



In collaborazione con:



OSSERVATORIO

immobiliare nazionale
sette urbano

2021



MERCATO IMMOBILIARE 2021

AUMENTO DEL NUMERO DELLE COMPRACENDITE IMMOBILIARI CON TENUTA DEI VALORI DI MERCATO RAGGIUNTE LE TRANSAZIONI DI 15 ANNI FA, LA CASA SI CONFERMA BENE-RIFUGIO PER GLI ITALIANI

Il mercato immobiliare italiano del 2021 si chiude con circa 750.000 compravendite in ambito residenziale, mettendo a segno un +34% rispetto al 2020 ed un +24% rispetto al 2019 con una sostanziale tenuta dei valori di mercato se non addirittura, soprattutto nel secondo semestre, con un rialzo dei prezzi compreso tra un +2% di aumento medio nei centri urbani di piccola-media grandezza ed un +4% nelle grandi città. Oltre alla compravendita della prima casa, nel 2021, traina il mercato anche una forte crescita del numero delle compravendite di seconde case salite a circa 190.000 unità e si registra un +52% rispetto al 2020 ed un +36% rispetto al 2019.

Anche le compravendite diverse dal residenziale fanno registrare tutte un segno positivo rispetto al 2020 con il commerciale a +4,5%, terziario-direzionale +2,3% e produttivo +1,9% stessa cosa non possiamo affermare per quanto concerne l'andamento medio dei prezzi, infatti, si riscontra per il commerciale una riduzione media del -3,2%, terziario-direzionale -4,5% e produttivo -5,6%.

Si evidenzia pertanto un netto aumento della domanda di abitazioni, una diminuzione dell'offerta di immobili in vendita ed un aumento del numero delle compravendite. Un dato che emerge è senza dubbio quello sull'efficientamento energetico, infatti, nel 2021, gli acquisti di immobili efficientati nella migliore classe energetica A1, sale al 30% del totale delle compravendite relative al "nuovo". Si registra un + 60% di immobili compravenduti ristrutturati nelle classi A e B, grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il SuperBonus 110%.

Il mercato delle locazioni 2021, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti per numero di locazioni con residenziale a +12,3%, commerciale +6%, terziario-direzionale +5% e produttivo +2% mentre l'andamento medio dei canoni di locazione è positivo per il residenziale +4,9% mentre negativo per il commerciale -2,2%, terziario-direzionale -2,6% e produttivo -2,8% a supporto del fatto che l'aumento delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo sono giustificate da un consistente abbassamento dei canoni di locazione. Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, un'offerta di immobili in diminuzione con un forte aumento invece della domanda di immobili in locazione.

La crescente dinamicità del mercato della prima casa è stata spinta dal desiderio delle famiglie italiane di migliorare la propria condizione abitativa, anche alla luce del cambio delle abitudini imposto dal confinamento a casa dovuto alla pandemia, ricercando maggiori, o più ampi, spazi interni ma anche spazi esterni esclusivi vivibili e possibilmente proprietà indipendenti o in piccoli condomini.

La compravendita delle seconde case è stata finalizzata sia ad un uso personale vacanziero magari coniugando esigenze di lavoro agile o di studio per i figli sia per investimento puro per trarne un reddito da locazione breve, infatti è particolarmente aumentata la domanda di locazione di questa tipologia di immobili anche per il crescente diffondersi di timori derivanti dalle restrizioni che hanno interessato le strutture ricettive tradizionali, registrando una vera e propria rivoluzione a seguito della pandemia.

In una visione futura, per provare ad individuare le tendenze del mercato immobiliare italiano del 2022, è corretto evidenziare le preoccupazioni per l'aumento dei costi energetici, delle materie prime e quindi dei beni di prima necessità, così come del costo dei carburanti e in generale dell'aumento del costo della vita, giusto anche sottolineare come l'inflazione riduca il potere d'acquisto delle famiglie italiane.

Ma ci sono anche i fattori positivi che influenzeranno il mercato immobiliare italiano del 2022 come la tendenza tipica dei cittadini, nei periodi di timori e incertezze come questo, verso l'investimento immobiliare considerando la casa come un bene-rifugio, con il vantaggio di poter beneficiare ancora di tassi di interesse sui mutui, seppur in lieve rialzo, ancora piuttosto contenuti, tenuto conto che il 78% delle compravendite del 2021 è avvenuto con il ricorso al sistema creditizio, in aumento rispetto al 2020.

La stessa inflazione, che a marzo è al 6,7% e stimata dall'Istat all'8% a fine 2022, se contenuta, rappresenta storicamente un grande alleato del mercato immobiliare in quanto disincentiva il mantenimento di denaro nei conti correnti e depositi vincolati, i quali hanno raggiunto nel 2021, dai dati Banca d'Italia, circa 1800 miliardi di euro, e che unitamente all'incertezza dei mercati finanziari e alla scarsa redditività degli investimenti finanziari stimolano l'investimento immobiliare.

Altro dato da non sottovalutare, per le tendenze 2022, sono le misure incentivanti messe in atto dal Governo quali la proroga dei vari Bonus Casa fiscali, su tutti il Superbonus 110%, oltre al Bonus Giovani Under 36 esteso per tutto il 2022.

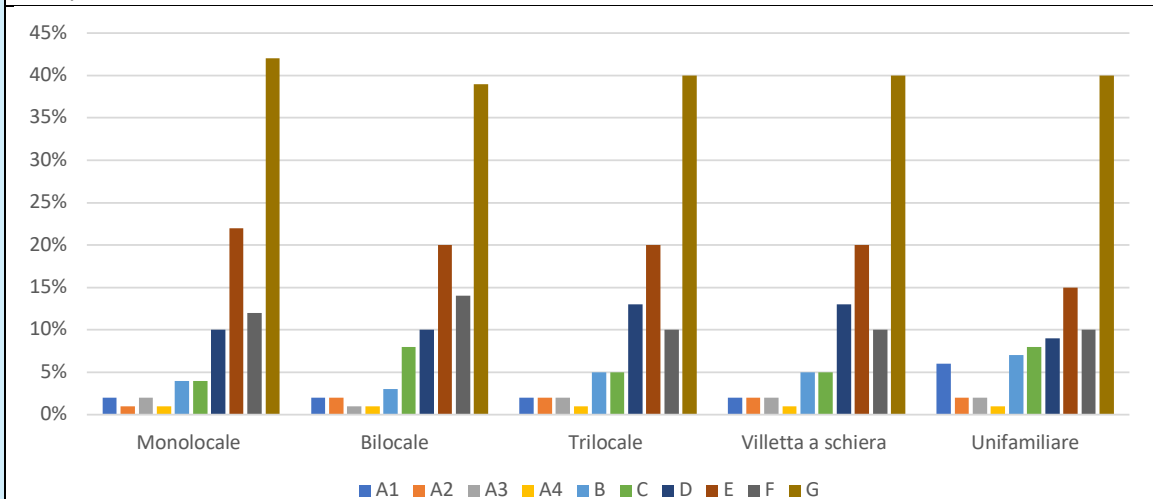
Per il nono anno consecutivo, l'Osservatorio Immobiliare 2021 è stato redatto in collaborazione con ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) ed I-Com (Istituto Italiano per la Competitività) a cui va un particolare ringraziamento oltre a quello rivolto ai partner con cui condividiamo i big data ed ai colleghi valutatori professionali che, verificando e validando i valori, hanno consentito l'elaborazione dei dati da parte del Centro Studi FIAIP.

Francesco La Commare
Presidente Centro Studi Fiaip

EFFICIENZA ENERGETICA E MERCATO IMMOBILIARE: I DATI 2021

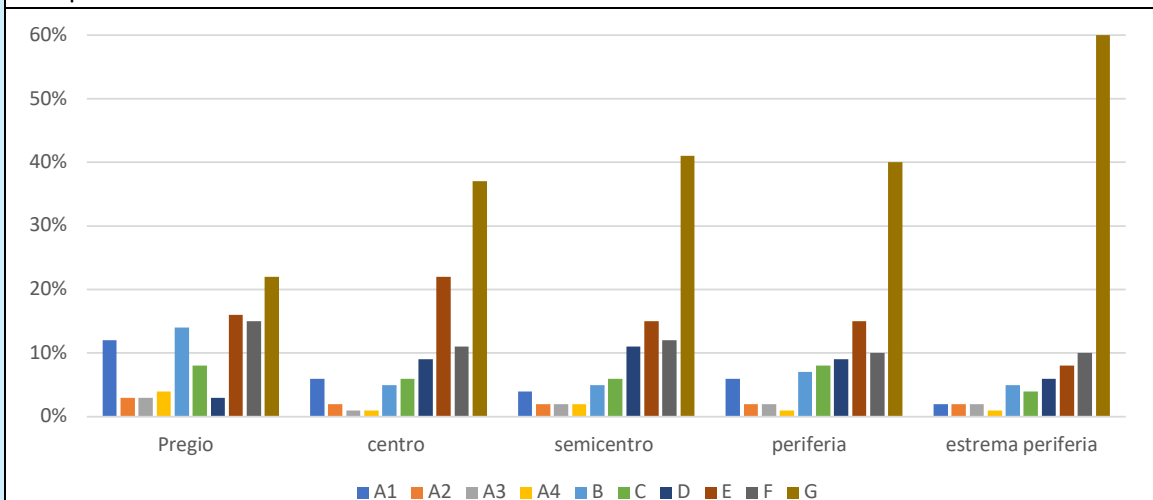
Rispetto alla tema dell'efficienza energetica, il quadro generale che emerge dall'analisi dei dati raccolti da FIAIP ed elaborati da ENEA e I-Com, restituisce un mercato chiaramente caratterizzato da immobili di scarsa qualità, come evidenziato dalla Fig. 1 in cui è chiara la prevalenza di transazioni di edifici nelle classi energetiche più basse.

Fig. 1. Transazioni immobiliari per classe energetica in funzione della tipologia di immobile compravenduto



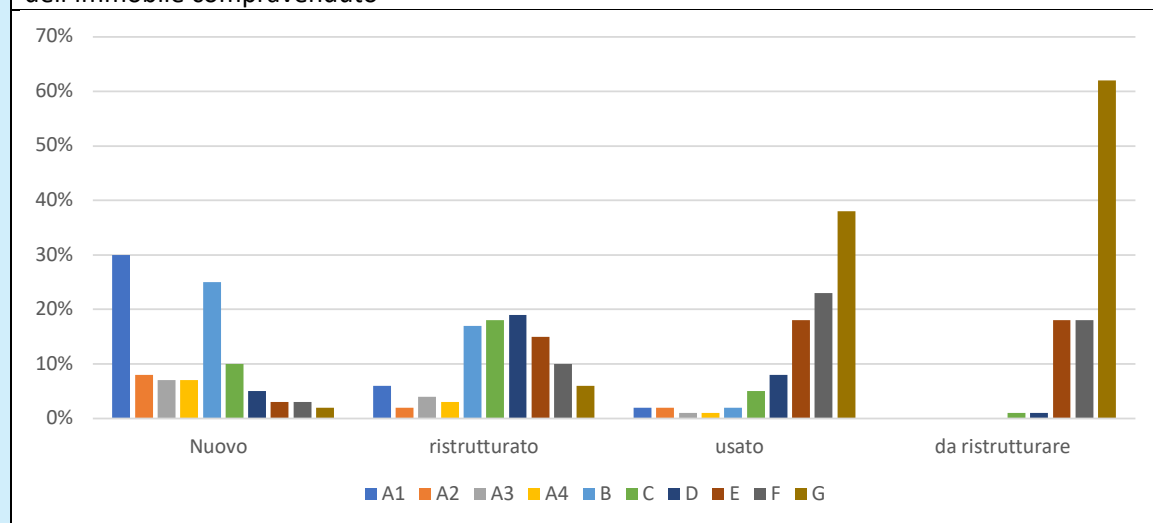
Interessante analizzare la situazione rispetto alla ubicazione degli immobili (Fig. 2). Se nelle zone di estrema periferia gli immobili compravenduti sono per quasi l'80% nelle classi energetiche meno performanti (E, F e G), nelle zone di pregio la percentuale di immobili nelle prime classi energetiche (A e B) è al 36%.

Fig. 2. Transazioni immobiliari per classe energetica in funzione dell'ubicazione dell'immobile compravenduto



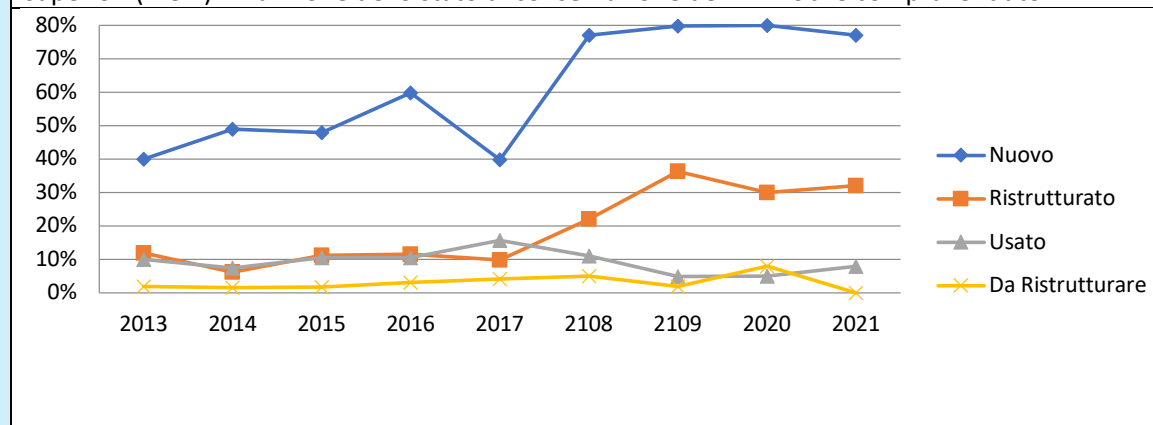
Allo stesso modo possiamo notare una polarizzazione della situazione rispetto allo stato di conservazione dell'immobile (Fig. 3): se infatti gli edifici da ristrutturare sono in larga parte energeticamente inefficienti (90% nelle ultime tre classi energetiche), il 77% degli immobili nuovi ricade nelle prime classi energetiche (A e B).

Fig. 3. Transazioni immobiliari per classe energetica in funzione dello stato di conservazione dell'immobile compravenduto



In Fig. 4 è riportato l'andamento temporale delle transazioni immobiliari nelle classi energetiche più performanti (A e B) in funzione dello stato di conservazione. Se da una parte il dato degli immobili nuovi si attesta su un valore molto elevato (77%, sostanzialmente costante negli ultimi quattro anni), gli immobili ristrutturati stanno recuperando leggermente la caduta registrata tra il 2019 e il 2020, dopo la netta crescita del triennio 2017-2019, attestandosi, nel 2021 al 32%.

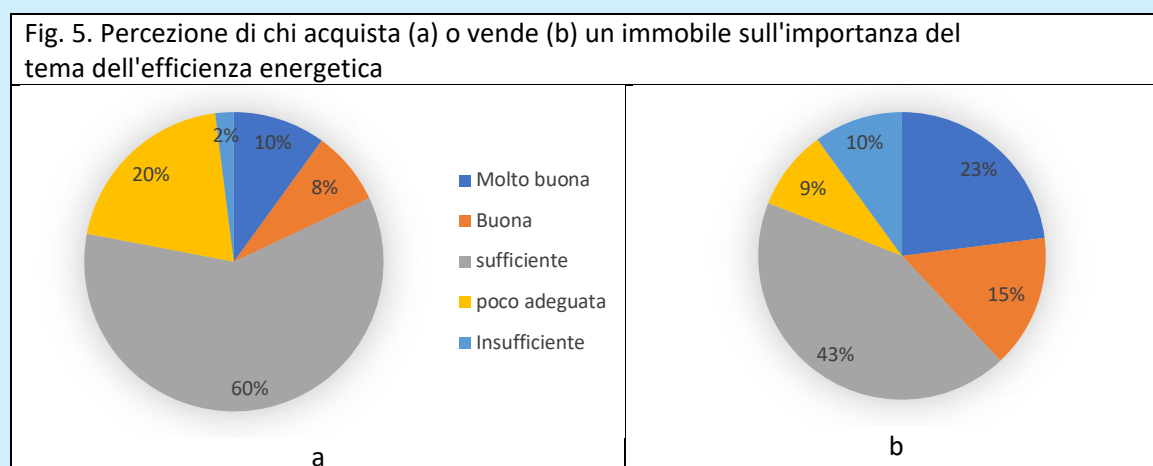
Fig. 4. Evoluzione temporale della percentuale di transazioni immobiliari nelle classi energetiche superiori (A e B) in funzione dello stato di conservazione dell'immobile compravenduto



La seconda parte del questionario è stata dedicata all'approfondimento di alcuni aspetti di dettaglio rispetto a come gli attori del mercato immobiliare percepiscono il tema dell'efficienza energetica degli edifici.

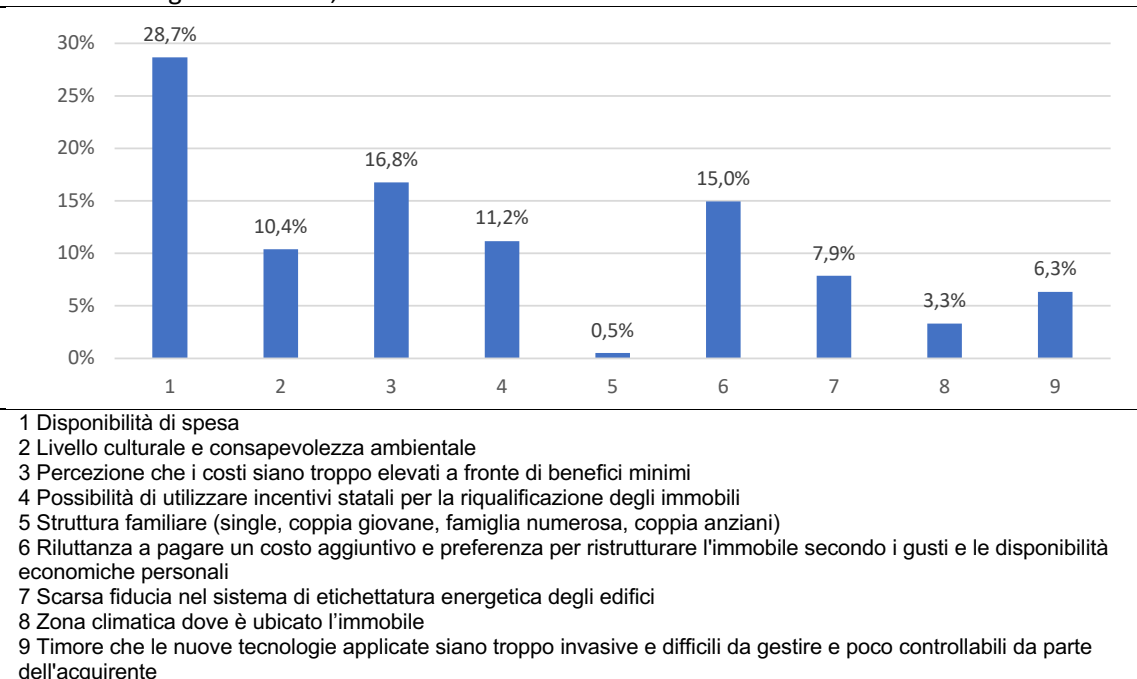
Secondo la percezione degli agenti immobiliari il 60% degli acquirenti di immobili ha una sufficiente consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica, mentre solamente il 22% ha una consapevolezza poco adeguata (20%) o insufficiente (2%) (Fig.5a).

Rispetto invece alla capacità di valorizzare adeguatamente la qualità energetica degli immobili residenziali, il panel ritiene che quasi il 40% di chi vende immobili abbia una buona (23%) o molto buona (15%) capacità di valorizzazione dell'efficienza energetica. In meno del 20% dei casi si rileva un livello di capacità non adeguato (Fig. 5b).



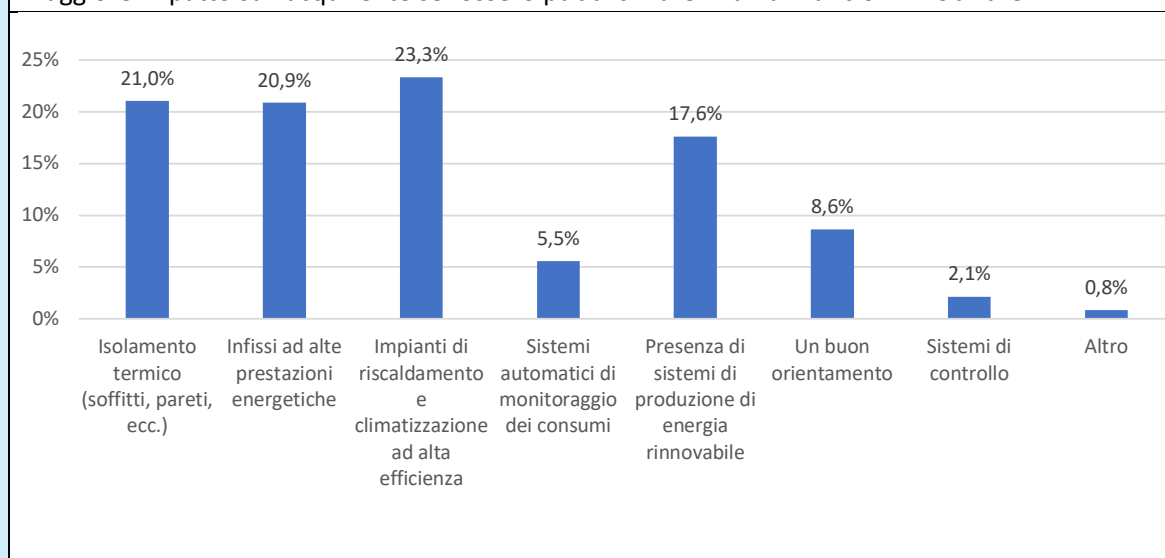
Altro elemento di attenzione è relativo alla percezione degli agenti immobiliari rispetto alle principali barriere che il cliente sperimenta nell'orientare le proprie scelte di acquisto verso immobili di elevata prestazione energetica. Come mostrato in Fig. 6, il principale fattore è di tipo finanziario, legato alla disponibilità di spesa per acquistare una casa energeticamente efficiente (28,7%). Più articolate, le risposte relative alle altre due principali barriere ovvero la percezione che i maggiori costi di acquisto non siano adeguatamente ripagati dai risparmi e la riluttanza a pagare un extra costo (16,8%) piuttosto che la preferenza ad occuparsi in una seconda fase della ristrutturazione dell'immobile (15,0%). In ogni caso la rilevazione evidenzia la predominanza del tema economico-finanziario su tutti gli altri aspetti che, in questo contesto, assumono una rilevanza relativamente marginale.

Fig. 6. Elementi che possono scoraggiare la scelta del cliente rispetto all'acquisto di un immobile in classe energetica elevata, così come dichiarata nell'annuncio



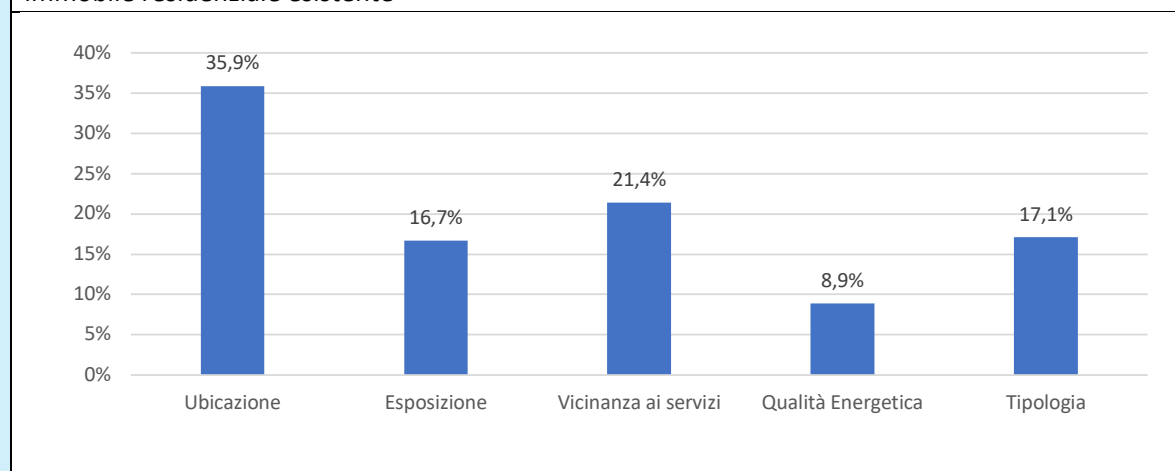
Un secondo elemento esaminato nelle interviste è relativo a quali caratteristiche connesse alla qualità energetica dell'immobile gli acquirenti sono più sensibili e dunque potrebbero essere maggiormente messe in evidenza negli annunci immobiliari per attirare il loro interesse. Tra le principali caratteristiche messe in evidenza troviamo, ai primi posti, la presenza di impianti di climatizzazione ad alta efficienza (23,3%), di un buon isolamento termico delle strutture e degli infissi (21,0% e 20,9% rispettivamente) e di impianti di generazione a fonti rinnovabili (17,6%) (Fig. 7).

