



CORSI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

PER AGENTI IMMOBILIARI

E PROFESSIONISTI DEL SETTORE

| CORSI ONLINE E PARTECIPAZIONE GRATUITA |

Tecnoborsa SCpA e la **Borsa Immobiliare di Roma** sono da sempre impegnate nell'attività di aggiornamento e qualificazione professionale degli Agenti Immobiliari e di tutti coloro che operano nel settore, per dare l'opportunità di essere sempre al passo con i tempi e con le evoluzioni del mercato immobiliare.

A tale proposito abbiamo il piacere di presentarvi i nostri prossimi eventi:

Giovedì 7 Maggio 11,00-12,30

SITUAZIONE ATTUALE E FUTURO A BREVE - ADATTARSI, RIORGANIZZARSI E RIPARTIRE

Martedì 12 Maggio 11,00-12,30

**L'AGENTE IMMOBILIARE E I SUOI COLLABORATORI NELLO SCENARIO
CONTEMPORANEO**

Giovedì 14 Maggio 11,00-12,30

ACQUISIRE E VENDERE - DUE FACCE DI UNA NUOVA MEDAGLIA

Martedì 19 Maggio 11,00-12,30

**LA RISOLUZIONE EXTRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE
NEL SETTORE IMMOBILIARE**

Giovedì 21 Maggio 11,00-12,30

CREIAMO INSIEME L'AGENZIA DEL FUTURO

SCHEDA INFORMATIVA

INDAGINE BIR/TECNOBORSA 2020, LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: TRANSAZIONI E MUTUI – CSEI TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Impatto sul mercato immobiliare dell'emergenza sanitaria – Tecnocasa
- Il report sui prezzi delle case – Idealista.it
- Comprare immobili conviene nel 2020: rendimenti ancora su nel I trim. – Idealista.it

MUTUI

- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Bussola Mutui: I Trimestre 2020 – Crif e MutuiSupermarket
- Il Coronavirus blocca il mercato immobiliare e i mutui: a rischio i risparmi delle famiglie – MutuiOnline

NEWS

- Prezzi alla produzione delle costruzioni – Istat

INDAGINE BIR/TECNOBORSA 2020, LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: TRANSAZIONI E MUTUI – CSEI TECNOBORSA

Acquisti effettuati – A Roma, nel biennio 2018-2019, il 7,8% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, un valore in linea con la media delle altre grandi città – Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 7,6%, ma leggermente superiore a quello dei restanti 54 Comuni presi in esame (6,9%). Rispetto al biennio precedente, nella Capitale si è registrato un lieve incremento di 0,8 punti percentuali.

Per quanto concerne la finalità dell'immobile acquistato dalle famiglie romane, al primo posto si trova quello dell'utilizzo come abitazione principale (89,9%); al secondo posto vi sono coloro che lo hanno fatto con lo scopo di possedere una casa per investimento (4%); infine, al terzo posto, a parità di punteggio (3%), si trovano coloro che hanno acquistato una casa per le vacanze e/o per parenti prossimi. Rispetto alle altre cinque grandi Città e ai 54 Comuni analizzati nell'Indagine **Tecnoborsa** 2020, Roma è decisamente sopra la media per la domanda di abitazioni principali, mentre presenta valori inferiori per le restanti motivazioni che, a differenza della prima, hanno subito un calo rispetto all'Indagine 2018.

Riguardo la superficie, i tagli più richiesti a Roma sono quelli compresi fra i 71 e i 100 mq (35,4%), seguiti dai 36-70 mq (27,3%), dai 101-140 mq (21,2%), dalle abitazioni di piccole dimensioni fino a 35 mq (13,1%) ed infine, dai tagli grandi oltre i 140 mq (3%). La Capitale si colloca al di sopra della media per superfici fino a 35 mq e dai 101 mq in poi, mentre è sotto la media per le altre due classi. Da un confronto con il biennio 2016-2017, è cresciuta la richiesta di tagli piccoli e medi (da 36 a 100 mq), viceversa è scesa quella delle abitazioni medio-grandi (oltre i 100 mq), in particolare la richiesta oltre i 140 mq si è ridotta di ben 7,5 punti percentuali.

