



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi delle abitazioni: IV trimestre – Istat
- I Rapporto 2020: l'andamento del mercato immobiliare italiano – Nomisma
- Variazioni prezzi case: I trimestre 2020 – Idealista.it
- Dopo un 2019 in ripresa, il mattone cerca di resistere – Tecnocasa

## MUTUI

- Rapporto mensile – Abi
- Mutui, è corsa alla rottamazione – MutiOnline
- Osservatorio Mutui: la surroga vince in tempi di coronavirus – MutiOnline

## NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Più di un terzo degli italiani vive in case troppo piccole – Rur

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **PREZZI DELLE ABITAZIONI: IV TRIMESTRE – ISTAT**

Secondo le stime preliminari, nel IV trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumenta dello 0,3% nei confronti dello stesso periodo del 2018 (era +0,4% nel III trimestre 2019). È per il secondo trimestre consecutivo, quindi, che si registra un aumento su base annua dei prezzi delle abitazioni, dovuto per lo più a quelli delle abitazioni nuove (+1%, era +1,3% nel trimestre precedente) ma anche, seppur in misura più contenuta, ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1% come nel III trimestre). Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento della crescita dei volumi di compravendita (+0,6% l'incremento tendenziale registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale per il IV trimestre 2019, dopo il +4,9% del trimestre precedente). Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano un calo pari a -0,3%, mentre i prezzi delle abitazioni nuove continuano a crescere (+0,6%). In media, nel 2019, i prezzi delle abitazioni subiscono una leggera flessione (-0,1%), a fronte di dinamiche di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sul dato complessivo), in diminuzione dello 0,4%, e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'1,1%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 16,6% (-23% per le abitazioni esistenti e +1,4% per le abitazioni nuove). Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2020 è positivo e pari a +0,1% (-0,1% per le abitazioni esistenti e +0,9% per le abitazioni nuove). Nel IV trimestre la crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni su base annua è trainata dal Nord-Ovest (+2,1%); nel Nord-Est è prossima allo zero (+0,1%), mentre i prezzi delle abitazioni calano di poco nel Sud e Isole (-0,3%) e in modo marcato nel Centro (-2%). A Milano accelera la crescita dei prezzi delle abitazioni che aumentano, su base annua, del 12,5%; i prezzi crescono ma in misura più contenuta anche a Torino (+2,6%), mentre a Roma calano del 2%.

### **I RAPPORTO 2020: L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO – NOMISMA**

Come aveva rilevato il III Osservatorio Immobiliare la congiuntura mostra la resistenza del settore rispetto alla debolezza del contesto economico, una resistenza che, sul finire del 2019, cede il passo ai primi segnali di rallentamento. L'immobiliare smette di essere un bene rifugio e risente sempre più delle condizioni economiche generali, che si riflettono sull'andamento dei prezzi e delle transazioni. A questo si accompagna l'arretramento delle compravendite dovuto alla minore propensione alla proprietà delle famiglie italiane, fattore piuttosto evidente nell'ultimo trimestre del 2019, quando le operazioni nel comparto residenziale crescono su base annua di appena lo 0,6%, registrando il valore più basso degli ultimi cinque anni. Sul fronte non residenziale si denota una crescita del 6% a livello nazionale e un decremento dell'1% nei mercati delle città intermedie, questo perché i divari territoriali delle performance economiche si riflettono sui mercati locali e, a differenza dei periodi precedenti quando i mercati più performanti riuscivano a trainare gli altri, adesso la spinta espansiva è condizionata molto dalla vitalità economica del contesto; infatti, non

