



CORSI DI FORMAZIONE ON LINE

organizzati da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, tramite la piattaforma ZOOM

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: LIVELLO BASE

12-16-19-24-27 novembre 2020

SCHEDA INFORMATIVA

E' USCITO IL QEI N° 33 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

IL PERIODICO SEMESTRALE DI **TECNOBORSA**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi delle case usate – Idealista.it
- Rapporto 2020 – Soloaffitti
- Aste immobiliari – Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions
- Il 62% delle case italiane in vendita è senza ascensore – Idealista.it

MUTUI

- Credito e liquidità per famiglie e imprese – Banca d'Italia
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Barometro mutui: ottobre 2020 – Crif
- Mutui: I semestre 2020 – Kiron
- Osservatorio mutui – MutuiOnline.it

QEI N° 33 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

IL PERIODICO SEMESTRALE DI **TECNOBORSA**

E' stato pubblicato on-line – in versione sfogliabile e stampabile gratuitamente – il numero di Luglio/Dicembre 2020 dei *Quaderni di Economia Immobiliare – QEI*, il periodico semestrale di **Tecnoborsa**.

Questo secondo *Quaderno 2020* si apre con un originale contributo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia delle Entrate che viene pubblicato in versione pressoché integrale: si tratta delle *Statistiche Catastali 2019 – Catasto edilizio urbano*, pubblicato il 21 Luglio 2020 a cura della Divisione Servizi Estimativi e OMI e della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. E' un testo estremamente interessante e di fonte ufficiale che fornisce i dati sullo *Stock* immobiliare complessivo a destinazione residenziale, a destinazione ordinaria, a destinazione speciale, a destinazione particolare e, infine, per i beni che non producono reddito. Il testo è inoltre corredato da un'Appendice con Definizioni, Note Metodologiche e Categorie Catastali che ne fanno una *summa* in materia.

Gli ulteriori tre capitoli del *QEI 33* sono interamente dedicati alle varie sezioni dell'Indagine **Tecnoborsa** 2020 sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, condotta dal Centro Studi sull'Economia Immobiliare della Società su un campione di ben 2.400 casi: Transazioni e mutui nel biennio 2018-2019 con previsioni per il biennio in corso 2020-2021; Intermediazione e Valutazione, due aspetti che l'Indagine sonda da sempre e che riguardano molto da vicino gli Agenti immobiliari e i Valutatori certificati, cioè gli operatori del settore; infine, La casa *smart* ovvero l'argomento di attualità prescelto quest'anno per verificare l'adozione o meno di dispositivi tecnologici nelle case degli italiani con un'ampia tabella riassuntiva che mostra quelli già presenti nelle abitazioni e quelli che si intendono adottare in futuro.

La Collana dei *QEI* è nata nel 2003 e tutti i numeri sono integralmente disponibili on-line in versione sfogliabile e stampabile – come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

PREZZI DELLE CASE USATE – IDEALISTA.IT

Calano i prezzi delle abitazioni usate in Italia, il cui decremento è dello 0,3% a ottobre rispetto al mese precedente, con un valore medio di 1.727 euro al metro quadro. Questo è quanto emerge dall'ultimo indice dei prezzi, che rileva come i valori di vendita siano però in aumento dello 0,8% rispetto a ottobre di un anno fa. Si tratta di un rallentamento tutto sommato atteso in un quadro simile, mitigato in questi mesi dall'andamento piuttosto vivace della domanda abitativa accumulatasi durante il blocco delle operazioni dovuto al Coronavirus. Le prospettive per il mercato immobiliare sembrano più difficili a causa di una recrudescenza della pandemia, il cui impatto sui prezzi delle abitazioni è stato sino ad ora debole ma potrebbe preludere a un nuovo ciclo immobiliare. Il trend negativo spinge in terreno negativo 12 regioni su 20: Abruzzo (-1,4%),

