

# Immobiliare: vola il mercato (+3,5%), —— aumenta la voglia di «case green» ——



La casa si conferma bene rifugio per eccellenza per le famiglie Italiane e l'investimento immobiliare la forma più sicura di tutela dei risparmi dei cittadini.

I dati del **report dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip** evidenziano nel 2022 livelli di compravendita nel **settore residenziale** che non si registravano da oltre vent'anni (+3,5% rispetto al 2021, pari a 775 mila transazioni complessive).

I valori di mercato sono risultati sostanzialmente stazionari, salvo aumenti nei grandi centri urbani (+5/10%), generati da una domanda che rimane alta a fronte di un'offerta sempre più ridotta, sia in relazione alla vendita che all'affitto.

Per l'uso diverso dall'abitativo si registra invece un andamento delle compravendite (negozi +0,5% uffici -0,1% capannoni -0,3%) e dei prezzi (negozi +0,2%, uffici +0,1% e capannoni -0,8%)

sostanzialmente sulla stessa linea del 2021.

Accompagnato da un Focus sull'efficienza energetica nel settore immobiliare, realizzato da 10 anni in collaborazione con ENEA e I-Com (Istituto per la Competitività), il report è stato presentato oggi a Roma al Tempio di Adriano da Francesco La Commare, Presidente del Centro Studi Fiaip, insieme a Ilaria Bertini, Direttrice del Dipartimento ENEA di Efficienza energetica, e Franco D'Amore, Vice Presidente I-Com con le considerazioni finali del Presidente Nazionale Fiaip Gian Battista Baccharini.

A seguire, si è tenuta una tavola rotonda dal titolo "Case green e riqualificazione energetica – Nuovi scenari per la sfida della transizione energetica del patrimonio immobiliare" a cui hanno partecipato il Presidente Nazionale Fiaip Gian Battista Baccharini, il Presidente di I-Com Stefano da Empoli, la Direttrice del Dipartimento ENEA di Efficienza energetica Ilaria Bertini, il Vicedirettore Generale di ABI Gianfranco Torriero e il Presidente Onorario di Auxilia Finance Spa Paolo Righi.

L'evento ha visto la partecipazione anche del Viceministro dell'ambiente e della sicurezza energetica On. Vania Gava e del Presidente dell'OPMI (Osservatorio Parlamentare del mercato immobiliare) On. Catia Polidori e del Vicecapogruppo a Montecitorio del Pd On. Piero De Luca.

Dal Focus sull'efficienza energetica è emerso che il 70% degli immobili nuovi sono nelle prime due classi energetiche (A e B), così come si è rilevato un +10% rispetto al 2021 di immobili ristrutturati nelle migliori classi energetiche. Inoltre, il 56% del campione di circa 600 agenti immobiliari intervistati ritiene che

nell'acquisto di un immobile ci sia la giusta consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica, mentre 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 **57%** degli intervistati lo strumento del Superbonus 110% ha decisamente avuto un'influenza rilevante per la dinamicità virtuosa del mercato immobiliare.

“Il mercato immobiliare si conferma in significativa crescita nel 2022 con valori di mercato in rialzo nei grandi centri urbani”, sottolinea il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare**. “Preoccupa la scarsità dell'offerta di case sia da vendere che da affittare soprattutto nelle città universitarie e a forte vocazione turistica che potrà determinare un ulteriore rialzo dei prezzi, ma le prospettive per il 2023 rimangono positive principalmente in virtù di una ritrovata convenienza delle banche a concedere mutui unitamente all'ingente liquidità accumulata dalle famiglie italiane che stimoleranno l'investimento immobiliare non solo orientato all'acquisto della prima casa ma anche finalizzato alla redditività da locazione”.

“Realizzare la giusta transizione energetica nei tempi previsti dalle politiche energetico-climatiche europee e nazionali impone un radicale e rapido cambio di passo nel modo in cui costruiamo, ristrutturiamo e viviamo il nostro spazio abitato”, commenta il Vicepresidente I-Com **Franco D'Amore**. “Tutto questo richiederà una nuova prospettiva nella quale l'efficienza energetica degli immobili dovrà essere vista come un investimento per accrescere il valore delle proprietà e

conservare, attraverso la riduzione delle spese energetiche, il proprio potere d'acquisto.

Questo processo va evidentemente accompagnato e supportato per evitare di creare distorsioni e ampliare il divario sociale tra cittadini.

L'ingenza delle risorse necessarie richiederà la messa a punto di strumenti di natura finanziaria che consentano di attivare un ciclo virtuoso di investimenti che potranno ripagarsi nel tempo con i risparmi ottenuti, superando così la logica dell'incentivo che, alla lunga, non è più sostenibile”.

“La centralità del settore civile nei consumi energetici finali del nostro Paese impone un'azione capillare e decisa di efficientamento energetico dello stock immobiliare italiano”, commenta la Direttrice del Dipartimento ENEA di Efficienza energetica **Ilaria Bertini**. “L'ENEA, nel suo ruolo di Agenzia nazionale per l'efficienza energetica, è da sempre al fianco delle istituzioni nazionali e locali per offrire il proprio contributo tecnico scientifico e indirizzare al meglio le politiche di sostegno allo sviluppo dell'efficienza energetica nel settore residenziale.

Ne sono chiari esempi il Portale nazionale sulla prestazione energetica degli edifici, che offre anche al singolo cittadino elementi utili per orientarsi sulle opportunità di investimento per il proprio immobile, e il Programma nazionale di informazione e formazione dell'efficienza energetica 'Italia in Classe A' che farà da volano per intercettare la domanda di innovazione sociale generata dalle politiche per la sostenibilità.

Il Focus sull'efficienza energetica è il risultato di una collaborazione

decennale con Fiaip e I-Com, che consente di allineare l'impegno di soggetti pubblici e privati verso il comune obiettivo della transizione sostenibile”.

“Cresce il desiderio degli Italiani di possedere una casa più efficientata energeticamente e più consolidata sismicamente così come cresce la consapevolezza dell'importanza di acquistare un immobile meno energivoro confermando il graduale, seppur lento, processo di transizione immobiliare green agevolato in maniera decisiva dagli incentivi fiscali e dai rincari energetici”, dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip. “Un processo virtuoso che, però, rischia di essere fortemente rallentato sia dalla repentina eliminazione dello sconto in fattura, misura che riteniamo debba essere riconvertita gradualmente, che, ancor più, dall'attuale formulazione della Direttiva Energetica UE che, se non sarà corretta, determinerà effetti devastanti sul mercato immobiliare e quindi sull'economia del nostro Paese, svalutando gran parte degli immobili con conseguente impoverimento delle famiglie italiane e indebolimento della più importante e strategica garanzia del debito pubblico nazionale, appunto il valore della proprietà immobiliare diffusa”.

