



Corso di formazione online Standard di Valutazione Immobiliare: Livello avanzato

10-15-17-22-24 settembre 2020

Il Corso, organizzato da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, sarà erogato tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza

SCHEDA INFORMATIVA

Corso di formazione online per Valutatori Immobiliari La stima nel processo di esecuzione: l'esperto del Giudice

1-8-15 ottobre 2020

Il Corso, organizzato da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, sarà erogato tramite la piattaforma ZOOM per la formazione a distanza

SCHEDA INFORMATIVA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Dati Statistici Notarili (DSN): Rapporto sul 2019 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Prezzi case, ancora incrementi dell'1,4% a luglio – Idealista.it
- Quanto vale una casa con terrazzo? fino all'8% in più se si trova a un piano alto – Immobiliare.it
- Osservatorio immobiliare turistico 2020 sul mercato delle case vacanza – Fimaa-Confcommercio e Nomisma
- Le implicazioni della pandemia sul mercato immobiliare europeo – RE/MAX Europe
- Nel mercato immobiliare post Covid cresce del 29% la richiesta di case di campagna – Idealista.it
- Affitti a fuori sede, mercato in ritardo. I proprietari sperano nel mese di settembre – SoloAffitti

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Bollettino Economico – Bce
- Dati Statistici Notarili (DSN): Rapporto sul 2019 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Osservatorio mutui: la voglia di casa è sempre viva – MutuiOnline

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

DATI STATISTICI NOTARILI (DSN): RAPPORTO SUL 2019 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

L'anno 2019 è stato un anno in crescita nel settore delle compravendite immobiliari e, in particolare, si è rilevato un aumento del 4,76% rispetto al 2018 (853.247 compravendite di fabbricati abitativi rispetto alle 815.460 del 2018). Analizzando più nel dettaglio il mercato si nota nel 2019 una crescita nel corso dei mesi: infatti, l'aumento delle vendite del II semestre al 3,46% è pari a quello del I. Nel 2019 il prezzo medio per le compravendite di prima casa tra privati si attesta sul valore di 110.000 euro circa, mentre è decisamente più alto per le compravendite di prime case da impresa, tra i 198.000 euro e i 210.000 euro. Solo 3.614 immobili abitativi oggetto di compravendita nel 2019 hanno superato il prezzo di 1 milione di euro e, di questi, 2.015 sono stati acquistati come seconda casa direttamente dalle imprese. Significativa nel 2019 è anche la crescita delle donazioni mobiliari e immobiliari nel confronto fra semestri: +32% le donazioni mobiliari, +5% quelle immobiliari; in particolare, quelle di beni immobili riguardano per oltre il 55% abitazioni o fabbricati in genere (capannoni, negozi, ecc.), mentre resta stabile il numero di donazioni che si riferiscono ai terreni agricoli (circa il 14%) ed è molto diffusa la donazione di nuda proprietà dei fabbricati (16,65%).

PREZZI CASE, ANCORA INCREMENTI DELL'1,4% A LUGLIO – IDEALISTA.IT

L'emergenza sanitaria non ha frenato i prezzi delle case, che hanno segnato un nuovo aumento dell'1,4% a luglio rispetto al mese precedente. Il valore medio degli immobili in Italia ora è di 1.746 euro al metro quadro, l'1,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2019. Secondo Idealista il mercato immobiliare è sostenuto da tassi ipotecari a livelli storicamente più bassi, compensando per il momento la crisi economica e la disoccupazione record innescata dal Coronavirus, che peraltro è ricaduta maggiormente proprio sui lavoratori precari o basso-salariati. La domanda ha pienamente recuperato dopo il confinamento, mentre l'offerta è diventata più esigua perché molti proprietari temendo di svalutare il proprio immobile hanno preferito ritirarlo o offrirlo in affitto. Se prima del lockdown il mattone era in ripresa evidente, soprattutto nei grandi centri, pure dopo ha proseguito sulla scia rialzista, anche se il vero impatto della pandemia sul mercato immobiliare sarà evidente solo dalla fine di quest'anno. Sono 13 i mercati regionali in crescita a luglio con la Lombardia (4,1%), a guidare il trend, seguita dalla Campania (2,1%), anch'essa sopra la media italiana; al terzo posto si piazzano a pari merito Toscana e Basilicata (1%). Vi sono poi incrementi meno forti per altre 9 Regioni, dal Lazio (0,9%) al Piemonte (0,3%), mentre la Sicilia rimane stabile rispetto alla media; all'opposto, a scontare il calo maggiore si trova la Valle d'Aosta (-2,2%), seguita da Molise (-1%) e Liguria (-0,6%). In termini di prezzo la Regione che vanta i valori più alti è la Liguria (2.467 euro/m²), seguita da Trentino-Alto Adige (2.458 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.384 euro/m²); sopra la media sono anche i prezzi di Toscana (2.250 euro/m²), Lazio (2.117 euro/m²) e Lombardia (1.790 euro/m²). Invece, le richieste più economiche da parte dei proprietari si riscontrano nelle Regioni meridionali: per esempio, in Sicilia si toccano i 1.066 euro/m² e in Calabria e Molise i 907 euro/m² per entrambe. La maggior parte delle macroaree provinciali

