



CORSO DI FORMAZIONE

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

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LIVELLO BASE CON ESERCITAZIONI PRATICHE

giovedì 17 giugno (ore 10,00 – 13,00)

martedì 22 giugno (ore 10,00 – 13,00)

venerdì 25 giugno (ore 10,00 – 13,00)

giovedì 01 luglio (ore 10,00 – 13,00)

martedì 06 luglio (ore 10,00 – 13,00)

Docenti: Giampiero Bambagioni, Diego Donghi, Roberto Tognon

[SCHEDA INFORMATIVA](#)

**E' USCITA L'INDAGINE TECNOBORSA 2021
LE FAMIGLIE ITALIANE CHE VIVONO NELLE SEI MAGGIORI CITTA'
E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA DOPO IL COVID-19**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano 2020 – Fiaip, Enea e I-com
- Rapporto 2021 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia – Scenari Immobiliari

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook – Abi
- Bussola Mutui: I Trimestre 2021 – Crif, MutuiSupermarket
- Il mercato immobiliare nel IV trimestre del 2020: i mutui erogati – CrifRes
- Osservatorio mutui – MutuiOnline.it

NEWS

- Superbonus 110%, per i tecnici tante richieste ma pochi incarichi – Edilportale

L'INDAGINE **TECNOBORSA** 2021

LE FAMIGLIE ITALIANE CHE VIVONO NELLE SEI MAGGIORI CITTA'

E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA DOPO IL COVID-19

<https://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2021-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-casa-dopo-covid-19>

COMPRAVENDITE

OSSERVATORIO IMMOBILIARE NAZIONALE SETTORE URBANO 2020 – FIAIP, ENEA E I-COM

Nel settore residenziale si registra un lieve arretramento dei valori immobiliari in media del -2,3%, mentre per il settore commerciale, maggiormente colpito dalla crisi pandemica, si segnala una diminuzione dei prezzi più marcata per i negozi (-5,36%) e per gli uffici (-4,7%). In un contesto decisamente imponderabile in virtù della crisi pandemica che ha stravolto gli equilibri economici internazionali, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di recupero anche nel 2020 ma esclusivamente per quel che riguarda il numero delle transazioni. Perché se è vero che, su base annua, il numero di compravendite si è assestato al -7,3%, è pur vero che, considerando il dato sulla base della media mensile in relazione al fermo imposto dal lockdown di marzo e aprile 2020, il numero di compravendite si è incrementato di circa il 12%, a testimonianza della grande 'voglia di casa' che regna in Italia. Ad alimentare la risalita è la conferma di interesse della domanda per l'investimento del risparmio diretto, oltre all'esigenza, accentuata con il lockdown, del cambio della prima casa, +15%, spesso ricercata di dimensioni più ampie. Il permanere dei tassi di interesse dei mutui ai minimi storici e i rendimenti ormai inesistenti hanno spinto gran parte degli acquirenti a preferire il mattone, allettati dal rendimento medio del 2-3% che producono gli immobili compresi in una fascia di prezzo tra i 150 e i 300mila euro, in particolar modo nei grandi centri e nelle città d'arte, nonostante la pandemia e l'enorme carico fiscale che grava sull'immobiliare. Al rilancio dell'attività transattiva continua a non aver fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità decisamente decrescente: su base annua la variazione dei prezzi nel 2020 è contenuta in un range minimo che va da -2,8% a -1,8%, confermando per il quindicesimo semestre consecutivo la progressiva riduzione dell'intensità del calo dei valori immobiliari. Pertanto, i valori di mercato hanno registrato una lieve flessione rispetto al 2019 ma è giusto segnalare che per alcune tipologie di immobili – ovvero le soluzioni indipendenti o semi-indipendenti con ampi spazi interni (cucina abitabile, zona lavanderia, studio per lo smart working ecc..) o esterni (terrazzo abitabile, giardino etc.), particolarmente ricercati soprattutto nelle prime periferie o nelle primissime campagne – i prezzi sono addirittura aumentati. I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato si è attestato nell'ordine dei 6 mesi, mentre lo sconto sui prezzi richiesti, la cosiddetta forbice, si conferma nell'ordine del 10%. Ormai, già da alcuni anni si assiste a una riduzione contenuta, ma costante, di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite, che potrebbe essere ancor più marcata e fluida

