



CORSI DI FORMAZIONE ON LINE

organizzati da **Tecnoborsa S.C.p.A.**, tramite la piattaforma ZOOM

LA STIMA NEL PROCESSO DI ESECUZIONE: L'ESPERTO DEL GIUDICE

27 ottobre - 03 novembre - 10 novembre

SCHEDA INFORMATIVA

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: LIVELLO BASE

12-16-19-24-27 novembre 2020

SCHEDA INFORMATIVA

L'INDAGINE 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE, INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE – TECNOBORSA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: II TRIMESTRE 2020 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Rendimenti immobiliari: III trimestre 2020 – Idealista.it
- Aste immobiliari: l'effetto Covid si abbatte sull'offerta ma non sulla domanda – Immobiliare.it
- Pandemic Won't Derail European Housing Price Rises – Standard & Poor's

MUTUI

- Rapporto mensile – Abi
- Rapporto Mutui Ipotecari – Agenzia delle Entrate
- Barometro Crif
- Andamento tassi di interesse – Kiron
- Il Rapporto sul Credito – Experian

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Gli Italiani e il Risparmio – Acri e Ipsos

L'INDAGINE 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE, INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE – TECNOBORSA

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2020 è emerso che più della metà delle famiglie che hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2018-2019 hanno fatto ricorso all'agenzia immobiliare; inoltre, il dato si presenta in crescita di 1 punto percentuale rispetto al biennio precedente. Esaminando i diversi canali attraverso i quali le famiglie sono venute a conoscenza del bene acquistato prevalgono i *social network*, il passaparola e i siti Internet specializzati. In realtà, il canale informativo predominante è proprio l'agenzia, in quanto da un approfondimento risulta che il più delle volte gli annunci attraverso i quali sono stati individuati gli immobili acquistati sono stati pubblicati proprio da agenzie. Inoltre, è bene ribadire che anche una quota decisamente rilevante di chi è venuto a conoscenza del bene successivamente acquistato tramite altri canali non convenzionali come il passaparola ha dovuto comunque relazionarsi con un'agenzia immobiliare, in quanto il bene le era stato affidato precedentemente dal venditore.

Dal lato dell'offerta quasi il 60% di coloro che hanno venduto un bene immobiliare si è affidato all'agenzia immobiliare; anche in questo caso dal confronto con l'Indagine precedente si è riscontrato un incremento e tale crescita è stata di ben 2,6 punti percentuali. Andando a sondare i canali informativi utilizzati da coloro che hanno venduto un bene senza il supporto di un operatore del settore, al primo posto – come in passato – si trova il passaparola, seguito con un notevole distacco dai siti specializzati e dai *social network*.

Invece, per quanto riguarda il ricorso alla valutazione, dall'Indagine **Tecnoborsa** è emerso che più dei due terzi di chi ha acquistato un'abitazione l'ha valutata e/o l'ha fatta valutare prima di comprarla ma, in particolare, il 27,2% si è servito di uno specialista del settore ovvero un'agenzia immobiliare o un libero professionista abilitato, mentre il 43,1% ha dichiarato di aver fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie o tramite programmi presenti su Internet. Tuttavia, va evidenziato che rispetto al biennio 2016-2017 è cresciuta di 1,8 punti la quota di chi non ha stimato e/o fatto stimare l'immobile prima di acquistarlo.

Andando ad analizzare l'offerta si è riscontrato che, nel biennio considerato, più dell'80% di chi ha venduto un immobile lo ha valutato e/o fatto valutare e il 72,6% ha dichiarato di averlo fatto in autonomia mentre il 17,8% l'ha fatto stimare da un professionista del settore. A differenza di quanto avvenuto per la domanda, è cresciuta di quasi 1 punto percentuale la quota di famiglie che ha stimato e/o fatto stimare il bene prima di immetterlo sul mercato. Mettendo a confronto il ricorso alla valutazione immobiliare tra venditori e acquirenti si riscontra che vi ricorrono più i primi che i secondi, ma in entrambi i casi, domina il fai da te.

Concludendo, da un *focus* su chi ha utilizzato un professionista del settore risulta che l'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista, anche se il *gap* nel confronto con chi ha acquistato è molto ampio.

