



CORSI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI

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

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 05 febbraio 2021 – dalle ore 10,00 alle ore 13,00

Docente Dr. Christian LeBlanc

LE NORME ANTIRICICLAGGIO

Martedì 16 febbraio 2021 – dalle ore 10,00 alle ore 13,00

Docente Dr. Michele Pizzullo

[SCHEDA INFORMATIVA](#)

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- I prezzi delle case in vendita in Italia – Idealista.it
- Real Estate: il punto settore per settore nell'era della pandemia – Gabetti e Patrigest
- Report canoni d'affitto 2020 – Idealista.it
- La classifica delle case più cercate del 2020 – Casa.it

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Indagine sul credito bancario nell'area dell'euro, principali risultati per le banche italiane: 4° trimestre 2020 e prospettive per il 1° trimestre del 2021 – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile – Abi
- Il Covid non ferma i mutui, nel 2020 crescono le richieste grazie al boom delle surroghe – Crif
- Il punto sul mercato creditizio – Tecnocasa

NEWS

- Crediti deteriorati: l'impatto del Covid-19 sulle esecuzioni immobiliari – Crif

COMPRAVENDITE

I PREZZI DELLE CASE IN VENDITA IN ITALIA – IDEALISTA.IT

I prezzi delle case in vendita in Italia sono aumentati del 2,3% negli ultimi 12 mesi, per la prima volta dopo 7 anni di ribassi e, in virtù di questi incrementi, il prezzo al metro quadro nel nostro Paese si attesta su una media di 1.744 euro e nell'ultimo trimestre c'è stato un aumento dello 0,6%. Secondo Idealista il mercato immobiliare ha retto bene l'urto della pandemia sotto la spinta delle mutate esigenze abitative innescate dalla crisi e dei tassi d'interesse ai minimi storici; gli agenti immobiliari si sono saputi adattare alle mutevoli circostanze del mercato trovando il modo di lavorare anche in condizioni di distanziamento sociale, grazie all'ausilio delle tecnologie (c'è stato un aumento delle inserzioni con virtual tour e gli agenti hanno iniziato a fare open house con live streaming). Con tali premesse le prospettive 2021 sono improntate a un cauto ottimismo, perché ai primi segnali di ripresa dell'economia il mercato immobiliare è stato piuttosto rapido nel recuperare. Il trend positivo delle quotazioni immobiliari investe la metà delle regioni italiane con il primato in Lombardia (9,2%), seguita nella graduatoria degli incrementi di Emilia-Romagna (3%), Lazio (2,2%) e Friuli-Venezia Giulia (1%), mentre tutte le altre regioni segnano incrementi marginali inferiori all'1%; dall'altro lato, Molise (-5,4%) e Marche (-3,8%) riportano i cali più significativi, davanti a Sicilia (-2,8%), Abruzzo (2,5%) e Umbria (-2,3%). La Liguria (2.458 euro/m²), si segnala per i prezzi d'offerta più elevati, seguita da Trentino Alto Adige (2.436 euro/m²), Valle d'Aosta (2.337 euro/m²), Toscana (2.240 euro/m²) e Lazio (2.126 euro/m²); tutte le altre regioni si attestano su valori inferiori ai 2mila euro al metro quadro, dai 1.831 della Lombardia fino agli 896 euro del Molise, la regione più economica, davanti alla Calabria (900 euro/m²). C'è una prevalenza di ribassi per quanto riguarda i mercati provinciali analizzati, con cali in 60 delle 106 macroaree comprese tra il 9,1% di Aosta e lo 0,1% di Belluno; le flessioni maggiori si registrano a Isernia (-7,2%), L'Aquila (-6,8%), Crotone (-6,5%), Ancona (-6,4%), Sondrio (-6%) e Fermo (5,4%); dall'altro lato del ranking gli incrementi maggiori degli ultimi 12 mesi spettano a Milano (18%), seguita dalle province di Modena (7,2%) e Brescia (7,1%); incrementi superiori al 5% anche per i mercati di Vicenza (6,3%), Reggio Emilia e Lucca (6,2% per entrambe), Bologna (5,9%), Bergamo (5,6%) e Sassari (5,2%); infine, Bolzano (3.629 euro/m²), si conferma la provincia più cara d'Italia, davanti a Savona (3.084 euro/m²), Firenze (2.834 euro/m²), Milano (2.704 euro/m²), Imperia (2.610 euro/m²) e Lucca (2.605 euro/m²); all'opposto, le più economiche sono Isernia (735 euro/m²), Caltanissetta (702 euro/m²) e Biella (619 euro/m²). A livello di capoluogo l'indice generale dei prezzi conferma una lieve prevalenza di mercati cittadini in saldo negativo (57), contro 52 centri in terreno positivo, rispetto all'anno scorso e Cagliari è l'unico mercato a non aver subito variazioni. In un 2020 all'insegna dei rialzi spiccano quelli a due cifre di Milano (20,2%) e Caltanissetta (10,8%); all'opposto della tendenza le contrazioni maggiori spettano a L'Aquila (-6,8%), seguita da Campobasso (-6,2%), Ragusa (-6,1%) e Chieti (-6%). Nonostante il Covid abbia rappresentato un freno importante nel processo di recupero che stava attraversando il settore immobiliare italiano, i prezzi dei principali mercati del Centro-Nord hanno registrato ulteriori incrementi, favoriti da elevati livelli della domanda, a Torino (5,1%), Bologna (2,4%) e Roma (2%); le principali piazze sono state al Sud dove, a eccezione di Bari (3,4%), si registrano variazioni negative a Napoli (-3,5%), Catania