Fig. 7. Caratteristiche connesse alla qualità energetica dell'immobile che potrebbero ottenere un maggiore impatto sull'acquirente se fossero pubblicizzare in un annuncio immobiliare



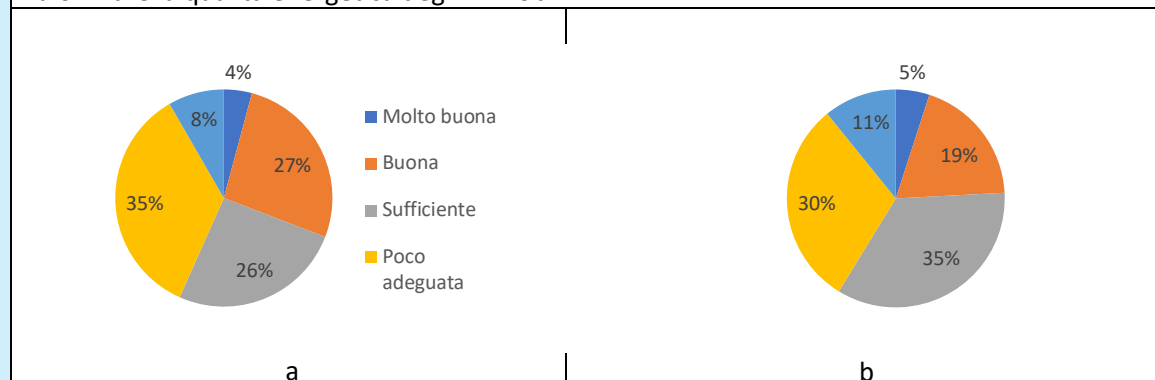
La qualità energetica non rappresenta però – secondo l’esperienza degli agenti immobiliari – un driver determinante nelle scelte dei clienti. Infatti, come mostrato in Fig. 8, a parità di budget disponibile, questa variabile si colloca all’ultimo posto tra i driver di scelta (8,9%), che invece si concentrano su ubicazione (35,9%) e vicinanza ai servizi (21,4%).

Fig. 8. Fattori che – a parità di budget disponibile - pesano maggiormente nella scelta di un immobile residenziale esistente



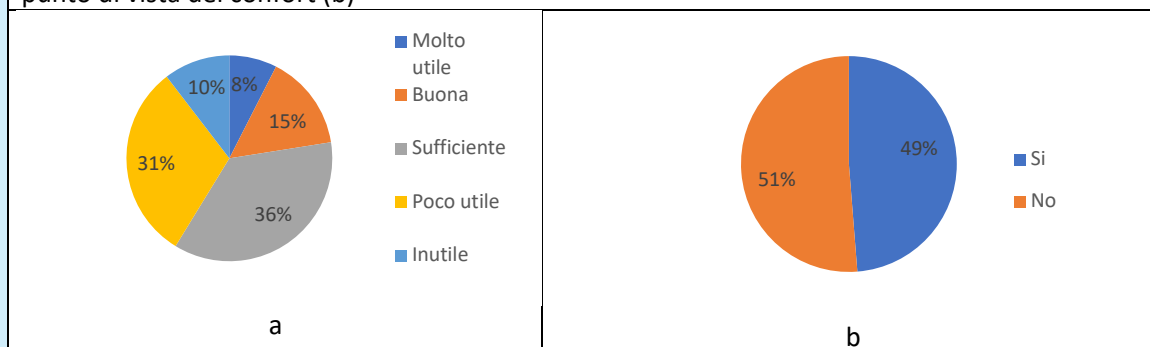
In generale sia chi compra che ci vende un immobile (Fig. 9) ha una capacità almeno sufficiente di valorizzare appropriatamente la qualità energetica di un edificio (poco più del 50% del campione).

Fig. 9: capacità di chi compra (a) e vende (b) un immobile residenziale esistente di apprezzare e valorizzare la qualità energetica degli immobili



Considerando l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), questo strumento è sicuramente utile per orientare le scelte di mercato (Fig. 10a), mentre solamente per il 49% del campione riesce a tradurre efficacemente i vantaggi di un edificio energeticamente efficiente anche in termini di maggiore comfort generale (Fig. 10b).

Fig. 10. Utilità dell'APE di un edificio nell'orientare le scelte di chi acquista un immobile residenziale esistente verso edifici di maggiore qualità energetica (a). Capacità dell'APE di essere uno strumento efficace per far riconoscere al cliente i benefici di una qualità dell'immobile dal punto di vista del comfort (b)



È poi interessante sottolineare la propensione degli agenti immobiliari intervistati ad introdurre nei listini immobiliari anche la voce "ristrutturato green" così da fornire una quotazione per immobili riqualificati anche dal punto di vista energetico, che ha incontrato il favore del 78% del campione intervistato, come mostrato in Fig. 11. Il dato risulta in leggera flessione rispetto a quello del 2020 (85%). Tuttavia, questo potrebbe aiutare a superare una delle difficoltà evidenziate nelle interviste del sistema creditizio (Fig. 12) ad offrire prodotti di finanziamento che possano supportare la riqualificazione energetica degli immobili. La motivazione maggiormente rilevata dagli intervistati (nel 45,8% dei casi) riguarda la scarsa capacità del mercato di riflettere adeguatamente il valore aggiunto associato all'efficienza energetica.

Fig. 11. Utilità di inserire nei listini immobiliari, insieme ai valori commerciali per immobili nuovi e ristrutturati, anche la voce "ristrutturato green" che fornisca una quotazione per immobili riqualificati anche dal punto di vista energetico

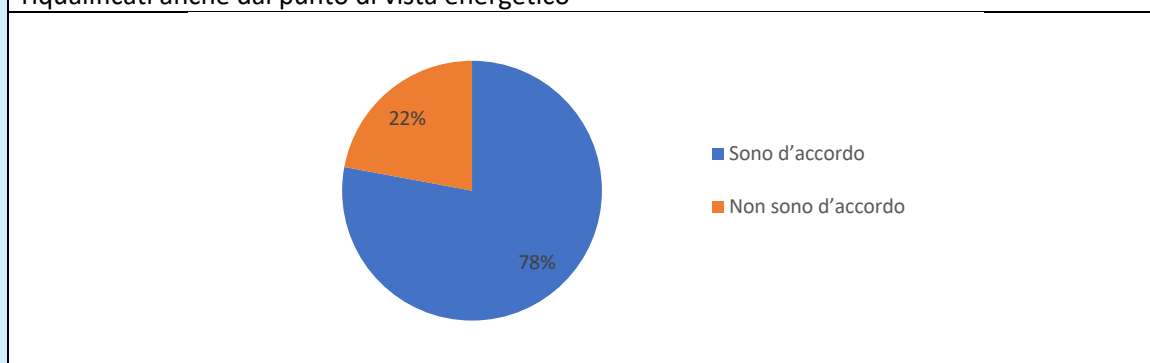
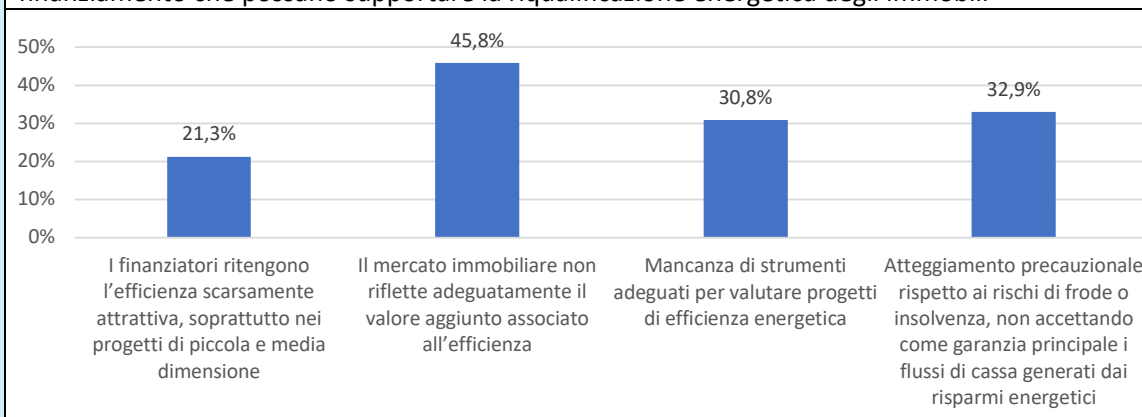
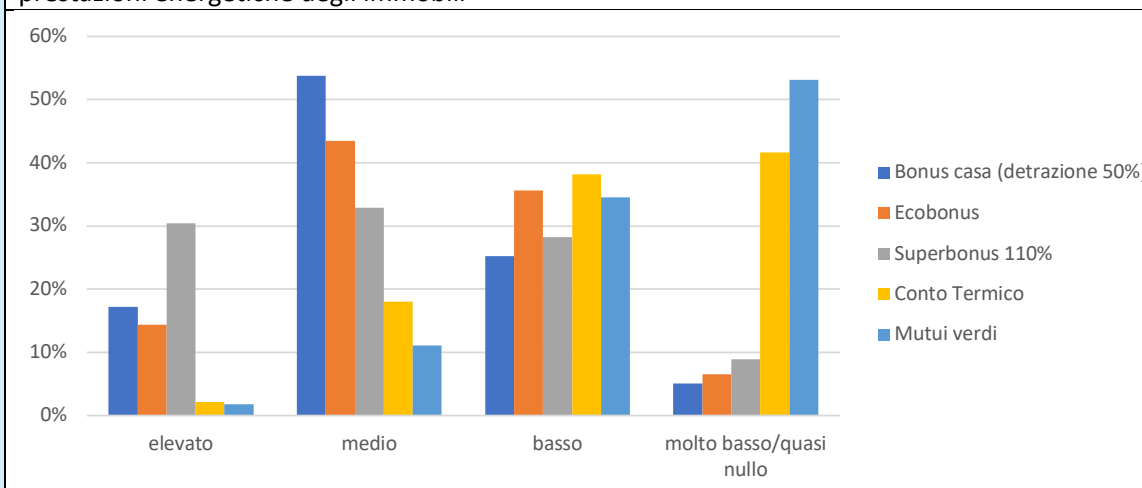


Fig. 12. Motivazioni che determinano la difficoltà del sistema creditizio ad offrire prodotti di finanziamento che possano supportare la riqualificazione energetica degli immobili



Passando all'analisi del grado di conoscenza dei principali strumenti di incentivazione a disposizione per eseguire interventi di ristrutturazioni energetiche degli edifici residenziali, così come percepita dagli agenti immobiliari, possiamo notare come le detrazioni fiscali, forse anche grazie ad una campagna informativa molto diffusa ed una maggiore semplicità dello strumento, godano di una discreta conoscenza da parte degli acquirenti, rispetto a strumenti più sofisticati come il conto termico e i mutui verdi, dove prevalgono livelli di conoscenza molto scarsi o quasi inesistenti (vedi Fig. 13).

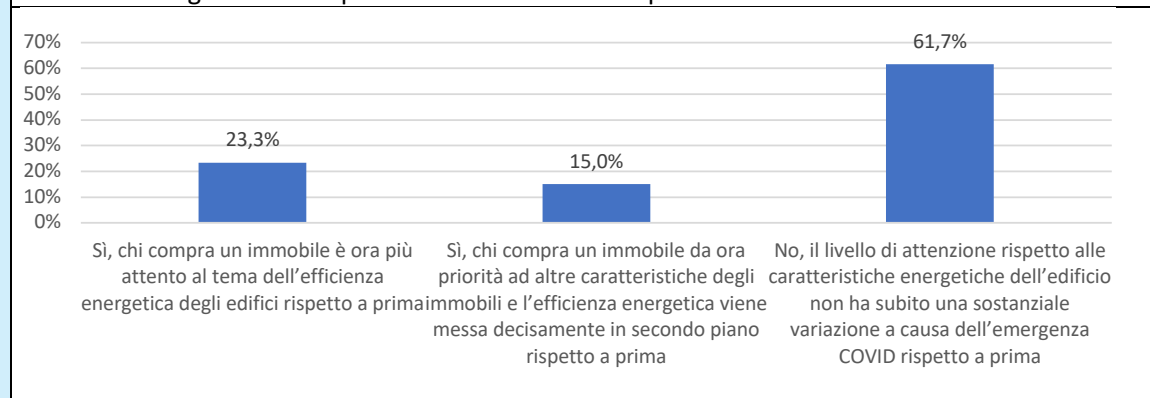
Fig. 13. Livello di conoscenza e interesse dei potenziali acquirenti di immobili rispetto agli strumenti finanziari a loro disposizione per l'attuazione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili



Il recente passato è stato caratterizzato da eventi con un potenziale impatto molto rilevante sul mercato immobiliare, primo tra tutti la pandemia di COVID-19 che ha profondamente segnato le nostre società dal punto di vista economico, sociale e delle abitudini individuali. A questo si devono aggiungere gli interventi di stimolo all'economia introdotti dai governi per fronteggiare la crisi economica indotta dalla pandemia, tra cui spiccano le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni green ed antisismiche degli edifici (così detto Superbonus 110%). Quale impatto ha avuto tutto ciò sul

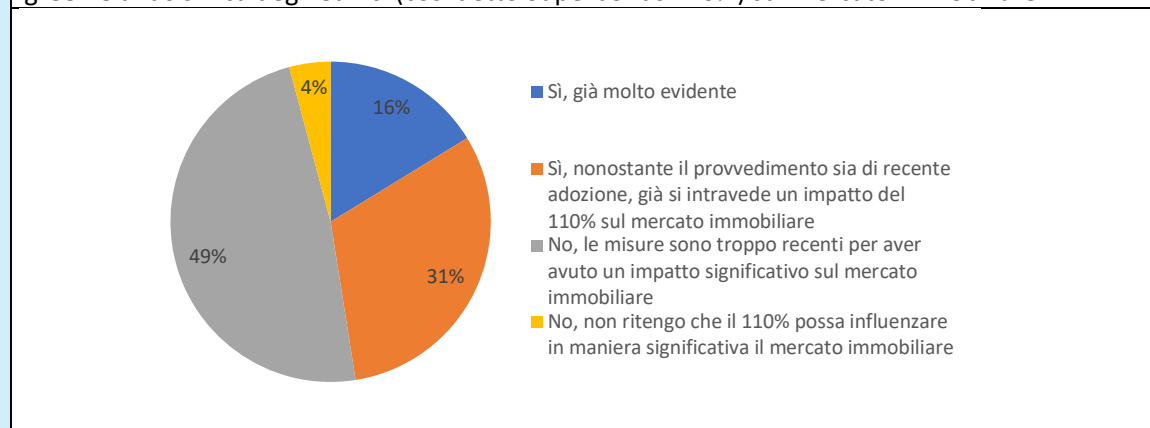
mercato immobiliare? Per provare a rispondere a questa domanda, anticipando trend che saranno evidenti nelle statistiche ufficiali solo tra qualche anno, abbiamo voluto sondare la percezione degli agenti immobiliari sul tema. In Fig. 14 vediamo come l'impatto sul mercato immobiliare del tema dell'efficienza energetica non è sostanzialmente mutato durante la pandemia. Se infatti il 61,7% degli agenti immobiliari non ha rilevato uno scostamento significativo rispetto al passato dell'attenzione dedicata alle caratteristiche energetiche degli edifici compravenduti, il 23,2% ha invece rilevato una maggiore attenzione rispetto al tema dell'efficienza energetica. Tale percentuale è in aumento rispetto al 15,4% dell'anno precedente.

Fig. 14. Cambiamento della propensione di chi compra un immobile rispetto all'acquisto di immobili energeticamente più efficienti indotta dalla pandemia di COVID-19



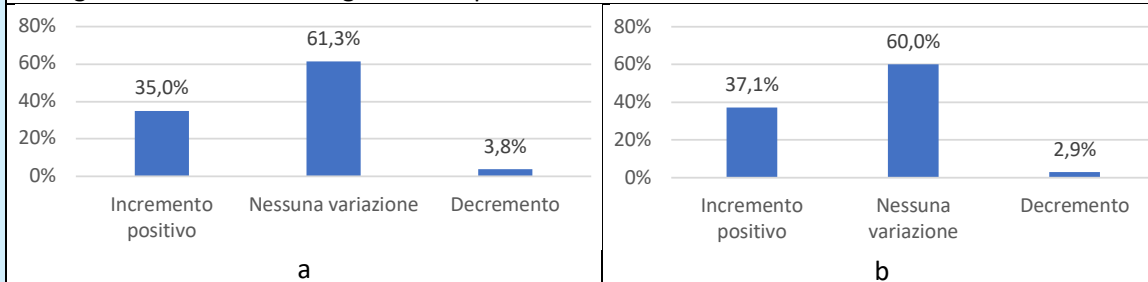
Allo stesso tempo, una buona parte del panel ritiene che le agevolazioni fiscali recentemente introdotte per sostenere la ristrutturazione green e antisismica degli edifici (Superbonus 110%) abbiano già influenzato il mercato immobiliare, e solo una piccolissima percentuale (4%) ritiene che tali misure non avranno alcun impatto nel futuro (vedi Fig. 15).

Fig. 15. Impatto avuto delle misure recentemente introdotte per stimolare la ristrutturazione green e antisismica degli edifici (così detto Superbonus 110%) sul mercato immobiliare



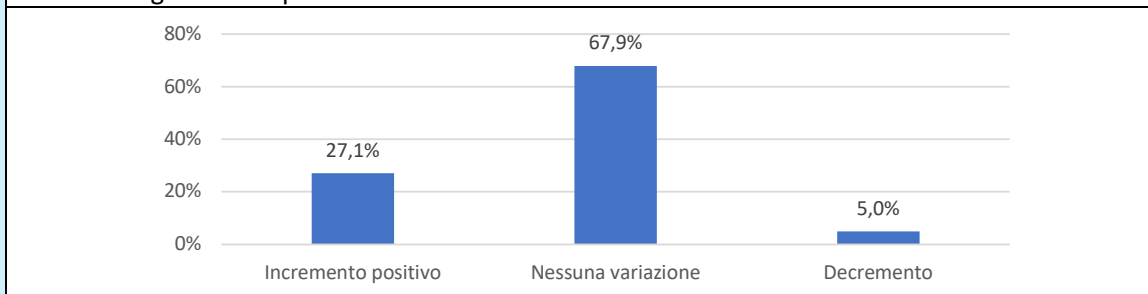
Nello specifico, come evidenziato in Fig. 16 a e b, sebbene la maggioranza del campione non abbia rilevato differenze sia lato domanda che offerta di immobili a prestazioni energetiche elevate, esiste un 35% circa di agenti immobiliari che ha potuto apprezzare un aumento positivo della sia delle offerte che delle richieste di immobili (in quest'ultimo caso la percentuale sale al 37,1%). In entrambi i casi tale percentuale è in aumento rispetto all'anno 2020 (rispettivamente 31% e 28%).

Fig. 16. Indicazione di come l'offerta (a) e la domanda (b) di immobili ad elevate prestazioni energetiche si è modificata grazie al Superbonus 110%



Anche sul fronte della domanda di immobili, i partecipanti al panel hanno potuto apprezzare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare nel 27,1% dei casi, mentre la maggior parte degli agenti non ha apprezzato alcuna variazione di rilievo (67,9%), come mostrato in Fig. 17.

Fig. 17. Indicazione di come la domanda di immobili di scarse prestazioni energetiche si è modificata grazie al Superbonus 110%



Infine, sul fronte dei prezzi, l'impatto delle misure introdotte non è irrilevante. Sebbene la maggior parte del campione non abbia rilevato sostanziali aumenti nei prezzi degli immobili, una percentuale non irrilevante degli agenti immobiliari ha potuto apprezzare aumenti dei prezzi sia degli immobili da ristrutturare (33,8%) che degli immobili a elevate prestazioni energetiche (32,1%).

Fig. 18. Indicazione dell'impatto delle misure introdotte per stimolare la ristrutturazione green e antisismica degli edifici (così detto Superbonus 110%) sui prezzi degli immobili da ristrutturare

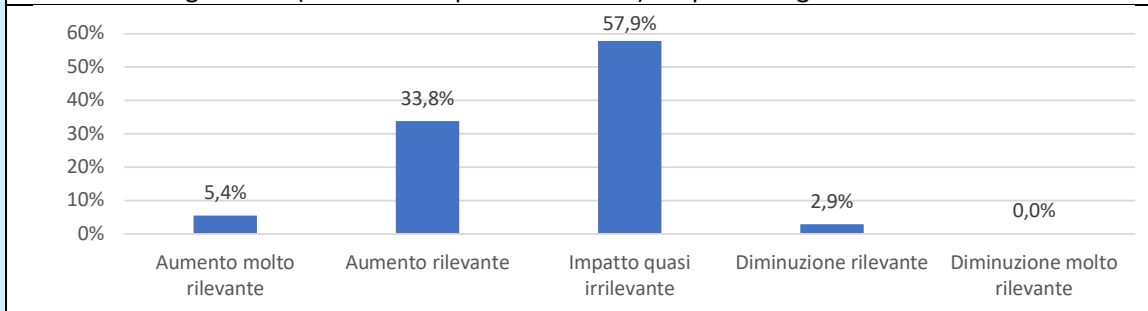
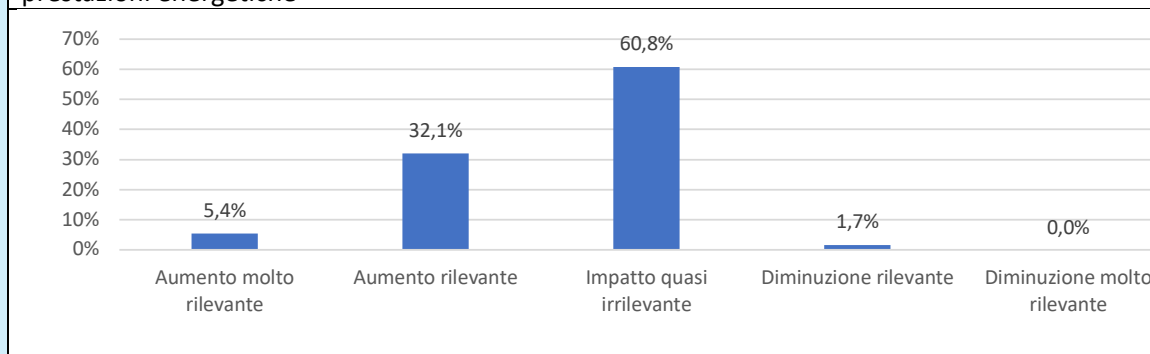
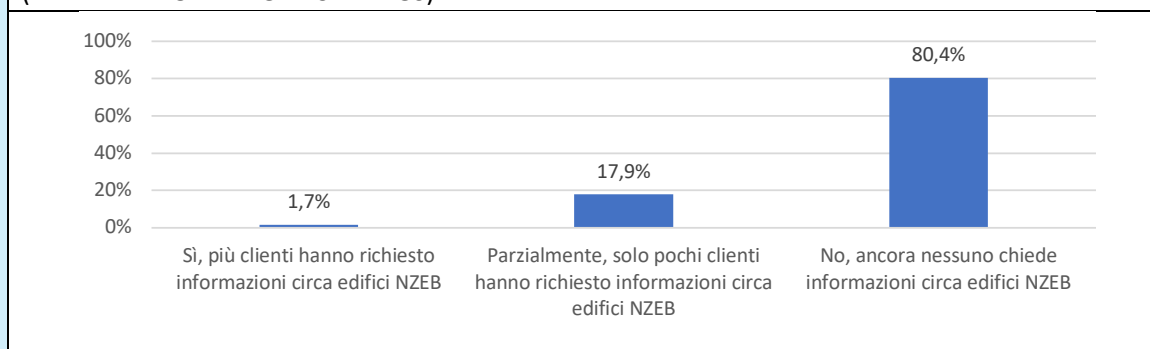


Fig. 19. Indicazione dell'impatto delle misure introdotte per stimolare la ristrutturazione green e antisismica degli edifici (così detto Superbonus 110%) sui prezzi degli immobili ad elevate prestazioni energetiche



L'ultimo aspetto preso in considerazione dall'analisi è stato relativo all'impatto sul mercato immobiliare dell'obbligo a partire dal 2021, per il nuovo costruito, di rispettare lo standard di prestazione di edifici ad energia quasi zero (NZEB). Sebbene la misura abbia un potenziale impatto sul mercato delle nuove costruzioni estremamente rilevante, i suoi effetti non si sono ancora fatti sentire, come mostrato dall'elevata percentuale (80,4%) di agenti immobiliari che non ha rilevato richieste di informazione sugli edifici NZEB, come mostrato in Fig. 20.

