



ROMA, 27 FEBBRAIO 2020:

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

ROMA, 5 - 6 MARZO 2020:

CORSO SULLA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL MARKET APPROACH CON ESERCITAZIONI PRATICHE – TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Nel 2020 gli investitori puntano su hotels, uffici, logistica e student housing – Cbre
- Indice dei prezzi di affitto per le principali città a livello internazionale – HousingAnywhere
- Rapporto semestrale sulle aste immobiliari – Centro Studi Sogeea

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Barometro del credito alle famiglie – Crif
- Bussola Mutui: IV Trimestre 2019 – Crif, MutuiSupermarket

NEWS

- Milleproroghe, rischio paralisi per gli immobili all'asta – Confedilizia

ROMA 27 FEBBRAIO 2020

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI

L'esame si terrà il 27 febbraio 2020 presso Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Per ulteriori informazioni scrivere a certificazione@tecnoborsa.com

ROMA, 5 - 6 MARZO 2020

CORSO SULLA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL MARKET APPROACH

CON ESERCITAZIONI PRATICHE – TECNOBORSA

Il Corso è funzionale al riconoscimento dei crediti formativi per il mantenimento della certificazione del Valutatore Immobiliare Livello ai sensi della norma UNI 11558:2014 e PdR 19:2016.

[SCHEDE INFORMATIVE](#)

Per ulteriori informazioni scrivere a formazione@tecnoborsa.com

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

NEL 2020 GLI INVESTITORI PUNTANO SU HOTELS, UFFICI, LOGISTICA E STUDENT HOUSING – CBRE

Il rallentamento della crescita economica a livello globale non ha frenato nel 2019 la crescita degli investimenti nel real estate nel nostro Paese, grazie anche alle politiche monetarie accomodanti della Bce e al cambio di governo in Italia verificatosi nel corso dell'anno. Per il 2020 permane un po' di preoccupazione sulle possibilità di ripresa a causa di Brexit, conflitti commerciali Usa-Cina, tensioni protezionistiche in atto e debolezza di alcune economie emergenti. Ciò nonostante, ci si attende un regime monetario fiscale globale ancora espansivo, con tassi che si manterranno a livelli molto bassi anche nel 2020. Questo sostegno economico potrà contribuire a contrastare eventuali tendenze recessive e a sostenere i prezzi nei mercati delle attività. Dalla ricerca è emerso anche che, secondo gli investitori, il principale ostacolo in Italia è la disponibilità di asset (per il 25% degli intervistati), seguito dal pricing degli stessi (18%) e dalla bassa trasparenza del mercato (11%). Le asset class più interessanti del 2020 saranno hotels (il 17% degli investitori si dice interessato, dopo l'anno record 2019 in cui il settore ha raccolto 3,3 miliardi di euro di investimenti, triplicando il volume medio degli ultimi anni), uffici (col 16%), logistica (indicata come settore più attraente dal 15%) e student housing (che raccoglie il 14% dell'interesse); infine, il 9% degli intervistati ha mostrato interesse verso i Non Performing Loans. Inoltre, l'83% degli intervistati dichiara di trovare interessante l'asset class residenziale in Italia e, per il 63%, questo settore acquisirà la stessa importanza che ha nei maggiori mercati d'Europa; però, gli ostacoli principali allo sviluppo di questo comparto sono l'eccessiva frammentazione della proprietà (per il 24% degli intervistati), la mancanza di una politica pubblica a supporto (12%) e l'assenza di società di asset management specializzate nel campo (11%). Lo student housing si conferma, comunque, l'opportunità di investimento residenziale più ambita (27%), seguita da multi-family (23%), senior housing (23%) e il segmento luxury (20%). Per il 77% degli investitori intervistati, lo student