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

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: II TRIMESTRE 2020 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Nell'indagine condotta presso 1.403 agenti immobiliari dal 31 agosto al 20 settembre 2020 la quota di agenzie che segnala una flessione dei prezzi nel II trimestre è lievemente maggiore rispetto a quella che nella precedente rilevazione riportava un calo nel I; ha continuato a scendere l'incidenza di quelle che hanno venduto almeno un immobile nel trimestre di riferimento. Sono tuttavia migliorate le condizioni della domanda e le valutazioni sull'andamento dei mandati a vendere, a fronte della stabilità dei tempi di vendita e dello sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori. A seguito dell'epidemia di Covid-19 è cresciuta in particolare la domanda di unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni. I giudizi sulle prospettive a breve termine sono migliorati, sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale, pur rimanendo orientati al pessimismo. Infine, una larga quota di agenti prevede che l'epidemia avrà effetti negativi sui prezzi delle abitazioni, che dovrebbero protrarsi oltre l'anno in corso.

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

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

RENDIMENTI IMMOBILIARI: III TRIMESTRE 2020 – IDEALISTA.IT

I rendimenti lordi delle case si sono rafforzati ancora di 2 punti base durante il III trimestre del 2020, al 7,6%. La redditività nel settore delle abitazioni è cresciuta di 8 punti base rispetto a 12 mesi fa, quando il tasso era pari al 6,8%. Secondo questo studio, la redditività ottenuta dall'affitto delle diverse tipologie immobiliari oggetto di analisi si moltiplica di quasi 8 volte, nel peggiore dei casi, rispetto ai tassi offerti dai titoli di Stato decennali. L'analisi – che mette in relazione i prezzi di vendita e di locazione di diversi prodotti immobiliari per calcolare la loro redditività lorda – sostiene che i locali commerciali (negozi), rimangono l'investimento più profittevole delle operazioni immobiliari. In Italia, l'acquisto di un negozio destinato all'affitto offre una redditività lorda dell'11,5%, rispetto al 11,4% di tre mesi fa; gli uffici, anch'essi in crescita, offrono una resa dell'8,6%, mentre la redditività dei box è ferma al 6,3%. Per quanto riguarda i rendimenti nel residenziale tra i capoluoghi italiani Biella è la più redditizia con il 9,9%; seguono Siracusa (9%), Rovigo e Vercelli, entrambe con un rendimento pari all'8,7%; inoltre, ritorni superiori alla media restituiscono altre 6 città racchiuse tra l'8,6% di Vicenza e il 7,7% di Perugia; invece, Milano e Roma segnano una redditività del 5,7%, un punto base più di Napoli, ferma al 5,6%. I rendimenti più bassi in Italia sono quelli ottenuti dai proprietari di case in affitto a Venezia (4%), Siena e Pesaro (4,4% per entrambe). I locali commerciali (no capannoni), sono il prodotto che ha la massima redditività in quasi tutti i capoluoghi e il rendimento più elevato si ottiene a Firenze (19,5%), seguita da Torino (17,5%), Pisa (17%), e Treviso (14%); Milano (16,8%), stacca nettamente Napoli (13,7%) e Roma (12%). Invece Foggia offre i locali con la minore attrattiva per gli investitori (solo il 4,7% della redditività), seguita da Sassari (4,9%) e Ragusa (6,4%). Il repricing, il riposizionamento e la riqualificazione saranno il leitmotiv dell'attività di investimento nel settore degli immobili a uso ufficio dei prossimi 12 mesi. Intanto, i rendimenti continuano a essere tra più proficui per i proprietari toccando i massimi a Ferrara e Udine, con un 9%, davanti a Perugia

(8,8%) e Cagliari (8,6%); tra i grandi mercati Torino (8,3%), guida davanti a Milano (7,9%) e Roma (7,7%), mentre Napoli si ferma al 7,5%. Sul lato opposto le peggiori performance trimestrali riguardano Bari (5,8%), Trento (5,9%) e Piacenza, che si attesta con Bologna al 6,2%. Il mercato degli uffici non è uniforme come quello di altri prodotti, il che rende impossibile ottenere dati statistici su oltre la metà dei capoluoghi italiani. I rendimenti medi annui dei box restano i più bassi per gli investitori, stando a quanto rivelato: nel III trimestre sono Roma e Bologna a offrire le migliori prospettive di rendimento con un 6%, davanti a Milano e Palermo, ferme al 5,8%; Torino si attesta al 5,6%, Napoli al 5,3%, chiudono la graduatoria Catania (5,1%) e Genova (3,8%), dove la resa di questi immobili è decisamente più bassa. Anche in quest'ultimo caso, comunque, il ritorno sarebbe ben più alto di quello dei Btp a 10 anni.