seguono il trend positivo dei prezzi registrato a fine luglio, con Milano (7,2%), Belluno (2,8%) e Avellino (2,5%), a trainare le 58 zone a rialzo sulle 106 monitorate; all'opposto, Biella, Trieste (entrambe a -2%) e Aosta (-2,2%), segnano le peggiori performance del mese. Relativamente ai prezzi Bolzano (3.612 euro/m²), si conferma la provincia più cara d'Italia, davanti a Savona (3.041 euro/m²) e Firenze (2.882 euro/m²); nella parte bassa del ranking Biella, con 636 euro/m², è la più economica, davanti a Caltanissetta (717 euro/m²) e Isernia (720 euro/m²). L'andamento generale dei prezzi a luglio ha visto una leggera prevalenza di segni negativi che riguardano 57 dei 111 capoluoghi analizzati, mentre sono solo 4 quelli che non hanno subito variazioni: le performance migliori si registrano ancora a Milano (5,1%), Lecco (3,9%) e Vibo Valentia (3,8%); dall'altro lato le variazioni negative di maggiore entità spettano a Lodi (-2%), Treviso (-2,2%) e Frosinone (-2,6%). Oltre alla succitata Milano variazioni positive si registrano anche a Napoli (1,5%) e Torino (1,1%); tiene Roma (0,3%), mentre calano Bologna (-0,6%) e Firenze (-0,7 %). Con riferimento ai prezzi di vendita, Venezia (4.476 euro/m²), esclusa Mestre per ragioni di rilevanza statistica, si conferma la città con i metri quadri più cari, davanti a Milano (4.103 euro/m²) e Firenze (3.932 euro/m²); nella parte bassa della graduatoria i capoluoghi più economici restano Ragusa (818 euro/m²), Caltanissetta (784 euro/m²) e Biella (719 euro/m²).

QUANTO VALE UNA CASA CON TERRAZZO? FINO ALL'8% IN PIÙ SE SI TROVA A UN PIANO ALTO – IMMOBILIARE.IT

Di recente sono passati alla cronaca come teatri di performance canore, di nuove conoscenze fra vicini e come unico posto in cui si era legittimati a godere dell'aria aperta fuori da casa; ma, a parte il grande vantaggio che hanno rappresentato durante il lockdown, a quanto ammonta il valore di uno spazio esterno annesso alla propria abitazione? La presenza di un balcone o di un terrazzo in Italia fa crescere il valore dell'immobile dell'8% nel caso in cui si tratti di un piano alto (dal quinto in poi). Ipotizzando così un appartamento da 200.000 euro, chi compra dovrà mettere in conto una spesa ulteriore di 16.000 euro rispetto a quella che dovrebbe sostenere per un'abitazione simile ma senza sfogo esterno, mentre ai piani centrali l'impatto di uno spazio esterno si riduce e ammonta al 4,8% del valore dell'immobile ma risale invece quando si tratta di case al primo piano, dove balconi e terrazzi fanno crescere il valore del 5,6%, e al piano terra, dove la presenza di giardini vale il 6,6% in più rispetto a un immobile di pari caratteristiche. Se questi sono i dati a livello nazionale, lo studio ha individuato le differenze nelle 4 città più popolose: Roma, Milano, Torino e Napoli. Prendendo sempre a esempio un immobile dal valore di 200.000 euro, chi nella Capitale ne possiede uno con balcone o terrazzo dal quinto piano in su può vantare uno spazio esterno che vale 16.000 euro (+8% rispetto a un immobile di pari categoria che ne è privo); a un piano centrale gli spazi esterni a Roma fanno salire il valore del 6,6% mentre è del 4,6% il plus che si può guadagnare per un primo piano con balcone e, per chi possiede invece un giardino a piano terra, il valore dello spazio calcolato sull'immobile tipo è di 14.600 euro (+7,3%). L'impatto degli spazi esterni sul valore immobiliare è più contenuto a Milano dove la variazione maggiore si ha in presenza di uno spazio verde a piano terra, più raro in città (+6,6% che su un immobile da

