



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- Nei primi sei mesi del 2021 continua la crescita dei prezzi del mattone – Immobiliare.it
- Report sui prezzi delle case – Idealista.it
- Report sui canoni di locazione – Idealista.it
- Il mattone per investimento convince ancora – Tecnocasa
- Outlook I semestre 2021 – Scenari Immobiliari
- Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare – Consiglio Nazionale del Notariato e Associazioni dei Consumatori
- Indagine effetto Covid sugli affitti – Facile.it ed Emg Different
- Rapporto Immobiliare – Nomisma

## MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Richieste di mutui e surroghe: I semestre 2021 – Crif
- Osservatorio mutui – MutuiOnline
- Cinquantesima edizione Osservatorio sul Credito: boom dei mutui nel I quadrimestre 2021 – Assofin, Crif e Prometeia

## NEWS

- Statistiche sui permessi di costruire – Istat
- Aste immobiliari – AstaSy Analytics di NPLs RE\_Solutions
- Living on my own – Banca d'Italia

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Nel III trimestre 2020 sono 186.867 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Le compravendite aumentano del 48,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,8% su base annua. I primi sei mesi del 2020 hanno registrato un forte calo in concomitanza delle misure adottate per il contenimento del Covid-19 e una ripresa nei mesi estivi a seguito del graduale allentamento di tali misure. Il 94,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (177.407), il 4,7% quelle a uso economico (8.835) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (625). La crescita registrata sul trimestre precedente interessa tutto il territorio sia per l'abitativo (Sud +65,5%, Isole +61,6%, Nord-Ovest +49,9%, Centro +43%, Nord-Est +35,6%, totale Italia +48,3%) sia per l'economico (Sud +61%, Nord-Ovest +51,7%, Centro +51,4%, Isole +50,5%, Nord-Est +30,8%, totale Italia +48%). Rispetto al III trimestre 2019 le transazioni immobiliari crescono del 2,3% nel comparto abitativo e diminuiscono del 6,7% nell'economico. L'incremento tendenziale osservato per l'abitativo interessa il Sud (+8,9%), il Nord-Ovest (+2,8%) e il Nord-Est (+1,5%) e in generale i piccoli centri dell'intero Paese (+4,6%); registrano un calo il Centro (-1,6%), le Isole (-1,2%) e le città metropolitane (-0,7%). Il settore economico è in flessione su quasi tutto il territorio nazionale: Isole -13,1%, Nord-Est -9,2%, Centro -8,1%, Nord-Ovest -7,2%, città metropolitane -8,1% e piccoli centri -5,7%. Fa eccezione il Sud che risulta in crescita (+1,3%).

### **NEI PRIMI SEI MESI DEL 2021 CONTINUA LA CRESCITA DEI PREZZI DEL MATTONE – IMMOBILIARE.IT**

Nei primi sei mesi del 2021 il mattone ha confermato la sua resilienza alla difficile situazione economica dovuta alla pandemia e, infatti, i prezzi medi richiesti per le abitazioni in vendita in Italia hanno continuato a crescere, segnando un +0,9% nel semestre. Per comprare casa oggi la cifra media necessaria è pari a 2.044 euro al metro quadro. Il Nord-Ovest fa da traino alla crescita, con un aumento dei prezzi pari al 2,8% rispetto al semestre precedente; segue il Nord-Est con un aumento dell'1,3%; sostanzialmente stabili il Centro e il Sud con oscillazioni – positive per il primo, negative per il secondo – intorno allo 0; invece, sono nettamente in negativo le Isole, dove i prezzi degli immobili sono scesi del 2,7% nel I semestre dell'anno rispetto al precedente. La casa si conferma ancora una volta il porto sicuro degli italiani, anche in un periodo di crisi economica e incertezze. Il costante incremento della domanda di abitazioni da acquistare mostra anche come le misure adottate per sostenere il mercato abbiano funzionato: bonus ristrutturazioni e mutui con la garanzia dello Stato stanno portando sempre più italiani a valutare l'idea di comprare una casa più adatta alle nuove esigenze oppure di fare il grande passo del primo acquisto. Le grandi città rimangono le più quotate: i centri con più di 250.000 abitanti, infatti, hanno fatto registrare un aumento dei prezzi pari al 2,4% rispetto al periodo luglio-dicembre 2020 e, di media, il valore al metro quadro di una casa (3.093 euro/mq), supera di circa il doppio quello di un immobile situato in un piccolo centro urbano (1.734 euro/mq); nelle cittadine i prezzi rimangono sostanzialmente stabili, con un lieve decremento dello 0,1%. Milano è il capoluogo più caro d'Italia (4.831 euro/mq)

e la sua crescita sembra non volersi arrestare: nei primi sei mesi del 2021 i prezzi delle case in vendita sono aumentati del 2,3%; segue, con un distacco di quasi 1.000 euro, Firenze (3.967 euro/mq), che invece apre l'anno con un trend leggermente negativo (-0,3% su base semestrale); al terzo posto c'è Roma, dove i prezzi sono cresciuti dello 0,5% e occorrono, di media, 3.286 euro/mq per comperare casa nella Città Eterna; sopra i 3.000 euro/mq anche Bologna (3.049 euro/mq), dove anche questo semestre le oscillazioni dei prezzi continuano a essere positive (+0,3%); 3.000 euro/mq per Venezia ma la perla del Nord-Est è fanalino di coda per quanto riguarda la crescita: in questo inizio del 2021 la città lagunare presenta un decremento dei prezzi pari al 3,7% rispetto allo scorso semestre, dal momento che la vivacità della compravendita immobiliare del capoluogo veneto è da anni fortemente legata agli acquirenti internazionali e la pandemia, bloccando la possibilità per gli stranieri di spostarsi, ha causato un deprezzamento degli immobili. A livello di prezzi il capoluogo più economico d'Italia – e unico sotto i 1.000 euro/mq – è Catanzaro, dove bastano solamente 986 euro/mq per acquistare casa (in calo dello 0,3% rispetto allo scorso anno); infine, c'è da evidenziare l'importante crescita di due capoluoghi del Nord-Ovest e del Centro Italia: Aosta e Ancona, +3,9% e +3% rispettivamente. Nei primi sei mesi del 2021 cresce la domanda: +7,2% rispetto al II semestre 2020, con tutte le zone in positivo: molto bene la richiesta di immobili nelle regioni del Sud, con un incremento dell'11,9% se confrontato con il periodo luglio-dicembre 2020 ma le città medio-piccole sono le più interessanti: in questo I semestre i centri con meno di 250.000 abitanti hanno visto un incremento della domanda pari all'8,8%, a fronte del +4,5% delle metropoli. A differenza di quanto avviene nei piccoli centri, nelle grandi città – dove gli spazi sono tendenzialmente ridotti – gli acquisti sono spesso dettati dal desiderio di migliorare la propria qualità della vita, optando per una casa più grande e vivibile. Il trend in crescita è ancora più evidente se si confronta il I semestre del 2021 con lo stesso periodo del 2020, caratterizzato fortemente dallo scoppio della pandemia e si tratta di differenze molto più alte di quelle a cui eravamo abituati in passato in quanto risentono di un periodo storico del tutto inaspettato e turbolento. Le variazioni fortemente positive di domanda (+20%) e prezzi (+3%) rispetto all'anno scorso, però, svelano che il mercato immobiliare è sano, pronto alla ripartenza e, rispetto ad altri settori dell'economia, ha confermato di avere un'ottima capacità di resilienza.