Sardegna (-1,2%) e Trentino-Alto Adige (-1,1%), guidano la serie di ribassi davanti ad altre 9 macroaree; l'Emilia-Romagna è stabile e ci sono sette regioni con prezzi in aumento, dalla Basilicata (1,3%), alla Toscana (0,1%), passando per Puglia (0,8%) e Lombardia (0,7%). Dopo i mesi estivi il Trentino-Alto Adige è diventato il territorio che vanta i valori più alti d'Italia con una media di 2.476 euro/m², seguito da Liguria (2.474 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.439 euro/m²); sopra la media dei prezzi di richiesta nazionali troviamo anche la Toscana (2.216 euro/m²), il Lazio (2.097 euro/m²) e la Lombardia (1.768 euro/m²), mentre le regioni più economiche per comprare casa sono Calabria (907 euro/m²), Molise (911 euro/m²) e Sicilia, con 1.054 euro al metro quadro. Anche i mercati provinciali osservano un trend prevalentemente negativo che interessa 60 province delle 106 rilevate: Lecco, con -5,7 punti percentuali, è la provincia peggiore in termini di performance mensile, davanti ad Ascoli Piceno (-4,5%) e Teramo (-3,3%); all'opposto, Belluno (7,5%), è il mercato che è cresciuto di più, davanti a Potenza (4,4%), Messina (2,5%), Pesaro Urbino e Brindisi (entrambe al 2,1%). Relativamente ai prezzi Bolzano (3.629 euro/m²), si conferma la provincia più cara, davanti a Savona (3.107 euro/m²) e Firenze (2.754 euro/m²); nella parte più bassa del ranking si trovano Biella (637 euro/m²), quindi Caltanissetta (721 euro/m²) e Isernia (731 euro/m²). Inoltre, durante il mese di ottobre 61 capoluoghi hanno visto diminuzioni di prezzo e le cadute più pronunciate in termini di prezzo sono a Lecco (-6,3%), Oristano (-4,1%) e Isernia (-3,9%); proseguendo, spiccano i ribassi di alcune grandi città italiane come Napoli (-1,5%), Palermo (-1,3%), Torino (-0,7%) e Roma (-0,4%); invece, i dati sono in controtendenza a Venezia (0,2%), a Firenze (0,3%) e, soprattutto, a Milano (1,4%) ma le performance migliori di ottobre spettano a Mantova (3,9%), Andria (4,5%) e Agrigento (4,7%). Con riferimento ai prezzi di vendita Venezia (4.471 euro/m²), si conferma la città con i metri quadri più cari, davanti a Milano (4.049 euro/m²) e Firenze (3.936 euro/m²); nella parte bassa del ranking vi sono Ragusa (828 euro/m²), Caltanissetta (800 euro/m²) e Biella (734 euro/m²), che si confermano i capoluoghi più economici.

RAPPORTO 2020 – SOLOAFFITTI

In Italia i canoni di affitto sono mediamente in calo del -7,5% e, inoltre, il canone medio italiano è passato dai 616 euro del 2019 ai 570 euro del 2020; insomma, le conseguenze sui canoni di affitto dell'emergenza sanitaria Covid-19 ha determinato un ritorno dei prezzi sul mercato della locazione ai valori del 2016. Si tratta di un balzo indietro importante, ma è anche il segnale di un mercato con prezzi flessibili, se paragonato a quello delle compravendite, caratterizzato da maggiore rigidità dei valori (quindi, meno in grado di adattarsi alle mutate condizioni economiche delle famiglie). La diminuzione, secondo quanto rilevato, è generalizzata per tutti i tagli immobiliari, con punte negative per i trilocali, mentre gli immobili più spaziosi risultano in crescita nelle preferenze degli inquilini. Il calo dei canoni di affitto è maggiore nelle zone più centrali, meno in quelle periferiche; inoltre, la riduzione dei canoni è stata molto pronunciata nelle grandi città (-9,5%), dove l'offerta è cresciuta maggiormente e la riduzione della domanda di studenti e lavoratori trasferiti si è fatta sentire di più, e molto meno pronunciata nelle città di medio-piccole dimensioni (-3,8%). Scendendo nei particolari, i cali di prezzo più significativi si sono avuti a Milano (-16%, ovvero mediamente -200 € al mese), seguono Venezia-Mestre (-12%, ovvero -88 €), Bologna (-11%, uno

