



# MERCATO IMMOBILIARE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

**GIAN BATTISTA BACCARINI**  
PRESIDENTE NAZIONALE

**ABI | CREDITO E FINANZA**

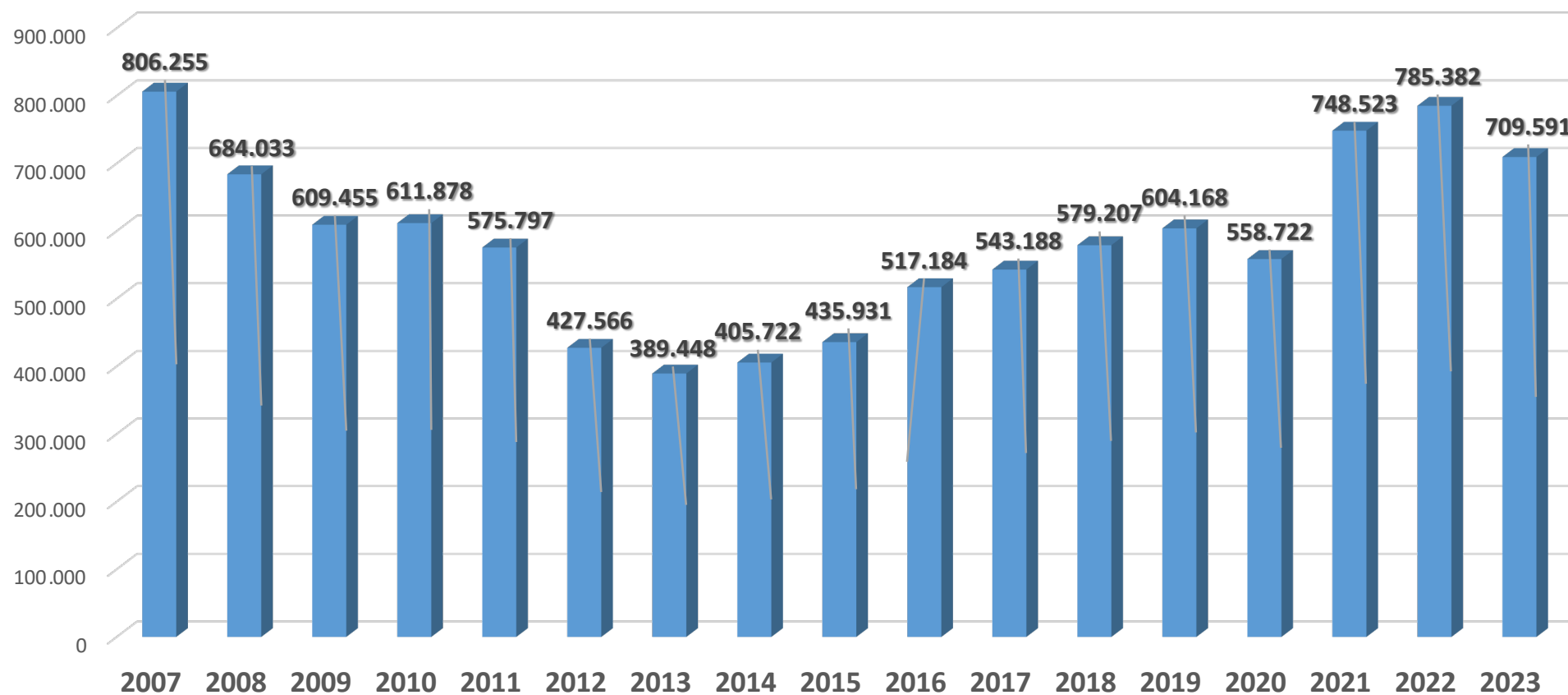
Milano - 19-20 marzo 2024



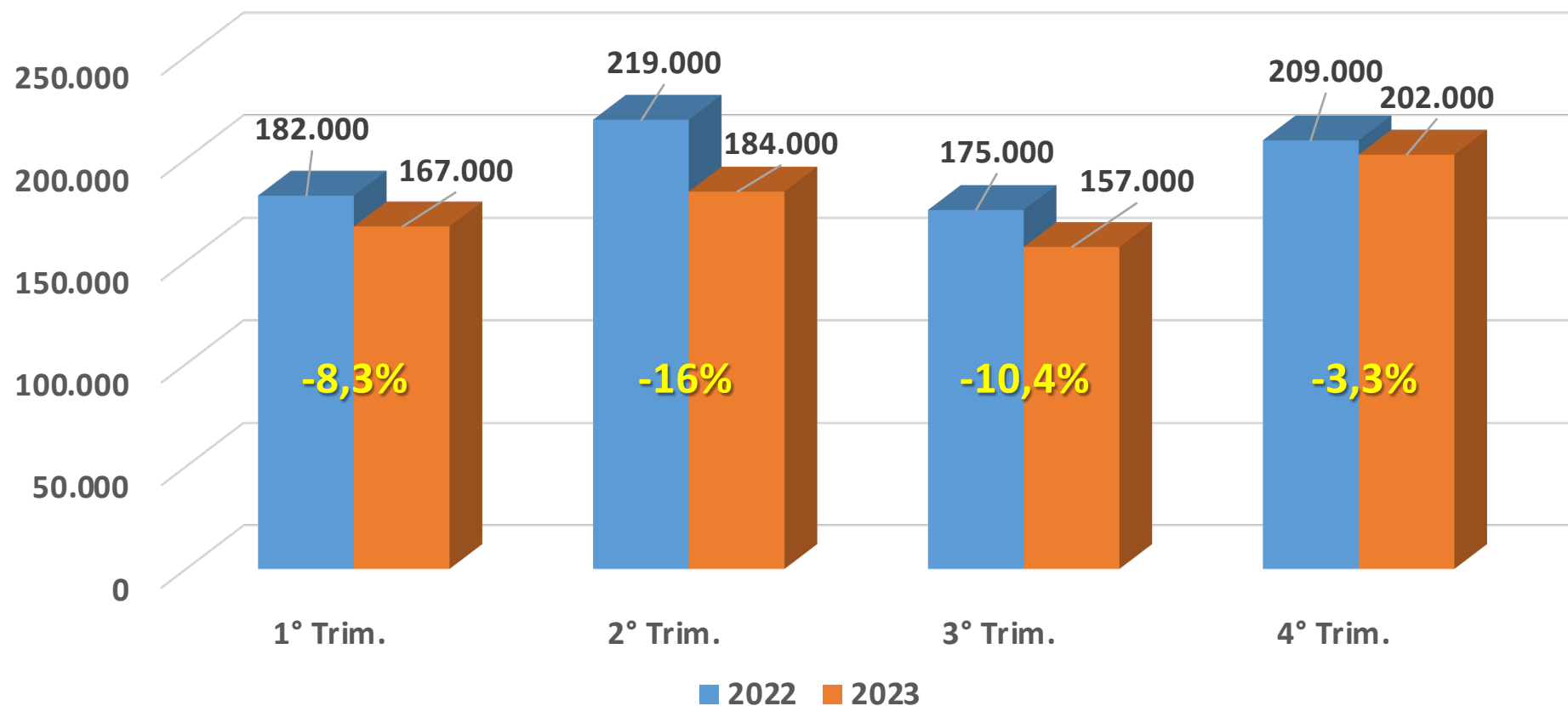
---

# **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

## ANDAMENTO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI ULTIMI 15 ANNI SU BASE ANNUA: dal 2007 al 2023



## ANDAMENTO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2023 RISPETTO AL 2022 SU BASE TRIMESTRALE



## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI, MUTUI E VALORI DI MERCATO 2023 RISPETTO AL 2022