sono più tanto i fattori come il reddito, la ricchezza o i consumi a influire sulle performance dei mercati, quanto l'attrattività dei territori nei confronti di residenti, imprese e turisti. I fondamentali che descrivono la crescita della domanda sia di acquisto che di locazione sono rappresentati dal livello raggiunto dai rapporti prezzo su canone e prezzo su reddito familiare però, mentre il secondo si è abbassato dell'8% rispetto alla media del periodo, il primo rapporto, invece, mostra una riduzione della distanza tra prezzi e canoni a favore di questi ultimi. La domanda di acquisto è tendenzialmente in crescita (nel periodo considerato 2007-2020), ma rallenta negli ultimi trimestri; inoltre, una motivazione, in crescita, che muove la domanda di acquisto, è quella di investimento e si tratta di una componente importante perché immette sul mercato della liquidità capace di dare nuovo impulso al lento rialzo dei prezzi. Il settore delle locazioni mostra invece una rarefazione dell'offerta contrapposta a una domanda sempre in crescita, con il conseguente aumento dei canoni d'affitto che non trova, però, una corrispondenza nell'aumento dei redditi, un ostacolo per chi desidera affittare perché impossibilitato a comprare. Il ciclo immobiliare degli anni 2000-2019 mostra una struttura a nido d'ape, dove i due cluster di mercati analizzati (le tredici città maggiori e le tredici intermedie), si muovono nella stessa direzione, seppur con qualche differenza, infatti i mercati principali registrano una maggiore perdita di valore dell'abitazione rispetto a quelli intermedi, nelle città intermedie, invece, si verifica una perdita più alta di quote di mercato; dal 2014, però, la curva di entrambi i cluster ha ripreso a salire e, ad oggi, possiamo dire che tra i due mercati sussiste un gap temporale di un anno a favore dei mercati maggiori. Come in tutte le fasi economiche caratterizzate da un'inversione di tendenza, anche stavolta si assiste a un divario tra alcuni mercati in recupero (è il caso, ad esempio, di Modena, Trieste e Verona) e altri che invece fanno fatica ad avanzare e registrano performance più basse rispetto alle medie del periodo (è il caso di Messina, Salerno, Taranto e Perugia). Nel segmento non residenziale, in generale, si evidenziano performance negative. Un ultimo spunto di riflessione deriva dal confronto tra i prezzi dell'immobiliare e l'indice Context Score di Nomisma, che rivela tutto sommato una coerenza tra le performance immobiliari e l'attrattività dei contesti urbani; in particolare, la coerenza è evidente dove a prezzi alti corrispondono score alti e a prezzi bassi score bassi e, in alcuni casi, emergono le anomalie che sono riconducibili a mercati sottovalutati (quelli con prezzi bassi e score alti) e dei mercati sopravvalutati (prezzi alti e score bassi). In un quadro così mutevole come quello segnato dall'attuale emergenza sanitaria ed economica in atto, l'unico modo per fare delle previsioni è procedere per ipotesi: a tal fine Nomisma presenta i due scenari recessivi (uno meno pessimistico e definito soft, l'altro più grave e definito hard), delineati a fianco dello scenario pre-virale (ormai superato dagli eventi in atto). Rispetto allo scenario precedente l'ondata virale, che lasciava ipotizzare una leggera crescita delle erogazioni dei mutui (per un valore di 53 mld di euro), i due scenari soft e hard mostrano delle importanti recessioni che cresceranno ancora nel 2021 e renderanno difficile il ritorno alle condizioni originarie. Inoltre, nel 2020 le compravendite nel comparto residenziale subiranno un calo molto brusco, con la perdita di quasi 50.000 operazioni nello scenario soft e di quasi 120.000 in quello hard; stesso crollo drammatico è previsto per gli investimenti corporate. Ipotizzando i due scenari, nel 2020 queste perderanno 2,6 mld e 5,8 mld di euro, cifre che, nell'arco del triennio 2020-2022, arriveranno a 9,4 mld e 18,3 mld. Per quanto

riguarda il settore residenziale, le stime prevedono nei prossimi anni una perdita tra i 54,5 e i 113 mld di euro di fatturato (che nel 2020 è compresa tra i 9,2 e i 22,1 mld). Con riferimento ai prezzi, l'Osservatorio riporta flessioni medie comprese tra il -3% e il -10% nel triennio, con il 2022 che potrebbe vedere una timida attenuazione del calo. Tutti i dati mostrano come il settore immobiliare pagherà un tributo pesantissimo nonostante la capacità di resistenza al deterioramento dell'economia dimostrata prima della pandemia e il quadro che si delinea evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati nel 2019, che restituivano un'immagine di miglioramento in atto.

