

Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Area Riservata

Tecnoborsa

f y in



Chi Siamo

Servizi

Osservatorio

Borsa Immobiliare

Centro Studi

Formazione

News

Sede e Contatti



La casa ideale delle famiglie romane

Scopri >



Il Listino della Borsa Immobiliare a servizio di una città intelligente

Scopri >



Roma e i suoi Rioni

Scopri >



Rural Heritage

Scopri >



Pubblicazioni

Scopri >

E'ONLINE IL NUOVO SITO DI TECNOBORSA

Siamo on line con il nostro nuovo sito, strumento che rispecchia in termini di contenuti, funzioni e *visual concept* l'evoluzione del contesto in cui la Società opera. Siamo partiti dai punti fermi del nostro panorama di riferimento nel quale coesistono due componenti:

- quella tecnico-professionale con protagoniste le imprese interessate al tema dell'economia e del mercato immobiliare ed ai servizi che Tecnoborsa fornisce,
- quella divulgativa che va incontro alle esigenze dei destinatari ultimi delle attività e dei servizi erogati dalle imprese stesse.

Per tradurre visivamente la sintesi tra l'enorme patrimonio culturale che il nostro Paese può rivendicare, anche in campo di progettazione architettonica, con l'attualità di un approccio aperto al confronto ed al dialogo tra competenze e settori, abbiamo scelto lo skyline stilizzato di una città ideale con suggestioni dei luoghi simbolo delle principali città italiane.

Una mescolanza di stili, epoche e latitudini geografiche, su cui si innestano geometrie e colori che rimandano ad una pluralità di stili e codici comunicativi. L'unione in un percorso ideale, del genio rinascimentale e del moderno designer che lavora per anticipare i bisogni del contesto sociale in cui opera.

Ci stiamo dunque impegnando per far sì che, anche nella nostra brand identity, sia evidente l'obiettivo di fondo di Tecnoborsa: lavorare valorizzando la nostra tradizione culturale, proiettandola però -attraverso l'impiego di strumenti e tecniche innovative- nel futuro. Un futuro che tenga conto sia delle esigenze dell'abitare e dei centri urbani quali realtà dai bisogni complessi, sia del rispetto per la Natura e della necessità di un rinnovato equilibrio tra le due dimensioni.



E'ONLINE IL QEI N.37 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

Da oltre 15 anni Tecnoborsa ha avviato una collaborazione con Banca d'Italia- cui qualche anno più tardi si è aggiunta anche Agenzia delle Entrate- per la realizzazione congiunta di un sondaggio trimestrale sul mercato residenziale del nostro Paese coinvolgendo un campione rappresentativo di oltre 1.500 agenti immobiliari. Si tratta di un **importante strumento** che grazie alle caratteristiche istituzionali dei soggetti promotori e alle metodiche di ricerca gestite da un gruppo di lavoro tecnico di alto profilo, consente di acquisire le considerazioni e valutazioni prospettiche della categoria professionale degli agenti -attori fondamentali delle dinamiche del mercato immobiliare- in modo completo, sui principali aspetti di interesse per il settore. In questo numero del nostro Quaderno di Economia Immobiliare -QEI, sono stati riportati i sondaggi pubblicati nel corso del 2022 per offrire una visione complessiva dell'andamento più recente del mercato.

<https://www.tecnoborsa.com/online-il-gei-nr-37-quaderni-di-economia-immobiliare/>

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Gennaio 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Prezzi delle abitazioni: III trimestre 2022 – Istat
- Statistiche trimestrali Residenziale: III trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Compravendite di fonte notarile: I trimestre 2022 – Istat
- Statistiche trimestrali Non Residenziale: III trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Statistiche trimestrali Terreni: III trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Produzione nelle costruzioni: novembre 2022 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Mutui di fonte notarile: I trimestre 2022 – Istat
- Barometro – Crif

ALTRE NEWS

- Prezzi alla produzione dell'industria e delle costruzioni: novembre 2022 – Istat
- Permessi di costruire: III trimestre 2022 – Istat
- 1° Rapporto: Gli italiani e la casa – Federproprietà, Censis
- Indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie: dicembre 2022 – Istat

- Proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia – Commissione europea
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

