

L'indagine Borsa Immobiliare di Roma 2018: le famiglie romane e il mercato immobiliare

Transazioni e mutui

a cura di Alice Ciani

*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI*



Indice

1

Le compravendite effettuate

1.1

Acquistato

1.2

Il ricorso ai mutui

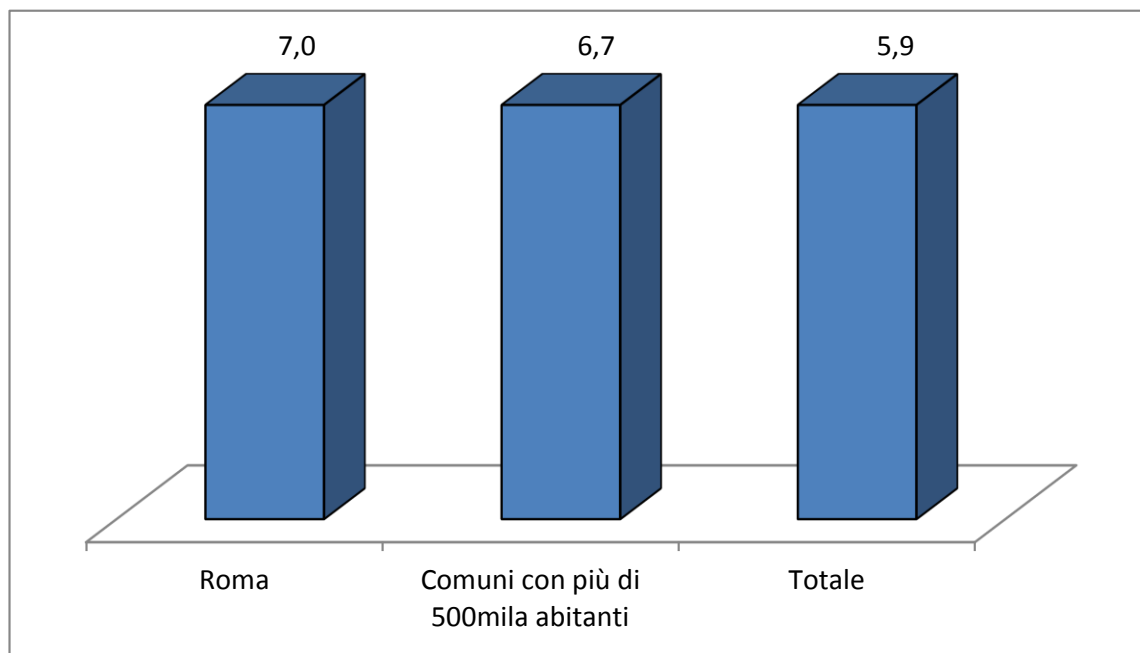
1.3

Venduto

2

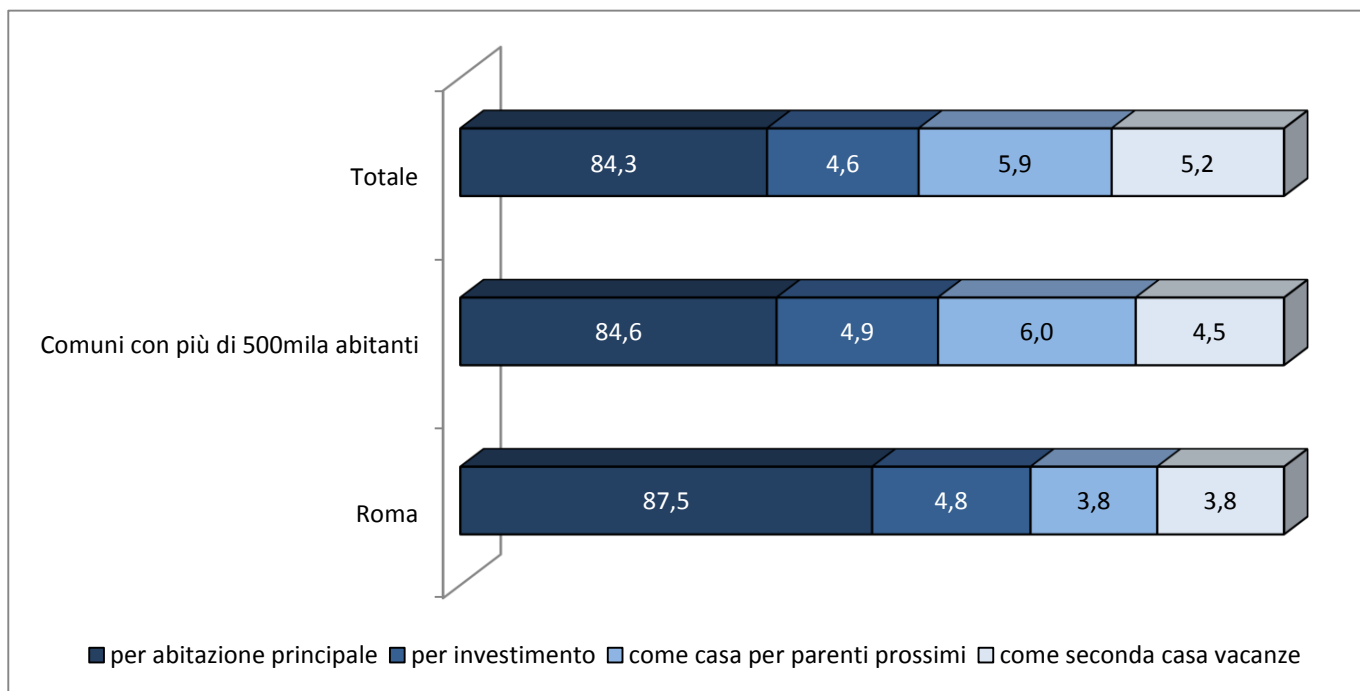
Le compravendite previste

