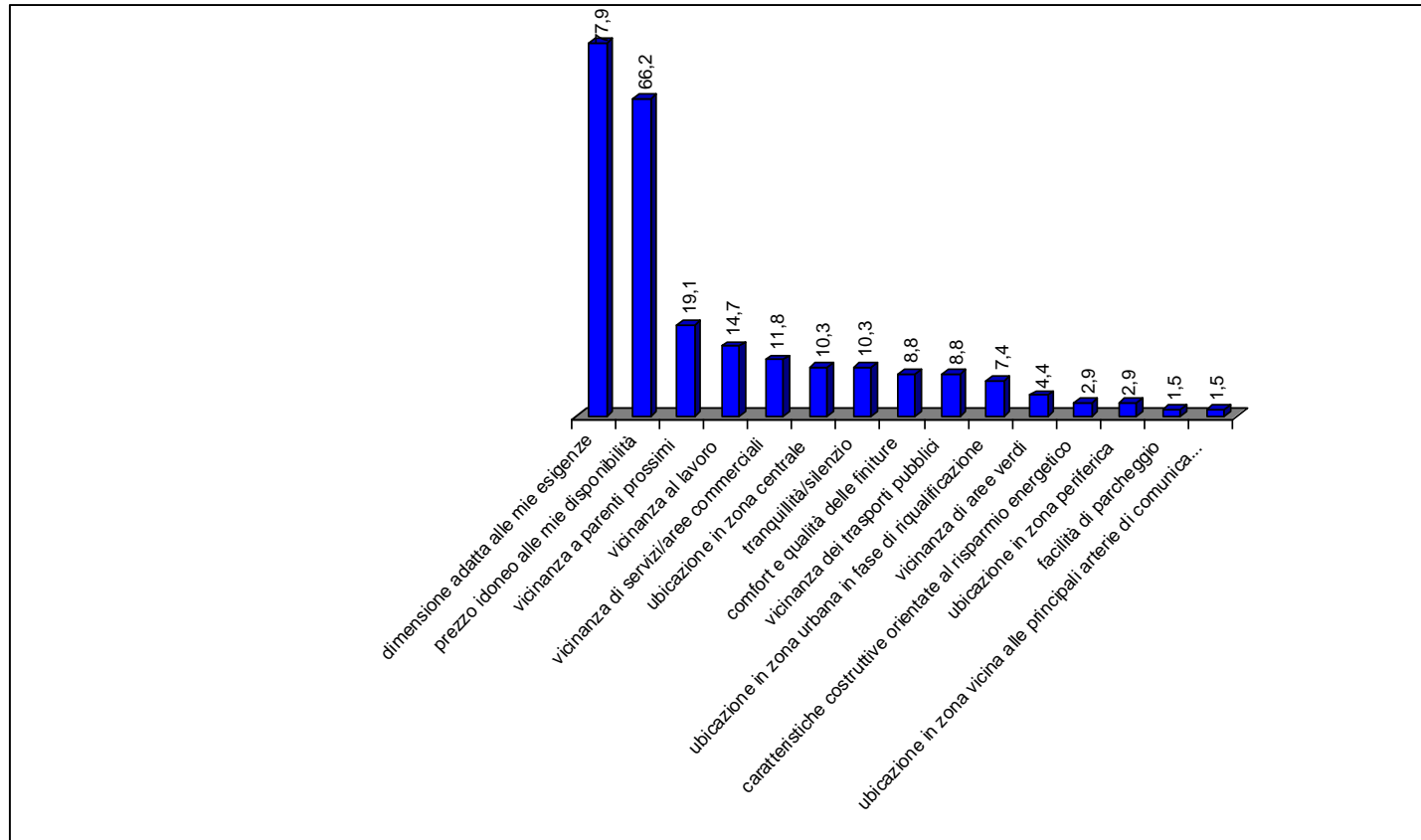


➤ Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile, al primo posto continua a trovarsi l'acquisto dell'abitazione principale (79,1%), valore in crescita rispetto a quanto rilevato nel 2011, ma ancora inferiore a quello del 2009. Al secondo posto (8,1%), a parità di percentuale, c'è la motivazione come seconda casa vacanze e per investimento; in entrambi i casi si tratta di dati leggermente inferiori rispetto all'Indagine 2011, pur rimanendo al di sopra dei valori registrati nella prima rilevazione su Roma – va ricordato che il periodo 2010-2011 a cui si riferisce questo dato è precedente all'entrata in vigore dell'Imu che, in particolare, inasprisce la pressione fiscale sulle seconde case. Al terzo posto si trova l'acquisto di una seconda casa per parenti prossimi (4,7%), dato che raggiunge il suo minimo storico.

➤ In questo caso i risultati locali sono decisamente allineati a quelli riscontrati per il resto della nazione.

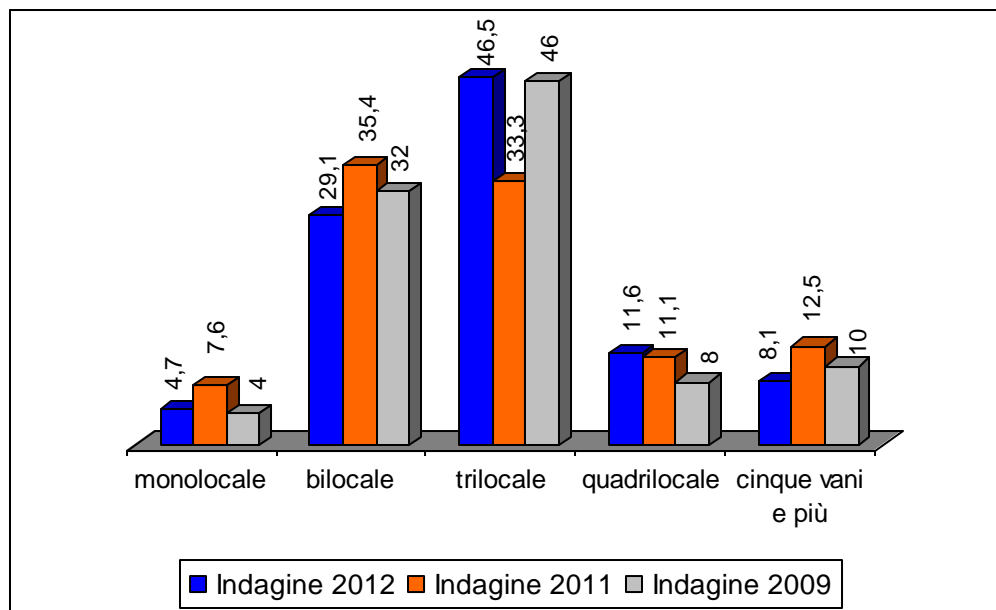
➤ Le seconde case, in generale, vengono acquistate prevalentemente da famiglie più mature e con un buon livello di fiducia verso la propria situazione finanziaria, mentre gli italiani, pur di acquistare la casa in cui vivere, sono propensi a rischiare; infatti, comprano la prima casa anche coloro che non sono molto ottimisti verso il prossimo futuro.

