

LA QUALITÀ DELL'ABITARE

PER MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA VITA DELLE PERSONE

DIALOGO E CONFRONTO

La direttiva "green" Ue e il mercato immobiliare tra lo sviluppo sostenibile ed i privati che non devono essere lasciati soli

REGINA DE ALBERTIS

PRESIDENTE ASSIPREDIL ANGE

CARLO GIORDANO

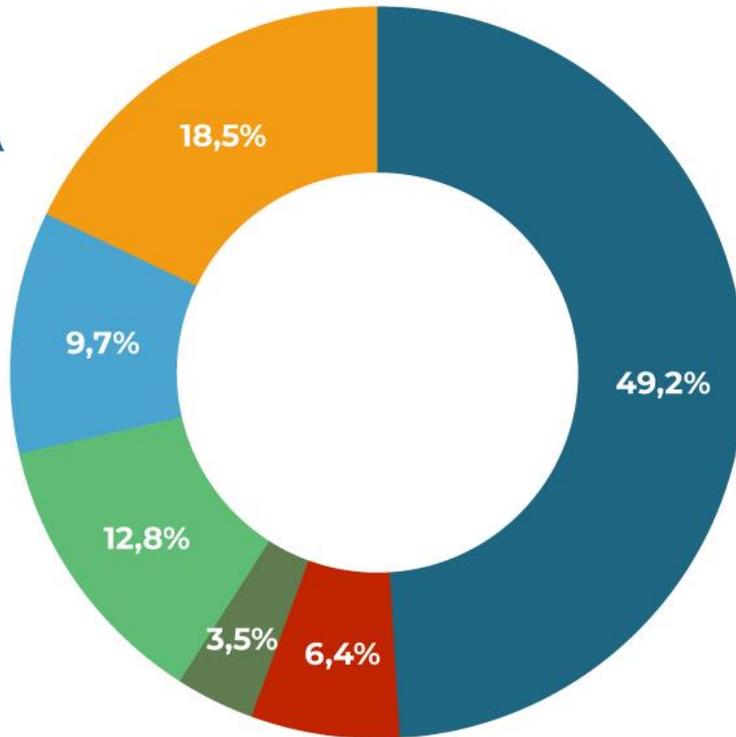
IMMOBILIARE.IT

ALESSANDRO MAGGIONI

PRESIDENTE CONFCOOPERATIVE HABITAT



BANCA D'ITALIA



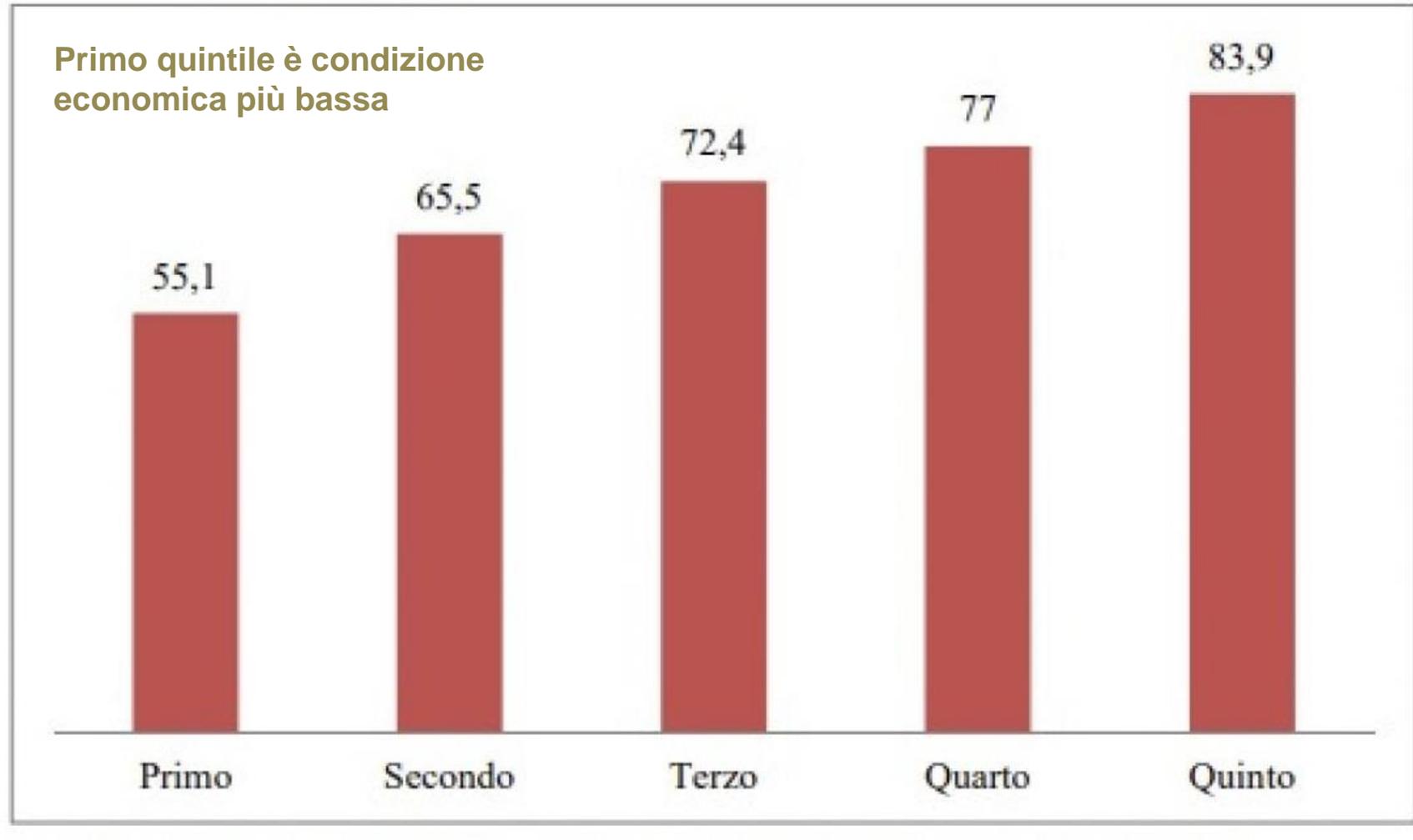
■ Abitazioni ■ Immobili non residenziali ■ Altre attività non finanziarie
■ Biglietti e depositi ■ Azioni ■ Altre attività finanziarie

Risparmio famiglie italiane

- quasi 10.000 miliardi, in crescita
- di cui 60% investito in immobili (75% proprietari della loro casa)



% famiglie proprietarie della casa in cui vivono per fasce di reddito



Covid, dove ci ha lasciati?

