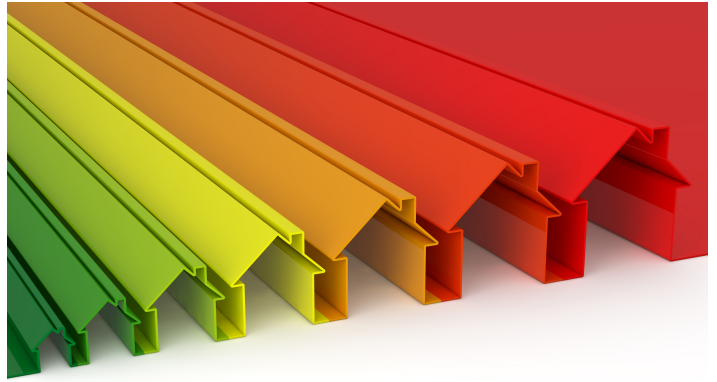


Aumentano le compravendite di immobili più efficienti energeticamente

By Angela Sanchini
mar 7, 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 del 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 +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 Baccharini, mentre il Focus sull'andamento del mercato immobiliare di Milano e provincia è stato illustrato dalla Responsabile **Osservatorio Fiaip Milano** Sara Frizza.

Contatti stampa

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

Fonte: comunicato stampa ENEA Milano, 6 marzo 2024