ASTE IMMOBILIARI: L'EFFETTO COVID SI ABBATTE SULL'OFFERTA MA NON SULLA DOMANDA – IMMOBILIARE.IT

Se il mercato immobiliare tradizionale inizia adesso a far intravedere i primissimi segni di sofferenza a causa del Covid-19, quello delle aste ha subito un contraccolpo immediato a causa del congelamento di tutte le pratiche nei mesi da marzo a luglio. L'effetto Coronavirus, stando all'Osservatorio annuale sul mercato delle aste immobiliari in Italia è visibile sulla sensibile riduzione dell'offerta, scesa in un anno del 25%. Nulla però ha fermato il crescere dell'interesse verso questo tipo di immobili da parte di chi cerca casa tanto che, rispetto al 2019, le richieste medie per gli annunci in asta risultano in aumento del 71%. Le ragioni della crescita delle interazioni degli utenti con gli annunci in asta sono di doppia natura: da una parte si vive un importante cambiamento culturale che porta le persone a guardare al mercato delle aste con meno scetticismo che in passato; dall'altra parte, la forte accelerazione sulla digitalizzazione che il settore sta vivendo ha portato a una maggiore cura degli annunci online, che li rende ormai equiparabili per ricchezza di immagini e informazioni a quelli del libero mercato, attirando così più attenzione da parte di chi cerca. In un mercato percepito come più accessibile a tutti, gioca un ruolo importante anche la possibilità di risparmio offerta da questo tipo di acquisto: dall'analisi emerge che mediamente in Italia il prezzo base d'asta è più basso del 57% rispetto ai valori a libero mercato ma ci sono Regioni dove questa percentuale supera il 60%, come il Veneto o il Trentino Alto Adige. Per quanto riguarda le metrature degli immobili all'asta, i tagli restano molto grandi: a livello nazionale la superficie media è di 137 metri quadri, dato che però fatica a trovare riscontro nella domanda, visto che l'interesse maggiore da parte degli utenti viene espresso per monolocali e bilocali, le cui richieste medie sono cresciute rispettivamente del 122% e 83% in un anno. Analizzando, oltre alle richieste, anche il numero di annunci salvati dagli utenti come preferiti, quelli degli immobili all'asta sono aumentati dell'81% nell'ultimo anno. Per quanto riguarda i dati sulle Regioni, l'interesse è cresciuto di più in Piemonte e in Veneto, in cui è più che raddoppiato ma anche in Lombardia e in Toscana gli utenti si sono mostrati più interessati alle aste, con un incremento delle richieste medie di oltre l'85% rispetto al 2019. Fra le grandi città Milano, Roma e Torino sono quelle in cui si registra l'offerta maggiore di immobili all'asta ed è Milano a offrire le migliori opportunità di risparmio, con uno sconto medio tra prezzo base d'asta e

valori a libero mercato pari al 66%. A eccezione di quelle del Sud, dove si è rilevato comunque un significativo incremento della domanda, nelle grandi città l'interesse verso le aste immobiliari in un anno è più che raddoppiato: a Torino si è registrato un +181% delle richieste, seguito da Firenze (+144%), Milano (+128%) e Bologna (+100%).

PANDEMIC WON'T DERAIL EUROPEAN HOUSING PRICE RISES – STANDARD & POOR'S

Secondo il Report sui prezzi delle case relativo al mercato immobiliare europeo, nonostante il lockdown, quest'anno probabilmente si assisterà a un ulteriore aumento dei prezzi delle abitazioni nella maggior parte dei mercati europei. La necessità di spazi domestici, l'affidabilità creditizia delle famiglie e i bassi costi di finanziamento hanno contribuito a un rapido recupero delle transazioni e a un mercato immobiliare dinamico nell'ultima parte dell'anno. Gli aumenti annui maggiori nei prezzi si dovrebbero registrare principalmente nei Paesi Bassi (6,1%), in Germania (4,6%) e in Svezia (3%); a seguire, seppur in maniera minore, ci dovrebbe essere una crescita anche in Belgio, Francia, Italia, Svizzera e Regno Unito, mentre Irlanda, Spagna e Portogallo potrebbero subire piccoli cali dei prezzi delle abitazioni. Ciò sarebbe dovuto alla riduzione di offerta abitativa legata ai lockdown, che ha provocato un calo dell'attività costruttiva fino al 32% annuo nel II trimestre nell'Ue. Un marcato rallentamento dei prezzi delle abitazioni si potrebbe invece verificare a partire dal prossimo anno, come conseguenza dei danni riportati dall'occupazione e dal mercato del lavoro in genere che potrebbero determinare un calo della domanda abitativa. Per un ritorno ai livelli di attività precedenti la pandemia si dovrà attendere il 2022.

