



COMUNICATO STAMPA

Fiaip, mercato immobiliare: in costante aumento il numero delle compravendite, prezzi ancora in calo su base annua (-1,15%).

Aumentano del 15% gli Italiani che intendono acquistare casa.

Roma, 21 Marzo 2018. Il 2017 ci consegna un mercato immobiliare a due velocità, continua la crescita costante del numero delle compravendite nel 2017, mentre continua il calo dei valori immobiliari. Uno scenario in chiaro scuro per Fiaip che evidenzia **un'accelerazione ancora tenue**, favorita dai buoni valori reddituali registrati esclusivamente in alcune città capoluogo di regione, dove vi è un buon incremento degli investimenti immobiliari, spinti per lo più da acquisti di immobili da mettere a reddito nelle città d'arte, dove il mercato della ricettività delle case vacanze è in netta crescita.

Le compravendite di abitazioni in Italia, secondo il **Rapporto sul mercato immobiliare Fiaip**, presentato oggi a Roma dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali insieme ad **Enea ed I-Com** nel 2017, hanno segnato un'ulteriore crescita per gli scambi immobiliari, proseguendo lentamente il cammino iniziato negli ultimi anni (+5,1%). **Un cambio di passo, rispetto al passato, che non si è ancora tradotto in una ripresa generale dei prezzi.** L'aumento del numero delle compravendite immobiliari è stato trainato dai buoni risultati registrati in alcuni capoluoghi di regione e dalle aste immobiliari, che nell'anno appena concluso, hanno fatto segnare il numero di oltre 230.000 esecuzioni immobiliari. Nella maggioranza delle province permangono ancora i segni tangibili di una crisi che ha messo a dura prova il settore, dove sono scarsi gli investimenti in immobili sia in ambito residenziale, che nel terziario.

In generale il mercato indica, rispetto all'anno precedente, **un andamento medio dei prezzi immobiliari in diminuzione sia per le abitazioni (-1,15%) che per uffici (-6,2%), negozi (-5%) e capannoni (-4,1%).** Per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva una **tenue ripresa del mercato che fa registrare un + 5,1 %** per gli acquisti rispetto all'anno precedente. Ancora modeste sono invece le crescite rilevate su base annua nell'ambito del terziario e del commerciale che si contraddistingue ancora con il segno meno: negozi (-1,20%), capannoni (-3,6%) immobili uso ufficio (-1,50%).

Un mercato immobiliare ancora in assestamento, dove l'offerta è in crescita, aumenta la domanda e si riduce il divario fra prezzi richiesti e prezzi di realizzo (-10%). Buoni segnali inoltre si registrano anche quest'anno sulle contrazioni dei tempi di vendita e la riduzione di sconto praticato, i risparmiatori Italiani, allarmati dai recenti fallimenti di alcune banche e dall'incertezza prodotta dall'introduzione del "Bail In", valutando poi gli scarsi rendimenti dei titoli di Stato, si rifugiano nell'investimento immobiliare. Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2016, si registra un aumento dei contratti di locazione, in netta crescita con un volume per il residenziale del + 12% rispetto al 2016, mentre si registra ancora un segno negativo per uffici e capannoni. Anche per le locazioni abitative **i prezzi medi hanno subito una flessione moderata (-0,50%),**

flessione favorita anche dall'applicazione sistematica della cedolare secca, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale: la diminuzione arriva al 7% per i capannoni. La domanda per l'acquisto di un abitazione è cresciuta a livello nazionale del 15% rispetto al 2016.

Il Mercato immobiliare Italiano segna il passo, nei confronti degli altri Paesi Europei, in cui crescono contemporaneamente sia il numero delle compravendite che i prezzi immobiliari. Per Fiaip le politiche fiscali messe in pratica dal 2011 ad oggi, stanno escludendo la possibilità per l'intero sistema Paese di vedere aumentare il Prodotto Interno Lordo.

