



Corso di formazione online per Valutatori Immobiliari

LA STIMA NEL PROCESSO DI ESECUZIONE: L'ESPERTO DEL GIUDICE 27 ottobre - 3 novembre - 10 novembre

Il Corso, organizzato da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, sarà erogato tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza

SCHEDA INFORMATIVA

IL MERCATO IMMOBILIARE A ROMA IN EPOCA COVID

TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Scenario di riferimento, nuova domanda e nuova offerta, andamento dei prezzi, tempi di compravendita, tipologia di immobili e zone della Capitale più appetibili, il Superbonus: intervista a Stefano Filastò - Agente accreditato alla Borsa Immobiliare di Roma e Componente effettivo del Comitato di Listino BIR

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Report – Scenari Immobiliari
- Affitti: III trimestre 2020 – Idealista.it
- Parziale ripresa del mercato della locazione ai fuori sede dopo l'esito dei test di ingresso e grazie ai ribassi dei canoni di affitto – Solo Affitti
- Residenze di Pregio: I semestre 2020 – Gabetti sui dati Santandrea Luxury Houses

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mutui: aumenta l'importo medio erogato – Facile.it e Mutui.it
- I migliori mutui surroga di ottobre 2020 – MutuiOnline.it

NEWS

- Un Green New Deal sul patrimonio immobiliare pubblico: nuove economie ed effetti ecosistemici – Rekeep, Nomisma

IL MERCATO IMMOBILIARE A ROMA IN EPOCA COVID – TECNOBORSA, BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

A Stefano Filastò – Agente Accreditato Bir e Componente effettivo del Comitato di Listino, sono state rivolte alcune domande per far luce sull'attuale andamento del mercato immobiliare a Roma dopo l'emergenza Covid-19 della scorsa primavera e il possibile inasprimento delle norme, dopo la riapertura della scorsa estate e il riaccutizzarsi autunnale dell'epidemia.

Qual è lo scenario del mercato immobiliare della Capitale dopo la prima ondata dell'emergenza Covid-19 la scorsa primavera e l'estate appena finita? Com'è cambiata la domanda da parte degli aspiranti acquirenti e/o affittuari e che differenze ci sono tra compravendite e locazioni in questo momento? Dopo il lockdown e la riapertura delle attività nel maggio 2020 c'è stato indubbiamente un effetto rimbalzo – per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale medio a Roma – assai progressivo e consistente fino a giugno, con un'intensa attività di showing, una volta chiarite le norme di sicurezza nell'effettuare i sopralluoghi sul posto; tutto ciò, a luglio, ha portato a concludere un buon numero di transazioni effettuate attraverso i vari passaggi necessari ovvero proposte di acquisto, trattative e conclusioni con preliminare. Per quanto riguarda gli affitti la domanda è addirittura aumentata rispetto al periodo pre-Covid ma c'è da segnalare che è aumentata anche l'offerta, poiché sono stati immessi sul mercato delle locazioni moltissimi immobili precedentemente destinati al turismo come B&B, case vacanze o affitti brevi che, tuttavia, per la loro distribuzione interna, molto spesso non si adattano alle esigenze delle famiglie che oggi chiedono soprattutto uno spazio esterno e/o un maggior spazio interno, più che camere e servizi.

Quanto ai prezzi, molti sembrano attendere un probabile calo in autunno: lei ha riscontri in tal senso o pensa che ciò non si verificherà e perché? Attualmente, c'è minore offerta sulle vendite perché le compravendite estive hanno in un certo senso esaurito lo stock precedentemente accumulato e c'è un atteggiamento attendista da parte di chi vende: concluse le operazioni avviate a inizio anno con un trend allora crescente, poi bloccate e infine condotte a termine, adesso si osserva una sorta di pausa di riflessione ma è difficile che si verifichi un calo dei prezzi di vendita perché, se lo stock rimarrà quello attuale e la domanda resterà ancora sostenuta, difficilmente i prezzi diminuiranno. Di contro, si registra un aumento delle domande di locazione ma, poiché l'offerta è spesso inadeguata alle richieste delle famiglie, si può prevedere una tenuta, se non addirittura un incremento dei canoni di affitto.

In ogni caso, quali sono le tipologie di immobili su Roma più richieste di altre? Indubbiamente prevalgono i trilocali – specie con uno spazio esterno – e in zone centrali o semicentrali. Le zone più periferiche sono prescelte se presentano servizi adeguati, specie i trasporti. Bisogna notare che c'è anche una tendenza a migrare appena fuori città verso zone marine o campagne vicino Roma, per cui si registra un incremento delle richieste verso immobili 'fuori porta'.

Volendo suggerire dove investire in città, quali sono le zone oggi più appetibili? Quando si tratta di investire in immobili bisogna fare una previsione di medio-lungo termine, dunque il consiglio è di guardare a quelle zone che sono o saranno in corso di riqualificazione come, per esempio, Centocelle. In ogni caso, anche se in periferia, devono essere zone ben urbanizzate

perché l'esperienza dello smartworking si sta ormai consolidando e, dovendo quindi lavorare da casa, il contesto del quartiere che circonda l'immobile deve essere ben servito, vivibile e fruibile.

