

## COMUNICATO STAMPA

# FIAIP e ITAS Mutua: 'Insieme per la tutela del consumatore e la trasparenza del mercato immobiliare'

**Siglata venerdì 11 ottobre all'ITAS Forum la nuova partnership tra FIAIP e ITAS Mutua e presentati i dati relativi al mercato immobiliare italiano e regionale.**

*Trento, 11 ottobre 2024.* La Convenzione tra la più grande associazione di categoria degli agenti immobiliari professionali in Italia e la Compagnia assicurativa più antica nel Paese, impegnata da sempre nello sviluppo sociale, economico e culturale delle comunità locali, prevede l'offerta di **nuovi servizi telematici e nuove polizze assicurative per gli agenti immobiliari FIAIP**. I nuovi contratti assicurativi di responsabilità civile professionale e di tutela legale per gli agenti immobiliari, così come le altre molteplici offerte assicurative entreranno in vigore a partire dal 2025.

Semplificazione, trasparenza, attenzione ai nuovi prodotti assicurativi customizzati per gli agenti immobiliari sono le linee che hanno guidato lo sviluppo di un nuovo percorso di transizione digitale, nell'ottica del potenziamento del servizio e di tutela dell'agente immobiliare professionale e dei suoi clienti con uno sguardo al futuro dell'attività di intermediazione immobiliare.

La firma della nuova Convenzione all'ITAS Forum tra il Presidente Nazionale FIAIP **Gian Battista Baccarini** e **Alessandro Molinari**, Amministratore delegato e Direttore generale ITAS Mutua, arriva dopo la conclusione di un processo condiviso tra ITAS Mutua e FIAIP, iniziato 10 mesi fa e che ha avuto come obiettivi congiunti da una parte l'aggiornamento e il miglioramento dei contratti relativi alle polizze di assicurazione per gli agenti immobiliari professionali aderenti alla FIAIP, dall'altro l'avviamento di un processo che porterà, attraverso una piattaforma digitale più innovazione in termini sia di



processo che di informazione nei confronti di tutti gli intermediari del comparto immobiliare.

*“Oggi è una giornata importante perché con la firma della nuova convenzione, FIAIP e ITAS Mutua rafforzano la loro storica collaborazione da sempre orientata alla massima tutela dell’operato degli agenti immobiliari professionali a beneficio e salvaguardia dei loro clienti - dichiara **Gian Battista Baccarini** Presidente Nazionale FIAIP - la nuova polizza sulla responsabilità civile professionale prevede, infatti, importanti novità che ci consentiranno una maggiore tranquillità nell’esercizio quotidiano della nostra attività favorendo la qualità del servizio erogato a favore e nell’interesse dei cittadini”.*

*“Siamo lieti di rinnovare oggi la proficua collaborazione con FIAIP, fondata sulla comune volontà di garantire sempre maggiore sicurezza e serenità a chi svolge la professione di agente immobiliare - afferma **Alessandro Molinari**, Amministratore delegato e Direttore generale ITAS Mutua - Da oltre 200 anni la nostra Compagnia è al servizio dei propri soci assicurati e anche grazie a queste partnership conferma il suo importante supporto a tutti coloro che tramite il proprio lavoro contribuiscono attivamente alla crescita economica del Paese”, conclude Molinari.*

La nuova convenzione - che con una piattaforma informatica rinnovata rende più facile e intuitivo il lavoro degli agenti immobiliari italiani, facilitando il rapporto con gli assicurati - è stata quindi illustrata nel dettaglio al pubblico da **Alessandro Cioci**, Direttore Direzione Tecnica di ITAS Mutua, e **Alessandro Calvo**, agente ITAS Mutua.

A seguire si è svolta la tavola rotonda dal titolo *“Il mercato immobiliare tra discesa dei tassi e transizione green, quali prospettive?”*, moderata dal giornalista **Vincenzo Campo**, alla quale hanno partecipato il Presidente Nazionale FIAIP **Gian Battista Baccarini**, l’On. **Alessia Ambrosi**, componente della Commissione Politiche dell’UE alla Camera dei Deputati, l’Assessore allo Sviluppo Economico, Lavoro, Università, Ricerca della Provincia di Trento **Achille Spinelli**, il Vice Direttore Generale ITAS Mutua **Marco Fusciani** e il Responsabile Area Verona Nord e Trentino di Banco BPM **Andrea Caldana**.

