



CORSI DI FORMAZIONE

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

**LA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DEL MARKET APPROACH E DEL SISTEMA DI STIMA CON
ESERCITAZIONI PRATICHE**

ORARI

Martedì 20 Aprile 2021, dalle ore 10.00 alle ore 13.00

Giovedì 22 Aprile 2021, dalle ore 10.00 alle ore 13.00

Martedì 27 Aprile 2021, dalle ore 10.00 alle ore 13.00

Giovedì 29 Aprile 2021, dalle ore 10.00 alle ore 13.00

Docente Dr. Stefano Giangrandi MRICS

[SCHEDA INFORMATIVA](#)

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi delle abitazioni nell'area dell'euro e nell'Ue – Eurostat
- 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 – Nomisma
- Indice dei prezzi: I trimestre 2021 – Idealista

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Barometro – Crif
- I mutui a tasso fisso svettano, ma il variabile è ai minimi storici – Mutui.it
- Mutui: tasso fisso in ripresa, tasso variabile ai minimi storici – MutuiOnline
- Il mercato del credito regge: +12% i mutui – Kiron

NEWS

- Su affitti, Imu e sfratti servono interventi adeguati – Confedilizia

COMPRAVENDITE

PREZZI DELLE ABITAZIONI NELL'AREA DELL'EURO E NELL'UE – EUROSTAT

Nel IV trimestre del 2020 i prezzi delle abitazioni, misurati dall'Indice dei prezzi delle abitazioni, sono aumentati del 5,4% nell'area dell'euro e del 5,7% nell'Ue, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Per l'area dell'euro si tratta dell'aumento annuo più elevato dal IV trimestre del 2006. Nel III trimestre del 2020 i prezzi delle case sono aumentati rispettivamente del 4,9% e del 5,3%. Nel IV trimestre del 2020, rispetto al III trimestre del 2020, i prezzi delle abitazioni sono aumentati dell'1,4% nell'area dell'euro e dell'1,3% nell'Ue. Tra gli Stati membri dell'Ue, per i quali sono disponibili dati, gli aumenti annuali più elevati dei prezzi delle abitazioni nel IV trimestre del 2020 sono stati registrati in Lussemburgo (+ 16,7%), Danimarca (+9,8%) e Lituania (+9,4%). Rispetto al trimestre precedente gli aumenti maggiori sono stati registrati a Cipro e Lussemburgo (+4,7% ciascuno), Lituania (+3,9%) ed Estonia (+3,8%), mentre le diminuzioni sono state osservate solo in Spagna (-0,8%) e Ungheria (-0,7%).

1° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2021 – NOMISMA

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi. È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021: a fronte di un forte calo del Pil (-8,9%), su base annua e di un peggioramento del clima di fiducia quasi immediato, si registra dall'altra parte la pressoché invarianza delle intenzioni d'acquisto immobiliare, rivelatesi quasi immuni rispetto a un contesto particolarmente penalizzante. Probabilmente, le famiglie italiane hanno tuttora una percezione diversa della situazione economica generale del Paese e delle ricadute sui propri bilanci familiari; del resto, ci troviamo all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo e assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo: questo è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale. Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche; il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: il -7,7% di compravendite residenziali nel 2020 con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni; si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto i retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia. Un altro elemento degno di nota è

lo spostamento della domanda verso le località secondarie, non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie, un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata; infatti, sono stati rilevati dati di redditività più contenuti e siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento. Inoltre, nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working e questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano, tutte dinamiche inarrestabili che hanno un carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende. Dopo aver esaminato l'andamento del mercato immobiliare nel 2020, l'Osservatorio si è concentrato sulle aspettative future e la risposta è in linea con il sentiment generale e rispecchia quei chiaroscuri che caratterizzano oggi l'economia generale: il 49,8% degli operatori ritiene che nel 2021 si tornerà ai livelli pre-pandemia ma ci sono sensibili differenze territoriali, con un ottimismo maggiore (60%), fra gli operatori del Nord Italia rispetto ai colleghi del Sud (35%); un analogo atteggiamento di prudente ottimismo affiora dalle risposte alle domande successive: per il 90,6% le abitazioni in offerta non verranno ritirate dal mercato in attesa che i prezzi risalgano, per il 68,5% l'offerta non sarà disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto e per il 74,6% verranno immesse sul mercato nuove abitazioni, a seguito della riapertura dei cantieri. L'incertezza sui prezzi, a giudizio degli operatori, spinge dunque l'offerta a rimanere sul mercato e l'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo; inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%). La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità: si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo attutito, nel II semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%; l'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua tra il -2% (mercati maggiori) e il -0,7% (mercati intermedi), mentre la scarsità dell'offerta ha favorito il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

