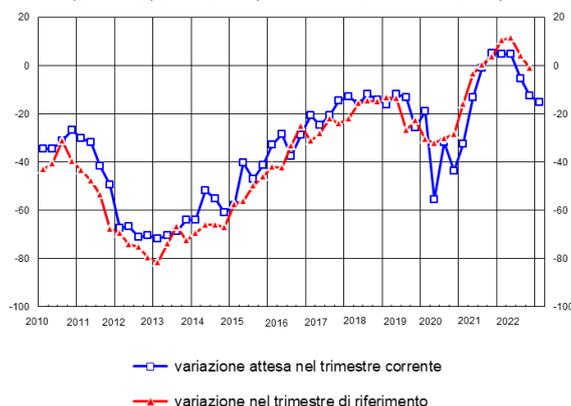




Panorama di Economia Immobiliare

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.

GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI
(Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA IV TRIMESTRE 2022

Secondo l'indagine condotta presso 1.538 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno il saldo tra attese di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è tornato lievemente negativo per la prima volta dalla metà del 2021. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. I nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento. I

tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale. Secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

[Comunicato stampa](#)

SONO GIA' ON-LINE I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2023 della Borsa Immobiliare di Roma sarà disponibile a breve per l'acquisto.

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** nel II semestre 2022.

I valori sono disponibili per i 22 rioni, che compongono il centro storico; i 32 quartieri che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane, a cui si aggiungono i 3 quartieri marini del litorale; i 6 suburbi (territori oltre quartiere); le 53 zone dell'Agro Romano; i restanti 120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale.

I valori sono disponibili sul sito della Borsa Immobiliare di Roma, previo abbonamento: <https://www.bioroma.it/p/listino-ufficiale-quotazioni-prezzi-case-immobili-roma>

1 2023



LISTINO UFFICIALE
DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
Valori correnti di Mercato
della Città metropolitana di Roma Capitale



E' STATA PRESENTATA LA NUOVA MODULISTICA PER L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

In occasione dell'incontro presso la sede Tecnoborsa, Il Presidente Valter Giammaria ha rilevato come "La completezza e l'aggiornamento costante dell'impianto contrattuale- abbinato ad una grafica lineare che ne facilita la leggibilità- fanno della contrattualistica della Borsa Immobiliare uno strumento efficace nella positiva interazione tra agenzia e clientela". La modulistica è disponibile in versione compilabile sul sito di Borsa nell'area riservata alle agenzie aderenti al sistema.



INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Febbraio 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Il mercato immobiliare dell'area della Città Metropolitana di Roma Capitale: le transazioni concluse nel 2022 – dati Borsa Immobiliare di Roma a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare Tecnoborsa
- Bussola mutui – Crif e MutuiSupermarket.it
- Aste immobiliari nel 2022: oltre 192 mila vendite giudiziali per un giro d'affari da 31 miliardi di euro Lombardia prima tra le regioni, Roma tra le città – Osservatorio Cherry Brick
- Rapporto 2023 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia – Scenari Immobiliari

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Bussola mutui – Crif e MutuiSupermarket.it
- Osservatorio mutui – MutuiOnline.it

ALTRE NEWS

- Produzione nelle costruzioni: dicembre 2022 – Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie: gennaio 2023 – Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

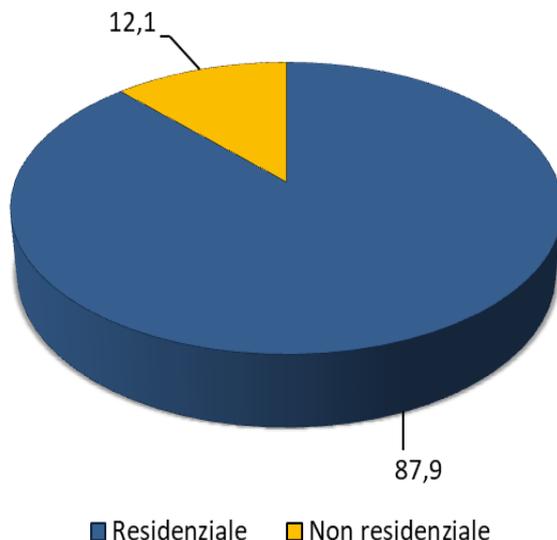
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello base
- Un nuovo professionista: vivacizzatore d'asta
- L'accelerazione della riforma della giustizia: implicazioni per periti esperti e CTU
- Guida pratica alla ricerca dei comparabili nel Metodo del Confronto di Mercato (Mca)

