
**L'Indagine Tecnoborsa 2014:
le famiglie romane e il mercato immobiliare**

- Transazioni e Mutui -

Roma, 9 luglio 2014

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013

Gli acquisti e le vendite

Il ricorso ai mutui

La domanda e l'offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015

Gli acquisti e le vendite

La domanda e l'offerta di locazione

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013



Gli acquisti e le vendite

Il ricorso ai mutui

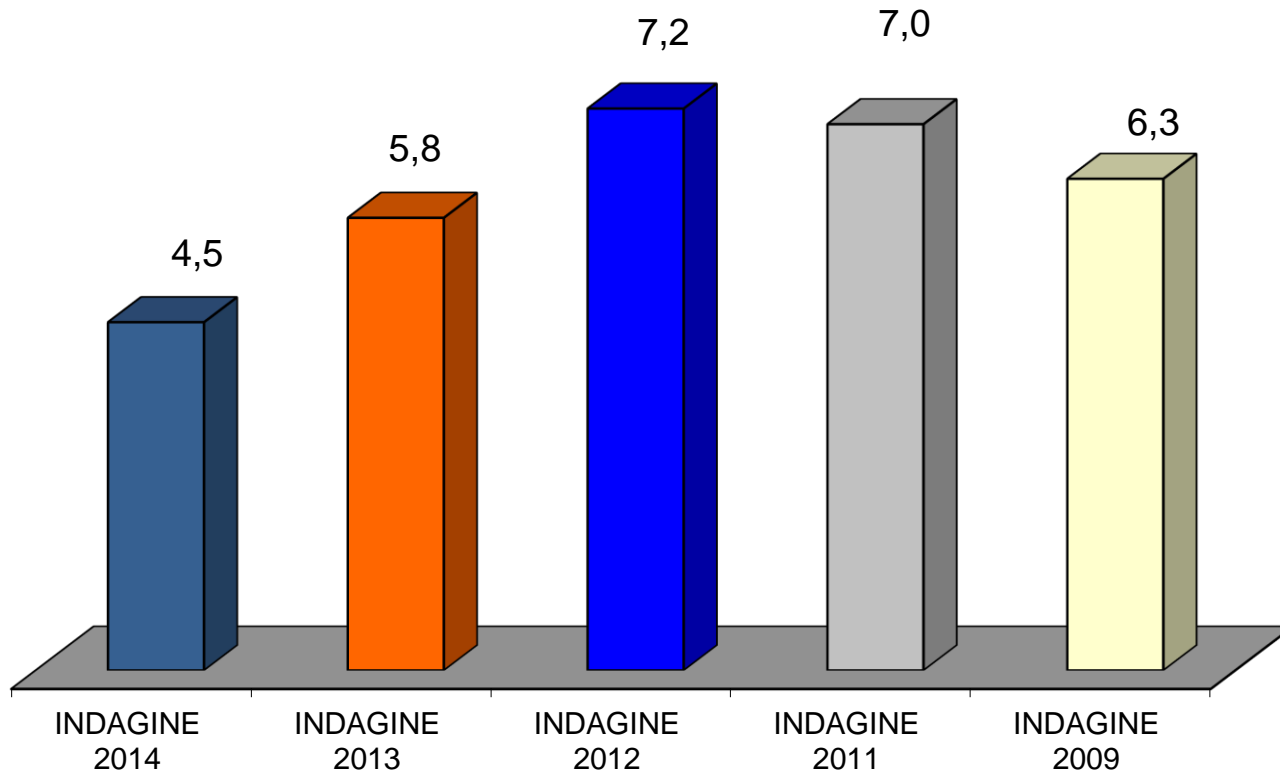
La domanda e l'offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015

Gli acquisti e le vendite

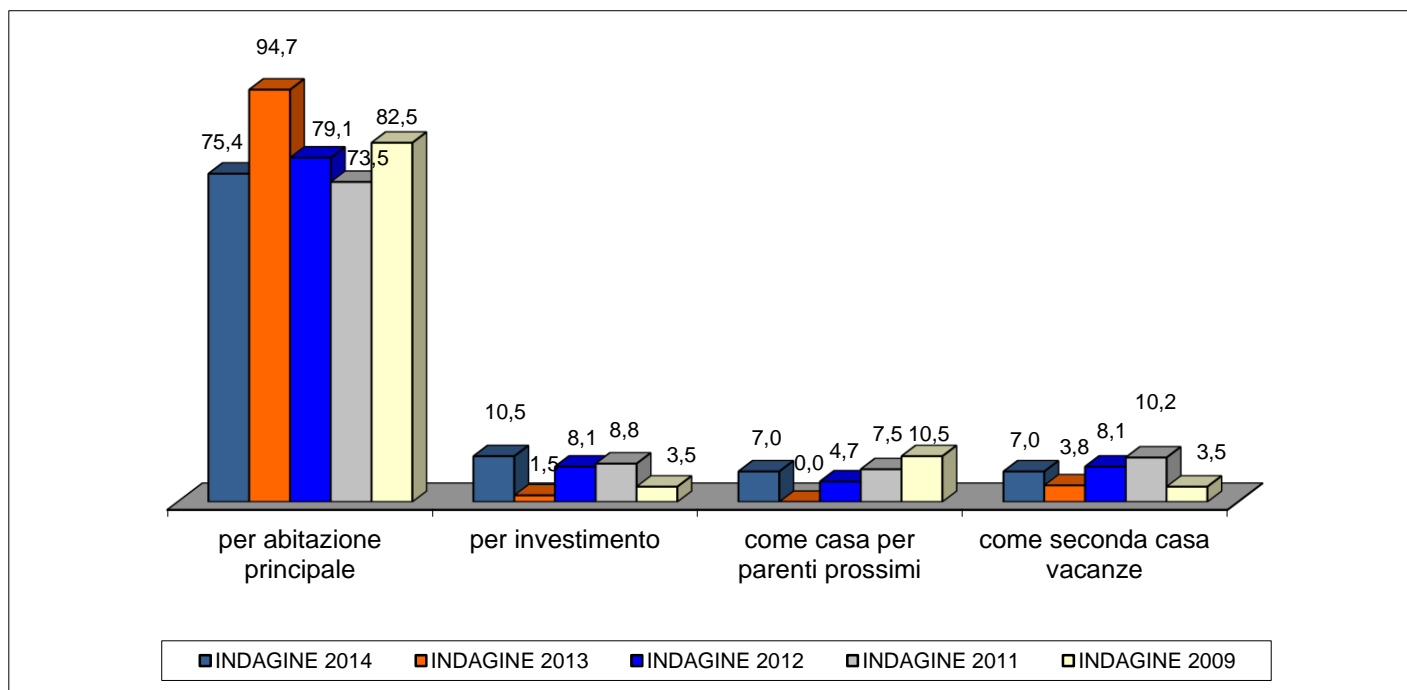
La domanda e l'offerta di locazione

Acquisti effettuati



- A Roma, nel biennio 2012-2013, solo il 4,5% degli intervistati ha acquistato un'abitazione segnando un minimo storico e, rispetto all'Indagine 2013, un calo di 1,3 punti percentuali.
- Nonostante ciò il valore è decisamente superiore a quello rilevato a livello nazionale dove solo il 2,4% delle famiglie ha affermato di aver acquistato un'abitazione nei due anni di riferimento.

