



COMUNICATO STAMPA

Fiaip: Nel 2015 lieve ripresa del mercato (+7%), continua il calo dei prezzi (-2,5%) ed aumenta la voglia di acquisto degli italiani (+8%)

Nel 2016 attese misure strutturali a favore dell'immobiliare per ritrovare la redditività per chi investe nel mattone

Il 2015 si è chiuso con un segno positivo per il mercato immobiliare. I dati raccolti dal Report urbano Fiaip 2015 confermano **un'inversione di tendenza con lievi segnali di miglioramento per il mercato immobiliare italiano**, già registrati da Fiaip nella nota del primo semestre 2015. Si consolida il trend di ripresa degli investimenti nel mattone ed aumentano (+8%) le richieste di acquisto immobiliare, fatta eccezione per i prezzi che restano in territorio negativo (ennesima diminuzione media di circa il 2,5% registrata nell'anno), tutti gli altri fattori sono in territorio positivo: aumentano il numero di compravendite effettuate, si riducono i tempi di vendita, si restringe la forbice tra prezzo richiesto e offerto.

Nel **2015 gli indicatori del mercato immobiliare sono tornati positivi** con l'eccezione dei prezzi che sono ancora in calo, secondo il report immobiliare urbano 2015 del Centro Studi Fiaip. Nel dettaglio le **compravendite sono salite del +7%**, il **tempo medio di vendita è sceso da 9 a 7 mesi**, così come gli **sconti tra prezzo richiesto e prezzo di vendita si è attestato a circa il 10%**, rispetto al 15% del triennio precedente.

Quali sono state le principali cause della ripresa del mercato immobiliare nel 2015? Secondo il Vice Presidente Nazionale Fiaip e Presidente del Centro Studi Fiaip **Mario Condò de Satriano**, che oggi a Roma ha presentato il Report immobiliare Urbano Fiaip 2015 insieme al Presidente Nazionale Fiaip **Paolo Righi**, a **Franco D'Amore**, Vicepresidente dell'Istituto per la Competitività (I-Com) e ad **Antonio Disi** e **Roberto Moneta** dell'Unità Tecnica per l'Efficienza Energetica dell' ENEA: *"Alla consolidata inversione del trend psicologico dovuto alla ritrovata disponibilità degli Istituti di credito all'erogazione di mutui alle famiglie, si è aggiunta nel 2015 la maggiore propensione dei proprietari venditori a rivedere al ribasso le richieste, gran parte di queste precedentemente rimaste a lungo ancorate ai valori del 2007, oggi assolutamente non più realizzabili. Inoltre i rendimenti nulli dei titoli di Stato e la crescente sfiducia sulle obbligazioni bancarie hanno pian piano orientato una parte di quella domanda che, nel corso della crisi, era rimasta sospesa"*.

A fronte di questa dinamica positiva del mercato immobiliare, i dati relativi alla qualità energetica degli edifici compravenduti nel 2015 non registrano sostanziali mutamenti rispetto all'anno precedente. **Il mercato rimane dominato da edifici di qualità energetica scadente, con un peso degli edifici di classe G** che varia dal 72% per i monolocali ad un 57% per le villette.

Anche l'attestato di prestazione energetica, l' **APE** risulta uno strumento poco utilizzato per orientare la domanda e qualificare o differenziare l'offerta e contribuire a stimolare gli investimenti nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Su questo fronte, **Roberto Moneta**, Responsabile dell'Unità efficienza energetica dell'ENEA ha annunciato iniziative di sensibilizzazione e formazione specifiche.

• COMPRAVENDITE

In calo i prezzi delle abitazioni (-2,5%). Compravendite trainate dal ricorso a mutui bancari (+52%)

Nello specifico, rispetto al 2015, i **prezzi** hanno avuto una **diminuzione del 2,5% per le abitazioni** mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato a + 7% rispetto all'anno precedente. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato una diminuzione dei prezzi ancora del -14,45% per i negozi, del -15,19% per gli uffici e del -17,38% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite, che varia dal -21,69% per i capannoni, al -23,73% per i negozi, fino a circa il -18,86% per immobili ad uso ufficio. Si riducono i tempi di vendita: **i dati rilevati per il 2015 indicano una percentuale in diminuzione per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo che è scesa da 9 a 7 mesi** . Diminuisce rispetto al 2014 il periodo intercorso tra l'incarico e la vendita di 1-3 mesi (8%), 3 – 6 mesi (21%) ed il periodo oltre 9 mesi (39%). Solo il 2% dei contratti viene concluso entro 1 mese.