ANDAMENTO DEL MERCATO

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE: LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2022 – DATI BORSA IMMOBILIARE DI ROMA A CURA DEL CENTRO STUDI SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE DI **TECNOBORSA**

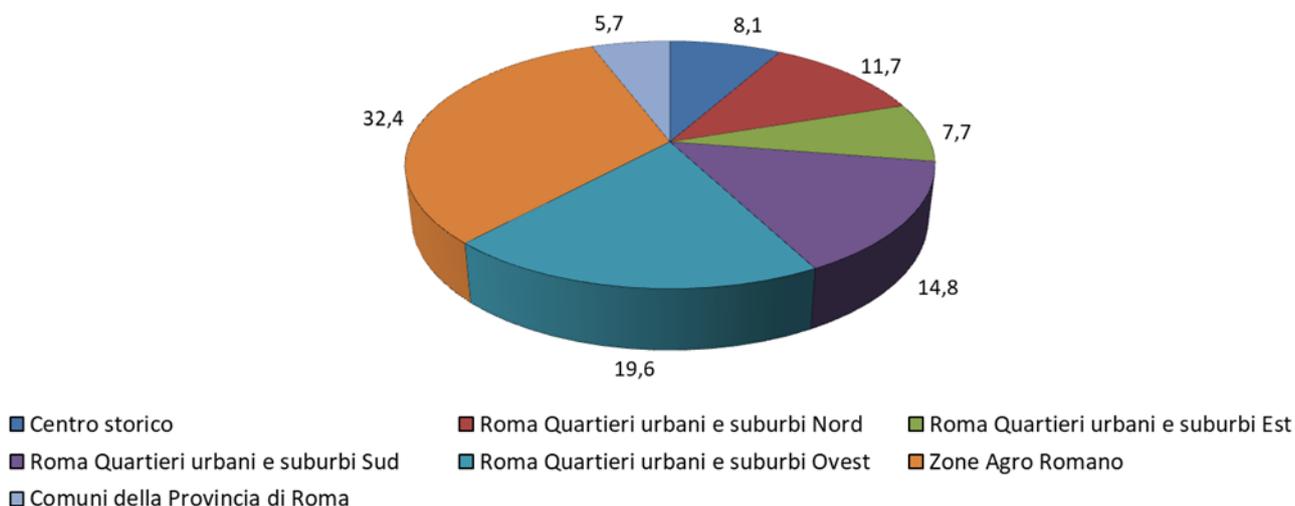
Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2022 il 36,6% risulta concesso in locazione, mentre il restante 63,4% è stato venduto.

TOTALE TRANSAZIONI – IMMOBILI COLLOCATI NEL 2022 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (VAL. %)



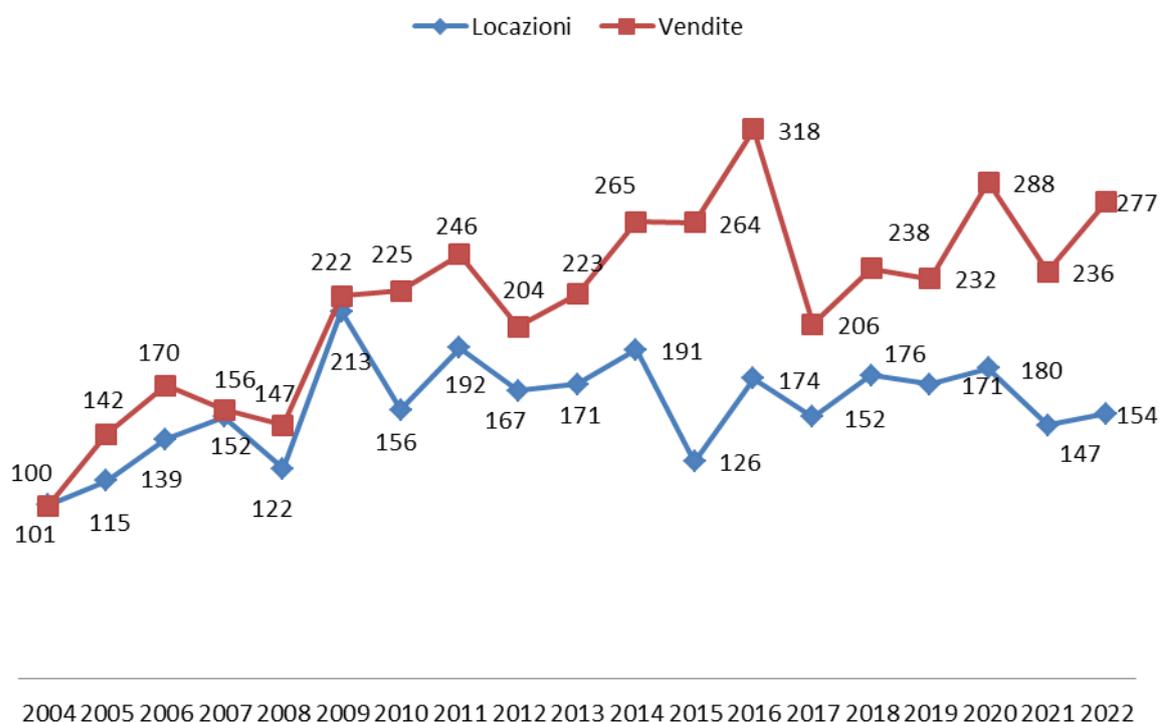
Rispetto a quanto riscontrato per il 2021 è scesa di 2,6 punti percentuali la quota degli immobili venduti. Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione – quindi sia venduti che concessi in locazione – per l'87,9% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'88,2% nel 2021), mentre il restante 12,1% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso (era l'11,8% nell'anno precedente). Da un'analisi per aree geografiche nella Capitale nel 2022 in totale il 32,4% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano; il 19,6% nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest; il 14,8% in quelli Sud; l'11,7% in quelli Nord; l'8,1% nel Centro Storico di Roma; il 7,7% nei Quartieri urbani e Suburbi Est; il residuo 5,7% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

