



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

IL MERCATO IMMOBILIARE OGGI A ROMA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA: INTERVISTA A FILIPPO CROCÈ

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Residenziale: Statistiche Il trimestre 2020 – Agenzia delle Entrate
- Non Residenziale: Statistiche Il trimestre 2020 – Agenzia delle Entrate
- Prezzi delle case in aumento dell'1,7% ad agosto – Idealista
- Spazi verdi urbani e valori immobiliari: i prezzi possono variare fino al 12% – Immobiliare.It
- Effetto Covid sulle stanze in affitto: la domanda crolla del 17% – Idealista
- Gli affitti brevi soffrono nelle città, ma crescono nelle località turistiche. Si intravede una ripresa complessiva nei primi mesi del 2021 – Halldis

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Barometro – Crif
- La mappa del credito – Crif

NEWS

- Prezzi alla produzione dell'industria, delle costruzioni e dei servizi – Istat
- Investment Overview: Q2 2020 – Gabetti

IL MERCATO IMMOBILIARE OGGI A ROMA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA:

INTERVISTA A FILIPPO CROCE'

Scenario di riferimento, nuova domanda e nuova offerta, andamento dei prezzi, tempi di compravendita, tipologia immobili e zone della Capitale, il Superbonus: intervista a Filippo Croce' - Agente accreditato alla Borsa Immobiliare di Roma e Coordinatore del Comitato di Borsa BIR. Il Comitato di Borsa è uno dei tre Comitati operativi presso la Borsa Immobiliare di Roma (unitamente al Comitato Stime e al Comitato Listino); nello specifico, il Comitato di Borsa, oltre a verificare i requisiti degli agenti immobiliari necessari per ottenere l'accreditamento presso la BIR e a vigilare sulle procedure e sul buon andamento dell'organismo, a tutela del mercato, è soprattutto un organo propositivo per implementare gli standard qualitativi del servizio reso alla clientela, tramite lo sviluppo dei progetti attualmente in essere o la definizione di nuovi servizi. Del Comitato di Borsa fa parte anche un legale dell'Unione Inquilini, a tutela dei diritti dei cittadini e a ulteriore salvaguardia dell'operato della Bir.

<https://www.tecnoborsa.com/il-mercato-immobiliare-oggi-a-Roma>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

RESIDENZIALE: STATISTICHE II TRIMESTRE 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE

L'inversione di tendenza dell'andamento dei volumi di compravendita nel settore residenziale con il crollo registrato nei primi mesi del 2020 viene accentuato nel II trimestre del 2020 con il tasso tendenziale che registra un calo pari a -27,2%, oltre 43mila transazioni in meno rispetto all'omologo trimestre del 2019; anche il dato destagionalizzato del NTN conferma la diminuzione, ripiegando sui livelli osservati nel 2017. L'andamento negativo è generalizzato e colpisce in modo simmetrico capoluoghi e non capoluoghi e anche tra le aree territoriali le differenze sono minime, con un impatto leggermente superiore alla media nazionale per il Mezzogiorno. È evidente che, anche in questo trimestre, il motivo della flessione rilevata sta nell'adozione da parte del Governo italiano, nei mesi di marzo e aprile, delle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19 che hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni strettamente necessarie. I dati mensili del II trimestre del 2020 mettono in evidenza un mercato delle abitazioni nazionale in picchiata nel mese di aprile (-57,7%), a causa del lockdown, con variazioni negative che superano il 60% nel Mezzogiorno e nel Nord-Ovest. La tendenza negativa continua anche nei mesi di maggio e giugno ma, con la progressiva riapertura di quasi la totalità delle attività economiche, con tassi di variazione tendenziale negativi meno elevati: rispettivamente -21,2% a maggio e -6,1% a giugno. Il dato di giugno 2020 risente certamente della messa a rogito di accordi già preesistenti che non hanno potuto formalizzarsi davanti al notaio per via del blocco di cui sopra; pur tuttavia, indica anche la possibilità di un ritorno agli scambi nella seconda parte dell'anno. Il segmento dei depositi pertinenti, per lo più costituito da cantine e soffitte, segue la tendenza molto negativa in atto per il mercato delle abitazioni, con un tasso tendenziale, in termini di volumi di compravendita, pari al -25,7%, dopo il -14,1% registrato nel trimestre precedente. La disaggregazione tra Comuni capoluogo e Comuni minori mostra localmente andamenti non molto differenziati nei cali del

mercato all'interno delle cinque macro aree italiane. Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto mostra, nel II trimestre 2020, una nuova repentina caduta (-25,3%) che fa seguito alla diminuzione già registrata nel precedente trimestre (-16,6%); la disaggregazione territoriale evidenzia ovunque tassi tendenziali molto negativi, compresi tra il -19,3% del Nord-Est e il -32,6% delle Isole; le compravendite arretrano nei capoluoghi (-26,5%), più che nei centri minori (-24,7%), con il picco negativo che però si riscontra nelle Isole per questi ultimi, -35,9%.

