



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

15-22-29 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**

- Prezzi delle Abitazioni – Istat
- Affitti, evidente l'effetto Covid: domanda in costante calo e offerta in aumento ovunque – Immobiliare.it e Mioaffitto.it
- Disponibilità di spesa per l'acquisto della casa – Tecnocasa

#### **MUTUI**

- Monthly Outlook – Abi
- Bollettino Economico: settembre 2020 – Bce
- Osservatorio Mutui: in crescita richieste per la prima casa – MutuiOnline.it
- Il Covid dà l'ennesimo colpo all'immobiliare: tassi mai così bassi – MutuiOnline.it

#### **NEWS**

- Produzione nelle costruzioni – Istat

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

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

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta del 3,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +1,7% nel I trimestre 2020). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni, il più ampio da quando è disponibile la serie storica dell'Ipab, è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+2,7%), sia a quelli delle esistenti (+3,7%), entrambi in accelerazione rispetto al trimestre precedente (erano rispettivamente +1% e +1,9%). Questi andamenti si registrano in un contesto di netta contrazione dei volumi di compravendita (-27,2% la variazione tendenziale registrata nel II trimestre del 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale dopo il -15,5% del I trimestre), imputabile alle misure adottate per il contenimento del Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili soprattutto nel mese di aprile. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019 e fa riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui condizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown. Il drastico calo del numero di compravendite di immobili residenziali ha riguardato la prima parte del trimestre in esame ed è stato in larga parte riassorbito a giugno senza prefigurare, per ora, un calo generalizzato e persistente della domanda tale da influenzare l'andamento dei prezzi (di per sé molto vischiosi rispetto ai volumi), nel breve periodo. Anche su base congiunturale l'aumento dell'Ipab (+3,1%), è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia, in particolare, a quelli delle esistenti (rispettivamente +2% e +3,3%). Il tasso di variazione acquisito per il 2020 è pari a +3,2%.

### **AFFITTI, EVIDENTE L'EFFETTO COVID: DOMANDA IN COSTANTE CALO E OFFERTA IN AUMENTO OVUNQUE – IMMOBILIARE.IT E MIOAFFITTO.IT**

Se è vero che per il mattone gli effetti di improvvise crisi, come quella causata dal Covid, non sono immediati come in altri settori, per quanto riguarda il comparto delle locazioni le conseguenze della pandemia si sono iniziate a intravedere fin da subito, e lo dimostrano i dati relativi all'ultimo semestre (marzo/settembre 2020), registrati dall'Osservatorio di Immobiliare.it e Mioaffitto.it: da una parte si riscontra un'offerta di appartamenti in locazione in aumento ovunque, con il record di Milano che in sei mesi l'ha vista gonfiarsi del 68,7%; dall'altra la domanda è in calo ovunque e tiene solamente nel capoluogo lombardo. Guardando proprio a Milano, se negli ultimi studi la richiesta di appartamenti in affitto aveva superato quella di immobili in vendita e continuava a crescere a ritmi molto sostenuti, in sei mesi la situazione si è fermata e si rileva un irrisorio +0,5%. Nonostante ciò, e nonostante un'offerta in costante aumento, non si è ancora assistito a un calo dei prezzi che questo quadro poteva far presagire e, infatti, la variazione semestrale si è fermata a +1%, sintomo di un atteggiamento di prudenza e attesa da parte dei proprietari, ancora non convinti a procedere col ribasso dei canoni e speranzosi in una veloce ripresa dell'economia. Ciò fa sì che a Milano gli affitti restino elevati e, per un bilocale da 65 metri quadri, si spendano in media 1.267 euro al mese. La situazione è la medesima nelle grandi città, seppur con variazioni