Requisiti che hanno pesato di più nella scelta dell'immobile acquistato



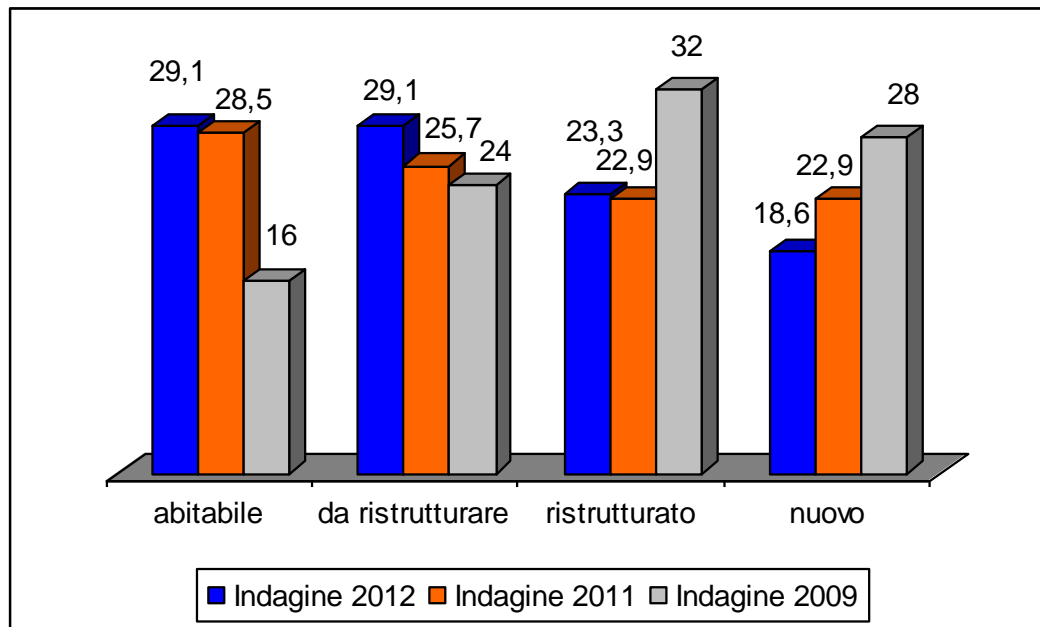
- Da un *focus* su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale è emerso che i requisiti che hanno pesato maggiormente nella scelta della casa in cui vivere sono stati, come sempre, la dimensione idonea alle esigenze della famiglia (77,9%), e il prezzo dell'immobile (66,2%), valori in crescita rispetto a quanto rilevato nel 2011. Seguono, con un certo divario, vicinanza a parenti prossimi, vicinanza al posto di lavoro, vicinanza a servizi/aree commerciali, ubicazione in zona centrale, tranquillità/silenzio, *comfort* e qualità delle finiture, vicinanza ai trasporti pubblici, ubicazione in zona in fase di riqualificazione, vicinanza di aree verdi, caratteristiche costruttive orientate al risparmio energetico, ubicazione in zona periferica, facilità di parcheggio e, in ultima posizione, ubicazione in zona vicina alle principali arterie di comunicazione.

Numero dei locali dell'immobile acquistato



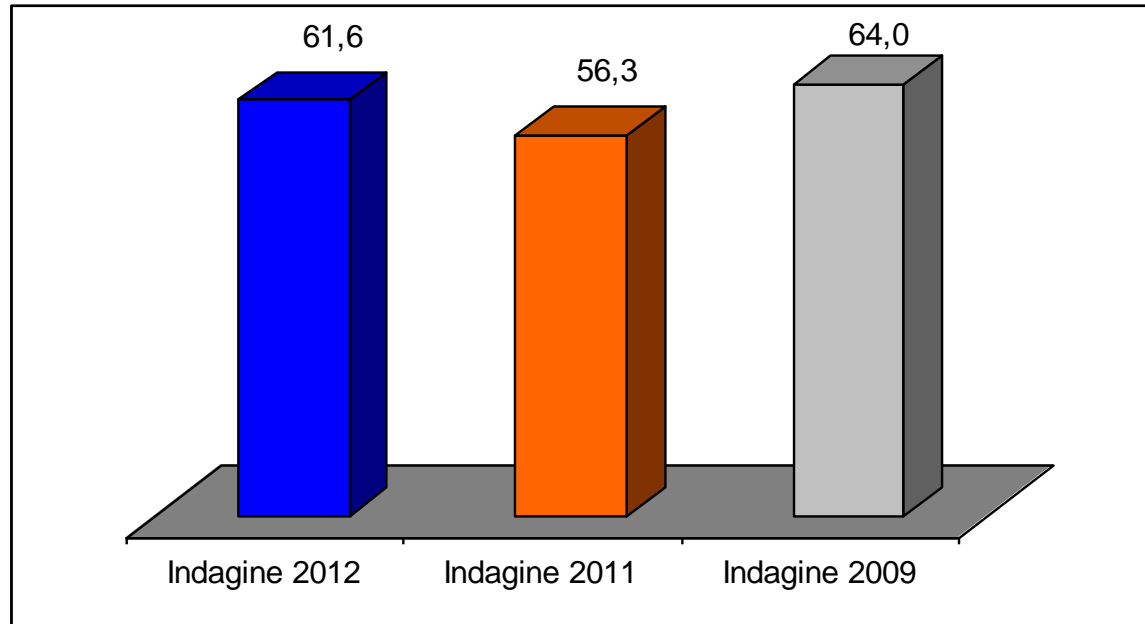
- Le case più richieste sono state i trilocali (46,5%) e i bilocali (29,1%). Le abitazioni con quattro e più vani sono state scelte dal 19,7% degli acquirenti; i monolocali solo dal 4,7%. Dal confronto con quanto rilevato nel 2001 è interessante notare la forte crescita della richiesta di trilocali rispetto ai bilocali.

Stato dell'immobile acquistato



- Per quanto riguarda lo stato dell'immobile continua a evidenziarsi una certa preferenza verso l'acquisto di case definite abitabili (29,1%) e da ristrutturare (29,1%), valori in crescita rispetto agli anni precedenti specialmente per quanto riguarda la seconda tipologia; questo molto probabilmente dipende, come più volte sottolineato, dal successo degli incentivi fiscali sul risparmio energetico e sulle ristrutturazioni adottati negli ultimi anni dal governo. Leggermente più bassa quella di case già ristrutturate (23,3%). Forte il calo di acquisti di abitazioni nuove, un risultato riscontrato anche a livello nazionale, e allineato con gli alti numeri di invenduto tra le nuove costruzioni.

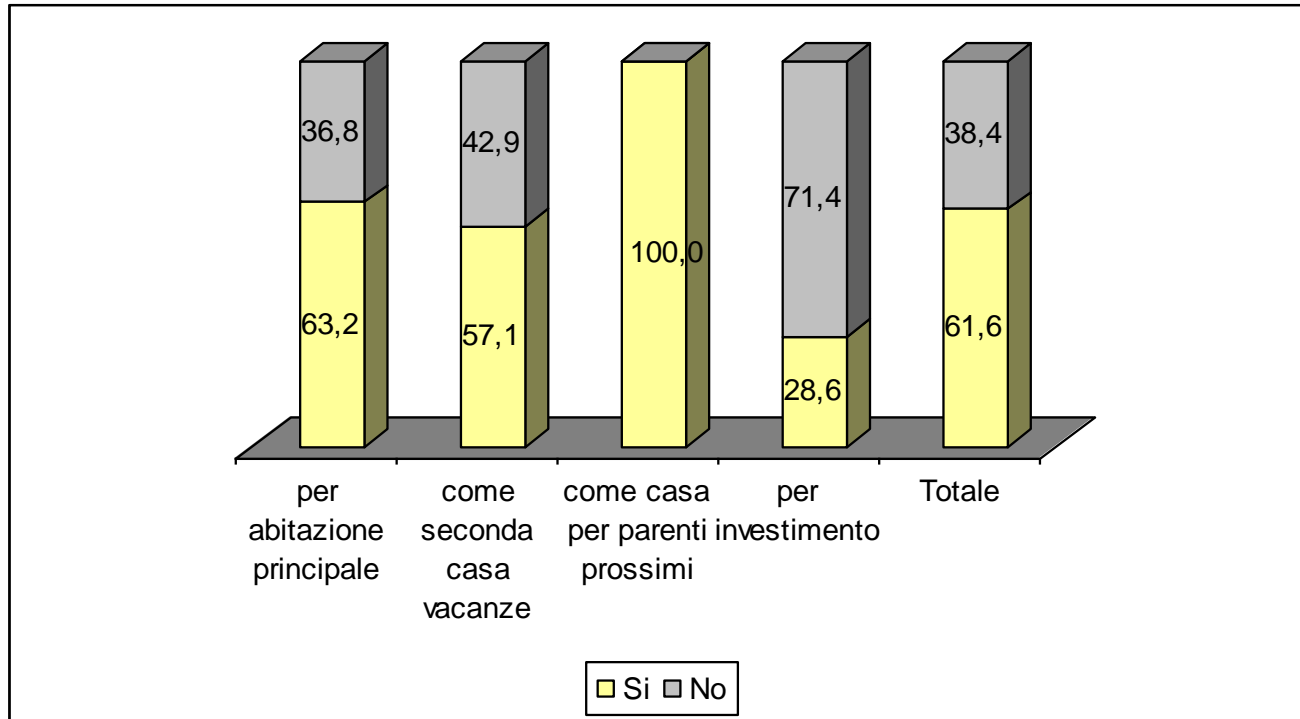
Ricorso al mutuo



➤ Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 61,6% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore leggermente superiore a quello riscontrato nell'Indagine 2011, ma di 2,4 punti percentuali inferiore a quanto rilevato nel 2009: il valore riscontrato per la città di Roma è allineato a quello medio nazionale.