Il 52% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2014. La domanda di mutui, inoltre, nel corso dell'anno è stata sostenuta grazie a tassi d'interesse molto convenienti, indici ai minimi storici e spread bancari contenuti.

Dai risultati dell'indagine per l'anno 2015 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono il 39% trilocali (soggiorno/cottura – 2 camere – servizi) e il 20% bilocali (miniappartamenti). Solo il 5 % si riferisce a monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e centrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (42%) seguito dalle abitazioni da ristrutturare (27%).

Si rileva una diminuzione del ricorso degli extracomunitari al sistema creditizio (14%), ed il conseguente aumento del pagamento con mezzi propri (39%).L'approfondimento effettuato dagli agenti immobiliari Fiaip nelle nove realtà urbane, evidenzia un diminuzione dei prezzi per le abitazioni in tutte le città.

Le diminuzioni spaziano tra il -0,8% di Napoli al -14% di Genova, passando tra -10,38% di Roma, - 10% di Torino, al -7,89% di Bologna, -7,57% di Milano e -7,5% di Firenze , al -4% di Cagliari, al -3,3% di Palermo.

• LOCAZIONI

Flessione moderata dei prezzi -3,76% nel residenziale, -12,29% nel commerciale.

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2014, i prezzi hanno subito una flessione più moderata (-3,76%) per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è del -12,29% circa. Aumentano del 7,47% i contratti di locazione ad uso abitazione, mentre per quelli ad uso diverso si riscontra una flessione di circa il -6,05% per i negozi, che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso uffici e raggiunge il -12,62% per i capannoni. I tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo aumentano per il periodo da 1 a 3 mesi e meno di un mese. I tempi medi sono in leggera diminuzione per il periodo oltre i 9 mesi.

Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale una offerta residenziale in aumento. Il 48% ha rilevato un incremento del numero dei contratti. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono stabili i bilocali (miniappartamenti) 37%, in aumento i trilocali 38% con ubicazione in zone semicentrali 32% o centrali 39%. Diminuiscono le richieste per alloggi in affitto in periferia, in aumento nelle zone di pregio.

Per lo stato di conservazione degli alloggi affittati è richiesto il buono stato nella misura del 60% e l'alloggio ristrutturato nel 25%. L'approfondimento sulle città campione evidenzia in **Genova la città in cui si è registrato il calo più sensibile per i prezzi di locazione nel corso del 2015 -14,17%. I cali spaziano da un -10% di Firenze a un -2,5% di Cagliari e Torino, passando da Napoli -7,25% a Roma -6,67%, Palermo -6,44%, Bologna -5,67%, Milano -3%.**

• SCENARI DI MERCATO PER IL 2016

Prevista una stabilizzazione dei prezzi. Attesi provvedimenti strutturali per il settore.

*“Appare ormai chiaro che il mercato immobiliare italiano sia in una fase di risveglio e il 2016, se il Governo confermerà l'inversione di tendenza sul tema fiscale – dichiara **Mario Condò de Satriano**, Presidente del Centro Studi Fiaip - sarà caratterizzato dal consolidamento della domanda in virtù dei timori, già ampiamente riscontrati nell'ultimo trimestre del 2015, nei confronti delle obbligazioni bancarie e all'andamento negativo delle Borse; inoltre le performance poco appetibili dei Btp italiani indirizzeranno risorse verso il Real estate che tornerà a rappresentare un'asset class ricercata dagli investitori, anche stranieri, per i **rendimenti interessanti (circa il 3,5%)**. Infine, altro elemento positivo per il mercato immobiliare, sono stati i provvedimenti legislativi contenuti nella Legge di Stabilità, che si aggiungono all'esenzione IMU sulla prima casa, in particolare all'esenzione dell'IMU sui terreni agricoli, alla proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica unitamente alla detrazione dell'Iva per l'acquisto di immobili in classe A o B, all'estensione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e all'introduzione del leasing immobiliare ad uso abitativo”.*

