




 **GRATUITO**
PER AGENTI ACCREDITATI
BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

*Corso di
Aggiornamento Professionale
per Agenti Immobiliari*

**DUE DILIGENCE
IMMOBILIARE**
L'ANALISI APPROFONDATA DEL BENE
PER UNA CORRETTA VALUTAZIONE
E LA TEMPESTIVA CORREZIONE
DELLE CRITICITÀ

29 GENNAIO 2020 | 9.30-13.30

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Tre famiglie su quattro vivono in una casa di proprietà – Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e Agenzia delle Entrate
- Prezzi delle case in calo anche nel 2019 – Idealista.it
- Mattone in Italia: il 2019 si è chiuso con prezzi fermi – Immobiliare.it
- Mercato box e posti auto – Tecnocasa
- La casa in affitto è sempre più cara – Idealista.it

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: gennaio 2020 – Abi
- Mutui a tasso fisso e variabile: cosa aspettarsi nel 2020 – MutuiOnline

CORSO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE DUE DILIGENCE IMMOBILIARE: L'ANALISI APPROFONDATA DEL BENE PER UNA CORRETTA VALUTAZIONE E LA TEMPESTIVA CORREZIONE DELLE CRITICITÀ

TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – ROMA - 29 GENNAIO 2020 - 09.30/13.30

La formazione professionale sta assumendo sempre più un'importanza strategica nel mercato del lavoro, per questo la Borsa Immobiliare di Roma organizza, ormai da anni, percorsi formativi e di aggiornamento rivolti agli Agenti Immobiliari.

Il corso intende fornire la possibilità di operare correttamente e professionalmente nel mondo della due diligence immobiliare, acquisendo le conoscenze necessarie per elaborare una relazione finale da consegnare al cliente, che sia corretta ed esauriente di tutti gli aspetti di cui si ha necessità per affrontare la vendita o l'acquisto di un immobile.

SCHEDA INFORMATIVA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

TRE FAMIGLIE SU QUATTRO VIVONO IN UNA CASA DI PROPRIETÀ – DIPARTIMENTO DELLE FINANZE DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Il 75,2% delle famiglie, tre su quattro, risiede in una casa di proprietà. Nel 2016 la superficie media di un'abitazione è pari a 117 m² e il suo valore medio è di circa 162mila euro (1.385 €/m²). In generale, le abitazioni possedute da persone fisiche hanno un valore complessivo, includendo anche le relative pertinenze, di 5.526 miliardi di euro, mentre il valore complessivo del patrimonio abitativo supera i 6.000 miliardi. Quasi il 60% dei 57 milioni di immobili di proprietà di persone fisiche in Italia è utilizzato come abitazione principale o pertinenza. Secondo i dati indicati dai contribuenti nelle dichiarazioni dei redditi, infatti, circa il 34,2% degli immobili, pari a 19,5 milioni di unità, sono abitazioni principali, a cui si somma un ulteriore 23,3% relativo alle pertinenze (cantine, soffitte, box o posti auto), circa 13,3 milioni di unità. Ipotizzando che a ogni abitazione principale corrisponda un nucleo familiare, risulta che il 75,2% delle famiglie risiede in abitazioni di proprietà. Gli immobili dati in locazione sono circa 6 milioni (10%), mentre 6,2 milioni (11%), sono quelli lasciati a disposizione; infine, ammontano a circa 1,2 milioni, poco più del 2% del totale, gli immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari. Per quanto riguarda la distribuzione per aree territoriali, al Sud sono utilizzate come abitazione principale il 53,5% del totale delle abitazioni delle persone fisiche, al Nord e al Centro la quota è più elevata, rispettivamente 56,8% e 58,5%. Nel 2016 il valore del patrimonio abitativo ammonta complessivamente a 6.004,4 miliardi, in leggero calo rispetto al 2015 (6.096,9 miliardi); di questi, circa il 92%, pari a 5.526 miliardi si riferisce alle abitazioni e relative pertinenze di proprietà delle persone fisiche. Indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, poco meno del 50% del valore residenziale nazionale è concentrato al Nord, mentre il restante 50% è diviso tra l'area del Centro e l'area del Sud e delle Isole. Il patrimonio immobiliare residenziale più alto è in Lombardia (1.006,2 miliardi) e Lazio (761,8 miliardi). Nel 2016 un'abitazione in Italia vale mediamente 162mila euro, con un valore unitario di 1.385 €/m², in diminuzione dell'1,8% rispetto al 2015. Cali superiori al 3% si osservano nel Lazio, in Liguria e nelle Marche; in Toscana i valori perdono il 2,9%, mentre

