

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

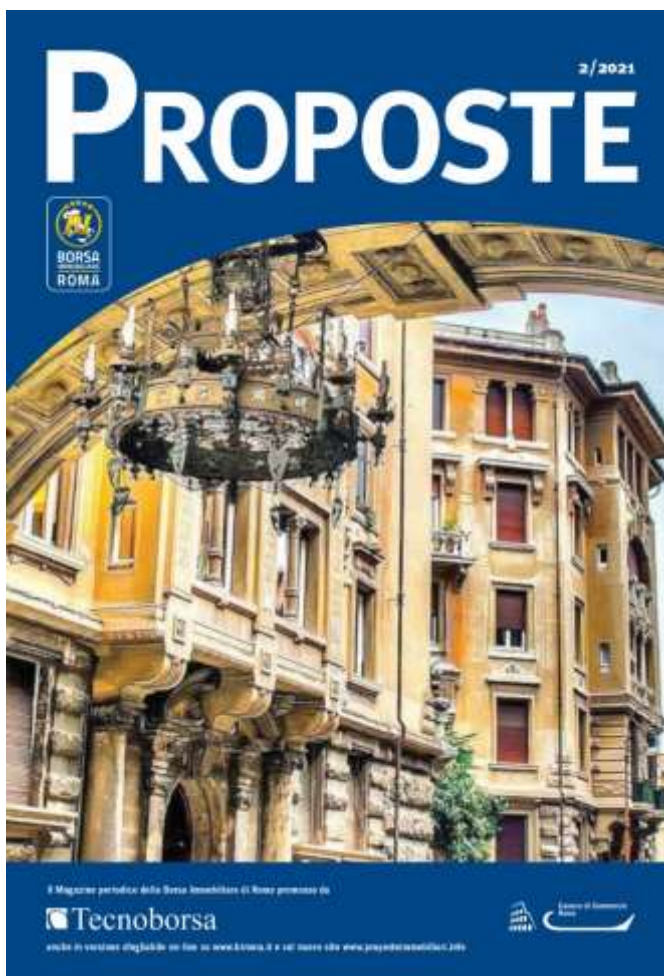


**Parte un nuovo corso online (con esercitazioni pratiche) per gli esperti della Valutazione immobiliare**

**“STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: LIVELLO AVANZATO”**

Corso funzionale alla certificazione di Valutatore Immobiliare Livello Avanzato, norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016), presso gli Organismi di certificazione accreditati Accredia, nonché per l'aggiornamento delle competenze ai fini del mantenimento della certificazione e il conseguimento dei crediti formativi professionali per soggetti certificati (UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014)

[Se sei interessato clicca qui](#)



**E' uscito Proposte 2/2021, magazine della Borsa Immobiliare di Roma**

Questo numero si apre con il consueto approfondimento della rubrica La Borsa informa, per affrontare i principali quesiti formulati dai clienti delle Agenzie del sistema Borsa Immobiliare di Roma; si prosegue con i risultati del Sondaggio sul mercato delle abitazioni in Italia del periodo e una selezione di annunci immobiliari a cura delle Agenzie Accreditate.

**Andamento del mercato immobiliare a Roma**

Gli esperti della Borsa Immobiliare di Roma confermano la tendenza al rialzo per i prezzi delle case di pregio (sia nei centri storici delle principali città, che nei luoghi più rinomati di villeggiatura), un segmento che 'tiene' sempre e in particolar modo in questo periodo, di rinnovata attenzione ai temi dell'abitare. Spunti interessanti per la ripresa del settore arrivano dal segmento degli immobili destinati alla logistica. Si tratta di un effetto indiretto dei nuovi stili di consumo – orientati agli acquisti web – che si sono consolidati anche in fase post-pandemica; interessanti movimenti, nella compravendita e nella locazione, per i manufatti esistenti, ma anche per l'edificazione del nuovo.

