



## **E' USCITO IL QE/ N° 34 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI **TECNOBORSA****

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Immobiliare: in Italia prezzi ancora in calo nonostante la pandemia – MutuiOnline.it
- Ricerche degli affitti nel I semestre 2021 in forte crescita – Casa.it
- Variazione canoni d'affitto: luglio 2021– Idealista.it
- Il rendimento delle abitazioni cresce fino all'8% nel II trimestre 2021– Idealista.it
- Osservatorio immobiliare turistico 2021 sul mercato delle case vacanza – Fimaa Confcommercio e Nomisma
- Ripresa del take up per gli uffici e assorbimento record per la logistica nel I semestre dell'anno – Cbre

### **MUTUI**

- Monthly Outlook: Economia e Mercati Finanziari-Creditizi – Abi
- Bussola Mutui: MutuiSupermarket II Trimestre 2021– CRIF

### **NEWS**

- Permessi a costruire – Istat
- Indice stagionalizzato della produzione nelle costruzioni – Istat

## **E' USCITO IL QEI N° 34 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA**

### **Indagine Tecnoborsa 2021**

**La casa dopo il Covid-19**

### **Recenti Orientamenti Giurisprudenziali**

**Agevolazioni prima casa**

### **Metodo dell'Analisi del Valore**

**Determinazione dei Costi Standardizzati**

**Il QEI n° 34 è online, consultabile, scaricabile e stampabile gratuitamente come l'intera Collana dei *Quaderni di Economia Immobiliare Tecnoborsa* dal 2003 a oggi sul sito: [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)**

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **IMMOBILIARE: IN ITALIA PREZZI ANCORA IN CALO NONOSTANTE LA PANDEMIA – MUTUIONLINE.IT**

Negli ultimi 10 anni i prezzi medi al metro quadro delle case in Italia hanno perso il 15% e nel 2021 la Regione con i prezzi più alti d'Italia è il Trentino. Il rinnovato interesse per il mattone, naturale conseguenza di un anno e mezzo di pandemia che ci ha costretto a rivalutare le quattro mura domestiche, non è servito a invertire il trend di prezzi bassi del mercato immobiliare, per cui si rileva solo un breve iniziale periodo di recupero a inizio 2020, poi compensato da un nuovo ribasso dei prezzi delle case nella seconda parte dell'anno. Se si va indietro fino al 2010, negli ultimi 10 anni si rileva un calo notevole dei prezzi medi al metro quadro in Italia (-15%) e attualmente il prezzo medio è di 1.934 euro, mentre nel 2011 si attestava su 2.286 euro. Nell'ultimo anno l'effetto pandemia ha portato a un iniziale aumento dei prezzi (+7% nel I trimestre 2020 rispetto a fine 2019), poi calmierato durante il 2020, con un calo del 5% dei prezzi da maggio 2020 a maggio 2021. Nel contesto di un trend dei prezzi al ribasso le abitazioni sono mediamente più care nel Centro Italia con una media di 2.110 euro; il Nord si attesta su 1.930 €/mq, il Sud su 1.590 €/mq e il Centro su 1.390 €/mq; l'unica area geografica che fa registrare nel 2021 un aumento dei prezzi medi al metro quadro è quella delle isole con un +5% rispetto al 2020. Nel 2021 la Regione con i prezzi medi al metro quadro più alti d'Italia è il Trentino con 2.850 €/mq (+1.116 € rispetto alla media nazionale), seguono il Lazio con una media di 2.579 €/mq e la Toscana con 2.172 €/mq; la regione meno costosa, in media, è l'Abruzzo, dove un metro quadro costa solo 1.148 euro, il 33% in meno della media nazionale. Interessante come non ci sia una corrispondenza tra il costo al metro quadro delle Province capoluogo e la media regionale: infatti, la Provincia con i prezzi a metro quadro più alti d'Italia è Milano con 2.758 €/mq (+640 € rispetto alla media lombarda), seguita a stretto giro da due città d'arte come Roma (2.708€/mq, +5% rispetto al Lazio) e Firenze (2.527 €/mq, +16% rispetto alla Toscana); c'è da notare, in fondo alla classifica, come una casa a Reggio Calabria costi la metà della media nazionale (875 €), e il 26% in meno rispetto alla media

