

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.

1 2022



LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Valori correnti di Mercato
della Città metropolitana di Roma Capitale



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

Mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2022 della Borsa Immobiliare di Roma sarà disponibile e breve.

I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni, sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla **Borsa Immobiliare di Roma** (B.I.R.) nel II semestre 2021.

I valori sono disponibili 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 <https://www.biroma.it/p/listino-ufficiale-quotazioni-prezzi-case-immobili-roma>

ESPERTO STIMATORE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI E LE PROCEDURE CONCORDATARIE - Corso di alta formazione di complessive 32 ore

Il Corso di Alta Formazione (Master Executive), in programma dal 9 al 18 marzo 2022, consentirà all'Esperto stimatore (come definito dall'art. 161 delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile) di acquisire le competenze per redigere una perizia estimativa ai fini delle esecuzioni immobiliari e delle procedure esecutive.

Il corso, in collaborazione con il Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati è stato indirizzato anche ad altre figure professionali come Architetti, Ingegneri, Agronomi, Periti industriali, Agenti Immobiliari, in quanto professionisti abilitati ad effettuare valutazioni. Grazie alle competenze acquisite i partecipanti potranno svolgere l'attività di Esperto stimatore nelle esecuzioni immobiliari, ma anche nelle procedure concorsuali (concordato, liquidazione giudiziale, ecc.). Si prevede la programmazione di ulteriori edizioni.

Per Informazioni [clicca qui](#)

Tecnoborsa
Organismo del Sistema della Camera di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Co-gratuito e patrocinato dal **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati**

CORSO DI ALTA FORMAZIONE
ESPERTO STIMATORE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI E LE PROCEDURE CONCORDATARIE

IL CORSO HA UNA DURATA DI **32 ORE** COMPLESSIVE

9-10-11-18 MARZO 2022

Corso erogato in modalità mista in presenza fino ad esaurimento posti disponibili e online

Il Corso è funzionale al conseguimento di Crediti Formativi Professionali (CFP) per i Valutatori Immobiliari certificati ai sensi delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014 e per i Geometri iscritti all'albo. Si specifica che il patrocinio è stato richiesto al Collegio Geometri e G.L. di Cuneo.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Il mercato immobiliare dell'area della Città Metropolitana di Roma Capitale: le transazioni concluse nel 2021 – dati Borsa Immobiliare di Roma a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare Tecnoborsa
- Mercato immobiliare nel quinquennio 2016 - 2020 – Consiglio Nazionale del Notariato

MUTUI

- Mutui nel quinquennio 2016 - 2020 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Barometro – Crif

ALTRE NEWS

- Produzione nelle Costruzioni – Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

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

- Dal mattone al legno, l'Europa punta sui materiali naturali
- Affrancazioni, trascorsi 20 anni immobili vendibili a prezzo di mercato
- Due cuori e una caparra
- Agevolazioni prima casa, novità dal Milleproroghe

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE: LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2021 – DATI BORSA IMMOBILIARE DI ROMA A CURA DEL CENTRO STUDI SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE TECNOBORSA

Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2021 dagli Agenti Accreditati alla Borsa Immobiliare di Roma (BIR), il 34% risulta concesso in locazione, mentre il restante 66% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2020 è scesa di 4 punti percentuali la quota degli immobili venduti, ritornando ai valori del 2019. Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione – quindi sia venduti che concessi in locazione – per l'88,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'89,2% nel 2020), mentre il restante 11,8% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso: anche in questo caso si è tornati ai valori rilevati nel 2019. Da un'analisi per aree geografiche nella Capitale nel 2021 in totale il 32,4% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano; il 17,4% nei Quartieri urbani e Suburbi Sud; il 13,4% in quelli Ovest; il 12,1% in quelli Est; il 9,8% nel Centro Storico di Roma; il 6,9% nei Quartieri urbani e Suburbi Nord; il residuo 8% nei restanti Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale. Rispetto al 2020 si registra una crescita delle transazioni nelle Zone dell'Agro Romano (+2,7 punti percentuali), nel Centro storico (+1,2) e nei Quartieri urbani e Suburbi Ovest (+1,1). Viceversa c'è stato un calo rilevante per quanto concerne i Quartieri urbani e Suburbi Nord (-4,9). Stazionarie le altre aree. Per quanto concerne i tempi di collocamento in generale, come sempre, i quelli delle locazioni sono stati più rapidi rispetto a quelli delle vendite: in media nel 2021, sono occorsi 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 2021 – si è evidenziato un incremento dei tempi del 136% per le vendite e del 46% per le locazioni. Tuttavia, entrambi i valori sono scesi rispetto al 2020, quando occorrevano 180 giorni per affittare e 288 per vendere.