Fig. 20. Conoscenza, da parte di chi compra un immobile nuovo, dell'introduzione dell'obbligo a partire dal 2021, per il nuovo costruito, di rispettare lo standard di prestazione energetica NZEB (NEARLY ZERO ENERGY BUILDINGS)



Franco D'Amore
(I-Com)

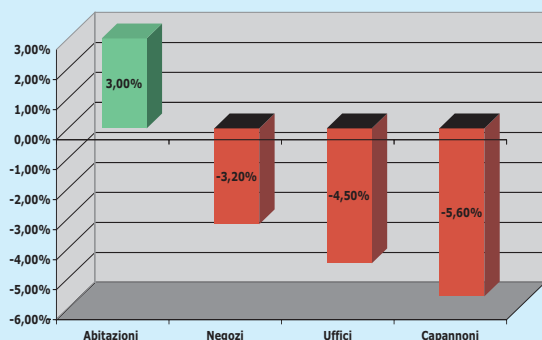
Ilaria Bertini
(ENEA)

ANDAMENTO DI MERCATO

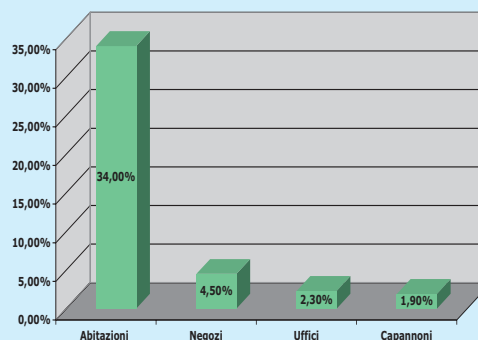
VARIAZIONI PERCENTUALI RISPETTO AL PRECEDENTE PERIODO (ANNO 2020)

Compravendita

Andamento Prezzi



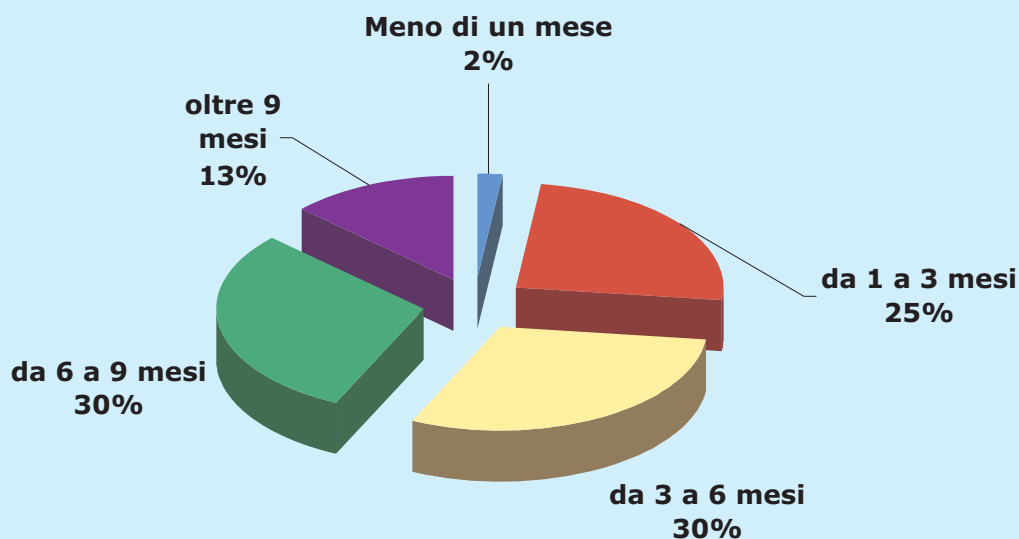
Contratti di Compravendita



In generale, il mercato indica, rispetto all'anno precedente un andamento dei prezzi in aumento: di un +3% per le abitazioni. Più marcata la diminuzione per i negozi -3,20% per i capannoni -5,60% e per gli uffici -4,50%. Per quanto riguarda il numero di transazioni si rileva un aumento di circa un +34,0% per le abitazioni e +4,5% per i negozi, gli immobili uso ufficio registrano +2,30%, i capannoni +1,90%.

TEMPO MEDIO DI VENDITA (inteso come il periodo intercorrente tra la data di incarico di vendita e la data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita per gli immobili ad uso abitazione)

Abitazioni

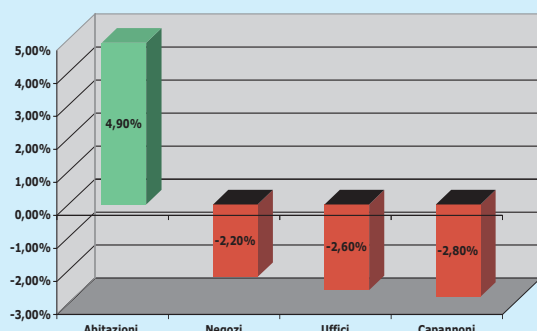


I dati rilevati nel 2021 indicano una percentuale per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo: meno di un mese 2%; da 1 a 3 mesi 25%; da 3 a 6 mesi 30%. In aumento rispetto al 2020 il periodo tra l'incarico e la vendita da 6 a 9 mesi 30%; stazionario oltre 9 mesi 13%.

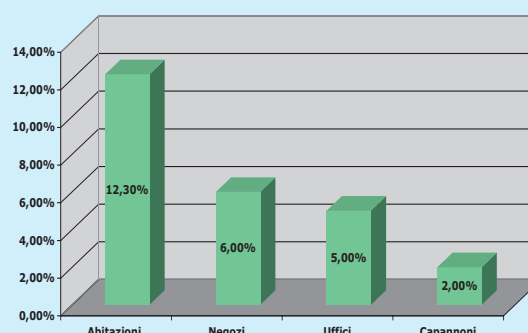
VARIAZIONI PERCENTUALI RISPETTO AL PRECEDENTE PERIODO (ANNO 2020)

Locazioni

Andamento prezzi di Locazione



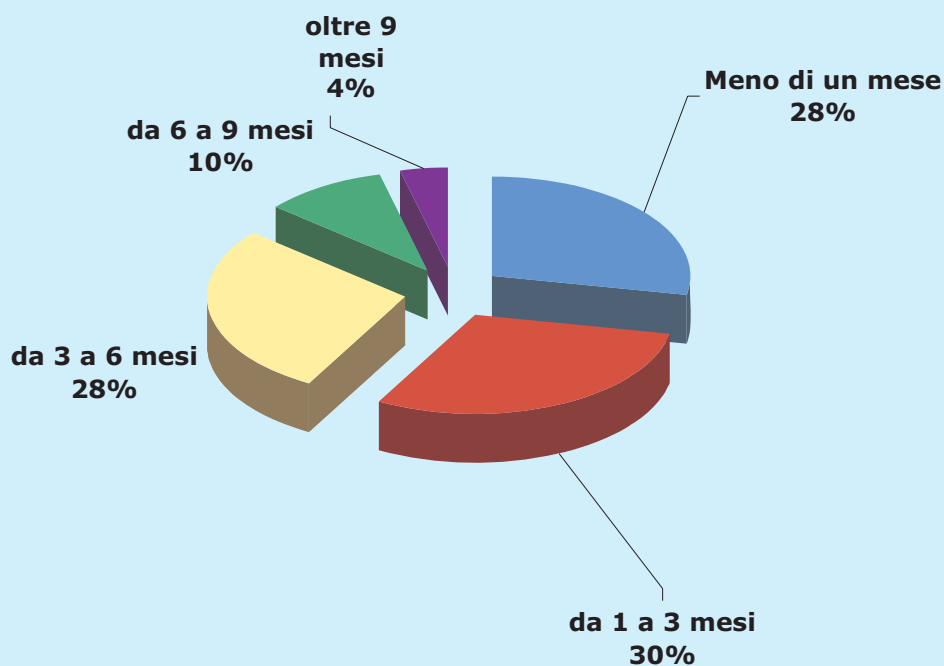
Contratti di Locazione



Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2020, i prezzi generalmente hanno subito un aumento rispetto all'anno precedente (+4,90%) per il comparto abitativo mentre per il commerciale la diminuzione è di circa il -2,80% per i capannoni, -2,60% gli uffici e -2,20% per i negozi. I contratti di locazione risultano in aumento rispetto al 2020 del +12,30% per le abitazioni, del +6% per i negozi, mentre si riscontra un dato stazionario per i contratti per le unità immobiliari uso ufficio dove si registra un +5% e +2% per i capannoni.

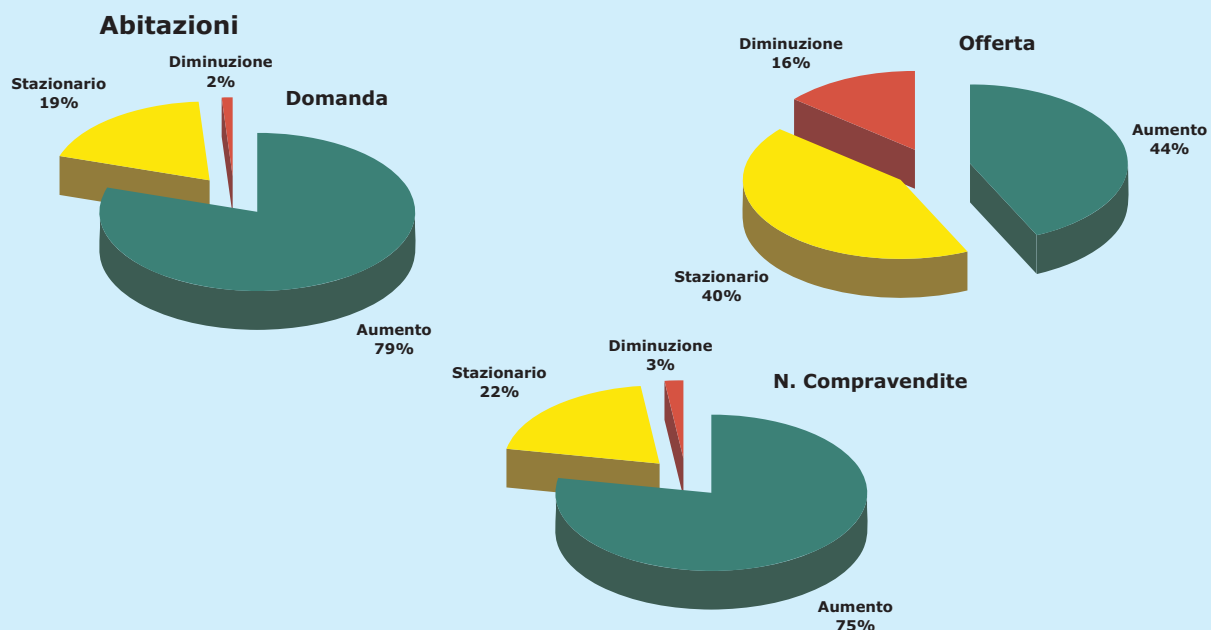
TEMPO MEDIO DI LOCAZIONE (inteso come il periodo intercorrente tra la data di incarico di locazione e la data di sottoscrizione del contratto di locazione per gli immobili ad uso abitazione)

Abitazioni



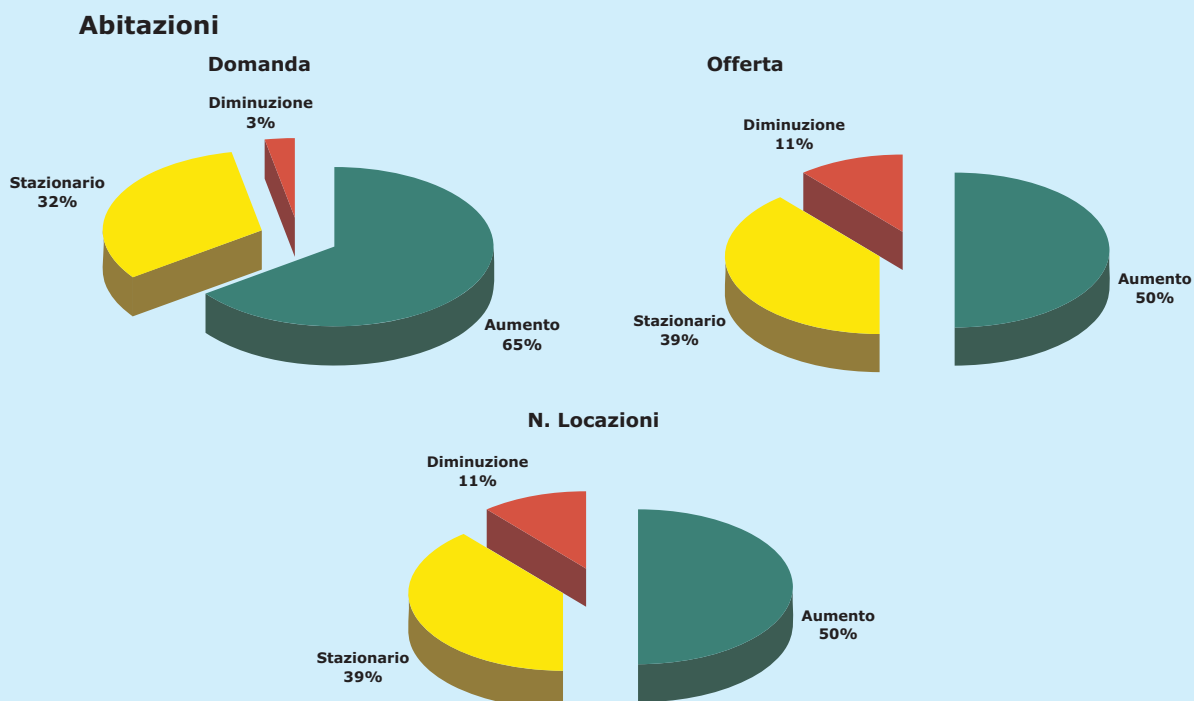
Per il settore delle locazioni i tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo sono stabili rispetto al 2020: meno di 1 mese 28%, da 1 a 3 mesi 30%, da 3 a 6 mesi 28%, da 6 a 9 mesi 10%; oltre 9 mesi 4%.

ANDAMENTO DEL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE RISPETTO AL PRECEDENTE PERIODO (ANNO 2020)



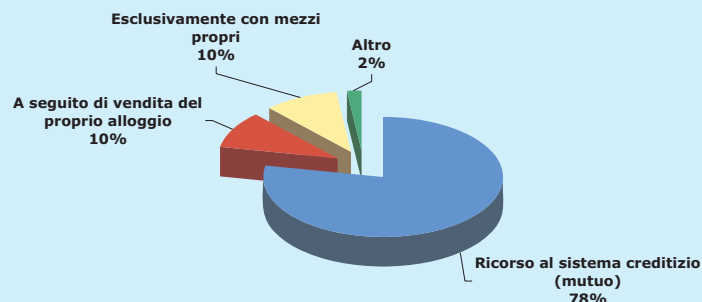
Netto aumento la domanda compravendite rispetto all'anno 2020, mentre inizia a scarseggiare l'offerta di immobili; previsione di crescita delle compravendite rispetto all'anno precedente. N.B.: le percentuali espresse dai grafici indicano solamente la tendenza e cioè: il 79 % degli intervistati rileva che la domanda di abitazioni è in aumento - il 16% degli intervistati rileva che l'offerta di immobili è in diminuzione - il 75% degli intervistati rileva che il numero delle compravendite è in aumento.

ANDAMENTO DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI RISPETTO AL PRECEDENTE PERIODO - (ANNO 2020)



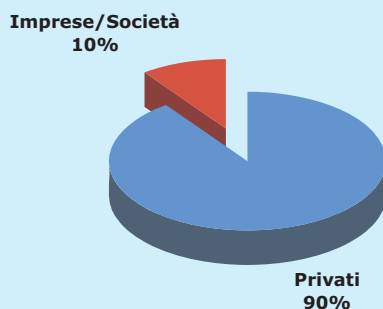
Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, un'offerta in diminuzione. Il 50% del campione ha rilevato un aumento del numero dei contratti. N.B.: le percentuali espresse dai grafici indicano solamente la tendenza e cioè: - il 65% degli intervistati rileva che la domanda di abitazioni da locare è in aumento - il 50% degli intervistati rileva che l'offerta di immobili da locare è in aumento - il 39% degli intervistati rileva che il numero dei contratti di locazione è stazionario.

PERCENTUALI DI COMPRAVENDITA PREVALENTEMENTE CONCLUSE:



Il 78% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, in netto aumento le richieste di erogazioni rispetto al 2020.

TIPOLOGIA DI CLIENTI IN RIFERIMENTO AGLI AFFARI CONCLUSI

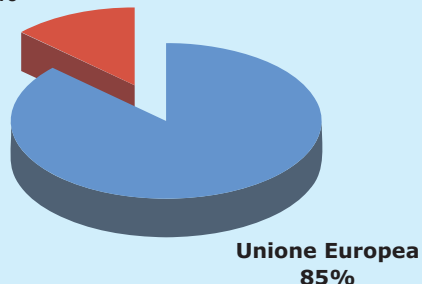


Le compravendite concluse nel 2021 risultano per lo più tra privati per il 90%.

PERCENTUALE DI CONTRATTI CONCLUSI CON CLIENTI STRANIERI

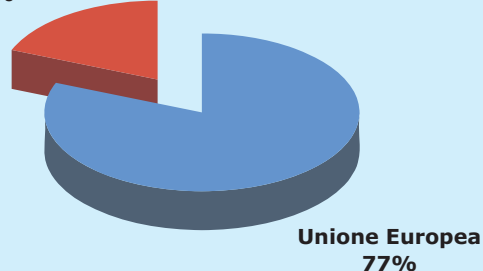
Contratti di compravendita

Extra Unione
Europea
15%



Contratti di locazione

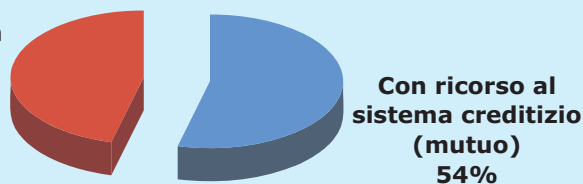
Extra Unione
Europea
23%



La maggioranza dei contratti di compravendita e di locazione vengono effettuate verso i cittadini dell'Unione Europea, stazionaria rispetto al 2020 la percentuale di contratti conclusi con clienti extracomunitari.

PERCENTUALE DELLE COMPRAVENDITE DI ALLOGGI ABITATIVI CONCLUSE CON CLIENTI EXTRA U.E.

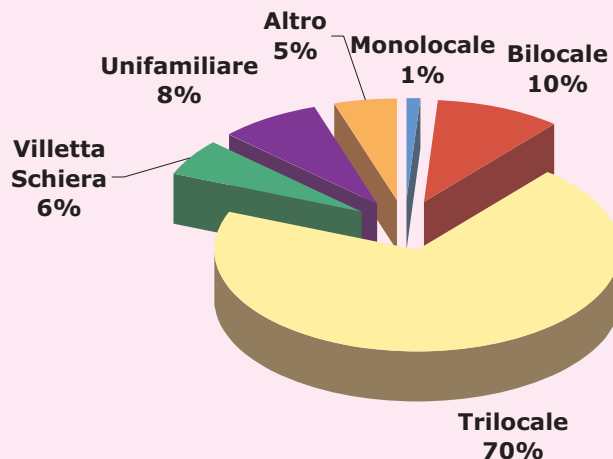
Esclusivamente con mezzi propri
46%



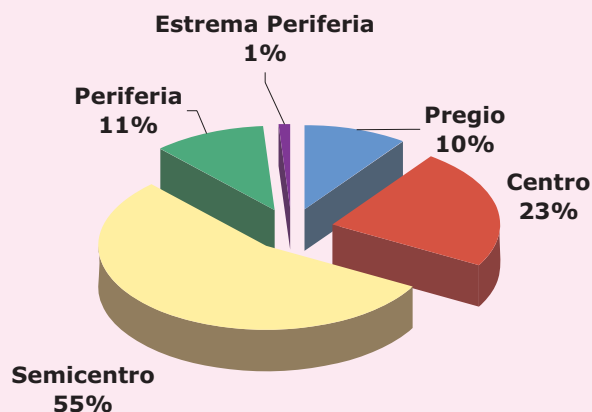
Nel 2021 è in lieve aumento (+54%) il numero di extracomunitari che ricorrono al sistema creditizio per l'acquisto di una casa; il 46% acquista un immobile esclusivamente con mezzi propri.

TIPOLOGIE DI IMMOBILI

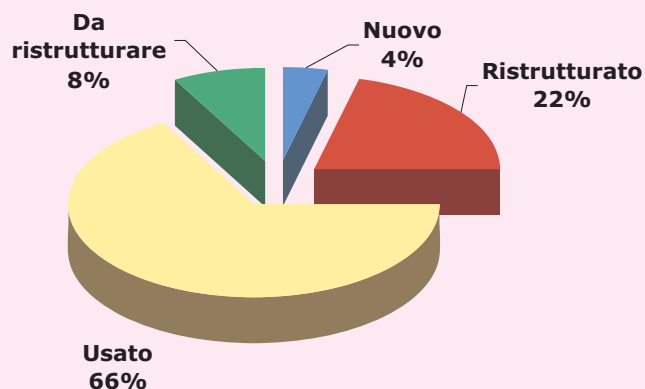
TIPOLOGIA DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRAVENDUTA



UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRAVENDUTA

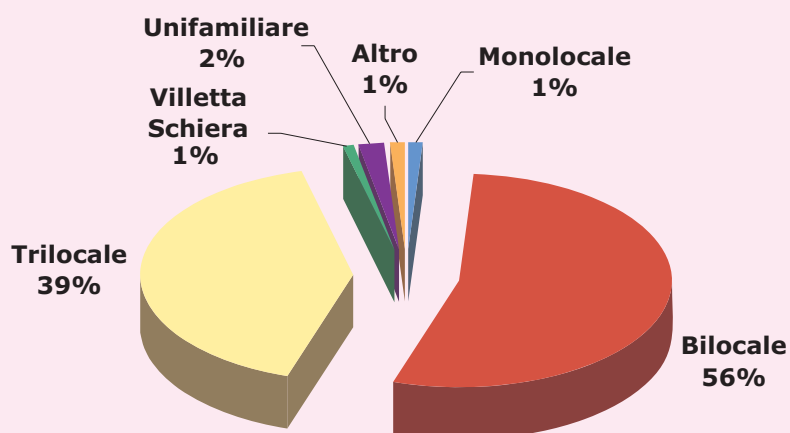


STATO DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRAVENDUTA

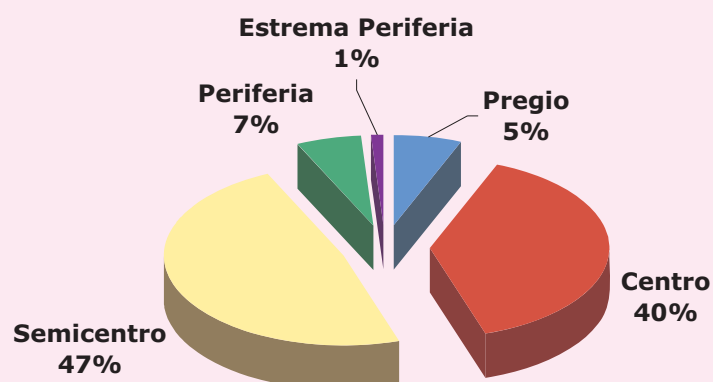


Dai risultati dell'indagine per l'anno 2021 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 70% del campione trilocali (soggiorno/cottura - 2 camere - servizi) e per il 10% i bilocali (miniappartamenti). In aumento il numero di coloro che comprano villette a schiera e unifamiliari. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone centrali e semicentrali, in aumento gli acquisti in periferia. Lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (66%). In aumento il numero degli immobili acquistati da ristrutturare.

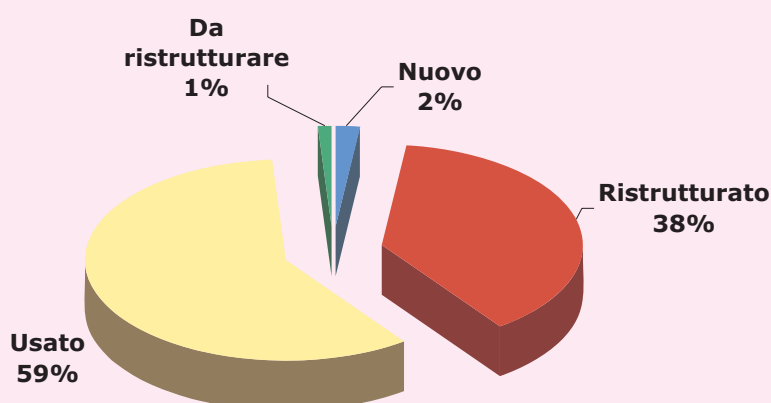
TIPOLOGIA DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE LOCATA



UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE LOCATA



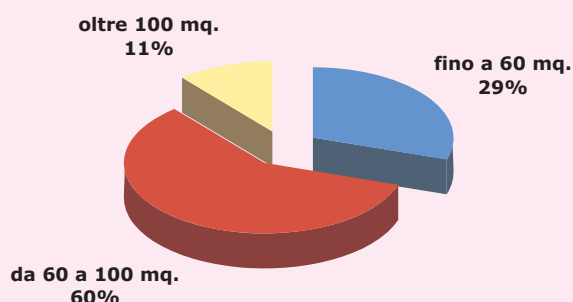
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE LOCATA



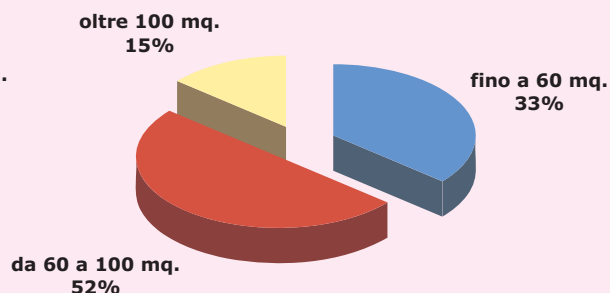
Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono in aumento i bilocali (miniappartamenti) 56% ed i trilocali 39% con ubicazione in zone semicentrali 47%, in tenuta le zone centrali 40%. In aumento le richieste per alloggi in affitto in periferia, in lieve aumento nelle zone di pregio. Per lo stato di conservazione degli alloggi affittati è richiesto il buono stato nella misura del 59% e l'alloggio ristrutturato nel 38%.