NON RESIDENZIALE: STATISTICHE II TRIMESTRE 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE

Le misure adottate dal Governo Italiano in occasione della recente epidemia da Coronavirus, che hanno sostanzialmente fermato gran parte dell'economia italiana e fortemente limitato il movimento dei cittadini, hanno determinato, come era prevedibile, l'impatto più significativo nel II trimestre dell'anno, dopo che i primi effetti si erano manifestati già nel I (con riferimento in particolare al mese di marzo). Il settore terziario-commerciale, dopo il -16,5% del semestre precedente, ha segnato, in questo II trimestre, un vero e proprio crollo dei volumi di compravendita, con un tasso tendenziale (-32,1%), inferiore anche a quelli registrati nella crisi del mercato del 2012. In termini assoluti si sono perse, rispetto all'analogo periodo del 2019, quasi 9.000 compravendite, passando da circa 27mila a poco più di 18mila unità immobiliari scambiate. Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, già fortemente segnato nel trimestre precedente (-22,8%), presenta un ulteriore calo del 30,9% in questo II trimestre, con un crollo particolarmente rilevante nelle regioni settentrionali, -37,9% nel Nord-Est e -32,4% nel Nord-Ovest. Anche per il settore produttivo i dati mensili mostrano una distribuzione sostanzialmente analoga a quella già vista per il TCO, con un crollo verticale ad aprile (-55,6% su scala nazionale) e tassi via via decrescenti, fino al comunque rilevante -16,4% del mese di giugno. Il dato disaggregato per classi di rendita mostra una sostanziale omogeneità nella distribuzione della dinamica di segno negativo. Non fanno eccezione rispetto alla tendenza generale del II trimestre 2020 le compravendite di immobili nel settore produttivo agricolo, censiti nella categoria catastale D/10, per le quali si è rilevato un calo del 34,2%, dopo il -25,2% del trimestre precedente. Nel II trimestre 2020 le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato una dinamica del tutto analoga a quella delle altre aggregazioni (-32,2%, dopo il -16,3% del I trimestre); da sottolineare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F.

PREZZI DELLE CASE IN AUMENTO DELL'1,7% AD AGOSTO – IDEALISTA

Prosegue anche ad agosto il trend positivo dei prezzi delle abitazioni usate, il cui incremento mese su mese è dello 0,2%, a 1.750 euro al metro quadro. L'ultimo indice dei prezzi indica un aumento dell'1,7% su base annua che conferma la rapida ascesa della domanda nel settore dalla fine del lockdown. Sono 14 le aree regionali in crescita ad agosto, con la Valle d'Aosta (3,1%), a guidare il trend positivo davanti a Molise (1%), Emilia-Romagna e Lazio (entrambe con un incremento dello 0,7%). All'opposto, le Marche (-0,8%), segnano il calo maggiore davanti a Basilicata (-0,7%) e Friuli Venezia Giulia (-0,6%). In termini di prezzo la Regione che vanta i valori

più alti è la Liguria (2.471 euro/m²), seguita da Trentino-Alto Adige (2.466 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.458 euro/m²). Le richieste più economiche dei proprietari si riscontrano in Calabria (909 euro/m²), seguita da Molise (916 euro/m²) e Sicilia, con 1.066 euro al metro quadro. I mercati provinciali si dividono tra due opposte tendenze, con ai poli estremi Reggio Emilia (3,5%), Aosta (3,1%) e Modena (3%), da un lato e Crotone (-1,7%), Messina (-2,3%) e Belluno (-2,5%), nella parte inferiore delle variazioni percentuali di questo mese. Relativamente ai prezzi, Bolzano (3.591 euro/m²), si conferma la Provincia più cara d'Italia davanti a Savona (3.091 euro/m²) e Firenze (2.873 euro/m²). Nella parte opposta del ranking, la più economica resta Biella (627 euro/m²), davanti a Caltanissetta (715 euro/m²) e Isernia (741 euro/m²). L'andamento generale dei prezzi ad agosto vede una prevalenza di segni positivi che riguardano 56 dei 108 capoluoghi analizzati e le performance migliori si registrano ad Agrigento (3,6%), Lecco e Reggio Emilia (3,5%), infine Modena (2,9%). Dall'altro lato, le variazioni negative di maggiore entità spettano a Catania (-2%), Biella (-2,5%) e Chieti (-2,6%). Tra le principali piazze immobiliari italiane si segnalano gli incrementi di Torino (0,9%), Bologna (0,8%), e Roma (0,2%). Male Milano (-0,5%) e, soprattutto, Napoli, in calo dell'1,3% questo mese. Con riferimento ai prezzi di vendita, Venezia (4.481 euro/m²), esclusa Mestre per ragioni di rilevanza statistica, si conferma la città con i metri quadri più cari, davanti a Milano (4.083 euro/m²) e Firenze (3.926 euro/m²). Nella parte bassa del ranking sono Ragusa (816 euro/m²), Caltanissetta (783 euro/m²) e Biella (702 euro/m²) i capoluoghi più economici.

