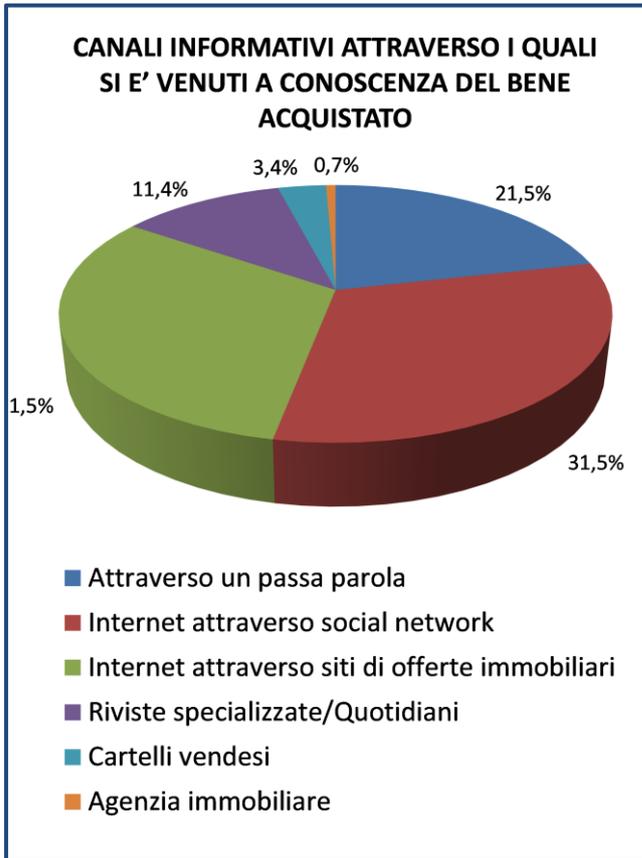


Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.

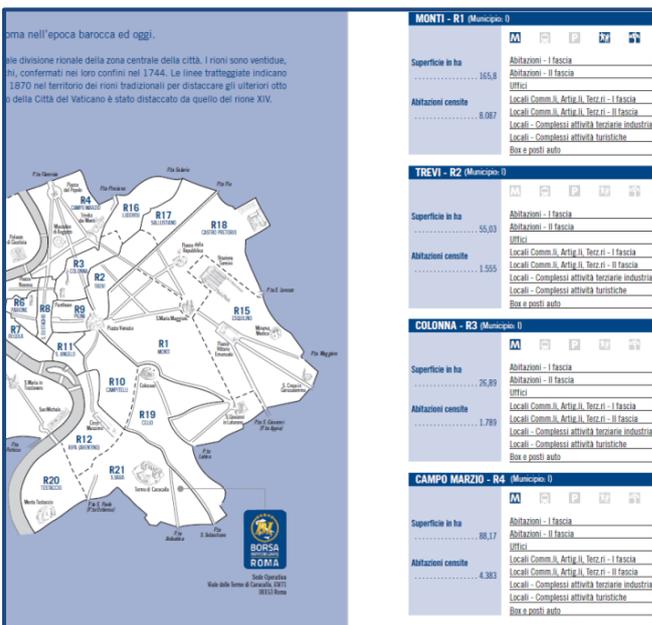


L'INDAGINE TECNOBORSA 2021

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 quello che a suo parere è un valore irrinunciabile condiviso dal sistema della Borsa Immobiliare di Roma: l'importanza della interazione umana che garantisce- insieme alla professionalità dell'agente - un supporto fondamentale nell'acquisto o nella vendita di un immobile. *“Se come canale informativo prevalente per chi è alla ricerca di una casa da acquistare figura il web che ormai stacca il buon vecchio passaparola di oltre 10 punti percentuali sia con le piattaforme che con i social (31,5%), ad una lettura più accurata dei dati si scopre che per quasi il 70% degli annunci, il soggetto proponente è una agenzia immobiliare che quindi - prosegue Giammaria - resta il canale privilegiato per le famiglie alla ricerca di un investimento per la vita con una percentuale che supera l'80% se si analizza l'offerta. Si cerca sul web dunque ma poi ci si affida al supporto delle agenzie immobiliari che affiancano il cliente con competenza e capacità.”*

[Comunicato stampa](#)



Mercato Immobiliare: la WebAPP Quotazione Immobiliare 4.0 consente valutazioni più precise e tempi di vendita più brevi.