### COMPRAVENDITE 1° CASE



**-13%**  
2023



**-3,4%**  
2022

### MUTUI



**-30%**  
2023

### VALORI DI MERCATO



**+2%**  
2023

aumenti più elevati nelle  
 città grandi fino ad un + 6%  
 di Milano

### COMPRAVENDITE 2° CASE



**+1,5%**  
2023



**+24%**  
2022

+28% di acquisti  
per investimento  
finalizzati a rendita  
da locazione

---

## LOCAZIONI RESIDENZIALI 2023 RISPETTO AL 2022

**CONTRATTI**



**+7,5%**

**CANONI**



**+8%**

---

## USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (NEGOZI, UFFICI, CAPANNONI) 2023 RISPETTO AL 2022

### COMPRAVENDITE



**+0,2%**  
COMMERCIALE



**-0,2%**  
DIREZIONALE



**+0,1%**  
PRODUTTIVO

### VALORI DI MERCATO



**-0,1%**  
COMMERCIALE



**-0,2%**  
DIREZIONALE



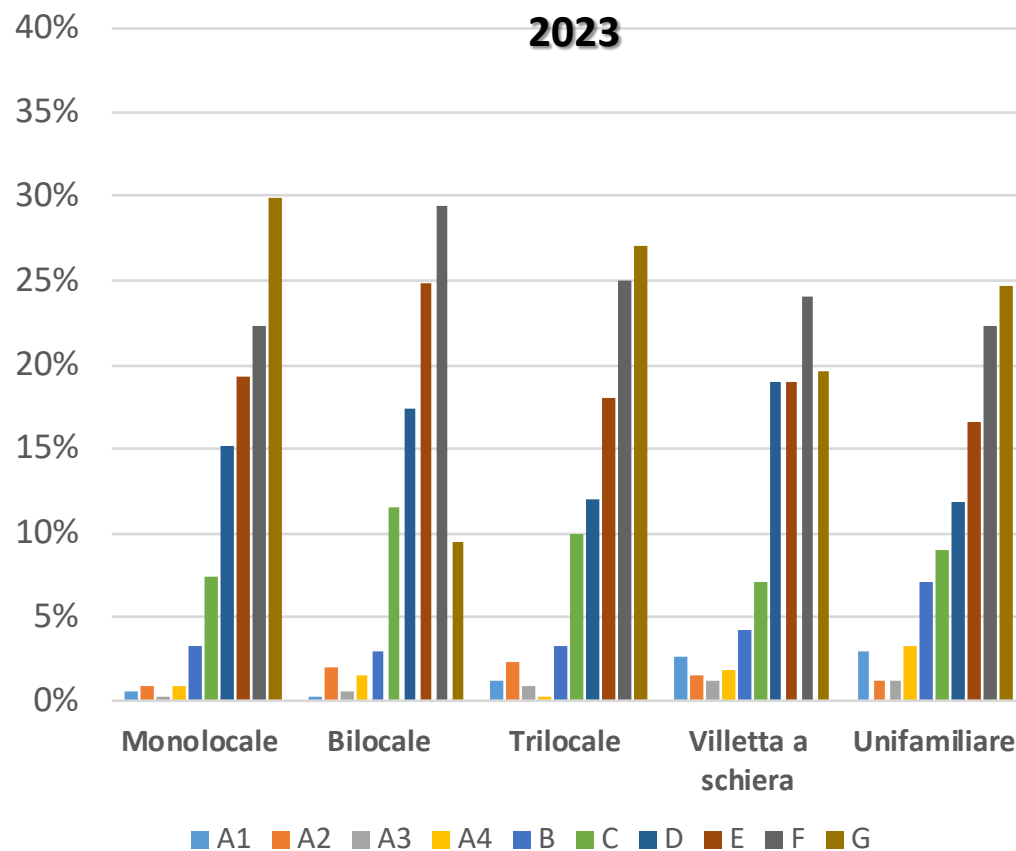
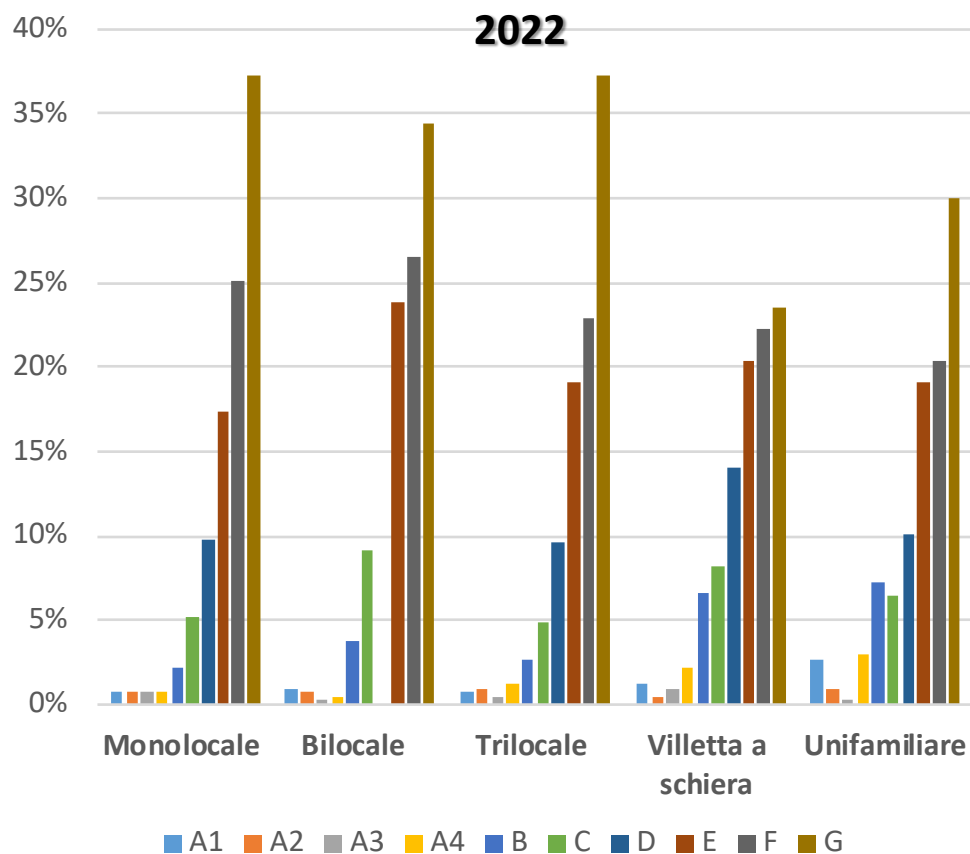
**+0,3%**  
PRODUTTIVO

