



## COMUNICATO STAMPA

### INDAGINE FIMAA: CRESCE LA RICHIESTA DI IMMOBILI NELLE CITTA' METROPOLITANE PER IL 64% DEGLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA-CONFCOMMERCIO.

*Per il 71% degli operatori intervistati è in aumento anche l'offerta in vendita di abitazioni. Prezzi in discesa a Roma e a Torino, stabili a Bari, Bologna, Cagliari e Firenze. Milano in controtendenza. Il Presidente Nazionale FIMAA Santino Taverna: "Una fase di mercato decisamente vantaggiosa per chi intende comprar casa o investire nell'immobiliare".*

Roma 18 novembre 2016 – Cresce la **domanda** di acquisto delle abitazioni nelle città metropolitane italiane nell'ultimo semestre del 2016, rispetto alla prima parte dell'anno. Per il 64% degli **operatori immobiliari FIMAA-Confcommercio** ci sarà un incremento della domanda di acquisto di immobili e per il 71% degli interpellati continuerà anche la fase di crescita dell'offerta immobiliare. L'incremento della domanda è un segnale evidente di una fase favorevole di mercato caratterizzata da prezzi decisamente appetibili (**Tab.1**).

Tale riscontro arriva dal primo sentiment del mercato immobiliare residenziale sulle città metropolitane italiane realizzato dall'**Ufficio Studi FIMAA Italia - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari** – aderente a **Confcommercio-imprese per l'Italia**, coordinato dal **Vicepresidente Nazionale FIMAA Antonio Parmigiani**, che evidenzia una fase di ripresa del settore anche se ancora da stabilizzare. Le risposte sull'indagine fornite dagli **associati FIMAA** (attraverso un questionario online) hanno permesso di tracciare un quadro congiunturale e significativo dell'attuale momento di mercato.

Città metropolitane – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sull'andamento di domanda e offerta di abitazioni negli ultimi 6 mesi (valori % sul totale di interpellati)

Domanda per acquisto				Offerta in vendita			
	+	=	-		+	=	-
<b>Città monitorate</b>	<b>64%</b>	<b>30%</b>	<b>5%</b>	<b>Città monitorate</b>	<b>71%</b>	<b>28%</b>	<b>2%</b>
<b>Bari</b>	33%	67%	0%	<b>Bari</b>	67%	33%	0%
<b>Bologna</b>	33%	67%	0%	<b>Bologna</b>	67%	33%	0%
<b>Cagliari</b>	100%	0%	0%	<b>Cagliari</b>	67%	33%	0%
<b>Firenze</b>	80%	20%	0%	<b>Firenze</b>	80%	0%	20%
<b>Milano</b>	70%	26%	4%	<b>Milano</b>	45%	49%	5%
<b>Roma</b>	50%	42%	8%	<b>Roma</b>	67%	33%	0%
<b>Torino</b>	67%	25%	8%	<b>Torino</b>	75%	25%	0%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

**Tab.1**

Tra le città oggetto dell'indagine, **Cagliari** e **Firenze** (100% e 80% di risposte positive) raccolgono la percentuale più elevata di proiezioni ottimistiche in merito alla domanda di abitazioni residenziali. **Roma** (64% di giudizi positivi) **Milano** (62% di giudizi positivi) e **Torino**

Ufficio Stampa: Stefano Sabella – tel. (+39) 06 58 66 202



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

(58% di giudizi positivi) evidenziano, invece, previsioni ottimistiche sull'incremento del numero delle compravendite anche grazie alla forte attrattività verso gli investitori di queste città. **(Tab2).**

**Città metropolitane – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sull'andamento del numero di compravendite e dei prezzi di abitazioni negli ultimi 6 mesi**  
*(valori % sul totale di interpellati)*

Numero di compravendite				Prezzi di compravendita			
	+	=	-		+	=	-
<b>Città monitorate</b>	<b>65%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>	<b>Città monitorate</b>	<b>1%</b>	<b>37%</b>	<b>63%</b>
<b>Bari</b>	0%	100%	0%	<b>Bari</b>	0%	67%	33%
<b>Bologna</b>	33%	33%	33%	<b>Bologna</b>	0%	67%	33%
<b>Cagliari</b>	50%	50%	0%	<b>Cagliari</b>	0%	83%	17%
<b>Firenze</b>	80%	20%	0%	<b>Firenze</b>	0%	80%	20%
<b>Milano</b>	62%	24%	15%	<b>Milano</b>	11%	63%	26%
<b>Roma</b>	64%	36%	0%	<b>Roma</b>	0%	42%	58%
<b>Torino</b>	58%	33%	8%	<b>Torino</b>	0%	25%	75%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

**Tab.2**

**Sul fronte dei valori** rimane maggioritaria l'indicazione di una riduzione dei prezzi per **Roma** e **Torino**, mentre per le città di **Bari, Bologna, Cagliari** e **Firenze** sono preponderanti i giudizi di stabilità. Stabili anche i giudizi sui prezzi per la città di **Milano che anticipa solitamente** la tendenza nazionale e fa ben sperare l'11% di operatori ottimisti in tale piazza (unico caso tra le città monitorate). Segnale beneaugurante di una ripresa in atto, anche se non generalizzata, che probabilmente coinvolgerà anche altre città e territori.