Da una recente analisi effettuata su un campione di Agenzie Immobiliari operanti localmente emerge che l'utilizzo della applicazione realizzata da Tecnoborsa, con il contributo della Camera di Commercio di Roma in favore di tutti gli Agenti Immobiliari iscritti al REA di Roma, consente ai mediatori di acquisire incarichi gestibili con maggiore efficacia: grazie all'interazione con lo strumento informatico (basato sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e sugli andamenti reali di mercato) il professionista definendo il peso dei parametri estimativi proposti, ottiene un dato che riduce il *gap* tra valore di acquisizione e prezzo di collocamento, consentendo anche di chiudere la compravendita con una tempistica inferiore rispetto alla media.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- Prezzi delle abitazioni – Istat
- Statistiche III trimestre 2021: Residenziale – Agenzia delle Entrate
- Statistiche III trimestre 2021: Non Residenziale – Agenzia delle Entrate

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook: Economia e Mercati Finanziari/Creditizi – Abi
- Bollettino Economico – Banca d'Italia
- Nel 2021 ferme al palo le richieste di mutui (-0,2%) ma l'importo medio supera i 139.000 Euro – Crif

ALTRE NEWS

- Produzione nelle Costruzioni – Istat
- Statistiche sui permessi di costruire – Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica
- Il Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana – Confedilizia e Aspesi

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

- Rigenerazione urbana, Fuksas punta sulla periferia di Roma
- Legge di bilancio, bonus e agevolazioni
- Immobiliare in Umbria, segnali di ripresa per le compravendite, ma il mercato degli affitti soffre
- Pandemia, boom di animali domestici. E il condominio cosa dice?
- Home staging

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari ammontano a 214.804 nel I trimestre 2021 (+6,1% rispetto al IV trimestre 2020 e +36,7% rispetto al I trimestre 2020) e a 263.651 nel II trimestre (+5,1% rispetto al trimestre precedente e +76,0% su base annua). Il forte aumento su base annua va letto tenendo conto che nei primi due trimestri del 2020 il numero delle compravendite aveva subito un calo consistente per le conseguenze socio-economiche della crisi pandemica. Il settore abitativo nel II trimestre 2021, rispetto al I trimestre 2021, ha segnato variazioni positive in tutte le aree geografiche del Paese (Nord-Ovest e Isole +5,6%, Centro +5,0%, Nord-Est +4,5%, Sud +4,1%) così come nel settore economico (Sud +9,0%, Centro +8,7%, Nord-Est +8,5%, Nord-Ovest +6,0%, Isole +2,2%). Rispetto al II trimestre 2020, le transazioni immobiliari aumentano del 75,4% nel comparto abitativo e dell'87,7% in quello economico, accelerando la crescita su base annua già evidenziata nel I trimestre. La crescita osservata nel II trimestre 2021, rispetto al II trimestre dell'anno precedente, interessa tutto il Paese sia per l'abitativo (Isole +94,1%, Sud +87,8%, Nord-Ovest +78,2%, Centro +72,0% e Nord-Est +60,9%; piccoli e grandi centri: +82,9% e +66,7%) sia per l'economico (Isole +128,2%, Nord-Ovest +94,2%, Sud +85,6%, Centro +82,3%, e Nord-Est +73,1%; piccole e grandi città: +89,1% e +85,8%). Il 94,7% delle convenzioni stipulate nel II trimestre riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (249.587), il 5,0% quelle a uso economico (13.144) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (920).

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Nel III trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento è aumentato dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 4,2% nei confronti dello stesso periodo del 2020. L'aumento rispetto al III trimestre 2020 dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del +3,9%, sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 4,2%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente nel quale i prezzi erano rimasti stabili. Rispetto al trimestre precedente, l'aumento dell'IPAB è dovuto soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che registrano un incremento pari a +3,0%; crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+0,8%). In media, nei primi tre trimestri del 2021, rispetto allo stesso periodo del 2020, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 2,1% con quelli delle abitazioni nuove che fanno registrare un +3,3% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,8%.