qualora fosse accelerata la digitalizzazione degli enti pubblici, in particolar modo per l'accesso agli atti che, specialmente in questo periodo di smart working, ha raggiunto tempi esasperanti dovuti al letargo della Pubblica Amministrazione. In questo quadro di mercato la percentuale di compravendite e di locazioni che hanno richiesto i servizi erogati dall'agente immobiliare è salita a circa l'80%, a conferma che la figura professionale dell'agente immobiliare è sempre più centrale e i servizi offerti sono sempre più indispensabili, in special modo nell'attuale contesto di mercato che ha visto i professionisti del settore, durante la crisi pandemica, anche e soprattutto al servizio dei clienti per la gestione delle numerose richieste di rinegoziazione dei canoni di locazione, contribuendo a ridurre il rischio di contenzioso giudiziario. I giovani sognano sempre più l'acquisto della loro prima casa e, infatti, la richiesta di acquistare casa da parte degli under 30 è aumentata del 20%. Inoltre, grazie alla rivoluzione verde portata avanti dalla Commissione Ue e alla transizione ecologica sembra si possa scorgere oggi un primo segnale di crescita tendenziale sulle richieste avanzate nelle agenzie immobiliari di abitazione già efficientate e ristrutturate (+30%); attualmente, l'Italia è particolarmente vulnerabile ai cambiamenti climatici e l'aumento delle ondate di calore e siccità hanno fatto rivedere l'efficientamento energetico di molte abitazioni, appartamenti, villette e unifamiliari, richieste sempre più da giovani famiglie e single. Dunque, la sfida economica per il futuro dell'immobiliare passa dalla transazione energetica degli immobili, anche a fronte degli obiettivi comunitari al 2030, e oggi si richiede sempre più ad amministrazioni locali e a privati di adeguare il patrimonio immobiliare vetusto, con vere riqualificazioni degli edifici pubblici e delle abitazioni nelle nostre città. Da segnalare, inoltre, come gli effetti della grande diffusione dell'e-commerce e del ricorso allo smart/home working, stiano cambiando la prospettiva di molte lavoratrici e lavoratori, unitamente alla valutazione delle aziende di ridurre i costi di locazione dei propri uffici e/o negozi o di considerare concretamente la vendita degli stessi. Come logica conseguenza di quanto esplicitato è probabile un'ulteriore contrazione dei prezzi, sia per la vendita che per la locazione di uffici e negozi, con un altrettanto ridimensionamento dei metri quadri richiesti, soprattutto in relazione a determinate tipologie di attività come bar e ristoranti, alcuni costretti a non riaprire, mentre per altre attività, come quelle legate alla vendita al dettaglio di generi alimentari, si prevedono investimenti produttivi espansivi. L'aumento del numero delle compravendite è stato accompagnato anche dal sistema bancario che sostiene ancora fortemente l'erogazione dei mutui, i cui indici permangono ai minimi storici. Nel 2021 si prevede un aumento delle compravendite dal 6% all'8%, ovvero circa 590/600.000 unità/annue con una progressiva stabilizzazione dei prezzi degli immobili. Per alcune città, quali Torino, Bologna, Napoli e Firenze, si prevede un aumento dei valori immobiliari stimabile in una forchetta che va dall'1% all'1,5%, mentre per quanto riguarda Milano l'aumento dei valori immobiliari sfiorerà il 3%. Si prevede, inoltre, un rialzo dei canoni di locazione generalizzato in molte città metropolitane e nelle città d'arte, soprattutto per gli affitti agli studenti universitari con il ritorno della didattica in presenza. Per cercare di comprendere la capacità futura delle famiglie italiane di accedere al credito per l'acquisto della prima casa nel 2021 o per le imprese di ricorrere a investimenti strutturali per l'ampliamento della propria attività, è bene segnalare da una parte l'incognita dettata dalle conseguenze sociali ed economiche dello sblocco dei licenziamenti e, dall'altra, il calo del Pil