SPAZI VERDI URBANI E VALORI IMMOBILIARI: I PREZZI POSSONO VARIARE FINO AL 12% – IMMOBILIARE.IT

Vivere nelle immediate vicinanze di uno spazio verde urbano migliora la qualità della vita degli abitanti, soprattutto nelle grandi città. Ma qual è l'impatto sul valore delle case? Secondo uno studio di Immobiliare.it, in collaborazione con Realtycs, le variazioni dei prezzi sono visibili anche nel raggio di poche centinaia di metri. Infatti, prendendo uno stesso immobile il suo valore aumenta man mano che la posizione si avvicina di più a uno spazio verde: a livello nazionale una casa che si trova a 100 metri da un parco vale il 4% in più rispetto alla stessa collocata a un chilometro di distanza. Le differenze di valore che si riscontrano a seconda della vicinanza a uno spazio verde urbano cambiano da città a città e il record della crescita dei prezzi per gli immobili in vendita si è registrato a Catania, dove una casa a 100 metri dal verde urbano vale l'11,7% in più rispetto a una di pari caratteristiche che si trova a un chilometro; anche a Genova e Roma possedere un immobile a 100 metri da un'area verde accresce il valore, rispettivamente dell'8% e del 7,9% rispetto a quelle distanti un chilometro. Fra le grandi città, Milano, insieme a Bari, è quella in cui si sono riscontrate le variazioni di prezzo più basse negli immobili vicini agli spazi verdi urbani e nel capoluogo meneghino lo stesso immobile posto a 500 metri da un parco vale l'1,6% in più rispetto a un altro posizionato a un chilometro, aumento che sale al 2,6% nel caso di una vicinanza di 100 metri; non distanti le variazioni nel capoluogo pugliese (+1% a 500 metri e +2,1% a 100 metri, sempre rispetto a un immobile di pari caratteristiche posto a un chilometro dal parco). Chi ha deciso di mettere in vendita la propria casa a 100 metri da uno degli spazi verdi urbani di Napoli

può contare su un prezzo mediamente superiore del 5,6% rispetto a chi ne possiede una a un chilometro di distanza; a Venezia, per lo stesso confronto, la differenza di prezzo ammonta al 4,7% e a Torino, ultima città presa in considerazione nello studio, un immobile posto a 100 metri da un parco verde urbano vale il 3,7% in più rispetto a uno di pari caratteristiche lontano un chilometro.

