



CORSO SULLA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL MARKET APPROACH CON ESERCITAZIONI PRATICHE

Il Corso, organizzato da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, sarà erogato tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza e si svolgerà nelle seguenti giornate:

- Martedì 9 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Mercoledì 10 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Venerdì 12 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Lunedì 15 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Mercoledì 17 Giugno 2020, dalle ore 09.00 alle ore 13.00

SCHEDA INFORMATIVA

INDAGINE TECNOBORSA 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE - TRANSAZIONI E MUTUI – CSEI TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- L'impatto dell'emergenza Covid-19 (Fase 1) sul mercato immobiliare: Il Notariato presenta i Dati Statistici Notarili (marzo 2020 su marzo 2019) di 10 grandi città italiane – Consiglio Nazionale del Notariato
- Il mercato immobiliare italiano – Nomisma
- Come cambia l'affitto – Re/Max
- L'Outlook europeo 2020: calo del fatturato del 14,1% nel 2020 ma forte rimbalzo nel 2021 – Scenari Immobiliari
- Analisi socio demografica locazioni II semestre 2019 – Tecnocasa

MUTUI

- Rapporto mensile: maggio 2020 – Abi
- L'impatto dell'emergenza Covid-19 (Fase 1) sui mutui: Il Notariato presenta i Dati Statistici Notarili (marzo 2020 su marzo 2019) di 10 grandi città italiane – Consiglio Nazionale del Notariato
- Dopo il Lockdown l'Italia riparte: decisi segnali di recupero dall'andamento delle richieste di credito da parte delle famiglie – Crif
- Moratoria sui finanziamenti: l'analisi su oltre 930.000 richieste – Crif
- Osservatorio Mutui: i tassi ai minimi sostengono i mutui – MutuiOnline.it

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat

INDAGINE TECNOBORSA 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE - TRANSAZIONI E MUTUI – CSEI TECNOBORSA

Dal 2018 l'Indagine **Tecnoborsa** si incentra su un campione di 54 Comuni italiani grandi, medio-grandi e medi, fortemente rappresentativi di tutte le Regioni, per consentire un'analisi più dettagliata per macroaree.

Come è ormai consuetudine l'analisi riguarda il biennio appena trascorso, 2018-2019, e il biennio in corso, 2020-2021: scelte, motivazioni e intenzioni in materia di acquisti mutui e vendite, passati e futuri.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 e ben fotografano il biennio appena trascorso per quanto riguarda le compravendite effettuate e i mutui richiesti in quel periodo; invece, per le transazioni previste ci si riferisce al biennio in corso 2020-2021 – ma sempre prima dell'emergenza Covid-19 – e, a riguardo, non è facile prevedere quale sarà, in generale, l'andamento economico del nostro Paese e, in particolare, quello del mercato immobiliare.

In proposito vi sono tesi abbastanza discordanti e, infatti, per molti la pandemia dovrebbe causare a livello mondiale una crisi economica che, però, in Italia non si dovrebbe ripercuotere sul mercato immobiliare residenziale perché, ancor più che in passato, la casa sarà vista come un bene rifugio. Invece, altre fonti sostengono che il mercato dovrebbe subire una battuta di arresto che si protrarrà nel tempo, perché le famiglie non vorranno indebitarsi temendo che, a causa della recessione, ci sarà una riduzione del reddito familiare o addirittura la perdita del lavoro e, quindi, il rischio di non poter far fronte alle rate del mutuo. Infine, c'è chi pensa che le compravendite dovrebbero fermarsi solo per un breve periodo, perché molte famiglie italiane che stavano progettando di acquistare un'abitazione potrebbero decidere di aspettare, in quanto convinte che la pandemia porterà a un calo dei prezzi che consentirà di trovare offerte migliori sul mercato.

<https://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2020-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-transazioni-mutui>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

L'IMPATTO DELL'EMERGENZA COVID-19 (FASE 1) SUL MERCATO IMMOBILIARE: IL NOTARIATO PRESENTA I DATI STATISTICI NOTARILI (MARZO 2020 SU MARZO 2019) DI 10 GRANDI CITTÀ ITALIANE – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

L'andamento del mercato immobiliare in Italia nel mese di marzo 2020, durante la Fase 1 dell'emergenza Covid-19, è stato reso noto dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili (Dsn). In particolare, il Notariato ha presentato una prima ricognizione effettuata in 10 grandi città italiane in merito a 6 tipologie di atti: mutui, surroghe, compravendite di fabbricati abitativi e strumentali, compravendite di terreni agricoli ed edificabili. Le città in esame sono: Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Cagliari, Verona e Firenze. Dal campione emerge un crollo generalizzato del mercato immobiliare nel mese di marzo e, in particolare, il calo delle compravendite di fabbricati abitativi (case e pertinenze), si attesta intorno a un -25% a Bologna e Firenze, fino a riduzioni di oltre il 50% a Milano – cui spetta il record negativo, dovuto anche alla chiusura a singhiozzo delle Conservatorie dei Registri immobiliari – e a Verona. A Roma, Napoli, Bari e Palermo si registrano flessioni tra il 43% e il 47% circa. Per quanto concerne i mutui sempre a Milano si registra il calo maggiore con -54,5%, seguita da Verona -45,5%, Napoli -41,2%, Bari -40,7%, Palermo -39,2%, Roma e Torino -35,1%. Firenze (-11,1%) e Bologna (-13,6%) registrano i cali minori.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO – NOMISMA

