



Indagine Fimaa-Confcommercio Roma¹:

“Roma: mercato immobiliare in salute”

Nei primi 9 mesi del 2021 si sono registrate 3.700 compravendite di abitazioni in più di quelle del già positivo 2019

***Offerta di immobili stabile per 7 operatori su 10
Prezzi medi in aumento appena dello 0,7% rispetto al 2019 e del 2,0% nel 2022***

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

Il Presidente Pezzetta: “I prezzi ancora accessibili rendono appetibile l’investimento immobiliare”

Il Vicepresidente Sondali: “Non c’è carenza di tipologie abitative: è ancora possibile comprare la casa dei propri desideri”

Roma 15 gennaio 2022 – Crescono le compravendite immobiliari residenziali a Roma nei primi 9 mesi dell’anno: nella provincia sono quasi 7mila in più di quelle compravendute nello stesso periodo 2019 (+19%) ed oltre 12.700 in più di quelle dei primi tre trimestri al 2020 (+42%). Secondo il 37% degli **operatori immobiliari Fimaa Roma** - Federazione italiana mediatori agenti d’affari, aderente a **Confcommercio-Imprese per l’Italia** – nel Il semestre dell’anno il numero di compravendite risulterebbe ancora in crescita: ciò

¹ Le tavole del presente comunicato stampa rappresentano i valori medi dei giudizi resi dagli agenti immobiliari FIMAA Roma che hanno risposto a un questionario on line (metodologia CAWI) a cavallo tra l’ultima settimana di novembre e la prima di dicembre 2021. Sono stati utilizzati per elaborare il sentiment nazionale dell’Ufficio Studi FIMAA Italia – Confcommercio, ma siccome in numero statistico sufficiente, possono venire anche utilizzati per descrivere la congiuntura locale.

A livello medio nazionale il dato elaborato come appare nelle tavole che seguono è stato ponderato in base alla popolazione provinciale residente a Roma al 1° gennaio 2021 (2.770.226), rapportata all’ammontare della popolazione residente di tutte le Province che hanno inviato almeno una risposta (43.497.490).

Per il numero di compravendite abitative ed i prezzi medi citati nel testo si fa riferimento alle basi statistiche ufficiali (Agenzia delle Entrate e Istat).

porta il numero di scambi atteso per il 2021 a quasi 56mila abitazioni, circa 36mila nel Capoluogo. Era dal 2008 che non si sfondava soglia 50mila compravendite nella Provincia di Roma.

Secondo la maggioranza di agenti immobiliari (70,4%) contestualmente è stabile la quantità di abitazioni in vendita: una domanda in crescita ma con una quantità di abitazioni in vendita ancora stabile non genera ancora tensioni sui prezzi, come invece manifestato in altre realtà italiane. I prezzi sono cresciuti in media dello 0,7% dal 2019 (+2,3% per la componente delle nuove costruzioni). Le previsioni per i prossimi 12 mesi del 2022 attestano un ulteriore rialzo dei valori immobiliari pari al 2,0% (Tav. 1).

Tavola 1

Numero di compravendite ed offerta di abitazioni a preconsuntivo 2021 rispetto ai primi 6 mesi dell'anno (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)

Regioni	Numero di compravendite			Offerta in vendita		
	Diminuito	Rimasto stabile	Aumentato	Diminuita	Rimasta stabile	Aumentata
Roma	7,4%	55,6%	37,0%	14,8%	70,4%	14,8%
Lazio	8,9%	50,6%	40,5%	14,9%	73,2%	11,9%
Italia	13,7%	41,6%	44,7%	46,0%	44,6%	9,4%

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

È la fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo 2021 e previsioni per il 2022, realizzato dall'Ufficio studi Fimaa Roma - coordinato da Gian Luca Sondali - che evidenzia, nonostante la pandemia, una fase di rinnovato interesse per il settore. Le risposte sull'indagine, fornite dai rilevatori Fimaa (attraverso un questionario online, con metodologia Cawi), hanno riguardato molte zone della città e della provincia permettendo di tracciare un quadro congiunturale e significativo dell'attuale momento di mercato. Che, secondo il sentiment raccolto, per il 2022 proseguirà la tendenza positiva manifestata nel 2021: nessun operatore ha ipotizzato una riduzione degli scambi e appena il 7,4% del campione si aspetta una riduzione dei prezzi, contro 1/3 degli agenti immobiliari che invece pensa che cresceranno nell'anno prossimo (Tav. 2).

