



## COMUNICATO STAMPA

### Indagine Fimaa-Confcommercio:

**“Case, boom di compravendite: quasi 540mila nei primi 9 mesi del 2021”**

***Sono 100mila in più di quelle scambiate nel già positivo 2019***

***Offerta di immobili in diminuzione per 5 operatori su 10***

***Con prezzi medi in aumento del 5,3% rispetto al 2019 e del 2,2% nei primi sei mesi del 2022***

***Transazioni favorite dai bassi tassi di interesse sui mutui,  
dalle agevolazioni per i giovani e dal bonus 110%***

***Il presidente Taverna:***

***“La casa si conferma come la soluzione migliore per salvaguardare i risparmi”***

***Oliva (Ufficio studi): “L’acquisto immobiliare rimane il migliore investimento di sempre”***

Roma 22 dicembre 2021 – Crescono le compravendite immobiliari residenziali in Italia nei primi 9 mesi dell’anno: sono 162mila in più di quelle compravendute nello stesso periodo nel 2020 (+43%) ed oltre 100mila in più di quelle dei primi tre trimestri del 2019 (+23%). Secondo il 45% degli **operatori immobiliari Fimaa** - Federazione italiana mediatori agenti d’affari, aderente a **Confcommercio- Imprese per l’Italia** - nel II semestre del 2021 il numero di compravendite risulterebbe ancora in crescita: ciò porta il numero di scambi atteso per il 2021 ad oltre 700mila compravendite. Non accadeva dal 2008.

Sempre secondo la maggioranza degli agenti immobiliari (46%) contestualmente si è registrato una diminuzione dell’offerta di abitazioni in vendita: tanta domanda e una tendenziale diminuzione dell’offerta provoca un aumento dei prezzi delle case, che sono cresciuti in media del 5,3% dal 2019. Le previsioni per i primi sei mesi del 2022 attestano un ulteriore rialzo dei valori immobiliari pari al 2,2% (Tav. 1; Figg. 1 e 2).

Tavola 1

#### **Il mercato immobiliare residenziale oggi, rispetto al I semestre 2021 (giudizi percentuali)**

<b>Variabile</b>	<b>In diminuzione</b>	<b>Sugli stessi livelli sei mesi fa</b>	<b>In aumento</b>
Domanda per acquisto	12,6	42,2	45,2
Offerta in vendita	46,0	44,6	9,4
Volume o numero di compravendite	13,7	41,6	44,7
Prezzi di vendita	7,4	56,4	36,2

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

Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

È la fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo 2021 e previsioni per il 2022, realizzato dall'Ufficio studi Fimaa - coordinato da Andrea Oliva - che evidenzia una fase di vero e proprio boom del settore. Le risposte sull'indagine, fornite dai rilevatori Fimaa (attraverso un questionario online, con metodologia Cawi), hanno riguardato le città e le province di **Ancona; Arezzo; Ascoli Piceno; Asti; Belluno; Bergamo; Biella; Bologna; Bolzano; Brescia; Brindisi; Cagliari; Caltanissetta; Campobasso; Catania; Chieti; Como; Cremona; Cuneo; Enna; Ferrara; Firenze; Foggia; Forlì-Cesena; Genova; Gorizia; Grosseto; Imperia; La Spezia; Latina; Livorno; Lucca; Mantova; Milano; Modena; Napoli; Novara; Oristano; Padova; Palermo; Pavia; Perugia; Pesaro e Urbino; Pescara; Piacenza; Pisa; Pistoia; Pordenone; Prato; Ragusa; Ravenna; Reggio Calabria; Rieti; Rimini; Roma; Rovigo; Sassari; Savona; Siena; Siracusa; Sondrio; Taranto; Teramo; Terni; Trento; Treviso; Trieste; Udine; Varese; Venezia; Vercelli; Verona; Vicenza; Viterbo** permettendo di tracciare un quadro congiunturale e significativo dell'attuale momento di mercato. Che, secondo il sentiment raccolto, per il 2022 proseguirà, seppur con un minore tasso di crescita, la tendenza espansiva manifestata nel 2021 (Tav. 2).