INDICE DEI PREZZI: I TRIMESTRE 2021 – IDEALISTA

Dopo un anno di pandemia arriva la prima flessione dei prezzi delle abitazioni usate, che segnano un calo dell'1,5% nel I trimestre 2021 a livello nazionale e questo ribasso riduce il valore al metro

quadro a 1.718 euro, secondo l'ultimo indice dei prezzi di Idealista, il portale immobiliare leader per sviluppo tecnologico in Italia. Tenuto conto della variazione annuale, i prezzi invece si mantengono in terreno positivo, con un incremento pari all'1,1%. Questo è il primo contraccolpo della crisi provocata dal Covid-19 con effetti negativi generalizzati sui prezzi rimasti in terreno positivo per tutto il 2020: la pandemia ha messo sottosopra il mercato che ha conosciuto un momento di grande vitalità dopo il primo lockdown, proprio perché tanti hanno maturato la consapevolezza di dover avere una casa più idonea alle nuove esigenze, un'ondata positiva che però sembra essersi bruscamente fermata di fronte al perdurare della crisi e alle difficoltà delle famiglie, per cui si iniziano a riscontrare i primi rallentamenti dovuti alla difficoltà nell'erogazione dei mutui. Nei prossimi mesi l'indebolimento dell'economia potrebbe essere mitigato dalla politica monetaria della Bce, con conseguenze sui tassi dei mutui, e dall'iniezione di liquidità dell'Ue: questi fattori, legati al consolidamento dei processi vaccinali, potrebbero ravvivare ulteriormente la domanda, in special modo nei grandi mercati, portando a un rapido recupero dei prezzi. Nel I trimestre il calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si rispecchia nel quadro regionale dove solo in Veneto i prezzi sono rimasti stabili, mentre nel resto delle macroaree si assiste a variazioni sia al rialzo (14 regioni) che al ribasso (5 regioni): la Lombardia (-4,2%), traina la lunga serie di ribassi regionali, davanti a Lazio (-2,3%), Marche (-2,2%) e Umbria (-1,9%); di contro la performance migliore spetta alla Valle d'Aosta (2,8%), seguita da Friuli-Venezia Giulia (2,4%) e Trentino-Alto Adige; recuperi marginali anche per Basilicata e Calabria (entrambe 0,4%). In virtù dell'effetto Covid-19 il Trentino-Alto Adige guida per la prima volta la graduatoria dei prezzi unitari con 2.473 euro al metro quadro davanti alla Liguria, che scende al secondo gradino del podio in virtù dell'ennesimo calo che fissa il prezzo a 2.440 euro/m²; seguono Valle d'Aosta (2.402 euro/m²), Toscana (2.222 euro/m²), Lazio (2.078 euro/m²) e Lombardia (1.755 euro/m²). Ben 2 province su 3 hanno chiuso il I trimestre con un saldo negativo dei prezzi guidate da Varese (-6,1%), Bergamo (-5,6%) e Vicenza (-4,9%); sono in difficoltà le province dei principali centri come Milano (-3%), Torino (-1,8%), Napoli (-1,4%) e Roma (-1,3%); invece, si trovano all'opposto Pordenone (4,1%) con l'incremento maggiore davanti a Forlì-Cesena e Aosta (entrambe 2,8%) ma il prezzi più alti a livello provinciale si trovano a Bolzano, che guida dall'alto dei suoi 3.699 euro di media davanti a Savona (3.056 euro/m²), Firenze (2.871 euro/m²) e Milano (2.623 euro/m²), mentre i prezzi di richiesta più bassi spettano sempre a Biella (614 euro/m²), davanti a Caltanissetta (703 euro/m²) e Isernia (715 euro/m²). I centri capoluogo hanno avuto un comportamento leggermente meno ribassista rispetto alle province, con 65 città dove i proprietari hanno ridotto i prezzi nel corso del I trimestre: il calo maggiore si è verificato ad Agrigento (-11,1%), seguita da Frosinone (-8,8%) e Fermo (-6,7%); dall'altro capo Pordenone segna il rialzo più alto (12,6%), seguita da Ragusa (5,1%) e Gorizia (4%); tra i grandi mercati Milano e Napoli (entrambe -1,4%), segnano le sofferenze maggiori, seguite da Torino (-1,3%) e Roma (-0,5%). Vanno male anche tutti i principali capoluoghi, da Palermo (-2,1%) a Bologna (-0,3%); Venezia (4.455 euro/m²) domina la graduatoria dei prezzi cittadini davanti a Milano (4.005 euro/m²); a seguire Firenze (3.940 euro/m²), Bolzano (3.870 euro/m²) e Bologna (3.053 euro/m²); Biella è il fanalino di coda della graduatoria con 704 euro/m².