200.000 euro si traduce in 13.200 euro), mentre oscillano tra il 4 e il 4,9% i plusvalori delle abitazioni con balconi e terrazzi dal primo piano in su. Rimanendo al Nord, a Torino si alza del 15% in più il valore delle case con giardino al piano terra e scende rispettivamente all'8,4% e all'8,2% l'incremento di prezzo per chi possiede un immobile al primo piano e a quelli centrali; infine, costano il 7% in più della media le case con terrazzo ai piani alti. Infine, a Napoli chi venderà una casa a piano terra con giardino potrà contare su un prezzo maggiorato del 12% rispetto ad altri immobili simili e oscillano attorno al 6% le variazioni dei valori delle abitazioni dal primo piano in su con balcone che, ancora per un immobile da 200.000 euro, si traduce di un plus attorno ai 13.000 euro sul prezzo finale. Se è vero che la ricerca di case con spazi esterni vive un trend stagionale estivo tutti gli anni, è anche vero che in questo 2020 è stato toccato il picco massimo del numero di chi imposta il filtro balcone come imprescindibile ed è interessante notare come l'impatto di uno sfogo esterno sul prezzo dell'immobile vari da città a città: a Milano, che ha una concomitanza di fattori tra cui il prezzo al metro quadro elevato, il traffico intenso e un clima più rigido, terrazzi e giardini diventano un bene rinunciabile, mentre Roma e Napoli sono città in cui si è più disposti a spendere pur di avere uno spazio privato all'aria aperta.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO 2020 SUL MERCATO DELLE CASE VACANZA – FIMAA-CONFCOMMERCIO E NOMISMA

Le case per vacanze in montagna vincono, nelle preferenze degli italiani, rispetto a quelle al lago o al mare. Infatti, già nel 2019 le transazioni di abitazioni nelle località montane sono aumentate dell'11,8% rispetto al 2018, a fronte di un aumento molto più contenuto nei laghi 2,1% e nelle località marittime (+3%): questi i principali risultati sull'andamento del mercato 2020 delle case per vacanza in Italia, attraverso la l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 150 località di mare e 55 di montagna e lago. Nel 2020 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.220 euro al metro quadro commerciale, con un trend dei prezzi di vendita ancora in contrazione e il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -0,8% su base annua. Per le abitazioni top nuove nelle località turistiche, le quotazioni medie superano mediamente i 3.000 euro al metro quadro, per le abitazioni centrali usate i valori oscillano tra 1.995 e 2.155 euro, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.350 e 1.500 euro. In cima alla classifica delle principali località turistiche, per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, si trovano Madonna di Campiglio con valori che raggiungono i 13.000 euro al metro quadro e che guadagna in un anno due posizioni, prendendo il posto di Capri, ora in seconda posizione con una quotazione di 11.600 euro al metro quadro; completa il podio Forte dei Marmi, che si mantiene in seconda posizione con 12.600 euro al metro quadro, valore stazionario rispetto allo scorso anno. Avanzano in graduatoria Courmayeur e Cortina d'Ampezzo, mentre Santa Margherita Ligure, dopo parecchi anni in vetta alla classifica, perde due posizioni, seguita da Porto Cervo, Positano, Porto Rotondo e Sirmione. Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori e contratti e il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +0,2% su base annua. La domanda di acquisto di abitazioni per vacanza è sostenuta in prevalenza dalla

componente domestica (85% delle risposte), mentre nel restante 15% è alimentata da soggetti stranieri con percentuali simili allo scorso anno. Quanto all'identikit delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese, si tratta di famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 78% delle risposte). Per quanto riguarda le dotazioni, sono richieste in prevalenza abitazioni con balcone o terrazzo abitabile (92% delle risposte), con una cucina ben attrezzata, in localizzazioni adiacenti all'attrattore turistico e possibilmente con posto auto.

