



**E'USCITO IL QEI N° 32 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE
IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBorsa**

**LA DISCIPLINA ESTIMATIVA NELL'AMBITO DELL'EVOLUZIONE DELLA DIDATTICA
NELLA SCUOLA POLITECNICA LOMBARDA A PARTIRE DALLA SUA FONDAZIONE**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Non Residenziale: Statistiche I trimestre 2020 – Agenzia delle Entrate
- Real Estate: i trend post Covid settore per settore – Gabetti e Patrigest
- Prezzi delle case, i quartieri dove sono aumentati di più da marzo in Italia – Idealista.it
- Come è cambiata la ricerca della casa dopo il Covid-19? – SoloAffitti

MUTUI

- Rapporto mensile: giugno 2020 – Abi
- Mutui: dopo il lockdown cresce del 9% l'importo medio erogato – Facile.it e Mutui.it
- Mutui prima casa e surroghe: il mutuo va sempre più di moda – MutuiOnline

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat

E' USCITO IL QEI N° 32 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

LA DISCIPLINA ESTIMATIVA NELL'AMBITO DELL'EVOLUZIONE DELLA DIDATTICA NELLA SCUOLA POLITECNICA LOMBARDA A PARTIRE DALLA SUA FONDAZIONE

E' stato pubblicato on-line – in versione sfogliabile e stampabile gratuitamente – il numero di Gennaio/Giugno 2020 dei *Quaderni di Economia Immobiliare – QEI*, il periodico semestrale di **Tecnoborsa**. Il primo *Quaderno* 2020 rappresenta un *unicum* nella Collana dei *QEI*, in quanto è una sorta di numero speciale dedicato a un unico tema – quello dell'Estimo, del suo sviluppo e del suo insegnamento – curato dal Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo che ha voluto pubblicare sulla Collana dei *QEI* di **Tecnoborsa** il suo prezioso contributo.

Questo è il titolo: **La disciplina estimativa nell'ambito dell'evoluzione della didattica nella Scuola Politecnica lombarda a partire dalla sua fondazione. Nuovi orientamenti.** Il testo si sviluppa attraverso oltre undici capitoli che compiono un percorso socio-economico, storico e didattico seguendo l'evoluzione della disciplina estimativa a partire dalla seconda metà del secolo XIX fino alla prima metà del secolo XX – in particolare nelle due Scuole Politecniche di Milano e di Torino ove l'Autore ha lungamente insegnato – passando per le vicende del '68 e poi degli anni '70, '80 e '90.

Si tratta, dunque, di un lungo *excursus* che approda infine all'insegnamento della Valutazione economica giunto a integrare quello dell'Estimo, sino alle più moderne frontiere della disciplina in ambito nazionale e internazionale e ai nuovi profili dell'estimatore, alla luce della sua qualificazione e certificazione: infatti, le figure di Valutatore immobiliare, *Value Manager* e *PolisMaker* per la qualità del vivere e lo sviluppo urbano sostenibile sono i più recenti traguardi raggiunti da questa materia così fondamentale e così esaurientemente illustrata sul presente *Quaderno*.

A ulteriore corredo del testo l'Autore ha curato una Bibliografia di riferimento per ogni capitolo, un Albero cronologico che va dal 1863 al 1984 degli insegnamenti di Estimo tenuti nel Politecnico di Milano dai Docenti considerati nel presente studio – rendendo così omaggio anche ai Colleghi che lo hanno preceduto nell'Ateneo – e un Indice analitico dei nomi e dei temi che ricorrono nel testo.

La Collana dei *QEI* è nata nel 2003 e tutti i numeri sono integralmente disponibili on-line in versione sfogliabile e stampabile – come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

NON RESIDENZIALE: STATISTICHE I TRIMESTRE 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE

L'adozione, a partire dal mese di marzo, da parte del Governo italiano delle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19, che hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie, ha inevitabilmente avuto i primi effetti sui volumi di compravendita scambiati nel I trimestre del 2020. Una repentina flessione dei volumi di compravendita investe, come ogni altro settore del mercato immobiliare, il settore terziario-commerciale che aveva visto un solo tasso negativo nelle precedenti 20 rilevazioni; in particolare, sono state solo poco più di 19mila le unità compravendute, -16,5% rispetto all'analogo trimestre

