



L'INFLAZIONE SPINGE GLI ITALIANI AD INVESTIRE NEL MATTONE

**Nel 2023 frena il mercato della prima casa
ma crescono gli acquisti per investimento (+28%)**

**Prezzi e canoni di locazione in salita
per le poche case da vendere e affittare**

Aumentano le compravendite di immobili energeticamente più efficienti

Milano, 6 marzo 2024. Nel 2023, nonostante il calo generale delle compravendite residenziali, aumentano gli acquisti di immobili per investimento, finalizzati ad una rendita da locazione, a dimostrazione di come la casa si confermi in assoluto l'investimento immobiliare più ricercato e sicuro a tutela dei risparmi delle famiglie italiane pesantemente colpiti dall'inflazione. È quanto emerge dai dati **dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip**, elaborati per l'undicesimo anno consecutivo, con **ENEA** ed **I-Com** (Istituto per la Competitività), in riferimento all'andamento del mercato immobiliare dello scorso anno e delle previsioni per il 2024. Inoltre, è stato illustrato un **Focus sulla città di Milano**, che nel 2023 si conferma, ancora una volta il capoluogo più vivace e attrattivo d'Italia in ambito immobiliare.

Il Report, presentato a Milano presso la sede del Banco BPM, evidenzia che nel 2023 è diminuito il numero complessivo delle **compravendite residenziali**, scese a **circa 700.000** (-10% rispetto al 2022), con un calo delle compravendite delle prime case, a fronte di un aumento dell'utilizzo dei propri risparmi, sostanzialmente raddoppiato rispetto al 2022 che ha determinato una crescita delle **compravendite di seconde case (+1,5%)**. Questi dati, unitamente all'incremento delle vendite dei monolocali, quintuplicate rispetto al 2022, e dei bilocali (+64%), motivano il considerevole aumento, avvenuto nel 2023, degli **acquisti per investimento, finalizzati ad una rendita da locazione (+ 28%)**.

Per i **valori di mercato** si è registrato un aumento medio di un **+2%** (2023 su 2022). Gli incrementi più elevati si sono registrati nei grandi centri urbani, dove la domanda supera di gran lunga l'offerta, con un picco fino a un **+6%**, nella città di **Milano**.

Per l'**uso diverso dall'abitativo** sia l'andamento delle compravendite (**negozi +0,2% uffici -0,2% capannoni +0,1%**), che dei prezzi (**negozi -0,1%, uffici -0,2% e capannoni +0,3%**) rimangono sostanzialmente sulla stessa linea del 2021 e 2022.

Dal **Focus sull'efficienza energetica**, invece è emerso come nel 2023 sia **diminuita** sensibilmente rispetto all'anno precedente **la percentuale delle unità immobiliari compravendute in classe G**, soprattutto per i bilocali (9% nel 2023 contro il 27% del 2022) e per le villette a schiera (20% contro il 24% dell'anno precedente). In generale, per tutte le tipologie edilizie (nuove, ristrutturate e da ristrutturare) si può apprezzare un **aumento significativo delle unità immobiliari compravendute in classe D**. Si registra, inoltre, per il terzo anno consecutivo, la crescita della percentuale di **vendite di immobili ristrutturati con elevate prestazioni energetiche**, che è arrivata a sfiorare il 38% del totale per questa classe di edifici. Il **62% degli acquirenti** (era il 54% nel 2022) ha consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica dell'immobile facendo intravedere come **la qualità energetica sia sempre più considerata nelle valutazioni dell'acquisto** probabilmente a seguito dei rincari energetici e all'inflazione che hanno segnato in particolare il primo semestre dell'anno scorso, mentre il **62%** degli intervistati (l'anno scorso era il 58%) ritiene che **l'APE** (Attestato di prestazione energetica) aiuti a orientare le scelte degli utenti verso immobili di migliore qualità energetica. Infine, per il **52%** degli agenti immobiliari lo strumento del Superbonus 110% ha avuto un'influenza significativa sulle dinamiche del mercato immobiliare, con un aumento sensibile di coloro che giudicano tale impatto molto rilevante (**35% nel 2023 contro un 20% del 2022**).

C'è molta fiducia da parte degli agenti immobiliari Fiaip per **il 2024** sia per l'annunciata riduzione dei tassi di interesse sui mutui che per la discesa dell'inflazione. Si prevede, infatti, un andamento delle **compravendite simile al 2023** con ulteriore aumento degli **acquisti per investimento** e una **sostanziale stabilizzazione dei prezzi**



degli immobili (+3% solo nei grandi centri). Per le **locazioni** abitative si stima sia un incremento dei **contratti +3%** che un ulteriore rialzo medio dei canoni di un **+5%**, mentre per **l'uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici e capannoni)** si attende sia per le compravendite che per le locazioni una lieve crescita media dell'1% del numero delle transazioni, ma con una riduzione di un 2% sia dei prezzi che dei canoni.