Ha riscontri sul fatto che il Superbonus incrementerà nuovi lavori di ristrutturazioni immobiliari? Sì, zone periferiche comprese – e a maggior ragione per quanto sopra esposto – gli effetti, però, si vedranno nel giro di uno/due anni per quanto riguarda gli aspetti tecnici, l'incremento di valore degli immobili e gli abbellimenti estetici. Inoltre, interventi come sostituzione caldaia, cappotto termico e facciata sono destinati a diventare lavori strutturali per i quali il Superbonus diventerà permanente.

Com'è cambiato il suo mestiere in qualità di agente immobiliare? Trova che le nuove modalità online siano di aiuto effettivo nell'esercizio della sua professione? Quali sono i nuovi servizi che chiede oggi la sua clientela? Le modalità online sono divenute essenziali, specie grazie ai virtual tour che consentono una migliore promozione dell'immobile in tutta sicurezza e con risparmio di tempo, perché le successive visite sul posto si riducono ma sono più qualificate. Inoltre, buona parte del lavoro preparatorio di una transazione si può predisporre online – specie nel caso che le due parti o una delle due non risieda in città: ormai firma digitale, posta certificata etc. sono entrate a far parte della prassi ordinaria. Per quanto concerne i nuovi servizi alla clientela sono tutti di natura collaterale: voltura utenze, predisposizione traslochi, progettazione e ristrutturazione; un capitolo a parte merita l'assistenza per i finanziamenti, materia ancora in fase di normazione ma indubbiamente le agenzie che hanno una partnership con consulenti del credito sono in grado di agevolare maggiormente il cliente privato che attualmente ha difficoltà a trattare in banca, mentre il consulente interagisce direttamente con gli istituti di credito.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

REPORT – SCENARI IMMOBILIARI

Nel portafoglio delle famiglie europee oltre la metà della ricchezza è composta da mattoni. E in Italia la ricchezza nelle residenze è superiore al 60%. La casa è un elemento centrale nell'economia (rappresenta quasi un quinto del Pil) e nella ricchezza della comunità. Quali previsioni per il 2021? Secondo i dati illustrati nel Report presentati nel corso della Giornata Nazionale della Casa del 1 ottobre 2020, la previsione sui prezzi per il prossimo anno vede ancora un dato negativo a livello nazionale (meno 0,8%), anche per la progressiva carenza di prodotto di qualità. Diversa la situazione se invece si analizzano le città principali: a Venezia si aspetta una ripresa delle quotazioni a più 1,2%, seguita da Milano (0,5) e Roma (0,2); queste riprese erano previste per il 2020, ma la pandemia ha creato situazioni nuove e impreviste di mercato. Ancora più netta la ripresa delle compravendite nelle grandi città: Venezia, con un +12,2%, è sempre sul podio in cui a trionfare sono Firenze (14%) e Milano (13,6%); la forte ripresa degli scambi nelle due principali città turistiche è data anche dalla probabile ripresa degli acquisti per investimenti in locazione breve, che nel 2020 hanno avuto un forte stop.