calabrese; invece, la Provincia non capoluogo con il costo più alto si conferma Bolzano, allineata con la Regione di appartenenza, con 3.545 €/mq. Per quanto riguarda le metrature vendute, dal I trimestre 2017 le dimensioni medie delle abitazioni acquistate sono aumentate del +10%. Si nota solo parzialmente un effetto Covid per cui ci si sarebbe aspettati un aumento significativo delle metrature richieste, a causa di un maggiore tempo passato in casa: in realtà questo aumento è solo del 7% dal I trimestre del 2020 al trimestre corrente. Le metrature medie più acquistate sono abbastanza allineate nelle diverse Regioni italiane (a differenza dei prezzi al mq) ma c'è da sottolineare il dato di Reggio Calabria che, con oltre 150 mq, è la città dove si acquistano le case mediamente più grandi d'Italia, mentre a Milano si acquistano case di circa 14 mq più piccole rispetto alla media lombarda, visti i costi esosi degli appartamenti; questo rapporto inverso tra il prezzo al metro quadro e la superficie media degli immobili è molto evidente se si guardano i dati raggruppati per regione: Lazio, Trentino, Liguria e Lombardia sono le Regioni con i prezzi più alti e le superfici medie più basse, mentre la Calabria si conferma la Regione con il costo più basso e la superficie media significativamente più alta d'Italia.

#### **RICERCHE DEGLI AFFITTI NEL I SEMESTRE 2021 IN FORTE CRESCITA – CASA.IT**

E' stata stilata la classifica degli immobili in affitto più cercati nel I semestre del 2021 in Italia con le variazioni rispetto ai primi sei mesi del 2020: al primo posto per volumi di ricerche si trova il Nord, seguito dal Centro e dal Sud. In tutte le aree geografiche le ricerche di immobili in affitto sono cresciute a doppia cifra: sono le Isole ad aver registrato la crescita più alta con +78%, seguite dal Nord-Ovest con +74% e dal Sud con +58%; il Centro ha registrato +51% e il Nord-Est +48%. I maggiori volumi di ricerche di immobili in affitto sono stati registrati in Lombardia, Lazio e Piemonte ma tutte le Regioni hanno visto una crescita importante delle ricerche di immobili in affitto rispetto al I semestre del 2020: il Molise ha registrato la crescita più alta in Italia con +195%, seguito da Trentino-Alto Adige (+83%), Sicilia (+81%), Piemonte (+80%); sopra media anche Lombardia (+75%), Campania (+66%), Puglia (+66%), Liguria (+65%), Toscana (+64%), Basilicata (+62%), Emilia-Romagna (+61%) e Valle d'Aosta (+59%); incrementi sotto media, anche se importanti, per Sardegna (+54%), Lazio (+54%), Calabria (+37%), Friuli-Venezia Giulia (+36%), Veneto (+34%), Marche (+30%), Abruzzo (+19%), Umbria (+10%). Milano, Roma e Torino sono le Province dove si sono registrati i volumi più alti di ricerche di immobili in affitto e 21 Province hanno registrato incrementi a tre cifre: i maggiori incrementi a Vibo-Valentia (+337%), Campobasso (+290%) e Vercelli (+243%), mentre la Provincia di Milano ha registrato una crescita del +136%, quella di Bologna del +121%, quella di Torino del +100%; inoltre, settantacinque Province hanno visto incrementi a doppia cifra (tra queste Firenze +94%, Genova +82%, Venezia +75%, Bergamo +60% e Roma +53%); sei Province (Asti, Macerata, Padova, Catanzaro, Chieti e Perugia), hanno registrato crescite a una cifra, mentre Grosseto è stabile; infine, solo quattro aree hanno registrato un calo delle ricerche di immobili in affitto (Livorno, Imperia, Barletta-Andria-Trani, Sud e Sardegna). Le città dove sono stati cercati più immobili in affitto nel I semestre 2021 sono state Milano, Roma e Torino, in cui Milano e Torino hanno registrato una crescita notevole, +141% e +169% rispettivamente e Roma è cresciuta del +49%. I Comuni non capoluogo di provincia che