housing ha il potenziale per diventare in Italia un'asset class importante quanto negli altri mercati europei. Milano si conferma la città più ambita dagli investitori: il 40% la indica come città più attraente per gli investimenti nel 2020, seguita da Roma (25%) e Firenze (12%); riscuotono interesse anche le città di Bologna, Torino e Venezia. La tipologia di asset a cui gli investitori mirano maggiormente è quella value-add (31% degli intervistati), mentre gli asset core e core plus registrano percentuali di interesse più basse (rispettivamente 21% e 18%). Il 77% degli intervistati si dice anche interessato a opportunità di sviluppo, principalmente nei settori logistica (22%), multi-family (17%) e uffici (16%). Anche nel caso delle opportunità di sviluppo, la ricerca degli investitori ha un focus privilegiato su Milano col 71% di preferenze, contro il 10% di Roma e il 20% degli altri mercati regionali in Italia. Per quanto riguarda il livello di attività, gli investitori credono a una sostanziale stabilità rispetto all'anno appena trascorso (quasi il 40% si aspetta un'attività in linea con il 2019) o a volumi di investimento leggermente superiori; pochissimi ritengono invece che ci sarà un calo. Interessante è il tema della sostenibilità: per il 45% degli intervistati ci sono criteri più importanti nella selezione di un asset ma la sostenibilità deve comunque essere tenuta in conto; il 31% ha dichiarato invece che è uno degli elementi principali da considerare nella scelta di acquistare un determinato immobile. Le aspettative sugli yields degli asset prime da parte degli investitori cambiano in base alle asset class: la maggior parte degli investitori si aspetta infatti stabilità per gli uffici (57%), la logistica (33%) e gli hotel (39%). Diversa la situazione nel comparto retail: gli investitori ritengono che gli yields saranno in lieve aumento per shopping centres (29%) e retail park (28%), stabili invece per i factory outlet (34%) e il segmento high street (54%).

INDICE DEI PREZZI DI AFFITTO PER LE PRINCIPALI CITTÀ A LIVELLO INTERNAZIONALE – HOUSINGANYWHERE

Questo Indice rivela che anche nel Q4 del 2019 gli affitti hanno continuato ad aumentare e, in proporzione, gli affitti sono aumentati meno nelle città più care come Londra, Amsterdam e Monaco di Baviera, mentre si sono impennati in città relativamente più economiche come Berlino, Barcellona, Madrid, Vienna e Bruxelles, che hanno registrato un drastico aumento degli affitti. Tra tutte le città prese in considerazione dallo studio, Vienna ha registrato l'aumento più significativo rispetto al Q4 del 2018: i prezzi dei bilocali sono aumentati dell'8,9%, raggiungendo una media mensile di 971 €; i prezzi dei monolocali sono aumentati del 14,6%, per una media mensile di 804 € e le stanze private costano ora il 6,1% in più, in media 480 € al mese. Barcellona occupa il secondo posto tra le città in crescita: gli affitti dei bilocali sono aumentati del 9,6%, per una media di 1.249 € mensili, quelli dei monolocali dell'8% (896 € mensili) e quelli delle stanze private dell'8,2%, per una media di 509 € mensili. Al terzo posto si trova Madrid con un incremento dei prezzi dei bilocali del 5%, 1.127 € al mese in media, dei monolocali del 10,3%, 837 € al mese in media e delle stanze private dell'8,5%, 543 € al mese in media. Rispetto al Q4 del 2018, a Berlino i prezzi dei bilocali sono aumentati dell'8,3%, per un canone medio mensile di 1.142 €; i prezzi dei monolocali sono aumentati dell'8,7%, 883 € al mese in media, e quelli delle stanze private del 5,8%, 579 € al mese in media. Infine, a Bruxelles i prezzi dei bilocali sono aumentati del 6,8%, per un canone medio mensile di 963 €, quelli dei monolocali del 6,1%, 681 € al mese in media, e quelli

delle stanze private dell'8,9%, 580 € al mese in media. Per quanto riguarda l'Italia, Milano ha fatto registrare, nell'ultimo trimestre del 2019 canoni medi mensili per gli appartamenti di 1.180 €, con un aumento rispetto al trimestre precedente dell'1,8% e del 4,1% rispetto al Q4 del 2018; i prezzi dei monolocali sono aumentati dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 9,8% su base annua, per una media mensile di 905 €; le stanze private costano ora il 6,3% in più rispetto al Q4 del 2018, raggiungendo i 633 € al mese. A Firenze, nel Q4 del 2019 il canone medio pagato per un appartamento è stato di 982 € con un incremento trimestrale dell'1,2% e annuale del 3%; per i monolocali è di 691 € con un incremento trimestrale dello 0,1% e annuale del 3,4%; le stanze private costano 458 €, l'1,2% rispetto al trimestre precedente e il 4,6% in più rispetto al Q4 del 2018. Infine, a Torino nel Q4 del 2019 il canone medio pagato per un appartamento è stato di 876 € con un incremento trimestrale dello 0,7% e annuale del 3,3%; per i monolocali è di 692 € con un incremento trimestrale dello 0,1% e annuale del 3,4%; le stanze private costano 431 €, rimanendo invariate rispetto al trimestre precedente e aumentando del 3,4% in più rispetto al Q4 del 2018.