Di contro, rileva la Fiaip, sebbene le rilevazioni 2015 nel report abbiano mostrato un'inversione di tendenza, trend che si è poi rafforzato nell'ultimo trimestre dell'anno, **restano ancora insoluti provvedimenti strutturali per risollevare in maniera decisa e definitiva il mercato immobiliare** che, con la sua filiera, continua a rappresentare il 20% circa del PIL, quali: la diminuzione della pressione fiscale con relativa introduzione di una tassa unica, una normativa sulla rigenerazione urbana definendo una metodica d'intervento per l'efficientamento energetico, la detassazione sulle permutate verso le imprese costruttrici per l'acquisto di immobili con classe A o B, una radicale riforma delle locazioni con l'introduzione della cedolare secca anche per gli immobili non residenziali con la riformulazione delle durate contrattuali e la certezza sul rilascio degli immobili.

Fiaip sottolinea come è obiettivo condiviso per il Real Estate quello di far riacquisire valore al patrimonio immobiliare privato nazionale, svalutatosi negli ultimi cinque anni dal 2006 ad oggi in media del 30%, con un contrazione annua del 3-4%. Per il Presidente Nazionale Fiaip, **Paolo Righi**: *“Il settore immobiliare sta tentando di rimettersi in moto con grande fatica e la presenza di nuovi strumenti per finanziare l'acquisto degli immobili, presenti nella legge di stabilità 2016, è senz'altro un primo passo importante. Il mercato – ribadisce Paolo Righi - potrà ripartire solo se ritornerà la redditività per chi investe nel mattone e se diminuirà in maniera consistente la pressione fiscale per il settore.”*

• VALORE DEGLI IMMOBILI ED EFFICIENZA ENERGETICA: I DATI 2015

Promuovere una qualità energetica ottimale delle nuove costruzioni e incentivare un rinnovamento degli edifici esistenti, anche da un punto di vista delle prestazioni energetiche, rappresenta un driver fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi energetici e degli impatti

ambientali negativi ad essi associati. Per questo motivo l'ENEA, l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP) hanno realizzato, per il terzo anno consecutivo, un **monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare osservate rispetto alla variabile efficienza energetica**.

Più nello specifico, da una parte, sono state analizzate le transazioni immobiliari nell'anno di riferimento (in questo caso il 2015) rispetto alla classe energetica degli edifici presenti sul mercato, dall'altro si è indagato sulla percezione dei diversi attori del mercato immobiliare rispetto all'importanza del tema efficienza energetica, osservata attraverso la mediazione degli agenti immobiliari professionisti. I dati che riportiamo sono il frutto delle elaborazioni delle risposte di oltre 900 agenti immobiliari. Nel 2015 si consolida il trend degli investimenti nelle abitazioni con un aumento del dato relativo alle ristrutturazioni e un segno meno per gli investimenti in nuovi edifici ad uso abitativo.

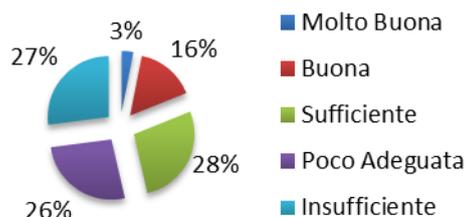
Non sorprende quindi che **gli edifici appartenenti alle prime tre classi energetiche (A+, A e B) rappresentino una piccola percentuale (compresa tra il 7% e il 13% a seconda della tipologia di immobile)** rispetto al totale degli immobili compravenduti. Questi dati sono in assoluta continuità rispetto all'anno precedente.

Interessante il dato relativo all'ubicazione dell'immobile: se per tutti gli edifici collocati in zone centrali, semicentrali, periferiche e di estrema periferia la percentuale di edifici compravenduti appartenenti alle classi energetiche A+, A e B ha un peso relativo compreso tra il 6% e l'8%, lo stesso dato, per gli immobili di pregio, raddoppia raggiungendo valori prossimi al 18%. Ciò conferma il trend rilevato nel 2014