---

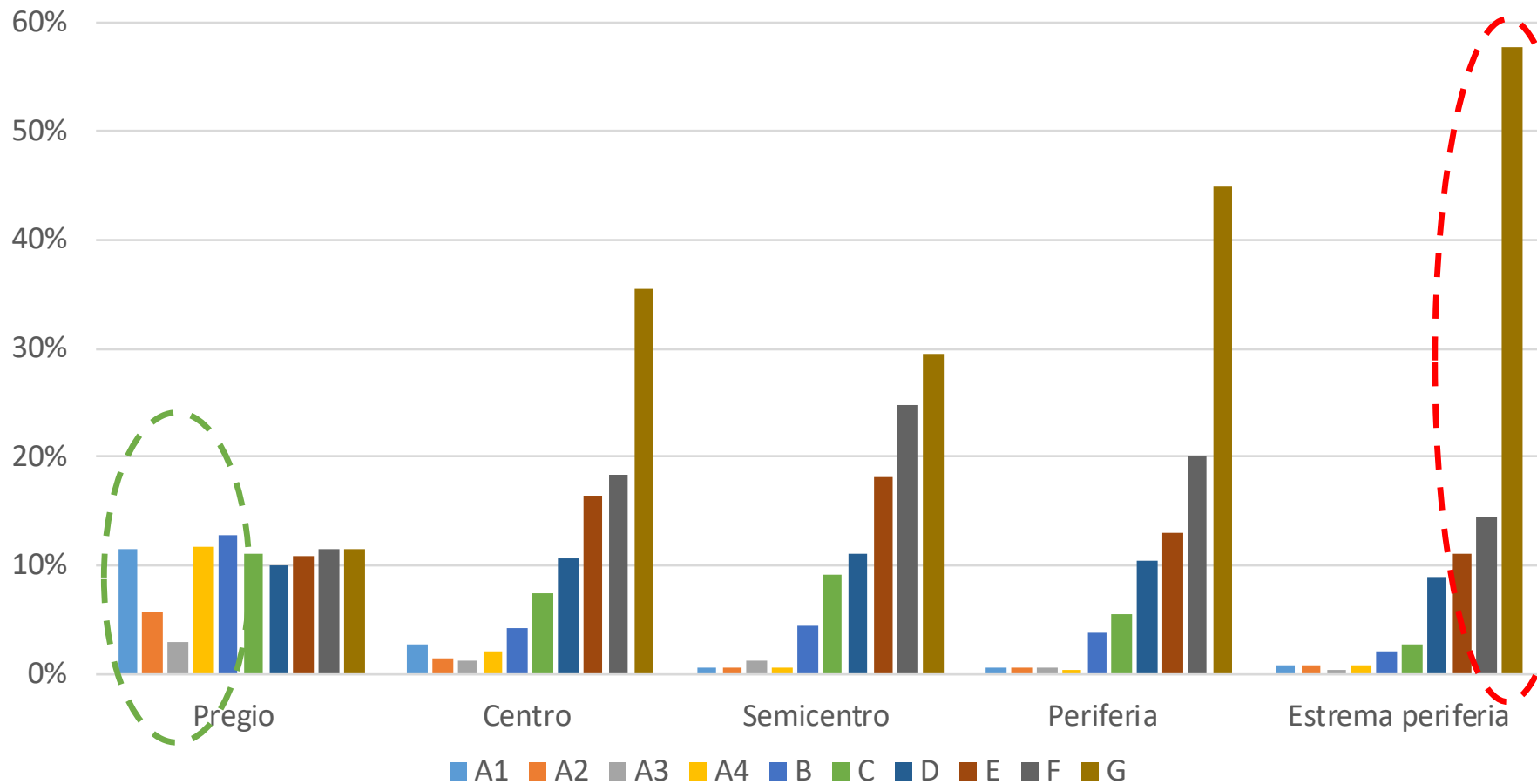
# MERCATO IMMOBILIARE ED EFFICIENZA ENERGETICA



# TRANSAZIONI IMMOBILIARI PER CLASSE ENERGETICA IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI IMMOBILE COMPRAVENDUTO (DATI 2023 VS. 2022)

