



## **CORSI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI**

organizzati dalla Borsa Immobiliare di Roma - **Tecnoborsa S.C.p.A.**  
tramite la piattaforma ZOOM

### **LE NORME ANTIRICICLAGGIO**

Mercoledì 20 gennaio 2021 – dalle ore 10,00 alle ore 13,00

*Docente Dr. Michele Pizzullo*

### **IL NUOVO REGOLAMENTO SULLA PRIVACY – IL REGOLAMENTO (UE) 2016/679**

Venerdì 29 gennaio 2021 – dalle ore 10,00 alle ore 13,00

*Docente Dr. Michele Pizzullo*

### **PRIVACY – GESTIONE DEL DATO INFORMATICO**

Venerdì 5 febbraio 2021 – dalle ore 10,00 alle ore 13,00

*Docente Dr. Christian LeBlanc*

[SCHEDA INFORMATIVA](#)

## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III TRIMESTRE 2020**

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Prezzi delle Abitazioni – Istat
- Residenziale: Statistiche III trimestre 2020 – Agenzia delle Entrate
- Non Residenziale: Statistiche III trimestre 2020 – Agenzia delle Entrate
- Gli italiani cercano appartamenti di oltre 100 metri quadrati per meno di 237.000 euro – Idealista.it

### **MUTUI**

- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile – Abi

## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III TRIMESTRE 2020**

Nell'indagine condotta presso 1.490 agenti immobiliari dal 4 novembre al 9 dicembre 2020, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel III trimestre è risalita su valori in linea con quelli precedenti lo scoppio dell'epidemia di Covid-19; il saldo percentuale negativo fra la quota di coloro che riportano una flessione e un incremento dei prezzi è rimasto stabile rispetto alla precedente rilevazione. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, così come quelli sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere; i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono rimasti stabili. Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita, così come la quota di transazioni riguardanti unità abitative indipendenti e quella relativa ad alloggi con disponibilità di spazi esterni. Le prospettive sul proprio mercato di riferimento sono invece decisamente peggiorate rispetto alla precedente rilevazione sia per il IV trimestre sia nel medio termine; anche le attese sul mercato nazionale sono divenute più sfavorevoli. La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; gli effetti sui prezzi sarebbero più persistenti e si protrarrebbero oltre la metà del 2021.

Per il testo integrale:

Statistiche – 21 Dicembre 2020 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/03/index.html>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

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

Secondo le stime preliminari, nel III trimestre 2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento diminuisce del 2,5% rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +3,3% nel II trimestre 2020). L'aumento tendenziale dell'Ipab è da attribuirsi soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che accelerano la crescita, passando dal +2,7% registrato nel II trimestre al +3%, mentre i prezzi delle abitazioni esistenti crescono dello 0,7%, rallentando rispetto al trimestre precedente (era +3,6%). Continua, quindi, il trend di crescita dell'Ipab, in un contesto di ripresa dei volumi di compravendita che aumentano del 3,1% nel III trimestre del 2020, come registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -27,2% del II trimestre imputabile alle misure adottate per il contenimento del Covid-19 (in larga parte rientrate nel periodo estivo), che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili soprattutto nel mese di aprile. Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano un calo pari a -3,2% (dopo il +3,2% del trimestre precedente), mentre i prezzi delle abitazioni nuove aumentano, anche se meno del trimestre precedente (+1,1% dopo il +2% del II trimestre). In media, nei primi tre trimestri del 2020, rispetto allo stesso periodo del 2019, i prezzi delle abitazioni aumentano del 2% con i prezzi delle

abitazioni nuove che fanno registrare un +2,2% e quelli delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato), che crescono del 2%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2020 è pari a +1,9% (+2,2% per le abitazioni nuove e +1,8% per le abitazioni esistenti).

### **RESIDENZIALE: STATISTICHE III TRIMESTRE 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il III trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del III trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata del NTN e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo. L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi e non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%), non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord-Ovest (+3,1%), al Nord-Est (+1%) e alle Isole (+6,8%). È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19 che, nei mesi precedenti, 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 tassativamente necessarie. I dati mensili del III trimestre del 2020 illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%), nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%), su base nazionale, con un picco nel Nord-Ovest (+45,2%) e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019. I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale; seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel III trimestre è pari all'11,1%.