RAPPORTO SEMESTRALE SULLE ASTE IMMOBILIARI – CENTRO STUDI SOGEEA

Al 31 dicembre 2019 sono stati rilevati 23.904 immobili messi all'incanto ma non tutti sono appartamenti residenziali, 194 procedure riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili e, rispetto all'anno precedente, è stato registrato un incremento degli immobili all'asta del 25%. Guardando ai valori stimati, due case su tre messe all'incanto costano meno di 100mila euro e il valore complessivo è di 3 miliardi e 500milioni di euro, con un potenziale incasso per le casse dello Stato di oltre 310 milioni di euro dalle imposte sull'acquisto dell'immobile. Da un'analisi geografica emerge che è il Nord l'area dove è più alta la percentuale di immobili residenziali in vendita (13.152 unità, più della metà del totale nazionale); a livello regionale al primo posto c'è la Lombardia con 3.343 unità, seguita dalla Sicilia con 2.720 immobili, dal Lazio con 2.565 immobili, dal Veneto (2.265), dalla Toscana (2151), il Piemonte (1.702) e la Campania (1.610). Invece, a livello provinciale al primo posto c'è Roma con 1.443 case all'asta, seguita da Vicenza (944), Catania (846) e Bergamo (800). Per quanto riguarda le strutture turistiche ricettive, a dicembre 2019 ci sono stati 194 alberghi messi all'asta e il primato spetta a Firenze e Trento (13), seguite da Grosseto (10) e Pistoia (8). Rispetto alla fascia di reddito è quella medio-bassa a pagare il tributo più rilevante alla crisi: il 67% delle case in vendita ha infatti un prezzo inferiore ai 100mila euro, percentuale che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100.000 e 200.000 euro.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – 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 dello 0,1% sui dodici mesi come nel periodo precedente. I prestiti alle famiglie hanno accelerato al 2,6% sui dodici mesi (dal 2,3% in novembre), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,9% (-2% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 5,3% sui dodici mesi contro il 7,6% in

novembre; la raccolta obbligazionaria è diminuita dell'1,5% sullo stesso periodo dell'anno precedente contro un aumento del 2,3% in novembre. Le sofferenze sono diminuite del 17,3% sui dodici mesi (in novembre la riduzione era stata del 23,5%) e il calo risente di alcune operazioni di cartolarizzazioni avvenute nell'ultimo anno. In dicembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,78% (1,76% in novembre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,60%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,37% (1,29% in novembre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,85%, mentre quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati all'1,06%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37%.

BAROMETRO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE – CRIF

Il 2020 si apre con una crescita sostenuta delle richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, in linea con l'andamento estremamente positivo che aveva caratterizzato l'ultimo trimestre 2019: infatti, le interrogazioni registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif mostrano un incremento del +32% rispetto al mese di gennaio 2019 e, relativamente al singolo primo mese dell'anno, si tratta della miglior performance dal 2010 ad oggi in termini assoluti. In crescita anche l'importo medio richiesto, che fa segnare un +2,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, per attestarsi a 131.693 euro. Relativamente alla distribuzione per fasce di importo a gennaio le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 30,2% del totale e c'è da segnalare come la classe al di sotto dei 75.000 euro, dove tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, rappresenti una quota pari al 23% del totale. Per quanto riguarda invece la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe in base alla durata del finanziamento, anche nel mese di gennaio si conferma il trend emerso nelle precedenti rilevazioni, con la classe compresa tra i 16 e i 20 anni che risulta maggioritaria, con il 26,7% del totale, seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 22,9%, e da quella tra i 21 e i 25 anni, con il 22,1%.

