

Comunicato stampa

Confindustria Assoimmobiliare: il settore immobiliare istituzionale vale 12,5 miliardi di investimenti, serve una politica industriale per crescere ai livelli europei

- Il mercato italiano del commercial real estate attrae circa **12 miliardi di euro di investimenti l'anno, pari a poco più dello 0,5% del PIL**, contro una media dei principali mercati europei prossima al 2%;
- **Nel residenziale** il divario è ancora più evidente: in Italia pesa circa **l'8% degli investimenti** immobiliari, **contro una media europea intorno al 25%**; gli alloggi in affitto rappresentano circa il 13% dello stock abitativo e l'offerta a canone calmierato appena il 2,4%, contro una media europea intorno all'8%;
- In Italia i nuovi progetti di sviluppo immobiliare restano pochi e troppo piccoli per fare scala: la superficie autorizzata nei permessi di costruire è pari ad appena 0,2 mq per abitante, contro 1,1 mq in Francia e 0,8 mq in Germania. Una frammentazione che frena investimenti, industrializzazione della filiera e nuova offerta abitativa;
- Già oggi l'immobiliare genera circa 45 miliardi di euro di gettito fiscale annuo; con una dimensione del mercato allineata ai principali Paesi europei, il contributo fiscale dell'industria immobiliare potrebbe incrementare notevolmente creando nuove risorse per sostenere investimenti economici e sociali;
- Davide Albertini Petroni: "Il Piano Casa è la prima vera politica industriale dedicata all'immobiliare dopo decenni. Ora occorre estendere questo approccio all'intero settore: dalla casa all'hospitality, alla logistica, al retail".

Roma, 18 giugno 2026 – In Italia si registrano circa **12 miliardi di euro** di investimenti istituzionali annui nel real estate, pari a poco più dello **0,5% del PIL a fronte dell'1,5% della Germania e allo 1% di Francia e Spagna**. Sono i numeri emersi oggi nel corso dell'Assemblea 2026 di Confindustria Assoimmobiliare, dal titolo "Rigenerare il Paese. L'impatto del Real Estate sullo sviluppo economico", tenutasi alle Scuderie di Palazzo Altieri, durante la quale è stata presentata la ricerca dell'Istituto Bruno Leoni "Le città che cambiano. Il ruolo del settore immobiliare".

Il problema non riguarda soltanto la quantità di capitale investito. Riguarda anche la dimensione e la dei progetti che il Paese riesce ad attivare. **La superficie autorizzata nei permessi di costruire in Italia è pari ad appena 0,2 mq per abitante, contro 1,1 mq in Francia e 0,8 mq in Germania**. Una frammentazione che frena investimenti, industrializzazione della filiera e nuova offerta abitativa.

"Questi numeri non descrivono soltanto un ritardo: indicano soprattutto una straordinaria opportunità di crescita", ha dichiarato il Presidente di Confindustria Assoimmobiliare, Davide Albertini Petroni.

Il settore immobiliare può rappresentare uno dei principali motori dello sviluppo economico e sociale del Paese. Non soltanto per la capacità di attrarre investimenti e generare gettito fiscale, ma anche per il contributo che il settore può offrire alla rigenerazione urbana, alla competitività dei territori, all'innovazione tecnologica e alla risposta ai crescenti bisogni abitativi.

L'Italia ha uno dei maggiori patrimoni immobiliari d'Europa, una domanda in profonda trasformazione e operatori sempre più qualificati. Eppure, il mercato immobiliare istituzionale resta ancora sottodimensionato. Per **valorizzare queste risorse serve un vero piano industriale per il real estate**, capace di trasformare patrimonio, risparmio privato, capitali internazionali e competenze in nuova offerta abitativa, infrastrutture moderne, rigenerazione urbana e crescita. È questo il messaggio lanciato da Confindustria Assoimmobiliare in occasione dell'Assemblea 2026.

"Ciò che manca non sono le risorse, ma le condizioni per trasformarle in investimenti, nuova offerta immobiliare e crescita economica. Per questo chiediamo che il real estate venga considerato a tutti gli effetti una leva strategica per lo sviluppo economico e la competitività del Paese".