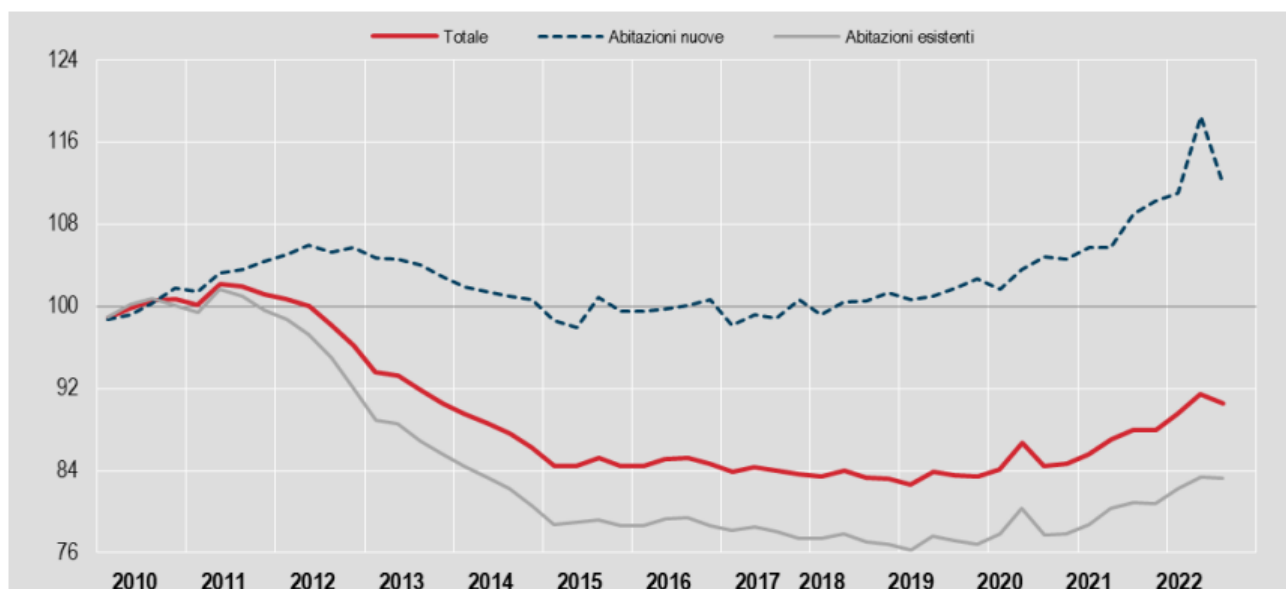
- L'accelerazione della riforma della giustizia: implicazioni per periti esperti e Ctu
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello base
- Un nuovo professionista: vivacizzatore d'asta

ANDAMENTO DEL MERCATO

PREZZI DELLE ABITAZIONI: III TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel III trimestre 2022 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento diminuisce dell'1,0% rispetto al trimestre precedente e aumenta del 3,0% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +5,2% nel II trimestre 2022). La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 2,8%, in frenata rispetto al trimestre precedente (era +12,1%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 3,0%, anch'essi in decelerazione rispetto al II trimestre (era +3,8%). Questi andamenti si registrano in un contesto di rallentamento della crescita dei volumi di compravendita (+1,7% la variazione tendenziale registrata nel III trimestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, da +8,7% del trimestre precedente). Su base congiunturale il calo dell'IPAB è dovuto soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che registrano una diminuzione del 5,4%, dopo la forte crescita registrata nel trimestre precedente (+6,8%); diminuiscono leggermente (-0,1%) anche i prezzi delle abitazioni esistenti dopo la crescita registrata nel II trimestre (+1,4%). In media, nei primi tre trimestri del 2022, rispetto allo stesso periodo del 2021, i prezzi delle abitazioni aumentano del 4,2%, con quelli delle abitazioni nuove che fanno registrare un +6,6% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono del 3,7%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2022 è pari a +3,9% (+5,3% per le abitazioni nuove e +3,6% per le abitazioni esistenti).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (I trimestre 2010 - III trimestre 2022 (base 2010=100))



STATISTICHE TRIMESTRALI RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel III trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel III trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021. I rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel II trimestre del 2021. I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2021), e poco più bassi nei comuni minori, (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del III trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord Est, -0,1%. L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al III trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei comuni minori. Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute, nel confronto con lo stesso trimestre del 2021, si osservano tassi di crescita lievemente più bassi rispetto a quelli riscontrati in termini di unità scambiate (+0,4% è il tasso tendenziale della STN rispetto al III trimestre 2021). La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre è in lieve calo rispetto al III trimestre 2021 (-1,4 m²), diminuisce soprattutto al Nord e nelle Isole, moderatamente al Centro ed è in controtendenza al Sud dove risulta, invece, sostanzialmente stabile (+0,3%).