LE IMPLICAZIONI DELLA PANDEMIA SUL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO – RE/MAX EUROPE

RE/MAX Europe ha svolto nel mese di luglio 2020 una survey che ha coinvolto oltre 2.000 agenti e broker operativi propri in 27 Paesi per delineare un quadro dell'impatto della pandemia sul mercato del real estate in Europa. I dati che emergono sono sostanzialmente allineati in tutta Europa, con alcuni andamenti in controtendenza per i singoli Paesi. In generale, il Covid-19 ha certamente causato una mancanza di fiducia: gli intervistati confermano il forte timore del mercato rispetto alla recessione economica e alla disoccupazione in aumento che, ovviamente, hanno ricadute sulle scelte immobiliari sia in ambito privato sia commerciale. L'aspettativa generale è che la maggior parte dei Paesi europei difficilmente riuscirà a eguagliare i risultati del 2019, benchè la situazione attuale non sia una tipica recessione economica. Già in passato il mercato immobiliare ha dimostrato di essere resistente alle crisi e gli immobili continueranno a essere un buon investimento a lungo termine, come è stato storicamente, dunque il mattone, da sempre considerato un bene rifugio, sarà sicuramente un catalizzatore della liquidità per gli italiani, trend rafforzato nel nostro Paese dai bassi tassi e da condizioni favorevoli del mercato. A fronte di un mercato immobiliare in contrazione, ci si aspetta che le transazioni di affitti residenziali rimangano sostanzialmente le stesse del 2019 e solo Malta, Grecia, Slovacchia, Slovenia e Montenegro prevedono un calo, mentre la Turchia ipotizza un aumento. Invece, in ambito di compravendite si prevede una diminuzione in quasi tutti i Paesi con alcune eccezioni: la Germania manifesta una situazione di stabilità, senza sostanziali cambiamenti per le aree urbane e con una contrazione delle transazioni solo nelle aree extraurbane; Francia, Bulgaria e Polonia si attendono un incremento delle transazioni per le case indipendenti (urbane ed extraurbane), a fronte di una contrazione che andrà a interessare gli appartamenti. Sicuramente maggiore sarà l'impatto sul commerciale, fortemente influenzato dalla pandemia, con una riduzione prevista delle transazioni pari al 20%, dove ambiti come l'alberghiero, la ristorazione e la vendita al dettaglio saranno i più colpiti. Solo Francia, Paesi Bassi e Turchia stimano un aumento del numero di contratti, soprattutto per quanto riguarda gli investimenti immobiliari e un aumento dei prezzi è stimato anche per i terreni edificabili in Repubblica Ceca, Polonia, Germania, Svizzera, Israele, Romania, Slovacchia, Turchia e Paesi Bassi. Nei prossimi sei mesi, sul fronte dei prezzi, la maggior parte degli intervistati si attende una diminuzione per affitto e vendita di immobili residenziali e commerciali. Per quanto riguarda gli immobili in affitto, il calo stimato è del 5-10%, con un maggior interessamento degli appartamenti nelle aree urbane e solo Germania e Svizzera si dichiarano in controtendenza con un lieve aumento dei prezzi. Una situazione analoga,

sebbene leggermente più positiva, si osserva con lo sviluppo dei prezzi di vendita, con riduzioni che si aggirano tra il 5-10%, soprattutto per appartamenti; anche in questo caso la Germania dichiara previsioni differenti, con un aumento del prezzo del 10% per gli appartamenti nelle aree urbane e nessun sostanziale cambiamento in quelle extraurbane; pure Francia, Finlandia, Paesi Bassi, Turchia e Repubblica Ceca stimano un minimo aumento dei prezzi per le abitazioni sia nelle aree urbane sia extraurbane. Sebbene gli immobili continuino a essere considerati un investimento sicuro con buoni rendimenti, complessivamente il calo dei prezzi interesserà tutti i Paesi europei.