SUPERFICI MAGGIORMENTE RICHIESTE PER LOCALI AD USO NEGOZI E UFFICI

Negozi



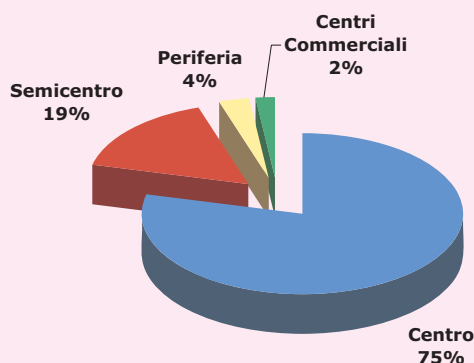
Uffici



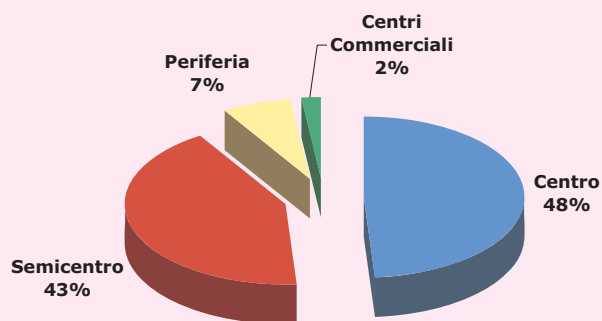
Nel settore commerciale la maggior parte delle locazioni è diretta verso locali fino a 100 mq. per i negozi e per gli uffici. Solo l'11-15% ricerca locali oltre i 100 mq.

UBICAZIONI MAGGIORMENTE RICHIESTE PER LOCALI AD USO NEGOZI E UFFICI

Negozi

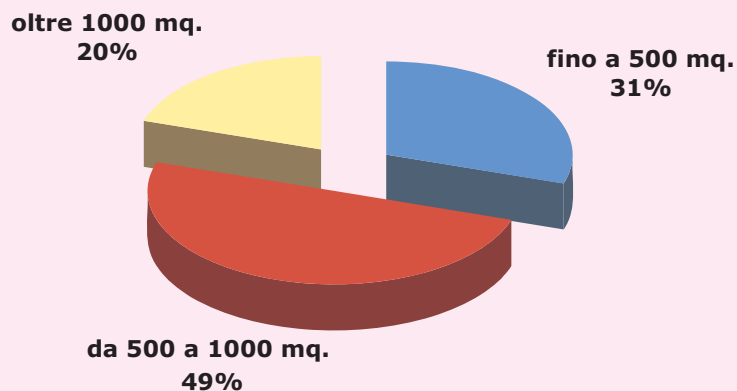


Uffici



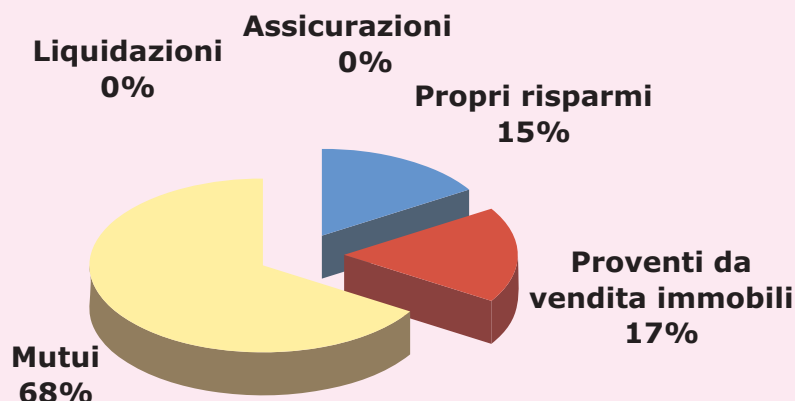
La ricerca di locali ad uso negozi è prevalentemente nel centro storico delle città, il centro e semicentro per gli uffici. Nei centri commerciali la richiesta di locali è del 2%

SUPERFICI MAGGIORMENTE RICHIESTE PER CAPANNONI AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE



Nelle aree industriali la richiesta di capannoni prevale per la tipologia da 500 a 1000 mq (49%). Il 20% prende in locazione capannoni oltre i 1000 mq.

QUALI SONO LE RISORSE MAGGIORMENTE UTILIZZATE PER L'ACQUISTO?

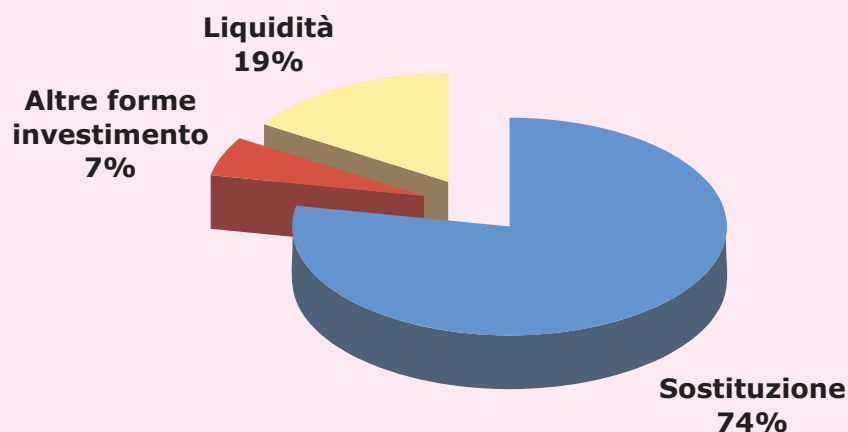


QUAL'È LA QUOTA DI MUTUO MAGGIORMENTE RICHIESTA IN RAPPORTO AL PREZZO DELL'IMMOBILE?

85%

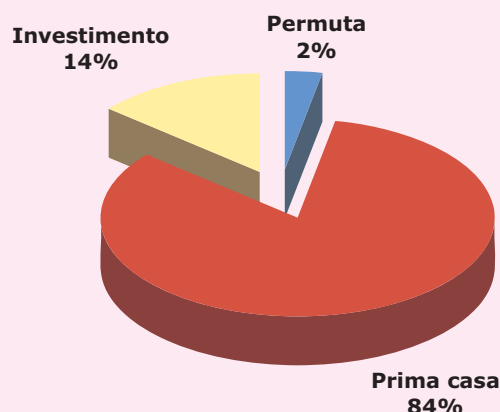
Le imprese che acquistano capannoni industriali o artigianali lo fanno prevalentemente grazie a mutui (68%), permute immobiliari o con i propri risparmi. Rimane stazionaria la percentuale del mutuo richiesto per l'acquisto sul valore dell'immobile che è in media del 85%.

QUALI SONO MAGGIORMENTE LE MOTIVAZIONI CHE SPINGONO ALLA VENDITA?



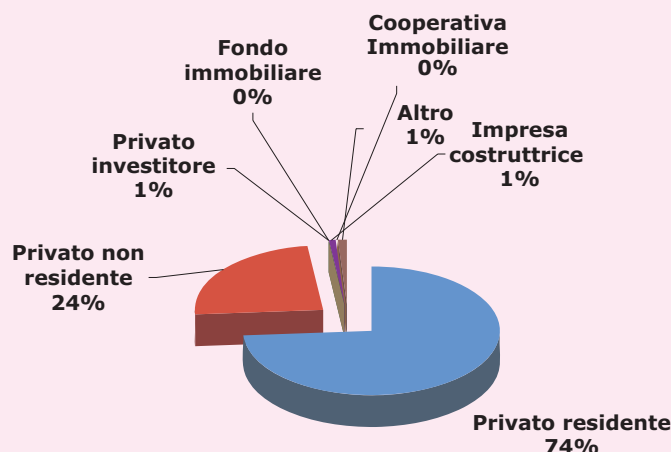
Le vendite di capannoni ad uso industriale e artigianale avvengono per lo più per sostituzione (74%) o per realizzare liquidità per l'impresa (19%).

QUALI SONO LE MOTIVAZIONI CHE SPINGONO MAGGIORMENTE ALL'ACQUISTO?



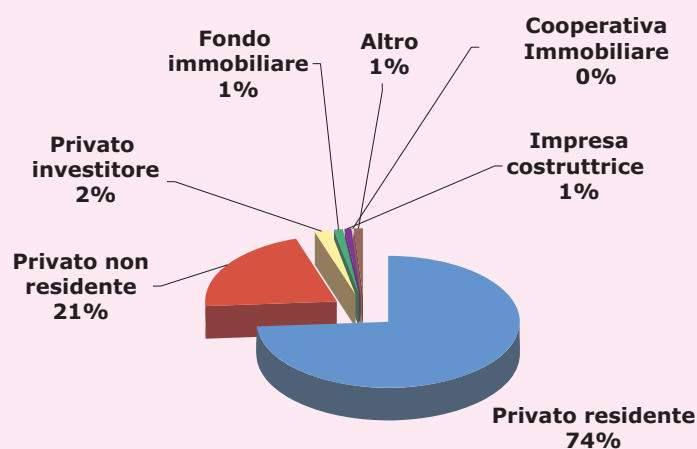
La principale motivazione che spinge ad effettuare un investimento immobiliare è l'acquisto della prima casa (84%), mentre il 14% utilizza l'acquisto come investimento.

QUAL È LA TIPOLOGIA PIÙ RICORRENTE DI PROPRIETARIO/VENDITORE?



Alle agenzie immobiliari si rivolgono per lo più privati residenti (74%) seguiti da privati non residenti (24%) e da privati investitori.

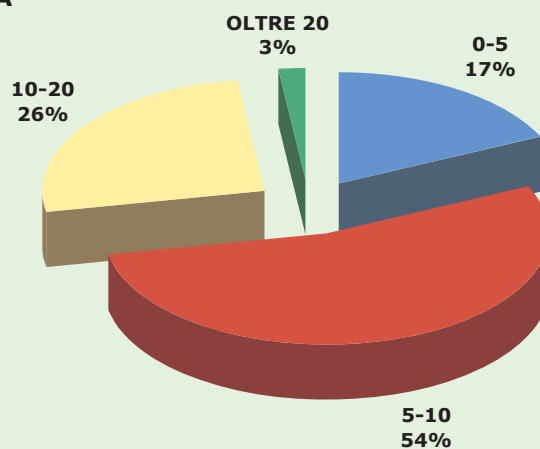
QUAL È LA TIPOLOGIA PIÙ RICORRENTE DI ACQUIRENTE?



Sono in maggioranza i privati residenti che si rivolgono alle agenzie immobiliari per acquistare un immobile (74%) mentre il 21% sono privati non residenti e solo il 2% è un privato investitore.

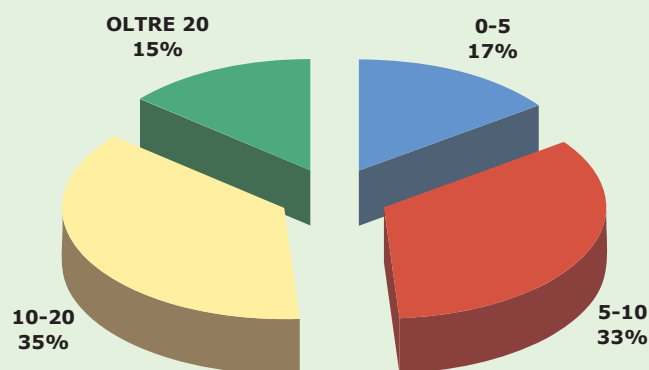
QUAL È LA FORBICE IN PERCENTUALE TRA PREZZO RICHIESTO (PREZZO INCARICO) E PREZZO DI VENDITA (PROPOSTA CONCLUSA) PER GLI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE?

ITALIA



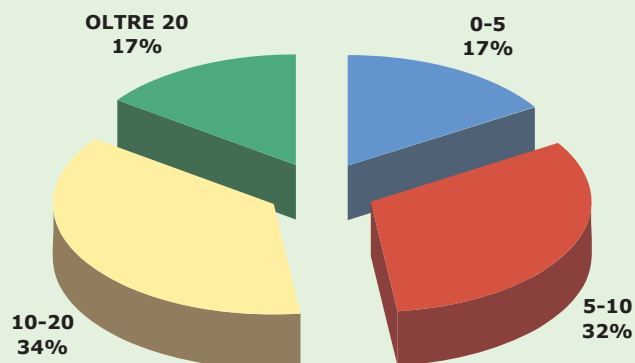
QUAL È LA FORBICE IN PERCENTUALE TRA PREZZO RICHIESTO (PREZZO INCARICO) E PREZZO DI VENDITA (PROPOSTA CONCLUSA) PER GLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE?

ITALIA



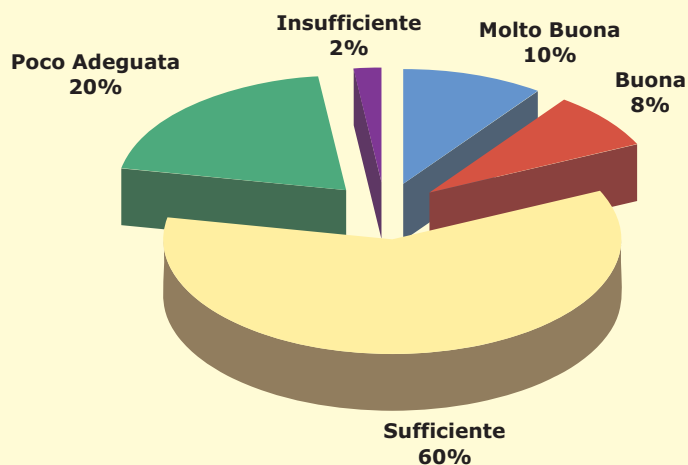
QUAL È LA FORBICE IN PERCENTUALE TRA PREZZO RICHIESTO (PREZZO INCARICO) E PREZZO DI VENDITA (PROPOSTA CONCLUSA) PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIO-DIREZIONALE?

ITALIA



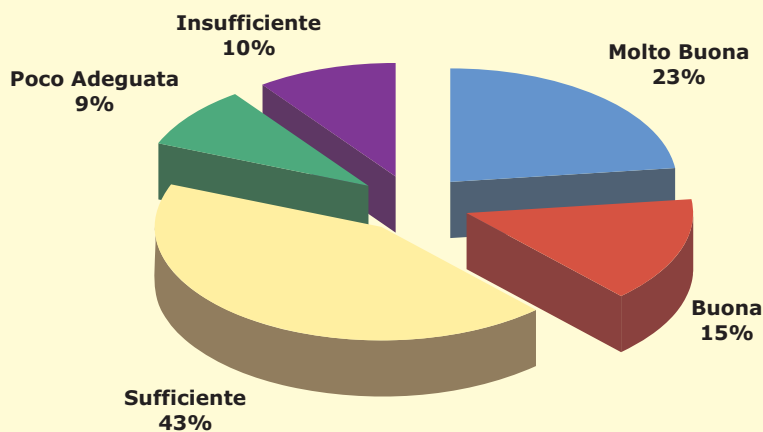
ENEA - LA PERCEZIONE DEL MERCATO

COME GIUDICA, IN GENERALE, LA CAPACITÀ DI CHI COMPRA UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE DI APPREZZARE E VALORIZZARE LA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI IMMOBILI?



Il campione ritiene che il 60 % degli acquirenti abbia sufficiente percezione dell'importanza del tema dell'efficienza energetica e che solo il 20% sia poco adeguata.

COME GIUDICA, IN GENERALE, LA CAPACITÀ DI CHI VENDE UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE DI VALORIZZARE LA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI IMMOBILI?

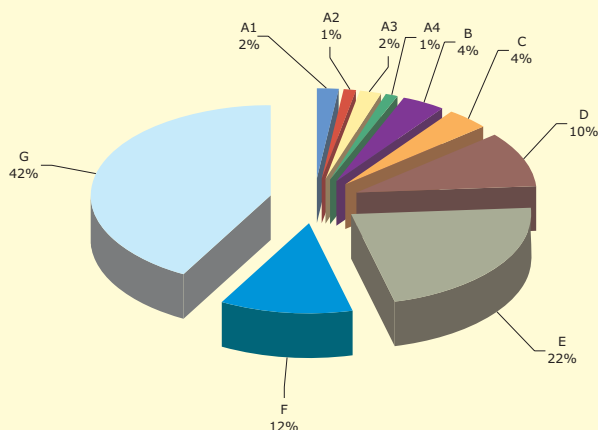


Gli agenti immobiliari giudicano sufficiente (43%) la capacità di chi vende un immobile nel valorizzare adeguatamente la qualità energetica degli immobili residenziali. Solo il 15% ritiene la stessa buona.

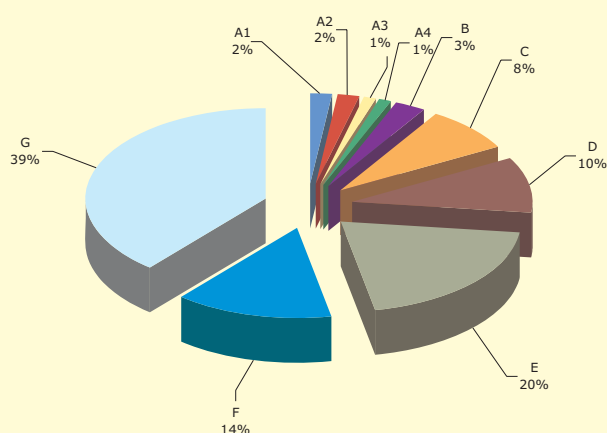
ELABORAZIONE DATI MERCATO IMMOBILIARE

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER CLASSI ENERGETICHE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRAVENDUTA

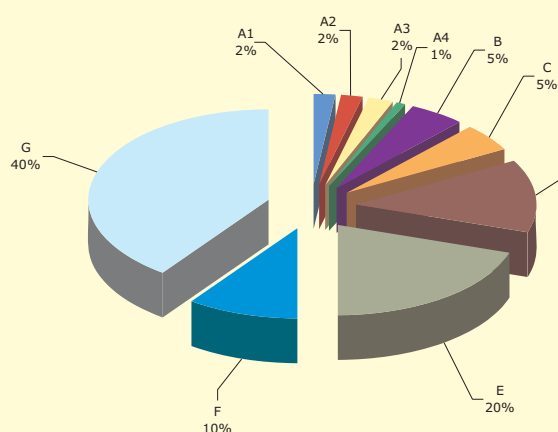
Monolocale



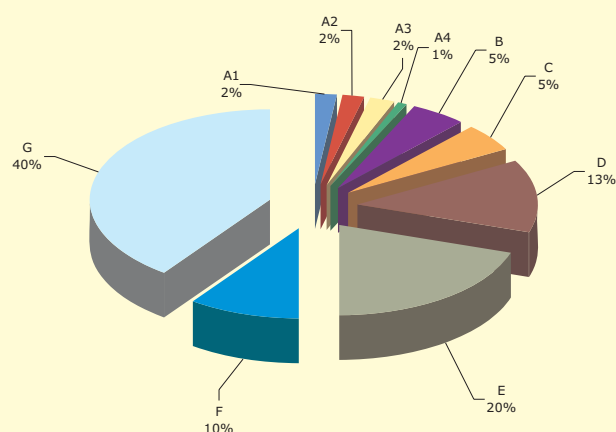
Bilocale



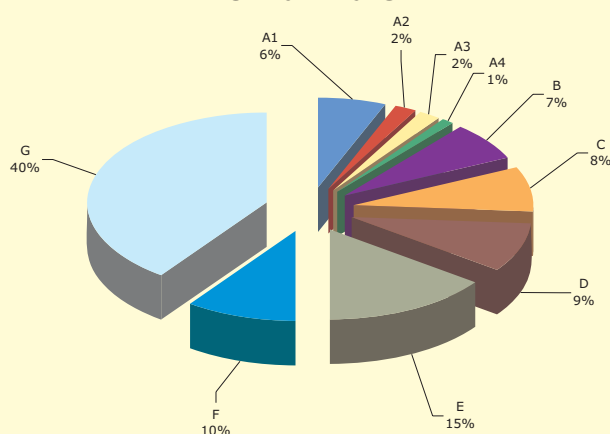
Trilocale



Villetta a schiera



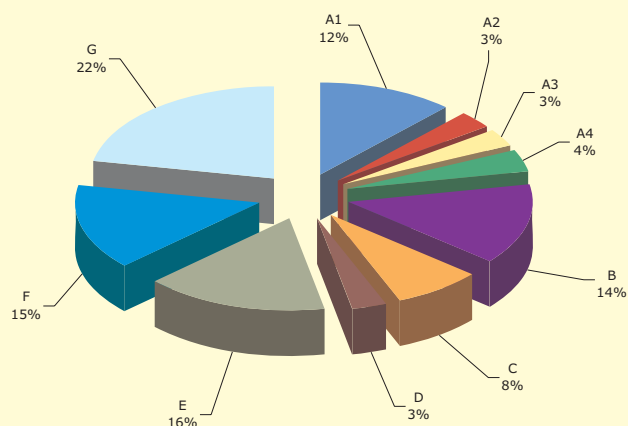
Unifamiliare



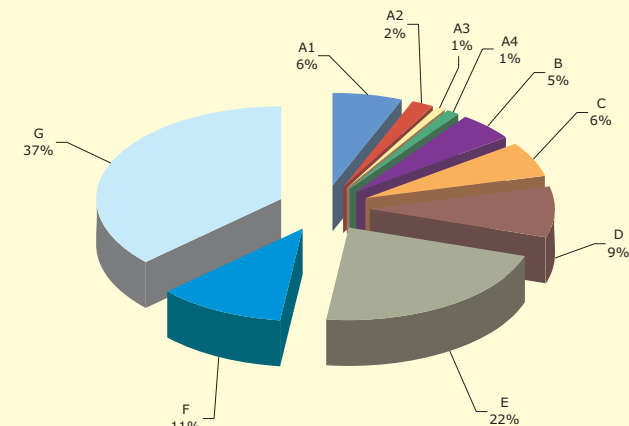
La tipologia di abitazione più frequentemente compravenduta sia per i monolocali, bilocali o trilocali, così come per le villette e le unifamiliari ha solitamente la classe G.

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER CLASSI ENERGETICHE RISPETTO ALL'UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRAVENDUTA?

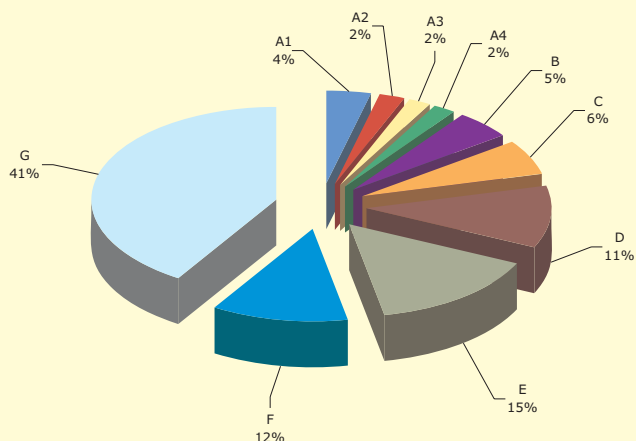
Pregio



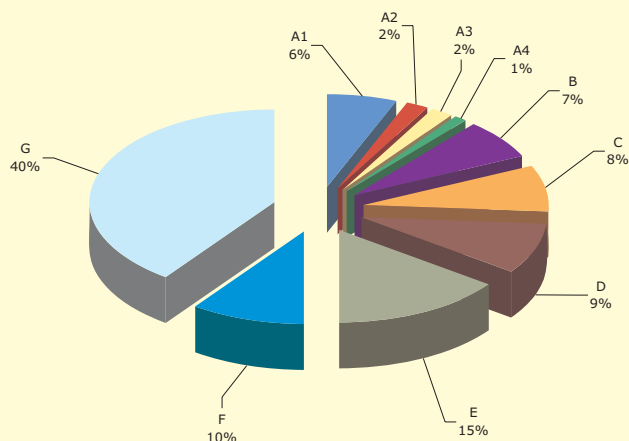
Centro



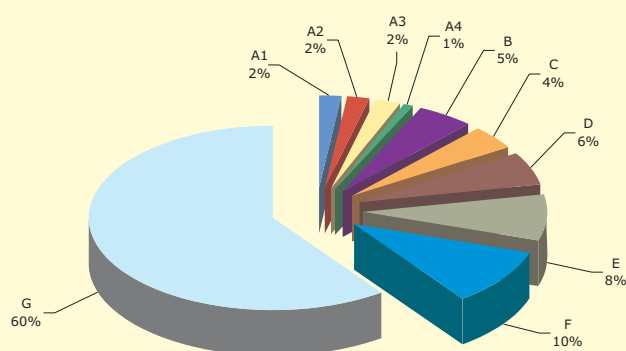
Semicentro



Periferia



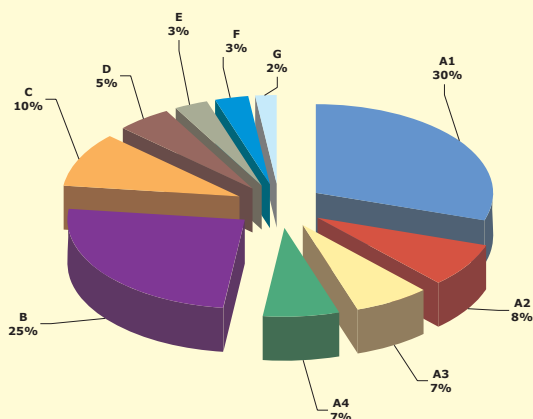
Estrema periferia



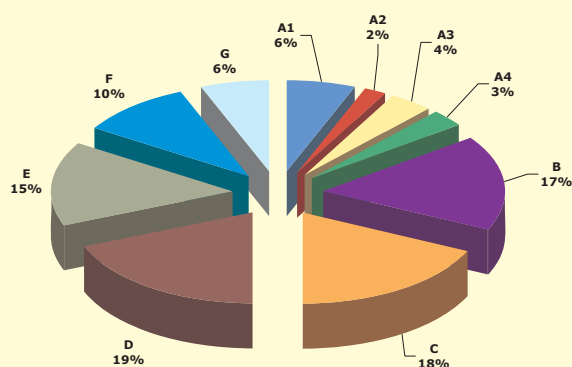
Rispetto all'ubicazione nelle aree metropolitane prevale la classe energetica G in tutte le zone cittadine (centro, semicentro, periferia ed estrema periferia). Da notare che la classe energetica G tende ad aumentare con la diminuzione del valore dell'ubicazione, passando dal 22% in aree di pregio al 60% in estrema periferia. Rispetto allo stato di conservazione delle abitazioni risulta essere maggiormente compravenduta l'abitazione in classe energetica G. La percentuale raggiunge il massimo nel caso degli immobili da ristrutturare (76%). Per gli immobili nuovi risulta maggioritaria la classe A1 (30%).

