

Comprare casa a Milano e Roma? Con l'agenzia si risparmia.

Quando è il momento di comprare casa, sono molte le persone che ritengono la provvigione dell'agenzia immobiliare un costo aggiuntivo, preferendo effettuare la transazione direttamente tra privati, perché sembra essere più conveniente. Ma è davvero così?

Come cambia sugli annunci il prezzo degli immobili quando a effettuare la valutazione è un privato e non un professionista?

Wikicasa, azienda PropTech che gestisce i portali di ricerca immobiliare [wikicasa.it](https://www.wikicasa.it), [commerciali.it](https://www.commerciali.it) e da pochi mesi [casaclick.it](https://www.casaclick.it), con oltre 12 milioni di utenti unici l'anno, si è interrogata su questo tema nell'ambito di uno studio effettuato in collaborazione con [bakeca.it](https://www.bakeca.it), portale di annunci gratuiti che conta più di 580 mila pubblicazioni immobiliari attive.

Due le città campione individuate per la ricerca: **Roma e Milano**, le più rilevanti e note per la vivacità del mercato. Gli annunci analizzati appartengono al portale wikicasa.it, che contiene esclusivamente annunci provenienti da professionisti, ai quali si aggiungono gli annunci di privati pubblicati su portali terzi di ricerca immobiliare. Lo studio ha confrontato zona per zona i prezzi medi degli immobili, sia in periferia che in aree centrali.

In particolare, dalla ricerca condotta su migliaia di annunci immobiliari è risultato molto chiaro che, in città come Milano e Roma, per comprare casa **conviene affidarsi alle agenzie: i prezzi di vendita richiesti sono mediamente inferiori** rispetto a quelli degli annunci da privati.

Come spiegare le differenze di prezzo?

La valutazione del professionista è più realistica rispetto a quella del privato: un agente immobiliare è un esperto conoscitore del mercato e possiede le giuste competenze per effettuare una stima imparziale e priva di conflitti di interesse. Inoltre può accedere a una serie di dati, informazioni e strumenti professionali, per comprendere a fondo le dinamiche del mercato di riferimento.

Per contro il privato tenderà a sopravvalutare la propria casa, per questioni emotive, trovandosi inoltre, in una posizione di conflitto di interesse, perché ricopre il ruolo di venditore, ma anche di valutatore. Probabilmente, la percezione sulla facilità e velocità delle transazioni immobiliari potrebbe influenzare le aspettative dei privati che sono spinti a valutare il proprio immobile al rialzo, sperando che questo si traduca in un maggior guadagno, ma che in realtà comporta un rallentamento dei tempi di vendita dell'immobile stesso e una conseguente svalutazione.

È utile sottolineare, inoltre, che quelli analizzati all'interno dello studio sono i prezzi *richiesti* degli immobili e non quelli *di transato*. A tal proposito, il lavoro di mediazione e negoziazione di un agente immobiliare risulta spesso fondamentale per trovare un punto di equilibrio tra le parti e – potenzialmente – rendere ancor più conveniente la compravendita tramite agenzia.

Milano: prezzi immobiliari privati vs agenzie

A Milano, ad esempio, in zona **Stazione Centrale**, i prezzi degli immobili forniti dalle agenzie sono più bassi del 3,7% rispetto a quelli dei privati. Acquistando casa tra **l'Università Cattolica, Sant'Ambrogio e Brera** si può risparmiare fino al 7% rivolgendosi ad un'agenzia. In zona **Porta Romana** la differenza di prezzi è ancora più evidente, con un risparmio sul prezzo di vendita fino a un quinto, se si sceglie il professionista immobiliare. Se si calcola che mediamente la provvigione dell'agente si aggira intorno al 3%, quest'ultima è **più che compensata dal minor prezzo speso per l'immobile**.

Roma: prezzi immobiliari privati vs agenzie

Nella zona di **Pigneto** – tra i quartieri più dinamici e in forte rivalutazione della capitale - il delta prezzi richiesti arriva al 23,7%, vuol dire che mediamente gli immobili di privati costano quasi un quarto in più di quelli da agenzia. Anche a **Tor Vergata**, sede di una delle più importanti università romane, scegliendo il professionista si risparmia il 13,8%. Analizzando le aree nei pressi delle stazioni ferroviarie principali, invece, a **Tiburtina l'agenzia costa il 12,7%** in meno rispetto al privato, a **Termini** -10,9%. Avvicinandosi al Vaticano (**Prati, Borgo, San Pietro, Ottaviano, Mazzini**) il delta negativo è del 16,6%. Anche all'**EUR**, più in periferia ma comunque uno dei quartieri più in vista della capitale, il delta è del -9,1%.

