



## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE – I TRIMESTRE 2020**

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Prezzi delle abitazioni – Istat
- Mercato immobiliare: l'emergenza sanitaria non impatta, per ora, sui costi del mattone – Immobiliare.it
- Case, il lockdown non ha scalfito il mattone: prezzi su dell'1,4% nel II trim. – Idealista.it
- Durante il lockdown gli italiani in cerca di una casa hanno sognato in grande – Immobiliare.it e Realtycs
- Commercial real estate, performance superiori alle aspettative per il I semestre, previsioni per fine anno ancora difficili – Cbre

### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- A giugno tornano a crescere le richieste di prestiti finalizzati (+12,6%) e mutui (+13,3%) da parte delle famiglie. Resta ancora debole la dinamica dei prestiti personali – Crif
- Mutui, i tassi ancora ai minimi storici – Segugio.it

### **NEWS**

- Prezzi alla produzione dell'industria, delle costruzioni e dei servizi – Istat

## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE – I TRIMESTRE 2020**

L'indagine condotta presso 1.352 agenti immobiliari dal 18 maggio al 18 giugno 2020 mostra un peggioramento diffuso di opinioni e attese sul mercato delle abitazioni in Italia a seguito dell'epidemia di Covid-19 e delle relative misure di contenimento. Nel I trimestre è decisamente scesa la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile e sono diminuiti in misura marcata sia i potenziali acquirenti sia i mandati a vendere. Secondo gli operatori, a causa dell'epidemia molti potenziali acquirenti avrebbero deciso di rinviare o rinunciare all'acquisto di un'abitazione e molte transazioni per cui si era già raggiunto un accordo tra le parti sarebbero state interrotte. Le prospettive a breve termine sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale sono divenute ampiamente sfavorevoli. Circa i due terzi degli agenti prevede che l'epidemia di Covid-19 avrà effetti negativi sui prezzi delle abitazioni, che si protrarrebbero oltre l'anno in corso.

<https://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-luglio-2020>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT**

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento aumenta dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +0,2% nel IV trimestre 2019). L'aumento tendenziale dell'Ipab, il più ampio dal II trimestre 2011, è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono dello 0,9% (era +1,4% nel trimestre precedente), sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale dell'1,9% mostrando una netta accelerazione rispetto al IV trimestre del 2019 (quando la variazione era stata nulla). Questi andamenti si manifestano in un contesto di brusco calo dei volumi di compravendita (-15,5% la variazione tendenziale registrata per il I trimestre del 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), imputabile alle misure adottate per il contenimento del Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili, determinando una forte flessione delle transazioni a partire dal mese di marzo. La divaricazione tra gli andamenti dei prezzi (in aumento) e quelli dei volumi (in forte calo), testimonia come le misure restrittive introdotte, sebbene già in vigore a marzo, non abbiano avuto alcun impatto apprezzabile sulle quotazioni degli immobili residenziali registrate nel I trimestre, che si riferiscono, anche per il mese finale, al perfezionamento di contratti di compravendita a condizioni stabilite prima dell'emergenza sanitaria. Su base congiunturale l'aumento dell'Ipab (+0,9%), è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,2%, mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dell'1,2%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2020 è positivo e pari a +0,9%. Con i dati del I trimestre 2020 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per la sintesi degli indici delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare, il

peso delle abitazioni nuove è pari al 16,7% (sostanzialmente stabile rispetto al 2019 ma fortemente in calo rispetto al 2010 quando rappresentava quasi il 35%), contro l'83,3% delle abitazioni esistenti.