sconto di ben -91 € al mese), Roma (-89 €), Firenze (-75 €), Perugia (-10%), Napoli insieme a Genova (-9%) e Torino (-8%); i canoni sono più o meno stabili o in leggera crescita in pochissime città: Cagliari (-1%), Potenza (invariati), Catanzaro e Campobasso (+1%). A causa del Covid si rileva una crescita dell'offerta di immobili, soprattutto nelle zone più centrali, legata all'afflusso di appartamenti precedentemente destinati all'affitto breve e che ora vengono proposti sul segmento residenziale, in attesa della ripresa del settore turistico, e di appartamenti per studenti fuori sede, alcuni dei quali rimasti sfitti. Inoltre, sui prezzi impatta anche l'andamento della domanda di locazione. Sono in calo due segmenti particolarmente influenzati dall'emergenza sanitaria Covid-19: quello dei lavoratori trasferitisi (29,5% delle richieste, in calo del -3,7%), che hanno approfittato dell'emergenza sanitaria per proseguire la propria attività in smart working, e quello degli studenti fuori sede (14,8% della domanda, in calo del -3,2%), alcuni dei quali hanno deciso di sfruttare la didattica a distanza viste le incertezze sulla possibilità di seguire l'anno accademico in presenza. Cresce, invece, la domanda di affitto residenziale classica (54% del totale della richiesta abitativa, in aumento del +7,8% rispetto allo scorso anno), che beneficia anche di canoni di locazione in calo, trovando opportunità interessanti sul mercato; così si spiega lo spostamento della domanda sulle famiglie con figli (24,5% del totale, a +1,2%) o senza figli (43,2%, a +4,2%), che fa da contraltare al ridimensionamento della fetta di inquilini che cercano casa da soli (20,7%, in calo di 3,1 punti rispetto al 2019). Come prevedibile, anche se in maniera tutto sommato limitata, risulta in calo anche il fenomeno della condivisione dell'appartamento, che rappresenta l'11,6% della domanda di locazione, che perde 2,4 punti percentuali rispetto allo scorso anno. Cambia anche la tipologia degli appartamenti ricercati: diminuisce di 2,5 punti la richiesta di trilocali (29,5% del totale), in favore di tagli dimensionali maggiori (16,8% della domanda), richiesti soprattutto dalle famiglie. Studenti e lavoratori, invece, quest'anno preferiscono soluzioni piccole ma autonome, come i bilocali, in crescita complessivamente del + 3,2%, piuttosto che immobili più spaziosi da condividere, come accadeva in passato. Il calo dei canoni, consistente, non determina particolari contraccolpi sulla redditività netta dei proprietari, grazie al meccanismo del canone concordato: l'utilizzo di contratti a canone concordato, infatti, permette al locatore di godere di importanti agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10% e sconto Imu del 25%), in cambio di un canone di affitto scontato rispetto a quello che sarebbe stato fissato ricorrendo al libero mercato e, nel 2020, il ricorso al canone concordato è aumentato: complessivamente i contratti 3+2, a studenti e transitori crescono del +3,4% rispetto al 2019, arrivando al 75,7% del totale dei contratti di locazione stipulati nelle città capoluogo di regione e questo grande successo è dovuto sia alle generose agevolazioni fiscali sia al recente aggiornamento dei valori degli accordi territoriali in diverse città.

ASTE IMMOBILIARI – CENTRO STUDI ASTASY ANALYTICS DI NPLS RE_SOLUTIONS

Dalle ultime rilevazioni realizzate emerge che, a causa della chiusura dei tribunali dovuta al Covid-19 nel I semestre 2020, le pubblicazioni delle esecuzioni immobiliari sono calate in media del 40% rispetto al 2019. L'Osservatorio T6 ha stimato il danno economico che deriverà al settore si aggirerà attorno al miliardo di euro solo per il primo mese di lockdown; in particolare, le esecuzioni