Secondo Confindustria Assoimmobiliare, il ruolo dell'industria immobiliare va ben oltre il valore patrimoniale degli asset. Gli immobili costituiscono infatti l'infrastruttura fisica attraverso cui si sviluppano attività economiche e sociali: abitazioni, studentati, uffici, strutture ricettive, piattaforme logistiche, data center e spazi commerciali rappresentano elementi essenziali per il funzionamento delle città e della competitività del sistema produttivo.

Il tema è particolarmente urgente nel settore residenziale. In Italia il comparto pesa circa l'8% degli investimenti immobiliari istituzionali, contro una media europea intorno al 25%. Gli alloggi in affitto rappresentano una percentuale molto bassa dell'offerta abitativa complessiva e, al suo interno, l'offerta a canone calmierato è pari ad appena il 2,4%, a fronte di una media europea intorno all'8%. Una carenza che si riflette direttamente sulla vita delle famiglie e sulla competitività delle città: circa 1,2 milioni di famiglie affrontano difficoltà crescenti nel sostenere i costi abitativi e l'incidenza media dei canoni sulle retribuzioni nette è pari al 35%, oltre la soglia critica del 30%, con punte superiori al 40% per i lavoratori più giovani.

"La casa è una infrastruttura sociale, ma anche una infrastruttura produttiva", ha proseguito Albertini Petroni. *"Se un insegnante, un infermiere o un giovane lavoratore non riesce ad abitare vicino al luogo in cui lavora, il problema non riguarda solo la singola famiglia: riguarda il funzionamento del mercato del lavoro, la qualità dei servizi pubblici e la capacità delle imprese di attrarre persone".*

In questo quadro, **Confindustria Assoimmobiliare accoglie con favore il Piano Casa promosso dal Governo**, considerandolo il primo intervento organico che affronta il tema dell'abitare come una questione di politica industriale e non esclusivamente di welfare. Un'impostazione che valorizza il partenariato pubblico-privato e riconosce il ruolo degli investitori istituzionali nell'incremento dell'offerta abitativa. Per l'Associazione, tuttavia, perché possa produrre risultati concreti, deve essere rafforzato con regole certe, strumenti fiscali coerenti, procedure ordinarie più semplici e condizioni economiche sostenibili per gli operatori professionali.

E, soprattutto, **l'approccio del Piano Casa deve essere esteso alle altre grandi infrastrutture immobiliari decisive per il futuro del Paese:** hospitality, retail e logistica. Sono asset class diverse ma accomunate da una stessa esigenza: trasformare domanda reale in investimenti, servizi e infrastrutture moderne.

Per consentire all'industria immobiliare di esprimere pienamente il proprio potenziale, Confindustria Assoimmobiliare individua quattro priorità:

- che il Piano Casa diventi il primo tassello di una politica industriale nazionale per il real estate, con regole attuative chiare, pieno coinvolgimento degli operatori privati e dei partenariati pubblico-privati, valorizzazione del patrimonio pubblico e condizioni economiche sostenibili per aumentare l'offerta abitativa in locazione accessibile;

- che le procedure urbanistiche ed edilizie diventino più semplici e certe nelle tempistiche, superando la logica delle deroghe emergenziali e rendendo ordinaria la rigenerazione del patrimonio esistente;
- che la fiscalità immobiliare venga resa coerente con l'obiettivo di aumentare l'offerta residenziale in locazione, riconoscendo la natura strumentale degli immobili abitativi gestiti professionalmente e riformando il trattamento IVA sulle cessioni e locazioni da parte degli operatori professionali;
- che vengano rafforzati e ampliati gli strumenti di investimento — fondi immobiliari, SICAF, veicoli di cartolarizzazione, società quotate e non quotate — per trasformare il risparmio privato e i capitali istituzionali in economia reale, rigenerazione urbana e infrastrutture immobiliari al servizio del Paese.

*"Non chiediamo deroghe o semplificazioni indiscriminate", ha concluso Albertini Petroni. **"Chiediamo regole chiare, procedure prevedibili e strumenti coerenti con le trasformazioni che il Paese sta affrontando. Se sapremo creare queste condizioni, il real estate potrà generare più investimenti, più case, più innovazione, città di maggiore qualità e un contributo ancora più rilevante alla crescita economica e sociale del Paese".***