## **MERCATO IMMOBILIARE: L'EMERGENZA SANITARIA NON IMPATTA, PER ORA, SUI COSTI DEL MATTONE – IMMOBILIARE.IT**

C'è stata grande attesa per capire se e come il Covid-19 avesse frenato anche la corsa del mercato immobiliare. Con la chiusura del I semestre dell'anno, Immobiliare.it, dopo aver già indagato l'andamento della domanda durante l'emergenza sanitaria, ha fotografato i prezzi medi richiesti durante i primi sei mesi del 2020 e il quadro che emerge è quello di una sostanziale stabilità praticamente in tutto lo Stivale; infatti, i prezzi delle case in vendita hanno rilevato nel trimestre marzo-giugno oscillazioni minime dei valori, appena +0,4% a livello nazionale e +0,6% prendendo in considerazione l'intero semestre. Inoltre, il prezzo medio per acquistare casa in Italia si attesta, a giugno 2020, a 1.896 € al metro quadro e il trend nelle tre diverse aree del Paese è simile con Nord, Centro e Sud che registrano nel trimestre marzo-giugno oscillazioni tutte prossime allo zero; su base semestrale è addirittura in positivo il trend del Nord, che segna un +1,6% e un prezzo medio richiesto, a giugno 2020, di 1.977 € al metro quadro; invece, sono praticamente fermi su base semestrale il Centro e il Sud con una media al metro quadro, rispettivamente, di 2.234 € e 1.537 €; anche uno sguardo ai grandi e piccoli centri conferma la situazione di sostanziale stabilità, con oscillazioni nel trimestre marzo-giugno 2020 che, seppur inferiori al punto percentuale, sono tutte in segno positivo. Su base semestrale, nelle città con oltre 250.000 abitanti i prezzi crescono dell'1,6% e nei piccoli centri si registra un aumento dello 0,7%. Rimane ampia la forbice di prezzo tra i grandi agglomerati urbani, in cui a giugno 2020 il prezzo medio richiesto è di 2.634 €, e quelli più piccoli, in cui la richiesta è di circa mille euro in meno (1.640 €/mq). Sembra quindi che, almeno nel breve termine, il Coronavirus non abbia arrestato la corsa dei prezzi del mattone, che tengono in quasi tutti i capoluoghi di Regione: prendendo in considerazione il I semestre del 2020, la maggior parte delle oscillazioni non supera il punto percentuale e risultano particolarmente in sofferenza Trieste, Ancona, Aosta e Venezia. Trieste a livello semestrale segna -1,9% e valori che sembrano continuare a scendere (-4,5% nel trimestre marzo-giugno); ad Ancona la battuta d'arresto dei prezzi delle case in vendita sfiora i due punti percentuali; Aosta e Venezia perdono l'1,3% su base semestrale e confermano il trend in perdita anche nel trimestre marzo-giugno; a fronte di un calo dei prezzi di appena lo 0,1% nel semestre, Firenze si conferma la città più cara in cui acquistare casa, con un prezzo al metro quadro di 3.852 €; nessuna sorpresa neanche sul fronte dei capoluoghi più economici, Campobasso e Catanzaro, che restano di gran lunga sotto la media nazionale con un prezzo poco superiore ai 1.000 € al metro quadro. Tra i grandi centri continua in segno positivo l'andamento dei prezzi a Bologna con un +1,3% nel semestre; sono praticamente fermi i prezzi a Napoli e Roma (rispettivamente -0,5% e +0,2%), mentre a Torino si rileva, sempre su base semestrale, un calo di un punto percentuale; invece, non si arresta la crescita di Milano: il capoluogo meneghino apre il 2020 in segno positivo,

almeno per quanto riguarda i prezzi delle case in vendita che continuano a salire dell'1,7% su base semestrale.