AFFITTI: III TRIMESTRE 2020 – IDEALISTA.IT

Il prezzo degli affitti delle abitazioni si è incrementato del 3,3% nel III trimestre del 2020, a una media nazionale di 11 euro al metro quadro, secondo l'indice dei prezzi pubblicato dall'Ufficio Studi di Idealista. Su base mensile i prezzi segnano una lieve flessione dello 0,1%, mentre a livello interannuale crescono di 13,1 punti percentuali. Tuttavia, i grandi mercati dell'affitto (Milano, Bologna, Roma e Napoli), vedono una riduzione dei prezzi nell'ultimo periodo. I dati mostrano che l'aumento dell'offerta nei principali mercati ha portato a una correzione a ribasso delle richieste dei proprietari: i limiti al calo dei canoni dipendono, da un lato, dalla spinta della domanda che resta molto attiva e, dall'altro, nel rifiuto dei proprietari di ancorarsi per anni a valori di mercato più bassi determinati dalla pandemia, che potrebbero riprendersi a medio e lungo termine. In ogni caso, l'enorme volatilità del mercato associata allo sviluppo della crisi sanitaria rende estremamente difficile qualsiasi tipo di previsione, nel breve e medio termine. Solo due regioni segnano canoni inferiori a tre mesi fa: sono l'Emilia-Romagna (-1,5%) e il Friuli-Venezia Giulia (-2,8%). Tutte le altre sono all'insegna dei rialzi con gli incrementi maggiori in Valle d'Aosta (6,7%), Calabria (4,1%), Campania (3,9%) e Liguria (3,4%). La Lombardia (15 euro/m²), si conferma la più cara per chi va in affitto, seguita da Toscana (12,7 euro/m²) e Lazio (12,6 euro/m²). Valori sopra la media degli 11 euro nazionali anche per Trentino-Alto Adige (12 euro/m²), Valle d'Aosta (11,5 euro/m²) ed Emilia-Romagna (11,2 euro/m²). I valori più bassi della penisola si trovano invece in Abruzzo e Calabria, con una richiesta di 6,3 euro al metro quadro, seguite dal fanalino di coda del Molise con 5,6 euro di media mensile. Invece, il 75% delle aree provinciali monitorate (70 su un totale di 106 provincie), presentano un andamento positivo dopo i mesi estivi con balzi a doppia cifra in ben 6 aree: da Oristano (16,3%), che rappresenta la performance provinciale migliore, fino a Viterbo (10%). Delle 36 macroaree che chiudono in saldo negativo Ferrara (-7,2%) e Rimini (-8,7%), segnano i maggiori indici di ribasso davanti a Nuoro (-16,3%). In termini di prezzo Milano (18 euro/m²), continua a guidare il ranking provinciale delle locazioni, davanti a Ravenna (17,8 euro/m²) e Grosseto (16,7 euro/m²). Dal lato opposto della graduatoria la più economica si conferma Enna (4,2 euro/m²), la seguono Avellino (4,7 euro/m²) e Isernia, quest'ultima a pari merito con Caltanissetta con una richiesta di 5 euro/m² al mese. Lo studio ha evidenziato incrementi delle richieste dei canoni di locazione in 46 comuni capoluogo sui 104 rilevati nel III trimestre: i maggiori aumenti a Barletta (14,5%), Caltanissetta (11,5%) e Catanzaro (11,2%); considerevoli aumenti anche a Rovigo (10,7%), Ravenna e Vercelli (entrambe del 10,2%) e, infine, Bolzano (10%). Quasi tutti i grandi mercati dell'affitto hanno visto canoni in discesa, in particolare a Milano dove i proprietari chiedono un 5% meno per affittare la propria abitazione, seguita da Firenze (-4%), Bari (-3,5%) e Bologna (con -2,2%); in trend negativo anche Roma (-0,8%) e Napoli (-0,3%). La situazione negli altri capoluoghi vede i maggiori ribassi a Macerata (-13,7%), seguita da Lecce e Cesena, entrambe con un calo pari al -9% dopo i mesi estivi. Invece, con una media di 19 euro mensili Milano è sempre più cara per gli affittuari, seguita da Firenze (15,5 euro/m²) e Venezia (15 euro/m²), esclusa Mestre. All'opposto della classifica Reggio Calabria (4,5 euro/m²), Caltanissetta (4,4 euro/m²) e Vibo Valentia (4,2 euro/m²), si attestano come le città più economiche per chi sceglie l'affitto.

PARZIALE RIPRESA DEL MERCATO DELLA LOCAZIONE AI FUORI SEDE DOPO L'ESITO DEI TEST DI INGRESSO E GRAZIE AI RIBASSI DEI CANONI DI AFFITTO – SOLO AFFITTI

Dopo una partenza del mercato decisamente a rilento questa estate, gli affitti a studenti universitari hanno beneficiato di una generalizzata ripresa a settembre e ottobre, pur con un numero di scambi che difficilmente tornerà ai livelli degli scorsi anni. Se la didattica a distanza ha favorito gli studenti che volevano approfittare di quest'anno particolare per poter frequentare da casa, in molti hanno deciso di prendere comunque una stanza in affitto, anche approfittando degli sconti che, in molte città, i proprietari hanno praticato per agevolare il riempimento delle stanze rimaste sfitte. La grande incertezza è stato l'elemento dominante del mercato della locazione durante tutta l'estate e gli studenti si trovavano davanti a uno scenario difficile da interpretare in merito alla situazione epidemiologica in cui si sarebbero trovati al momento della ripresa dei corsi, mentre le università rimanevano in attesa di chiare le linee guida dal MIUR riguardo alla possibilità loro concessa di riprendere le lezioni in aula e all'eventualità di poter affiancare la didattica a distanza a quella tradizionale. Nel frattempo, i proprietari di case in affitto nelle zone universitarie avevano proposto sul mercato le stanze dei propri appartamenti pressoché allo stesso prezzo dello scorso anno e infatti, a luglio, si rilevavano canoni di affitto delle stanze per studenti in leggerissimo calo (del -2%); anzi, balzava all'occhio un dato: nelle città più costose per i fuori sede (Milano, Bologna, Roma, e Napoli), continuava il rally dei prezzi registrato durante gli scorsi anni. Questa rigidità dei prezzi, assieme all'impasse nella ricerca dell'alloggio da parte degli studenti timorosi di impegnarsi con un contratto di affitto, ha determinato fino a fine agosto un mercato della locazione ai fuori sede piuttosto statico, con poche richieste e ancor meno transazioni in quasi tutte le città universitarie. Per fortuna, settembre ha segnato un significativo cambio di passo, complici principalmente tre fattori: una situazione epidemiologica che, per l'intero mese di settembre, è parsa piuttosto sotto controllo; l'arrivo dei test di ingresso, il cui esito mette in moto la ricerca di una stanza da parte degli studenti che attendono di sapere la facoltà a cui potranno iscriversi; infine, una tendenza nuova per il mercato degli affitti di stanze per studenti in diverse città sede di facoltà: la disponibilità di molti proprietari a concedere sconti sul prezzo delle stanze per agevolare il riempimento dei propri appartamenti, spesso rimasti (inaspettatamente?) semivuoti, tutti aspetti che hanno contribuito alla ripartenza del mercato. Ripartenza che porterà a recuperare il gap cumulato rispetto agli scorsi anni questa estate? Se è vero che il 61% delle agenzie Solo Affitti coinvolte nella ricerca registrano a settembre un aumento delle richieste da parte degli studenti, è difficile che il mercato mantenga i livelli di anni normali, poiché diversi studenti, soprattutto le matricole, sembrano aver voluto approfittare della possibilità di seguire le lezioni in modalità DAD (Didattica a Distanza), per beneficiare di un anno di frequenza senza bisogno di affittare una stanza o un appartamento lontano da casa. Per quanto concerne le compravendite il mercato immobiliare italiano è solitamente piuttosto rigido sul versante prezzi, per una semplice ragione: è caratterizzato da una proprietà immobiliare molto frammentata e diffusa, perché la gran parte delle abitazioni sono in mano a tantissimi piccoli proprietari privati, mentre solo una piccola fetta del patrimonio è gestito da società immobiliari. Per questo, ad esempio, anche in piena emergenza Covid-19, con un II trimestre 2020 che ha fatto registrare rispetto all'analogo periodo dell'anno