### **NON RESIDENZIALE: STATISTICHE III TRIMESTRE 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Dopo il forte impatto che le misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del Covid-19 hanno determinato nei primi due trimestri di questo 2020 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, nel III trimestre si sono registrati per le compravendite di immobili nel settore terziario-commerciale tassi di variazione tendenziale mitigati nei cali che tornano, in alcuni segmenti, in territorio positivo. Il settore terziario-commerciale nel suo complesso, infatti, dopo due consistenti cali in termini di volumi compravenduti (-16,5% nel I trimestre, -32,1% nel II trimestre), ha mostrato nel III trimestre un'espansione del 5,5% rispetto all'analogo trimestre del 2019. I dati

disaggregati per aree territoriali mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali, con tassi compresi tra il +1,7% del Nord-Est e il +14,1% del Sud; altro elemento evidente è come la ripresa degli scambi si sia concentrata sui piccoli centri che presentano tutti tassi aggregati positivi, prossimi o superiori al 10%, mentre nei comuni capoluogo è proseguita la tendenza con tassi negativi, particolarmente evidente nel Nord-Ovest (-18,2%) e nel Centro (-16,3%); l'unica eccezione è il dato positivo nei capoluoghi del Sud (+6,6%). Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, conferma anche nel III trimestre la dinamica fortemente negativa delle compravendite rispetto al 2019; per quanto sostanzialmente dimezzatosi rispetto alla precedente rilevazione, il tasso negativo resta elevato, -15,6%, e coinvolge tutte le macroaree territoriali, dal -33,1% del Centro al -0,4% del Sud. I dati mensili mostrano, come prevedibile, che gran parte del calo si è concentrato nel mese di luglio ma poi la tendenza si è estesa, per quanto con tassi molto più contenuti, anche nei due mesi successivi. Il calo ha caratterizzato tutte le tipologie di immobili (definite attraverso le relative classi di rendita), con eccezioni sporadiche e localizzate nelle macroaree meno dinamiche del Paese. Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, fa segnare nel III trimestre 2020, a differenza del produttivo, un rimbalzo del 10% nei volumi compravenduti, dopo il consistente calo delle due rilevazioni precedenti (rispettivamente -25,2% e -34,2%). Nel II trimestre 2020 anche le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un tasso positivo (+5,6%), dopo i significativi cali dei trimestri precedenti (rispettivamente -16,3% e -32,2%); da ricordare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F/5.

#### **GLI ITALIANI CERCANO APPARTAMENTI DI OLTRE 100 METRI QUADRATI PER MENO DI 237.000 EURO – IDEALISTA.IT**

La maggior parte degli acquirenti italiani aspira a un appartamento di almeno 109 m<sup>2</sup>, con 5 locali e per un importo massimo di 237.653 euro, secondo l'ultimo studio che ha analizzato le preferenze degli utenti della piattaforma durante il mese di novembre. Lucca è la provincia dove gli utenti sono disposti a spendere di più per arrivare a soluzioni spaziose come case indipendenti o semi indipendenti, per un importo massimo di 468.764 euro; seguono Bolzano (391.966 euro), Firenze (362.210 euro) e Massa Carrara (325.969 euro). All'opposto, Cosenza (85.588 euro), è la provincia dove la spesa per l'abitazione è più bassa e, insieme a Crotone, è anche l'unica dove il budget è inferiore ai 100mila euro. Sono gli acquirenti della provincia di Asti a cercare le case più grandi (216 m<sup>2</sup>), seguiti da quelli di Novara (196 m<sup>2</sup>), Vercelli (193 m<sup>2</sup>), Alessandria (188 m<sup>2</sup>) e Biella (179 m<sup>2</sup>); Frosinone (176 m<sup>2</sup>), è la prima delle province non piemontesi con la superficie più ampia in relazione al budget destinato all'abitazione. Invece, a Savona le ricerche degli utenti si fermano alla soglia minima di 46 m<sup>2</sup>, seguiti da Imperia (48 m<sup>2</sup>) e Teramo (65 m<sup>2</sup>). La tipologia abitativa più desiderata nella maggior parte delle province è l'appartamento, mentre a preferire le soluzioni indipendenti sono quasi sempre gli utenti delle province più piccole per numero di abitanti ed estensione territoriale. Venezia è il capoluogo italiano dove raggiungere la casa più adatta alle esigenze degli acquirenti comporta l'esborso maggiore: 503.897 euro; alle sue spalle vi sono