pari a quasi il 9% registrato dall'inizio della pandemia, quale dato che si auspica andrà in controtendenza a seguito degli effetti delle misure connesse alle risorse del Recovery Plan, delle riforme strutturali previste nel Pnrr, su tutte quella in materia di fiscale che non può non includere un riordino e riduzione della tassazione immobiliare, e dei correttivi promessi a provvedimenti strategici come il Superbonus 110% – al riguardo, gli Italiani ancora non sfruttano al meglio le agevolazioni per la ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e consolidamento sismico introdotte da tale provvedimento, conosciuto come Superbonus 110% e saranno determinanti per il suo successo le novità recentemente annunciate dal Premier Draghi, relative alla proroga della misura e alla semplificazione dell'iter procedurale.

RAPPORTO 2021 SUL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE IN EUROPA E IN ITALIA – SCENARI IMMOBILIARI

Il mercato immobiliare commerciale europeo è stato fortemente colpito dalla pandemia, ma non stava bene neppure prima: nel 2019 gli investimenti nel settore erano calati del 27,5% rispetto all'anno prima con un minimo storico di 42,1 miliardi di euro; le chiusure di negozi e gdo, uniti alle poche aperture, hanno determinato un ulteriore calo del 31,1% nel 2020 per un ammontare complessivo pari a circa 29 miliardi di euro e per il 2021 si stima un rialzo del 20,7% a 35 miliardi di euro, comunque il valore più basso del secolo. Dunque, il calo degli investimenti nel comparto degli immobili commerciali è stato determinato non solo dalla pandemia iniziata nel 2020 ma dall'incremento costante delle vendite online che, anche grazie alle restrizioni imposte dalla crisi sanitaria, hanno trovato grande successo; al crescente atteggiamento di cautela da parte degli investitori che ha caratterizzato il mercato negli ultimi anni e portato a una progressiva riduzione della quota degli immobili commerciali presenti nei grandi portafogli, scesa a circa il 16%, si sono sommati gli effetti del lockdown, con una redditività compromessa dalle difficoltà degli inquilini nel pagamento degli affitti a causa dei mancati introiti. Anche se nel I trimestre del 2020 il mercato era stato molto dinamico, con la conclusione di numerose transazioni importanti, nei mesi successivi l'attività si è fortemente ridimensionata e sono state avviate poche nuove trattative, soprattutto in relazione a shopping center. Inoltre, esistono molte differenze all'interno del mercato rispetto alle varie tipologie di immobili e di location: nelle high street, nonostante la forte penalizzazione derivante dalla mancanza di turisti, la presenza dei grandi brand, la scarsità di spazi disponibili e la fiducia in un ritorno alla normalità una volta rientrata la crisi sanitaria, hanno mantenuto vivo l'interesse da parte degli investitori e ne è un esempio Parigi che, malgrado le manifestazioni, spesso con danni alle vetrine dei negozi nelle zone centrali, e le limitazioni causate dalla pandemia, è considerata una piazza resiliente nella quale continuare a investire. Il mercato immobiliare commerciale, nei trimestri successivi al propagarsi della crisi sanitaria, è stato caratterizzato dall'acquisizione di asset destinati a supermercati e operatori della grande distribuzione, evitando il drastico calo del livello degli investimenti temuto all'inizio dell'emergenza da Coronavirus; la pressione esercitata durante il lockdown su attivazione o efficientamento del canale online, anche per le vendite di prodotti alimentari, ha portato numerose aziende a reperire le risorse necessarie per effettuare gli investimenti richiesti, spesso onerosi, attraverso lo