precedente un -27% di compravendite, i prezzi delle case non hanno subito particolari scossoni, dal momento che la logica dominante dei piccoli proprietari è: piuttosto aspetto mesi, anche anni per riuscire a vendere la mia abitazione, ma non ci voglio rimettere in alcun modo. Dunque, neppure il lockdown è riuscito a dare accelerazioni al calo di prezzi, che, sì, sta caratterizzando il nostro Paese, ma in maniera estremamente graduale e con un trascinarsi che dura inesorabilmente da anni. Però, di fronte a una stagnazione dei prezzi simile alle vendite immobiliari, il mercato dell'affitto si è dimostrato decisamente più reattivo e flessibile e i proprietari si sono dimostrati piuttosto pronti a rispondere alla criticità generale dell'emergenza sanitaria e del mutato contesto di mercato. Una situazione che si può tranquillamente definire più unica che rara, quindi, ma che si è verificata (almeno in parte), contribuendo al rilancio del mercato degli affitti a studenti lo scorso settembre; in particolare, sono moltissimi i locatori di abitazioni a studenti fuori sede ad aver deciso, visto l'impasse estivo del mercato e la preoccupante situazione di stanze rimaste sfitte, di ribassare i canoni di affitto a cui offrivano le stanze: ben il 43% delle agenzie immobiliari coinvolte in città universitarie dichiarano di aver riscontrato tra fine agosto e settembre una maggiore disponibilità dei locatori a praticare sconti sul costo delle stanze, pur di riassorbire parte dello sfitto cui si sono trovati di fronte nella fase cruciale della stagione. Tra chi ha rilevato questa tendenza a proporre le stanze un prezzo scontato la fascia di sconto maggiormente rilevata è, nei 2/3 dei casi, tra i 25€ e i 50€; le restanti agenzie segnalano per metà sconti inferiori e per metà sconti più consistenti. Questi sconti sono generalizzati? Diffusi sì, ma in alcune città i proprietari non sembrano disponibili a ridimensionare le proprie pretese, nonostante il rischio di sfitto per molte delle stanze degli appartamenti proposti agli studenti: se in alcune città (come Roma, Firenze, Pavia, Pisa, Siena, Trieste e Catanzaro), i proprietari sembrano più propensi a ridurre i prezzi per quest'anno speciale, in altre città (Milano, Bologna, Napoli, Cagliari, Rimini e Modena), si riscontra una maggiore resistenza dei locatori a venire incontro agli studenti.

RESIDENZE DI PREGIO: I SEMESTRE 2020 – GABETTI SUI DATI SANTANDREA LUXURY HOUSES

Buona la partenza, nel 2020, del mercato degli immobili di pregio, tra gennaio e la prima parte di febbraio, poi l'emergenza Covid-19 e il lockdown hanno portato un inevitabile rallentamento nella parte centrale del I semestre 2020, nei mesi di chiusura delle agenzie immobiliari, con una ripartenza a maggio, anche se in modalità differenti per quanto riguarda Milano e Roma, le due metropoli dove è stata maggiore l'incidenza dello smart-working. Questo è quanto emerge dal Report Residenze di Pregio del I semestre 2020, arricchito con le performance di Torino, Firenze, Genova e Napoli. I prezzi delle case di lusso a Milano restano pressoché stabili rispetto all'ultimo semestre 2019 (-0,4%) e le zone più dinamiche, ma anche le più ambite, si confermano Brera e Centro Storico dove la domanda è la stessa, mentre è in flessione nelle zone Palestro-Duse e Quadrilatero; anche i prezzi medi di vendita non si allontanano dal semestre precedente, rimanendo fermi sui 5 mesi; invece, per quanto riguarda gli immobili usati, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo (percentuale sconti), si è attestato intorno all'11%, in linea con il semestre precedente, anche se con lievi differenze in base alle varie zone. Anche a Roma i prezzi delle case di lusso sono rimasti stabili rispetto all'ultimo semestre 2019 (-0,5%),

