



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

Il Corso, organizzato da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, sarà erogato tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza e si svolgerà nelle seguenti giornate:

- Martedì 9 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Mercoledì 10 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Venerdì 12 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Lunedì 15 Giugno 2020, dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- Mercoledì 17 Giugno 2020, dalle ore 09.00 alle ore 13.00

### **SCHEDA INFORMATIVA**

## **CORSI ONLINE A PARTECIPAZIONE GRATUITA DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE**

I Corsi, organizzati da **Tecnoborsa S.C.p.A.** e **Borsa Immobiliare di Roma**, saranno erogati tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza e si svolgeranno nelle seguenti giornate:

- 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 INDAGINE BIR/TECNOBorsa 2020, LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:**

### **SCHEDA INFORMATIVA**

## **INDAGINE BIR/TECNOBORSA 2020, LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA SMART – CSEI TECNOBORSA**

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Rapporto sulla stabilità finanziaria: I mercati immobiliari – Banca d'Italia
- Continuano a crescere i canoni in tutte le grandi città: scenario pre Covid – Tecnocasa
- Il report sui prezzi delle case – Idealista.it
- la casa sarà la vera protagonista della ripresa – Idealista.it
- Il Coronavirus non ferma la ricerca della casa – Casa.it

### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto sulla stabilità finanziaria: Le famiglie – Banca d'Italia
- Sospensione delle rate di mutui e prestiti: 162.300 richieste presentate dalle famiglie nelle prime settimane dopo il varo del decreto Cura Italia – Crif
- Indici ai minimi storici e rate mai così convenienti – Kiron

## **INDAGINE BIR/TECNOBORSA 2020, LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA SMART – CSEI TECNOBORSA**

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** ha svolto per la Borsa Immobiliare di Roma un'Indagine sulle famiglie romane e il mercato immobiliare approfondendo annualmente un tema particolare.

Nell'Indagine 2020 si è voluto analizzare quanto fossero adeguate tecnologicamente le abitazioni situate sul territorio della Capitale, cercando anche di sondare le intenzioni future delle famiglie per rendere le proprie case più smart.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19.

<https://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2020-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-casa-smart>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA: I MERCATI IMMOBILIARI – BANCA D'ITALIA**

Prima della diffusione del Covid-19 il ciclo immobiliare in Europa si trovava ancora in una fase espansiva e l'aumento dei prezzi nel mercato residenziale era particolarmente sostenuto in Germania e in Spagna. Pur rallentando, i prezzi continuavano a salire anche nel comparto non residenziale. Nei prossimi mesi è probabile che lo scenario muti radicalmente e, nel breve termine, il peggioramento delle condizioni del mercato immobiliare potrebbe essere più rapido di quello registrato durante la crisi del 2012. Su un orizzonte più lungo, riassorbiti gli effetti delle misure temporanee di contenimento del contagio, le condizioni cicliche dipenderanno dalle conseguenze della pandemia sui redditi delle famiglie. In Italia i dati relativi agli annunci online mostrano che a partire dalla seconda decade di marzo il numero delle abitazioni proposte per la vendita e l'attività di ricerca dei potenziali acquirenti sono fortemente diminuiti e questa tendenza risulta particolarmente marcata al Nord, l'unica area dove le quotazioni erano in moderata espansione alla fine dello scorso anno. In base alle stime, i prezzi delle case scenderanno in misura significativa già nel corso di quest'anno e, nel caso di uno scenario avverso, il rapporto tra il flusso annuale di nuovi crediti deteriorati relativo ai prestiti concessi alle imprese del settore immobiliare e il capitale delle banche italiane tornerebbe a salire al 5,2%, un valore elevato ma notevolmente inferiore rispetto al picco registrato in seguito alla crisi dei debiti sovrani nell'area dell'euro; tuttavia, le stime sono soggette ad ampia incertezza e la probabilità che il rapporto si riporti su livelli prossimi a quelli registrati dopo la crisi finanziaria del 2008 non è trascurabile. Infine, l'aumento dei crediti deteriorati sarebbe più contenuto per i prestiti alle famiglie, grazie alla maggiore solidità finanziaria del settore.

