



E' APPENA USCITO ONLINE IL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2020 DOVE SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DEL I SEMESTRE 2020

L'INDAGINE 2020 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA SMART – TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Analisi del mercato immobiliare – Scenari Immobiliari
- 2° Rapporto sul mercato Immobiliare – Nomisma

MUTUI

- Rapporto mensile: luglio 2020 – Abi
- Bussola Mutui – Crif e MutuiSupermarket
- A giugno le richieste di mutui ancora in crescita – MutuiOnline
- Mutui convenienti ancora a lungo – Kiron Partner

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat

E' APPENA USCITO ONLINE IL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2020 DOVE SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DEL I SEMESTRE 2020

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della BIR in cui analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento.

Inoltre, l'Osservatorio ha al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati BIR – sugli immobili transati dagli stessi.

La versione cartacea del Listino 2/2020 sarà disponibile entro Ottobre.

Info: www.tecnoborsa.it

L'INDAGINE 2020 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA SMART – TECNOBORSA

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa**, nello svolgere l'Indagine sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, approfondisce un tema particolare. Nell'Indagine 2020 si è voluto analizzare quanto siano tecnologiche e al passo coi tempi le abitazioni nei 54 Comuni presi in esame dall'analisi, cercando anche di sondare le intenzioni future delle famiglie per rendere sempre più smart le proprie case.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 e risulta da fonti varie – ufficiali e non – quanto durante il lockdown la casa abbia acquisito ulteriore importanza, specialmente ai fini dello smart living e dello smart working, delle connessioni veloci e affidabili, di una maggior esigenza di spazi dentro e fuori casa, nonché di un supporto tecnologico anche alla luce del risparmio energetico. Infatti, i due mesi di quarantena costretti nella propria casa hanno fatto sì che si incrementasse l'uso della tecnologia domestica, ritenuta sempre più indispensabile e, addirittura, che venissero scoperte potenzialità della propria smart home che prima non si conoscevano o, pur essendone a conoscenza, non si sfruttavano pienamente. I motivi che spingono maggiormente a rendere più efficiente la propria casa sono fondamentalmente tre: il risparmio energetico, la sicurezza e la gestione da remoto. Pertanto, anche a seguito degli avvenimenti più recenti che lasceranno indubbiamente il loro segno, sono molte le caratteristiche oggi richieste dalle famiglie italiane per avere una casa smart e l'analisi di **Tecnoborsa** le ha esaminate una per una. In sintesi, le famiglie italiane sondate con l'Indagine 2020 di **Tecnoborsa**, per quanto riguarda le dotazioni che consentono un risparmio energetico, ad oggi prediligono gli infissi a isolamento termico con un 21,4% – dato fortemente in crescita anche in futuro – seguiti dai pannelli fotovoltaici per la produzione di energia con l'8,6% – anche se sono poche le famiglie intenzionate a installarli in futuro – seguono quindi gli interventi per l'isolamento termico e/o acustico degli ambienti con il 5,3% di preferenze e con una fortissima crescita in prospettiva, mentre meno successo incontrano i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, fermi all'1,8%; infine, sempre riguardo alla casa green, c'è un 5,1% di scelte che vanno verso l'uso di materiali sostenibili, anche questi con un fortissimo indice di crescita intenzionale. Invece, per

quanto riguarda il comfort delle abitazioni, la novità dell'assistente vocale è al primo posto con il 19% e un 20% come prospettiva di crescita futura; seguono gli elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza con il 12,8% e il sistema di climatizzazione sempre a distanza con l'11,1% ma, per entrambi, bisogna segnalare che in futuro non sembrano esserci grosse prospettive di sviluppo; inoltre, anche le luci che possono essere accese o spente a distanza trovano un 7,2% attuale ma solo un 1,4% in futuro. Infine, per ciò che riguarda la sicurezza in casa, le videocamere collegate alla rete Wi-fi con cui è possibile controllare che la propria casa sia al sicuro attraverso smartphone, Pc o tablet con l'8,8% e l'impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto attraverso electronic devices con l'8,2% sono i dispositivi preferiti attualmente dalle famiglie ma, per il futuro, presentano percentuali leggermente al ribasso. C'è da notare che è molto bassa la penetrazione di videocitofoni da usare anche da remoto con lo smartphone che registra foto e video di chi ha suonato anche in assenza dei proprietari e permette la visione notturna che, unitamente ai dispositivi per entrare nell'abitazione senza utilizzare le chiavi, segnano solo lo 0,6% e con basse intenzioni di adozione anche in prospettiva.