#### **REPORT SUI PREZZI DELLE CASE – IDEALISTA.IT**

Dopo la battuta di arresto del I trimestre i prezzi dell'usato in Italia hanno segnato un incremento nel corso dei mesi primaverili dello 0,6%, portandosi a 1.729 euro al metro quadro. Su base annuale valori su dello 0,4%, sostanzialmente stabili nonostante la pandemia. Aumentando la fiducia sull'uscita dalla pandemia cresce la voglia di acquistare casa, anche se sono cambiate le caratteristiche di una domanda sempre più orientata al comfort abitativo. Con prezzi fermi o in calo, tranne che nei centri top rispetto a dieci anni fa e tassi ai minimi, una prima casa diventa il migliore investimento possibile per una famiglia. In questa situazione ci si potrebbe aspettare un aumento più deciso dei prezzi immobiliari dovuto alla politica espansiva delle banche centrali. Nel II trimestre si registra una leggera prevalenza di variazioni positive che interessano 11 Regioni su 20; stabile l'Emilia-Romagna, il resto delle Regioni si attestano su valori inferiori a tre mesi fa.

L'incremento maggiore si è registrato in Valle d'Aosta, dove le aspettative dei proprietari sono cresciute del 7,3%; seguono Lombardia (2,2%), Veneto (1,4%) e Marche (1,3%); il resto delle regioni segnano rialzi inferiori all'1%. All'opposto, la serie di ribassi è trainata dal Lazio (-2,1%), con la performance peggiore del periodo, davanti a Basilicata (-1,6%) seguita da Friuli-Venezia Giulia (-1,1%) e Calabria (-1%) e cali più contenuti nel resto delle Regioni. La Valle d'Aosta (2.578 euro/m<sup>2</sup>), è la regione più cara davanti a Trentino-Alto Adige (2.469 euro/m<sup>2</sup>) e Liguria (2.460 euro/m<sup>2</sup>), Toscana (2.235 euro/m<sup>2</sup>) e Lazio (2.034 euro/m<sup>2</sup>); invece, la Lombardia (1.793 euro/m<sup>2</sup>), mantiene i valori leggermente al di sopra della media nazionale di 1.729 euro al metro quadro sotto la quale si colloca il resto dei mercati (14), compresi tra i 1.640 euro dell'Emilia-Romagna e gli 891 euro del Molise, la Regione dove le case costano meno. Variazioni deboli, contenute tra il -1% e l'1%, per 51 Province su 106: i maggiori rimbalzi del trimestre spettano ad Aosta (7,3%), Vicenza e Lucca (entrambe al 6,3%); all'opposto della scala delle differenze vi sono Latina e Sondrio, con un saldo negativo del 5,9%, davanti a Isernia (-4,1%), Lecco (-3,9%) e Caltanissetta (-3,8%). Bolzano (3.814 euro/m<sup>2</sup>), rimane di gran lunga la Provincia più cara, davanti a Savona (3.133 euro/m<sup>2</sup>); a seguire Firenze (2.821 euro/m<sup>2</sup>), Lucca (2.737 euro/m<sup>2</sup>) e Milano (2.659 euro/m<sup>2</sup>); nella parte più bassa del ranking c'è sempre Biella (604 euro/m<sup>2</sup>), davanti a Caltanissetta (677 euro/m<sup>2</sup>) e Isernia (685 euro/m<sup>2</sup>). Una tendenza rialzista coinvolge questo trimestre il 60% dei capoluoghi italiani con le rivalutazioni maggiori a Vicenza e Frosinone (entrambi al 6,5%), seguite da Andria (6,4%) e Macerata (6,3%); all'opposto c'è Latina (-12,3%), a segnare il calo più marcato del trimestre, davanti a Lecco (-8%) e Rieti (-6,7%). In un periodo particolare si osservano ancora prezzi in altalena nei grandi mercati: Torino (2%), stavolta si distingue per la performance migliore davanti a Bari (1,9%) e Milano (1,8%), mentre Roma (-0,4%), Napoli, Firenze (entrambe -0,6%) e, infine, Bologna (-0,9%), segnano il passo. Venezia (4.478 euro/m<sup>2</sup>), resta in cima alla graduatoria dei prezzi davanti a Milano (4.075 euro/m<sup>2</sup>), che precede Bolzano (3.958 euro/m<sup>2</sup>) e Firenze (3.917 euro/m<sup>2</sup>); anche Bologna (3.025 euro/m<sup>2</sup>) e Siena (3.009 euro/m<sup>2</sup>) si posizionano sopra i 3mila euro di media dopo i mesi primaverili. Delle 70 città capoluogo con prezzi sotto la media, la prima è Cuneo con 1.696 euro e l'ultima è Biella con soli 698 euro al metro quadro.

#### **REPORT SUI CANONI DI LOCAZIONE – IDEALISTA.IT**

Con lo stabilizzarsi della fase pandemica tornano a salire i prezzi delle locazioni in Italia nel II trimestre del 2021 e i canoni sono aumentati del 5,8% nei mesi primaverili, a una media di 11,5 euro mensili. Nell'anno solare gli aumenti hanno segnato una variazione positiva del 7,8% e sono i mercati stagionali a trainare la tendenza positiva dei prezzi grazie al boom di richieste di locazioni per i mesi estivi, in particolare al mare. Molti italiani, temendo un'altra estate di restrizioni anti-Covid, hanno deciso per soluzioni vicino a casa; inoltre, sono aumentate le richieste di case di ampia metratura, vicino al mare, con giardino ed, eventualmente, con piscina. A registrare i maggiori incrementi di prezzo sono soprattutto i Comuni minori, mentre le grandi città del Centro-Nord, quelle maggiormente impattate dalla crisi sanitaria e il calo dell'attività economica, sono tornate tutte in saldo positivo tra aprile e giugno. L'andamento trimestrale dei canoni di locazione vede rialzi in tutte le Regioni, a partire da quelli a doppia cifra di Friuli-Venezia Giulia (19,7%) e