Per il testo integrale [cliccare qui](#)

MERCATO IMMOBILIARE NEL QUINQUENNIO 2016 - 2020 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Confrontando i dati raccolti nei cinque anni oggetto di osservazione, si può confermare che in Italia oltre la metà degli immobili abitativi viene acquistata con le agevolazioni prima casa. Comparando gli atti di compravendita di beni immobili tra loro e soffermandosi ad analizzare lo scambio di fabbricati, che rappresentano sempre il 75% del totale degli atti immobiliari in genere, si nota un incremento costante di compravendite che passa dalle 713.081 unità scambiate nel 2016 alle 853.247 del 2019, con un arresto causato sicuramente dall'emergenza sanitaria nel 2020, chiuso con lo scambio di soli 786.599 fabbricati. Incremento delle vendite, a cui, almeno sino al 2019, non ha corrisposto un aumento dei prezzi medi dei fabbricati. Il prezzo medio di un immobile abitativo è risultato infatti essere di euro 150.118 per l'anno 2016, euro 150.425 per l'anno 2017, euro 144.146 per l'anno 2018, euro 144.921 per l'anno 2019, mentre per il 2020, nonostante un decremento degli scambi, è stato registrato un aumento del prezzo medio, arrivato ad euro 151.382. Gli immobili continuano ad essere venduti più da privati che da imprese, come dimostra anche il rapporto tra fabbricati strumentali venduti da imprese (che oscilla tra il 17% ed il 18%), e quelli venduti da privati (che oscilla tra 81% e 82%). Oltre il 40% del totale dei fabbricati oggetto di compravendita rientrano nella fascia di prezzo tra 0 e 99.999 euro, mentre gli immobili scambiati di valore superiore a 1.000.000 di euro sono meno del 5% del totale.

MUTUI

MUTUI NEL QUINQUENNIO 2016 - 2020 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Si conferma la prevalenza dei finanziamenti di importo fino a 150.000 euro; tengono i finanziamenti tra i 150.000 ed i 250.000 euro. Se infatti negli anni 2017 e 2018 si è registrato sempre un aumento del numero dei finanziamenti rispetto all'anno precedente, tanto da essere passati da un +4,63% ad un +6,28%, nel 2019 si è registrata una prima battuta di arresto, con una riduzione complessiva pari ad un -1,68%, seguita da un -17% nel primo semestre del 2020. Un trend che nemmeno l'ultimo semestre del 2020 ha saputo correggere. Pochi scostamenti, invece, in relazione all'età ed al genere dei mutuatari. Le età maggiormente finanziate rimangono quelle dei 18-35 e 36-45, con una tendenziale prevalenza delle donne nella fascia più giovane (18-35) e degli uomini in quella successiva (36-45).

MONETE E BANCHE – BANCA D'ITALIA

In dicembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,1% sui dodici mesi (1,5 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,7% sui dodici mesi (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,6% (0,6 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 6,9% sui dodici mesi (contro il 6,2 in novembre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 5,1% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-4,5 in novembre). Le sofferenze sono diminuite del 20,3% sui dodici mesi (in novembre la riduzione era stata del 22,9%); la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. 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 all'1,74% (1,81 in novembre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,64% (7,82 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,18% (1,09 in novembre), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,75%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,88%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,30% (0,31 nel mese precedente).

MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI

A dicembre 2021, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,5% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie. A novembre 2021, per i prestiti alle imprese si registra un aumento dello 0,4% su base annua. L'aumento è del 3,8% per i prestiti alle famiglie. 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 rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari all'1,02% a novembre 2021, (era 0,89% a settembre 2021, 0,97% a ottobre 2021, 1,35% a novembre 2020, 1,69% a novembre 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, 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).

