



COMUNICATO STAMPA

Indagine Fimaa-Confcommercio:

**“Compravendite residenziali in aumento del 4,5% nel primo trimestre 2018”
Prezzi ancora in calo, anche se leggero (-1,2%), è il trilocale la tipologia più richiesta.**

***Il Presidente Taverna: “Settore in ripresa, ma senza slancio e intensità.
Pesano tasse elevate e burocrazia.***

Il nuovo governo blocchi l’aumento dell’iva e restituisca fiducia al comparto”.

***Oliva (Ufficio Studi): “Scambi in incremento anche nei prossimi mesi,
trainati da Catania, Bari, Roma e Torino. Prezzi verso la stabilità.***

***Milano, in controtendenza, anticipa la congiuntura italiana
con valori delle case già in risalita.”***

Roma, 4 giugno 2018 – Crescono in media del **4,5%** nel primo trimestre 2018, le **compravendite immobiliari residenziali** nelle grandi città, nei capoluoghi di provincia e nei comuni minori italiani, rispetto allo stesso periodo del 2017. Ma l’andamento di compravendite e **prezzi** degli immobili non va ancora di pari passo: il dato medio nazionale segna infatti un **calo dell’1,2%**, a differenza delle grandi città dove i valori degli immobili sono in leggerissima risalita (+0,2%).

È il quadro tracciato dal sentiment del mercato immobiliare residenziale, relativo al primo trimestre 2018, realizzato dall’**Ufficio Studi Nazionale Fimaa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari (11mila agenzie immobiliari associate per circa 40mila operatori)**, aderente a **Confcommercio-Imprese per l’Italia**, coordinato da **Andrea Oliva** (Fimaa) con la direzione scientifica di **Stefano Stanzani** (Università di Bologna). Le risposte fornite dagli **operatori Fimaa** (attraverso un questionario online) hanno permesso di tracciare un quadro congiunturale e significativo dell’attuale momento di mercato, suddiviso per **grandi città** (con più di 300.000 abitanti) **capoluoghi di provincia intermedi** (con popolazione ricompresa tra i 100.000 e 300.000 abitanti) **capoluoghi di provincia piccoli** (con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti) e **città minori** (non capoluogo di provincia). L’indagine ha riguardato **70 città** (capoluoghi di provincia e relativi comuni minori), evidenziando una fase di ripresa del settore con prezzi in fase di stabilizzazione.

A parte il dato su Bologna, in nessuno dei capoluoghi di provincia monitorati dall’Ufficio Studi è stato valutato nei primi mesi dell’anno un calo degli scambi, segnale di un mercato in ripresa nonostante l’incertezza politica che ha incrementato il costo del denaro.

La quota di **appartamenti nuovi compravenduti** sul totale delle vendite è pari all’**11,4%** mentre sul prezzo di vendita si riesce a calare in media fino al **12,6%** rispetto al prezzo



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L’ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

richiesto. Servono in media quasi **8 mesi** per riuscire a piazzare un'abitazione. La tipologia di immobile più richiesta? Il **trilocale** nei capoluoghi; immobili anche più grandi, come i **quadrilocali**, nei comuni minori (non capoluogo di provincia).

Dai giudizi espressi, si evince che per il prosieguo d'anno ci si potrebbe attendere un rialzo maggiore in termini di volumi di abitazioni scambiate nelle città intermedie con popolazione tra 100 e 300 mila abitanti. Mentre nei comuni minori non capoluogo di provincia ci si attende una stabilità, con rialzi che riconfermerebbero le percentuali di aumento fin qui osservate.

La domanda, ancora debole in rapporto all'offerta tuttora consistente, rimane in una situazione di vantaggio nelle contrattazioni.