#### **CONTINUANO A CRESCERE I CANONI IN TUTTE LE GRANDI CITTA': SCENARIO PRE COVID – TECNOCASA**

Nel II semestre del 2019, rispetto al I semestre, i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2,9% per i monolocali, +3,1% per bilocali e trilocali e le realtà con gli aumenti più

importanti sono Bologna (+5,4%, +7,4% e +7,4%) e Milano (+8,5%, +7,8% e +7,7%). Tra le motivazioni c'è la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta sia alla crescita del fenomeno degli affitti turistici sia alla volontà di diversi proprietari di vendere l'immobile approfittando della ripresa del mercato; infine, a determinare il rialzo dei valori contribuisce anche il fatto che i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di qualità, ben arredate, posizionate in zone servite e luminose: i proprietari stanno recependo queste istanze e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento; inoltre, è sempre alta l'attenzione ai costi condominiali; infine, dal 2009 a oggi i canoni di locazione si sono quasi riportati ai livelli pre-crisi, recuperando quanto avevano perso durante quest'ultima. Il mercato della casa, e in questo caso quello degli affitti, mette in luce risultati che rispecchiano i cambiamenti in atto nella società: sempre più persone (soprattutto giovani), scelgono volutamente la locazione per essere più liberi di cambiare e in molti casi perché non possono accedere al credito e, infatti, è elevata la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa (64,7%). Continua anche l'ascesa del contratto a canone concordato che rappresenta il 30%: la percentuale più elevata si registra a Genova (79,4%) ma è interessante il 61,4% rilevato a Roma, dove questa tipologia contrattuale è in aumento; invece, al capoluogo lombardo spetta la percentuale più alta di chi ricorre al canone libero (77,3%). I tempi di locazione sono di 45 giorni ma Milano, Firenze e Verona sono le città in cui per affittare un immobile occorrono 10 giorni in meno rispetto alla media, mentre a Bari i tempi sono più lunghi, 64 giorni. Sul mercato delle locazioni l'attuale pandemia potrebbe provocare diversi effetti: uno è il calmieramento dei canoni di locazione, soprattutto se la crisi economica dovesse intaccare in modo importante i redditi delle persone che chiederebbero una revisione al ribasso; inoltre, essendo stato colpito in particolare il segmento turistico, chi aveva comprato per mettere a reddito con affitti brevi potrebbe decidere di immettere questi immobili sul segmento residenziale con conseguente aumento di offerta, in particolare in quelle città e in quelle aree in cui il mercato delle locazioni turistiche era già saturo; infine, altra tendenza che si potrebbe verificare è un aumento di domanda di abitazioni luminose e con spazi esterni, caratteristiche che la pandemia ha fatto apprezzare maggiormente.

#### **IL REPORT SUI PREZZI DELLE CASE – IDEALISTA.IT**

Il prezzo delle abitazioni già esistenti segna una flessione dello 0,1% ad aprile ma 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, pari al -2,2% negli ultimi 12 mesi. Lo stato delle misure di emergenza attualmente in atto, inclusa la necessaria applicazione del distanziamento sociale, ha influenzato il mercato immobiliare in molti modi e acquirenti e venditori di case sono preoccupati per gli effetti dell'emergenza sull'economia e sulla propria situazione lavorativa; inoltre, molti acquirenti e venditori stanno evitando qualsiasi tipo di interazione personale e questo ridurrà i sopralluoghi appena si concluderà il lockdown. Tuttavia, dopo un drastico calo dell'interesse da parte degli utenti nel periodo immediatamente successivo al Dpcm del 10 marzo, la domanda è tornata a crescere in maniera consistente nelle ultime due