Circa lo stato dell'immobile, a Roma le abitazioni più acquistate sono state quelle ristrutturate (38,4%), seguite da quelle abitabili (29,3%), da quelle nuove (22,2%) ed infine, da quelle da ristrutturare (10,1%). La Capitale è sopra la media per l'acquisto di case ristrutturate e abitabili, mentre si trova al di sotto del valore medio per le altre due tipologie. Rispetto all'Indagine 2018, è diminuita la domanda di case da ristrutturare e nuove (rispettivamente di 6,2 e 2,8 punti percentuali) mentre è cresciuta quella delle case ristrutturate (+5,7 p.p.) ed abitabili (+3,3 p.p.).

Mutui – Tra coloro che hanno acquistato una casa a Roma, il 54,5% ha fatto ricorso a un finanziamento o ad un mutuo, valore inferiore rispetto alle altre grandi città (60,9%) ed al totale campione (59,5%). Nella Capitale, nel biennio appena concluso rispetto a quello precedente, c'è stato un notevole calo dei mutui accesi (-9,9 punti percentuali). Si sono registrati cali anche negli altri Comuni, seppure con diminuzioni meno importanti (-1,3 p.p. nelle grandi città e -2 p.p. nei restanti 54 Comuni presi in esame).

Vendite effettuate – Spostando l'analisi sulle famiglie romane che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2018-2019, si è riscontrato che sono stati il 6,5% degli intervistati, valore in linea con la media delle grandi città (6,4%) e leggermente superiore rispetto ai 54 Comuni (6,1%). Dal confronto con l'Indagine 2018 non si sono rilevate variazioni significative, presentando solo un leggero calo su Roma di 0,3 punti.

Le vendite effettuate nel biennio 2018-2019, da parte delle famiglie romane, hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (84,5% di coloro che hanno venduto), fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (77,5%) e del resto dei Comuni (77,8%); al secondo posto, con un notevole distacco, si trovano coloro che hanno ceduto le seconde case vacanze, al 6%; a seguire, a parità di valori, vi sono coloro che hanno venduto le abitazioni destinate a parenti prossimi e/o a investimento, entrambi al 4,8%. Roma è sotto la media per le ultime tre destinazioni d'uso. Da un confronto con il biennio 2016-2017, a Roma è salito, in modo decisamente significativo, l'acquisto della prima casa (+6,5 punti percentuali) mentre sono scese le altre tre tipologie.

Per i cittadini della Capitale, la motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è stata la sostituzione di quest'ultima con un'altra abitazione principale (88,1%); seguono, con notevole distacco e a parità di valori, la vendita per acquistare una casa per parenti prossimi e per liquidità (4,8%); invece, al terzo posto si trovano, sempre a parità di punteggio, coloro che hanno venduto per l'acquisto di una casa vacanze e/o per investimenti finanziari (1,2%); va segnalato che nessuna delle famiglie romane intervistate ha dichiarato di aver ceduto un immobile per fare altri investimenti immobiliari. Ancora di più che in passato, chi vende lo fa per acquistare un'altra abitazione principale più adatta alle esigenze della famiglia.

Acquisti previsti – Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2020-2021, il 3,3% delle famiglie romane avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, valore più alto di quello degli altri grandi Comuni (2,8%) e quello del totale campione (2,6%). A Roma c'è stata una lieve crescita (+0,6 punti percentuali), rispetto ai dati del 2018, di coloro che progettano di acquistare una casa. Tuttavia va tenuto conto che le interviste sono state effettuate prima dell'emergenza Covid-19.

Come i cittadini romani che hanno già comprato una casa, la maggior parte di quelli che pensano di farlo sono spinti dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (69,3%), valore decisamente sotto la media delle grandi città (75,9%) e del resto dei Comuni presi in esame (75,2%); a seguire vi sono coloro che hanno l'obiettivo di acquistare una seconda casa per parenti prossimi (15,4%), al terzo posto vi sono coloro vorrebbero investire i propri risparmi in un bene immobiliare (7,7%); infine, troviamo le persone che desiderano acquistare una seconda casa vacanze (7,5%).

Vendite previste – Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta dei privati emerge che, nel biennio 2020-2021, il 4,7% delle famiglie romane intervistate ha intenzione di vendere un immobile, a fronte di un 3,3% rilevato a livello di media delle grandi città e del campione totale.