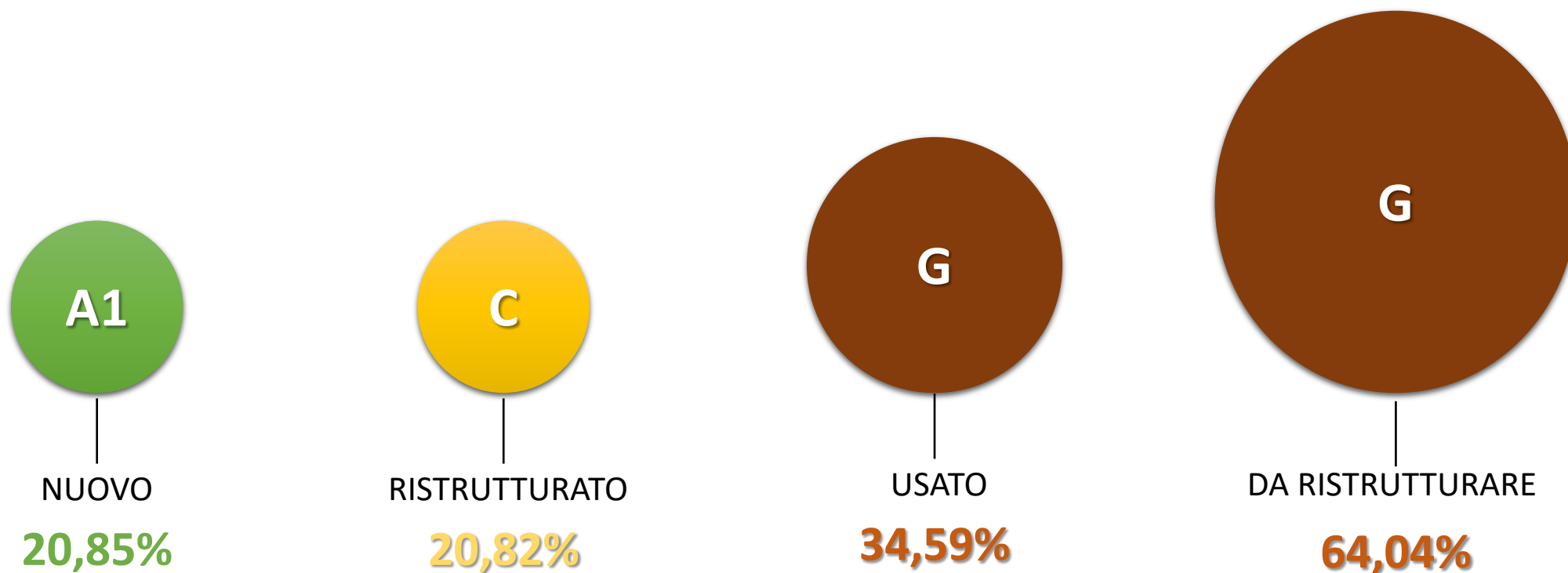


# TRANSAZIONI IMMOBILIARI PER CLASSE ENERGETICA IN FUNZIONE DELL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO (DATI 2023)