Le compravendite di immobili sono in aumento, in salita del 5% circa nei dodici mesi 2017, nonostante il ritmo di crescita sia più lento rispetto a quello del 2016. Il tutto avviene in un momento molto positivo per l'erogazione del credito nel nostro Paese: nel 2018 i costi di mutui e prestiti saranno ancora a buon mercato in Italia grazie ai tassi tenuti bassi dal Quantitative Easing, sicuramente fino al prossimo settembre. Il basso livello dei tassi di interesse e l'aumento del reddito disponibile rafforzano la solidità finanziaria delle famiglie. La capacità di rimborsare i debiti potrebbe essere indebolita soltanto da una forte caduta del reddito accompagnata da un rialzo sostenuto dei tassi di interesse. Tutti i parametri economici virano nell'immobiliare in terreno positivo, anche se la correzione è molto più evidente sulle quantità degli immobili scambiati che sui prezzi. Condizioni economiche più favorevoli e bassi tassi di interesse dovrebbero supportare la domanda nel mercato immobiliare e, visto il livello contenuto degli investimenti in ambito residenziale, ridurre anche l'eccesso di offerta dall'altro. Il divario tra domanda e offerta dovrebbe colmarsi gradualmente, avendo come conseguenza un'ulteriore riduzione dei tempi di vendita e del calo dei prezzi, oltre a provocare un incremento del costo degli immobili. Tra le tante sfaccettature del nuovo mercato immobiliare troviamo quindi un contesto monetario favorevole, con tassi che rimarranno bassi per il prossimo anno, la graduale riduzione della disoccupazione e una maggiore capacità delle famiglie di sostenere i mutui. Gli sviluppi politici e l'incertezza conseguente sui mercati possono però far deragliare l'economia ed il settore immobiliare da binari della crescita. La ripresa in Italia è inoltre minacciata dai crediti ipotecari deteriorati in pancia alle banche, i cosiddetti Npl (Non performing loans), con tassi di default elevatissimi proprio nel settore delle costruzioni. L'immissione non regolata sul mercato di immobili a garanzia dei crediti andati in default rimane infatti un pericolo per il deprezzamento degli immobili.

Secondo il Vice Presidente Nazionale vicario Fiaip e Presidente del Centro Studi **Mario Condò de Satriano** che oggi a Roma ha presentato il Report immobiliare Urbano Fiaip 2017 insieme al Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini**, ad **Antonio Disi** e **Roberto Moneta** dell'Unità tecnica per l'efficienza energetica dell'Enea: *"Le compravendite nel residenziale sono arrivate a sfiorare quota 545mila, con un buon incremento rispetto al 2016. A fronte di un 2018 ancora incerto, si fotografa un mercato immobiliare che segna un progressivo cambiamento di passo, ma che non evidenzia, ad oggi, una crescita consolidata spinta da ottimi valori reddituali". "Sul fronte creditizio – continua Condò de Satriano – i tassi di interesse sempre più bassi e i prezzi degli immobili a buon mercato hanno supportato nel corso del 2017 la lenta ripresa, parzialmente favorita da prime misure poste in essere per il settore, non ancora adeguate a rilanciare il comparto nel suo complesso. Sono sempre più gli italiani che accendono un mutuo casa, visto che il costo del denaro è inchiodato da alcuni anni ai minimi storici, ma il settore vive*

ancora oggi forti incertezze dal punto di vista della fiscalità immobiliare ed è penalizzato dall'assenza di riforme pluriennali per la crescita”

*“Dal giorno dopo le elezioni permane molta incertezza tra gli operatori. Attendiamo ancora oggi misure strutturali di medio e lungo termine a favore dell'immobiliare per spingere il Paese ed accelerare la crescita del comparto. Ancora oggi – sottolinea **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip - la tassazione immobiliare opprime un settore che potrebbe essere invece il motore per la crescita economica del Paese e solo cambiamenti legislativi e normative adeguate per il settore potranno favorire sempre più le aspettative per chi investe nel settore a medio lungo termine”.*