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER CLASSI ENERGETICHE RISPETTO ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ FREQUENTEMENTE COMPRUVENDUTA

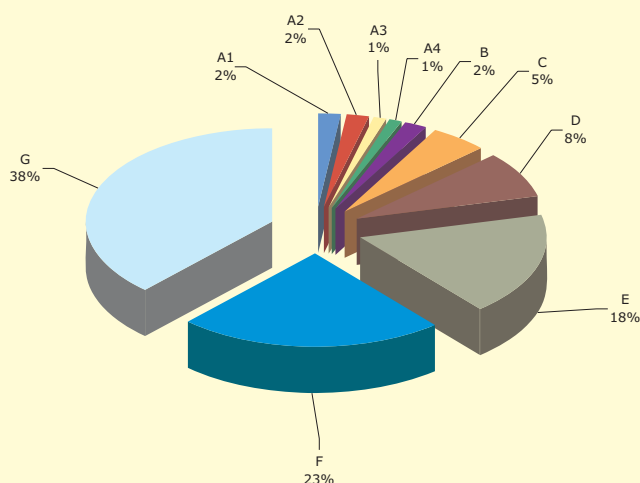
Nuovo



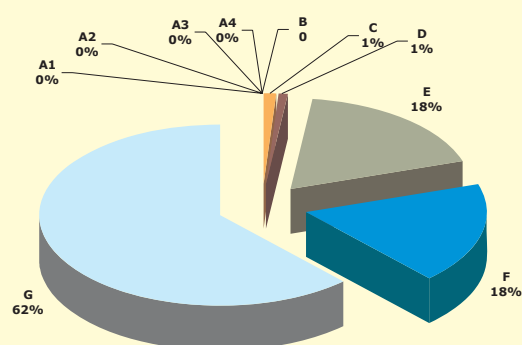
Ristrutturato



Usato

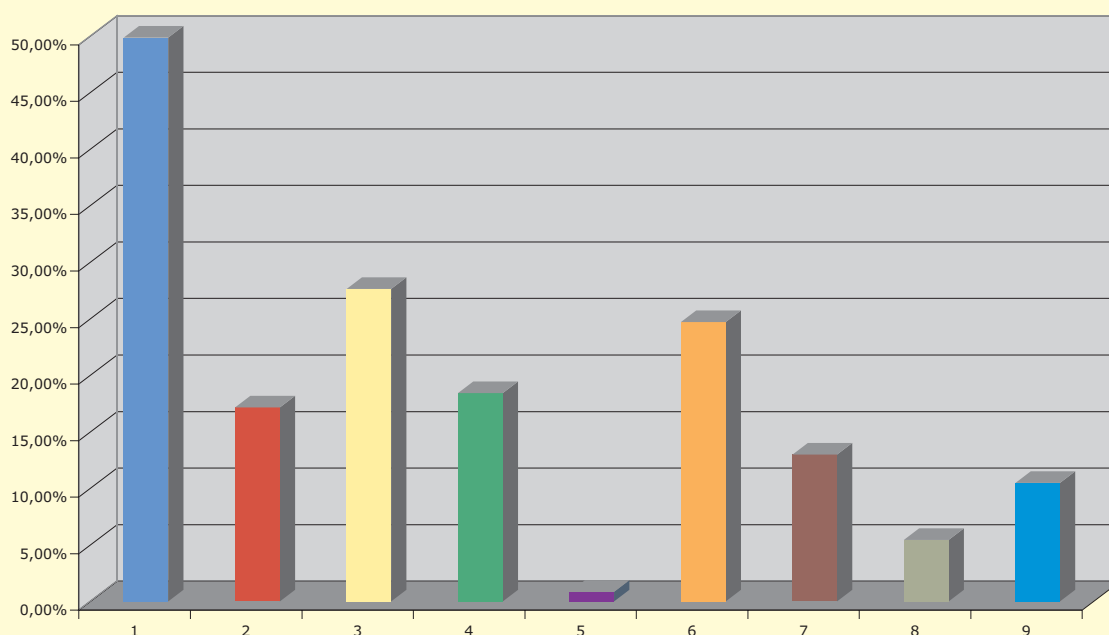


Da Ristrutturare



Rispetto allo stato di conservazione dell'abitazione risulta essere maggiormente compravenduta l'abitazione in classe energetica G per gli immobili da ristrutturare (62%) mentre per quelli nuovi in crescita la classe A1 (30%).

QUALI SONO GLI ELEMENTI CHE POSSONO SCORAGGIARE LA SCELTA DEL CLIENTE RISPETTO ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN CLASSE ENERGETICA ELEVATA, COSÌ COME DICHIARATA NELL'ANNUNCIO?

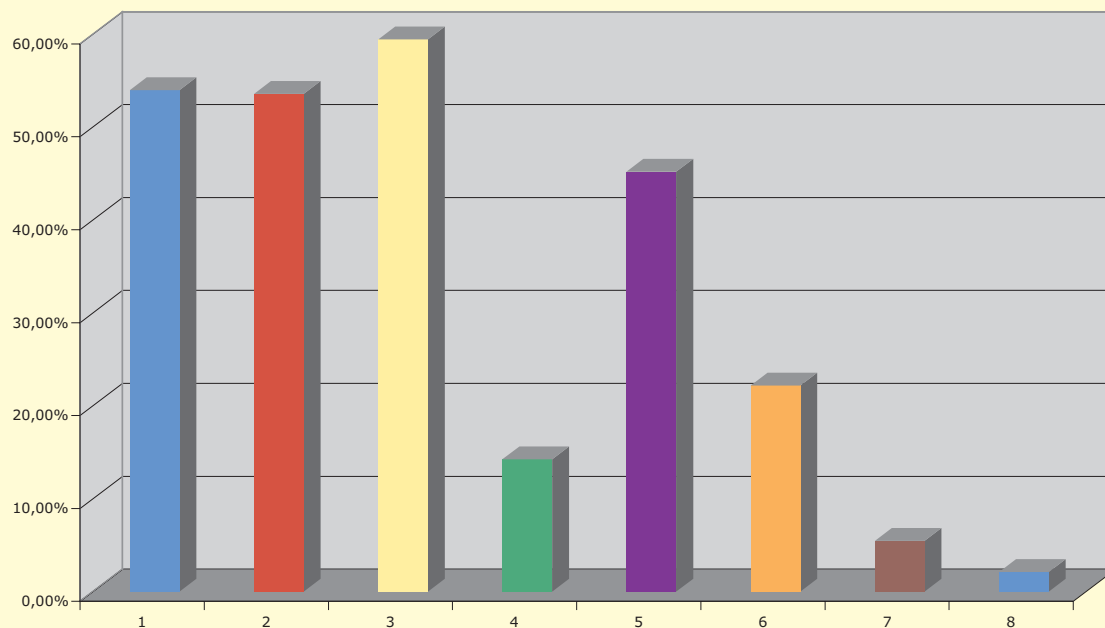


- 1 47% Disponibilità di spesa
- 2 17% Livello culturale e consapevolezza ambientale
- 3 28% Percezione che i costi siano troppo elevati a fronte di benefici minimi
- 4 18% Possibilità di utilizzare incentivi statali per la riqualificazione degli immobili
- 5 1% Struttura familiare (single, coppia giovane, famiglia numerosa, coppia anziani)
- 6 25% Riluttanza a pagare un costo aggiuntivo e preferenza per ristrutturare l'immobile secondo i gusti e le disponibilità economiche personali
- 7 13% Scarsa fiducia nel sistema di etichettatura energetica degli edifici
- 8 5% Zona climatica dove è ubicato l'immobile
- 9 10% Timore che le nuove tecnologie applicate siano troppo invasive e difficili da gestire e poco controllabili da parte dell'acquirente

* Risposte raccolte su risposta multipla

Tra gli elementi che scoraggiano la scelta dell'acquisto immobiliare in classe elevata c'è la disponibilità di spesa e la riluttanza a dover pagare un costo aggiuntivo per una classe performante, in quanto vi è ancora poca percezione dei benefici minimi rispetto a costi ancora elevati.

QUALI SONO LE CARATTERISTICHE CONNESSE ALLA QUALITÀ ENERGETICA DELL'IMMOBILE CHE, SECONDO LEI, POTREBBERO OTTENERE UN MAGGIORE IMPATTO SULL'ACQUIRENTE SE FOSSERO PUBBLICIZZATE IN UN ANNUNCIO IMMOBILIARE?

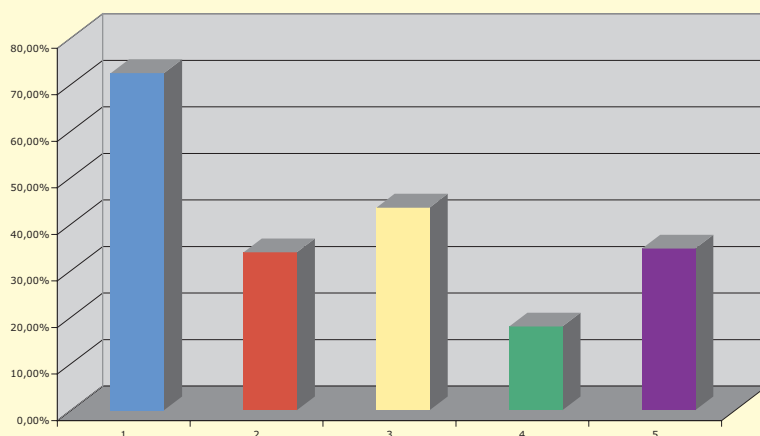


- 1 54% Isolamento termico (soffitti, pareti, ecc.)
- 2 54% Infissi ad alte prestazioni energetiche
- 3 59% Impianti di riscaldamento e climatizzazione ad alta efficienza
- 4 14% Sistemi automatici di monitoraggio dei consumi
- 5 45% Presenza di sistemi di produzione di energia rinnovabile
- 6 22% Un buon orientamento
- 7 5% Sistemi di controllo
- 8 2% Altro

* Risposte raccolte su risposta multipla

Le caratteristiche connesse alla qualità energetica dell'immobile con un maggiore impatto positivo sull'acquirente qualora pubblicizzate sull'annuncio immobiliare sono gli "Impianti di riscaldamento e climatizzazione ad alta efficienza", identificati nel 59% dei casi, e "Isolamento termico", identificato nel 58% dei casi. Anche la pubblicizzazione degli infissi ad elevate prestazioni energetiche avrebbe un impatto positivo per il 54% dei rispondenti. Un impatto minore avrebbero invece i "sistemi di produzione di energia rinnovabile" (45%), una buona esposizione (22%), "Sistemi automatici di monitoraggio dei consumi" (14%) e la presenza di "sistemi di controllo" (5%).

A SUO AVVISO, NELLA SCELTA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE, QUALI FATTORI A PARITÀ DI BUDGET DISPONIBILE PESANO MAGGIORMENTE SULLA SCELTA DEI COMPRATORI?



- 1 72% Ubicazione
- 2 34% Esposizione
- 3 44% Vicinanza ai servizi
- 4 18% Qualità Energetica
- 5 34% Tipologia

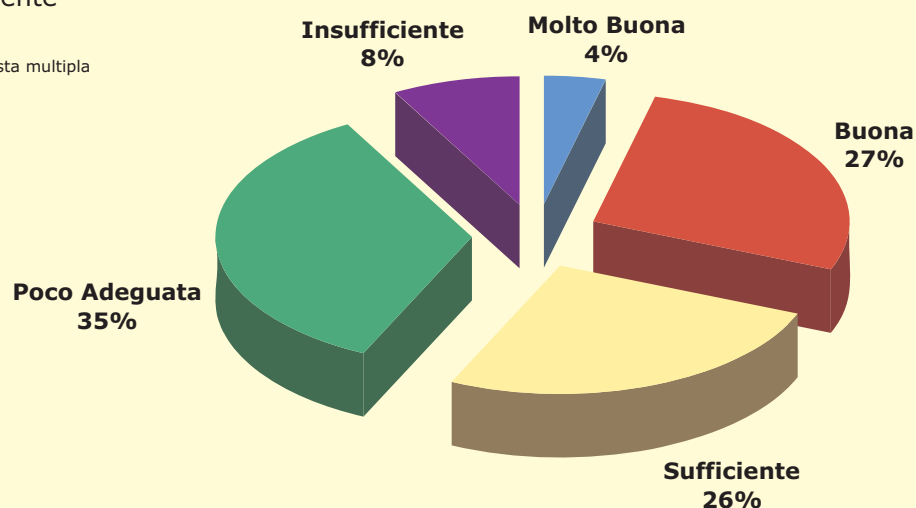
* Risposte raccolte su risposta multipla

Considerando l'insieme di fattori che determinano la scelta di un immobile esistente, l'ubicazione è la componente maggiormente rilevante nel 72% dei casi, seguita da vicinanze dei servizi (44%), tipologia di immobile (34%) ed esposizione (34%). Considerando invece la qualità energetica dell'immobile, a parità di budget, è considerata determinante solo nel 18% dei casi.

COME GIUDICA, IN GENERALE, LA CAPACITÀ DI CHI COMPRA UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE DI APPREZZARE E VALORIZZARE LA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI IMMOBILI?

- 1 4% Molto buona
- 2 27% Buona
- 3 26% Sufficiente
- 4 35% Poco adeguata
- 5 8% Insufficiente

* Risposte raccolte su risposta multipla

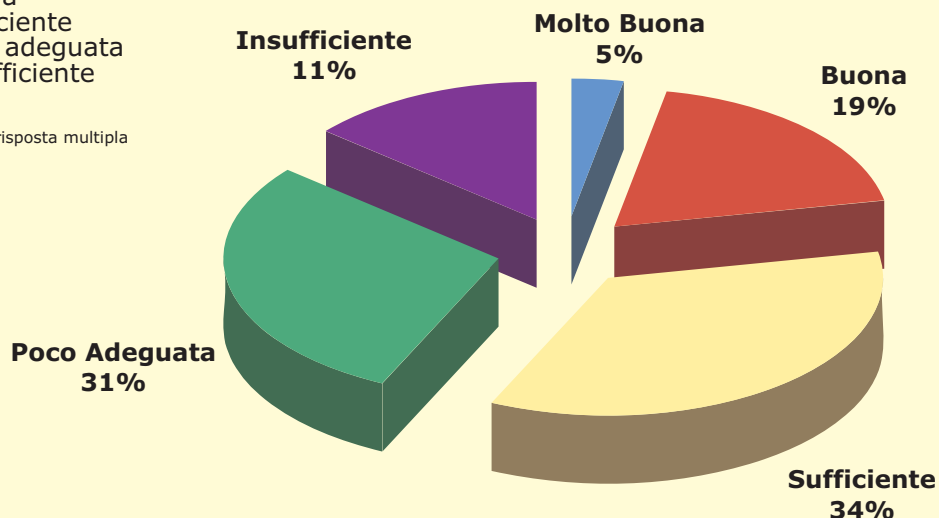


L'analisi mostra che nel 31% dei casi gli acquirenti degli immobili residenziali hanno una capacità "buona" o "molto buona" di apprezzare e valorizzare la sua qualità energetica. Nel 26% dei casi la capacità degli acquirenti è stata giudicata "Sufficiente", mentre nel 35% dei casi "Poco adeguata" e nell'8% dei casi "Insufficiente".

COME GIUDICA, IN GENERALE, LA CAPACITÀ DI CHI VENDE UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE DI APPREZZARE E VALORIZZARE LA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI IMMOBILI?

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 5% | Molto buona |
| 2 | 19% | Buona |
| 3 | 34% | Sufficiente |
| 4 | 31% | Poco adeguata |
| 5 | 11% | Insufficiente |

* Risposte raccolte su risposta multipla

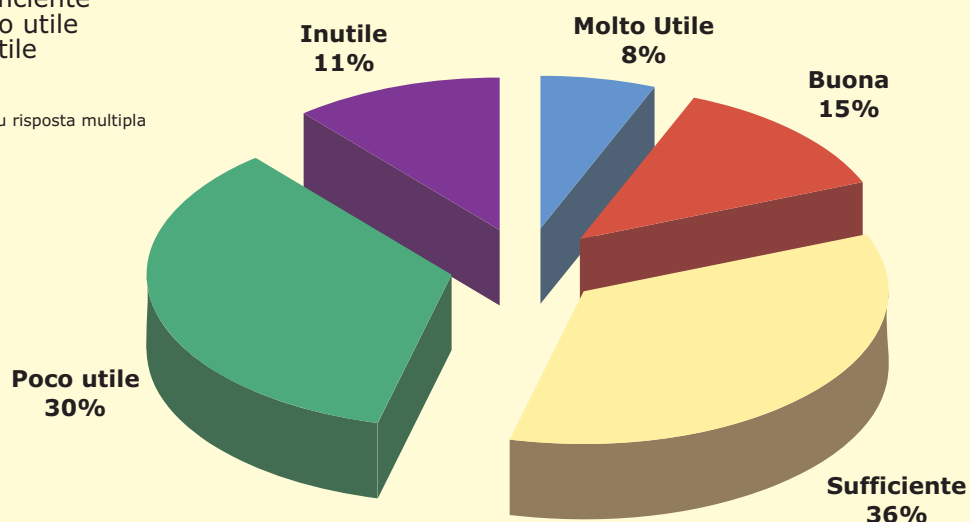


Per quanto riguarda la capacità di chi vende un immobile di apprezzare e valorizzare la qualità energetica dell'immobile i dati mostrano che questa è "buona" o "molto buona" nel 24% dei casi. Dato rilevante è che nel 31% dei casi la capacità è stata giudicata come non soddisfacente ed insufficiente per l'11%.

L'ATTESTATO ENERGETICO DI UN EDIFICIO È PERCEPITO, A SUO AVVISO, COME UNO STRUMENTO UTILE PER ORIENTARE LE SCELTE DI CHI ACQUISTA VERSO IMMOBILI DI MAGGIORE QUALITÀ ENERGETICA – SEMPRE NEL SEGMENTO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI ESISTENTI?

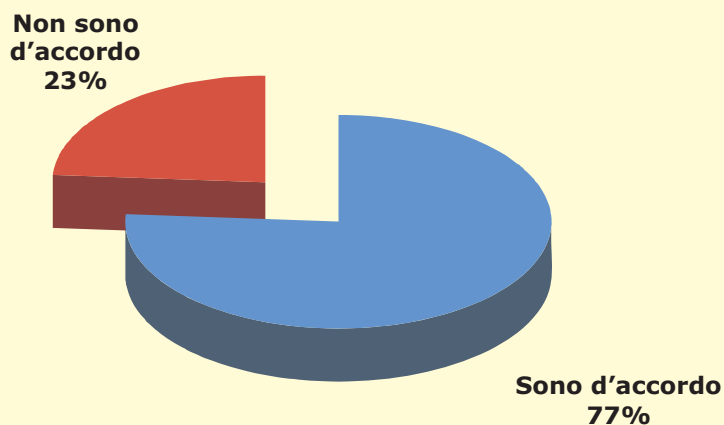
- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 8% | Molto utile |
| 2 | 15% | Buona |
| 3 | 36% | Sufficiente |
| 4 | 30% | Poco utile |
| 5 | 11% | Inutile |

* Risposte raccolte su risposta multipla



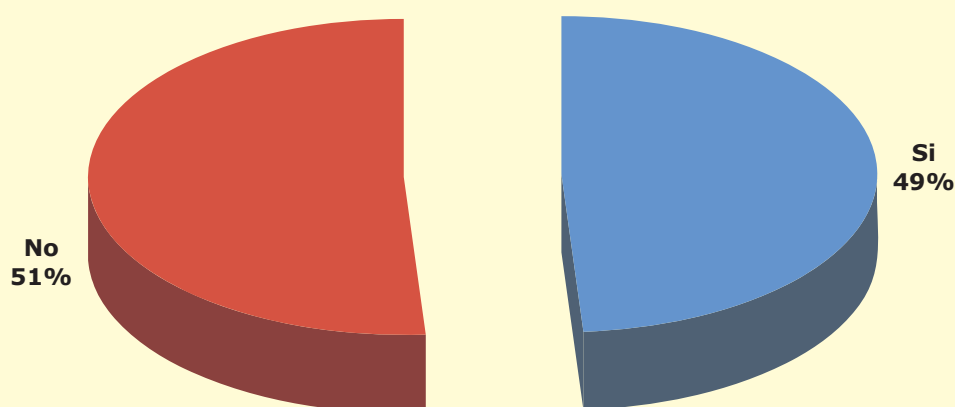
L'attestato di prestazione energetica è ritenuto uno strumento "Molto utile" nell'orientare la scelta di chi acquista un immobile nel 8% dei casi. La sua utilità inoltre è giudicata "Buona" nel 15% dei casi e "Sufficiente" nel 36% dei casi. Risulta significativa anche la quota di rispondenti che giudica l'attestato come "Poco utile" (30%) e "Inutile" (11%).

I LISTINI IMMOBILIARI RAPPRESENTANO UN PUNTO DI RIFERIMENTO PER CLIENTI ED OPERATORI NELLA DETERMINAZIONE DEL CORRETTO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI. SECONDO LEI, INSIEME AI VALORI COMMERCIALI PER IMMOBILI NUOVI E RISTRUTTURATI, SAREBBE UTILE INSERIRE NEI LISTINI ANCHE LA VOCE "RISTRUTTURATO GREEN" CHE DIA UNA QUOTAZIONE PER IMMOBILI RIQUALIFICATI ANCHE DAL PUNTO DI VISTA ENERGETICO?



Il 77% degli intervistati condivide il fatto che insieme ai valori commerciali per immobili nuovi e ristrutturati, sarebbe utile inserire nei listini anche la voce "ristrutturato green", che permetterebbe di valorizzare gli immobili riqualificati dal punto di vista energetico.

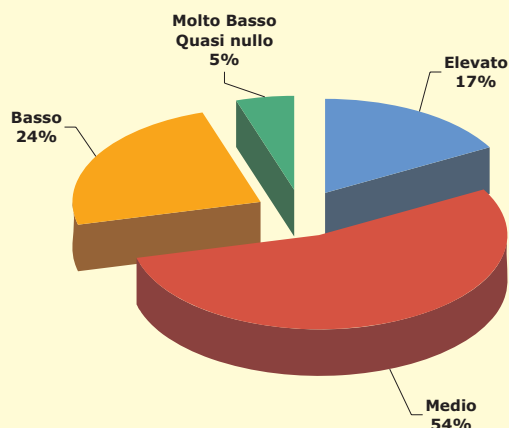
SECONDO LEI L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA È UNO STRUMENTO EFFICACE PER FAR RICONOSCERE AL CLIENTE I BENEFICI DI UNA QUALITÀ DELL'IMMOBILE DAL PUNTO DI VISTA DEL COMFORT?



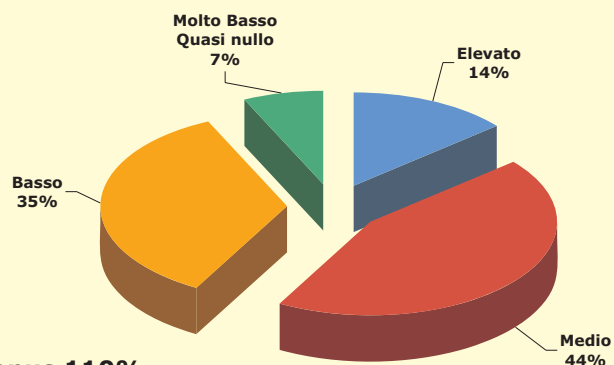
Sussiste un sostanziale bilanciamento rispetto al giudizio sull'efficacia dell'attestato di prestazione energetica come strumento a supporto del cliente per riconoscere i benefici della qualità energetica dell'immobile dal punto di vista del comfort.