MUTUI

RAPPORTO MENSILE – ABI

A settembre 2020 i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati del 4,8% rispetto a un anno fa e 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). Ad agosto 2020 per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 6% su base annua e l'aumento è dell'1,9% per i prestiti alle famiglie. A settembre 2020 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento rimangono su livelli particolarmente bassi, toccando anche nuovi minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,27% (2,31% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,29% (1,32% ad agosto 2020, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,18% (1,15% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), ad agosto 2020 sono 24,4 miliardi di euro, in calo rispetto ai 32,3 miliardi di agosto 2019 (-7,9 miliardi, pari al -24,4%) e ai 40,5 miliardi di agosto 2018 (-16 miliardi, corrispondente al -39,6%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 64 miliardi (pari al -72,4%). Il rapporto

sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,40% ad agosto 2020 (era 1,86% ad agosto 2019, 2,36% ad agosto 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 su livelli particolarmente infimi e a settembre 2020 risulta di 175 punti base (179 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI – AGENZIA DELLE ENTRATE

Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2019 a 923.925, -2,8% rispetto al 2018, per un valore monetario dei finanziamenti pari a oltre 90 miliardi di euro, -8,1% rispetto al 2018. Quasi il 60% degli immobili è in atti residenziali (tipo RES), quota che sale oltre l'85% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale misto (MISTO RES). Per questi atti (RES, RES PLUS e MISTO RES), il capitale finanziato rappresenta quasi i due terzi del totale, circa 57 miliardi di euro, in diminuzione rispetto all'anno precedente e -1,1% rispetto al 2018. Tra gli atti di mutuo ipotecario che riguardano esclusivamente unità non residenziali, alle tipologie TCO e MISTO NON RES corrispondono le quote più elevate sia in termini di numero di immobili, rispettivamente pari al 2,8% e al 3,8%, sia in termini di capitale finanziato, rispettivamente pari all'8,6% e al 12%. Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo (PRO), a una quota inferiore all'1% in termini di numero di immobili ipotecati corrisponde un capitale finanziato pari a circa 5 miliardi di euro che, anche se in decisa flessione rispetto al 2018 (-14,1%), rappresenta il 5,6% del totale del capitale di debito finanziato nel 2019. La quota relativa agli atti con soli TERRENI, nel 2019, è pari al 4,1% del totale, in termini di immobili ipotecati, e al 5,4% in termini di capitale finanziato, pari a 4,9 miliardi di euro, oltre il 30% meno del 2018. Emerge che i capitali finanziati con mutui ipotecari raggiungono, dopo una sostenuta crescita, il massimo valore nel 2007, superando i 200 miliardi di euro (+49% rispetto al 2004), per poi calare repentinamente negli anni successivi fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo è solo 58,3 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente, avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018 per poi mostrare una nuova flessione, con una perdita di quasi 8 miliardi di euro nel 2019. In termini di numerosità degli immobili si evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita dal 2004 al 2007 sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere una quasi identica connotazione dell'andamento dell'indice del capitale di debito. Nel 2017 e 2018 sembra delinearci una nuova divaricazione tra i due indici per poi tornare a sovrapporsi nel 2019, anno in cui si registra nuovamente, e per la prima volta dal 2014, una flessione per entrambi.