del 2019. I dati disaggregati per aree territoriali mostrano come il calo interessi l'intero territorio nazionale, con tassi tendenziali compresi tra il -16% del Centro e il -17% nelle Isole: nei Comuni capoluogo la flessione è più accentuata rispetto agli altri comuni nel Nord-Est, nel Centro e al Sud, sebbene su base nazionale la flessione risulti maggiore nei Comuni non capoluogo (-16,7%), rispetto i capoluoghi (-15,8%). Il volume delle compravendite relative al settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, subisce al pari degli altri settori un forte calo nel I trimestre del 2020, con 1.951 unità scambiate (-22,8% rispetto al 2019). In tutte le aree territoriali il calo degli scambi è a doppia cifra, dal -18,2% nel Nord-Ovest al -46,4% nelle Isole. Anche per il settore produttivo, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato nel trimestre, si riportano i dati mensili che mostrano le compravendite di capannoni e industrie in forte calo tendenziale nel mese di marzo (quasi -50%), dopo due mesi a segni alterni, -16% a gennaio e +1,5% a febbraio. Nel I trimestre 2020 il calo dei volumi scambiati (-25,2%) nel I trimestre del 2020 si ripete anche nel settore produttivo agricolo, corrispondente alle unità immobiliari censite nella categoria catastale D/10. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un volume di compravendite pari a 11.294 NTN, confermando (-16,3%), la dinamica tendenziale in tutti i settori fin qui analizzati; oltre il 97% delle unità immobiliari interessate appartiene alle categorie catastali del gruppo F.

REAL ESTATE: I TREND POST COVID SETTORE PER SETTORE – GABETTI E PATRIGEST

Nei primi 3 mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 117.047 transazioni residenziali, ovvero -15,5% rispetto alle 138.525 transazione registrate nel I trimestre del 2019. Tali dati riflettono gli effetti dell'emergenza sanitaria e del conseguente lockdown, registrando una flessione temporanea dovuta principalmente alla ridotta possibilità di portare a termine i rogiti nel corso del trimestre. Per quanto riguarda l'ambito del credito, le richieste di mutuo per l'acquisto di abitazione hanno visto una riduzione, ma già a metà maggio si è registrata una lenta ma significativa ripresa; al netto delle situazioni di scarsa liquidità improvvisa delle famiglie, chi aveva intenzione di comprare casa ha continuato a cercarla. La ripartenza delle attività delle agenzie immobiliari a partire dal mese di maggio è avvenuta in modalità nuove, che prevedono sempre un maggiore ricorso alle tecnologie digitali e attraverso questi strumenti si potrebbe nei prossimi mesi portare a termine l'attività di compravendita in modo da ridurre l'impatto del calo dei mesi di lockdown. Un importante catalizzatore per il mercato sarà l'innalzamento delle detrazioni dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110% a partire dal primo luglio 2020, previsto nel DL Rilancio, che potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare. Ci si aspetta che le case più richieste abbiano le seguenti caratteristiche: casa polifunzionale, di dimensioni più ampie e spazi modulabili; necessità di uno spazio per il lavoro da casa; spazio esterno ancora più percepito come vitale e sfogo dell'abitazione stessa; servizi condominiali come box locker, palestra, sale polifunzionali; maggiore utiizzo/acquisto di seconde case, grazie al ricorso allo smart-working e alla nuova propensione a trascorrere i periodi di villeggiatura in una propria abitazione. Il fenomeno della contrazione dei valori sarà visibile nell'immediato solo in casi specifici (prodotti usati o non aderenti alla domanda), in situazioni distressed o in zone periferiche