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In febbraio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 4,5% sui dodici mesi (4,3% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,4% sui dodici mesi (2,2% in gennaio), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 7,6% (7,3% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti dell'11,3% sui dodici mesi (contro il 12,3% in gennaio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,4% in gennaio). Le sofferenze sono diminuite del 19% sui dodici mesi (in gennaio la riduzione era stata del 19,3%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In febbraio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,65% (1,61% in gennaio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,11% (8,03% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,15% (1,17% in gennaio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,83%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,69%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,33% (0,32 nel mese precedente).

BAROMETRO – CRIF

Il I trimestre del 2021 segna un'inversione di tendenza per le richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane. È quanto emerge dall'analisi delle richieste registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif, che segnala un incremento complessivo del +9,6% rispetto al corrispondente periodo del 2020. Dopo un inizio d'anno con il freno a mano tirato, in scia con l'andamento negativo dell'ultimo trimestre 2020, la performance positiva del trimestre è totalmente ascrivibile all'impetuosa crescita fatta registrare nel mese di marzo (+55,8%), condizionata però dal confronto con il corrispondente mese del 2020, che aveva visto la sostanziale paralisi dell'operatività a causa del lockdown totale varato dal Governo per contenere la prima ondata della pandemia di Coronavirus ma, a livello di I trimestre dell'anno, in termini assoluti il numero di richieste complessivamente rilevate è il più elevato degli ultimi 9 anni. Questo inizio d'anno si caratterizza anche per un altro segnale incoraggiante: l'incremento dell'importo medio richiesto (+2,6% rispetto al corrispondente periodo 2020), che si è attestato a 136.656 euro; anche in questo caso si tratta del valore più elevato dal 2013 a oggi. Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I trimestre del 2021 le richieste per importi tra 100.000 e 150.000 euro rappresentano la soluzione preferita dagli italiani, con circa il 30% del totale, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2020; al secondo posto (con il 25%), permane la classe tra 150.000 e 300.000 euro. Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata emerge un leggero cambiamento di preferenza da parte degli italiani rispetto al I trimestre 2020: la classe più richiesta risulta essere quella tra i 26 e i 30 anni, con il 26,4% del totale

(+3,9%); si registra invece una lieve contrazione (-2,8% vs 2020), per la classe di durata tra i 16 e i 20 anni, che corrisponde al 24,2% del totale; nel complesso, circa 8 richieste su 10 prevedono piani di rimborsi superiori ai 15 anni, a conferma della propensione delle famiglie a privilegiare soluzioni che pesino il meno possibile sul bilancio familiare. Osservando, infine, la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif evidenzia come nel I trimestre 2021 sia stata la fascia compresa fra i 35-44 anni quella maggioritaria, con una quota pari al 33,5% del totale, seguita da quella tra i 25-34 anni, con il 26,8%; complessivamente, le richieste degli under 35 arrivano a incidere per il 29,3% sul totale.