BAROMETRO CRIF

L'andamento delle richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane nel mese di settembre sembrava aver sancito la definitiva ripartenza del comparto, con un incremento del +13% rispetto allo stesso periodo del 2019 e confermando il trend positivo dei 3 mesi precedenti. Le rilevazioni relative alle prime due settimane di ottobre, però, mostrano una brusca interruzione della dinamica positiva che potrebbe essere riconducibile anche alla crescente preoccupazione

delle famiglie per il veloce aumento dei casi di positività al Covid-19 nel nostro Paese. Nello specifico, nella settimana compresa tra il 28.09 e il 4.10 la variazione è stata nulla (0%), mentre in quella tra il 5 e l'11 ottobre è stato registrato un decremento del -7,9% rispetto alla corrispondente settimana del 2019, primo e unico dato negativo dopo 4 mesi di crescita ininterrotta. Al contempo, dal Barometro emerge anche un ulteriore calo dell'importo medio richiesto, che nell'ultimo mese di osservazione si è attestato a 131.786 euro (-1,1% rispetto al corrispondente periodo del 2019); in particolare, le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe di importo compresa tra 100.001 e 150.000 euro, che da sola spiega il 30% del totale; le richieste di importo inferiore ai 75.000 euro, in cui tipicamente si concentrano surroghe e mutui di sostituzione, rappresentano meno di un quarto del totale. Per quanto riguarda la distribuzione dei mutui per classe di durata, invece, si rafforza ulteriormente l'orientamento degli italiani verso i piani di rimborso più lunghi, con oltre il 75% delle richieste che prevede una durata superiore ai 15 anni; nello specifico, la soluzione preferita è quella che prevede una durata tra i 16 e i 20 anni, con il 26,6% del totale. In merito all'età del richiedente, infine, continuano a crescere le richieste da parte della popolazione più giovane: in particolare, le richieste degli under 35 crescono ancora e arrivano a spiegare il 27,2% del totale, anche se ancora una volta è la fascia d'età compresa fra i 35 e i 44 anni a risultare nuovamente maggioritaria, con il 33,9% del totale. In questo scenario ancora fortemente condizionato dalla perdurante incertezza causata dall'emergenza sanitaria, gli italiani hanno trovato concreto sostegno nella moratoria varata dal Governo: per quanto riguarda i contratti di finanziamento in capo alle famiglie che hanno beneficiato della sospensione del pagamento delle rate, dall'analisi emerge che quasi la metà del totale è rappresentata da mutui immobiliari (il 48,7% del totale, per la precisione). Peraltro, i contratti di mutuo per i quali i consumatori in questi mesi hanno ottenuto il temporaneo congelamento del rimborso sono in genere più onerosi, con 665 euro di rata media mensile e un importo residuo per estinguere il finanziamento pari a 119.707 Euro.

ANDAMENTO TASSI DI INTERESSE – KIRON

Nell'attuale congiuntura socio-economica, e tenuto conto dell'emergenza sanitaria che sta impattando in maniera importante sul Pil europeo, la Bce porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli e ha già annunciato che, se necessario, continuerà a immettere liquidità nel sistema bancario in modo che gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. Alla luce poi della raggiunta intesa da parte dei leader europei riguardo allo straordinario pacchetto di misure economiche per contrastare gli effetti della pandemia, è questo lo scenario che ci si deve attendere almeno per tutto il 2020. Infatti, in questo momento le proposte di mutuo delle banche sono interessanti come non mai, soprattutto per quel che riguarda i tassi fissi. Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% (Dicembre 2012), per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014; poi ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e dopo, a metà Marzo 2020, ha registrato il suo minimo storico sfiorando -0,50%; l'ultima rilevazione, riferita a Settembre 2020, ha segnato un tasso del -0,49%. Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs

(25 anni), è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13%, per poi tornare a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013; da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a Luglio 2019 e ha toccato il minimo storico a Luglio 2020, segnando lo 0,04%. L'ultima rilevazione del mese di Settembre 2020 ha fatto registrare lo 0,06%, livello che permette oggi di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente si sono visti in precedenza. Stando alle dinamiche dei tassi di Aprile 2020 si è calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti all'1% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile: con un mutuo a tasso fisso si avrebbe una rata di 418 euro, circa 26 euro in più rispetto a quanto si dovrebbe sostenere scegliendo un mutuo a tasso variabile, in quanto la rata ammonterebbe a 392 euro; questo chiaramente vale se i tassi rimanessero sempre agli attuali livelli, cosa che è difficilmente verificabile in un orizzonte temporale così lungo. Volendo optare per la situazione di maggior risparmio, ovvero quella del mutuo variabile, è fondamentale capire quanto il reddito del nucleo familiare sia in grado di sopportare eventuali aumenti di rata, sia in termini di capacità di rimborso sia in termini di sostenibilità del tenore di vita che si è abituati ad avere; è anche chiaro che gli impatti dell'emergenza sanitaria dovuta al Coronavirus andranno a influenzare il mercato del credito alla famiglia; di contro, la buona notizia è che ad oggi i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno di accedere ai finanziamenti per la casa a condizioni veramente vantaggiose e questo potrà agevolare non solo chi vuole acquistare una nuova abitazione, ma anche chi è interessato a sostituire il proprio finanziamento.