(-4%) e Palermo (-4,2%), mentre Venezia guarda tutti gli altri capoluoghi dall'alto dei suoi 4.445 euro al metro quadro, davanti a Milano (4.060 euro/m²) infine, nella parte bassa del ranking vi sono Ragusa (743 euro/m²), Caltanissetta (773 euro/m²) e, a chiudere, Biella, il capoluogo con i prezzi più bassi d'Italia: solo 710 euro per metro quadro.

REAL ESTATE: IL PUNTO SETTORE PER SETTORE NELL'ERA DELLA PANDEMIA – GABETTI E PATRIGEST

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi nei primi 9 mesi del 2020 nelle grandi città si è registrata una variazione dei prezzi nel settore residenziale intorno al -1,1%, rispetto al 2019; i tempi di vendita sono rimasti stabili su una media di 4,5 mesi, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative intorno al 12%. Per la chiusura del 2020 si stima una lieve flessione dei prezzi solamente per le zone periferiche o per gli asset che per tipologia e dimensione non incontrano l'attuale domanda abitativa, in un contesto di compravendite che potrebbe calare nell'ordine del 15-20%. Il Decreto Rilancio di maggio 2020 ha aperto importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare che si concretizzeranno soprattutto nel 2021, grazie all'innalzamento delle detrazioni fiscali al 110% per specifici interventi di efficientamento energetico, antisismico, installazione di impianti fotovoltaici, nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. I nuovi trend della domanda vanno verso: una casa polifunzionale, di dimensioni più ampie e spazi modulabili anche per lo smart working; spazio esterno, terrazzo o giardino, inteso come sfogo dell'abitazione stessa; servizi condominiali quali box locker, palestra, sale multifunzionali; maggiore utilizzo/acquisto di seconde case grazie al ricorso allo smart working (presumibile anche dopo l'emergenza) e all'accresciuta propensione a trascorrere periodi di villeggiatura in una propria abitazione. Il fenomeno della contrazione dei valori caratterizzerà nell'immediato soprattutto casi specifici (prodotti usati o non aderenti alla domanda), in situazioni distressed o in zone periferiche per prodotti che già presentavano una bassa liquidità. In generale, per gli appartamenti di buon livello qualitativo o prodotti nuovi, nelle medie e grandi città, si avrà una contrazione degli assorbimenti ma non dei valori, a meno che il perdurare della discesa delle transazioni non diventi sistemica. Nei primi 9 mesi dell'anno l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 204.500 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a Roma è stato di circa 57.400 mq, con un sensibile calo rispetto allo stesso periodo del 2019. Lo stock a disposizione trova al momento difficile locazione, mentre diversi locatari hanno chiesto o stanno chiedendo la rinegoziazione dei canoni. Sul fronte investimenti capital market, il settore uffici si conferma in testa alle preferenze e ha pesato per il 45% del totale, pari a 2,4 miliardi di euro, e in questo periodo sono state perfezionate alcune vendite rilevanti.