NEL MERCATO IMMOBILIARE POST COVID CRESCE DEL 29% LA RICHIESTA DI CASE DI CAMPAGNA – IDEALISTA.IT

La pandemia ha rilanciato la domanda di case in campagna, rustici e casali nelle aree provinciali, nei borghi e nei piccoli Comuni con un incremento delle ricerche pari al 29% rispetto al periodo pre-Covid, dato che indica chiaramente una nuova tendenza di mercato. Il desiderio di spazi aperti è esploso dopo il lockdown con un'impennata a luglio, forse preludio a un rimbalzo delle compravendite immobiliari nel periodo autunnale. Concentrando l'analisi sulle zone di riferimento per quanto riguarda l'offerta di proprietà rustiche si rilevano richieste più che triplicate in provincia di Brescia (268%) e Alessandria (241%); più che raddoppiate invece le richieste in provincia di Asti (181%), Verona (129%), Viterbo (123%) e Brindisi (100%). Nelle altre 28 province monitorate solo 9 registrano un raffreddamento del mercato, tutte le altre segnano incrementi da Firenze (98%) a Matera dove l'interesse degli acquirenti è rimasto invariato rispetto al periodo pre-Covid. Il ricorso sempre più massiccio allo smart working sta spingendo molte persone a ripensare alle proprie esigenze abitative post lockdown, così le proprietà rurali hanno registrato un'impennata durante la primavera/estate e i piccoli centri potrebbero costituire una valida alternativa per garantirsi un ambiente di elevato standard di vivibilità grazie a spazi ampi e aperti e a prezzi decisamente più contenuti delle grandi città. Proprio sul fronte dei prezzi il trend è stabile, con una variazione dello 0,1% rispetto al periodo pre-Covid, ma le province che segnano incrementi dei valori sono di più di quelle in contrazione; le variazioni positive di maggior entità si registrano in provincia di Roma (25,4%), Pisa (20,1%) e Bologna (18,9%), con altre 14 province racchiuse tra i rimbalzi dell'8,7% di Asti e lo 0,1% di Matera. Al contrario, i cali maggiori spettano a Pesaro-Urbino (-11,9%) e Rimini (-10,5%), in controtendenza insieme ad altre 13 province in calo fra quelle con la maggiore offerta di proprietà rustiche. Per questo studio è stato analizzato l'andamento della domanda e dei prezzi di 360 tra borghi e piccoli Comuni italiani da Nord a Sud: con 6.696 euro al metro quadro Montalcino, in provincia di Siena, è saldamente al comando di questa classifica, davanti al Monte Argentario (5.045 euro/m²) e il terzo posto è occupato da Bordighera (3.934 euro/m²) in Liguria. Se però si guarda oltre i tradizionali punti d'interesse turistico della Toscana, dell'Umbria o della Liguria, l'indagine fa emergere numerose località con valori inferiori ai 1.000 euro al metro quadro (sono 125 quelle censite) e sono in grande spolvero anche vari Comuni del Monferrato, delle Langhe e all'interno delle province di Alessandria (508 euro/m²), Asti (838 euro/m²) e del bresciano, ideali anche per la vicinanza a grandi centri urbani come Torino e Milano; inoltre, è raddoppiata la richiesta di case nella Valpolicella e nei Comuni dell'Altopiano di Asiago e c'è un notevole balzo

anche sulle colline del piacentino – Val Trebbia, Val Tidone, Val d'Arda – dove i valori toccano in media 825 euro al metro. Anche il Sud Italia presenta immobili unici con valori interessanti in provincia di Catania (856 euro/ m²) e nel ragusano (799 euro/m²) che salgono a 1.148 euro nel siracusano, fino ai 1.423 euro per trulli e masserie dell'Alto Salento, nel brindisino, e i 1.765 euro della Valle d'Itria, nel barese. Tra le località dove le richieste sono più che raddoppiate dopo il lockdown, dominano Toscana e Piemonte ma la domanda è sostenuta anche in Umbria, Veneto e nel Lazio, limitatamente alla provincia di Viterbo.

AFFITTI A FUORI SEDE, MERCATO IN RITARDO. I PROPRIETARI SPERANO NEL MESE DI SETTEMBRE – SOLOAFFITTI

Iniziano a vedersi le prime conseguenze del lockdown sul mercato immobiliare, in particolare per quanto riguarda gli affitti agli studenti universitari fuori sede. A presentare i dati è il report annuale dal quale si dovrebbe evincere anche il *sentiment* del pubblico di riferimento nei prossimi mesi (in particolare a partire da settembre). Nelle città universitarie il 65% delle richieste di riduzione del canone di affitto pervenute alle varie agenzie riguardava propri immobili affittati da universitari; molte anche le richieste di risoluzione del contratto, poiché sin da principio molti studenti hanno potuto contare sulla didattica a distanza e la situazione di forte incertezza li ha spinti a voler tornare nella città di origine, oltre che per ragioni affettive anche e soprattutto per motivi di risparmio economico. Il 42% delle agenzie ha rilevato una moderata crescita delle disdette inviate ai proprietari dagli studenti durante il lockdown e il 37,5% ha segnalato una forte crescita; le agenzie interessate dal fenomeno sono state quindi complessivamente il 79,5%, con disdette all'ordine del giorno nella gran parte delle città italiane e il mercato si trova ora a vivere una situazione di incertezza generale, con la speranza che nei mesi di settembre-ottobre si possa registrare una sensibile ripresa. Infatti, se negli anni passati nei mesi estivi (solitamente già da luglio), migliaia di studenti in tutta Italia iniziavano la caccia alla stanza perfetta che li avrebbe accompagnati nel percorso di studi, quest'anno il mercato non sembra ancora essersi attivato e il 75% delle agenzie ha riscontrato finora un forte calo di richieste da studenti, mentre il 14,6% un calo moderato e solo l'8,3% dichiara che la situazione sia sostanzialmente stabile. Il calo delle richieste era facilmente prevedibile visto il periodo ma questo dato potrebbe, però, essere semplicemente frutto di attendismo ed è, infatti, plausibile ipotizzare almeno un parziale recupero a settembre, quando sarà più chiara agli studenti sia la situazione epidemiologica del Paese sia quali modalità didattiche sceglierà per le lezioni ciascun ateneo: se si proseguirà con la didattica a distanza o se si tornerà alle lezioni in aula, se riprenderanno le attività come i laboratori e le borse di collaborazione presso gli atenei o se incominceranno i tirocini. Per valutare il reale stato del mercato e la sua eventuale ripresa bisogna aspettare settembre, in concomitanza con i test d'ingresso di diversi corsi di laurea e, nel frattempo, vista l'incertezza diversi proprietari potrebbero garantirsi un reddito da locazione scegliendo di spostare l'immobile dal mercato degli studenti al target delle famiglie con figli, che ricercano immobili spaziosi e la cui richiesta non manca di certo. La quarantena ha avuto effetti anche sul costo degli affitti di stanze doppie e singole agli studenti, anche se tutto sommato limitati e molto diversificati tra le varie città: la media nazionale (306 € per

