

COMUNICATO STAMPA

**Pandemia, inflazione e guerra non rallentano la voglia di Casa
che si conferma bene rifugio per eccellenza per gli Italiani**

**750.000 compravendite nel 2021: +34%, raggiunte le transazioni di 15 anni fa
Milano capitale anche dell'Immobiliare (+8,8%), a ruota Bologna (+6,8%):
scarseggiano le case da vendere e da affittare**

**Cresce la voglia di acquistare nei Borghi, +30% di richieste,
ma 3/4 non si concretizzano in acquisti per l'assenza di servizi e infrastrutture digitali**

Roma, 5 maggio 2022. La Casa si conferma bene rifugio per eccellenza per le famiglie Italiane. I dati che emergono dall'**Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip**, presentato a Roma questa mattina, presso la Sala Conferenze dell'Associazione Stampa Estera, redatto in collaborazione con **ENEA** (Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) ed **I-Com** (Istituto Italiano per la Competitività), evidenziano, come, nel 2021, nel settore residenziale siano aumentate in maniera consistente sia le compravendite, arrivando a circa 750.000, **+34%** rispetto al 2020 e **+ 24%** rispetto al 2019, che i valori di mercato, **+3%** rispetto al 2020, con una diminuzione dei tempi di vendita intravedendo i primi segnali di calo dell'offerta di case da vendere. Per l'uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici e capannoni) aumentano le compravendite ma diminuiscono i prezzi.

Il Report è stato presentato da **Francesco La Commare** Presidente del Centro Studi Fiaip insieme ad **Ilaria Bertini**, Direttore del Dipartimento Efficientamento Energetico dell'Enea e **Franco D'Amore**, Vice Presidente I-Com, e commentato dal Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccharini**, alla presenza di alcuni componenti dell'OPMI (Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare), tra cui il Presidente di Confassociazioni RE **Paolo Righi** e i parlamentari **On Lucentini**, il **Sen Fede** e il Vicepresidente **On Foti** che è intervenuto nel dibattito.

Il mercato, oltre alla prima casa, è stato trainato da una forte **crescita del numero delle compravendite di seconde case** salite a circa 190.000 unità registrando un **+ 52%** rispetto al 2020 ed un **+36%** rispetto al 2019.

Anche le compravendite diverse dal residenziale fanno registrare tutte un segno positivo rispetto al 2020 con il commerciale (**negozi**) a +4,5%, direzionale (**uffici**) +2,3% e produttivo (**capannoni**) +1,9%, stessa cosa non possiamo affermare per quanto concerne l'andamento medio **dei prezzi**, infatti, si riscontra per il commerciale una riduzione media del -3,2%, direzionale -4,5% e produttivo -5,6%.

Un dato positivamente significativo che emerge dal Report è senza dubbio quello **sull'efficientamento energetico**, infatti, nel 2021, gli acquisti di immobili efficientati nella migliore classe energetica A1, sale al 30% del totale delle compravendite relative al "nuovo". Si registra un netto **aumento di immobili compravenduti ristrutturati in classe A e B**, saliti al 32% e **da ristrutturare + 12%** nel 2021, grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il Superbonus 110%.

Il **mercato delle locazioni**, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti con il residenziale a **+12,3%**, commerciale **+6%**, direzionale **+5%** e produttivo **+2%** mentre l'andamento medio dei **canoni di locazione** è positivo per il **residenziale +4,9%** mentre negativo per il commerciale **-2,2%**, direzionale **-2,6%** e produttivo **-2,8%**, a supporto del fatto che l'aumento del numero di locazioni ad uso diverso dall'abitativo sono giustificate da un consistente abbassamento dei canoni di locazione oltre che dagli effetti della crisi che ha colpito numerose attività a seguito delle perduranti restrizioni pandemiche.

Per quanto riguarda i principali centri urbani, le città più performanti, in relazione sia alle compravendite che alle locazioni sono **Milano, Bologna e Firenze**. In particolare, per le compravendite **Milano +8,8%**, **Bologna +6,8%**, Firenze +3,2% e a seguire Genova +2,7%, Torino +2,3%, Venezia +2,5% e Roma +1,1%. Per le locazioni si confermano in prima linea **Milano +7,9%**, **Bologna +3,8%**, Firenze +2,8%, Roma +2,65%, Genova +1,1% e Napoli +0,5%.

Cresce la **voglia di acquistare nei Borghi**, prioritariamente dettata dalla crescente volontà di lavorare in luoghi meno affollati, più tranquilli e con una qualità della vita superiore anche dal punto di vista ambientale. Si registra, infatti, un **+ 30% di richieste di cui solo il 1/4 si concretizzano in acquisti nonostante l'assenza di servizi e di infrastrutture digitali**, in particolare della fibra ottica oramai divenuta indispensabile per assicurare una veloce navigazione online.

*"Il mercato immobiliare si conferma dinamico anche nei primi mesi del 2022 ma inizia a scarseggiare l'offerta di case da vendere e da affittare - sottolinea il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare** - Nonostante le legittime preoccupazioni dettate prioritariamente dalle conseguenze economiche del conflitto militare e dall'aumento del costo della vita, prevediamo un anno positivo per il settore, considerati una serie di fattori, tra i quali i tassi di interesse per i mutui che rimangono, seppur in lieve rialzo, ancora molto contenuti e la crescita, registrata anche nel 2021, dei risparmi delle famiglie italiane che unitamente all'incerta, e spesso scarsa, redditività degli investimenti finanziari e alla stessa inflazione, stimolano il cittadino verso l'investimento immobiliare."*

*"Questi dati ci confermano come il settore immobiliare abbia il più elevato coefficiente di attivazione della vita economica, sociale e occupazionale del sistema Paese e come la dinamicità del mercato immobiliare sia determinante per la crescita dell'economia Nazionale - commenta il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** - Sempre più famiglie Italiane decidono di canalizzare i propri risparmi nell'immobiliare, pertanto, il legislatore ha il dovere di proteggere e incentivare questo investimento attraverso politiche governative attive orientate a ridurre la fiscalità immobiliare e agevolare la transizione digitale ed energetica del Paese".*

*"L'attrattività di Milano e Bologna insegna - conclude **Baccarini** - quanto sia necessaria una strategia Nazionale sulle città che, tenendo conto delle migliori esperienze non solo Italiane, dia vita ad un riconosciuto modello di città sostenibile, innovativa e digitalizzata attraverso una visione integrata delle politiche urbanistiche che contempli non solo il settore Casa ma anche quello dei trasporti, della tutela dell'ambiente, della sicurezza e preveda la necessaria semplificazione e digitalizzazione delle procedure pubbliche orientate a favorire la circolazione regolare degli immobili, al fine di rendere le città ancora più vivibili e attrattive a beneficio del mercato e a tutela del cittadino."*