per Veneto e Abruzzo la flessione è del 2,5%; sotto il 2% è il calo nelle restanti Regioni, fanno eccezione solo la Lombardia, in cui il valore delle case è rimasto stabile, e il Trentino-Alto Adige, unica Regione a segnare un aumento del valore medio, +0,8%. La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è circa 117 m². Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria, il Friuli Venezia Giulia e il Veneto, dove la superficie media è superiore a 130 m²; le abitazioni di dimensioni mediamente più ridotte, sotto i 100 m², si riscontrano in Valle d'Aosta e Liguria. Rispetto ad alcune grandi città, per quanto riguarda Roma, il valore complessivo delle abitazioni è pari a circa 460 miliardi; la superficie media di un'abitazione ubicata nella Capitale è di 103 m², con un valore medio di circa 323mila euro (3.150 €/m²), superando i 740mila euro nelle zone centrali più pregiate; inoltre, circa il 71% dello stock residenziale è impiegato come abitazione principale, il 14% delle abitazioni è data in locazione e il 2,5% viene concesso in comodato ai familiari. Superano, invece, la quota del 19% gli immobili dati in locazione a Milano e Napoli, mentre è più bassa la percentuale di case utilizzate come abitazione principale (rispettivamente il 66,1% e il 58,9%); inoltre, per quanto riguarda Milano il valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2016 è pari a circa 207,4 miliardi di euro, con una superficie media per abitazione di 88 m² e un valore medio di 261mila euro (2.960 €/m²). Infine, a Napoli si evidenzia un valore complessivo delle abitazioni di circa 104,5 miliardi di euro, la superficie media di un'abitazione è di 102 m² e il valore medio di 239mila euro (2.353 €/m²). Nel 2016, dei 40,9 milioni che hanno presentato la dichiarazione dei redditi, oltre 25,8 milioni (il 63,1% del totale dei contribuenti), sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari; i lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'82,5% dei proprietari di abitazioni (e relative pertinenze); inoltre, più della metà dei proprietari risiede al Nord (50,7%), il 23,1% al Centro e il 26,2% al Sud e nelle Isole. Le donne proprietarie di abitazioni sono circa 800mila in meno degli uomini ma in aumento rispetto al 2014 e il valore delle loro abitazioni è maggiore, nonostante il reddito imponibile sia nettamente inferiore a quello degli uomini; invece, sono in crescita i proprietari di abitazioni senza figli a carico che rappresentano il 76,6% del totale. Infine, i proprietari di abitazioni con età inferiore ai 35 anni rappresentano il 6% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 38% mentre quelli con età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 56%. Complessivamente, nel 2016 gli individui locatori di immobili, in Italia, sono 4,3 milioni, in lieve diminuzione rispetto al 2014; il canone annuo medio risulta di circa 10,3mila euro (da circa 9,7mila euro del 2014); il 42% dei locatori (circa 1,8 milioni), ha un'età compresa tra 51 e 70 anni, seguono i locatori con età compresa tra 31 e 50 anni e gli ultra settantenni (entrambe le categorie sono al 26%), mentre quelli con meno di 30 anni sono il 3% del totale. Dal 2016 il prelievo di natura patrimoniale sugli immobili si è ridotto di oltre 4,5 miliardi di euro, principalmente a seguito dell'abolizione della Tasi sulle abitazioni principali non di lusso e di altre misure di alleggerimento del prelievo sugli immobili. Nel periodo 2007-2016 sono stati effettuati complessivamente 27,1 milioni di interventi per il recupero del patrimonio edilizio, per una spesa totale pari a 115,9 miliardi di euro circa e una spesa media per intervento di 4,3mila euro. In particolare, nell'anno di imposta 2016, gli immobili per i quali sono stati dichiarati lavori di ristrutturazione sono quasi 1,5 milioni con un beneficio medio annuo (per immobile), di 465 euro.