hanno registrato i volumi più elevati di ricerche di immobili in affitto sono stati Sesto San Giovanni in Provincia di Milano (+107%), Chiavari in Provincia di Genova (+133%) e Fiumicino in Provincia di Roma (+48%). Le ricerche di affitti nei Capoluoghi di provincia hanno registrato una crescita rispetto al I semestre del 2020 doppia di quella dei Comuni non capoluogo di provincia, +84% vs. +41%. Tra i borghi, al primo posto della classifica si trova Rapallo in Provincia di Genova (+193%), seguito da San Benedetto del Tronto in Provincia di Ascoli Piceno (+141%) e da Voghera in Provincia di Pavia (+67%) ma nei borghi le ricerche di affitto sono cresciute meno di quelle registrate negli altri Comuni (+37% vs. +66%). Tra i Comuni litoranei al primo posto delle ricerche di immobili in affitto si trova Roma (+49%), seguita da Genova (+97%) e Napoli (+108%). Gli appartamenti sono le tipologie di immobili in affitto più cercate, staccando di gran lunga le case indipendenti e gli attici-mansarda; si registrano anche crescite a tre cifre per cantine-solaio (+419%), terreni agricoli (+354%), stanze (+268%) e immobili di prestigio (+218%). Le metrature più richieste sono di 51-100 mq, 26-50 mq e 101-150 mq. Gli immobili in affitto con metrature tra 0 e 25 mq sono quelli che hanno registrato le crescite maggiori (+137%), seguiti da quelli tra 26 e 50 mq (+69%) e da quelli tra 51 e 100 mq (+59%). Il bilocale è il taglio di appartamento più richiesto in affitto, seguito da trilocali e quadrilocali ma i monolocali in affitto hanno registrato la crescita delle ricerche più forte con +91%, seguito da bilocali (+67%), trilocali (+59%) e quadrilocali (+56%). Le maggiori preferenze sono per immobili con canone di affitto tra 401€ e 600€, tra 201€ e 400€ e tra 601€ e 800€, confermando la classifica del 2020. Gli immobili con canoni di affitto tra 2.001€ e 2.500€ sono quelli che hanno visto la crescita delle ricerche più alta (+127%), seguiti da quelli con canone di affitto fino a 1.000€ (+123%) e da quelli tra 1.501 e 2.000€ (+118%).

#### **VARIAZIONE CANONI D'AFFITTO: LUGLIO 2021– IDEALISTA.IT**

Nel mercato delle locazioni si registrano prezzi dei canoni pressoché invariati rispetto al mese scorso (-0,2%), a 11,4 euro/mq. Su base annua il settore segna un incremento del 5,3. I mercati regionali si muovono tra due opposte tendenze con 10 aree in calo e altrettante in rialzo a luglio: Friuli-Venezia Giulia (-9,9%) e Trentino-Alto Adige (-1,7%), segnano i peggiori andamenti davanti ad altre 8 Regioni con indici di ribasso inferiori all'1%, compresi tra il -0,8% del Lazio e il -0,1% di Lombardia e Umbria. In controtendenza, i rimbalzi maggiori riguardano Calabria (5,4%), Valle d'Aosta (4,4%) e Piemonte (2,2%). Lombardia (15,3 euro/mq), sempre regione più cara per le locazioni, seguita da Toscana (13 euro/mq) e Lazio (entrambe 12,8 euro/mq) ma anche Valle d'Aosta (12,3 euro/mq), Trentino-Alto Adige ed Emilia-Romagna (entrambe 11,5 euro/mq), presentano richieste per canoni di locazione sopra la media. In fondo alla graduatoria l'Umbria (6,5 euro/mq), precede la Calabria (6,4 euro/mq) e il Molise, fanalino di coda con 5,5 euro di canone medio mensile. L'analisi riguardante le macroaree provinciali dice che la maggior parte delle zone (61), ha segnato aumenti con punte del 18,4% nel crotonese, del 12,2% a Ravenna e dell'10,2% a Cosenza; oltre un terzo delle Province chiudono il mese con variazioni comprese tra l'1% e il -1%: i maggiori indici di ribasso spettano a Udine (-27,6%) e Massa Carrara (-16,2%). Grosseto (24,5 euro/mq), è l'area provinciale più cara per l'affitto, seguita da Ravenna (19,8 euro/mq) e Rimini (19,3 euro/mq), tutte zone sulla cui performance influisce il fenomeno degli affitti turistici;