per prodotti che già presentavano una bassa liquidità. In generale, per gli appartamenti di buon livello qualitativo o prodotti nuovi, nelle medie e grandi città, si avrà una contrazione degli assorbimenti ma non dei valori, a meno che il perdurare della discesa delle transazioni non divenga sistemica. Per quanto riguarda il settore uffici, nel I trimestre 2020 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 103.000 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a Roma è stato di circa 24.300 mq. Dal punto di vista degli investimenti capital market, il settore uffici ha pesato il 20% del totale, pari a 326 milioni di euro. Nonostante il periodo di lockdown sono state perfezionate alcune vendite rilevanti tra cui il portafoglio uffici Kryalos a Milano, che comprende Palazzo Mellerio e Piazza Velasca 7/9, Villino Rattazzi e Villino Spierer, entrambi situati a Roma. Da un lato si ipotizza un aumento della richiesta di rinegoziazione/rinnovo da parte dei conduttori, anche se attualmente non è quantificabile, dall'altro il contesto non permette ai landlord di valutare l'effetto di questa situazione nell'immediato futuro. A fronte di difficoltà economiche da parte delle aziende potrebbero verificarsi situazioni di morosità o inesigibilità dei canoni; in alcuni casi inoltre, il ricorso allo smart working, potrebbe diventare permanente per alcune attività, con un conseguente minore utilizzo degli spazi a uso ufficio e disdetta dei contratti di locazione in essere, facendo così aumentare il tasso di sfritto. L'eventuale perdurare della situazione di contrasto al virus potrebbe invece far sorgere l'esigenza di più spazio da attribuire a ogni postazione lavorativa per il rispetto del distanziamento sociale e la diffusione dello smart-working potrebbe spingere sul lungo periodo l'esigenza di flexible-solutions, valutando per esempio locazioni temporanee o chiavi in mano e ambienti sicuri dal punto di vista igienico-sanitario e standard di alto livello per finiture e impianti. Ciò comporta l'esigenza di un upgrade dell'immobile attraverso l'ottenimento di apposite certificazioni. Ad oggi potrebbe essere prematuro parlare di una contrazione di ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno), in quanto la previsione non sarebbe sostenuta da dati oggettivi (viste le poche transazioni registrate), mentre i rendimenti potranno avere, soprattutto per alcuni asset e per alcune zone geografiche, delle leggere decompressioni, dovute soprattutto alla percezione di incertezza da parte degli investitori. Gli asset core o con contratti long-term blindati, manterranno presumibilmente valori e rendimenti costanti, essendo sicuramente più resilienti di altre categorie. Per il settore retail se da un lato l'emergenza sanitaria e le relative misure di lockdown hanno impattato in modo significativo sul retail, si è registrato dall'altro un aumento di domanda verso la GDO, con una maggiore richiesta di servizi integrati con la logistica. Guardando agli investimenti immobiliari nell'asset class retail, il I trimestre 2020 ha registrato comunque un volume d'investimento in forte crescita rispetto allo stesso trimestre del 2019, pari a 680 milioni di euro; a ciò hanno contribuito transazioni di centri commerciali e in gran parte un'operazione chiusa da Unicredit tramite l'acquisizione del 32,5% del capitale di La Villata S.p.A, società immobiliare controllata da Esselunga S.p.A. Dal punto di vista degli investimenti retail, soprattutto esteri, si può prevedere una contrazione dovuta all'incertezza del momento, con un aumento del costo dell'equity e dello spread che durerà probabilmente fino alla fine del 2020. Nelle situazioni più critiche per le quali vi era già una situazione di tensione prima del Covid-19, nel breve periodo si potrebbe assistere alla razionalizzazione delle reti di vendita, ricerca di nuova identità, format fisici da ridimensionare o ampliare, riposizionamenti,

acquisizioni, fusioni e chiusure. Ulteriori dinamiche potranno provocare ricadute occupazionali, ma potrebbero crearsi altre opportunità lavorative, per cui costruire ora una visione realistica e ottimistica del futuro aiuta ad essere pronti alla ripartenza. In futuro ci si aspetta un'attenzione maggiore verso gli aspetti igienico-sanitari, modificando l'approccio al punto vendita dall'avvicinamento, parcheggio, layout interno e movimentazione merci esterno/interno, gestione rifiuti; rinnovo del vending basato sui distributori automatici ampliato e distribuito territorialmente; maggiore sviluppo App delle catene per spesa online; maggior adozione delle modalità cashless da parte dei retailer poiché i cittadini sono maggiormente sensibilizzati sui rischi sanitari del contante; cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle tecnologie (esempio camerini hi-tech). Si prevede una contrazione degli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) soprattutto nel medio periodo, legati alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni; il valore sarà inoltre impattato da un maggiore costo dell'equity e da un incremento sui costi operativi dovuti per esempio agli adeguamenti e sanificazioni. Il comparto alberghiero, uno degli asset class dominanti del 2019, nei primi mesi del 2020 ha subito inevitabilmente l'impatto diretto e indiretto della pandemia Covid-19, registrando nel I trimestre un volume pari a 60 milioni di euro, circa il 4% del totale degli investimenti corporate del trimestre; un volume che salirebbe a 90 milioni di euro se si tenesse in considerazione un'operazione registrata a Roma di un immobile, a uso ufficio al momento del rogo, che prevede la riconversione dello stesso in hotel; con la fine del lockdown e la riapertura di gran parte delle attività economiche, anche gli alberghi, che nella stragrande maggioranza sono stati chiusi negli ultimi mesi, torneranno all'operatività anche se per molti parziale e, almeno fino alla fine dell'anno, in una modalità tale da continuare ad adottare misure adeguate atte a garantire la sicurezza delle persone che implica una riduzione degli ospiti, per cui non è difficile prevedere per gli alberghi italiani, da qui alla fine dell'anno, un calo delle presenze (per la quasi totalità dovuta all'assenza dei turisti provenienti dall'estero, anche si sta pensando ad accordi bilaterali con altri Stati per favorirne l'arrivo almeno nella stagione estiva) e del fatturato, ma per il futuro il sentiment rimane positivo, soprattutto dopo che, si presume, verrà introdotto il vaccino contro il Covid-19. Si suppone per quasi tutte le strutture ricettive la necessità di investire per: adattare gli spazi alle procedure normative di distanziamento sociale; effettuare costanti e certificate sanificazioni; riorganizzare la vendita di servizi collaterali, riducendo di fatto il contatto tra clienti e personale. L'eventuale perdurare del blocco delle attività che generano la domanda di strutture di grandi dimensioni legate al business, potrebbe innescare un aumento dei rendimenti e un decremento degli investimenti specifici di settore. In generale, gli investimenti da parte di investitori nazionali e soprattutto internazionali non ripartirà nell'immediato, per le tipologie meno resilienti si assisterà a un decremento dei fatturati e dei conseguenti canoni soprattutto per la parte variabile, un aumento del costo dell'equity e una difficoltà di accesso al debito. Sicuramente le strutture meno vulnerabili saranno quelle che si trovano in mercati suburbani e piccoli centri abitati in zone turistiche, alcune regioni come il sud e alcune località di montagna avranno una percentuale di arrivi e presenze superiore alle città internazionali come Roma, Venezia e Firenze. I trend positivi o generanti opportunità da cogliere nel brevissimo periodo riguardano anche tutte quelle categorie di strutture ricettive che vivono di