IL RAPPORTO SUL CREDITO – EXPERIAN

Si conferma la crescita a settembre dei principali indicatori economici e alcune forme di finanziamento, come mutui e prestiti finalizzati, presentano dati migliori rispetto allo stesso periodo del 2019 e i dati del nuovo Rapporto confermano i recenti segnali positivi riguardanti l'economia italiana. Infatti, i principali indicatori economici hanno fatto segnare risultati che superano sia i livelli pre-Covid che quelli di settembre 2019 e, se lo scenario economico italiano nel suo complesso sta ancora recuperando lentamente dalla crisi derivante dal Covid 19, l'economia del credito mostra segnali di ripresa più marcati; infatti, continua la crescita degli indicatori presi in esame rispetto ai mesi di lockdown: aumentano le richieste di mutuo (+59%), prestito finalizzato (+278%) e prestito personale (+102%). Un trend che si conferma positivo, anche se con percentuali più basse, pure rispetto ai mesi pre-Covid: mutui a +3,35%, prestiti finalizzati a +6%, prestiti personali a +9%. Storicamente, il mese di settembre è vissuto come un nuovo inizio d'anno e, dopo la pausa estiva, si registrano molto spesso dati più positivi; non sorprende quindi la notevole crescita dei dati rispetto ad agosto: + 21% per i mutui, +42% per i prestiti finalizzati e +58% per i prestiti personali. Meno scontato appare invece il confronto con settembre 2019: se mutui e prestiti finalizzati confermano dati positivi, rispettivamente +29% e +6%, i prestiti personali non riescono ancora a raggiungere i dati dello stesso mese dello scorso anno (-31%; un dato, quello dei prestiti personali, che conferma un trend già evidenziato prima del Covid, per cui già dai primi mesi dell'anno si è registrato un netto calo rispetto al 2019: prima del lockdown, a febbraio, -23%, e durante il

lockdown si è raggiunto ad aprile il dato più basso (-77%); tuttavia, in questi mesi, sebbene i dati siano sempre negativi, si è registrata una lenta ripresa: luglio (-52%), agosto (-39%) e settembre (-31%). Un dato particolarmente interessante emerge dall'andamento dei prestiti finalizzati: il 38,97% delle richieste ha riguardato l'acquisto di un'automobile, e si tratta del dato più elevato di tutto il 2020. La generazione X (1960-1980) si conferma trainante in relazione a tutti gli strumenti finanziari presi in esame: è responsabile del 49% delle richieste di mutuo, del 51% delle richieste di prestito finalizzato e del 48% delle richieste di prestito personale. A livello geografico, la Lombardia guida nelle richieste di mutuo e prestito personale, mentre per il prestito finalizzato questo ruolo, come da tradizione, spetta alla Campania. I dati registrati nel corso di settembre confermano il trend che già aveva guidato gli ultimi mesi, quello di una lenta ma costante ripresa post lockdown ed è importante sottolineare come i dati siano positivi anche nei confronti del 2019, confermando che i risultati di agosto non erano un exploit isolato; ovviamente, le incognite legate all'evoluzione della pandemia – con indice dei contagi in aumento anche nel nostro Paese – potrebbero avere un impatto significativo su questo trend, considerata la correlazione osservata durante il lockdown di tali indicatori con la chiusura, anche parziale, delle attività economiche.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad agosto 2020 si stima che su base mensile l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 12,9%, confermando la tendenza positiva iniziata da maggio, dopo le flessioni registrate nei mesi precedenti a causa del lockdown. Nella media del trimestre giugno-agosto 2020 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni mostra una crescita del 70,8% rispetto al trimestre marzo-maggio 2020, quest'ultimo fortemente segnato dall'inattività del settore delle costruzioni per le misure restrittive introdotte a causa dell'emergenza sanitaria. Su base annua si registra un incremento del 12,8% dell'indice corretto per gli effetti di calendario della produzione nelle costruzioni (i giorni lavorativi sono stati 21 come ad agosto 2019) e del 12,9% dell'indice grezzo. Nella media dei primi otto mesi dell'anno l'indice corretto per gli effetti di calendario e l'indice grezzo diminuiscono rispettivamente del 14,4% e del 14,3%.