## **INDICE**

### ***Notizie e trend del mercato immobiliare***

#### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Rapporto II Trimestre 2021 sul mercato immobiliare residenziale: compravendite - Agenzia delle Entrate
- Rapporto II Trimestre 2021 sul mercato immobiliare non residenziale: compravendite - Agenzia delle Entrate
- Prezzi delle abitazioni: Il trimestre 2021 – Istat

#### **MUTUI**

- Rapporto II Trimestre 2021 sul mercato immobiliare residenziale: mutui - Agenzia delle Entrate
- Rapporto mensile - Abi
- Barometro mutui - Crif
- Banche e moneta: serie nazionali - Banca d'Italia

#### **ALTRE NEWS**

- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica
- Rapporto Roma 2030 – Scenari Immobiliari e Fabbrica Immobiliare Sgr
- Produzione nelle Costruzioni: giugno/luglio 2021 – Istat

## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

### RAPPORTO II TRIMESTRE 2021 SUL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: COMPRAVENDITE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Le compravendite del settore residenziale nel II trimestre 2021 superano le 200 mila unità scambiate, con un tasso tendenziale annuo che va oltre il +70% quando confrontato con lo stesso trimestre del 2020. Tale raffronto avviene però con quel trimestre contraddistinto da quasi due mesi di rigido *lockdown*, resosi necessario per contrastare l'emergenza sanitaria, e da una progressiva e lenta riapertura delle attività economiche solo agli inizi del mese di maggio, con un impatto notevole, come osservato anche nelle precedenti Statistiche trimestrali, sulle compravendite immobiliari. Le abitazioni acquistate nel II semestre del 2021 superano di oltre 85 mila unità quelle compravendute nello stesso trimestre del 2020, +73,4% in termini di variazione tendenziale, ma è interessante osservare che anche nel confronto con il II trimestre del 2019 le unità scambiate risultano in forte crescita, quasi 42 mila in più (+26,1%). I tassi tendenziali continuano, anche in questo trimestre, a mostrare una crescita più marcata nei comuni non capoluogo (+81,6%, con circa 62 mila abitazioni compravendute in più rispetto al II trimestre del 2020 e +31,3%, con quasi 33 mila rispetto al II trimestre del 2019); nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al 58% (oltre 23 mila abitazioni acquistate in più rispetto al II trimestre 2020 e quasi 9 mila rispetto al II trimestre del 2019, +16,1%). La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei Comuni non capoluogo delle Isole, dove gli scambi sono raddoppiati in volume, e il minimo nei capoluoghi del Nord-Est, con +47,7%. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +14,6% nei capoluoghi del Nord-Ovest e del Nord-Est, al +34,2% nei non capoluoghi del Centro.

### RAPPORTO II TRIMESTRE 2021 SUL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE: COMPRAVENDITE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Il II trimestre del 2020 è stato indubbiamente quello più colpito dai provvedimenti di compressione della vita sociale ed economica messi in campo dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19, con tassi tendenziali pesantemente negativi per il mercato immobiliare (-32,2% rispetto al II trimestre 2019 per il settore terziario-commerciale); era dunque previsto, nel 2021, con la ripartenza dell'economia, un rimbalzo record per tutti i settori di mercato, almeno dal punto di vista statistico. Il primo dei settori analizzati, quello terziario-commerciale, ha così fatto segnare, in linea con le attese, un sostanziale raddoppio dei volumi di compravendita rispetto al 2020 e si registra un deciso balzo in avanti del 34,2% anche nei confronti dell'anno precedente (II trimestre 2021 rispetto a II trimestre 2019). I dati disaggregati per aree territoriali mostrano tassi di crescita rispetto al 2020 abbastanza omogenei, sia dal punto di vista geografico (compresi tra il +87,6% del Nord-Est e il +104,8% del Sud) che nella ripartizione tra Comuni capoluogo (+90,9% a livello nazionale) e Comuni minori (+100,5% a livello nazionale). Dall'analisi disaggregata emerge che per gli uffici e studi privati l'espansione dei volumi di compravendita è risultata pari all'81,5% rispetto al 2020, al 24,7% rispetto al 2019; si tratta di incrementi leggermente inferiori rispetto ai dati aggregati di settore. Appaiono abbastanza rilevanti le differenziazioni territoriali: in rapporto al 2020 si sono registrati tassi molto più contenuti al Nord (prossimi al 60%), rispetto al Centro (dove le compravendite sono raddoppiate) e a Sud e Isole (tassi prossimi o superiori al 140%); rispetto al 2019 sono invece le aree del Nord e le Isole quelle con tassi significativamente inferiori alla media aggregata nazionale. Permane una tendenza significativa e diffusa alla diminuzione delle superfici medie. Molto più omogenei territorialmente risultano i dati relativi al segmento dei Negozi e laboratori, con tassi che, rispetto al 2020, oscillano tra il +89,1% del Centro e il +99,8% delle Isole, per un tasso medio nazionale pari al +94,8%, che si attestano invece intorno al +20%