EFFETTO COVID SULLE STANZE IN AFFITTO: LA DOMANDA CROLLA DEL 17% – IDEALISTA

La pandemia ha imposto uno stop alla domanda di stanze in affitto per studenti e lavoratori fuori sede, calata del 17% rispetto ad agosto dello scorso anno, secondo l'Ufficio Studi di idealista (da 13.741.503 di ricerche a 11.346.417): c'è stato un controesodo, con molti ragazzi del Sud che studiavano al Nord rientrati a casa lasciando la loro stanza in affitto e in tanti hanno rinunciato a spostarsi o hanno semplicemente ritardato la decisione, in attesa capire come si sarebbe orientata la didattica del proprio ateneo prima di decidere se iniziare a pagare un affitto fuorisede. L'offerta di posti letto è schizzata in alto durante i mesi estivi, ma al back to school l'interesse è risalito anche al Nord e così quest'anno l'affitto di una stanza è un affare last minute. Di pari passo, l'incremento dello stock di stanze disponibili per l'affitto è salito al 22,3% a livello nazionale, con picchi del 63% a Milano, del 62% a Bologna e del 59% a Padova; vanno meglio vanno Roma (16%) e Torino (14%), mentre Napoli (-2%) e Catania (-5%), segnano una riduzione dell'offerta. Aumentano dunque le opportunità di scelta per chi opta per la casa in condivisione, eppure le richieste dei proprietari sono sempre più alte, come dimostrano gli aumenti di prezzo del 4,9% rispetto a un anno fa, a una media nazionale di 344 euro per una stanza tutta per sé. Fatta eccezione per Firenze (-0,8%), Genova (-5%) e soprattutto Trieste (-9,2%), la carrellata delle principali città a vocazione universitaria vede solo variazioni verso l'alto, con Napoli (6,5%), Pavia (4,8%) e Bologna (3,2%), che segnano gli incrementi maggiori. Tengono i prezzi anche a Roma (1,8%) e Milano (1,3%), le più care per i fuorisede, rispettivamente con 415 e 475 euro al mese, richieste che, alla luce della mancanza di lavoro e della crisi economica, appaiono irrealistiche per cui, a queste condizioni, i giovani non potranno più permettersi una stanza in un'altra città e anche per questo le stanze restano vuote. Cresce ancora l'età dei coinquilini in Italia, che sale a 30 anni, confermando come il fenomeno delle convivenze fino ad oggi era sempre più diffuso anche tra i lavoratori per cause per lo più economiche. Lo sarà anche dopo la pandemia? Intanto l'età dei conviventi va dai 33 anni de L'Aquila ai 24 di Trieste e Pavia; Firenze (31), tra le grandi città è quella con l'età media dei coinquilini più alta, davanti a Napoli (30), Roma (29), Milano (28) e Torino (27). Lo studio rivela che il 70% delle convivenze sono miste (uomini e donne); la coabitazione tra sole donne ricorre nel 23% dei casi; il restante 7% riguarda le convivenze solo maschili. Ancora una curiosità sui coinquilini riguarda la presenza di animali domestici dentro casa, ammessi solo nel 21% dei casi, mentre i fumatori vengono tollerati in un alloggio su due.

GLI AFFITTI BREVI SOFFRONO NELLE CITTÀ, MA CRESCONO NELLE LOCALITÀ TURISTICHE. SI INTRADEVE UNA RIPRESA COMPLESSIVA NEI PRIMI MESI DEL 2021 – HALLDIS

Il mercato degli affitti brevi nel III trimestre dell'anno (luglio-settembre 2020), rispetto al medesimo periodo del precedente anno soffre nelle città (-80% questa estate in relazione a quella dello scorso anno) e vede un calo dei soggiorni per ragioni di business (-45%). La consolazione viene dai centri di montagna e dalle ville al mare e nella campagna del Belpaese (+21%). Inoltre, a fare la parte del leone sono gli italiani (80% degli ospiti), i turisti europei diminuiscono del 90% e quelli provenienti dalle due Americhe e dai Paesi asiatici sono quasi vicini allo zero. I prezzi degli appartamenti rimangono sostanzialmente stabili e quelli delle ville scendono del 10/20%. Cambia il mercato, con alcuni proprietari che tendono a spostare la messa a reddito degli immobili sugli affitti di lungo periodo. La fotografia degli affitti brevi nella fase tre dell'emergenza da Coronavirus risulta da uno studio di Halldis, società italiana con sede a Milano che gestisce 1.800 proprietà in 20 località italiane ed europee, con appartamenti e palazzi nelle principali città ma anche, tramite la sua partecipata Windows on Italy, ville di lusso, in particolare in Toscana, per conto di proprietari privati e istituzionali. La società milanese si prepara così ad affrontare l'ultima parte dell'anno e l'inizio del prossimo confortata dalla tenuta del segmento luxury e con previsioni di ripresa complessiva nel 2021, anche a sostegno del piano di ristrutturazione in continuità tramite la procedura di concordato preventivo recentemente accolta dal Tribunale di Milano, dalla quale rimane esclusa la controllata Windows on Italy, la cui tipologia di offerta (ville e appartamenti di lusso), ha risentito meno della crisi. Gli affitti brevi sulla base dei dati nel III trimestre dell'anno subiscono una forte battuta di arresto, con una perdita del 70% del fatturato rispetto allo stesso periodo del precedente anno; lo sviluppo del mercato si concentra sull'interno e si prevede che in autunno le città d'arte faticheranno, ma ci si aspetta una ripresa già nei primi mesi del 2021. Si è dimostrato alto l'interesse degli italiani a fare vacanze in zone di prossimità e, infatti, le località di mare e montagna hanno dato risultati molto interessanti sia per il mese di luglio che per agosto, con numeri anche superiori a quelli dello scorso anno. A luglio il tasso di occupazione in montagna è stato dell'85% e ad agosto superiore al 90% mentre nelle località di mare sia a luglio che agosto si è raggiunto il 90% di saturazione, un dato ampiamente positivo rispetto ai budget predisposti prima del Covid-19. La chiusura di molte frontiere internazionali e la scarsità di voli aerei hanno limitato l'arrivo di clienti stranieri: la Germania sembra essere il Paese più reattivo; seguono quelli limitrofi all'Italia come la Svizzera, la Francia e l'Austria; sono venuti meno gli asiatici e chi proviene dalle due Americhe. Sul fronte dei soggiorni per motivi d'affari in regime di affitti brevi, pesa la sospensione di molte fiere, del crollo del segmento MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) e dell'abitudine ormai consolidata allo smart working piuttosto che ai viaggi d'affari ma Milano, Roma e Bologna riescono comunque a catalizzare un flusso di domanda anche in tempi di sostanziale coprifuoco e questa sta continuando anche se con un flusso minore, per cui i tre capoluoghi realizzano saturazioni che arrivano al 35% della capacità ricettiva e a settembre si prevede un rialzo fino al 55/60%. Per quanto riguarda la dinamica dei prezzi, quelli delle ville sono diminuiti del 10-20%, probabilmente per adattarsi al cambiamento di domanda e al ricorso a un mercato spiccatamente italiano; al contrario, i prezzi per gli appartamenti sia per turismo sia per