A distanza di dodici anni dalla crisi del 2008 e agli esordi della più grande recessione dal dopoguerra, la finanza immobiliare è passata dal ruolo di grande imputato a quello di imprescindibile alleato. Se, infatti, la bolla dei mutui subprime aveva nella matrice finanziaria il tratto di più evidente caratterizzazione e il veicolo di pervasiva diffusione, oggi ci troviamo nella condizione di totale dipendenza da quegli strumenti che misero in ginocchio il settore e, con esso, l'economia mondiale. Ad alimentare il tracollo è stato, in questo caso, il severo lockdown a cui tutti i principali Paesi sono stati costretti, a partire da marzo di quest'anno. Il ridimensionamento dell'attività transattiva, che si protrarrà nel biennio 2020-21, riporterà il mercato sui livelli di sei anni addietro, quando si stava finalmente chiudendo una fase di arretramento di proporzioni inedite. Ora quello scenario è stato travolto dalla diffusione della pandemia e dalle conseguenze che inevitabilmente scaturiranno in termini di arretramento ed ecco che il quadro, anche nell'ipotesi intermedia tra quelle formulate, appare drammatico, con un tracollo dell'attività transattiva che si preannuncia senza precedenti in termini di intensità. L'unico fattore che potrebbe in parte contribuire a limitare l'entità della débacle è rappresentato dalla disponibilità delle banche a sostenere una domanda di accesso al mercato, che sarà inevitabilmente più esigua dal punto di vista numerico e più fragile da quello economico; infatti, i timori di non riuscire a far fronte agli impegni assunti, in termini di rate di mutuo o di canoni di affitto, rappresentano un elemento segnaletico di debolezza futura di entità nemmeno paragonabile a quella registrata non più tardi di

qualche mese fa. Se il bacino d'interesse potenziale si conferma pressoché inalterato rispetto alle evidenze dello scorso anno, a risultare ulteriormente rafforzate sono la vulnerabilità intrinseca e la dipendenza da credito di gran parte della domanda: l'incidenza delle intenzioni risulta, infatti, nettamente più accentuata tra coloro che hanno patito una contrazione dei redditi in seguito al Covid-19 o, comunque, un'erosione della capacità di risparmio rispetto a inizio anno; non stupisce, dunque, che oltre l'82% di coloro che si dicono potenzialmente interessati non possa prescindere dall'accensione di un mutuo, rendendo ancora più stretto ed evidente il legame tra le possibilità di accesso al settore e l'orientamento delle banche nelle scelte di erogazione. La ribadita propensione delle famiglie italiane a privilegiare l'opzione proprietaria appare, dunque, sorprendente se posta in relazione all'indebolimento della condizione economica da molte delle stesse già segnalata: dunque, si tratta di una manifestazione di interesse che deve imporre una rivisitazione critica che tenga conto dell'effettiva sostenibilità della stessa, anche in ragione dell'asserita imprescindibilità del supporto creditizio e, per quanto si possa auspicare un allentamento dei criteri di eleggibilità applicati dalle banche, appare verosimile che una quota tutt'altro che trascurabile dell'interesse manifestato sia destinato a rimanere tale. Abbandonati da tempo gli eccessi del passato e, con essi, le disastrose conseguenze in termini di NPLs, gli istituti negli ultimi anni avevano, infatti, faticosamente riguadagnato posizioni di solidità patrimoniale, anche in virtù di un'attenta revisione dei criteri di eleggibilità dei mutuatari; in tale quadro, la sostenibilità della rata e la presenza di solide garanzie reddituali avevano assunto un ruolo cruciale, soppiantando la spesso fideistica capacità di copertura in caso di default della componente immobiliare. Il mantenimento di un'impostazione rigorosa, in assenza di strumenti di compartecipazione al rischio da parte dello Stato, finirebbe inevitabilmente per tradursi in un sostanziale incremento dei dinieghi alle richieste di finanziamento o in un'autocensura delle stesse. Alla luce delle evidenze demografiche, comportamentali ed economiche dei nuclei familiari che si dicono intenzionati all'acquisto è possibile ipotizzare che una quota di essi tutt'altro che trascurabile sia destinata a rimanere virtuale, in assenza di una sostanziale revisione dei criteri di selezione adottati. La possibilità di accesso al mercato e la conseguente parziale salvaguardia dei livelli di attività pre-crisi hanno nella finanza (mutui e leasing), un sostegno imprescindibile, soprattutto in ragione di una volontà di attivazione senza mutuo mai prima d'ora così modesta. Se sul fronte dell'accesso alla proprietà, la situazione congiunturale consolida il legame tra finanza e immobiliare, su quello della gestione del segmento corporate occorrerà valutare le ricadute del tracollo economico sulle società del settore; gli elementi oggi disponibili consentono solo di formulare previsioni che, per quanto accurate, non paiono un riferimento così affidabile da mettere preventivamente in discussione la continuità aziendale di società non in grado di far fronte a contrazioni significative del valore della componente immobiliare.

