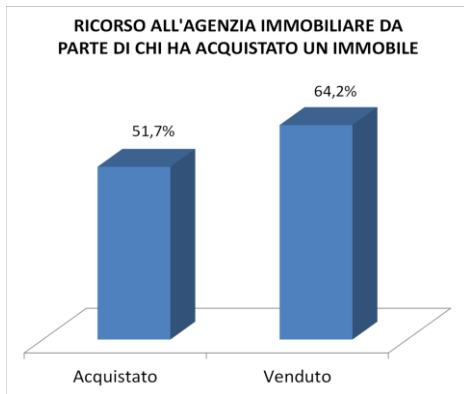


Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



In questo-prosegue Giammaria- **Tecnoborsa** è da sempre al fianco degli agenti e degli addetti ai lavori con una proposta tecnica formativa ad alto valore aggiunto. La sfida che attende la nuova figura di mediatore immobiliare – spiega il Presidente Tecnoborsa – è quella di articolare ulteriormente le proprie già vaste competenze per fornire a quanti si rivolgono con fiducia alla sua professionalità, una gamma di servizi ampia e diversificata, accompagnando il cliente passo dopo passo dalla scelta iniziale alle successive attività che rendono il percorso verso la nuova abitazione, semplice e accessibile. [Comunicato stampa](#)

### INDAGINE TECNOBORSA 2022 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

Commentando i dati rilevati nell'Indagine che periodicamente **Tecnoborsa** effettua su di un campione di famiglie romane, il Presidente della Società **Valter Giammaria**, ha sottolineato la centralità del ruolo dell'agenzia immobiliare nel percorso di compravendita di un immobile. Se continua a crescere il dato della ricerca dell'immobile attraverso i canali digitali (siti specializzati o canali social) resta fondamentale l'interazione umana con la professionalità dell'agente per la conclusione della transazione. Centrale anche il tema della valutazione degli immobili sia da parte di chi cerca che di quanti propongono l'immobile sul mercato.



### PERCORSO FORMATIVO "LA GESTIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE – TECNICITÀ SVILUPPO INNOVAZIONE"

Grazie al supporto del Sistema Camerale romano continua il percorso formativo "LA GESTIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE – Tecnicità Sviluppo Innovazione" organizzato da **FORMA CAMERA** – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma in collaborazione con **TECNOBORSA Scpa** – Società del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo dell'economia immobiliare.

I corsi sono rivolti alle Imprese del settore immobiliare che hanno sede nella Città metropolitana di Roma Capitale e agli Agenti immobiliari accreditati alla Borsa Immobiliare di Roma che potranno accedere gratuitamente alla proposta formativa. Nel mese di maggio sono previsti 4 seminari: Gli strumenti di comunicazione dell'impresa immobiliare, Marketing management del mercato immobiliare, Modello organizzativo di un'agenzia immobiliare e Applicazione ed applicativi della PA a supporto dell'agenzia immobiliare. **Tecnoborsa** ha in programma di proporre successivamente il percorso anche alle Imprese del settore immobiliare che operano professionalmente sul territorio nazionale, prevedendo una quota di partecipazione. Per Informazioni [clicca qui](#)



### LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – VALORI CORRENTI DI MERCATO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

E' disponibile la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2022 della Borsa Immobiliare di Roma. I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni, sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla **Borsa Immobiliare di Roma** (B.I.R.) nel II semestre 2021. I valori sono disponibili anche sul sito della Borsa Immobiliare di Roma <https://www.biroma.it/p/listino-ufficiale-quotazioni-prezzi-case-immobili-roma>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- III trimestre 2021 mercato immobiliare: compravendite fonte notarile – Istat
- Prezzi delle case: IV trimestre 2021 – Eurostat

### **MUTUI**

- III trimestre 2021 mercato immobiliare: mutui fonte notarile – Istat
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Trend negativo delle richieste di mutui – Crif

### **ALTRE NEWS**

- Produzione nelle costruzioni: febbraio 2022 – Istat
- Permessi di costruire: IV trimestre 2021– Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

### **MATTONCINI antologia mensile dei post pubblicati sui social Tecnoborsa/Borsa Immobiliare**

- Giornata mondiale della Terra, l'importanza dei Bug's hotel
- Roma città riaperta
- “Donne! E' arrivato il fondo imprese!”
- Aggiornate le “Linee guida” per la valutazione degli immobili
- Mutui, ultime occasioni

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **III TRIMESTRE 2021 MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE FONTE NOTARILE – ISTAT**