Nel biennio 2016-2017 Lei ha acquistato un'abitazione?



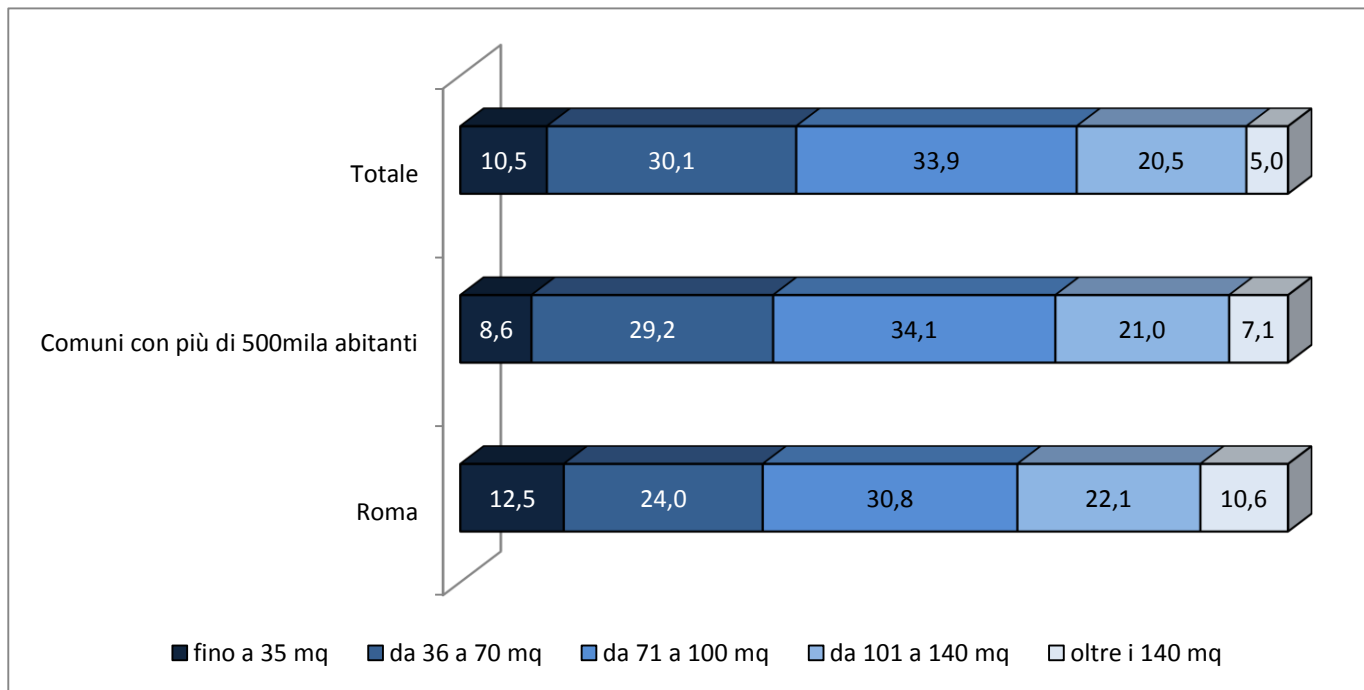
A Roma, nel biennio 2016-2017, il 7% ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle sei grandi città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 6,7%: questo è il dato saliente emerso dall'Indagine annuale Borsa Immobiliare di Roma.

Per quale motivo principale Lei ha acquistato un'abitazione?