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

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – SCENARI IMMOBILIARI

I primi sei mesi 2020 sono stati anomali per il mercato immobiliare italiano: partito con buone prospettive, si è poi fermato per la pandemia fino a metà maggio e l'attività è ripresa con regolarità solo a giugno, ma non dappertutto. Rispetto a un anno fa le vendite nel I semestre di quest'anno sono calate del 29,2% e la domanda immobiliare è cambiata durante la pandemia: innanzitutto, è calata la propensione all'acquisto perché molte famiglie sono preoccupate dall'evoluzione dell'economia e del mercato del lavoro; inoltre, la parte solvibile della domanda, almeno mezzo milione di persone, ha ben chiaro il tipo di prodotto desiderato e si cercano case con terrazzo o giardino; si è disposti anche a comprare in un quartiere periferico pur di avere una stanza in più; si domandano case cablate e comunque adatte a una condivisione di lavoro e vita quotidiana; infine, gli spazi per i servizi comuni assumono sempre più valore e importanza, seppur rivisti con lo sguardo rivolto al distanziamento sociale e, di conseguenza, molti costruttori stanno riprogettando le iniziative immobiliari in questo senso. Le prospettive sulla restante parte dell'anno sono condizionate dalla situazione occupazionale e dalle misure di sostegno messe in atto dal Governo. I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa sono rimasti sostanzialmente stabili e, infatti, è stato rilevato nel semestre un calo del -0,4%; in particolare, a Milano le case hanno segnato un decremento dello 0,3% e a Roma solo dello 0,1% mentre cali leggermente superiori si sono verificati nelle altre città. Inoltre, in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al 10% per le abitazioni usate da ristrutturare. Cresce la domanda di immobili in locazione, ma con una netta preferenza per le case con terrazzi o giardini. I canoni sono rimasti sostanzialmente stabili ma, tuttavia, è aumentata l'offerta di appartamenti per periodi medio lunghi a causa della

flessione del mercato short rent. Per il futuro è necessario ripensare le città, le infrastrutture, il modo di abitare e di lavorare e per questo si apre un mondo nuovo per gli addetti ai lavori.

2° RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE – NOMISMA

A un I trimestre dell'anno in cui, secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603mila a 494mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471mila (-22%) e 518mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (hard) o quello più favorevole (soft). L'andamento in calo si manifesterà pure nella prima parte del 2021, anche se con un'entità decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso. Sono stati ipotizzati tre diversi scenari: base, soft e hard e nel primo, che dovrebbe essere il più probabile, le compravendite nel 2020, per il mercato immobiliare residenziale, rimarranno sotto le 500mila unità. Nella prima metà del 2021 si ipotizza che resteranno le tendenze negative, anche se di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell'anno in corso; invece, la situazione per la seconda metà del 2021 dovrebbe essere totalmente diversa, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario base (499mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sarà in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell'anno; infine, lo scenario soft vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021. Sul fronte dei prezzi, se si dovesse avverare lo scenario base, il 2020 dovrebbe chiudersi con un -2,6% sul segmento abitativo, un -3,1% in quello direzionale e un -3,2% in quello commerciale. Lo scenario più favorevole (soft), prevede per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, mentre quello hard di 4 punti percentuali. Milano avrà l'andamento deflattivo più contenuto fra tutte le 13 grandi città monitorate e, oltre a Milano, le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna; i cali più marcati sono previsti a Catania, Bari e Roma; infine, Torino e Napoli dovrebbero presentare situazioni particolarmente negative nel segmento non residenziale. Rispetto ai prezzi di compravendita i canoni relativi al mercato residenziale flettono di più (-0,9%) e con una maggiore accentuazione nei due mercati estremi, quello delle zone di pregio (-2,1%) e delle periferie (-1,4%). Il lockdown ha causato un allungamento dei tempi di vendita e di locazione: 3,3 mesi per la vendita che si sommano ai 3,9 mesi pre lockdown e 3,1 mesi per la locazione, da sommare ai 2 mesi pre pandemia. Lo sconto praticato sul prezzo per gli immobili in vendita si attesta all'8,5%, mentre i rendimenti lordi da locazione sono al 4,9%.