Grandi città. Nei primi tre mesi del 2018 la crescita delle compravendite nelle città monitorate di **Bologna – Genova – Milano – Napoli – Roma – Torino – Bari – Catania** è pari al **4%**, confermando il dato positivo rilevato nel 2017, rispetto all'anno precedente (+5,1%). L'unica grande città che segna un dato negativo fra le 8 monitorate è Bologna (-6%). Ottime, invece, le performance sugli scambi a Milano e Catania (+8%), seguite da Genova (+5,8%), Bari (+5,7%), Torino (+5%), Roma (+3%), Napoli (2,5%). [Tavola 1]

Prezzi. Sul fronte dei prezzi medi di vendita, il rialzo appare più limitato: **+0,2%** sul dato del 2017, ma con una variabilità piuttosto consistente. Ottima la performance di Bologna (+4%), seguita da Bari (1,7%), Genova (1,25%), Milano (+1%). Prezzi stabili a Torino, ancora in calo, invece, a Roma (-0,5), Catania (-2%) e Napoli (-4%). [Figura 1]

2

Tipologia immobile richiesta. La tipologia di immobile più richiesta nelle 8 grandi città italiane monitorate è il trilocale.

Compravendite di nuove unità. Bari (16,5%), Milano (15%) e Roma (10%) sono le città dove si compravendono in media più appartamenti nuovi sul totale delle vendite rispetto alle altre città monitorate, segno di un mercato in ripresa. Seguono Torino (8%), Napoli (7%), Bologna, Genova e Catania (5%). **Il dato medio** sulla quota di appartamenti nuovi compravenduti sul totale delle vendite relativo alle 8 grandi città monitorate **si attesta a circa il 9%**.

Tempi medi di vendita: 6 mesi, con un *range* che va dai 3 mesi di Milano, agli 8 di Napoli ed ai 9 mesi di Catania.

Lo **sconto medio sul prezzo di offerta** (o divario percentuale tra prezzo richiesto e prezzo definito) è pari all'11%, con un minore potere contrattuale della domanda a Milano (5%) e maggiore a Napoli e Catania (15%).

Aspettative per i prossimi mesi: sono attesi miglioramenti nei livelli degli scambi a Roma e Torino, Catania e Bari, situazione di stabilità invece a Bologna, Genova e Milano; in lieve calo a Napoli. Sul fronte dei prezzi di compravendita, ad eccezione di Milano con valori in risalita, la maggioranza delle opinioni sono improntate alla stabilità. [Tavola 1]



Capoluoghi di provincia intermedi. Nel primo trimestre del 2018, le compravendite residenziali nei 20 capoluoghi di provincia intermedi (popolazione tra i 100.000 e 300.000 abitanti) segnano un incremento pari al 4,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, con variazioni annuali incrementali attese a Vicenza (+7%), Novara (+8%), Verona (+8,1%) e Bergamo (+8,5%). Dall'altra parte della graduatoria, invece, si registrano variazione nulle a Venezia (0,0%), Trento (+0,6%) e Reggio Calabria (+1%). In nessuna delle città monitorate è stato ipotizzato un calo degli scambi.

Prezzi. La variazione media dei 20 capoluoghi considerati prevede un calo dei prezzi dello 0,7% con variazioni peggiori a Taranto (-4,0%), Ancona (-3,4%) e Trieste (-3,3%). Prezzi in ripresa a Trento e Piacenza (+1%) e Ferrara (+3,5%). [Figura 2]

Tipologia immobile richiesta. La tipologia di immobile più richiesta nei 20 capoluoghi monitorati è il trilocale, con una superficie media ricompresa tra 85 e 95 metri quadrati.

Compravendite di nuove unità. A Vicenza, Taranto, Piacenza, Sassari e Venezia la quota di appartamenti nuovi sul totale di quelli compravenduti non supera il 5%, mentre nelle città di Modena, Novara, Trento, Bergamo e Padova la quota supera i 20 punti percentuali. Il **dato medio** si aggira sul 13,6% sul totale delle vendite effettuate.

Tempi medi di vendita: quasi 7 mesi, con un *range* che oscilla da poco più di 4 mesi a Trieste, 5 a Reggio Calabria fino agli 8 di Padova, 9 mesi per Venezia e Perugia e 12 di Trento.

Lo **sconto medio sul prezzo di offerta** è pari all'11,8%, con un minore potere contrattuale della domanda a Sassari e Bergamo (5%) e maggiore a Reggio Calabria, Taranto, Piacenza, Ferrara, Cagliari, Padova, Venezia e Trento (15%).

Aspettative per i prossimi mesi: sono attesi miglioramenti nei livelli degli scambi a Bergamo, Trieste, Novara, Siracusa, Verona, Ancona, Reggio Emilia, Vicenza, Brescia, Ferrara, Cagliari e Padova, mentre negli altri capoluoghi intermedi monitorati è attesa una dinamica analoga a quella del 2017 (+2,5%). Sul fronte dei prezzi di compravendita, la maggioranza delle opinioni è improntata sulla stabilità, attese di aumento unicamente a Siracusa e Ferrara. [Tavola 2].