una stanza singola, 214 € per un posto in stanza doppia), evidenzia una riduzione di circa il 2% ma in alcune città come Milano, Roma e Napoli, si sono registrati aumenti anche importanti. La città con il maggior incremento percentuale per le stanze doppie è stata Genova (+33%, pari a circa 50 €), seguita da Napoli (+25%, 48 €), mentre per le singole l'incremento maggiore è a Rimini (+12%, 45 €) e Bologna (+10%, 33 €). Moltissime le città che, al contrario, hanno ridotto il canone di locazione per le stanze affittate agli universitari: per le doppie la riduzione percentuale maggiore l'avranno gli studenti di Padova (-32%, 80 €) e Trieste (-13%, 25 €) e, nonostante la maglia nera per quanto riguarda le doppie, Genova fa registrare il maggior calo di costo per le singole (-17%, 50 €), seconda solo alla città di Modena (-23%, 75 €). Invece, Milano e Roma sono le città in cui il prezzo per gli affitti delle stanze è maggiore: la singola costa mediamente 592 € a Milano (+3%), 429 € a Roma (+7%) e 425 € a Rimini (+12%); il costo a persona di una doppia, invece, è di 421 € a Milano (+7% rispetto al 2019), 273 € a Roma (+6%) e 250 € a Bologna (-7%). Come da alcuni anni a questa parte, rimangono di primaria importanza: la vicinanza dell'appartamento rispetto alla facoltà frequentata (73%); la comodità ai mezzi pubblici (60%); la disponibilità della stanza singola invece che una doppia o una tripla (67%); molto importante è anche l'arredamento di buon livello come fattore di scelta (38%), così come ormai è ritenuta imprescindibile per molti la presenza di wi-fi (23%) che, a dire il vero, è sempre più diffusa come dotazione standard. Va rilevato, infine, che l'emergenza sanitaria non ha radicalmente cambiato il rapporto degli studenti rispetto alla ricerca dell'alloggio in affitto: infatti, a specifica domanda, le agenzie segnalano una crescita dall'anno scorso a quest'anno della ricerca di immobili non condivisi (es: monolocali o bilocali, anziché i classici appartamenti affittati per stanze), di soli 8 punti percentuali rispetto all'anno precedente e se lo scorso anno il 20% degli studenti si avvaleva di immobili in cui vivere in maniera totalmente autonoma, quest'anno la quota di studenti che scelgono di non condividere con altri i propri spazi sono saliti solo al 28%: insomma, l'emergenza sanitaria non sembra aver cambiato radicalmente le abitudini di vita degli studenti fuori sede, almeno di quelli che sono certi di tornare nelle aule vere e proprie.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In giugno i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,3% sui dodici mesi (1,5% in maggio). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,6% sui dodici mesi (1,2% in maggio), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 3,7% (1,9% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 6% sui dodici mesi (contro il 7,5% in maggio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 3,8% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-4,9% in maggio). Le sofferenze sono diminuite del 13,2% sui dodici mesi (in maggio la riduzione era stata dell'11,6%) e la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In giugno i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,61% (1,65% in maggio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,50% (7,32% nel mese precedente). I tassi di interesse sui

nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,26% (1,21% in maggio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,63%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati all'1,01%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,35% (come in maggio).