STATISTICHE III TRIMESTRE 2021: RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel III trimestre del 2021 rimane ancora ampiamente positivo il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale, registrando una crescita del 21,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020, con un totale di oltre 172mila abitazioni compravendute. Anche nel confronto con le abitazioni compravendute nello stesso trimestre del 2019, il tasso rimane su valori ampiamente positivi, con un incremento di oltre il 25%. Le abitazioni acquistate nel III trimestre del 2021 sono circa 31 mila in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, 35mila in più nel confronto con il

2019. Mettendo a confronto il dato del III trimestre 2021 con quello del 2020 emerge che i tassi tendenziali mostrano una crescita analoga sia nei capoluoghi (+21,9% e circa 9.500 abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2020) sia nei comuni minori, non capoluogo (+21,9%, con circa 21.500 abitazioni compravendute in più del 2020). La crescita, rispetto all’analogo trimestre del 2019, invece, è maggiormente concentrata nei comuni minori (+31,6%), rispetto ai capoluoghi (+13,6%). La crescita degli scambi rispetto al 2020 riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei comuni capoluogo del Centro, dove gli scambi hanno raggiunto un tasso di circa il 30%, e il minimo nei capoluoghi del Sud, con +14,5%. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +13% riscontrato per i capoluoghi nel Nord-Ovest al +35% nei comuni non capoluogo del Centro.

Numero di Transazioni Normalizzate e variazione % tendenziale annuale e biennale
unità immobiliari RESIDENZIALE

Area	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	14.919	13.693	16.326	19,2%	9,4%
Non capoluoghi	31.741	34.372	42.001	22,2%	32,3%
Nord -Ovest	46.661	48.065	58.328	21,4%	25,0%
Capoluoghi	8.731	8.093	9.865	21,9%	13,0%
Non capoluoghi	19.375	20.291	24.810	22,3%	28,1%
Nord -Est	28.106	28.383	34.675	22,2%	23,4%
Capoluoghi	12.989	11.745	15.238	29,7%	17,3%
Non capoluoghi	15.040	15.772	20.308	28,8%	35,0%
Centro	28.028	27.517	35.546	29,2%	26,8%
Capoluoghi	5.724	5.845	6.693	14,5%	16,9%
Non capoluoghi	16.819	18.812	22.119	17,6%	31,5%
Sud	22.543	24.657	28.813	16,9%	27,8%
Capoluoghi	4.068	3.905	4.632	18,6%	13,9%
Non capoluoghi	7.837	8.797	10.278	16,8%	31,1%
Isole	11.905	12.702	14.910	17,4%	25,2%
Capoluoghi	46.430	43.281	52.756	21,9%	13,6%
Non capoluoghi	90.813	98.043	119.516	21,9%	31,6%
Italia	137.243	141.324	172.272	21,9%	25,5%

Fonte: Agenzia delle Entrate - Omi

STATISTICHE III TRIMESTRE 2021: NON RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Il settore terziario-commerciale (TCO), considerato nel suo complesso, nel III trimestre 2020 rispetto al III trimestre 2019 era già ritornato in campo positivo con un primo incremento dei volumi di compravendita (+5,5%), quando si era attenuato l’impatto delle politiche di contenimento stabilite dal governo per fronteggiare l’emergenza sanitaria. Nel III trimestre 2021, l’incremento dei volumi compravenduti è rimasto sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto solida. Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta consistenti dinamiche di crescita delle compravendite nel III trimestre del 2021, sia confrontando i dati con quelli del 2020 (+47,1%), sia rapportandosi al 2019 (+24%). Nel raffronto biennale, che può essere ritenuto più significativo in una prospettiva di medio termine, la parte più rilevante dell’espansione, che supera il 30%, si concentra nel Nord, area in cui si sviluppa il 70% circa dell’intero mercato del settore. Nel settore produttivo agricolo (AGR), che interessa

immobili censiti nella categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), l'incremento di compravendite si è confermato consistente nella prospettiva biennale, +31,2% rispetto al 2019, seppure con alcune disomogeneità territoriali, stabile nel Nord-Ovest, +1,2%, in calo nelle Isole, -21,1%.