BUSSOLA MUTUI: IV TRIMESTRE 2019 – CRIF, MUTUISUPERMARKET

Il 2019 si conclude portando con sé una riduzione del prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario pari al -0,8% rispetto al 2018 e il dato risulta ad ogni modo in contrazione rispetto al -1,4% e al -4,1% registrati rispettivamente per l'anno 2018 e 2017. A trainare la ripresa dei prezzi immobiliari sono in particolare i prezzi/mq degli immobili nuovi che nel 2019 crescono del +1,8% rispetto al 2018, mentre i prezzi/mq degli immobili usati risultano ancora negativi, segnando a fine anno un -1,7%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul 2019 a livello geografico, la contrazione maggiore si registra nel Sud e Isole e nel Nord-Ovest, con una contrazione rispettivamente del -2,7% e del -2,1% rispetto al 2018, mentre nell'area del Centro la contrazione si attesta al -1,4%; invece, l'area Nord-Est evidenzia dinamiche di stabilità dei prezzi al mq rispetto all'anno precedente. Più in dettaglio, sono le regioni di Liguria, Emilia Romagna e Toscana a

mostrare le dinamiche di prezzo al mq più interessanti, con una crescita rispettivamente del +6,4%, +2,4% e +0,8% nel 2019 rispetto al 2018; le metropoli che invece mostrano il maggiore incremento risultano Firenze, Napoli, Milano e Bologna con una crescita del prezzo al mq nel 2019 rispetto al 2018 pari rispettivamente al +8,2%, +7,1%, +6,5% e +5,3%. Analizzando l'andamento dei prezzi/mq sugli immobili oggetto di garanzia nel periodo 2010/2019 emerge dunque una contrazione media dei prezzi degli immobili pari al -23,8%. I valori di mercato, ancora estremamente attraenti, continuano a spingere l'espansione del mercato immobiliare, confermando una dinamica positiva in atto da oltre quattro anni consecutivi; a questo riguardo, i dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano anche sul III trimestre 2019 una crescita del numero delle compravendite residenziali pari a +5% rispetto al III trimestre 2018, crescita del +3,9% rispetto al trimestre precedente. La dinamicità del mercato immobiliare non trova però piena corrispondenza con l'andamento dei mutui residenziali, che soffre una forte contrazione delle erogazioni di mutuo con finalità surroga; a confermarlo ci sono i dati di Banca d'Italia che registrano una contrazione dei nuovi flussi di mutui erogati nel III trimestre 2019 pari a -10,2%, seppur in miglioramento rispetto alla contrazione del -14,5% del II trimestre 2019. Il trend di miglioramento registrato dovrebbe continuare e rafforzarsi nel IV trimestre, grazie a una forte ripresa della domanda con finalità surroga e sostituzione, iniziata nel II trimestre 2019. Il crollo degli indici Irs registrato nel corso del III trimestre, con un Irs a 20 anni che raggiunge una quota prossima allo zero a fine agosto, risveglia l'interesse di privati e famiglie per la rottamazione del proprio mutuo in essere; l'effetto risulta particolarmente evidente con riferimento al canale online, che rappresenta una vera e propria cartina di tornasole per l'osservazione delle dinamiche di domanda relative ai mutui con finalità surroga: il peso della componente di richieste con finalità surroga passa infatti dal 39% registrato nel II trimestre al 60% nel III trimestre e al 58% del totale delle richieste raccolte nel IV trimestre 2019. Allo stesso tempo, migliora ulteriormente nel corso del trimestre il livello dei migliori tassi di offerta sui mutui per privati, in particolar modo con riferimento ai mutui a tasso fisso. I migliori spread di offerta durante il IV trimestre, pressoché stabili per i mutui a tasso variabile, registrano per i mutui a tasso fisso una riduzione di circa 10 punti base sul periodo. Per un'operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread per mutui a tasso fisso passano infatti da una media dello 0,4% sul III trimestre a una media dello 0,3% sul IV. L'effetto della diminuzione degli spread sui mutui a tasso fisso nel corso del IV trimestre, seppur parzialmente controbilanciata da un aumento degli indici Irs sullo stesso periodo, consolida la forte polarizzazione delle preferenze verso nuovi mutui a tasso fisso. Sul canale online le preferenze della domanda verso il tasso fisso passano dall'83% nel III trimestre all'89% del totale nel IV trimestre. Privati e famiglie, consci del momento unico di mercato, scelgono di bloccare la rata del proprio mutuo per l'intero periodo di rimborso, approfittando di tassi fissi a livelli prossimi ai minimi storici di sempre; al contempo, il livello particolarmente vantaggioso dei tassi permette una riduzione del peso della rata mensile, che contribuisce in parte a un nuovo aumento dell'importo medio richiesto per i nuovi mutui, che a dicembre si attesta a 133.458 euro portando il valore medio sull'intero anno 2019 a 130.976 euro, in crescita del +2,8% rispetto al 2018.