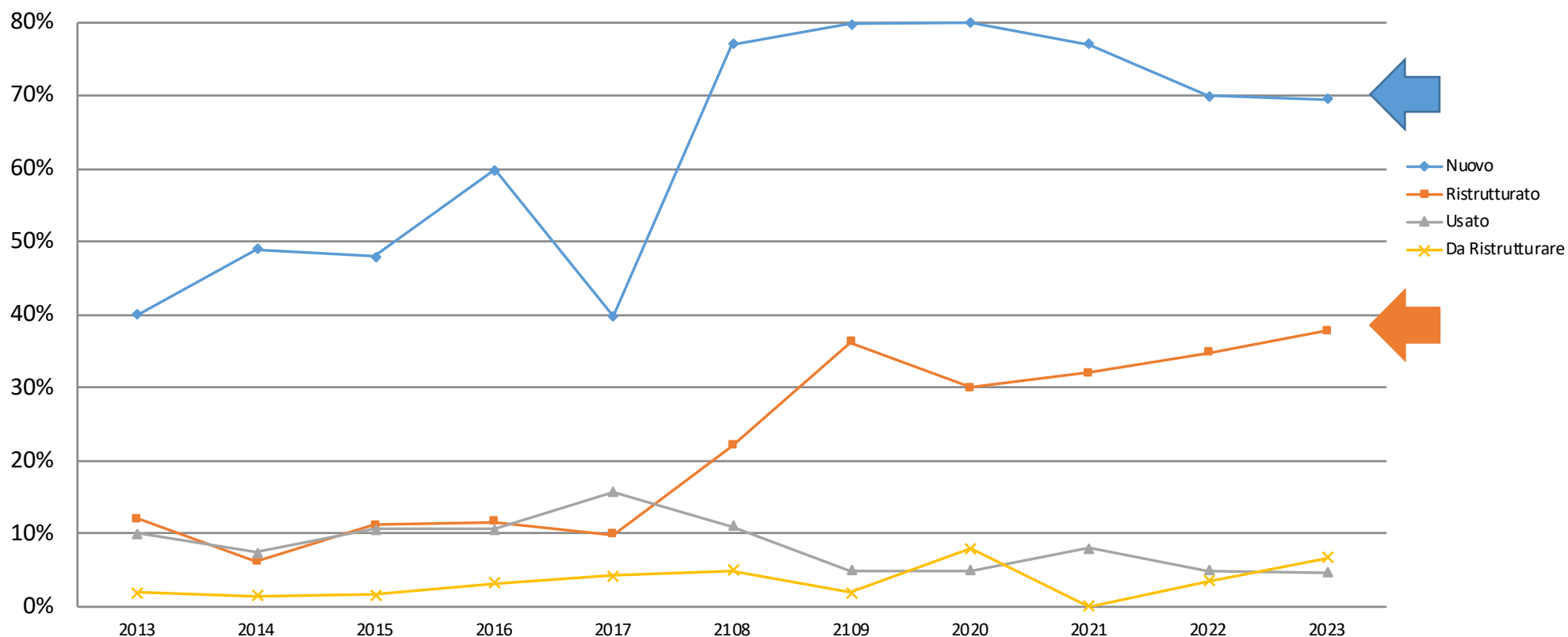


---

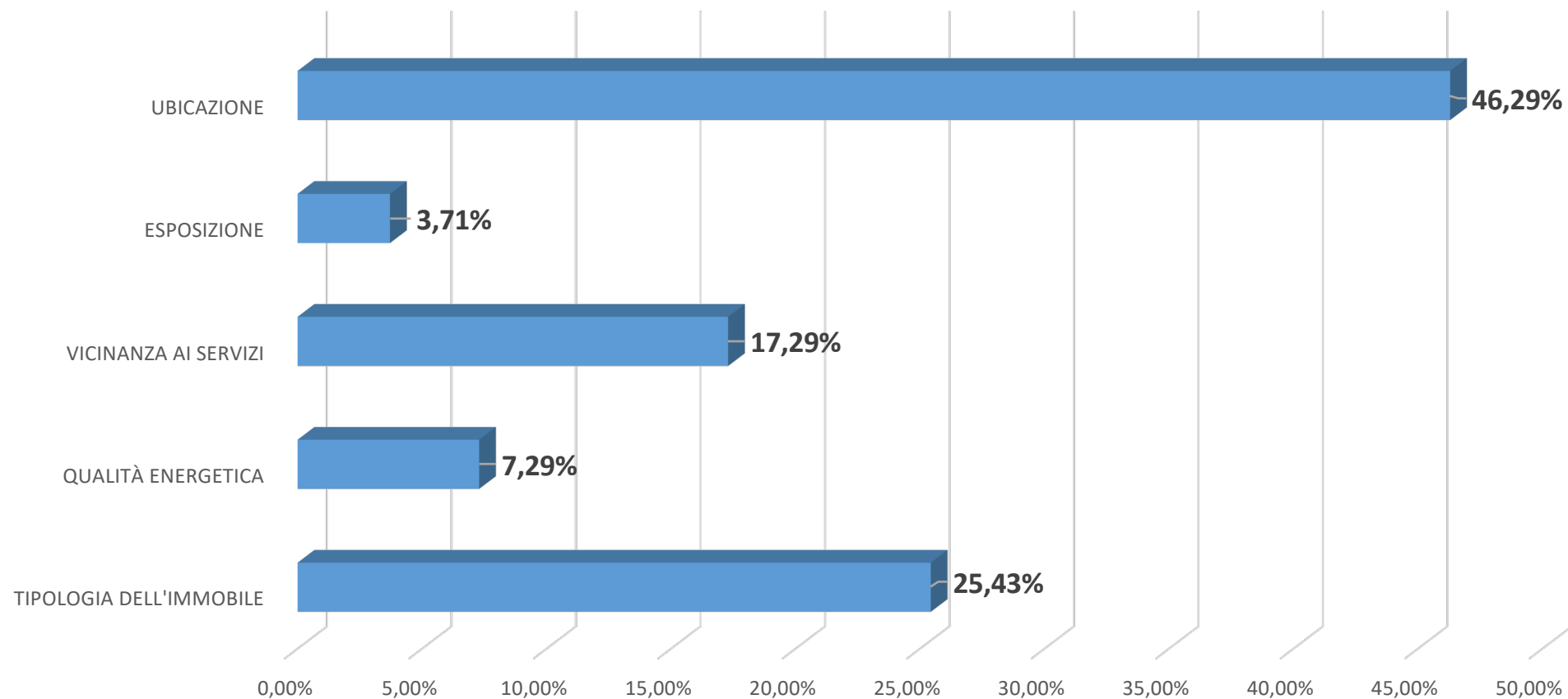
## CLASSI ENERGETICHE PIÙ COMPRAVENDUTE RISPETTO ALLA CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE



## EVOLUZIONE TEMPORALE DELLA PERCENTUALE DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NELLE CLASSI ENERGETICHE SUPERIORI (A E B) IN FUNZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE COMPRACENDUTO