Calabria (12,5%), seguite da Basilicata (9%), Toscana (7%), Abruzzo (6,9%) e Sardegna (6,8%). Incrementi contenuti sotto la media del periodo per le restanti 14 macroaree analizzate, guidate da Lombardia (5,5%), Molise (5,3%), Valle d'Aosta (5,2%) e Puglia (5%). Gli aumenti registrati nel Lazio (4,7%), Trentino-Alto Adige (0,4%) e Piemonte (0,3%), si mantengono sotto la soglia del 5%. In termini di prezzo, la Lombardia (15,3 euro/m<sup>2</sup>), si conferma la Regione con i canoni più elevati, davanti a Toscana (13,1 euro/m<sup>2</sup>), Lazio (12,9 euro/m<sup>2</sup>), Valle d'Aosta e Trentino-Alto Adige (entrambe 11,8 euro/m<sup>2</sup>); tutte le altre Regioni si attestano su valori inferiori alla media nazionale, dagli 11,3 euro mensili dell'Emilia-Romagna, fino ai 5,6 euro del Molise, la Regione più economica dello Stivale. Ventiquattro mercati provinciali hanno evidenziato aumenti a doppia cifra nel corso dei mesi primaverili e si tratta di località soggette alle tipiche variazioni stagionali che l'emergenza pandemica ha addirittura accentuato, alimentando la tradizionale domanda di case in località marittime che si scontra con evidenti limiti quantitativi dal lato dell'offerta, provocando una particolare tensione sui prezzi: così si spiegano i prezzi gonfiati applicati agli affitti nelle Province di Udine (61,2%), Grosseto (44,1%), Latina (37,6%), Oristano (23,9%) e Rimini (23,3%); altre 21 macroaree provinciali segnano incrementi compresi tra il 20,6% di Teramo e il 10,4% di Ravenna; l'unica Provincia rimasta invariata è Parma, mentre dal lato opposto sono solo 16 le aree provinciali in ribasso, però con perdite piuttosto contenute che vanno dal -0,1% di Lodi e Frosinone, fino al -4,8% di Rieti, Provincia che osserva la peggior performance trimestrale. Con una richiesta media di 25,1 euro mensili, Grosseto diventa la provincia con gli affitti più salati d'Italia, davanti a Rimini (18,5 euro/m<sup>2</sup>), Lucca (18,1 euro/m<sup>2</sup>) e Ravenna (17,6 euro/m<sup>2</sup>); all'opposto, le Province più economiche per la locazione sono Isernia (5 euro/m<sup>2</sup>), Avellino (4,8 euro/m<sup>2</sup>) e Caltanissetta, fanalino di coda con 4,5 euro al mese. L'indice generale dei prezzi d'affitto vede oltre la metà dei capoluoghi in terreno positivo, con variazioni generalmente meno accentuate rispetto ai mercati provinciali ma a Vercelli (17,5%), Massa (15,3%), Ascoli Piceno (12,2%), Foggia e Gorizia (entrambe 11,4%), Benevento (10,3%) e Verbania (10%), si segnalano forti aumenti; sono cinque i centri a non aver subito variazioni nel corso degli ultimi tre mesi a fronte di trentotto in contrazione, guidati dai cali di Avellino (-8,1%), Trani (12,6%) e Cesena (12,9%). I grandi mercati del Centro-Nord, che erano stati più duramente colpiti dal blocco della domanda determinato dalla crisi sanitaria, sono tutti in ripresa: Milano (3%), Roma, Firenze (entrambe 1,9%), Bologna (0,8%) e Venezia (0,7%); le grandi piazze del Sud Italia scontano ancora la coda della crisi con decrementi lievi a Catania (-0,4%) e più marcati a Napoli (-1,2%) e Palermo (-3,6%). Milano si conferma la regina dei prezzi di affitto con i suoi 18,3 euro al metro quadro, davanti a Firenze (14,8 euro/m<sup>2</sup>), Venezia (14 euro/m<sup>2</sup>), Bologna e Roma (entrambe 13,7 euro/m<sup>2</sup>). Invece, nella parte bassa del ranking si piazzano Cosenza (4,5 euro/m<sup>2</sup>), Vibo Valentia (4,4 euro/m<sup>2</sup>) e Caltanissetta, che chiude la graduatoria con i suoi 4,1 euro di media mensili.

#### **IL MATTONE PER INVESTIMENTO CONVINCERÀ ANCORA – TECNOCASA**

Il mercato immobiliare sta lanciando importanti segnali di ripresa come hanno dimostrato i dati di chiusura del 2020 e quelli relativi ai primi tre mesi del 2021: nel 2020, rispetto al 2019, si è registrata una contrazione degli acquisti per investimento, dovuta ai timori per la pandemia, e la

percentuale è passata dal 17,9% al 16,5% mentre è aumentata la percentuale di chi acquista per comprare la casa vacanza. Nonostante questo, c'è un rinnovato desiderio di acquisto per investimento, complice il miglioramento della fiducia e anche la liquidità accumulata durante il lockdown: gli investitori considerano quasi sempre il mattone una modalità per diversificare il proprio portafoglio, essendo una tipologia di investimento con un basso rischio e da valutare con uno sguardo a lungo termine; nell'ultimo anno la diminuzione dei turisti ha fermato chi acquistava con l'intenzione di fare attività ricettiva soprattutto nelle grandi città, ma non ha trattenuto coloro che hanno voluto acquistare comunque una casa per puntare sulla sua futura rivalutazione e per ottenere comunque un rendimento da locazione che resta interessante nonostante la riduzione dei canoni che si è registrata nel 2020 e pari a -2,2% per bilocali e trilocali. Per quanto riguarda i rendimenti i dati relativi al II semestre del 2020 mostrano che il rendimento annuo lordo di un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5%, le metropoli che spiccano per avere i rendimenti maggiori sono Genova e Verona con il 6,2% e il 6,1% %, Palermo con il 6% e, al terzo posto, Bari con il 5,4%. Un target sempre molto apprezzato dagli investitori è quello degli studenti nonostante siano stati in parte assenti dalle aule durante la pandemia; in questo caso i quartieri vicini agli atenei o con essi ben collegati sono stati i preferiti. Altro aspetto da considerare, il cui peso è aumentato soprattutto dopo la pandemia, è la presenza dei servizi (negozi, supermercati, scuole, etc.), all'interno dei quartieri. Tutti questi elementi consentono di valutare l'acquisto per investimento nell'immediato, ma c'è anche chi decide di investire sul mercato immobiliare scommettendo sul futuro e, in tal caso, ad essere interessate sono le aree sottoposte a interventi di riqualificazione e che hanno in sé tutti gli elementi per potersi rivalutare; per esempio, si potrebbe guardare ai quartieri che saranno serviti da fermate della metropolitana e, in particolare quelli più periferici, possono arrivare anche rivalutazioni a due cifre. Nel 2020 la tipologia immobiliare più acquistata con questa finalità è stata il bilocale con il 34,4% delle preferenze, a seguire i trilocali con il 26,4%, percentuali abbastanza invariate nel tempo. In genere, chi investe nel settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione, che attualmente sono intorno al 5% annuo lordo, ma anche e soprattutto alla rivalutazione del capitale e, dal 1998 al 2020 e limitando l'esame alle grandi città italiane, risulta una rivalutazione del 37,1%: quella che si è rivalutata maggiormente è stata Milano con il 103,7%, seguita da Firenze con il 66% e Napoli con il 64,3%.