turismo locale (molti dei quali family hotel). Nel I trimestre del 2020 gli investimenti in immobili a uso logistico hanno rappresentato il 13% del volume investito, con circa 200 milioni di euro; si segnalano in particolare 4 asset logistici last-mile, con una superficie complessiva di circa 58.000 mq in Toscana acquistati da Kryalos attraverso il Fondo Aphrodite. Relativamente all'impatto dell'emergenza Covid-19, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti legato al lockdown, le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, con un incremento esponenziale di acquisti online tramite piattaforme e-commerce. Si prevede che l'asset class logistico possa essere in futuro sempre di più nel radar degli investitori. Guardando ai prossimi trimestri del 2020 si può prevedere che, per quanto attiene agli investimenti, il settore della logistica risentirà meno del periodo di lockdown. Potrebbe registrarsi un rallentamento di volume investito sia nel Q2 che nel Q3, ma ci si attende un rimbalzo anche importante nel Q4, dovuto a una domanda di spazi che sarà in continua evoluzione e crescita. Si suppone che quasi tutte le strutture procedano alla realizzazione/ristrutturazione di immobili performanti, tecnologicamente avanzati, rispondenti alle normative internazionali e ambientali, adatti a una Logistica 4.0; preferiscano localizzazioni in specifici parchi industriali e/o logistici che, rispetto a una soluzione dedicata (singola), possono godere di maggiori servizi in termini di security, generazione di energia, controllo accessi, facilities, raccordi ferroviari (nel caso di interporti) e anche di maggiore flessibilità di spazi e manodopera; puntini al last mile: presenza di una rete capillare di distribuzione in prossimità delle principali aree urbane italiane come strategia localizzativa integrata; che mirino a scelte organizzative e di progettazione dei magazzini legate al distanziamento di sicurezza, all'omnicanalità e all'automazione. Si ritiene che la logistica sia il settore che meglio ha attutito il rallentamento delle attività dovute alla chiusura e che in alcuni casi ha visto un incremento dei volumi di fatturato; ne consegue un vivace e costante interesse da parte degli investitori, una forte spinta verso la creazione di prodotto di elevata qualità e un'aspettativa di rendimento costante, nonostante la remota possibilità di contrazione dei canoni.

PREZZI DELLE CASE, I QUARTIERI DOVE SONO AUMENTATI DI PIÙ DA MARZO IN ITALIA – IDEALISTA.IT

A maggio si è registrato un lieve aumento dello 0,3% rispetto ad aprile con il prezzo del mattone in Italia che si assesta a 1.702 euro al metro quadro. Per entrare più nel dettaglio, però, Idealista/news ha preparato una mappa dei quartieri che hanno visto crescere maggiormente il prezzo al mq delle case nelle principali città italiane nel periodo più duro della crisi, da marzo a maggio. Anche durante il periodo del lockdown gli italiani non hanno mai smesso di cercare casa e i dati indicano una vivacità spiccata, e non è una novità, a Milano: nel capoluogo lombardo ci sono i quartieri che hanno visto crescere maggiormente i prezzi al mq delle case da marzo a maggio, su tutti, la zona di Varesina-Testori, in cui i valori sono aumentati del 28,72%, passando da 1730,01 a 2226,82 euro al mq. Pochi giorni prima del lockdown deciso per contenere la pandemia Idealista/news aveva pubblicato una mappa sui quartieri che erano cresciuti di più al livello di prezzi delle case in un anno e anche in quella speciale classifica le prime posizioni erano monopolizzate da Milano; ma nel capoluogo lombardo, così come nel resto d'Italia, erano le zone