#### **CASE, IL LOCKDOWN NON HA SCALFITO IL MATTONE: PREZZI SU DELL'1,4% NEL II TRIM. – IDEALISTA.IT**

L'ultimo rapporto sui prezzi delle case fotografa un incremento dei valori pari all'1,4% durante i mesi primaverili, quelli segnati dal Coronavirus: il prezzo medio richiesto per l'usato ora è di 1.722 € al metro quadro a livello nazionale e, considerando la variazione annuale, il calo si attesta sullo 0,8%. L'andamento dei prezzi è in parte attribuibile a un livello molto più basso di proprietà immesse sul mercato nel corso degli ultimi tre mesi, poiché col Paese in piena chiusura parte dell'offerta si è ritirata dal mercato e parte del prodotto in vendita è andato verso l'affitto. Dal 4 maggio i potenziali acquirenti si sono riaffacciati sul mercato con un approccio attendista orientato alla negoziazione. Tutto fa pensare a un periodo di transizione con compravendite a rilento, verso una nuova fase che probabilmente vedrà un aumento dello stock disponibile e un calo dei prezzi nella seconda parte dell'anno, con il previsto peggioramento della situazione economica nazionale. Intanto, a dispetto della pandemia i prezzi sono aumentati in 17 delle 20 Regioni italiane: il Veneto (2,6%), guida gli incrementi davanti a Lombardia (2,5%) e Trentino-Alto Adige (2,4%); crescita sopra la media del periodo anche in Basilicata (2%), mentre l'Abruzzo (1,4%), segna rivalutazioni in linea con la media del Paese; gli incrementi sono più deboli per altre 15 Regioni, dall'1,2% della Campania allo 0,2% di Lazio, Liguria e Piemonte. Sul versante opposto, le Regioni in calo sono Puglia (-0,3%), Sardegna (-0,4%), Molise (-1,9%) e Valle d'Aosta (-2,5%), mentre Liguria (2.482 €/m<sup>2</sup>), Trentino-Alto Adige (2.445 €/m<sup>2</sup>) e Valle d'Aosta (2.437 €/m<sup>2</sup>) si confermano le Regioni più care; invece, quelle più economiche sono Sicilia (1.066 €/m<sup>2</sup>), Molise (916 €/m<sup>2</sup>) e Calabria (908 €/m<sup>2</sup>). Rispetto all'ultimo trimestre crescono sensibilmente anche le province in terreno positivo che sono ora il 70% del totale contro il 44% del trimestre scorso: 49 mercati segnano variazioni contenute tra il -1% e l'1%; fluttuazioni in risalita soprattutto agli estremi dove la provincia di Milano (5,2%), segna la performance migliore, seguita da Brescia (4,8%) ed Enna (4,6%); all'opposto i maggiori ribassi spettano a Sondrio (-5%), Isernia (-5,9%) e Belluno (-8,8%). Il ranking delle province più care è guidato da Bolzano (3.626 €/m<sup>2</sup>), Savona (3.045 €/m<sup>2</sup>) e Firenze (2.836 €/m<sup>2</sup>), mentre nella parte bassa del ranking si trovano Caltanissetta (724 €/m<sup>2</sup>), Isernia (722 €/m<sup>2</sup>) e Biella, fanalino di coda con 649 € al metro quadro. A livello di capoluogo l'indice generale dei prezzi segna un'importante tendenza positiva con recuperi nella maggior parte dei mercati cittadini, 67% del totale di 110 capoluoghi monitorati: Milano (7,1%), traina il mercato, mentre alle sue spalle si segnalano i rimbalzi più significativi di Monza (5,2%) e Siracusa (5,1%); le variazioni negative più marcate del periodo si sono prodotte a Foggia (-4,1%), Agrigento (-5%) e Isernia (-6,6%). Tra i grandi mercati, Napoli (3,9%), Torino (2,7%) e Roma (0,8%) hanno registrato un andamento positivo nel II trimestre; al contrario, si segnalano le performance negative di Bologna (-0,1%), Genova (-0,4%) Firenze (-0,6%) Bari (-1,1%) e Palermo (-2,2%). Venezia rimane la regina dei prezzi di vendita della Penisola con 4.485 € al metro quadro e davanti a Firenze (3.958 €/m<sup>2</sup>), mentre Milano sale a 3.903 € al metro quadro. Nella parte bassa del ranking Biella (721 €/m<sup>2</sup>) è la

piazza con i prezzi delle case più bassi d'Italia, davanti a Caltanissetta (781 €/m<sup>2</sup>) e Ragusa (826 €/m<sup>2</sup>).