I MUTUI A TASSO FISSO SVETTANO, MA IL VARIABILE È AI MINIMI STORICI – MUTUI.IT

Il 2020 rimarrà nella storia non solo, purtroppo, per la pandemia da Covid-19 ma anche, spostando l'ottica, per il mercato dei mutui, soprattutto i mutui prima casa, visto che ha regalato agli acquirenti i tassi d'interesse più bassi di sempre: secondo gli esperti, è successo che le iniezioni di liquidità della Bce, il cosiddetto Quantitative Easing, lanciato a più riprese per sostenere l'economia ha ridotto ai minimi sia tassi che spread segnando, di fatto, il periodo più fortunato da anni a questa parte per chi abbia deciso di stipulare un mutuo prima casa. Una situazione anomala, con la forbice tra fisso e variabile stretta a tal punto da rendere la rata del mutuo a tasso fisso alla pari con quella di un mutuo a tasso variabile e ciò spiega il fatto che, negli ultimi due anni, il 90% delle erogazioni di mutui è stata a tasso fisso: con l'Eurirs che, a tratti, è andato sotto lo zero, sommato allo spread basso, le condizioni dei mutui, soprattutto dei mutui prima casa, sono diventate allettanti e difficilmente replicabili nel futuro. Tutto quanto detto vale fino a fine 2020, perché il 2021 porta con sé l'aumento dei tassi, almeno sui mercati obbligazionari e, dunque, risale anche l'Eurirs, il tasso di riferimento dei mutui a tasso fisso, spinto verso l'alto dall'attesa della ripresa dell'inflazione: da gennaio a oggi, l'indice Irs a 20 anni è salito di 41 punti base, l'Irs a 30 anni addirittura di 48 punti base, in pratica quasi lo 0,25% in più; un balzo in avanti che, comunque, non scalfisce più di tanto la convenienza del mutuo a tasso fisso, riaprendo, invece, la forbice con il variabile e, attualmente, la differenza tra il tasso fisso e quello variabile si attesta sui 30 punti base: da ottobre 2020 l'Euribor a tre mesi staziona su un -0,5% per cui, se si ottiene un mutuo a tasso fisso all'1,05% (di media), il mutuo a tasso variabile viaggerà intorno allo 0,72%; lo scarto nei prossimi mesi è destinato a crescere, con il tasso variabile ultimamente poco preso in considerazione ma destinato a tornare in auge nonostante le intenzioni di non aumentare i tassi dichiarate a più riprese dalla Bce: in futuro c'è da aspettarsi nuovi rialzi. Più che dell'Euribor, agganciato al tasso sui depositi, bisogna attendersi un aumento dell'Irs, che si muove liberamente sul mercato sulla base dell'inflazione. La scelta tra tasso fisso e variabile sarà delegata a variabili differenti: durata dell'ammortamento, prospettive delle disponibilità del mutuatario ma i tassi variabili resteranno ancora un po' ai minimi e, se dovessero risalire, occorrerà ancora tempo per raggiungere valori positivi, ciò vuol dire che un mutuo di breve durata potrà giovare di un tasso variabile: gli interessi saranno corrisposti nel primo periodo di ammortamento, mentre la quota capitale potrà essere corrisposta in seguito, all'aumento dei tassi.