Nel III trimestre 2021 sono 223.273 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (+2,7% rispetto al trimestre precedente e +19,5% su base annua). Il settore abitativo segna variazioni congiunturali positive in tutte le aree geografiche del Paese (Centro +4,5%, Nord-est +2,8%, Isole +2,5%, Nord-ovest +2,2%, Sud +1,4%) mentre il comparto economico è in crescita nel Nord-ovest (+5,0%), al Centro (+2,2%) e nelle Isole (+2,0%), resta sostanzialmente stabile nel Nord-est (+0,1%) ed è in calo al Sud (-1,0%). Il 94,8% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (211.606), il 4,9% quelle a uso economico (10.937) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (730). Rispetto al III trimestre 2020 le transazioni immobiliari aumentano del 19,3% nel comparto abitativo e del 23,8% nell'economico. Rallenta, dunque, la crescita tendenziale registrata in entrambi i settori nei primi due trimestri dello stesso anno (+37,2% e +29,3% nel primo e +75,4% e +87,7% nel secondo). L'incremento tendenziale interessa tutto il Paese sia per quanto riguarda il comparto abitativo (Centro +24,0%, Isole +19,6%, Nord-est +19,4%, Nord-ovest +19,1%, Sud +14,2%, le città metropolitane +20,3% e i piccoli centri +18,5%) sia quello economico (Isole +43,6%, Nord-ovest +31,0%, Centro +22,7%, Nordest +19,6% e Sud +11,5%, città metropolitane +24,5% e piccoli centri +23,3%).

### **PREZZI DELLE CASE: IV TRIMESTRE 2021 – EUROSTAT**

Nel IV trimestre 2021 i prezzi delle case misurate dall' House Price Index è aumentato del 9,4% nell'area euro e del 10% nella Ue rispetto al IV trimestre 2020. Nel III trimestre erano aumentati rispettivamente dell'8,8% e del 9,3%. Si tratta dell'aumento annuale più elevato dal 2005 nell'area euro e dal IV trimestre 2006 nella Ue. A indicarlo è l'Eurostat. Rispetto al III trimestre 2021 i prezzi delle case sono aumentati dell'1,9% nell'area euro e del 2,1% nella Ue. I dati del primo, del secondo e del III trimestre 2021, rispetto ai trimestri di un anno prima, sono stati rivisti: per il I trimestre l'aumento nella Ue è stato del 6,2% e non del 6,1%; per il II trimestre è stato del 2,8% e non del 2,7%; per il III trimestre nell'area euro è stato del 3,2% e non del 3,3%, nella Ue del 9,3% e non del 9,2%. Gli Stati che hanno registrato un aumento annuo dei prezzi delle case di oltre il 10% nel IV trimestre del 2021 sono quindici. I prezzi sono scesi solo a Cipro (-5,3%). Gli aumenti più elevati sono stati registrati in Cecoslovacchia (+25,8%), Estonia (+20,4%) e Lituania (+19,8%). In Italia l'aumento è stato del 4% rispetto all'anno precedente. Rispetto al trimestre precedente, le diminuzioni sono state registrate solo in Danimarca (-4,3%) e Cipro (-3,1%), mentre sono rimaste stabili in Finlandia. Gli aumenti più elevati sono stati registrati in Estonia (+6,6%), Cecoslovacchia (+5,7%) e Lituania (+4,7%). L'Italia ha denotato una sostanziale stabilità, con una crescita dello 0,1%. Rispetto al trimestre precedente, diminuzioni sono state registrate solo in Danimarca (-4,3%) e Cipro (-3,1%), mentre sono rimaste stabili in Finlandia. Gli aumenti più elevati sono stati registrati in Estonia (+6,6%), Cecoslovacchia (+5,7%) e Lituania (+4,7%).

## **MUTUI**

### **III TRIMESTRE 2021 MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (103.656) diminuiscono dello 0,7% rispetto al trimestre precedente, mentre aumentano del 18,5% su base annua. A livello congiunturale, il calo riguarda Isole (-5,1%), Sud (-3,9%) e Nord-est (-2,5%); restano sostanzialmente invariate le convenzioni registrate nel Nord-ovest (+0,3%) mentre sono in crescita al Centro (+3,3%). Su base annua, la crescita

interessa tutto il territorio (Centro +25,3%, Isole +20,0%, Nordovest +19,2%, Nord-est +14,5% e Sud +13,2%, città metropolitane +22,9% e piccoli centri +15,1%).

#### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA**

In febbraio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono cresciuti del 2,1% sui dodici mesi (1,8 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui dodici mesi (3,7 nel mese precedente) e quelli alle società non finanziarie dell'1,2 (contro lo 0,9% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 4,2% sui dodici mesi (contro il 4,7 in gennaio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,7 in gennaio). In febbraio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati all'1,85% (1,78 in gennaio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,06% (8,08 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,09% (1,12 in gennaio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,77%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,75%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,31% (come nel mese precedente).