diverse: anche qui l'offerta risulta in aumento (+14,2% in sei mesi) e i prezzi sono praticamente fermi rispetto a marzo 2020 e nei grandi centri affittare un bilocale costa mediamente 839 euro al mese; rispetto al caso isolato di Milano, però, nelle principali città italiane è più evidente la crisi della domanda, scesa in sei mesi del 13,2%. Nelle città più piccole, invece, se domanda e offerta seguono gli stessi trend dei grandi centri, cambia la situazione dei prezzi: sebbene una variazione semestrale del 4,8% in positivo non comporti un evidente rialzo dei canoni di locazione, già fermi a cifre ben distanti da quelle dei grandi centri (478 euro al mese per un bilocale), la ripresa partita poco prima della pandemia non sembra essersi arrestata, almeno per il momento. Bisognerà attendere qualche mese per capire l'evoluzione di una situazione che, in ogni caso, vede una domanda scendere del 12,3% e l'offerta aumentare dell'11,4%. In provincia e nei piccoli centri la domanda, nel post Covid, ha subito l'oscillazione negativa più evidente con un calo del 13,5% rispetto allo scorso marzo ma qui l'offerta non ha evidenziato particolari variazioni e in sei mesi è rimasta praticamente ferma (+0,5%); risulta invece più chiara la coda lunga della lievissima ripresa dei prezzi iniziata nel periodo precedente alla pandemia: la variazione semestrale è stata pari al 6,8% ma le cifre rimangono ben lontane da quelle delle città e per un bilocale da 65 metri quadri bastano 419 euro al mese. Nel caso delle locazioni si può dire che il Covid ne abbia sconvolto subito gli equilibri, provocando immediati scossoni: se per i prezzi è ancora troppo presto e si conferma il clima di attesa da parte dei locatori, domanda e offerta manifestano chiaramente il contraccolpo della crisi. Da un lato ci sono i proprietari di immobili turistici, spesso di qualità migliore rispetto alla media, che hanno messo sul mercato a medio termine le loro abitazioni, gonfiando l'offerta; dall'altra la situazione precaria del lavoro, lo spopolamento dei grandi centri e l'incertezza economica hanno portato a un netto calo dei volumi della domanda.

#### **DISPONIBILITÀ DI SPESA PER L'ACQUISTO DELLA CASA – TECNOCASA**

E' stata analizzata la disponibilità di spesa per l'acquisto della casa a Luglio 2020 e la maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 119 mila euro (26%); segue con il 23,2% la fascia tra 120 e 169mila euro e con il 22,1% il range compreso tra 170 a 249mila euro ma si registra un aumento della percentuale di chi desidera spendere più di 250mila euro. Rispetto alla media delle grandi città si discostano Roma e Milano, dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila euro: 24,4% per Roma e 25,2% per Milano. A Milano la percentuale di chi vuole spendere oltre i 250mila euro è del 56,7%; Firenze e Bari con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro sono rispettivamente al 35,4% e al 29,2%; Bologna e Verona dove incide maggiormente la fascia di spesa compresa tra 120 e 169mila euro sono rispettivamente al 29,3% e 30,9%. Infine, nelle altre grandi città come Genova, Napoli, Palermo e Torino la disponibilità di spesa resta concentrata nella fascia di spesa inferiore a 120mila euro.

## **MUTUI**

### **MONTHLY OUTLOOK – ABI**

Ad agosto 2020 i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati del 3,9% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A luglio 2020, per i soli prestiti alle imprese si registra un aumento del 4,4% su base annua (mentre a febbraio 2020 si registrava un valore del -1,2%), mentre l'aumento è dell'1,7% per i prestiti alle famiglie. Ad agosto 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 2,34% (2,34% anche il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,01% (1,19% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,31% (1,26% a luglio 2020, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a luglio 2020 sono 24,6 miliardi di euro, in calo rispetto ai 31,9 miliardi di luglio 2019 (-7,3 miliardi, pari a -23%) e ai 39,9 miliardi di luglio 2018 (-15,3 miliardi, il -38,4%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 64 miliardi (pari a -72,3%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,41% a luglio 2020 (era 1,83% a luglio 2019, 2,31% a luglio 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, ad agosto 2020 risulta di 182 punti base (185 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