sono calate di ben oltre il 40%, come a Roma (- 47%), Milano (- 46,8%), Napoli (-51%), Piacenza (-76,6%) e Lodi (-60,4%). Questa situazione è dovuta in parte all'emergenza sanitaria e in parte alle norme del DL Cura Italia, che hanno bloccato i pignoramenti delle abitazioni principali fino al 31 ottobre. A settembre le aste sono state 13.032, cioè quasi la metà rispetto alle 25.111 dello stesso mese dello scorso anno (-48%) e da luglio a settembre le aste sono state 19.162, un dato più che dimezzato rispetto a quello dello stesso trimestre del 2019 che indicava 54.212 aste battute (-65%). Il valore complessivo degli immobili posti in asta tra luglio e settembre è stato di 2,7 miliardi contro i 7,2 miliardi segnati nello stesso periodo del 2019 (-62%).

IL 62% DELLE CASE ITALIANE IN VENDITA È SENZA ASCENSORE – IDEALISTA.IT

Il 62% delle abitazioni italiane sono senza ascensore e, al momento dell'acquisto di una casa, gli appartamenti senza ascensore costano in media il 28,4% in meno di quelli che dispongono di questa comodità: Venezia (88,2%), è la città con il più alto stock di immobili senza ascensore, seguita da Carbonia (85%) e da altri capoluoghi storici come Pistoia (81,6%), Siena (80,8%) e Lucca (80,2%), dove 4 case su 5 sono ancora oggi sprovviste di ascensore. Dall'altro lato, Monza (28%) presenta la minore densità di abitazioni prive di ascensore, seguita da Caserta (28,6%), Roma (29,8%), Milano (31,1%) e Torino (33,3%). Napoli è il capoluogo italiano dove l'assenza di ascensore pesa di più sul prezzo degli appartamenti, con una media del 44,2% in meno rispetto al valore di una casa che si trova in uno stabile con ascensore; a Milano la differenza è del 43% e del 37,6% a Como. Altre 12 città presentano una differenza di oltre il 30% da Monza (36,8%), a Frosinone (30,3%) e lo scarto si fa meno marcato a Pisa e Firenze, dove il risparmio è rispettivamente del 2,3% e del 2,8%.

MUTUI

CREDITO E LIQUIDITÀ PER FAMIGLIE E IMPRESE – BANCA D'ITALIA

Superano i 2,7 milioni le domande di adesione alle moratorie su prestiti, per un valore di 301 miliardi, e superano quota 106 miliardi le richieste di garanzia per i nuovi finanziamenti bancari per le micro, piccole e medie imprese presentati al Fondo di Garanzia per le Pmi. Attraverso Garanzia Italia di Sace i volumi dei prestiti garantiti raggiungono i 16,6 miliardi di euro, su 896 richieste ricevute. Sono questi i principali risultati della rilevazione effettuata dalla task force costituita per promuovere l'attuazione delle misure a sostegno della liquidità adottate dal Governo per far fronte all'emergenza Covid-19, di cui fanno parte Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero dello Sviluppo Economico, Banca d'Italia, Associazione Bancaria Italiana, Mediocredito Centrale e Sace. La Banca d'Italia continua a rilevare presso le banche, con cadenza settimanale, i dati riguardanti l'attuazione delle misure governative relative ai decreti legge Cura Italia e Liquidità, le iniziative di categoria e quelle offerte bilateralmente dalle singole banche alla propria clientela. Sulla base dei dati preliminari, al 30 ottobre sono pervenute oltre 2,7 milioni di domande o comunicazioni di moratoria, su prestiti per 301 miliardi e si stima che, in termini di importi, circa il 94% delle domande o comunicazioni relative alle moratorie sia già stato accolto dalle banche, pur con differenze tra le varie misure: il 3% circa è stato sinora rigettato e la parte restante è in corso di