TOTALE TRANSAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2022 PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



Per quanto concerne il solo comune di Roma si registra, rispetto al 2021, una crescita delle transazioni nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (+6,2 punti percentuali) e nelle Zone dell'Agro Romano (+4,8 punti). Viceversa c'è stato un calo rilevante per quanto concerne i Quartieri urbani e Suburbi Est (-4,4 punti), seguiti dai quelli Sud (-2,6), e dal Centro storico (-1,7). Stazionarie le Zone dell'Agro Romano. Si è rilevata una diminuzione della quota di transazione nei restanti Comuni della Provincia di Roma (-2,3). Per quanto riguarda i tempi di collocamento in generale, come sempre, quelli delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: in media nel 2022, sono occorsi 154 giorni per affittare e 277 per vendere un immobile. Entrambi i valori sono saliti rispetto al 2021, quando occorrevano 147 giorni per affittare e 236 per vendere un immobile. Da un'analisi della serie storica dei tempi di collocamento per tipo di transazione in tutta l'area sin qui presa in considerazione – dal 2004 al 2022 – si è evidenziato un incremento dei tempi del 177% per le vendite e del 54% per le locazioni.

ANDAMENTO TEMPI MEDI DI COLLOCAMENTO PER TIPO DI TRANSAZIONI (GIORNI IMPIEGATI)

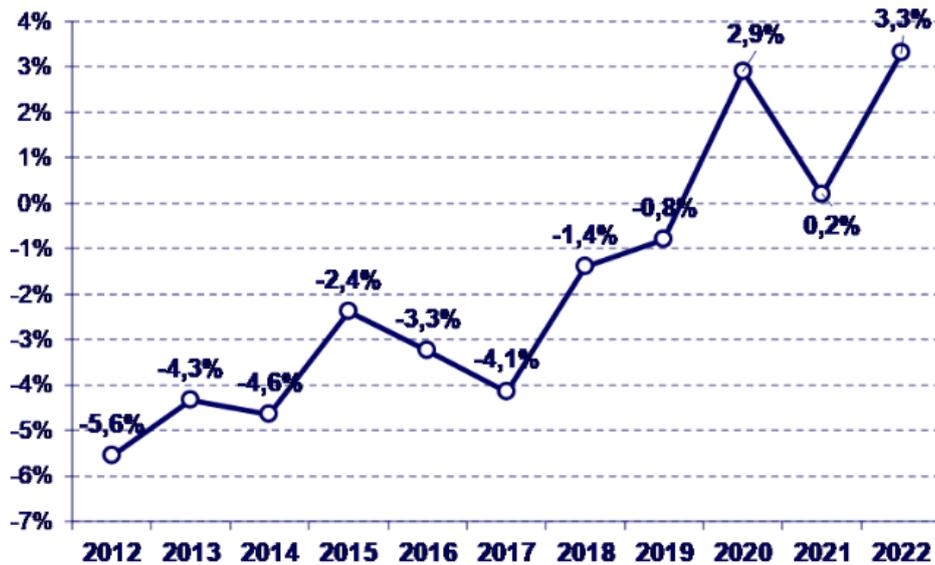


[Per il testo integrale cliccare qui](#)