#### **VARIAZIONI PREZZI CASE: I TRIMESTRE 2020 – IDEALISTA.IT**

Il prezzo delle case in Italia ha segnato un calo dello 0,4% nel corso del I trimestre del 2020 e il prezzo dell'usato si attesta ora a 1.699 euro al metro quadro secondo l'ultimo indice dei prezzi per cui, considerando la variazione annuale, il decremento è del 2%. L'ultimo rapporto riflette l'evoluzione dei prezzi delle abitazioni in vendita durante il I trimestre dell'anno, quindi l'effetto della situazione di emergenza nazionale attuale si riflette appena nelle cifre ma, anche così, i dati contemplano una certa lentezza del mercato nel corso di questo I trimestre, con prezzi sostanzialmente stabili in zone sempre più vaste del Paese, con lievi variazioni intorno all'1%. Lo scenario che si presenta dopo il periodo di quarantena è di totale incertezza, molto probabilmente vedremo riduzioni nei prezzi delle abitazioni usate, la cui entità dipenderà dalla durata e dalla profondità della crisi, oltre che dalla capacità di ripresa dell'economia italiana. Nei mesi invernali sono aumentate le Regioni che hanno visto i prezzi salire rispetto al trimestre precedente passando da 4 a 8: i maggiori aumenti si sono registrati in Liguria e Piemonte, entrambe con un incremento dei valori pari all'1,2%, davanti al Veneto (1,1%). Prezzi in calo nel resto delle Regioni italiane con i ribassi maggiori in Valle d'Aosta (-2,8%) e Marche (-2,5%), seguite da Molise (-1,4%), Sicilia (-1,3%) e Campania (-1,1%); tutti gli altri cali sono compresi tra il -1% dell'Abruzzo e il -0,1% dell'Emilia Romagna. La Valle d'Aosta è la Regione più cara con i suoi 2.499 euro/m<sup>2</sup>; seguono Liguria (2.477 euro/m<sup>2</sup>), Trentino Alto Adige (2.386 euro/m<sup>2</sup>) e Toscana (2.210 euro/m<sup>2</sup>). Dal lato opposto del ranking, le Regioni più economiche sono Calabria (904 euro/m<sup>2</sup>), Molise (934 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.060 euro/m<sup>2</sup>). Rispetto all'ultimo trimestre dell'anno scorso crescono sensibilmente le province in terreno positivo, salite al 44% del totale: 51 mercati segnano variazioni contenute tra il -1% e l'1%; fluttuazioni sempre più contenute anche agli estremi dove la provincia di Belluno (3%), segna la performance migliore, seguita da Novara e Ragusa, entrambe con un incremento del 2,4%; all'opposto i maggiori ribassi spettano a Vibo Valentia (-5,4%), Gorizia (-4,3%) e Rimini (-3,7%). Il ranking delle province più care è guidato da Bolzano (3.489 euro/m<sup>2</sup>), davanti a Savona (3.081 euro/m<sup>2</sup>); dietro di esse troviamo Firenze (2.844 euro/m<sup>2</sup>), Imperia (2.617 euro/m<sup>2</sup>) e Aosta (2.499 euro/m<sup>2</sup>); nella parte bassa del ranking troviamo Biella (648 euro/m<sup>2</sup>), Caltanissetta (733 euro/m<sup>2</sup>) e Isernia (767 euro/m<sup>2</sup>). A livello di capoluogo l'indice generale dei prezzi segna un'importante inversione di tendenza con recuperi nella maggior parte dei mercati cittadini (56% del totale). Anche per quanto riguarda le città c'è una crescente tendenza alla stabilizzazione dei prezzi come dimostrano le variazioni sempre più contenute dei 107 centri monitorati: Milano (7,9%), traina il mercato con una crescita sostenuta anche nel I trimestre; alle sue spalle si