Firenze (453.815 euro), Bologna (406.146 euro) e Napoli (400.020 euro). Si trovano distanziate Roma (293.361 euro), Torino (286.785 euro) e Milano (267.321 euro). Scorrendo la graduatoria verso il basso, agli ultimi tre gradini vi sono Biella (118.454 euro), Crotone (110.880 euro) e a chiudere Vercelli, per un importo che non supera i 92.401 euro. In termini di dimensioni, Ragusa è la città in cui gli acquirenti sono interessati ad abitazioni più grandi (152 m<sup>2</sup>), seguita da Modena (132 m<sup>2</sup>), Cosenza (131 m<sup>2</sup>) e Lecce (130 m<sup>2</sup>). Sul fronte opposto Milano (53 m<sup>2</sup>), offre le abitazioni più piccole in relazione all'importo stanziato, davanti a Oristano (74 m<sup>2</sup>), Aosta (75 m<sup>2</sup>) e Roma con 80 metri quadri. Nel 75% dei 105 capoluoghi rilevati la tipologia di abitazione preferita è un appartamento di 5 o più locali, mentre il secondo taglio più richiesto è il 4 locali ma a Milano prevale il 3 locali, anche perché i prezzi elevati rendono le soluzioni più spaziose sempre meno raggiungibili.

## **MUTUI**

### **DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE**

Alla luce delle ricadute economiche derivanti dalla recrudescenza della pandemia il Consiglio direttivo Bce ha ricalibrato i propri strumenti di politica monetaria come di seguito illustrato: in primo luogo, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente allo 0,00%, allo 0,25% e al -0,50%. Il Consiglio direttivo si attende che i tassi di interesse di riferimento della Bce si mantengano su livelli pari o inferiori a quelli attuali finché non vedrà le prospettive di inflazione convergere saldamente su un livello sufficientemente prossimo ma inferiore al 2% nel suo orizzonte di proiezione e tale convergenza non si rifletterà in maniera coerente nelle dinamiche dell'inflazione di fondo. In secondo luogo, il Consiglio direttivo ha deciso di incrementare la dotazione del Programma di acquisto per l'emergenza pandemica (Pandemic Emergency Purchase Programme, Pepp) di 500 miliardi di euro, a un totale di 1.850 miliardi di euro. Ha inoltre esteso l'orizzonte degli acquisti netti nell'ambito del Pepp almeno sino alla fine di marzo 2022 e, in ogni caso, il Consiglio direttivo condurrà gli acquisti netti finché non riterrà conclusa la fase critica legata al Coronavirus.

### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA**

In ottobre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 4,2% sui dodici mesi (3,8% in settembre). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,1% sui dodici mesi (come in settembre), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 7,4% (6,8% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 10,2% sui dodici mesi (contro l'8,3% in settembre); la raccolta obbligazionaria è diminuita dell'8,5% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-5,9% in settembre). Le sofferenze sono diminuite del 14,1% sui dodici mesi (in settembre la riduzione era stata del 14,3%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In ottobre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,62% (1,61% in settembre), mentre quelli

sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,76% (7,89% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,29% (come in settembre), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,78%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,99%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,32% (0,33% in settembre).

## **RAPPORTO MENSILE – ABI**

A novembre 2020 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 5,1% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (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 ottobre 2020 per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 7,4% su base annua e l'aumento è del 2,1% per i prestiti alle famiglie. A novembre 2020 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento rimangono su livelli particolarmente bassi, sui minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è il 2,25% (2,27% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,10% (1,29% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,26% (1,26% anche a ottobre 2020, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a ottobre 2020 sono di 24,5 miliardi di euro, in calo rispetto ai 31,2 miliardi di ottobre 2019 (-6,7 miliardi, pari a -21,5%) e ai 38,2 miliardi di ottobre 2018 (-13,7 miliardi, pari a -35,9%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 64 miliardi (pari a -72,4%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è dell'1,41% a ottobre 2020 (era 1,79% a ottobre 2019, 2,26% a ottobre 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, a novembre 2020 risulta di 176 punti base (177 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