REPORT CANONI D'AFFITTO 2020 – IDEALISTA.IT

I prezzi delle case in affitto in Italia sono aumentati del 14,9% nel corso del 2020, a una media di 10,9 euro mensili; in compenso, nell'ultimo trimestre i prezzi mostrano una riduzione dello 0,5%, secondo l'analisi di Idealista sui canoni di locazione nel IV trimestre dell'anno. In un anno caratterizzato dal rallentamento della domanda di case in affitto e con un significativo aumento

dello stock disponibile per la locazione dovuto al blocco causato dal confinamento, i prezzi hanno segnato una fiammata per poi accusare una forte frenata in corrispondenza con la seconda ondata dell'emergenza, più clamorosa nei mercati più dinamici, mentre i mercati periferici hanno risentito poco o nulla della contingenza pandemica; i prezzi delle locazioni hanno registrato un incremento dovuto in parte all'immissione sul mercato di un prodotto tradizionalmente destinato all'affitto turistico: si tratta di abitazioni di piccole dimensioni con un prezzo unitario più alto per via della loro ubicazione spesso in aree centrali delle città. Però, con la seconda ondata della pandemia si assiste, proprio a partire dalle città dove la rotazione delle abitazioni era più elevata, a una tendenza alla flessione dei prezzi, come evidenziano i cali di Venezia (-9,6% su base annua), seguita da Firenze (-7,9%) e Milano (-6,4%) e, nonostante la difficoltà di fare previsioni in mercati così volatili, è probabile che la tendenza all'adeguamento dei prezzi al nuovo ciclo economico continui nei principali capoluoghi fino a quando l'offerta abitativa non sarà riassorbita. Il trend positivo dei prezzi delle locazioni investe quasi tutte le regioni italiane a eccezione di Molise (-1,8%), Basilicata (-6,2%) e Calabria (-6,8%); all'opposto, le richieste dei proprietari sono aumentate fino a raggiungere l'incremento record del 22,8% in Campania nell'anno appena trascorso e, alle sue spalle, le variazioni maggiori spettano a Lombardia (9,7%), Lazio (9%) e Toscana (8,7%). Inoltre, la Lombardia (14,8 euro/m²), si segnala per gli affitti più elevati, seguita da Lazio (12,4 euro/m²), Toscana (12 euro/m²), Trentino-Alto Adige (11,4 euro/m²) e Valle d'Aosta (11 euro/m²); tutte le altre regioni si attestano su valori inferiori alla media nazionale, dai 10,7 dell'Emilia-Romagna, fino ai 5,3 euro della Calabria, la regione più economica davanti al Molise (5,4 euro/m²). L'andamento crescente dei prezzi si è riflesso in 82 delle 106 macroaree provinciali analizzate, comprese tra il 25,1% di Napoli e lo 0,2% di Ragusa; dall'altro lato si osservano ribassi nelle restanti 24 province, a partire dai meno 0,3 punti percentuali di Trieste, fino ai ribassi a due cifre di Nuoro (-11,9%), Taranto (-12,2%) e Catanzaro (-12,9%). Invece Milano (17,5 euro/m²), si conferma la provincia con gli affitti più cari d'Italia davanti a Ravenna (14,8 euro/m²) e Lucca (14,1 euro/m²); all'opposto, le province più economiche dove affittare casa sono Caltanissetta e Avellino con 4,7 euro al metro quadro d'affitto, seguite da Catanzaro ed Enna, rispettivamente con 4,5 e 4,3 euro al mese. A livello di capoluogo l'indice generale dei prezzi d'affitto conferma una prevalenza di segni positivi in 66 comuni, contro 35 centri in terreno negativo rispetto all'anno scorso, mentre Ragusa è l'unico mercato a non aver subito variazioni rispetto all'anno precedente. In un 2020 all'insegna dei rialzi spiccano quelli a due cifre di Urbino (29,4%), Vibo Valentia (19,5%) e Cagliari (16,8%); all'opposto della tendenza le contrazioni maggiori spettano ad Ascoli Piceno (-10,3%), seguita da Matera (-12,3%) e Catanzaro (-13,2%). Con riferimento ai principali mercati Palermo (8%), Napoli (7,7%) e Torino (7,4%), osservano gli incrementi maggiori, seguiti da Bari (6,3%), Roma (4,5%) e Bologna (3,6%); Milano (-6,4%), Firenze (-7,9%) e Venezia (-9,6%) guidano la tendenza opposta. Milano è la regina dei prezzi di affitto con i suoi 18,3 euro al metro quadro, davanti a Firenze (14,7 euro/m²) e Venezia (14,4 euro/m²); nella parte bassa del ranking vi sono invece le più economiche Vibo Valentia (4,5 euro/m²), Catanzaro (4,3 euro/m²), infine Caltanissetta, il capoluogo con i prezzi più bassi d'Italia, con soli 4,1 euro per metro quadro.