Nel periodo 2013-2016 sono stati effettuati oltre 195mila interventi antisismici e l'ammontare di spesa per questa categoria di opere è pari a oltre 872milioni di euro con una spesa media di circa 4,4mila euro. In particolare, nel 2015-2016 gli immobili per i quali sono stati dichiarati interventi antisismici sono oltre 33mila con un beneficio fiscale medio annuo (per immobile), di 522 euro.

PREZZI DELLE CASE IN CALO ANCHE NEL 2019 – IDEALISTA.IT

Si attenua ma non si ferma la tendenza al ribasso dei prezzi delle case nel 2019 con un ulteriore calo del 2,8% quest'anno, a una media di 1.706 euro al metro quadro ma nell'ultimo trimestre il calo è stato solo dello 0,1%. Confermando la tendenza dell'ultimo decennio, i prezzi delle case segnano un ulteriore calo anche quest'anno ma i prezzi degli immobili, sempre vantaggiosi, supportano la domanda in un contesto disomogeneo, con aree di crescita e aree in persistente affanno. Considerate queste dinamiche del mercato, si prevedono valori ancora in contrazione nel 2020, però in progressiva stabilizzazione nel prossimo biennio e i prezzi delle abitazioni dovrebbero invertire la tendenza, tornando in terreno positivo a partire dal 2022. Il trend negativo delle quotazioni immobiliari investe 16 Regioni italiane su 20: fanno eccezione Friuli-Venezia Giulia (5,5%), Trentino-Alto Adige (2%), Valle d'Aosta (1,3%) e Toscana (0,4%); le variazioni più sensibili spettano a Campania (-5,7%), Abruzzo (-5,4%) e Lazio (-4,9%); cali superiori alla media del periodo per altre 8 Regioni nella forbice che va dal -4,7% dell' Umbria, al -3,2% della Lombardia; l'unico dato ancora non affidabile riguarda la Sardegna. I prezzi più alti della Penisola si registrano in Valle d'Aosta, dove il valore medio si attesta a 2.570 euro/m², seguono poi la Liguria (2.447 euro/m²) e il Trentino Alto Adige (2.413 euro/m²); la Calabria è la Regione più economica per chi acquista, con 907 euro/m² e valori in caduta libera anche quest'anno. Rispetto all'anno scorso, dove le aree in segno negativo erano il 72% delle Province monitorate, quest'anno la percentuale di Province in perdita sale all'80%: le peggiori performance sono quelle di Asti (-9%), Savona (-7,6%) e Bergamo (-7,4%); all'opposto gli incrementi maggiori riguardano le Province di Trieste (9%), Pordenone (7%) e Bolzano (6%). Per quanto riguarda i prezzi di vendita, è Bolzano a guidare la classifica delle Province più care con un valore pari a 3.509 euro/m²; seguono Savona (3.018 euro/m²) e Firenze (2.833 euro/m²). Nella parte opposta del ranking si trovano Isernia (793 euro/m²), Caltanissetta (736 euro/m²) e Biella con 649 euro/m². A livello di Capoluogo l'indice generale dei prezzi conferma la tendenza a ribasso nella maggior parte dei mercati cittadini (75%), con una diminuzione dei centri in terreno positivo rispetto all'anno scorso (passano da 36 a 27 nel 2019). Nella parte bassa della classifica vi sono cali a due cifre ad Asti (-11,5%), seguita da Agrigento (-9,3%) e Terni (-9,1%); all'opposto gli incrementi maggiori spettano a Verona (8,1%), Firenze (7,2%) e Pordenone (6,8%). Tra i grandi Capoluoghi italiani Napoli (-8,5%) ha accusato il ribasso maggiore davanti a Bari (-7%) e Genova (-6,6%), mentre si attenua il trend negativo di Roma (-2%) e Torino (-0,3%). Tra i grandi mercati che sono cresciuti di più quest'anno, Firenze e Bologna segnano aumenti rispettivamente di 7,2 e 6,4 punti percentuali, mentre Milano si attesta al 4,6%. Venezia rimane la regina dei prezzi di vendita della penisola con 4.481 euro/m², davanti a Firenze (3.938 euro/m²) e Bolzano (3.614 euro/m²), mentre Milano si piazza quest'anno al quarto posto con 3.377 euro/m². Nella parte bassa del ranking vi sono

Ragusa (833 euro/m²), Caltanissetta (785 euro/m²) e Biella, la città con il prezzo al metro quadro più basso d'Italia: 720 euro.