smobilizzo di altri asset e, in definitiva, il 2020 si è chiuso con un risultato migliore delle attese, confermando il livello di attrattività del settore che, nonostante le difficoltà, è in grado di continuare a offrire interessanti opportunità di investimento, che andranno di pari passo con le trasformazioni del retail e delle preferenze del consumatore finale. Per quanto riguarda le quotazioni dei negozi il 2020 si chiude con un calo del 5,7% a livello europeo e nessun Paese è risultato indenne, mentre per il 2021 le previsioni indicano ancora cali nelle quotazioni medie di vendita; una piccola ripresa è attesa solo nel 2022, a cominciare dalle vie più commerciali. Complessivamente, il mercato italiano degli immobili a uso commerciale ha registrato nel 2020 un fatturato di 6,8 miliardi di euro, derivanti da vendita o locazione, con un calo di oltre 26 punti percentuali su base annua: la perdita maggiore (-40%), si è avuta nel mercato dei negozi, mentre la gdo ha retto meglio, con un calo del 20%. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel I semestre dell'anno, grazie ad attività avviate nel 2019, poi gli investimenti nei sei mesi successivi hanno subito un forte rallentamento, causato dalle restrizioni necessarie al contenimento della diffusione del virus, alla modificazione delle abitudini personali e lavorative e dalle conseguenti richieste di riduzione o rimodulazione dei canoni di locazione da parte dei tenant. Per il 2021 si prospetta un I semestre ancora di sostanziale debolezza, causata dal proseguire della crisi pandemica, ma a fine anno il fatturato dovrebbe registrare un leggero incremento, pari a un +1,5%; tuttavia, occorrerà attendere il 2022 per tornare a livelli vicini a quelli pre-Covid, con un fatturato che potrà raggiungere i 7,7 miliardi di euro. Le quotazioni medie sono scese del 4% nel 2020, ma le locazioni hanno avuto un risultato peggiore (meno 15,1%) e le prospettive per il 2021 sono ancora negative sia per quanto riguarda i prezzi che i canoni e la situazione è differenziata tra le varie città, ma tutte sono accomunate da valori negativi. Nel mese di gennaio è stato effettuato anche un sondaggio presso 170 tra investitori, gestori, sviluppatori e progettisti attivi nel comparto retail e presenti sul territorio italiano, con lo scopo di rilevare le opinioni sul ruolo, attuale e prospettico, dello spazio fisico dedicato al commercio e del futuro del rispettivo mercato immobiliare in Italia: le risposte confermano la criticità che l'intero comparto sta affrontando, sia pregresse che accelerate dalla pandemia, per le quali sono necessarie profonde trasformazioni ma non tutto è negativo, infatti emerge la convinzione che ci siano ancora spazi di crescita, possibile solo se preceduta da serie e radicate ristrutturazioni di obiettivi, di gestione, di compagine dei soci, di oggetti immobiliari. Complessivamente, la propensione agli investimenti è diminuita: il 34% degli operatori ha scelto altre asset class, il 31% ha ridotto la quota all'interno dei portafogli, una parte si è orientata verso una determinata categoria di immobili retail e solo per poco meno del 9% le scelte sono rimaste invariate. Tra gli elementi che hanno influenzato maggiormente la propensione all'investimento e l'intero settore immobiliare spicca l'impossibilità dei tenant di raggiungere un fatturato soddisfacente, dovuto alle restrizioni di orari e aperture delle attività commerciali e questa è la motivazione principale per il 73,4% dei gestori, il 70,6% degli sviluppatori e il 60% degli investitori – inoltre, gli investitori si aspettano un calo più forte dei prezzi rispetto a quello dei canoni di locazione, con conseguente aumento dei rendimenti. Attualmente, gli immobili nelle high street delle principali città (nel 54,3% dei casi) e la Gdo alimentare (42,9%), sono le tipologie di asset ritenute più interessanti e, in parte, anche gli immobili collocati nelle vie più importanti delle città

