



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.



E' ONLINE IL QEI N.36 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE DI TECNOBORSA

Con questo numero del QEI intendiamo offrire **una panoramica dei principali provvedimenti adottati e delle proposte normative allo studio sul tema energia e riqualificazione degli immobili**. L'obiettivo è quello di fornire un'occasione di riflessione e uno strumento di approfondimento utile per le figure professionali interessate. Per il futuro delle nostre città quello attuale è del resto un momento molto interessante, ricco di opportunità. Il programma **Next Generation EU prevede investimenti e riforme per accelerare la transizione ecologica e digitale e creare un'Europa più resiliente**: l'Italia principale beneficiario degli strumenti previsti nel programma, ha un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. **Siamo nel pieno di una fase di profonda**

rigenerazione avviata in Europa che i nostri centri urbani dovranno essere pronti ad intercettare.

Digitalizzazione e transizione ecologica: sono questi i primi dei 6 obiettivi nei quali vengono articolate le macro aree di intervento del nostro Piano nazionale di ripresa e resilienza: analizzandoli singolarmente e in relazione agli altri, ci rendiamo conto sia di quanto siano tra loro **strettamente interconnessi** che **di quanto impattino sullo sviluppo delle aree urbane**. Si tratta di occasioni di investimento che toccano in generale i temi della riqualificazione degli edifici e dell'efficienza energetica, della rigenerazione urbana, e di conseguenza, il mercato immobiliare e il mondo delle costruzioni.

https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_qei/QEI_nr36_2022.pdf

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Ottobre 2022

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Permessi di Costruire: Il trimestre 2022 – Istat
- Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni – Ance

MUTUI

- Rapporto mutui ipotecari 2022 – Agenzia delle Entrate
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi

ALTRE NEWS

- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Agosto 2022 – Istat
- Produzione nelle Costruzioni – Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

- Neuropricing Immobiliare
- La Responsabilità Civile e Penale degli Agenti Immobiliari negli atti di vendita
- Corso sulla Legge Delega 206/2021
- Corso Specialist per Facilitatori d'Asta: Il Livello

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

- Cresce il valore delle zone agricole destinate a vigneti
- Il bello del Mattone

ANDAMENTO DEL MERCATO

PERMESSI DI COSTRUIRE: IL TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Nel secondo trimestre 2022 il comparto residenziale presenta una crescita congiunturale dell'1,8% per il numero di abitazioni e dell'1,2% per la superficie utile abitabile. La superficie dei fabbricati non residenziali è in calo rispetto al trimestre precedente (-2,2%). Nel secondo trimestre 2022 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, si colloca poco al di sotto della soglia delle 16,7 mila unità, la superficie utile abitabile si attesta intorno agli 1,44 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale supera i 2,66 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel secondo trimestre del 2022 si registra un marcato aumento del settore residenziale: +13,7% per il numero di abitazioni e +14,1% per la superficie utile abitabile. L'edilizia non residenziale, nel II trimestre dell'anno, cresce del 12,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI – ANCE

Il settore delle costruzioni conferma il percorso di crescita intrapreso ad inizio del 2021, dopo la battuta d'arresto registrata nell'anno della pandemia. **La stima dell'Ance per il 2022 è di un significativo incremento del +12,1% in termini reali, derivante da aumenti generalizzati in tutti i comparti.** Una crescita importante, che segue l'eccezionale aumento dei livelli produttivi del settore (+20,1%) conseguito nel 2021, e che consente di recuperare ampiamente i livelli pre-Covid, dopo la flessione del -6,2% registrata nel 2020. La stima tiene conto, oltre che delle valutazioni delle imprese associate Ance, emerse nell'indagine rapida svolta nella prima settimana di ottobre 2022, anche delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali che, al momento, continuano ad evidenziare segnali positivi. Il consistente aumento dei livelli produttivi stimato dall'Ance per gli investimenti in costruzioni (+12,1% rispetto al 2021) è generalizzato a tutti i comparti e **risulta trainato, in particolare dalla manutenzione straordinaria abitativa. Relativamente alla nuova edilizia residenziale, la stima è di un aumento del 4,5% in termini reali, collegata all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto dal 2016. Per gli investimenti in recupero abitativo, giunti a rappresentare ormai il 40% del totale settoriale, si registra un segno particolarmente positivo (+22%) dopo gli eccezionali livelli già registrati nel 2021 (+25% su base annua).** La dinamica registrata nel biennio **2021-2022, è facilmente spiegata dalle possibilità offerte dagli incentivi per la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo: il Superbonus 110% e la possibilità di cedere i crediti maturati estesa anche agli altri bonus "ordinari".** Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, segnano un aumento del +8,2%, a conferma