COME CAMBIA L'AFFITTO – RE/MAX

Bene rifugio, fonte di reddito, casa vacanza: gli italiani da sempre credono e investono nel mattone. Ma se lo sviluppo di piattaforme per la gestione fai-da-te degli affitti ha visto negli ultimi anni una crescita esponenziale dello short rent, l'attuale emergenza sanitaria mette i locatori di

fronte a un nuovo scenario: secondo la survey condotta da RE/MAX Italia sugli oltre 4.000 affiliati del network si prevede un incremento della domanda di immobili in affitto (48,17%), determinata da diverse congiunture sociali ed economiche. Durante il lockdown è stata stimata una cancellazione dell'80-100% delle prenotazioni per affitti brevi, derivanti ovviamente dall'annullamento di vacanze e trasferte di lavoro. Se per alcuni la seconda casa è destinata a luogo dove trascorrere le vacanze in famiglia, per molti rappresenta, oggi più che mai, una fonte di reddito. Dall'indagine emerge dunque che, nella nuova normalità, i locatori privilegeranno sempre di più affitti a medio/lungo termine, considerati più sicuri e gestibili, affidandosi a intermediari immobiliari; infatti, questi ultimi, così come per le compravendite, potranno gestire, nel rispetto delle normative e con l'ausilio di tecnologie votate alla riduzione dei contatti interpersonali, la locazione degli immobili in massima sicurezza. Nel nuovo contesto sono tante le variabili che cambiano in ambito locativo, a partire dall'utenza che manifesta una nuova profilazione: parlando delle grandi città, se fino a tre mesi fa erano principalmente studenti e professionisti in trasferta a cercare appartamenti in affitto, si prevede un netto decremento della domanda da parte di questi ultimi, a fronte di lezioni universitarie e meeting on line ma dalla survey emerge anche una nuova utenza interessata alla locazione e lo scenario post quarantena è estremamente eterogeneo. Ad esempio, se da un lato ci sono famiglie che manifestano la necessità di case più grandi con spazi esterni e stanze jolly, con la disponibilità di trasferirsi anche in zone più periferiche, dall'altro c'è chi, per problemi economici, si vedrà costretto a vendere la propria casa e andare a vivere in affitto: sono bastate dunque poche settimane, trascorse in condizioni straordinarie, per far nascere nuove esigenze come quelle di giovani coppie che, tenute forzatamente a distanza, intendono affittare casa per andare a convivere. A fronte di un aumento della domanda, si prevede anche una crescita dell'offerta di immobili in affitto, con prezzi tendenzialmente allineati al periodo pre-Covid, più alti per case con pertinenze oggi molto appetibili, come terrazzi e giardini (75,41%), più bassi per quelle che al contrario manifestano maggiori limiti in caso di un ritorno alla quarantena (piani intermedi senza balconi). Ai requisiti da sempre apprezzati come la prossimità a servizi quali mezzi pubblici (49,75%) e aree verdi (52,26%), si sono aggiunte nuove esigenze come la vicinanza a piste ciclabili, supermercati e farmacie (58,29%). Nuove tendenze si prospettano anche per le case di villeggiatura dove, a fronte dell'incertezza degli affitti brevi con richiesta di cancellazione garantita, i proprietari sceglieranno di utilizzare l'immobile per trascorrere le proprie vacanze in famiglia oppure opteranno per locazioni residenziali e a vocazione turistica.

L'OUTLOOK EUROPEO 2020: CALO DEL FATTURATO DEL 14,1% NEL 2020 MA FORTE RIMBALZO NEL 2021 – SCENARI IMMOBILIARI

La pandemia ha colpito un mercato immobiliare europeo in piena fase positiva ma non lo sta affondando, anzi, le previsioni per il prossimo anno sono di un deciso rimbalzo in quasi tutti i comparti. Le stime elaborate indicano per quest'anno un calo del fatturato del 18,1%, sotto i 1.000 miliardi di euro, per il complesso dei 28 paesi europei; calo meno accentuato per le cinque economie più importanti (Francia, Germania, Inghilterra, Spagna e Italia) con un decremento che si ferma al 14,1% e un fatturato di poco inferiore a 700 miliardi di euro. Le variazioni attese, rispetto