Capoluoghi di provincia piccoli. Nel primo trimestre del 2018, le compravendite residenziali nei 26 capoluoghi di provincia piccoli (con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti) segnano un incremento pari al **4,5%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, con variazioni incrementali minori per Asti (+1,5%), Ascoli Piceno, Cremona, La Spezia e Oristano (+2,0%). Le variazioni massime, invece, si sono rilevate a Barletta, Brindisi, Ragusa e Teramo (+6,0%), Pisa (+7,0%), Varese (+8,1%) e Campobasso (+8,5%). In nessuna dei capoluoghi di provincia piccoli è stato ipotizzato un calo degli scambi.



Prezzi. La variazione media dei 26 capoluoghi monitorati, segna un calo dello 2,0%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, con variazioni peggiori a Campobasso (-6,5%), Cremona (-6,0%), Biella (-5,5%), Arezzo (-5,3%), Imperia e Pesaro (-5,0%). Dati positivi segnalati, invece, a Como, Cuneo (+0,5%), Brindisi e Ragusa (+1,0%). [Figura 3].

Tipologia immobile richiesta. La tipologia di immobile maggiormente richiesta nelle 26 piccole città italiane monitorate è il trilocale, con superficie ricompresa tra gli 85 e 95 metri quadrati.

Compravendite di nuove unità. Il dato medio si attesta all'11,7% ma non mancano opinioni di "controtendenza" con numeri praticamente azzerati per compravendite di nuove costruzioni come a Oristano, Biella e Agrigento. Mentre il 20% viene raggiunto a Como, Barletta, Brindisi, Ragusa e Campobasso. La migliore performance la segna Ascoli Piceno col 25%.

Tempi medi di vendita: 8 mesi e mezzo, con un *range* che oscilla dai 6 mesi di Cremona, Barletta e Ascoli Piceno, ai 12 mesi di Biella, Oristano, Asti e Nuoro.

Lo **sconto medio sul prezzo di offerta** è pari al 13,1% con un minore potere contrattuale della domanda a Pisa (6%) e Como (8%) e maggiore a Biella, Campobasso, Cremona (20%) e Agrigento (25%).

Aspettative per i prossimi mesi: sono attesi miglioramenti per numero di scambi, anche se predominano le opinioni di stabilità. Sul fronte dei prezzi di compravendita il *range* tende al ribasso. [Tavola 3]

Città minori. Nel primo trimestre 2018, le compravendite residenziali relative alle città minori (non capoluogo di provincia) segna un incremento del 4,7%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il campione di comuni non capoluogo analizzati rappresenta il 46% di popolazione residente italiana.

Prezzi. Sul fronte dei prezzi di vendita, secondo i rilevatori Fimaa, le città minori sono interessate da un decremento medio pari al -2,4%. Gli unici dati positivi superiori al +0,5% si sono registrati nelle province di Brindisi e Ragusa (+0,8%), Siracusa (+1,0%) e Ferrara (+3%).

Tipologia immobile richiesta. La tipologia di immobile maggiormente richiesta è composta da 3 o 4 locali, di superficie media di circa 100 metri quadrati, leggermente più grande delle metrature cittadine.

Compravendite di nuove unità. Il dato medio segna +11,5%, con punte elevate registrate nelle province di Bologna e Ascoli (30%) e in provincia di Modena (25%).





Tempi medi di vendita: 9 mesi e mezzo, con un range che varia dai 5 mesi delle province di Milano e Barletta, ai 18 mesi delle abitazioni in provincia di Biella, fino ai 24 mesi di quelle delle province di Oristano e Nuoro.

Lo **sconto medio sul prezzo di offerta** è pari al 14,4%, con un minore potere contrattuale nelle province di Sassari (4%) e Milano (8%), e maggiore in quelle di Biella (25%), Campobasso e Agrigento (30%).

Aspettative per i prossimi mesi: nei comuni minori predominano le opinioni di stabilità, con qualche ipotesi di rialzo per quanto concerne i volumi, mentre per i prezzi di vendita le opinioni sono largamente polarizzate sulle stabilità dei prezzi.