## **DURANTE IL LOCKDOWN GLI ITALIANI IN CERCA DI UNA CASA HANNO SOGNATO IN GRANDE – IMMOBILIARE.IT E REALITYCS**

L'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid-19 ha travolto anche il mondo del mattone e i piani di molti italiani intenti a ricercare casa e, alla fine del mese di maggio, è stato realizzato il report basato sull'analisi dei Big Data disponibili da oltre 6 milioni di ricerche salvate sul sito, con l'obiettivo di fotografare in modo preciso come il Coronavirus abbia cambiato l'approccio alla casa. Il 2020 del mercato immobiliare era iniziato sotto una buona stella: a gennaio le ricerche di acquisto di immobili residenziali salvate sul portale erano infatti più che raddoppiate rispetto allo stesso periodo del 2019 (+105%) e quelle di locazione segnavano un incoraggiante +61%. Invece, il lockdown è stato un grande spartiacque: l'annuncio delle misure restrittive, a marzo 2020, ha fatto crollare drasticamente il numero di persone che cercavano un immobile, sia con finalità di acquisto che di locazione: nel primo caso il calo è stato dell'84%, seguito da un ulteriore ribasso del 22% in aprile, che ha riportato i volumi delle ricerche ai livelli di inizio 2019. Per le ricerche di immobili in affitto la battuta d'arresto di marzo è stata del 71% e, ad aprile, di un ulteriore 15%, arrivando così a una riduzione del 29% rispetto all'inizio del 2019. Se marzo è il mese nero delle ricerche immobiliari, frenate da paure e incertezze, maggio segna il ritorno ai volumi pre Covid-19 e, infatti, analizzando l'andamento delle ricerche d'acquisto, dalle ultime settimane del mese di maggio si registra un lento ma costante trend al rialzo. Il report fa emergere pure il fenomeno che in casa la felicità è anche una questione di metri quadri: indipendentemente dall'interesse a comprare o affittare, le ricerche dimostrano come dopo la quarantena (maggio 2020), il numero di locali è un filtro sempre più ricorrente e importante per gli utenti e risultano in aumento del 5,5% rispetto a gennaio 2020 le ricerche salvate che impostano come determinante il criterio dei locali; non solo, se durante la quarantena viene chiaramente fotografata l'esigenza di una stanza in più, è anche vero che questo sogno sembra infrangersi allo scadere delle misure restrittive, dal momento che da maggio tornano a salire le ricerche di trilocali e si stabilizzano quelle relative a immobili di tagli più grandi. Che la pandemia abbia segnato per molti il sogno di qualche metro quadrato in più viene evidenziato anche dall'analisi delle superfici medie impostate nei filtri di ricerca: chi intende acquistare casa, ad aprile, rispetto a gennaio, ha aumentato del 6% la dimensione minima dell'immobile ideale; di nuovo, a maggio è il momento di fare i conti con il budget e le superfici minime tornano a scendere. Inoltre, il lockdown sembra non aver determinato solo l'emergere dell'esigenza di qualche mq in più ma anche quella di una maggiore indipendenza e da febbraio ad aprile 2020 le ricerche di case indipendenti sono infatti aumentate del 9,3% sul totale delle ricerche d'acquisto superando, sebbene di poco, quelle per tipologia appartamento. Anche nel caso delle locazioni, seppur in percentuali diverse rispetto al totale, dopo l'annuncio del lockdown si è rilevato un incremento delle ricerche di case indipendenti (+6,4%): come per il sogno di acquistare qualche metro in più, anche per le locazioni maggio è stato il momento di ridimensionarsi, dal momento che gli utenti hanno visto al ribasso le proprie aspettative, tornando a puntare sugli appartamenti. La

voglia di affrancamento da un vicinato che non si è mai vissuto così a pieno balza all'occhio anche grazie ad altre due evidenze: durante il confinamento – e in particolare nel periodo con il minor numero di ricerche – la tipologia attico sia per la vendita che per l'affitto è stata quella che ha tenuto meglio; parallelamente, emerge il trend dei rustici, per cui l'interesse aumenta proprio durante il lockdown, quando il sogno è quello di evadere dai vicini e dalla città per godersi un angolo privato di paradiso; un sogno, appunto, dal momento che già da aprile le ricerche di rustici crollano a livelli anche inferiori a quelli del pre Covid-19. Nel momento di picco in basso delle ricerche si nota un aumento del prezzo massimo impostato (+4% ad aprile rispetto a gennaio 2020), sia per gli appartamenti sia per le case indipendenti; un trend che sicuramente conferma quanto, mai come durante una pandemia in cui la casa viene vissuta 24 ore su 24, per gli italiani l'immobile diventi un bene in cui investire per migliorare la propria qualità della vita ma che si presta anche a un'altra chiave di lettura: le ricerche salvate che sopravvivono in un momento di incertezza economica nel Paese sono soprattutto quelle degli utenti alto-spendenti e che non temono le conseguenze di una potenziale recessione. Per quanto riguarda lo spostamento dentro o fuori la città, ciò che accade dopo il Covid-19 è speculare tra ricerche per acquisto e per affitto: se chi cerca per comprare preferisce le aree limitrofe alla città, chi invece cerca un immobile residenziale in locazione sposta il focus della sua ricerca dalla prima periferia alla città, contando su una maggiore offerta e su prezzi che potrebbero offrire delle occasioni; infatti, il mercato ha visto incrementare il numero di immobili disponibili, a seguito dello stop al turismo che ha svuotato le case vacanza nei grandi centri. Che si cerchi in città o in periferia, anche e soprattutto durante il lockdown, non si smette di sognare un angolo verde: sia per gli immobili in acquisto sia per quelli in locazione durante il confinamento aumentano del 3,7% rispetto a inizio anno le ricerche di immobili con giardino, non certo un trend tipico di questo 2020 ma che la pandemia ha indubbiamente accelerato rispetto all'aumento di preferenze per spazi green che negli altri anni iniziava a notarsi solo tra aprile e maggio; infine, va sottolineato che le ricerche d'acquisto di immobili con giardino hanno raggiunto il picco più alto mai toccato negli ultimi tre anni.