Numero di Transazioni Normalizzate e variazione % tendenziale annuale e biennale unità immobiliari

NON RESIDENZIALE: terziario - commerciale (TCO), produttivo (PRO), produttivo agricolo (AGR)

Altre destinazioni	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
TCO	22.984	24.221	30.727	26,9%	33,7%
PRO	2.684	2.263	3.329	47,1%	24,0%
AGR	520	572	683	19,3%	31,2%
ALT	14.256	15.021	19.403	29,2%	36,1%
Totale	40.445	42.078	54.142	28,7%	33,9%

Fonte: Agenzia delle Entrate – Omi

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel II trimestre 2021 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (122.389) sono aumentate del 2,8% rispetto al I trimestre 2021 e del 45,2% rispetto al II trimestre 2020. La crescita interessa tutto il Paese sia rispetto al trimestre precedente (Isole +5,9%, Nord-Ovest +2,8%, Nord-Est +2,6, Centro +2,5%, Sud +2,2%) sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Isole +57,7% Sud 51,2% Nord-Ovest +48,1% Centro +41,9% Nord-Est +38,4%; piccoli e grandi centri: +48,3% e +41,6%).

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In novembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,5% sui dodici mesi (1,6 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui dodici mesi (3,7 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dello 0,4% (0,6 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 6,2% sui dodici mesi (contro il 7,0 in ottobre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 4,5% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-3,8 in ottobre). Le sofferenze sono diminuite del 21,0% sui dodici mesi (in ottobre la riduzione era stata del 19,6%); la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In novembre 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'1,81% (1,79 in ottobre).

MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI/CREDITIZI – ABI

A dicembre 2021 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento sono su livelli particolarmente bassi, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,16% (2,17% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,40% (1,44% il mese precedente, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,29%

(1,09% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a novembre 2021 sono 17,6 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 16,7 miliardi di ottobre 2021 e ai 15,4 miliardi di settembre 2021. Mentre le sofferenze sono in riduzione rispetto a un anno prima, quando registravano 23,5 miliardi a novembre 2020 (-5,9 miliardi pari a -25,1%) e ai 29,3 miliardi di novembre 2019 (-11,7 miliardi pari a -39,9%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 71,2 miliardi (pari a -80,1%). 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 dicembre 2021 risulta di 171 punti base (172 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

BOLLETTINO ECONOMICO – BANCA D’ITALIA

A novembre 2021 i tassi di variazione sui dodici mesi hanno evidenziato, tra i prestiti alle famiglie, una robusta espansione dei mutui per l’acquisto di abitazioni (+4,8) e degli altri prestiti (+3,2), a fronte di una dinamica ancora debole del credito al consumo (+1,5). Tra le imprese, l’aumento dei finanziamenti è stato meno intenso per quelle operanti nei settori manifatturiero e delle costruzioni (+0,2). In novembre il tasso di interesse medio sui nuovi mutui alle famiglie per l’acquisto di abitazioni è sceso di un decimo di punto percentuale, all’1,4%.

BAROMETRO MUTUI – CRIF

Il 2021 si conferma un anno molto particolare per i mutui, con le richieste in calo ma importi erogati in aumento, in un mercato sostenuto dalle generazioni più giovani (grazie agli incentivi governativi) e dai mutui green. Nel mese di dicembre, le richieste di mutui presentate dalle famiglie italiane sono calate del -19%, seguendo un andamento in discesa iniziato nel giugno scorso. Ragionando però sull’intero anno 2021, il mercato dei mutui immobiliari sembra ancora risentire degli effetti della pandemia: malgrado il progressivo recupero delle compravendite residenziali e dei prezzi al metro quadro, infatti, nel complesso dei 12 mesi si registra una lieve flessione delle richieste, pari a -0,2% rispetto al 2020, anno in cui invece si era registrata una crescita del +2,8% nel confronto con l’anno precedente. Nello specifico, la performance negativa risente del calo delle surroghe, che nel periodo di osservazione hanno via via accentuato la contrazione dei volumi a causa del fisiologico ridimensionamento dei contratti per i quali la rottamazione risulta ancora vantaggiosa. L’importo medio richiesto, invece, si è attestato a 139.110 Euro, in crescita del +4,1% rispetto all’anno precedente. Questo dato trova una spiegazione non solo nel recupero dei prezzi degli immobili dopo una lunga fase recessiva ma, soprattutto, nel ridimensionamento dei contratti di surroga, che per natura presentano un valore decisamente inferiore a quello dei mutui d’acquisto. Nel complesso quasi i 3/4 delle richieste presenta un importo al di sotto dei 150.000 Euro, a conferma della propensione delle famiglie a orientarsi verso soluzioni in grado di pesare il meno possibile sul bilancio familiare. La distribuzione per fasce di importo nel 2021 è risultata non molto differente rispetto all’anno precedente, con una contrazione delle richieste solamente nella classe inferiore ai 75.000 Euro, dove tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione. A conferma della propensione delle famiglie a orientarsi verso soluzioni in grado di pesare il meno possibile sul proprio bilancio, nel 2021 oltre l’80% delle richieste di mutuo si è caratterizzato per una durata superiore ai 15 anni, in modo da spalmare il piano di rimborso su un arco temporale di lungo periodo. Questa tendenza si è ulteriormente accentuate rispetto al passato, con una crescita proprio dei piani di rimborso di maggior durata. Analizzando la distribuzione delle richieste