prime o centrali a farla da padrone, mentre scorrendo il ranking delle zone che sono cresciute di più durante il lockdown si notano alcune differenze. Nella Capitale, ad esempio, il balzo più grande tra marzo e maggio 2020 si registra in periferia, a Tor Cervara, un quartiere che però è in grado di garantire più spazi liberi e metrature più grandi a costi contenuti; nel periodo preso in esame i valori sono passati da 2.348,31 a 2.555,56 euro al mq, con un 8,83% che rappresenta anche la miglior performance di Roma (segue un altro quartiere periferico dello stesso quadrante, Ponte di Nona). Discorso simile anche per quanto riguarda Torino, dove a crescere maggiormente è una zona dal prezzo al mq abbastanza basso: Madonna di Campagna passa da 882,49 a 955,50 euro al mq, con un balzo dell'8,27%. A Genova, il quartiere con l'aumento più significativo (5,10%), è Oregina-Lagaccio, che passa da 1.066,97 a 1.121,43 euro al mq. Situazione decisamente diversa a Bologna, dove la centralissima ed esclusiva zona di Galvani passa da 4.150,31 a 4.252,87 euro, con un aumento da marzo a maggio del 2,47% che è anche il picco massimo toccato in città nello stesso periodo. Anche a Firenze a crescere maggiormente (+4,62%) è la zona di Bellariva-Rovezzano, con un prezzo al mq che passa da 3.505,43 a 3.667,38. Nella città di Bergamo, messa a durissima prova dall'emergenza Coronavirus, i prezzi delle case a Loreto sono passati da 1.888,59 a 2.021,49 euro al mq (+7,04%), mentre Borgo Milano a Verona cresce del 4,18% (passando da 1.730,26 a 1.802,64 euro al mq). Tornando invece alle percentuali di crescita più alte, si mettono in evidenza le zone di Cardeto ad Ancona, che si attesta a 1.810,01 euro al mq crescendo dell'11,39%, San Giuliano a Mare a Rimini, in cui i prezzi sono aumentati del 9,07%, attestandosi a 2.872,43 e Morane-Sant'Agnesa Nuova a Modena che fa un balzo del 6,74% e sfiora i 2.000 euro al mq. Tra le regioni del Sud, invece, si distingue il quartiere Marconi a Bari, in cui i prezzi delle case passano da 1.414,82 a 1.516,95 euro al mq con un aumento del 7,22%; a Palermo i valori della zona Pallavicino-San Filippo Neri passano da 1.349,25 a 1.439,71 euro al mq; infine a Napoli, Mercato-Pendino cresce del 3,07% e si assesta intorno ai 2.000 euro al mq.

COME È CAMBIATA LA RICERCA DELLA CASA DOPO IL COVID-19? – SOLOAFFITTI

La Fase 3 per molte persone ha significato l'inizio di una nuova vita, e questo spesso significa anche una nuova casa. Dopo l'esperienza del lockdown è cambiato il modo di pensare alla propria abitazione e alle caratteristiche che questa dovrebbe avere. Già diverse settimane fa, SoloAffitti aveva previsto un cambio dei trend di mercato in favore di case più confortevoli e i primi dati confermano la previsione. A livello nazionale, infatti, si registra un aumento di richieste di abitazioni spaziose indipendenti e, soprattutto, con spazi esterni: le richieste di case con giardino privato sono cresciute del 73% rispetto a prima della quarantena, segnale di come la maggior parte delle persone percepisca ora come fondamentale la possibilità di poter avere un piccolo spazio verde a disposizione (forse anche per la paura di un nuovo futuro lockdown). Cresce anche il desiderio di poter avere una maggior privacy, anche da vicini e condòmini con un maggior interesse nei confronti delle case indipendenti, a +48% rispetto alle ricerche nei mesi pre-Covid-19. Anche gli attici fanno più gola oggi di quanto non fosse in passato, con ricerche in crescita del 30,5%. La tendenza, dunque, è quella a cercare una casa migliore, più spaziosa, che consenta