### **BOLLETTINO ECONOMICO: SETTEMBRE 2020 – BCE**

Nella riunione di politica monetaria del 10 settembre 2020 il Consiglio direttivo ha deciso di mantenere invariato il suo orientamento accomodante di politica monetaria. Le informazioni in arrivo suggeriscono un forte anche se incompleto rimbalzo dell'attività, sostanzialmente in linea con le aspettative precedenti, sebbene il livello di attività rimanga ben al di sotto dei livelli prevalenti prima della pandemia di Coronavirus (Covid-19). Mentre l'attività nel settore manifatturiero ha continuato a migliorare, lo slancio nel settore dei servizi è leggermente rallentato di recente e la forza della ripresa rimane circondata da una significativa incertezza, in quanto continua a dipendere fortemente dalla futura evoluzione della pandemia e dal successo delle politiche di contenimento. La domanda interna dell'area dell'euro ha registrato una significativa ripresa dai livelli bassi, sebbene l'elevata incertezza sulle prospettive economiche continui a pesare sui consumi e sugli investimenti delle imprese. L'inflazione complessiva è frenata dai bassi prezzi dell'energia e dalle deboli pressioni sui prezzi nel contesto di una domanda contenuta e di un significativo rallentamento del mercato del lavoro. In questo contesto, resta necessario un

ampio stimolo monetario per sostenere la ripresa economica e salvaguardare la stabilità dei prezzi a medio termine e, pertanto, il Consiglio direttivo ha deciso di riconfermare la sua posizione accomodante di politica monetaria nella riunione del 10 settembre 2020.

#### **OSSERVATORIO MUTUI: IN CRESCITA RICHIESTE PER LA PRIMA CASA – MUTUIONLINE.IT**

Il rasserenamento registrato sul fronte dell'economia nei mesi che sono seguiti al punto più critico dell'emergenza sanitaria si è tradotto, non solo in un'accresciuta voglia di fare degli italiani (quasi fisiologica dopo il periodo di lockdown), ma anche in una maggiore fiducia nelle loro attese di reddito e – di riflesso – in un interesse più vivace verso l'acquisto di un'abitazione. È quanto emerge dal più recente Osservatorio che, in particolare, evidenzia per il trimestre ad agosto un aumento delle richieste di finanziamento per l'acquisto della prima casa: salite al 44,8% del totale (dal 42,4% segnalato nel II trimestre), ovvero al top dalla metà dello scorso anno. Il trend delle domande di mutuo registrato tra gennaio e agosto è sostanzialmente in linea con quanto registrato nell'intero 2019 (rispettivamente al 40,3% e al 41,7%), ma questo confronto acquisisce una connotazione decisamente positiva se si considera che buona parte delle attività di compravendita è rimasta congelata durante i mesi più condizionati dall'esplosione della pandemia da Coronavirus (marzo-aprile-maggio). D'altronde, il mercato immobiliare nel frattempo è diventato molto più interessante con prezzi in discesa (a seguito di un aumento dell'offerta) e grazie a tassi che – come confermato recentemente da Banca d'Italia – continuano a girare sui minimi assoluti. La voglia di mattone degli italiani, che resta la principale passione, trova altre conferme: in primo luogo il sensibile aumento delle richieste di finanziamento per l'acquisto delle seconde case, balzate al 6,1% nel trimestre considerato, dal 4,5% dei tre mesi precedenti; poi c'è stato l'aumento delle nuove erogazioni fatte dalle banche, cresciute al 39% del totale (35,2% nel precedente trimestre) e, in entrambi i casi, questi valori si collocano ai massimi dal II trimestre del 2019. Nel mentre, resta elevata la quota riferita alle richieste di surroga che, nel trimestre preso in considerazione, ha rappresentato il 46,7% del totale, contro il 50,5% segnato nei tre mesi precedenti. La maggior parte (89,9%), delle domande di mutuo avanzate nei tre mesi a tutto agosto è caratterizzata, ancora una volta, dal tasso d'interesse fisso: gli italiani, seppur più rassicurati circa l'orientamento della politica monetaria della Bce, preferiscono come tradizione assumere un atteggiamento conservativo e sapere in anticipo quale sarà il piano di ammortamento del prestito, anche perché oggi la differenza tra tasso fisso e tasso indicizzato è risibile. La Bce, comunque, ribadendo di volere in tutti i modi aiutare l'economia europea a rialzarsi dai danni provocati dalla pandemia da Covid-19 (e alle prese con il contestuale e indesiderato forte apprezzamento dell'euro), ha lasciato intendere che all'orizzonte più prossimo non ci potrà essere alcuna stretta del credito. E, a proposito di tassi di interesse, dai grafici dell'Osservatorio emerge che la media del fisso applicato sui mutui a 20 e a 30 anni è salita leggermente in agosto, allo 0,90% dallo 0,80% di luglio e, analogamente, è cresciuto anche il relativo saggio variabile, allo 0,77% dallo 0,72%. Il quadro delle rilevazioni annuali conferma l'attuale quadro favorevole del mercato del credito, con il tasso fisso che staziona attorno ai minimi storici (0,89% contro l'1,53% di media registrato nello scorso anno), così come quello indicizzato (allo 0,78% contro lo 0,86%).