Tavola 2

**Aspettative per il 2022 sul numero di compravendite e prezzi di abitazioni rispetto al 2021** (*giudizi % espressi dagli agenti interpellati*)

Circoscrizioni territoriali	Numero di compravendite			Prezzi di vendita		
	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno
NORD	8,4%	70,8%	20,8%	4,9%	41,7%	53,4%
CENTRO	4,5%	54,8%	40,6%	6,5%	49,0%	44,6%
SUD E ISOLE	0,0%	42,9%	57,1%	3,5%	79,0%	17,5%
Italia	5,4%	60,0%	34,6%	4,9%	52,7%	42,4%
di cui						
Grandi aree <sup>1</sup>	1,7%	58,1%	40,2%	1,6%	53,9%	44,4%

<sup>1</sup> Province monitorate con più di 900.000 abitanti.

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

**Punti di forza del mercato.** Secondo il 35,8% degli agenti interpellati la propensione ad acquistare abitazioni nell'attuale fase di mercato è dovuta ai **tassi di interesse sui mutui particolarmente favorevoli**: quote di giudizi più elevate si riscontrano nelle province più popolose (43%) e nel Centro Italia (oltre 39%). Nel Nord del Paese la quota dei giudizi è risultata un po' meno consistente (33,6%). Seguono con il 22,2% di opinioni le **esenzioni delle imposte e possibilità di erogazione di un mutuo fino al 100% per i giovani sotto i 36 anni**: tale misura sembra essere particolarmente apprezzata nelle Regioni del Centro Italia (29,1%) ma risulta meno incisiva, a giudizio degli agenti, nel Sud Italia (dove è stata scelta da poco oltre il 15% dei rispondenti). Il 19,5% di risposte si riferisce al **superbonus 110%**, a cui seguono l'alta liquidità delle famiglie (quasi 11% dei giudizi): in quest'ultimo

Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)

caso la quota di risposte risulta massima nel Sud e Isole (22,7%) minima nelle Regioni del Centro (5,1%). (Tav. 3).

Tavola 3

**Punti di forza del mercato della compravendita nell'attuale fase di mercato** (valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi dagli agenti interpellati)

Circoscrizioni territoriali	Tassi di interessi sul mutuo favorevoli	Agevolazioni per i giovani con meno di 36 anni	Bonus 110%	Alta liquidità delle famiglie	Crescita del PIL	Investimenti stranieri	Altro
NORD	33,6%	22,3%	21,2%	7,9%	7,8%	5,8%	1,3%
CENTRO	39,2%	29,1%	15,4%	5,1%	6,9%	3,3%	1,0%
SUD E ISOLE	37,0%	15,3%	19,9%	22,7%	1,5%	3,2%	0,4%
Italia	35,8%	22,2%	19,5%	10,9%	6,0%	4,6%	1,0%
<b>di cui</b>							
Grandi aree <sup>1</sup>	43,0%	23,1%	13,7%	14,7%	3,2%	2,3%	0,0%

<sup>1</sup> Province monitorate con più di 900.000 abitanti.

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

3

**Punti di debolezza del mercato** a giudizio degli operatori interpellati (in ordine decrescente):

- La **certificazione urbanistica-catastale** che rallenta il processo di vendita a causa dei lunghi tempi di attesa per reperire i documenti urbanistici, scelta dal 36,0% di intervistati, con una discreta omogeneità di giudizi presente in tutte le circoscrizioni territoriali;
- La **preoccupazione per l'aumento della tassazione immobiliare con l'annunciata riforma degli estimi** (22,3%): nel Sud e Isole è ritenuta meno rilevante (15,3% dei giudizi);
- Con il 19,5% di giudizi la misura del **110% che non ha dato gli effetti auspicati**;
- Con il 10,9% la presenza del **Sars-cov 2 che rallenta o fa procrastinare il processo di vendita**, causa più avvertita nelle regioni meridionali e insulari (22,7%) e meno in quelle dell'Italia settentrionale (8%) e centrale (5,1%);
- Il 6% dei giudizi riferisce di una **difficoltà di accesso al credito**: la quota sale fino al 7,8% nel Nord, è minima e pari a 1,5 punti percentuali nel Sud e Isole. In questo giudizio generico sono espresse difficoltà riguardanti le basse disponibilità economiche degli acquirenti, i lunghi tempi di attesa per le delibere dei mutui, l'incertezza nel mondo del lavoro (tav. 4).