È aumentato il tempo che passiamo nelle nostre case

Rispetto al 2018 il

68%

passa più tempo in casa facendo **anche** attività che prima non faceva



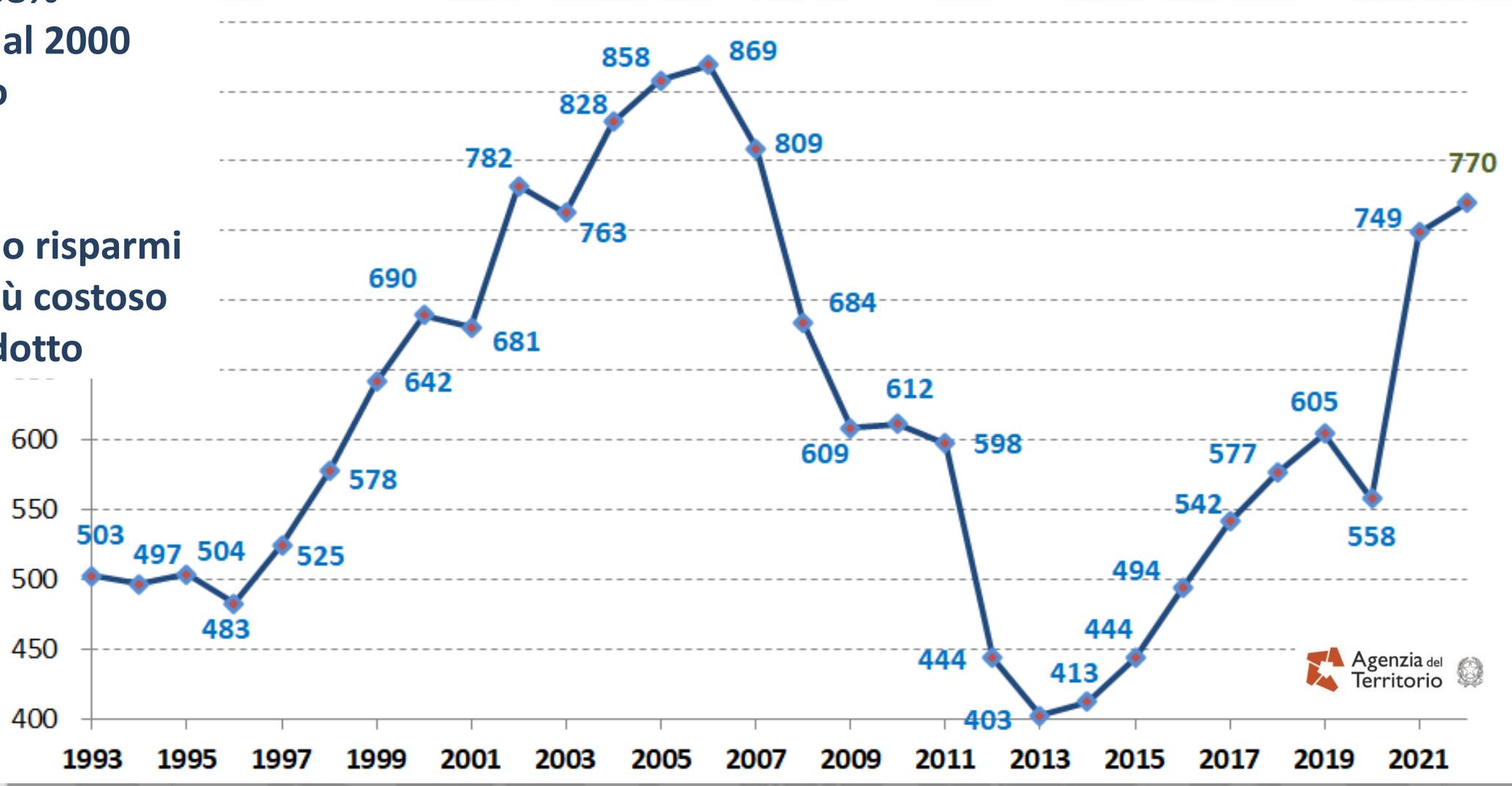
Compravendite Residenziale - due anni eccezionali

2022

- Viverci, non solo abitare
- Tempo in casa: +68%
- Prezzi ai minimi dal 2000
- Accesso al credito

2023

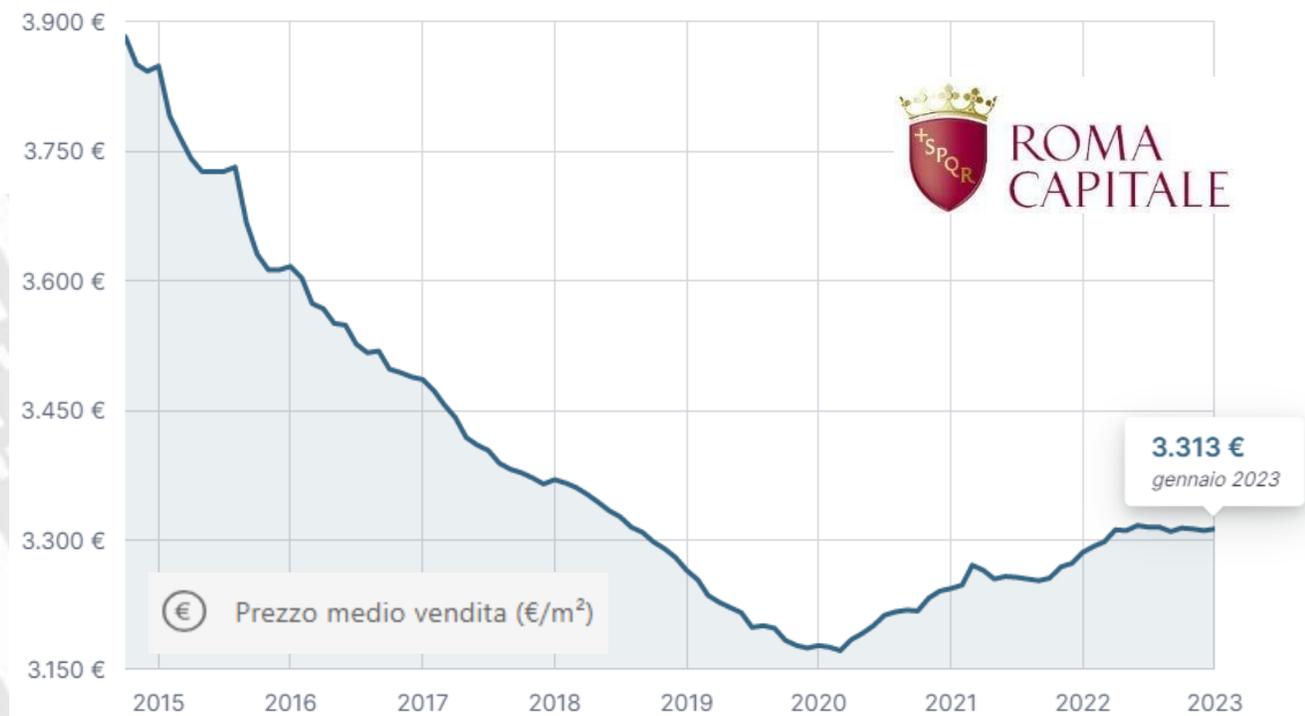
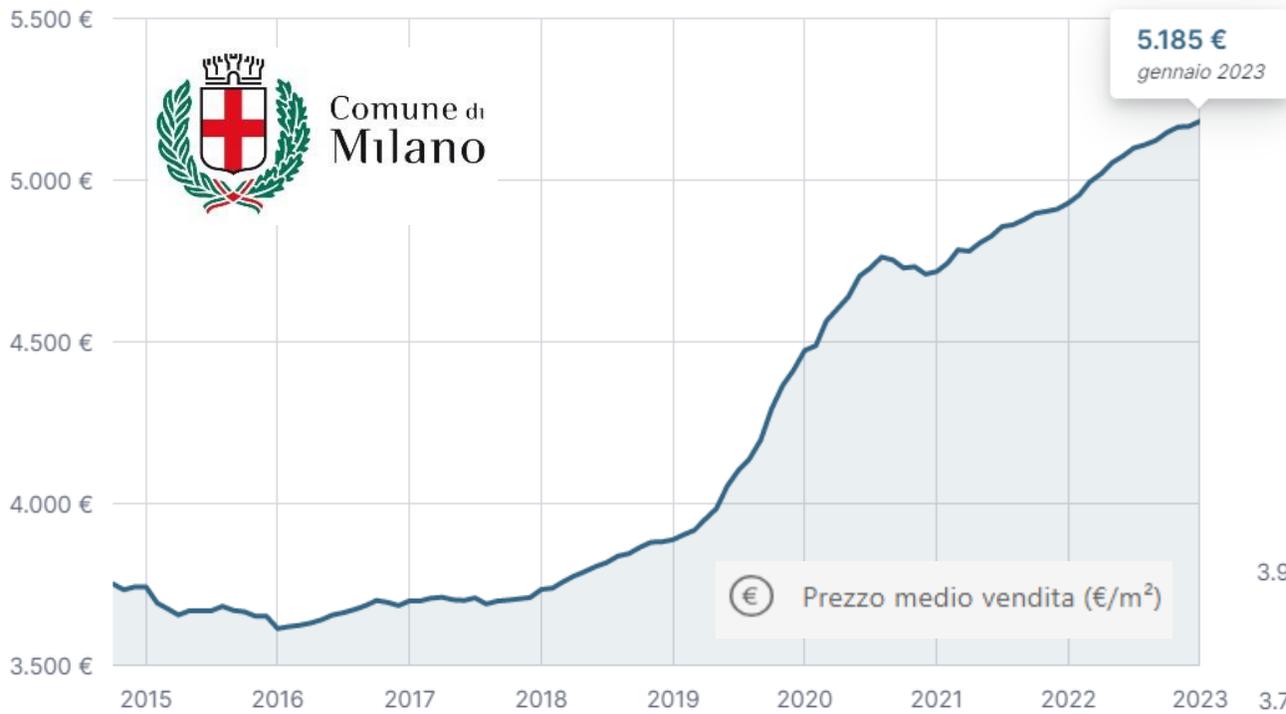
- Famiglie con meno risparmi
- Banche credito più costoso
- Mancanza di prodotto