NTN E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA ABITAZIONI, PER AREA, CAPOLUOGHI E NON CAPOLUOGHI

Area	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Capoluoghi	16.326	20.395	19.100	21.631	16.524	6,8%	1,2%
Non capoluoghi	42.001	52.338	43.443	51.930	42.508	4,4%	1,2%
Nord -Ovest	58.328	72.733	62.544	73.562	59.031	5,1%	1,2%
Capoluoghi	9.865	12.378	10.290	12.695	10.039	9,2%	1,8%
Non capoluoghi	24.810	30.637	24.224	30.375	24.780	4,9%	-0,1%
Nord -Est	34.675	43.015	34.514	43.070	34.819	6,1%	0,4%
Capoluoghi	15.238	18.682	16.407	20.237	15.392	12,5%	1,0%
Non capoluoghi	20.308	24.903	21.652	26.119	20.442	10,6%	0,7%
Centro	35.546	43.585	38.059	46.357	35.834	11,4%	0,8%
Capoluoghi	6.693	8.209	7.727	9.324	6.899	17,4%	3,1%
Non capoluoghi	22.119	27.171	23.004	28.038	22.536	14,6%	1,9%
Sud	28.813	35.380	30.731	37.362	29.434	15,3%	2,2%
Capoluoghi	4.630	5.499	5.185	6.118	5.054	11,1%	9,2%
Non capoluoghi	10.279	12.289	10.734	12.614	11.095	10,6%	7,9%
Isole	14.910	17.787	15.919	18.732	16.149	10,8%	8,3%
Capoluoghi	52.754	65.163	58.710	70.006	53.907	10,6%	2,2%
Non capoluoghi	119.518	147.338	123.057	149.077	121.361	7,9%	1,5%
Italia	172.272	212.500	181.767	219.083	175.268	8,7%	1,7%

COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: I TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Nel I trimestre 2022 sono 236.599 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (+1,3% rispetto al trimestre precedente e +10,1% su base annua). Nel confronto congiunturale il settore abitativo resta sostanzialmente stabile al Centro (-0,1%) e segna un incremento nelle restanti aree geografiche: Isole +3,1%; Sud +1,8%; Nord-Ovest +1,7%; Nord-Est +0,6%. Il comparto economico è in crescita al Centro (+7,6%), nel Nord-Ovest (+4,3%) e al Sud (+0,6%) mentre è in calo nelle Isole (-9,3%) e al Nord-Est (-0,8%). Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (223.568), il 5,2% quelle a uso economico (12.281) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (750). Rispetto al I trimestre 2021 le transazioni immobiliari aumentano del 9,9% nel comparto abitativo e del 14,2% nell'economico. Su base annua il comparto abitativo registra risultati positivi in tutto il Paese (Isole +17,0%, Sud +12,8%, Centro +11,3%, Nord-ovest +8,4%, Nord-Est +6,2%, i piccoli centri +10,0% e le città metropolitane +9,8%). Lo stesso si rileva per quello economico: Sud +19,4%; Nord-Ovest +17,8%; Centro +15,8%; Nord-Est +12,3%; piccoli centri +16,5% e città metropolitane +11,0%) con l'eccezione delle Isole (-6,9%).

STATISTICHE TRIMESTRALI NON RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