settimane e c'è anche molta domanda accumulata, il che fa ben sperare in un forte recupero del mercato che accelererà quando gli acquirenti cercheranno di soddisfare la domanda repressa che si è accumulata nel corso della primavera e si accumulerà almeno in parte questa estate. A partire dai mesi autunnali verosimilmente ci sarà 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 compresi tra il -0,6% di Marche e Lazio e il -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 permane stabile la Lombardia. La Liguria (2.498 euro/m<sup>2</sup>), torna in cima al ranking dei prezzi regionali davanti a Valle d'Aosta (2.496 euro/m<sup>2</sup>) e Trentino-Alto Adige (2.383 euro/m<sup>2</sup>); invece, le Regioni più economiche sono Sicilia (1.061 euro/m<sup>2</sup>), Molise (928 euro/m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>), davanti a Savona (3.119 euro/m<sup>2</sup>) e Firenze (2.808 euro/m<sup>2</sup>); nella parte opposta del ranking si trovano Isernia (765 euro/m<sup>2</sup>), Caltanissetta (731 euro/m<sup>2</sup>) e Biella (642 euro/m<sup>2</sup>). 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 si trovano Fermo (2,4%), Teramo (-2,5%) e Pistoia (-2,8%) con i cali maggiori del periodo. Eccetto Firenze (0,4%) e Roma (0,2%) vi sono battute d'arresto in tutte le altre grandi piazze immobiliari: Bologna e Milano, che spezzano la lunga serie di rialzi segnando un calo dello 0,9%, cali anche a Torino (-0,6%), Palermo (-1,2%) e Napoli (-1,9%). Con riferimento ai prezzi di vendita, Venezia (4.509 euro/m<sup>2</sup>) – esclusa Mestre per ragioni di rilevanza statistica – si conferma la città con i metri quadri più cari, davanti a Firenze (3.997 euro/m<sup>2</sup>) e Bolzano (3.677 euro/m<sup>2</sup>); invece, nella parte bassa della graduatoria i capoluoghi più economici restano Ragusa (847 euro/m<sup>2</sup>), Caltanissetta (781 euro/m<sup>2</sup>) e Biella (719 euro/m<sup>2</sup>).

#### **LA CASA SARÀ LA VERA PROTAGONISTA DELLA RIPRESA – IDEALISTA.IT**

Torna a crescere la domanda nel mercato residenziale nell'ultima settimana prima dell'allentamento del lockdown, sia per le abitazioni in vendita che per quelle in affitto e la situazione, nella prima settimana di maggio 2020, è in netto miglioramento sul piano della domanda (visualizzazioni e contatti), contando il fatto che le agenzie erano ancora chiuse. In aumento visualizzazioni e contatti, rispettivamente del 2% e del 14% rispetto alla settimana prima, con un ritorno a livelli di 12 mesi fa (4% visualizzazioni; -3% contatti) per la vendita. Il segmento affitti segna un rimbalzo della domanda ancora più marcato rispetto alla settimana precedente (4% visualizzazioni; 8% contatti), con un incremento addirittura del 27% dei contatti rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Se la domanda è tornata a crescere nelle ultime settimane e ha

praticamente recuperato, è l'offerta che sta registrando un andamento a ribasso nelle settimane dominate dal Covid-19 segnando un -1,5% nella vendita e un -1,4% nell'affitto, nella settimana oggetto di analisi, mentre a livello annuale il saldo resta positivo sia in vendita (3%) che in affitto (11%). Al momento non si vedono cambiamenti significativi e in questo periodo i proprietari hanno mantenuto i prezzi invariati, una sorta di pausa di riflessione per capire come evolverà la crisi e quale impatto avrà sull'economia delle famiglie. In conclusione, c'è molta domanda accumulata durante tutta la fase di lockdown che attende di essere soddisfatta da prodotti adatti alle nuove esigenze abitative degli italiani nell'era Covid-19 e sarà un mercato nuovo sia sulla locazione che sulla vendita, che si riaprirà all'insegna di margini di negoziabilità maggiori. Durante il lockdown le famiglie hanno scoperto l'importanza della vivibilità delle case e, quindi, ci sarà una ricerca ulteriore di abitazioni più consone alla nuova modalità di vita e di lavoro indotte dal Covid-19 e in questo periodo molti italiani hanno capito che la casa in cui vivono non è più adatta alle loro esigenze attuali dal momento che, d'ora in avanti, buona parte del nostro tempo lo trascorreremo in casa, passando le serate a cucinare insieme più che al ristorante e il salotto diventerà il luogo dell'intrattenimento familiare più del cinema. Insomma: la priorità sarà l'abitazione come luogo per stare bene, possibilmente con uno spazio all'aperto, in caso di nuovo lockdown e, per tutte queste ragioni, la casa potrebbe essere la vera protagonista della ripresa.