di una dinamica positiva in atto dal 2016, intervallata dal segno negativo dell'anno pandemico. La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, in atto ormai dal 2015, e del favorevole contesto economico, che ha inciso sensibilmente sui livelli produttivi di questo comparto, più legato agli andamenti dei diversi settori di attività economica. Anche per il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche si evidenzia una crescita del +4% nel 2022 rispetto all'anno precedente. La stima è stata rivista al ribasso rispetto a quanto formulato nell'Osservatorio di febbraio scorso (+8,5% su base annua), in considerazione degli effetti sul comparto delle tensioni sui prezzi di materie prime ed energia, che hanno determinato un rallentamento nell'avvio delle nuove iniziative programmate per l'anno in corso e dalle difficoltà attuative dei programmi di investimento previsti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Le tensioni non risparmiano, ovviamente, le costruzioni, gravate anch'esse dall'aumento incontrollato del costo delle materie prime, dalla loro difficoltà di reperimento e dal rischio di aumenti nei tassi di interesse, che rischiano di ridimensionare i livelli produttivi previsti per il 2023, che si attestano comunque su valori elevati. Sulla base di tali evidenze, la previsione dell'Ance per il 2023 è di una riduzione del -5,7% degli investimenti in costruzioni. Un risultato, che, pur confermando livelli di investimento particolarmente elevati, risentirà del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria, a seguito del venir meno degli investimenti legati al Superbonus su edifici unifamiliari, che comporterà una flessione del -24%. Si ricorda, infatti, che questo segmento di mercato ha rappresentato, nel 2021 e nel 2022, il 40% degli investimenti realizzati con l'agevolazione fiscale. La previsione considera, viceversa, un'importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+25%), legati all'avvio della fase produttiva degli interventi previsti dal PNRR.

MUTUI

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE

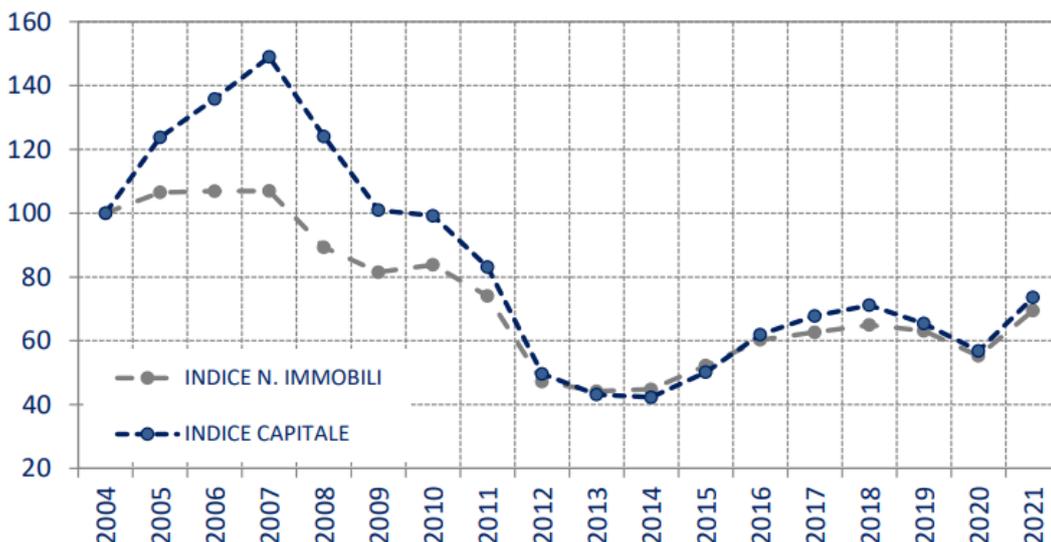
Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2021 a 1.017.087, in aumento del 25,8% rispetto al 2020, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti pari a oltre 101 miliardi di euro, con un incremento del 29,5% rispetto al 2020 (Tabella 1). Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati, emerge che il 66% è in atti residenziali (tipo RES), quota che sale oltre il 90% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale misto (MISTO RES). **Per questi atti (RES, RES PLUS e MISTO RES) il capitale finanziato rappresenta oltre i due terzi del totale, circa 70 miliardi di euro, +39,7% rispetto al 2020.** Tra gli atti di mutuo ipotecario che riguardano esclusivamente unità non residenziali, alle tipologie MISTO NON RES e TERRENI corrisponde la quota più elevata, in termini di numero di immobili, pari al 2,3% e 2,8%. In termini di capitale finanziato, la quota maggiore spetta agli atti del MISTO NON RES, pari al 10,4%. Questa tipologia di atti registra una flessione del numero di immobili ipotecati pari a -5,3%, rispetto al 2020. Una variazione negativa di entità simile riguarda anche gli atti del settore TCO (-4,8%) la cui quota di capitale finanziato è in leggera flessione rispetto al 2020 (-1,1%). Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (PRO), a una quota inferiore all'1% in termini di numero di immobili ipotecati (anch'esso in diminuzione, -2,5%) corrisponde un capitale finanziato pari a oltre 5,6 miliardi di euro, in aumento rispetto al 2020 (+12,4%), che rappresenta il 5,6% del totale del capitale di debito finanziato nel 2021. Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI rappresentano, nel 2021, in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, il 2,8% (28.865 particelle) del totale e il 7% del totale in termini di capitale (7,1 miliardi di euro), in aumento dell'89% rispetto al 2020.