business non sono sostanzialmente variati, anche se è possibile prevedere una piccola diminuzione; qui è evidente come il settore short term non soffra di una specifica dinamica di prezzo ma di una riduzione drastica della domanda, che non può essere risolta semplicemente abbassando i rate giornalieri. Da segnalare che alcuni proprietari hanno deciso di lasciare il mercato degli affitti brevi per quello ritenuto più sicuro del medio-lungo periodo, il che, abbinato allo smart working dei lavoratori e alle lezioni universitarie da remoto, potrebbe determinare un eccesso di offerta e il calo dei prezzi del mercato delle locazioni più tradizionali. I prezzi non sono una variabile determinante in questo momento: la domanda è rigida, non elastica al prezzo, nel senso che si può anche diminuire il prezzo, ma non aumenta la domanda e i clienti sono disposti a pagare un prezzo simile al periodo pre-Covid ma richiedono particolare attenzione alla sanificazione degli ambienti e una minore presenza umana (self check-in), per l'accoglienza. La seconda parte del 2020 non riuscirà a recuperare parte delle perdite del I semestre dove si sono toccate punte del 90% in meno per diversi mesi ma si prevede la ripartenza nei primi mesi del 2021 e il vero recupero con la prossima primavera e le grandi manifestazioni (dal Carnevale di Venezia al Salone del Mobile di Milano), che potrebbero trainare una ripresa che sarà comunque lunga. Questa crisi porterà a una scrematura del mercato, i più forti rimarranno in piedi e miglioreranno anche la share of market.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In luglio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,8% sui dodici mesi (2,3% in giugno). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,7% sui dodici mesi (1,6% in giugno), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 4,4% (3,6% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 7,8% sui dodici mesi (contro il 6% in giugno); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 7,6% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-3,7% in giugno). Le sofferenze sono diminuite del 15,2% sui dodici mesi (in giugno la riduzione era stata del 12,3%) e la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In luglio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,59% (1,61% in giugno), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,68% (7,50% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,19% (1,26% in giugno), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,68%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,90%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,34% (0,35% in giugno).

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

La Banca Centrale Europea lascia invariati i tassi d'interesse: il tasso principale rimane fermo a zero, il tasso sui depositi resta a -0,50% e il tasso sui prestiti marginali a 0,25%. Lo comunica la Bce dopo la riunione di politica monetaria. La Bce continuerà gli acquisti di debito col programma per l'emergenza pandemica Pepp almeno fino a giugno 2021 o fino a quando la Bce non considererà l'emergenza da Coronavirus terminata, conducendoli in maniera flessibile nel tempo, per classi di asset e fra i Paesi, lo conferma il Consiglio direttivo dopo la riunione. Il Consiglio direttivo della Bce è pronto a regolare tutti i suoi strumenti, come opportuno, per assicurare la convergenza dell'inflazione verso il suo obiettivo in maniera sostenibile. Lo ribadisce una nota della Bce dopo la riunione di politica monetaria. "L'Eurozona necessita ancora di un ampio stimolo monetario – ha affermato la Presidente della Bce, Christine Lagarde – e i dati economici nell'Eurozona indicano un forte rimbalzo dell'attività economica anche se il livello è più basso rispetto al periodo pre-pandemico ma le prospettive della ripresa continuano a essere circondate da incertezze a causa dell'emergenza Coronavirus". La Bce rivede in meglio le stime di crescita dell'Eurozona per quest'anno a -8% da -8,7% stimato a giugno; quindi +5% nel 2021 e +3,2% nel 2022; le stime di giugno della Bce vedevano il Pil a -8,7% quest'anno, quindi +5,2% nel 2021 e +3,3% nel 2022.