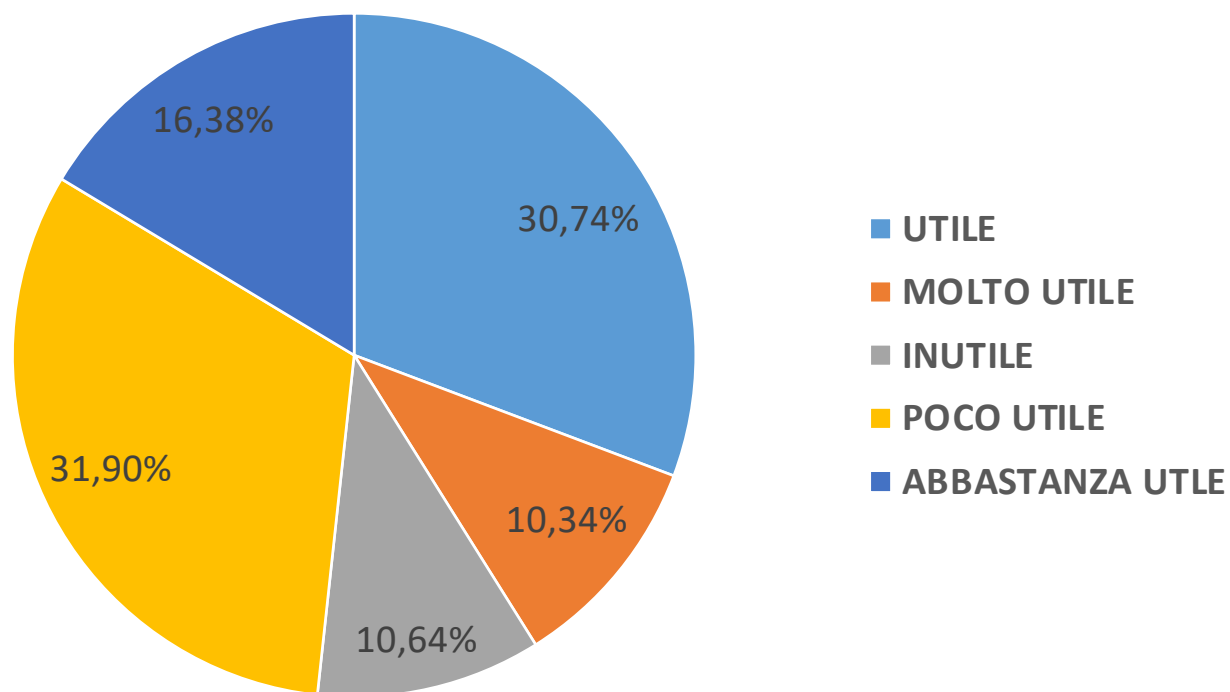


## FATTORI CHE, A PARITÀ DI BUDGET DISPONIBILE, PESANO MAGGIORMENTE NELLA SCELTA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE

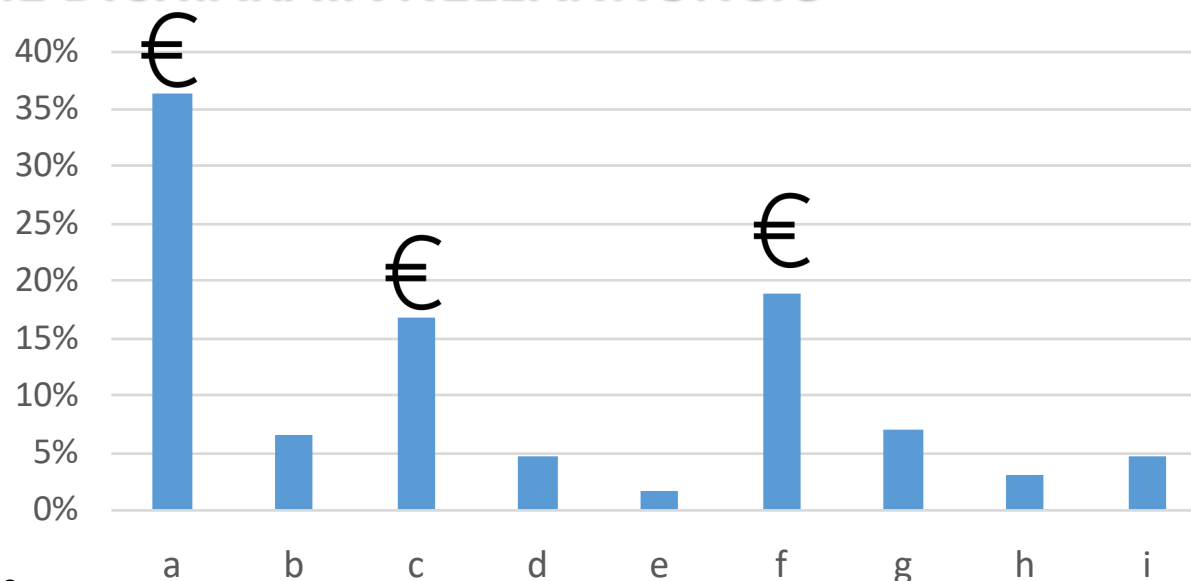


---

## UTILITÀ DELL'APE DI UN EDIFICIO NELL'ORIENTARE LE SCELTE DI CHI ACQUISTA UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE VERSO EDIFICI DI MAGGIORE QUALITÀ ENERGETICA



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



**a** Disponibilità di spesa

**b** Livello culturale e consapevolezza ambientale

**c** Percezione che i costi siano troppo elevati a fronte di benefici minimi

**d** Possibilità di utilizzare incentivi statali per la riqualificazione degli immobili

**e** Struttura familiare (single, coppia giovane, famiglia numerosa, coppia anziani)

**f** Riluttanza a pagare un costo aggiuntivo e preferenza per ristrutturare l'immobile secondo i gusti e le disponibilità economiche personali