La motivazione predominante che potrebbe indurre gli intervistati residenti a Roma alla vendita di un immobile è la sostituzione dell'abitazione principale (31,8% contro il 26,5% dei restanti grandi Comuni e il 32,4% del totale campione); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare una casa per parenti prossimi (21,4%); al terzo troviamo chi lo farebbe per smobilitare ricchezza (21%); a seguire ci sono coloro che pensano di cedere un'abitazione per comprare una casa per vacanze (15,5%) e chi vorrebbe fare altri investimenti immobiliari (5,4%); infine, troviamo chi cederebbe un'abitazione che già possiede per effettuare investimenti finanziari (4,9%). Da notare

che la percentuale di famiglie romane che nel prossimo futuro venderebbe un'abitazione che già possiede, per acquistare una casa per parenti prossimi, per vacanze e/o per fare investimenti finanziari, è superiore a quello rilevato per le altre grandi città e per i restanti 54 Comuni che fanno parte del campione.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

IMPATTO SUL MERCATO IMMOBILIARE DELL'EMERGENZA SANITARIA – TECNOCASA

Alla luce dell'emergenza del Coronavirus ci si aspetta un rallentamento dal lato delle compravendite, che già nel 2019 hanno registrato una crescita più contenuta, ci si aspetta una riduzione di almeno 50mila transazioni per quest'anno e i prezzi stabili o in lieve ribasso. Città come Milano, che nel 2019 avevano chiuso con importanti aumenti di prezzo, potrebbero registrare un rallentamento della crescita e tornare verso la stabilità dei valori. Questi sono i segnali più importanti legati a questo periodo di lockdown e, infatti, gli Italiani hanno una maggiore consapevolezza del bene casa in generale e della propria in particolare, mettendone in luce pregi e difetti. Molti fattori come la luminosità, la presenza di spazi esterni vivibili, la possibilità di avere un angolo in casa per lavorare in tranquillità o la connessione veloce stanno assumendo un'importanza crescente ma anche l'isolamento acustico e termico potrebbero essere rivalutati. Questi nuovi driver di scelta potrebbero penalizzare le abitazioni che ne sono prive e che vedrebbero i loro prezzi ribassarsi e, allo stesso tempo, dare indicazioni importanti su come eventualmente concepire le nuove case o ristrutturare le esistenti. Questi stessi elementi potrebbero essere validi anche per chi cerca la casa in affitto e il segmento che ha già subito un effetto immediato è quello degli affitti brevi (dove molti investitori si erano indirizzati), essendo legato al comparto turistico altamente penalizzato in questo momento; le conseguenze su questo settore potrebbero andare oltre il periodo dell'emergenza nel nostro Paese, perché dipenderà pure dal modo in cui anche gli altri Stati fronteggeranno l'epidemia. Tuttavia, non si esclude una probabile migrazione di questi immobili verso il mercato della locazione tradizionale che, negli ultimi tempi, aveva sofferto per la carenza di offerta e se ciò dovesse accadere anche i canoni di locazione potrebbero leggermente calmierarsi, in particolare nelle città dove il fenomeno degli affitti turistici si è affermato in modo considerevole e tale segmento di mercato si stava avviando già verso la saturazione. Invece, sul fronte dell'abitazione principale tutto dipenderà da come reagiranno le famiglie e le imprese e non bisogna dimenticare che il mercato immobiliare ha vissuto i suoi momenti più difficili in corrispondenza di crisi economiche con impatti importanti sull'occupazione e sulla fiducia; inoltre, l'incertezza, soprattutto se relativa al posto di lavoro, è una delle variabili che induce alla prudenza e tende a far procrastinare decisioni importanti come può essere l'acquisto della casa. Ancora una volta, un ruolo decisivo lo avranno gli istituti di credito, in particolare con il loro atteggiamento verso l'erogazione del credito post epidemia: la durata di quest'ultima, delle conseguenti restrizioni e l'efficacia delle manovre di sostegno, non solo nel nostro Paese, saranno tutti elementi decisivi per l'economia perché disegneranno scenari futuri, adesso difficilmente immaginabili e prevedibili.