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2021

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2021	Var.% immobili ipotecati 2021/20	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2021 (mln €)	Var.% Capitale 2021/20	Quota % Capitale
RES	671.407	30,8%	66,0%	48.825	32,3%	48,1%
RES PLUS	59.150	27,2%	5,8%	4.898	103,0%	4,8%
MISTO RES	187.745	27,0%	18,5%	16.512	50,7%	16,3%
TCO	16.813	-4,8%	1,7%	3.848	-1,1%	3,8%
PRO	5.377	-2,5%	0,5%	5.675	12,4%	5,6%
MISTO NONRES	23.629	-5,3%	2,3%	10.539	-4,4%	10,4%
AGR	4.974	-7,6%	0,5%	231	-28,8%	0,2%
ALT	17.705	12,6%	1,7%	3.724	-2,2%	3,7%
PERT	1.422	-53,2%	0,1%	85	-54,0%	0,1%
TERRENI	28.865	1,3%	2,8%	7.133	89,0%	7,0%
TOTALE	1.017.087	25,8%	100,0%	101.470	29,5%	100,0%

Dal grafico degli andamenti (Figura 1) del numero di immobili ipotecati e del relativo capitale di debito “estratto”, emerge che i capitali finanziati con mutui ipotecari raggiungono, dopo una sostenuta crescita, il massimo valore nel 2007 superando i 200 miliardi di euro (+49% rispetto al 2004) per poi calare repentinamente negli anni successivi fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo scende al di sotto dei 60 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente, avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018 per poi mostrare una nuova flessione, con un calo di quasi 8 miliardi di euro nel 2019 che continua e si accentua nel 2020 con un’ulteriore perdita di quasi 12 miliardi di euro (-13,13%). Il valore dei prestiti risale nel 2021 con un incremento di 23 miliardi di euro. In termini di numerosità degli immobili, lo stesso grafico evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita dal 2004 al 2007 sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere una quasi identica connotazione dell’andamento dell’indice del capitale di debito. Nel 2017 e 2018 sembra delinearsi una nuova divaricazione tra i due indici per poi tornare a sovrapporsi nel 2019, anno in cui si registra nuovamente, e per la prima volta dal 2014, una flessione per entrambi che prosegue accentuata nel 2020. Nel 2021 entrambi gli indici risalgono raggiungendo valori simili a quelli registrati nel 2018.

Figura 1: Numeri indice del numero di immobili ipotecati e del capitale di debito (base 100 = 2004)



In agosto i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono cresciuti del 4,4% sui dodici mesi (3,8 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 4,1% sui dodici mesi (4,0 nel mese precedente) e quelli alle società non finanziarie del 4,8 (contro il 3,7% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 2,7% sui dodici mesi (contro il 3,5 in luglio); la raccolta obbligazionaria è diminuita dell'8,6% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-8,7 in luglio). In agosto 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 2,45% (come in luglio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,61% (8,48 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,45% (1,31 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,22%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati all'1,12%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,32% (come nel mese precedente).

MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZIE – ABI

A settembre 2022, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4,2% 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). Ad agosto 2022, per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 4,8% su base annua. L'aumento è del 4,1% per i prestiti alle famiglie. A settembre 2022, nonostante l'aumento tra giugno e settembre di 125 punti base dei tassi BCE, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento permangono bassi e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,49% (2,32% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,86% (1,45% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 2,17% (2,07% 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) ad agosto 2022 sono 16,3 miliardi di euro, in aumento di circa 0,4 miliardi di euro rispetto al mese precedente e in calo di circa 0,2 miliardi rispetto ad agosto 2021 e di 72,5 rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,92% ad agosto 2022, (era 0,96% ad agosto 2021, 1,40% ad agosto 2020 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 settembre 2022 risulta di 199 punti base (186 nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: AGOSTO 2022 – ISTAT

Ad agosto 2022 i prezzi alla produzione delle costruzioni per gli “Edifici residenziali e non residenziali” crescono dello 0,6% su base mensile e dell’8,1% su base annua.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad agosto 2022 si stima che l’indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 2,7% rispetto a luglio 2022. Nella media del trimestre giugno – agosto 2022 la produzione nelle costruzioni diminuisce del 3,6% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, sia l’indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 come ad agosto 2021), sia l’indice grezzo registrano una crescita del 9,7%. Nella media dei primi otto mesi del 2022, l’indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 15,0% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, mentre l’indice grezzo cresce del 14,4%.

SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall’Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 30 settembre 2022 erano in corso 307.191 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 12,3% hanno riguardato i condomini, il 58,2% gli edifici unifamiliari e per il 29,9% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 51,2 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di circa 35,3 miliardi (68,9%). Il 43,3% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 39,6% gli edifici unifamiliari e per il restante 17,2% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l’investimento medio, ammonta a 585.759,17 € per i condomini, a 113.327,08 € per gli edifici unifamiliari e a 97.025,57 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Super Ecobonus 110%		30 settembre 2022			
		Totale nazionale			
			% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		307.191			
Totale investimenti ammessi a detrazione		51.212.808.110,84 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		35.306.820.864,68 €	68,9%		
Detrazioni previste a fine lavori		56.334.088.921,92 €	Onere a carico dello Stato		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		38.837.502.951,15 €			
di cui	Condomini				
	N. di asseverazioni condominiali	37.838		12,3%	
	Tot. Inv. Condominiali	22.163.955.415,22 €			43,3%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	14.881.980.414,72 €	67,1%		
	Edifici unifamiliari				
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	178.785		58,2%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	20.261.182.566,47 €			39,6%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	13.885.078.786,83 €	68,5%		
	U.I. funzionalmente indipendenti				
N. di asseverazioni in unità immob. indipendenti	90.562		29,5%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	8.786.829.720,06 €			17,2%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	6.539.086.895,00 €	74,4%			
		Investimento medio			
Condomini		585.759,17 €			
Edifici unifamiliari		113.327,08 €			
U.I. funzionalmente indipendenti		97.025,57 €			

NEUROPRICING IMMOBILIARE

Sabato 19 Novembre 2022 | In collaborazione con [Forma Camera](#)

E' un percorso formativo, tenuto da un medico e da un esperto del settore immobiliare, che intende trasferire alle agenzie e ai professionisti del settore, un approccio innovativo ed una serie di strumenti da affiancare al proprio bagaglio tecnico tradizionale, per proporre alla propria clientela in modo efficace la valutazione dei propri immobili. Si tratta di un approccio non solo teorico ma soprattutto pratico, fondato su studi neuroscientifici e psicologici.

Il Corso è erogato in collaborazione con il [Collegio Provinciale dei Geometri e dei geometri Laureati di Roma](#) è funzionale al conseguimento di crediti formativi professionali per i Geometri iscritti all'albo.