di mutuo in relazione all'età del richiedente, dall'ultimo aggiornamento del Barometro CRIF emerge un significativo abbassamento dell'età media. Nello specifico, se al primo posto si conferma nuovamente la fascia compresa tra i 35 e i 44 anni con il 32,4% del totale, tutte le classi mostrano una contrazione rispetto alla corrispondente rilevazione del 2020 ad eccezione degli under 35 che, stimolati dagli incentivi varati dal Governo, sono arrivati a spiegare il 30,5% del totale contro il 27,5% dell'anno precedente. Tra gli altri driver che hanno inciso positivamente sull'andamento della domanda, sicuramente vanno segnalati i mutui di ristrutturazione e, soprattutto, i mutui green per l'efficientamento energetico dell'abitazione, che sono arrivati a spiegare l'8% sul totale dei mutui acquisto e l'11% di quelli per ristrutturazione.

ALTRE NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

L'ultima stima utile, che risale a novembre 2021, rileva che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni sia aumentato dell'1,0% rispetto a ottobre. Nella media del trimestre settembre-novembre 2021 la produzione nelle costruzioni registra una crescita del 3,4% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale (novembre 2021 rispetto a novembre 2020), sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario crescono del 13,2%. Nella media dei primi undici mesi del 2021, l'indice grezzo mostra un incremento del 24,2% e l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 24,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

PERMESSI DI COSTRUIRE: III TRIMESTRE 2021 – ISTAT

Nel III trimestre 2021, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si osserva una crescita rispetto al trimestre precedente del 2,9% per il numero di abitazioni e del 3,6% per la superficie utile abitabile. Anche la superficie dei fabbricati non residenziali aumenta rispetto al trimestre precedente, in misura marcata (+15,5%). Nel III trimestre 2021, il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a circa 15,3 mila unità; la superficie utile abitabile è di circa 1,35 milioni di metri quadrati. La superficie non residenziale autorizzata è poco al di sopra dei 2,77 milioni di metri quadrati. Rispetto allo stesso trimestre del 2020, nel III trimestre del 2021 si osserva un incremento per il settore residenziale: +17,7% per il numero di abitazioni e +17,5% per la superficie utile abitabile. La superficie non residenziale nel III trimestre dell'anno aumenta del 22,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel III trimestre 2021, la superficie autorizzata per il comparto residenziale torna a registrare una crescita positiva rispetto al trimestre precedente. Il numero di abitazioni, al netto della stagionalità, supera le 15 mila unità, il valore più elevato dal I trimestre 2013. Sempre rispetto al III trimestre 2020, nel II trimestre la superficie autorizzata del settore non residenziale recupera completamente il calo del trimestre precedente.

SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 31 dicembre 2021 erano in corso 95.718 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 15% hanno riguardato i condomini, il 52,2% gli edifici unifamiliari e per il 32,8% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 16,2 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di poco più di 11,2 miliardi.

(69,0%). Il 47,9% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 33,5% gli edifici unifamiliari e per il restante 18,6% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 541.405,26 € per i condomini, a 108.602,15 € per gli edifici unifamiliari e a 96.076,31 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Super Ecobonus 110% 31 dicembre 2021

		Totale nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		95.718		
Totale investimenti ammessi a detrazione		16.204.348.017,13 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		11.181.415.615,10 €	69,0%	
Detrazioni previste a fine lavori		17.824.782.818,84 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		12.299.557.176,61 €		
di cui	Condomini			
	N. di asseverazioni condominiali	14.330	15,0%	
	Tot. Inv. Condominiali	7.758.337.321,76 €		47,9%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	4.894.661.861,07 €	63,1%	
	Edifici unifamiliari			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	49.944	52,2%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	5.424.025.810,15 €		33,5%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	4.021.410.412,15 €	74,1%	
	U.I. funzionalmente indipendenti			
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	31.441	32,8%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	3.020.735.248,47 €		18,6%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	2.264.938.948,08 €	75,0%		
		Investimento medio		
Condomini		541.405,26 €		
Edifici unifamiliari		108.602,15 €		
U.I. funzionalmente indipendenti		96.076,31 €		

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

IL RAPPORTO SULLA RICCHEZZA IMMOBILIARE E IL SUO RUOLO PER L'ECONOMIA ITALIANA – CONFEDILIZIA E ASPESI

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%. Si può concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese. Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili. La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole

variazioni dei prezzi). Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici). Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.