La domanda di abitazioni per Fiaip è cresciuta livello nazionale del +15% interessando nel 2017 quasi tutti capoluoghi di regione, in special modo tra chi intende acquistare una prima casa e sono sempre più coloro che si rivolgono agli agenti immobiliari per investire in immobili. Si registra un forte rialzo per gli acquisti immobiliari tramite mutuo ipotecario, che nel 2017 viene scelto dalla maggior parte degli acquirenti in quanto ritenuto estremamente vantaggioso a lungo termine, con la forte diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità che copre in media il 75% del valore dell'immobile. Permane sul mercato un certo eccesso di immobili invenduti, spesso di scarsa qualità, alimentato da nuove dimissioni o alienazioni di crediti deteriorati da parte delle banche. **Le tipologie di appartamenti maggiormente richiesti sono quelli di buono stato, piccola quadratura, acquistati in zone centrali e semicentrali.** Le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 35% trilocali e per il 29% mini appartamenti bilocali.

• COMPRAVENDITE

In calo i prezzi delle abitazioni (-1,15%). Compravendite ancora trainate dal ricorso a mutui bancari (+52%), ritornano gli investitori

Nello specifico, rispetto al 2017, **i prezzi hanno avuto una diminuzione del -1,15% per le abitazioni**, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite è in crescita e si è attestato a + 5,1 % rispetto all'anno precedente. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato una diminuzione dei prezzi ancora del **-5% per i negozi**, del **-6,2% per gli uffici e del -4,1% per i capannoni**, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite per il settore commerciale, che varia dal -3,6% per i capannoni, al -1,5% per immobili ad uso ufficio, al -1,2% per i negozi. Si riducono i tempi di vendita: i dati rilevati per il 2017 indicano una percentuale in diminuzione per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo che è scesa nel range tra 3 e 9 mesi per la maggior parte (36%) del campione intervistato. Diminuisce, rispetto al 2016, il periodo intercorso tra l'incarico e la vendita da 6 a 9 mesi (30%) e oltre 9 mesi (15%). Solo il 4% dei contratti viene concluso entro 1 mese. Aumenta per il 67% degli intervistati la domanda di abitazioni. Il 52% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2016. 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 2017 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono il 35% trilocali

(soggiorno/cottura – 2 camere – servizi) e il 29% bilocali (miniappartamenti). Solo il 9 % 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 (40%) seguito dalle abitazioni da ristrutturare (25%). Si rileva un aumento del ricorso degli extracomunitari al sistema creditizio (58%). L'approfondimento effettuato dagli agenti immobiliari Fiaip in nove realtà urbane, evidenzia una prima crescita dei prezzi per le abitazioni per alcune città **Bologna (+ 3 %), Milano (+2,8%) Firenze (+2,3%) Napoli (+ 1,3%), Palermo (+1%)**. Le diminuzioni si registrano su base annua a **Roma (-1,18%), Torino (- 1,4%), Cagliari(- 3,3%) Genova (-3,5%)**.

• LOCAZIONI

Flessione moderata dei prezzi -0,50% nel residenziale, -7 % nel commerciale.

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2016, **i prezzi hanno subito una flessione più moderata (-0,50%) per il comparto abitativo**, mentre per il commerciale la diminuzione è del -7 % circa. **Aumentano del 12% i contratti di locazione ad uso abitativo** e +2' per i negozi, mentre per quelli ad uso diverso si riscontra una flessione per le unità immobiliari ad uso uffici – 0,50% e raggiunge lo -0,80% per i capannoni. I tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo sono stazionari per il periodo da 1 a 3 mesi del 37%, ed in crescita per il periodo da 3 a 6 mesi del 27%. I tempi medi sono in leggera diminuzione per il periodo oltre i 9 mesi, e da 1 a 3 mesi Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale una offerta residenziale in aumento. Il 64% ha rilevato un incremento del numero dei contratti. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono stabili i bilocali (miniappartamenti) al 37%, in diminuzione i trilocali al 36% con ubicazione in zone semicentrali 35% o centrali 36%. Aumentano le richieste per alloggi in affitto in periferia, in diminuzione 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%.