In occasione dell'evento sono stati presentati anche i **dati sull'andamento del mercato immobiliare italiano e del Trentino-Alto Adige.**

### **Mercato italiano**

Nel primo semestre 2024 è diminuito il numero complessivo delle compravendite residenziali, scese a circa 340.000 (**-3%** rispetto al primo semestre 2023), ma con un aumento degli acquisti prima casa **+10%** sempre rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente, pari a circa l'80% delle operazioni intermedie, nella maggior parte (**65%**) dei casi acquisti finalizzati alla "sostituzione" (ovvero il voler vendere una casa più piccola per acquistarne una più grande o viceversa). FIAIP Monitora Italia fotografa una maggiore fiducia dettata in particolare da un accesso al credito facilitato da politiche bancarie che hanno ridotto i tassi di interesse in previsione dei tagli annunciati da parte della BCE, poi avvenuti a giugno e settembre; si registra un chiaro **aumento degli acquisti con mutuo** (con importo finanziato medio compreso tra il 75% e l'85% del prezzo) saliti a circa i due terzi delle operazioni di compravendita. In rialzo anche i prezzi delle abitazioni **+2,5%** (sempre semestre su semestre) soprattutto nelle città metropolitane a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa, dove si conferma sempre più la strategica rilevanza dell'investimento immobiliare in Italia.

In aumento anche le compravendite di immobili nuovi o ristrutturati (+5%), pertanto meno energivori, prioritariamente a seguito dal costo dell'energia e degli effetti della Direttiva UE "Case Green", approvata di recente, che dovrà essere recepita dal nostro Paese entro maggio del 2026. Il trilocale "usato" è la tipologia maggiormente compravenduta (per il 70% degli agenti immobiliari professionali coinvolti) e si registra un **ritorno all'acquisto nelle zone semicentrali e centrali** (per il 75% degli intervistati) privilegiando sia la lontananza da zone alluvionali, a seguito dei ripetuti eventi catastrofici, sia, soprattutto, la vicinanza ai servizi (scuola, ospedali, negozi ecc.) dopo il periodo covid e post covid che aveva registrato, al contrario, un forte desiderio di vivere nelle periferie e prime campagne alla ricerca di maggiore autonomia e spazi verdi.

Per le locazioni abitative nel primo semestre 2024 si registra un +5% di numero di contratti, aumenta la domanda e diminuisce l'offerta con un conseguente aumento medio dei canoni di un +8% rispetto ai primi sei mesi del 2023. La tipologia più frequentemente ricercata è il contratto a canone concordato (45% dei casi) in riferimento a bilocali o trilocali usati in zone centrali e semicentrali.

**Le persone cercano l'affitto soprattutto per motivi di lavoro e studio**, ma in buona percentuale anche per le difficoltà ad acquistare (33% dei casi) prioritariamente dettate dal caro vita e dalle incertezze sul futuro in virtù dei timori generati dai conflitti militari in Ucraina e in Medio Oriente.

Per l'uso diverso dall'abitativo sia l'andamento delle compravendite (negozi -1,2% uffici -1% capannoni -0,5%) che dei prezzi (negozi -1,8%, uffici -2% e capannoni -0,8%), sia l'andamento delle locazioni (negozi -1,7% uffici -1,3% capannoni -0,8%) e dei relativi canoni (negozi -1,1% uffici -1,8% capannoni -0,8%), rimangono sostanzialmente sulla stessa linea del primo semestre del 2023, da qui la necessità di provvedimenti legislativi che incentivino questo comparto su tutti, FIAIP propone da anni l'introduzione della cedolare secca anche per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

Fiducia per fine 2024 e per i primi mesi del 2025 sia per l'annunciato terzo ribasso dei tassi di interesse sui mutui da parte della BCE, che per un ritrovato desiderio di migliorare la propria qualità abitativa. Si prevede, infatti, un andamento, sia in riferimento alle compravendite che ai valori immobiliari, migliore rispetto al primo semestre del 2024 quantificabile rispettivamente in circa un 5% e un +1,5%.

Per le locazioni residenziali si stima sia un aumento dei contratti +3%, che un ulteriore rialzo medio dei canoni di un +5%, mentre per l'uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici e capannoni) si prevede, sia per le compravendite che per le locazioni, un ulteriore lieve calo del numero delle transazioni di un -1%, ma con una riduzione sia dei prezzi che dei canoni di un -2%.