IL REPORT SUI PREZZI DELLE CASE – IDEALISTA.IT

Il prezzo delle abitazioni già esistenti segna una flessione dello 0,1% ad aprile e si conferma la tendenza alla stabilizzazione dei valori in atto, nonostante il Coronavirus abbia congelato il mercato delle compravendite. Il prezzo medio del mattone in Italia ora è di 1.697 euro al metro quadro, -2,2% negli ultimi 12 mesi e lo stato delle misure di emergenza attualmente in atto, inclusa la necessaria applicazione del distanziamento sociale, hanno influenzato il mercato immobiliare in molti modi. Acquirenti e venditori di case sono preoccupati per gli effetti dell'emergenza sull'economia e sulle proprie situazioni lavorative; inoltre, molti tra loro stanno evitando qualsiasi tipo di interazione personale e questo ridurrà i sopralluoghi anche quando si concluderà il lockdown; tuttavia, dopo un drastico calo d'interesse da parte degli utenti nel periodo immediatamente successivo al Dpcm del 10 marzo, si osserva che la domanda è tornata a crescere in maniera consistente nelle ultime due settimane e c'è molta domanda accumulata, il che fa ben sperare per un forte recupero del mercato che accelererà quando gli acquirenti cercheranno di soddisfare la domanda repressa accumulatasi nel corso della primavera e si protrarrà almeno in parte questa estate; invece, a partire dai mesi autunnali si verificherà verosimilmente un forte aumento delle operazioni, contestualmente a una diminuzione dei prezzi.

Svalutazioni interessano la metà delle macroaree del Paese con i maggiori cali in Valle d'Aosta (-2,5%) e Campania (-1%); gli altri ribassi sono meno significativi e sono compresi tra -0,6% di Marche e Lazio e -0,1% della Puglia. Sul fronte dei rialzi l'Abruzzo (1,1%), segna il recupero maggiore davanti a Liguria (0,8%) e Veneto (0,7%), mentre la Lombardia è stabile. La Liguria (2.498 euro/m²), torna in cima al ranking dei prezzi regionali, davanti a Valle d'Aosta (2.496 euro/m²) e Trentino-Alto Adige (2.383 euro/m²). Invece, le regioni più economiche sono Sicilia (1.061 euro/m²), Molise (928 euro/m²) e Calabria, fanalino di coda con 908 euro al metro quadro.

Trend prevalentemente rialzista ad aprile per 61 su 105 aree provinciali monitorate: Teramo (3,3%), Varese (2,8%) e Verona (2,4%), guidano questa tendenza che vede, all'opposto, Aosta (-2,5%), Pistoia (-3,1%) e Belluno (-4,2%) con le performance peggiori. Anche ad aprile la Provincia più cara per chi acquista casa è Bolzano (3.489 euro/m²), davanti a Savona (3.119 euro/m²) e Firenze (2.808 euro/m²); nella parte opposta del ranking si trovano Isernia (765 euro/m²), Caltanissetta (731 euro/m²) e Biella (642 euro/m²). A fronte di un andamento sostanzialmente stabile dei valori immobiliari a livello nazionale, continuano ad aumentare i capoluoghi di provincia in trend positivo, ora sono 62 contro 37 negativi, mentre 5 Comuni analizzati hanno lasciato i prezzi invariati rispetto a marzo: i mercati dove i prezzi sono saliti più rapidamente nel mese appena trascorso sono Chieti (4%), Bergamo (3,2%) e Monza (2,7%); all'opposto di questa tendenza vi sono Fermo (-2,4%), Teramo (-2,5%) e Pistoia (-2,8%) con i cali maggiori del periodo. Infine, eccetto Firenze (0,4%) e Roma (0,2%), vi sono battute d'arresto in tutte le altre grandi piazze immobiliari come Bologna e Milano che spezzano la lunga serie di rialzi e segnano un calo dello 0,9%; cali anche a Torino (-0,6%), Palermo (-1,2%) e Napoli giù dell'1,9%.

Con riferimento ai prezzi di vendita, Venezia (4.509 euro/m²), esclusa Mestre per ragioni di rilevanza statistica, si conferma la città con i metri quadri più cari, davanti a Firenze (3.997

euro/m²) e Bolzano (3.677 euro/m²). Nella parte bassa della graduatoria i capoluoghi più economici restano Ragusa (847 euro/m²), Caltanissetta (781 euro/m²) e Biella (719 euro/m²).