La fotografia dei tassi di riferimento è in sintonia con questi dati, come l'Euribor (indicato in agosto in negativo, -0,52% a un mese e -0,48% a tre mesi) e l'Eurirs (0,06% a 30 anni, 0,03% a 20 anni e -0,18% a dieci anni).

### **IL COVID DÀ L'ENNESIMO COLPO ALL'IMMOBILIARE: TASSI MAI COSÌ BASSI – MUTUIONLINE.IT**

Il post Covid del mercato immobiliare non è solo il crollo delle compravendite oltre il 27% nel II semestre dell'anno (dati Agenzia delle Entrate), ma è anche un ulteriore ribasso dei tassi di interesse praticati dalle banche. Il nuovo minimo registrato sul mercato per i mutui prima casa è 0,5%, quando prima del diffondersi dell'epidemia un mutuo a tasso fisso dell'1,5% era già a buon mercato. A determinare il vertiginoso calo dei tassi ci sono i valori registrati sui mercati europei dagli indicatori ai quali i nostri tassi si agganciano: Irs e Euribor, i tassi che determinano il costo rispettivamente di un tasso fisso e di un tasso variabile. In questo momento l'Irs a 10 anni viaggia su valori negativi (-0,22%), l'Irs a 20 anni registra valori sotto lo zero (0,05%), mentre l'Euribor è passato a segnare lo 0,4% dallo 0,7% del periodo pre-Covid. Il crollo verticale dei tassi europei ha decretato una nuova regola sui prezzi dei mutui, che adesso sarebbero determinati praticamente dal solo spread delle banche, in sostanza il margine di guadagno che gli istituti di credito si riservano quando concedono un mutuo ma, poiché la domanda è drasticamente diminuita, le banche conducono la loro battaglia sul mercato per accaparrarsi clienti e lo fanno offrendo condizioni super vantaggiose e ne consegue che la competizione tra gli istituti di credito è molto accesa, a completo vantaggio dei consumatori. A cascata, i minori tassi di interesse e le condizioni migliori praticate dalle banche hanno ridotto la rata mensile dei mutui e, infatti, gli italiani pagano 333 euro in media, meno 3,2% rispetto a prima del Covid; allo stesso modo, il calo così importante del costo del fisso ha ridotto di molto la differenza con il tasso variabile, tanto che la forbice tra il costo dei due è passata da 80 a 20 centesimi: in sostanza, scegliere un tasso fisso costa praticamente quanto un tasso variabile e questo spiega perché 9 nuovi mutui su 10 in questo momento sono a tasso fisso. Probabilmente, il crollo dei tassi non durerà a lungo perché, se le misure in cantiere per la ripresa post Covid sortiranno l'effetto desiderato – dal Recovery Fund alle disposizioni straordinarie stabilite dal Governo per i vari comparti dell'economia – l'auspicio è di un rialzo dei valori ma, di certo, non si tratta di un futuro immediato, per il semplice motivo che le conseguenze della pandemia hanno appena iniziato a manifestarsi concretamente e sarebbe molto difficile una ripresa dei valori in così breve tempo.