## **OUTLOOK I SEMESTRE 2021 – SCENARI IMMOBILIARI**

La fine (si spera) della pandemia mette le ali al mercato immobiliare europeo. Nel I semestre del 2021 si sono vendute il 33,7% di case in più (il 34,8% in Italia), rispetto allo stesso periodo del 2020. Questa la situazione illustrata da Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, durante la conferenza stampa di presentazione della ventinovesima edizione del Forum di Santa Margherita Ligure. La pandemia non solo ha gonfiato e modificato la domanda di case, ma i cambiamenti riguardano città e società e, infatti, il titolo del Forum è "Go Beyond", cioè andare oltre e capire le direzioni di sviluppo nel nuovo contesto. Il forum si terrà, come da tradizione, al Grand Hotel Miramare di Santa Margherita Ligure nei giorni 17 e 18 settembre con una capienza ridotta a

causa delle normative sanitarie. Le previsioni anticipate nell'occasione della presentazione parlano di una ripartenza del mercato immobiliare italiano, tanto da prefigurare un anno d'oro perché le compravendite sono rimbalsate del 34,8% rispetto al 2020 – pesantemente condizionato dalle chiusure per lockdown. La ripartenza è diffusa anche nei principali Paesi europei (+33,7%) e in alcuni casi, come in Germania, si associa a una crescita dei prezzi che fa parlare anche di bolla. Invece, le quotazioni tricolore sono ancora fredde – a esclusione di alcune grandi città come Roma e Milano – e i prezzi sono in negativo dell'1,6% nel confronto annuale, mentre nei quartieri centrali di Stoccolma, Lisbona e Berlino le valutazioni sono balzate oltre il 10%. In particolare, nel mercato immobiliare italiano il residenziale è in crescita e le transazioni vanno verso quota 100 miliardi e Milano resta la città leader.

#### **GUIDA PRATICA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI**

Per il Superbonus 110%, concesso per chi effettua lavori edilizi che comportino un miglioramento di classe energetica almeno di due livelli, è il momento del decollo e, dopo le incertezze dei primi mesi, il quadro normativo/amministrativo si va chiarendo e questo spiana la strada all'avvio dei lavori. E' stata pubblicata una guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare realizzata Consiglio Nazionale del Notariato con le Associazioni dei consumatori (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori). Una pubblicazione nata proprio con l'intento di portare chiarezza in un ambito che sta creando grande interesse tra i consumatori, ma che è anche caratterizzato da una normativa non propriamente chiara. In particolare, quanto al Superbonus 110%, i notai ricordano che la detrazione si applica a interventi di efficientamento energetico, di riduzione del rischio sismico o volti all'eliminazione di barriere architettoniche, a patto che sussistano particolari elementi soggettivi e oggettivi. Sul primo fronte, possono accedere al beneficio: i condomini; le persone fisiche; gli IACP comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali; le cooperative di abitazione; le Onlus, le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale; le associazioni e società sportive dilettantistiche (per immobili adibiti a spogliatoi). Quanto ai criteri oggettivi, rileva l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, secondo la quale il beneficio è applicabile ai soli immobili residenziali ma sono anche escluse le abitazioni di categoria catastale A1 (quelle signorili), A8 (le ville) e A9 (castelli e palazzi di particolare pregio artistico), oltre che le unità in corso di costruzione. Quanto alla tipologia degli interventi di efficientamento energetico ammessi al Superbonus, la guida del Notariato indica due categorie: quelli trainanti come l'isolamento termico dell'edificio e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, che accedono direttamente alla detrazione fiscale; gli interventi trainati (è il caso dell'installazione di impianti fotovoltaici o della sostituzione degli infissi) che accedono al beneficio se realizzati in concomitanza con un intervento trainante. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile è costituito

dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Intanto, arrivano novità (in attesa di conferma), anche sul fronte delle scadenze: secondo il ddl di conversione in legge del dl n.59/2021, sarà possibile accedere al Superbonus a patto che gli interventi vengano realizzati entro la fine del 2022. Questo quanto alla normativa nazionale che, tuttavia, resta soggetta all'approvazione del Consiglio dell'Unione europea: toccherà all'organismo comunitario dare il disco verde (e non è scontato), per la proroga di un anno; dunque, nel dubbio, conviene attivarsi nell'ottica della scadenza al 31 dicembre 2021. Altre novità arrivano dallo sconto in fattura e dalla cessione del credito, due modalità di accesso alternativo al beneficio: nel già citato ddl di conversione, non vi è cenno in merito alla proroga per queste due opzioni, altro aspetto che merita di essere chiarito.