BUSSOLA MUTUI – CRIF E MUTUISUPERMARKET.IT

Lato mercato immobiliare, il rialzo dei tassi – assieme ad ulteriori elementi di carattere macro quali l'instabilità geopolitica e i suoi impatti sull'economia globale, l'attuale trend inflazionistico e l'atteso ciclo economico recessivo – frena ma non arresta il mercato immobiliare, che prosegue nel percorso positivo iniziato nella seconda metà dell'anno 2020. Nel III trimestre 2022 (ultimo dato disponibile), le compravendite residenziali sono ulteriormente cresciute del +1,7% rispetto al corrispondente trimestre 2021. Parallelamente, nel IV trimestre 2022 il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario registra un andamento anch'esso positivo pari allo +0,2%. Più in dettaglio, gli immobili usati registrano una riduzione del prezzo al metro quadrato pari al -0,6%, mentre gli immobili nuovi segnano un incremento del +5,9%. Per il terzo anno consecutivo il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario aumenta dunque segnando un +3,3% rispetto al 2021.

Prezzo al metro quadro – Trend vs. anno precedente



Tuttavia, analizzando il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia sul periodo 2012/2022 emerge una contrazione media dei prezzi degli immobili a livello nazionale pari al -13,8%. Entrando nel dettaglio, il prezzo/mq degli immobili nuovi nell'anno 2022 cresce rispetto all'anno 2021 del +5,5% e il prezzo/mq degli immobili usati cresce del +3,5%. Analizzando l'andamento dei prezzi a livello territoriale - sempre su base annuale - i maggiori incrementi si rilevano nel Nord Est, Nord Ovest e Sud e Isole, rispettivamente +3,9%, +2,4% e +2,4% mentre il Centro cresce in misura minore al +1,7%.

ASTE IMMOBILIARI NEL 2022: OLTRE 192 MILA VENDITE GIUDIZIALI PER UN GIRO D'AFFARI DA 31 MILIARDI DI EURO LOMBARDIA PRIMA TRA LE REGIONI, ROMA TRA LE CITTÀ – OSSERVATORIO CHERRY BRICK

A tutto il 2022 sono oltre 192.000 le aste avvenute sul suolo nazionale (186mila quelle censite), con il III quadrimestre che segna un +7% rispetto al secondo e un -8% rispetto al primo, per un valore complessivo dell'offerta minima di partenza pari a poco più di 31 miliardi di euro. I lotti oggetto di tentativi d'asta tra i mesi di gennaio e dicembre del 2022 fanno riferimento per la gran parte (57%) a immobili di tipo residenziale, seguiti da quelli di ambito commerciale (19%) ed industriale (3%). A livello regionale la Lombardia risulta essere il territorio in cui si è tenuto il maggior numero di aste per una media di circa 9mila immobili all'incanto ogni quadrimestre (circa 2mila mensili), pari al 14% dei lotti andati all'asta sul territorio nazionale. Seguono la Sicilia con una media di 7.300 aste quadrimestrali (22mila in tutto l'anno) ed il Lazio con 6.700 (20mila in totale), mentre a fondo classifica si trova la Valle d'Aosta con 130 aste di media a quadrimestre (390 complessive). Il 71% delle aste si è svolto tra Nord Ovest, Sud e Centro Italia, con quest'ultimo che concentra il 26% dei lotti messi in vendita in tutta la Penisola, mentre il 13% e il 16% si trovano rispettivamente nel Nordest e nelle Isole, circa 16mila aste mensili avvenute al mese e 15mila censite. Tra le città, Roma con oltre 4.800 tentativi d'asta (2,5% del totale nazionale) è la prima in Italia nella relativa graduatoria, con numeri quasi tre volte superiori a quelli di Napoli (seconda con 1.532) e quasi tre volte e mezzo a quelli di Catania (terza con 1.394). Tra le province, invece, alla Città Metropolitana di Roma (11.790 lotti per il 6% del totale nazionale) seguono Milano (5.567 per il 3%), Catania (5.471) e Perugia (5.450). I Tribunali che hanno gestito il