COMPRARE IMMOBILI CONVIENE NEL 2020: RENDIMENTI ANCORA SU NEL I TRIM. – IDEALISTA.IT

I rendimenti offerti dagli immobili crescono in tutti i segmenti del property tranne il commerciale rimasto invariato rispetto allo scorso anno, proprio mentre il tasso del Btp a 10 anni segna un rendimento dell'1,8%. Comprare un immobile per investimento garantisce un capital gain che varia dal 9,9% dei negozi al 6,3% per i box, passando per l'8,2% degli uffici e il 6,7% delle abitazioni, mettendo in relazione i prezzi di vendita e affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo. L'investimento nelle abitazioni diventa sempre più remunerativo toccando i massimi degli ultimi 5 anni e i rendimenti medi delle abitazioni in affitto nelle città capoluogo italiane sono aumentati di 2,1 punti percentuali rispetto al I trimestre del 2015 e di 0,8 punti percentuali rispetto allo scorso anno per via dell'incremento dei canoni medi e il calo dei prezzi di vendita. I rendimenti annui lordi più elevati si registrano a Biella con un tasso pari al 10%, seguita da Siracusa (8,9%) e Brindisi (8,4%); invece, L'Aquila (3,7%), è la città dai ritorni meno allettanti per i proprietari, seguita da Massa (4,1%), quindi Venezia e Siena, dove il ritorno medio annuo di un'abitazione in affitto è del 4,2%. Tra i grandi mercati Milano (6,6%), offre i ritorni più interessanti con canoni che crescevano a ritmo maggiore più dei prezzi di vendita (situazione precedente al Coronavirus); seguono Torino (6%), quindi Roma e Napoli, dove l'alloggio da mettere a rendita offre il 5,5%. Il beneficio maggiore di tutti i prodotti immobiliari analizzati è sempre quello del comparto commerciale, anche se i rendimenti sono pari a quelli di un anno fa: Treviso (16,7%) e Ferrara (15,1%) sono al top del ranking, seguite da Torino (14,6%) e Milano (14,4%), tra i centri con i tassi di rendimento più alto. Ritorni a doppia cifra per altri 49 centri compresi nella forbice che va dal 13,1% di Genova e il 10% di Bergamo, Lecce e Asti, mentre i rendimenti meno allettanti nel retail spettano a Ragusa (7,9%) e Andria (7,5%). I saggi di rendimenti degli uffici sono saliti dello 0,5% nell'ultimo anno arrivando all'8,2%: Vicenza vola all'8,9%, seguita da Torino (8,7%) e Perugia (8,6%); Trento (5,8%), seguita da Bari e Rimini, entrambe con un ritorno del 5,7%, offrono i ritorni minori per gli investitori. Tra i grandi mercati Torino (8,7%) è al top, davanti a Napoli (7,4%), Milano (7,2%) e Roma (7,1%). Anche il segmento dei box e dei posti auto ha rafforzato la tendenza al rialzo dei rendimenti negli ultimi 12 mesi (più 0,8% l'incremento) e attualmente la domanda è stabile, soprattutto nelle grandi città dove spicca Bari (6,2%), seguita da Milano (in ripresa) e Roma (in discesa) al 6%. I rendimenti sono calati nei grandi centri del Sud e nelle Isole come Palermo (5,1%) e Napoli (4,2%): nel capoluogo partenopeo il prezzo medio per un box è il più alto d'Italia con una media di circa 46mila euro.

MUTUI

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Nella riunione del 30 aprile 2020 il Consiglio direttivo della BCE ha adottato le seguenti decisioni di politica monetaria ed è stato deciso un ulteriore allentamento delle condizioni applicate alle operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine (OMRLT-III). In particolare, il Consiglio

direttivo ha stabilito di ridurre il tasso di interesse sulle OMRLT-III nel periodo compreso tra giugno 2020 e giugno 2021 a 50 punti base al di sotto del tasso medio sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema nel corso dello stesso periodo. Inoltre, le controparti i cui prestiti netti idonei raggiungeranno la soglia definita beneficeranno ora, nel periodo giugno 2020 - giugno 2021, di un tasso di interesse inferiore di 50 punti base rispetto al tasso medio applicato ai depositi presso la banca centrale per la durata dello stesso periodo. I tassi d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente allo 0,00%, allo 0,25% e al -0,50%. Il Consiglio direttivo si attende che i tassi di interesse di riferimento della BCE si mantengano su livelli pari o inferiori a quelli attuali, finché non vedrà le prospettive di inflazione convergere saldamente su un livello sufficientemente prossimo ma inferiore al 2% nel suo orizzonte di proiezione e tale convergenza non si rifletterà coerentemente nelle dinamiche dell'inflazione di fondo. Il Consiglio direttivo è assolutamente pronto a incrementare l'entità del PEPP e ad adeguarne la composizione, nella misura necessaria e finché le circostanze lo richiederanno. In ogni caso, il Consiglio direttivo è pronto ad adeguare tutti i suoi strumenti, ove opportuno, per assicurare che l'inflazione si avvicini stabilmente al livello perseguito, in linea con il suo impegno alla simmetria.