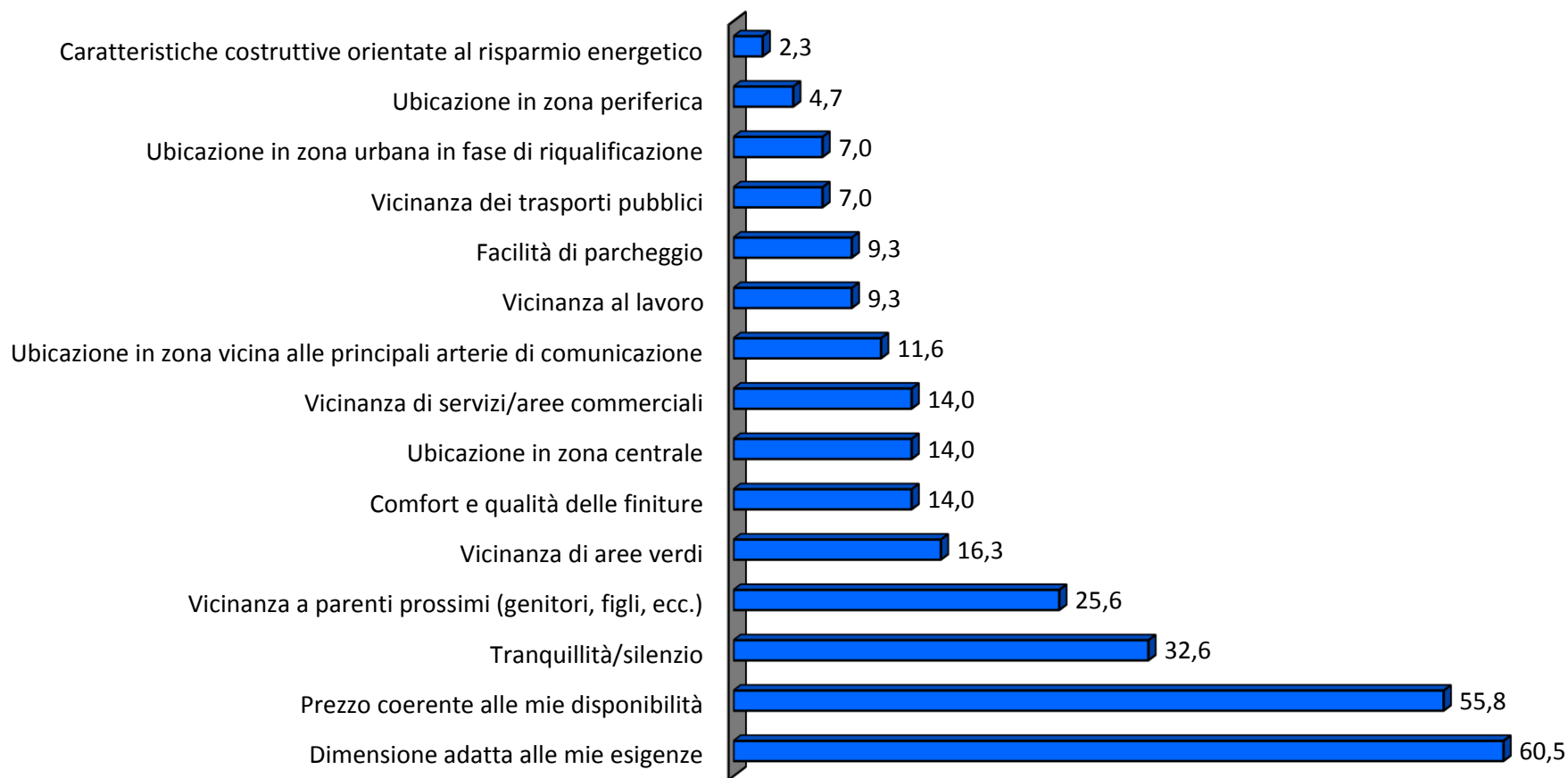
Principale utilizzo dell'immobile acquistato



➤ Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continuano a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (75,4%), anche se scende in modo significativo rispetto ai valori rilevati nel 2013; al secondo posto (10,5%), si trova il desiderio di effettuare un investimento e questa motivazione ha subito un notevole incremento rispetto al passato; infine, al terzo posto vi sono, a parità di punteggio (7%), coloro che hanno acquistato una seconda casa per parenti prossimi e/o per le vacanze.

➤ I valori non si discostano in modo significativo da quelli nazionali.

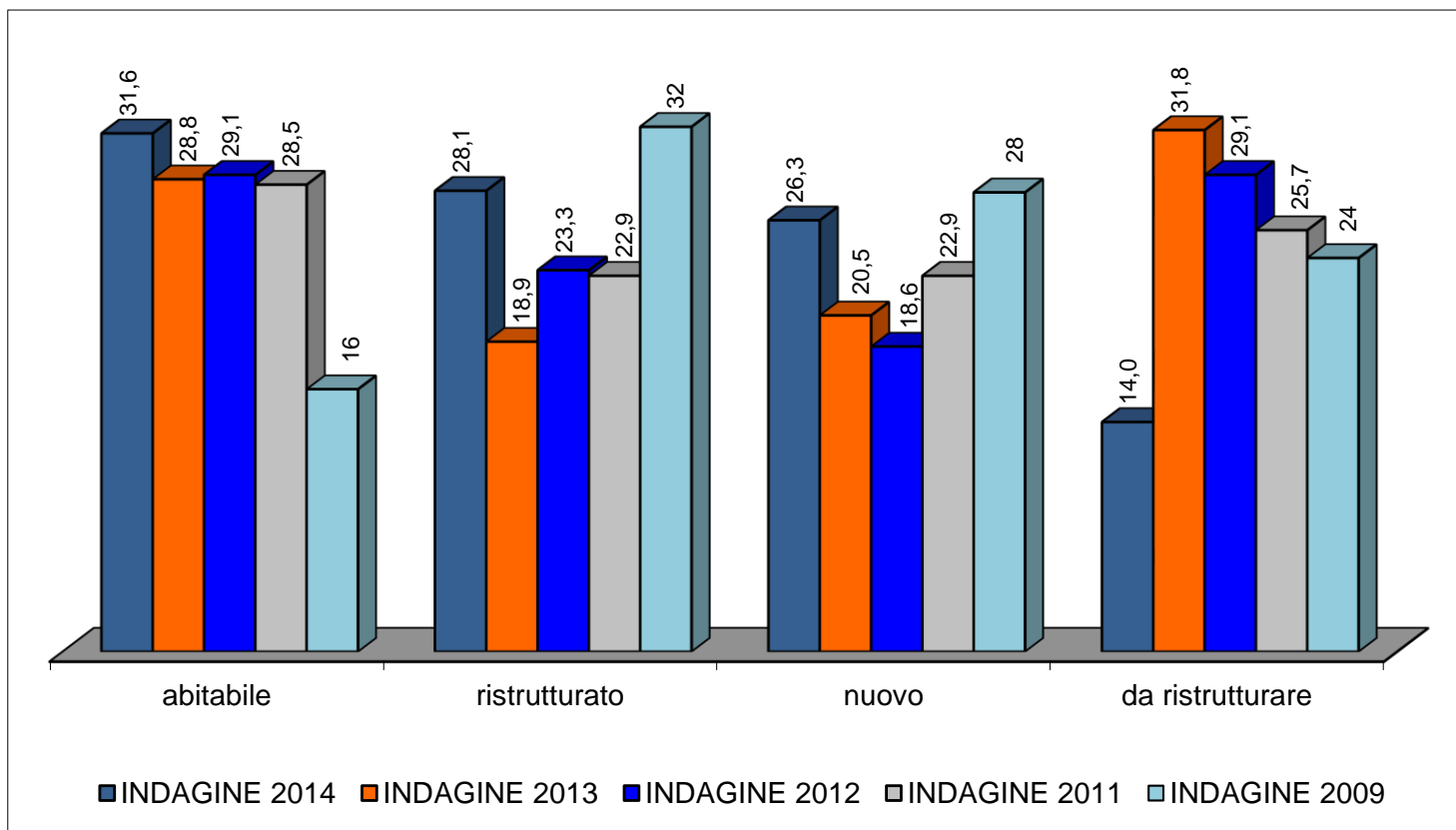
Requisiti che hanno pesato di più nella scelta dell'immobile acquistato



➤ 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 la dimensione (60,5%) e il prezzo (55,8%).