LA CLASSIFICA DELLE CASE PIÙ CERCATE DEL 2020 – CASA.IT

Nel 2020 la ricerca delle case è cresciuta molto con un aumento del +34% delle visualizzazioni degli immobili rispetto all'anno precedente e con una crescita doppia rispetto a quella del 2019 vs. 2018, dove era stata del +17%. La pandemia non ha fermato la ricerca della casa, anzi si è rilevata una forte crescita generale delle visualizzazioni degli immobili, in particolare delle case in vendita che sono salite del +43% rispetto al 2019, ma anche la ricerca di case in affitto è aumentata registrando un +8% anno su anno e ciò è indice del fatto che la pandemia ha aumentato la propensione delle persone a cambiare casa per soddisfare nuove esigenze e desideri. Al primo posto per volumi di ricerche c'è il Nord Italia, seguito dal Centro, dal Sud e dalle isole. Nel 2020 in tutta Italia si è registrata una crescita delle ricerche, ma sono le isole e il Sud ad aver registrato le crescite più alte, con il +48% e il +43% rispettivamente, in linea con il fenomeno del South Working individuato nei mesi scorsi; il Centro ha avuto una crescita del +37%, mentre il Nord del +32%. La Lombardia è la regione dove si è cercato di più casa, seguita dal Lazio e dal Veneto, con un cambio rispetto al 2019 dove il Veneto era al secondo posto ma la vera rivelazione del 2020 è il Molise, che ha registrato la crescita più alta in Italia con un aumento delle ricerche del +76% rispetto al 2019; seguono la Calabria (+58%), il Trentino-Alto Adige (+53%) e la Puglia (+50%). Milano è la provincia più ricercata, seguita da Roma e Torino, mentre le province con i tassi di crescita annuali maggiori sono state Foggia con +139%, Benevento con +134%, Isernia con +127%, Pordenone con +93%, Enna con +85% e Sondrio con +79%. La città più ricercata è stata Roma, seguita da Milano e da Genova e nel 2020 i comuni non capoluogo di provincia che hanno ottenuto i volumi di ricerche più elevati sono stati Anzio in provincia di Roma, Sanremo in provincia di Imperia e Legnano in provincia di Milano. Gli italiani hanno mostrato un maggiore interesse per le case ubicate in comuni non capoluogo di provincia, che hanno registrato una crescita del +36% anno su anno, rispetto ai capoluoghi di provincia che sono cresciuti del +33% e si tratta di un'inversione di tendenza rispetto al 2019, quando i capoluoghi avevano registrato una crescita maggiore dei comuni non capoluogo. Tra i borghi, i preferiti dagli italiani sono stati Rapallo, San Benedetto del Tronto e Sestri Levante e, in generale, hanno registrato una crescita notevole delle ricerche, segnando un +36% rispetto al 2019 e superando di ben 28 punti percentuali la crescita dell'anno precedente. Per quanto riguarda le tipologie di casa più ricercate, si conferma la classifica del 2019 con l'appartamento al primo posto, la villa al secondo e la casa indipendente al terzo, ma nel 2020 le soluzioni indipendenti come ville, case indipendenti, rustici/casali e villette a schiera hanno registrato una crescita molto importante, con rispettivamente +61%, +62%, +68% e +56%. Le baite/chalet/trulli hanno registrato nel 2020 la crescita annuale più alta con +135% e le località di Canal San Bovo in provincia di Trento, Barge in provincia di Cuneo e Mezzano in provincia di Trento hanno raccolto i volumi di ricerche più alte per questa tipologia. Anche la ricerca di terreni agricoli ha visto una forte crescita nel 2020, con un +112% rispetto all'anno precedente e con i volumi di ricerche più alti nelle province di Viterbo, Roma e Catania. Nel 2020 le persone hanno cercato soluzioni abitative più grandi, confermando le prime due posizioni del podio del 2019, 51-100 mq e 101-150 mq, ma con una novità al terzo posto, la metratura compresa tra i

151 e i 250 mq, che supera quella 21-50 mq che nel 2019 era al terzo posto delle ricerche; le metrature più grandi sono anche quelle che nel 2020 hanno registrato i tassi di crescita maggiori, con +55% per i 151-250 mq, +50% per i +251 mq e +40% per i 101-150 mq. Tra gli appartamenti, il trilocale continua a raccogliere le maggiori preferenze, seguito dal bilocale e dal quadrilocale, anche se tra vendita e affitto ci sono delle sostanziali differenze: chi cerca una casa da acquistare sceglie appartamenti più grandi preferendo, al primo posto, il trilocale, al secondo il quadrilocale e al terzo il bilocale; invece, chi cerca una casa in affitto vuole soprattutto i bilocali, seguiti dai trilocali e dai quadrilocali. In termini di prezzi, per quanto riguarda le case in vendita, quelle più cercate hanno un prezzo tra i 100.001€ e i 200.000€, seguite da quelle dai 50.001€ ai 100.000€ e da quelle con prezzo incluso tra i 200.001€ e i 300.000€, confermando la classifica del 2019; per quanto riguarda le case in affitto, la preferenza va soprattutto a immobili con prezzo tra 401€ e 600€, tra 201€ e 400€, e 601€ e 800€, come nel 2019.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In novembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 4,6% sui dodici mesi (4,3% in ottobre). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,2% sui dodici mesi (2,1% in ottobre), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'8,1% (7,4% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti dell'8,7% sui dodici mesi (contro il 10,2% in ottobre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-8,5% in ottobre). Le sofferenze sono diminuite del 12% sui dodici mesi (in ottobre la riduzione era stata del 14,1%), ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In novembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,63% (1,62% in ottobre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,92% (7,76% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,33% (1,29% in ottobre), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,86%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,86%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,33% (0,32% in ottobre).