esame. Più in dettaglio, le domande provenienti da società non finanziarie rappresentano il 44% del totale, a fronte di prestiti per 195 miliardi. Per quanto riguarda le Pmi, le richieste ai sensi dell'art. 56 del Dl Cura Italia (quasi 1,3 milioni), hanno riguardato prestiti e linee di credito per 156 miliardi. Invece, le 59mila adesioni alla moratoria promossa dall'Abi hanno riguardato 17 miliardi di finanziamenti alle imprese e le domande delle famiglie hanno riguardato prestiti per 96 miliardi di euro. Le banche hanno ricevuto circa 218mila domande di sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa (accesso al cd. Fondo Gasparrini), per un importo medio pari a circa 94mila euro. Le moratorie dell'Abi e dell'Assofin rivolte alle famiglie hanno raccolto 550mila adesioni, per circa 25 miliardi di prestiti. Sulla base della rilevazione settimanale della Banca d'Italia si stima che le richieste di finanziamento pervenute agli intermediari ai sensi dell'art. 13 del Dl Liquidità (Fondo di Garanzia per le Pmi), abbiano continuato a crescere nella seconda metà di ottobre, a 1,39 milioni, per un importo di finanziamenti di quasi 111 miliardi e la percentuale di prestiti erogati è in ulteriore crescita rispetto alla fine della settimana precedente e, in particolare, al 30 ottobre è stato erogato oltre il 92% delle domande per prestiti interamente garantiti dal Fondo (art. 13, lettera m). Il Ministero dello Sviluppo Economico e Mediocredito Centrale (MCC), segnalano che sono complessivamente 1.256.199 le richieste di garanzie pervenute al Fondo di Garanzia nel periodo dal 17 marzo al 10 novembre 2020 relative ai finanziamenti in favore di imprese, artigiani, autonomi e professionisti, per un importo complessivo di oltre 101,8 miliardi di euro; in particolare, le domande arrivate e relative alle misure introdotte con i decreti Cura Italia e Liquidità sono 1.250.442, pari a un importo di circa 101,2 miliardi di euro; di queste, oltre 976.522 sono riferite a finanziamenti fino a 30.000 euro, con percentuale di copertura al 100%, per un importo finanziato di circa 19,1 miliardi di euro che, secondo quanto previsto dalla norma, possono essere erogati senza attendere l'esito definitivo dell'istruttoria da parte del Gestore. All'11 novembre 2020 sono state accolte 1.245.023 operazioni, di cui 1.239.439 ai sensi dei Dl Cura Italia e Liquidità. Salgono a circa 16,6 miliardi di euro, per un totale di 896 operazioni, i volumi complessivi dei prestiti garantiti nell'ambito di Garanzia Italia, lo strumento di Sace per sostenere le imprese italiane colpite dall'emergenza Covid-19; di questi, circa 7,8 miliardi di euro riguardano le prime quattro operazioni garantite attraverso la procedura ordinaria prevista dal Decreto Liquidità, relativa ai finanziamenti in favore di imprese di grandi dimensioni, con oltre 5.000 dipendenti in Italia o con un valore del fatturato superiore a 1,5 miliardi di euro. Crescono inoltre a 8,8 miliardi di euro circa i volumi complessivi dei prestiti garantiti in procedura semplificata, a fronte di 892 richieste di Garanzia gestite ed emesse tutte entro 48 ore dalla ricezione attraverso la piattaforma digitale dedicata a cui sono accreditate oltre 250 banche, istituti finanziari e società di factoring e leasing.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In settembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 3,8% sui dodici mesi (3,6 in agosto). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2% sui dodici mesi (1,9% in agosto), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 6,8% (6% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti dell'8,3% sui dodici mesi (contro il 7,1% in agosto); la raccolta

obbligazionaria è diminuita del 5,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,3% in agosto). Le sofferenze sono diminuite del 14,2% sui dodici mesi (in agosto la riduzione era stata del 14,7%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In settembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,61% (1,67% in agosto), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,89% (7,82% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,31% (1,15% in agosto), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,71%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,98%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,33% (0,34% in agosto).