La rilevazione del III trimestre del 2022 conferma ancora il rallentamento della dinamica espansiva che si è registrata successivamente alla fase emergenziale legata alla pandemia da Covid-19. Il **settore terziario-commerciale**, considerato in termini aggregati, sebbene mostri ancora un incremento tendenziale dei volumi compravenduti, cresce con il tasso più basso dell'ultimo biennio, +1,3%. Si tratta comunque di un tasso ancora positivo, in confronto a quello medio riferito all'intero ambito non residenziale, che invece presenta segno negativo (-0,7%). Su base territoriale, la macroarea delle Isole presenta il tasso di rialzo maggiore (+8,4%), e che circa la metà dell'intero mercato si conferma essere concentrato al Nord, dove, in corrispondenza dei comuni non capoluogo sono presenti gli unici due tassi negativi (-3,1% nel Nord Ovest e -1,3% nel Nord Est) che portano però in negativo, rispetto all'omologo trimestre del 2021, i volumi di scambio delle due aree. Al contrario, per i comuni capoluogo delle stesse aree la variazione è positiva. Anche il **settore produttivo (PRO)**, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato in questo III trimestre ancora un tasso di espansione del mercato, +15,6% rispetto al III trimestre del 2021. Tra le cinque macroaree territoriali è al Sud che si registra il rialzo maggiore (55,3%), mentre la tendenza, al Nord Est, dove si concentra il 28% circa delle compravendite, è negativa (-2,8%). L'espansione dei trasferimenti ha interessato le unità nelle classi di rendita fino a 10.000 €, mentre si è registrata una contrazione degli scambi del -1,9%, nella classe di rendita più alta. Il **settore produttivo agricolo**, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, conferma anche nel III trimestre, il calo dei volumi compravenduti (-8,1% rispetto al III trimestre del 2021), una tendenza che coinvolge tutte le macroaree, ad eccezione del Nord Ovest (+10,3%) e del Centro (+0,9%). I volumi compravenduti relativi ad **unità non residenziale delle categorie non rientranti nei precedenti settori**, mostrano un andamento complessivamente di segno negativo (-6,4%); da ricordare come quasi il 97% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F.

NTN E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALE

Altre destinazioni	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
TCO	30.727	42.360	33.384	37.414	31.125	4,5%	1,3%
PRO	3.329	5.192	3.465	4.007	3.848	4,4%	15,6%
AGR	683	1.006	849	824	628	-11,4%	-8,1%
ALT	19.403	24.885	18.201	21.110	18.166	-1,2%	-6,4%
Totale	54.142	73.443	55.900	63.354	53.767	2,3%	-0,7%

STATISTICHE TRIMESTRALI TERRENI: III TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

La serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il II e il III trimestre del 2020, con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza nei trimestri successivi seguito da un ripiegamento nell'ultimo trimestre. Come già osservato i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo anche nella prima metà del 2022, in continuità rispetto all'anno precedente. Nel III trimestre prosegue la tendenza positiva ma ci sono segni di rallentamento. A livello nazionale le superfici scambiate variano in aumento di circa il 6% (oltre dieci punti percentuali in meno rispetto all'ultima variazione tendenziale rilevata). In tutte le macroaree, ad eccezione delle regioni centrali, il mercato cresce a ritmi più bassi rispetto allo scorso trimestre e nel caso del Meridione fa registrare un segno negativo (-6,3%).

STN (IN HA) E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA TERRENI, PER AREA

Area	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
Nord Ovest	4.208	6.582	6.154	6.548	4.245	4,9%	0,9%
Nord Est	4.263	7.556	5.983	6.946	4.823	21,5%	13,1%
Centro	5.027	6.953	5.403	6.408	6.465	14,1%	28,6%
Sud	8.349	10.360	9.218	9.674	7.826	8,5%	-6,3%
Isole	6.168	6.984	6.683	9.016	6.272	35,9%	1,7%
Italia	28.015	38.434	33.441	38.592	29.631	16,5%	5,8%

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: NOVEMBRE 2022 – ISTAT

A novembre 2022 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,5% rispetto ad ottobre 2022. Nella media del trimestre settembre – novembre 2022 la produzione nelle costruzioni cresce del 1,4% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 come a novembre 2021) registra un incremento del 5,3%,

mentre l'indice grezzo aumenta del 5,2%. Nella media dei primi undici mesi del 2022, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 12,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce del 12,1%.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D' ITALIA

In novembre i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono cresciuti del 3,5% sui dodici mesi (3,4 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui dodici mesi (4,0 nel mese precedente) e quelli alle società non finanziarie del 2,8 (contro il 3,1% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti dello 0,3% sui dodici mesi (-0,2 in ottobre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 3,2% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,0 in ottobre). In novembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 3,55% (3,23 in ottobre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,25% (8,93 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 2,94% (2,54 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 3,37%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 2,67%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,42% (0,37 nel mese precedente).