#### **COMMERCIAL REAL ESTATE, PERFORMANCE SUPERIORI ALLE ASPETTATIVE PER IL I SEMESTRE, PREVISIONI PER FINE ANNO ANCORA DIFFICILI – CBRE**

Il volume degli investimenti nel Commercial Real Estate in Italia, nel I semestre del 2020, si attesta a quota 3,9 miliardi di euro, in lieve calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il II trimestre del 2020, infatti, ha fatto registrare investimenti per 2 miliardi di euro. Si conferma, nel frattempo, la tendenza al flight to quality prevista nei mesi precedenti: l'interesse degli investitori è, al momento, concentrato più sui prodotti core che su quelli value-add. Inoltre, rispetto alla media osservata dal 2015 a oggi, è in calo la quota di mercato detenuta dagli investitori stranieri, che passa dal 70% circa al 45%: la componente domestica ha giocato, in questo semestre, un ruolo chiave (55%), soprattutto per il peso di alcune grandi operazioni legate alle asset class Uffici e Retail. Buoni i risultati del settore Uffici, che chiude il trimestre a 1,2 miliardi di euro investiti; l'asset class raggiunge quindi, al I semestre 2020, un volume pari a 1,8 miliardi, in lieve crescita rispetto allo stesso periodo del 2019 e il comparto ha tratto beneficio dalle numerose operazioni nate prima

dell'emergenza Covid-19 e concluse in questo semestre. In pipeline ci sono alcune operazioni ma si riscontra un generale rallentamento degli investitori tranne che per prodotti core: protagonista assoluta degli investimenti è ancora Milano, che detiene il 72% del totale con 1,3 miliardi investiti, mentre la Capitale è stata interessata da investimenti per 280 milioni. La fine dell'emergenza non ha, però, risolto i dubbi legati al take-up e alla quantità di spazio che gli occupier chiederanno in futuro: per avere risposte certe e capire dunque l'atteggiamento degli investitori sul fronte del rischio di tenancy e vacancy bisognerà attendere i prossimi mesi e, probabilmente, il 2021; infatti, si osserva un momentaneo rallentamento delle ricerche da parte degli occupier che, unito ai ritardi dovuti al periodo di lockdown, ha portato nella prima metà dell'anno a una riduzione dei volumi di assorbimento del 31% a Milano e del 70% a Roma rispetto allo stesso periodo del 2019. Anche il settore Retail mostra una buona performance complessiva, per un totale di oltre 920 milioni investiti nel I semestre, risultato dovuto prevalentemente ai deal di portafoglio del I trimestre; in questo momento, nel comparto prevale un atteggiamento cauto da parte degli investitori, in attesa di un assestamento degli impatti dell'emergenza Covid-19 in termini di riaperture e performance delle attività commerciali. Le aspettative per i prossimi mesi rimangono comunque positive, in particolare grazie all'avanzamento dei processi di ristrutturazione di grosse catene operanti nella grande distribuzione organizzata. Buon semestre per il settore Hotels, che si riallinea ai volumi precedenti all'anno record 2019, raggiungendo quota 450 milioni e l'operazione più importante del II trimestre è stata la vendita dell'Hotel Bauer&Palazzo a Venezia da parte del fondo Elliott all'austriaca Signa; anche per questa asset class tutte le transazioni concluse, comunque, sono nate nel periodo precedente all'emergenza e sono classificabili come value-add, in quanto legate a profonde ristrutturazioni o conversioni da altri usi. Il settore alberghiero è stato colpito duramente dalla crisi legata al Covid-19 in un momento di forte crescita, tuttavia l'interesse nei suoi confronti rimane ancora molto elevato e la stagione estiva sarà di certo fondamentale per comprendere come il settore sta rispondendo alla fase post-emergenza, anche se gli operatori stanno già riscontrando segnali positivi relativamente alla componente domestica del turismo leisure – frutto tuttavia di prenotazioni last-minute; occorrerà dunque un periodo di tempo maggiore per assistere a una piena ripresa, in particolare per quanto riguarda la domanda internazionale europea e, soprattutto, intercontinentale, componente trainante dei principali mercati leisure e business nazionali. Nel corso di questo semestre si sono osservati anche i primi grandi investimenti istituzionali nel comparto Residenziale in Italia, per un totale di circa 270 milioni di euro da inizio anno: questa asset class, già da diversi anni interessata da una significativa crescita su scala globale, viene attualmente percepita dagli investitori come uno degli ambiti di investimento più sicuri in un contesto di generalizzata incertezza legato alla situazione Covid-19; la mancanza di prodotto stabilizzato, caratteristica tipica del mercato italiano, viene in questo momento compensata da investimenti di natura value-add concentrati prevalentemente negli ambiti di trasformazione urbana della città metropolitana di Milano, a cui si aggiungono deal di portafoglio riguardanti iniziative di sviluppo in parte già completate. Per la Logistica il semestre è sostanzialmente in linea con i volumi dello stesso periodo dello scorso anno (270 milioni di investimenti da inizio anno), un risultato che sconta comunque i ritardi accumulati durante il

