



INDAGINE IMMOBILIARE DI TECNOBORSA A ROMA

«Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa ha elaborato per la Borsa Immobiliare di Roma un'analisi, realizzata intervistando 800 famiglie romane, sul mercato immobiliare, che analizza compravendite, locazioni e accesso ai mutui effettuati nel biennio 2007–2008, nonché fornisce interessanti previsioni per l'anno in corso ed il prossimo. La Capitale – con il 11% di transazioni totali effettuate – rispetto alle altre grandi città italiane, registra un andamento immobiliare specifico che, in questa fase di cambiamento di ciclo, merita un approfondimento», ha dichiarato Valter Giammaria Presidente di Tecnoborsa.

Infatti, pur essendo inserita in un panorama nazionale in cui si è registrato un calo generalizzato superiore al 10% nelle compravendite, Roma è risultata più attiva per quanto riguarda le compravendite mentre, rispetto alle locazioni, la domanda è stata meno vivace.

In particolare, per quanto riguarda gli acquisti effettuati, il 6,3% delle famiglie romane dichiara di aver comprato un'abitazione nel biennio 2007–2008, mentre lo 0,9% ha tentato senza riuscirci, con uno scarto di +1,6 punti percentuali rispetto alle altre città. Le motivazioni principali della difficoltà all'acquisto risiedono nel prezzo troppo elevato rispetto alle disponibilità economiche e alla qualità degli immobili, per un totale dell'85,8% degli intervistati.

L'82,5% di chi ha comprato o tentato di comprare casa lo ha fatto per acquistare un'abitazione in cui vivere.

Al secondo posto, anche se con un notevole divario, c'è chi l'ha fatto per acquistare una casa per parenti prossimi (10,5%); infine, a parità di percentuale (3,5%) c'è chi ha acquistato una seconda casa per le vacanze o per effettuare un investimento.

«Nelle transazioni immobiliari registrate nelle sei maggiori città italiane (Roma, Napoli, Torino, Milano, Genova e Palermo) si registra una battuta di arresto di circa -8,5 punti percentuali rispetto al 2005, confermando una situazione già conclamata a livello nazionale. Quindi, si può affermare che il rallentamento del mercato immobiliare è in qualche misura indipendente dalle dimensioni dei Comuni», ha dichiarato Valter Giammaria Presidente di Tecnoborsa.

Dall'Indagine risulta che il gap tra domanda e offerta, nel mercato delle compravendite, è risultato di 2,6 punti percentuali, valore superiore a quello rilevato nel 2007 (1,8 punti), ma ancora leggermente inferiore a quello del 2005 (3 punti percentuali).

Anche per il mercato delle locazioni si è riscontrato lo stesso andamento in ripresa nel divario tra domanda e offerta (1,7 punti percentuali nel 2009, ed era 1 punto nel 2007 e 3,2 nel 2005).

Andando ad esaminare più in profondità le transazioni effettuate, è emerso che il 4,7% degli intervistati ha comprato un'abitazione nel biennio esaminato, mentre l'1,1% ha tentato ma senza successo.

Rispetto all'Indagine 2007 la situazione è rimasta sostanzialmente invariata; infatti, non è stato recuperato il calo di circa due punti percentuali che era stato rilevato nel 2005. Da un focus sulle cause del mancato acquisto risulta che, così come già riscontrato nel 2007, più della metà degli insuccessi sono dovuti ai prezzi ritenuti eccessivi, sia rispetto alla disponibilità delle famiglie sia rispetto alla qualità degli immobili.

Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto continuiamo a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (77,4%) che, pur rimanendo al di sotto dei valori rilevati nel 2005, è salito di 22 punti percentuali rispetto al 2007; al secondo posto continuiamo a trovare la seconda casa vacanze (8,7%), anche se con una forte diminuzione rispetto al 2007 (-14,4 punti percentuali). I due requisiti a cui hanno prestato maggiore attenzione coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un'abitazione, nel biennio preso in esame, sono stati dimensione (62,9%) e prezzo (59,6%).