all'opposto della graduatoria la più economica si conferma Caltanissetta (4,6 euro/mq), davanti ad Avellino (4,8 euro/mq) e Isernia (4,9 euro/mq). Se a livello provinciale persiste una certa volatilità del mercato, seppur in un contesto prevalentemente rialzista, i mercati cittadini sono più stabili, come testimoniano le variazioni contenute di 50 Capoluoghi che oscillano tra il -1% e l'1%: gli incrementi maggiori sono ad Avellino (6,2%), Cosenza (5,9%) e Barletta (4,7%); di contro, le performance peggiori sono quelle di Trapani (-5,1%), Cagliari (-4,6%), Vercelli (-4,1%) e Foggia, al top della graduatoria di ribassi con -4%. Le aree capoluogo che restano invariate sono 11, mentre Roma (-1,3%), Bari (-1,2%) e Firenze (-1%), sono i grandi centri urbani che hanno accusato ribassi maggiori; pressoché stabili Napoli (-0,1%), Bologna (senza variazioni) e Milano (0,1%); bene Torino (2,4%) e Palermo (2,2%). Con una media di 18,3 euro mensili Milano è sempre la città più cara per gli affittuari, seguita da Firenze (14,6 euro/mq), Venezia (14 euro/mq), Bologna e Roma (13,7 euro/mq); all'opposto della classifica Agrigento (4,5 euro/mq), Vibo Valentia (4,3 euro/mq) e Caltanissetta (4,1 euro/mq), sono i Capoluoghi più economici per l'affitto.

#### **IL RENDIMENTO DELLE ABITAZIONI CRESCE FINO ALL'8% NEL II TRIMESTRE 2021– IDEALISTA.IT**

Nel II trimestre del 2020 il rendimento offerto si era attestato al 7,4% e la redditività ottenuta moltiplica di circa 10 volte, nel peggiore dei casi, i tassi offerti dai titoli di Stato a 10 anni (0,7%). Secondo questo studio, che mette in relazione i prezzi di vendita e affitto di diversi prodotti immobiliari per calcolare la loro redditività lorda (il rendimento da affitto viene inteso al lordo di imposte - Imu, cedolare secca e spese di gestione), i locali commerciali rimangono l'investimento immobiliare più redditizio con l'11,6% (un anno fa era dell'11,4%): l'acquisto di un ufficio in Italia per l'affitto offre un rendimento lordo dell'8,7%, rispetto all'8,4% di dodici mesi fa e nel caso dei garage la redditività sale al 6,9%, dal 6,3% del giugno 2020. Tra i Capoluoghi italiani, Biella è la più redditizia, con il 9,6, seguono Vercelli (9,1%), Novara e Siracusa (9% in entrambi i casi), mentre a Milano la redditività è calata al 5,4% rispetto a un anno fa (6,1% nel II trimestre del 2020), Napoli sale al 6% (un anno fa era al 5,5%) e Roma è stabile al 5,8%. Le performance più basse d'Italia di registrano a Siena (4,2%), Bolzano (4,1%) e Venezia (3,7%), con altri 10 centri i cui rendimenti restano sotto il 5%. I locali commerciali sono il prodotto che ha la massima redditività in quasi tutti i Capoluoghi e il rendimento più elevato si ottiene a Como (16,9%), seguita a Teramo (16,4%), Mantova e Ferrara (entrambe 16%) e a Milano il tasso è del 15,7%, a Napoli si scende al 13,1%, mentre Roma si ferma al 12%. I rendimenti più bassi del segmento commerciale si ottengono a Matera (7,2% di redditività), seguita da Caserta (7,4%) e Pesaro (8,1%). Gli immobili a uso ufficio continuano a conservare il loro *appeal* nonostante il Covid stia rivoluzionando le necessità di utilizzatori e investitori: Ancona (9,6%), si conferma la città più promettente per i proprietari, seguita da Perugia (9,1%) e tra i grandi mercati Napoli (8,6%), precede Roma (7,8%) e Milano (7,6%) nella graduatoria dei rendimenti; nella parte bassa del ranking c'è Pisa (6%), seguita da Trento (6,1%) e Latina (6,2%) ma il mercato degli uffici non è uniforme come quello di altri prodotti, il che rende impossibile ottenere dati statistici su oltre la metà dei Capoluoghi italiani. Nonostante il balzo dell'ultimo trimestre i garage rimangono il prodotto meno redditizio per l'investitore in tutte le città rilevabili dallo studio e fra queste è Bologna (6,4%) a offrire il ritorno più