allo scorso anno, vanno dal -10,3% della Germania al -20,4% della Spagna e il fatturato del mercato immobiliare italiano potrebbe subire un calo del 18,3%, per sfiorare i 106 miliardi di euro nel 2020. Sono soprattutto i volumi scambiati a ridursi, per effetto di un blocco totale di tre mesi e una lenta fase di risalita per un periodo analogo; le quotazioni medie sono in lieve calo ma con settori in crescita come la logistica. Per il 2021 si attende in tutta Europa un netto rimbalzo dei mercati, mentre il 2019 è stato un anno di grande vivacità nel settore residenziale in Europa: i prezzi di vendita e i canoni di locazione sono aumentati sia nella prima che nella seconda parte dell'anno, tanto che, per tutta l'area europea, i dati relativi alla fine dell'anno scorso indicavano un incremento medio dei prezzi delle case del 4%; ancora in ritardo l'Italia, che non è cresciuta allo stesso ritmo, con una media nazionale sostanzialmente pari a zero. Gli aumenti più marcati fra i primi cinque Paesi, si sono registrati in Germania (+10,4%) e Francia (+3,4%). Allargando l'analisi agli altri stati membri, si sono registrati cali a Cipro (-5,9%), in Ungheria (-1,5%), Danimarca (-0,6%) e in Finlandia (-0,1%). Gli aumenti più significativi alla fine dell'ultimo trimestre del 2019, su base annua, si sono avuti in Lettonia (+13,5%), Slovacchia (+11,5%), Lussemburgo (+11,3%) e in Portogallo con +10,3%. Il mercato europeo degli uffici nel 2019 è rimasto vivace e alla fine dell'anno ha registrato solo un leggero calo annuo del 2,7% in termini di assorbimento degli spazi, per un totale di quasi 13 milioni di metri quadri, rimanendo al di sopra della media di lungo periodo. Dunque, nonostante il previsto rallentamento congiunturale dei principali Paesi europei, il mercato è posizionato ancora in una fase positiva del ciclo e i tassi di assorbimento nelle principali capitali hanno fatto registrare buone performance, in particolare a Roma (+14%), Milano (+11,5%), Bruxelles (+8,3%), Barcellona (+6%, miglior risultato dal 2005) e Lione (+13,6%). Anche a Berlino è stato battuto il record del 2018 con oltre 1 milione di metri quadri scambiati e una crescita del 13%: questo risultato ha consentito alle quattro principali città tedesche di raggiungere i 3 milioni di metri quadri scambiati, nonostante le forti discese registrate a Monaco (-9%), Francoforte (-6%) e Amburgo (-7%). A Londra, invece, il tasso di assorbimento è risultato in forte calo rispetto al 2018 (-18%), nonostante una domanda vivace da parte soprattutto delle aziende dei settori tech e finanziario. L'assenza di transazioni per gli edifici di ampia metratura (oltre i 5.000 metri quadri), ha frenato il mercato di Parigi, soprattutto nelle aree centrali, segnando così una decrescita dei volumi del 6% rispetto al 2018. Dal lato dell'offerta, a livello globale europeo, il tasso di spazi liberi sul mercato (vacancy) è sceso sino al 5,8%. Il volume totale degli investimenti nel comparto retail europeo del 2019 è stato di circa 43 miliardi di euro, con un calo del 17% rispetto al 2018: la Germania ha rafforzato la sua posizione di leader con circa il 30% dei volumi investiti sul totale europeo, soprattutto grazie a due operazioni che hanno riguardato due portafogli di asset dal valore di oltre 1 miliardo l'uno; anche la Francia con 6,2 miliardi di euro di investimenti ha ben performato, risultando la seconda nazione europea più interessante per gli investitori retail; al terzo posto c'è il Regno Unito con 5,7 miliardi di investimenti e, a seguire, Olanda, Italia, Spagna e Polonia, tutte nazioni con flussi di investimenti pari a 2 miliardi di euro. Il mercato immobiliare retail, riferito soprattutto al comparto degli immobili prime, ovvero quei locali commerciali di svariate ampiezze che sono tutti caratterizzati dal trovarsi nelle vie e nelle piazze più importanti per lo shopping del lusso, ha mantenuto una domanda vivace e dinamica in tutto il 2019. Invece,

prendendo in considerazione i canoni di locazione anche dei negozi non di lusso ma secondari, le medie delle varie capitali europee si riducono molto e solo Londra e Parigi restano al di sopra dei 1.000 euro al metro quadro mensili. In questo contesto, le medie più alte, escluse le due capitali già citate, si registrano ancora a Milano, Roma, Vienna, Monaco e Dublino, tutte al di sopra dei 300 euro al metro quadro/mese. Per i negozi su strada i rendimenti hanno registrato nel 2019 una sostanziale fase di stabilizzazione. La media in Spagna dei rendimenti è la più alta fra le principali nazioni europee (3,75%), seguita da Italia (3,5%), Germania (2,9%), Regno Unito (2,8%) e Francia (2,5%). Negli ultimi anni il mercato immobiliare italiano aveva iniziato una lenta risalita dalla crisi del 2010 ma i tassi di crescita erano dimezzati rispetto a quanto accadeva negli altri Paesi europei, comunque positivi. Il 2019 si è chiuso con un fatturato di circa 130 miliardi di euro, con un incremento del 3,9% sull'anno precedente che era stato più dinamico; per il secondo anno consecutivo tutti i comparti avevano il segno positivo, con alcune performance particolari come nel settore alberghiero e negli investimenti internazionali. Il grande malato del mercato italiano continua a essere il residenziale (che ne rappresenta quasi il 75%) con una domanda in crescita ma un'offerta di bassa qualità che spiegano anche le quotazioni ancorate allo zero. Solo in poche aree (come Milano), il trend è positivo sia nelle compravendite che nei prezzi. Gli altri settori sono in miglioramento. La situazione creata dal Covid-19 ha bloccato tutti i settori e le previsioni per la fine dell'anno indicano un calo del fatturato del 18%; la stima si basa sui mesi di fermo e una fase di ripartenza che sarà lenta, tuttavia è difficile ipotizzare che negli ultimi quattro mesi dell'anno si possano recuperare i volumi perduti ed è più probabile un rimbalzo, più o meno intenso, nel corso del 2021. Ma le variabili che condizionano l'andamento del mercato sono molteplici, dall'occupazione, al peso dell'intervento pubblico, alla propensione di investimento di famiglie e imprese: per alcuni comparti come alberghiero e locazione breve si tratta di un anno perduto, mentre la logistica avrà un ulteriore impulso se collegata all' e-commerce; ancora in sofferenza il residenziale, dove le preoccupazioni delle famiglie si accompagnano al rallentamento delle nuove realizzazioni; nel settore degli uffici, a fronte di un ridimensionamento dei fatturati, ci sarà un andamento poco colpito nel segmento prime e una forte crisi nei prodotti di classi B e C. La crisi sanitaria ha anche un impatto sui prezzi medi delle residenze e, mentre a livello nazionale si prevede un calo del 2,1% per dicembre, la situazione è più articolata se si guardano le città: in molti casi c'erano stati incrementi delle quotazioni medie nel corso del 2019, ma quasi ovunque la crisi riporta in territorio negativo le variazioni. Anche Milano, Roma e Venezia tornano a crescita zero per la fine dell'anno e le attese restano incerte per il 2021.