Andrea Oliva, Coordinatore Ufficio Studi Nazionale Fimaa: *“A meno che non accadano eventi difficilmente prevedibili, per i prossimi mesi ci aspettiamo un mercato delle compravendite residenziali in leggero incremento a livello nazionale, trainato soprattutto dai dati positivi sugli scambi di Catania, Bari, Roma e Torino. Per quanto riguarda invece il fronte dei prezzi, si va verso la stabilizzazione ad eccezione del mercato di Milano, anticipatoria della congiuntura italiana, con valori degli immobili al rialzo”.*

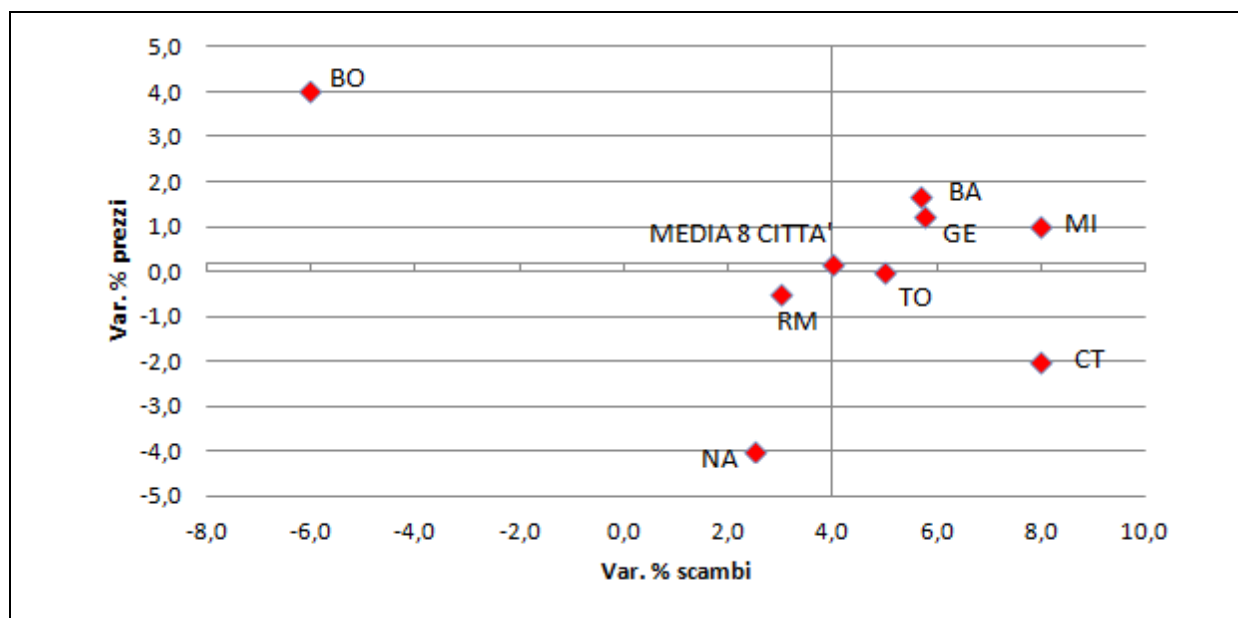
Santino Taverna, Presidente Nazionale Fimaa: *“L’incremento del numero delle compravendite non va ancora di pari passo con l’andamento dei prezzi immobiliari in leggero calo, fatta eccezione per la città di Milano. Siamo ancora in una fase di ripresa, tutta da consolidare e frenata dal pesante carico fiscale sugli immobili e dalla zavorra della burocrazia che rallenta il normale esercizio delle attività di chi ha ancora il coraggio di fare impresa nel nostro Paese. La lenta e sofferta crescita economica, la disoccupazione dei giovani e la carenza di fiducia delle famiglie verso il proprio futuro sono elementi negativi per la ripresa del settore. Inoltre il protrarsi dell’incertezza politica degli ultimi mesi ha portato all’aumento dello spread tra Btp italiani e Bund tedeschi, mettendo in discussione i tassi vantaggiosi dei mutui, soprattutto se variabili. I cittadini, le famiglie, le imprese e gli investitori attendono, invece, risposte esaustive capaci di agevolare e rafforzare la ripresa dell’economia, evitando un’altra fase di indebolimento del mercato. Servono soluzioni al problema occupazionale e si devono assolutamente disinnescare le clausole di salvaguardia per il 2019, per evitare l’aumento dell’iva. Una iattura che porterebbe alla riduzione dei consumi con ripercussioni drammatiche per il comparto immobiliare capace, in situazioni di normalità, di contribuire con oltre il 20% del Pil, alla ripresa economica del Paese. Ci auguriamo che il nuovo governo possa restituire fiducia tanto sul versante dei mercati finanziari quanto nei confronti delle famiglie e delle imprese e soprattutto possa ridare dignità agli oltre 500.000 operatori che hanno perso il proprio posto di lavoro in un settore strategico per l’economia italiana”.*