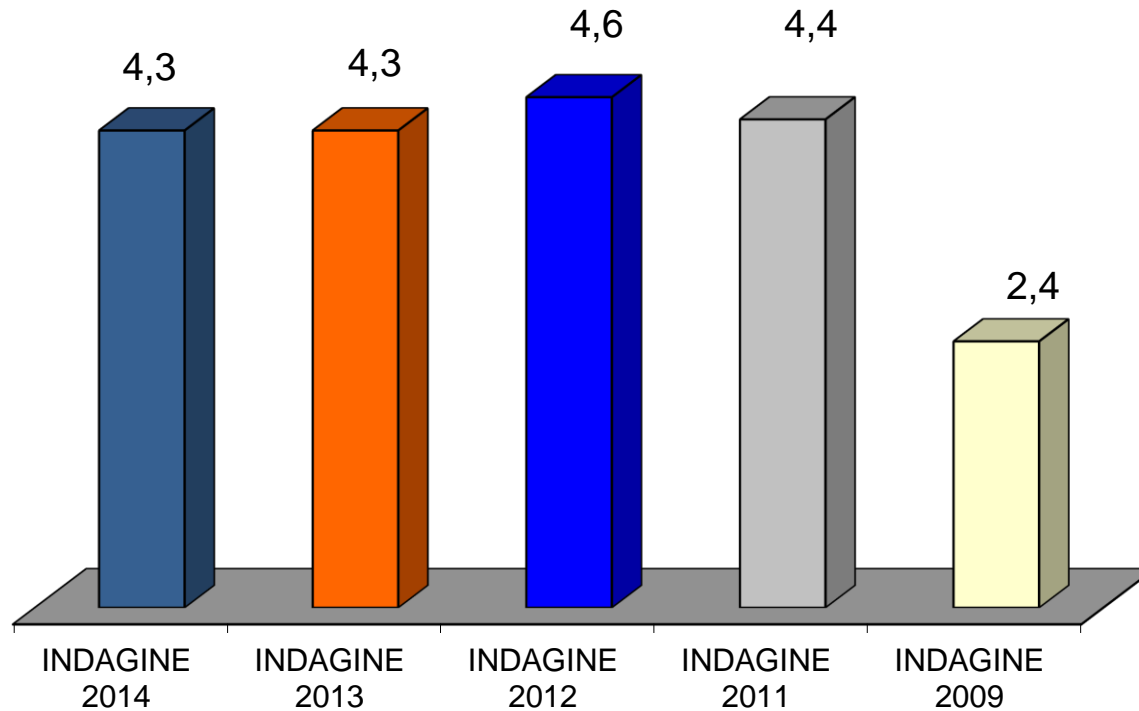
Viceversa, l'aspetto che ha pesato meno nella scelta dell'immobile sono state le caratteristiche orientate al risparmio energetico (2,3%).

Stato dell'immobile acquistato



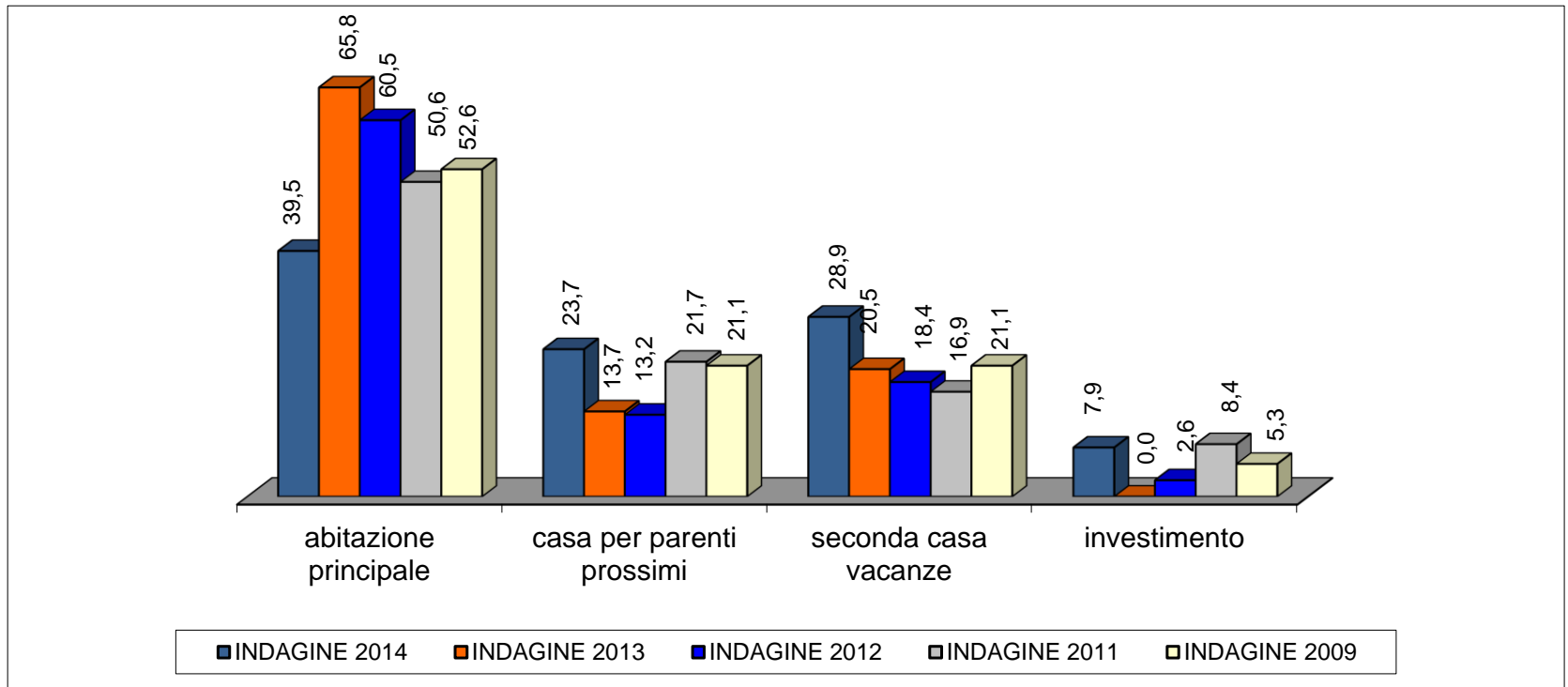
- Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, continua ad affiorare una notevole preferenza verso gli immobili abitabili (31,6%); mentre il 28,1% ha acquistato un immobile ristrutturato, il 26,3% uno nuovo e, infine, il 14% uno da ristrutturare.
- Nell'Indagine nazionale gli immobili più richiesti sono stati quelli nuovi (31,4%) e i valori delle altre tipologie sono risultati abbastanza allineati, tutti leggermente superiori al 20%.