rispetto al 2019. La superficie media scambiata conferma una tendenza di leggera crescita (+1,2 m<sup>2</sup>), rispetto al 2020, mentre risulta in forte calo se confrontata con il 2019 (-24,2 m<sup>2</sup>). Il terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse, esprime i tassi di crescita più alti, sia rispetto al 2020 (superiore al 100%), sia rispetto al 2019 (prossimo al 50%). La superficie media compravenduta risulta ancora in calo, lieve se si confronta con il 2020 (-4,5 m<sup>2</sup> il dato nazionale), consistente se il confronto avviene con il 2019 (-48,5 m<sup>2</sup> il dato nazionale). I dati relativi alle grandi città mostrano variazioni mediamente molto più contenute, se confrontate con i tassi aggregati nazionali fin qui analizzati.

#### **PREZZI DELLE ABITAZIONI: II TRIMESTRE 2021 – ISTAT**

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e dello 0,4% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,7% nel I trimestre 2021). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove (+2%, in rallentamento dal +4% nel I trimestre); crescono di poco anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1%) che rallentano anch'essi (+1,2% nel trimestre precedente). Questi andamenti si registrano in un quadro di netta espansione dei volumi di compravendita (+73,4% la variazione tendenziale registrata nel II trimestre 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), la cui ampiezza è largamente imputabile al confronto con il II trimestre del 2020, quando le misure adottate per il contenimento del Covid-19 hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili, soprattutto ad aprile. La variazione rispetto al II trimestre del 2019 (non influenzata quindi dalle misure di lockdown), è comunque marcata (+26,1%) a conferma del contesto di chiara ripresa del mercato immobiliare residenziale. Su base congiunturale l'aumento dell'Ipab (+1,7%), è imputabile unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono del 2,1% mentre quelli delle abitazioni nuove restano stabili. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2021 è pari a +2%. In tutte le ripartizioni geografiche si registra, su base congiunturale, una crescita dei prezzi delle abitazioni; su base annua, invece, le dinamiche sono differenti: nel Nord-Ovest e nel Nord-Est la crescita dei prezzi delle abitazioni è lieve e rallenta in misura ampia rispetto al trimestre precedente (rispettivamente da +1,8% a +0,1% e da +2,3% a +0,3); nel Centro i prezzi delle abitazioni mostrano un aumento più marcato della media nazionale e in lieve decelerazione rispetto al I trimestre (da +1,4% a +1,2%); nel Sud e Isole, infine, i prezzi flettono di poco, invertendo la tendenza (da +1,4% a -0,2%). A Milano e Torino, pur rallentando, si conferma la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni (rispettivamente da +5,2% del I trimestre a +1,4% e da +1,9% a +1,6%); a Roma, invece, i prezzi delle abitazioni tornano a diminuire passando da +1,7% a -0,5%.

#### **MUTUI**

##### **RAPPORTO II TRIMESTRE 2021 SUL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: MUTUI – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Poco più della metà degli acquisti, il 52%, da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Tale quota diminuisce di oltre tre punti rispetto al II trimestre del 2020, ma è più elevata della quota osservata nel 2019 (era 49,5%). Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, è pari all'1,95% nel II trimestre e il capitale di debito contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni ammonta a 13,6 miliardi di euro, oltre 5 miliardi in più del II trimestre del 2020 e quasi 4 miliardi in più se raffrontato con lo stesso dato del 2019.