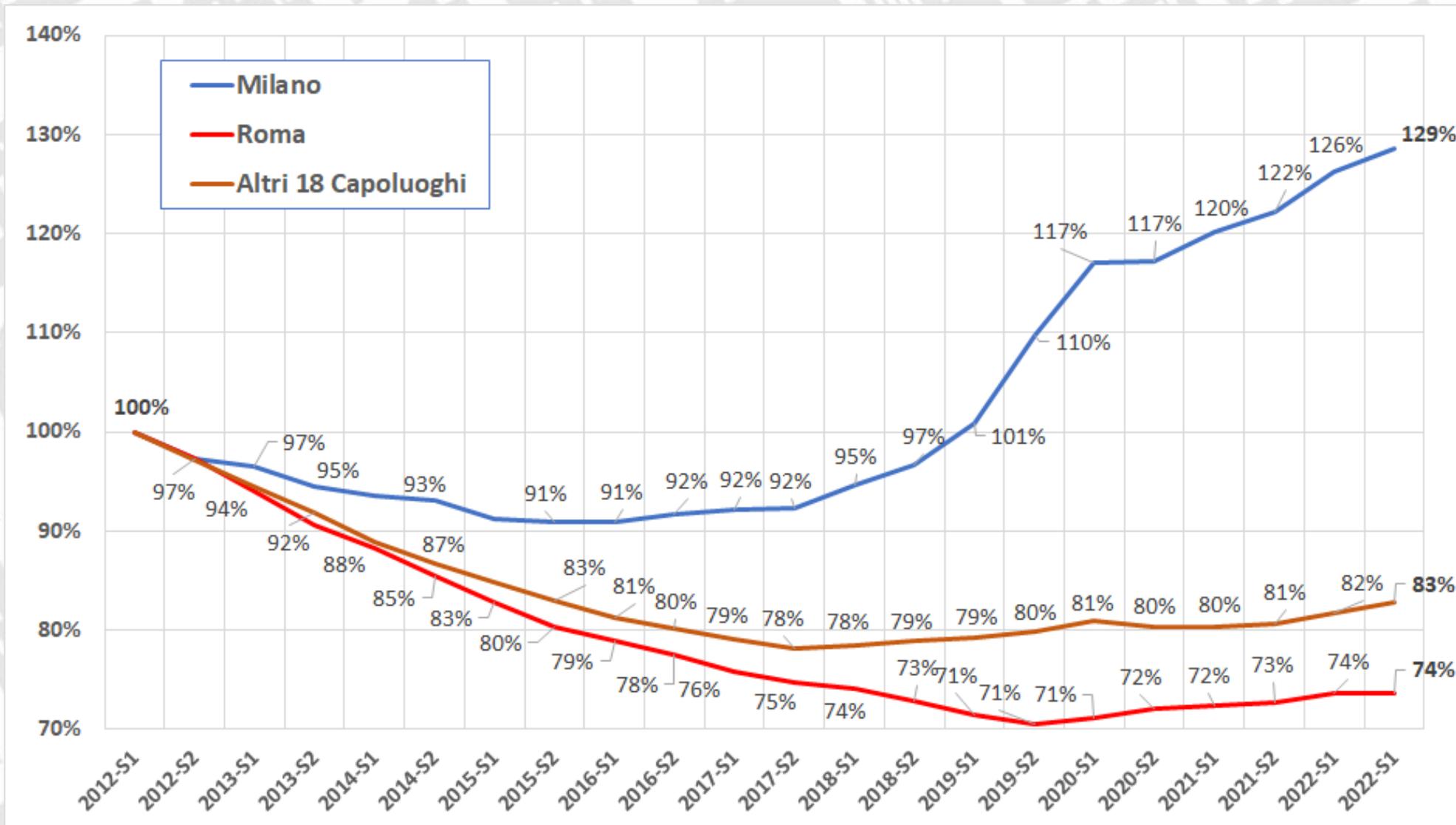
| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  | SOLARE | | | Gennaio/Settembre | | '21 vs '19 | '22 vs '21 |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|--------------|-------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 | | |
| Capoluogo | 204.875 | 181.826 | 234.088 | 168.925 | 182.622 | 14,3% | 8,1% |
| Resto Provincia | 399.293 | 376.895 | 514.435 | 367.097 | 393.496 | 28,8% | 7,2% |
| ITALIA | 604.168 | 558.722 | 748.523 | 536.022 | 576.118 | 23,9% | 7,5% |