segnalano i rimbalzi significativi di Reggio Calabria (4,4%), Treviso (3,8%) e Torino (3,6%); tra i grandi mercati solo Genova e Palermo hanno registrato contrazioni nel I trimestre, con le aspettative dei proprietari ridotte rispettivamente dello 0,9% e 0,7%; Bologna (2,6%), Bari (2,1%), Roma (1,2%), Firenze (1,1%) e Napoli (0,2%), segnano tutte incrementi dopo i mesi invernali. Le variazioni negative più marcate del periodo si sono prodotte a Cuneo (-6,1%) e Chieti (-4,9%); cali fino al 4% a Benevento, Enna e Lecce. Venezia rimane la regina dei prezzi di vendita della Penisola con 4.501 euro al metro quadro, davanti a Firenze (3.982 euro/m<sup>2</sup>) e Milano, che continua a scalare posizioni nel ranking piazzandosi sul terzo gradino del podio con i suoi 3.643 euro al metro quadro; nella parte bassa del ranking Biella (717 euro/m<sup>2</sup>) è la piazza con i prezzi della case più bassi d'Italia, davanti a Caltanissetta (773 euro/m<sup>2</sup>) e Ragusa (855 euro/m<sup>2</sup>).

### **DOPO UN 2019 IN RIPRESA, IL MATTONE CERCA DI RESISTERE – TECNOCASA**

Il 2019 si chiude con transazioni immobiliari in crescita del 2,4%, con un rallentamento rispetto al 2018, e trend di prezzi diversi, con realtà in decisa ripresa e altre che sembrano non aver ancora imboccato del tutto la stessa strada. I tassi di interesse, ancora bassi, continuano a sostenere la domanda immobiliare, non solo come prima casa ma anche come investimento: infatti, anche chi acquista con questa finalità ha valutato il supporto del mutuo per non intaccare del tutto la liquidità a disposizione. L'offerta continua a diminuire, soprattutto nelle grandi città e nelle realtà minori interessanti agli occhi degli investitori che mirano in particolare al comparto turistico. Gli immobili si vendono sempre più velocemente come testimoniano i dati sui tempi di vendita che si sono portati a 109 giorni nelle grandi città (in diminuzione di 13 giorni rispetto a luglio 2019), a 152 giorni nell'hinterland delle grandi città (6 giorni in meno) e 149 giorni nei capoluoghi di provincia (3 giorni in meno); questi dati risultano abbastanza eloquenti per capire come le metropoli siano, in questo momento, le realtà più vivaci. Il II semestre del 2019 registra un aumento dei prezzi delle grandi città dell'1,3%, variazione migliore rispetto al semestre precedente nonostante la crescita più contenuta di Bologna e Firenze e il peggioramento di Genova e Palermo; Milano è la città che, ancora una volta, dimostra la migliore performance con +6,9%; da segnalare anche la conferma della crescita dei valori di Napoli e Verona, il recupero di Torino che approda in territorio positivo e un rallentamento della discesa dei prezzi di Roma e Bari. L'aumento delle quotazioni nelle zone centrali e semicentrali si sta spalmando anche sulle zone più periferiche, che registrano così aumenti di prezzo. Le realtà minori, capoluoghi di provincia e hinterland delle grandi città, mostrano un trend differente: aumentano i prezzi (+0,2%) nell'hinterland delle grandi città, per la prima volta da quando è iniziata la crisi. La salita dei prezzi nelle metropoli, come prevedibile, sta facendo sentire i suoi effetti sui Comuni della relativa provincia, in particolare in quelli del primo hinterland, serviti e ben collegati; invece, peggiorano i capoluoghi di provincia, trascinati al ribasso dalle città del Sud Italia, infatti in queste ultime si riscontrano ancora difficoltà, specialmente laddove il tessuto economico sottostante è ancora debole. L'andamento per aree geografiche vede una sostanziale stabilità per il Nord e un lieve ribasso per il Centro Italia. Il trilocale a gennaio 2020 è la tipologia più richiesta (40,6%), seguito dal quattro locali che raccoglie il 23,8% delle preferenze e il bilocale con il 23,1% e, rispetto a luglio 2019, si evidenzia un aumento della percentuale di