MATTONE IN ITALIA: IL 2019 SI È CHIUSO CON PREZZI FERMI – IMMOBILIARE.IT

Nel mercato residenziale in Italia del II semestre 2019 i prezzi richiesti per gli immobili in vendita sono rimasti praticamente fermi (+0,1%), rispetto all'anno scorso e la cifra media per comprare casa si è attestata a 1.885 euro/m²; permane la sofferenza al Sud, dove in un anno i costi medi hanno perso ancora quasi 2 punti percentuali, scendendo a una media di 1.537 euro/m², mentre si registrano variazioni positive al Nord (1.946 euro/m²) e nei grandi centri (2.592 euro/m²), con un aumento dell'1,6% su base annuale. Nonostante un calo annuale pari a quasi un punto percentuale, i costi maggiori si registrano ancora al Centro, con una richiesta media per il settore residenziale di 2.235 euro/m². Se le grandi città si confermano il vero traino del settore immobiliare italiano, nei piccoli centri la variazione rispetto al 2018 è ancora negativa (-0,4%) e la cifra media per comprare un immobile è di 1.629 euro/m² ma, osservando quanto accaduto nella seconda parte del 2019, le oscillazioni dimostrano come anche qui i prezzi stiano lentamente raggiungendo la stabilità. Per quanto riguarda i Capoluoghi di Regione è Milano la città dei record: qui in un anno i costi richiesti per gli immobili in vendita sono aumentati dell'8,1%, raggiungendo la media di 3.592/m²; nonostante ciò, resta Firenze la più cara d'Italia, con una media di 3.856 euro/m² che arriva da una crescita annuale del 4,1%. Insieme a Milano e Firenze, sono Venezia e Bologna le due città più in salute e in cui il mercato del mattone registra una grande vivacità: nella Laguna, a dicembre 2019 i prezzi sono cresciuti del 6,4% rispetto allo stesso mese del 2018, raggiungendo la richiesta media di 3.142 euro/m²; a Bologna, invece, l'aumento su base annua è stato del 4,1%, con un costo medio di 2.867 euro/m². Invece, rispetto al 2018 a Roma continuano a scendere i costi degli immobili: a fronte di un calo dell'1% in un anno, il prezzo richiesto nella Capitale si ferma a 3.141 euro/m²; inoltre, si rilevano variazioni annuali attorno al +3% a Trieste e Cagliari, con costi medi che però rimangono distanti dagli altri Capoluoghi: rispettivamente, nelle due città si richiedono in media 1.543 e 2.137 euro/m². Invece, risultano fermi i prezzi di Catanzaro e Torino, con variazioni annuali appena sopra lo 0%. Infine, tutti gli altri Capoluoghi di Regione risultano ancora in sofferenza, con picchi del -5,5% a Palermo e superano la perdita di tre punti percentuali anche i valori immobiliari registrati a Potenza, Genova, Ancona e Bari. Nel nuovo decennio l'aumento dei prezzi del mattone non sarà più determinato dal miglioramento della qualità abitativa degli immobili italiani, poiché solo il 9% ha meno di 30 anni: la vera riqualificazione necessaria per questo patrimonio è quella che coinvolge gli interi stabili e non le singole unità abitative ma nel nostro Paese ciò è reso estremamente difficoltoso a causa della frammentazione dei condomini nella piccola proprietà privata; oggi, e nei prossimi anni, l'aumento dei costi è e sarà legato solamente all'aumento della domanda abitativa che, in Italia, così come nel resto del mondo, si sta concentrando sempre più nelle grandi città e per questa ragione ci si aspetta che la ripresa immobiliare proseguirà solo dove è già partita, senza coinvolgere il resto del Paese che, in mancanza di interventi di valorizzazione turistica del territorio, rimarrà in una fase di stagnazione. Questo è il trend che ha cambiato il modello dell'investimento immobiliare in Italia: ieri ogni

genitore tendeva ad acquistare casa per i figli nella propria città d'origine, oggi sono solo le famiglie che vivono nelle zone più redditive, con un buon mercato del lavoro e una conseguente domanda abitativa, a investire nel mattone.