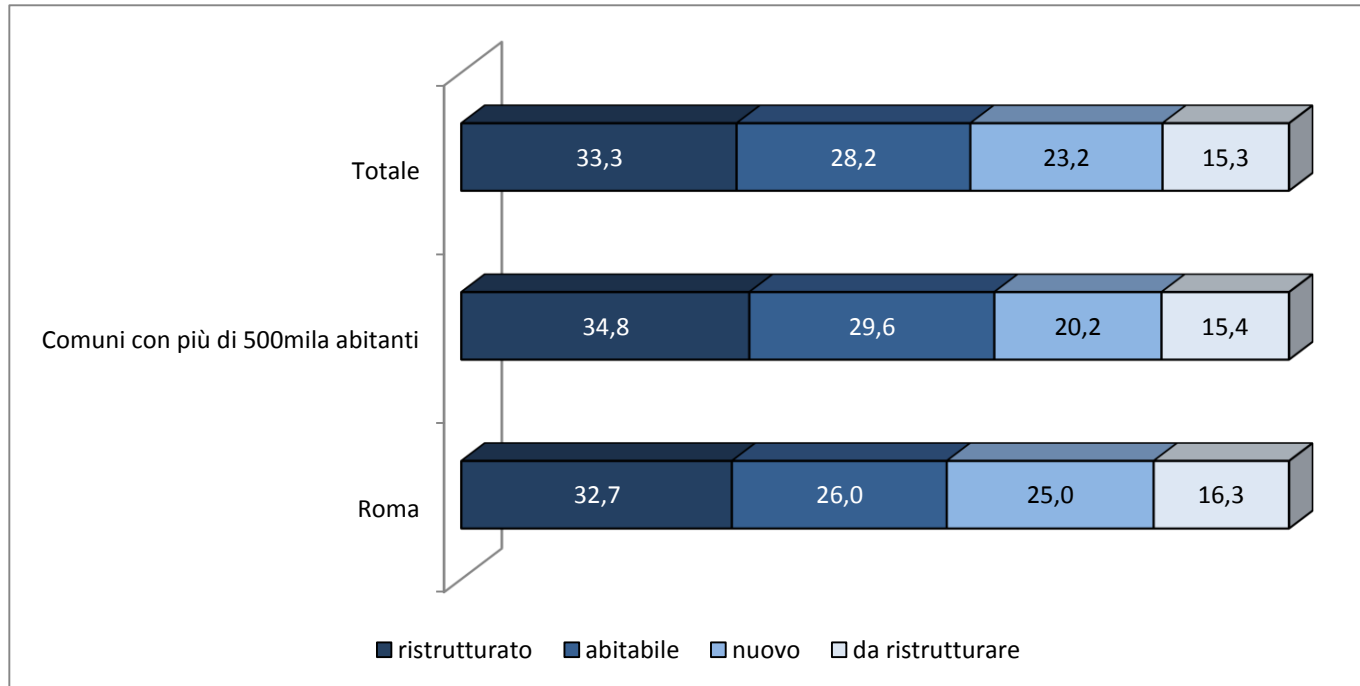
Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si trova l'acquisto dell'abitazione principale (87,5%); al secondo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa per investimento (4,8%); al terzo posto si trova chi ha acquistato una casa per le vacanze o per parenti prossimi, a parità di punteggio (3,8%). Rispetto alle altre cinque grandi città e ai 54 Comuni analizzati nell'Indagine Tecnoborsa 2018, Roma è sopra la media per l'acquisto di abitazioni principali, è in linea per le case per investimento, mentre è sotto la media per tutte le altre seconde case.

Quale è la superficie indicativa dell'abitazione acquistata?



Riguardo la superficie, il taglio più richiesto a Roma è quello compreso fra i 71 e i 100 mq (30,8%), seguita dai 36-70 mq (24%), i 101-140 mq (22,1%), i tagli piccoli fino a 35 mq (12,5%) e, infine, i tagli grandi oltre i 140 mq (10,6%). Roma si colloca al di sopra della media per i tagli fino a 35 mq e dai 101 mq in poi, mentre è sotto la media per le altre due classi.

Quale è lo stato dell'abitazione al momento dell'acquisto?



Circa lo stato dell'immobile, le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (32,7%), seguite da quelle abitabili (26%), quelle nuove (25%), infine quelle da ristrutturare (16,3%). Roma è decisamente sopra la media per l'acquisto di case nuove e da ristrutturare, mentre si trova sotto la media per le altre due tipologie.