secondarie (28,6%); invece, appare molto debole il comparto di centri commerciali, retail park e outlet e degli asset situati nelle vie secondarie delle città principali. La mappa delle preferenze territoriali colloca Milano indiscutibilmente al primo posto (per l'85,3% degli investitori), seguita a distanza da Roma (58,8%) e Venezia (26,5%), mentre Firenze e Bologna competono allo stesso livello (23,5%) e Torino si colloca all'ultimo posto (quasi 6%).

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In marzo i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 4% sui dodici mesi (4,5% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,2% sui dodici mesi (2,4% in febbraio) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 5,7% (7,6% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 9,9% sui dodici mesi (contro l'11,2% in febbraio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 3,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6% in febbraio). Le sofferenze sono diminuite del 18,5% sui dodici mesi (in febbraio la riduzione era stata del 19%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,72% (1,64% in febbraio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,98% (8,11% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,26% (1,14% in febbraio), 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 0,84%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,33% (come nel mese precedente).

MONTHLY OUTLOOK – ABI

Ad aprile 2021 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4,2% rispetto a un anno fa e 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 marzo 2021 per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 5,7% su base annua e l'aumento è del 3,2% per i prestiti alle famiglie. Ad aprile 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 sceso al 2,22% (2,23% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,18% (1,26% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,34% (1,36% a marzo 2021, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a marzo 2021 sono 19,9 miliardi di euro, in riduzione rispetto ai 20,1 miliardi di febbraio 2021 e ai 26,5 miliardi di marzo 2020 (-6,5 miliardi, pari a -24,7%) e ai 31,7 miliardi di marzo 2019 (-11,8 miliardi, pari a -37,1%). Rispetto al

livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di circa 69 miliardi (pari a -77,5%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto all'1,15% a marzo 2021 (era 1,53% a marzo 2020, 1,84% a marzo 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 in Italia su livelli particolarmente infimi e ad aprile 2021 risulta di 175 punti base (175 punti base anche nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

BUSSOLA MUTUI: I TRIMESTRE 2021 – CRIF, MUTUISUPERMARKET

L'emergenza sanitaria continua a impattare fortemente sull'andamento economico nazionale e internazionale, con conseguenze significative anche sul mercato dei tassi e delle offerte di mutuo destinate a privati e famiglie e, nel mese di marzo, gli spread sui mutui a tasso fisso hanno raggiunto nuovamente valori prossimi ai minimi storici di sempre; ad esempio, per un'operazione di mutuo da 140.000 euro con durata 20 anni e un valore immobile di 220.000 euro, i migliori spread si mantengono allo 0,8% per i mutui a tasso variabile e dallo 0,3% a poco sopra lo 0,1% per quelli a tasso fisso. Sono queste alcune delle evidenze che emergono dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato Crif e MutuiSupermarket.it che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliari. La riduzione degli spread sui mutui a tasso fisso non risulta però pienamente visibile per privati e famiglie, in quanto quasi interamente controbilanciata da un aumento degli indici Irs sullo stesso periodo; anche nel I trimestre 2021 trova conferma la forte convenienza dei mutui a tasso fisso che rappresentano la grandissima parte delle richieste, soprattutto nel canale online: l'85% del totale. Dall'analisi della ripartizione delle richieste per finalità di mutuo emerge uno spiccato ritorno di interesse sul tema acquisto casa; nel canale online – ad esempio – le richieste finalizzate all'acquisto di una prima o seconda casa raggiungono nel I trimestre 2021 il 61% del totale, contro il 50% dell'ultimo trimestre 2020; surroga e sostituzione riducono invece il proprio peso in modo pressoché simmetrico registrando una contrazione di circa il 10% e arrivando a pesare, sempre relativamente al canale online, per il 35% delle richieste del I trimestre 2021. Il ritorno di interesse verso l'acquisto di un'abitazione, alimentato da un clima di fiducia in lento e costante miglioramento, si traduce anche in un incoraggiante incremento dell'importo medio richiesto per i nuovi mutui che, a livello di sistema, si attesta a 136.656 euro (+2,6% rispetto al corrispondente periodo 2020) e si tratta del valore più elevato a partire dal 2013 ad oggi; questo dato si accompagna, però, alla crescente propensione degli italiani a privilegiare piani di rimborso più lunghi, in modo da minimizzare il peso delle rate sul reddito disponibile e non correre il rischio di non riuscire a rimborsare regolarmente le rate del finanziamento. Tutto ciò ha permesso di contenere la rischiosità del comparto, grazie anche alla moratoria varata dal Governo che ad oggi ha consentito di sospendere il pagamento delle rate dell'8,1% dei contratti di mutuo.