maggior numero di aste sono quelli di Roma (6.350 pari quasi al 3% del totale), Milano (5.270 per il 2,7%), Catania (4.671) e Bergamo (4.477). La capitale, in particolare, nel III quadrimestre dell'anno ha registrato un aumento delle vendite pubbliche del 34% rispetto al II quadrimestre, unico caso in cui nell'ultimo quadrimestre si è verificato un aumento del numero di aste avvenute. Per quanto riguarda la base d'asta media delle vendite svoltesi nel 2022 questa ammonta a 162.000 euro. Durante lo scorso anno è poi significativamente diminuita la base d'asta media degli impianti sportivi, nel III quadrimestre pari a 508.000 euro rispetto ai quasi 639.000 del primo, per una variazione negativa del 20% rispetto al valore iniziale. Il valore medio di base d'asta degli immobili industriali si è invece attestato nell'anno a 639.000 mila euro, in lieve rialzo nel III quadrimestre dopo una contrazione nel secondo. Per quanto poi concerne la base d'asta media degli immobili residenziali il valore annuale si assesta a 133.000 euro (con una contrazione dell'8% tra il III ed il I quadrimestre), mentre gli immobili commerciali si stabilizzano a circa 178.000 euro. Tra le regioni il Lazio risulta essere quella nella quale sono localizzati i lotti il cui valore medio di base d'asta è stato più alto su scala nazionale, pari a 241.000 euro nei 12 mesi. Seguono il Trentino-Alto Adige (circa 216.00 euro), la Toscana (208.000 euro) ed il Veneto (201.00 euro). Dall'altro lato della classifica, invece, agli ultimi due posti figurano il Piemonte (97.000 euro) e la Calabria (quasi 107.000 euro), con un distacco notevole dalla Sicilia terzultima (118.000 euro). Infine, per quanto attiene alla tipologia di aste avvenute, nel 2022 si nota un trend costante di crescita per la modalità asincrona telematica, così come si registra un lieve calo in quelle in presenza "presso il venditore".

RAPPORTO 2023 SUL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE IN EUROPA E IN ITALIA – SCENARI IMMOBILIARI

Il mercato immobiliare commerciale europeo resta altamente attrattivo per gli investitori e riparte nel suo percorso di crescita. Nel corso della prima metà del 2022 gli **investimenti immobiliari** sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2021 (circa 20 miliardi di euro e un incremento del 70% circa), per poi subire un rallentamento a causa degli elevati livelli di inflazione, dell'incremento dei tassi di finanziamento, e dell'aumento dei livelli di incertezza economica, dell'incremento dei costi dell'energia e del perdurare del conflitto russo-ucraino, compensato, però, da importanti transazioni concluse a fine anno che hanno portato i volumi totali a superare i livelli del 2021: **40 miliardi di euro** di investimenti complessivi, per un **incremento di circa il 20%**. Le previsioni per il 2023 risultano incerte e fortemente correlate alla sostenibilità economica dei canoni di locazione e alla loro capacità di incidere sui rendimenti. Francia, Germania e Regno Unito continuano a rappresentare i mercati più attrattivi per i capitali destinati agli immobili commerciali, con investimenti che nel 2022 hanno raggiunto rispettivamente 6, 8,25 e 8,1 miliardi, mentre in Italia si è registrata una contrazione, con un valore totale pari a poco meno di 1 miliardo di euro.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In dicembre i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali, sono cresciuti del 2,1% sui dodici mesi (3,4 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,3% sui dodici mesi (3,7 nel mese precedente) mentre il tasso di variazione di quelli alle società non finanziarie è risultato nullo (contro il 2,7% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti dello 0,7% sui dodici mesi (-0,3 in novembre); la raccolta obbligatoria è diminuita dell'1,5% sullo stesso

periodo dell'anno precedente (-2,9 in novembre). In dicembre 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 al 3,36% (3,55 in novembre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,22% (9,25 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,55% (3,01 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 3,91%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,33%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,45% (0,42 nel mese precedente).

MONTHLY OUTLOOK – ABI

A gennaio 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del +1,3% 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 (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 dicembre 2022, i prestiti alle imprese restano stabili su base annua. I prestiti alle famiglie crescono del 3,3%. A gennaio 2023, a seguito dei rialzi dei tassi BCE, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 3,51% (3,20% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è pari al 3,70% (3,55% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 3,53% (3,01% 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 dicembre 2022 sono 14,2 miliardi di euro, in calo di circa 2 miliardi rispetto al mese precedente (-12,4%) e inferiori di circa 1 miliardo rispetto a dicembre 2021. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 74,7 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,81% a dicembre 2022 rispetto allo 0,87% di dicembre 2021 (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, a gennaio 2023, in Italia risulta pari a 286 punti base (259 nel mese precedente; 335 punti base prima della crisi finanziaria, a fine 2007).