senza nessuna grande variazione sull'offerta in vendita e sulla domanda, a eccezione delle zone Salario-Trieste e Trastevere, dove si è registrato un lieve aumento; per quanto riguarda i tempi medi di vendita, la tempistica resta stabile a 9 mesi, mentre la percentuale sconti per gli immobili usati è del 10%. Lo scenario del mercato di pregio è molto più ampio grazie ai dati e alle performance delle città di Firenze, Torino, Genova e Napoli, inserite anche nel report del I semestre 2020: stabili anche a Firenze i prezzi delle case di lusso (-0,2%) e la domanda di acquisto per la zona Lungarni, Piazzale Michelangelo (Bellosguardo, Volta e Salviatino), Viali e la Prima Collina; i tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 7-8 mesi e, in particolare, 6-7 mesi per Lungarni, Piazzale Michelangelo e Viali, 7-8 mesi per Centro Storico e 12 mesi per la Prima Collina; gli sconti applicati in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta sono mediamente intorno al 10%. Anche a Torino non si sono registrate variazioni sui prezzi delle case di lusso (-0,7%); i tempi medi di vendita si attestano intorno ai 7-8 mesi, rispetto ai 5-6 mesi del II semestre 2019; la scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta è del 7% e la domanda di acquisto è risultata in aumento nelle zone Crocetta, Piazza Gran Madre, Cit Turin e limitrofe, mentre è stabile nel Quadrilatero, via Pietro Micca, piazza Solferino e limitrofe e la Precollina. Invece, i prezzi delle case di lusso a Genova sono complessivamente in lieve diminuzione (-1,5%), mentre i tempi medi di vendita si sono attestati sui 6-8 mesi, con una scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta del 10%, leggermente più bassa rispetto al II semestre 2019 (11%); cresce la domanda in zona Quinto, Quarto, Albaro e Carignano, mentre resta stabile nei quartieri di Nervi, Centro e Castelletto. Infine, i prezzi delle case di lusso a Napoli, a parte lievi oscillazioni, non sono variati e i tempi medi di vendita sono sui 7-8 mesi (più lunghi rispetto ai 5-6 del II semestre 2019), ma con delle differenze ovvero 4-5 mesi per il Vomero e 9 mesi per Chiaia e Posillipo; gli sconti in fase di chiusura della trattativa dal prezzo richiesto sono intorno al 13%; nell'ambito dei quartieri più esclusivi, è stabile la domanda al Vomero e Chiaia e in lieve calo a Posillipo. Dal Report sono emerse anche nuove tendenze in seguito all'emergenza Covid-19: se da un lato la pandemia ha spesso determinato tempi di gestazione più lunghi per gli acquisti di un'abitazione, dall'altro non ha intaccato i prezzi degli immobili che si sono mantenuti sostanzialmente stabili; a livello di preferenze e dotazioni nella ricerca di una nuova casa il Covid ha di fatto accentuato le tendenze in atto verso abitazioni più funzionali e in linea con i propri desiderata, con dimensioni un po' più ampie, il ritorno dello studio e, ovviamente, spazi aperti, che siano terrazzi o giardini. A Milano e Roma, tra le dotazioni più richieste si segnalano il piano alto e la terrazza; tra quelle penalizzanti, il piano rialzato, la vicinanza a fonti di rumore e l'assenza di balconi. A Torino, tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio, sono fattori determinanti il piano alto e la terrazza, oltre al box auto; tra gli elementi penalizzanti il piano basso, soprattutto se rialzato, l'assenza di balconi e la vicinanza a fonti di rumore. A Genova, tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio è fondamentale la presenza del box e della terrazza a pari merito, cui seguono soluzioni situate ai piani alti, mentre gli elementi più penalizzanti nella scelta dell'immobile sono la presenza di elementi di degrado nel contesto circostante e l'assenza di balconi. A Firenze, tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio c'è la presenza di terrazza o giardino privato, elementi di particolare

rilevanza nella scelta dell'immobile, seguiti dalla presenza di box o posto auto; tra gli elementi penalizzanti sono ai primi posti il piano rialzato, l'assenza di balconi, la vicinanza a fonti di rumore/traffico in contesti che presentano elementi di degrado e dove il prezzo richiesto non risulta in linea con le caratteristiche dell'immobile. A Napoli, tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio sono prioritari la terrazza al piano, il box e il servizio di portineria/vigilanza; tra i fattori penalizzanti sono ai primi posti la presenza di elementi di degrado nel contesto circostante, la richiesta di un prezzo troppo elevato in rapporto alla qualità dell'immobile e l'assenza di box auto.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In agosto i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 3,6% sui dodici mesi (2,8% in luglio). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,9% sui dodici mesi (1,7% in luglio), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 6% (4,5% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 7,1% sui dodici mesi (contro il 7,8% in luglio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6,3% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-7,6% in luglio). Le sofferenze sono diminuite del 14,7% sui dodici mesi (in luglio la riduzione era stata del 15,2%) e la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In agosto i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,67% (1,59% in luglio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,82% (7,68% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,15% (1,19% in luglio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,69%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,85%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,34% (come in luglio).