elevato sull'investimento, davanti a Roma (6,2%), Torino e Milano (entrambe ferme al 6%); Napoli (4,8%) precede Genova, fanalino di coda, con un rendimento pari al 4,2%.

#### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO 2021 SUL MERCATO DELLE CASE VACANZA – FIMAA CONFCOMMERCIO E NOMISMA**

Il mercato delle case per le vacanze sta riprendendo fiato dopo l'annus horribilis 2020 con un ritorno d'interesse della domanda sia di acquisto che di locazione: 7 agenti immobiliari su 10 hanno percepito un sostanziale aumento delle compravendite di abitazioni per vacanza rispetto al 2020. Nel 2021 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione nelle località turistiche in Italia si attesta a 2.730 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento del +3,1% su base annua e un campo di oscillazione compreso tra -1,2% e +5,5%, mettendo in evidenza un deciso recupero dopo la battuta di arresto dello scorso anno (-0,8% su base annua). Per le abitazioni top nuove nelle località turistiche, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.700 euro al mq (con un range di oscillazione dei valori medi tra 2.900 e 4.200 euro al mq); per le abitazioni centrali usate i valori medi oscillano tra 2.110 e 3.160 euro al mq, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.520 e 2.200 euro al mq. In cima alla classifica delle principali località turistiche, per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, anche quest'anno c'è una destinazione montana: Cortina d'Ampezzo (Bl), si posiziona in vetta alla classifica con valori che raggiungono i 13.500 €/mq, superando Madonna di Campiglio (Tn) con 13.000 €/mq; in terza e quarta posizione vi sono due destinazioni marittime, ovvero Forte dei Marmi (Lu) e Capri (Na), rispettivamente con un prezzo per abitazioni di 13.000 €/mq e 12.500 €/mq; in quinta posizione Courmayeur (Ao), con un valore di 11.000 €/mq, meno rispetto allo scorso anno, e Santa Margherita Ligure (Ge), che con un valore di 10.500 €/mq mantiene la stessa posizione del 2020. Il mercato della locazione delle destinazioni turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto spese incluse), di quasi 500€ per il mese di giugno, 710€ per luglio e 930€ per agosto. Secondo gli operatori del settore anche quest'anno il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (65,2%), con maggiore intensità rispetto allo scorso anno, a fronte di una flessione della componente che esprime la duplice finalità (investimento e uso personale), che passa dal 26% al 18%; la quota restante è riconducibile a finalità unicamente di investimento (16,8%). Rispetto alla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri anche quest'anno la domanda di abitazioni per vacanza risulta sostenuta dalla componente domestica nell'85% delle risposte, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri. Per effetto del protrarsi della pandemia anche la domanda di locazione di case vacanze continua a essere in larga parte alimentata dai turisti italiani, mentre la domanda straniera si mantiene nell'ordine del 16%, al di sotto della quota del 30% raggiunta prima della pandemia.