GLI ITALIANI E IL RISPARMIO – ACRI E IPSOS

Il clima degli italiani nei confronti dell'economia e del risparmio è caratterizzato da evidenti contraddizioni: da una parte si rileva una ritrovata serenità e fiducia rispetto alla propria situazione economica, dovuta al senso di tranquillità indotto dal largo incremento del numero di risparmiatori e, forse, da un ridimensionamento delle aspettative; d'altra parte, è diffusa una preoccupazione generalizzata circa i destini del Paese e del mondo, che induce molta cautela sia nel consumo che nell'investimento. In questo contesto si acquiscono le differenze: una quota significativa di italiani, seppur minoritaria, sta velocemente riducendo la propria capacità di resistere alle difficoltà, mentre altri la stanno migliorando. I timori sul futuro appaiono contrastati solo da una crescita della fiducia nell'Ue, nella direzione intrapresa e nelle potenzialità dell'euro; non si era ancora usciti dalla crisi economica precedente, quando l'emergenza sanitaria si è abbattuta sul mondo intero, imponendo

regole ferree e scelte drastiche che, inevitabilmente, hanno avuto ricadute economiche e finanziarie, seppur non necessariamente di matrice negativa per il sentiment degli italiani. La crisi è innegabilmente grave ma sono soverchianti le preoccupazioni sanitarie che pongono in secondo piano i temi economici; inoltre, la percezione di essere inseriti in un problema globale riduce la percezione di una specificità negativa italiana. La riduzione delle occasioni di consumo ha favorito il risparmio, dando un'ulteriore spinta a una propensione ben consolidata e distintiva degli italiani che, in questo modo, si sentono sempre più al riparo di fronte al timore dell'imprevisto potendo contare su risorse proprie; coloro che si trovavano già in difficoltà, invece, hanno sensibilmente peggiorato la propria capacità di risparmio. Il risparmio rimane sempre gestito nella forma della liquidità per la difficoltà, evidente da alcuni anni, a identificare l'investimento ideale. L'Unione Europea ha rappresentato un valido aiuto per l'Italia durante l'emergenza Covid, determinando un'impennata nel livello di fiducia, con dei riverberi sul livello di soddisfazione per l'euro: il Recovery Fund, infatti, è molto noto e segna un cambio di passo, anche se non ancora una vera e propria svolta positiva nella relazione tra Italia e Europa. Gli italiani ambiscono e guardano al risparmio come fonte di tranquillità, molto più di quanto non accadesse in passato, a fronte di un futuro in cui le incognite non mancheranno; infatti, oggi il risparmio viene sempre più vissuto come un ingrediente funzionale a una proiezione al breve-medio termine, piuttosto che come fonte di sacrificio odierno per una progettazione di lungo periodo e proiettare l'orizzonte temporale ai prossimi 10 o 20 anni infonde una forte incertezza e preoccupazione, alimentata dalle due dimensioni maggiormente all'ordine del giorno: la salute e lo sviluppo economico. Rispetto a quest'ultimo, gli italiani considerano centrale la necessità di proporre un futuro migliore e con più ampie prospettive ai giovani. Per gli italiani, la ricostruzione post Covid dovrà tenere conto di due istanze importanti: perseguire con convinzione un percorso verso lo sviluppo sostenibile e offrire formazione soprattutto ai giovani, per contrastare la povertà educativa; in questo contesto, i corpi intermedi possono offrire un contributo importante e utile di conoscenza, esperienza diretta e capacità di incanalare le azioni nel modo più efficiente. La relazione tra risparmio e investimento: il comprovato accumulo di liquidità veicola, per il 46% degli italiani, un senso di tranquillità, accentuando, rispetto al 2019, la ricerca di questa forma di autotutela in un contesto mutevole e insidioso; d'altra parte, ciò induce ad associare al risparmio un senso di sacrificio (21%), in misura più contenuta rispetto al recente passato (30%), probabilmente per la maggior facilità di risparmio e per la consapevolezza della serenità che solide basi di risparmio accumulato possono garantire in caso di avversità. Il risparmio, come già in passato, significa accumulo di liquidità per il 63% degli italiani, sebbene si osservi un progressivo crescente orientamento verso l'investimento di almeno una piccola parte del proprio denaro, privilegiando gli immobili (33%) o strumenti finanziari meno rischiosi (29%). Si osserva come, alla base delle scelte d'investimento, prenda sempre più spazio la solidità del soggetto proponente (21%, +2% rispetto al 2019) e cresca l'attenzione a voler investire in modo finalizzato, con scelte che siano di sostegno allo sviluppo del Paese (17%, +2% rispetto al 2019) o che pongano al centro l'attenzione dall'impatto sociale e ambientale (22%).