periodo di lockdown; durante il II trimestre i deal core hanno continuato a caratterizzare il comparto logistico, anche grazie al sostegno dato da condizioni di accesso al credito, che stanno sostanzialmente tornando a condizioni simili al periodo pre-Covid per le iniziative con un basso profilo di rischio. Si conferma il forte interesse degli investitori per questa asset class, percepita in questo momento, assieme al residenziale, come uno dei settori più sicuri su cui investire e, infatti, anche durante il periodo di lockdown sono state avviate nuove operazioni di investimento che ampliano ulteriormente la già consistente pipeline attesa per la seconda metà dell'anno in corso. Concludendo, il lockdown, finora ha prodotto effetti meno dirompenti del previsto sebbene sia ancora prematuro e complesso fare previsioni sugli impatti futuri dell'emergenza sul mercato: dunque i prossimi mesi saranno fondamentali per comprendere meglio le conseguenze del periodo appena trascorso e non è da escludere che il 2020 si mostri più resiliente rispetto alle aspettative.

## **MUTUI**

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

A maggio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,5% sui dodici mesi (1,4 in aprile). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,3% sui dodici mesi (1,1 in aprile), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,9% (1,7% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 7,5% sui dodici mesi (contro il 6,8% in aprile); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 5% sullo stesso periodo dell'anno precedente (come in aprile). Le sofferenze sono diminuite dell'11,6% sui dodici mesi (in aprile la riduzione era stata dell'11,4%); la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In maggio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,67% (1,74% in aprile), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,32% (6,61% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,21% (1,06% in aprile), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,60%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,93%. Infine, i tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,35% (0,36% in aprile).

### **A GIUGNO TORNANO A CRESCERE LE RICHIESTE DI PRESTITI FINALIZZATI (+12,6%) E MUTUI (+13,3%) DA PARTE DELLE FAMIGLIE. RESTA ANCORA DEBOLE LA DINAMICA DEI PRESTITI PERSONALI – CRIF**

Dopo l'inevitabile frenata registrata nel mese e mezzo successivo al varo del lockdown disposto dal Governo per contenere la diffusione della pandemia di Covid-19, le famiglie italiane hanno ripreso a rivolgersi agli istituti di credito per finanziare i propri acquisti e l'investimento sulla casa. Nello specifico, la dinamica in atto registrata da Crif ha mostrato un progressivo recupero che si è concretizzato compiutamente nel mese di giugno, quando il numero di richieste di prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi (quali auto, moto, arredamento, elettronica, elettrodomestici, impianti per l'efficientamento energetico della casa, spese mediche, palestre, tempo libero, etc.) e di mutui immobiliari e surroghe sono tornati in territorio positivo, facendo segnare rispettivamente