MERCATO IMMOBILIARE NEL IV TRIMESTRE DEL 2020: I MUTUI EROGATI – CRIFRES

I contratti di mutuo ipotecario erogati a persone fisiche, nel IV trimestre del 2020, registrano un aumento del +0,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in rallentamento rispetto al +5,8% del III trimestre e comunque con una componente di surroghe piuttosto rilevante. Nuovamente in calo l'importo medio dei mutui erogati rispetto al trimestre precedente, che si è attestato a 124.768 euro nel IV trimestre del 2020. Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe i primi mesi del 2021 hanno visto una frenata, causata dalla seconda ondata di contagi, con un -6,6% nel mese di gennaio e un -3% nel mese di febbraio 2021; tuttavia, il mese di marzo 2021 ha fatto registrare una ripresa importante, pari al +55,8%, condizionata però dal confronto con il corrispondente mese del 2020 che aveva visto la sostanziale paralisi dell'operatività a causa del lockdown. Per quanto riguarda l'analisi dell'immobile oggetto di garanzia, nel I trimestre 2021 il valore medio si è attestato a 165.000 euro, mentre la superficie media registrata è risultata pari a 115 mq e il prezzo al mq degli immobili residenziali è tornato a calare leggermente, registrando un -0,9% nel corso del I trimestre 2021 su base annua. Il leggero calo dei prezzi al mq nel I trimestre 2021 è stato trainato in particolare dalla zona del Nord-Est dove si è registrato un -3,3% e da quella del Centro con un -1,7%; invece, un trend inverso caratterizza il resto dell'Italia, con i prezzi al mq che crescono al Nord-Ovest (+1,8%) e nel Sud e Isole (+1,3%). Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi stati manutentivi, nel I trimestre 2021 gli immobili usati hanno registrato un calo del -1,2% mentre il prezzo al mq dei nuovi immobili ha segnato un aumento più intenso, pari al +3,1% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Negli ultimi 10 anni la variazione complessiva è rimasta comunque molto negativa con una contrazione media dei prezzi al mq pari al -21,6% nel periodo 2010/2020.

OSSERVATORIO MUTUI – MUTUIONLINE.IT

C'è grande fermento sul mercato dei mutui dopo le proposte avanzate dal nuovo Governo per i giovani che hanno in progetto l'acquisto della prima casa: l'analisi dell'Osservatorio di MutuiOnline.it presenta di fatto diverse rilevanze che riguardano non solo i numeri delle categorie di mutuatari under 35, ma anche gli altri valori registrati: le somme richieste ed erogate, le finalità di mutui richiesti ed erogati, la distribuzione geografica della domanda, i tassi di interesse. Continua a essere un ottimo momento per sottoscrivere un mutuo: i tassi variabili ad aprile 2021 sono ai minimi storici (0,71% in media per mutui a 20-30 anni) e i tassi fissi sono solo in leggero rialzo (1,12% ad aprile 2021, rispetto a 0,90% a gennaio), a causa dell'aumento dell'Eurirs, ma continuano a mantenersi significativamente sotto i dati pre 2020 (1,53% nel 2019). Nonostante ciò, continua il dominio del tasso fisso sul tasso variabile, che rappresenta il 95% delle erogazioni. Una nuova fiducia di chi si impegna con un mutuo è rilevabile anche dai dati relativi alle somme richieste per acquistare un'abitazione: gli italiani richiedono mediamente importi più alti rispetto al passato, grazie agli ottimi tassi e, infatti, le richieste di mutuo sopra i 200mila euro passano dall'11,1% del mix nel 2020 al 12,8% nel 2021 (+15%), confermate anche da un aumento delle erogazioni per tali mutui nel trimestre corrente, e continua ad aumentare il valore medio dei mutui erogati (141.000 euro, ai massimi dal 2010); inoltre, si rileva un continuo aumento delle