BUSSOLA MUTUI: I TRIMESTRE 2020 – CRIF E MUTUISUPERMARKET

Il 2020 è partito portando con sé una ripresa sensibile del prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario, che registra una crescita del +1,9% nel I trimestre 2020 rispetto al I trimestre 2019. Il dato risulta particolarmente interessante se analizzato alla luce delle dinamiche registrate nel corso degli ultimi 8 anni, dove i trend sono stati caratterizzati quasi unicamente dal segno meno e dove il principale incremento rilevato è risultato essere pari al +1% ed è avvenuto nel corso del I trimestre 2019. A trainare la ripresa dei prezzi immobiliari sono, in particolare, i prezzi/mq degli immobili usati che nel I trimestre 2020 crescono del +2,2% rispetto al I trimestre 2019, mentre i prezzi/mq degli immobili nuovi crescono di un più contenuto +1,9%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul I trimestre 2020 a livello geografico, la ripresa maggiore si registra nel Nord-Est con un +4,2% rispetto al I trimestre 2019, mentre nelle aree geografiche Sud e Isole e Centro la crescita si attesta rispettivamente al +1,6% e +0,9%; l'area Nord-Ovest evidenzia invece dinamiche ancora di contrazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, registrando un -2%. I valori di mercato, ancora estremamente attraenti, continuano a spingere l'espansione del mercato immobiliare su fine 2019, confermando una dinamica positiva in atto da oltre quattro anni consecutivi; a questo riguardo, i dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano anche sul IV trimestre 2019 una crescita del numero delle compravendite residenziali pari a 0,6%, rispetto al IV trimestre 2018, che porta la crescita del numero di compravendite sul 2019 a un +4,2% rispetto all'anno 2018. La dinamicità del mercato immobiliare unita a un ritorno di interesse per la domanda di mutui con finalità surroga, impatta positivamente, dopo due trimestri di contrazione, l'andamento delle nuove erogazioni di mutui. Lo confermano anche i dati Banca d'Italia che mostrano un'espansione dei nuovi flussi di mutui erogati nel IV trimestre 2019 pari a +9,3%, dopo due trimestri consecutivi di forte contrazione. Il trend di miglioramento ha

probabilmente continuato a rafforzarsi nel corso dei primi due mesi del 2020 - grazie alla sensibile ripresa della domanda con finalità surroga iniziata nella seconda metà del 2019 - ma sicuramente risentirà degli impedimenti operativi causati dalle misure di lockdown e distanziamento sociale messe in atto a partire dal 9 marzo ultimo scorso. Come detto, la nuova forte riduzione degli indici IRS registrata nel corso del I trimestre 2020 - con diverse scadenze degli indici IRS che hanno raggiunto per la prima volta livelli negativi nei primi due mesi dell'anno - risveglia l'interesse di privati e famiglie per la rottamazione del proprio mutuo in essere e 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 e sostituzione passa infatti dal 55% del totale delle richieste raccolte a gennaio 2020, al 57% a febbraio e al 62% a marzo. Il dato di marzo risente a ogni modo del brusco rallentamento della domanda di mutui con finalità acquisto generato sia dalle misure di contenimento Covid-19 messe in atto dal Governo a partire dal 9 marzo sia dal crescente clima di incertezza sull'evoluzione dello scenario a livello economico, driver fondamentale che guida da sempre importanti decisioni quali quella dell'acquisto della propria casa; allo stesso tempo, migliora ulteriormente nel corso del I trimestre 2020 il livello dei migliori tassi di offerta sui mutui per privati, con riferimento sia ai mutui a tasso fisso che ai mutui a tasso variabile. Nel corso del I trimestre 2020 i migliori spread di offerta registrano - sia per i mutui a tasso variabile che per i mutui a tasso fisso - una riduzione media di circa 10 punti base e per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread per mutui a tasso variabile e fisso si riducono rispettivamente da una media dello 0,9% e 0,3% sul IV trimestre a una media dello 0,8% e 0,2% sul I trimestre 2020. Come atteso inoltre, i nuovi valori di minimo storico degli indici IRS raggiunti nel corso dei mesi di gennaio e febbraio 2020, hanno contribuito a rafforzare ulteriormente la polarizzazione delle preferenze di privati e famiglie verso nuovi mutui a tasso fisso e, infatti, sul canale online le preferenze della domanda verso il tasso fisso passano dall'89% nel IV trimestre 2019 al 92% del totale nel I trimestre 2020: 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.