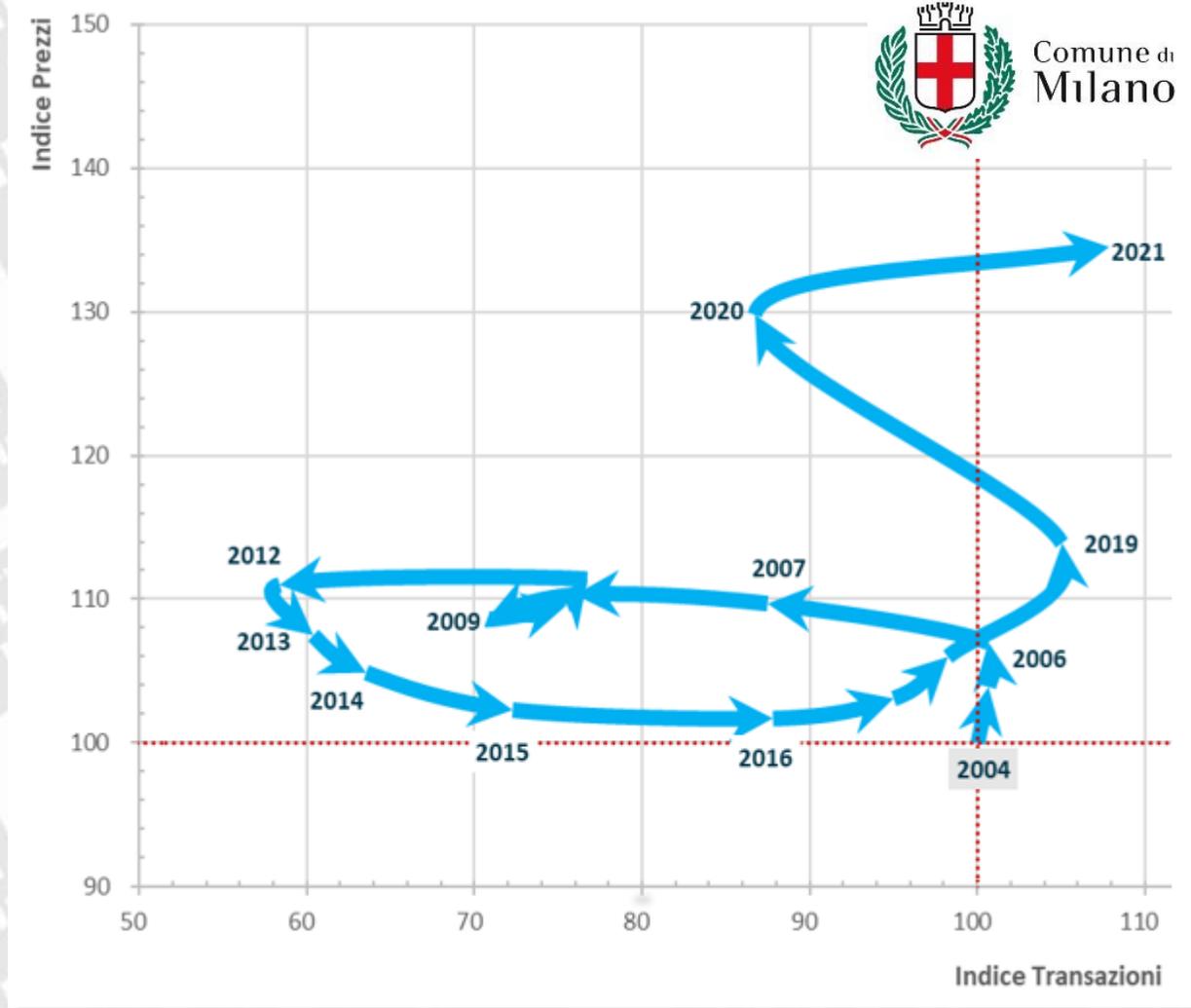
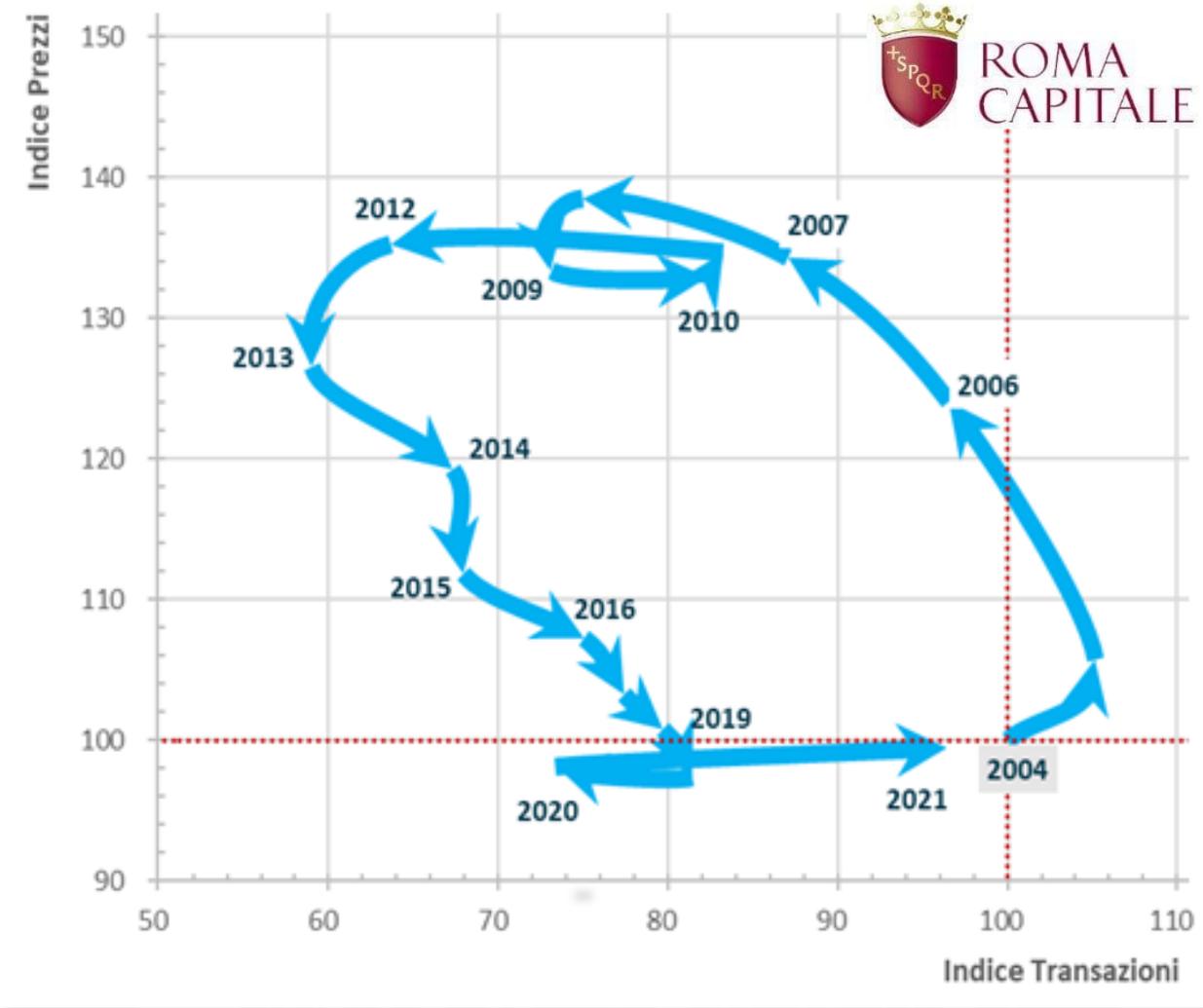
| | 2019 | 2022 stima | var. |
|--------------------------------|----------------|----------------|------------|
| Acquisto Prima Casa | 330.480 | 271.040 | -18% |
| Sostituzione Prima Casa | 151.042 | 341.110 | 126% |
| Seconda casa | 84.583 | 123.200 | 46% |
| Casa a reddito | 38.063 | 34.650 | -9% |
| | 604.168 | 770.000 | 27% |