coloro che cercano trilocali. Milano è l'unica città in cui prevale il bilocale. L'analisi sulla disponibilità di spesa evidenzia una maggiore concentrazione nella fascia più bassa, fino a 119mila euro (26,3%); segue con il 23,8% la fascia tra 120 e 169mila euro e, con il 22,2%, la fascia compresa tra 170 a 249mila euro; Roma e Milano segnalano un incremento della percentuale nelle fasce di spesa più elevate. Nella seconda parte del 2019 l'analisi delle compravendite realizzate attraverso il Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,1% delle transazioni si concentra sull'abitazione principale, il 17,8% sulla casa uso investimento e il 6,1% sulla casa vacanza; nelle grandi città la componente ad uso investimento si porta al 25% con valori decisamente più elevati nelle città di Firenze, Napoli e Verona. Continuano a crescere i canoni di locazione e, nella seconda parte dell'anno, c'è stato un aumento del 2,9% per i canoni dei monocali e del 3,1% per quello dei bilocali e dei trilocali. Abbondantemente sopra la media la variazione a Milano (+8,5%, +7,8%, +7,7%), Bologna (+5,4%, +7,4%, +7,4%), Verona (+6,2%, +5,7%, +6,3%). La domanda è decisamente elevata mentre l'offerta continua a non essere sufficiente e non solo per il fenomeno degli affitti brevi che, in particolare nelle località a più elevato richiamo turistico, contribuisce a ridimensionare l'offerta. Nella seconda parte del 2019 aumentano coloro che optano per la locazione come scelta abitativa (64,7%) e continua l'ascesa del contratto a canone concordato. In crescita le famiglie monocomponenti che a Milano rappresentano il 62,7%. I tempi medi di locazione sono di 45 giorni. Alla luce dell'emergenza Coronavirus ci si aspetta un rallentamento delle compravendite, che già nel 2019 hanno registrato una crescita più contenuta; sicuramente avremo un calo nel II e, in parte, anche nel III trimestre 2020, legato all'impossibilità di portare a termine le compravendite le cui trattative erano già iniziate nei mesi precedenti e dovuto anche al fatto che in questi giorni non si effettuano visite presso gli immobili e, di conseguenza, è tutto spostato a quando l'emergenza rientrerà. Il ridimensionamento dei volumi potrebbe portare anche a un ritocco verso il basso dei prezzi. Ci si aspetta anche una leggera flessione della componente di acquisto per investimento per affitti turistici alla luce del calo del turismo ma non esclude che chi è proprietario di questo tipo di abitazione possa spostarsi sulla locazione tradizionale. Sul segmento dell'abitazione principale tutto dipenderà da come reagiranno le famiglie e le imprese. Non si dimentichi che il mercato immobiliare ha vissuto i suoi momenti più difficili in corrispondenza di crisi economiche con impatti importanti sull'occupazione e sulla fiducia e l'incertezza, soprattutto se relativa al posto di lavoro, è una delle variabili che induce prudenza e tende a far procrastinare decisioni importanti come l'acquisto della casa. Ancora una volta, un ruolo importante lo avranno gli istituti di credito, in particolare con il loro atteggiamento verso l'erogazione del credito post-epidemia; la durata di quest'ultima, delle conseguenti restrizioni e l'efficacia delle manovre di sostegno saranno tutti elementi decisivi per l'economia nazionale e non solo, incidendo sugli scenari futuri che adesso sono difficili da immaginare e prevedere.

## **MUTUI**

### **RAPPORTO MENSILE – ABI**

Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse,) a gennaio 2020 sono 25,9 miliardi di euro, in calo rispetto ai 33,6 miliardi di

gennaio 2019 (-7,7 miliardi, pari a -22,9%) e ai 59,4 miliardi di gennaio 2018 (-33,6 miliardi pari a -56,5%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di circa 63 miliardi (pari a -70,9%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,52% a gennaio 2020 (era 1,93% a gennaio 2019, 3,42% a gennaio 2018 e 4,89% a novembre 2015). A febbraio 2020 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento sono su livelli particolarmente bassi e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,26% (1,18% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,35% (1,44% a gennaio 2020, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,50% (2,49% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); infine, a fine febbraio 2020 i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati dello 0,4% rispetto a un anno prima e tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (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 gennaio 2020 si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,4% su base annua; sempre a gennaio 2020, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti - nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi - per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dell'1% su base annua. Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a febbraio 2020 risulta di 192 punti base (192 punti base anche nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