BAROMETRO MUTUI: OTTOBRE 2020 – CRIF

A ottobre le richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane sono aumentate del 18,4% rispetto allo stesso mese del 2018 e si parla di una vera e propria impennata dopo il ritorno in territorio positivo che, a sorpresa, aveva caratterizzato la rilevazione di settembre. Secondo l'azienda globale specializzata in sistemi di informazioni creditizie (Sic) e di business information, l'irrobustimento della crescita rappresenta un elemento positivo per il mercato dopo tre trimestri improntati alla prudenza, con una dinamica complessiva influenzata dal recupero dei nuovi mutui ma, soprattutto, dalla ripresa delle surroghe stimolate da tassi applicati che negli ultimi mesi hanno toccato i nuovi minimi. Nel mese di ottobre si osserva un vero e proprio boom delle richieste di nuovi mutui e surroghe registrate sul sistema di informazioni creditizie gestito da Crif. La dinamica è favorita da tassi estremamente appetibili ed è sostenuta dalle aziende di credito, che hanno ripreso a individuare target specifici per proporre offerte sempre più mirate sulle esigenze del singolo mutuatario. In questo scenario risulta oltremodo fondamentale la disponibilità di informazioni complete e aggiornate sui richiedenti credito nonché sul territorio, robusti indicatori e piattaforme in grado di garantire la corretta valutazione dell'operazione e la sua sostenibilità. A sostegno del dato relativo all'andamento delle richieste di mutui e surroghe, rispetto all'ultima rilevazione, è anche il dato relativo all'importo medio richiesto, che nel mese di ottobre si è attestato a 133.600 euro, con un incremento del 4,2% rispetto al corrispondente mese del 2018. In termini assoluti si tratta del valore più elevato fatto registrare negli ultimi 7 anni dopo il picco del giugno 2012, quando la media dei mutui richiesti era risultata pari a 133.074 euro. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo a ottobre le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,7% del totale, ma va sottolineato come le richieste di importo inferiore ai 75.000 euro, in cui tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, rappresentano quasi 1/4 del totale. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata dei mutui, invece, il mese di ottobre ha visto le preferenze degli italiani orientarsi verso piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20 anni, che arrivano a spiegare il 25,4% del totale delle richieste e, complessivamente, il 75% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni. In merito all'età del richiedente, infine, continua a crescere il peso della popolazione più giovane, con gli under 35 che arrivano a spiegare quasi il

30% del totale ma, ad ogni modo, la fascia d'età compresa tra i 35 e i 44 anni risulta ancora essere quella maggioritaria, con il 34,3% del totale.

MUTUI: I SEMESTRE 2020 – KIRON

Nonostante l'emergenza sanitaria legata al Coronavirus che si va affrontando a livello mondiale, il mercato dei mutui alla famiglia, in Italia, fino ad oggi si è comportato bene, infatti il 2019 si era chiuso con poco meno di 49 miliardi di euro e il 2020 resta comunque in linea con questi valori. La Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi e si è posta a sostegno delle economie e della finanza dell'area Euro in difficoltà. Il trend generale nel 2021 dipenderà molto dall'andamento della domanda sia nella sua componente di acquisto che nelle operazioni di surroga e sostituzione. Molto dipenderà anche dall'impatto sull'economia reale generato dalla ripresa della pandemia che ha determinato la parziale chiusura di alcune attività commerciali del Paese. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e i tassi dei mutui decisamente bassi, permangono interessanti opportunità per il mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento. Sono queste le previsioni per il mercato dei mutui di Kiron e coloro che si aspettavano una contrazione dei volumi erogati devono ricredersi. Infatti, in virtù del recente calo del numero di compravendite immobiliari, la maggior parte degli operatori avevano ipotizzato anche una diminuzione dei volumi di mutuo erogati ma così non è stato e, come avvenuto nel I trimestre dell'anno, anche il II ha portato in dote al mercato un'ulteriore crescita, portando così i volumi delle erogazioni semestrali a 25,2 miliardi di euro e con una crescita rispetto al 2019 del 9,8%. Inoltre, per quanto riguarda l'andamento della domanda di mutui, il trend dei contratti di mediazione è positivo con circa 3.000 contratti registrati a settembre 2020 ovvero in linea con i dati pre-Covid. Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread), medio più contenuto rispetto agli anni passati. L'Euribor (indicizzazione mutui a tasso variabile), è ulteriormente sceso ed è pari a -0,49% (settembre 2020) e l'Eurirs (indicizzazione mutui a tasso fisso), è diminuito ed è pari allo 0,06% (settembre 2020). Rispetto al 2019 c'è un forte incremento dei prodotti a tasso fisso: si è passati dal 61% all'83,4% nel I semestre del 2020, complici i tassi bassi e la situazione generale economica che spinge le famiglie a scegliere prodotti meno rischiosi; il tasso variabile passa da un 21% dello scorso anno al 10,4% della prima parte del 2020; rimangono sostanzialmente stabili quelli a tasso misto e i prodotti con il cap. A livello nazionale la durata media del mutuo è di 24,7 anni, in leggera diminuzione rispetto a un anno fa ma, segmentando per fasce di durata, emerge che il 71,9% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e il 27,9% si colloca nella fascia 10-20 anni, mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile. Nel I semestre 2020 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 113.902 euro, in lieve aumento rispetto al 2019. L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'87,6% del totale delle richieste, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide per il 7,7% e il dato è in crescita; coloro che scelgono un finanziamento per l'acquisto della