Dinamica dei prezzi - Vendita



Dinamica dei prezzi di vendita





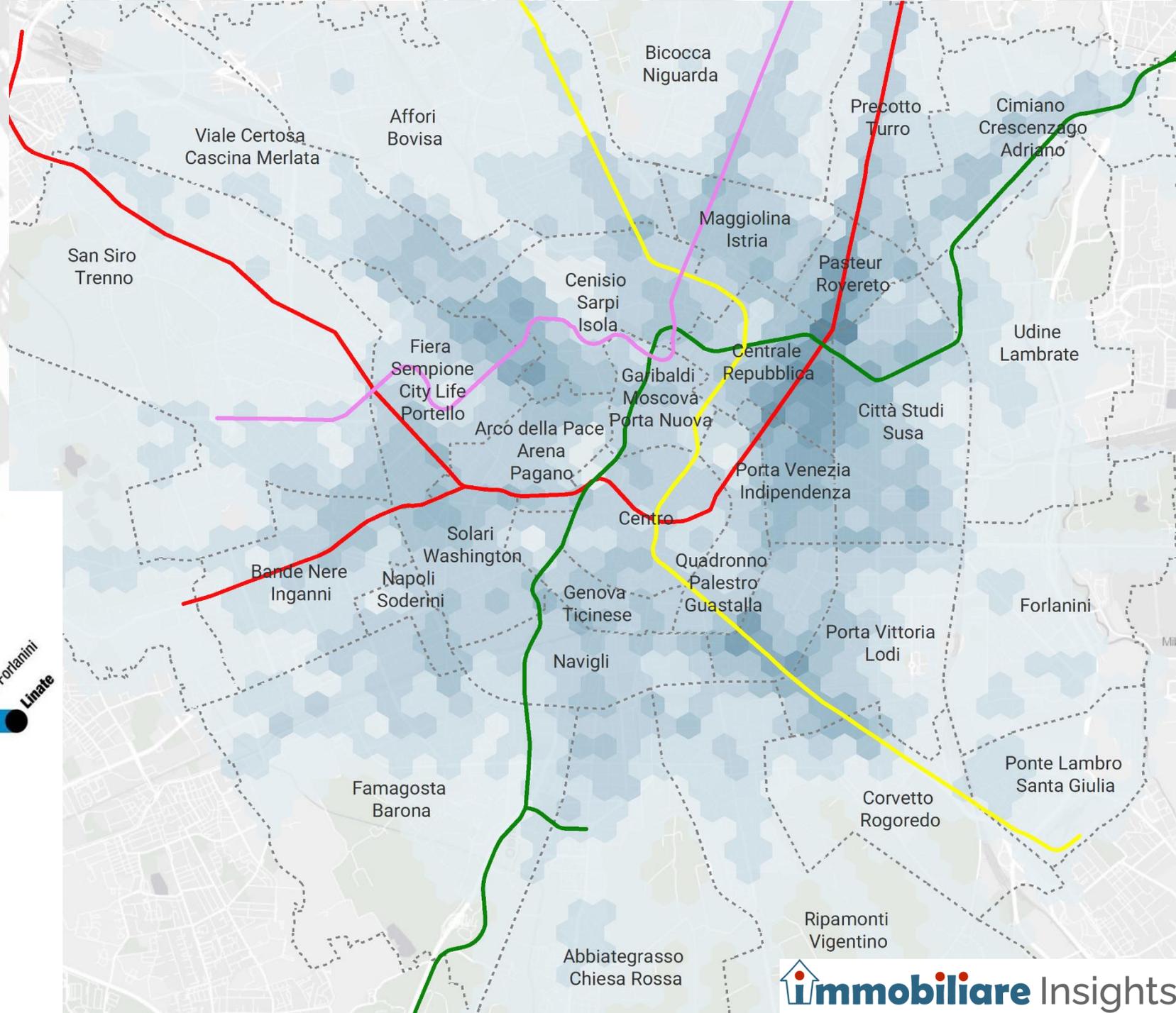
Indice di Attrattività

Ricerche Q4 2022



Comune di
Milano

Milano Linea M4

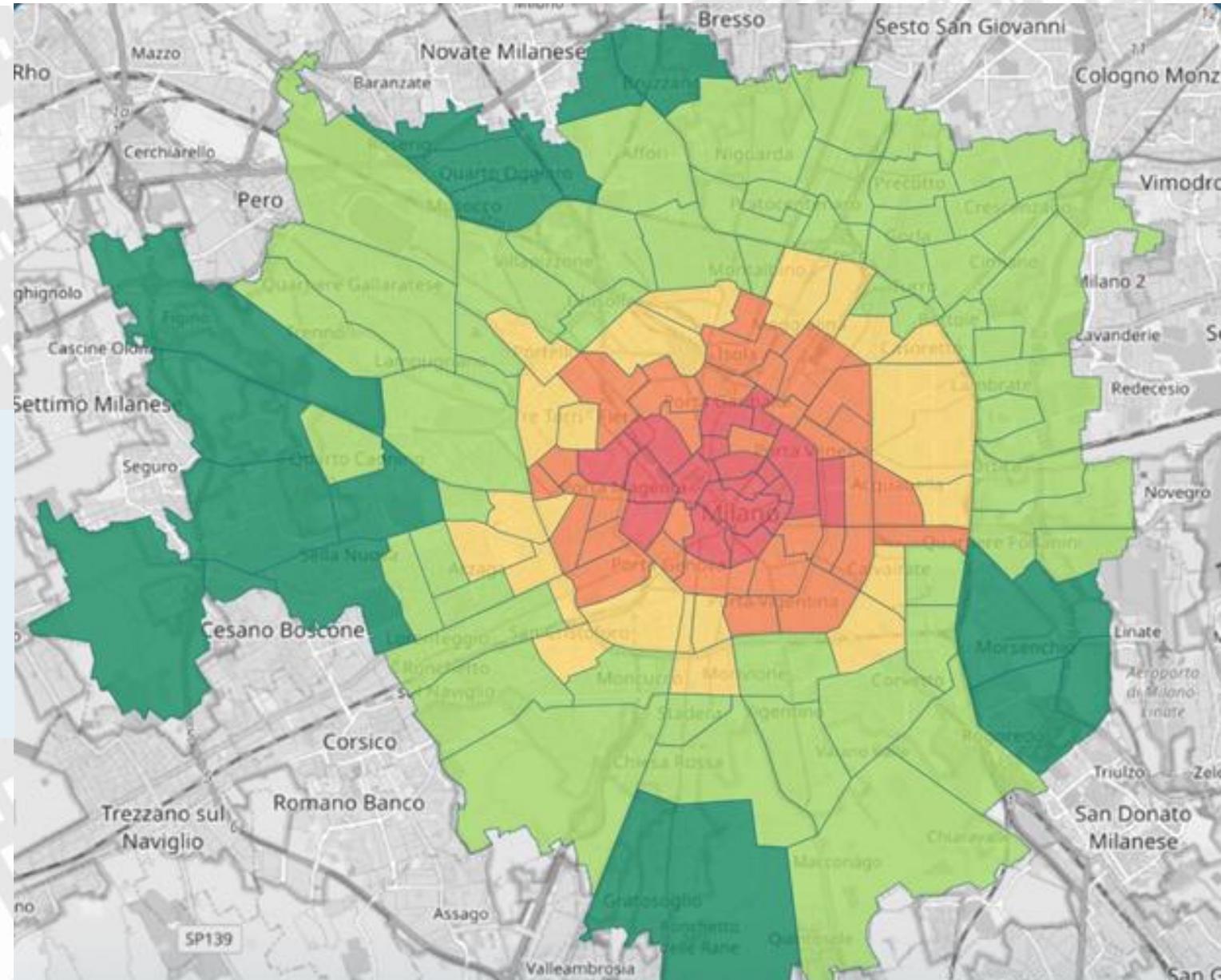
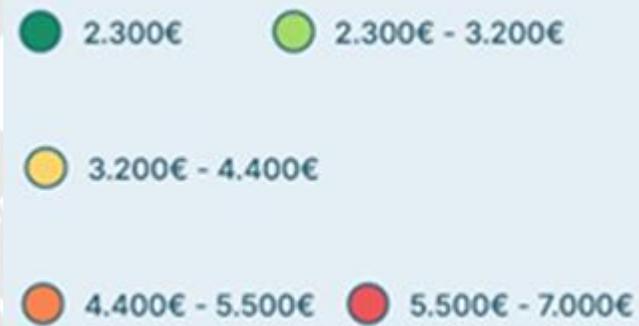


Affordability - Reddito necessario per Bilocale (60 m²)