BUSSOLA MUTUI – CRIF E MUTUISUPERMARKET.IT

La forte evoluzione degli indici di riferimento Euribor e IRS avvenuta nel corso dell'ultimo trimestre 2022, impatta in maniera incisiva sulla tipologia di tasso preferita da privati e famiglie che, nel momento della scelta, tornano a optare per i mutui a tasso fisso – è quanto emerge dalla Bussola Mutui CRIF e MutuiSupermarket.it aggiornata al IV trimestre 2022. In particolare, un indice Euribor 3 mesi che aumenta da un valore medio dell'1,43% a ottobre ad un 2,23% medio a dicembre e un indice IRS a 20 anni che sullo stesso periodo diminuisce da un valore medio di 2,96% a un valore medio del 2,57%, **spingono una parte sempre crescente della platea dei potenziali mutuatari a optare per la scelta di un mutuo a tasso fisso**. Mentre i tassi Euribor seguono da vicino la politica monetaria BCE e i rialzi attesi sui prossimi mesi del tasso BCE (oggi al 2,5% ma previsto ulteriormente in crescita sui prossimi trimestri), l'andamento dei tassi IRS di lunga durata incorpora sin da ora una correzione attesa della politica monetaria sul lungo periodo, che viene quindi interpretata come meno stringente di quanto previsto nel III trimestre 2022, complici i primi segnali percepiti di rallentamento dell'inflazione. La percentuale delle richieste sul canale online di mutuo a

tasso fisso, passano quindi dal 58% del totale nel III trimestre 2022 al 72% del totale nell'ultimo trimestre dell'anno. Allo stesso tempo, il forte aumento degli indici Euribor a 3 mesi avvenuto a partire da inizio 2022 – aumento che ha portato l'Euribor 3 mesi a crescere di un 2,85% complessivo sull'anno, da un valore negativo pari a -0,55% a gennaio 2022 ad un valore di 2,30% a gennaio 2023 - ha prodotto nel corso dei mesi un forte e significativo aumento dell'importo della rata per i privati e famiglie già sottoscrittori di mutui a tasso variabile. Ciò ha comportato a partire dal III trimestre 2022 una forte ripresa della domanda di mutuo con finalità surroga - a tasso fisso o tasso variabile con CAP - trainata da mutuatari interessati a mettersi al riparo da futuri e probabili ulteriori aumenti della rata. La domanda di mutui con finalità surroga sul canale online è quindi passata a spiegare dall'8% del totale richieste nel II trimestre all'11% nel III trimestre e infine al 24% nel IV trimestre 2022. **La domanda di mutuo con finalità surroga è attesa in ulteriore rafforzamento sui prossimi trimestri, date le aspettative di continuo aumento degli indici Euribor 3 mesi nel corso del 2023.** Osservando infatti le quotazioni dei *futures* sull'Euribor 3 mesi scambiati al mercato Liffe di Londra (London International Financial Futures Exchange), si può evincere l'aspettativa degli operatori di mercato che si attendono un Euribor 3 mesi in crescita sino ad un 3,5% previsto a settembre 2023. È ragionevole dunque attendersi che questo ulteriore aumento atteso dell'Euribor 3 mesi – oggi a valori attorno allo 2,30% – potrà indurre un crescente numero di mutuatari con contratti a tasso variabile a considerare una surroga del proprio mutuo verso una soluzione a tasso fisso o a tasso variabile con CAP. L'aumento di popolarità registrato per i mutui a tasso fisso nel corso del IV trimestre è ad ogni modo da collegarsi anche ad un restringimento della forchetta di differenza fra tassi fissi finiti e tassi variabili. Prendendo in considerazione ad esempio un mutuo a tasso fisso per acquisto casa di durata 20 anni - importo € 140.000 e valore immobile € 220.000 - un richiedente di 35 anni può rilevare sul mercato un miglior tasso fisso finito pari al 3,12% e ottenere una rata mensile fissa di 785 euro; per la medesima operazione il miglior tasso variabile permette di ottenere oggi un tasso del 2,56% con una rata mensile di 746 euro, inferiore di 39 euro rispetto alla rata fissa ma sicuramente prevista in decisa crescita sui prossimi mesi. **La ridotta differenza di tassi fra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile (differenza di 56 punti base nell'esempio) e le aspettative di aumento indici Euribor nel corso del 2023 (per ulteriori 120 punti base) sono quindi ulteriori fattori che spiegano il forte ritorno di popolarità del mutuo a tasso fisso nel momento della scelta tasso.**