COME VALUTA IL LIVELLO DI CONOSCENZA E INTERESSE DEI POTENZIALI ACQUIRENTI DI IMMOBILI RISPETTO AGLI STRUMENTI FINANZIARI A LORO DISPOSIZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI?

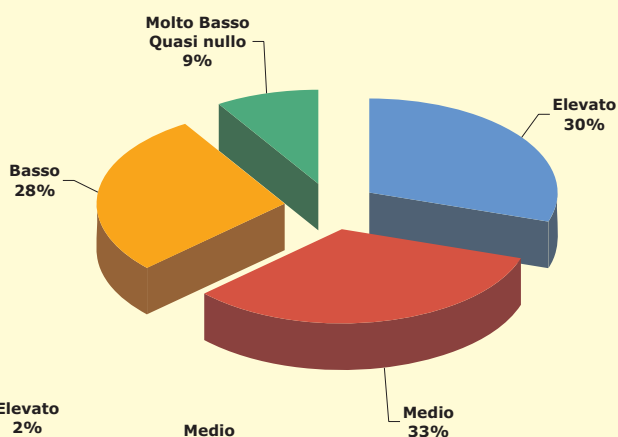
Bonus casa (detrazione 50%)



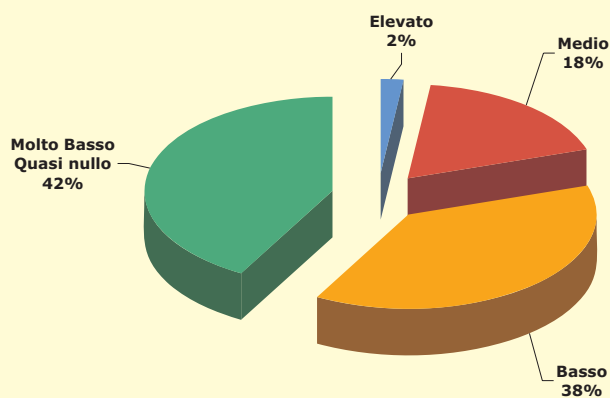
Ecobonus



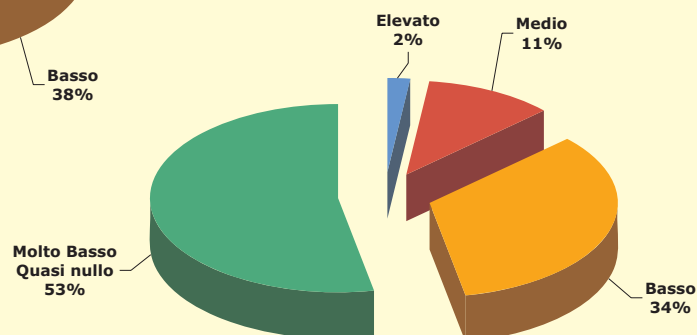
Superbonus 110%



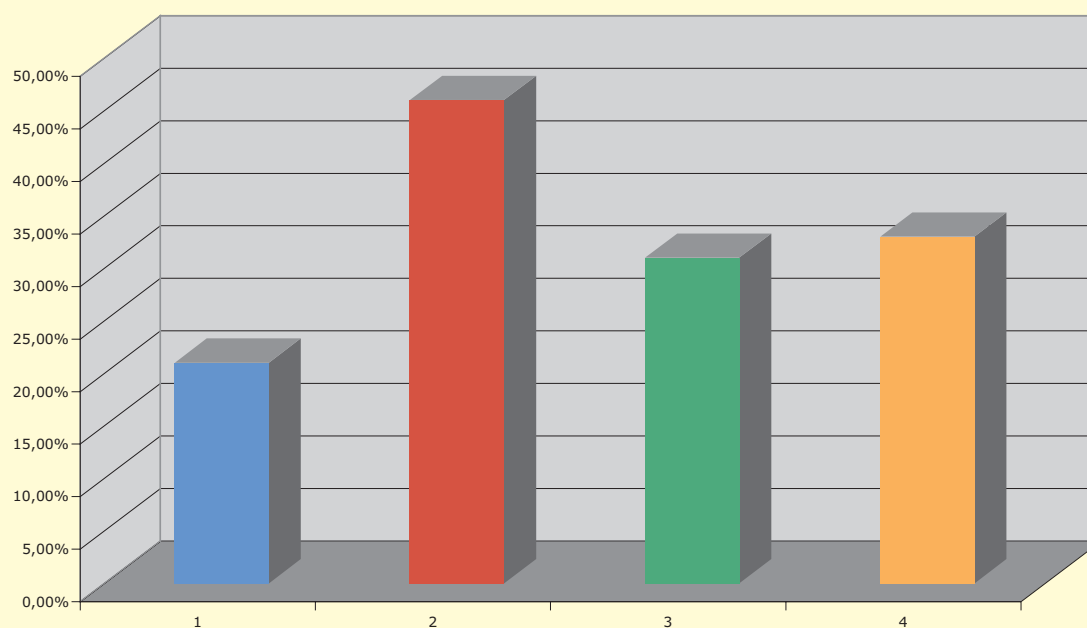
Conto Termico



Mutui verdi



UNA DELLE PRINCIPALI BARRIERE È LA DIFFICOLTÀ DEL SISTEMA CREDITIZIO AD OFFRIRE PRODOTTI DI FINANZIAMENTO CHE POSSANO SUPPORTARE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI. SECONDO LEI QUALI SONO I MOTIVI?

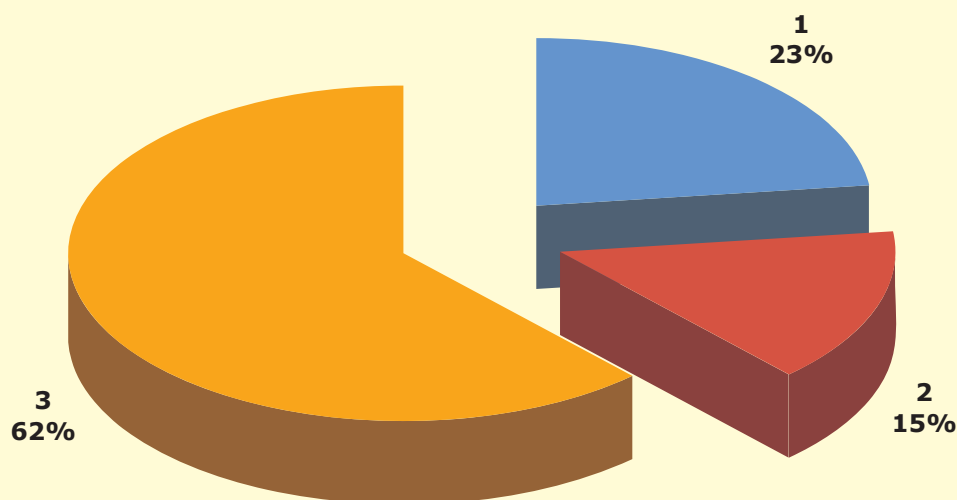


- 1 21% I finanziatori ritengono l'efficienza scarsamente attrattiva, soprattutto nei progetti di piccola e media dimensione.
- 2 46% Il mercato immobiliare non riflette adeguatamente il valore aggiunto associato all'efficienza energetica.
- 3 31% Mancanza di competenze tecniche, strumenti adeguati e standardizzati per valutare progetti di efficienza energetica.
- 4 33% Atteggiamento precauzionale rispetto ai rischi di frode o insolvenza, non accettando come garanzia principale i futuri flussi di cassa generati dai risparmi energetici.

* Risposte raccolte su risposta multipla

Tra le principali barriere che ostacolano la costituzione di prodotti creditizi specifici per il sostegno all'efficientamento energetico, la maggior parte degli intervistati individua l'incapacità dei prezzi di mercato di incorporare i differenziali di valore derivanti da interventi di efficientamento energetico. Questo aspetto è associato prevalentemente ai meccanismi di valutazione interni degli istituti finanziari, spesso condizionati dalla mancanza di adeguate conoscenze di natura tecnica, o da approcci ancora troppo prudentiali che tendono ad escludere i risparmi energetici tra gli elementi di garanzia del prestito.

SECONDO LEI, L'EMERGENZA COVID-19 HA CAMBIATO LA PROPENZIONE DI CHI COMPRA UN IMMOBILE RISPETTO ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI ENERGETICAMENTE PIÙ EFFICIENTI?

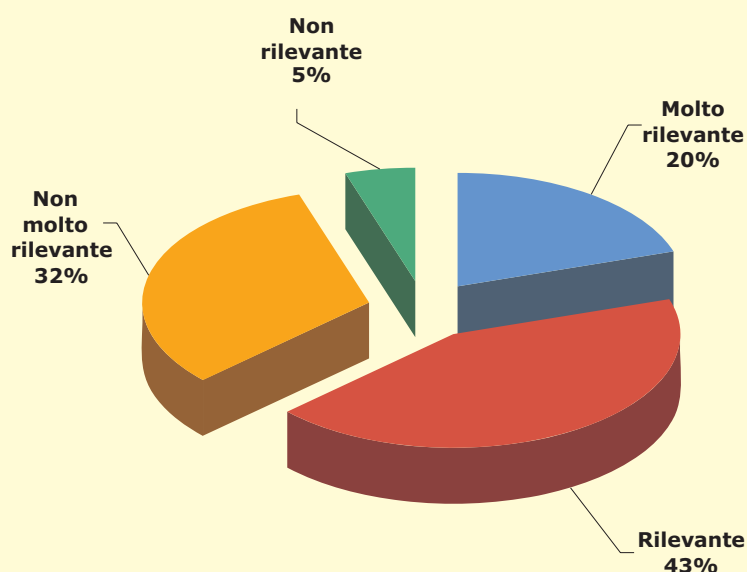


- 1 23% Sì, chi compra un immobile è ora più attento al tema dell'efficienza energetica degli edifici rispetto a prima.
- 2 15% Sì, chi compra un immobile dà ora priorità ad altre caratteristiche degli immobili e l'efficienza energetica viene messa decisamente in secondo piano rispetto a prima.
- 3 62% No, il livello di attenzione rispetto alle caratteristiche energetiche dell'edificio non ha subito una sostanziale variazione a causa dell'emergenza COVID rispetto a prima.

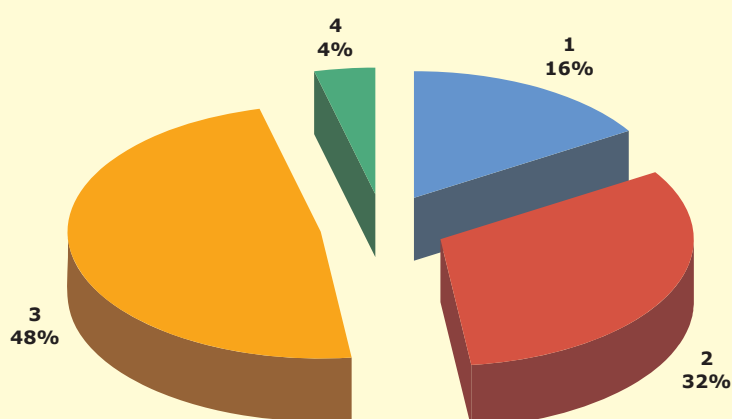
* Risposte raccolte su risposta multipla

La recente crisi pandemica, seppur abbia innescato un radicale ripensamento del rapporto tra individuo e spazio di vita, non sembra aver mutato sostanzialmente le determinanti della domanda immobiliare. Poco meno del 62% degli intervistati rileva come l'emergenza sanitaria in corso non abbia avuto un impatto sulla valutazione di costi e benefici della performance energetica di un immobile in fase di acquisto. Il 23% compra invece un'abitazione con più attenzione rispetto al passato sull'efficientamento energetico. Solo il 15% rileva come la pandemia abbia addirittura ridotto il livello di priorità assegnato all'efficienza energetica nella propensione all'acquisto.

INDICARE SE LE MISURE INTRODOTTE PER STIMOLARE LA RISTRUTTURAZIONE GREEN E ANTISISMICA DEGLI EDIFICI (COSÌ DETTO SUPERBONUS 110%) HANNO AVUTO UN IMPATTO RILEVANTE SUL MERCATO IMMOBILIARE

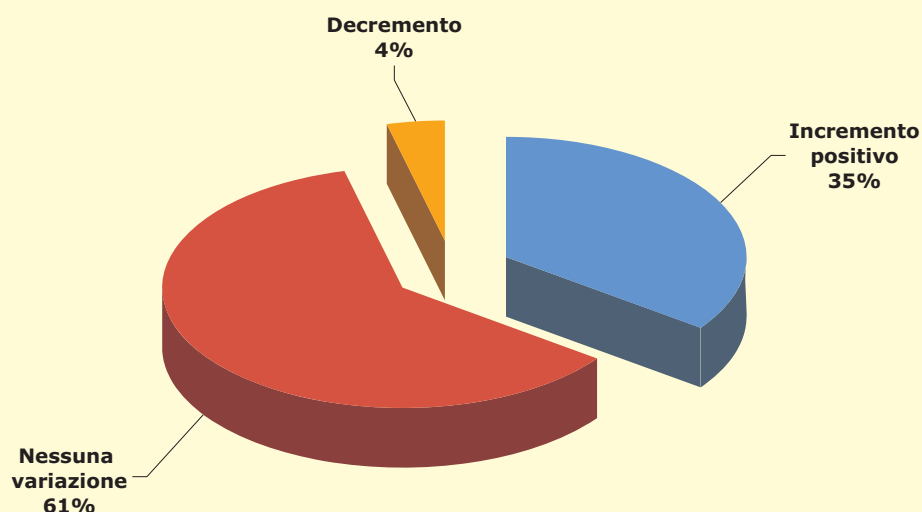


SECONDO LEI, LE MISURE RECENTEMENTE INTRODOTTE PER STIMOLARE LA RISTRUTTURAZIONE GREEN E ANTISISMICA DEGLI EDIFICI (COSÌ DETTO SUPERBONUS 110%) HANNO GIÀ AVUTO UN IMPATTO SUL MERCATO IMMOBILIARE?

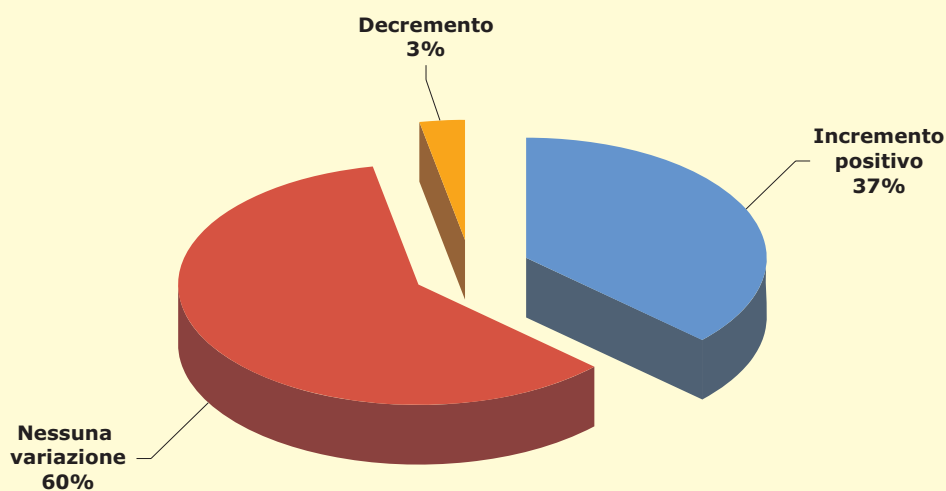


- 1 16% Sì, già molto evidente.
- 2 32% Sì, nonostante il provvedimento sia di recente adozione, già si intravede un impatto del 110% sul mercato immobiliare.
- 3 48% No, le misure sono troppo recenti per aver avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare.
- 4 4% No, non ritengo che il 110% possa influenzare in maniera significativa il mercato immobiliare.

**INDICARE COME L'OFFERTA DI IMMOBILI AD ELEVATE PRESTAZIONI ENERGETICHE
SI È MODIFICATA GRAZIE AL SUPERBONUS 110%:**

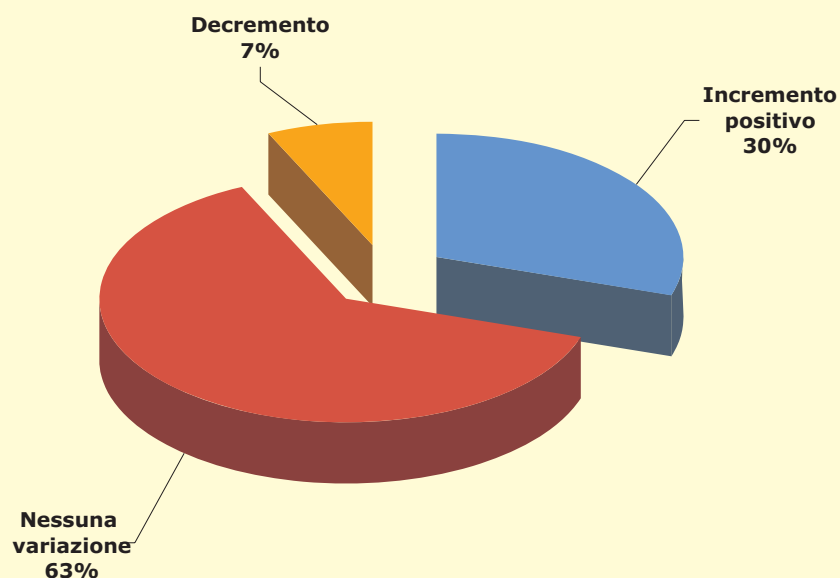


**INDICARE COME LA DOMANDA DI IMMOBILI AD ELEVATE PRESTAZIONI ENERGETICHE
SI È MODIFICATA GRAZIE AL SUPERBONUS 110%:**

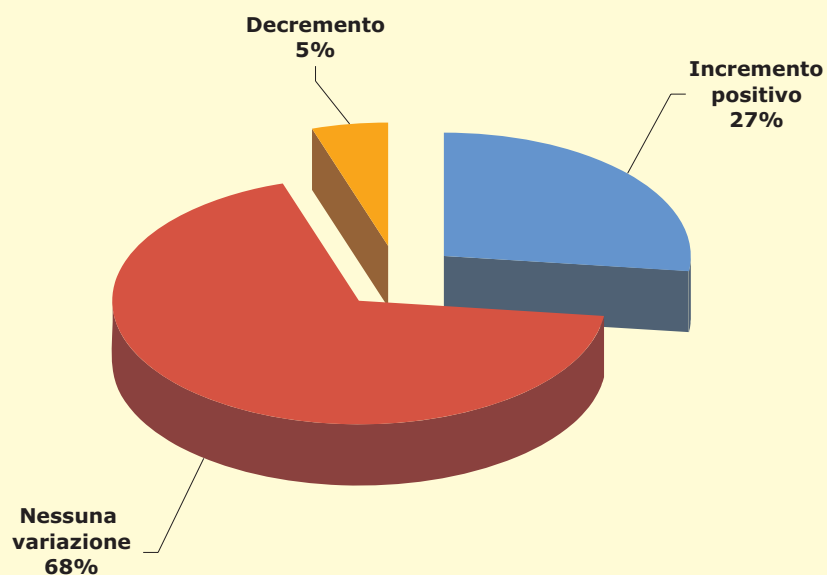


Considerazioni di neutralità rispetto agli equilibri del mercato immobiliare sono assolutamente prevalenti nel segmento degli immobili maggiormente performanti. Per gli agenti immobiliari intervistati il Superbonus non ha inciso particolarmente sulla struttura tanto dell'offerta (61%) che della domanda (60%), ma si è riscontrato un grande interesse da parte degli acquirenti per la misura del 110% e per tutti gli incentivi fiscali "green". Meno ampie le differenze nel caso di immobili caratterizzati da ridotte prestazioni energetiche. Risultano conseguentemente più elevate le percentuali di risposte secondo le quali si intravedono impatti positivi, rispettivamente 37% per la domanda e 35% per l'offerta.

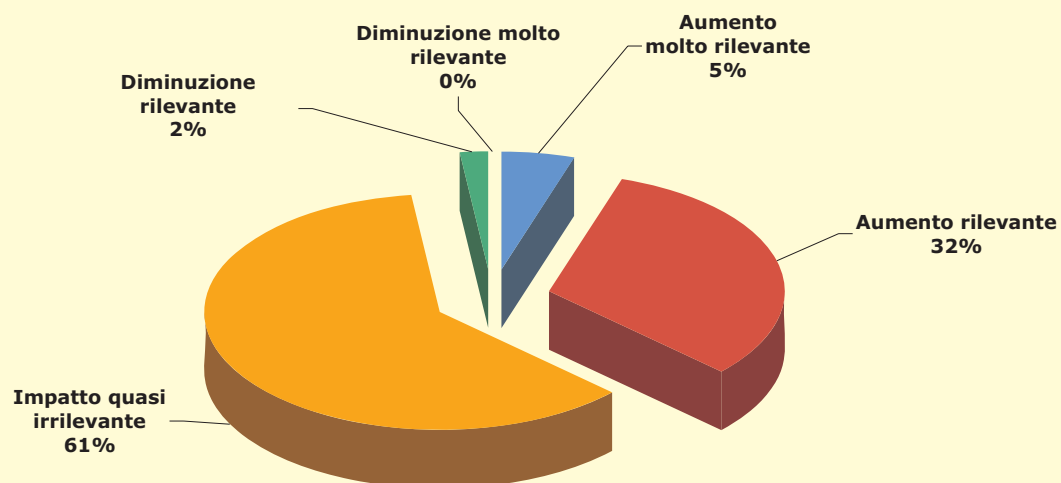
**INDICARE COME L'OFFERTA DI IMMOBILI DI SCARSE PRESTAZIONI ENERGETICHE
SI È MODIFICATA GRAZIE AL SUPERBONUS 110%:**



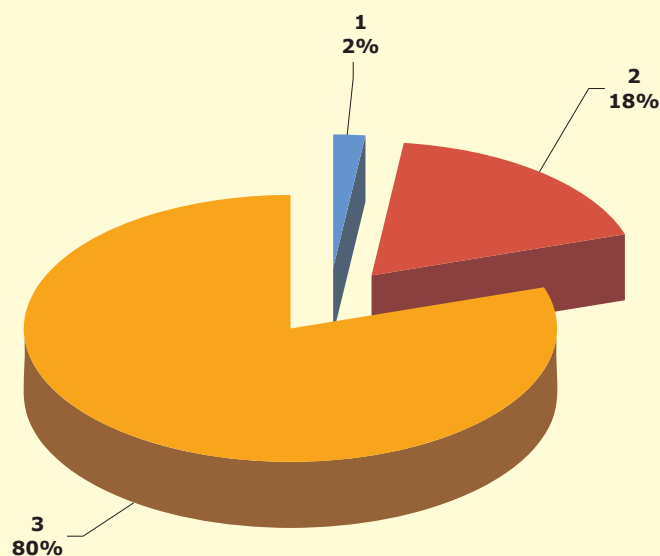
**INDICARE COME LA DOMANDA DI IMMOBILI DI SCARSE PRESTAZIONI ENERGETICHE
SI È MODIFICATA GRAZIE AL SUPERBONUS 110%:**



INDICARE SE LE MISURE INTRODOTTE PER STIMOLARE LA RISTRUTTURAZIONE GREEN E ANTISISMICA DEGLI EDIFICI (COSÌ DETTO SUPERBONUS 110%) HANNO AVUTO UN IMPATTO RILEVANTE SUI PREZZI DEGLI IMMOBILI AD ELEVATE PRESTAZIONI ENERGETICHE



INDICARE COME LA DOMANDA DI IMMOBILI DI SCARSE PRESTAZIONI ENERGETICHE SI È MODIFICATA GRAZIE AL SUPERBONUS 110%:



- 1 2% Sì, più clienti hanno richiesto informazioni circa edifici NZEB
- 2 18% Parzialmente, solo pochi clienti hanno richiesto informazioni circa edifici NZEB
- 3 80% No, ancora nessuno chiede informazioni circa edifici NZEB

COMPRAVENDITE/AFFITTI

Compravendita			
Città	31/12/2020	31/12/2021	Prezzi medi %
ANCONA	1.365	1.328	-2,71
AOSTA	1.690	1.602	-5,21
BARI	1.752	1.705	-2,68
BOLOGNA	2.705	2.889	+6,80
CAGLIARI	2.327	2.326	-0,04
CAMPOBASSO	895	850	-5,03
CATANZARO	995	1.027	+3,22
FIRENZE	3.934	4.060	+3,20
GENOVA	1.840	1.890	+2,70
L'AQUILA	883	967	+9,51
MILANO	4.444	4.835	+8,80
NAPOLI	2.320	2.315	-0,22
PALERMO	1.385	1.389	+0,29
PERUGIA	992	1.006	+1,41
POTENZA	1.156	1.225	+5,97
ROMA	3.005	3.038	+1,10
TORINO	1.721	1.760	+2,70
TRENTO	2.452	2.546	+3,83
TRIESTE	1.619	1.615	-0,25
VENEZIA	2.629	2.695	+2,50