#### **IL CORONAVIRUS NON FERMA LA RICERCA DELLA CASA – CASA.IT**

Il Coronavirus ha sconvolto le vite degli italiani, ma in questo periodo trascorso tra le mura domestiche le persone si sono riappropriate della loro abitazione e ne hanno riscoperto il valore. Vivere la casa tutti i giorni ha fatto emergere nuove esigenze e in questo momento si è voluto capire se è cambiato ciò che le persone stanno cercando e quale potrà essere l'impatto del Coronavirus sulla ricerca di un immobile, ascoltando la voce degli utenti. La ricerca, appena condotta, ha coinvolto oltre 3.700 persone alla ricerca di una casa in vendita o in affitto in tutta Italia: seppur preoccupate per l'impatto economico del Coronavirus (il 59% degli intervistati dichiara di essere molto preoccupato e il 35% di esserlo abbastanza), la maggior parte delle persone (il 62% di chi cerca una casa in vendita e l'80% di chi è alla ricerca di una casa in affitto), non ha cambiato l'intenzione di cercare casa. Anzi, dopo questo periodo di lockdown, ben il 17% è ancor più convinto di comprare una nuova casa, mentre tra chi ha momentaneamente deciso di rimandare l'acquisto, il 35% (soprattutto i più adulti), lo fa perché convinto che i prezzi scenderanno e preferisce aspettare; il 33%, invece, (in particolare i più giovani), lo fa per paura di impegnarsi con un mutuo in questo momento, il 10% teme di perdere il lavoro, il 9% ha paura che la tassazione sugli immobili aumenti; infine, il 13% ha deciso di rimandare l'acquisto per altri motivi, tra cui la minore disponibilità economica dopo il Coronavirus e l'incertezza sul futuro. Chi ha deciso di posticipare la ricerca di una casa in affitto nel 47% dei casi (soprattutto i più adulti), rimanda perché pensa che potrebbero esserci più opportunità da valutare; il 32% (soprattutto i più giovani), dichiara che avrebbe difficoltà a pagare l'affitto; il 21% rimanda per altri motivi, tra cui la preoccupazione per il futuro e difficoltà economiche. La decisione di rimandare l'acquisto o la ricerca di una casa in affitto riguarda in particolare chi è interessato a una casa vacanza o a una

casa per investimento. Le misure di contenimento messe in atto per l'emergenza epidemiologica da Covid-19 hanno congelato momentaneamente il mercato immobiliare, ma le persone non vedono l'ora di poter tornare a cercare casa attivamente: il 23% delle persone (soprattutto coloro che stanno cercando la prima casa, una casa per sostituire quella attuale o una casa per investimento), dichiara di non aver interrotto la ricerca della casa neanche in questo periodo; il 38% pensa di riprenderla al massimo dopo un mese dalla fine del lockdown (ma il 30% di costoro lo farà non appena il lockdown sarà finito); il 9% aspetterà tre mesi dopo la fine del lockdown; infine, il restante 30%, soprattutto chi cerca una casa per altri o una casa vacanza, non sa quando riprenderà l'indagine. Inoltre, il 77% degli intervistati dichiara che tornerà a visitare le case di persona nei tre mesi successivi al lockdown perché il 45% (soprattutto i più giovani), pensa che visitare fisicamente una casa prima di acquistarla o prenderla in affitto sia fondamentale, ma emerge anche un dato molto interessante, e cioè che il 32% degli intervistati (in particolare chi ha più di 45 anni), afferma che tornerà a visitare le case ma preferisce fare una visita online della casa prima di andare a vederla di persona; addirittura, il 4% pensa che la visita di persona delle case non sarà più importante e solo il 19% (in particolare chi è interessato a una casa vacanza o per investimento), preferisce aspettare prima di tornare a visitare le case. Il Coronavirus ha fatto emergere nuove esigenze, spazi esterni in primis e, infatti, una persona su tre (il 34% degli intervistati) e, in particolare, chi è interessato alla prima casa o a una casa per sostituire quella attuale, afferma di aver cambiato idea sulle caratteristiche della casa che vorrebbe: il periodo che le persone hanno vissuto in casa ha fatto capire i difetti dell'abitazione attuale e l'importanza di aspetti, prima trascurati, che diventano fondamentali nella futura casa e, tra questi, l'esigenza di avere degli spazi esterni è la più sentita, per cui il giardino privato è in cima ai desideri con il 60% delle preferenze di coloro che hanno dichiarato di aver cambiato le caratteristiche della casa che vorrebbero dopo questo periodo di vita tra le mura domestiche e il terrazzo è al secondo posto (46%); la luminosità della casa è al terzo posto dei desideri (39%), seguita dall'esigenza di avere una casa più grande (32%) e di avere un balcone (29%). In questo periodo le persone hanno scoperto anche l'importanza di avere due o più bagni (23%), un box/garage (22%), una casa con una bella vista (21%), una cucina abitabile (19%), la vicinanza al supermercato (18%), una casa con stanze più grandi (16%), la cameretta per i figli (15%), la presenza di spazi per lo smartworking (11%), il soggiorno (11%), uno studio (10%) e l'isolamento acustico (10%). Se sono cambiate le esigenze in merito alle caratteristiche della casa cercata, meno sono cambiate quelle legate al luogo dove le persone vogliono cercare casa: solo l'11% ha cambiato idea su dove cercarla e la maggior parte (il 39%), di chi ha cambiato idea sul luogo la cercherebbe fuori città e in un centro di medie dimensioni; il 30% in città e il 31% fuori città, in un centro di piccole dimensioni. I prezzi degli immobili diminuiranno soprattutto fra coloro che cercano una casa vacanza o una casa per investimento e prevale la convinzione (70% degli intervistati), che nei prossimi mesi si verificherà una diminuzione dei prezzi, mentre il 22% dichiara che i prezzi resteranno stabili e, infine, l'8%, del campione pensa invece che i prezzi aumenteranno.