MERCATO BOX E POSTI AUTO – TECNOCASA

Il mercato dei box e dei posti auto, nella prima parte del 2019, segnala nelle grandi città una sostanziale stabilità (+0,1% per i box e -0,4% per i posti auto). Nello stesso periodo anche le compravendite dei box sono cresciute, (+7,6%), a conferma dello stato di buona salute di questo comparto immobiliare. Bologna, Milano e Firenze sono le realtà in cui i prezzi hanno registrato la migliore performance e le quotazioni più elevate, come sempre, si segnalano nelle zone centrali dove l'offerta è sempre molto scarsa.

LA CASA IN AFFITTO È SEMPRE PIÙ CARA – IDEALISTA.IT

I canoni di locazione delle abitazioni hanno registrato un deciso incremento nel corso del 2019, attestandosi a una media di 9,5 euro/m² e gli aumenti richiesti dai proprietari segnano un +5,3% rispetto a dicembre 2018, nonostante la flessione registrata nell'ultimo trimestre (-2,2%). I canoni di locazione sono aumentati per il quarto anno di fila accelerando nel 2019, con incrementi diffusi nella maggior parte delle aree del Paese e percentuali di crescita anche molto elevate soprattutto nel Nord Italia, dove il dinamismo del mercato sul fronte della domanda ha riscaldato i prezzi. Non bisogna, inoltre, sottovalutare la crescente domanda di immobili da parte di investitori stranieri che puntano sempre più sul mattone per far fruttare parte dei loro capitali attratti dagli ottimi rendimenti da locazione, oltre al dilagare dei B&B che tolgono case al mercato degli affitti: questo spiega come mai i prezzi siano in crescita. Inoltre, 16 Regioni sulle 20 monitorate hanno chiuso l'anno in saldo positivo con incrementi a doppia cifra in Emilia-Romagna (13,5%), Lombardia (12,4%), Friuli-Venezia Giulia (12%), Trentino-Alto Adige (11,2%) e Veneto (10,9%). Tra le macroaree che hanno segnato variazioni negative spiccano Umbria (-1,7%), Piemonte (-3,6%), Sardegna (-3,8%) e Valle d'Aosta (-5%). Sul fronte dei prezzi la Lombardia (13,5 euro/m²) mantiene il primato di Regione più cara, seguita da Lazio (11,4 euro/m²) e Toscana con 11 euro/m². Invece, i valori più bassi della Penisola si trovano in Sicilia (5,9 euro/m²), Calabria (5,6 euro/m²) e Molise (5,5 euro/m²). L'80% delle aree provinciali analizzate presentano valori positivi alla fine del 2019, con recuperi a doppia cifra per 16 Province, dal 30,3% di Ravenna, fino al 10% di Padova e solo 18 macroaree chiudono il 2019 in saldo negativo, con le maggiori percentuali di ribasso a Enna (-10,8%), Vibo Valentia (-11,1%) e Nuoro (-16,2%). Milano (17,7 euro/m²), continua a guidare il ranking provinciale dei prezzi, aumentando le distanze su Ravenna (15,1 euro/m²), Firenze e Bolzano (14 euro/m²). Sul lato opposto della graduatoria si trovano Avellino (4,3 euro/m²), Caltanissetta (4,2 euro/m²) ed Enna con 4,1 euro/m². Inoltre, sono emersi incrementi delle richieste dei canoni di locazione in 68 Comuni capoluogo sui 100 rilevati negli ultimi dodici mesi e i maggiori aumenti spettano a Matera (16%), Lecce (14,1%) e Novara (11,9%). Dall'altro lato, i decrementi maggiori si registrano a Pesaro (-11,1%), Vibo Valentia (-13,4%) ed Enna (-17,9%). Anche i grandi mercati segnano un andamento rialzista, come attestano le notevoli crescite di Milano (7,7%) e Bari (7%); aumenti

anche a Catania (3,8%), Bologna (1,1%), Palermo (0,9%), Napoli (0,7%) e Firenze (0,1%). Da segnalare i decrementi di Venezia (-0,7%), Roma (-0,9%) Genova (-1,4%) e Torino (-3,9%). Invece, in virtù della costante crescita dei canoni negli ultimi anni, Milano è sempre più cara per gli affittuari con una media di 19,6 euro/m² mensili; più staccate vi sono Venezia (16 euro/m²) e Firenze (15,9 euro/m²), rispettivamente al secondo e terzo gradino del podio. Fra i 13 capoluoghi che superano i 10 euro/m² mensili si trovano anche Bologna (13,4 euro/m²), Roma (12,9 euro/m²) e Napoli (10,6 euro/m²). Dal lato opposto del ranking Enna (4,2 euro/m²), Caltanissetta e Vibo Valentia (3,8 euro/m²) sono le città più economiche per chi sceglie l'affitto.