INDAGINE SUL CREDITO BANCARIO NELL'AREA DELL'EURO, PRINCIPALI RISULTATI PER LE BANCHE ITALIANE: IV TRIMESTRE 2020 E PROSPETTIVE PER IL I TRIMESTRE DEL 2021 – BANCA D'ITALIA

Nel IV trimestre del 2020 i criteri di erogazione dei prestiti alle imprese sono rimasti nuovamente invariati riflettendo una sostanziale stabilità dei fattori sottostanti. Anche le politiche di offerta applicate ai prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni non hanno registrato variazioni dopo il lieve irrigidimento riportato nel trimestre precedente. I termini e le condizioni generali applicati sui finanziamenti alle imprese e sui mutui alle famiglie sono rimasti stabili. Per il trimestre in corso gli intermediari prevedono che le politiche di offerta registreranno un moderato irrigidimento per le

imprese e un allentamento di pari intensità per i mutui. È proseguito l'aumento della domanda di prestiti da parte delle imprese seppure a ritmi più contenuti rispetto ai due trimestri precedenti; la dinamica della domanda continua a riflettere la perdurante scarsità di scorte e capitale circolante, maggiori esigenze di rifinanziamento nonché un calo dell'autofinanziamento. Dopo il rimbalzo segnalato nel trimestre precedente la domanda di mutui delle famiglie è rimasta invariata. Per il trimestre in corso le banche si attendono un ulteriore incremento della richiesta di fondi da parte delle imprese, seppure più contenuto mentre la domanda di mutui da parte delle famiglie rimarrebbe sostanzialmente invariata.

RAPPORTO MENSILE – ABI

A dicembre 2020 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 5,5% rispetto a un anno fa e 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 novembre 2020, per i prestiti alle imprese, si registra un aumento dell'8,1% su base annua, mentre l'aumento è del 2,2% per i prestiti alle famiglie. A dicembre 2020 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si riducono ulteriormente, sui minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è sceso al 2,28% (2,30% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sui livelli dei minimi storici all'1,27% (1,27% anche a novembre 2020; 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso all'1,30% (1,33% 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), a novembre 2020 sono 23,6 miliardi di euro, in riduzione rispetto ai 29,3 miliardi di novembre 2019 (-5,8 miliardi, pari a -19,6%) e ai 38,2 miliardi di novembre 2018 (-14,6 miliardi, pari a -38,3%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 65 miliardi (pari a -73,5%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto all'1,35% a novembre 2020 (era 1,69% a novembre 2019, 2,22% a novembre 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 si riduce ulteriormente in Italia su livelli particolarmente infimi e a dicembre 2020 risulta di 178 punti base (180 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

IL COVID NON FERMA I MUTUI, NEL 2020 CRESCONO LE RICHIESTE GRAZIE AL BOOM DELLE SURROGHE – CRIF

Il mercato dei mutui immobiliari non teme la pandemia e registra nell'anno appena concluso una crescita delle richieste del +2,8%, un fenomeno spinto da un vero e proprio boom delle surroghe, favorito dai tassi di interesse estremamente appetibili che hanno stimolato le famiglie in cerca di soluzioni più sostenibili a rinegoziare anche contratti di recente stipula. I risultati confermano la