RAPPORTO MENSILE: GENNAIO 2023 – ABI

A dicembre 2022, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,1% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A novembre 2022, per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 2,8% su base annua. L'aumento è del 3,8% per i prestiti alle famiglie. A dicembre 2022, a seguito dei rialzi dei tassi BCE, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 3,22% (2,96% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è pari al 3,44% (2,94% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 3,09% (3,06% il mese precedente, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a novembre 2022 sono 16,3 miliardi di euro, in lieve calo (circa 350 milioni) rispetto al mese precedente (-2,1%) e inferiori di circa 1,3 miliardi rispetto a novembre 2021. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 72,6 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,92% a novembre 2022 rispetto all'1,02% di novembre 2021 (4,89% a novembre 2015). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie, a dicembre 2022, in Italia risulta pari a 260 punti base (238 nel mese precedente), inferiore rispetto gli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

MUTUI DI FONTE NOTARILE: I TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Sono 106.673 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (+4,9% rispetto al trimestre precedente e +3,6% su base annua). La crescita riguarda tutto il territorio nazionale sia su base congiunturale (Sud +7,8%; Nord-Ovest +4,8%, Centro +4,6%, Nord-Est +4,2% e Isole +3,2%) che su base annua (Isole +7,6%; Centro +5,5%, Sud +4,5%, Nord-Ovest +3,7% e Nord-Est +0,3%; città metropolitane +4,9% e piccoli centri +2,5%).

BAROMETRO – CRIF

Il 2022 ha segnato l'anno della ripartenza, con la ripresa della domanda repressa durante la pandemia, tuttavia se analizziamo le richieste di **mutui immobiliari** da parte delle famiglie italiane nel complesso dei **12 mesi si registra una contrazione del 22,7%** rispetto al 2021. La frenata delle richieste di mutui riflette però la componente ormai strutturale della contrazione delle surroghe, a cui si somma l'aumento dei tassi di interesse che hanno fatto lievitare le rate erodendo ulteriormente la capacità di spesa delle famiglie. Entrando nel dettaglio del **fenomeno delle surroghe**, nel periodo di osservazione dei primi nove mesi del 2022, si nota che hanno subito una **flessione del 58,2%**, mentre i **nuovi mutui erogati** si mantengono pressoché stabili, con una modesta contrazione dell'**1,1%**. In questi ultimi mesi, la domanda di nuovi mutui è stata penalizzata principalmente da due fattori: aumento dei tassi di interesse e minore disponibilità delle famiglie al ricorso al credito per via del clima di incertezza sul fronte geopolitico e macroeconomico. Inoltre, ha sicuramente influito anche il temporaneo venire meno dell'offerta di mutui agevolati con garanzia Consap agli under 36, diventati economicamente non più sostenibili per l'offerta. Tuttavia, per il 2023 sono stati confermati molti degli incentivi governativi, in particolare quelli rivolti ai giovani, alla ristrutturazione edilizia e al risparmio energetico. Da considerarsi come dei veri e propri antidoti per l'intero comparto. L'importo medio richiesto nel 2022 ha toccato la cifra record degli ultimi 10 anni con un volume di **144.458 Euro**, in crescita del **+3,8% rispetto all'anno precedente**. Il trend di crescita è iniziato – seppur con fluttuazioni e discontinuità – nel 2016, dopo una lunga fase recessiva ma, soprattutto, nel ridimensionamento dei contratti di surroga, che per natura presentano un valore decisamente inferiore a quello dei mutui d'acquisto. Di conseguenza **quasi i 3/4 delle richieste presenta un importo medio inferiore a 150.000 Euro**, in linea con il valore registrato nel 2022. A conferma del trend delle famiglie a orientarsi verso soluzioni di lungo periodo per non pesare troppo sul bilancio familiare, **nel 2022 quasi l'85% delle richieste di mutuo si è caratterizzato per una durata superiore ai 15 anni**. Questa tendenza si è ulteriormente accentuata rispetto al passato, con una dilatazione dei piani di rimborso che ha fatto segnare per la fascia 25-30 anni un incremento di 8,6 p.p. rispetto al 2021. Analizzando la distribuzione delle richieste di mutuo in relazione all'età del richiedente, si conferma la fascia under 35 come un vero e proprio catalizzatore dei volumi di domanda, con il 35,6% del totale (aumento di 5,1 p.p. rispetto al 2021). Tra i driver che hanno inciso positivamente sull'andamento della domanda, sicuramente vanno segnalati gli incentivi per i **mutui giovani, di ristrutturazione e, soprattutto, i mutui green per l'efficientamento energetico** dell'abitazione.