MUTUI

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 dello 0,1% sui dodici mesi (0,3 nel mese precedente). I tassi di crescita dei prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,3% (2,4% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,9% (-1,4% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 7,6% sui dodici mesi (contro il 5,7% in ottobre); il ritmo di crescita della raccolta obbligazionaria è stato pari al 2,3% sui dodici mesi (contro l'1,1% in ottobre). Le sofferenze sono diminuite del 23,5% sui dodici mesi (in ottobre la riduzione era stata del 21,2%); il calo risente di alcune operazioni di cartolarizzazioni avvenute nell'ultimo anno.

RAPPORTO MENSILE: GENNAIO 2020 – ABI

Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a novembre 2019 si sono attestate a 29,6 miliardi di euro, in calo rispetto ai 38,3 miliardi di novembre 2018 (-8,7 miliardi, pari a -22,7%) e ai 65,9 miliardi di novembre 2017 (-36,3 miliardi, pari a -55,1%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 59 miliardi (pari a -66,7%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,70% a novembre 2019 (era 2,22% a novembre 2018, 3,71% a novembre 2017 e 4,89% a novembre 2015). A dicembre 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento si attestano sui minimi storici e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,27% (1,29% il mese precedente, 5,48% a fine 2007). il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,47% (1,43% a novembre 2019, 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,48% (2,49% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). A novembre 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti - nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi - per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dell'1,9% su base annua. Sempre a novembre 2019, si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,5% su base annua e dai dati al 31 dicembre 2019 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati del +0,3% rispetto a un anno prima; tale evidenza emerge dalle

stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (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). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a dicembre 2019 risulta pari a 190 punti base (192 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

MUTUI A TASSO FISSO E VARIABILE: COSA ASPETTARSI NEL 2020 – MUTUI ONLINE

Il 2020 è appena iniziato ma tanti sono già gli interrogativi relativi al mercato immobiliare: in molti si stanno domandando, infatti, quale sarà l'andamento dei tassi dei mutui e se sarà vantaggioso cambiare istituto bancario di riferimento. Nel 2019 è stata registrata, sul fronte dei mutui concessi alle famiglie italiane, una variazione positiva di +2,4% su base annua; inoltre, il vecchio anno si è concluso con tassi di interesse ai minimi storici e tempi d'acquisto delle abitazioni più brevi. Gli elementi che vanno presi in considerazione per tracciare una previsione sono lo spread e gli indici interbancari. Per i mutui a tasso fisso bisogna prendere in considerazione l'Iris, che riflette la durata del finanziamento; quando invece si parla di mutui a tasso variabile l'indice interbancario di riferimento è l'Euribor ed è questo il parametro da tenere sotto la lente d'ingrandimento per fare ipotesi future. Di cambiamenti negli ultimi tempi sul fronte dello spread ve ne sono stati e non di poco conto: nel caso dei mutui a tasso fisso, ad esempio, alcune banche hanno deciso di azzerare gli spread, per potersi accaparrare nuovi clienti a cui poi offrire anche altri tipi di prodotti finanziari. Attualmente gli spread continuano ad essere bassi e, nel caso dei mutui a tasso fisso, partono anche da 50 punti base e si tratta di 80 punti base per i mutui a tasso variabile. Per i prossimi mesi non si prevede un'ulteriore riduzione degli spread, perché al momento anche gli indici interbancari risultano già molto bassi. A scendere sotto lo zero e poi a risalire, pur restando comunque a un livello basso, sono stati anche gli indici Irs: attualmente l'Irs a 20 anni risulta pari allo 0,56%, mentre a 25 anni è allo 0,59%; molto più basso l'Irs a 10 anni, pari a 0,17%. Nel 2020 – dal momento che gli indici Irs seguono i tassi del Bund tedesco – i mutui a tasso fisso potrebbero presentare un aumento di circa 20, 30 punti base e questo potrebbe avvenire se l'andamento del Bund tedesco risalisse di 20, 30 punti base e se, naturalmente, le banche non riducessero lo spread per compensare l'incremento degli Irs. Nessun cambiamento all'orizzonte per i mutui a tasso variabile: chi ha stipulato un mutuo a tasso variabile non avrà a che fare con forti novità per almeno 2, 3 anni ma, intanto, è emerso che i mutui a tasso fisso sono oltre il 90% del totale e a dominare il mercato sono soprattutto le richieste di surroga: nell'ultimo trimestre dell'anno 2019 è venuto fuori che almeno 7 richieste di mutui su 10 sono per surroga; un fenomeno, quello del boom delle surroghe, già registratosi tra il 2014 e il 2015 e tra il 2017 e il 2018 ovvero quando il mercato ha registrato un calo dei tassi di interesse e da un maggiore desiderio da parte dei mutuatari di voler scegliere una nuova banca in cui trasferire il mutuo o comunque di voler rivedere le condizioni del finanziamento stipulato con la propria banca. Grazie all'introduzione della surroga