ANALISI SOCIO DEMOGRAFICA LOCAZIONI II SEMESTRE 2019 – TECNOCASA

Il mercato delle locazioni nel II semestre del 2019 registra un buon dinamismo: i canoni sono in crescita in tutte le grandi città ma ancora più importante è capire le dinamiche di tipo socio-demografico che si stanno evidenziando, diventando così specchio di tendenze che sembrano sempre più definite ed evidenti; interessante, infatti, è il dato che vede un aumento di chi sceglie la locazione e dei single, per i quali a volte l'affitto può essere l'unica strada percorribile. Per comprendere meglio tali dinamiche, sono stati analizzati i contratti di affitto stipulati attraverso le

agenzie del Gruppo Tecnocasa nel II semestre del 2019 su tutto il territorio nazionale: in aumento la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa perché non vuole o non riesce ad acquistare e qui si passa dal 57% di un anno fa al 64,7% attuale; si contrae la percentuale di chi sceglie la locazione per motivi di lavoro (da 33,6% a 25,8%), mentre sono in lieve aumento coloro che la praticano per motivi di studio (da 9,4% a 9,6%). Verona e Milano hanno le percentuali più alte di contratti stipulati da lavoratori fuori sede (rispettivamente 41,4% e 35,9%), mentre Milano e Torino primeggiano tra chi cerca per motivi di studio (rispettivamente 33,8 e 31,9%). Il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo verso l'acquisto della casa ma, nonostante questo, la domanda di locazione è sempre elevata, in particolare tra le fasce di età più giovane, infatti ben il 46,4% degli inquilini ha un'età compresa tra 18 e 34 anni. Continua a funzionare il contratto a canone concordato, ora al 30%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini; la percentuale più elevata di contratti a canone concordato si registra a Genova (79,4%), mentre a Milano prevale quello a canone libero. Analizzando il dettaglio della tipologia di contratti nelle diverse grandi città la situazione è variegata: in particolare, spiccano la prevalenza del canone libero a Milano col 77,3% delle preferenze e del canone concordato a Genova col 79,4% dei casi. Inoltre, il 44,3% degli inquilini è single, percentuale in crescita rispetto a un anno fa quando si fermava al 41,3% e, tra le grandi città, spetta a Milano il primato sui single (62,7%). La tipologia più affittata è il bilocale (37,4%), seguita dal trilocale (32,8%).

MUTUI

RAPPORTO MENSILE: MAGGIO 2020 – ABI

Ad aprile 2020, i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati dell'1,4% rispetto a un anno fa: 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). Ad aprile 2020 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento sono su livelli particolarmente bassi e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,44% (2,46% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,18% (1,07% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,40% (1,38% a marzo 2020, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a marzo 2020 sono di 26,5 miliardi di euro, in calo rispetto ai 31,7 miliardi di marzo 2019 (-5,2 miliardi, pari a -16,3%) e ai 52,8 miliardi di marzo 2018 (-26,3 miliardi, pari a -49,7%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 62 miliardi (pari a -70,1%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,53% a marzo 2020 (era 1,84% a marzo 2019, 3,04% a marzo 2018 e 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 permane in Italia su livelli particolarmente bassi e ad aprile 2020 risulta di 187 punti

base (189 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

L'IMPATTO DELL'EMERGENZA COVID-19 (FASE 1) SUI MUTUI: IL NOTARIATO PRESENTA I DATI STATISTICI NOTARILI (MARZO 2020 SU MARZO 2019) DI 10 GRANDI CITTÀ ITALIANE – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Decisamente disomogeneo è l'andamento delle surroghe che – con numeri bassi in senso assoluto che influenzano, quindi, le oscillazioni in percentuale – vede inaspettatamente segnare un aumento di oltre il 66% a Firenze e del 27,6% a Bologna, rispetto a una riduzione del 44,3% a Bari e di oltre il 53% a Cagliari. A Milano si registra un calo dei mutui ipotecari del 54,5%, mentre calano del 4,5% le surroghe; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), si registra un calo del 55,4% e per i fabbricati strumentali il calo è del 59,3%; il crollo delle compravendite dei terreni agricoli è del 74,9%, mentre il calo delle compravendite di terreni edificabili è del 57,7%. A Torino si assiste a un calo dei mutui ipotecari del 35,1%, così come a un calo delle surroghe del 22,5%; per le compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), si registra un -37,5% e un -40,7% per i fabbricati strumentali; sul fronte dei terreni agricoli si assiste a un calo del 50,4%, simile a quello che si registra per le compravendite dei terreni edificabili (-50,6%). A Verona sono calati i mutui ipotecari del 45,5% e le surroghe del 35,1%; le compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 50,3% e quelle che riguardano i beni immobili strumentali del 51,6%; sul fronte dei terreni si è registrato un -57,2% per quanto riguarda il settore agricolo e un -67,8% per i terreni edificabili. A Firenze si registra un calo dei mutui ipotecari dell'11,1% e un aumento delle surroghe di circa il 66,2%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), si registra un calo del 24,7% e del 42,3% per i beni immobili strumentali; inoltre, si assiste a un crollo delle compravendite di terreni agricoli del 56,2% e dell'11,5% dei terreni edificabili. A Bologna sono calati i mutui ipotecari del 13,6% e le surroghe sono aumentate del 27,6%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 25,3%, quelle che riguardano i beni immobili strumentali del 23,3%; sul fronte dei terreni si è registrato un -55% per quanto riguarda il settore agricolo e un -49,4% per i terreni edificabili. A Roma i mutui ipotecari sono calati del 35,1% e le surroghe sono aumentate del 14%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 42,9%, mentre quelle che riguardano i beni immobili strumentali sono calate del 50,9%; sul fronte dei terreni si è registrato un -50,5% per quanto riguarda il settore agricolo e un -67,9% per i terreni edificabili. A Napoli, nel mese di marzo 2020, i mutui ipotecari sono scesi del 41,2% e le surroghe sono aumentate del 3,3%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 47,5%, mentre quelle che riguardano i beni immobili strumentali del 54,3%; sul fronte dei terreni si è registrato -67,2% per quanto riguarda il settore agricolo e -58,2% per i terreni edificabili. A Bari sono calati i mutui ipotecari del 40,7% e le surroghe del 44,3%; le compravendite dei beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 43,3%, mentre quelle che riguardano i beni immobili strumentali del 47,2%; sul fronte dei terreni si è registrato un calo del 48,5% per quanto riguarda il settore agricolo e del 50,5% per i terreni edificabili. A Palermo i mutui ipotecari