di avere spazi propri e un'organizzazione migliore delle attività familiari. Non va trascurata, infatti, la scelta di molte aziende di far proseguire lo smart-working ancora per diversi mesi e, dunque, in molti casi si hanno più membri della famiglia che lavorano da casa, magari con figli piccoli o che devono studiare e tale situazione rende necessaria una maggior disponibilità di spazi, anche a costo di un canone di locazione maggiore. Ci sono, però, alcune località che sembrano andare in controtendenza come Rimini, Napoli e Firenze, in cui la ricerca di monolocali cresce di oltre il 20%; il trend, in realtà, è facilmente spiegabile con il fatto che si tratta di città fortemente turistiche, che si preparano a ospitare migliaia di arrivi nei prossimi mesi (o, almeno, questo è l'auspicio delle amministrazioni e degli imprenditori), richiamando non solo turisti ma anche nuovi lavoratori. Se negli anni passati la tendenza era quella di dividere l'appartamento con colleghi, altri lavoratori o studenti, ora, anche alla luce degli ultimi fatti sanitari, si preferisce optare per case più piccole, con canoni di locazione più bassi che permettano al singolo di sostenere la spesa senza problemi e senza dover cercare persone con cui dividere i costi.

MUTUI

RAPPORTO MENSILE: GIUGNO 2020 – ABI

A maggio 2020 i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati dell'1,5% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A maggio 2020 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento sono in ulteriore riduzione e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,40% (2,43% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,07% (1,10% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,33% (1,41% ad aprile 2020, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), ad aprile 2020 sono 26,2 miliardi di euro, in calo rispetto ai 32,6 miliardi di aprile 2019 (-6,4 miliardi, pari a -19,5%) e ai 50,9 miliardi di aprile 2018 (-24,7 miliardi pari a -48,5%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 62 miliardi (pari a -70,5%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,51% ad aprile 2020 (era 1,87% ad aprile 2019, 2,96% ad aprile 2018 e 4,89% a novembre 2015). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente infimi, a maggio 2020 risulta di 185 punti base (187 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

MUTUI: DOPO IL LOCKDOWN CRESCE DEL 9% L'IMPORTO MEDIO EROGATO – FACILE.IT E MUTUI.IT

Dopo i mesi di lockdown da maggio la richiesta dei mutui è ripartita a grandissima velocità e oggi il settore viaggia addirittura più spedito di quanto non fosse nei mesi precedenti al Covid. Secondo la

presente analisi, a fronte dell'aumento della domanda le banche sembrano aver adottato una politica di grande apertura nella concessione del credito alle famiglie; l'importo medio erogato dagli istituti di credito tra l'1 maggio e il 15 giugno 2020 è cresciuto del 9% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, raggiungendo i 134.315 euro. In questo modo, si legge nello studio realizzato dai due comparatori su un campione di oltre 77.000 domande di finanziamento, l'erogato medio è tornato ai livelli registrati a inizio anno, nonostante oggi la situazione economica generale sia oggettivamente peggiore rispetto ad allora; vuoi per un effetto rimbalzo dopo lo stop forzato imposto dalla quarantena o perché proprio durante questa la casa ha assunto un ruolo ancor più importante nella vita di tutti noi, tanti italiani sono tornati a presentare domanda di mutuo e le banche stanno rispondendo con grande apertura alla richiesta, sebbene bisognerà aspettare fine anno per tracciare un bilancio complessivo, ma va di certo evidenziato che un ruolo importante lo sta giocando il canale online con il quale, a causa del periodo in cui si era costretti in casa, moltissimi consumatori hanno preso confidenza. Le richieste raccolte nel canale online sono caratterizzate da un incremento del peso percentuale delle surroghe che oggi, secondo l'analisi, rappresentano più di 1/3 del totale domande di finanziamento (34%); erano poco più del 17% lo scorso anno. Le banche, anche grazie alla grande liquidità messa a disposizione dalla Bce, si stanno dimostrando dunque molto aperte nel concedere i mutui alle famiglie, non solo percorrendo le vie già presenti prima dell'emergenza, ma anche attraverso l'adeguamento dell'offerta alla situazione attuale. Ci sono istituti di credito, ad esempio, che consentono di iniziare a pagare la prima rata del finanziamento dopo 12 mesi dalla stipula, concedendo così al cliente molto tempo per normalizzare la propria situazione lavorativa; altri, invece, hanno lanciato finanziamenti green con tassi agevolati per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica. Oltre all'adeguamento della propria offerta, molte banche hanno deciso di non irrigidire i criteri di valutazione dei richiedenti mutuo e, anzi, hanno adattato le proprie politiche a quelle condizioni diventate critiche proprio a causa dell'emergenza Covid, in primis in riferimento alla cassa integrazione, solitamente ritenuta un elemento ostativo alla concessione del finanziamento ma oggi guardata con minore rigidità se connessa alla pandemia e alla situazione economica venutasi a creare a seguito di essa. Ad agevolare la situazione vi sono anche i tassi di interesse; a giugno i valori rilevati rimangono estremamente bassi, in linea con quelli eccezionali che si registrarono a marzo scorso e, se si guarda al fisso, più convenienti rispetto a quelli di inizio anno. Secondo le simulazioni a giugno per un finanziamento di 124.000 euro da restituire in 25 anni, con un rapporto mutuo/valore dell'immobile pari al 70%, i migliori tassi fissi (Taeg), disponibili online variano tra lo 0,95% e l'1,15%, con una rata compresa tra 463 e 477 euro; a inizio anno (gennaio), per questo stesso finanziamento i tassi variavano tra l'1,23% e l'1,34%, vale a dire circa 300 euro in più all'anno di interessi, pari a 7.500 euro se si considera l'intera durata del mutuo. Anche sul fronte dei tassi variabili l'offerta rimane estremamente bassa, con Taeg che variano, per i parametri sopra indicati, tra 0,81% e 0,98% (rata tra 452 e 463 euro). La distanza tra tassi fissi e variabili rimane quindi su livelli minimi e, in alcuni casi, ci si può imbattere in offerte fisse addirittura più convenienti di quelle variabili; non sorprende quindi vedere come oggi, secondo quanto emerso dall'analisi, la scelta degli italiani sia quasi unanime e il 97% di chi ha presentato domanda nelle ultime settimane ha