IL CORONAVIRUS BLOCCA IL MERCATO IMMOBILIARE E I MUTUI: A RISCHIO I RISPARMI DELLE FAMIGLIE – MUTUI ONLINE

Il contagio del Covid-19 colpisce pesantemente tutti i settori della vita e dell'economia e ne fanno le spese, infatti, anche due mercati da sempre importanti per l'Italia e le famiglie italiane: la casa e i mutui. Il mercato immobiliare ha registrato oltre 600.000 compravendite di abitazioni nel 2019, per un valore di quasi 100 miliardi. Oltre la metà di tali operazioni è stata finanziata facendo ricorso ai mutui, il cui erogato totale ha superato i 50 miliardi e, di questi, 12 miliardi hanno riguardato le surroghe, che consentono ingenti risparmi alle famiglie. Nei primi due mesi del 2020 il costo del denaro a nuovi minimi storici aveva favorito un forte incremento di mutui sia per acquisti che per surroghe, ma l'esplosione dell'emergenza Coronavirus ha rapidamente bloccato il Paese e almeno

la metà delle operazioni immobiliari e di mutuo risultano ora ferme o rinviate; a complicare le cose, anche il difficile passaggio dal notaio, necessario per concludere una vendita o erogare un mutuo. Le valutazioni confermano la grande entità del possibile danno economico: dall'inizio della crisi a oggi sono almeno 25.000 le compravendite rimandate e oltre 35.000 i mutui rimasti in sospenso: in valori di mercato si tratta di uno stop per almeno 4 miliardi di euro di compravendite e più di 5 miliardi di euro di erogazioni di mutuo. Il danno si amplifica per le famiglie con le mancate surroghe che con tassi sotto l'1% permetterebbero di ridurre subito il peso della rata del mutuo, in un momento in cui le incertezze sul fronte del lavoro e delle spese domestiche sono tante: secondo i calcoli, il risparmio medio ottenibile con una surroga è di almeno 20.000 euro ma può raggiungere la soglia dei 70-80.000 euro per i mutui a tassi più sfavorevoli. Si stima che siano almeno 15.000 le operazioni di surroga sospese, ovvero 300 milioni di euro di risparmi potenziali per le famiglie interessate e ogni mese potrebbero fermarsi 25.000 nuove pratiche di mutuo si tratterebbe anche di ulteriori 10.000 famiglie ogni mese in attesa di una surroga e 200 milioni di possibili risparmi futuri, per un totale di oltre 12 milioni di interessi di mancati risparmi per ogni mese di ritardo. Le cifre evidenziano come necessitino interventi urgenti per velocizzare e semplificare l'operatività, restituendo certezza a un settore economico fondamentale; inoltre, sarebbe importante facilitare e modernizzare anche il ruolo del notaio, che deve spesso operare con procedure formali di certo non in linea né con il mondo digitale moderno né con l'emergenza Covid-19; gradualmente, diversi notai hanno cominciato a organizzarsi ricorrendo a operazioni a distanza come l'atto unilaterale o la scrittura privata autenticata ma non tutti sono d'accordo e manca una cabina di regia che coinvolga anche le banche e stabilisca regole nuove e certe per tutti.

NEWS

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Secondo i dati Istat di marzo 2020 i prezzi alla produzione dell'industria registrano una diminuzione dell'1% sul mese precedente e del 3,6% su base annua. In questo contesto, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali rimangono sostanzialmente stabili, con una diminuzione dello 0,1% sul mese e una crescita dello 0,1% sull'anno. Invece, i prezzi di Strade e Ferrovie non variano in termini congiunturali, mentre aumentano dello 0,6% in termini tendenziali.