seconda casa costituiscono il 2,3%. L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2020 è di circa 40 anni (39,9), con una concentrazione nella fascia 18-44 anni che rappresenta il 58,8%. Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti il 77,7% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri: attualmente quasi il 12,8% è rappresentato da cittadini europei e l'8,9% da extra-europei. L'ufficio studi del gruppo Tecnocasa ha analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione: nel II trimestre 2020 si è registrato lo stock di mutui in essere più alto di sempre con 336.199 milioni di euro ed è dal III trimestre del 2015 che lo stock dei mutui circolanti cresce con costanza ma il passo con il quale aumentano le consistenze è comunque in contrazione, segno che lo scenario che ci aveva contraddistinto negli ultimi anni ha subito una variazione, anche in virtù dell'emergenza sanitaria in corso: +2,5% su base annua (+0,50% su base trimestrale).

OSSERVATORIO MUTUI – MUTUIONLINE.IT

L'attività sul mercato immobiliare non si è fermata durante il periodo delle vacanze estive, anzi a settembre, con il ritorno delle banche a pieno regime, ha registrato un nuovo impulso. Nel mese di settembre si registra un lieve incremento dell'importo medio richiesto dai mutuatari, salito a 131.783 euro, in rialzo dello 0,5% dai 131.166 registrati in media nel II trimestre di quest'anno. Anche se resta distante il picco record (138.516 euro), raggiunto nel II trimestre 2019, si tratta comunque del primo aumento dopo ben tre trimestri consecutivi in costante ribasso. Dall'analisi emerge che il dato segnato in questa prima parte dell'anno dall'importo medio delle richieste uniche di mutui è inferiore dell'1,3% (131.811 euro la media tra gennaio e settembre), rispetto a quanto registrato nell'intero 2019. Si tratta di una performance che può essere comunque ritenuta incoraggiante, tenuto conto che lo scorso anno il mercato ha avuto due fattori a suo favore non di poco conto: il primo è sicuramente il fatto che non è stato funestato da alcuna pandemia né dalle ripercussioni che questa ha avuto sulla redditività delle famiglie; il secondo elemento è stata la caduta ai minimi storici dei tassi di interesse. Alla base delle richieste di finanziamento per l'acquisto di case c'è proprio l'andamento favorevole dei tassi di interesse che, dopo un estemporaneo sprint in agosto, hanno ripreso la strada del ribasso sino ad appoggiarsi sui minimi assoluti: a settembre la media del tasso variabile applicato ai finanziamenti a 20-30 anni è scesa allo 0,75% (0,77% nel mese precedente) e quella del fisso, cui nel trimestre a settembre hanno fatto ricorso quasi il 90% dei mutuatari, si è portata allo 0,80% (dallo 0,90%). La serie storica annuale rivela che la media consolidata finora nel 2020 di entrambi i tassi di interesse è ai minimi storici: rispettivamente a 0,78% e 0,88%. Allo stesso modo gli indici utilizzati dalle banche come riferimento per calcolare i tassi da applicare sui mutui sono indicati ai minimi storici: dall'Euribor a un mese (-0,52%) e a tre mesi (-0,49%) all'Eurirs a dieci (-0,20%), a venti (+0,04%) e a trent'anni (+0,01%). Gli investitori che stanno pensando di comprare casa in questo momento sono rasserenati anche dalla prospettiva che il quadro dei tassi continuerà a essere favorevole a lungo. Inoltre, la Presidente della Bce, Christine Lagarde, ha affermato che l'Istituto è pronto a varare nuove misure di stimolo, che potrebbero includere anche il taglio dei tassi ulteriormente al di sotto