Vendite effettuate



- **Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2012-2013 si è riscontrato che sono stati solo il 4,3% degli intervistati, valore allineato rispetto a quello rilevato nell'Indagine precedente.**
- **Roma continua a essere un comune molto attivo, infatti, a livello nazionale è emerso che hanno venduto un immobile, nel periodo preso in esame, solo 1,1% delle famiglie intervistate.**

Principale utilizzo dell'immobile venduto



- Le vendite hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (39,5% di coloro che hanno venduto), anche se il fenomeno è fortemente in decrescita rispetto alle Indagini precedenti; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case destinate alle vacanze (28,9%); a seguire ci sono coloro che hanno ceduto le abitazioni tenute per parenti prossimi (23,7%); infine, chi ha messo in vendita le case per investimento (7,9%).

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013

Gli acquisti e le vendite



Il ricorso ai mutui

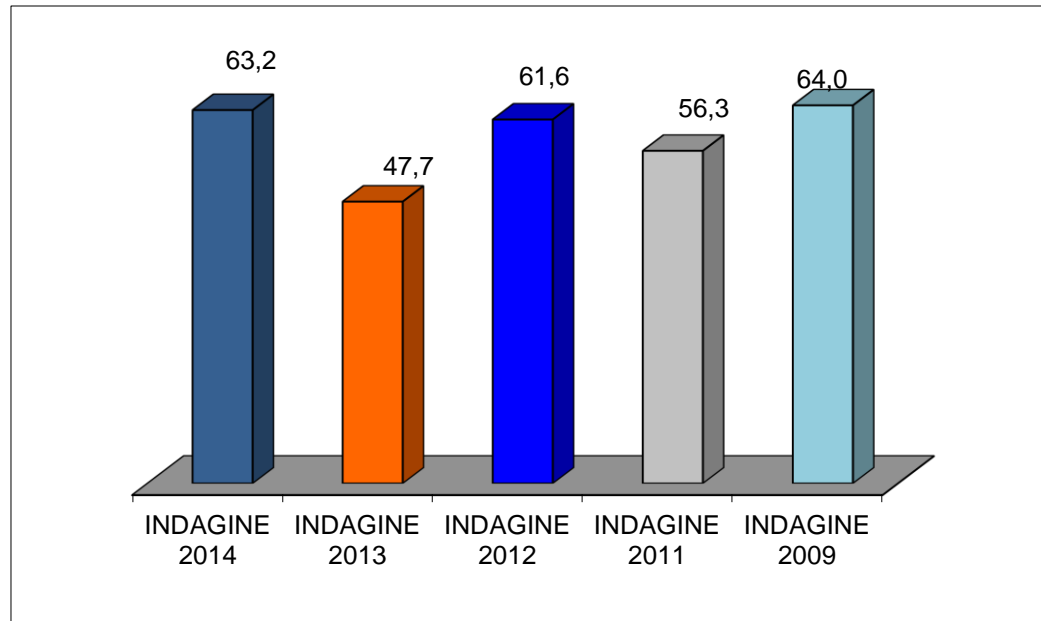
La domanda e l'offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015

Gli acquisti e le vendite

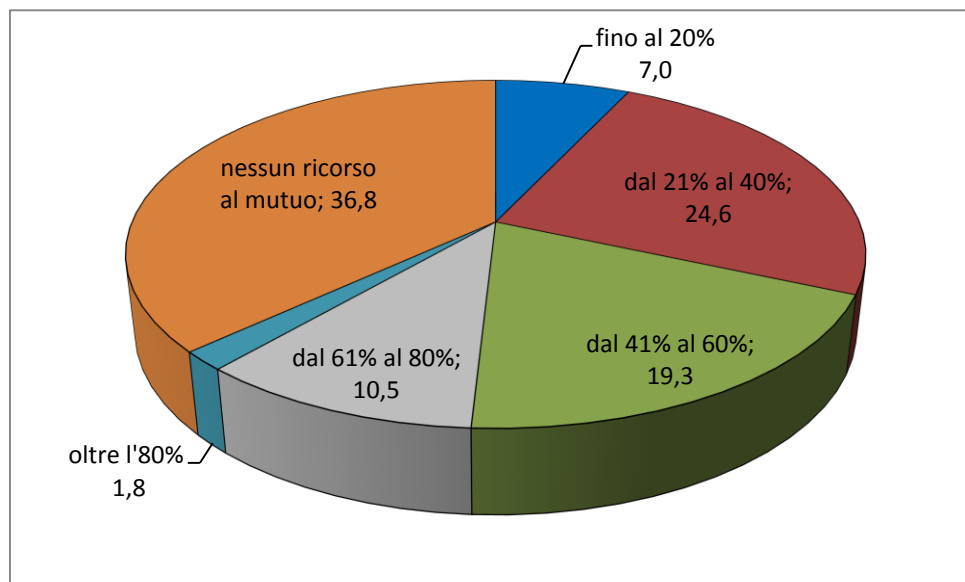
La domanda e l'offerta di locazione

Ricorso al mutuo



- Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 63,2% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore decisamente superiore a quelli riscontrati dal 2011 e che ha fatto registrare un notevole incremento dopo il calo rilevato nell'Indagine precedente; questo è senz'altro un fattore positivo che indica un allentamento della stretta creditizia da parte degli istituti di credito.
- La percentuale è leggermente superiore a quella rilevata per l'intero Paese (60%).
- Circa un quarto degli acquirenti ha acceso un mutuo che ha coperto tra il 21% e il 40% del valore dell'immobile acquistato, mentre è bassissima la percentuale di chi ha scelto un finanziamento che va oltre l'80%.

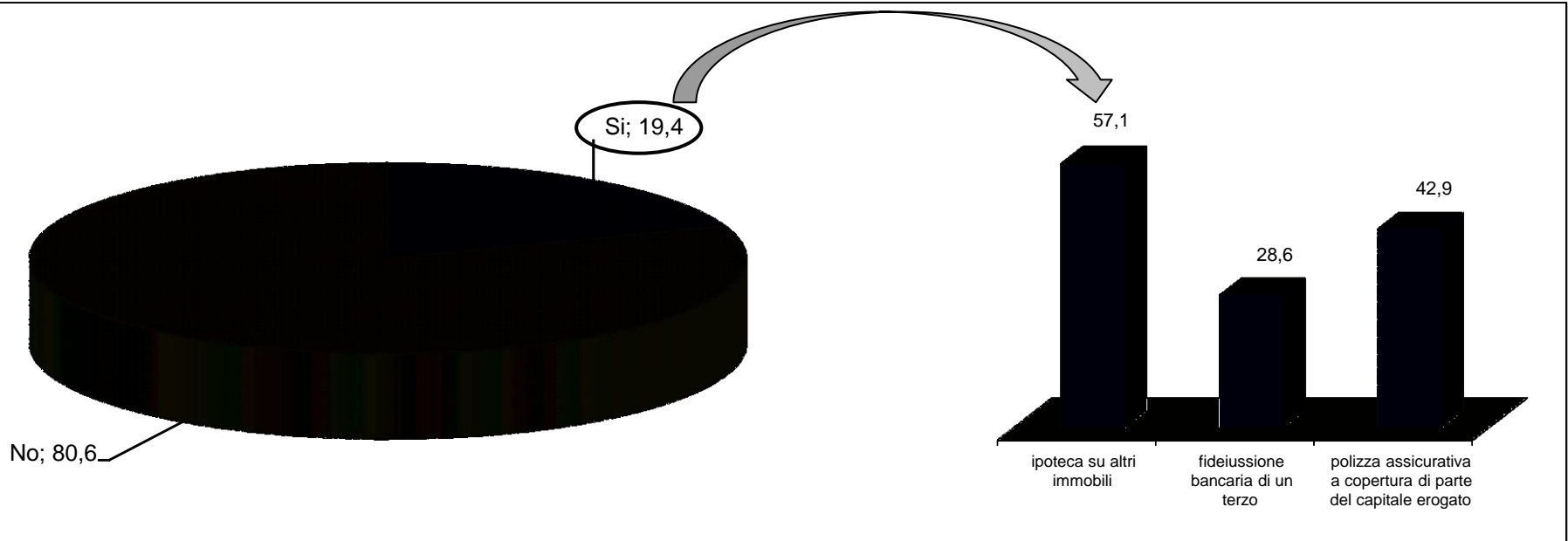
Percentuale del prezzo dell'immobile pagato attraverso il mutuo