Offerta Q4 '22
Mutuo 80%, 30 anni



Comune di
Milano

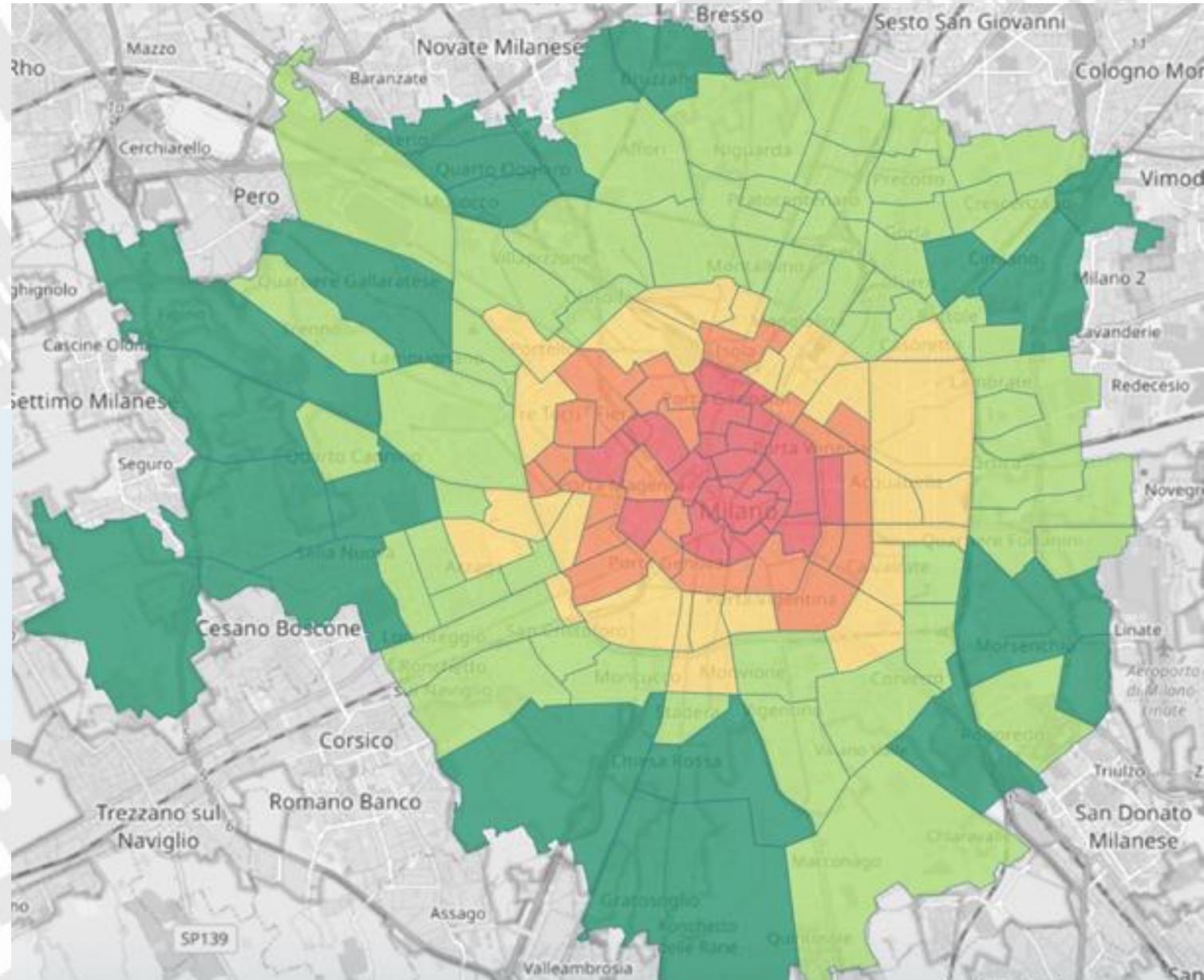
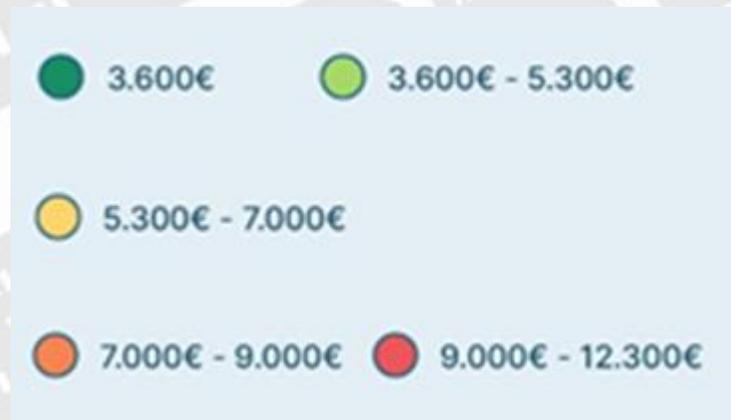


Affordability - Reddito necessario per Trilocale (90 m²)

Offerta Q4 '22
Mutuo 80%, 30 anni



Comune di
Milano





Vista Web | Web version | Web-Ansicht

Hai un appartamento a Milano? Affittare a canone concordato conviene!

Scopri tutti i vantaggi



Il contratto a canone concordato è **un'opportunità concreta e un'opzione praticabile** non solo per chi cerca casa ma anche per chi la mette in affitto.

La formula mette d'accordo proprietario e inquilino e permette a entrambi di accedere ad agevolazioni fiscali, incentivi e garanzie messi a disposizione dal Comune di Milano per sostenere e promuovere la locazione a canone concordato.

Quali sono i vantaggi per il proprietario?

Chi possiede uno o più immobili e sceglie di affittarli con contratto a canone concordato, potrà beneficiare di agevolazioni fiscali e contributi da parte del Comune di Milano.



Agevolazioni fiscali

Per chi adotta il regime fiscale "cedolare secca":

- l'aliquota è dimezzata: 10% con canone concordato invece di 21% con canone libero;
- l'importo IMU è ridotto di circa il 50%;
- l'imposta di registro e il bollo non si pagano.

Se invece si opta per il regime fiscale ordinario, si ha diritto a:

- una riduzione della base imponibile Irpef fino a circa il 35%;
- una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.



Contributi e incentivi del Comune di Milano

- il **contributo una tantum**: un incentivo fino a 2.000 euro per il proprietario che affitta a canone concordato
- il **rimborso spese per l'attestazione bilaterale dei contratti**: solleva inquilino e proprietario dai costi delle necessarie procedure;
- il **contributo per ristrutturazione**: rimborsa il proprietario delle piccole opere di sistemazione e manutenzione della casa, fino a 4.000 euro;
- il **contributo Superaffitto per giovani e famiglie**: un incentivo economico per chi affitta a canone concordato a famiglie e giovani under 35, fino a 2.000 euro l'anno per l'intera durata del contratto (3+2 anni).

Chiama Milano Abitare per avere
una simulazione del tuo canone concordato e quantificare
contributi e incentivi