**Sconto sul prezzo di vendita.** Il miglioramento congiunturale del mercato dello scambio abitativo è testimoniato dalla riduzione dello sconto riscontrato nelle compravendite che, nel 33% dei casi, è compreso tra i 5 ed i 10 punti percentuali. Un quinto (19%) degli **Agenti immobiliari FIMAA** intervistati esprimono inoltre una riduzione dei tempi medi di vendita di un immobile. **(Tab.3)**

Città metropolitane - Fasce di sconti sul prezzo richiesto mediamente applicate per vendere un appartamento <i>(valori % sul totale di interpellati)</i>					Città metropolitane - Giudizi sui tempi medi di vendita di un appartamento <i>(valori % sul totale di interpellati)</i>			
	0-5	5-10	10-15	>15		+	=	-
<b>Media</b>	1%	33%	40%	26%	<b>Media</b>	46%	35%	19%
<b>Milano</b>	10%	50%	26%	14%	<b>Milano</b>	26%	44%	30%
<b>Roma</b>	0%	42%	25%	33%	<b>Roma</b>	33%	33%	33%
<b>Torino</b>	8%	33%	42%	17%	<b>Torino</b>	50%	33%	17%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

**Tab.3**

Ufficio Stampa: Stefano Sabella – tel. (+39) 06 58 66 202

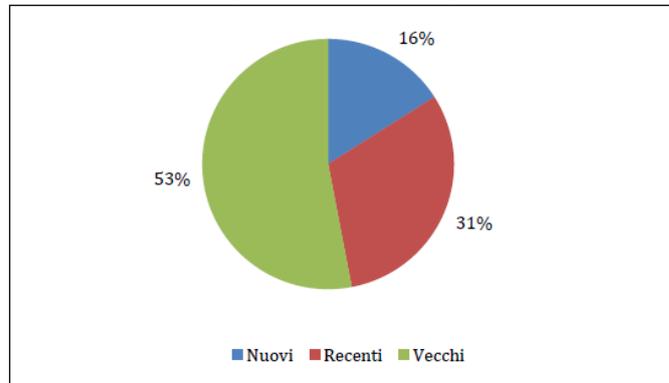


**CONFCOMMERCIO**  
 IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

**Solo 16 appartamenti venduti su 100 sono nuovi.** Il numero delle compravendite di appartamenti nuovi costituisce il 16% di quelli scambiati. Per quelli recenti il dato è pari al 31%, mentre per quelli vecchi tocca quota 53%. **(Fig. A)**

Città metropolitane - Quota di appartamenti compravenduti per vetustà  
 (valori % sulle tre modalità)

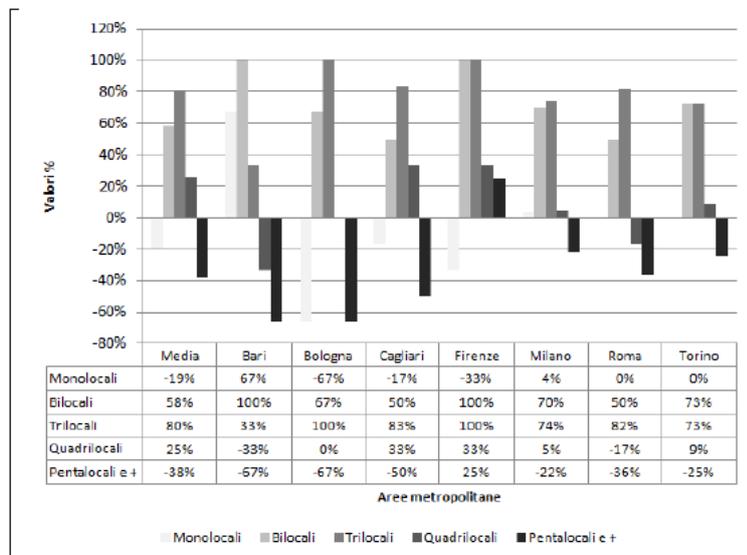


Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Fig.A

I **bilocali** e i **trilocali** costituiscono gli appartamenti più richiesti. Poco compravenduti i monolocali, i pentalocali e oltre. Per la città di **Bari** le **tipologie** maggiormente compravendute risultano **monolocali** e **bilocali**, per **Firenze, Milano, Roma** e **Torino** oltre ai bilocali permane una discreta richiesta anche dei trilocali. **(Tab.4)**