➤ Circa un quarto degli acquirenti ha acceso un mutuo che ha coperto tra il 21% e il 40% del valore dell'immobile acquistato, mentre è bassissima la percentuale di chi ha scelto un finanziamento che va oltre l'80%.

➤ Dal confronto con il dato relativo all'intero Paese è emerso che la quota di immobile acquistata con il mutuo da parte delle famiglie romane è più alta, infatti, gli intervistati che hanno acceso un finanziamento che copre fino al 60% delle valore dell'immobile sono stati il 50,9% contro il 40,1% riscontrato a livello nazionale.

Garanzie aggiuntive richieste oltre all'ipoteca sul bene acquistato



- Dall'analisi delle garanzie richieste dagli istituti di credito a tutela del prestito erogato, nel 19,4% dei casi (12,6% per l'intero territorio italiano), oltre all'ipoteca sul bene acquistato, è stata richiesta dalla banca una garanzia aggiuntiva al fine di poter accedere al mutuo: un 57,1% di costoro ha dovuto fornire un'ulteriore garanzia ipotecando anche un secondo bene; il 42,9% ha dovuto sottoscrivere una polizza assicurativa a copertura di parte del capitale erogato e un 28,6% è ricorso alla fidejussione bancaria di un terzo.

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013

Gli acquisti e le vendite

Il ricorso ai mutui



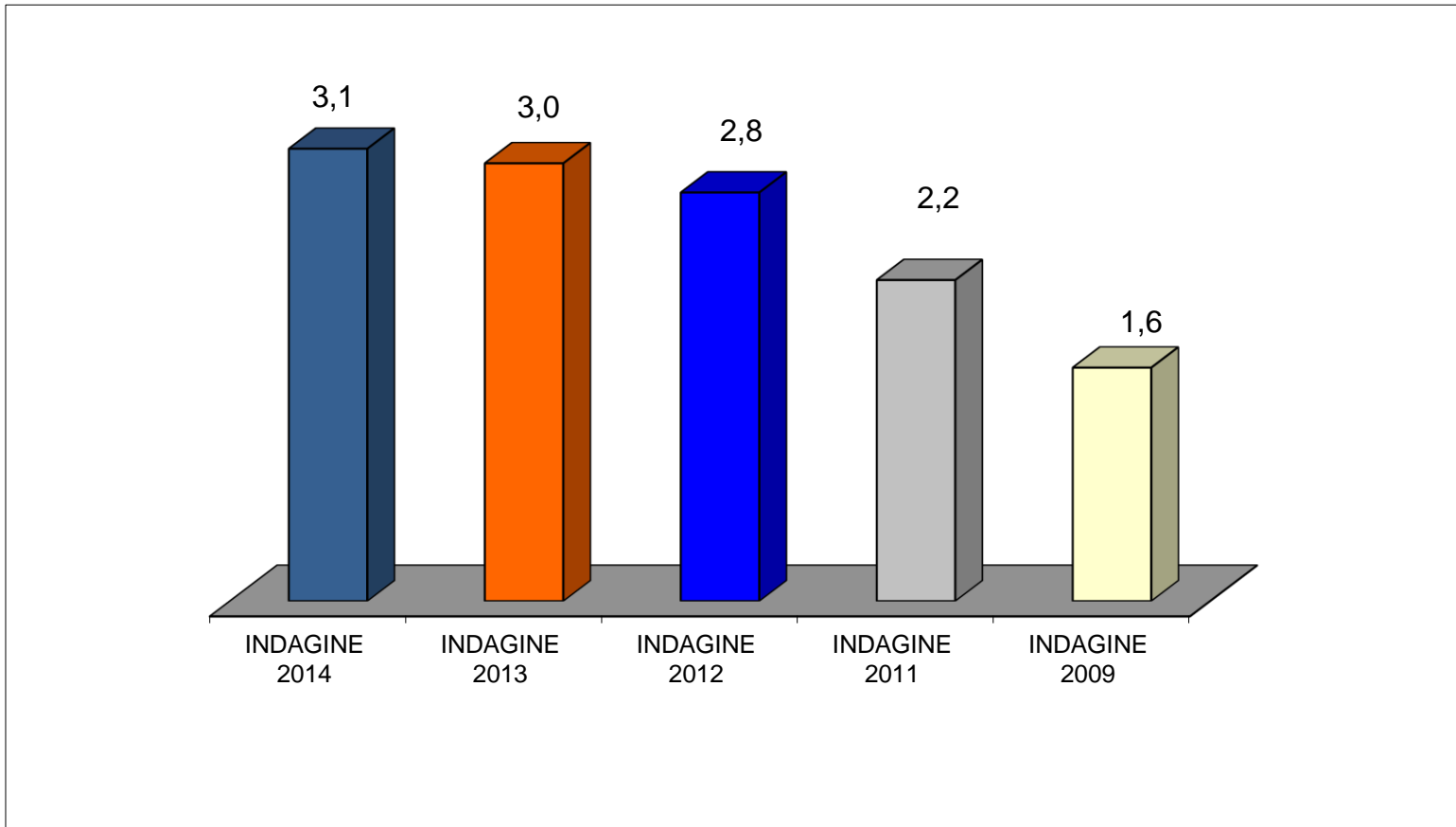
La domanda e l'offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015