del mutuo con la legge Bersani numero 40/2007, è possibile infatti trasferire il proprio mutuo da una banca all'altra a costo zero, modificandone i parametri e rendendo così il trasferimento conveniente ma nel 2020 – secondo le prime previsioni – la domanda di mutui di surroga potrebbe subire un calo, dal momento che i possibili mutuatari sono andati man mano ad esaurirsi.

Rassegna Stampa

Home staging

Sondaggio Bankitalia e Tecnoborsa

Data: 15/1/2020

Colore&Hobby

La domanda di nuovi prestiti

Scende ai minimi dal 2015

Data: 15/1/2020

Avvenire

Le famiglie pagano lo shock del 2012

L'allarme dei commercialisti

Data: 15/1/2020

Avvenire

Si vendono più case ma i prezzi medi continuano a calare

Dati Fimaa

Data: 14/1/2020

Libero

Rendimenti superiori al 5%

Puntando ancora sui mercati

Data: 13/1/2020

Il Giornale

Amianto oscillante

Tra rifiuto e bonifica

Data: 13/1/2020

Italia Oggi/Sette

Bonus facciate, ma non per tutti

Imu-Tasi, c'è la quota inquilino

Data: 13/1/2020

Il Secolo XIX

La guerra 4.0 dei portali immobiliari

Nuove tecnologie

Data: 13/1/2020

La Repubblica/A&F

Casa, un altro anno buono per comprare

Prezzi e mutui

Data: 13/1/2020

Corriere della Sera/L'Economia

I 7 giorni che hanno cambiato l'Iran

I funerali e la vendetta

Data: 12/1/2020

Corriere della Sera

65enne tentata

Dal mattone da affittare

Data: 11/1/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

L'anno della casa

Tassi ai minimi e mutui low cost

Data: 11/1/2020

QN

I molti ostacoli

Sul cammino della locazione

Data: 11/1/2020

Il Giorno

Alloggi in affitto

Ritinteggiarli non è obbligatorio

Data: 10/1/2020

Avvenire

Vendita in successione

Agenzia delle Entrate

Data: 7/1/2020

Italia Oggi

Torna la voglia di comprare casa

Investire nel mattone

Data: 4/1/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

Un patrimonio in casa

Dati Agenzia Entrate

Data: 3/1/2020

La Repubblica

Volano le aste

I prezzi del mattone torneranno a salire

Data: 3/1/2020

Libero

Prezzi delle case attesi in rialzo

Sentiment e cfr. 2016-2019

Data: 3/1/2020

MF

Scontrini, tasse, bonus

Cosa cambia nel 2020

Data: 2/1/2020

Corriere della Sera

Economia

Un decennio orribile

Data: 30/12/2019

La Stampa

Dal bonus bebè alle facciate

Le novità per famiglia e casa

Data: 30/12/2019

Il Fatto Quotidiano

I sei ostacoli alla crescita

Intervento di Romano Prodi

Data: 29/12/2019

Il Messaggero