La ricerca, condotta da Wikicasa in collaborazione con Bakeca sui prezzi medi richiesti degli annunci immobiliari da agenzie e privati sul web, **conferma quanto il professionista nel settore immobiliare sia una figura insostituibile**.

Nel dettaglio:

Milano			
Zona	Prezzo medio Wikicasa	Prezzo medio privati	Delta
Affori, Bovisasca, Comasina, Bruzzano	2.323 €	2.776 €	-16,3%
San Siro, QT8, Parco Bosco in Città, Lampugnano	3.291 €	3.946 €	-16,6%
Loreto, Rovereto, Pasteur, Nolo	4.057 €	4.402 €	-7,8%
Centrale, Bacone, Benedetto Marcello	6.101 €	6.335 €	-3,7%
Porta Romana, Sabotino, Muratori, Cadore, Montenero	6.036 €	7.450 €	-18,9%
Bicocca, Niguarda, Testi, Parco Nord	2.963 €	3.907 €	-24,2%

Maggiolina, Istria, Montalbino, Quartiere dei Giornalisti	3.966 €	5.483 €	-27,7%
Isola, Farini, Monumentale	5.229 €	6.347 €	-17,6%
Porta Vittoria, Umbria, XXII Marzo, Calvairate, Cuoco	4.447 €	5.553 €	-19,9%
Porta Genova, Navigli, Darsena, San Gottardo, Ripa di Porta Ticinese	5.419 €	6.984 €	-22,4%
Tortona, Solari, Savona	5.797 €	6.924 €	-16,3%
Cattolica, Sant Ambrogio, Magenta, Brera	8.194 €	8.800 €	-6,9%

Roma			
Zona	Prezzo medio Wikicasa	Prezzo medio privati	Delta
Tuscolana, Cinecittà, Quadraro, Ciamarra	2.760 €	3.175 €	-13,1%
Centocelle, Prenestina, Villa Gordiani	2.505 €	2.806 €	-10,7%
Pigneto, Torpignattara, Casal Bertone, Largo Preneste	2.765 €	3.625 €	-23,7%
Tor Vergata, Morena, Anagnina	2.220 €	2.574 €	-13,8%
San Giovanni, Re di Roma, Porta Metronia, Villa Fiorelli	3.866 €	4.202 €	-8,0%
Balduina, Trionfale, Monte Mario, Camilluccia, Pineta	3.552 €	3.873 €	-8,3%
Tiburtina, Pietralata, Colli Aniene, Collatino, Casal Bruciato	2.956 €	3.384 €	-12,6%
San Lorenzo, Esquilino, Termini, Castro Pretorio	3.978 €	4.467 €	-10,9%
Garbatella, Navigatori, Omboni	3.536 €	3.892 €	-9,1%
Prati, Borgo, San Pietro, Ottaviano, Mazzini	5.116 €	6.134 €	-16,6%
EUR, Torrino, Laurentina, Tintoretto, Dalmata	3.459 €	3.806 €	-9,1%
Flaminio, Parioli, Pinciano, Villa Borghese, Villa Giulia	5.311 €	6.318 €	-15,9%

***Nota metodologica: lo studio è stato effettuato su un campione di 14.650 annunci immobiliari a Roma e di 9.329 annunci a Milano. L'extrapolazione dei dati è stata effettuata a Novembre 2021 da www.wikicasa.it per quanto riguarda gli annunci di professionisti e da altri portali web per gli annunci da privati. Non sono stati considerati annunci in asta e annunci di immobili commerciali. Inoltre il database è stato ripulito da outlier, secondo gli standard statistici.**

Ufficio stampa Wikicasa
CAON Public Relations®

CAON Public Relations SRL
Via Boccaccio, 20 - 20123 Milano
Partita Iva: 11537930965 - Codice fiscale: 11537930965
Cod. destinatario: T9K4ZHO - PEC: caonpr@pec.it



Giorgia Sarti
333.5885473
Giorgia.sarti@caonpr.com

Per maggiori informazioni su Bakeca:

Carlo Bermani
Digital Communication Manager
011.6996120
Carlo.bermani@bakeca.it