Il Report è stato presentato da **Francesco La Commare**, Presidente del Centro Studi Fiaip, insieme a **Francesca Hugony**, del Dipartimento Unità per l'Efficienza energetica di ENEA e **Franco D'Amore**, Vice-presidente I-Com, con l'analisi e i commenti finali del Presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** e del Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini**, mentre il Focus sull'andamento del mercato immobiliare di Milano e provincia è stato illustrato dalla Responsabile Osservatorio Fiaip Milano **Sara Frizza**.

Dopo i saluti di apertura del Responsabile commerciale di Banco BPM **Matteo Faissola**, del Presidente provinciale Fiaip Milano **Marco Mosca** e del Presidente regionale Fiaip Lombardia **Luca Simioni**, è stato presentato, da parte del Presidente Fiaip **Gian Battista Baccarini**, il progetto nazionale **Fiaip Monitora Italia**, conclusosi proprio oggi con il Focus sulla città di Milano, dopo circa due settimane in cui sono stati presentati in tutte le province e regioni italiane, da parte dei Collegi territoriali Fiaip, gli osservatori immobiliari, esprimendo, di fatto capillarmente e contestualmente l'andamento reale del mercato del 2023 unitamente alle previsioni per il 2024.

"Nel 2023 abbiamo registrato un rallentamento del mercato della prima casa ma, nello stesso tempo, un considerevole aumento degli acquisti per investimento finalizzati ad una rendita da locazione soprattutto di breve durata, considerata più sicura e redditizia" - sottolinea il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare**. *"Preoccupa la scarsità dell'offerta di case sia da vendere che da affittare soprattutto nei grandi centri urbani che sta determinando un rialzo dei prezzi, ma le prospettive per il 2024 rimangono positive per un rinnovato clima di fiducia dettato principalmente dallo stop dell'aumento dei tassi dei mutui e dell'inflazione che favorirà l'accesso alla Casa."*

*"Il Rapporto FIAIP, commenta a margine la direttrice del Dipartimento ENEA di Efficienza energetica **Ilaria Bertini**, anche quest'anno alimenta importanti riflessioni sulle azioni necessarie per sostenere le sfide di medio-lungo periodo legate alla riqualificazione del parco immobiliare italiano."*

*"La lettura di diversi indicatori del rapporto di quest'anno ci fa essere cautamente ottimisti sulla risposta del mercato immobiliare al tema della transizione energetica", commenta il Vice-presidente I-Com **Franco D'Amore**. "Sicuramente la qualità energetica di un edificio non è ancora tra i principali driver della domanda ma cresce, per il terzo anno consecutivo, la percentuale degli immobili che sono stati ristrutturati e portati nelle classi energetiche più performanti prima di essere immessi sul mercato. In molte tipologie di immobili si apprezza un vistoso incremento degli immobili in classe D, a discapito delle classi meno performanti. Siamo lontani dal cambio di passo necessario per decarbonizzare il comparto edilizio entro i prossimi 25 anni, ma i segnali di una inversione di rotta sono comunque ben visibili."*

"La Casa si conferma in assoluto l'investimento immobiliare più ricercato e sicuro a tutela dei risparmi delle famiglie italiane pesantemente colpiti dall'inflazione" - dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip - *"Ora è necessario aumentare l'offerta di abitazioni sul mercato, sia da vendere che da affittare, accelerando la definizione di un Piano nazionale sulla Casa, che non può prescindere da una concreta sinergia tra pubblico e privato, e che dovrà contemplare delle chiare linee guida per tutti i Comuni affinché prevedano, nelle rispettive pianificazioni urbanistiche, da una parte, un piano strutturato di edilizia residenziale sociale e pubblica, e, dall'altra, dei criteri incentivanti per l'iniziativa privata, sia di natura tecnica che fiscale, il tutto finalizzato ad agevolare l'accesso alla Casa, con conseguenti ricadute positive per la dinamicità virtuosa del mercato, per la comunità, e, in generale, per l'intera economia nazionale"*.

Vincenzo Campo - Responsabile Comunicazione ed Ufficio Stampa FIAIP - Tel. 339.74.48.765

Roberto De Ritis – Responsabile Ufficio stampa ENEA – Tel 335.64.93.433

Roberto Gagliardini – Direttore Comunicazione I-Com – Tel. 335.81.76.245