#### **MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI**

A marzo 2022, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,6% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A febbraio, per i prestiti alle imprese si registra un aumento dell'1,2% su base annua. L'aumento è del 3,8% per i prestiti alle famiglie. A marzo 2022 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si mantengono su livelli particolarmente bassi, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,14% (stesso valore nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,19% (1,09% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,60% (1,49% il mese precedente, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a febbraio 2022 sono 18,1 miliardi di euro, invariate rispetto al mese precedente e inferiori rispetto ai 20,1 miliardi di febbraio 2021 (-2,0 miliardi pari a -9,9%) e ai 26,4 miliardi di febbraio 2020 (-8,3 miliardi pari a -31,4%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 70,7 miliardi (pari a -79,6%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari all'1,04% a febbraio 2022, (era 1,16% a febbraio 2021, 1,55% a febbraio 2020 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 rimane in Italia su livelli particolarmente infimi, a marzo 2022 risulta di 170 punti base (169 nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

## **TREND NEGATIVO DELLE RICHIESTE DI MUTUI – CRIF**

L'andamento delle richieste di credito da parte delle famiglie nel mese di marzo vede un nuovo tonfo dei mutui, che fanno segnare un -25,8% a causa del costante ridimensionamento delle surroghe (il cui peso arriva a spiegare il 14% del totale), a fronte del +26,6% dei finanziamenti finalizzati all'acquisto di beni e servizi e dello speculare +20,7% fatto segnare dai prestiti personali. Consolidando la vista a livello di I trimestre dell'anno si conferma l'andamento divergente, con le richieste di mutui immobiliari che segnano un -25,5% mentre i prestiti, nel complesso di personali più finalizzati, crescono del +24,3% rispetto al corrispondente periodo del 2021. In questa fase di incertezza va segnalato come gli italiani continuino a privilegiare piani di rimborso più lunghi, con oltre l'80% delle richieste che prevede una durata superiore ai 15 anni. L'importo medio richiesto, invece, nel mese di marzo si è attestato a 143.423 euro, in crescita del +4,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In frenata, invece, l'importo medio dei finanziamenti richiesti, che nell'aggregato di prestiti personali e finalizzati a marzo è risultato pari a 9.131 euro (-8,5% rispetto al valore del corrispondente mese 2021). Nello specifico dei prestiti finalizzati, il valore mediamente richiesto si è attestato a 6.337 euro (-17,8% rispetto alla corrispondente rilevazione del 2021, a conferma della crescente incidenza dei finanziamenti a sostegno di acquisti anche di importo contenuto), mentre per i prestiti personali è risultato pari a 13.408 euro (+0,3%).

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: FEBBRAIO 2022 – ISTAT**

A febbraio 2022 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 3,9% rispetto a gennaio 2022. Nella media del trimestre dicembre 2021 – febbraio 2022 la produzione nelle costruzioni aumenta del 5,8% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, sia l'indice corretto per gli effetti di calendario sia l'indice grezzo crescono del 20,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20, come a febbraio 2021). Nella media dei primi due mesi del 2022, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 18,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce del 20,7%.

### **PERMESSI DI COSTRUIRE: IV TRIMESTRE 2021 – ISTAT**

Con la pubblicazione odierna vengono diffuse le nuove serie storiche dell'indagine sui permessi di costruire. Maggiori informazioni sono disponibili nella nota metodologica a pagina 6. Nel IV trimestre 2021, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale dello 0,9% per il numero di abitazioni e dell'1,6% per la superficie utile abitabile. La superficie dei fabbricati non residenziali diminuisce rispetto al trimestre precedente, in misura marcata (-20,3%). Nel IV trimestre 2021, il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a circa 15 mila 700 unità; la superficie utile abitabile è di circa 1,39 milioni di metri quadrati. La superficie non residenziale autorizzata è pari a 2,28 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel IV trimestre del 2021 si osserva una crescita per il settore residenziale: +14,0% per il numero di abitazioni e +17,6% per la superficie utile abitabile. La superficie non residenziale nel IV trimestre dell'anno diminuisce dell'11,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA**

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 31 marzo 2022 erano in corso 139.029 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 15,7% hanno riguardato i condomini, il 52,5% gli edifici unifamiliari e per il 31,8% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 24,2 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di meno più di 17 miliardi (70,1%). Il 48,7% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 33,5% gli edifici unifamiliari e per il restante 17,7% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 542.130,08 € per i condomini, a 111.375,64 € per gli edifici unifamiliari e a 96.976,18 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