TAVOLE & FIGURE

Figura 1

Grandi città - Variazioni percentuali attese dagli agenti immobiliari Fimaa relative agli scambi ed ai prezzi di abitazioni, nel primo trimestre 2018 (valori %)



Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

6

Tavola 1

Grandi città - Riepilogo dei dati raccolti

Città	Var. % primi tre mesi 2018/17		Appartamenti nuovi sul totale	Tempi medi di vendita	Sconti medi sul prezzo offerta	Previsione sulla restante parte di anno	
	Scambi	Prezzi				Scambi	Prezzi
Bologna	-6,0	4,0	5,0	6,0	8,0	=	=
Genova	5,8	1,3	5,0	4,0	12,5	=	=
Milano	8,0	1,0	15,0	3,0	5,0	=	+
Napoli	2,5	-4,0	7,0	8,0	15,0	-	=
Roma	3,0	-0,5	10,0	7,0	11,0	+	=
Torino	5,0	0,0	8,0	5,0	10,0	+	=
Bari	5,7	1,7	16,5	6,3	11,5	+/=	=
Catania	8,0	-2,0	5,0	9,0	15,0	+	=
Grandi	4,0	0,2	8,9	6,0	11,0	=/+	=

Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

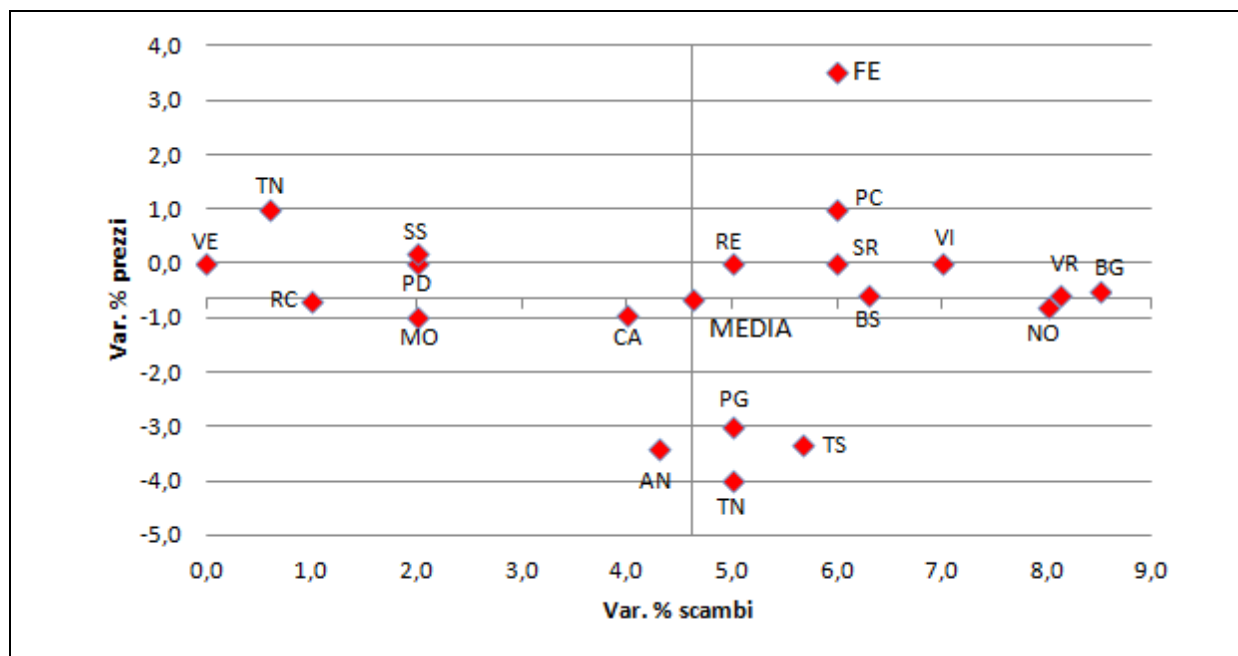


CONFCOMMERCIO
 IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Figura 2

Capoluoghi intermedi - Variazioni percentuali attese su scambi e prezzi di abitazioni, nel primo trimestre 2018 (valori %)



Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Tavola 2

Capoluoghi intermedi - Riepilogo dei dati raccolti

Città	Var. % primi tre mesi 2018/17		Appartamenti nuovi sul totale	Tempi medi di vendita	Sconti medi sul prezzo offerta	Previsione sulla restante parte di anno	
	Scambi	Prezzi				Scambi	Prezzi
Ancona	4,3	-3,4	10,0	7,0	12,0	+	-
Bergamo	8,5	-0,5	25,0	6,0	5,0	+	=
Brescia	6,3	-0,6	18,4	7,8	12,5	+	-
Cagliari	4,0	-1,0	15,0	6,0	15,0	+	=
Ferrara	6,0	5,0	10,0	6,0	15,0	+	+
Modena	2,0	-1,0	20,0	7,0	12,5	=	=
Novara	8,0	-0,8	20,0	6,0	8,0	+	=
Padova	2,0	0,0	35,0	8,0	15,0	+	=
Perugia	5,0	-3,0	15,0	9,0	10,0	=	=
Piacenza	6,0	1,0	5,0	6,0	15,0	=	=
R. Calabria	1,0	-0,7	15,0	5,0	15,0	=	=
R. Emilia	5,0	0,0	12,0	7,0	12,0	+	=
Sassari	2,0	0,2	5,0	6,0	5,0	=	=
Siracusa	6,0	0,0	15,0	6,0	10,0	+	+
Taranto	5,0	-6,0	3,0	6,0	15,0	=	-
Trento	0,6	1,0	20,0	12,0	15,0	=	=