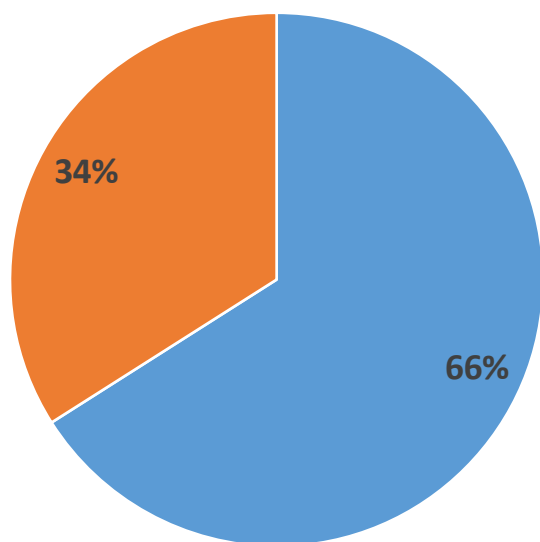
**g** Scarsa fiducia nel sistema di etichettatura energetica degli edifici

**h** Zona climatica dove è ubicato l'immobile

**i** Timore che le nuove tecnologie applicate siano troppo invasive e difficili da gestire e poco controllabili da parte dell'acquirente

---

## 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

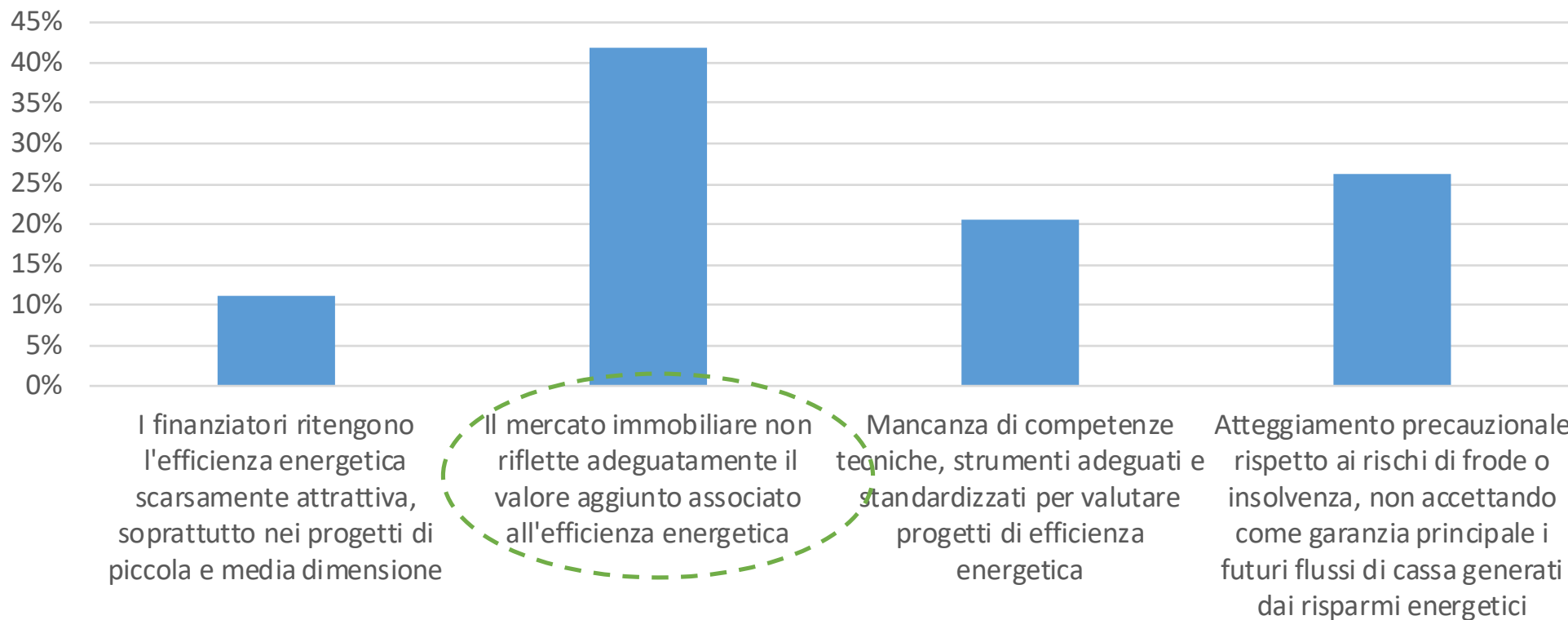


■ SONO D'ACCORDO ■ NON SONO D'ACCORDO

A parità di altre caratteristiche, il prezzo richiesto per la vendita delle case appartenenti alle migliori quattro classi energetiche è **in media maggiore di circa il 25 per cento** rispetto a quello delle abitazioni classificate nella classe G.



## MOTIVAZIONI CHE DETERMINANO LA DIFFICOLTÀ DEL SISTEMA CREDITIZIO AD OFFRIRE PRODOTTI DI FINANZIAMENTO CHE POSSANO SUPPORTARE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI UN IMMOBILE IN CLASSE ENERGETICA ELEVATA, COSÌ COME DICHIARATA NELL'ANNUNCIO



---

## LIVELLO DI CONOSCENZA DEI POTENZIALI ACQUIRENTI RISPETTO AI MUTUI GREEN