Previsioni 2018

Nel 2018 si prevede una **progressiva stabilizzazione dei prezzi degli immobili**. Le incertezze prodotte da un eventuale instabilità politica potrebbero riflettersi negativamente sul mercato immobiliare, mentre lo stesso mercato troverebbe giovamento al formarsi di un Governo stabile che introducesse politiche fiscali che permettessero un abbassamento della pressione fiscale complessiva sulla casa. Per alcune città, quali Milano, Napoli Bologna e Firenze, si prevede un trend positivo anche nel 2018 per quanto riguarda i valori . **Previsto inoltre un rialzo dei canoni di locazioni generalizzato in molte città metropolitane** dove la ripresa si sta facendo più concreta e dove oggi si fanno ottimi affari per immobili da mettere a reddito, in particolar modo nelle città d'arte dove il mercato della ricettività alternativa a quella alberghiera è in netta crescita. Sono sempre di più, infatti, le richieste di affitto anche per brevi periodi, da parte di turisti, manager e persone che necessitano del comfort di una casa anche per brevi periodi. **Gli italiani ancora non sfruttano al meglio le agevolazioni per la ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico, così come gli incentivi per interventi su vecchi edifici esistenti per renderli sempre più sicuri contro i terremoti.**



IMMOBILIARE: L'EFFICIENZA ENERGETICA NON SPINGE (ANCORA) IL MERCATO, IL 56% DELLE VENDITE E' NELLA CLASSE PEGGIORE

Nelle compravendite immobiliari l'efficienza energetica non è ancora un elemento decisivo nelle scelte degli italiani, anche se sta conquistando spazi rispetto al passato. E' questo il quadro in chiaroscuro che emerge dallo studio realizzato da ENEA, FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e I-Com (Istituto per la Competitività) nel quale viene fotografato, per il quinto anno di seguito, l'impatto sul settore del cosiddetto "Fattore E" (l'efficienza). Se nel 2017, da un lato, si è **registrata una crescita (+0,5%) della riqualificazione del patrimonio abitativo**, dall'altro, **il 56% delle vendite totali è stato nella classe G**, la peggiore di tutte, il 24% nelle classi E ed F, il 13 nelle classi C e D e solo il 7% nelle classi energetiche A e B, le migliori. Inoltre, un agente immobiliare su due ritiene che l'"Attestato di prestazione energetica" – l'APE, che raccoglie le caratteristiche di consumi ed efficienza di un immobile – non incida sulle scelte di chi compra o vende. Guardando la tipologia di immobili venduti nel 2017, i meno efficienti dal punto di vista energetico sono le villette (oltre una su due, ovvero il 54,7%) e, ancor di più i bilocali (66,7%) mentre solo il 4,4% dei bilocali e l'8,7 delle villette appartiene alle classi energetiche più alte (A+, A e B).

In controtendenza rispetto al quadro generale gli immobili di pregio: nel 2017, infatti, le vendite di abitazioni che rientrano nelle tre classi energetiche più efficienti sono salite dal 14,1% del 2016 al 22,1%. In aumento anche la percentuale di immobili in classe energetica A+, A e B compravenduti nei centri storici delle principali città italiane: si passa dal 6,4% del 2016 al 10,8% del 2017. Nelle zone periferiche, invece, questa percentuale diminuisce. Da questi dati sembrerebbe emergere che l'efficienza energetica è un elemento che incide nel caso di immobili di maggior valore economico, mentre non arriva ancora a 'fare la differenza' su case di minor costo. Ma non solo. Sul "Fattore E" incidono fortemente le dinamiche del mercato immobiliare e, in particolare, la presenza di uno stock di invenduto abbastanza rilevante: ecco perché nel 2017 solo **il 40% delle abitazioni di nuova costruzione acquistate o cedute è risultato di elevata qualità energetica (A+, A e B) contro il 60% del 2016**. Un dato sorprendente, considerati gli elevati standard energetici imposti dalla legge per le nuove costruzioni, che si spiega con la crisi vissuta in questi anni dal settore immobiliare e dal notevole stock di invenduto che ne è derivato: questa percentuale, dunque, appare determinata soprattutto dalla compravendita di edifici costruiti in passato e finora mai stati alienati dai costruttori originari.