## **MUTUI**

### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA**

A marzo i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,4% sui dodici mesi, contro lo 0,3% del periodo precedente. I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,7% sui dodici mesi (2,5% in febbraio), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,4% (erano scesi dell'1,2% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 5,7% sui dodici mesi (contro il 6,2% in febbraio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 4,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente, contro una riduzione dell'1,5% in febbraio. Le sofferenze sono diminuite dell'11,1% sui dodici mesi (in febbraio la riduzione era stata del 17,5%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,73% (1,74% in febbraio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,67% (7,95% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,07% (1,25% in febbraio); quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,69%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,74%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,36%, come in febbraio.

### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA: LE FAMIGLIE – BANCA D'ITALIA**

Il tasso di crescita dell'indebitamento verso le banche, prossimo al 3 % annuo in febbraio, è destinato a ridursi per effetto della pandemia: l'impatto sul credito del ridimensionamento del numero delle compravendite immobiliari e della contrazione della spesa per beni di consumo durevoli dovrebbe più che compensare sia la diminuzione dei rimborsi connessa con la moratoria sui mutui sia l'eventuale incremento della domanda di liquidità per smussare gli effetti del calo del reddito sui consumi. Il costo del debito ha continuato a scendere negli ultimi mesi e ha raggiunto un valore minimo del 2,9% in febbraio. Il rischio che il protrarsi delle tensioni finanziarie possa riflettersi in un aumento dei tassi di interesse sui prestiti alle famiglie è mitigato dagli interventi di politica monetaria adottati dall'Eurosistema: le misure di politica monetaria adottate dalla Bce nel marzo 2020 e la composizione per tipo di tasso dei prestiti in essere. Alla fine del 2019 la quota di mutui a tasso fisso superava il 46% delle consistenze (era pari al 25% all'inizio del 2015); i mutui a tasso variabile sono indicizzati a tassi di riferimento tuttora negativi. Nell'ultimo quinquennio anche la crescita del credito al consumo si è concentrata prevalentemente sui prestiti con tasso predeterminato per almeno cinque anni. Alla fine del 2019 il tasso di deterioramento annuo dei prestiti concessi dagli intermediari alle famiglie era stabile all'1%, un valore molto contenuto nel confronto storico. Anche nei prossimi mesi la sostenibilità del debito sarà favorita dai bassi tassi di interesse e dalla selettività con cui gli intermediari hanno erogato finanziamenti dopo la crisi dei debiti sovrani. La quota di nuovi prestiti per credito al consumo accordati a debitori classificati ad