MUTUI: AUMENTA L'IMPORTO MEDIO EROGATO – FACILE.IT E MUTUI.IT

Nonostante lo stop legato ai mesi di lockdown, la richiesta di mutui è rimasta complessivamente solida nei primi nove mesi del 2020 e addirittura, secondo i dati emersi dall'osservatorio congiunto realizzato da Facile.it e Mutui.it su un campione di oltre 133.000 domande di finanziamento, da gennaio a settembre 2020 l'importo medio erogato dalle banche ai mutuatari è cresciuto in un anno del 5,8%, arrivando a 136.630 euro. Per capire quale sarà l'impatto complessivo del lockdown sul mercato dei mutui è necessario attendere fine anno ma i dati raccolti fino ad ora sono incoraggianti soprattutto perché, da un lato, confermano che gli italiani hanno ancora voglia di comprare casa, dall'altro evidenziano una grande disponibilità da parte delle banche nell'erogare finanziamenti, nonostante la situazione economica generale sia oggi più incerta. Un aiuto concreto per gli aspiranti mutuatari è arrivato dal mercato e dagli indici internazionali: numeri alla mano, i tassi proposti dalle banche alla clientela finale non solo sono rimasti contenuti ma, a partire da maggio, soprattutto quelli fissi hanno ripreso a scendere ulteriormente, stabilizzandosi a settembre su livelli ancor più bassi rispetto a inizio anno. Secondo le simulazioni, per un mutuo al 70% da

126.000 euro per 25 anni i migliori tassi fissi (TAEG), rilevati a settembre, variano nel range 0,93% - 1,06%, con una rata compresa tra 463 e 468 euro, mentre a gennaio 2020, per lo stesso finanziamento, i valori oscillavano nel range 1,23% - 1,34%, con una rata tra i 479 e i 486 euro; dunque, conti alla mano, sottoscrivere oggi questa tipologia di mutuo costa circa 6.000 euro in meno rispetto a inizio anno. Più stabile la situazione legata ai tassi variabili: per un mutuo con le stesse caratteristiche (LTV al 70% e finanziamento da 126.000 euro per 25 anni), i migliori variabili rilevati a settembre variano nel range 0,72% - 0,94%, con una rata compresa tra 451 e 462 euro, valore in linea con quelli di inizio anno. I tassi proposti alla clientela sono addirittura più bassi per finanziamenti con LTV inferiore: per un mutuo ventennale da 100.000 euro al 50%, il miglior tasso (TAEG), disponibile è pari a 0,67% se fisso e a 0,58% se variabile. Il dubbio amletico fisso o variabile sembra ormai non affliggere più gli aspiranti mutuatari ed, essendo minimo lo scarto tra le due tipologie di tasso proposto alla clientela, la quasi totalità di chi ha presentato domanda di finanziamento tra gennaio e settembre (97%), lo ha fatto per un tasso fisso – era l'87% lo scorso anno. I tassi estremamente bassi, uniti alla voglia di risparmiare di molte famiglie, hanno determinato anche un aumento del peso percentuale delle surroghe che continuano ad essere una fetta importante del mercato: tra gennaio e settembre più di 1 richiesta su 3 (36%) è stata destinata alla surroga, valore in aumento rispetto allo scorso anno quando la percentuale era pari al 22%.

I MIGLIORI MUTUI SURROGA DI OTTOBRE 2020 – MUTUIONLINE.IT

Se si ha un mutuo di vecchia data e si intende tagliare la spesa, basta utilizzare lo strumento di calcolo di MutuiOnline.it per scoprire quanto si può risparmiare con una surroga. Il passaggio a una nuova banca che offre condizioni migliori può essere fatto in qualsiasi momento e a costo zero. Quanto si risparmia sul vecchio mutuo semplicemente decidendo di rottamarlo per passare a costo zero a una nuova banca? Non esiste evidentemente una risposta univoca, ma ognuno può trovare il suo risparmio. Si scoprirà che per i mutui più vecchi, specialmente se a tasso fisso, si potrà arrivare a risparmiare fino a 30.000 euro: è così per i finanziamenti che risalgono, ad esempio al 2013, anno in cui i tassi erano intorno al 4%.

NEWS

UN GREEN NEW DEAL SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: NUOVE ECONOMIE ED EFFETTI ECOSISTEMICI – REKEEP, NOMISMA

è stata prefigurata l'opportunità di un intervento su uffici e scuole di proprietà degli Enti Locali, gli investimenti necessari, le modalità di compartecipazione pubblico-privata e soprattutto gli effetti potenziali sotto il profilo economico, sociale e ambientale. Per la definizione del progetto nazionale Green New Deal sul patrimonio pubblico sono stati definiti dei criteri di segmentazione di tale patrimonio e un mix di interventi su specifici cluster di immobili. L'investimento stimato è quantificabile in 39 miliardi di euro, da realizzare su un orizzonte temporale pluriennale, e rappresenterebbe un potenziale almeno doppio rispetto, ad esempio, a quanto stimato per il Superbonus del 110%, sempre che si realizzino le condizioni tecnico, finanziarie e procedurali per un'attivazione su larga scala. Quali saranno gli effetti reali attesi dall'attuazione del Green New