Gli acquisti e le vendite

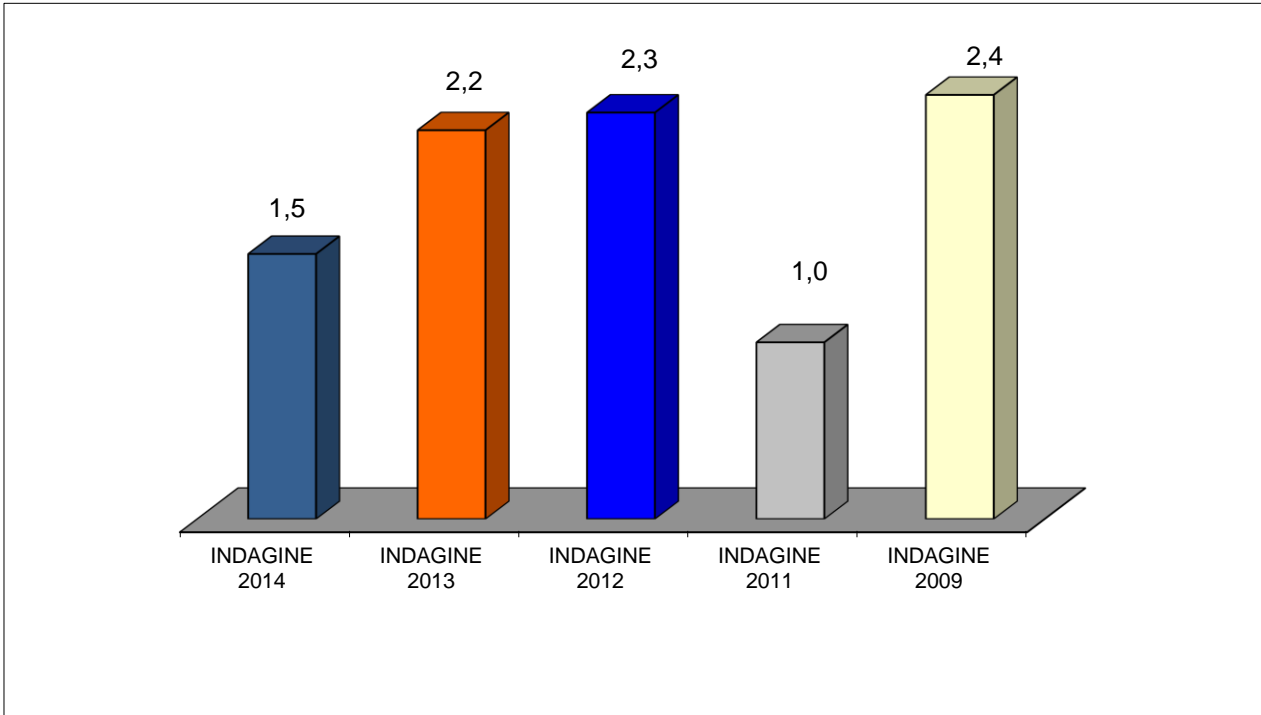
La domanda e l'offerta di locazione

Domanda di locazione



- Continua il lieve *trend* crescente dei nuclei familiari che negli ultimi anni hanno preso in locazione un'abitazione e, nell'Indagine attuale, il valore arriva al 3,1%.
- A livello nazionale la percentuale è leggermente superiore (3,5%).

Offerta di locazione



- Spostandosi sul lato dell'offerta, nel biennio 2012-2013 sono scesi, a differenza di quanto rilevato per la domanda, coloro che hanno dato in locazione un bene (1,5%).
- Nel resto del Paese, invece, il dato è salito (3,5%) ed è decisamente superiore a quello rilevato per le famiglie romane.

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013

Gli acquisti e le vendite

Il ricorso ai mutui

La domanda e l'offerta di locazione

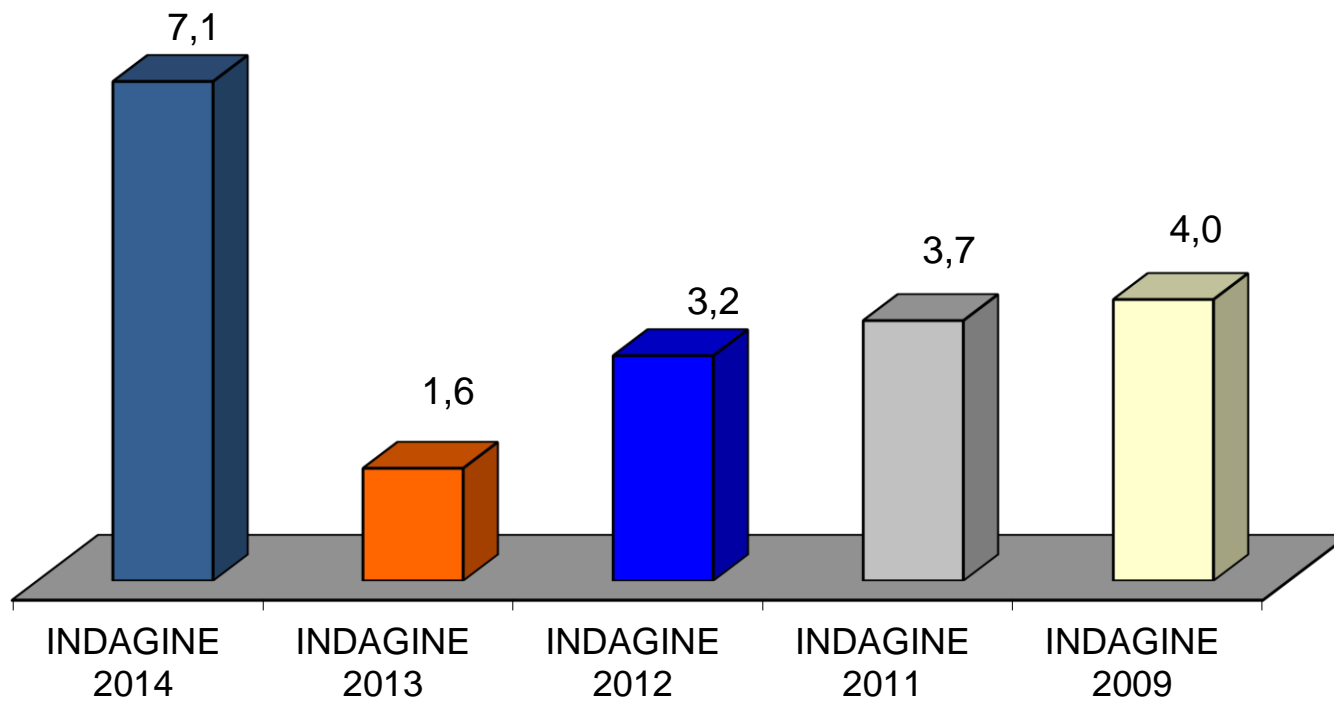
2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015