BAROMETRO – CRIF

Dall'analisi delle istruttorie contribute sul Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF, nel mese di agosto emergono incrementi significativi per le richieste di credito da parte delle famiglie italiane e la performance risulta particolarmente positiva per quelle di nuovi mutui e le surroghe, che fanno segnare un eloquente +33,7% rispetto allo stesso mese del 2019. Anche i prestiti sono cresciuti (+6,7% nell'aggregato di prestiti personali e finalizzati), ma l'incremento è totalmente ascrivibile ai prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi (+22,2%, contro la flessione del -11,1% dei prestiti personali). Ma nel mese di agosto è cresciuto anche l'importo dei crediti richiesti: per i mutui e le surroghe l'incremento è stato pari a +0,2%, che ha portato il valore medio ad assestarsi a 129.967 euro e la fascia di importo in cui si concentra la maggior parte delle richieste è quella compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con il 30% del totale, mentre il 75% delle istruttorie prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni. Anche per quanto riguarda i prestiti (nel complesso dei prestiti personali più finalizzati), l'importo richiesto risulta in crescita rispetto all'agosto 2019 (+2,7%), incremento che porta il valore medio a 8.885 euro; entrando nel dettaglio, per i prestiti finalizzati l'importo medio è stato pari a 7.070 euro (+24% rispetto ad agosto 2019), mentre per i prestiti personali si è attestato a 11.758 euro (-2,5%). L'analisi della distribuzione delle richieste di prestiti per durata del finanziamento conferma che, anche nel mese di agosto, la classe in cui si sono concentrate le preferenze è quella superiore ai 5 anni, con il 26% del totale.

LA MAPPA DEL CREDITO – CRIF

In un contesto di progressivo recupero delle richieste di mutui e prestiti da parte delle famiglie, tornate stabilmente sui livelli pre emergenza Covid-19, Mister Credit – l'area di CRIF che si occupa dello sviluppo di soluzioni e strumenti educational per i consumatori – ha consolidato l'aggiornamento relativo al I semestre 2020 della Mappa del Credito, lo studio sull'utilizzo dei finanziamenti rateali da parte degli italiani. Dall'analisi dei dati emerge che il 41,3% della popolazione maggiorenne residente in Italia risulta avere almeno un contratto di credito rateale attivo, facendo registrare una crescita del +4,8% rispetto a un anno fa. Il progressivo allargamento della platea di consumatori che hanno scelto di far ricorso a un finanziamento per sostenere i propri progetti di spesa è favorito in questa fase da un costo del denaro ai minimi e condizioni di offerta ancora favorevoli associate a una elevata sostenibilità del debito, con il tasso di default per il credito al dettaglio considerato nel suo complesso che si è attestato all'1,6% contro l'1,9% del 2019. A livello pro-capite, la rata media rimborsa ogni mese è pari a 333 euro (-3,2% rispetto a un anno fa ma era pari a 362 euro nel 2016), mentre l'esposizione residua – intesa come somma degli importi pro-capite ancora da rimborsare in futuro per estinguere i contratti in essere – è pari a 32.253 euro (anch'essa in calo del -2,5% rispetto alla precedente rilevazione; era pari a 34.253 euro cinque anni fa). Entrambi questi indicatori risultano in contrazione non solo per il calo dei tassi e per la tendenza a privilegiare piani di rimborso più lunghi rispetto al passato, ma anche per la minore incidenza dei mutui all'interno del portafoglio delle famiglie, che rappresentano il 21,4% sul totale dei finanziamenti attivi. I prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi (quali auto, moto, elettronica ed elettrodomestici, articoli di arredamento, viaggi, ecc.), sono la forma tecnica con una quota più rilevante, pari al 46,2% del totale, seguiti dai prestiti personali, che vantano una incidenza del 32,8%. Nel I semestre 2020 le Regioni in cui i cittadini ogni mese sostengono la rata media più elevata sono risultate il Trentino-Alto Adige, con 432 euro, il Veneto e la Lombardia (entrambe con 377 euro); seguono l'Emilia-Romagna e la Toscana, rispettivamente con 358 e 349 euro. Per interpretare questa dinamica va però considerato che in queste Regioni si rileva una elevata incidenza dei mutui, che tipicamente presentano un importo da rimborsare più elevato rispetto alle altre forme tecniche considerate, senza considerare il valore degli immobili che potrebbe risultare superiore alla media; inoltre, in queste Regioni il reddito disponibile risulta tendenzialmente più elevato e, di conseguenza, i consumatori possono permettersi di rimborsare una rata mediamente più elevata senza intaccare il livello di sostenibilità del finanziamento. Specularmente, è al Sud e nelle Isole che si incontrano le rate mensili più leggere, soprattutto in Sardegna e in Calabria, dove si attestano a 277 euro, e in Sicilia (294 euro), in virtù di una maggiore incidenza dei prestiti finalizzati, che hanno un importo mediamente più contenuto. Entrando maggiormente nel dettaglio, dall'ultimo aggiornamento della Mappa del Credito si ricava una fotografia estremamente composita che rispecchia fattori economici e sociali quali, ad esempio, la propensione a fare ricorso al credito per finanziare l'acquisto di un'abitazione o le proprie spese correnti, la capacità reddituale e di risparmio delle famiglie, il diverso costo degli immobili o la tendenza ad allungare la permanenza nell'abitazione di famiglia, la diversa intensità della ripresa dei consumi e del mercato immobiliare, la maggiore abitudine a rivolgersi alla cerchia