alto rischio è infatti diminuita al 2% nel 2019, dal 9% del 2012 e quella dei contratti con basso rischio è aumentata di 12 punti percentuali (al 48%). L'incidenza dei nuovi crediti deteriorati sui mutui concessi negli anni 2015-19, a parità di tempo trascorso dall'erogazione del prestito, è inferiore a quella sui finanziamenti degli anni precedenti. Nel complesso, il debito è concentrato presso le famiglie che, almeno fino a prima della crisi, avevano una maggiore capacità di sopportarne gli oneri: quasi tre quarti dei prestiti totali sono stati contratti da nuclei con redditi al di sopra del valore mediano; tuttavia, una parte delle famiglie indebitate si trova in condizioni di fragilità finanziaria. Sulla base degli ultimi dati disponibili dell'indagine European Union statistics on income and living conditions (EU-SILC), dell'Eurostat riferiti al 2018, le famiglie italiane con mutuo per l'acquisto della casa di residenza considerate vulnerabili (con un reddito inferiore al valore mediano e una rata di mutuo superiore al 30% del reddito), erano circa 200.000, lo 0,8% del totale (7,5% in rapporto alle sole famiglie indebitate) ma la diffusione di condizioni di difficoltà appare minore di quella rilevata nel 2007 alla vigilia della crisi finanziaria globale, quando la quota delle famiglie con mutuo classificate come vulnerabili era circa il doppio. Oltre un terzo delle famiglie vulnerabili è particolarmente esposto agli effetti della crisi in corso per la maggiore volatilità dei redditi da lavoro del capofamiglia (lavoratori autonomi o lavoratori dipendenti a tempo determinato) ma la moratoria sui mutui, le indennità temporanee di reddito per lavoratori autonomi e stagionali, il blocco dei licenziamenti, l'ampliamento del ricorso alla Cassa integrazione guadagni previsti dai provvedimenti normativi varati dal Governo negli ultimi due mesi contribuiscono a sostenere la capacità delle famiglie di fronteggiare i propri impegni finanziari. Secondo il modello di microsimulazione della Banca d'Italia, per ogni calo del 5 % del reddito nominale l'incidenza del debito delle famiglie vulnerabili – stimata pari al 12% del totale nel 2019 – salirebbe tra 0,7 e 0,9 punti percentuali alla fine del 2020 e, per tornare a un livello di difficoltà nel rimborso dei prestiti analogo al picco del 2008 (ipotizzando che i tassi di interesse e l'indebitamento restino invariati rispetto ai valori registrati nel 2019), il reddito nominale delle famiglie dovrebbe contrarsi di quasi il 50%, un valore circa dieci volte superiore al massimo calo osservato durante le fasi più acute della crisi finanziaria globale e di quella dei debiti sovrani. La più elevata capacità delle famiglie indebitate di resistere a forti riduzioni del reddito è riconducibile prevalentemente alla maggiore concentrazione dell'indebitamento presso i nuclei con redditi più alti e al più basso onere medio del debito.

#### **SOSPENSIONE DELLE RATE DI MUTUI E PRESTITI: 162.300 RICHIESTE PRESENTATE DALLE FAMIGLIE NELLE PRIME SETTIMANE DOPO IL VARO DEL DECRETO CURA ITALIA – CRIF**

Secondo un'analisi prodotta da Crif sulla base delle informazioni contribute in Eurisc, il principale Sistema di Informazioni Creditizie attivo in Italia, nelle prime settimane dopo l'entrata in vigore del decreto 'Cura Italia' (nel corso del mese di marzo), le famiglie italiane hanno presentato 162.307 richieste di accesso alla moratoria per la sospensione del pagamento dei propri finanziamenti rateali e, di queste, circa 65.000 richieste riguardano mutui immobiliari ma sono state più di 55.000 quelle relative ai prestiti personali; a seguire, quasi 19.000 le richieste di moratoria sui prestiti finalizzati, 13.000 quelle sui mutui di liquidità mentre le restanti 10.000 si riferiscono a contratti di