sono calati del 39,2% e le surroghe del 3,6%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 45,6%, mentre quelle dei beni immobili strumentali del 53,8%; sul fronte dei terreni si è registrato un calo del 76,6% per quanto riguarda il settore agricolo e del 59,4% per i terreni edificabili. A Cagliari sono calati i mutui ipotecari del 29,3% e le surroghe del 53,9%; quanto alle compravendite di beni immobili (fabbricati abitativi), sono diminuite del 38,2%, mentre quelle che riguardano i beni immobili strumentali del 32,6%; sul fronte dei terreni si è registrato un calo del 51,5% per quanto riguarda il settore agricolo e del 45,3% per i terreni edificabili.

DOPO IL LOCKDOWN L'ITALIA RIPARTE: DECISI SEGNALI DI RECUPERO DALL'ANDAMENTO DELLE RICHIESTE DI CREDITO DA PARTE DELLE FAMIGLIE – CRIF

Dalle elaborazioni effettuate emergono i primi segnali di ripresa del numero di richieste di credito presentate dalle famiglie dopo la flessione registrata a seguito del lockdown disposto dal Governo a partire dal 9 marzo scorso per contenere la diffusione della pandemia di Covid-19. Prendendo come valore di riferimento (100%), la settimana compresa tra il 9 e il 15 marzo scorso che ancora beneficiava delle istruttorie imbastite nelle settimane precedenti, il picco negativo è stato registrato nelle due settimane comprese tra il 23 marzo e il 5 aprile, quando i volumi si sono attestati intorno alla metà di quelli pre-lockdown. Dalla settimana successiva è iniziato un percorso di progressivo recupero, seppur con intensità differenti a seconda delle diverse forme tecniche considerate nell'analisi, per arrivare nella settimana compresa tra il 4 e il 10 maggio a volumi di richieste pari al 92% di quelli pre-lockdown. Per quanto riguarda i mutui immobiliari, dopo aver visto le richieste dimezzarsi nella 13^a e 14^a settimana dell'anno, quando i volumi si sono attestati rispettivamente al 49% e al 51% rispetto a quelli che si registravano prima del lockdown, a partire dalla settimana iniziata il 6 aprile è iniziato un percorso di costante seppur lento recupero che, nelle ultime tre settimane di osservazione, ha visto i volumi stabilizzarsi intorno al 76% di quelli abituali.

MORATORIA SUI FINANZIAMENTI: L'ANALISI SU OLTRE 930.000 RICHIESTE – CRIF

Secondo gli ultimi dati elaborati nel mese di aprile sono state circa 933.000 le richieste di moratorie sui finanziamenti rateali contribute in EURISC. La sospensione dei finanziamenti ha riguardato principalmente i consumatori privati, con quasi 547.000 richieste (rispetto alle 162.000 del mese di marzo), a fronte delle 386.222 presentate dalle imprese (erano state circa 73.000 nel mese precedente). Inoltre, dall'analisi delle richieste di moratoria presentate dalle imprese è emerso che i mutui immobiliari per i quali è stata ottenuta la sospensione dei rimborsi la rata media mensile è risultata pari a 3.512 euro mentre l'importo residuo ancora da rimborsare per estinguere il finanziamento è di oltre 377.000 euro. Un'altra evidenza interessante che emerge dallo studio riguarda la distribuzione delle richieste di moratoria presentate dalle imprese nelle differenti Regioni del Paese: il 21,9% dei contratti che ad aprile hanno beneficiato della sospensione delle rate riguarda imprese della Lombardia, che precedono di poco quelle dell'Emilia Romagna (il 19% del totale), e quelle del Veneto, con l'11,5%; queste tre Regioni da sole spiegano oltre la metà delle richieste totali e risultano anche quelle più pesantemente colpite dall'emergenza sanitaria;