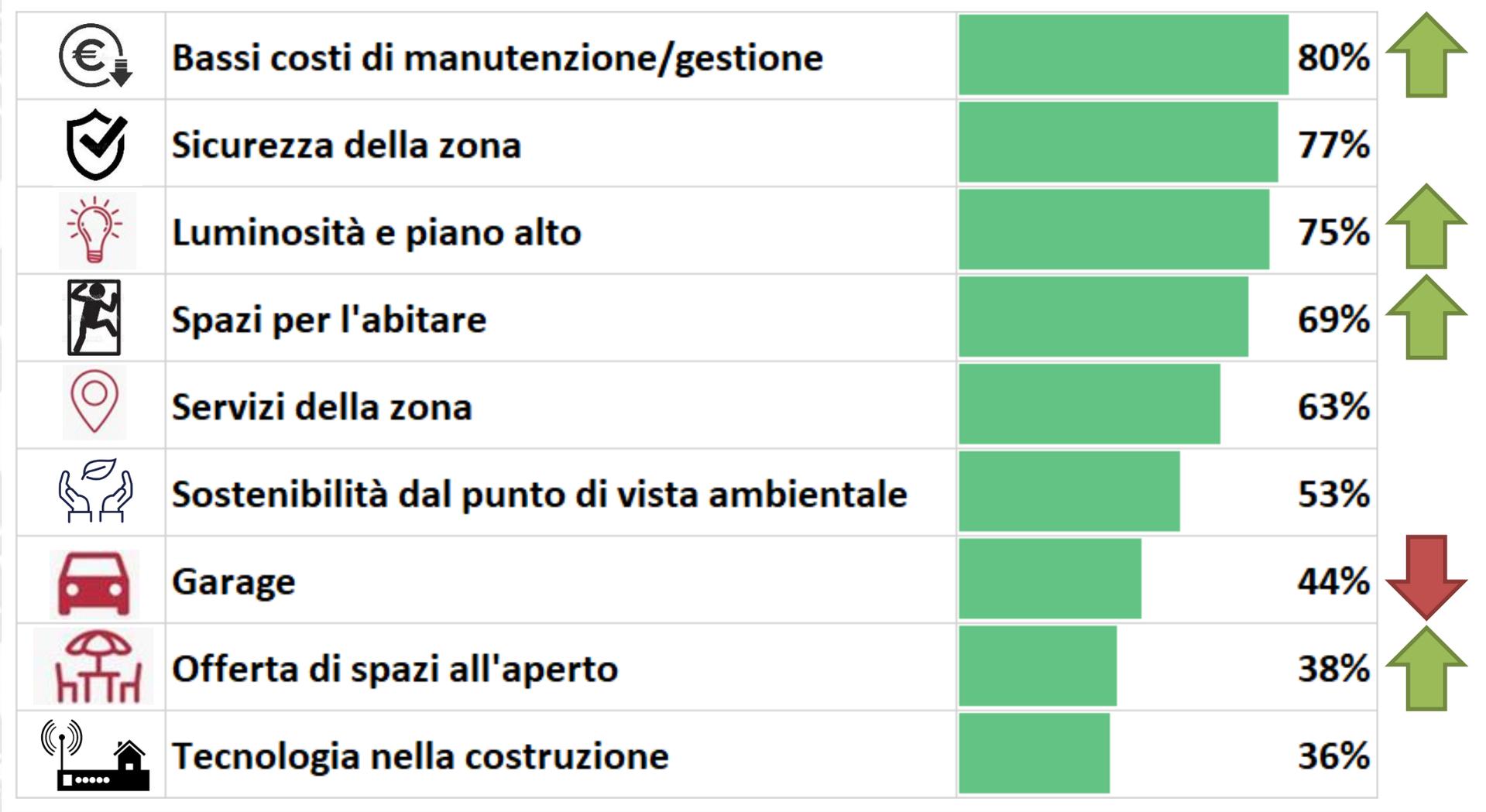
Ti sembra tutto molto complicato?

È semplice, Milano Abitare fa tutto per te, gratuitamente.