### **MUTUI, È CORSA ALLA ROTTAMAZIONE – MUTI ONLINE**

Le Banche Centrali scendono in campo contro il Coronavirus e lo fanno con un'azione combinata, utilizzando tutte le armi a disposizione così, al di qua e al di là dell'Atlantico, i tassi di riferimento sono ripiombati al piano zero con tanto di effetti sul mondo dei finanziamenti, in particolare su quello dei mutui. Una situazione che sta spingendo molte famiglie a surrogare il vecchio mutuo per approfittare di nuove condizioni mai viste prima nella storia: si tratta di Taeg fissi ben al di sotto dell'1%, soprattutto per chi ha un Loan to Value (percentuale del finanziamento in relazione al valore dell'immobile), del 50% o inferiore. Da quando le Banche Centrali (tutte), sono intervenute a sostegno dell'economia globale con una politica monetaria super espansiva, il mondo dei tassi si è subito adeguato, così i parametri di riferimento dei mutui, a tasso fisso e variabile, sono sprofondati sui livelli minimi. Se si guarda l'Euribor (base dei mutui a tasso variabile), la scadenza a 1 mese ha raggiunto un bottom a -0,495%, contro un valore di inizio anno a -0,436%; la scadenza a 3 mesi è arrivata a -0,434% (-0,379% a gennaio), mentre a 6 mesi e 12 mesi ha raggiunto nuovi minimi 2020 rispettivamente a -0,4% e a -0,327%. Stessa dinamica per l'Euriris, benchmark dei mutui a tasso fisso, con la scadenza a 20 anni che nel pieno della bufera è scivolata a metà marzo in territorio negativo a -0,10% (a inizio anno era positivo dello 0,55%) e anche a 25 anni e a 30 anni sono stati toccati nuovi minimi, rispettivamente a -0,15% e a -0,23%. Una dinamica, questa dei

tassi, che si è subito riflessa sul costo (il Taeg, tasso annuo effettivo globale), dei mutui e, da qui, ne consegue la corsa alle richieste di surroghe da parte delle famiglie italiane: in pratica, si rottama gratuitamente il vecchio finanziamento e si accende un nuovo mutuo a un tasso più vantaggioso, una soluzione che può essere sfruttata soprattutto sia da chi ha all'attivo un fisso, magari stipulato 10 anni fa quando i tassi erano vicino ai massimi storici, sia da chi ha un prestito variabile, bloccando così il costo del finanziamento a un Taeg fisso che vale per tutta la vita. In quest'ultimo caso, però, bisogna valutare bene la convenienza della surroga e, in particolare, gli elementi da valutare sono due, lo spread del mutuo in corso e la durata: per quanto riguarda l'orizzonte temporale, se è stato già pagato più del 50% del proprio mutuo, e considerando che i tassi rimarranno bassi ancora per molti anni, potrebbe valere la pena di conservare lo status attuale; relativamente allo spread, invece, se il differenziale rispetto al benchmark (è il guadagno che spetta alla banca), è molto elevato, allora la rinegoziazione o la surroga è sicuramente una buona soluzione, rimanendo al variabile se mancano pochi anni alla fine del mutuo o virando verso il fisso se mancano ancora tanti anni.