Tavola 4

Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)

**Punti di debolezza del mercato della compravendita nell'attuale fase di mercato** (valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi dagli agenti interpellati)

Circoscrizioni territoriali	Certificazione urbanistica-catastale	Tassazione	110%	Covid-19	Difficoltà ad accedere al credito	Offerta non adeguata alla domanda	Altro
NORD	33,9%	22,5%	21,4%	8,0%	7,8%	5,9%	0,5%
CENTRO	39,2%	29,1%	15,4%	5,1%	6,9%	3,3%	1,0%
SUD E ISOLE	37,0%	15,3%	19,9%	22,7%	1,5%	3,2%	0,4%
Italia di cui	36,0%	22,3%	19,5%	10,9%	6,0%	4,6%	0,6%
Grandi aree'	43,0%	23,1%	13,7%	14,6%	3,2%	2,3%	0,0%

' Province monitorate con più di 900.000 abitanti.

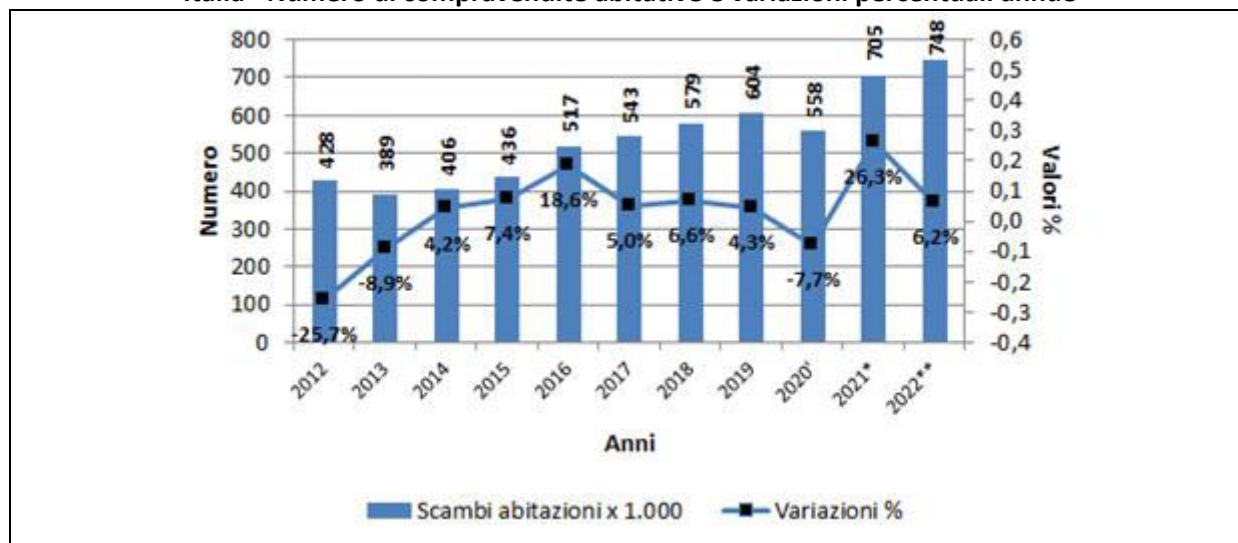
Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

**Previsioni sulle case vacanza.** Secondo le previsioni degli agenti immobiliari Fimaa (48% degli intervistati), le seconde case registreranno anche nel 2022 un aumento delle transazioni rispetto al 2021, probabilmente anche come case da vivere tutto l’anno. La forte richiesta produrrà nel corso del 2022 un ulteriore incremento dei prezzi medi di vendita per il 38,4% degli agenti, con il 55,3% delle aspettative raccolte improntate sulla stabilizzazione.

Figure

Figura 1

**Italia - Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue**



Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)

‘ Dati provvisori.

