

***Nell'ultima edizione dell'Indagine sul Mercato Immobiliare, compravendite trainate dall'andamento delle locazioni e dalla fiducia sui mutui***

Gli italiani riprendono a pianificare l'acquisto della casa. Il numero delle persone interessate a comprare un'abitazione nel giro di un anno cresce del 13,8%, spinte sia dall'andamento del mercato delle locazioni, che dal minor costo del tasso di interesse sui mutui. È quanto emerge dall'ultimo aggiornamento dell'Indagine sul Mercato Immobiliare Residenziale effettuato dall'Ufficio Fimaa-Confcommercio.

Una serie di fattori, ripresi anche dall'Istat nel report di gennaio sulla Fiducia di Consumatori e Imprese, confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori.

Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull'ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento. I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate infatti evidenziano che nei primi nove mesi dell'anno le vendite sono calate dell'11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell'arco dell'intero anno si ridurrà al 10,6%.

I prezzi delle abitazioni in generale registrano un aumento dell'1,8%, grazie soprattutto alla spinta delle abitazioni nuove (che a ottobre 2023, secondo l'Istat, hanno registrato un +8%). "Questo dato - commenta Santino Taverna, Presidente Fimaa Italia - dimostra che chi cerca casa presta sempre più attenzione a unità immobiliari efficientate energeticamente per un risparmio sui costi di gestione. L'elaborazione dall'Ufficio Fimaa-Confcommercio su dati Istat dimostra che dal 2010 le abitazioni nuove hanno accresciuto il loro valore del 22,6% al lordo dell'inflazione. Nonostante il forte aumento della domanda, tuttavia, risulta dimezzata la percentuale delle case nuove vendute rispetto al

totale, per una carenza di offerta (17,7% nel 2023 contro il 34,8% del 2010)”.

Tra i fattori che trainano il mercato ci sono i canoni di locazione alti e la forte richiesta di abitazioni in locazione che spingono molti piccoli e medi investitori a puntare sull’acquisto di abitazioni da mettere a reddito (58,4%). I grandi investitori cercano invece immobili da mettere a reddito nelle prime location urbane o turistiche (6%). Il 22,9% degli associati Fimaa ritiene determinante l’alto tasso di inflazione, mentre il 6% degli intervistati ritiene che un eventuale calo dei tassi bancari determinerà un aumento di transazioni.

A frenare gli scambi, invece, ci sono gli alti costi di ristrutturazione (44,7%), il timore per la congiuntura economica, i tassi dei mutui e l’occupazione (36,1%). Il 17,6% degli agenti associati a Fimaa ritiene che il mercato sia penalizzato dal quadro normativo e fiscale, come la classificazione energetica e la tassazione sulle plus-valenze per gli immobili che hanno usufruito del Superbonus al 110%.

Per quanto riguarda le attese sulla prima parte del 2024, circa la metà degli agenti Fimaa (il 45,2%) ritiene che il numero di transazioni calerà. La percentuale comunque si riduce in maniera sensibile rispetto alla rilevazione precedente (era al 61,5%), mentre crescono sia le aspettative di stabilità (38,7%) e sia quelle di un aumento (16%). La maggior parte degli associati (65,1%) ritiene inoltre che i prezzi non subiranno particolari variazioni. Il 19,5% prevede un calo, il 15,3% un aumento. Inoltre, circa la metà degli agenti Fimaa (il 45,1%) ritiene che la domanda di abitazioni si manterrà stabile, il 27% confida in un miglioramento. Pressoché identica, tuttavia, la percentuale di chi si attende un peggioramento. Per quanto concerne l’offerta di immobili, invece, la maggioranza assoluta degli agenti (57,7%) ritiene che il livello rimarrà stabile, il resto si divide equamente tra quanti confidano in un aumento e quanti temono una diminuzione.

Il mercato delle locazioni invece registra un aumento dei canoni del 5%, con i contratti transitori che beneficiano dell'aumento maggiore (6,7%), mentre quelli concordati crescono del 2,4%. Il canone medio, secondo le elaborazioni dell'ufficio studi FIMAA Italia su dati dell'Agenzia delle Entrate, è di 532 Euro mensili. I proprietari degli immobili preferiscono i contratti di lunga durata (49%) o convenzionati (27,4%), le percentuali si riducono notevolmente per chi opta per un contratto transitorio (19,1%), o per le locazioni agli studenti (4,4%).

“Gli agenti Fimaa, inoltre - commenta Andrea Oliva, Coordinatore Uffici Studi Fimaa - ritengono che per i mesi a venire il mercato delle locazioni sarà caratterizzato da un forte mismatch. Praticamente due associati su tre (per l'esattezza il 62,4%) ritengono che la domanda di immobili in affitto crescerà nei mesi a venire, probabilmente a causa della difficoltà di accedere a un mutuo e agli alti tassi d'interesse. Il 34,2% ritiene invece che la domanda si manterrà stabile. Il 3,3% ipotizza un calo. Sul lato dell'offerta di immobili, quasi la metà degli associati (43,9%) teme che la disponibilità si ridurrà ulteriormente. Il 48,8% ritiene che si manterrà stabile, appena il 7,3% parla di un aumento. Per quanto riguarda i canoni, infine, il 58% ritiene che ci saranno ulteriori aumenti, il 37,1% che rimarranno stabili, meno del 4,9% ipotizza un rilassamento” conclude Andrea Oliva.

---

FIMAA, torna la fiducia tra i consumatori e cresce il numero  
di coloro che vogliono cambiare casa | 4

**Sostieni la nostra Rivista fai una**



**Fai un bonifico ad**

**A P S E C**

**Associazione per la promozione delle Scienze,  
dell'Educazione  
e della Cultura**

**utilizzando il seguente IBAN**

**IT74 V03069 0960 610 0000 189089**

**Si rammenta che le donazioni effettuate a favore di  
organizzazioni di volontariato, iscritte nel Registro  
Nazionale del Terzo Settore, godono di una  
detraibilità fiscale del 35%.**

---

Sostieni-la-nostra-Rivista-fai-una-donazione