MUTUI: TASSO FISSO IN RIPRESA, TASSO VARIABILE AI MINIMI STORICI – MUTUI ONLINE

L'anno appena passato del mercato dei mutui rimarrà alla storia per averci regalato i tassi di interesse più bassi di sempre. Le iniezioni di liquidità decise dalla Bce per sostenere l'economia hanno ridotto ai minimi termini tassi e spread, segnando un periodo fortunato per chi avesse deciso di stipulare. Una situazione a dir poco anomala, dove la forbice che normalmente intercorre tra fisso e variabile si è stretta talmente tanto da rendere la rata di un mutuo a tasso fisso pari a quella di un tasso variabile. Questo spiega perché negli ultimi due anni circa il 90% delle erogazioni è stata per un mutuo a tasso fisso, con un Eurirs a tratti sotto lo zero che, sommato a uno spread comunque basso delle banche, ha prodotto condizioni dei mutui difficilmente replicabili in futuro. Tutto questo fino alla fine del 2020, perché il nuovo anno si è portato dietro un aumento dei tassi sui mercati obbligazionari. A causare la risalita dell'Eurirs, tasso di riferimento dei nostri mutui fissi, l'attesa di una ripresa dell'inflazione: da inizio anno fino a oggi, l'indice Irs a 20 anni ha guadagnato 41 punti base, quello a 30 anni ben 48 punti base, che tradotto in punti percentuali vuol dire quasi lo 0,25% in più. Un piccolo balzo in avanti che ha mantenuto la convenienza dei mutui a tasso fisso, ma ha riaperto quella forbice con il tasso variabile, e così anche l'opportunità di rivalutare un tasso che oggi continua a segnare un costo bassissimo. Attualmente la differenza tra fisso e variabile si attesta sui 30 punti base e l'Euribor a 3 mesi staziona dallo scorso ottobre su -0,5%: questo vuol dire che se un mutuo a tasso fisso si riesce ad ottenere in media all'1,05%, per un Tasso variabile si viaggia intorno allo 0,72%. Uno scarto destinato a crescere nei prossimi mesi, che con molta probabilità riporteranno in auge il Tasso variabile, ultimamente quasi dimenticato e tagliato fuori da ogni trattativa. Nonostante le intenzioni dichiarate da parte della Bce di non aumentare i tassi e mantenere una politica monetaria accomodante, in futuro bisogna attendersi nuovi rialzi. Non tanto dell'Euribor, che è agganciato all'andamento del tasso sui depositi, quanto dell'Irs che invece si muove liberamente sul mercato in base alle aspettative di inflazione. La scelta tra un tasso fisso e uno variabile sarà tuttavia delegata a variabili differenti, che vanno dalla durata dell'ammortamento alle prospettive di disponibilità del mutuatario che decide di investire in un mutuo. Quello che è certo è che i tassi variabili rimarranno ai minimi ancora per un po' e quando dovessero risalire, ci vorrà del tempo per raggiungere valori positivi. Questo concede un margine ampio di manovra e lascia intendere che un mutuo di durata breve gioverà con molta probabilità di un tasso variabile, con gli interessi corrisposti nel primo periodo dell'ammortamento e la quota capitale in un secondo momento, quando i tassi aumenteranno.

IL MERCATO DEL CREDITO REGGE: +12% I MUTUI – KIRON

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto di abitazioni per 15.485 milioni di euro nel IV trimestre 2020 e, rispetto allo stesso trimestre del 2019, si registra una crescita delle erogazioni pari al 7,5% per un controvalore di 1.076 milioni di euro. È quanto emerge dai dati analizzati dagli esperti Kiron riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie – IV trimestre 2020 pubblicato da Banca d'Italia a fine marzo. Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni di mutui nel IV trimestre in Italia emerge che crescono di circa +12% le operazioni di mutuo a supporto di un acquisto immobiliare; si ridimensiona invece il fenomeno delle operazioni di surroga

e sostituzione che registra un calo del -12%, dopo la grande crescita dei trimestri precedenti; alla luce di questi nuovi dati si può affermare che il mercato della surroga ha sostenuto nel corso dell'anno il mercato dei mutui alla famiglia nonostante il calo dell'ultimo trimestre: nell'ultimo trimestre la surroga ha pesato per il 15,3% sul totale delle erogazioni e il totale delle erogazioni alle famiglie dell'intero anno 2020 è stato di circa 50,5 miliardi di euro. Anche il saldo da inizio anno porta un valore positivo del +5,2% con un incremento dei volumi erogati di +2,5 miliardi di euro rispetto al 2019: questi dati ci restituiscono la consapevolezza che da un lato il mercato ha beneficiato dell'onda lunga dei tassi ai minimi, che giustificano la crescita importante delle operazioni di surroga e sostituzione (+55%), dall'altra la sostanziale tenuta delle operazioni di acquisto (-1,7%), rispetto al calo, più consistente (-7,7%), del numero di compravendite immobiliari. Alla luce dei numeri di chiusura del 2020 si può dire che, sebbene l'anno sia stato caratterizzato dalla pandemia che ha impattato negativamente sull'economia globale, il mercato del credito alla famiglia ha retto molto bene ma per fare previsioni più precise si dovrà attendere il Recovery Fund Ue i cui piani finanziari per il nostro Paese restano da attuare e che dovrebbero impattare positivamente sull'economia nazionale già dalla seconda metà del 2021; molto dipenderà dalle politiche economiche che il nostro Paese adotterà; attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e i tassi dei mutui ancora ai minimi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare per chi vuole comprare sia a scopi abitativi sia per investimento.