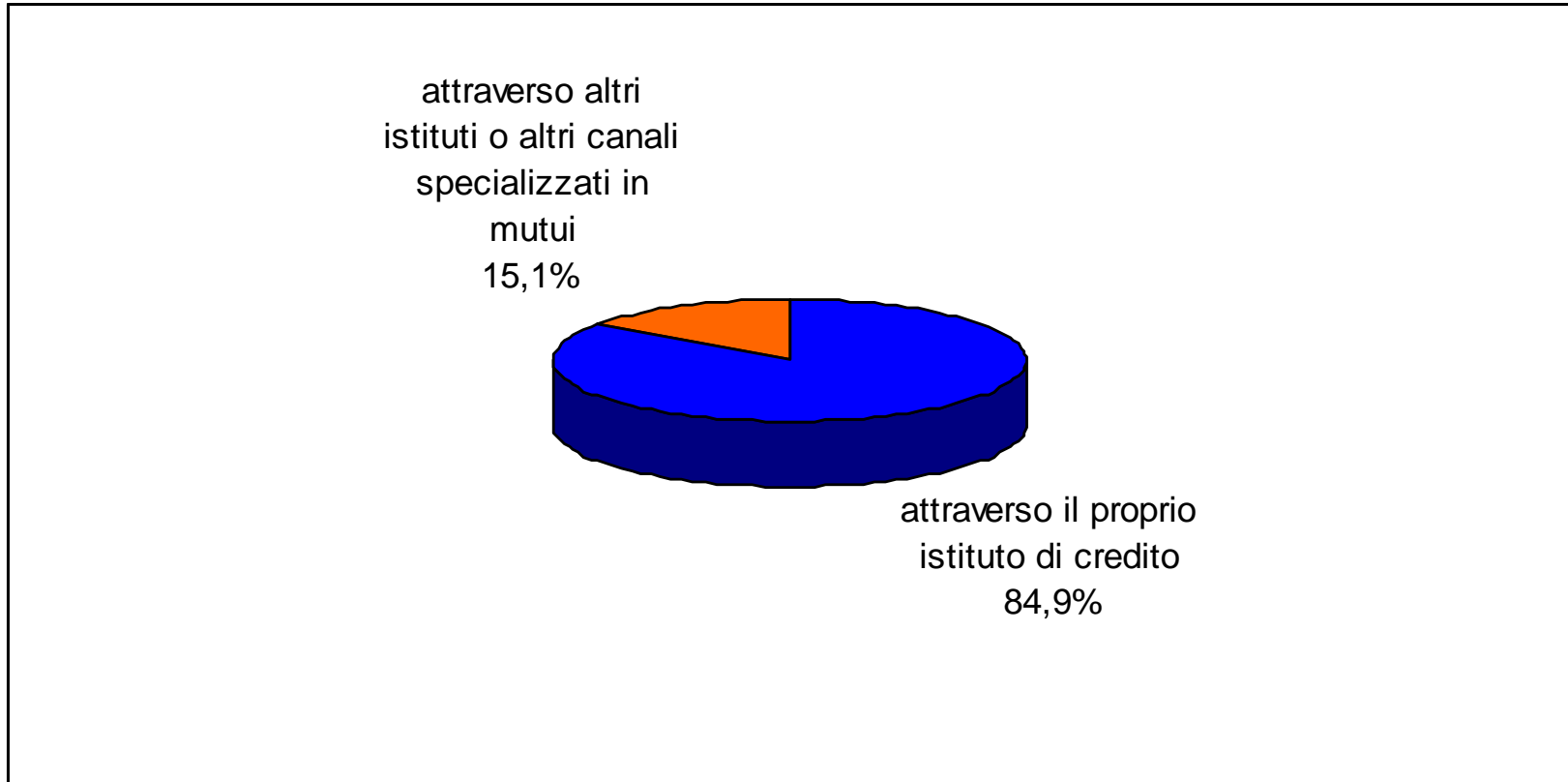
➤ La richiesta di mutuo si riscontra prevalentemente tra famiglie la cui età del capofamiglia è tra i 25 e i 54 anni, perlopiù impiegati e operai che si aspettano una situazione economica difficile per il prossimo futuro.

Principali motivazioni per l'acquisto di un immobile facendo ricorso ad un mutuo



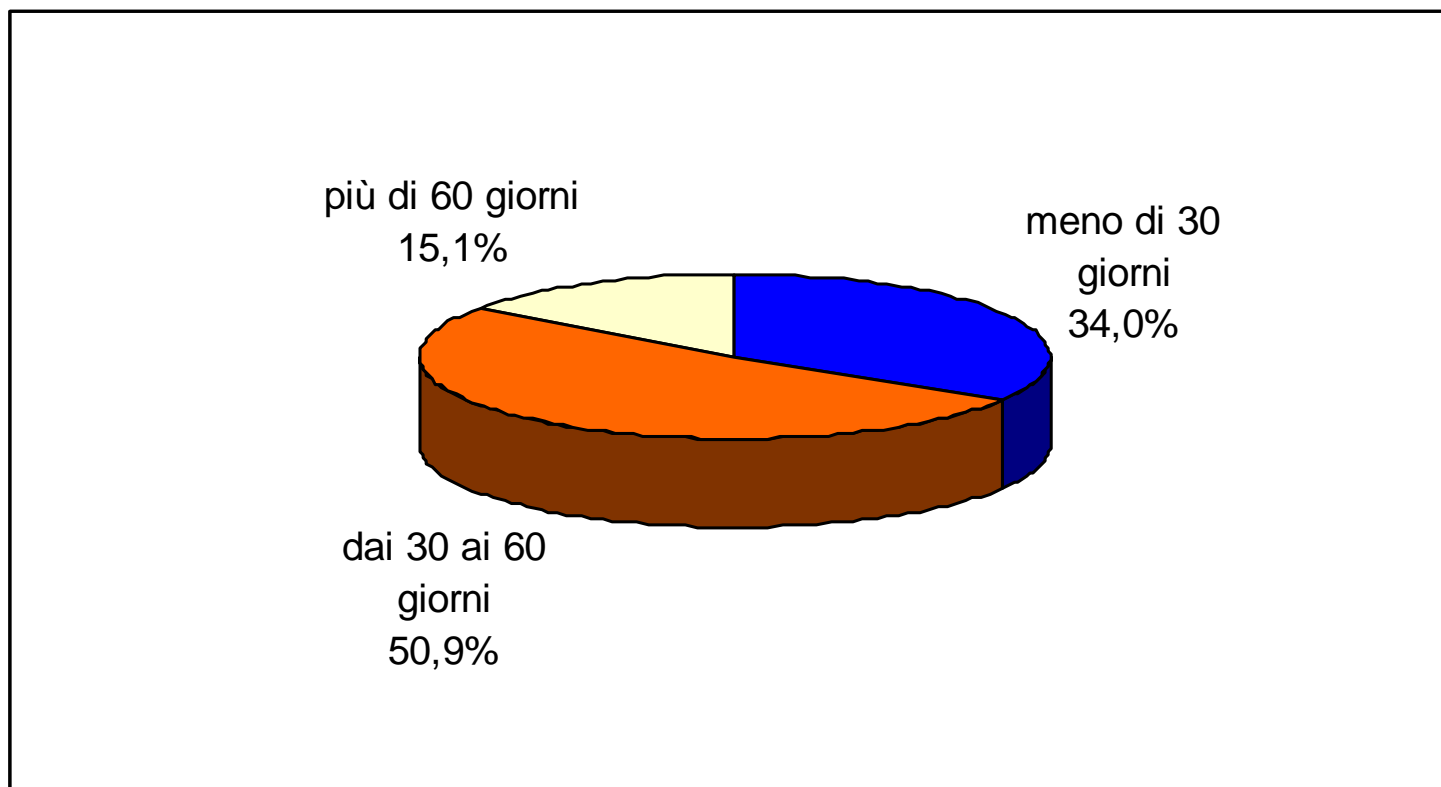
- Prevalentemente ricorrono ai mutui/finanziamenti coloro che hanno acquistato un'abitazione per parenti prossimi e il 63,2% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale. Questo è dovuto al fatto che chi acquista abitazioni destinate a questi due usi lo fa spinto da esigenze familiari e quindi è disposto anche a indebitarsi.
- Viceversa, risulta bassa la richiesta di un prestito per acquistare una casa per investimento, che viene comprata prevalentemente da chi ha già una certa disponibilità economica.

