

Tecnoborsa: indagine 2009, le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città

Thursday 25 June 2009

“Nelle transazioni immobiliari registrate nelle sei maggiori città italiane 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 Giannaria Presidente di Tecnoborsa.

Come da tabella allegata, dall’indagine attuale 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 gli acquisti effettuati, 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%). Come in passato, emerge un buon grado di soddisfazione per le caratteristiche dell’immobile acquistato, anche se sono cresciuti coloro che si sono dichiarati poco/per niente soddisfatti delle dotazioni e dello stato di conservazione (rispettivamente il 15,1% e il 21,5% degli acquirenti); viceversa, quasi il 100% ha affermato di essere molto/abbastanza soddisfatto delle dimensioni dell’immobile comprato. Le città più attive negli acquisti risultano Roma e Torino.

Spostando l’analisi su coloro che hanno venduto almeno un’abitazione nel biennio 2007-2008 si è riscontrato che sono stati solo il 2,1% degli intervistati, confermando il trend discendente iniziato nel 2007; infatti, c’è stato un calo di 0,6 punti percentuali rispetto al 2007 e di 1,9 punti rispetto al 2005. Le cessioni hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (63,6%), fenomeno fortemente in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle due rilevazioni precedenti, mentre al secondo posto c’è chi ha venduto le abitazioni tenute come investimento (13,6%). A Palermo e Torino sono state vendute principalmente prime case; a Milano è prevalsa la vendita di seconde case vacanze ma non quelle per parenti prossimi; per la vendita di case da investimento troviamo Napoli e Genova. Complessivamente, nelle vendite, le città più vitali sono risultate Torino e Genova.

Anche per quanto riguarda chi ha preso in locazione una casa (3,3%), è emerso che coloro che hanno effettuato questo tipo di transazione lo hanno fatto per affittare un’abitazione principale (94%), quota elevatissima che ha avuto un incremento di 43,4 punti percentuali rispetto all’indagine 2007, mentre è decisamente in calo la percentuale di chi ha preso una casa vacanza o una casa per parenti prossimi. Su questo fronte troviamo ai primi posti Genova, Napoli e Palermo.

Spostandoci sul fronte di chi ha dato in locazione è emerso che sono scesi coloro che hanno dato in locazione una casa (1,6%).

Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 59,1% è ricorso a un mutuo o a un finanziamento e tale valore è rimasto stabile negli anni. Inoltre, usufruiscono di un mutuo/finanziamento prevalentemente coloro che hanno acquistato un’abitazione principale (62%) o una seconda casa vacanze (80%); viceversa, risulta bassa la richiesta di un prestito per acquistare una casa per parenti prossimi (33,3%) o per investimento (16,7%). Roma e Genova sono state le città in cui le compravendite hanno richiesto maggiormente un mutuo.

Il Presidente di Tecnoborsa ha affermato che: “Dall’indagine 2009 è emerso che il 6,5% degli intervistati ha espresso l’intenzione di effettuare almeno una transazione nel biennio 2009-2010 e cioè acquistare vendere, prendere in locazione, dare in locazione, anche se dal confronto tra la presente Indagine previsionale con quelle precedenti emerge un calo delle transazioni previste, fatta eccezione per l’offerta futura delle locazioni che è rimasta sostanzialmente stabile; il calo più rilevante riguarda gli acquisti futuri che sono scesi di 7,8 punti rispetto al 2005 e di 2,2 rispetto al 2007”.

Il gap tra domanda e offerta nelle compravendite future è sceso sensibilmente a 2,2 punti percentuali (era pari a 4,2 punti nel 2007 e a 10 punti nel 2005). Nel mercato delle locazioni previste il gap tra domanda e offerta nel 2005 era quasi nullo

(0,4 punti), nel 2007 era salito a 1,8 punti, mentre nel 2009 è sceso a 0,6 punti.

Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite, il 3,8% degli intervistati dichiara di avere intenzione di acquistare un'abitazione nel prossimo biennio. Dalla comparazione con le precedenti indagini sulle sei grandi città si evidenzia quanto già registrato per le transazioni nel loro complesso; infatti, si riscontra un calo rilevante della quota di chi ha intenzione di acquistare. Come per chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (65,8%); al secondo posto, con un notevole divario, troviamo la motivazione come seconda casa per le vacanze (13,2%), seguita da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (10,5%); infine, vi è chi pensa di acquistare per reinvestire il proprio capitale (9,2%).

La caratteristica che peserà maggiormente nella scelta del bene continua a essere il prezzo: 68,4%. La città più attiva nell'acquisto dovrebbe essere Milano, seguita da Torino e Genova.

Spostando l'analisi dalla parte dell'offerta futura emerge che nel biennio 2009-2010 solo l'1,6% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile ma, complessivamente, rispetto al 2005 e al 2007 non si sono rilevati cambiamenti. Anche per quanto riguarda le offerte future emerge che verranno vendute prevalentemente le abitazioni principali (56,3%); a seguire, anche se con un notevole divario, le seconde case vacanze (18,8%) e le abitazioni destinate a forme di investimento (5,6%). La motivazione predominante che potrebbe indurre alla vendita di una casa è l'esigenza di acquistare un'altra abitazione principale (43,8%), mentre al secondo posto vi è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (31,3%). Per quanto riguarda le vendite, le città più attive dovrebbero essere Torino e Palermo.

Completivamente, confrontando le transazioni effettuate nel biennio 2007-2008 con le intenzioni dichiarate per il biennio 2009-2010, si dovrebbe verificare un calo di 3,5 punti percentuali nel mercato delle sei grandi città; ha concluso il Presidente di Tecnoborsa.