chiesto un fisso (erano l'86% 12 mesi fa). I tassi di interesse estremamente bassi, uniti alla maggior apertura al credito da parte delle banche e alla nuova offerta di prodotti ad hoc, hanno contribuito a far abbassare l'età media degli aspiranti mutuatari che è oggi pari a 40 anni, due anni in meno rispetto a inizio 2020, segno che anche gli under 40 sono tornati a chiedere finanziamenti per l'acquisto della casa e questo incide sulla media.

MUTUI PRIMA CASA E SURROGHE: IL MUTUO VA SEMPRE PIÙ DI MODA – MUTUIONLINE

Il graduale ritorno alla normalità, dopo la fase più acuta toccata dall'emergenza sanitaria a marzo, ha ridato ossigeno anche al mercato immobiliare. Peraltro, il lockdown imposto dal Governo per arginare il contagio della pandemia da Coronavirus aveva ridotto solo in parte l'attività di compravendita che, con l'inizio della Fase 2 (il 4 maggio), è ripresa subito con vigore. Significativo è il fatto, come emerge dal più recente Osservatorio Mutui di MutuiOnline.it, che le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa nel trimestre a tutto maggio siano cresciute (al 30,7% del totale, dal 29,6% del periodo gennaio-marzo) per il quarto trimestre consecutivo. La parte del leone dell'attività dei mutuatari è comunque sempre rappresentata dalle richieste di sostituzione e surroghe che, nel trimestre considerato, si sono collocate al 64,2% del totale; queste, seppure in lieve arretramento su base trimestrale (65,5% in gennaio-marzo), hanno finora osservato il ritmo tendenziale più elevato (65% quest'anno contro il 55,6% del 2019), da quando è disponibile la serie storica, ovvero dal 2006. Il fenomeno surroghe continua ad avere il solito motore: i bassi livelli raggiunti dai tassi di interesse che spingono sempre più mutuatari, forti della portabilità senza penali prevista dalla legge Bersani, a ricontrattare i termini del finanziamento. L'accesa concorrenza delle banche completa il panorama positivo, come dimostra la quota di erogato con finalità sostituzione e surroghe registrato nel trimestre a maggio, che resta sempre elevata (59,9%), seppur in arretramento rispetto ai primi tre mesi (64,8%). Su base annuale, il ritmo registrato nel 2020 (63,6%) si colloca ai massimi dal 2015. La vivace ripartenza delle compravendite che hanno avuto come oggetto la prima casa è segnalata anche dai mutui effettivamente erogati dalle banche, che nel trimestre, a maggio, sono stati pari al 36,4% del totale, in deciso aumento dal 30,9% registrato nel I trimestre dell'anno, periodo particolarmente condizionato dall'esplosione dell'emergenza Covid-19. Per quanto riguarda i tassi di interesse, la scena continua a essere dominata dal fisso: nel trimestre, a maggio, ha coperto il 95,1% delle richieste (93,1% nel trimestre precedente). In questo caso, sulla scelta degli italiani incide sia il fatto che i livelli del fisso e del variabile sono quasi alla pari sia la possibilità di fissare, in un momento favorevole, la rata che dovrà essere pagata negli anni. Altra evidenza del mercato da alcuni trimestre è la durata più lunga dei finanziamenti ipotecari. Nel trimestre, a maggio, le richieste dei mutui da 30 anni hanno rappresentato una quota del 24,8% del totale (22,6% nei primi tre mesi dell'anno), così come quelle per i mutui a 25 anni (passate al 19,5% dal 18,8%). Una dinamica che trova riscontro anche nell'erogato, con gli istituti che hanno effettivamente finanziato più operazioni lunghe (30-40 anni per il 22,2%, contro il 19,1% dei precedenti tre mesi e 25 anni per il 17,6%, contro il 17,4%), rispetto a quelle di media e breve durata. Per quanto riguarda i tassi di interesse medi sui mutui a 20 e a 30 anni, a maggio il variabile è stato indicato allo 0,81%