Canali prescelti per sottoscrivere un mutuo



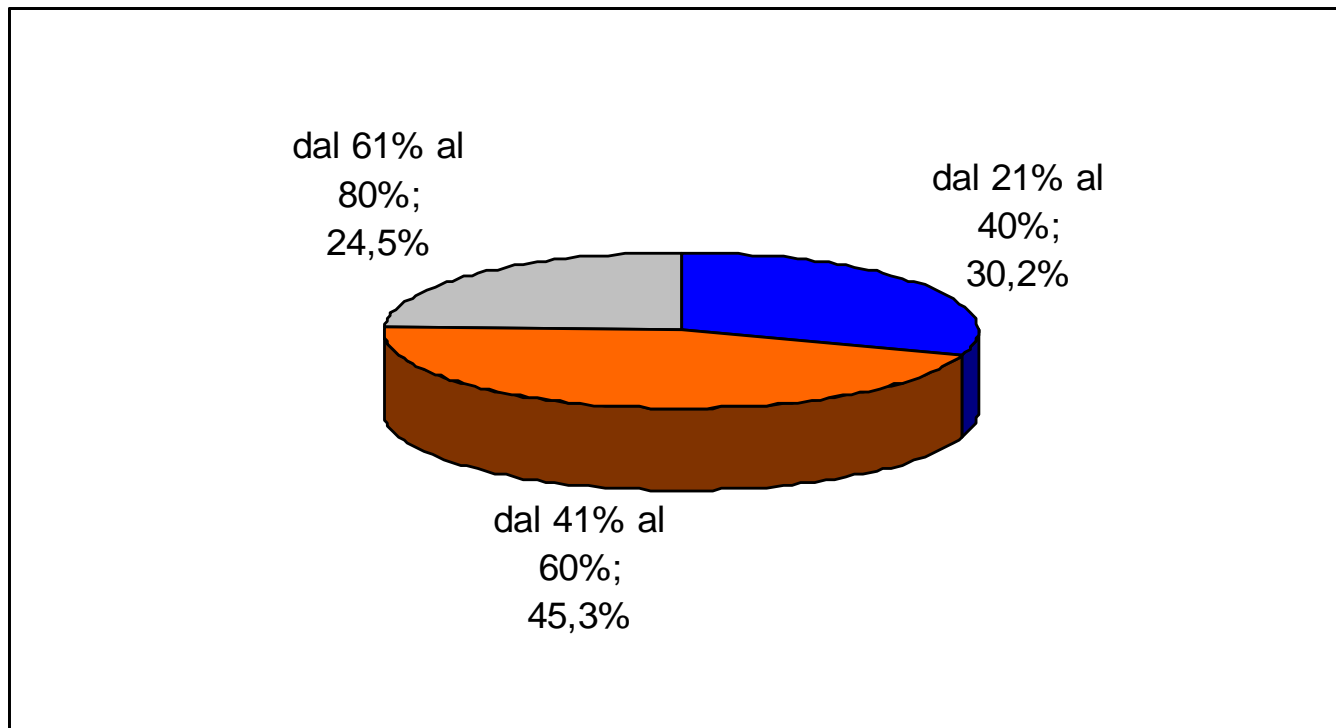
Quanto ai canali utilizzati per reperire la fonte del finanziamento, è risultato che l'84,9% delle famiglie romane che hanno acceso un mutuo si è recato presso la propria banca di fiducia e il restante 15,1% ha ottenuto il mutuo tramite altri istituti di credito e altri canali specializzati, tipo altri istituti di credito, canali on-line, broker, finanziarie.

Tempi di erogazione per concedere il mutuo



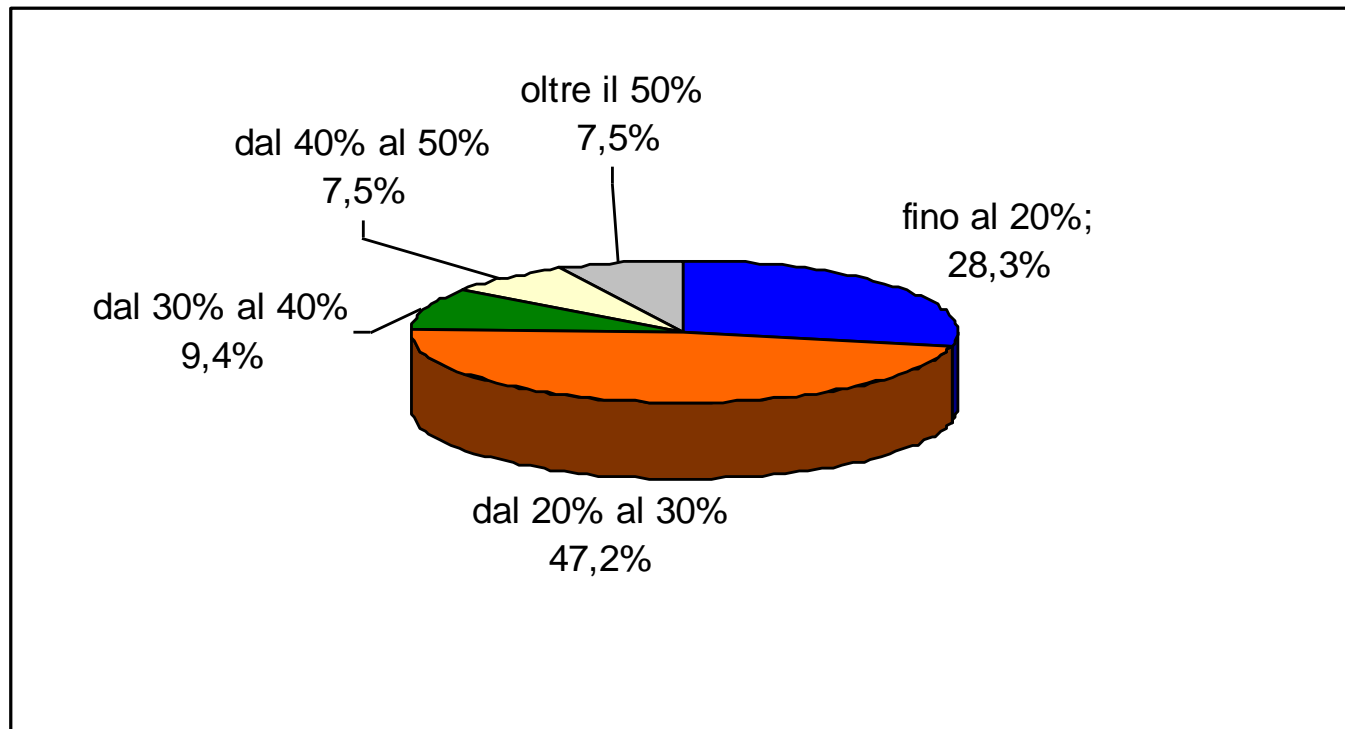
In più della metà dei casi gli istituti di credito hanno impiegato – dal momento della richiesta – dai 30 ai 60 giorni per la fase istruttoria del finanziamento; nel 34% hanno impiegato meno di 30 giorni e per un ulteriore 15,1% più di 60 giorni.