solidità del comparto nonostante l'andamento negativo del credito alle famiglie nel suo complesso, che nel 2020 è stato fortemente condizionato dall'emergenza pandemica e dalle restrizioni fisiche imposte con i lockdown, fattori che incoraggiano in genere i consumatori ad avere un atteggiamento prudente e a posticipare molti impegni di spesa in momenti più favorevoli. Dall'analisi emerge un andamento estremamente variabile nel corso dell'anno, con un congelamento delle richieste durante la fase di lockdown della scorsa primavera e un deciso e rapido recupero a partire da giugno, che è perdurato per 4 mesi, fino ad una nuova secca frenata dell'ultimo trimestre, in coincidenza della seconda ondata di contagi che ha colpito il Paese. Sulla base di un'analisi previsionale recentemente condotta da Crif e Sda Bocconi, in assenza di ulteriori shock (ad esempio causati da una terza ondata di contagi), per il 2021 ci si aspetta un progressivo recupero delle richieste di mutui, con una variazione positiva tra il +11% e il +26%, con un picco negativo del -5% in caso di scenario meno favorevole. Seppur con una partenza lenta, le previsioni per il 2021 vedono una crescita del ricorso al credito immobiliare da parte delle famiglie, favorita dall'auspicato miglioramento dello scenario economico e dalla crescente propensione a valutare l'acquisto di abitazioni più confortevoli in virtù delle nuove esigenze abitative emerse durante i periodi di restrizione che hanno obbligato gli italiani a restare in casa. Segnali incoraggianti per il comparto arrivano anche dall'andamento dell'importo medio richiesto che, seppur condizionato dall'elevata incidenza dei mutui di sostituzione che per natura si caratterizzano per importi più contenuti, si è attestato a 133.577 euro, in crescita del +2% rispetto all'anno precedente, quando si era fermato a 130.976 euro. Nel complesso, l'importo dei mutui richiesti negli ultimi anni è costantemente cresciuto, facendo segnare il picco degli ultimi 10 anni. Guardando complessivamente agli importi, quasi i 3/4 delle richieste presenta un importo al di sotto dei 150.000 euro, a conferma della propensione delle famiglie a orientarsi verso soluzioni in grado di pesare il meno possibile sul bilancio familiare e la distribuzione per fasce di importo nel 2020 è rimasta pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con una lieve contrazione delle richieste nella classe inferiore ai 75.000 euro (al 22,6% contro il 24% del 2019), compensata da un'equivalente crescita nella classe tra 150.000 e 300.000 euro. La durata delle richieste di mutuo conferma la propensione delle famiglie a orientarsi verso soluzioni in grado di pesare il meno possibile sul proprio bilancio: nel 2020, infatti, oltre il 76% delle richieste di mutuo si è caratterizzato per una durata superiore ai 15 anni, proprio per spalmare il piano di rimborso su un arco temporale di lungo periodo. Analizzando la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, dall'ultimo aggiornamento del Barometro Crif emerge uno scenario sostanzialmente in linea con quello dell'anno precedente, con al primo posto la fascia compresa tra i 35 e i 44 anni che rappresenta il 33,8% del totale.

IL PUNTO SUL MERCATO CREDITIZIO – TECNOCASA

Seppur sia complesso fare una previsione precisa di chiusura anno, si stima che il 2020 dovrebbe chiudersi intorno ai 52mld di euro di mutui erogati, con una crescita migliorativa rispetto al 2019 (quasi 49mld di euro) e questo dato è estremamente positivo se si considera la difficile situazione economica generata dalla pandemia. Gli istituti hanno comunque continuato ad erogare, anche se

con tempi più lunghi rispetto alla media a causa delle attività per la riorganizzazione delle strutture nel rispetto delle norme anti Covid-19. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e i tassi dei mutui molto bassi, permangono interessanti opportunità sia per chi vuole comprare un immobile a scopi abitativi sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento. La maggior parte degli operatori, in virtù del calo generalizzato nel numero di compravendite immobiliari nei primi 9 mesi dell'anno, aveva ipotizzato una diminuzione dei volumi di mutuo erogati, invece il III trimestre del 2020 ha fatto registrare un'ulteriore crescita (+10,8%), dei volumi delle erogazioni, come era avvenuto nel I semestre dell'anno. Nei primi nove mesi del 2020 sono stati erogati 37mld di euro con un aumento rispetto al 2019 che sale al +10% e la vera crescita riguarda proprio le operazioni di surroga e sostituzione che hanno segnato un incremento pari a +120%, anche grazie ai tassi ai minimi storici. L'andamento dei tassi medi relativi ai mutui casa è in calo da diverso tempo, soprattutto a causa della particolare situazione economica e non si prevedono particolari cambiamenti nel 2021: i tassi rimarranno contenuti e i mutui saranno convenienti, in particolare per quanto riguarda il tasso fisso, e rimarrà elevata la competitività degli istituti relativamente all'offerta anche per il prossimo anno.