(0,85% in aprile) e quello fisso allo 0,84% (0,85%). I migliori tassi a 20 anni, la durata più richiesta, partono da 0,55% per i variabili e da 0,56% per i fissi. Nello stesso mese l'Euribor a tre mesi era tornato a perdere ulteriore terreno, a -0,46% da -0,43%, e in sintonia si è mosso anche l'Eurirs (a 0,08% da 0,17% il 20 anni, a zero da +0,08% il 30 anni e a -0,12% da -0,03% il decennale). Nonostante la dinamica favorevole dei tassi d'interesse l'importo medio chiesto dai mutuatari è sceso ancora (per il quarto trimestre di seguito), nei tre mesi a tutto maggio, a 136.98 euro dai 137.613 euro dei primi tre mesi dell'anno. Al contrario, l'importo medio erogato dalle banche è tornato a salire, a 145.827 euro (139.738 del I trimestre). Il loan to value è salito al 24% del totale (dal 21,4%), per la copertura del 71-80%, al 2,3% (dall'1,8%), per quella oltre il 90% e al 15% (dal 14,6%), per quella al 51-60%, mentre è leggermente scesa la quota per la copertura al 61-70% (al 22,9% dal 23,2%).

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad aprile 2020 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni continui a diminuire per il terzo mese consecutivo, registrando un crollo del 51,5% rispetto a marzo 2020. Nella media del trimestre febbraio/aprile 2020, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni mostra una flessione del 33,2% rispetto al trimestre precedente. Su base annua la produzione nelle costruzioni cala drasticamente, registrando flessioni mai toccate prima. L'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di aprile 2019), diminuisce del 67,8%, mentre l'indice grezzo mostra una riduzione del 66,7%. Nella media dei primi quattro mesi dell'anno sia l'indice corretto per gli effetti di calendario sia l'indice grezzo decrescono, rispettivamente, del 25,2% e del 24,4%.

Rassegna Stampa

Sfratti bloccati fino a fine anno

La protesta di Confedilizia

Data: 29/6/2020

Corriere della Sera

Il mattone rende fino al 5,8%

Ecco le località dove investire

Data: 29/6/2020

Il Giornale

Mutui casa

Il beneficio in arrivo

Data: 28/6/2020

Il Messaggero

Come vendere casa

Sul web

Data: 27/6/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

L'appello Confedilizia

Ridurre il peso fiscale sulla casa

Data: 25/6/2020

Il Mattino

Il Covid smonta il mito

Del bilocale in città

Data: 24/6/2020

La Verità

Quaderni di Economia Immobiliare Tecnoborsa

Online il primo numero 2020

Data: 23/6/2020

Requadro.com

Una casa più grande

Bastano 500 euro al mese (1.000 in pieno centro)

Data: 22/6/2020

Corriere della Sera/Economia

Nel Real Estate l'innovazione è obbligatoria

Ripensare la vita comunitaria

Data: 20/6/2020

Milano Finanza

Il fascino del nuovo

Case in costruzione

Data: 20/6/2020

Milano Finanza

Roccaforte mattone

Rendimenti degli immobili anti-crisi

Data: 20/6/2020

Milano Finanza

Mercato immobiliare, effetto Covid

-25% di vendite e mutui in calo

Data: 19/6/2020

La Repubblica/Roma

In Italia, al risparmio e usando l'auto

Così le ferie ritornano agli Anni '70

Data: 19/6/2020

La Stampa

Mutui e Pmi

Moratorie lunghe

Data: 18/6/2020

Italia Oggi

Sorpresa, l'immobiliare regge

Richieste di prima casa a +15%

Data: 18/6/2020

La Stampa

Bonus mobili

La guida

Data: 17/6/2020

QN

Le tasse immuni al virus

Oggi si paga l'anticipo Imu

Data: 16/6/2020

Il Giornale

Secondo case e spese

Tutti i dubbi del Superbonus

Data: 16/6/2020

Il Sole 24 Ore