



Comunicato Stampa Indagine Fimaa Opisas La casa come investimento, Italiani e stranieri alle prese con gli investimenti immobiliari

*Gli italiani puntano ancora sul mattone come forma di investimento,
nel 2021 la maggioranza ha investito nell'immobiliare dal 41% al 100% dei propri risparmi.*

*Tedeschi, svizzeri ed inglesi ai primi posti per investimenti immobiliari in Italia,
ma frenano burocrazia e la morsa del fisco.*

Milano 26 novembre 2021 - **REinsight**, l'osservatorio indipendente sul mercato immobiliare internazionale promosso da **OPISAS**, realtà internazionale specializzata dal 2008 nella vendita e intermediazione di investimenti immobiliari ad alto rendimento negli Stati Uniti, con la collaborazione dell'**Ufficio Studi FIMAA** - Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia - ha presentato in occasione della quarta edizione di Sinergie, l'evento phygital dedicato all'immobiliare dei servizi che si è svolto a Milano il 26 novembre, i risultati dell'indagine "**Gli italiani e gli investimenti immobiliari, i clienti esteri e il mercato immobiliare italiano**", che fotografa il rapporto tra gli italiani e gli investimenti in immobili e quello tra gli investitori esteri e il mercato immobiliare italiano. Il sondaggio – somministrato online e in forma anonima tra ottobre e novembre 2021 – è stato inviato a 3.257 investitori italiani e alle Fimaa, presenti in tutte le province italiane.

Gli italiani e gli investimenti immobiliari

L'investimento nel **mattone resta il favorito** dai risparmiatori italiani. Infatti, il 61,7% degli intervistati ha investito nell'immobiliare dal 41% al 100% del proprio capitale. Tra le categorie di abitazioni preferite, la prima casa resta saldamente al comando, seguita dagli immobili a reddito (è cioè quelli che vengono acquistati mentre è già attivo un contratto di locazione) e dalle case vacanza.

Dall'indagine emerge che gli italiani continuano ad essere degli **investitori immobiliari a lungo termine**. Per il 46,3% degli intervistati, infatti, la detenzione media nel tempo degli investimenti immobiliari **supera i 10 anni**.

Per il 58,23% degli intervistati che hanno investito nell'immobiliare in Italia e all'estero, il **rendimento netto annuale da locazione** è compreso tra il 3% ed il 7%. La media tra rendimenti netti ottenuti da immobili detenuti all'estero e in Italia dagli investitori italiani interpellati è pari al 6,5%.

Il **capital gain**, o rivalutazione del capitale mediamente investito nell'immobiliare, dichiarato dagli investitori interrogati, risulta mediamente pari al 13%. Il 23,5% degli intervistati ha riscontrato una complessiva plusvalenza alla rivendita inferiore al 3%, il 14,7% degli interpellati ha ottenuto plusvalenze superiori al 30%. Questo dato riflette da una parte la disomogeneità tra i vari mercati internazionali di sbocco di questi investimenti, e dall'altra le forti differenze interne al mercato italiano con, ad esempio, Milano che negli ultimi anni ha fatto registrare un consistente aumento dei valori immobiliari, e la provincia italiana dove i prezzi delle case tendenzialmente sono leggermente diminuiti o rimasti pressoché stabili. Comunque, secondo l'Istat, la media italiana dei valori delle abitazioni è cresciuta dell'1,7% nel primo trimestre 2021 e dello 0,4% nel secondo trimestre 2021, rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente.



Inoltre, gli investitori immobiliari italiani guardano anche all'estero. Infatti, **il 47,5%** di chi prende in considerazione di investire in immobili **ha effettuato almeno un acquisto immobiliare fuori dall'Italia**.

I clienti esteri e il mercato immobiliare italiano

Germania, Svizzera, Regno Unito, Francia, Russia e Stati Uniti sono, nell'ordine, i paesi di origine degli stranieri che decidono di investire nel mercato immobiliare italiano. Ma come lo fanno, cosa cercano e, soprattutto, quali sono i principali ostacoli che incontrano?

Innanzitutto, la stragrande maggioranza di loro, l'86,7%, acquista immobili residenziali, principalmente appartamenti e unità unifamiliari. Il 57,8% dei clienti stranieri degli agenti immobiliari intervistati, acquista immobili con un **prezzo medio** che va **dai 101mila euro ai 500mila euro**. La quota di investitori stranieri interessata ad immobili italiani dal valore superiore ai 750mila euro risulta pari al 19%, mentre la quota di investitori esteri interessati ad immobili con valore a partire dai 2,5milioni di euro è pari al 5%.

Inoltre, secondo le opinioni formulate dagli agenti immobiliari interpellati, la maggioranza degli investitori esteri (**51,2%**) ritiene di avere le **idee ben chiare** su località e tipologia di investimento.