Gli acquisti e le vendite

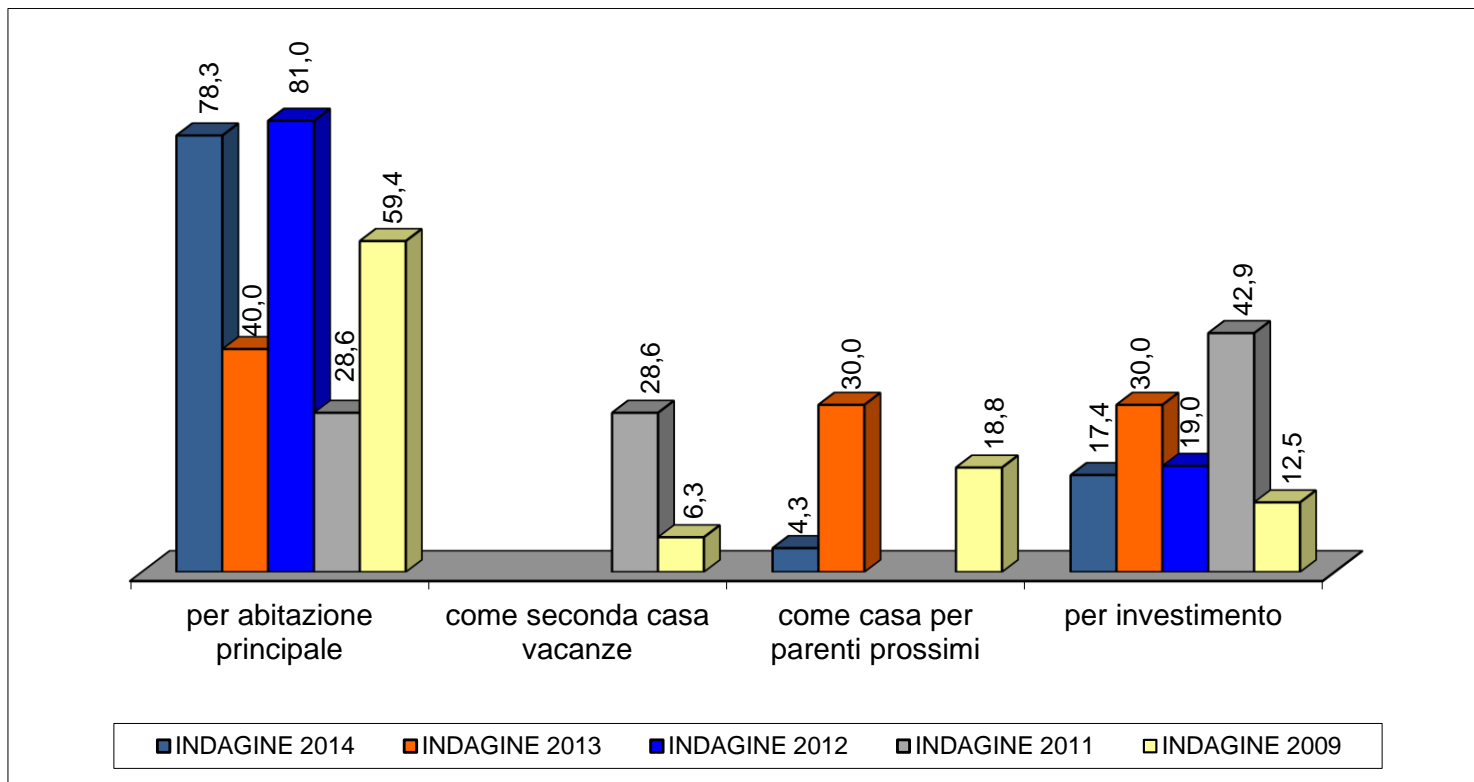
La domanda e l'offerta di locazione

Acquisti previsti



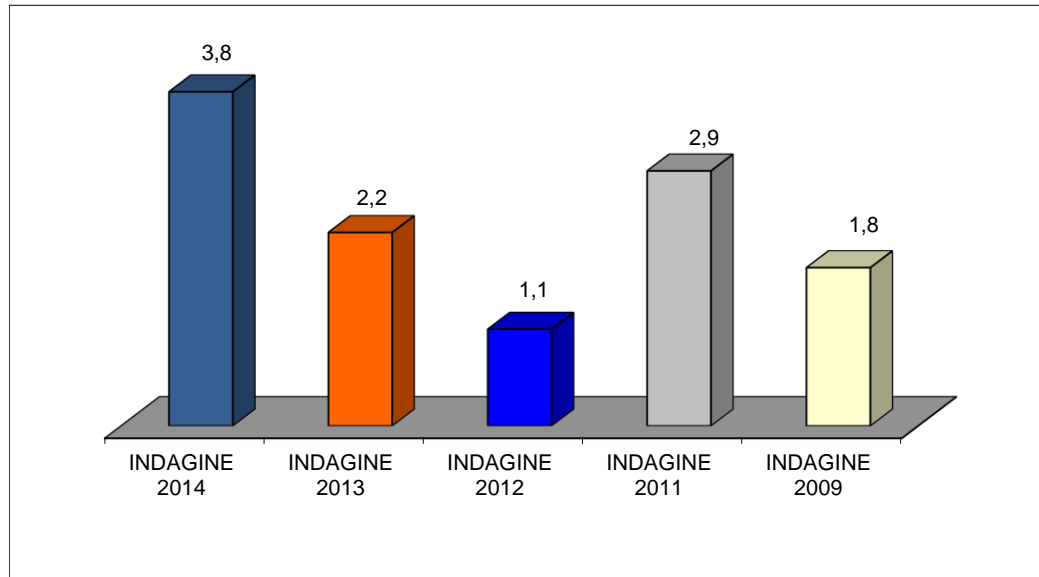
- Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2014-2015, il 7,1% degli intervistati a Roma ha intenzione di acquistare un'abitazione e, dalla comparazione con le precedenti Indagini, questo risultato lascia ben sperare sulla ripresa del mercato immobiliare.
- Se le intenzioni si dovessero trasformare in azioni reali Roma continuerebbe ad essere un Comune molto più vivace rispetto al resto del Paese dove solo il 3,2% delle famiglie ha dichiarato di voler acquistare un bene nel periodo di riferimento.

Principale utilizzo dell'immobile da acquistare



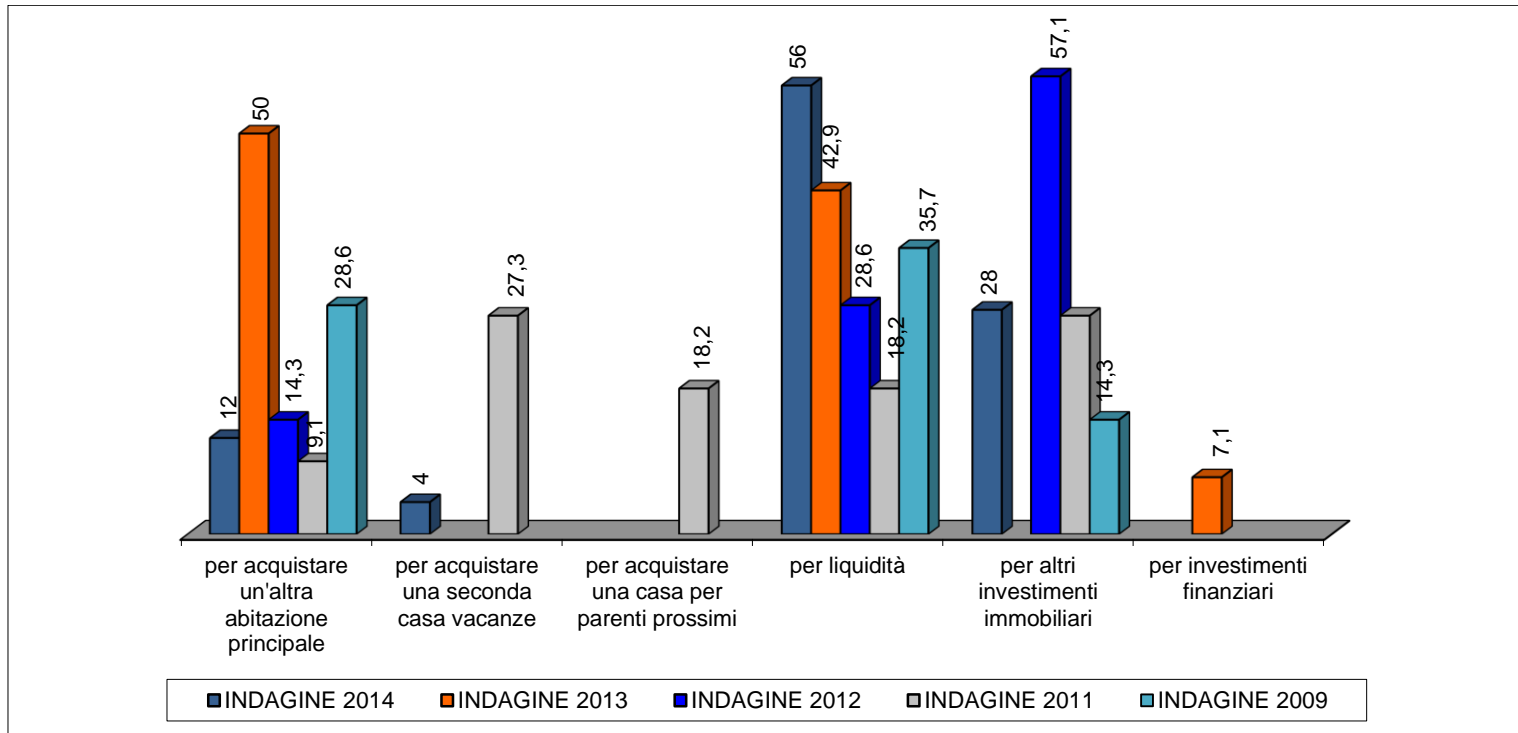
- Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (78,3%), quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative; il 17,4% pensa di acquistare una casa per metterla a reddito; il 4,3% intende comprare una seconda casa per parenti prossimi, mentre nessuno dichiara di voler prendere una casa per le vacanze.