Percentuale del prezzo dell'immobile pagato attraverso il mutuo



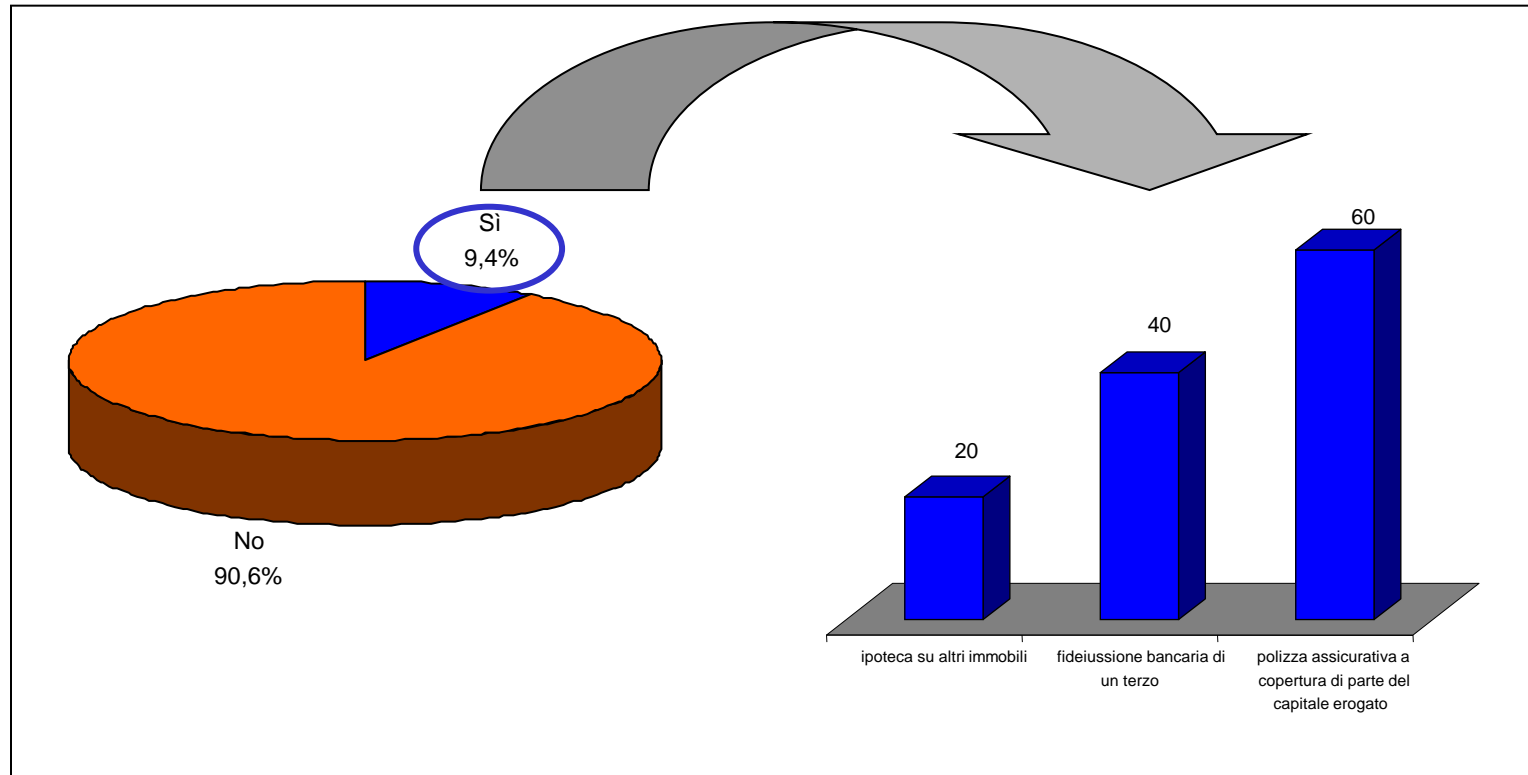
Ben il 45,3% di coloro che hanno acquistato un'abitazione hanno ottenuto un mutuo che copre dal 41% al 60% del prezzo del bene; il 30,2% hanno ottenuto una quota che va dal 21% al 40%; un ulteriore 24,5% ha accesso finanziamenti che vanno dal 61% all'80% del costo totale necessario all'acquisto; infine, nessuno ha preso mutui che coprono più dell'80% del prezzo del bene.

Quota del reddito annuo del nucleo familiare utilizzata per pagare il mutuo



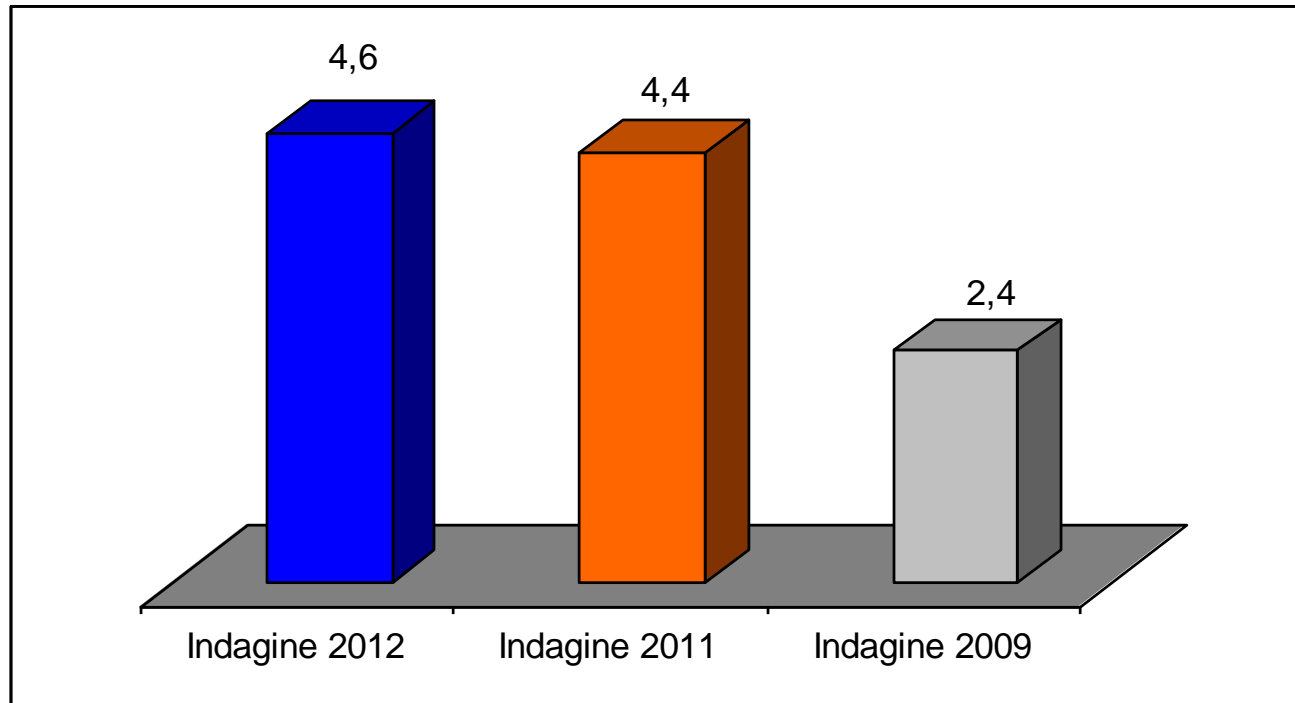
Il 75% delle famiglie che hanno acceso un mutuo negli ultimi due anni hanno impegnato mediamente fino al 30% del proprio reddito per il pagamento delle rate, contro il 60% rilevato nell'Indagine 2011; anche questo è una conseguenza delle politiche restrittive adottate degli istituti di credito e dell'innalzamento del livello di prudenza delle famiglie italiane e in particolare di quelle romane in un periodo di incertezza economica e politica; il 9,4% ha utilizzato dal 30% al 40% del proprio reddito, il 7,5% ha impiegato tra 40% e il 50% del *budget* familiare e il restante 7,5% oltre il 50%.

Garanzie aggiuntive richieste oltre all'ipoteca sul bene acquistato



Andando a sondare l'aspetto delle garanzie richieste alle famiglie dagli istituti di credito a tutela del prestito erogato, è emerso che, al 9,4% dei casi, oltre all'ipoteca sul bene acquistato è stata richiesta una garanzia aggiuntiva al fine di poter accedere al mutuo: il 20% ha dovuto fornire un'ulteriore garanzia ipotecando anche un secondo bene; il 40% è ricorso alla fideiussione bancaria di un terzo; infine, il 60% ha dovuto sottoscrivere una polizza assicurativa a copertura di parte del capitale erogato.