## **RIPRESA DEL TAKE UP PER GLI UFFICI E ASSORBIMENTO RECORD PER LA LOGISTICA NEL I SEMESTRE DELL'ANNO – CBRE**

Per quanto riguarda gli uffici a Milano, il II trimestre dell'anno ha fatto registrare un take up pari a 111.400 mq, portando l'assorbimento da inizio anno a oggi a oltre 180.000 mq. Il numero complessivo delle operazioni (123), in questi primi sei mesi, è superiore rispetto ai semestri precedenti, nonostante la presenza di due grandi deal che hanno cubato, da soli, 50.000 mq di take up. Dominano le operazioni di piccole dimensioni ma a guidare il recupero, in generale, è la ricerca degli spazi di qualità: l'82% dei mq occupati ha riguardato uffici di grado A. A trainare la ripresa sono i settori Business Services e Manufacturing & Energy, che insieme hanno assorbito circa il 60% dello spazio affittato. I sottomercati più dinamici sono stati il Central Business District e il Centro, che hanno raggiunto il 42% del totale delle transazioni. I canoni prime rimangono stabili a 600 €/mq p.a. nel Cbd e in Pnbd, accompagnati da un crescente ricorso agli incentivi. Nonostante il buon andamento dell'assorbimento nel II trimestre, il vacancy rate rimane stabile al 10,7%, ancora sostenuto dai nuovi spazi disponibili sul mercato derivanti dalla ripresa delle completion e da rilasci programmati. Recupero anche per la Capitale, con un volume di take up pari a 40-100 mq, in crescita del 39,4% rispetto al I trimestre. In totale, i primi sei mesi dell'anno hanno visto un assorbimento di quasi 69.000 mq, un aumento del 49% rispetto allo stesso periodo del 2020 e cresce anche il numero di transazioni registrate rispetto al trimestre precedente e su base annua. Anche in questo caso, a dominare sono gli spazi di grado A. Oltre la metà delle operazioni ha interessato i sottomercati Centro ed Eur, che mantengono un prime rent stabile, pari a 450 euro/mq/anno. In generale, le prospettive sono quelle di una ripresa graduale del take up su entrambe le piazze nella seconda metà dell'anno, con ritorno progressivo della domanda al migliorare delle condizioni epidemiologiche e nuova spinta alla crescita dei canoni. Nuovo record per l'asset class logistica che, con i 575.000 mq assorbiti nel II trimestre, raggiunge un volume totale da inizio anno pari a 1,2 milioni, il valore più alto di sempre e in crescita del 40% rispetto al semestre 2020. A guidare la domanda sono gli operatori e-commerce e retail omnicanale, responsabili del 56% dell'assorbimento. Nel I semestre i mercati secondari hanno interessato il 31% dell'assorbimento totale, grazie al significativo contributo dei magazzini superiori a 50.000 mq e si è inoltre consolidata la domanda di last mile nei mercati primari, raggiungendo quota 28% sul totale delle operazioni. Le prospettive sono quelle di una crescita importante della domanda di spazi per tutto il 2021 e oltre, con crescente penetrazione nei mercati secondari e ulteriore consolidamento della domanda last mile, soprattutto nei mercati primari. Le buone performance di assorbimento degli sviluppi speculativi mostrano una forte attrattività del segmento, per il quale i prossimi mesi rappresenteranno una prova di maturità. Stabile il prime rent, a 57 €/mq/anno. Gli ottimi volumi di take up mantengono la vacancy ai minimi storici, con valori tra i più bassi in Europa. La sospensione delle restrizioni legate alla pandemia Covid-19 e l'apertura dei centri commerciali nei fine settimana hanno avuto risultati immediati sulla ripresa dei consumi, con footfall e vendite in recupero, rispettivamente del 9,7% e del 9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; in relazione allo stesso periodo, il fatturato dei centri commerciali registra un aumento del 27,1%. Gli highline rent rimangono pressoché invariati rispetto al periodo pre-

pandemia, nonostante sia aumentato il vacancy rate sia per i centri commerciali sia per i punti vendita high street e la stabilità è dovuta al ricorso di significativi ma temporanei aumenti degli incentivi ai tenant da parte delle proprietà. Si riscontra una maggiore attenzione, da parte dei retailer, nei confronti di immobili e location prime per l'incertezza sul futuro del retail fisico.