ALTRE NEWS

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA E DELLE COSTRUZIONI: NOVEMBRE 2022 – ISTAT

A novembre 2022 i prezzi alla produzione dell'industria aumentano del 2,6% su base mensile e del 29,4% su base annua (era +27,7% a ottobre). Sul mercato interno i prezzi crescono del 3,3% rispetto a ottobre e del 35,7% su base

annua (da +33,2% del mese precedente). Al netto del comparto energetico, i prezzi rimangono stabili rispetto al mese precedente e fanno registrare un incremento tendenziale dell'11,9%. Sul mercato estero la crescita congiunturale dei prezzi è modesta (+0,1%), sintesi di incrementi contenuti per entrambe le aree, euro (+0,1%) e non euro (+0,2%); su base annua, i prezzi crescono del 10,6% (+10,1% area euro, +11,1% area non euro). Nel trimestre settembre-novembre 2022, rispetto ai tre mesi precedenti, i prezzi alla produzione dell'industria crescono del 4,7% (+5,8% mercato interno, +0,9% mercato estero). A novembre 2022 si registrano incrementi tendenziali per quasi tutti i settori manifatturieri). L'unica flessione si registra sul mercato estero area euro per coke e prodotti petroliferi raffinati (-1,3%). Sul mercato interno, la crescita tendenziale dei prezzi di fornitura di energia elettrica e gas si conferma molto elevata (+89,0%). A novembre 2022 i prezzi alla produzione delle costruzioni per "Edifici residenziali e non residenziali" diminuiscono dello 0,1% su base mensile e crescono dell'8,2% su base annua. I prezzi di "Strade e Ferrovie" diminuiscono dello 0,4% in termini congiunturali e crescono dell'8,2% in termini tendenziali.

PERMESSI DI COSTRUIRE: III TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Nel III trimestre 2022, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una marcata diminuzione congiunturale sia del numero di abitazioni (-15,2%) sia della superficie utile abitabile (-12,6%). Anche l'edilizia non residenziale registra una diminuzione rispetto al trimestre precedente (-9,0%). Nel III trimestre 2022 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13,8 mila unità, la superficie utile abitabile si attesta poco al di sotto degli 1,23 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è poco al di sopra dei 2,46 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, **nel III trimestre del 2022, il settore residenziale rileva un significativo calo: -12,3% per il numero di abitazioni e -8,6% per la superficie utile abitabile.** La superficie dei fabbricati non residenziali, nel III trimestre dell'anno, diminuisce dell'11,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

1° RAPPORTO: GLI ITALIANI E LA CASA – FEDERPROPRIETÀ, CENSIS

Secondo l'indagine per il 91,9% degli italiani la casa è un rifugio sicuro, soprattutto dopo l'esperienza del Covid. L'89,7% si sente tranquillizzato dal fatto di essere proprietario dell'abitazione in cui vive. Per l'83,1% la casa riflette anche la propria identità e la propria personalità. E il 54,5% vorrebbe aiutare figli o nipoti ad acquistare la prima casa, perché l'immobile di proprietà resta la pietra angolare della sicurezza economica e esistenziale. La pandemia ha contribuito a rendere multifunzionali le abitazioni e molte attività continuano a essere svolte in casa. Al 47,1% degli italiani capita ancora di lavorare da remoto (il dato sale al 54,5% tra i giovani di 18-34 anni che lavorano). Il 96,3% degli studenti si dichiara attrezzato per seguire le lezioni in modalità Dad. Ma il 63,0% degli italiani non si limita a restare in casa solo per svolgere le funzioni essenziali, per poi uscire: addirittura il 78,0% vi trascorre gran parte del tempo libero. In casa gli italiani fanno sport (il 43,7%, il 60,0% dei giovani), cucinano (l'89,3%, il 94,8% dei giovani) e coltivano parte delle loro relazioni sociali (l'84,5%, il 90,9% dei giovani). Al 17,7% degli italiani (il 23,6% tra gli anziani) capita di curarsi in casa o di ricevere assistenza a domicilio. Per l'87,2% degli italiani gli spazi della propria abitazione sono adeguati e ben suddivisi, e la casa è confortevole. Il 29,5% ha apportato cambiamenti importanti alla propria abitazione a seguito alla pandemia per adeguare gli spazi alle nuove esigenze: lo hanno fatto di più le coppie con figli (36,4%), i 18-34enni (45,6%) e i residenti nelle zone centrali delle grandi città (37,0%). Cresce l'attenzione per la salubrità degli ambienti e la sostenibilità della casa: l'88,9% ritiene salubre la propria abitazione, per l'86,0% ha un