### **INDAGINE EFFETTO COVID SUGLI AFFITTI – FACILE.IT ED EMG DIFFERENT**

La pandemia e la conseguente crisi economica hanno avuto un impatto estremamente negativo sul mercato degli affitti; circa 1,9 milioni di famiglie italiane si sono trovate in difficoltà e per questo hanno ritardato o addirittura saltato una o più rate d'affitto tra marzo 2020 e maggio 2021. A fotografare la situazione è stata l'indagine commissionata da Facile.it all'istituto di ricerca *Emg Different* da cui è emerso che più di 1 locatore su 3 (39%), pari a 1,7 milioni di proprietari immobiliari, nei dodici mesi, ha dovuto fare i conti con un inquilino moroso. Il danno economico è davvero importante: se si considera che, in media, per ciascuna abitazione oggetto di insolvenza le rate non pagate sono state cinque, per un importo pari a 1.740 euro, si stima che il mercato delle locazioni abitative abbia perso nell'ultimo anno una somma prossima a 1,3 miliardi di euro in canoni non riscossi. Analizzando più da vicino le problematiche affrontate dai locatori, emerge che le situazioni di morosità sono state rilevate su tutto il territorio nazionale, ma in maniera più accentuata nel Centro e Sud Italia, dove la percentuale di proprietari che ha dichiarato di aver avuto problemi di insolvenza da parte degli affittuari è stata pari al 51% (a fronte di una media nazionale del 39%). Nello specifico, a livello Italia, il 30,3% dei locatori ha detto di aver ricevuto una o più rate in ritardo (in media, 4 rate con un ritardo di 31 giorni), mentre il 14% ha dichiarato di aver del tutto perso uno o più canoni mensili. La percentuale dei proprietari che hanno ricevuto rate in ritardo o non le hanno ricevute affatto è maggiore al Centro e Sud Italia ed è pari, rispettivamente, al 39,2% e al 17,5% ma quali sono state, secondo i proprietari, le principali cause di ritardi o mancati pagamenti? Nel 35,1% dei casi l'affittuario aveva un problema di lavoro (nello specifico, il 19,1% era in cassa integrazione, il 16% lo aveva perso), mentre nel 35,9% dei casi l'inquilino si trovava, più in generale, in difficoltà economiche, percentuale che arriva al 39,2% nelle regioni del Nord Italia. Forse per evitare le lungaggini burocratiche, la maggior parte delle volte (39,7%), il proprietario ha deciso di concedere ulteriore tempo agli affittuari per saldare quanto dovuto, mentre nel 16% dei casi ha preferito pattuire un nuovo accordo economico; il 15,3% ha invece scelto di procedere per vie legali, percentuale che arriva addirittura al 23,5% nelle regioni del Nord Italia. Ruolo importante nel tutelare i proprietari è stato svolto dagli strumenti di garanzia: nel 14,5% dei casi l'affitto mancante è stato trattenuto direttamente dal deposito cauzionale, nel 13% si è usufruito della polizza assicurativa contro la morosità degli inquilini e nel 7,6% della



fidejussione bancaria. E se più di una volta su due (51%), la situazione è stata risolta e l'inquilino, un tempo moroso, abita ancora nell'immobile, nel 22,1% dei casi il proprietario ha dichiarato di essere in attesa che l'affittuario venga sfrattato o che, comunque, lasci libero l'appartamento; in totale sono potenzialmente 445.000 le famiglie che, quando terminerà il blocco degli sfratti previsto dal Governo, potrebbero dover lasciare l'abitazione concessa in affitto. In Italia ci sono circa 4,3 milioni di locatori, per un totale di 5,6 milioni di immobili concessi in affitto con regolare contratto (fonte: Agenzia delle Entrate) e, secondo quanto emerso dall'indagine commissionata da Facile.it, la forma di garanzia più richiesta agli inquilini oggi è il deposito cauzionale; alla stipula del contratto il 36,4% degli immobili locati aveva a garanzia un anticipo di due mesi di affitto, il 32,6% tre mesi, il 27,9% un solo mese; resta ancora marginale l'uso di altre garanzie: solo il 5,2% degli immobili era coperto da fidejussione bancaria. Comincia ad assumere dimensioni rilevanti la polizza assicurativa a protezione di un'eventuale morosità dell'inquilino, richiesta per il 3,6% degli immobili locati, pari a circa 201mila; numero destinato a salire se si considera che per il 60% degli immobili che hanno avuto problemi di morosità i proprietari stanno valutando di sottoscrivere una polizza assicurativa specifica. A poco più di un anno dall'arrivo della pandemia, il 91% degli immobili è ancora oggi in affitto con una formula tradizionale però, in quasi 1 caso su 4, l'inquilino è cambiato rispetto a marzo 2020. Se si guarda ai soli locatori che hanno avuto problemi di pagamento da parte degli affittuari, emerge che quasi 1 su 4 ha dichiarato di aver intenzione di vendere l'abitazione, il che vuol dire che potrebbero finire sul mercato oltre 520.000 immobili.

#### **RAPPORTO IMMOBILIARE – NOMISMA**

In Italia il mercato delle compravendite residenziali continua fundamentalmente ad essere gestito da privati, sia nella veste di acquirenti, che in quella di venditori. Ben il 95%-96% degli acquisti di abitazioni sono effettuati da persone fisiche. Nel I semestre dell'anno il 54,2% delle compravendite effettuate da persone fisiche sono state finanziate con un mutuo. Dall'analisi emerge anche il 43% del mercato delle compravendite di abitazioni in Italia si concentra nella fascia di prezzo fino a 1.180 euro/mq. I tempi medi di vendita sono pari a circa 5,7 mesi per le abitazioni, a 9,3 mesi per gli uffici e a 6,6 mesi per i negozi. Milano è il mercato che presenta, in tutti e tre i segmenti monitorati, i più bassi tempi di assorbimento. Lo sconto sul prezzo richiesto nella media dei 13 maggiori mercati nei primi sei mesi dell'anno è pari al 12,9% per le abitazioni, al 15,4% per gli uffici e al 15,8% per i negozi. I valori più esigui si raggiungono a Milano, mentre quelli più elevati a Palermo. Gli operatori di mercato, inoltre, confermano per i primi sei mesi dell'anno in corso, la prevalenza della componente di domanda rivolta alla proprietà (62%), rispetto all'affitto (38%). Vi sono in ogni caso differenze a livello territoriale: la domanda di locazione oscilla tra il 42-45% nei mercati di Napoli, Torino e Bologna, mentre scende al 28-31% a Milano, Padova e Cagliari. Nel 2020 il numero di nuovi contratti di locazione e dei rinnovi è stato di poco superiore a 1,5 milioni, con un incremento del 12% rispetto al 2019 e la maggior parte (pari a 1,3 milioni), di questi contratti ha riguardato unità abitative, con un calo dell'8,8% rispetto all'anno precedente. I contratti di locazione ad uso abitativo sono per il 69,5% relativi al segmento dell'affitto a canoni di mercato e transitori, mentre la quota rimanente (30,5%), rientra tra i comparti agevolati (canone concordato e

per studenti). Nei Comuni ad alta tensione abitativa, dove si concentra oltre il 50% della popolazione italiana, la quota dei contratti di locazione ordinari e transitori scende al 56%, mentre sale la componente agevolata (44%).

## **MUTUI**

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

In maggio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 3,8% sui dodici mesi (3,7% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 4% sui dodici mesi (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 4,6% (4,5% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti dell'8,8% sui dodici mesi (contro il 9,6% in aprile); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 4,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (era -4,5% in aprile). Le sofferenze sono diminuite del 20,7% sui dodici mesi (in aprile la riduzione era stata del 18,3%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In maggio i tassi di interesse sui prestiti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG), si sono collocati all'1,76% (1,74% in aprile), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,98% (7,95% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,13% (1,19% in aprile), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,81%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore si sono collocati allo 0,70%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,32%, come nel mese precedente.

### **MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (87.510), aumentano del 16,8% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 7,1% su base annua. Tali convenzioni registrano un aumento congiunturale su tutto il territorio nazionale (Sud +24,9%, Nord-Ovest +18,5%, Isole +17,7%, Centro +14,6% e Nord-Est +12,3%) e una flessione su base annua (Isole -13,3%, Centro -11,3%, Sud -7,0%, Nord-Ovest -6,0%, Nord-Est -3,7%, città metropolitane -7,3% e piccoli centri -7%).

### **RICHIESTE DI MUTUI E SURROGHE: I SEMESTRE 20121 – CRIF**

Nel I semestre del 2021 le richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane hanno fatto segnare un incremento del +20,6% rispetto al corrispondente periodo del 2020, nonostante una leggera contrazione del -4,4% registrata nel singolo mese di giugno. I volumi complessivi risultano più alti non solo rispetto al 2020, quando la prima parte dell'anno era stata fortemente condizionata dal lockdown totale conseguente lo scoppio della pandemia, ma anche rispetto agli anni precedenti, a conferma di una ripartenza solida e convincente. Dopo un inizio d'anno ancora caratterizzato dalla prudenza, le richieste di mutui e surroghe hanno fatto segnare una crescita costante e robusta, salvo un ripiegamento tecnico nel mese di giugno. Da segnalare, inoltre, come

la crescita del comparto non sia sostenuta dai mutui di sostituzione come accaduto in altre occasioni quanto, piuttosto, dalla vivace dinamica dei mutui d'acquisto, a conferma della centralità della casa nei progetti di investimento degli italiani. Secondo il barometro Crif, i primi sei mesi dell'anno sono stati inoltre caratterizzati da un ulteriore aumento (+2,8% rispetto al corrispondente periodo 2020), dell'importo medio richiesto, che si attesta a 137.684 euro, risultando non solo superiore ai livelli pre-pandemia ma il valore in assoluto più elevato degli ultimi 10 anni. Considerando il solo mese di giugno, la crescita è stata del +4,4%, consolidando così il trend positivo dei mesi precedenti. Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I semestre del 2021 le richieste di mutuo per importi compresi tra 100.000 e 150.000 euro restano ancora la soluzione preferita dalle famiglie italiane, con circa il 30% del totale, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2020; al secondo posto (con il 25,2%), rimane la classe di importo 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 semestre 2020: la classe più richiesta risulta essere quella tra i 25-30 anni, con il 26,5% del totale (+3,8%) ma, nel complesso, quasi 8 richieste su 10 prevedono piani di rimborso 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 istruttorie di mutuo per età del richiedente, l'ultimo aggiornamento evidenzia come nel I semestre 2021 sia stata la fascia compresa fra i 35-44 anni quella maggioritaria, con una quota pari al 33,3% del totale, seguita da quella tra i 25-34 anni, con il 26,6%. Spinte dagli incentivi varati nei mesi scorsi dal Governo, complessivamente le richieste degli under 35 arrivano a incidere per il 29,2% sul totale, contro una quota del 26,4% nel 2020.

#### **OSSERVATORIO MUTUI – MUTUI ONLINE**

A giugno si registra un boom di richieste per acquisto prima casa rilevando 3 domande su 5 con questa finalità, mentre continua il netto calo delle richieste di surroghe, arrivate al 30,2% del totale rispetto al 39,2% del trimestre precedente, i livelli più bassi da due anni a questa parte. Rispetto al I trimestre 2021 si rileva anche un aumento delle richieste di mutuo per seconda casa (dal 5,9% al 7% del totale). Nei dati relativi alle erogazioni si conferma il trend di crescita netta dei mutui acquisto prima casa, passati dal 39,4% del I trimestre 2021 al 46,3% del totale nel trimestre appena concluso. Nonostante il calo drastico, le surroghe con il 47,7% del mix continuano a essere la finalità più diffusa (erano il 55,2% del trimestre precedente) e la flessione è dovuta a uno sfasamento temporale tra la domanda ormai risalente ai mesi precedenti rispetto all'effettiva erogazione delle banche. Il 90% dei mutui richiesti sono a tasso fisso e, secondo l'osservatorio, continuano a essere molto convenienti sulle lunghe durate. Anche per questo motivo si richiedono mutui con ammortamenti mediamente più lunghi rispetto al passato, con un conseguente calo delle richieste per le durate inferiori ai 25 anni (si passa dal 69,3% al 66,2%) e un aumento delle richieste di mutuo con alto Itv (le richieste con loan-to-value superiore al 71% sono il 47,6% del totale, record dal 2010), dato che le famiglie preferiscono versare meno anticipo, approfittando dei tassi di interesse ai minimi storici. Si arresta a giugno la risalita del tasso

fisso evidenziata nei mesi precedenti e, infatti, l'Eurirs nell'ultima rilevazione è in calo su tutte le durate: 10 anni da 0,15% a 0,11%, 20 anni da 0,51% a 0,49%, 30 anni da 0,53% a 0,49%. Stabile invece l'Euribor. Questa situazione di ribasso dell'Eurirs si ripercuote sulle offerte medie, infatti a 20 e 30 anni si passa dall'1,15% di maggio all'1,12% di giugno, stabile a 0,77% invece la media dei tassi variabili. Sicuramente il momento è ancora perfetto per accendere un mutuo con entrambe le soluzioni e la fiducia per le riaperture continua a crescere: gli italiani nell'ultimo trimestre hanno ottenuto gli importi di mutui più alti degli ultimi 12 anni. L'importo medio erogato nel trimestre appena concluso tocca quota 142.446 euro, assestandosi sopra i livelli record di fine 2019 dopo un calo durante l'anno dei lockdown. I mutui prima casa giovani risentono dell'accelerata impresa dal Decreto Sostegni bis; inoltre, il Fondo di garanzia potenziato all'80% della quota capitale e abbattimento di buona parte degli obblighi fiscali incoraggiano i giovani ad acquistare la loro prima casa con un mutuo e ormai una richiesta su tre proviene da under 35 (33,9% nel trimestre appena chiuso), per cui ci si aspetta una crescita nelle prossime rilevazioni.

#### **CINQUANTESIMA EDIZIONE OSSERVATORIO SUL CREDITO: BOOM DEI MUTUI NEL I QUADRIMESTRE 2021 – ASSOFIN, CRIF E PROMETEIA**

Mercato del credito molto dinamico nei primi quattro mesi dell'anno: i mutui sono cresciuti del 34,6%, confermando la centralità del progetto casa delle famiglie italiane e le prospettive per il mercato immobiliare sono di ulteriore crescita grazie ai fondi in arrivo da Bruxelles. Infatti, il mercato del credito italiano ha riacquisito dinamicità dopo la contrazione accusata nel 2020 a causa della pandemia, anche se denuncia ancora un piccolo ritardo (-12,1%), rispetto ai livelli registrati nel pre-Covid. Però, le prospettive sono rosee grazie agli aiuti introdotti dal Governo e agli stimoli che dovrebbero derivare dai fondi europei. Infatti, dopo la ripresa prevista per quest'anno, gli analisti stimano per il biennio 2022-2023 una crescita dello stock di credito complessivo del 3% all'anno. È quanto emerge dalla cinquantesima edizione dell'Osservatorio sul credito al dettaglio realizzato da Assofin, Crif e Prometeia. La ripresa delle richieste di finanziamento da parte delle famiglie italiane è stata comunque molto pronunciata: nei primi quattro mesi del 2021 le erogazioni complessive sono cresciute del +29,4% tendenziale, grazie soprattutto al rimbalzo registrato nei mesi di marzo e aprile, dovuto principalmente a un effetto base favorevole (gli stessi mesi del 2020 i volumi erogati hanno segnato infatti un minimo relativo). Il ruolo di locomotiva è stato esercitato in particolare dal comparto dei mutui immobiliari che, dopo essere cresciuti nel 2020 del 12,7%, nei primi quattro mesi del 2021 hanno ulteriormente accelerato il passo, mettendo a segno un +34,6%. L'analisi sottolinea inoltre che dal confronto dell'andamento dei mutui sul corrispondente periodo del 2019 emerge un incremento ancora più elevato (+39%), a conferma che la centralità del progetto casa, sostenuto dal credito, si è rafforzato per le famiglie italiane nel periodo della pandemia; una scelta, secondo la chiave di lettura degli esperti, che è stata sostenuta dalle condizioni di mercato ancora molto vantaggiose, dagli incentivi dello Stato (bonus green, ristrutturazione, giovani) e dal recupero delle compravendite immobiliari residenziali in un mercato con quotazioni basse. Dietro alla vivacità ritrovata del mercato immobiliare, c'è anche il pacchetto di agevolazioni contenuto del Decreto

Sostegni bis; in particolare, il Governo ha predisposto a favore dei giovani sotto i 36 anni che intendano comprare la loro prima abitazione (con un Isee inferiore ai 40mila euro), un'estensione della garanzia statale – da parte del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa – all'80% (dal precedente 50%), della quota capitale del mutuo richiesto, nei casi in cui il rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, sia superiore all'80%. L'obiettivo è di rilanciare la domanda immobiliare di una generazione che, sotto molti aspetti, è condizionata da un mercato del lavoro molto rigido e da un capitale di partenza basso. Inoltre, i mutui con finalità d'acquisto, nell'ambito del percorso di ripresa in atto dal II semestre del 2020, hanno evidenziato una costante crescita: +52,1% rispetto allo stesso periodo del 2020 e +37,3% sul 2019 e l'attesa ripresa economica e l'effetto a pioggia degli stimoli che dovrebbero arrivare dall'Europa lasciano ben sperare che questo trend possa continuare nel prosieguo dell'anno, anche perché pure i flussi dei finanziamenti per acquisto di abitazioni cresceranno ancora grazie al contributo dei nuovi prestiti, sostenuti anche dalla ripresa degli investimenti in costruzioni, da tassi di mercato ancora favorevoli e dalle nuove necessità abitative create dalle diverse abitudini imposte dalla pandemia. Al progresso dovrebbero contribuire anche gli incentivi alla riqualificazione energetica e il bonus giovani. Gli altri mutui (aggregato che comprende prevalentemente le surroghe), dopo aver trainato il comparto dei mutui alle famiglie nel 2020, proseguono nel calo (-1,1% nei primi quattro mesi 2021, che segue il -2,3% del IV trimestre 2020) e tale tendenza riflette, oltre che il confronto con gli elevati volumi erogati nei trimestri corrispondenti, la riduzione del numero di mutui che ancora potrebbero beneficiare di condizioni più convenienti (anche perché, come detto, i tassi sono indicati in risalita).

## **NEWS**

### **STATISTICHE SUI PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT**

L'Istat presenta i risultati della rilevazione mensile sui permessi di costruire riferiti all'anno 2020 ma si segnala come, a partire da questa edizione, è stato completamente rinnovato il processo di imputazione delle mancate risposte e i risultati non sono, quindi, pienamente confrontabili con quelli riportati nelle edizioni precedenti. Nei prossimi mesi verrà pubblicata la ricostruzione delle tavole antecedenti l'annualità 2020, sulla base della nuova procedura di imputazione.

### **ASTE IMMOBILIARI – ASTASY ANALYTICS DI NPLS RE\_SOLUTIONS**

Sono 74.960 gli immobili pubblicati all'asta dal 1 gennaio al 30 giugno 2021, un numero in linea con il blocco dei tribunali che ha interessato lo scorso anno e il I semestre di quest'anno, comportando uno stop delle attività di vendita, di pignoramento, di liquidazione e anche di blocco dei pagamenti e di alcune pratiche già concluse e saldate. L'analisi è stata realizzata dal Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE\_Solutions. Il valore base d'asta di tutti gli asset pubblicati ammonta a 11.219.765.483,07 di euro, con possibilità di partecipazione con offerta minima pari a 8.414.824.112,30 di euro. Il valore medio dei beni posti in asta è di 149.676,70 euro, nettamente superiore al valore medio degli anni passati (proprio a causa della mancanza dei beni adibiti ad abitazione principale, in asta). Nel 2020 sono state 116.637 le aste pubblicate, la chiusura dei

lavori nel 2020 ha causato il rinvio di 123.000 aste circa, con un mancato recupero di circa 8.600.378.123 euro. Il 30 giugno sono terminati i blocchi previsti e, alla riapertura dei tribunali, l'Italia all'asta si presenta con sei Regioni che, da sole, occupano quasi il 55% delle aste in Italia. A causa delle normative Covid che hanno bloccato i nuovi pignoramenti e sospeso le aste con immobili residenziali abitati, le procedure concorsuali si sono guadagnate un'importante fetta di mercato coattivo. Si definiscono esecuzioni immobiliari tutte quelle procedure cui alla base è stato trascritto un pignoramento immobiliare, che porta alla vendita coattiva dell'immobile, sia di proprietà della persona fisica sia giuridica. Le procedure concorsuali sono invece tutte quelle vendite che fanno capo a fallimenti, concordati preventivi, ristrutturazioni del debito e liquidazioni coatte amministrative. Per altre procedure si intendono invece tutte quelle procedure di divisione giudiziale tra coniugi e/o cause civili che, pur passando dalla vendita all'asta del bene, non configurano pignoramento o fallimento. Normalmente è il mercato degli immobili pignorati ad avere una netta maggioranza che sfiora il 75% ma, in tempi di pandemia e di aste bloccate, le procedure concorsuali hanno accelerato e dato scatto aumentando la loro rappresentativa di quasi oltre il 33% rispetto alla normalità e attestandosi al 36% su base Italia. Il dato, riportato ora per tutti i tribunali, mostra come alcuni specifici tribunali abbiano dato il loro massimo, anche in tempi pandemici, nelle procedure concorsuali, staccando di netto il ben più carico mondo delle esecuzioni immobiliari: è il caso delle sezioni fallimentari dei tribunali emiliani, veneti e lombardi che non hanno visto stop; l'Emilia-Romagna, con il suo 41% di attività concorsuale, crea un record che da anni non si vedeva, insieme ai tribunali veneti; terza per efficienza concorsuale, in periodi pandemici, la Lombardia, con capofila l'efficiente tribunale di Milano (1.277 Lotti pubblicati), seguito dalla sezione fallimentare del tribunale di Bergamo (154 Lotti pubblicati), seguiti da Brescia e Monza. Per le sezioni fallimentari sembra quasi non ci sia stata pandemia, ma il fatto è presto spiegato: le procedure concorsuali trattano la vendita di beni di società fallite, spesso strumentali, oppure immobili residenziali ma non abitati perché in capo ad aziende immobiliari ed edili e quindi non abitati dal proprietario, cosa che invece accade nelle esecuzioni immobiliari. A finire in asta sono sempre state per la maggior parte dei casi, unità residenziali.

#### **LIVING ON MY OWN – BANCA D'ITALIA**

Doveva essere una parentesi breve quella che ha stravolto la nostra quotidianità lo scorso anno e, invece, la pandemia con i suoi strascichi – di cui si fatica ancora a liberarci – si è rivelata decisiva per imprimere un cambiamento di stile di vita: lo testimoniano le nuove scelte che hanno caratterizzato gli ultimi mesi del mercato immobiliare, oggi davanti a un corso del tutto nuovo rispetto a solo un paio di anni fa. Ne tratta in maniera analitica una recente ricerca di Banca d'Italia dal titolo "Living on my own", secondo la quale gli italiani manifestano nuovi gusti e desideri riguardo alla condizione abitativa e ricercano case più grandi, confortevoli e lontane dai centri città. Il distanziamento sociale e lo smart working si rivelano così due fenomeni tutt'altro che di passaggio, condizionando invece di molto le scelte delle famiglie: spazi ampi, terrazzi, giardini, affacci su aree verdi, la faticosa camera in più da destinare a studio e, ancora, efficienza

economica, attenzione ai materiali e alla sostenibilità, sono queste le richieste più frequenti di chi cerca casa. A popolarsi sono i piccoli centri o le aree lontano dal caos cittadino, a discapito delle metropoli che perdono il loro fascino e soffrono le conseguenze della pandemia e dello smart working. Perde smalto il monolocale, un tempo soluzione ricercata dagli acquirenti più giovani o per investimento, ma che oggi è in coda alle scelte di chi acquista: a testimonianza dei dati rilevati dai più importanti operatori commerciali del mercato immobiliare, il favore dei più giovani è invece per soluzioni condivise e metrature decisamente più grandi. A spingere le famiglie a spostarsi fuori città non c'è soltanto il distanziamento sociale e la paura degli affollamenti, ma anche una variabile determinante per la domanda, i prezzi delle case: con la stessa cifra con cui si acquista una certa metratura in zone centrali, fuori si può arrivare ad avere almeno una stanza in più, mentre l'isolamento sembra ormai diventato la condizione ideale per i più. Ad essere in maggior fermento sono dunque i piccoli centri, diventati la destinazione di chi sceglie di rinunciare alla comodità della città in favore di uno stile di vita più salutare e del benessere di tutta la famiglia. A condizionare i nuovi trend del mercato c'è anche il costo dei mutui che lo scorso anno hanno fatto registrare tassi bassi da record e continuano quest'anno a mantenersi su ottimi livelli di convenienza rispetto al passato. Per chi intendesse finanziare l'acquisto o la ristrutturazione della casa con un mutuo, basti sapere che i tassi fissi sono leggermente sopra l'1%, mentre il variabile continua a mantenersi ben al di sotto.

## **Rassegna Stampa**

### **L'immobiliare è ripartito: + 38%**

Dati Nomisma

Data: 15/7/2021

Avvenire

### **Immobiliare, il residenziale è in crescita**

Outlook Scenari Immobiliari

Data: 14/7/2021

Il Sole 24 Ore

### **Seconda casa**

Quanti e quali sono i costi in più?

Data: 14/7/2021

ViviMilano

### **Quando si diventa effettivamente proprietari di una casa?**

La consegna delle chiavi all'acquirente

Data: 14/7/2021

ViviMilano

### **Cinque modi per acquistare casa**

Le 5 domande

Data: 14/7/2021

ViviMilano

### **I nuovi mutui per la casa**

Pronti al sorpasso sulle surroghe

Data: 12/7/2021

Il Sole 24 Ore/Real Estate 24

### **Case-ufficio spaziose e sostenibili**

Le città tornano fulcro di sviluppo

Data: 12/7/2021

La Repubblica/A&F

### **Giungla affitti**

Un inquilino su due non paga

Data: 11/7/2021

QN

### **Niente Imu nel 2021**

Su immobili con blocco sfratti per morosità

Data: 10/7/2021

Il Sole 24 Ore

### **Blocco sfratti**

Il proprietario non paga l'Imu

Data: 9/7/2021

QN

### **Anche il mattone guarisce dal Covid**

Dati Intesa Sanpaolo e Istituto Einaudi

Data: 7/7/2021

Panorama

### **Case, la media di morosità a quota 1.740 euro**

Dati Facile.it

Data: 7/7/2021

Corriere della Sera



### **Presentata a Roma la WebApp 'Quotazione Immobiliare 4.0'**

WebApp 4.0

Data: 6/7/2021

Territorio PA

### **Fuga dalla Capitale: 3 romani su 10 sognano un Comune più piccolo**

Indagine Tecnoborsa 2021 Roma

Data: 5/7/2021

LabParlamento.it

### **Case al mare o in montagna**

Richieste al top

Data: 5/7/2021

QN/Economia e Lavoro

### **Le aste immobiliari ripartono piano**

A scapito dei prezzi

Data: 5/7/2021

La Repubblica/A&F

### **La rivoluzione green del patrimonio immobiliare italiano**

Maxi incentivi e pandemia hanno spinto l'interesse

Data: 5/7/2021

QN/Economia e Lavoro

### **Immobiliare, più compravendite al Sud**

Dati Istat

Data: 3/7/2021

La Stampa

### **Mercato immobiliare romano post Covid**

Indagine Tecnoborsa 2021 Roma

Data: 2/7/2021

Impresedili.it

### **La quotazione degli immobili va sul web**

WebApp 4.0

Data: 1/7/2021

Il Tempo