OSSERVATORIO MUTUI – MUTUIONLINE.IT

Vedere il bicchiere mezzo pieno o mezzo vuoto è questione di prospettiva. Il mercato dei mutui si trova a fare i conti con l'inasprimento delle politiche monetarie, ma resta su livelli sostenibili rispetto alle medie storiche, mentre si tenta il rilancio dell'accesso per i giovani. È il classico caso in cui il bicchiere appare mezzo pieno o mezzo vuoto a seconda della prospettiva adottata. L'ultimo rialzo dei tassi da parte della Bce complicherà l'accesso ai mutui, ma senza drammi a considerare le medie storiche. E proprio la decisione recente avvicina la fine della stretta. L'aumento del costo del denaro nell'ordine dello 0,50% comporterà un rialzo della rata media di un mutuo a tasso variabile (140mila euro per un immobile dal valore di 200mila euro) di circa il 5%, che in termini di valore significa fra i 33 e i 43 euro. In questo scenario, sottolinea l'esperta, si assiste a “un aumento del reddito netto dei richiedenti i finanziamenti”. Si restringe la platea di chi ha accesso al mercato e a essere colpiti sono soprattutto i giovani, **nonostante il governo abbia rimodulato per il 2023 le misure a favore degli under 36, provvedimento che però almeno per ora non sta avendo lo stesso effetto visto al suo lancio nel luglio 2021.** Da qui la scelta di molte banche

di lanciare **prodotti specifici per i più giovani, puntando soprattutto su una durata maggiore del mutuo**. In ogni caso, se si confrontano le condizioni attuali del mercato con le medie storiche, la situazione attuale è tutt'altro che drammatica. L'ultimo Osservatorio di MutuiOnline.it segnala che a gennaio il TAN medio per il mutuo a tasso fisso è stato del 3,66%, con la possibilità di spuntare sul mercato anche il 2,84%, mentre per il variabile i livelli raggiunti sono stati rispettivamente del 3,23% e del 2,28%. In tutti i casi la tendenza in crescita, ma si resta lontani dai livelli di dieci anni fa, quando il fisso viaggiava abbondantemente sopra il 5% e il variabile oltre il 3%, peraltro con una tendenza in discesa rispetto al 2012. Fare previsioni sul futuro è sempre un rischio, ma la sensazione tra gli addetti ai lavori è che la stretta monetaria da parte della Bce sia vicina al termine. Con molta probabilità l'istituto di Francoforte alzerà ancora i tassi nella riunione di marzo, dopo di che potrebbe cambiare approccio per non penalizzare troppo l'economia dell'Eurozona, soprattutto se troverà conferma il rallentamento dell'inflazione emerso negli ultimi mesi.

ALTRE NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: DICEMBRE 2022 – ISTAT

A dicembre 2022 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,4% rispetto a novembre 2022. Nella media del IV trimestre 2022 la produzione nelle costruzioni cresce del 2,1% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 22 di dicembre 2021) registra un incremento del 4,9%, mentre l'indice grezzo diminuisce del 2,1%. Nella media complessiva del 2022, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 12,7% rispetto all'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce dell'11,6%.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE RIVALUTAZIONI MONETARIE – ISTAT

Per adeguare periodicamente i valori monetari, ad esempio il canone di affitto o l'assegno dovuti al coniuge separato, si utilizza l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi. Tale indice si pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Nel mese di Gennaio 2023 l'indice generale FOI è pari a 118,3, la variazione percentuale rispetto al mese precedente è pari a +0,1, mentre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è +9,8%; +15% rispetto allo stesso mese di due anni precedenti

SUPERBONUS 110% – ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 31 gennaio 2023 erano in corso 372.303 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 13,8% hanno riguardato i condomini, il 57,8% gli edifici unifamiliari e per il 28,5% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 65,2 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di circa 49,7 miliardi (76,2%). Il 46,7% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 35,7% gli edifici unifamiliari e per il restante 15,7% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 594.861,80 € per i condomini, a 113.845,67 € per gli edifici unifamiliari e a 96.887,90 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. (vedi box seguente)

Super Ecobonus 110%**31 gennaio 2023**

		Totale nazionale			
			% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		372.303			
Totale investimenti ammessi a detrazione		65.239.761.123,23 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		49.740.470.777,91 €	76,2%		
Detrazioni previste a fine lavori		71.763.737.235,55 €	Onere a carico dello Stato		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		54.714.517.855,70 €			
di cui	Condomini				
	N. di asseverazioni condominiali	51.247		13,8%	
	Tot. Inv. Condominiali	30.486.420.142,13 €			46,7%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	21.517.108.642,86 €	70,6%		
	Edifici unifamiliari				
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	215.105		57,8%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	24.488.771.857,60 €			37,5%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	19.538.178.326,94 €	79,8%		
	U.I. funzionalmente indipendenti				
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	105.945		28,5%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	10.263.728.714,41 €			15,7%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	8.684.509.039,98 €	84,6%			
		Investimento medio			
Condomini		594.891,80 €			
Edifici unifamiliari		113.845,67 €			
U.I. funzionalmente indipendenti		96.877,90 €			

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

TECNO LAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

1. STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE

Con il patrocinio del **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati** e in collaborazione con il **Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma**

DURATA 15 ORE

15, 20, 23, 27 e 30 Marzo 2023 – ore 10.00 - 13.00

MODALITÀ ONLINE: corso si terrà a distanza tramite piattaforma zoom

Driver del cambiamento

Negli ultimi anni sono state adottate numerose leggi e norme di vigilanza da parte di Organismi a livello europeo e nazionale che hanno coinvolto il settore valutativo con la richiesta di accresciute conoscenze specialistiche da parte dei Valutatori immobiliari (o periti), sia in termini di conoscenze di standard e dottrina estimativa, sia per la normativa applicabile (in particolare a livello bancario e nelle procedure esecutive).