## **MUTUI**

### **MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI**

A giugno 2021 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4% rispetto a un anno fa e tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A maggio 2021 per i prestiti alle imprese si registra un aumento del 4,6% su base annua e l'aumento è del 4% per i prestiti alle famiglie. A giugno 2021 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si mantengono su livelli particolarmente bassi, sui minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,20% (2,21% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,16% (1,13% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,44% (1,40% a maggio 2021, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a maggio 2021 sono 18 miliardi di euro, in riduzione rispetto ai 19,8 miliardi di aprile 2021 e ai 26,2 miliardi di maggio 2020 (-8,2 miliardi, pari a -31,3%) e ai 32,6 miliardi di maggio 2019 (-14,6 miliardi pari a -44,8%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 70,8 miliardi (pari a -79,8%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari all'1,04% a maggio 2021, (era 1,50% a maggio 2020, 1,87% a maggio 2019 e 4,89% a novembre 2015). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie rimane in Italia su livelli particolarmente infimi, a giugno 2021 risulta di 173 punti base (175 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

### **BUSSOLA MUTUI: MUTUISUPERMARKET II TRIMESTRE 2021– CRIF**

Il progressivo rientro dell'emergenza sanitaria, tassi di interessi e prezzi al metro quadro degli immobili sempre prossimi a minimi storici degli ultimi anni, interventi a sostegno dei giovani e delle famiglie oltre a un clima di crescente fiducia stimolano una solida e convincente ripresa del mercato dei mutui nella prima parte dell'anno. Nel II trimestre dell'anno la dinamica in atto è sostenuta dalla vivacità dei richiedenti con età inferiore ai 36 anni, che continuano ad aumentare il loro peso anche grazie alle agevolazioni recentemente varate per sostenere il comparto. Nel I semestre del corrente anno 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 contrazione del -4,4% registrata a giugno). I volumi complessivi di domanda 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 del mercato dei mutui che appare destinata a non esaurirsi nel breve. Torna quindi a essere centrale il progetto casa per i privati e le famiglie, a valle delle nuove esigenze abitative create dalle diverse modalità di vita e di lavoro conseguenti al lungo periodo di pandemia iniziato con i primi mesi del 2020. Parallelamente, la componente della domanda di mutui con finalità surroga continua a ridurre il suo peso, passando dal 48% del totale richieste sul canale online nel II trimestre 2020 al 33% nel II trimestre 2021, a causa non solo del progressivo restringimento del bacino dei mutuatari potenzialmente interessati alla rottamazione dei vecchi contratti ma anche per effetto dell'aumento degli indici Irs iniziato a gennaio 2021. Entrando più nel dettaglio della domanda per mutui di acquisto, nel II trimestre 2021 la fascia di richiedenti con età compresa fra 26 e 35 anni continua ad aumentare il suo peso, arrivando a spiegare il 28,1% delle richieste totali e il 27% di quelle sul canale online; questa dinamica è da collegarsi alle recenti agevolazioni messe in campo dal governo a sostegno dei mutui per giovani, azioni che hanno rilanciato l'interesse all'acquisto casa da parte di questo importante segmento di mercato: i mutui per i giovani under 36 stanno dunque diventando il driver di una nuova ripresa che potrebbe continuare nel corso dei prossimi trimestri del 2021. Nonostante i nuovi flussi erogati nel I trimestre 2020 fossero stati impattati negativamente dal lockdown attuato dal Governo per fermare l'epidemia di Covid-19, la dinamica si è consolidata nei trimestri successivi, tanto che l'analisi storica evidenzia come il I trimestre 2021 mostri il valore di erogato più alto degli ultimi 15 anni. Inoltre, osservando l'importo medio richiesto dei mutui da parte di privati e famiglie, i primi sei mesi dell'anno si caratterizzano per un costante aumento dell'importo medio richiesto, che nel II trimestre 2021 si attesta a 138.796 euro, il valore in assoluto più elevato degli ultimi 10 anni. La ripartenza del mercato dei mutui durante la prima parte dell'anno è trainata in maniera decisa dalla forte ripresa della domanda di mutui con finalità acquisto casa, passata dal 40% del totale erogato sul canale online nel IV trimestre 2020 al 44% del I trimestre 2021 e, infine, al 56% del II trimestre 2021. Quanto all'andamento dei valori, nonostante la ripartenza delle compravendite residenziali nel II trimestre 2021, il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario registra una nuova riduzione pari al -2%. Le quotazioni dei prezzi al mq degli immobili residenziali rimangono sempre a livelli molto appetibili, a valle di una contrazione media a livello nazionale dei prezzi al mq sul periodo 2010/2020 pari al -21,6%. Analizzando il dettaglio il comparto sembra però muoversi a due velocità: mentre gli immobili nuovi registrano una continua crescita dei prezzi al metro quadro facendo segnare un +1,8% nel II trimestre 2021, gli immobili usati registrano un'ulteriore perdita di valore pari al 0,5%; nello specifico, i prezzi al mq degli immobili nuovi risultano in continua crescita dal I trimestre 2017, segno che lo stock di nuovi immobili immesso sul mercato continua a essere di elevata qualità e riconosciuto come tale dai nuovi acquirenti casa. Infine, analizzando l'andamento dei prezzi a livello territoriale, l'unica area che non registra una perdita nelle quotazioni trimestrali anno su anno è il Nord-Ovest con un pur modesto +0,5% del prezzo/mq nel II trimestre 2021, mentre l'area che soffre la contrazione maggiore è il Centro con un -4,1%.