Indice

1

Le compravendite effettuate

1.1

Acquistato

1.2

Il ricorso ai mutui

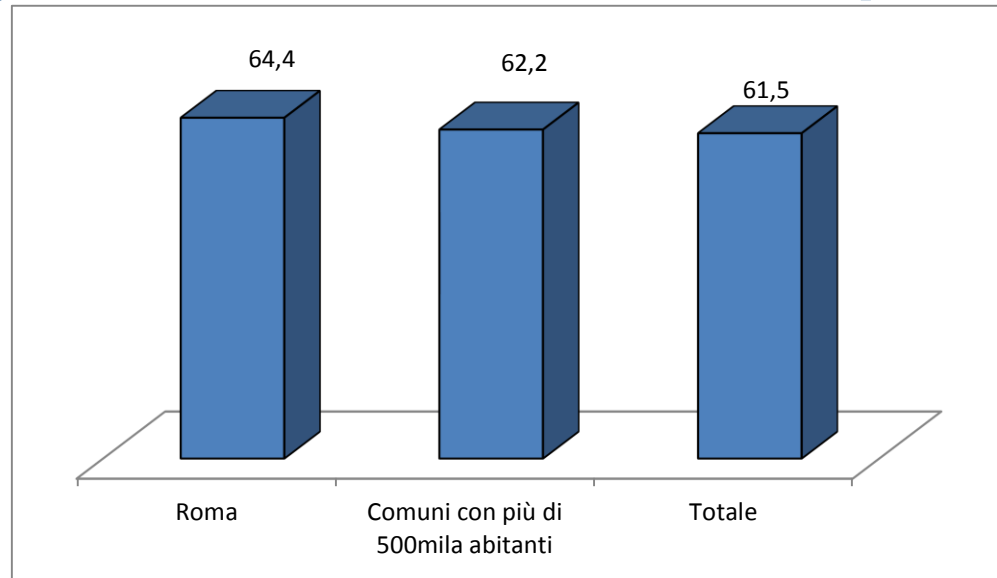
1.3

Venduto

2

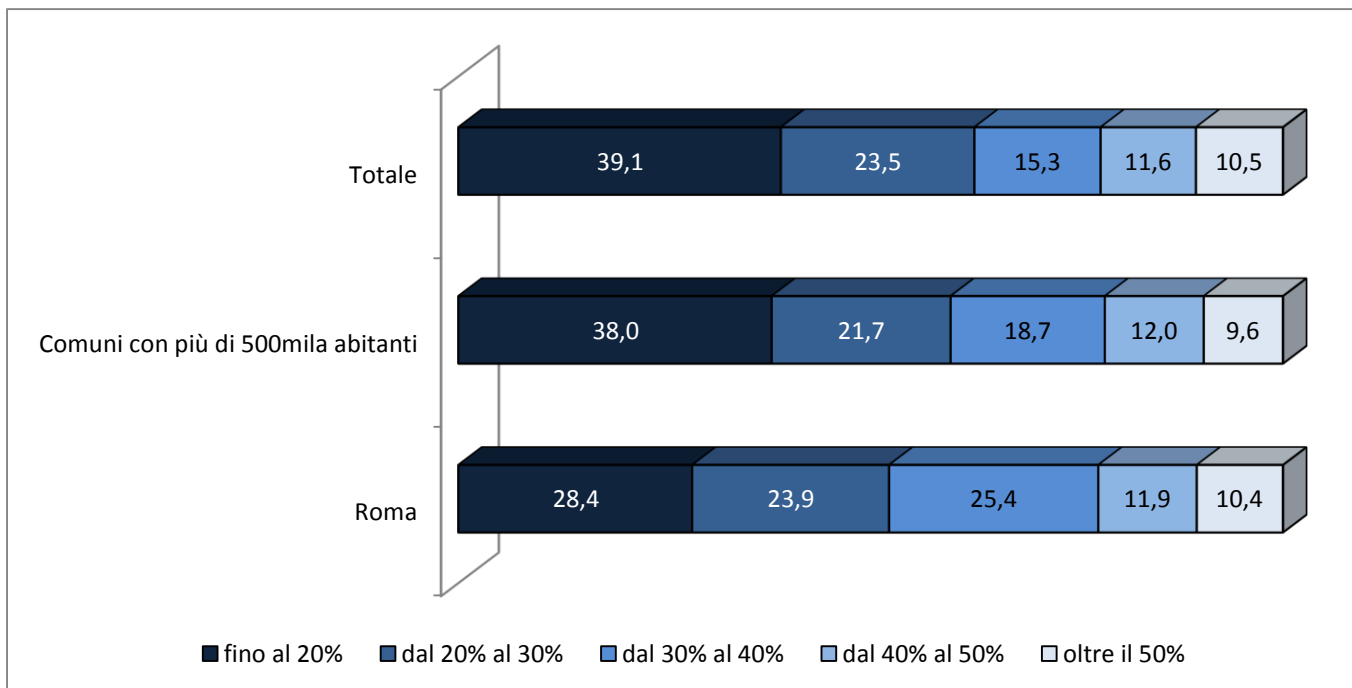
Le compravendite previste

La sua famiglia è ricorsa a un mutuo/finanziamento per il pagamento dell'abitazione acquistata?



Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 64,4% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre grandi città (62,2%) e al totale campione (61,5%).

In che percentuale dell'importo del prezzo pagato per l'immobile?



Inoltre, il 28,4% dei romani hanno sottoscritto un mutuo che copre fino al 20% del prezzo pagato per l'immobile, il 23,9% dal 20 al 30%, il 25,4% dal 30 al 40%, l'11,9% dal 40 al 50% e il restante 10,4% oltre il 50% del prezzo pagato. Roma è decisamente sotto la media sia rispetto alle grandi città che al totale Italia per gli importi più bassi, mentre è decisamente sopra la media per quelli compresi fra il 30 e il 40%.