NEWS

CREDITI DETERIORATI: L'IMPATTO DEL COVID-19 SULLE ESECUZIONI IMMOBILIARI – CRIF

Fino all'arrivo del Covid-19 la performance delle esecuzioni immobiliari risultava in miglioramento in Italia, con una durata media delle procedure passata da 5 a 4,7 anni e l'emergenza sanitaria e il lavoro da remoto hanno contribuito ad accelerare la digitalizzazione dei processi in 5 dei principali tribunali italiani su 10, con lo svolgimento delle udienze da remoto e riparti eseguiti per via telematica; di contro, la pandemia ha avuto un impatto diretto su aste (-85%) e fallimenti (-33,3%), mentre il blocco delle procedure giudiziali rallenta il recupero di efficienza. Questo è il quadro che emerge dall'Osservatorio NPE realizzato da Cribis Credit Management che si pone l'obiettivo di fornire una visione complessiva e costantemente aggiornata del mercato italiano dall'origine dei crediti deteriorati, al loro mercato e alla loro gestione. Relativamente alle esecuzioni immobiliari, nel periodo 2015-2019 è stata registrata una variazione complessivamente negativa a livello nazionale, con la chiusura di circa 384.000 esecuzioni immobiliari, a fronte di 305.000 procedure aperte; la modalità di chiusura delle procedure mostra che il 79% delle procedure monitorate negli ultimi 5 anni ha seguito un normale decorso, mentre il 9% è stato chiuso per inefficacia e il 6% per via stragiudiziale. La durata media complessiva risulta in lieve riduzione, passando da 5 anni nel triennio 2015-2017 a 4,76 anni dell'ultima rilevazione, principalmente per effetto di un miglioramento delle performance nelle regioni del Sud Italia; tuttavia, permane un gap significativo tra la durata media delle procedure al Sud (5,8 anni) e quella rilevata a Nord-Ovest e Nord-Est (rispettivamente 3,2 e 3,8 anni). La miglior performance, in termini di rapporto tra prezzo di aggiudicazione in asta e valore definito nella perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio (CTU), è quella ottenuta dagli immobili residenziali, rispetto a quanto realizzato da immobili commerciali e industriali, le cui performance risultano in netto peggioramento nel biennio 2018-

2020. Su base geografica, invece, i dati migliori nel rapporto tra prezzi e valore CTU sono quelli rilevati nel Nord-Est (in ulteriore miglioramento nel biennio 2018-2020), seguito dal Nord-Ovest con performance sostanzialmente stabili e dal Centro, in peggioramento nell'ultimo biennio rispetto al precedente. Le procedure concorsuali aperte (69.000), negli ultimi 5 anni vanno pressoché a bilanciare quelle chiuse (72.000) e il trend, lievemente decrescente fino al 2019, ha subito un brusco calo nel 2020 indotto dall'emergenza Coronavirus. L'area geografica dove le procedure hanno una durata più contenuta (circa 5 anni), sono Nord-Ovest e Nord-Est, sostanzialmente allineati nel biennio 2018-2020; seguono il Centro (6 anni), in netto miglioramento nel 2018-2020 e il Sud (6,6 anni) con una tendenza sostanzialmente stabile. Considerando la natura giuridica, la durata media più breve è associata alle società a responsabilità limitata (6 anni, che scendono a 4 considerando le Srl a socio unico), mentre le SpA sono caratterizzate da procedure più lunghe (11,6 anni): in generale, si registra un incremento della durata media delle procedure all'aumentare delle dimensioni della società, in particolare per quelle con un attivo superiore a 10 milioni di euro. Lo spaccato per settori produttivi, invece, mostra che la durata media più elevata delle procedure concorsuali si verifica nel settore manifatturiero (con circa 8,4 anni), mentre la durata media più contenuta (pari a 3,4 anni) è associata alle procedure relative ad attività professionali, scientifiche e tecniche. Tuttavia, l'Osservatorio NPE evidenzia l'impatto della pandemia su esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali: si registra un netto calo (in media pari all'85% tra marzo e maggio 2020 rispetto ai valori di fine febbraio), delle aste pubblicate nella fase del primo lockdown nazionale, seguito da un rimbalzo tra luglio e settembre a seguito dell'allentamento delle misure restrittive durante i mesi estivi. Analogamente, a partire da marzo, anche il numero dei fallimenti ha registrato una netta contrazione (-33,3%), rispetto agli stessi mesi degli anni precedenti. Secondo Cribis Credit Management negli ultimi anni il tema dei Non Performing Exposure (Npe), è stato assolutamente strategico per il settore bancario e, con estrema probabilità, continuerà a esserlo anche nei prossimi anni a causa dell'attuale crisi economica. In uno scenario fortemente condizionato dagli impatti della pandemia sulla normale operatività, l'analisi evidenzia come, al contempo, i vincoli imposti dall'emergenza sanitaria stiano contribuendo ad accelerare la digitalizzazione delle procedure, processo avviato nel 2014 con l'avvento del processo civile telematico e che, prima del blocco delle procedure (ex DL Cura Italia), aveva portato a un recupero di efficienza della Giustizia Civile.