MATTONCINI - antologia dei post pubblicati sui social Tecnoborsa/Borsa Immobiliare

10 gennaio

Rigenerazione urbana, Fuksas punta sulla periferia di Roma

In un'intervista al *Sole 24 Ore*, l'archistar internazionale sottolinea - con quello che potrebbe sembrare un ossimoro - il ruolo centrale delle periferie per rendere Roma una città "più moderna e accogliente". La questione dei servizi risulta essere un tema fondante per consentire la rigenerazione qualitativa delle aree in cui vive la maggior parte dei cittadini romani: «Serve un progetto innovativo che consenta ai privati di fare investimenti anche su sostenibilità e fonti energetiche alternative».

17 gennaio

Legge di bilancio, bonus e agevolazioni

Dalla legge di bilancio due notizie: una buona e una cattiva.

Quella cattiva è che termina il 30 giugno il superbonus al 110% per l'acquisto di immobili antisismici (demoliti e poi ricostruiti). Nessuna proroga quindi, dal primo luglio si torna al sismabonus 75% e 85%.

Quella buona è che è stata estesa fino al 31 dicembre l'agevolazione che azzerava le imposte per l'acquisto della prima casa, rivolta agli under 36 con Isee non superiore a 40mila euro annui.

19 gennaio

Immobiliare in Umbria, segnali di ripresa per le compravendite, ma il mercato degli affitti soffre

In Umbria segnali positivi per il settore delle compravendite immobiliari grazie agli incentivi per i giovani e ai risparmi accumulati dalle famiglie più fortunate negli ultimi due anni. Ad affermarlo - in un'intervista rilasciata al *Corriere dell'Umbria* - è il membro del comitato di vigilanza della Borsa Immobiliare, Mauro Cavadenti Gasperetti, che prevede per il 2022 un aumento del volume delle compravendite. Di contro, l'adozione della didattica a distanza e dello smart working, costringendo nei propri territori d'origine studenti e lavoratori fuori sede, ha portato a una forte diminuzione nella domanda delle locazioni residenziali.

24 gennaio

Pandemia, boom di animali domestici. E il condominio cosa dice?

La pandemia e le conseguenti misure restrittive degli ultimi due anni hanno portato a un notevole incremento degli animali da compagnia. A tal proposito è bene ricordare le disposizioni che ne regolano il possesso all'interno di un condominio. L'ultimo comma dell'art. 1183 del codice civile, introdotto dalla legge di riforma del condominio, ha stabilito che le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Attenzione però: innanzitutto resta salva la facoltà del proprietario di un immobile di derogare a tale prescrizione nella stipula di un contratto di locazione. Inoltre, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, la norma richiamata, valida per i regolamenti "ordinari" approvati a maggioranza assembleare, non riguarda i regolamenti cosiddetti contrattuali che sono approvati all'unanimità dai condomini con l'adesione al regolamento formulato dal costruttore prima della costituzione del condominio.

27 gennaio

Home staging

"Leva quei panni dal divano, non sia mai viene qualcuno". Quante volte ce lo hanno ripetuto le nostre mamme? Ecco, se decidete di vendere o affittare la vostra casa e di pubblicarne le foto sui portali immobiliari, tenete a mente quel monito, perché chi arriva sul link del vostro immobile è quel "qualcuno" a cui presentare un ambiente confortevole che possa stimolare una visita reale.

Quando vi affidate a un agente immobiliare, vi suggeriamo di supportarlo nella presentazione più attraente del vostro immobile, a partire da piccoli accorgimenti fino ad arrivare a un restyling che fornisca già una visione di come potrebbero essere allestiti gli spazi esistenti. In Borsa Immobiliare di Roma molti operatori accreditati, nella gamma di servizi alla clientela, forniscono anche un servizio di *home staging* per ogni tipo di immobile, libero od occupato.