Vendite effettuate

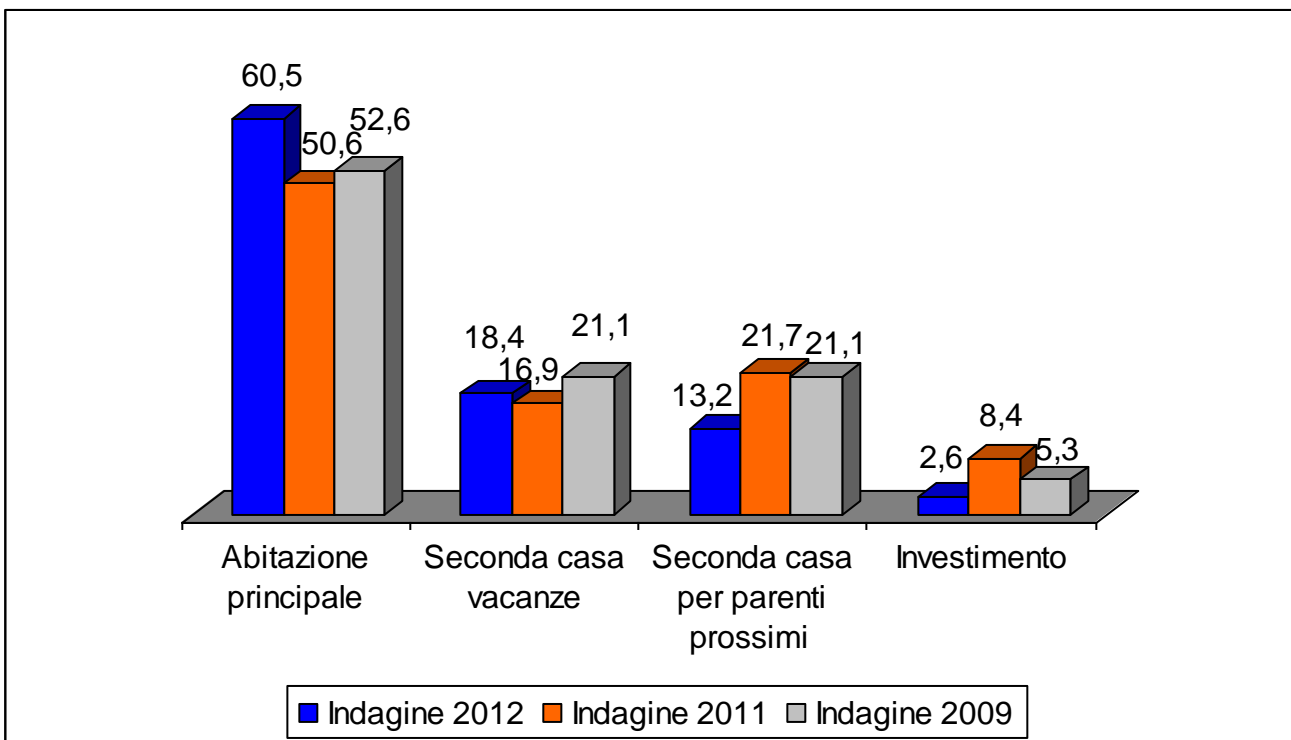


➤ Coerentemente con quanto riscontrato per la domanda anche per l'offerta nella città di Roma si assiste ad un *trend* crescente, anche se di soli 0,2 punti percentuali, rispetto al 2011, ma diventa di ben 2,2 punti se rapportato al dato rilevato nel 2009.

Dai risultati emerge che la Capitale è un comune piuttosto attivo infatti, a livello nazionale è emerso che hanno venduto un immobile nel biennio 2010-2011 solo l'1,9% delle famiglie intervistate.

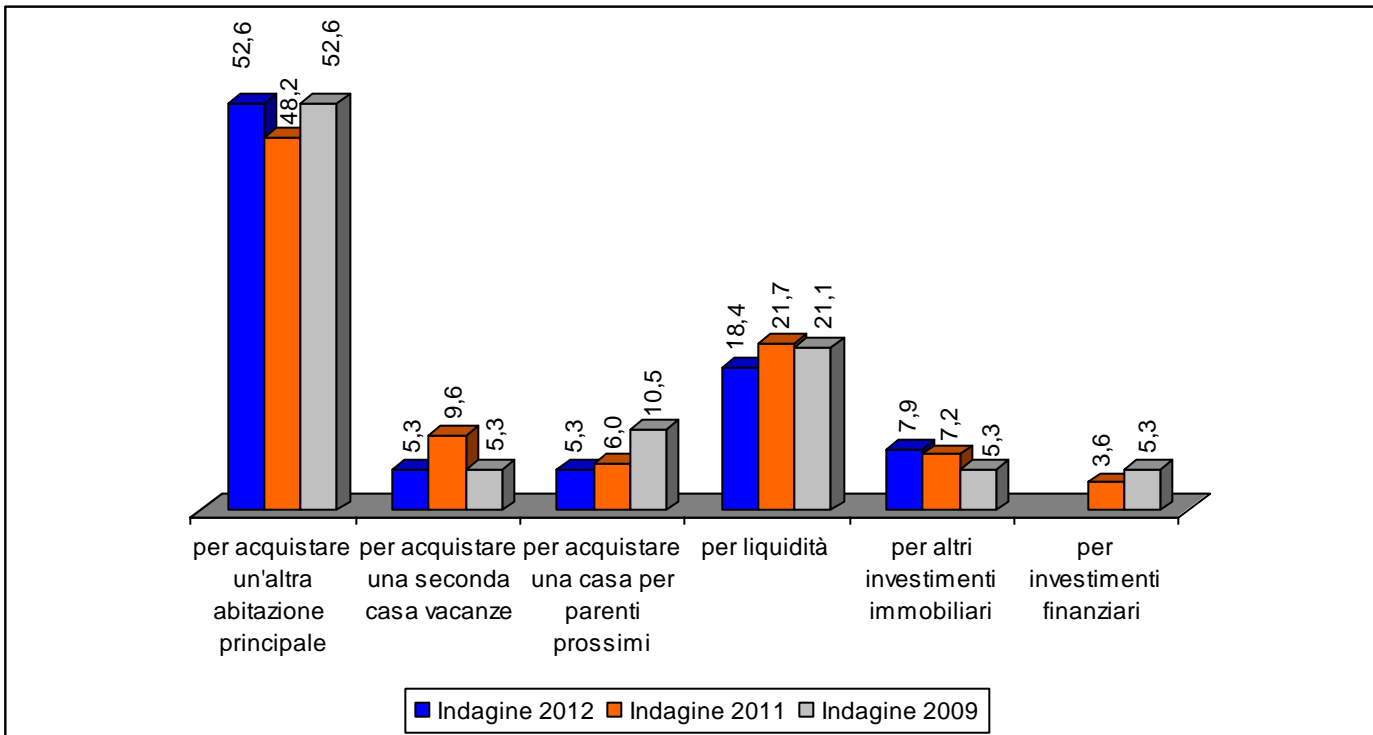
➤ Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie mature senza figli, il cui capofamiglia ha fra i 55 e i 64 anni e pensa che la situazione economica della propria famiglia nel prossimo futuro sarà stabile.

Principale utilizzo dell'immobile venduto



Le vendite avvenute hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (60,5% di coloro che hanno venduto) fenomeno in crescita rispetto a quanto riscontrato nella rilevazione precedente; seguite da quelle relative alle seconde case vacanze (18,4%) e alle le abitazioni destinate a parenti prossimi (13,2%), infine, si trovano quelle per investimento (2,6%), valore decisamente inferiore a quello rilevato nelle precedenti Indagini sia su Roma che su tutto il territorio nazionale.

Principali motivi di vendita



La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione si riscontra essere ancora la sostituzione con un'altra abitazione principale (52,6%), valore è in crescita rispetto al periodo 2009-2010. Rimane rilevante anche la quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità (18,4%), ma questo dato è leggermente in calo rispetto a quanto riscontrato nelle due Indagini precedenti. Il 7,9% di chi ha ceduto un immobile lo ha fatto per effettuare altri investimenti immobiliari; a parità di percentuale (5,3%) c'è chi ha venduto per acquistare una seconda casa vacanze o per parenti prossimi; il 3,6% per poter fare investimenti finanziari.