Tavola 2

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

Regioni	Numero di compravendite			Prezzi di vendita		
	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno
Roma	0,0%	55,6%	44,4%	7,4%	59,3%	33,3%
Lazio	2,9%	58,3%	38,7%	8,9%	52,1%	39,0%
Italia	5,4%	60,0%	34,6%	4,9%	52,7%	42,4%

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

Punti di forza del mercato. Secondo il 48,1% degli agenti interpellati la propensione ad acquistare abitazioni nell'attuale fase di mercato è dovuta ai **tassi di interesse sui mutui particolarmente favorevoli**: una quota di oltre 10 punti percentuali superiore rispetto ai giudizi resi per l'intera Italia (35,8%).

Seguono con il 34,6% di opinioni le **esenzioni delle imposte e possibilità di erogazione di un mutuo fino al 100% per i giovani sotto i 36 anni**: anche in tal caso tale misura sembra essere particolarmente apprezzata nelle Regioni del Centro Italia (29,1%) rispetto ai dati disposti per l'intera Italia e, in particolare nel Lazio e nella Provincia di Roma (34,6%).

Per contro, le opinioni della Provincia di Roma che si riferiscono al **superbonus 110%** (7,7%) e all'alta liquidità delle famiglie (3,8% dei giudizi) sono più basse di quelle che si sono rilevate in Italia. (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)

Territori	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	Totale
Roma	48,1%	34,6%	7,7%	3,8%	3,8%	1,9%	0,0%	100%
Lazio	44,8%	31,3%	6,9%	10,4%	3,1%	1,5%	1,9%	100%
Italia	35,8%	22,2%	19,5%	10,9%	6,0%	4,6%	1,0%	100%

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

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 45,2% di intervistati romani contro il 36,2% medio nazionale;
- La **preoccupazione per l'aumento della tassazione immobiliare con l'annunciata riforma degli estimi** (28,6%): anche in tal caso in Italia è ritenuta meno rilevante (22,3% dei giudizi);
- Con 11,9% di giudizi la misura del **110% che non ha dato gli effetti auspicati**;
- Con il 9,5% la presenza del **Sars-cov 2 che rallenta o fa procrastinare il processo di vendita**;
- Il 2,4% dei giudizi riferisce di una **difficoltà di accesso al credito**: 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

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

Territori	Certificazione urbanistica-catastale	Tassazione	110%	Covid-19	Difficoltà ad accedere al credito	Offerta non adeguata alla domanda	Altro	Totale
Roma	45,2%	28,6%	11,9%	9,5%	2,4%	0,0%	2,4%	100%
Lazio	44,8%	31,3%	6,9%	10,4%	3,1%	1,5%	1,9%	100%
Italia	36,0%	22,3%	19,5%	10,9%	6,0%	4,6%	0,6%	100%

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

Previsioni sulle case vacanza. Secondo le previsioni degli agenti immobiliari Fimaa (37% degli intervistati), le seconde case registreranno anche nel 2022 un aumento delle transazioni rispetto al 2021, probabilmente anche come residenze da vivere tutto l'anno. La forte richiesta produrrà, nel corso del 2022, un ulteriore incremento dei prezzi medi di vendita per quasi il 30% degli agenti (tav. 5).

Tavola 5

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

Regioni	Numero di compravendite			Prezzi di vendita		
	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno
Roma	29,6%	33,3%	37,0%	33,3%	37,0%	29,6%
Lazio	23,9%	39,0%	37,1%	26,9%	44,9%	28,2%
Italia	10,9%	41,2%	48,0%	6,3%	55,3%	38,4%

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

Gian Luca Sondali, Vicepresidente FIMAA Roma e responsabile della raccolta dati: *“La pandemia da Covid-19 ha modificato le preferenze degli acquirenti di case che hanno percepito problematiche sconosciute fino alla fine del 2019 (carenza di spazio, desiderio di pertinenze all’aperto, voglia di verde, necessità di ufficio per la DAD dei figli o lo smart-work ...). Ciò accompagnato da condizioni di mercato favorevoli ha acceso un rinnovato interesse da parte dei romani per l’acquisto o la sostituzione di una abitazione. Peculiarità determinanti anche per la scelta di una nuova casa nei prossimi anni.”*

Maurizio Pezzetta, Presidente Fimaa-Roma: *“La casa è intesa sempre più come il luogo degli affetti, dove famiglia e lavoro possono conciliarsi attraverso spazi adeguati, e si conferma come la soluzione migliore per salvaguardare i risparmi. 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. L’acquisto immobiliare rimane il migliore investimento di sempre anche da mettere a reddito”.*