NEWS

MILLEPROROGHE, RISCHIO PARALISI PER GLI IMMOBILI ALL'ASTA – CONFEDILIZIA

L'approvazione dell'emendamento al decreto Milleproroghe che estende alle espropriazioni in corso il principio – introdotto circa un anno fa – secondo cui il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento, costituisce un grave rischio per il mercato delle aste giudiziarie. E' quanto denuncia Confedilizia, segnalando che la norma porterà a conseguenze dannose per gli stessi debitori esecutati. Il decreto semplificazioni – ricorda Confedilizia – ha introdotto nel 2019 una norma di forte impatto sulle procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 del Codice di procedura civile, stabilendo che il debitore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Più in dettaglio, la norma prevede che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal febbraio 2019, il giudice non possa “mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia” di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia “abitato dal debitore e dai suoi familiari”. Questo, salvo che “sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti” oppure “l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare” o, ancora, il debitore violi “gli altri obblighi che la legge pone a suo carico”. Una riformulazione, quella varata nel 2019, che già di per sé rappresentava un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa. Secondo il vecchio testo dell'art. 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice dell'esecuzione, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano anche previste disposizioni – pure queste soppresse – che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata dell'immobile che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi sopra indicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento. Ora, l'emendamento al Milleproroghe estende questo meccanismo a tutti i procedimenti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione – secondo Confedilizia – gravida di conseguenze negative. E' un dato di comune esperienza, infatti, che un immobile occupato non sia particolarmente appetibile (richiedendo la sua liberazione diverso tempo) e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà. Il risultato è che con questa ulteriore modifica aumenteranno i tentativi di vendita e si ridurranno i prezzi di aggiudicazione, con minore soddisfazione non solo dei creditori, ma anche degli stessi debitori esecutati, cioè proprio dei soggetti che l'intervento di riforma si propone di favorire.

Rassegna Stampa

Bonus facciate

Maxi sconto sul risparmio energetico

Data: 15/2/2020

Il Sole 24 Ore

Il risveglio del mattone

Dati Scenari Immobiliari

Data: 15/2/2020

Milano Finanza

Giù le tasse

E l'immobiliare può ripartire

Data: 13/2/2020

QN

Il mattone è un peso

Boom di case all'asta

Data: 13/2/2020

QN

Scatta la corsa a cambiare mutuo

I tassi potrebbero rialzare la testa

Data: 13/2/2020

QN

Scippo legale

Banche e agenti del fisco: boom dei pignoramenti

Data: 12/2/2020

Libero

Bonus facciate senza istruzioni

Cantieri e condomini bloccati

Data: 10/2/2020

Il Sole 24 Ore

Mutui, resta di nuovo a secco

Il fondo di garanzia sulla casa

Data: 10/2/2020

Il Fatto Quotidiano

Casa più bella: ok alle detrazioni

Sportello fisco

Data: 9/2/2020

Il Messaggero

Brilla il mercato degli uffici

Dati su Roma e Milano

Data: 8/2/2020

Milano Finanza

Immobili, il mercato si muove

Analisi di Antonio Preiti

Data: 8/2/2020

Corriere della Sera/Roma

Mutuo rinegoziabile

In caso d'insolvenza

Data: 7/2/2020

Avvenire

Si torna a puntare

Sul settore della casa

Data: 6/2/2020

Il Sole 24 Ore

Garage d'oro

Al mq costano come una casa

Data: 5/2/2020

Il Resto del Carlino

Mattone in salute

Compravendite fanno boom

Data: 5/2/2020

Il Resto del Carlino

Casa, investire con l'aiuto del Fisco

Comprare casa

Data: 3/2/2020

Corriere della Sera/L'Economia

Aste immobiliari

A Roma vendite triplicate in 2 anni

Data: 2/2/2020

Il Messaggero