MUTUI

RAPPORTO MENSILE: LUGLIO 2020 – ABI

A giugno 2020 i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati del 2,8% rispetto a un anno fa (l'aumento era dell'1,6% a maggio). 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, per i prestiti alle imprese, si registra un aumento dell'1,9% su base annua e l'aumento è dell'1,3% per i prestiti alle famiglie. A giugno 2020 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento rimangono su livelli particolarmente bassi e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,37% (2,40% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,26% (1,33% a maggio 2020, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,28% (1,21% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a maggio 2020 sono 26,2 miliardi di euro, in calo rispetto ai 32,6 miliardi di maggio 2019 (-6,4 miliardi, pari a -19,5%) e ai 50,8 miliardi di maggio 2018 (-24,6 miliardi, pari a -48,4%). 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% a maggio 2020 (era 1,87% a maggio 2019, 2,93% a maggio 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 e a giugno 2020 risulta di 181 punti base (184 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

BUSSOLA MUTUI – CRIF E MUTUISUPERMARKET

Il lockdown disposto per contenere la diffusione della pandemia di Covid-19 a partire dal mese di marzo ha impattato fortemente in negativo sulla domanda di nuovi mutui da parte di privati e famiglie ma a giugno si consolidano chiari segnali di recupero verso una nuova normalità (+13,3% rispetto al corrispondente mese del 2019). Nel contempo, la frenata sui volumi degli acquisti non si è al momento ancora riflessa sul prezzo al metro quadro degli immobili residenziali oggetto di garanzia di mutuo ipotecario, che mette a segno – per il II trimestre consecutivo – un andamento positivo e una crescita del 6% nel corso del II trimestre dell'anno, dopo un +1,9% registrato nel I trimestre. Si ricorda che la crisi immobiliare dura da oltre 10 anni e ha determinato un trend deflativo dei prezzi portandoli, solo di recente, a una graduale stabilizzazione fino a una timida ripresa, soprattutto a livello locale. Va peraltro sottolineato che nel II trimestre dell'anno non si sono ancora incorporati i cali dei valori dovuti alla crisi dettata dal Covid: probabilmente gli effetti si vedranno – in misura comunque non drastica – nella seconda parte dell'anno, quando emergeranno maggiori indicazioni sull'evoluzione dell'intonazione economica. Entrando nel dettaglio, diversamente da quanto accaduto in passato quando erano i prezzi degli immobili nuovi a segnare la via della ripresa e gli immobili usati a segnare il passo, in questo trimestre si osserva un recupero su entrambi i segmenti con i prezzi/mq degli immobili usati che nel II trimestre 2020 sono cresciuti del +4,3% rispetto al II trimestre 2019, mentre i prezzi/mq degli immobili nuovi hanno fatto segnare un +3,7%. A livello geografico, la ripresa riguarda l'intero territorio nazionale ed è maggiore nel Centro, con un +7,4% rispetto al II trimestre 2019, mentre