Affitti			
Città	31/12/2020	31/12/2021	Prezzi medi %
ANCONA	8,17	8,5	+4,04
AOSTA	8,6	8,93	+3,84
BARI	7,8	7,8	0,00
BOLOGNA	11,63	12,07	+3,80
CAGLIARI	9,52	10,47	+9,98
CAMPOBASSO	6,45	6,67	+3,41
CATANZARO	4,69	4,67	-0,43
FIRENZE	13,67	14,05	+2,80
GENOVA	9,82	9,93	+1,10
L'AQUILA	5,45	5,63	+3,30
MILANO	17,36	18,73	+7,90
NAPOLI	11,22	11,28	+0,50
PALERMO	7,12	7,06	-0,84
PERUGIA	7,12	6,67	-6,32
POTENZA	5,91	6,43	+8,80
ROMA	12,09	12,41	+2,65
TORINO	9,2	9,5	+3,26
TRENTO	10,45	10	-4,31
TRIESTE	10,08	10,38	+2,98
VENEZIA	10,63	11,58	+8,94

ANCONA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Angeli di Varano	2.900
Archi	1.000
Aspio	1.000
Baraccola	1.250
Borgo Rodi	1.550
Brecce Bianche	1.400
Candia	1.450
Capodimonte	1.450
Cappuccini	1.350
Cardeto	1.400
Casine di Paterno	800
Castellano	1.300
Centro	1.700
Centro storico	1.550
Cittadella	1.650
Collemarino	950
Duomo	1.650
Gallignano	1.450
Ghettarello	1.000
Grazie	1.150
Madonna delle Grazie	1.050
Massignano	1.300
Montacuto	1.900
Monte d'Ago	1.650
Monte Marino	1.750
Montesicuro	900
Montirozzo	300
Palombare	1.350
Palombina Nuova	1.000
Passetto	1.850

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Passo Varano	1.650
Paterno	1.100
Piano San Lazzaro	900
Piano, Via Resistenza	1.000
Piazzale Europa	1.050
Pietralacroce	1.800
Pinocchio	1.350
Poggio di Ancona	1.150
Pontelungo	1.000
Porto	1.600
Posatora	1.350
Q. Adriatico	1.900
Q1	1.100
Q2	1.200
Q2/Q3	1.650
Questura	1.450
Regione	1.450
San Pietro	1.750
Santo Stefano	1.300
Sappanico	750
Scrima	1.050
Semicentro	1.150
Stazione	900
Taglio di Barcaglione	900
Tavernelle	1.200
Torrette	1.100
Vallemiano	900
Varano	1.750
Viale della Vittoria	1.900

Case	Euro al mq.
Quartiere	
ArpUILles	1.150
Centro	1.850
Centro città	1.700
Champailler	2.100
Cossan	1.850
Entrebin	100
Laravoire	1.550

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Periferia	1.650
Porossan	2.150
Saraillon	2.150
Semicentro	1.750
Signayes	2.000
Vignole	2.000
Zona collinare	1.650

BARI

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Capo Scardicchio, Ospedale San Paolo	1.700
Carbonara / Ceglie	1.400
Carrassi	1.800
Catino	1.200
Ceglie del Campo	1.200
Città Vecchia	2.350
Faro	2.200
Japigia	1.550
Libertà	1.350
Loseto	1.100
Madonnella	1.750
Marconi	1.800
Mungivacca	1.800
Murat	1.750

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Palese	1.800
Picone	1.900
Poggiofranco	2.100
Rai	1.750
San Cataldo, Faro	2.700
San Giorgio	1.000
San Girolamo / Fesca	1.650
San Paolo	1.250
San Pasquale	1.800
Santa Caterina	2.450
Santo Spirito	1.550
Stanic	1.200
Torre a Mare	1.550

BOLOGNA

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Arcoveggio	2.300
Barca	2.550
Battindarno	2.200
Bellaria	2.300
Bolognina	2.450
Borgo Panigale	2.000
Castiglione	4.000
Centro storico	3.450
Cirenaica	2.200
Colli	3.000
Corticella	2.100
Costa Saragozza	2.700
Croce Coperta	2.300
Fiera	2.100
Foscherara	2.650
Fossolo	2.550
Frabazza I	3.450
Frabazza li	2.050
Funivia	2.850
Galvani	4.200
Giardini Margherita	3.850
Ippodromo	2.350
Irnerio	3.150
Lame	1.750
Lavino Di Mezzo	2.000
Le Roveri	4.000
Malpighi	3.450

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Marconi	2.900
Massarenti	2.650
Massarenti, Santa Rita	2.300
Mazzini	2.650
Montalbano	4.200
Murri	2.700
Navile	2.200
Osservanza	3.850
Osteria Sant'Anna	2.450
Paderno	2.100
Porto	2.300
Reno	3.000
S. Ruffillo	2.150
Saffi	2.250
San Donato	2.000
San Felice	3.200
San Luca	3.350
San Mamolo	3.350
San Nicolò In Villola	1.750
San Vitale	2.800
Sant'Orsola Malpighi	2.650
Santa Viola	2.200
Santo Stefano	3.900
Saragozza	3.200
Savena	2.700
Toscana	2.550
Zanardi	2.300

CAGLIARI

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Amsicora	2.150
Barracca Manna	2.000
Bonaria	2.100
Calamosca	3.450
Castello	2.850
Cep	2.300
Duca di Genova	2.000
Fonsarda	2.000
Genneruxi	2.200
Giudici	2.550
Grilli	2.250
Is Maglias Parte Alta	1.800
Is Maglias Parte Bassa	1.750
Is Mirrionis	1.600
Isolotto San Simone	2.550
La Marina	2.900
La Palma	4.450
La Vega	2.350
Marina	3.400
Merello Punici	1.600
Monreale	2.000
Monte Claro-Cadello-Koch	1.600
Monte Mixi	2.850

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Monte Urpinu	2.400
Monteverdi	3.100
Mulinu Becciu	1.700
Piazza D'Armi	2.200
Piazza Giovanni	1.900
Piazza Repubblica	2.700
Pirri	1.650
Poetto	2.650
Porto	3.700
Quartiere del Sole	1.900
San Bartolomeo	2.450
San Benedetto	2.000
Sant'Avendrace	1.650
Santa Gilla	2.150
Sant'Alenixedda	2.350
Sant'Elia	1.650
Stampace	2.100
Vesalio	1.900
Via della Pineta	2.800
Viale Colombo	2.750
Viale Elmas	1.650
Viale Marconi	2.100
Villanova	2.550

CAMPOBASSO

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Centro	900
Colle dell'Orso	850
S. Giovanni	900
Semicentro	1.000
Vazzieri	1.250
Barone	650
Bellavista	850
Catanzaro Lido	1.350
Catanzaro Lido centro	1.350
Catanzaro Sala	850
Cava	850
Centro storico	900
CZ Lido Giovino/Porto	1.550
Gagliano	650
Germaneto	750
il Corvo	750
Indipendenza - C.so Mazzini	1.000

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Lungomare	1.750
Mater Domini	1.100
Mater Domini/S.Antonio	1.250
Pistoia	900
Ponte Grande - Siano	1.100
Ponte Piccolo	800
Quartiere S. Leonardo	1.300
S. Elia - Piterà	600
Sala	850
Sant'Antonio	900
Santa Maria	850
Schipani	1.100
Siano	1.700
Stadio	1.300
Via Barrio	1.000
Via Massara	900
Viale De Filippis	900

FIRENZE

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Alberti	3.000
Argingrosso	2.350
Beccaria	4.000
Bellariva	2.800
Bellosguardo	4.450
Bolognese	3.350
Borgo ognissanti	4.900
Brozzi	2.100
Campo di Marte	3.450
Careggi	3.000
Cascine	2.750
Cascine Del Riccio	3.100
Castello	2.900
Centro Storico	4.900
Certosa	2.800
Cinque Vie	3.100
Cintoia	2.250
Circondaria	3.100
Comunale	4.450
Coverciano	3.450
Cure	3.550
Duomo	4.900
Europa	3.550
Ferrucci	3.350
Firenze Nord	3.750
Firenze Nova	2.450
Firenze Sud	3.100
Fortezza	3.800
Galluzzo	3.250
Gavinana	3.300
Giardino di Boboli	5.000
Indipendenza	4.150
Isolotto	2.650
La Lastra	3.450
Le Piagge	2.650
Legnaia	2.900
Libertà	3.400
Lungarno Aldo Moro	3.650
Lungarno Amerigo Vespucci	6.000
Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici	7.000
Lungarno Benvenuto Cellini	5.850
Lungarno Corsini	5.250
Lungarno Cristoforo Colombo	3.450
Lungarno degli Acciaiuoli	5.700

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Lungarno degli Archibusieri	5.900
Lungarno dei Pioppi	3.550
Lungarno del Pignone	3.450
Lungarno del Tempio	3.800
Lungarno della Zecca Vecchia	5.350
Lungarno delle Grazie	5.300
Lungarno di Santa Rosa	3.550
Lungarno Francesco Ferrucci	3.300
Lungarno generale Armando Diaz	5.550
Lungarno Guglielmo Pecori Giraldi	3.900
Lungarno Guicciardini	5.100
Lungarno Serristori	8.000
Lungarno Soderini	5.450
Lungarno Torrigiani	6.000
Mantignano	2.300
Marignolle	3.450
Mazzini	3.400
Novoli	2.800
Oberdan	3.700
Oltrarno	4.550
Osmannoro	2.200
Panche	3.000
Peretola	2.250
Pian dei Giullari	5.350
Piana di Castello	2.350
Piazza D'Azeglio	4.550
Piazza Leopoldo	3.150
Piazza San Marco	4.650
Piazza SS. Annunziata	4.150
Piazza Vittoria	3.450
Piazzale Michelangelo	4.550
Pisana	2.550
Pistoiese	2.200
Poggio Imperiale	4.200
Ponte A Ema	2.550
Ponte a Greve	2.900
Ponte vecchio	6.350
Pontignale	2.200
Porta a Prato	3.100
Porta Romana	4.300
Rifredi	3.100
Rondinella	3.350
Rovezzano	3.400
Sacro Cuore	4.750

FIRENZE

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
San Domenico	4.250
San Frediano	4.450
San Gaggio	3.800
San Iacopino	3.100
San Michele A Monteripaldi	1.800
San Niccolò	5.650
Sant' Ambrogio	4.550
Santa Croce	4.700
Santa Maria Novella	3.850
Santo Spirito	5.100
Savonarola	3.550
Senese	3.650

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Serpiolle	2.750
Settignano	4.000
Soffiano	3.100
Sorgane	3.100
Statuto	3.250
Talenti	2.800
Trespiano	3.200
Ugnano	2.700
Varlungo	2.550
Viali Circonvallazione	3.700
Vittorio Emanuele	3.450

GENOVA

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Acquasanta	2.000
Albaro	3.100
Bolzaneto	900
Borgoratti	1.650
Carignano	2.550
Castelletto	1.650
Centro	1.100
Centro Storico	2.100
Cornigliano	1.000
Foce	2.000
Marassi	1.300
Molassana	1.250
Nervi	3.700
Pegli	2.100

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Pontedecimo	1.100
Pra	1.300
Principe	1.200
Quarto	2.550
Quinto	2.850
Rivarolo	900
Sampierdarena	900
San Fruttuoso	1.350
San Martino	1.900
San Teodoro	1.350
Sestri Ponente	1.250
Sturla	2.450
Vesima	1.650
Voltri	1.550

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Aquilio	1.100
Aragno	900
Arischia	1.450
Bagno	550
Bazzano	700
Brecciassecca	250
Camarda	250
Cansatessa	1.350
Centro storico	2.000
Cermone	900
Civita di Bagno	350
Colle di Preturo	550
Colle di Roio	450
Colle di Sassa	650
Collebrincioni	400
Collemare	900
Cominio	850
Coppito	1.100
Esperita	850
Fonte Augelli	1.450
Genzano	450
Malepasso	1.350
Monticchio	1.000
Onna	900
Paesi zona Est	750
Paesi zona Ovest	1.400
Paganica - Tempera	950

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Pagliare	900
Palombaia di Sassa	900
Palombara	1.400
Pettino	1.100
Pianola	750
Poggio di Roio	650
Pratelle Sant'Antonio	800
Preturo	650
Ripa	1.000
Roio Piano	700
S. Barbara	1.450
S. Sisto	1.200
San Benedetto	650
San Cipriano	1.450
San Giuliano	800
San Gregorio	650
San Marco	450
San Marco di Preturo	1.100
San Raniero	550
San Vittorino	750
Santi	1.350
Sassa	2.100
Sassa Scalo	1.100
Torrione	1.150
Via Strinella	1.100
Villa Comunale	1.900
Zona Est/Torretta/S. Elia	1.450

MILANO

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Affori	2.000
Amendola	4.700
Arco della Pace	6.550
Arena	5.200
Argonne	4.000
Baggio	1.800
Bande Nere	3.850
Barona	3.450
Bianca di Savoia	7.450
Bicocca	2.650
Bisceglie	2.000
Bligny	5.200
Boccaccio	8.550
Bocconi	4.450
Bonola	2.000
Bovisa	2.750
Bovisasca	1.150
Brera	10.050
Bruzzano	2.450
Buenos Aires	4.850
Cadore	4.300
Cadorna, Cairoli	7.100
Calvairate	3.350
Canonica	3.600
Cattolica	6.800
Cermenate	2.850
Certosa	2.350
Chiesa Rossa	2.900
Città Studi	3.750
Comasina	1.900
Corridoni	6.000
Corso Italia, Missori	7.200
Corvetto	2.700
Dateo	5.650
Dazio	2.900
De Angeli	4.650
Dergano	2.800
Duomo	7.650
Famagosta	3.350
Fiera	4.550
Firenze	3.450
Forlanini	2.550
Forze armate	2.000
Gaetano Pini	6.800

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Gallaratese	2.200
Gambara	3.450
Giambellino	2.200
Greco	2.550
Indipendenza	5.250
Inganni	2.850
Isola	4.800
Lambrate	2.950
Lampugnano	2.350
Lancetti	3.100
Libia	4.450
Lodi, Brenta	3.250
Lorenteggio	2.750
Loreto	4.100
Lotto	3.450
Maciachini	3.000
Maggiolina	4.150
Martini	3.550
Mecenate	2.150
Molino dorino	1.850
Monforte	9.250
Monte Stella, Qt8	3.700
Montenero	5.650
Monumentale	4.100
Monza	3.550
Moscova	8.700
Muratori	4.200
Navigli	1.850
Niguarda	2.450
Novelli	5.900
Ortica	2.900
Pagano	7.250
Palestro	8.550
Palmanova	2.600
Paolo Sarpi	6.000
Parco Lambro	3.100
Pasteur	3.100
Piero della Francesca	5.000
Piola	4.950
Policlinico	7.800
Ponte Nuovo	2.550
Porta Genova	5.150
Porta Nuova	6.750
Porta Romana	5.200

MILANO

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Porta Venezia	5.450
Porta Vigentina	6.750
Precotto	2.550
Primaticcio	3.050
Quadrilatero	12.000
Quartiere Adriano	2.450
Quarto Oggiaro	1.450
Quinto Romano	1.700
Regina Giovanna	5.300
Rembrandt	3.250
Repubblica	6.100
Ripamonti	2.900
Romolo	3.450
Rovereto	4.000
S. Siro	2.550
Sabotino	6.750
San Gottardo	4.700
San Michele del Carso	5.350
San Vittore	6.250

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Santa Giulia	2.700
Sempione	4.700
Sicilia	6.800
Solari	5.000
Stazione Centrale	4.550
Stazione Garibaldi	7.100
Stelvio	3.900
Testi	2.550
Ticinese	5.450
Tortona	4.200
Trenno	2.300
Tribunale	7.750
Turati	8.650
Udine	3.200
V Giornate	6.150
Vercelli	4.750
Villa Pizzone	2.150
Washington	4.900
XXII Marzo	4.800

NAPOLI

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Aeroporto Capodichino	1.650
Agnano	1.600
Arenella	3.800
Avvocata	2.300
Bagnoli	3.100
Barra	1.450
Camaldoli	1.600
Capodimonte	2.800
Centro Direzionale	2.250
Centro Storico	3.250
Chiaia	4.800
Chiaia / Mergellina	4.250
Chiaiano	1.750
Colli Aminei	3.600
Corso Umberto	1.900
Duomo	2.250
Foria	1.550
Fuorigrotta	2.900
Materdei	2.900
Mercato	1.550
Mergellina	4.750
Miano	1.100
Montecalvario	2.750
Montecalvario / San Giuseppe	3.350
Pendino	1.800

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Pianura	1.750
Piazza Cavour	1.800
Piazza Garibaldi	2.100
Piscinola	1.650
Poggioreale	1.800
Ponticelli	1.450
Porto	2.350
Posillipo	4.750
Quartieri Spagnoli	2.100
San Carlo all'Arena	1.950
San Ferdinando	1.550
San Giovanni a Teduccio	1.200
San Giuseppe	2.150
San Lorenzo	2.000
San Pietro a Patierno	750
Sanità	1.350
Scampia	1.350
Secondigliano	1.350
Soccavo	2.450
Stella	2.300
Via Toledo	2.550
Vicaria	1.800
Vomero	4.550
Zona Industriale	1.350

PALERMO

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Acqua dei Corsari	1.000
Acquasanta	1.550
Addaura	2.350
Altarello	1.200
Aquino	900
Archirafi	1.000
Arenella	1.900
Armando Diaz	1.200
Aurispa	1.400
Autonomia Siciliana	1.550
Baida	1.100
Bandita	1.100
Bellolampo	900
Boccadifalco	900
Bonagia	1.100
Borgo Greco	600
Borgo Nuovo	1.800
Borgo Ulivia	900
Borgo Vecchio	1.350
Brancaccio	900
Calatafimi	1.350
Calatafimi Alta	1.450
Calatafimi Bassa	1.250
Camporeale	1.000
Cantieri	1.250
Capo Gallo	3.350
Cappuccini	850
Cardillo	1.550
Castelforte	1.250
Cattedrale	1.550
Centro storico	1.450
Chiavelli	850
Ciaculli	800
Civico	1.200
Corso dei Mille	1.000
Corso Tukory	1.100
Croce Verde	1.150
Cruillas	1.200
Dante	1.550
De Gasperi	1.850
E.Amari	2.150
Falsomiele	1.100
Favorita	2.000

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Fiera	1.350
Finocchiaro Aprile	1.200
Fiori	1.450
Galilei	1.950
Giotto	1.600
Guarnaschelli	1.000
Kalsa-Magione	1.550
Libertà	1.800
Maqueda	1.100
Mariano Stabile	2.350
Mezzomonreale	1.150
Michelangelo	1.200
Mondello	2.100
Montepellegrino	1.700
Noce	1.200
Notarbartolo	1.800
Oreto	1.100
Oreto Nuova - Orsa Minore	1.200
Palagonia	1.650
Pallavicino	1.150
Partanna	1.450
Perpignano Alta	1.000
Perpignano Bassa	1.250
Piazza Marina	1.250
Policlinico	1.100
Politeama	2.150
Pomara	550
Porto	1.800
Resuttana	1.900
San Lorenzo	1.650
Santuario di Santa Rosalia	2.000
Sferracavallo	1.350
Strasburgo	1.700
Teatro Massimo	1.900
Tommaso Natale	1.200
Uditore	1.350
Unità d'Italia	2.000
Vergine Maria	1.350
Viale Regione Siciliana - Via Evangelista di Blasi	1.400
Villagrazia	1.000
Zen	900
Zisa	1.200

PERUGIA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Altra Periferia	1.150
Bagnaia	1.150
Bosco	300
Capanne	550
Case Bruciate	1.100
Castel del Piano	900
Castel del Piano Umbro	1.200
Cenerente	1.000
Centro storico	1.650
Centro storico di pregio	1.350
Città della Domenica	1.200
Civitella Benazzone	1.100
Colle Umberto I	1.000
Collestrada	1.250
Colombella	550
Elce	1.250
Ferro di Cavallo	1.000
Filosofi	900
Fontignano	800
Fratticiola Selvatica	550
La Bruna	650
La Cinella	1.200
Lacugnano	1.200
Madonna Alta	900
Migiana di Monte Tezio	650
Monte Corneo	1.000
Monte Petriolo	700
Montebello	800
Monteluce	1.000
Mugnano	650

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Olmo	1.200
Parlesca	700
Pianello	750
Piccione	1.200
Pila	1.150
Pilonico Materno	1.550
Poggio della Pietra	800
Poggio delle Corti	1.000
Ponte Felcino	850
Ponte Pattoli	1.050
Ponte Rio	1.000
Ponte San Giovanni	900
Ponte Valleceppi	950
Prepo	1.050
Pretola	1.000
Ramazzano	850
Ripa	1.000
San Fortunato della Collina	1.550
San Giovanni del Pantano	900
San Marco	1.100
San Martino in Colle	1.200
San Sisto	900
Sant'Egidio	1.600
Sant'Enea	1.050
Santa Lucia	1.150
Santa Maria Rossa	1.100
Solfignano	450
Stazione	900
Via XX Settembre	1.850
Villa Pitignano	800

POTENZA

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Centro storico	1.100
Francioso	1.000
Macchia Romana Cooperativa	1.250
Macchia Romana Edilizia Privata	1.200
Parco Aurora	2.550
Poggio Tre Galli	1.100
Rione Lucania	1.100
Rione Mancusi	950

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Santa Croce	1.100
Semicentro	1.300
Via del Gallitello	1.100
Via Mazzini	1.200
Viale Dante	1.150
Zona G	1.250
Zona Rurale	1.000

ROMA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Acilia	1.750
Acqua Vergine	900
Africano	4.250
Alberone	3.850
Alessandrino	2.450
Anzio	3.300
Appia Antica	2.900
Appia Nuova	3.450
Appio Latino	4.150
Appio Pignatelli	3.000
Ardeatino	3.200
Aurelia	3.100
Aurelio	3.750
Aventino	6.150
Axa	3.200
Balduina	3.450
Battistini	3.300
Boccea	3.550
Bologna	4.350
Borgata Fidene	2.100
Borghesiana	1.450
Borgo	5.350
Bravetta	3.100
Bufalotta	2.200
Camilluccia	3.350
Capannelle	3.700
Casal Bertone	2.850
Casal Boccone	3.650
Casal Bruciato	2.850
Casal Brunori	2.550
Casal dè Pazzi	2.200
Casal Lumbroso	1.650
Casal palocco	3.100
Casale di Perna	2.200
Casale Monastero	2.550
Casalotti	2.250
Casetta Mattei	2.550
Casilina	2.900
Cassia	2.450
Castel di decima	2.850
Castel Fusano	2.100
Castel Giubileo	2.150
Castel Malnome	1.100
Castel Porziano	1.900

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Castelverde	1.250
Cecchignola	2.550
Centocelle	2.650
Centro Storico	6.100
Cesano	1.550
Cinecittà	2.750
Cinquina	2.100
Città Giardino	3.300
Clodio	4.400
Collatino	2.900
Colle Degli Abeti	1.800
Colle dei Monfortiani	1.550
Colle Del Sole	1.200
Colle Prenestino	1.900
Colle Salario	2.350
Colli Albani	3.200
Colli Aniene	2.800
Colli Portuensi	4.100
Collina delle Muse	3.100
Colombo	4.250
Conca d'Oro	3.200
Coppedè	2.900
Corso di Francia	4.450
Cortina d'Ampezzo	3.600
Corviale	3.350
Dalmata	2.900
Decima	4.100
Della Vittoria	5.350
Delle Vittorie	3.000
Divino Amore	1.900
Don Bosco	2.550
Dragona, Dragoncello	1.900
Due Leoni	3.400
Ergife - Aurelio	2.800
Esquilino	4.800
EUR	3.750
Falcognana	1.750
Farnesina	3.650
Finocchio	1.800
Flaminio	4.800
Fleming	3.800
Fonte Meravigliosa	3.000
Fosso di San Giuliano	900
Furio Camillo	3.750

ROMA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Garbatella	3.800
Gianicolense	3.350
Giardinetti	2.000
Giustiniana	2.100
Gregna Sant'Andrea	3.150
Gregorio VII	3.400
Grotta Perfetta	3.350
Grotte Celoni	1.550
I Granai	2.750
Infernetto	2.000
La Rustica	1.900
La Selce	1.450
La Storta	1.900
Labaro	1.900
L'Annunziatella	4.200
Largo Preneste	2.700
Largo Pugliese	3.400
Laurentina	850
Lido di Castel Fusano	2.900
Lucrezia Romana	2.300
Lunghezza	1.800
Macchia Palocco	2.200
Madonnetta	2.150
Magliana	3.800
Malafede	2.200
Marconi	3.450
Massimina	1.550
Mezzocammino	3.150
Montagnola	2.750
Monte di Leva	2.900
Monte Sacro	3.000
Monte Spaccato	1.850
Montemario	2.350
Monteverde	3.900
Morena	2.450
Mostacciano	3.450
Nomentano	3.550
Nuovo Salario	2.800
Olgiate	2.100
Omboni	3.350
Osteria del Curato	4.850
Ostia	2.150
Ostiense	3.350
Ottavia	2.200