## **RAPPORTO MENSILE – ABI**

Ad agosto 2021 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,3% 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. A luglio 2021 per i prestiti alle imprese si registra un aumento dell'1,7% su base annua. L'aumento è del 3,8% per i prestiti alle famiglie. Ad agosto 2021 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si mantengono su livelli particolarmente bassi, sui minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,19% (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'1,08% (1,05% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,47% (1,40% a luglio 2021, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a luglio 2021 sono 17,9 miliardi di euro, in riduzione rispetto ai 24,6 miliardi di luglio 2020 (-6,8 miliardi pari a -27,4%) e ai 31,9 miliardi di luglio 2019 (-14,1 miliardi pari a -44,1%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 71 miliardi (pari a -79,9%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari all'1,03% a luglio 2021 (era 1,41% a luglio 2020, 1,83% a luglio 2019 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 su livelli particolarmente infimi e ad agosto 2021 risulta di 173 punti base (174 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

## **BAROMETRO MUTUI - CRIF**

Osservando la distribuzione delle istruttorie di mutuo in base all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif evidenzia come in questa prima parte dell'anno sia stata ancora una volta la fascia compresa fra i 35 e i 44 anni a risultare maggioritaria, con poco meno di un terzo del totale. Va però rimarcata la costante crescita delle richieste presentate dagli under 35 che, stimolati dagli interventi a sostegno varati nei mesi scorsi dal Governo, complessivamente arrivano a incidere per il 29,5% sul totale, contro una quota del 27,1% del corrispondente periodo 2020 e del 27,6% di inizio anno, risultando l'unica ad aver fatto registrare volumi di richieste in crescita nei primi 8 mesi dell'anno in corso. E' da rimarcare anche il balzo degli under 25, saliti al 2,6% rispetto al 2,1% di un anno fa, a conferma dell'interesse anche di questo segmento di popolazione verso un progetto casa rilanciato dalle nuove esigenze abitative emerse durante la pandemia.

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

In luglio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,1% sui 12 mesi (3,4% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui 12 mesi (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,7% (3,8% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 9,3% sui 12 mesi (contro il 9,6% in giugno); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 5,2% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,2% in giugno). Le sofferenze sono diminuite del 17,1% sui 12 mesi (in giugno la riduzione era stata del 21,3%); la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In luglio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie si sono collocati all'1,75% (1,77% in giugno), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,94% (8,11% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,05% (1,17% in giugno), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,83%, mentre i tassi sui

nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,69%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,31% (0,32% nel mese precedente).

## ALTRE NEWS

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

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica al 31 agosto 2021 erano in corso 37.128 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 13% ha riguardato i condomini, il 51,4% gli edifici unifamiliari e per il 35,6% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 5,7 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di poco più di 3,9 miliardi (68,8%). Il 46,6% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 33% gli edifici unifamiliari e per il restante 20,4% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a € 547.191,22 per i condomini, € 98.264,01 per gli edifici unifamiliari e € 87.833,11 per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

### Super Ecobonus 110% 31 agosto 2021

		Totale Nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni/edifici		37.128		
Totale investimenti ammessi a detrazione		5.685.136.399,19 €		
Totale investimenti lavori conclusi ammessi a detrazione		3.910.461.424,26 €	68,8%	
Detrazioni previste a fine lavori		6.253.650.039,11 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		4.301.507.566,69 €		
di cui	<b>Condomini</b>			
	N. di asseverazioni condominiali	4.844	13,0%	
	Tot. Inv. Condominiali	2.650.594.251,95 €		46,6%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	1.585.897.583,68 €	59,8%	
	<b>Edifici unifamiliari</b>			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	19.072	51,4%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	1.874.091.151,86 €		33,0%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	1.429.072.894,74 €	76,3%	
	<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>			
	N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	13.212	35,6%	
	Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	1.160.450.995,38 €		20,4%
	Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	895.490.945,84 €	77,2%	
		<b>Investimento medio</b>		
<b>Condomini</b>		<b>547.191,22 €</b>		
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>98.264,01 €</b>		
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>87.833,11 €</b>		