nelle aree geografiche Nord-Est, Nord-Ovest e Sud e Isole la crescita si attesta rispettivamente al +5,3%, +3,0% e +2,9%. Rimanendo sul fronte immobiliare, l'esplosione della pandemia ha temporaneamente bloccato i piani di investimento degli italiani, portando il trend delle compravendite a un -15,5% nel I trimestre 2020 ma, analizzando questo dato nel dettaglio, si nota però che se i mesi di gennaio e febbraio erano ancora intonati positivamente, il calo vero si è manifestato in marzo con una riduzione del 45% rispetto ai volumi dello stesso mese dell'anno precedente. Ulteriori riduzioni sul numero delle compravendite sono previste anche nei prossimi mesi, anche se il recupero delle richieste di mutui da parte di privati e famiglie nell'ultimo mese di osservazione lascia intravedere incoraggianti segnali di recupero. Dopo essere calate bruscamente nel corso dei mesi di lockdown – con un picco negativo delle richieste tra il 23 marzo e il 5 aprile – le richieste si sono infatti riportate sui volumi precedenti l'emergenza sanitaria. Sul fronte dei mutui la forte riduzione degli indici IRS registrata all'inizio del 2020 – con diverse scadenze degli indici IRS addirittura in territorio negativo durante i primi due trimestri – continua a mantenere elevato l'interesse per la rottamazione dei vecchi mutui. L'effetto risulta particolarmente evidente con riferimento al canale online, che rappresenta una vera e propria cartina di tornasole per l'osservazione delle dinamiche di domanda relative ai mutui con finalità surroga: il peso delle erogazioni di surroga passa infatti dal 60% del totale degli erogati, nel corso del IV trimestre 2019, al 68% e 66% del totale erogati nel corso rispettivamente del I e II trimestre 2020. Il forte ritorno di interesse per la domanda di mutui con finalità surroga determina un impatto positivo – nonostante un calo delle compravendite residenziali – sull'andamento delle nuove erogazioni. A confermarlo, i dati di Banca d'Italia che nel I trimestre 2020 mostrano un'espansione dei nuovi flussi di mutui erogati pari al +10% ma il trend di miglioramento potrebbe essere destinato a risentire nei prossimi mesi degli impedimenti operativi causati dalle misure di lockdown e dal brusco rallentamento della domanda di nuovi mutui da parte di privati e famiglie nel bimestre aprile-maggio. Ovviamente, il clima di crisi economica e di incertezza sui futuri sviluppi condiziona pesantemente il quadro generale di evoluzione del mercato immobiliare e dei mutui. Ciò detto, sul lato dell'offerta di credito e del livello dei tassi di interesse la situazione attuale rimane molto favorevole: nel corso del II trimestre 2020 i migliori spread di offerta rimangono stabili per i mutui a tasso variabile e subiscono un lieve aumento per i mutui a tasso fisso. Per un'operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread per mutui a tasso variabile si assestano intorno a una media dello 0,8% nel corso del II trimestre 2020, mentre i migliori spread per mutui a tasso fisso passano da una media dello 0,2% sul I trimestre 2020 a una media dello 0,3% sul II trimestre 2020. Sul canale online, le preferenze della domanda verso il tasso fisso rimangono fortemente polarizzate anche nel II trimestre 2020, al punto da raccogliere il 90% circa del totale delle preferenze, a conferma della scelta degli italiani di bloccare la rata del proprio mutuo per l'intero periodo di rimborso, approfittando di tassi fissi a livelli prossimi ai minimi storici di sempre.

A GIUGNO LE RICHIESTE DI MUTUI ANCORA IN CRESCITA – MUTUI ONLINE

La voglia di casa non è mai passata di moda per gli italiani, nemmeno con la pandemia da Coronavirus; l'emergenza sanitaria sembra anzi aver fatto riscoprire nuove consapevolezza su come viverla al meglio. Ecco allora rafforzarsi il desiderio di comprare, come emerge dal più recente Osservatorio, che evidenzia un crescente trend di ricerca di immobili sul web registrato durante il periodo di lockdown. Nel II trimestre, le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa sono salite al 32,8% del totale (dal 29,6% di gennaio-marzo), al nuovo massimo degli ultimi dodici mesi. Nuovi top da un anno a questa parte anche per le domande di finanziamenti per l'acquisto della seconda casa (salite al 3,8% dal 3,3%) e per la ristrutturazione/costruzione (all'1,6% dall'1,3%): questi movimenti, anche se relativi a voci minori, testimoniano la rinnovata vivacità del mercato immobiliare. Come sempre la parte del leone nelle richieste di mutuo è delle surroghe, anche se nel II trimestre hanno registrato un lieve arretramento: al 61,6% congiunturale dal 65,6%. Sicuramente su questa limatura hanno inciso le limitazioni imposte dalle banche alla frequentazione degli sportelli (l'obbligo di prenotazione degli appuntamenti), ma bisogna anche inquadrarla con l'accelerazione descritta da questa componente dal II trimestre 2019 (quando la voce surroghe si attestava appena al 38,3% del totale). Su base annuale, le richieste di surroghe e sostituzione viaggiano saldamente sui massimi dal 2014 e sono al 63,6% del totale: un dominio che difficilmente sarà scalfito nel breve periodo, perché i tassi di interesse sono destinati a rimanere bassi, alla luce della politica monetaria super-accomodante promessa dalla Bce sul lungo termine. Intanto, la prospettiva di un orizzonte tassi continua a spingere i mutuatari sempre più verso il fisso, le cui richieste nel II trimestre hanno coperto il 94,9% del totale (93,1% nei primi tre mesi dell'anno), un nuovo massimo assoluto. A giugno il tasso medio applicato su mutui a 20-30 anni era pari allo 0,82% per il fisso e allo 0,75% per il variabile (entrambi in arretramento rispetto a maggio, rispettivamente dallo 0,84% e dallo 0,81%) e per il fisso si tratta del nuovo minimo storico. Sui minimi assoluti gira sempre l'Euribor, utilizzato per calcolare gli interessi applicati sui mutui a tasso variabile: in giugno la media a un mese è stata indicata a -0,49% (-0,46% in maggio) e quella a tre mesi a -0,38% (-0,27%). Vola sempre basso, anche se in lievissima risalita rispetto a maggio, l'Eurirs (riferimento bancario base per i finanziamenti a tasso fisso): indicato in giugno a -0,10% il dieci anni (da -0,12%), a 0,10% il venti anni (da zero) e a 0,14% il trenta anni (da 0,08%). In luglio gli indici hanno nuovamente invertito la marcia e si trovano su livelli di qualche centesimo più bassi rispetto a giugno. La prospettiva di un orizzonte tassi favorevole, con la complicità di un quadro economico corrente incerto, da alcuni mesi sta spostando le richieste di mutui verso la parte lunga della curva: quelle relative alla durata 21-25 anni hanno rappresentato nel II trimestre il 19,7% del totale (18,9% nel I) e quelle per 26-30 anni sono state pari al 24,5% (22,2%). Sono calate invece quelle per 16-20 anni (al 33,5%, dal 35,1%), che comunque continuano a coprire la parte principale. Per quanto riguarda l'importo medio chiesto dai mutuatari, questo è sceso in aprile-giugno e per il terzo trimestre consecutivo, dell'1,3% congiunturale, a 135.725 euro. L'importo effettivo erogato è invece aumentato nel trimestre del 3,6%, a 144.539 euro, collocandosi sui massimi dal I trimestre 2016. Su base annuale, questo valore è in salita costante dal 2015 e, da allora, è cresciuto del 21,6%.