della soglia dello zero attorno al quale ora si attestano. L'Osservatorio Mutui mette in rilievo altri segnali sul vivace momento attraversato dal mercato immobiliare: nell'ultimo trimestre le richieste di finanziamento hanno avuto come finalità l'acquisto della prima casa per il 45,2% del totale, in aumento dal 42,4% nel II trimestre e trend rafforzato da un altro dato: i mutui richiesti per l'acquisto della seconda casa sono aumentati al 6,3% del totale, dal 4,5% del periodo maggio-giugno. Sono stabili le richieste di finanziamento per la ristrutturazione o costruzione di immobili, mentre le domande che hanno avuto come finalità sostituzioni e surroghe hanno corretto al 46,2% dal 50,5% del II trimestre.

Rassegna Stampa

Tecnoborsa: disponibile il nuovo numero dei QEI

Quaderno di Economia Immobiliare N° 33

Data: 13/11/2020

Il Quotidiano Immobiliare

Teleassemblee più facili per decidere sul 110%

Per Confedilizia la norma lede i diritti di chi non usa mezzi telematici

Data: 13/11/2020

Il Sole 24 Ore

La prima casa si comprerà di più al Sud e Isole

Indagine Tecnoborsa 2020 e QEI 33

Data: 12/11/2020

Requadro.com

Prima volta per molti

Case vacanze più vissute

Data: 12/11/2020

La Repubblica/Album

Smart working

La casa si adatta

Data: 11/11/2020

Italia Oggi

Esonero Imu ad ampio raggio

Per le attività ubicate nelle regioni in zona rossa

Data: 10/11/2020

Italia Oggi

Condominio, la bussola per varare il 110%

Nelle assemblee anti-virus da remoto

Data: 9/11/2020

Il Sole 24 Ore

La doppia vendita ben motivata

Non si riqualifica in permuta

Data: 9/11/2020

Il Sole 24 Ore

Casa, la domanda cresce in montagna

Dati Scenari Immobiliari

Data: 7/11/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

Vince la casa smart

Mercato immobiliare CCIAA Umbria

Data: 7/11/2020

La Nazione/Umbria

Offriamo case all'asta

Come se fossero quadri - Bolaffi

Data: 6/11/2020

Gente

Emergenza abitativa

Pressing sul governo per sfratti e piano casa

Data: 6/11/2020

Avvenire

Riprende l'attività per gli immobili uso ufficio

Real Estate Europa

Data: 3/11/2020

Economy

Cessione del bonus

Anche per chi acquista casa

Data: 3/11/2020

Il Sole 24 Ore

Tecnoborsa: una famiglia su due compra casa tramite agente immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2020 - Intermediazione e Valutazione

Data: 3/11/2020

Requadro.com

Tecnoborsa – La famiglie italiane e il mercato immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2020 - Intermediazione e Valutazione

Data: 3/11/2020

Format Newsletter

Immobiliare abitazioni: i dati del II trimestre 2020

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 2/11/2020

Impresedilnews.it

Gas, solare, eolico, idrogeno blu e green

Così l'Eni del futuro

Data: 1/11/2020

Corriere della Sera

Il ballo del mattone cambia ritmo

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 1/11/2020

Investire

Case piccole e cadenti

G. Adelfi Presidente Borsa immobiliare di Napoli

Data: 31/10/2020

Napoli Il Riformista