un incoraggiante +12,6% e +13,3% rispetto al corrispondente mese del 2019. Diversamente, le richieste di prestiti personali ancora stentano a tornare sui volumi dell'anno scorso, malgrado nel mese di giugno si sia registrato un evidente cambio di passo con i volumi che nell'ultima settimana del mese sono tornati al di sopra di quelli che si registravano nel periodo pre lockdown. La positiva performance fatta registrare dai mutui immobiliari nell'ultimo mese è frutto sia del progressivo recupero delle richieste di mutui d'acquisto dopo molte settimane di sostanziale stallo del mercato, sia del fermento che si registra nella componente delle surroghe e sostituzioni, stimolate da tassi ancora molto contenuti e da condizioni decisamente vantaggiose. Dal Barometro Crif emerge un andamento positivo anche per l'importo medio richiesto che, relativamente al singolo mese di giugno, è risultato pari a 133.071 €, con un aumento del +2,4% rispetto allo stesso mese del 2019. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fascia di importo, le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 €, con una quota pari al 29,9% del totale. Invece, per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata dei mutui, complessivamente il 75% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni. Nel complesso, i prestiti finalizzati sono la forma tecnica che ha maggiormente risentito delle misure restrittive disposte dal Governo ma, al contempo, è anche quella che ha mostrato una capacità di recupero più robusta e veloce. I prestiti personali, invece, sono quella che complessivamente ha risentito maggiormente della situazione emergenziale, con le famiglie che hanno adottato un atteggiamento estremamente prudente. La cautela delle famiglie in questa specifica fase trova conferma anche nell'andamento dell'importo richiesto, che nel mese di giugno ha visto una flessione sia per i prestiti finalizzati, con il valore medio diminuito del -14% rispetto a giugno 2019 poi assestatosi a 6.981 € (anche se va detto che il mese di riferimento aveva fatto registrare il record assoluto degli ultimi 10 anni), sia per i prestiti personali (che si fermano a 12.438 € in virtù di una flessione del -2,1%). Nel complesso, le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe di importo inferiore ai 5.000 € che arriva a spiegare addirittura il 62,4% delle richieste di prestiti finalizzati e il 31,2% di quelli personali. Infine, per quanto riguarda la durata dei prestiti richiesti, per quelli finalizzati gli italiani si sono orientati prevalentemente su piani di rimborso inferiori ai 12 mesi, con una quota pari al 23,7% del totale, mentre per quelli personali le durate superiori ai 5 anni arrivano a spiegare il 45,3% del totale.

#### **MUTUI, I TASSI ANCORA AI MINIMI STORICI – SEGUGIO.IT**

I tassi restano ai minimi storici e lo spread non viene ritoccato dalle banche: cosa vuol dire tutto questo per chi è in cerca di un appartamento da comprare? La risposta è davvero semplice: non c'è periodo migliore di quello attuale per sottoscrivere un mutuo casa. Sia i fissi che i variabili restano, infatti, sotto la soglia dell'1%. A dominare, anche nel I semestre del 2020, sono i mutui con tasso fisso: l'ammontare degli interessi viene stabilito sin dall'inizio e non cambia per tutta la durata del finanziamento e la maggior parte dei mutuatari opta per questa tipologia di tasso in quanto non varia a seconda delle oscillazioni dei mercati finanziari e non si ricevono sorprese nel momento in cui si rimborsa il mutuo. Non vale lo stesso discorso per i mutui a tasso variabile: sebbene oggi siano convenienti, non è escluso che si possano registrare fluttuazioni e che il tasso

cambi durante il periodo di restituzione, pertanto questa tipologia di mutui è adatta principalmente a chi ha un reddito medio-alto e non teme alcun tipo di rischio, poiché se il tasso dovesse aumentare, salirebbe anche l'importo della rata. Intanto, il fatto che gli istituti di credito abbiano deciso di lasciare uguali gli spread, gioca a favore dei mutuatari e tassi fissi così bassi rappresentano l'ideale per chi oggi ha intenzione di sottoscrivere un finanziamento. C'è da dire, però, che anche l'Euribor, ossia il parametro di riferimento dei mutui variabili, continua a presentare valori negativi: -0,48% per il parametro mensile e -0,37% per il parametro trimestrale. Insomma, la scelta fra tasso fisso e tasso variabile è di natura soggettiva e cambia a seconda delle possibilità economiche di ciascun richiedente. L'emergenza Coronavirus, tuttora presente nel nostro Paese, ha avuto dure conseguenze non solo sul fronte sanitario ma anche economico e, infatti, non sono poche le famiglie che hanno deciso di presentare domanda di moratoria, prevista dal decreto Cura Italia, in modo da sospendere i pagamenti delle rate fino a 18 mesi, segnale evidente di una concreta difficoltà economica vissuta da parte di molti italiani che, negli ultimi mesi, si sono ritrovati a fare i conti con un clima surreale. Una situazione del genere, secondo gli esperti, potrebbe portare in futuro a una maggiore ponderatezza da parte degli istituti di credito per l'erogazione dei finanziamenti.