Città metropolitane – Numeri indice espressi dagli operatori immobiliari sulla tipologia di appartamento più richiesta  
 (giudizi % di aumento al netto di quelli di calo)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Tab.4

Ufficio Stampa: Stefano Sabella – tel. (+39) 06 58 66 202

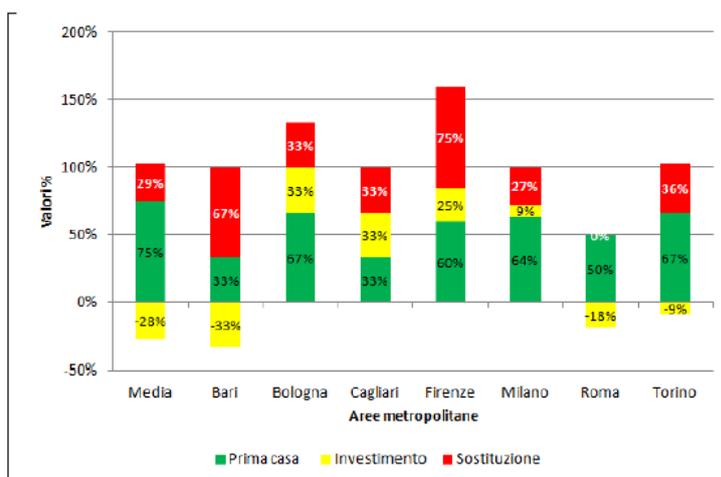


**CONFCOMMERCIO**  
 IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Tra le motivazioni che guidano la compravendita della casa, la maggioranza degli Agenti immobiliari FIMAA sostiene che derivino dal **primo acquisto**, mentre l'indice relativo alla domanda di **sostituzione** tocca in media il 29% delle transazioni con le sole eccezioni, tra le città monitorate, di Bari (67%) e Firenze (75%) dove il mercato di sostituzione supera quello della "prima casa". L'acquisto immobiliare per **investimento** ha ottenuto la quota residuale rispetto alle due modalità evidenziate, ad eccezione di Bologna, Cagliari, Firenze e Milano. **(Tab.5)**

Città metropolitane – Numeri indice espressi dagli operatori immobiliari sulla motivazione per l'acquisto  
 (giudizi % di aumento al netto di quelli di calo)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

**Tab.5**

È il **mutuo** la modalità di finanziamento più impiegata per acquistare un immobile, nell'80% dei casi, merito dell'incremento delle erogazioni da parte delle banche. I risparmi privati sono utilizzati in media per il 16% del costo di un immobile, mentre la permuta viene segnalata con una percentuale del 4% dei casi.

Per quanto riguarda il **mercato dell'affitto** il sentiment ha rilevato un ulteriore incremento della domanda per il 75% degli operatori interpellati, l'offerta di locazione risulta in ulteriore aumento (per il 58% degli intervistati) con canoni in riduzione per il 56% degli operatori FIMAA. Una tendenza alla stabilizzazione viene indicata nelle città di Milano, Firenze, Bari, Bologna e Cagliari.

*"I dati del primo sentiment del mercato immobiliare residenziale sulle città metropolitane italiane realizzato da FIMAA – commenta il Presidente Nazionale FIMAA Santino Taverna – evidenziano un settore in leggera crescita che lascia presagire una ripresa anche verso altre città ed altri territori. Gli acquisti degli immobili residenziali stanno aumentando, soprattutto nelle grandi città mentre i prezzi, tranne qualche rara eccezione, si stanno stabilizzando. All'incremento della domanda continua a far da contraltare la numerosa offerta. L'attuale ripresa del settore immobiliare è in una fase da consolidare. Se i segnali di ripresa non*

Ufficio Stampa: Stefano Sabella – tel. (+39) 06 58 66 202



CONFCOMMERCIO  
 IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



*saranno supportati da un'attenta politica di detassazione per il comparto, oltre che per imprese e famiglie, che faticano ad arrivare alla fine del mese e pertanto si trovano in difficoltà per pagare la rata di un mutuo, sarà comunque difficile vedere la fine del tunnel. Per i prossimi mesi – continua Taverna – il mercato immobiliare dovrebbe continuare a mostrare un trend di positività con compravendite in leggero aumento ed una stabilizzazione dei prezzi. È indubbiamente un buon momento per chi ha la necessità di acquistare una propria abitazione, ma anche per chi intende investire nel mattone a fronte delle quotazioni più vantaggiose registrate negli ultimi dieci anni”.*

Ufficio Stampa: Stefano Sabella – tel. (+39) 06 58 66 202



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**