#### **OSSERVATORIO MUTUI: LA SURROGA VINCE IN TEMPI DI CORONAVIRUS – MUTI ONLINE**

L'onda lunga del coronavirus ha iniziato a lambire anche le coste del mercato immobiliare. Al momento si fa sentire soprattutto con un'accelerazione vigorosa delle surroghe e, nonostante la dinamica delle richieste da parte delle famiglie sia sempre vivace, con una frenata delle erogazioni dei mutui. La prima è strettamente correlata all'andamento dei tassi di interesse, tornati a guardare bruscamente al ribasso: dinamica che rende conveniente ai mutuatari – addirittura anche a quelli che lo hanno già fatto una prima volta – una nuova contrattazione con l'istituto di credito per spuntare costi della rata ancora più bassi. La seconda invece riflette la crescente percezione negativa con cui guardiamo all'economia e, in simbiosi, anche l'accresciuta prudenza delle banche nel concedere prestiti. Su base trimestrale, a tutto febbraio, le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa sono salite al 31% del totale (dal 27,1% segnato tra ottobre e dicembre), con le famiglie allettate dalla favorevole finestra offerta dal costo del denaro. Nello stesso periodo le domande di sostituzione e surroga si sono assestate al 63,9%, dopo la brusca impennata (68,1%) che ha segnato la seconda metà del 2019. Discorso diverso se si analizza il comportamento delle banche, nei confronti delle quali i clienti mutuatari hanno qualche arma in più (visto che la legge Bersani permette di cambiare sportello gratuitamente: da una parte, a febbraio le surroghe e sostituzioni sono balzate al 67,4% del totale (58,6% nel precedente trimestre), nuovo massimo da inizio 2016; dall'altra, le concessioni di mutui sono scese al 28% (36,4%), nuovo minimo degli ultimi cinque anni. L'influenza da Covid-19, oltre a spingere al ribasso i tassi di riferimento utilizzati dalle banche nella stipula dei contratti, ha anche spostato ulteriormente gli italiani verso i mutui a tasso fisso e, infatti, nel periodo considerato le richieste di questo tipo sono salite al 92,5% del totale (nuovo top dal 2016), mentre quelle per il tasso variabile sono precipitate ai minimi (7%) e la stessa dinamica si riscontra nelle erogazioni. Per quanto riguarda invece la durata dei mutui sia le richieste (34,8% del totale), sia le accensioni effettive (40%), si concentrano nel segmento dei 20 anni, mentre le incertezze economiche comprimono - in entrambi i casi - le operazioni che hanno



una vita inferiore ai dieci anni. La stessa prudenza si riscontra anche nell'andamento dell'importo medio chiesto dalle famiglie, sceso nel trimestre (a tutto febbraio), del 2,9% trimestrale a 138.013 euro e che continua comunque a viaggiare sopra i massimi degli ultimi cinque anni. Paradossalmente, le banche risultano più generose: l'importo medio erogato nello stesso periodo è aumentato del 2,1% al nuovo massimo di 143.253 euro; questo valore, peraltro, è in crescita per il quarto trimestre consecutivo (+12,4% dal II trimestre dello scorso anno). La fotografia delle richieste di mutui per classi d'importo conferma, ancora una volta, che le fasce 50.001-100mila e 100.001-150mila euro insieme coprono ampiamente oltre la metà del dato complessivo (rispettivamente al 31,9% e al 35,1%). Invece, l'analisi del mercato dei mutui erogati per classi di età rivela un sorprendente spunto dei prestiti concessi alla fascia 46-55 anni, con una quota salita al 24,8% del totale (dal 21,4% registrato nell'ultima frazione del 2019), trend che trova allo stesso tempo conferma nel progresso registrato dalla fascia 36-45 anni (al 45,7% dal 45,2%), mentre sono di segno negativo i contratti stipulati con i 26-35enni (scesi al 23,2% del totale, dal 26,9%). Venendo al panorama dei tassi: a febbraio di quest'anno, prendendo come riferimento mutui a 20 e 30 anni, il fisso è stato indicato a 0,9% (contro l'1,1% di gennaio e l'1,23% di dicembre), mentre il variabile è scivolato a 0,74% (rispettivamente da 0,77% e da 0,80%); l'Euribor a tre mesi è ribassato fino a -0,41% (da -0,39%), a un passo dal minimo storico (-0,42% toccato lo scorso settembre e ancora più interessante, soprattutto per chi sta pensando di accendere un mutuo, è osservare il percorso fatto nel frattempo dall'Eurirs, cioè il saggio di riferimento usato dalle banche nei contratti di copertura contro possibili perdite e dal quale viene ponderato il tasso di interesse che viene applicato ai mutui: in febbraio, è stato indicato allo 0,33% per il 30 anni (0,53% in gennaio e 0,55% in dicembre) e allo 0,30% per il 20 anni (rispettivamente 0,49% e 0,51%) e vale la pena di tenere sotto osservazione la sua dinamica, soprattutto se si considera che sono attesi (dopo quello deciso dalla Fed), nuovi tagli al costo del denaro da parte delle principali Banche centrali.

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A gennaio 2020 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca in modo considerevole rispetto a dicembre 2019, registrando un aumento del 7,9%. La media del trimestre novembre-gennaio conferma un andamento positivo, seppure molto meno ampio, con un incremento dello 0,5% sul trimestre precedente. Su base annua, l'indice grezzo aumenta del 4,8% rispetto a gennaio 2019, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 22 di gennaio 2019) segna una crescita più marcata, pari all'8,4%.