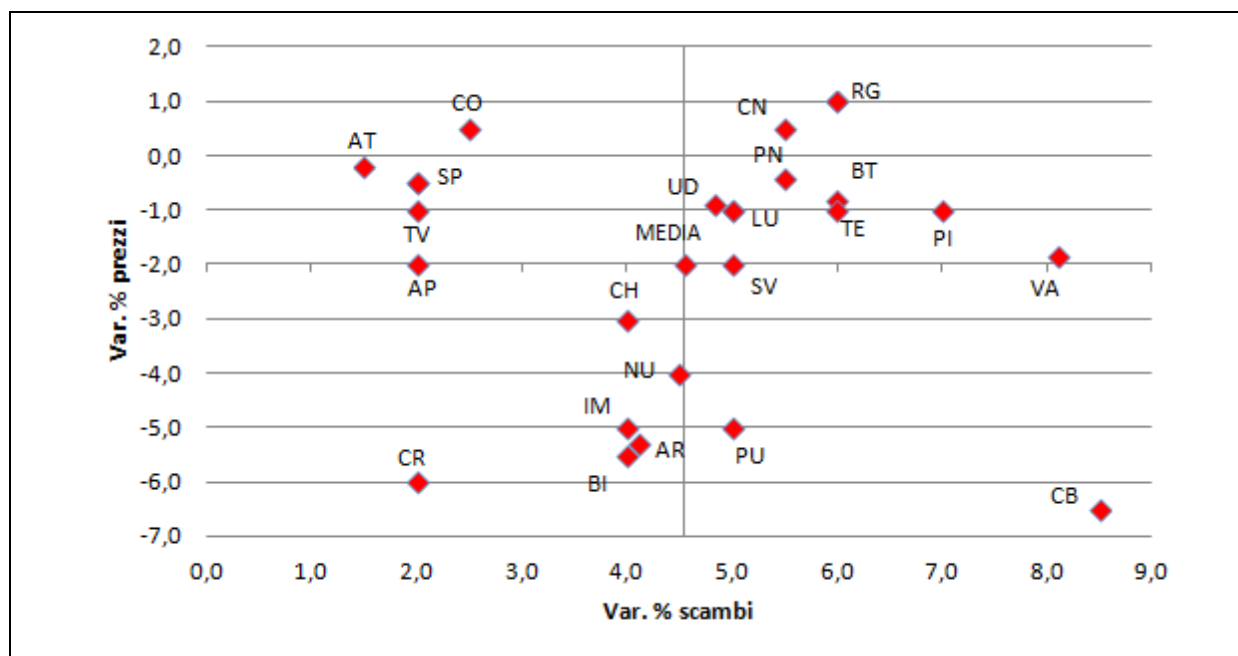


Trieste	5,7	-3,3	10,0	4,3	6,3	+	=
Venezia	0,0	0,0	5,0	9,0	15,0	=	=
Verona	8,1	-0,6	12,0	6,0	10,6	+	≠/+
Vicenza	7,0	0,0	2,0	7,5	12,0	+	-
Intermedie	4,6	-0,7	13,6	6,9	11,8	+/-	=

Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Figura 3

Capoluoghi piccoli - Variazioni percentuali attese su scambi e prezzi di abitazioni, nel primo trimestre 2018 (valori %)



Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Tavola 3

Capoluoghi piccoli - Riepilogo dei dati raccolti

Città	Var. % primi tre mesi 2018/17		Appartamenti nuovi sul totale	Tempi medi di vendita	Sconti medi sul prezzo offerta	Previsione sulla restante parte di anno	
	Scambi	Prezzi				Scambi	Prezzi
Agrigento	5,0	-1,0	0,0	8,0	25,0	+	-
Arezzo	4,1	-5,3	18,4	10,4	15,8	=	-/=
Ascoli P.	2,0	-2,0	25,0	6,0	13,0	+	=
Asti	1,5	-0,2	5,0	12,0	15,0	=	=
Barletta	6,0	-0,8	20,0	6,0	10,0	=	-
Biella	4,0	-5,5	0,0	12,0	20,0	=	-
Brindisi	6,0	1,0	20,0	7,0	10,0	=	=
Campobasso	8,5	-6,5	20,0	10,0	20,0	+	-
Chieti	4,0	-3,0	7,5	6,5	15,0	+	=
Como	2,5	0,5	20,0	8,0	8,0	=	=



Cremona	2,0	-6,0	10,0	6,0	20,0	=	=
Cuneo	5,5	0,5	8,0	9,0	10,0	+	=
Imperia	4,0	-5,0	7,0	10,0	15,0	=	=
La Spezia	2,0	-0,5	15,0	8,0	10,0	=	=
Lucca	5,0	-1,0	5,0	8,0	10,0	+	=
Nuoro	4,5	-4,0	10,0	12,0	10,0	=	=
Oristano	2,0	-0,5	0,0	12,0	10,0	+	=
Pesaro	5,0	-5,0	5,0	10,0	10,0	=	=
Pisa	7,0	-1,0	5,0	7,0	6,0	+	=
Pordenone	5,5	-0,4	15,0	7,0	10,0	+	=
Ragusa	6,0	1,0	20,0	7,0	15,0	=	=
Savona	5,0	-2,0	15,0	7,0	-15,0	=	-
Teramo	6,0	-1,0	17,5	7,0	13,3	=	-
Treviso	2,0	-1,0	10,0	9,5	10,0	-	=
Udine	4,8	-0,9	15,0	6,7	12,7	=	=
Varese	8,1	-1,8	11,7	6,2	10,9	=	=
Piccole	4,5	-2,0	11,7	8,4	13,1	=/+	=/-

Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Tavola 4

Riepilogo dei dati raccolti

Città	Var. % primi tre mesi 2018/17		Appartamenti nuovi sul totale	Tempi medi di vendita	Sconti medi sul prezzo offerta	Previsione sulla restante parte di anno	
	Scambi	Prezzi				Scambi	Prezzi
Grandi città	4,0	0,2	8,9	6,0	11,0	=/+	=
Intermedie	4,6	-0,7	13,6	6,9	11,8	+/=	=
Piccole	4,5	-2,0	11,7	8,4	13,1	=/+	=/-
Non capol.	4,7	-2,4	11,5	9,5	14,4	=/+	=
TOTALE	4,5	-1,2	11,4	7,7	12,6	=/+	=

Fonte: Ufficio Studi Fimaa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