## **Rassegna Stampa**

### **Mercato delle abitazioni: i risultati del nuovo Sondaggio**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 22/12/2020

Casa&Clima.com

### **Tecnoborsa – Banca d'Italia – Agenzia Entrate**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/12/2020

Format Newsletter

### **La voglia di casa c'è ma più grande, con più spazi e meno cara**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/12/2020

Monitorimmobiliare.it

### **Mercato delle abitazioni: compravendite in recupero**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/12/2020

Fiscooggi.it

### **Superbonus 110% solo su interventi trainati**

Se le abitazioni si trovano in un condominio tutelato

Data: 18/12/2020

Italia Oggi

### **I nuovi trend del mercato immobiliare**

Logistica nel 2020

Data: 18/12/2020

MF

### **Rate ancora congelabili**

Moratoria prestiti richiedibile fino al 31 marzo

Data: 18/12/2020

Italia Oggi

### **Il bonus locazioni al restyling**

Dalle Entrate il nuovo modello e le istruzioni

Data: 16/12/2020

Italia Oggi

### **Superbonus**

La nuda proprietà non crea il condominio

Data: 16/12/2020

Il Sole 24 Ore

### **Niente sfratti e negozi chiusi. Ma l'Imu si paga**

Intervento Confedilizia

Data: 14/12/2020

Libero

### **Esplode l'offerta di case**

Gli affitti tornano al 2016

Data: 14/12/2020

Il Sole 24 Ore

### **Intermediazione immobiliare**

E' sempre una scelta giusta?

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Il mattone tiene testa al Covid**

Nel II trim. investimenti a quota 1,9 mld di euro

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Il futuro del mercato immobiliare?**

La riqualificazione urbana

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Casa grande casa**

Lo smartworking spinge gli affitti

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Immobiliare, la ripresa è lenta**

Dati Fiaip

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Per la casa ai figli**

Donazione a due vie

Data: 12/12/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

### **Dall'Imu all'eredità**

Tutti i balzelli da pagare sui beni

Data: 12/12/2020

Milano Finanza

### **Locazioni**

Piattaforma ancora non aggiornata

Data: 11/12/2020

Italia Oggi

### **Mercato immobiliare a Roma**

Il Report di Aspesi

Data: 11/12/2020

Corriere della Sera/Roma

### **Esonero Imu**

Si guarda alla situazione dal 3/11

Data: 11/12/2020

Italia Oggi

### **Il lockdown abbatte il registro**

Crolla il mercato immobiliare: imposta giù di 785 mln

Data: 11/12/2020

Italia Oggi

### **Requisizione di Stato sulla casa**

Intervento Confedilizia

Data: 11/12/2020

Il Giornale

### **Affitti giù di almeno il 30%**

La crisi del commercio

Data: 10/12/2020

Il Tempo

### **Imu inerente, anticipare la totale deducibilità**

Fisco e Costituzione

Data: 8/12/2020

Il Sole 24 Ore

### **Il virus manda in soffitta il mito del mattone**

Nel 2020 compravendite giù del 18%

Data: 8/12/2020

Libero

### **Addio Tasi**

In 4mila città sale l'Imu

Data: 7/12/2020

Il Sole 24 Ore

### **Servizi immobiliari in crescita del 4,5%**

A quota 44 miliardi

Data: 7/12/2020

Il Sole 24 Ore

### **Piccoli tagli in stallo**

Prove di ripartenza

Data: 5/12/2020

Il Sole 24 Ore/Plus

### **Saldo Imu, esenzioni ampliate**

Ne beneficiano i soggetti passivi anche se non proprietari

Data: 4/12/2020

Italia Oggi

### **La patrimoniale finisce nella spazzatura**

Stop alla proposta Orfini-Fratoianni

Data: 3/12/2020

Libero

### **Case, prezzi in calo**

Si investe sugli uffici

Data: 3/12/2020

Corriere della Sera/Roma

### **Acquisti e locazioni di case a fini turistici**

Mercato il segno più

Data: 2/12/2020

Corriere dell'Umbria

### **La seconda casa?**

Nel cuore verde va a ruba

Data: 2/12/2020

La Nazione/Umbria