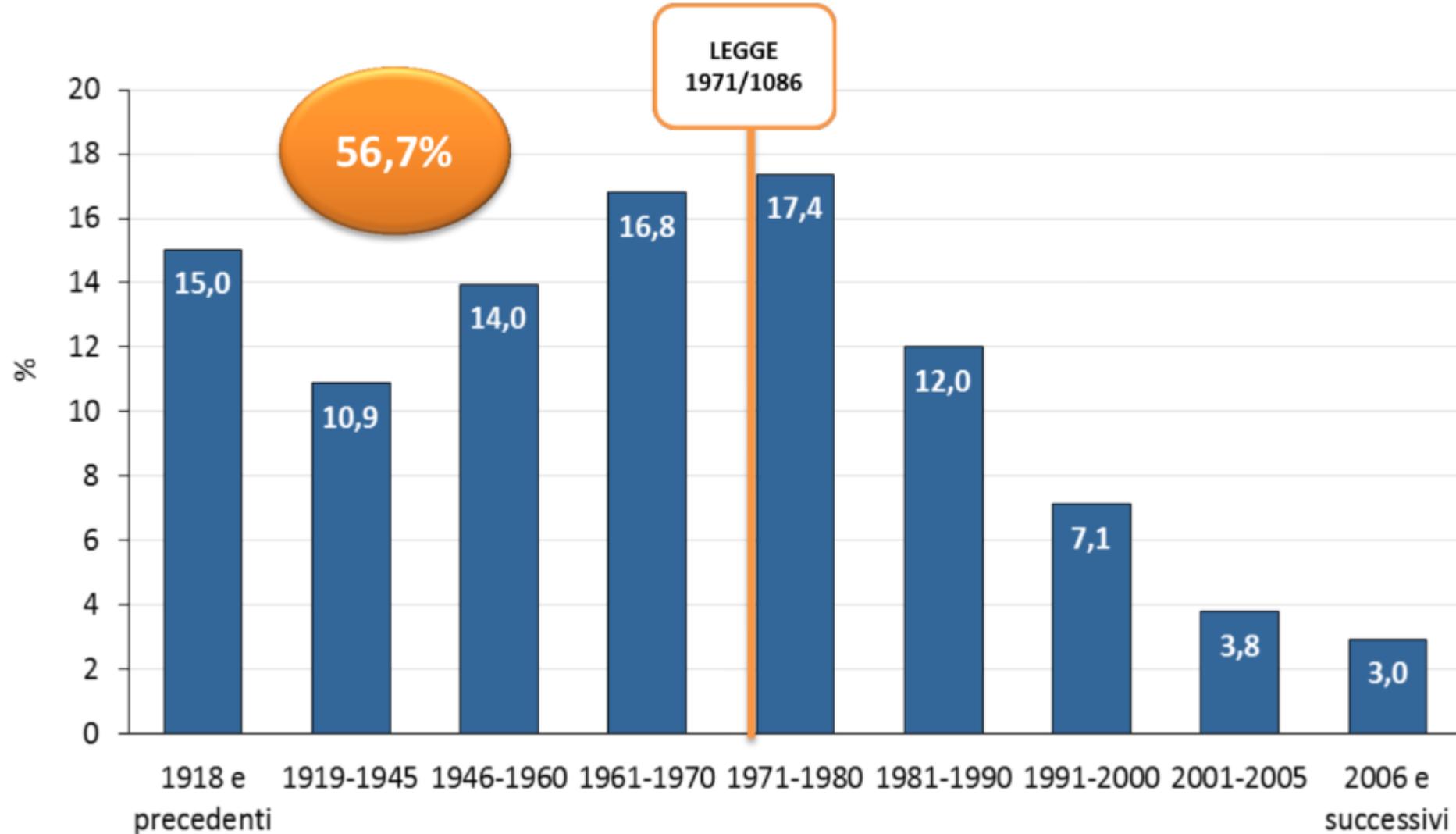


MILANO
Abitare

Elementi importanti nella scelta dell'abitazione

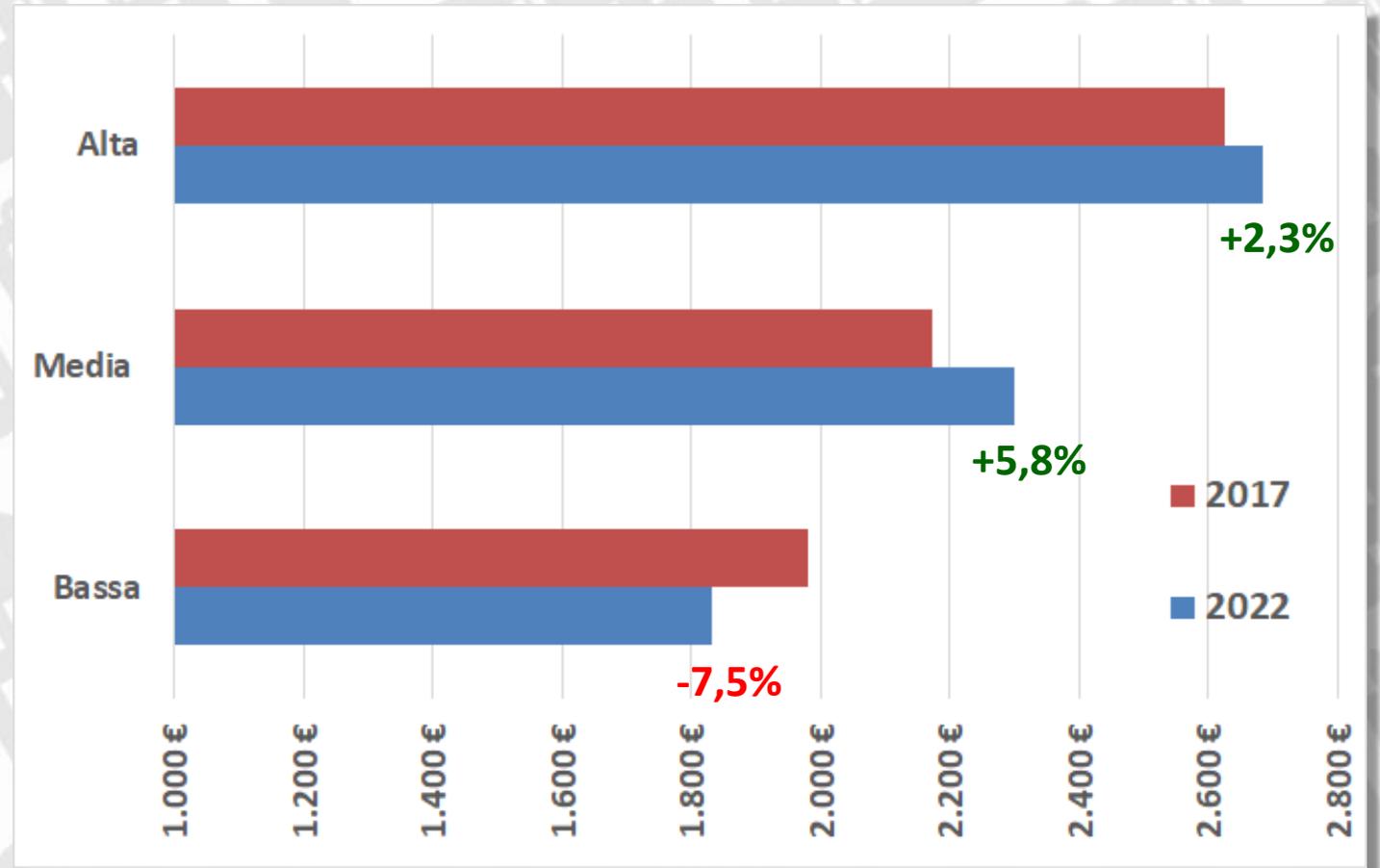


Epoca di costruzione degli edifici residenziali (in %)



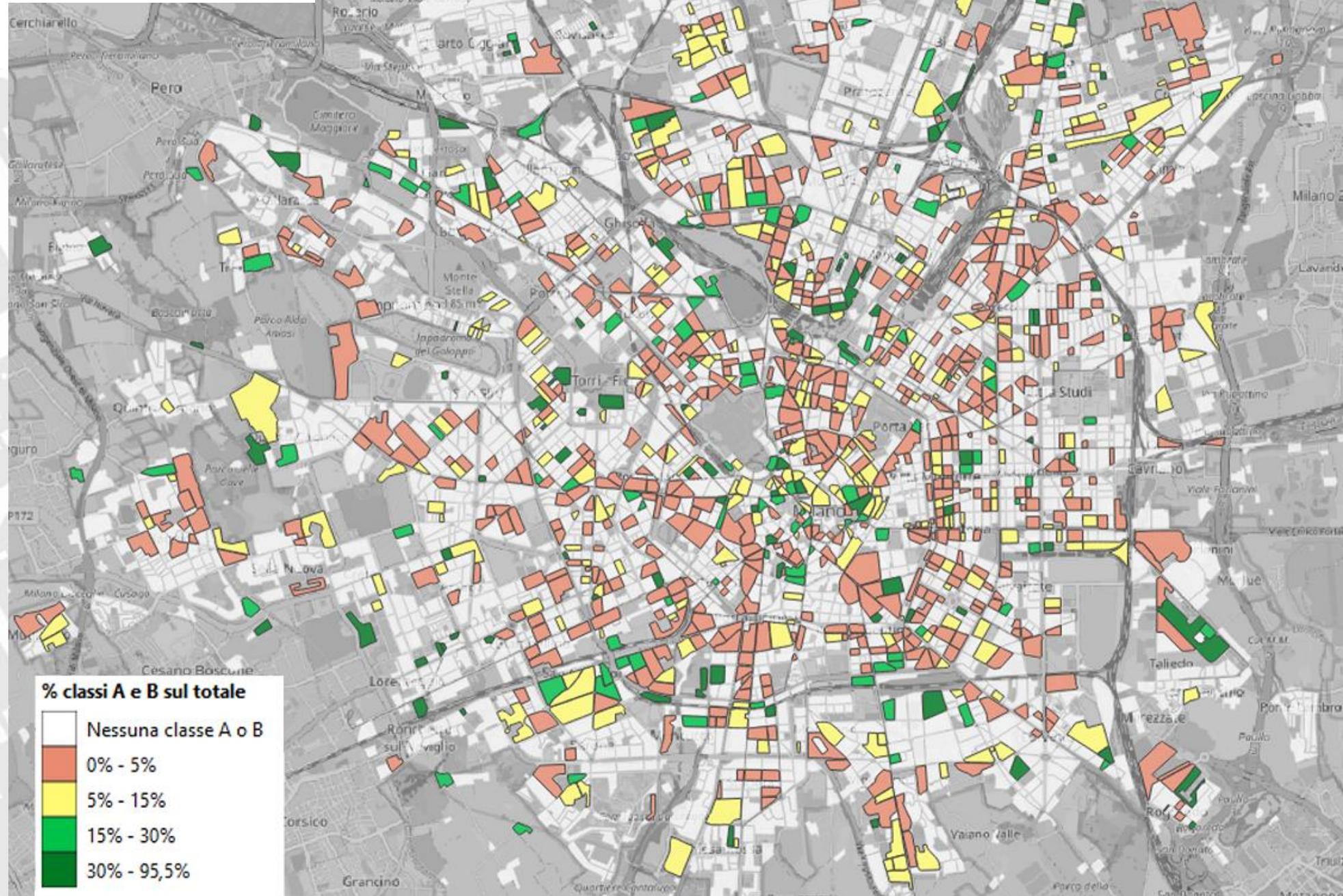
Classe Energetica... Prezzo

| Classe | 2017 | | 2022 | | 22 vs 17 |
|--------|---------|-----|---------|-----|----------|
| Alta | 2.624 € | 33% | 2.685 € | 47% | +2,3% |
| Media | 2.173 € | 10% | 2.298 € | 26% | +5,8% |
| Bassa | 1.980 € | | 1.831 € | | -7,5% |



Mappe Efficienza Energetica

Offerta Q4 2022



FIT FOR 55



A broad legislative package to align existing EU policy with the new emissions reduction goal of 55% by 2030.

- ✓ **2019 – Emissioni zero per 2050**
- ✓ **2021 – Nel 2030 solo Classe C**
 - No compravendita, no affitto
- ✓ **9/2/23 – Nel 2030 obiettivo Classe E**
 - Incentivi e sanzioni definite dai Paesi

Edifici per classe energetica

 Istat

| Classe | Edifici | | Alloggi |
|----------|-------------------|-----|-------------------|
| A | 678.000 | 5% | 2.041.000 |
| B | 288.000 | 2% | 811.000 |
| C | 523.000 | 4% | 1.481.000 |
| D | 1.269.000 | 10% | 3.597.000 |
| E | 2.119.000 | 17% | 5.960.000 |
| F | 3.158.000 | 25% | 8.922.000 |
| G | 4.465.000 | 36% | 12.590.000 |
| | 12.500.000 | | 35.402.000 |

Povert  energetica, combinazione di...

- *basso reddito*
- *crescente costo energetico dell'abitare*
- *riduzione del risparmio immobiliare*