effetto positivo sulla propria salute fisica e mentale. L'84,4% è comunque pronto a renderla più sostenibile attraverso il controllo dei consumi energetici. Ma il 71,4% dichiara che la propria abitazione è già dotata di infissi che evitano la dispersione del calore. Il 51,7% dei proprietari di casa è convinto che il valore della propria abitazione non sia aumentato negli ultimi dieci anni. In effetti, tra il 2010 e il 2019 i prezzi degli immobili residenziali in Italia sono diminuiti del 16,6% (mentre nello stesso periodo nella media dei Paesi europei aumentavano del 19,4%), per poi registrare un rialzo del 4,6% tra il 2019 e il 2021 e un +5,2% nel II trimestre del 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sono però fortemente aumentati i costi legati alla casa (bollette, condominio, ecc.): per il 76,5% degli italiani tali costi pesano «molto» sul budget familiare e per il 71,7% le tasse che ruotano intorno alla proprietà immobiliare sono troppo alte. Il 5,9% degli italiani vive in condizione di deprivazione abitativa. A questo dato si aggiunge il disagio degli studenti fuori sede, che possono contare su un numero di posti letto pari ad appena l'8% del totale degli studenti fuori sede italiani. Una soluzione innovativa è certamente l'*housing* sociale, avviato dal Piano nazionale di edilizia abitativa. L'obiettivo è di mobilitare fino a 4 miliardi di euro sui territori, con la partecipazione di investitori terzi, tramite 29 fondi immobiliari locali per la realizzazione di 20.000 alloggi e 7.500 posti letto in 110 comuni.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE RIVALUTAZIONI MONETARIE: DICEMBRE 2022 – ISTAT

La variazione a dicembre 2022 dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, utilizzato per adeguare periodicamente i valori monetari del canone di affitto, rispetto al mese precedente è stata dello 0,3%, mentre la variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è stata dell'11,3%.

PROPOSTA DI REVISIONE DELLA DIRETTIVA SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA NELL'EDILIZIA – COMMISSIONE EUROPEA

In questi giorni è di grande attualità il dibattito sulla proposta comunitaria di prevedere dal 2030 che tutti i nuovi edifici costruiti nell'Unione europea debbano produrre zero emissioni nocive con un obiettivo anticipato al 2027 per gli edifici pubblici con molti paesi che ritengono tale obiettivo troppo ambizioso.

SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 31 dicembre 2022 erano in corso 359.440 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 13,4% hanno riguardato i condomini, il 58% gli edifici unifamiliari e per il 28,6% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 62,5 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di circa 46,6 miliardi (74,6%). Il 46,1% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 38% gli edifici unifamiliari e per il restante 15,9% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 598.813,24 € per i condomini, a 113.757,98 € per gli edifici unifamiliari e a 97.009,89 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Super Ecobonus 110% 31 dicembre 2022

		Totale nazionale			
			% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		359.440			
Totale investimenti ammessi a detrazione		62.493.729.809,17 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		46.630.675.188,08 €	74,6%		
Detrazioni previste a fine lavori		68.743.102.790,09 €	Onere a carico dello Stato		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		51.293.742.706,89 €			
di cui	Condomini				
	N. di asseverazioni condominiali	48.087		13,4%	
	Tot. Inv. Condominiali	28.795.132.341,70 €			46,1%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	20.166.789.149,53 €	70,0%		
	Edifici unifamiliari				
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	208.622		58,0%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	23.732.416.331,07 €			38,0%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	18.269.088.952,23 €	77,0%		
	U.I. funzionalmente indipendenti				
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	102.725		28,6%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	9.965.340.727,31 €			15,9%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	8.194.122.318,19 €	82,2%			
		Investimento medio			
Condomini		598.813,24 €			
Edifici unifamiliari		113.757,98 €			
U.I. funzionalmente indipendenti		97.009,89 €			

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

TECNO LAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

1. L'ACCELERAZIONE DELLA RIFORMA DELLA GIUSTIZIA: IMPLICAZIONI PER PERITI ESPERTI E CTU

1, 2 e 7 Marzo 2023

Il Corso di aggiornamento professionale, articolato in tre moduli, intende affrontare, in modo critico e operativo, le novità introdotte dalla **Riforma Cartabia**, trattando quelle che sono le ricadute pratiche sull'esercizio della professione.