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

### RAPPORTO ROMA 2030 – SCENARI IMMOBILIARI E FABRICA IMMOBILIARE SGR

Roma potrà tornare a essere la città delle opportunità e l'attrattività della Capitale avrà implicazioni positive anche sul mercato immobiliare. Questi alcuni degli spunti emersi in occasione della presentazione dell'analisi del mercato immobiliare romano, realizzata da Scenari Immobiliari e Fabrica Immobiliare Sgr. Dopo un periodo recente caratterizzato da una stabilità dei prezzi medi degli immobili in centro città, con un calo della periferia, Roma è lanciata verso grandi opportunità di recupero nei prossimi anni, potenzialmente tra le più alte in Europa. Le previsioni di crescita per i prossimi cinque anni pongono, infatti, la Capitale al secondo posto tra le città analizzate, con un possibile incremento del 15,4% in cinque anni, secondo solo a Parigi, con +19,3%. L'analisi ha coinvolto oltre cento investitori –

un terzo nazionali e due terzi internazionali – per conoscerne l’opinione sull’attrattività di Roma, ora e in prospettiva per il 2030. Gli investitori, interpellati su quale segmento immobiliare privilegiare nei prossimi anni nella città di Roma, si orientano in particolare sul residenziale e sugli hotel. Se il settore alberghiero è sempre stato considerato centrale nella Capitale, il mercato residenziale sta riprendendo interesse di recente, in forma diversa rispetto al passato. Infatti, non si tratta solo di costruire abitazioni tradizionali da mettere sul mercato, ma anche di pensare a nuovi format che vadano incontro alle richieste degli investitori anche internazionali. La tendenza verso le residenze in affitto, il private rented sector, è presente anche a Roma, città che attrae giovani lavoratori e studenti dal Centro e Sud Italia, oltre che dall’estero. Dovendo identificare gli ambiti urbani che possono rappresentare le principali opportunità di investimento in città, sia dal punto di vista privato che dal punto di vista dell’interesse pubblico, in quanto occasioni di rigenerazione urbana, gli investitori indicano i grandi progetti di trasformazione come portatori di maggiori opportunità di rilancio di Roma, seguiti dalla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico.

#### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: GIUGNO/LUGLIO 2021 – ISTAT**

A luglio 2021 si stima che l’indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell’1,9% rispetto a giugno. Nella media del trimestre maggio-luglio 2021 la produzione nelle costruzioni registra una flessione dello 0,5% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale l’indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 5,4%, mentre l’indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 contro i 23 di luglio 2020), registra una crescita del 9,1%. Nella media dei primi sette mesi del 2021 l’indice grezzo segna un incremento del 33,1% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, mentre l’indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 33,4%.

#### **SELEZIONE DALLA RASSEGNA STAMPA**

##### **Aste immobiliari**

Ruolo centrale al custode delegato

Data: 26/9/2021

Il Sole 24 Ore

##### **Il mercato immobiliare in cifre**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 22/9/2021

ViviMilano

##### **Giovani e immobili: da Milano a Napoli**

I mutui under 36 battono l’affitto

Data: 20/9/2021

Corriere della Sera/L’Economia

##### **Real Estate**

Il residenziale detta i tempi del dopo Covid

Data: 17/9/2021

Il Sole 24 Ore

### **Il post-Covid rilancia il mattone**

Nel 2022 sprint dei ricavi (+13%)

Data: 13/9/2021

Il Sole 24 Ore

### **Il Covid cambia il mercato immobiliare**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 9/9/2021

LabParlamento.it

### **Prima casa**

Torna la domanda tra mutui e aiuti

Data: 6/9/2021

Il Sole 24 Ore

### **La corsa ai mutui**

Mai così convenienti

Data: 6/9/2021

La Repubblica/A&F

### **Casa, comprare 30 metri in più**

Quanto costa in otto città

Data: 6/9/2021

Corriere della Sera/L'Economia

### **Case all'asta**

Preda di usurai e mafiosi

Data: 3/9/2021

Avvenire