Rassegna Stampa

Milleproroghe

Si cerca sintesi su stop a sfratti

Data: 31/1/2021

Avvenire

Bonus con canoni pagati nel 2021

Locazioni

Data: 30/1/2021

Il Sole 24 Ore

Tasse casa

Tutto il catasto passa sul Sit

Data: 29/1/2021

Corriere della Sera

Tasse sulla casa

Partito l'iter per raddoppiarle

Data: 28/1/2021

La Verità

Bonus casa

Da Enea siti ad hoc

Data: 27/1/2021

Italia Oggi

Affitti

La crisi che cambia tutto

Data: 27/1/2021

Panorama

Patrimonio immobiliare

L'anno nero delle aste

Data: 25/1/2021

QN/Economia e Lavoro

Acquisti con mutuo

Prezzi in calo del 5,4%

Data: 25/1/2021

Il Sole 24 Ore

Appalti

Decreti attuativi ancora sulla carta

Data: 24/1/2021

Il Sole 24 Ore

Il superbonus? Non è per tutto

Niente 110% sulla riqualificazione globale dell'edificio

Data: 20/1/2021

Italia Oggi

Prima casa

La pertinenza aumenta il bonus riacquisto

Data: 19/1/2021

Il Sole 24 Ore

Mutui bassi e nuovi comfort

Il mattone perde ma resiste

Data: 18/1/2021

QN/Economia&Lavoro

Dagli affitti ai voucher

Tutti i bonus del 2021

Data: 18/1/2021

Corriere della Sera/L'Economia

Casa, come investire dopo il lockdown

Con i mutui si compra il doppio di 10 anni fa

Data: 18/1/2021

Corriere della Sera/L'Economia

Il nuovo lusso?

E' sempre più in casa

Data: 18/1/2021

Corriere della Sera/L'Economia

Locazioni

Lo sconto premia

Data: 18/1/2021

Italia Oggi

Toh, Anche se i prezzi aumentano

Persino i millennial investono nel mattone

Data: 16/1/2021

Il Foglio

Affitti

Il contributo è per tutti

Data: 15/1/2021

Italia Oggi

I nuovi condomini?

Canone unico per la casa

Data: 15/1/2021

Corriere della Sera

Buoni segnali dall'immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 13/1/2021

L'Arena

Beni in valutazione automatica

Imposta sulle successioni

Data: 13/1/2021

Italia Oggi

La casa finisce di nuovo nel mirino

Imu e riordino del Catasto

Data: 13/1/2021

MF

Bankitalia

Iva e Imu devono aumentare

Data: 12/1/2021

Italia Oggi

Il mercato della casa resta al gelo

Dati Nomisma

Data: 11/1/2021

La Repubblica A&F

Nel 2021 segnali di ripresa per uffici e residenziale

Dati Gabetti e Patrigest

Data: 11/1/2021

Il Sole 24 Ore

Affitti in difficoltà oltre gli sfratti

Politiche abitative

Data: 11/1/2021

Il Sole 24 Ore

Abitare fuori porta e nel verde

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 10/1/2021

Corriere di Bologna

Casa, dal vaccino anti-Covid

Una spinta al mercato

Data: 9/1/2021

Il Sole 24 Ore/Plus

Real Estate: investimenti mirati

Dati Cushman&Wakefield

Data: 8/1/2021

Il Sole 24 Ore

Blocco sfratti paralizza l'immobiliare

Presidente Confedilizia

Data: 6/1/2021

Italia Oggi

Italiani in fuga dalle città

Dati Nomisma

Data: 5/1/2021

La Repubblica

Casa, lavoro, figli

L'Italia 2021 riparte da 130 novità

Data: 4/1/2021

Il Sole 24 Ore

Si vota sul mattone

Le elezioni nelle città

Data: 3/1/2021

L'Espresso

La crisi non entra in casa

Dati Gabetti e Patrigest

Data: 2/1/2021

Milano Finanza

Istituzioni e Internet

Tecnoborsa S.C.p.A.

Data: 1/1/2021

Prima

Economia immobiliare come si chiude il 2020

Il punto di Tecnoborsa – Sondaggio Bankitalia

Data: 7/1/2021

Real Estate online

Mercato immobiliare italiano

I dati del Sondaggio Congiunturale Banca d'Italia parlano chiaro!

Data: 29/12/2020

Likecasa.it