leasing e altri prodotti rateali. Dallo studio emerge anche che i contratti relativi ai consumatori che sono stati sospesi grazie alla moratoria sono mediamente risultati essere più onerosi in termini di rata mensile e debito residuo, confermando la necessità da parte delle famiglie di sospendere il pagamento di rate che rappresentano un impegno significativo rispetto al budget disponibile. Per esempio, per i mutui immobiliari per i quali è stata ottenuta la sospensione dei rimborsi grazie alla moratoria, la rata media mensile è pari a 753 euro mentre l'importo residuo ancora da rimborsare per estinguere il finanziamento è di 144.600 euro. Per gli altri mutui la rata mensile dei contratti per i quali è stata ottenuta la moratoria è pari a 882 euro, contro i 384 euro dei prestiti personali e i 238 euro dei prestiti finalizzati. Un'altra importante evidenza che emerge dallo studio riguarda l'applicazione della moratoria a livello regionale: fatto 100 il totale nazionale, il 13,6% dei contratti che hanno beneficiato della sospensione delle rate nel mese di marzo riguarda consumatori del Veneto, che precedono quelli della Sicilia che mostrano una incidenza del 12,7% sul totale, e quelli del Trentino Alto Adige, con il 12,2% malgrado la modesta incidenza dei contratti attivi sul totale; seguono la Lombardia, con un peso del 10,1% sul totale, l'Emilia Romagna, con l'8,8%, il Piemonte, con l'8,6%, e il Lazio, con il 7,7%. Ragionando in termini di numerosità dei contratti sospesi rispetto al numero di finanziamenti attivi, la media nazionale è pari allo 0,8%, con un'accentuazione evidente in Trentino Alto Adige, dove l'incidenza è addirittura pari al 4,7%; più alta della media l'incidenza anche in Sicilia e in Veneto, entrambe con l'1,3%; perfettamente in linea con la media nazionale l'Emilia Romagna, le Marche e la Val d'Aosta, mentre l'incidenza in Piemonte risulta pari allo 0,7% contro lo 0,6% della Lombardia. La corretta contribuzione da parte degli intermediari finanziari delle informazioni sulla sospensione delle rate all'interno dei Sic non solo non determina un peggioramento della posizione debitoria del beneficiario, ma è fondamentale per prevenire eventuali segnalazioni negative e/o passaggi a sofferenza; al contempo, è indispensabile per rendere i consumatori che hanno fatto ricorso alla moratoria eleggibili per una equa e non penalizzante valutazione del loro merito creditizio, scongiurando il rischio che banche e finanziarie, non potendo disporre di informazioni complete e aggiornate, modifichino la loro attitudine a erogare o ad appesantire le condizioni di offerta praticate, per esempio richiedendo garanzie personali o reali.

#### **INDICI AI MINIMI STORICI E RATE MAI COSI' CONVENIENTI – KIRON**

Durante l'ultimo incontro del Consiglio direttivo della Banca centrale europea del 30 aprile Christine Lagarde, di fresca nomina quale Presidente del massimo organismo economico europeo, ha annunciato che è stato deciso di mantenere invariati i tassi di interesse. Il tasso di riferimento principale resta dunque fermo allo 0,00%, quello sui prestiti marginali allo 0,25% e quello sui depositi a -0,50%: niente colpi di scena e tutto secondo le attese. Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che rischia di impattare in maniera importante sul Pil europeo, la Bce porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli e ha già annunciato che continuerà a immettere liquidità nel sistema bancario in modo che gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. In questo momento le proposte di mutuo delle banche sono molto vantaggiose sia per i tassi variabili che, soprattutto, per