Rassegna Stampa

In crescita i bonus sulla casa

Detrazioni per le ristrutturazioni in aumento del 12%

Data: 30/4/2020

Italia Oggi

Condominio, dall'amministrazione alla gestione delle criticità

Nasce il building manager

Data: 29/4/2020

La Verità

Il Coronavirus travolge il mercato immobiliare

Necessari nuovi strumenti per ripartire

Data: 28/4/2020

La Verità

Tecnoborsa – Le famiglie romane e il mercato immobiliare

Transazioni e mutui

Data: 27/4/2020

Format News/Monday Outlook

Agenti immobiliari

Più strumenti digitali per arginare la crisi

Data: 27/4/2020

Il Sole 24 Ore

Chi affitta è penalizzato

Più aiuti ai proprietari - Confedilizia

Data: 25/4/2020

Il Giornale

Le richieste di agenti immobiliari e mediatori

Per far ripartire l'attività

Data: 25/4/2020

Milano Finanza

L'Italia recupera nel 2019

Connesse il 31% delle case

Data: 24/4/2020

Il Tempo

Immobiliare

Perdite per 16 miliardi

Data: 22/4/2020

Italia Oggi

Casa, il 90% dei romani ha acquistato abitazioni principali

L'indagine di Tecnoborsa

Data: 22/4/2020

Roma Today

Patto banche-consumatori

Mutui congelati per 12 mesi

Data: 22/4/2020

Italia Oggi

Casa, il 90% dei romani ha acquistato abitazioni principali

L'indagine di Tecnoborsa

Data: 21/4/2020

Blog-news.it

Cq costruire in qualità: webinar e corsi online

Per far ripartire il settore costruzioni - Tecnoborsa

Data: 20/4/2020

Asarva.org

Indagine Tecnoborsa

Immobiliare romano e famiglie

Data: 20/4/2020

Requadro.com

Casa, il 90% dei romani ha acquistato abitazioni principali

L'indagine di Tecnoborsa

Data: 20/4/2020

Romaedintorninotizie.it

Corso base per valutatori immobiliari

Collegio Ingegneri e Architetti di Milano e Tecnoborsa

Data: 20/4/2020

Allevents.in

Mutui, affitti, prezzi

Come difendersi

Data: 20/4/2020

Corriere della Sera/L'Economia

Effetto #ioresto a casa sul real Estate

Scenari Immobiliari

Data: 20/4/2020

La Repubblica/A&F

Immobiliare

La tecnologia aiuta

Data: 20/4/2020

Italia Oggi

Casa, il 90% dei romani ha acquistato abitazioni principali

L'Indagine Tecnoborsa

Data: 20/4/2020

Roma Today

Provvigioni non sempre dovute

Cassazione

Data: 20/4/2020

Italia Oggi

Case e uffici

Così il Covid-19 cambia il mercato immobiliare

Data: 19/4/2020

Il Sole 24 Ore

Saltano gli affitti

Primi effetti sull'immobiliare

Data: 19/4/2020

Il Sole 24 Ore

Il mercato premierà

Le abitazioni più ampie

Data: 19/4/2020

Il Sole 24 Ore

Casa, il mercato in calo del 35%

Soluzioni nuove dopo il trauma

Data: 19/4/2020

Corriere della Sera/Milano

Le agenzie vanno on line

Dalla visita alla stipula

Data: 18/4/2020

Il Sole 24 Ore

Affitti

La via della scrittura privata

Data: 18/4/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

Mutui e rate

Fa' la cosa giusta

Data: 18/4/2020

La Repubblica/lo Donna

Imu e Tari

A chi non paga la rata annullati interessi e sanzioni

Data: 18/4/2020

Il Sole 24 Ore

Nel nuovo decreto altri 40 miliardi

Per affitti e bollette

Data: 17/4/2020

Il Messaggero

Osservatorio mercato immobiliare

E' in rete il calendario 2020 Tecnoborsa

Data: 17/4/2020

Fisco Oggi

Il mercato delle abitazioni in Italia visto dagli operatori del settore

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 17/4/2020

Impresedilnews.it

Osservatorio mercato immobiliare

E' in rete il calendario del 2020 Tecnoborsa/Bir

Data: 16/4/2020

Fiscooggi.it

Cosa è necessario fare

Per tutelare l'affitto

Data: 16/4/2020

Italia Oggi

Tecnoborsa, al via i corsi gratuiti di aggiornamento

Per gli addetti ai lavori

Data: 15/4/2020

Requadro.com