richieste mutui prima casa e una contestuale diminuzione delle richieste per surroga (35,9% del totale richieste ad aprile, rispetto a 39,2% nel I trimestre dell'anno), confermato anche da un calo delle erogazioni (dal 54,2% al 48,3% delle richieste, pari a una riduzione dell'11%), che indica una crescente fiducia degli italiani nell'acquisto e il rapporto tra richieste di acquisto e surroga è infatti ritornato quasi ai livelli che hanno preceduto il boom surroghe avvenuto a partire dal III trimestre 2019 (circa 65% acquisti e 35% surroghe). Però, si conferma la difficoltà per i giovani a ottenere mutui, che potrebbe avere un'inversione di tendenza con la proposta del premier Draghi: ad aprile 2021 sono solo il 28% del totale i mutui erogati agli under 35 rispetto al 30,3% dell'ultimo trimestre 2021, da confrontare con il 37,9% nel 2011; l'interesse dei giovani è invece confermato dall'aumento delle richieste per gli under 25: dal 2,8% del totale nel 2020 al 3,7% ad aprile 2021 (+32%). Infine, sono sempre di più i mutui richiesti (ed erogati), al Nord, passati dal 36,9% del totale nel 2015 al 45,6% nel 2021, mentre sono in discesa le richieste al Sud (dal 16,9% al 13,2% nello stesso arco temporale) e al Centro (dal 38,3% al 34,8%).

NEWS

SUPERBONUS 110%, PER I TECNICI TANTE RICHIESTE MA POCCHI INCARICHI – EDILPORTALE

Il sondaggio rileva le difficoltà incontrate in questi primi 10 mesi, in primis la non conformità degli immobili e il timore di controlli: hanno risposto circa 1.000 persone, un quarto delle quali architetti, il 23% geometri, il 22% ingegneri e, in percentuali minori, imprese edili, ESCo e consulenti fiscali, mentre il 20% si classifica in 'altro'; oltre la metà ha un'età compresa tra 40 e 59 anni, quasi la metà lavora al Nord, il 30% al Sud e Isole, un quarto al Centro. Le richieste connesse al superbonus 110% che si sono trasformate (o si stanno trasformando), in cantieri sono meno del 25% delle richieste ricevute, per la stragrande maggioranza (l'80%), dei tecnici che hanno risposto: tra le cause, dovute a problemi dei clienti, spiccano la non conformità degli immobili (indicata dal 65% dei tecnici) e il timore di controlli dell'Agenzia delle Entrate (49%); molto meno frequenti la mancanza dei requisiti soggettivi (25%). Invece, nei casi in cui l'incarico è andato a buon fine, i professionisti stanno lavorando prevalentemente con persone fisiche (l'87%) e con condomini (il 53%); sono prossimi allo zero i contratti con Iacp, cooperative di abitazione, Onlus e associazioni sportive. I lavori più richiesti sono il cappotto termico (indicato dal 76% dei partecipanti) e la combo trainante+trainato (indicato dal 73%); seguono gli impianti di climatizzazione a pompa di calore (38%) e a condensazione (20%); il miglioramento sismico è indicato dal 24% dei tecnici. Ma i (pochi rispetto alle richieste), lavori in corso non sono esenti da difficoltà e le principali sono: per l'80% dei professionisti la normativa complessa e frammentata, seguita dall'orizzonte temporale insufficiente (per il 54%), il 37% ha avuto difficoltà ad attestare la doppia conformità urbanistica e il 24% ha dovuto fare i conti con la presenza di irregolarità sulle parti comuni degli edifici. Sono allo studio numerose modifiche normative che accoglieranno probabilmente alcune delle proposte che gli operatori del settore hanno avanzato in questi mesi e quella sulla quale la maggior parte dei partecipanti al sondaggio (l'82%), è d'accordo è la sostituzione di tutta la normativa con un Testo Unico; seguono, in ordine di gradimento, la proroga del superbonus al 2023 (77%), l'estensione alla bonifica dell'amianto (73%), l'istituzione di una