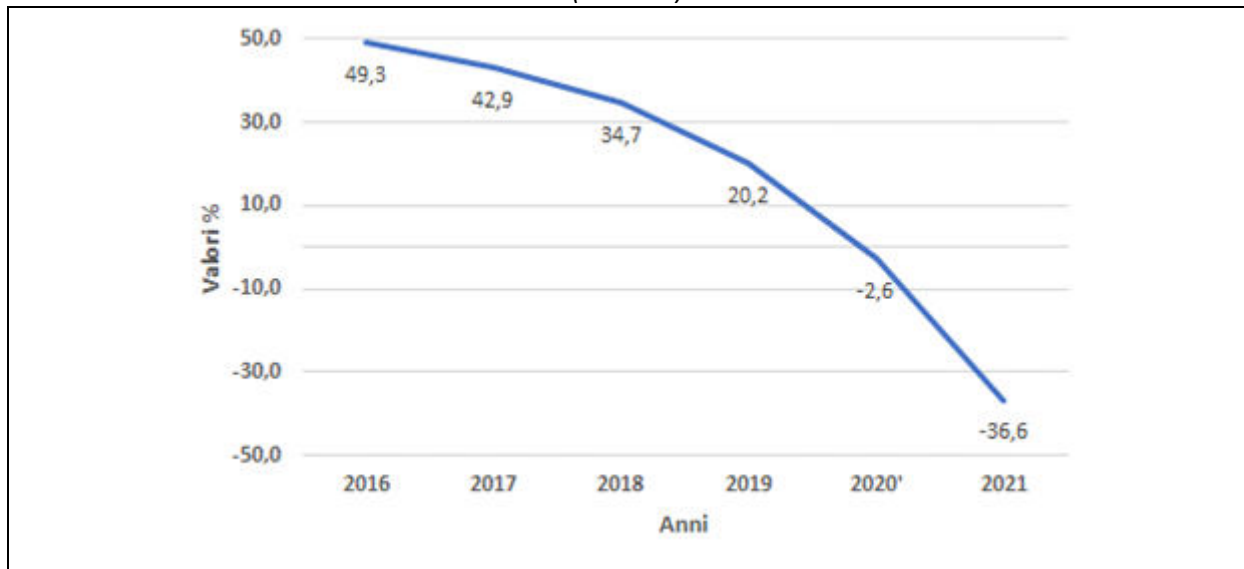
\* Preconsuntivi d’anno.

\*\* Previsioni rispetto ai giudizi formulati.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Fimaa su dati Agenzia delle Entrate.

Figura 2

**Giudizi di aumento al netto di quelli di calo espressi sul numero di abitazioni offerte in vendita  
 (valori %)**



5

‘ Per mancata indagine nel 2020 i dati si riferiscono a quelli raccolti nel I semestre 2021.

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

**Andrea Oliva, coordinatore ufficio studi Fimaa:** *“La pandemia da Covid-19 ha segnato una diminuzione del reddito medio delle famiglie italiane, una contestuale diminuzione dei consumi e, di conseguenza, una crescita della propensione al risparmio da parte degli italiani. Oggi, grazie ai tassi dei mutui favorevoli, con l’importo di un canone mensile di locazione si può tranquillamente fronteggiare una rata di mutuo, capitalizzando la spesa sostenuta. Soprattutto per chi ha un posto di lavoro fisso, l’acquisto immobiliare rimane senza dubbio il migliore investimento di sempre: anche da mettere a reddito (compravendite di unità con già in essere contratti di locazione), o da locare per gli studenti, o da locare-utilizzare come seconda casa per la vacanza”.*

**Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa:** *“Il mercato immobiliare dopo quasi due anni di pandemia da Covid-19 dimostra di essere in piena ripresa. La richiesta di immobili residenziali è in crescita, favorita dalle nuove esigenze dell’abitare che i lockdown, per l’emergenza sanitaria, hanno fatto scaturire. A queste si aggiungono i tassi di interesse sui mutui particolarmente favorevoli, le agevolazioni per i giovani con meno di 36 anni e la possibilità di accedere al Superbonus 110% per la riqualificazione energetica degli edifici. Incentivi che contribuiscono ad alimentare un rinnovato interesse degli italiani verso l’acquisto immobiliare. La domanda è orientata principalmente su unità con giardini, balconi, terrazzi e maggiori spazi interni da dedicare allo smart working. Altrettanta*

Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
 IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



*attenzione è rivolta anche all'efficientamento energetico. Peculiarità importanti che saranno sempre più determinanti nella scelta dell'abitazione, anche nei prossimi anni. La casa è da sempre il luogo degli affetti, dove famiglia e lavoro possono conciliarsi confermandosi, nel contempo, come investimento ideale per salvaguardare i risparmi e i sacrifici di una vita".*

Ufficio Stampa: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)