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Parco dei Medici	3.800
Parioli	5.100
Piana Del Sole	1.350
Piazza dei Navigatori	3.550
Pietralata	2.550
Pigneto	3.100
Pinciano	5.550
Pincio	9.500
Pineta Sacchetti	2.700
Piramide	5.800
Pisana	3.200
Policlinico	5.150
Ponte di Nona	1.600
Ponte Galeria	1.100
Ponte Mammolo	2.250
Ponte Milvio	4.450
Porta di Roma	3.000
Porta Metronia	4.750
Portonaccio	2.750
Portuense	3.000
Prati	4.900
Prati Fiscali	3.150
Prenestina	2.550
Prima Porta	2.000
Primavalle	2.750
Quadraro	3.000
Quarticcio	2.650
Quarto Casale	1.800
Quarto Miglio	3.550
Re di Roma	4.100
Romanina	2.000
Salario	2.550
Salone	1.650
San Basilio	2.300
San Cleto	2.350
San Giovanni	4.300
San Lorenzo	3.550
San Paolo	3.100
San Pietro	4.450
San Saba	7.650
Santa Maria del Soccorso	2.300
Santa Palomba	1.000
Sant'Onofrio	3.250
Saxarubra	1.800

ROMA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Selva Candida	1.450
Selva Nera	2.000
Serafico	3.550
Sette Chiese	4.100
Settebagni	2.000
Settecamini	2.000
Somalia	4.250
Spinaceto	1.900
Statuario	2.250
Talenti	2.900
Termini	3.850
Testaccio	4.600
Tiburtino	3.250
Tintoretto	3.450
Tomba di Nerone	2.450
Tor Bella Monaca	1.450
Tor Cervara	3.350
Tor De Cenci	2.150
Tor di Mezzavia	2.900
Tor Sapienza	2.100
Tor Tre Teste	1.650
Torpignattara	2.600
Torraccia	2.400
Torre angela	1.650
Torre Gaia	2.100
Torre Maura	2.100
Torre Paterno	1.900
Torre Spaccata	2.150

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Torresina	2.450
Torrevecchia	2.750
Torrino	3.150
Torvergata	2.300
Trastevere	4.000
Trieste	4.700
Trigoria	2.350
Trionfale	4.700
Trullo	2.600
Tufello	3.000
Tuscolano	3.200
Ubaldi	3.450
Val Cannuta	2.950
Valle Fiorita	1.700
Valle Muricana	1.650
Valle Santa	2.550
Vallerano	3.550
Via delle Valli	3.000
Vigna Clara	4.100
Vigna Murata	3.250
Vigne Nuove	2.350
Villa Borghese	6.900
Villa De Santis	2.450
Villa Lais	4.350
Villaggio Azzurro	2.550
Villaggio Prenestino	1.600
Vitinia	2.650

TORINO

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Aeronautica	1.550
Aurora	1.000
Barca	1.400
Barriera di Lanzo	1.000
Barriera Milano	1.000
Bertolla	1.300
Borgata Lesna	1.550
Borgata Vittoria	1.000
Borgo Po	2.850
Borgo Vittoria	1.150
Campidoglio	1.800
Cavoretto	2.000
Cenisia	1.750
Centro	2.450
Cit Turin	2.100
Città Giardino	1.700
Collina	2.350
Crimea	3.950
Crocetta	2.350
Falchera	750
Falchera Villaretto	800
Giardino Reali	2.350
Italia 6 l	1.450
Lanzo	1.100
Le Vallette	1.100
Lingotto	1.450
Lucento	1.200

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Lungo Po	3.100
Madonna Campagna	1.000
Madonna del Pilone	2.000
Millefonti	1.700
Mirafiori nord	1.350
Mirafiori sud	1.300
Nizza	2.350
Nizza Millefonti	1.400
Parco del Valentino	3.350
Parella	1.650
Pozzo Strada	1.450
Precollina	2.450
Quadrilatero Romano	2.950
Rebaudengo	1.150
Regio Parco	1.000
Repubblica	2.000
San Donato	2.000
San Paolo	1.450
San Salvario	2.200
San Secondo	2.300
Santa Rita	1.650
Sassi	2.100
Valdocco	2.600
Vallette	900
Vanchiglia	2.100
Vanchiglietta	2.100
Villaretto	1.100

TRENTO

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Bolghera	3.100
Centro storico	3.650
Cervara/Laste	3.200
Clarina/S. Bartolomeo	2.900
Cognola	2.550
Cristore	1.900
Gardolo	2.100
Gardolo di Mezzo	2.650
Martignano	2.800
Mattarello	2.650
Piedicastello	2.750
Povo	3.000

Case	Euro al mq.
<i>Quartiere</i>	
Povo/Villazzano	2.200
Ravina	2.550
Romagnano	1.350
Roncafort/Canova	2.200
S. Donà/Cognola	2.900
S. Pio X	2.550
Sardagna	1.850
Semicentro	3.350
Sopramonte	2.700
Spini/Ghiaie	1.800
Vigolo Baselga	1.750

TRIESTE

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Altura	1.200
Baiamonti	1.250
Barcola	1.650
Barriera Vecchia	1.450
Basovizza	1.450
Borgo Teresiano	2.250
Campi Elisi	1.200
Campo Marzio	2.200
Carso	1.900
Cattinara	1.900
Cavana	2.000
Centro	1.300
Centro storico	1.850
Chiadino	1.650
Chiarbola	1.300
Città Vecchia	2.100
Cologna	1.550
Commerciale	1.750
Conconello	2.100
Contovello	3.450
Costalunga	1.350
Costiera	2.850
D'Annunzio	1.100
Ferdinando	2.200
Flavia	1.200
Giardino pubblico	1.550
Gretta	1.650
Grignano	2.450
Gropada	1.300
Guardiella	1.650
Ippodromo-Fiera	1.300
Longera	1.300
Maddalena	1.550
Melara	2.000
Miramare	1.150

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Opicina	1.450
Ospedale Maggiore	1.350
Padriciano	2.250
Periferia	1.100
Ponterosso	2.350
Ponziana	1.300
Prosecco	1.350
Prosecco-Contovello	1.650
Rive	1.950
Roiano	1.450
Roiano-Gretta	1.800
Rossetti-Piccardi	1.250
Rozzol	1.150
San Giacomo	1.250
San Giovanni	1.250
San Giusto	1.750
San Luigi	1.400
San Sabba	1.200
San Sergio	1.450
San Vito-Sant'Andrea	1.750
Santa Croce	1.550
Santa Croce Di Trieste	2.450
Santa Maria Maddalena	1.100
Sant'Anna	2.100
Sant'Antonio Nuovo	2.850
Scorcola	1.800
Semicentro	1.250
Servola	1.200
Sette Fontane	1.350
Stazione	1.100
Università	1.400
Valmaura	1.350
Villa Opicina	1.350
Zone di pregio	1.800

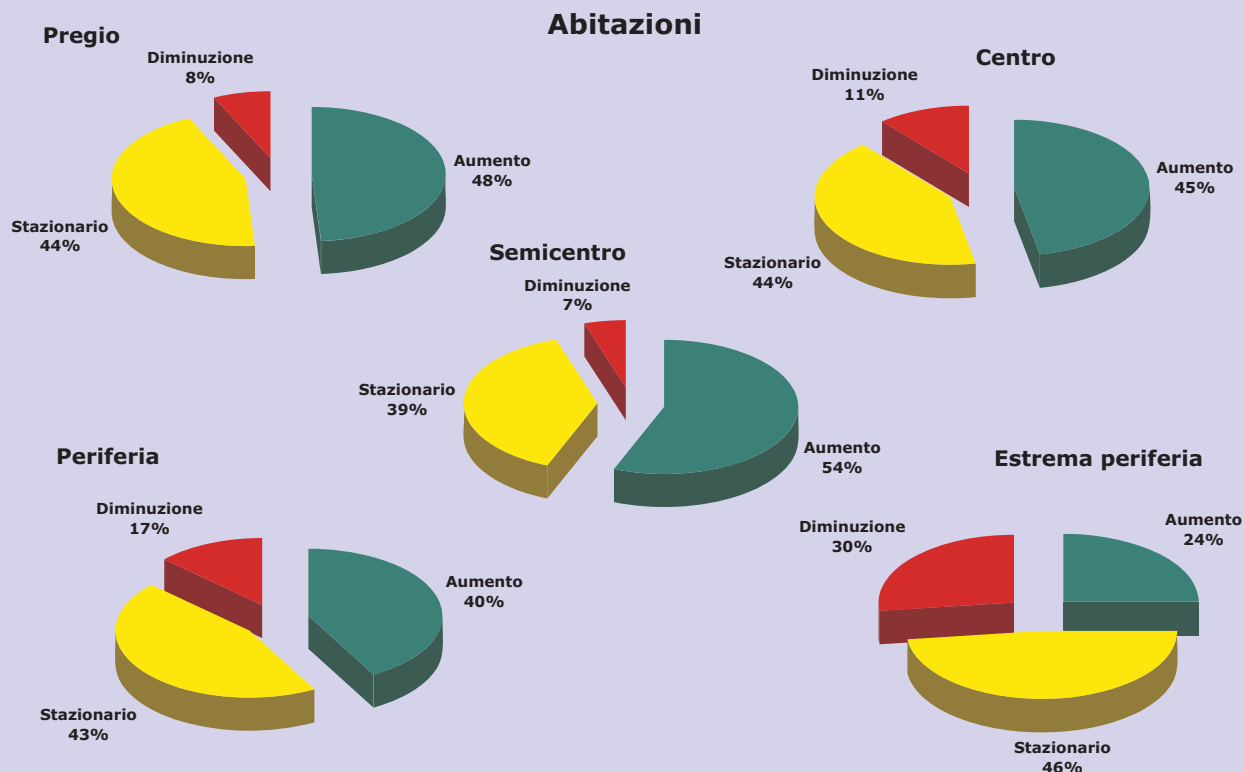
VENEZIA

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Aeroporto	850
Alberoni	3.400
Asseggiano, Gazzera	1.350
Bagaron	1.300
Burano	2.450
Ca Noghera	1.000
Cà Rossa, Bissuola	5.550
Campalto	1.250
Cannaregio	4.750
Capitello	2.250
Carpenedo	1.650
Castello	4.850
Chirignago	1.550
Corso del Popolo, Capuccina	1.450
Dese	1.450
Dorsoduro	4.350
Favaro Veneto	1.350
Gazzera	1.650
Giudecca	4.550
La Favorita	1.600
Le Vignole	4.900
Lido	2.550
Lido di Venezia	3.000
Lido di Venezia centro	4.750

Case	Euro al mq.
Quartiere	
Lido di Venezia periferia	3.000
Malamocco	4.250
Malcontenta	1.450
Marghera	1.300
Mazzorbo	7.000
Mestre	1.450
Mestre Centro	1.750
Miranese	1.350
Murano	2.650
Pellestrina	3.850
Porto Secco	1.550
San Marco	5.350
San Michele	5.250
San Polo	5.100
Santa Croce	4.450
Santantonio Di Pellestrina	2.450
Santerasma	450
Terraglio	1.550
Tessera	900
Trivignano	1.550
Via Piave, Stazione	1.550
Viale San Marco	1.750
Zelarino	1.350

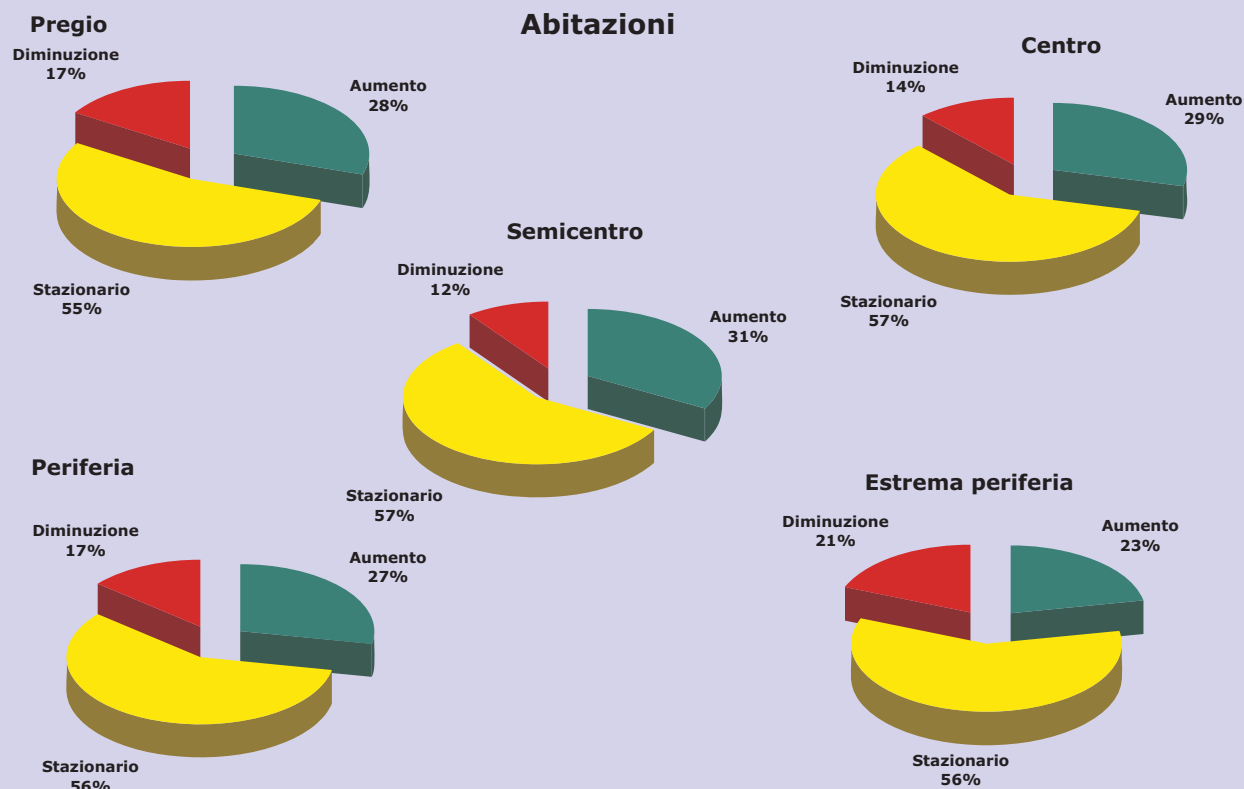
SENTIMENT DEL MERCATO

PREVISIONI SINTETICHE SULL'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE



Le previsioni per il 2022 indicano stazionarietà delle compravendite per gli immobili ad uso abitativo, si prevede un andamento stazionario nelle zone centrali ed un netto aumento nelle zone semicentrali e nelle periferie urbane.

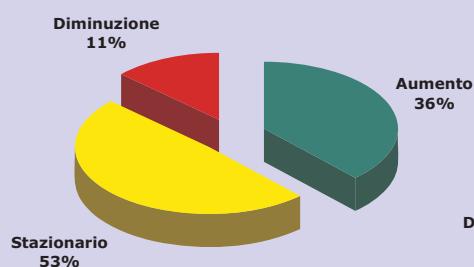
PREVISIONI SINTETICHE SUI TEMPI DI CONCLUSIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA



I dati raccolti, per il comparto residenziale, segnalano per il 2021 i tempi di vendita in prevalenza stazionari per tutte le zone. Stazionario in estrema periferia, in periferia centro e semicentro rispetto all'anno precedente.

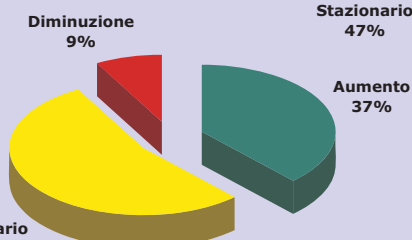
PREVISIONI SINTETICHE SULL'ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI

Pregio

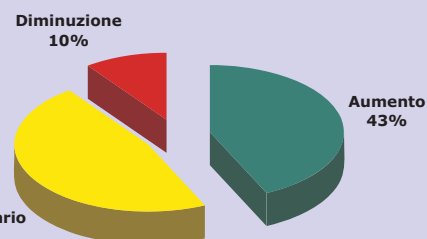


Abitazioni

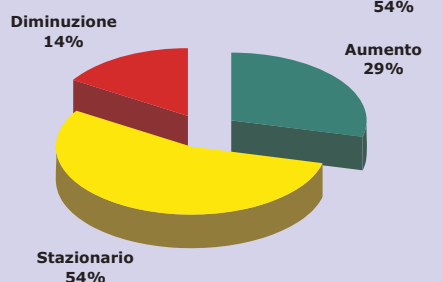
Semicentro



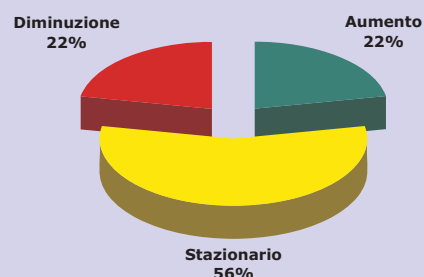
Centro



Periferia



Estrema periferia

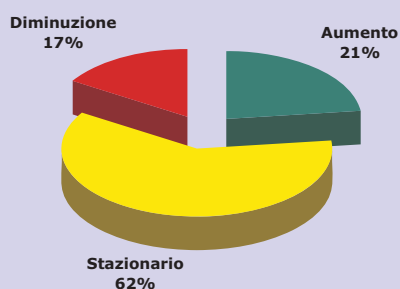


In generale, le previsioni per il mercato indicano un sostanziale andamento stazionario, sebbene si registri una diminuzione del numero di locazioni residenziali nelle zone centrali a discapito del semicentro e periferie.

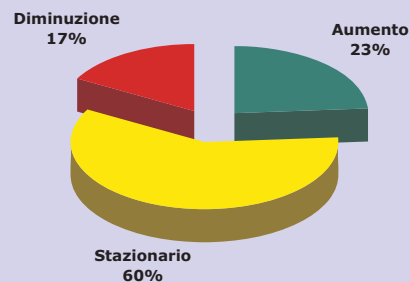
PREVISIONI SINTETICHE SUI TEMPI DI CONCLUSIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Abitazioni

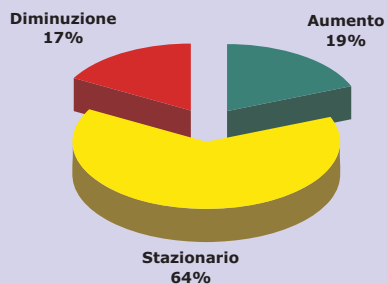
Pregio



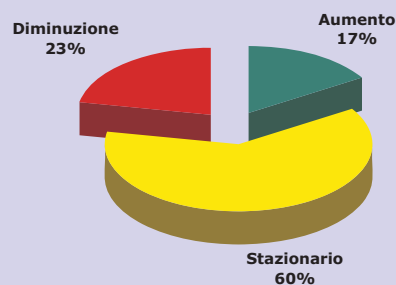
Centro



Periferia

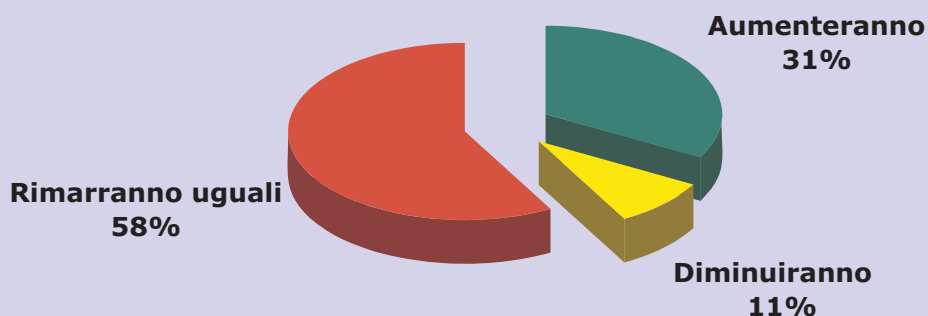


Estrema periferia



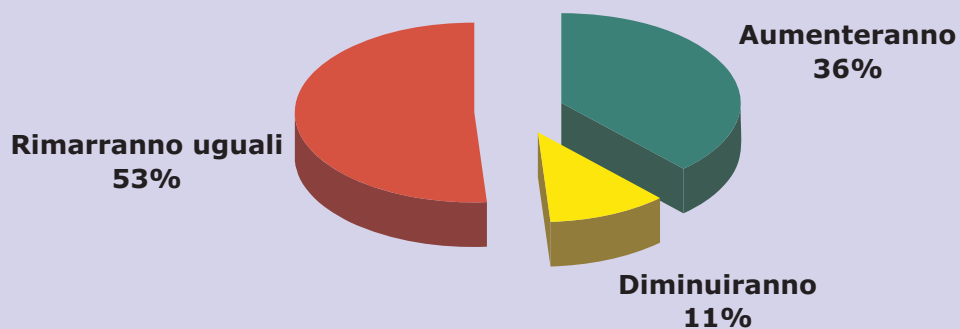
I dati raccolti rilevano una previsione stazionaria per quanto concerne i tempi di conclusione dei contratti delle locazioni abitative, ed una leggera diminuzione nelle sole aree del centro città; l'aumento dei tempi di trattativa è causato spesso da una minore disponibilità economica dei potenziali affittuari che con la pandemia è parzialmente aumentato.

**PREVEDI CHE I PREZZI DEGLI IMMOBILI DIMINUIRANNO
O SALIRANNO NEL CORSO DEL SEMESTRE?**

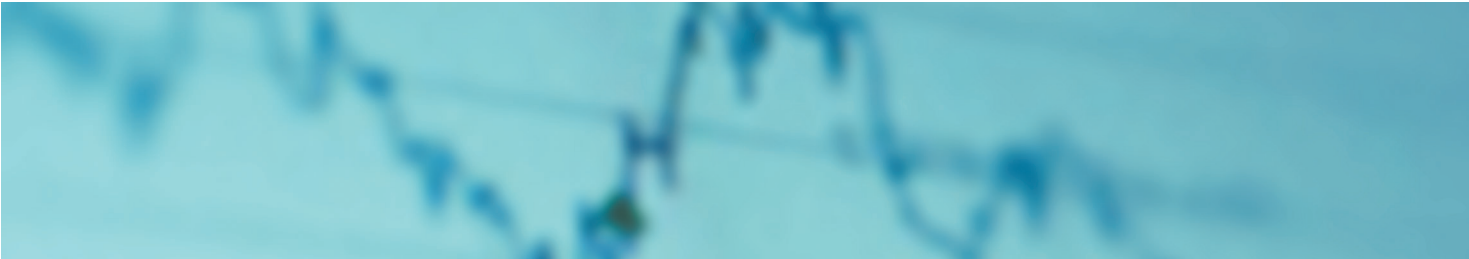


Gli agenti immobiliari Fiaip sostengono che nel 2022 i prezzi degli immobili in compravendita diminuiranno (11%). Mentre il 58% del campione sostiene che rimarranno uguali.

**PREVEDI CHE IL NUMERO DI LOCAZIONI AUMENTERÀ
O DIMINUIRÀ NEL CORSO DEL SEMESTRE?**

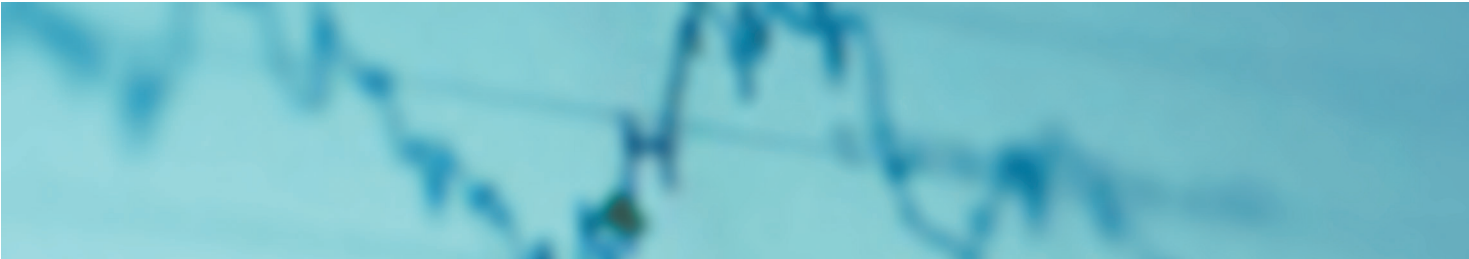


Gli agenti immobiliari Fiaip sostengono che nel 2022 i prezzi degli immobili in locazione aumenteranno (36%). Mentre il 53% del campione sostiene che rimarranno uguali.



Note:

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Note:

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Sede Nazionale: Via Sardegna, 50 - 00187 ROMA
tel. 06.452.31.81 - fax 06.452.31.820 - e.mail: osservatorioimmobiliare@fiaip.it



Francesco La Commare
Presidente Centro Studi Fiaip

Vincenzo Campo
Responsabile Comunicazione e Capo Ufficio Stampa Fiaip

In collaborazione con:



Ilaria Bertini
Direzione Dipartimento Unità Efficienza Energetica

Michele Preziosi
Dipartimento Unità per l'Efficienza Energetica Enea



Franco D'Amore
Vice Presidente e Direttore Area Energia I-com