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2010-2011

Acquisti, ricorso al mutuo e vendite

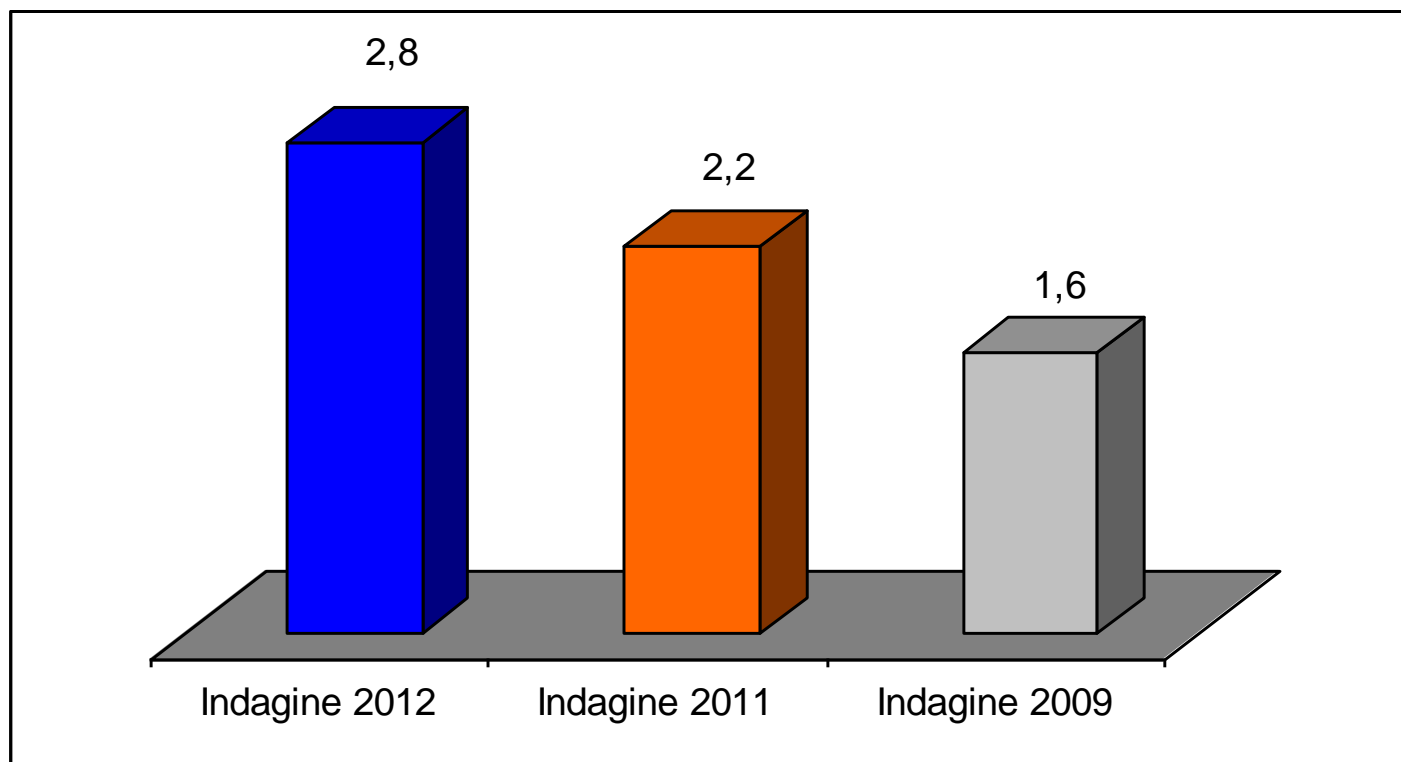


Domanda e offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2012-2013

Acquisti e vendite

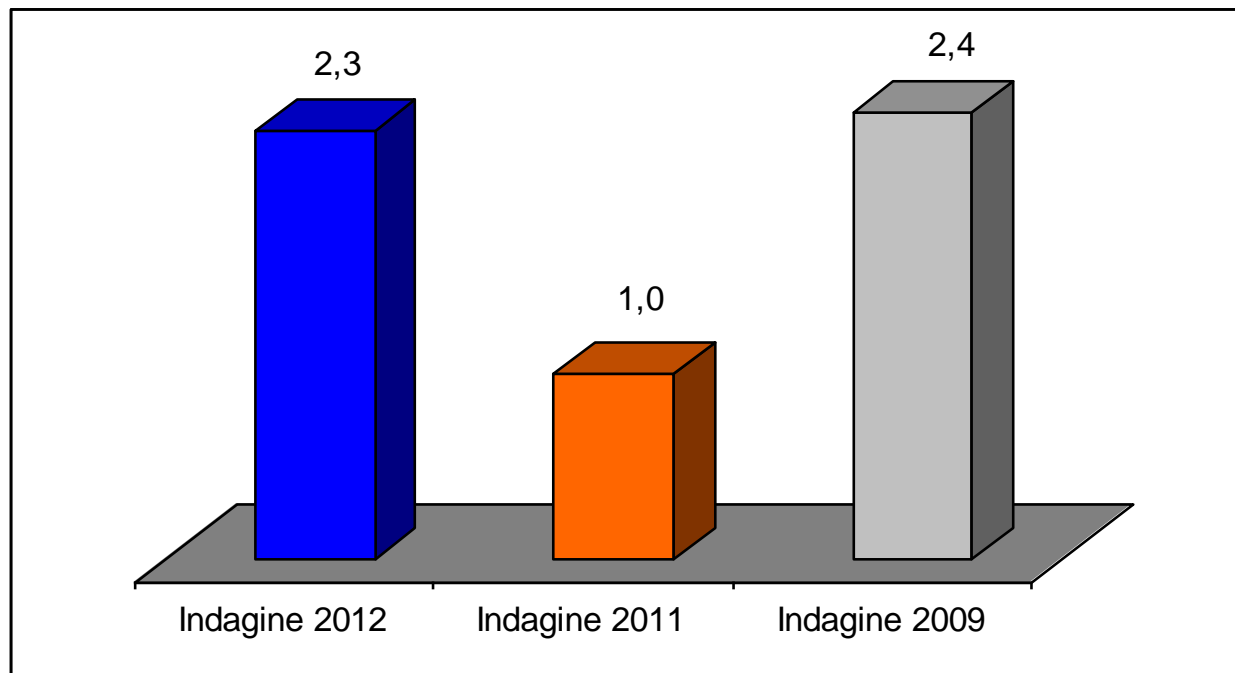
Domanda di locazione



➤ Continua il *trend* crescente dei nuclei familiari che negli ultimi anni hanno preso in locazione un'abitazione e, nell'Indagine attuale, il valore arriva a sfiorare il 3%.

➤ Si tratta, per lo più, di giovani studenti fuori sede o di coppie senza figli o con figli grandi, le quali pensano che nel prossimo futuro potrebbero trovarsi ad affrontare momenti difficili e, quindi, hanno evidentemente preferito prendere un bene in affitto invece di acquistarlo, poichè meno impegnativo finanziariamente.

Offerta di locazione



➤ Spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che nel biennio 2010-2011 sono saliti coloro che hanno dato in locazione un bene (2,3%), valore che ritorna ai livelli rilevati nell'Indagine 2009.

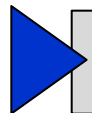
➤ Le case date in affitto provengono, per Roma così come per il totale Italia, prevalentemente, da persone con una buona situazione economica attuale (imprenditori e liberi professionisti) e fiduciosi verso quella futura, che vedono nella casa una buona forma di investimento.