Deal applicato al patrimonio pubblico italiano (uffici pubblici comunale e scuole pubbliche territoriali)? Il primo riguarda un necessario sostegno economico immediato al Paese in un ambito, come quello della valorizzazione del patrimonio pubblico specie strumentale, non più procrastinabile. L'analisi illustrata ha evidenziato come una tale immissione di liquidità nel sistema avrebbe un effetto moltiplicativo sul Prodotto Interno Lordo pari a 3,6 volte la somma investita: i 39 miliardi di euro impiegati per la riqualificazione del patrimonio porterebbero a generare effetti diretti e indiretti pari a 91,7 miliardi di euro di produzione, nonché 50,1 miliardi di indotto, per un impatto complessivo quantificabile in 141,8 miliardi di euro. In una stagione di graduale espulsione dalla forza in cerca di lavoro di figure deboli come i giovani, le donne e figure non altamente professionalizzate, il progetto costituirebbe un potente contro bilanciamento occupazionale, in grado di creare 380mila nuovi posti di lavoro nei settori destinatari degli interventi e 490mila negli altri settori, per un numero complessivo di 870mila nuovi occupati. I benefici economici non si esauriscono con l'impulso economico generato dagli investimenti: la riqualificazione del patrimonio pubblico consentirebbe alle Amministrazioni locali di disporre di immobili con una rivalutazione di valore fino a un +30%, eventualità che assume importanza soprattutto per il patrimonio immobiliare disponibile, potenzialmente soggetto ad alienazioni e messa a reddito. Inoltre, la riqualificazione degli edifici rappresenterebbe anche un risparmio per gli enti locali in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria, una voce di spesa che nel tempo può assumere un peso rilevante nei costi di gestione. Infine, i risparmi energetici generati dagli interventi di riqualificazione, se per un certo numero di anni sono appannaggio dei soggetti privati che eseguono gli interventi per poter ripianare l'investimento e ottenere un utile, al termine del contratto di partenariato tornano in capo all'Amministrazione Pubblica, che può pertanto beneficiare di una minore spesa corrente. Tali risparmi, con riferimento agli interventi ipotizzati, sono quantificati in 450 milioni di euro all'anno e non è un caso se il naming del progetto richiama una forte valenza ambientale: i Criteri Ambientali Minimi dettati dalla normativa nazionale in tema di edilizia e richiamati persino nell'attuazione del Superbonus del 110% assicurerebbero tutta una serie di benefici che vanno dal contenimento degli impatti ambientali (con una riduzione delle emissioni atmosferiche stimata in 934mila tonnellate annue di CO²), all'attivazione di un'economia circolare volta alla limitazione dell'uso delle risorse e al riciclo dei materiali da costruzione, alla limitazione degli impatti sui cambiamenti climatici, alla tutela del suolo. A livello istituzionale europeo le due più grandi e vincolanti novità riguardano l'Agenda 2030 e l'Accordo di Parigi, entrambi sottoscritti nel 2015, e l'Unione Europea intende promuovere un Green New Deal ambizioso che mira a creare un'economia impatto zero entro l'anno 2050. L'emergenza virale può costituire un acceleratore consapevole, dal momento che un'idea di ripartenza porta con sé una traiettoria di futuro e non solo un budget e le questioni legate alla sostenibilità sono diventate tra le principali voci dell'agenda politica della comunità civile e imprenditoriale. In questo senso l'intenzione del Governo di rilanciare le opere e gli investimenti pubblici e di trarre le politiche ambientali deve vedere il patrimonio immobiliare pubblico, in particolare quello degli Enti Locali, un target prioritario. Inoltre, molti degli edifici detenuti dalla Pubblica Amministrazione sono datati e obsoleti, fortemente energivori, creano inefficienze di natura economica (aumento delle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione), sociale (crollo