i tassi fissi e questo è lo scenario che dovremo attenderci sul fronte tassi almeno per tutto il 2020. Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% (Dicembre 2012), per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014; ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e, dopo aver registrato il suo minimo storico a metà marzo 2020 (sfiorando -0,50%), ha intrapreso un percorso di risalita che lo ha riportato fino a -0,16% ad Aprile; ai primi di Maggio è comunque rientrato a un livello più consono al suo percorso di lungo periodo, -0,29% ultima rilevazione. Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni), è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% per poi tornare a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013; da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a Luglio 2019; ha toccato il minimo storico a Marzo 2020 segnando un -0,11% e l'ultima rilevazione del mese di Aprile ha fatto registrare -0,14%, livello che permette oggi di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente abbiamo visto in precedenza. Stando alle dinamiche dei tassi di Aprile 2020, si è calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti all'1% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 442 euro, circa 19 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 423 euro: questo, chiaramente, se i tassi rimanessero sempre agli attuali livelli, cosa che è difficilmente verificabile in un orizzonte temporale così lungo. Volendo optare per la situazione di maggior risparmio, ovvero quella del mutuo variabile, è fondamentale capire quanto il reddito del nucleo familiare sia in grado di sopportare eventuali aumenti di rata sia in termini di capacità di rimborso sia in termini di sostenibilità del tenore di vita che si è abituati ad avere. È chiaro che gli impatti dell'emergenza sanitaria dovuta al coronavirus e al conseguente lockdown decretato dal Governo e dalle Regioni andranno a impattare sul mercato del credito alla famiglia: una stima per il I trimestre 2020 fa ipotizzare una perdita di volumi erogati sui mutui di 3,5/4 miliardi di euro; di contro, la buona notizia è che ad oggi i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno l'accesso ai finanziamenti per la casa a condizioni veramente vantaggiose e questo potrà agevolare non solo chi vuole acquistare una nuova abitazione ma anche chi è interessato a sostituire il proprio finanziamento. Prima del blocco la domanda di surroga era in forte aumento e tutto lascia presupporre che tale crescita non sia destinata a esaurirsi ma che possa proseguire alla luce dell'interessante offerta bancaria.

## **Rassegna Stampa**

### **Dal mattone risorge il Paese**

Misure choc anti-burocrazia

Data: 15/5/2020

Corriere della Sera/Milano

### **Aziende e casa, ecco gli aiuti**

Il Decreto Rilancio

Data: 14/5/2020

Corriere della Sera

### **L'ecobonus sale al 110%**

Solo per le prime case

Data: 14/5/2020

Il Mattino

### **I nuovi progetti per il mattone**

Milano Capitali 2020

Data: 13/5/2020

MF

### **Tecnoborsa/Borsa Immobiliare di Roma**

La casa smart delle famiglie romane

Data: 12/5/2020

Quotidiano Immobiliare

### **Case al mare**

Affitti cari: più 30%

Data: 11/5/2020

Corriere della Sera/Roma

### **Comune bocciato dagli esercenti**

Intervento del Presidente Valter Giammaria

Data: 8/5/2020

Corriere della Sera/Roma

### **Lavori in condominio senza sborsare un euro**

Grandi edifici

Data: 8/5/2020

Il Sole 24 Ore

### **Casa, le ristrutturazioni a costo zero**

Con ecobonus e sismabonus al 110%

Data: 7/5/2020

Il Messaggero

### **Ecobonus-casa**

Ecco i lavori a costo zero

Data: 7/5/2020

QN

### **Corsa a bloccare i mutui casa**

Il 53% delle famiglie pronto a inoltrare la domanda

Data: 7/5/2020

Italia Oggi

### **La casa e il terremoto alla rovescia**

Taccuino di Antonio Polito

Data: 7/5/2020

Corriere della Sera

### **Tecnoborsa: calendario dei corsi formativi**

Per agenti e addetti ai lavori

Data: 6/5/2020

Requadro.com

### **Il panorama di economia immobiliare visto da Tecnoborsa**

Newsletter Tecnoborsa Aprile.1

Data: 6/5/2020

Real Estate online

### **Invece di sospendere i mutui**

Bisognerebbe farne di nuovi

Data: 5/5/2020

Libero

### **L'Italia riapre**

Ma le famiglie ora fermano mutui e prestiti

Data: 4/5/2020

Il Sole 24 Ore

### **Per le aste**

Ora il rischio è la paralisi

Data: 4/5/2020

Il Giornale

### **Casa, tre anni al ribasso**

Gli scenari dei centri studi e degli operatori

Data: 4/5/2020

La Repubblica/A&F

### **L'antivirus è il mattone**

La casa che cambia, dentro

Data: 4/5/2020

Il Foglio

### **Gelata anche sul mattone**

Studio Nomisma sui contratti immobiliari

Data: 3/5/2020

La Repubblica/Milano

### **Il Real Estate**

Chiede misure anti Covid

Data: 1/5/2020

Il Sole 24 Ore

### **Il mattone non cederà**

Stima Scenari Immobiliari

Data: 1/5/2020

Milano Finanza

### **Sfratti sospesi fino a settembre**

DI Cura Italia

Data: 1/5/2020

Il Sole 24 Ore