Acquistare una **casa vacanze** è il motivo principale per effettuare l'investimento in Italia per il **49,2%** degli stranieri. Seguito da motivazioni legate al lavoro (22,5%), al trasferimento per post pensionamento (17,5%) e, infine, per puro investimento (10,8%).

Il **49%** degli agenti immobiliari intervistati ritiene che gli stranieri abbiano bisogno di una guida esperta locale che li orienti nelle loro decisioni di investimento.

Ma per gli stranieri dal trascorrere le vacanze in Italia a comprarci una casa il passo non è così agevole. Dal rapporto, infatti, emerge che gli stranieri interessati ad investire in immobili in Italia temono in primis burocrazia, fiscalità e procedure amministrative complesse.

*“Questo studio - afferma il **presidente nazionale Fimaa Santino Taverna** - dimostra come sempre più italiani investono nel mattone non solo per la casa dove vivere, ma anche per salvaguardare e mettere a frutto i propri risparmi che ammontano, secondo recenti rilevazioni, a circa 2.000 miliardi di euro tra conti e depositi bancari. In un mondo sempre più globalizzato e nella speranza che questa pandemia possa terminare, gli investitori italiani ricominciano a guardare anche all'estero. L'immobile continua a rivelarsi pertanto il bene rifugio per eccellenza a tutte le latitudini. Ecco perché - conclude Taverna - come Fimaa puntiamo a creare tutte le occasioni di sviluppo che possono agevolare le attività degli operatori immobiliari, e di tutte le altre categorie rappresentate, anche nel contesto internazionale. L'acquisizione di conoscenze e lo sviluppo di nuove reti oltre a generare ulteriori opportunità di business, alzano l'asticella della professionalità degli operatori”.*

*“Secondo **Christian Calusa, CEO & Founder di OPISAS** - il risparmiatore italiano vede sempre più l'immobiliare non solo come casa dove vivere, ma come puro investimento. Se poi pensiamo che 2/3 dei risparmi delle famiglie italiane sono investiti in immobili e che tra questi ben l'11%, 880 miliardi di Euro, sono immobili da investimento, ci rendiamo conto delle dimensioni e della rilevanza di questo fenomeno. La digitalizzazione e la globalizzazione, inoltre, ha fatto crescere negli ultimi anni in maniera esponenziale l'interesse degli italiani per gli investimenti immobiliari all'estero rendendoli più accessibili. Paesi come gli Stati Uniti d'America, ad esempio, offrono l'opportunità di rendimenti netti annui dal 6 all'11% con investimenti anche contenuti, ovvero tra i 60 e 150.000 Dollari per unità. Il tutto in un contesto di forte protezione della proprietà privata, gestione completa, massima trasparenza e certezza di tempistiche e*



procedure, per una rendita stabile e continuativa nel tempo. In un'ottica di diversificazione, quindi, l'estero oggi offre ai risparmiatori italiani delle importanti opportunità. L'importante è muoversi affiancati da professionisti seri ed affidabili dalla comprovata esperienza”.

*“L'Italia continua ad affascinare gli stranieri di tutto il mondo – afferma il **coordinatore dell'Ufficio studi Fimaa Andrea Oliva**. Ma la burocrazia, la morsa del fisco sugli immobili, la complessità delle procedure amministrative e i tempi lunghi e incerti della giustizia frenano gli investitori stranieri. Tanto che una difficoltà oggettiva come la scarsa conoscenza della lingua italiana, al confronto, è considerata dagli stranieri che intendono investire in Italia un problema minore. Si tratta di problemi atavici - conclude Oliva - che non possono più attendere di essere risolti e che costituiscono una zavorra all'espansione del mercato immobiliare italiano”.*

FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a [Confcommercio-Imprese per l'Italia](#) - è la più antica e grande Associazione del settore dell'intermediazione in Italia, con oltre 12.200 imprese associate e più di 40mila addetti. La Federazione rappresenta tutto il **comparto della Mediazione: Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di servizi vari** ed opera in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Fimaa-Confcommercio attraverso il dialogo con le Istituzioni è protagonista di tutte le principali normative che regolamentano il settore dell'intermediazione.

OPISAS è una realtà internazionale specializzata nella vendita e intermediazione di investimenti immobiliari al alto rendimento negli Stati Uniti. È attiva dal 2008, quando la crisi dei mutui sub-prime ha creato le prime grandi occasioni di acquistare in blocco gli immobili a prezzi estremamente convenienti, rinnovarli e affittarli, per poi rivenderli a prezzi comunque competitivi. In oltre tredici anni di attività OPISAS ha gestito le transazioni di più di 3000 proprietà, facendo incassare ai propri clienti un volume di affitti pari a 1/4 di miliardo di dollari.