del comfort reale e della sicurezza percepita) e ambientale (costo opportunità dal non raggiungimento degli obiettivi vincolanti a livello nazionale e locale). L'elevata sismicità di molte aree italiane, in particolare nel Centro-Sud, unitamente alle carenze strutturali di molti di questi edifici, rende estremamente urgente il ricorso a un piano massiccio di messa in sicurezza, onde evitare costi sociali ed economici elevatissimi. Anche solo considerando il punto di vista economico, la letteratura ricorda come i costi di prevenzione siano notevolmente inferiori a quelli di ricostruzione, nel caso di eventi sismici di estrema gravità: alcune esperienze italiane ed estere hanno mostrato come 1 euro investito in prevenzione/mitigazione ex ante rende 4 euro di costi evitati ex post. Non è una questione di fund raising specie in una stagione dove, seppure con confusione e lungaggini, saranno disponibili delle risorse pubbliche (debito pubblico, Recovery Fund o Next Generation, Fondi strutturali 2021-2027, etc); questo lavoro intende stimolare il dibattito istituzionale a decidere, definitivamente, se un Green New Deal sul patrimonio pubblico sia una priorità condivisa per il Paese. La maggior parte delle risorse ipotizzate per questo investimento andrebbero impiegate per la messa in sicurezza sismica degli edifici e ciò riguarda in particolare le Regioni del Centro-Sud Italia, quelle in cui il rischio sismico è più elevato. Questo tipo di intervento è quello che necessiterebbe di strumenti di incentivazione da creare ex novo, dal momento che, fino ad oggi, tali operazioni di messa in sicurezza hanno giovato di sporadiche erogazioni di risorse da parte dello Stato. Gli interventi per la riqualificazione energetica degli edifici, viceversa, sono quelli che godono di una maggiore solidità economica, anche mantenendo le condizioni attuali: i risparmi economici generati dagli interventi rappresentano già un contributo importante per i soggetti privati che si assumono il rischio di impresa; se a ciò si affiancano i meccanismi di incentivazione dedicati all'efficientamento energetico degli immobili della Pubblica Amministrazione (per esempio, il Contro Termico), ecco che nella maggioranza dei casi è necessario solo un ridotto contributo degli Enti Locali per rendere sostenibili queste operazioni. Va anche specificato che questo tipo di interventi trova una maggiore applicazione nelle Regioni del Nord-Italia, dal momento che in tali aree i tempi di ritorno degli investimenti sono decisamente più ridotti. Queste sono le ragioni per cui il Partenariato Pubblico Privato è lo strumento più adatto per perseguire finalità di interesse pubblico, dove inizialmente molte Amministrazioni potrebbero ammodernare una parte importante del proprio patrimonio immobiliare senza pesare eccessivamente sui propri bilanci, consapevoli che dei 39 miliardi di euro di investimenti previsti 11,7 sono destinati alla riqualificazione energetica (auto-sostenibile dai players privati) e 27,4 miliardi in riqualificazione sismica. Di fronte alla sfida economica (che vede l'Italia perdere oltre 10 punti percentuali nel 2020), alla sfida sociale (che coinvolgeva 20 milioni di persone in stato di disagio su 70 milioni a livello europeo e che il Covid amplificherà in termini di diseguaglianze), e alla sfida ambientale (di raggiungere obiettivi vincolanti di minori emissioni e maggiore salubrità a partire da tutte le città italiane) conviene recuperare l'insegnamento schumpeteriano per cui il cambiamento è inevitabile, ma cambiare diventa una scelta e il Green New Deal sul patrimonio pubblico non aiuta a resistere, ma anche a cambiare. Potrebbe essere l'ultima chiamata per dare al Paese una prospettiva di sviluppo che concili aspetti meramente economici con obiettivi di benessere sociale, di sicurezza pubblica, di sostenibilità ambientale ed ecosistemica.

Rassegna Stampa

Gli italiani vogliono una casa

Più grande, comoda e green

Data: 15/10/2020

Oggi

Bonus casa, via alla cessione

La scelta va fatta utilizzando il modello aggiornato il 12 ottobre

Data: 14/10/2020

Italia Oggi

Nei condomini basta un voto su tre

Bonus Casa 110%

Data: 13/10/2020

Giornale di Brescia

C'è il Covid, resto a casa

Ed ecco che il mercato ricomincia a crescere

Data: 13/10/2020

La Gazzetta del Mezzogiorno

Tecnoborsa – Il mercato immobiliare oggi a Roma

Intervista a Stefano Filastò BIR

Data: 13/10/2020

Format Newsletter

La street art rimescola i valori

Gli immobili dipinti valgono di più

Data: 12/10/2020

La Repubblica A&F

La casa si vende con i big data

La rivoluzione del real estate

Data: 12/10/2020

La Repubblica A&F

Avanza il rischio bolla immobiliare

Tra queste non Milano

Data: 12/10/2020

La Repubblica A&F

Meno evasione con la cedolare secca

Un rapporto del Mef

Data: 11/10/2020

Il Giornale

Terrazzi o domotica?

Covid e smartworking

Data: 10/10/2020

Milano Finanza

Il difficile rapporto dei romani con le tecnologie smart in casa

Indagine 2020 Tecnoborsa/BIR

Data: 9/10/2020

Quotidiano del Condominio

Il mercato immobiliare è stabile

E i romani acquistano in zone semicentrali

Data: 8/10/2020

Il Foglio

Estimo: scienza del metodo 8 e 9 ottobre 2020

Citazione Tecnoborsa

Data: 7/10/2020

Fidaf.it

Casa dolce casa

Il mattone si rivaluta

Data: 7/10/2020

La Nazione/Umbria

Dopo la pandemia

Sarà tutto un altro mattone

Data: 6/10/2020

Economy

Affitti e lockdown

Tra i giudici vince il no allo sconto

Data: 5/10/2020

Il Sole 24 Ore

Europa batte Italia

Residenziale

Data: 3/10/2020

Milano Finanza

Il proptech muove il mattone

Le potenzialità della rete

Data: 2/10/2020

MF

Affitti

Il bonus cambia regole

Data: 2/10/2020

Italia Oggi

Milano e Roma

Senza bolla immobiliare

Data: 1/10/2020

MF