BAROMETRO – CRIF

In calo le richieste di mutui ma l'importo medio è da record Per quanto riguarda l'andamento delle richieste di mutui, invece, dopo il calo fatto segnare nella seconda parte del 2021, anche il mese di gennaio resta in territorio negativo, con un pesante -28,2%. Per quanto riguarda i mutui, il primo mese dell'anno ha fatto registrare un'accentuazione di alcuni trend già in atto negli ultimi trimestri. In particolare, l'andamento della domanda risente della contrazione del bacino di contratti per i quali risulta ancora conveniente la rinegoziazione e questo contribuisce anche a un innalzamento dell'importo medio richiesto. Al contempo, anche a gennaio si conferma la propensione degli italiani verso piani di rimborso più lunghi, con più dell'80% delle richieste che prevede una durata superiore ai 15 anni. L'incidenza degli under 35, infine, cresce ancora e arriva al 33,8% del totale contro il 29,5% di un anno fa.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Nell'ultima stima utile, che risale a dicembre 2021 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresce dello 0,3% rispetto a novembre. Nella media del IV trimestre del 2021 la produzione nelle costruzioni aumenta del 4,2% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo registra una crescita del 23,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 19,3% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22, contro i 21 di dicembre 2020). Nella media complessiva del 2021, l'indice grezzo mostra un incremento del 24,4% e l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 24,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 31 gennaio 2022 erano in corso 107.588 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 15,2% hanno riguardato i condomini, il 52,4% gli edifici unifamiliari e per il 32,4% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 18,3 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di poco più di 12,7 miliardi (69,5%). Il 48,1% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 33,6% gli edifici unifamiliari e per il restante 18,3% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 539.049,03 € per i condomini, a 109.353,71 € per gli edifici unifamiliari e a 96.226,66 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Super Ecobonus 110%

31 gennaio 2022

		Totale nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		107.588		
Totale investimenti ammessi a detrazione		18.332.659.040,86 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		12.744.692.330,56 €	69,5%	
Detrazioni previste a fine lavori		20.165.924.944,95 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		14.019.161.563,62 €		
di cui	Condomini			
	N. di asseverazioni condominiali	16.348		
	Tot. Inv. Condominiali	8.812.373.541,61 €		48,1%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	5.612.253.782,71 €	63,7%	
	Edifici unifamiliari			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	56.342		52,4%
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	6.161.206.629,74 €		33,6%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	4.590.366.194,07 €	74,5%	
	U.I. funzionalmente indipendenti			
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	34.895		32,4%	
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	3.357.829.232,76 €		18,3%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	2.541.667.959,98 €	75,7%		
		Investimento medio		
Condomini		539.049,03 €		
Edifici unifamiliari		109.353,71 €		
U.I. funzionalmente indipendenti		96.226,66 €		

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

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

Dal mattone al legno, l'Europa punta sui materiali naturali

Si va dal "Green Deal Timber Construction" adottato dall'amministrazione di Amsterdam che prevede l'impiego del 20% di legno o altri materiali biologici in tutti gli edifici costruiti dal 2025, all'obbligo francese dell'utilizzo del legno per il 50% dei nuovi immobili pubblici. Mentre a Monaco di Baviera un quartiere residenziale è diventato un vero e proprio villaggio urbano ecologico. Le grandi capitali europee si sono già messe in moto per il nuovo Bauhaus europeo, che mira a ridisegnare l'Europa nell'ottica della #transizioneecologica, favorendo l'interazione di competenze e settori.

E in Italia? Più che agli alberi siamo agli albori, con esperienze isolate che non riescono ancora a imboccare la via di un progetto organico di dimensioni urbane.

(Da: Il Sole 24 Ore)

Affrancazioni, trascorsi 20 anni immobili vendibili a prezzo di mercato

Il Consiglio comunale capitolino ha approvato la delibera di Giunta sulle affrancazioni che riconosce la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dopo 20 anni in diritto di proprietà.

In questo modo, recependo una recente sentenza della Corte Costituzionale, i titolari degli immobili realizzati nei Piani di Zona, per i quali la concessione originaria tra privati e pubblico abbia più di 20 anni, potranno venderli (e locarli) senza limitazioni e a prezzo di mercato

Due cuori e una caparra

Con l'estensione a tutto il 2022 del bonus riservato agli under 36, il Governo continua a sostenere il sogno di ogni giovane: l'acquisto di un immobile.

Con il Decreto Sostegni bis, infatti, lo Stato si fa garante dei mutui (80% della somma finanziata) anche per quelle persone che non hanno un contratto a tempo indeterminato.

Oltre a questa garanzia, il bonus prevede le seguenti agevolazioni:

- per le compravendite non soggette a Iva, esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale
- per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- non hanno ancora compiuto i 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato
- hanno un indicatore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui.

Agevolazioni prima casa, novità dal Milleproroghe

Un emendamento al Decreto Milleproroghe ha sospeso fino al 31 marzo 2022 i termini per il mantenimento delle agevolazioni del Bonus prima casa.

Le scadenze sospese riguardano: i tempi a disposizione per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (18 mesi); i tempi per l'acquisto di altro immobile da destinare ad abitazione principale per chi ha ceduto l'immobile acquistato con i benefici prima casa (12 mesi); il termine entro quale chi ha acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione eventualmente ancora in suo possesso (12 mesi).

I termini degli adempimenti per chi ha beneficiato del bonus prima casa ricominceranno così a decorrere a partire dal 1° aprile 2022.

(Da: Corriere della Sera)