A preoccupare è, in particolare, il dato relativo alle ristrutturazioni: solo il 10% degli immobili oggetto di intervento è nelle prime tre classi energetiche, a conferma che gli italiani ancora non sfruttano quella fondamentale finestra di opportunità che la ristrutturazione edilizia offre per interventi di efficientamento energetico profondi. Non sorprende, infine, il dato relativo alla qualità energetica degli edifici da ristrutturare: in questo caso la percentuale degli immobili in classe G costituisce, com'è fisiologico, circa l'80%. **Su questa situazione, pesa anche la difficoltà di accedere al credito per**

procedere alle ristrutturazioni energetiche: secondo le opinioni di un campione di agenti immobiliari intervistati, il 32% pensa che il mercato immobiliare non percepisca adeguatamente il valore aggiunto associato all'efficienza, il 28% sostiene che i finanziatori ritengano l'efficienza scarsamente attrattiva soprattutto nei progetti di piccola e media dimensione, il 22% punta il dito contro la mancanza di strumenti adeguati per valutare i progetti di efficienza energetica mentre il 18% è convinto che dipenda da un atteggiamento precauzionale da parte degli istituti di credito rispetto ai rischi di frode o di insolvenza.

Nello studio è inoltre riportata l'opinione degli agenti immobiliari su alcuni aspetti specifici. In tema di APE, ad esempio, il 50% degli intervistati ritiene che non venga utilizzata per orientare le scelte di chi compra o vende; per aumentarne l'utilità, il 44% degli agenti immobiliari ritiene che debba essere trasformata in uno strumento dinamico in grado di far capire all'acquirente quali saranno i suoi reali consumi energetici quando andrà a vivere nella sua nuova abitazione. E per il 48% degli agenti, l'eventuale inserimento nei listini immobiliari di una specifica voce relativa alle abitazioni "ristrutturate green" non avrebbe un rilevante impatto sui clienti. **Infine, sempre secondo gli agenti immobiliari, la scarsa attenzione degli acquirenti alla classe energetica degli immobili è legata alla struttura familiare, alla disponibilità di spesa e alla consapevolezza ambientale.**

*"Le dinamiche del mercato immobiliare non mostrano significativi progressi rispetto alla variabile dell'efficienza energetica degli edifici, che rimane un elemento poco valorizzato e promosso", ha commentato il vicepresidente I-Com e direttore dell'Area Energia **Franco D'Amore**, che ha aggiunto: "Si rende quindi necessario rivedere e potenziare alcuni strumenti di stimolo per affrontare il tema principale per il mercato immobiliare del nostro Paese: la ristrutturazione efficiente degli immobili esistenti". In questo senso – ha concluso D'Amore – "le linee strategiche dettate dalla Strategia Energetica Nazionale 2017 sembrano focalizzare bene i temi: revisione e potenziamento dell'ecobonus, accesso al credito e standard minimi prestazionali per le ristrutturazioni".*

*"Il mercato immobiliare può essere considerato una cartina tornasole dell'efficacia dei provvedimenti per l'efficienza energetica nel settore dell'edilizia residenziale privata e, al contempo, un imprescindibile volano attraverso cui tali provvedimenti potrebbero potenziare la propria efficacia – ha sottolineato **Antonio Disi**, esperto del Dipartimento Unità Efficienza Energetica dell'ENEA -. Basti pensare che l'APE pur essendo obbligatorio per compravendite e locazioni, fatica ad essere percepito come capace di incrementare il valore di mercato dell'immobile. **Per uscire da questa impasse la principale leva su cui puntare è la qualità dell'offerta degli edifici di nuova costruzione e di quelli esistenti: pertanto oltre a stimolare l'acquisto di immobili 'belli e con un'ottima posizione' bisognerebbe potenziare e stimolare l'offerta di quelli sicuri, confortevoli e dotati delle migliori tecnologie per ridurre il consumo di energia.** Gli strumenti normativi ed incentivanti per intervenire esistono, ma –ha concluso- vanno fatti conoscere e resi appetibili a chi dovrà utilizzarli. Come ENEA ce la stiamo mettendo tutta per informare i consumatori finali ed i possibili investitori sui vantaggi".*