## **NEWS**

### **PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA, DELLE COSTRUZIONI E DEI SERVIZI – ISTAT**

A maggio 2020 i prezzi alla produzione dell'industria si stimano in lieve diminuzione sul mese precedente (-0,1%) e in marcata flessione su base annua (-5,3%). Sul mercato interno i prezzi diminuiscono dello 0,3% su base mensile e del 7,2% su base annua. Al netto dell'energia, la dinamica, sia congiunturale (-0,2%) sia tendenziale (-0,1%), risulta lievemente negativa. Sul mercato estero, invece, i prezzi aumentano su base mensile dello 0,3% in entrambe le aree – euro e non euro – e registrano un calo su base annua più contenuto (-0,8%, -0,5% per l'area euro e -1% per l'area non euro). Nel trimestre marzo-maggio 2020, soprattutto per effetto dei forti cali di marzo e aprile, si stima una flessione dei prezzi alla produzione dell'industria pari a -3,2% sul trimestre precedente; la dinamica congiunturale dei prezzi è negativa sia sul mercato interno (-4,1%), in misura più accentuata, sia sul mercato estero (-1%). Nel mese di maggio 2020, fra le attività manifatturiere, gli aumenti tendenziali più elevati si registrano sul mercato interno per industrie alimentari, bevande e tabacco (+1%) e prodotti farmaceutici di base e preparati farmaceutici (+0,9%); sul mercato estero per computer, prodotti di elettronica e ottica (+3,4% per l'area non euro), mezzi di trasporto (+1,6% per l'area euro, +2,2% per l'area non euro) e industrie tessili (+1,1% per l'area euro, +1,8% per l'area non euro). Le flessioni tendenziali più ampie su tutti e tre i mercati di riferimento si rilevano per coke e prodotti petroliferi raffinati (-32,3% sul mercato interno, -13,1% sul mercato estero area euro e -37,1% sul mercato estero area non euro).

## Rassegna Stampa

### **Ristrutturare casa**

Nel nome della bellezza

Data: 15/7/2020

La Repubblica

### **Case più efficienti**

Ma salviamo un po' di bellezza

Data: 15/7/2020

La Repubblica

### **Tecnoborsa – Sondaggio congiunturale**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 14/7/2020

Format Newsletter

### **Il lockdown frena il mattone**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 14/7/2020

Avvenire

### **Acquisti di casa ko (-30%) e prezzi in frenata**

Dati Scenari Immobiliari

Data: 14/7/2020

Il Sole 24 Ore

### **Così lo Stato protegge i furbetti**

Confedilizia

Data: 13/7/2020

La Verità

### **Puoi permetterti una rata da 300 o 900 euro?**

Ecco dove comprare

Data: 13/7/2020

Corriere della Sera/L'Economia

### **In condominio**

Va superata l'impasse assemblea

Data: 11/7/2020

Il Sole 24 Ore

### **L'architettura è sacra**

Impronte sulla città – Mario Tedeschi

Data: 10/7/2020

Corriere della Sera/Milano

### **Il vero problema degli italiani**

Ora è la casa

Data: 9/7/2020

Libero

### **Bankitalia, un terzo delle famiglie**

Ha da vivere soltanto per tre mesi

Data: 8/7/2020

La Verità

### **Tra affitti e mutui**

Per 1,5 milioni di nuclei è emergenza casa

Data: 8/7/2020

Avvenire

### **Bankitalia: il 40% delle famiglie**

Non riesce a pagare il mutuo

Data: 7/7/2020

Monitorimmobiliare

### **Bankitalia, flessione del mercato residenziale**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 7/7/2020

Il Quotidiano Immobiliare

### **Immobili venduti senza pro rata**

Le Entrate rispondono sulla dismissione di beni

Data: 7/7/2020

Italia Oggi

### **Al condominio il tesoro del 110%**

Seconde case, alloggi e condomini

Data: 6/7/2020

Il Sole 24 Ore

### **Un milione e mezzo di famiglie**

Cerca una casa con più spazi e servizi

Data: 6/7/2020

Il Sole 24 Ore

### **Il blocco di tutti gli sfratti**

Sospende l'applicazione del diritto nel campo delle locazioni

Data: 3/7/2020

Italia Oggi

### **Dal 13 luglio l'opzione online**

Per cedere il bonus sugli affitti

Data: 2/7/2020

Il Sole 24 Ore

### **Imu più leggera**

Per chi paga dal conto

Data: 2/7/2020

Il Messaggero

### **Bonus casa 110%**

Parte la corsa

Data: 1/7/2020

Il Sole 24 Ore