LA RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE DEGLI AGENTI IMMOBILIARI NEGLI ATTI DI VENDITA

Lunedì 28 Novembre 2022 | In collaborazione con [Forma Camera](#)

Il corso è preordinato a chiarire quali sono i profili di responsabilità, civile e penale, degli agenti immobiliari, in caso di inadempimento degli obblighi informativi, nell'ipotesi in cui sussistano difformità e abusi edilizi, alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali. In particolare saranno approfonditi gli aspetti della responsabilità del mediatore immobiliare: l'obbligo di informazione ex art 1759 c.c. e La responsabilità del mediatore immobiliare per la presenza di abusi edilizi.

CORSO SULLA LEGGE DELEGA 206/2021

Martedì 13 dicembre 2022 - con il patrocinio del [Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati](#) e in collaborazione con il [Collegio Provinciale dei Geometri e dei geometri Laureati di Roma](#)

La Legge 206/2021 di riforma del processo civile dedica il comma 12 (e il comma 32) dell'articolo unico, all'esecuzione forzata introducendo a "macchie" delle novità. Il percorso tecnico formativo offre gli strumenti per comprendere a fondo la legge, trattando il tema della tutela del credito alla vigilia della riforma, il ruolo e l'importanza dell'esperto nel rapporto con il Tribunale nel quadro giurisdizionale post-covid ed infine analizzando tutti gli aspetti collegati all'ordine di liberazione, partendo da com'era, com'è attualmente e come sarà in futuro. Il Corso è erogato in collaborazione con il [Collegio Provinciale dei Geometri e dei geometri Laureati di Roma](#) è funzionale al conseguimento di crediti formativi professionali per i Geometri iscritti all'albo.

CORSO SPECIALIST PER FACILITATORI D'ASTA: II LIVELLO | In collaborazione con [Forma Camera](#)

Martedì 20 Dicembre 2022

Il Corso tenuto da un architetto Consulente Tecnico d'ufficio (CTU) da un Giudice ed un Consigliere della Corte di Cassazione, tratta le differenze tra la vendita volontaria e la vendita forzata, approfondendo anche il regime fiscale di quest'ultima. Inoltre, verranno approfonditi anche gli aspetti della disciplina contrattuale e normativa relativa agli incarichi dei professionisti coinvolti.

Cresce il valore delle zone agricole destinate a vigneti

E' quanto emerge da una ricerca del Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), che ha elaborato i dati nazionali in relazione al tipo di vino prodotto e dell'ampiezza delle aree. La zona di produzione del Barolo resta sicuramente la più cara, con prezzi che vanno dai 200mila a 1,5 milioni di euro per ettaro. Segue la zona del Brunello di Montalcino che, avendo una ristretta area di produzione, si colloca tra i 250mila e i 700mila euro l'ettaro.

Spostandoci nella zona del Franciacorta, i dati del Listino dei valori degli immobili di Brescia e Provincia, edito da Pro Brixia e curato dalla Borsa immobiliare, ci dicono che per acquistare un ettaro in Franciacorta ci vogliono dai 180.000 ai 250.000 euro, mentre il prezzo più accessibile (sempre secondo il Crea) è il costo massimo all'ettaro di un vitigno del Cannonau in Ogliastra, Sardegna (15mila euro).

Un aspetto importante è dato dal fatto che lo sviluppo agricolo costituisce anche un volano per l'acquisto delle case rurali e dei casali che insistono in quelle aree.

Il bello del Mattone

In tempi di crisi, la casa continua a restare il bene rifugio. Volendo raccontarla con una fiaba, potremmo dire che anche la storia dei tre porcellini ci insegna come il mattone rimanga l'unica certezza contro gli imprevisti.

E' quello che sembra accadere in questi tempi vissuti sotto la minaccia dell'inflazione, il nostro lupo cattivo, quando le preferenze di chi ha soldi da investire non si dirigono tanto su liquidità e prodotti finanziari - che potremmo considerare come la paglia e il legno di Timmy e Tommy - ma puntano dritto sul mattone suggerito dall'arguto Jimmy e, con lui, dal 41% di chi ha un portafoglio da investire.

Il mattone attrae anche sul piano digitale, supportato dalla tecnologia blockchain, come dimostra la crescita dei Token immobiliari per l'acquisto di una "frazione" di appartamento, da utilizzare come prestito, come azione di un'azienda costruttrice o come proprietà a titolo definitivo di uno specifico bene, accessibili anche per chi ha minori capitali.