dietro a queste, a una certa distanza, seguono il Piemonte, che pesa per il 9,2% del totale, la Toscana con l'8,9% e il Lazio con il 4,8%. Per quanto riguarda, invece, le 546.740 linee di credito per le quali è stata chiesta la sospensione del rimborso delle rate da parte di privati consumatori, i mutui immobiliari rappresentano il 44% delle richieste, mentre circa 175.000 riguardano prestiti personali. Analizzando le caratteristiche delle moratorie nelle varie forme tecniche, per i mutui immobiliari la rata mensile per la quale è stata chiesta la sospensione risultata pari a 681 euro, mentre l'importo residuo ancora da rimborsare per estinguere il finanziamento è di 128.535 euro. Per quanto riguarda l'applicazione della moratoria nelle diverse Regioni del Paese, il 14,7% dei contratti sospesi dalle famiglie si concentra in Lombardia, che precede l'Emilia Romagna con un'incidenza del 13,7% sul totale nazionale e il Piemonte, con il 10,5%; seguono il Veneto, con un peso del 9,4%, il Lazio con il 9% e la Toscana con il 7%. In termini di peso dei contratti sospesi rispetto a quelli attivi, la media nazionale è pari al 2,6%, con un'accentuazione evidente in Trentino Alto Adige, dove il numero di finanziamenti per i quali è stata richiesta la moratoria è addirittura pari all'8,6%; più alto della media è anche il dato relativo all'Emilia Romagna, con il 4,1%, e della Basilicata, con il 3,7%. Infine, osservando la distribuzione per fasce d'età dei consumatori che hanno richiesto una moratoria, emerge che 1 su 3 appartiene alla generazione dei Baby boomers (tra i 52 e i 66 anni); il 28,9% dei richiedenti ha, invece, un'età compresa tra 51 e 44 anni, mentre il 18,9% ha un'età fra 43 e 37 anni.

OSSERVATORIO MUTUI: I TASSI AI MINIMI SOSTENGONO I MUTUI – MUTUIONLINE.IT

Crescono ancora le richieste di surroga e, a sorpresa, gli importi medi dei mutui erogati perché, a incidere sul fenomeno, è il costo del denaro ai minimi storici che ultimamente ha visto tornare vicini o addirittura sotto lo zero anche gli IRS dai 20 ai 30 anni che regolano i tassi fissi dei mutui: i bassi tassi d'interesse, rendendo più competitiva l'offerta degli istituti di credito, spingono i mutuatari a utilizzare la portabilità del mutuo per passare a una nuova banca e risparmiare. Nell'ultimo mese i risultati sono comunque condizionati dai limiti derivanti dal lockdown, che ha portato a un minor numero di operazioni concluse e, quindi, anche a una maggiore variazione delle dinamiche di mercato rispetto agli standard registrati in periodo di maggior flusso. Inevitabilmente, le restrizioni di movimento e attività imposte dal Governo per contenere il contagio da Coronavirus hanno ridotto il numero di operazioni nel periodo e le domande di surroga, che nella serie storica viaggiano sui massimi degli ultimi 14 anni, secondo l'Osservatorio si sono comunque attestate in aprile al 72,2% del totale (contro il 65,5% nel I trimestre di quest'anno e il 38,3% registrato nello stesso periodo del 2019). Nello stesso periodo le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa, dopo il brillante primo quarto dell'anno (29,6%), sono diminuite al 23,1% del totale (nuovo minimo dall'inizio del 2016 nelle rilevazioni trimestrali). Le erogazioni, condizionate dal lockdown, sono state in numero ridotto e hanno privilegiato i mutui per l'acquisto della prima casa, balzati al 46,1% del totale dal 30,8% del periodo gennaio-marzo. Dunque, una dinamica divergente, quella tra domanda ed erogazioni, che trova conferma anche nei dati dell'importo medio: quello chiesto è sceso nel trimestre ad aprile a 133.733 euro (allungando la striscia negativa dal picco di 143.097 euro segnato nel III trimestre del 2019), mentre quello dei mutui erogati si è impennato a 161.026