BOLLETTINO ECONOMICO – BCE

Gli investimenti nell'edilizia residenziale dell'area dell'euro hanno registrato un nettissimo calo nel I trimestre, mentre alla fine del II sono emersi segnali positivi: nei primi tre mesi del 2020 gli investimenti nell'edilizia residenziale dell'area dell'euro sono diminuiti del 5,8% sul periodo precedente ovvero il peggior tasso di crescita dall'inizio della serie nel 1995. Tale risultato negativo è dovuto principalmente alla chiusura generalizzata dei cantieri, sebbene sia stato in parte attenuato dai grandi arretrati nei piani edili (in particolare in Germania e nei Paesi Bassi) e accompagnato da una riduzione dei volumi delle transazioni con effetti solo trascurabili sui prezzi delle abitazioni. Poiché le misure di contenimento sono state intensificate in diversi Paesi fino alla fine di aprile, ci si attende che nel II trimestre abbia avuto luogo una contrazione ancora più accentuata degli investimenti nel settore dell'edilizia residenziale dell'area dell'euro. Secondo i dati delle indagini della Commissione europea nel II trimestre le imprese edili hanno affrontato vincoli alla produzione storicamente elevati, principalmente dovuti a condizioni finanziarie e potenzialmente indicativi di carenze di liquidità e ad altri fattori probabilmente legati agli effetti delle misure di contenimento. Tuttavia, dopo essersi allontanato dal punto di minimo ad aprile, il Pmi relativo al prodotto nelle costruzioni dell'area dell'euro ha mostrato segni di miglioramento a maggio e giugno a fronte dell'alleggerimento delle misure di contenimento, attestandosi anche lievemente al di sopra della soglia di espansione in Francia e in Italia. I risultati delle indagini sulle valutazioni delle imprese circa il livello degli ordini indicano, per il periodo a seguire, modeste prospettive di ripresa nel settore degli immobili residenziali. Le indagini sulle intenzioni delle famiglie di costruire o ristrutturare le loro proprietà mostrano un quadro simile: inoltre, l'incertezza causata dalla pandemia potrebbe avere effetti anche maggiori e più duraturi sull'attività, in quanto potrebbe incoraggiare le famiglie e gli investitori a rinviare le operazioni immobiliari fino a quando non sarà trovata una soluzione efficace dal punto di vista medico per il Covid-19.

DATI STATISTICI NOTARILI (DSN): RAPPORTO SUL 2019 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel settore dei mutui si registra un leggero aumento rispetto agli acquisti di fabbricati abitativi (+1,42%) nel II semestre del 2019 rispetto al I semestre, prevalentemente di importo fino a 100.000 euro (41,19%) e tra i 100.000 e i 150.000 (30,12%). Il capitale complessivo erogato dagli Istituti di credito per finanziamenti ipotecari nell'anno 2019 è stato di circa 63,7 miliardi di euro.

OSSERVATORIO MUTUI: LA VOGLIA DI CASA È SEMPRE VIVA – MUTUI ONLINE

Gli italiani confermano, anche nel post-Covid, di avere tra le loro principali passioni la casa: a luglio le richieste di mutuo sono aumentate al 33,5% del totale e i tassi bassi continuano, dal canto loro, a favorire la componente delle surroghe, la cui percentuale si è attestata al 60,5%. Gli italiani