MUTUI CONVENIENTI ANCORA A LUNGO – KIRON PARTNER

Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che sta impattando 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, se necessario, continuerà a immettere liquidità nel sistema bancario in modo che gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. Alla luce, poi, della raggiunta intesa da parte dei leader europei riguardo allo straordinario pacchetto di misure economiche per contrastare gli effetti della pandemia, è certamente questo lo scenario che ci si deve attendere sul fronte dei tassi almeno per tutto il 2020. In questo momento le proposte di mutuo delle banche sono interessanti come non mai, soprattutto per quel che riguarda i tassi fissi: 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 il -0,50%), l'ultima rilevazione ha segnato un tasso del -0,38% (giugno 2020). 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 al 2,75% a settembre 2013; da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a luglio 2019 e ha toccato il minimo storico a marzo 2020 segnando un -0,11%. Infine, l'ultima rilevazione del mese di giugno ha fatto registrare lo -0,13%, livello che permette oggi di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente si sono visti in precedenza. Stando alle dinamiche dei tassi di giugno 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 si sosterebbe una rata di 431 euro, circa 25 euro in più rispetto a quanto si dovrebbe sostenere se si scegliesse un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 406 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. La buona notizia è che ad oggi i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno di accedere ai finanziamenti per la casa a condizioni veramente vantaggiose ancora a lungo 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 l'interesse per la rottamazione del mutuo ha dato linfa alle erogazioni: nel I trimestre l'aumento della surroga ha infatti compensato il calo dovuto all'emergenza sanitaria del Coronavirus e il mercato ha segnato una crescita. Ci si aspetta comunque per il II semestre un calo sostenuto dei mutui erogati, anche in virtù del blocco operativo che il lockdown ha comportato. Nonostante ciò, i primi segnali riguardanti le nuove richieste di mutuo sono positivi e vanno nella direzione di un graduale ritorno alla normalità. Molto dipenderà dalle politiche economiche che il nostro Paese

adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto riguardo all'occupazione e al reddito delle famiglie.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A maggio 2020 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni, dopo i fortissimi cali di marzo e aprile, mostri un deciso recupero, con un incremento del 168% rispetto al mese precedente. Nella media del trimestre marzo – maggio 2020, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni, pesantemente condizionato dalla drastica diminuzione di marzo e aprile, registra comunque una flessione del 41,9% rispetto al trimestre precedente. Su base annua l'indice corretto per gli effetti di calendario della produzione nelle costruzioni (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 22 di maggio 2019) cala del 16,8%, mentre l'indice grezzo mostra una riduzione del 22,3%. Nella media dei primi cinque mesi dell'anno, sia l'indice corretto per gli effetti di calendario sia l'indice grezzo diminuiscono, rispettivamente, del 23,6% e del 24,2%. Nel quadro dell'emergenza sanitaria in corso, la raccolta delle informazioni che consentono di calcolare l'indice di produzione nelle costruzioni ha avuto nell'insieme un esito positivo. In particolare, la rilevazione sulle casse edili nel complesso si è svolta con gli esiti consueti in termini di tasso di risposta. Le azioni messe in atto per fare fronte alle, seppur lievi, residue perturbazioni nella fase di raccolta dei dati hanno consentito di elaborare e diffondere gli indici relativi al mese di maggio 2020.

Rassegna Stampa

Così il mutuo premia

Chi ha un'eco-casa

Data: 31/7/2020

QN

Il superbonus per lavori

Su interi edifici cielo-terra

Data: 31/7/2020

Il Sole 24 Ore

Immobili commerciali

Calo del 29% nel semestre

Data: 30/7/2020

MF

Vendita di immobili più facile

Con il timbro di stato legittimo

Data: 30/7/2020

Il Sole 24 Ore

Per il 110% maggioranza di due terzi in condominio

Intervento Confedilizia

Data: 29/7/2020

Il Sole 24 Ore

Elettricità, manutenzione sprint

Sì all'intervento senza autorizzazione assembleare

Data: 27/7/2020

Italia Oggi

Casa, detrazioni, pensioni, lavoro e fisco

Agosto porta le soluzioni

Data: 27/7/2020

Il Sole 24 Ore

Estate, prezzi alle stelle

Per case vacanze e lidi

Data: 26/7/2020

La Gazzetta del Mezzogiorno

Le case degli italiani nel mirino Ue

Bruxelles non ama l'esenzione Imu

Data: 25/7/2020

La Verità

Acquisti di immobili

Sotto il cappello del 110%

Data: 25/7/2020

Italia Oggi

Lavori a costo zero per la casa

Sconto in fattura per le facciate

Data: 25/7/2020

Il Messaggero

500mila compravendite immobiliari in meno per il Covid

Prezzi in discesa ma cambiano anche i trend di acquisto

Data: 24/7/2020

Italia Oggi

Il bonus prima casa

E' riciclabile

Data: 24/7/2020

Italia Oggi

Case, prezzi in calo del 2,6%

Dati Nomisma

Data: 23/7/2020

Il Sole 24 Ore

Tecnoborsa – Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

La casa smart

Data: 21/7/2020

Format Newsletter

Tecnoborsa: le famiglie italiane e la casa smart

Indagine Tecnoborsa 2020

Data: 21/7/2020

Il Quotidiano immobiliare

Piace la casa smart, infissi isolanti e fotovoltaico

Le tecnologie preferite - Indagine Tecnoborsa 2020

Data: 21/7/2020

Federproprietà.it

L'Italia all'asta

Il virus stende pure il mattone

Data: 20/7/2020

Il Fatto QUotidiano

Enigma superbonus 110%

Soglie e adempimenti tendono il superbonus un rompicapo

Data: 20/7/2020

Italia Oggi

La locazione resiste al Covid-19

Lo squilibrio tra prestazioni ha carattere temporaneo

Data: 20/7/2020

Italia Oggi

Comprare casa

Le agevolazioni

Data: 19/7/2020

Il Messaggero

Il virus stravolge il mercato

Si prediligono spazio e aree verdi o all'aperto

Data: 18/7/2020

Milano Finanza

Col Covid la visita si è fatta hi-tech

Realtà virtuale, big data e intelligenza artificiale

Data: 18/7/2020

Milano Finanza

Polizze casa

Orientarsi con il sismabonus

Data: 18/7/2020

Il Sole 24 Ore/Plus 24

Come massimizzare

I ritorni con il coliving

Data: 18/7/2020

Il Sole 24 Ore/Plus 24

Superbonus alle singole unità

Che sono parte di condominio

Data: 17/7/2020

Il Sole 24 Ore

Immobiliare ed effetto Covid-19: cosa ne pensano gli agenti?

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 16/7/2020

Guidaedilizia.it