Il Corso è funzionale al **conseguimento di crediti formativi per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia nonché al **conseguimento di crediti formativi necessari per i Valutatori immobiliari certificati** ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, ai fini del mantenimento della certificazione.

La quota di partecipazione al Corso è di euro 450,00 + Iva

[Programma e modulo di registrazione](#)

2. UN NUOVO PROFESSIONISTA: VIVACIZZATORE D'ASTA

Con il patrocinio del **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati** e in collaborazione con il **Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma**

I Sessione: 21 Marzo 2023 – ore 10.00 - 13.00/ 14.00 – 17.00 modulo da 6 ore

II Sessione: 18 Aprile 2023 – ore 10.00 - 13.00/ 14.00 – 17.00 modulo da 6 ore

MODALITÀ IBRIDA: In presenza (presso la sede Tecnoborsa in Roma sino ad esaurimento posti) e online per i richiedenti la modalità a distanza

La vivacizzazione delle aste si integra perfettamente con quello che un agente immobiliare fa quotidianamente, ma con una nuova grande opportunità per diventare un professionista del settore. Il mercato delle aste immobiliari del resto è in forte crescita ed espansione anche alla luce delle ultime riforme, attirando una platea sempre più ampia di soggetti anche per la convenienza degli acquisti. Tuttavia acquistare all'asta, soprattutto a seguito della introduzione delle vendite telematiche, non è sempre semplice e intuitivo: c'è bisogno di professionisti ed esperti.

Il Corso è funzionale al **conseguimento di crediti formativi per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia.

La quota di partecipazione, per ogni sessione, è di € 250,00 + IVA.

[Programma e modulo di registrazione](#)

3. L'ACCELERAZIONE DELLA RIFORMA DELLA GIUSTIZIA: IMPLICAZIONI PER PERITI ESPERTI E CTU

Con il patrocinio del **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati** e in collaborazione con il **Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma**

DURATA 18 ORE

4, 5 e 6 aprile 2023 - ore 10.00 - 13.00/ 14.00 – 17.00

MODALITÀ IBRIDA: In presenza (presso la sede Tecnoborsa in Roma sino ad esaurimento posti) e online per i richiedenti la modalità a distanza

Il Corso di aggiornamento professionale, articolato in tre moduli, intende affrontare, in modo critico e operativo, le novità introdotte dalla **Riforma Cartabia**, trattando quelle che sono le ricadute pratiche sull'esercizio della professione.

Il Corso è funzionale al **conseguimento di crediti formativi per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia nonché al **conseguimento di crediti formativi necessari per i Valutatori immobiliari certificati** ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, ai fini del mantenimento della certificazione.

La quota di partecipazione del corso è di euro 450,00 + Iva.

[Programma e modulo di registrazione](#)

4. GUIDA PRATICA ALLA RICERCA DEI COMPARABILI NEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

Con il patrocinio del **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati** e in collaborazione con il **Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma**

DURATA 4 ORE

20 aprile 2023 - ore 9.00 - 13.00

MODALITÀ ONLINE: corso si terrà a distanza tramite piattaforma zoom

Il Corso si rivolge ai Valutatori immobiliari che intendono utilizzare al meglio il criterio di stima del Market Comparison Approach, conoscendone già le peculiarità.

Si tratta di un **evento formativo prettamente pratico**, il cuore del Corso è una vera e propria guida all'utilizzo della banca dati catastale per la ricerca di atti di compravendita, con dettaglio dei costi da sostenere e delle modalità di ricerca, oltre ad accorgimenti maturati in anni di utilizzo per limitare gli esborsi e rintracciare i comparabili più idonei.

Il Corso è funzionale al **conseguimento di crediti formativi per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia nonché al **conseguimento di crediti formativi necessari per i Valutatori immobiliari certificati** ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, ai fini del mantenimento della certificazione.

La quota di partecipazione è di € 120,00 + IVA.

[Programma e modulo di registrazione](#)