Il processo di esecuzione ex art. 483 e segg. del Libro Terzo, Titolo II, del Codice di Procedura Civile (C.P.C.), innovato in epoca recente dalla Riforma Cartabia, consente mediante l'Espropriazione forzata, il recupero dei crediti vantati dai creditori.

In base al dispositivo di cui all'Art. 795 (Espropriazione) del C.P.C. il Giudice, "verificate le condizioni stabilite dalla legge per l'ammissibilità di essa, dispone con decreto che si proceda a norma degli articoli 567 e seguenti" all'espropriazione. L'art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile) del C.P.C. dispone che "Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. (...)"

L'Art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. regola il Contenuto della relazione di stima e i compiti dell'esperto. Nel Corso saranno richiamate le norme applicabili in correlazione con la dottrina estimativa moderna di riferimento.

2. STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE

15, 20, 23, 27 e 30 Marzo 2023

Driver del cambiamento

Negli ultimi anni sono state adottate numerose leggi e norme di vigilanza da parte di Organismi a livello europeo e nazionale che hanno coinvolto il settore valutativo con la richiesta di accresciute conoscenze specialistiche da parte dei Valutatori immobiliari (o periti), sia in termini di conoscenze di standard e dottrina estimativa, sia per la normativa applicabile (in particolare a livello bancario e nelle procedure esecutive), tra cui:

- (i) **Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti** (EBA *Guidelines on loan origination and monitoring*) del 29 maggio 2020, che definiscono le modalità di valutazione delle garanzie personali e delle garanzie reali e, in particolare, la valutazione dei beni immobili al momento della concessione del finanziamento (mutuo) e le attività di monitoraggio e rivalutazione delle garanzie immobiliari (per tutte le tipologie immobiliari).
- (ii) **Regolamenti UE e leggi nazionali di recepimento di Direttive europee**, quali il Decreto legislativo 21 aprile 2016 n.72 di attuazione della direttiva 2014/17/UE, che ha modificato il **Testo unico bancario** (TUB), con l'introduzione dell'art. 120-*duodecies* che prescrive l'adozione di «*standard affidabili per la valutazione dei beni immobili*» e la competenza sotto il profilo professionale e l'indipendenza dei periti oggetto di garanzia di esposizioni creditizie/mutuo
- (iii) **Disposizioni di Vigilanza**: le Circolari Banca d'Italia 285/2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche) e 288/2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari) le quali, tra l'altro, prevedono che le perizie siano effettuate da periti/valutatori qualificati.
- (iv) Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** | Italian Property Valuation Standard (quinta edizione, 2018) che recepisce e armonizza a livello nazionale gli International Valuation Standards (IVS) e gli European Valuation Standards (EVS), con allegate **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie** (promosse dall'ABI).
- (v) Norme tecniche applicative dei principi sanciti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari quali la **UNI 11612:2015** "Stima del valore di mercato degli immobili" e **UNI 11558:2014** "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza abilità e competenza".

3. UN NUOVO PROFESSIONISTA: VIVACIZZATORE D'ASTA |

I Sessione –21 Marzo 2023

II Sessione – 18 Aprile 2023

La vivacizzazione delle aste si integra perfettamente con quello che un agente immobiliare fa quotidianamente, ma con una nuova grande opportunità per diventare un professionista del settore.

Il mercato delle aste immobiliari del resto è in forte crescita ed espansione anche alla luce delle ultime riforme, attirando una platea sempre più ampia di soggetti anche per la convenienza degli acquisti.

Tuttavia acquistare all'asta, soprattutto a seguito della introduzione delle vendite telematiche, non è sempre semplice e intuitivo: c'è bisogno di professionisti ed esperti che conoscano le tecniche operative e abbiano un bagaglio di competenze di natura commerciale e giuridica per partecipare con successo ad una asta immobiliare fino all'aggiudicazione e all'entrata in possesso del bene.

Perché partecipare al Corso

- Si può imparare come far acquistare ai clienti immobili ad un costo inferiore dal 10 al 40% del prezzo di mercato.
- Il mercato delle aste è in forte espansione ed è crescente la domanda di professionisti per la consulenza/assistenza che i potenziali aggiudicatari richiedono.
- un' enorme potenzialità di business nel settore immobiliare
- farsi riconoscere con competenze distintive e specialistiche rispetto alla "massa" di operatori immobiliari
- un vivacizzatore di Aste Professionista ha una provvigione garantita!

Per i percorsi formativi 1 e 3 è stato richiesto il patrocinio del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati In collaborazione con il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma