



CORSO DI FORMAZIONE

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

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LIVELLO BASE CON ESERCITAZIONI PRATICHE

giovedì 17 giugno (ore 10,00 – 13,00)

martedì 22 giugno (ore 10,00 – 13,00)

venerdì 25 giugno (ore 10,00 – 13,00)

giovedì 01 luglio (ore 10,00 – 13,00)

martedì 06 luglio (ore 10,00 – 13,00)

Docenti: Giampiero Bambagioni, Diego Donghi, Roberto Tognon

[SCHEDA INFORMATIVA](#)

**E' USCITO IL SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE
ABITAZIONI IN ITALIA: I TRIMESTRE 2021 – BANCA D'ITALIA,
TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Relazione annuale sul 2020: Pandemia e preferenze delle famiglie – Banca d'Italia
- Rapporto mercato residenziale 2021: compravendite – Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi
- Rapporto mercato residenziale 2021: locazioni – Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi
- Rapporto mercato non residenziale 2021: compravendite – Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea
- Variazioni canoni d'affitto: aprile 2021 – Idealista.it

MUTUI

- Relazione annuale sul 2020 – Banca d'Italia
- Rapporto 2021: mutui ipotecari – Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi
- Credit Report: I trimestre 2021 – 24Max

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Casa indipendente o appartamento? – Eurostat
- Vademecum agevolazioni fiscali per l'acquisto prima casa per i giovani sotto i 36 anni (DI Sostegni bis) – Consiglio Nazionale del Notariato

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA:

I TRIMESTRE 2021 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Nell'indagine condotta presso 1.323 agenti immobiliari dal 29 marzo al 30 aprile 2021, più del 60% degli operatori segnala una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione; la quota di coloro che riferiscono quotazioni in diminuzione è scesa, ma resta di poco superiore a un quarto del totale. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati nelle aree non urbane, ma si confermano sfavorevoli nelle città; l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore sono lievemente diminuiti. Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale; le attese restano tuttavia prevalentemente negative nel trimestre in corso, mentre sono più favorevoli su un orizzonte biennale. Nelle percezioni degli agenti, su un orizzonte di tre anni, le caratteristiche delle abitazioni ricercate dai potenziali acquirenti saranno molto diverse da quelle prevalenti prima della pandemia, con una maggiore richiesta di unità abitative indipendenti e dotate di spazi esterni.

<https://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-maggio-2021>

COMPRAVENDITE

RELAZIONE ANNUALE SUL 2020: PANDEMIA E PREFERENZE DELLE FAMIGLIE – BANCA D'ITALIA

La pandemia di Covid-19 ha inciso sui comportamenti delle famiglie sotto molti aspetti e alcuni dei cambiamenti – riguardanti i rapporti sociali, le modalità di lavoro e di studio da remoto, i modi in cui vengono effettuati gli acquisti o è impiegato il tempo libero – potranno essere, almeno in parte, non temporanei e influenzare anche le preferenze verso le diverse soluzioni abitative e, di conseguenza, le dinamiche del mercato immobiliare. Nel 2020 la domanda di abitazioni ha già subito variazioni rilevanti, come mostra l'analisi dei dati provenienti dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto dall'Istituto in collaborazione con Tecnoborsa e Omi, e dagli annunci di vendita di alloggi pubblicati sul portale Immobiliare.it. Dopo una flessione generalizzata in primavera, in parte causata dalle restrizioni alle attività delle agenzie immobiliari, la domanda ha segnato una ripresa in estate, per poi consolidarsi nel trimestre successivo. Secondo l'evidenza statistica ricavabile dalle ricerche online e confermata dalle indicazioni degli agenti intervistati nel Sondaggio, nella seconda metà dell'anno la richiesta si è indirizzata in misura crescente verso gli alloggi più grandi, quelli indipendenti e quelli dotati di spazi esterni quali terrazzi o giardini; ha inoltre riguardato soprattutto le aree a minore densità abitativa, dove è più diffusa la presenza di case con tali caratteristiche; ad esempio, la probabilità che gli annunci di abitazioni dotate di giardino ricevano richieste di contatto da parte di potenziali acquirenti (un indicatore che costituisce generalmente un buon anticipatore dell'effettiva realizzazione della compravendita), già in tempi normali è più alta di quella relativa agli alloggi privi di spazi esterni ma da maggio dello scorso anno le stime econometriche indicano che lo scarto fra queste due probabilità è più che raddoppiato – la probabilità di una richiesta di contatto è valutata tenendo conto di un ampio

insieme di caratteristiche dell'alloggio, sia intrinseche sia connesse alla sua localizzazione, isolando l'effetto dovuto a ciascuna di esse. Inoltre, nella seconda parte del 2020 la distribuzione della domanda nel contesto geografico dei sistemi locali del lavoro ha registrato una netta ricomposizione dalle zone più centrali a favore di quelle periferiche e questi sviluppi, in linea con i dati sulle compravendite diffusi dall'Omi, rappresentano un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti. Gli orientamenti della richiesta di abitazioni che si sono manifestati lo scorso anno potrebbero mantenersi anche in futuro, soprattutto se le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro divenissero o fossero ritenute in prospettiva permanenti, ad esempio per un impiego delle modalità di lavoro agile molto più esteso di quello praticato prima della pandemia. Poiché l'acquisto di un immobile è una delle scelte economiche più importanti delle famiglie e riflette, dunque, anche considerazioni di lungo termine, le variazioni già osservate delle preferenze suggeriscono che almeno una parte dei nuclei valuti le nuove modalità lavorative come non transitorie.

RAPPORTO MERCATO RESIDENZIALE 2021: COMPRVENDITE – AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ABI

Complessivamente, il 2020 si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute e il consuntivo (al netto dei Comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni Comuni del Friuli Venezia Giulia), registra circa 558mila abitazioni compravendute (NTN), con un calo di quasi l'8% e circa 46mila unità in meno rispetto al 2019, per cui si interrompe, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%. Il 2020, in realtà, è stato caratterizzato da una elevata variabilità dei tassi tendenziali nei diversi trimestri dell'anno rivelando, oltre all'effetto inevitabilmente negativo delle misure restrittive per il contenimento della pandemia, anche una capacità di recupero espressa dal mercato non appena si sono concretizzate le prime prospettive di ripresa economica: infatti, nel I trimestre del 2020 cominciano a manifestarsi gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo; nel II trimestre il calo generalizzato raggiunge l'apice, ma nel III trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ritrova una crescita superiore alle attese, in particolare nei Comuni non capoluogo; infine, nel IV trimestre si rilevano in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo. Il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia, con l'esclusione dei Comuni nei quali vige il sistema tavolare, è risultato, nel 2020, pari a 557.926 NTN e registra un decremento del 7,7% su base annua, interrompendo di fatto il trend positivo registrato a partire dal 2014 e, come già evidenziato, il dato negativo è da imputare in grossa parte ai mesi di inattività del settore concentrati nel I semestre del 2020, nell'ambito delle misure di contenimento della pandemia da Covid-19. Il calo di volumi di compravendita più rilevante si è registrato al Sud (-9%) e nelle Isole (-9,2%), che rappresentano circa il 25% del mercato nazionale, mentre al Nord-Est si registra la perdita più contenuta, -6,3%. L'analisi delle compravendite in termini di dimensioni delle abitazioni (superficie in mq), mostra dinamiche non dissimili da quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree; complessivamente, sono state vendute abitazioni per un totale di circa 60 milioni di metri

quadrati, in calo del 6,5% rispetto al 2019, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 107,5 mq che, di contro, risulta maggiore rispetto al 2019 (+1,3 mq). I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2020 mostrano una stima complessiva che ammonta a poco più di 89 miliardi di euro, in calo dell'8,7% rispetto al 2019 (circa 8,5 miliardi di euro meno del precedente anno); quasi il 58% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, oltre 51 miliardi di euro, circa il 25%, quasi 22 miliardi di euro, sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e i restanti 16 miliardi di euro, il 18% del totale nazionale, nel Sud e nelle Isole. In tutte le aree il fatturato degli scambi di abitazioni è in calo, dal 6,1 % del Nord-Est all'11,4% del Sud ma, mentre nel Nord-Ovest, nel Centro e nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2020 di circa 3 mila euro, nel Nord-Est e nelle Isole è aumentato, anche se solo di circa 400 euro. Infine, nel 2020, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è diminuito rispetto al 2019 del 13,1% e si rileva un andamento simile tra aree geografiche ma al Sud la percentuale è leggermente più elevata rispetto al dato nazionale, -15,9%, mentre nelle Isole arriva a -7% e un terzo degli scambi è concentrato nel Nord-Ovest dove la decrescita registrata è di quasi il 15%.

RAPPORTO MERCATO RESIDENZIALE 2021: LOCAZIONI – AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ABI

Nel 2020 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,5 milioni, il 12% circa in meno rispetto al 2019 e tali contratti hanno interessato quasi 1,9 milioni di immobili. Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero si osserva che le unità a uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state oltre l'80% del totale, quasi 1,3 milioni, in calo dell'8,8% rispetto al dato del 2019; poco meno di 300.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, ancora più colpiti dallo shock determinato dalla crisi sanitaria, oltre il 20% in meno del 2019; complessivamente, le abitazioni locate nel 2020 ammontano al 5,5% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono 4,8 miliardi di euro di canone annuo complessivo, per oltre 72 milioni di metri quadrati di superficie residenziale presa in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a poco più di 66 €/mq. Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 10% anche se, nel dettaglio dei singoli segmenti, le variazioni si presentano molto diversificate; in particolare, i contratti ordinari di lungo periodo, che pesano per oltre il 50% sul totale del mercato, sia in termini di volumi coinvolti sia di canone generato, hanno sofferto il calo maggiore, -16,7%; più contenuta è stata la perdita nell'ambito dei contratti di durata inferiore ai tre anni ovvero -10,7% per quelli ordinari e -6,6% per quelli destinati agli studenti. Il segmento dei contratti agevolati concordati ha invece registrato un incremento significativo, +8,2% nel numero di abitazioni locate e +5,7% nell'ammontare dei canoni percepiti, risultato che si inserisce nel quadro di una tendenza in atto già da alcuni anni e che ha portato i contratti a canone concordato ad acquisire una quota di mercato sempre più rilevante. Il canone medio annuo per unità di superficie, ferma restando la sua

valenza puramente indicativa, si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,1 €/mq) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (63,7 €/mq).

RAPPORTO MERCATO NON RESIDENZIALE 2021: COMPRAVENDITE – AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ASSILEA

Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso. Il calo dei volumi compravenduti è stato generalizzato e consistente (unica eccezione i Depositi pertinenziali che, tuttavia, rappresentano solo il 7,3% del totale delle unità compravendute). Inoltre, il settore non residenziale, in particolare i settori terziario commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, poco meno del 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di stock). Il comparto uffici, in termini di volumi compravenduti, presenta andamenti abbastanza altalenanti almeno dal 2012; in particolare, dopo il segno negativo del 2018 e la ripresa del 2019, il 2020 segna inevitabilmente un nuovo calo, consistente e generalizzato, dei volumi scambiati, per via delle note ragioni di contesto. Il calo, nell'aggregato nazionale, è stato del 10,3%; a parte le Isole (-19,8%), che rappresentano meno del 6% del mercato nazionale, la macroarea più colpita è stato il Nord-Est (-13,9%), mentre il Centro è stato l'ambito territoriale che ha assorbito meglio lo shock (-3,8%); il Nord-Ovest, pur con volumi in calo del 9%, resta il mercato più dinamico (oltre un terzo del mercato nazionale). A livello di singole Regioni, vanno segnalate tre eccezioni che presentano un tasso positivo: l'Umbria (+13,3%), il Lazio (+8,3%, con un numero di compravendite che si avvicina al 10% del totale nazionale) e la Puglia (+7,5%). A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2020 pari a 1.335 €/mq, proseguendo e accentuando la dinamica di diminuzione già in atto (-0,7% nel 2019 sul 2018). La macroarea Nord-Ovest è l'unica sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (-0,1%), con due Regioni che addirittura hanno registrato una crescita della quotazione media (Lombardia e Valle d'Aosta, rispettivamente +0,5% e +0,4%), mentre il calo medio più consistente si è avuto al Sud (-3,7%). Per quanto concerne il mercato dei negozi, in termini di volumi compravenduti, il 2020 segna la fine della fase espansiva che durava dal 2014 e che aveva fatto tornare il segmento di mercato almeno ai valori del 2009-2010. Il tasso aggregato nazionale, pari al -14,5%, è il più basso tra quelli registrati dai tre principali segmenti del settore non residenziale. La disaggregazione in macroaree territoriali mostra una certa omogeneità nella distribuzione della tendenza, con tassi compresi tra il -16,7% del Nord-Ovest e il -11,3% del Sud; su scala regionale in un solo caso (le Marche), si è avuta una leggera espansione dei volumi di compravendita (+0,6%), mentre tutte le altre realtà regionali hanno fatto registrare significative compressioni (che vanno dal -6,5% dell'Abruzzo al -23,8% della Basilicata). In termini assoluti, in Lombardia continua a concentrarsi circa un quinto (20,8%), del totale nazionale delle compravendite, quasi il doppio del Lazio (10,7%), che si mantiene la seconda Regione per volumi di scambio. La quotazione media di riferimento per unità di superficie, per la tipologia negozi, a livello nazionale è pari a 1.482 €/mq, in

ulteriore calo (-2,7%), rispetto al 2019. Tra le macroaree, il valore assoluto più alto delle quotazioni è quello del Centro (1.662 €/mq), in calo del 2,9%; da sottolineare il notevole divario territoriale tra le quotazioni medie delle macroaree centro-settentrionali, prossime o superiori a 1.600 €/mq, e le macroaree Sud e Isole, entrambe con quotazioni medie inferiori ai 1.300 €/mq. Per il mercato del settore produttivo, già in fase di rallentamento da un paio di anni, il 2020 segna un sensibile calo del volume delle compravendite (-12,9% il tasso nazionale aggregato). Tutte le macroaree segnano anche in questo caso un calo del NTN abbastanza in linea con il dato nazionale nei territori più dinamici (Nord-Ovest, quasi il 40% dell'intero mercato, -13,9%; Nord-Est, quasi il 30% del totale, -12,7% e Centro -10,1%), con tassi più differenziati al Sud (-6,5%) e nelle Isole (-33%) che tuttavia rappresentano, nella somma, poco più del 15% del totale dei volumi scambiati. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta nel 2020 pari a 469 €/mq, in calo di un ulteriore 1,6% rispetto al 2019, a conferma di una dinamica già chiaramente evidente ben prima degli eventi dell'ultimo anno; la flessione riguarda la totalità delle Regioni con le sole eccezioni rappresentate dal Molise (+2,2%), dalla Valle d'Aosta (+0,4%) e dalla Sardegna (sostanzialmente stabile, +0,1%).

VARIAZIONI CANONI D'AFFITTO: APRILE 2021 – IDEALISTA.IT

Balzo dei prezzi dei canoni di locazione ad aprile, in aumento del 2% rispetto al mese scorso, a 11,1 euro/m² e il segmento affitti segna un incremento di 10,4 punti percentuali rispetto a 12 mesi fa. Il mese di aprile si è chiuso all'insegna dei rialzi per 16 Regioni su 20 con gli incrementi maggiori in Friuli-Venezia Giulia (13%), Molise (5,2%) e Calabria (3,8%); invece, Trentino-Alto Adige (-0,4 %), Abruzzo (-0,6%) e Marche (-1,6%), osservano i peggiori andamenti; stabili Piemonte e Sicilia. La Lombardia (14,6 euro/m²), si conferma la Regione più cara per chi affitta casa, seguita da Toscana e Lazio (entrambe 12,6 euro/m²), quindi il Trentino-Alto Adige con 11,7 euro/m²; Valle d'Aosta (11,3 euro/m²) ed Emilia-Romagna (11,1 euro/m²), sono in linea con la media nazionale; gli affitti più bassi si trovano in Abruzzo (6,2 euro/m²), Calabria e Molise, entrambe sul fondo della graduatoria con 5,6 euro/m². Gli aumenti hanno interessato 69 aree provinciali sulle 106 monitorate nel mese di aprile con Grosseto (17%), Rimini (11,1%) e Brindisi (10,5%), a trainare gli aumenti; Trieste, Messina, Bologna e Pescara sono le uniche province che conservano i valori inalterati. Di contro, 33 macroaree chiudono il mese in saldo negativo con Caserta (-2,7%), Pesaro-Urbino (-2,9%) e Macerata (-3,2%) che registrano i maggiori indici di ribasso. In termini di prezzi, Grosseto (20,4 euro/m²), diviene l'area provinciale più cara per l'affitto, seguita da Ravenna (17 euro/m²), mentre Milano scende al terzo posto con i suoi 16,9 euro/m²; dal lato opposto della graduatoria la più economica si conferma Enna a pari merito con Caltanissetta (entrambe 4,6 euro/m²), davanti ad Avellino (4,8 euro/m²). Lo studio ha evidenziato incrementi delle richieste dei canoni di locazione in 58 Comuni capoluogo sui 101 totali analizzati questo mese: Teramo (7,5%), Mantova (6,8%) e Vercelli (6%), segnano gli incrementi più marcati; all'opposto, le performance peggiori sono quelle di Chieti (-5%), Trani (-6,3%) e, da ultima, Barletta (-6,2%), mentre le aree capoluogo che restano invariate sono undici. Tendenza verso la stabilizzazione dei valori nei grandi mercati: Roma (1%), Bologna (0,8%) e Firenze (0,5%),

segnano aumenti; Napoli e Torino non registrano variazioni. Continua il calo di Milano che perde ancora uno 0,5% e ha raggiunto il prezzo massimo della serie storica nel mese di maggio 2020 e, da allora, il prezzo è diminuito del 13,9%; però, con una media di 17,7 euro mensili Milano è sempre la città più cara per gli affittuari seguita da Firenze (14,5 euro/m²), Bolzano e Venezia (entrambe 13,9 euro/m²); all'opposto della classifica Agrigento (4,5 euro/m²), Vibo Valentia (4,3 euro/m²) e Caltanissetta (4,2 euro/m²) sono le città più economiche per chi sceglie l'affitto.

MUTUI

RELAZIONE ANNUALE SUL 2020 – BANCA D'ITALIA

Le sottoscrizioni di nuovi mutui sono rimaste nell'insieme su livelli simili a quelli dei quattro anni precedenti e, nel corso del 2020, l'andamento di questi debiti è stato determinato soprattutto dalla domanda. Le condizioni di offerta si sono mantenute complessivamente distese, anche in conseguenza delle misure di politica monetaria dell'Eurosistema. Il rapporto medio tra prestito e valore dell'abitazione (loan-to-value ratio), ha continuato a salire moderatamente raggiungendo il 66%, un livello superiore di circa 8 punti percentuali rispetto al minimo osservato nel 2013, ma nettamente inferiore a quello dei paesi europei per i quali il mercato immobiliare rappresenta una vulnerabilità per il sistema finanziario. È proseguita la crescita dell'ammontare medio dei mutui, che ha riflesso anche l'aumento dei prezzi delle abitazioni acquistate. Dal 2015 la quota di mutui di importo superiore a 75.000 euro erogati alla clientela con meno di 35 anni è stata circa un terzo del totale, sotto il livello del 2007 (40%). Sulla base dell'indagine Eurostat sul reddito e le condizioni di vita (European Union statistics on income and living conditions, Eu-Silc), per il 2018 la quota di mutuatari tra i più giovani si è ridotta in confronto al periodo della crisi finanziaria globale anche in Germania, Regno Unito e Spagna. Il calo in Italia ha riflesso sia criteri di selezione più attenti da parte degli intermediari sia la minore domanda di credito da parte dei nuclei familiari più giovani che hanno contratti di lavoro in media meno stabili rispetto a quelli delle altre classi di età.

RAPPORTO 2021: MUTUI IPOTECARI – AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ABI

Nel corso del 2020 sono stati registrati poco meno di 273mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), in calo del 4,8% rispetto all'anno precedente. Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con mutuo hanno riguardato poco più della metà degli scambi, 51%, in leggero aumento rispetto al 2019, quando erano pari al 49,5%. Tra le aree del Paese, il Nord-Ovest e il Centro, che rappresentano insieme quasi il 60% del mercato dei mutui, hanno evidenziato cali in linea con la media nazionale; al Nord-Est la contrazione è inferiore al 3% e l'incidenza degli acquisti assistiti da mutui ipotecari cresce di due punti superando il 55%; nel Mezzogiorno, e in particolare nelle Isole, le compravendite con mutuo hanno subito il maggior calo e l'incidenza degli acquisti con mutuo supera di poco il 40% delle compravendite di abitazioni. L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i Comuni non capoluogo mostra che in termini percentuali il calo del NTN IP generalmente è all'incirca doppio nei capoluoghi rispetto agli altri Comuni; inoltre, si può osservare come nei capoluoghi del Centro il peso degli acquisti con ipoteca sia prossimo al 60% del totale, mentre nei piccoli centri delle Isole

la percentuale rimane intorno al 37%. Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2020, a poco meno di 36 miliardi di euro, anch'esso in diminuzione come il volume di compravendite, ma con un calo più moderato, 1,7% contro il 4,8% osservato per i volumi. L'entità e la variazione del capitale per aree geografiche mostra cali in tutte le aree con percentuali che oscillano tra il -5,3% delle Isole e il -1,3% del Centro; completa il quadro dei dati il Nord-Est dove si è verificato un incremento del capitale nel 2020, +1,1% rispetto al 2019. Nel 2020, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario supera di poco 130mila euro, in aumento di 4.000 euro rispetto al 2019; il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con 145mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 167mila, nei capoluoghi) e nelle Isole il capitale medio è di 113.500 euro (meno di 110mila nei Comuni non capoluogo): la distribuzione del capitale tra le aree evidenzia che la quota preponderante si ha al Nord (oltre il 58%). Nel 2020 il tasso medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni si riduce, rispetto al 2019, di ulteriori 0,20 punti percentuali, portandosi così al di sotto del 2% e segnando un nuovo minimo dall'inizio della serie storica. L'analisi per aree geografiche evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,12%) e del Centro (2,05%), mentre i tassi più bassi, poco sopra l'1,8%, si registrano nelle Regioni del Nord ma il calo più consistente si è avuto nelle Isole, 0,28 punti in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo è in lieve aumento a 23,5 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore delle regioni centrali; la rata media si mantiene nel complesso stabile intorno ai 580 euro, tuttavia, si registrano lievi variazioni a livello di singole aree geografiche. I valori più alti sono al Centro, nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti.

CREDIT REPORT: I TRIMESTRE 2021 – 24MAX

Il mondo del credito nel 2020 ha mantenuto gli stessi volumi del 2019, un risultato che gli esperti attribuiscono prevalentemente alla crescita delle operazioni di surroga e sostituzione. Nei primi mesi del 2021 il settore creditizio continua a vivere un momento di liquidità e lo scenario restituisce un andamento dei flussi dei mutui erogati lievemente negativo (-1,5%), sostenuto prevalentemente dai nuovi mutui (+5%), a fronte di un significativo calo di surroghe e sostituzioni (-31%). Fare previsioni risulta complesso, soprattutto in un momento di incertezza come quello attuale; tuttavia, per quanto riguarda il credito, si prevede un perdurare del momento di liquidità e quindi la disponibilità degli istituti bancari a finanziare il settore immobiliare e il mutuo ipotecario si conferma il prodotto preferito per i nuovi acquisti. Questa situazione, unita ai tassi ai minimi storici, rappresenta un periodo ideale per chi vuole comprare casa accendendo un mutuo; nello specifico, i prodotti più richiesti continuano a essere mutui a tasso fisso che quotano l'88,8% delle nuove erogazioni, anche se si registra una lieve flessione rispetto ai dati di mercato: sulla base di quanto transato, il tasso fisso rappresenta l'84% dei mutui erogati nel I trimestre 2021 e in questo scostamento rispetto ai dati di mercato si potrebbe leggere un primo segnale di inversione di tendenza tra fisso e variabile: per alcune tipologie di acquirenti, infatti, la scelta del tasso variabile potrebbe essere più conveniente. Si fa riferimento a quella categoria di compratori interessati all'acquisto di una casa ma consapevoli che non si tratti dell'immobile della vita, quindi una

soluzione abitativa che potrebbe durare solo 8/10 anni, come nel caso di giovani single che in questo lasso di tempo potrebbero fare famiglia: a questa tipologia di acquirenti i credit specialist di 24Max consigliano un mutuo di lunga durata (indicativamente 20 anni), a tasso variabile, che ha costi inferiori a quello fisso e che garantisce una rata bassa avendo però una prospettiva di vendita entro 6/7 anni. Dall'analisi del transato la maggioranza di chi ha richiesto un mutuo nel I trimestre 2021 è coniugato (45%), seguono i single con il 35%, di cui il 56% sono uomini e il 44% donne; separati e divorziati rappresentano il 12%, mentre i conviventi che hanno acceso un mutuo sono il 6% e solo il 2% dei casi è rappresentato da vedovi che scelgono di cambiare casa richiedendo un mutuo. Analizzando il panel per fasce d'età, nella fascia 35-44 anni c'è il maggior numero di richiedenti (35%) e le altre richieste si dividono equamente tra le fasce 25-34 per il 19%, 45-54 per il 22% e over 55 per il 22%; una piccola quota, seppur significativa (2%), si registra nella fascia d'età dei più giovani (18-24). Analizzando complessivamente le pratiche raccolte nel I trimestre 2021, il 97,5% è destinato all'acquisto della prima casa e, quindi, solo il 2,5% dei mutui è stato richiesto per l'acquisto di una seconda casa.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A marzo 2021 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca del 3,6%, rispetto a febbraio. Nella media del I trimestre 2021 la produzione nelle costruzioni aumenta del 5,4% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 78,9%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 23 contro i 22 di marzo 2020), ha una crescita del 74,5%. Nella media dei primi tre mesi del 2021 l'indice grezzo mostra un incremento del 19,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 20,9%.

CASA INDIPENDENTE O APPARTAMENTO? – EUROSTAT

Nel 2019 il 46% della popolazione dell'Ue viveva in appartamenti, mentre poco più di un terzo (35%), della popolazione viveva in case unifamiliari e quasi un quinto (19%), viveva in villette a schiera. Gli appartamenti erano il tipo di residenza più comune nei 14 Stati membri, in particolare in Lettonia (dove il 66% delle persone viveva in appartamenti), Spagna (65%) ed Estonia (61%). Gli Stati membri con la quota più piccola della loro popolazione residente in appartamenti erano l'Irlanda (8%) e i Paesi Bassi (21%). Al contrario, più di due terzi della popolazione viveva in case unifamiliari in Croazia (68%), seguita da Slovenia (66%), Ungheria e Romania (entrambe 65%) e Danimarca (54%). I Paesi Bassi e l'Irlanda sono stati gli unici Stati membri dell'Ue in cui più della metà della popolazione viveva in una casa bifamiliare (rispettivamente 58% e 53%), nel 2019. Nel 2019, sette persone su dieci (70%), nell'Ue vivevano in una casa o in un appartamento di proprietà. Nel 2019 c'erano più proprietari che inquilini in tutti gli Stati membri dell'Ue, con le quote più elevate di proprietari osservate in Romania (96%), Ungheria (92%), Slovacchia (91%) e Lituania (90%). Le quote più basse di residenze occupate dai proprietari erano in Germania (51%) e Austria (55%).

VADEMECUM AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO PRIMA CASA PER I GIOVANI SOTTO I 36 ANNI (DL SOSTEGNI BIS) – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

La norma (DI 25 maggio 2021, n. 73), prevede l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della proprietà di abitazioni che abbiano i requisiti di prima casa o per il trasferimento o la costituzione di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di abitazioni che abbiano i requisiti di prima casa a favore di soggetti che non abbiano compiuto nell'anno 36 anni di età e che abbiano un Isee non superiore a 40.000 euro annui. Per quanto riguarda le tipologie di acquisto di immobili a cui si applicano le agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni bis la norma fa riferimento agli atti di acquisto di abitazioni per le quali ricorrono i requisiti di prima casa e, quindi, escluse quelle di categoria catastale A1, A8, A9. Anche le relative pertinenze beneficiano di questa agevolazione fiscale e la norma si applica anche quando la cessione delle case di abitazione con i requisiti di prima casa avvenga da parte di un'impresa. Le agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni bis sono esclusivamente a favore di soggetti che non abbiano ancora compiuto trentasei 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee), non superiore a 40.000 euro annui. Se si acquista da un'impresa la norma riconosce agli acquirenti un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta all'impresa in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ma in ogni caso non dà luogo a rimborsi. La norma dispone l'esenzione dall'imposta sostitutiva, che sarebbe dovuta nella misura dello 0,25% per i finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili ad uso abitativo relativi alle abitazioni prima casa. La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario. Le misure contenute nel decreto Sostegni bis si applicano agli atti stipulati dalla data di entrata in vigore del decreto legge, il 26 maggio 2021, fino al 30 giugno 2022. Si decade dall'agevolazione prima casa per dichiarazione mendace, alienazione dell'abitazione prima di 5 anni non seguita dal riacquisto entro l'anno, mancata alienazione entro l'anno dall'acquisto della precedente prima casa. In queste ipotesi, venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni prima casa, l'imposta di registro dovrà essere pagata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. L'imposta sostitutiva sul finanziamento sarà applicata nella misura del 2%. Laddove l'Agenzia delle Entrate riscontri l'insussistenza degli altri requisiti previsti come l'età, il valore Isee o il periodo temporale di validità delle agevolazioni, dovranno essere corrisposte le imposte dovute maggiorate di sanzioni e interessi. Non essendo venuti meno i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa, l'imposta di registro sarà pagata nella misura del 2% e l'imposta sostitutiva per il finanziamento nella misura dello 0,25%.

Rassegna Stampa

Il mercato immobiliare post Covid-19 e il nuovo sentiment delle famiglie

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 1/6/2021

Impresedilnews.it

Tornano gli stranieri in cerca di ruderi e casali

Seconde case in Umbria

Data: 27/5/2021

Corriere dell'Umbria

Prima casa, zero imposte

Per acquisti di under 36

Data: 27/5/2021

Il Sole 24 Ore

Intervista Tecnoborsa sulla casa post Covid-19

Indagine Tecnoborsa 2021 e Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 26/5/2021 ore 10

Rai TG2 Italia

Umbria migliore in Italia

Acquisti di case

Data: 26/5/2021

Corriere dell'Umbria

Prezzi stabili per gli agenti nei risultati del nuovo sondaggio

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 25/5/2021

Quotidiano del Condominio

Tutte le occasioni della maxi-detrazione

Efficientamento energetico e rischio sismico

Data: 25/5/2021

QN

Tecnoborsa – Sondaggio congiunturale

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 25/5/2021

Format Newsletter

Immobiliare residenziale: prezzi stabili nel 1 trimestre

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/5/2021

Monitorimmobiliare

C'erano una volta i Bot people

Ora le famiglie investono altrove

Data: 24/5/2021

La Repubblica/A&F

Multifamily, co-living e studentati

Il mattone si posiziona su nuovi trend

Data: 24/5/2021

La Repubblica/A&F

Superbonus e cappotto

Intervento Confedilizia

Data: 24/5/2021

Il Giornale

La casa green vale di più

Un aiuto anche dal bonus

Data: 24/5/2021

La Repubblica/A&F

Per il 110% solo la comunicazione inizio lavori

Decreto semplificazioni

Data: 22/5/2021

Il Sole 24 Ore

Reddito di emergenza prorogato

Casa, garanzia mutui per under 36

Data: 21/5/2021

Il Sole 24 Ore

La casa dopo il Covid

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 20/5/2021

Il Sole 24 Ore.com

Affitti non pagati

Si estende l'esclusione Irpef

Data: 20/5/2021

Il Sole 24 Ore

Come la pandemia ha cambiato la percezione della casa

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 19/5/2021

Idealista.it

Tra locatore e locatario

Meglio che ci sia un intermediario

Data: 19/5/2021

Vivimilano

Vendo la mia vecchia casa

Le 5 domande

Data: 19/5/2021

Vivimilano

Detrazioni fiscali. Come sfruttare

Per ammodernare un immobile e venderlo al meglio

Data: 19/5/2021

Vivimilano

Il leasing immobiliare abitativo

Una buona alternativa al mutuo?

Data: 19/5/2021

Vivimilano

La casa dopo il Covid-19

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 18/5/2021

Il Quotidiano Immobiliare

Sfratti, 14 mesi di blocco

Palazzo Chigi al lavoro per restringere la proroga

Data: 17/5/2021

Il Messaggero