euro (dai 140.146 dei primi tre mesi di quest'anno), segno che il mercato dei mutui online è rimasto dinamico e attira sempre più utenti grazie alla comodità, alla sicurezza e alla possibilità di consulenza a distanza. In generale, l'appiattimento dei tassi a livelli prossimi allo zero riduce per gli utenti appartenenti a fasce di reddito e patrimonio medio-alto i margini di personalizzazione dell'offerta e anche questa tipologia di clientela perde l'interesse di rivolgersi in filiale e sfrutta il canale online per assicurarsi le migliori condizioni di mercato, contribuendo all'innalzamento dell'importo medio del mutuo. Dietro alla disponibilità delle banche a concedere un finanziamento, oltre alla volontà degli investitori a finalizzare l'acquisto di una casa, c'è il valore del bene dato in garanzia: nel trimestre ad aprile questa asticella si è alzata ulteriormente al 28,3% del totale delle erogazioni per quanto riguarda la copertura dell'81-90% (dal 21,8% nei primi tre mesi), al 25,3% per la fascia 61-70% (dal 23,3%), al 3% (dall'1,8%) per la copertura oltre la soglia del 90%. Tassi più bassi permettono di finanziarsi in misura conveniente per una quota più elevata dell'acquisto, senza incrementare la rata o il peso degli interessi. Un copione che si ripete, quello della tipologia dei tassi, con gli italiani che al 95% optano per quello fisso per garantirsi rate contenute e sempre costanti, senza rischi per il futuro; del resto, paradossalmente oggi il tasso fisso è spesso più conveniente di quello variabile e a inizio maggio il miglior tasso fisso per un mutuo a 20 anni partiva da 0,40%, contro lo 0,55% del miglior variabile. Molto vicini anche i tassi per un mutuo trentennale: 0,57% per il variabile, 0,65% per il tasso fisso e, a livello di tassi medi, i due tassi hanno fatto segnare entrambi un valore dello 0,85%. La progressiva riorganizzazione di banche e notai per gestire le operazioni anche a distanza e la graduale uscita dalle limitazioni del lockdown stanno già contribuendo a riportare i volumi operativi del settore verso livelli di maggiore normalità e a recuperare il grande volume di pratiche rimaste ferme o sospese nei mesi scorsi.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A marzo 2020 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca drasticamente, registrando un calo del 36,2% rispetto a febbraio 2020. Nella media del I trimestre 2020 la produzione nelle costruzioni mostra una flessione del 6,8% rispetto al trimestre precedente. Su base annua, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni diminuisce del 33,1%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 21 di marzo 2019), cala del 35,4%. Nel quadro dell'emergenza sanitaria in corso, la raccolta delle informazioni che consentono di calcolare l'indice di produzione delle costruzioni ha avuto un esito positivo; in particolare, la rilevazione sulle casse edili nel complesso si è svolta con gli esiti consueti in termini di tasso di risposta. Le azioni messe in atto per far fronte a queste perturbazioni nella fase di raccolta dei dati hanno consentito di elaborare e diffondere gli indici relativi al mese di marzo 2020.

Rassegna Stampa

Tassare le prime case

Per curare la finanza locale da Covid

Data: 29/5/2020

Italia Oggi

Confedilizia

Assurda la tassa sugli immobili

Data: 28/5/2020

Libero

Ecobonus, sismabonus e fotovoltaico

Sono al 110% ma con limiti di spesa

Data: 28/5/2020

QN

Real Estate

In Italia il rimbalzo è fissato al 2022

Data: 27/5/2020

Il Sole 24 Ore

I Comuni possono rinviare l'Imu

Per chi ha subito perdite a causa dell'emergenza Covid

Data: 26/5/2020

Italia Oggi

Tecnoborsa: le famiglie italiane

Cercano principalmente immobili tra i 70 e i 110 mq

Data: 25/5/2020

Il Quotidiano Immobiliare

Il Covid ferma il mercato delle case

In calo vendite e affitti brevi

Data: 25/5/2020

Il Corriere della Sera/Roma

Terrazzo e verde per la casa Covid

Con il rebus delle quotazioni

Data: 25/5/2020

Il Giornale

Ecobonus

Così la tua casa vale il 30% in più

Data: 25/5/2020

Il Corriere della Sera/L'Economia

Affittare rende il 4%

Ma con piscina e wi-fi

Data: 25/5/2020

Il Giornale

Il mattone batte il virus

Ma deve essere di qualità

Data: 25/5/2020

Il Giornale

Condominio e assemblee

Arriva l'Ok

Data: 25/5/2020

Il Giornale

Nuova Imu, è tempo di acconto

Alla cassa entro il 16/6, salvo differimenti dai Comuni

Data: 25/5/2020

Italia Oggi

Milano si conferma

Capitale delle aste immobiliari

Data: 23/5/2020

Milano Finanza

Il Mattone Capitale

Dopo il tonfo regna a Roma

Data: 23/5/2020

Milano Finanza

Occasioni post Covid

Casa, mercato pronto a ripartire

Data: 23/5/2020

Milano Finanza

Il virus cambia gli spazi in casa

E il mercato immobiliare

Data: 21/5/2020

Italia Oggi

Codice degli Appalti

Ecco il piano di Conte

Data: 20/5/2020

La Stampa

Competenza e formazione al servizio del mercato

Fiaip, una garanzia dal 1976 – Citazione Tecnoborsa

Data: 20/5/2020

L' Arena

Da assistente vocale a pannelli fotovoltaici

Quanto sono smart le case dei romani? Indagine Tecnoborsa 2020

Data: 19/5/2020

RomaToday.It

Da assistente vocale a pannelli fotovoltaici

Quanto sono smart le case dei romani? Indagine Tecnoborsa 2020

Data: 19/5/2020

Roma e Dintorni Notizie.It

Decreto rilancio, slitta ancora il testo finale

Bonus 110% alle seconde case in condominio

Data: 19/5/2020

Il Messaggero

Da assistente vocale a pannelli fotovoltaici

Indagine Tecnoborsa 2020 – quanto sono smart le case dei romani?

Data: 19/5/2020

Centro.RomaToday.It

Tecnoborsa presenta i dati del mercato immobiliare di Roma

Listino Bir e Osservatorio Immobiliare Bir

Data: 19/5/2020

A-RealEstate.It

Tecnoborsa – Le famiglie romane e il mercato immobiliare

Indagine 2020 - La casa smart

Data: 18/5/2020

Format Newsletter

C'è voglia di campagna e di scappare dalle città

Cambia il mercato immobiliare

Data: 17/5/2020

Libero

Casa e tecnologia

Indagine di Tecnoborsa tra le famiglie romane

Data: 16/5/2020

A-RealEstate.It