Vendite previste



- **Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2014-2015 il 3,8% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile. Come per le intenzioni d'acquisto anche per le vendite si registra un incremento della percentuale, infatti, la serie storica raggiunge il suo valore massimo.**
- **A differenza di quanto visto per la domanda futura il dato locale è inferiore a quello nazionale (4,4%).**

Principali motivi di vendita



- La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione è per la prima volta il bisogno di liquidità e, infatti, in base al confronto con l'ultima Indagine, è scesa notevolmente la quota di chi intende vendere per sostituire l'abitazione principale.

1. LE TRANSAZIONI EFFETTUATE NEL BIENNIO 2012-2013

Gli acquisti e le vendite

Il ricorso ai mutui

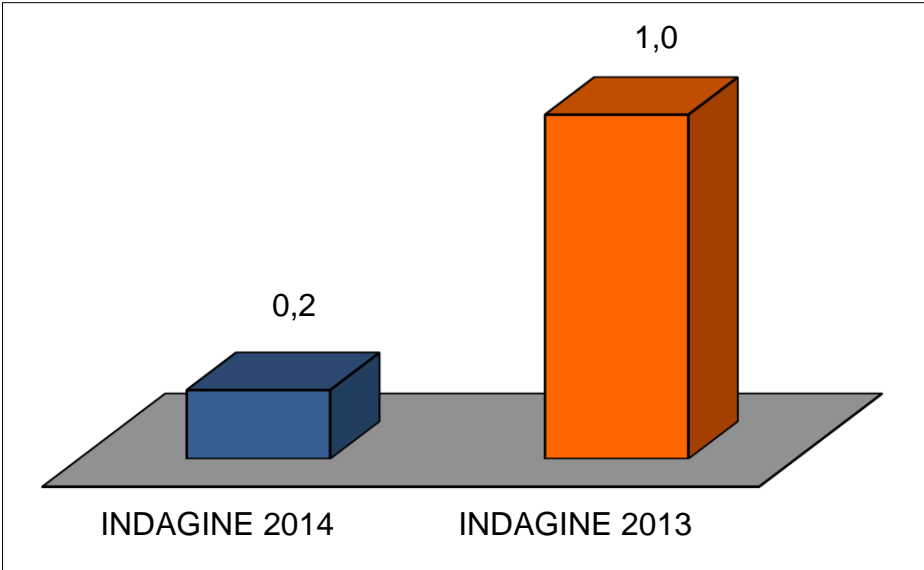
La domanda e l'offerta di locazione

2. LE TRANSAZIONI PREVISTE NEL BIENNIO 2014-2015

Gli acquisti e le vendite

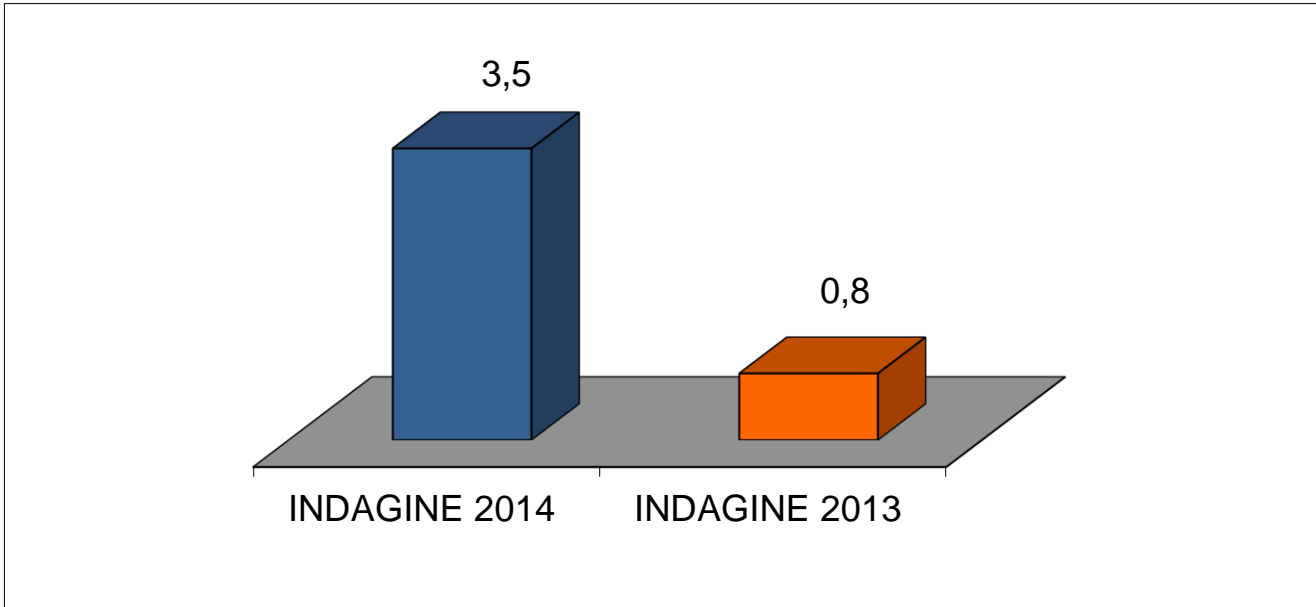
 **La domanda e l'offerta di locazione**

Domanda di locazione



➤ **Andando a vedere il mercato delle locazioni future, solo lo 0,2% degli intervistati residenti a Roma pensa di prendere in affitto un immobile nel biennio 2014-2015 e, mettendo a confronto l'Indagine 2013 con quella 2014, è scesa la quota di coloro che pensano di prendere in locazione un'abitazione.**

Offerta di locazione



➤ Sul lato dell'offerta prevista, è emerso che il 3,5% degli intervistati pensa di concedere in locazione un immobile, valore decisamente superiore a quello rilevato nell'Indagine precedente.

Nota metodologica

- **Campione: 650 famiglie residenti nel Comune di Roma**
- **Campione casuale, stratificato a più livelli:**
 - **professione del capo famiglia**
 - **numero dei componenti del nucleo familiare**
- **Interviste telefoniche CATI**
- **Questionario strutturato (domande chiuse)**
- **Periodo di riferimento:**
 - **Transazioni effettuate e mutui: biennio 2012-2013**
 - **Transazioni previste: biennio 2014-2015**
- **Periodo di effettuazione delle interviste dal 28 gennaio al 10 febbraio 2014.**