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2010-2011

Acquisti, ricorso al mutuo e vendite

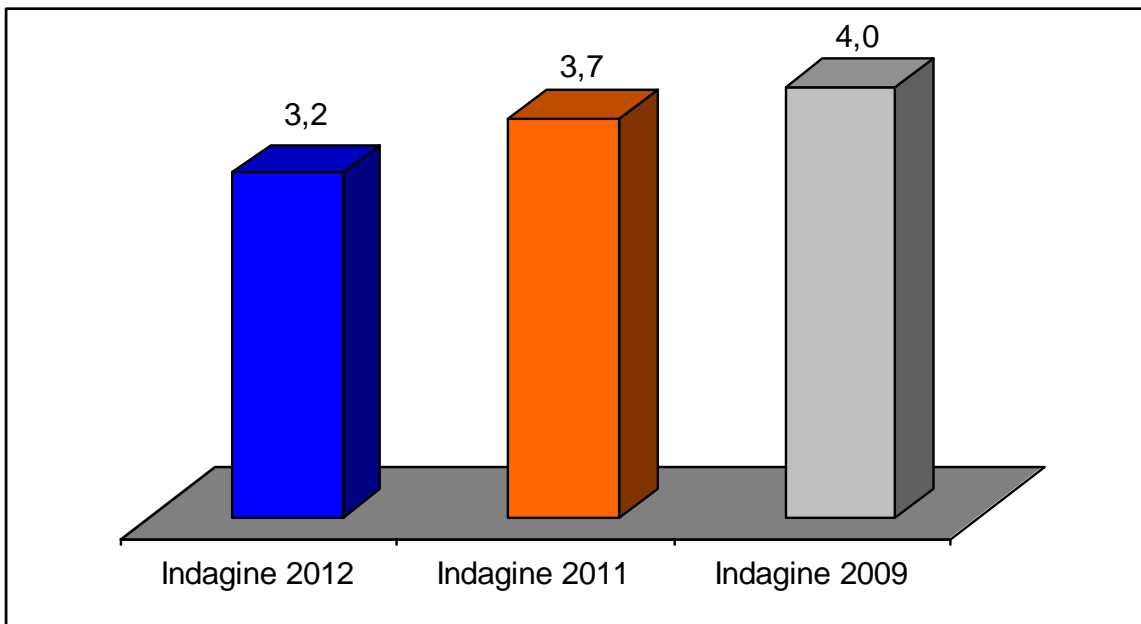
Domanda e offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2012-2013



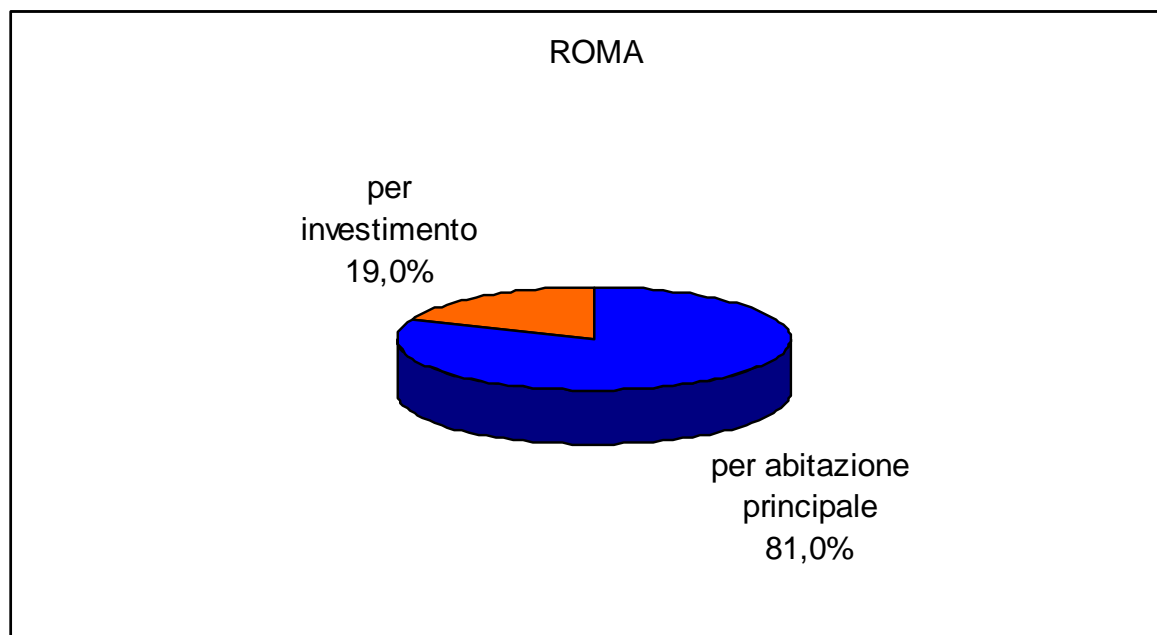
Acquisti e vendite

Acquisti previsti



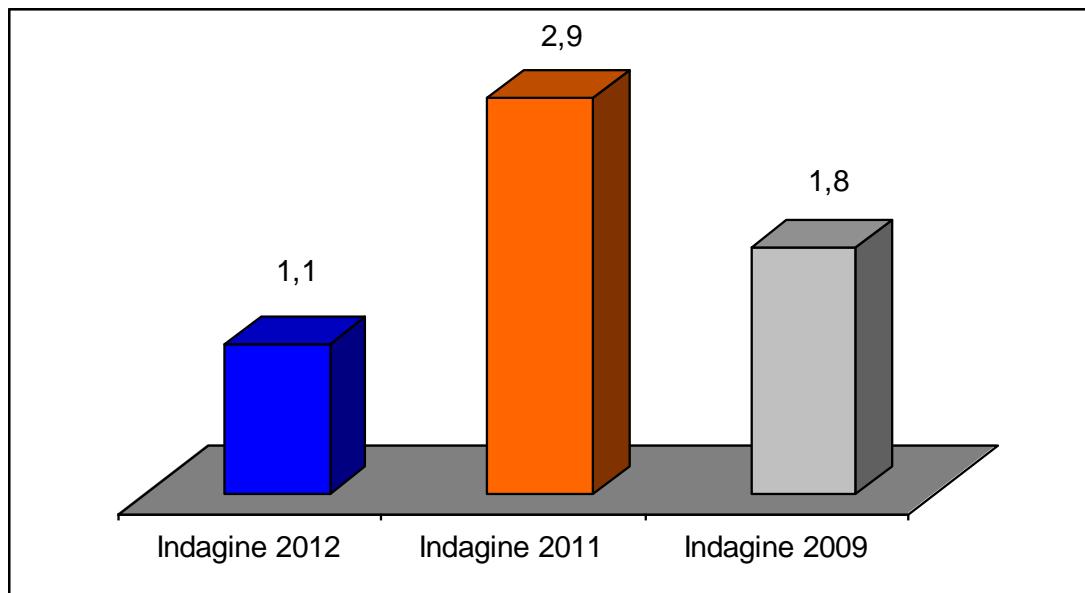
Per quanto riguarda le previsioni di acquisto di un immobile, il 3,2% delle famiglie romane intervistate ha dichiarato di avere intenzione di acquistare un immobile residenziale nel prossimo biennio, dato che, raffrontato con le precedenti Indagini, registra una leggera flessione di 0,5 punti percentuali rispetto al 2010 e di 0,8 rispetto al 2009.

Principale utilizzo dell'immobile da acquistare



Quanto all'utilizzo degli immobili che le famiglie romane dichiarano di voler acquistare nel prossimo futuro, emerge una particolarità rispetto al dato nazionale: praticamente, a livello di intenzione, non compaiono le motivazioni che orienterebbero l'acquisto verso una seconda casa vacanze o per parenti prossimi; dunque, a Roma, chi intende acquistare lo farà per comprare la prima casa o per mero investimento. Da tenere presente che la rilevazione Tecnoborsa è avvenuta nei mesi immediatamente successivi all'inasprimento fiscale sugli immobili e, in particolar modo, sulle seconde case.

Vendite previste



Spostando l'analisi dalla parte dell'offerta futura, emerge che l'1,1% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile nel biennio 2012-2013, valore che tocca il suo minimo storico. Dal confronto con il dato nazionale emerge che se le intenzioni dovessero essere confermate l'offerta di immobili su Roma sarà inferiore a quella del resto del territorio nazionale (2,4%).

Nota metodologica

- **Campione: 650 famiglie residenti nel Comune di Roma**
- **Campione casuale, stratificato a più livelli: area geografica, professione del capo famiglia, numero dei componenti del nucleo familiare**
- **Interviste telefoniche CATI**
- **Questionario strutturato (domande chiuse)**
- **Periodo di riferimento:**
 - **Transazioni effettuate: biennio 2010-2011**
 - **Transazioni previste: biennio 2012-2013**