## **NEWS**

### **PERMESSI A COSTRUIRE – ISTAT**

Nel I trimestre 2021, nel comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale del 6,3% per il numero di abitazioni e dell'11,1% per la superficie utile. Anche la superficie dei permessi relativi a fabbricati non residenziali è in marcata crescita rispetto al trimestre precedente (+20,1%). Nel I trimestre 2021 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, si colloca poco al di sopra della soglia delle 14,6mila unità; la superficie utile abitabile è di circa 1,29 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale sale al di sopra dei 2,9 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel I trimestre del 2021 si osserva un forte incremento per tutto il settore residenziale: +16,5% per il numero di abitazioni e +16,8% per la superficie utile abitabile. L'edilizia non residenziale nel I trimestre dell'anno aumenta del 26,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### **INDICE DESTAGIONALIZZATO DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A maggio 2021 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 3,6% rispetto ad aprile. Nella media del trimestre marzo-maggio 2021 la produzione nelle costruzioni aumenta del 7,8% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 37,3%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 20 di maggio 2020), registra una crescita del 32,6%. Nella media dei primi cinque mesi del 2021 l'indice grezzo mostra un incremento del 46,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 45,4%.

## **Rassegna Stampa**

### **Premi ai proprietari che migliorano**

Il decoro dei loro immobili

Data: 28/7/2021

Libero

### **Affitti studenti**

La domanda corre ma prezzi stabili

Data: 26/7/2021

Sole 24 Ore

### **Se il mutuo resta al verde**

Può diventare un vantaggio

Data: 25/7/2021

La Stampa/Specchio

### **In Italia è boom di ruderi**

Per sfuggire al salasso Imu

Data: 24/7/2021

Il Giornale

### **Prima casa, il superbonus allunga a 30 mesi**

I tempi per l'agevolazione

Data: 23/7/2021

Sole 24 Ore

### **Acquisti e mutui agevolati**

Per gli under 36

Data: 22/7/2021

Sole 24 Ore

### **Il recupero degli immobili**

Può partire dal cohousing

Data: 22/7/2021

Sole 24 Ore

### **Trust e superbonus 110%**

Via libera delle Entrate

Data: 22/7/2021

Sole 24 Ore

### **Camere di Commercio grandi**

Intervista Sangalli Unioncamere

Data: 21/7/2021

Sole 24 Ore

### **E' diritto del condominio sospendere**

La fruizione di servizi comuni al moroso

Data: 21/7/2021

Sole 24 Ore

### **Rivoluzione negli affitti**

Cedolare secca per tutti

Data: 19/7/2021

Il Messaggero

**Valter Giammaria, Presidente Tecnoborsa**

WebApp 4.0 Quotazioni immobiliari

Data: 16/7/2021

SimplyBiz

**Su del 30% i costi per riscaldare casa**

Dati Confedilizia

Data: 15/7/2021

Libero