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A luglio 2020 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registri su base mensile un aumento del 3,5%, confermando la tendenza positiva rilevata a maggio (+171,3%) e a giugno (+13,8%), dopo i forti cali di marzo e aprile. Nella media del trimestre maggio/luglio 2020 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni mostra una crescita del 39,3% rispetto al trimestre febbraio/aprile 2020, quest'ultimo influenzato negativamente dalla

chiusura progressiva del settore delle costruzioni per le misure di contenimento della pandemia di Covid-19. Su base annua l'indice corretto per gli effetti di calendario della produzione nelle costruzioni (i giorni lavorativi sono stati 23 come a luglio 2019), mostra una flessione dell'1,1%, mentre l'indice grezzo diminuisce dell'1%. Nella media dei primi sette mesi dell'anno sia l'indice corretto per gli effetti di calendario sia l'indice grezzo calano, rispettivamente, del 17,1% e del 17%.

## **Rassegna Stampa**

### **Domanda d'affitti in calo**

Boom d'offerta

Data: 30/9/2020

MF

### **A Roma la casa smart è ancora un'intenzione**

Indagine Tecnoborsa/Bir 2020

Data: 28/9/2020

Requadro.com

### **Le insidie del superbouns**

Ancora molte criticità e dubbi

Data: 28/9/2020

Italia Oggi

### **Effetto virus sulle aste immobiliari**

Bloccate nel lockdown tentano la ripresa

Data: 26/9/2020

Milano Finanza

### **Il futuro si chiama Proptech**

Con l'online si espande il business dell'agente immobiliare

Data: 26/9/2020

Milano Finanza

### **Listino Ufficiale della BIR**

Pubblicazione Listino 2/2020

Data: 26/9/2020

Format Newsletter

### **La casa riparte: prezzi su del 3%**

Dati Istat

Data: 25/9/2020

MF

### **Tecnoborsa: le famiglie romane e la casa**

Listino Bir e Analisi Bir

Data: 25/9/2020

Monitorimmobiliare.it

### **La rigenerazione urbana**

Per rilanciare l'immobiliare

Data: 23/9/2020

Il Sole 24 Ore

### **Aaa... non affittasi**

Immobili post Covid

Data: 23/9/2020

Panorama

### **Corso di Formazione per Valutatori**

Tecnoborsa 1/8 ottobre 2020

Data: 22/9/2020

Format Newsletter

### **I sette peccati capitali**

Che condannano l'Irpef

Data: 21/9/2020

La Repubblica/A&F

### **Condominio in stand by**

Tra assemblea e morosità

Data: 21/9/2020

Il Sole 24 Ore

### **Abitazioni nuove, più grandi e con terrazzo**

Così la pandemia ha cambiato il mercato

Data: 21/9/2020

QN/Economia e Lavoro

### **I conti del 110%**

Doppio risparmio sul costo lavori e sulla bolletta

Data: 21/9/2020

Il Sole 24 Ore

### **Affitti e tasse**

L'ipotesi di estendere la cedolare secca ai negozi

Data: 20/9/2020

Corriere della Sera

### **Investire in case di lusso: sogno o affare?**

A pagare sono tecnologia e offerta scarsa

Data: 19/9/2020

Il Sole 24 Ore/Plus24

### **Come limitare gli effetti del Covid sugli affitti**

Dati Confedilizia

Data: 19/9/2020

Italia Oggi

### **Con il Covid pochi studenti**

Le case in affitto sono vuote

Data: 19/9/2020

Il Tempo

### **Casa, chi compra vuole aree verdi**

Dati Nomisma ed Engel&Volkers in città

Data: 18/9/2020

Corriere della Sera/Roma

### **Altolà dell'Ue**

Riforme vere o niente fondi

Data: 18/9/2020

La Stampa

### **Mutui, tasso fisso sotto quota 0,50%**

Tassi mai così bassi

Data: 17/9/2020

Il Sole 24 Ore