piattaforma nazionale per la gestione dei crediti (72%), il potenziamento degli uffici comunali dedicati (71%), mentre solo il 68% è d'accordo con l'eliminazione del rispetto della doppia conformità. Le proposte meno condivise sono risultate: l'eliminazione del limite di quattro immobili per ciascun proprietario (il 18% dei partecipanti si è espresso contro) e l'estensione del superbonus agli ampliamenti (il 14% ha detto di no). Infine, è stato chiesto che ruolo avrà il superbonus 110% per il settore edile: ebbene, il 41% dei tecnici pensa che sarà uno straordinario volano di rilancio, il 36% lo ritiene un aiuto parziale e il 23% dice che sarà un flop.

Rassegna Stampa

Le famiglie italiane che vivono nelle 6 grandi città

Indagine Tecnoborsa 2021 – La casa dopo il Covid-19

Data: 18/5/2021

Format Newsletter

La casa dopo il Covid-19

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 18/5/2021

MonitorImmobiliare

Post Covid

Le occasioni per chi vuole investire nel mattone

Data: 15/5/2021

Il Sole 24 Ore/Plus24

Le asimmetrie emotive

Di chi è troppo esposto all'immobiliare

Data: 15/5/2021

Il Sole 24 Ore/Plus24

Condominio – La stagione delle assemblee

L'Amministratore – Requisiti di onorabilità e professionalità

Data: 12/5/2021

Il Sole 24 Ore

Il Codice della crisi d'impresa

A spese di chi compra la prima casa

Data: 12/5/2021

Il Sole 24 Ore

Bonus casa

In arrivo novità su termini e iter

Data: 11/5/2021

QN

Superbonus casa

Gli errori da evitare

Data: 10/5/2021

Il Giornale

Case locare, nel quadro RB

Solo i canoni 2020 incassati

Data: 10/5/2021

Il Sole 24 Ore

Casa ai giovani

Maxi taglio a tasse e costi

Data: 10/5/2021

Libero

Blocco prolungato degli sfratti

All'esame della Consulta

Data: 7/5/2021

Il Sole 24 Ore

Odissea sfratti

Rientro a casa in 3 anni

Data: 6/5/2021

Il Messaggero

Prima casa e giovani

Nuovi aiuti coi soldi Ue

Data: 6/5/2021

Oggi

Sfratti, lo sblocco beffa

Salvi dalle esecuzioni anche i morosi pre Covid

Data: 5/5/2021

Il Messaggero

Mutui casa scontati per i giovani

DI Sostegni bis

Data: 4/5/2021

QN

Quattro ostacoli sul nuovo fisco

I nodi Irpef, casa, flat e sconti

Data: 3/5/2021

Sole 24 Ore

La sorpresa dei quartieri più gettonati

Dati Idealista.it

Data: 3/5/2021

Corriere della Sera/L'Economia

Superbonus: da Milano a Napoli

Così la casa si rivaluta del 20%

Data: 3/5/2021

Corriere della Sera/L'Economia