Rassegna Stampa

Ufficio condoni nel caos, a rischio le compravendite

Intervista a Maurizio Pezzetta

Data: 29/10/2020

Il Tempo

Patrimoniale, riparte la paura

Casa e risparmi già nel mirino

Data: 29/10/2020

Il Giornale

Con il mutuo

Il mattone è il miglior bene rifugio

Data: 28/10/2020

QN

La nuova norma sulla teleassemblea

La riunione di condominio

Data: 28/10/2020

Il Sole 24 Ore

Il Covid spinge verso acquisti con spazi esterni e indipendenti

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/10/2020

Federproprietà.it

Mercato immobiliare: quanto ha inciso il Covid-19?

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/10/2020

CreditVillage.it

Tecnoborsa – Sondaggio congiunturale

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/10/2020

Format Newsletter

Immobiliare: quale direzione per il mercato delle abitazioni?

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 26/10/2020

Guidaedilizia.it

Effetto Covid sull'immobiliare: si cercano case più grandi e con spazi esterni

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 26/10/2020

Quotidiano del Condominio

Ai minimi dal 2015 le agenzie che hanno venduto nel II Trim.

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 26/10/2020

Federproprietà.it

Piazze virtuali

Sul tablet di condominio

Data: 25/10/2020

Corriere della Sera/Milano

Effetto smart working sull'immobiliare

Studio Confcommercio

Data: 25/10/2020

Il Giornale

Affitti brevi

Torna l'incubo Covid

Data: 24/10/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

Abitazioni a prova di Covid

Residenziale europeo

Data: 24/10/2020

Milano Finanza

Dai Castelli Romani alla Brianza

Intervista a F. Crocè/BIR

Data: 23/10/2020

Lmservizi.it

Lieve flessione dei prezzi nel II trimestre

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 23/10/2020

Federproprietà.it

L'interesse degli italiani vira sempre più su case grandi

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 22/10/2020

Idealista.it

Dai Castelli Romani alla Brianza

Intervista a F. Crocè/BIR

Data: 19/10/2020

Il Sole 24 Ore.com

L'interesse degli italiani vira sempre più su case grandi

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 22/10/2020

MSN Notizie

Lagarde: dati immobiliari nell'inflazione

Bce

Data: 22/10/2020

MF

Il mercato immobiliare ai tempi del Covid

Intervista a Filastò/BIR %O. Onorati

Data: 21/10/2020

RomaSette.it

Crollano i prezzi dei negozi

Gap del 25% tra domanda e offerta

Data: 21/10/2020

Il Sole 24 Ore

Condominio, amministratori da detrarre

Idea Anaci

Data: 21/10/2020

Italia Oggi

Banca d'Italia: calo dei prezzi case più marcato

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 20/10/2020

Requadro.com

Pro Brixia

Saccone è il nuovo presidente

Data: 20/10/2020

Brescia Oggi

Dai Castelli Romani alla Brianza

Intervista a F. Crocè/BIR

Data: 19/10/2020

Il Sole 24 Ore

Più servizi, contract e personalità

Le case si ispirano agli hotel

Data: 19/10/2020

Il Sole 24 Ore

Il mattone green

Vale di più

Data: 19/10/2020

La Repubblica A&F

Il Superbonus si accende

Carica al 110%

Data: 17/10/2020

Avvenire

Gentiloni

Via l'esenzione Imu sulla prima casa

Data: 17/10/2020

Italia Oggi

Prezzi senza virus

Perché la casa è ancora in festa

Data: 17/10/2020

Avvenire

Bonus per la casa

Come chiederlo?

Data: 16/10/2020

Corriere della Sera