familiare o amicale per pianificare gli acquisti rispetto agli istituti di credito, ecc. Nel complesso, la Regione con la quota più elevata di popolazione maggiorenne con almeno un rapporto di credito attivo è risultata la Toscana, con il 46,5% del totale, seguita dal Friuli-Venezia Giulia (con il 44,9%), dalla Sardegna e dal Lazio (entrambe con il 44,7%) e dal Piemonte (con il 43,6% della popolazione). All'estremo opposto del ranking si colloca il Trentino Alto Adige, Regione in cui solamente il 21,6% della popolazione risulta avere almeno un rapporto di credito attivo, preceduta dalla Basilicata (con il 33,2%) e dal Molise (con il 35,5%).

NEWS

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

A luglio 2020 i prezzi alla produzione dell'industria aumentano dello 0,2% su base mensile e diminuiscono del 4,2% su base annua. Sul mercato interno i prezzi segnano un incremento congiunturale dello 0,4% e un calo tendenziale del 5,4%, in calo rispetto a giugno 2020 (-6,1%). Al netto dell'energia, i prezzi non variano su base sia mensile sia annua. Sul mercato estero i prezzi registrano invece una diminuzione congiunturale dello 0,2% (-0,2% per l'area euro, -0,1% per l'area non euro) e su base annua la loro flessione, più contenuta rispetto a quella sul mercato interno, risulta pari a -0,9% (-0,8% per l'area euro, -0,9% per l'area non euro). Nel trimestre maggio/luglio 2020 si stima una flessione dei prezzi alla produzione dell'industria pari a -1,8% sul trimestre precedente; la dinamica congiunturale negativa dei prezzi è più accentuata sul mercato interno (-2,5%) rispetto al mercato estero (-0,4%). Nel mese di luglio 2020, fra le attività manifatturiere, gli aumenti tendenziali più elevati interessano i settori computer, prodotti di elettronica e ottica (+0,8% mercato interno, +4,7% area non euro), mezzi di trasporto (+0,9% mercato interno, +1,2% area euro, +1% area non euro) e altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature (+0,8% mercato interno, +1,2% area euro, +3,3% area non euro). Le flessioni tendenziali più ampie su tutti e tre i mercati di riferimento si rilevano per coke e prodotti petroliferi raffinati (-20,7% mercato interno, -6,2% area euro e -26,6% area non euro). A luglio 2020 si stima che i prezzi alla produzione delle costruzioni per edifici residenziali e non residenziali crescano dello 0,1% su base mensile e diminuiscono dello 0,1% su base annua. I prezzi di strade e ferrovie si riducono dello 0,1% in termini congiunturali e dello 0,2% in termini tendenziali. Infine, nel II trimestre 2020 i prezzi alla produzione dei servizi si stimano in aumento dello 0,5% sul trimestre precedente e in diminuzione dell'1,1% su base annua e la flessione tendenziale più ampia interessa i servizi di telecomunicazione (-15,4%); l'aumento tendenziale più elevato si registra per i servizi di trasporto aereo (+21,7%).