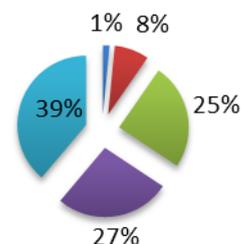
L'analisi dei dati rispetto allo stato di conservazione dell'immobile conferma **la buona qualità degli edifici di nuova costruzione (poco meno del 50% sono in classe energetica A+, A o B)**. In ripresa anche i dati relativi agli edifici esistenti, con un 10% circa degli immobili in buono stato di conservazione o recentemente ristrutturati che appartengono alle prime tre classi energetiche (nel 2014 tale dato era circa la metà), mentre permane, per ovvie ragioni, la criticità degli immobili da ristrutturare. Sebbene il dato sugli edifici ristrutturati sia in ripresa rispetto all'anno precedente, **rimane una forte criticità sul basso numero di ristrutturazioni edilizie che abbiamo previsto anche gli aspetti energetici del rinnovamento di un edificio**.

Passando all'analisi dei dati più qualitativi dell'indagine sulla percezione del concetto della performance energetica degli edifici da parte di chi compra o vende un immobile, emerge, in continuità con l'anno precedente, una criticità nel saper valutare la qualità energetica di un immobile. Gli agenti immobiliari ritengono infatti che il 54% di chi compra un immobile non sia in grado di valutare adeguatamente la prestazione dell'abitazione che sta acquistando – percentuale che sale al 65% nel caso di chi vende.

capacità di chi compra un immobile di apprezzarne la qualità energetica



capacità di chi vende un immobile di apprezzarne la qualità energetica



Fonte: elaborazione I-Com su dati FIAIP

Inoltre, dall'analisi emerge che l' **APE** (Attestato di Prestazione Energetica) non aiuta ad orientare il mercato, visto che il 58% di chi vende o compra un immobile non sembra ritenerlo uno strumento utile. La

situazione migliora, ovviamente, guardando direttamente agli attori professionisti del settore (gli agenti immobiliari nel nostro caso), **per il 60%** dei quali l'attestato di prestazione energetica è **utile**.

A fronte di segnali di ripartenza del mercato immobiliare nel 2015, l'indagine condotta mostra una sostanziale staticità rispetto al quadro delineato per l'anno precedente. In un quadro generale di scarsa qualità energetica degli immobili compravenduti, si registra una **buona performance degli edifici di pregio** (segno che il segmento più alto del mercato consolida le sue scelte rispetto all'impronta energetico/ambientale delle costruzioni) **e, come ovvio, delle nuove costruzioni**. Meno incoraggiante il dato che emerge dallo stato degli edifici ristrutturati: una porzione troppo alta, infatti, ricade in una classe energetica molto scadente, segno che **la finestra di opportunità per una riqualificazione energetica dell'immobile non è stata colta**.

*“A fronte di tali risultati che definirei il linea con il trend degli altri Paesi europei - dichiara **Roberto Moneta**, Responsabile dell'Unità Tecnica per l'Efficienza Energetica dell'ENEA – è evidente che esistono ampi spazi di miglioramento. L'**APE** - aggiunge Moneta – è un potente strumento di informazione sia per l'acquirente che per il venditore, può dare la misura del comfort abitativo di un immobile e diventare il riferimento per una riqualificazione veramente 'intelligente' che aumenti, di conseguenza, il valore economico dell'edificio. Proprio per questo, le agenzie immobiliari hanno un ruolo strategico e rappresentano il trait d'union fra i diversi attori: imprenditori, proprietari ed inquilini”.*

Per colmare questo gap negativo **l'ENEA , FIAIP ed I-Com** stanno pensando a diverse iniziative comuni che rientrano nel **Programma Triennale di Informazione e Formazione** previsto all'art. 13 del Dlgs 102/2014 e gestito dall'ENEA. In particolare durante il 2016 saranno organizzate giornate informative rivolte agli operatori del settore per promuovere l'APE e verranno realizzati materiali divulgativi che le agenzie immobiliari veicoleranno ai propri clienti attraverso i diversi canali a loro disposizione.

Parallelamente si intende attivare, all'interno **dell'Osservatorio Parlamentare per il Mercato Immobiliare**, un tavolo specifico dedicato all'Efficienza Energetica attraverso il quale definire proposte condivise con i principali stakeholder da sottoporre all'attenzione dei decision maker.

Roma, 25 febbraio 2016

Fonte: Ufficio Stampa