**Super Ecobonus 110%****31 marzo 2022**

		Totale nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		139.029		
Totale investimenti ammessi a detrazione		24.227.558.784,03 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		16.980.627.928,21 €	70,1%	
Detrazioni previste a fine lavori		26.650.314.662,43 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		18.678.690.721,03 €		
di cui	<b>Condomini</b>			
	N. di asseverazioni condominiali	21.775		
	Tot. Inv. Condominiali	11.804.882.538,81 €		48,7%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	7.634.575.721,91 €	64,7%	
	<b>Edifici unifamiliari</b>			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	72.980		52,5%
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	8.128.194.018,45 €		33,5%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	6.056.740.293,18 €	74,5%	
	<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>			
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	44.271		31,8%	
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	4.293.232.590,02 €		17,7%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	3.288.560.118,93 €	76,6%		
		<b>Investimento medio</b>		
<b>Condomini</b>		<b>542.130,08 €</b>		
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>111.375,64 €</b>		
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>96.976,18 €</b>		

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

### **Giornata mondiale della Terra, l'importanza dei Bug's hotel**

Il 22 aprile di ogni anno si celebra la Giornata mondiale della Terra. Anche attraverso la tua casa puoi fare qualcosa per salvaguardare il pianeta. Sì perché attraverso i "bug's hotel", ossia le casette per gli insetti utili costruite sul balcone o nel giardino della tua casa, non solo puoi contribuire al mantenimento della biodiversità offrendo a diverse specie di animaletti luoghi in cui trovare riparo dai rigori dell'inverno, ma anche preservare le tue piante dall'attacco dei parassiti. Insomma, anche in questa circostanza la casa si conferma il miglior bene rifugio.

### **Roma città riaperta**

Dopo due anni di grosse difficoltà dovute alle limitazioni imposte dalla pandemia, #Roma è tornata a registrare il tutto esaurito nelle presenze di turisti stranieri e visitatori. Secondo Federalberghi di Roma in totale sono stati 235mila i turisti giunti nella Capitale in occasione delle festività pasquali, di cui circa 155mila in alberghi e 80mila in altre strutture ricettive. Molti i turisti da Nord Europa, Spagna e Francia; assenti, come prevedibile, quelli provenienti dalla Russia.

Oltre Roma, gettonatissime tutte le città d'arte, ma anche le coste e le isole. Un dato di particolare interesse riguarda il mercato degli affitti brevi che, insieme alle tradizionali forme di ospitalità, conferma un trend di crescita che - in vista dell'estate - infonde un certo ottimismo in proprietari e mediatori immobiliari specializzati nel settore.

### ***"Donne! E' arrivato il fondo imprese!"***

Nasce "Innovazione Sostantivo Femminile", il bando della Regione Lazio che favorisce lo sviluppo delle micro, piccole e medie imprese femminili, supportandone i percorsi di innovazione mediante soluzioni ICT e in coerenza con la "Smart Specialization Strategy (S3) regionale. A disposizione 3 milioni di euro per contributi a fondo perduto con un importo massimo di 30 mila euro per ciascun progetto presentato da imprese femminili per l'adozione di nuove tecnologie, soluzioni digitali, processi e sistemi di innovazione aziendali.

### **Aggiornate le "Linee guida" per la valutazione degli immobili**

In occasione dell'evento "Credito al credito" sono state sottoscritte le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate da ABI, Tecnoborsa SCpA, dai Consigli Nazionali delle professioni tecniche e dall'Associazione delle società di valutazioni immobiliari. L'edizione 2022 che riporta principi, regole e procedure in uso sul tema, è stata notevolmente implementata in considerazione delle disposizioni contenute negli Orientamenti EBA (Autorità Bancaria Europea) in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti, recepiti a livello nazionale dalla Circolare Banca d'Italia 285/2013 con il 36° aggiornamento del 20 luglio 2021, dell'evoluzione degli Standard internazionali di valutazione (IVS). Secondo quanto comunicato in un'apposita nota Abi, le Linee Guida sono uno strumento improntato alla trasparenza e alla correttezza dei criteri di stima immobiliare riferiti complessivamente ad operazioni di erogazione dei mutui che a febbraio 2022 hanno raggiunto consistenze per 410 miliardi di euro.

## **Mutui, ultime occasioni**

La crisi Ucraina ha portato a un'accelerazione nell'incremento del costo del denaro, già previsto per il 2022 da operatori e analisti del mercato immobiliare. Di conseguenza, se è vero che scegliere oggi un mutuo a tasso fisso vuol dire ottenere ancora condizioni favorevoli, per restare sotto la soglia del 2% bisogna affrettarsi. Più cari anche i prestiti a tasso variabile, con l'indice Euribor in rialzo di 10 punti. Rischiano di farne le spese soprattutto i giovani under 36 con reddito Isee inferiore a 40mila euro che, grazie al decreto "Sostegni bis", hanno la possibilità di ottenere finanziamenti fino al 100%, per un importo massimo di 250mila euro, a tassi agevolati con la garanzia dello Stato. Ma un mutuo con un tasso vicino al 3%, senza versamento di anticipo, difficilmente verrebbe concesso a chi ha un reddito sotto i 40mila euro, anche in presenza della garanzia statale.