NEWS

SU AFFITTI, IMU E SFRATTI SERVONO INTERVENTI ADEGUATI – CONFEDILIZIA

Le anticipazioni sui contenuti del secondo decreto Sostegni e di previste correzioni parlamentari al primo, aprono qualche spiraglio di fiducia ma lasciano irrisolti alcuni nodi cruciali: positiva è la conferma dell'acquisita consapevolezza, da parte del Governo, di quanto da tempo vanno dicendo sia Confedilizia sia le associazioni del commercio, dell'artigianato e della ristorazione e, cioè, che per gli affitti commerciali sono necessari sostegni e incentivi; bene, quindi, che si pensi di rinnovare il credito d'imposta del 60%, di eliminare la tassazione dei canoni non riscossi e di introdurre la cedolare secca; positivo è anche che si miri a ridurre il peso dell'Imu per alcuni soggetti, ma si tratta di un intervento da fare in modo adeguato: da un lato occorre superare l'assurda regola della coincidenza fra proprietario ed esercente, dall'altro vanno considerati i tanti proprietari dimenticati finora, a partire da quelli che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti; a proposito del blocco sfratti, infine, occorre finalmente interrompere questa inaccettabile violazione dei diritti proprietari, che sta esasperando migliaia di famiglie in estrema difficoltà economica e non più in grado di sostituirsi allo Stato, sostenendo per giunta spese e tasse per immobili che il Governo ha sottratto alla loro disponibilità facendo carta straccia di sentenze ottenute dopo anni di mancati pagamenti e costosi contenziosi.

Rassegna Stampa

Affitti, tasse e indennizzi

40 miliardi di aiuti

Data: 15/4/2021

QN

Sei inquilini su dieci pagano il canone in ritardo

Indagine SoloAffitti

Data: 15/4/2021

La Verità

La nuova seduzione è una casa di cartone

Home staging

Data: 14/4/2021

Repubblica/Design

Speciale Bonus casa

Legge di Bilancio

Data: 13/4/2021

QN

Immobili, perdite e interessi

Controlli quasi senza limiti

Data: 12/4/2021

Il Sole 24 Ore

Lavorare da casa e nella natura

La campagna accende il mercato

Data: 12/4/2021

Il Sole 24 Ore

Mutui casa, meglio se il tasso è fisso

Gli effetti dei maxi-aiuti della Bce

Data: 12/4/2021

Il Giornale

Immobiliare, gelata su Firenze

Ma arrivano gli investitori esteri

Data: 7/4/2021

Il Sole 24 Ore

Seconde case

Dati Camera di Commercio dell'Umbria

Data: 7/4/2021

La Nazione/Umbria

Semplificazioni in arrivo per il 110%

Verifiche più facili sugli immobili

Data: 4/4/2021

Il Sole 24 Ore

Conformità urbanistica per ora a ostacoli

Irregolarità ed edilizia

Data: 4/4/2021

Il Sole 24 Ore

Rincari ovunque

In Puglia +20%

Data: 4/4/2021

La Stampa

Mutuo casa. Eppure si muove

Dati Mutuonline

Data: 4/4/2021

La Stampa/Specchio

Attenti ai mediatori immobiliari abusivi

L'appello della CCIAA Vicenza

Data: 3/4/2021

Il Giornale di Vicenza

Case, compravendite in calo

Dati CCIAA Vicenza

Data: 3/4/2021

Il Giornale di Vicenza

Omi, Borsa e indagini finanziarie

Cassazione a favore di Omi e Listino Borsa Immobiliare di Roma

Data: 2/4/2021

FiscoOggi.it

Superbonus, dati Enea: lavori +410%

Efficienza energetica

Data: 1/4/2021

Il Fatto Quotidiano