quando devono scegliere dove mettere i propri risparmi nei momenti d'incertezza come quello attuale, decidono quasi sempre a favore del mattone, non per altro siamo il Paese con il più alto tasso di proprietari immobiliari individuali del mondo occidentale e nemmeno la pandemia da Coronavirus è riuscita a scardinare quest'asse portante dell'economia familiare del Belpaese. Dal più recente Osservatorio emerge, infatti, un avvio del III trimestre in forte ascesa per le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa, salite al 33,5% del totale dal 32,8% segnato nel II trimestre. Dunque, l'emergenza sanitaria non ha fatto passare l'appetito degli italiani per il mercato immobiliare e, anche se siamo distanti dal picco registrato nel primo quarto del 2019 (55,3%), la performance delle domande di mutuo rilevata nel mese di luglio (su base trimestrale), è alquanto significativa sia perché allunga a cinque trimestri consecutivi la serie positiva sia perché si colloca sopra la media registrata fin qui quest'anno (31,6%); il dato, inoltre, è corroborato dal nuovo spunto (terzo di seguito), delle domande di finanziamento per l'acquisto della seconda casa (al 4,5% dal 3,8% del II trimestre). La parte più corposa delle richieste di finanziamento ha riguardato ancora una volta la componente sostituzione e surroga, che ha coperto nel mese di luglio (su base trimestrale), una quota pari al 60,5% del totale delle richieste, in lieve contrazione rispetto al 61,6% del II trimestre e, grazie all'accesa concorrenza tra le banche e ai tassi di interesse che continuano a girare attorno ai minimi assoluti, difficilmente si potrà vedere in pericolo questo primato; d'altronde le surroghe, per quanto riguarda le effettive erogazioni degli istituti, oggi viaggiano (come media annuale), sui massimi degli ultimi sei anni, al 62,9%. Uno scenario che si ripete è anche quello della scelta del tipo di tasso: gli italiani continuano a preferire il tasso fisso (al 94,4% del totale delle richieste a luglio), a quello variabile, per niente affascinati dal fatto che la Bce ha di nuovo assicurato che manterrà invariata la propria politica monetaria a lungo; alla base di questo comportamento ci sono due ragionamenti: il primo è la scarsa convenienza data dallo stretto margine che c'è tra il tasso fisso e quello variabile (rispettivamente 0,80% e 0,72% per mutui a 20 e 30 anni); il secondo fattore è costituito dal fatto che, girando entrambi ai loro minimi storici, in futuro i due tassi non potranno fare altro che salire, con una prevedibile maggiore penalizzazione per il variabile; chi oggi è impegnato ad acquistare un'abitazione è quindi portato, considerando anche il quadro economico incerto, a scegliere in anticipo l'importo della rata con cui ammortizzare il mutuo, piuttosto che accettare il rischio di avere una sorpresa in un futuro anche distante. La maggiore vivacità delle richieste di acquisto di case riscontrata nell'ultimo periodo si è tradotta anche in un aumento dell'importo medio chiesto dai mutuatari alle banche, salito nella rilevazione di luglio per la prima volta dal III trimestre 2019, esattamente dell'1,2% a 137.326 euro. I finanziamenti effettivamente erogati dalle banche hanno nello stesso periodo aggiornato il loro massimo storico, segnato un aumento dello 0,6% a 142.726 euro.

Rassegna Stampa

Bonus sì o no?

Chi vince il 110% dalla villetta al condominio

Data: 31/8/2020

Il Sole 24 Ore

Case, vendite in caduta del 40%

Ma le agenzie vedono la ripresa

Data: 27/8/2020

Il Sole 24 Ore

Superbonus 110% per la domotica

Bonus per controlli a distanza di clima e riscaldamento

Data: 26/8/2020

Italia Oggi

Nelle città cala la popolazione

Le conseguenze delle attività a distanza

Data: 26/8/2020

Libero

Crolla la richiesta di affitti

Prezzi bloccati

Data: 25/8/2020

QN

La ricerca della casa è hi-tech

L'emergenza sanitaria ha accelerato la digitalizzazione

Data: 24/8/2020

Italia Oggi

Rivoluzione urbana

Preparatevi: torna la piccola città

Data: 24/8/2020

Il Corriere della Sera/L'Economia

Affitti al mare da record

Boom per i trilocali

Data: 24/8/2020

Il Sole 24 Ore

Tre assist per il mattone

Il decreto Agosto

Data: 22/8/2020

Milano Finanza

Abitare insieme (da adulti)

Le generazioni affitto

Data: 21/8/2020

Corriere della Sera/Sette

Stop agli sfratti, ultima follia

Sforza Fogliani - Confedilizia

Data: 19/8/2020

Il Tempo

Corsi di valutazione immobiliare

Tecnoborsa

Data: 18/8/2020

Edilportale

Crescono le case fai-da-te

Ecco quanto costa costruirle

Data: 17/8/2020

Il Sole 24 Ore

Investire in un negozio

Torna ad avere buoni rendimenti

Data: 17/8/2020

Il Sole 24 Ore

Il Covid ha cambiato

Il mercato degli affitti

Data: 15/8/2020

Il Sole 24 Ore/Plus24

Affitto o vendita

Cosa conviene?

Data: 15/8/2020

Il Sole 24 Ore/Plus24

Box quanto mi costi

E' più caro a Brescia che a Milano

Data: 15/8/2020

Libero/Milano

Metropoli ad alta tenuta

Residenziale nelle capitali internazionali

Data: 15/8/2020

Milano Finanza

Da Lisbona a Stoccolma

I quartieri su cui puntare

Data: 15/8/2020

Il Sole 24 Ore/Plus24

Così la casa nel futuro

Potrà seguirci ovunque

Data: 10/8/2020

Il Messaggero

Nelle grandi città

Il garage in centro rende fino al 6%

Data: 10/8/2020

Il Sole 24 Ore

Casa autonoma, condominio e villetta

Il Fisco fissa le regole

Data: 10/8/2020

Il Sole 24 Ore

Infissi, voltaico e assistente vocale

La casa smart degli italiani – Indagine Tecnoborsa

Data: 3/8/2020

Requadro.com