INVESTMENT OVERVIEW: Q2 2020 – GABETTI

Gli investimenti immobiliari nel I semestre del 2020 hanno registrato un volume totale pari a 3,5 miliardi di euro. Questo risultato, in calo rispetto al volume dello stesso semestre del 2019 (€5 mld), risente dell'impatto dell'emergenza Covid-19 sul mercato degli investimenti. Da segnalare tuttavia che il comparto uffici e alberghiero hanno mostrato performance in miglioramento nel II

trimestre rispetto ai primi tre mesi dell'anno. Nei primi sei mesi dell'anno la quota maggiore degli investimenti è stata rappresentata dal settore uffici con il 42% del totale, dove si sono registrati investimenti per circa 1,5 miliardi di euro, rilevando nel solo Q2 un volume di 1,1 mld di euro (+43% rispetto al Q2 2019). Seguono il comparto retail con il 22% del totale, pari a 780 milioni, e il comparto Hotel, per un totale di 350 milioni (10%). A questi seguono gli immobili a uso misto o portafogli misti con un volume pari a 270 milioni di euro, l'8% del totale, mentre gli immobili a uso logistico con circa 260 milioni hanno rappresentato il 7% del volume investito. Tra gli altri settori cresce quello residenziale/abitativo, che vede crescere nel 2020 il volume d'investimento a circa 170 milioni di euro, rappresentando il 5% del volume totale e a questo volume hanno in gran parte contribuito delle iniziative di sviluppo residenziale locate prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori domestici risultano gli operatori più attivi sul mercato (56%), focalizzati principalmente sul comparto direzionale.

Rassegna Stampa

Tecnoborsa – Il mercato immobiliare oggi a Roma

Intervista a Filippo Crocè Borsa Immobiliare di Roma

Data: 15/9/2020

Format Newsletter/Le news della settimana

L'Osservatorio del mercato immobiliare

Citazione Sondaggio Bankitalia e Tecnoborsa

Data: 14/9/2020

Immobiliovunque.it

Casa, ristrutturare

E' un po' guadagnare

Data: 14/9/2020

Corriere della Sera/L'Economia

Affitti per studenti

IL 43% dei proprietari pronto allo sconto

Data: 14/9/2020

Il Sole 24 Ore

Affitti

La lite si chiude online

Data: 14/9/2020

Italia Oggi/Sette

L'affitto si può pagare

Anche con la cessione del bonus

Data: 14/9/2020

Il Sole 24 Ore

Sull'Imu sconto impossibile

Per l'addebito sul conto

Data: 14/9/2020

Il Sole 24 Ore

Studenti fuori sede

Gli affitti restano cari

Data: 11/9/2020

Avvenire

La pandemia spinge le proptech

La digitalizzazione accelera nel mercato immobiliare

Data: 10/9/2020

Il Sole 24 Ore/Nova.tech

Scenari politici – La crisi economica

Casa e consumi nel mirino

Data: 10/9/2020

Il Giornale

Affitto scomponibile

Per accedere al credito d'imposta

Data: 9/9/2020

Italia Oggi

L'ecobonus per le case

Durerà fino al 2024

Data: 8/9/2020

Corriere della Sera

Locazioni commerciali

La morosità per il Covid non giustifica gli sfratti

Data: 7/9/2020

Il Sole 24 Ore

Diamo più valore alle case che finiscono all'asta

Aste immobiliari

Data: 7/9/2020

QN/Economia e Lavoro

Il condominio alla stagione delle assemblee

Sì alla riunione online ma serve l'unanimità

Data: 7/9/2020

Il Sole 24 Ore

Immobili giù, rimbalzo nel 2021

Dati Scenari Immobiliari

Data: 7/9/2020

Il Sole 24 Ore

Trecento case ma per pochi

Il B&B a Roma diventa affitto di lusso

Data: 6/9/2020

La Repubblica/Roma

Prima casa

Agevolazioni in aumento

Data: 6/9/2020

Il Messaggero

Parioli, così il Covid si abbatte sul mercato degli immobili

Intervista a S. Filastò-Bir/Tecnoborsa

Data: 4/9/2020

Romah24/Flaminio-Parioli

Così il Covid ha stravolto il mercato immobiliare di Prati

Intervista a S. Filastò-Bir/Tecnoborsa

Data: 4/9/2020

Romah24/Prati-Borgo San Pietro

Africano, crollano gli affitti

Intervista a S. Filastò-Bir/Tecnoborsa

Data: 4/9/2020

Romah24/Trieste-Salario

Condomini e 110%

Lo stesso lavoro può avere due bonus diversi

Data: 2/9/2020

Il Sole 24 Ore

Blocco sfratti alla Consulta

Iniziativa di Confedilizia contro la sospensione

Data: 2/9/2020

Italia Oggi