## **Mercato regionale**

**Stefano Bombardelli**, Presidente di FIAIP Trento, ha presentato i dati di mercato del primo semestre 2024 per la città e Provincia di Trento.

Il prezzo medio degli immobili residenziali si aggira attorno ai 3.000-3.500 euro al metro quadro, con un aumento moderato del 2,5% rispetto all'anno

precedente. Per quanto riguarda un focus sull'area urbana del capoluogo, nelle aree centrali, come il centro storico e Bolghera, i prezzi delle nuove costruzioni raggiungono i 5.500 euro al metro quadro. Spostandoci nelle zone semicentrali, come San Pio X e Cristo Re, i prezzi sono più contenuti, oscillando tra 2.500 e 3.500 euro al metro quadro. Infine, nelle aree periferiche come Mattarello e Ravina, i prezzi scendono ulteriormente, tra i 2.500 e i 3.000 euro al metro quadro. Per quanto riguarda le previsioni per la fine del 2024 e l'inizio del 2025, possiamo ipotizzare che il mercato immobiliare di Trento continuerà a essere caratterizzato da una domanda stabile, con una leggera tendenza all'aumento nelle zone periferiche e semicentrali.

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
<b>CENTRO</b>								
Centro storico	4000	5500	2500	3500	1800	2100	1500	1800
<b>SEMICENTRO</b>								
Bolghera	4000	5500	2500	3000	1800	2100	1600	1800
Cervera/Laste	3000	3800	2000	2800	1800	2000	1500	1800
Clarina/S. Bartolomeo	2900	3500	1700	2200	1300	1700	1000	1400
Cristore	3400	3900	1700	2200	1300	1700	1000	1500
Piedicastello	3000	3500	1800	2200	1200	1600	800	1000
S. Pio X	3000	3500	2000	2800	1400	1900	1000	1400
<b>PERIFERIA</b>								
Cognola	3800	4000	2300	2900	1400	2000	1200	1500
Gardolo	2500	2800	1600	1800	1200	1400	700	1000
Gardolo di Mezzo	2300	2600	1400	1700	1000	1300	600	900
Gardolo/Melta	2500	3000	1800	2100	1300	1600	1000	1200
Martignano	3800	4000	2200	2700	1500	1800	1100	1400
Mattarello	3800	4000	2100	2700	1500	1800	1000	1100
Monte Bondone	2400	2800	1200	1400	1000	1200	800	1000
Povo	3500	4500	2000	3000	1500	1900	1300	1500
Povo/Villazano	3500	4500	1900	3000	1500	1800	1200	1400
Ravina	2500	3000	1600	1900	1200	1500	900	1100
Romagnano	2500	3000	1500	1900	1200	1400	800	1000
Roncafort/Canova	2400	2600	2100	2400	1900	2200	1400	1700
S. Donà/Cognola	3300	3600	2300	3000	1300	1900	1000	1400
Sardagna	2500	3000	1200	1500	900	1200	500	700
Sopramonte	3000	3500	1800	2300	1400	1700	900	1000
Spini/Ghiaie	1600	1800	1400	1600	1300	1600	800	1100
Vigolo Baselga	1800	2000	1800	1900	1600	1900	1100	1400

Di seguito una tabella Fiaip che riassume i dati relativi alla Provincia di Bolzano

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
<b>CENTRO</b>								
Centro Storico	5200	6800	3900	5000	3400	3900	2900	3300
Dorf, Sant'Osvaldo, Santa Maddalena	6000	7800	5500	6200	4500	5200	3000	4500
Gries	5500	6500	5000	5500	4200	5300	3000	4300
Zona centrale città nuova	5200	5800	3900	5000	3400	3900	2900	3300
<b>SEMICENTRO</b>								
Città Nuova - Viale Europa	4300	5300	3600	4000	3300	3700	2900	3100
Quartiere dei Piani	4500	5000	4000	4500	3300	4000	2800	3300
Quartiere di Rencio	4500	5400	4200	4500	3500	4200	2800	3400
<b>PERIFERIA</b>								
Via Claudia Augusta - Quartiere di Asiago	4200	5000	3500	3900	2800	3500	2300	2800