### **PIÙ DI UN TERZO DEGLI ITALIANI VIVE IN CASE TROPPO PICCOLE – RUR**

Secondo una comparazione internazionale le case abitate dagli italiani hanno una dimensione media di 81 mq meno di quelle giapponesi (95mq), spagnole (97 mq) tedesche (109 mq) e francesi (112 mq). Sono valori medi (per l'Italia coincidono con le dimensioni catastali della fascia intermedia degli alloggi), ma che hanno grande variabilità a seconda della loro localizzazione

territoriale, in particolare fra grandi città e piccoli paesi. Ad esempio, a Parigi il mercato immobiliare offre, anche a caro prezzo, piccole maisonette di soli 15 -20 mq e non è una rarità, mentre nella provincia francese le abitazioni sono decisamente grandi. Invece, gli italiani vivono per metà in immobili multipiano, il 25,5% in condomini con più di 10 abitazioni e un ulteriore 27,1% in edifici più piccoli. In questo periodo di chiusura il condominio, classico campo di battaglia della micro-conflittualità sociale, sta divenendo sempre più una cellula di vicinanza e solidarietà. Abbastanza simile all'Italia è la situazione della Germania, mentre nella Francia prevalgono tipologie abitative a minore densità, come case a schiera e unifamiliari; al contrario, nella Spagna della grande bolla immobiliare ben il 44,8% delle famiglie vive in grandi condomini.

## **Rassegna Stampa**

### **Portinaio in servizio nel condominio**

Possibili Cig e ferie

Data: 31/3/2020

Il Sole 24 Ore

### **Corsa per sussidi e bonus**

In vista lo stop a Imu e Tari

Data: 30/3/2020

QN

### **Il virus e la casa**

Il mattone in tempi di Coronavirus

Data: 30/3/2020

Il Foglio

### **Paolo Gentiloni**

1.800 miliardi contro il virus

Data: 29/3/2020

La Stampa

### **Von der Leyen: no ai covid bond**

Conte e Gualtieri: sta sbagliando

Data: 29/3/2020

Il Sole 24 Ore

### **Ai Comuni 4,7 miliardi**

C'è il bonus famiglia da 3-400 euro

Data: 29/3/2020

Il Sole 24 Ore

### **Quando il Covid-19 allenterà la sua morsa**

Il settore immobiliare sarà cambiato da così a così

Data: 28/3/2020

Italia Oggi

### **Bloccate tutte le compravendite immobiliari**

Chiusa fino al 3 aprile la Conservatoria a Milano

Data: 26/3/2020

Libero/Milano

### **Previste perdite per 22 mld**

Mattone residenziale

Data: 26/3/2020

MF

### **La crisi arriva sull'immobiliare**

Dati Nomisma sul residenziale

Data: 26/3/2020

Il Sole 24 Ore

### **What sells, or doesn't, in a crisis**

Coronavirus

Data: 25/3/2020

The Wall Street Journal

### **Il mattone ritrova il suo equilibrio**

Rapporto Istat

Data: 25/3/2020

Il Tempo

### **Condominio, servizi ancora garantiti dagli amministratori**

Da sciogliere il nodo dei codici

Data: 24/3/2020

Il Sole 24 Ore

### **Per il mercato immobiliare**

Ripresa forse tra un anno

Data: 23/3/2020

Il Sole 24 Ore

## **Contro la crisi ora Covidbond, prestiti Mes e fondi ai disoccupati**

Intervista a Gentiloni

Data: 22/3/2020

Il Sole 24 Ore

## **Virus, nuova stretta del Governo**

Stop alle attività non strategiche

Data: 22/3/2020

Il Sole 24 Ore

## **L'Europa usa il suo bazooka**

Sospeso il Patto di stabilità

Data: 21/3/2020

Il Giornale

## **Italia spezzata**

I nuovi divieti

Data: 21/3/2020

La Repubblica

## **La mini stretta del governo**

Solo su parchi e seconde case

Data: 21/3/2020

Corriere della Sera

## **La tegola del virus amplifica le difficoltà**

Il mattone di carta

Data: 21/3/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

## **Il mercato delle abitazioni in Italia**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 17/3/2020

Imprese Edili