Indice

1

Le compravendite effettuate

1.1

Acquistato

1.2

Il ricorso ai mutui

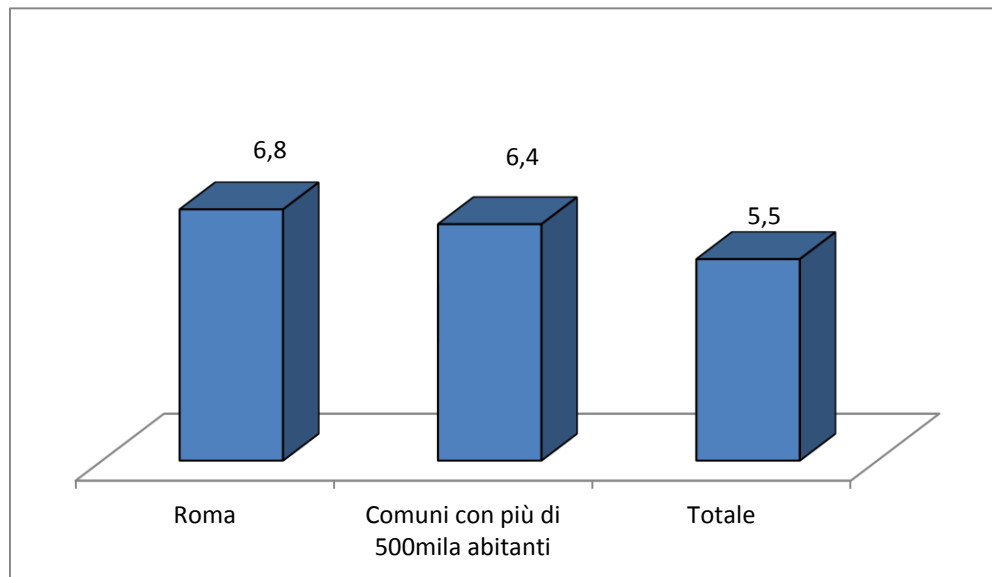
1.3

Venduto

2

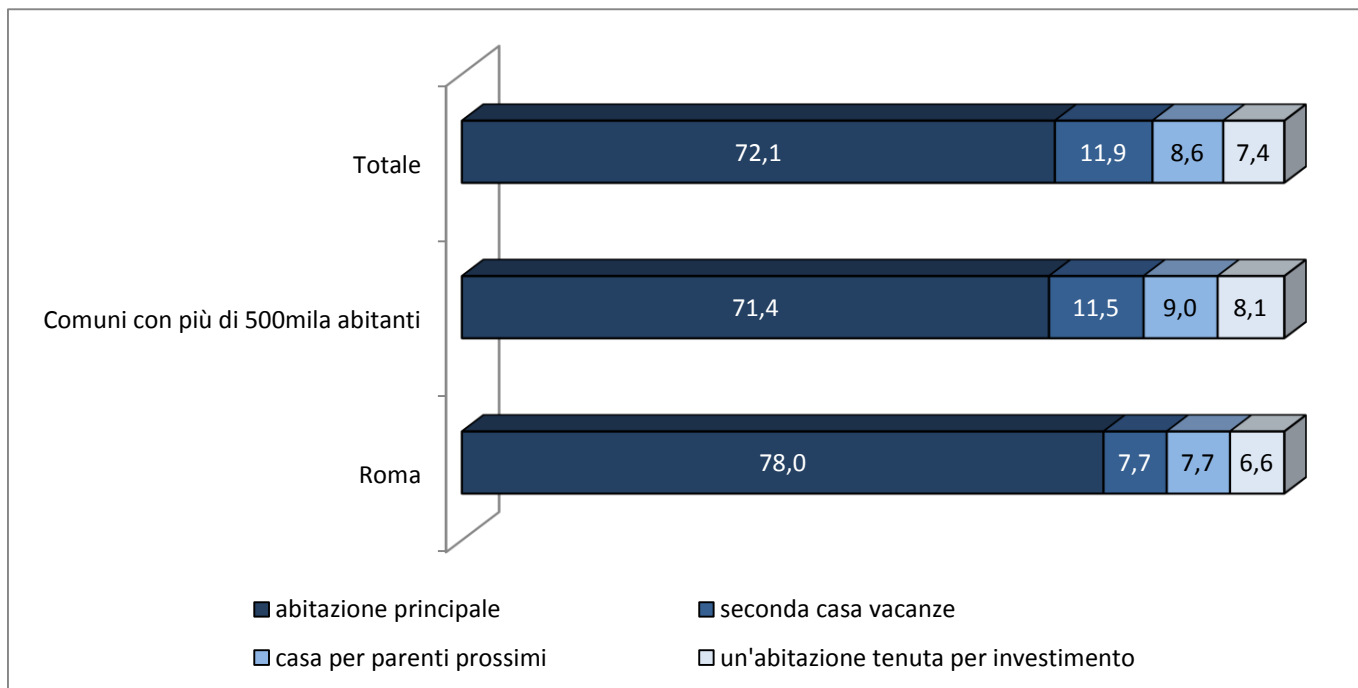
Le compravendite previste

Nel biennio 2016-2017 Lei ha venduto un'abitazione?



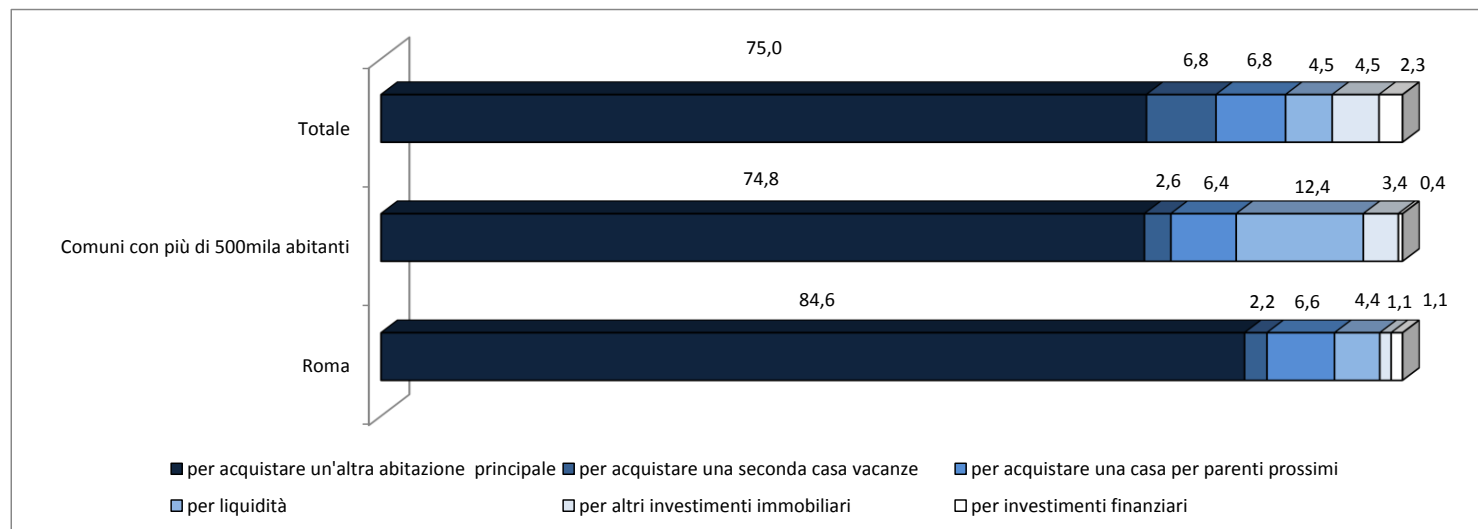
Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2016-2017 si è riscontrato che sono stati il 6,8% degli intervistati, valore leggermente sopra rispetto alla media delle grandi città (6,4%) e in modo più netto rispetto ai 54 Comuni (5,5%).

Che tipo di abitazione ha venduto, o tentato di vendere?



Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2016-2017, queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 78% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (71,4%) e del resto dei Comuni (72,1%); al secondo posto, a parità di valori, si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per parenti prossimi, entrambi al 7,7%; a seguire vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni per investimento con il 6,6%. Roma è sotto la media per le ultime tre motivazioni.

Per quale motivo principale Lei ha venduto, o tentato di vendere, un'abitazione?



La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione con un'altra abitazione principale (84,6%); segue, con notevole distacco, la vendita per acquistare una casa per parenti prossimi (6,6%) – valore allineato alla media delle sei grandi città –; invece, al terzo posto si trovano coloro che hanno venduto per bisogno di liquidità (4,4%); segue il 2,2% per l'acquisto di una casa vacanze e, infine, a parità di punteggio con l'1,1%, vi sono gli altri investimenti immobiliari o finanziari.

Indice

1

Le compravendite effettuate

2

Le compravendite previste

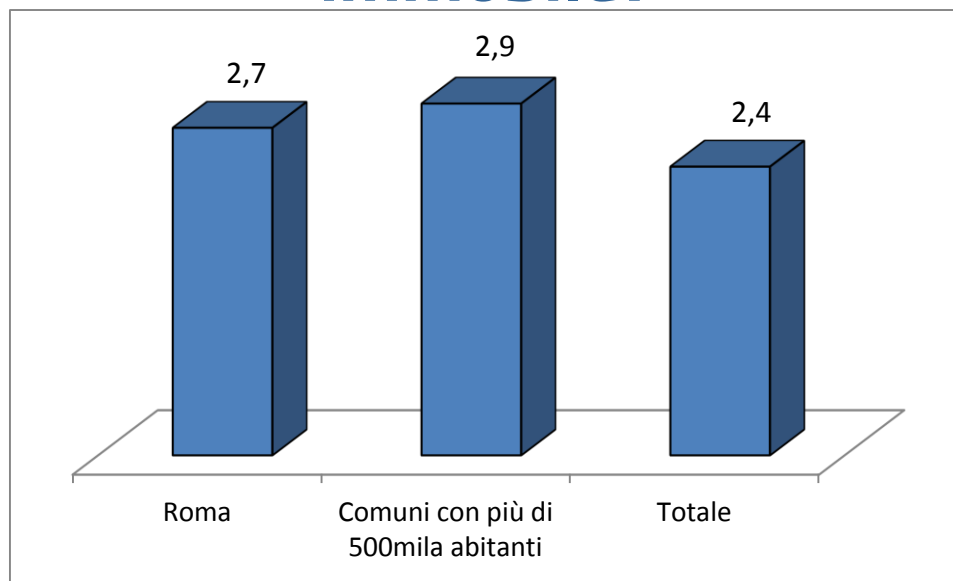
2.1

Acquistati previsti

2.2

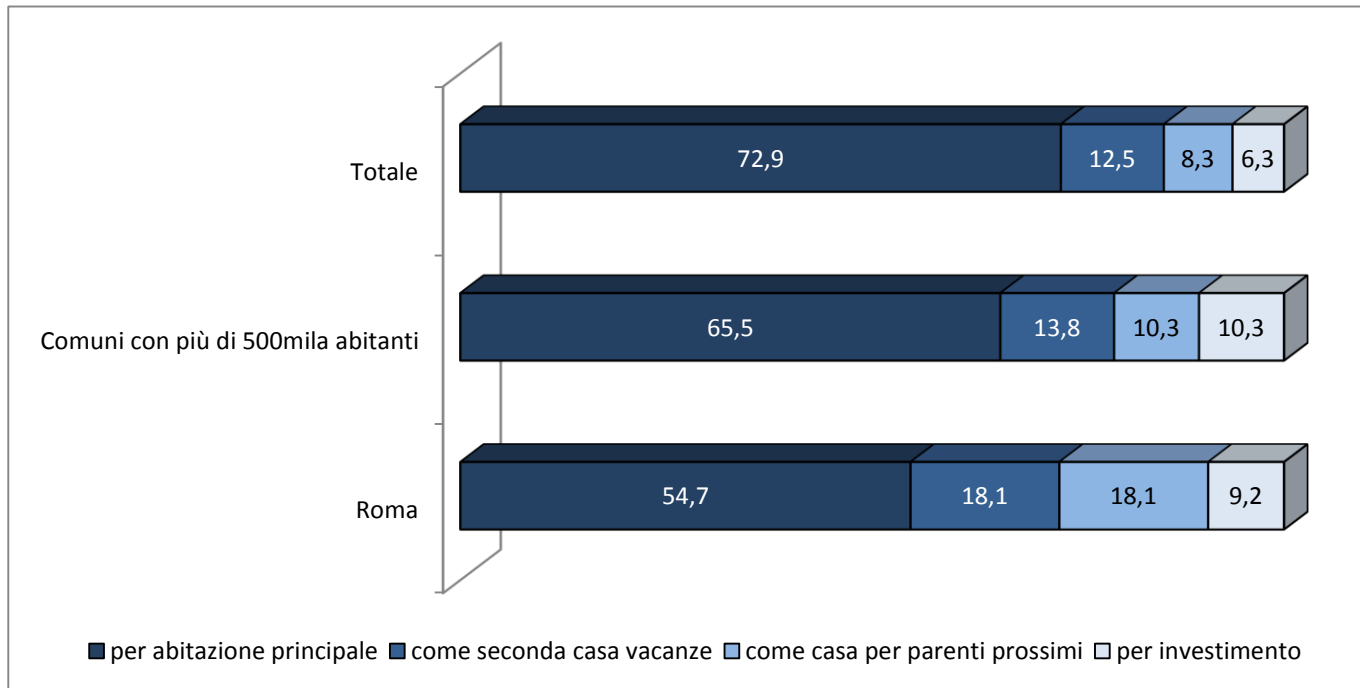
Vendite previste

Nel biennio 2018-2019 Lei ha intenzione di acquistare un immobile?



Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2018-2019, il 2,7% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore allineato con quello degli altri grandi Comuni (2,9%) e quello del totale campione (2,4%).

Per quale utilizzo principale Lei ha intenzione di acquistare un'abitazione?



Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (54,7%), valore decisamente sotto la media delle grandi città (65,5%) e del resto dei Comuni presi in esame (72,9%); a seguire, a parità di punteggio, al 18,1%, vi sono coloro che pensano di acquistare una seconda casa vacanze o per parenti prossimi, seguiti da coloro che vorrebbero investire i propri risparmi in un bene immobiliare (9,2%).

Indice

1

Le compravendite effettuate

2

Le compravendite previste

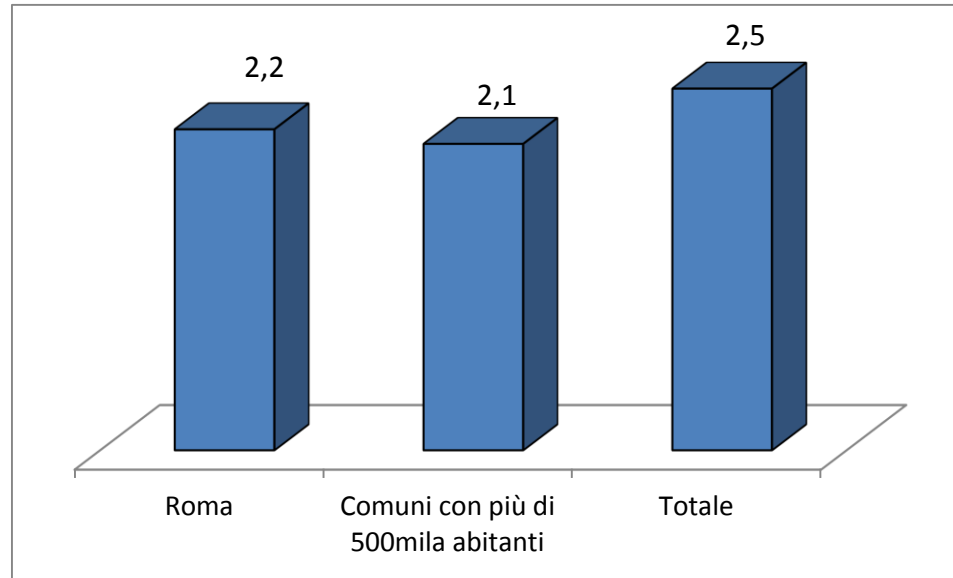
2.1

Acquistati previsti

2.2

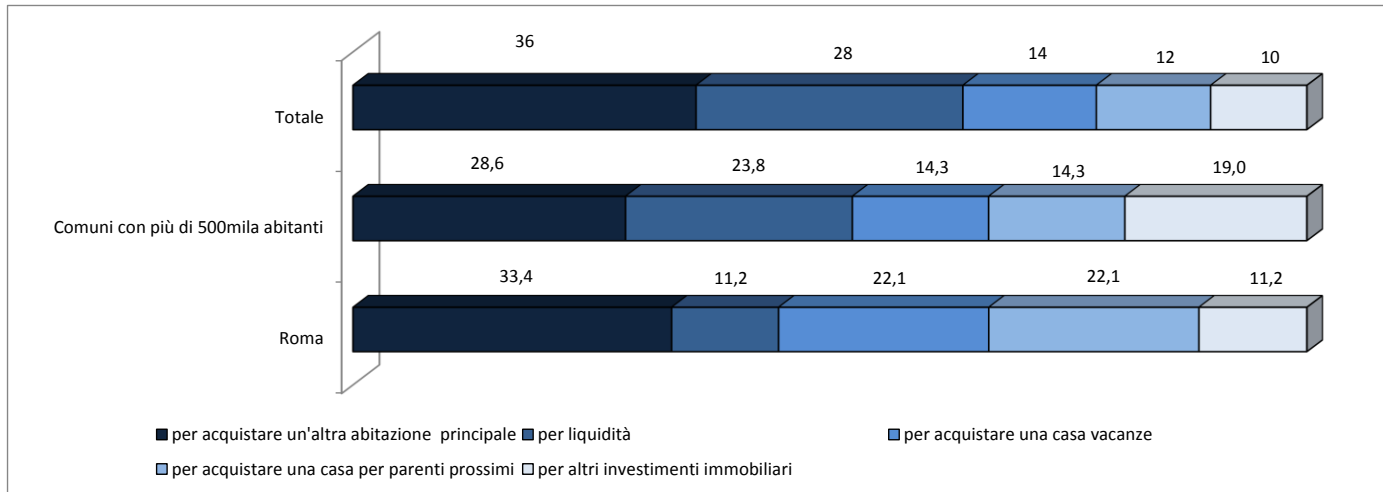
Vendite previste

Nel biennio 2018-2019 Lei ha intenzione di vendere un immobile?



Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che nel biennio 2018-2019 il 2,2% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 2,1% rilevato a livello di media delle grandi città e del 2,5% di media del campione totale.

Per quale motivo principale Lei ha intenzione di vendere, un'abitazione?



C'è La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale (33,4% contro il 28,6% dei restanti grandi Comuni e il 36% del totale campione); al secondo posto c'è chi pensa di acquistare una casa per parenti prossimi o per le vacanze, a pari merito con il 22,1%, sopra la media rispetto a tutti gli altri Comuni; sempre a parità di punteggio, si trova chi pensa di cedere un'abitazione per liquidità o per fare altri investimenti immobiliari (11,2%). Da notare che il valore di vendita per liquidità rilevato su Roma è decisamente inferiore a quello rilevato per gli altri grandi Comuni (23,8%) e per i restanti 54 Comuni (23,8%).