



## RIEPILOGO CONTENUTI

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

**COMMENTO DEL PRESIDENTE DI **TECNOBORSA** VALTER GIAMMARIA**

### COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Osservatorio immigrati e casa – Scenari Immobiliari
- Osservatorio sul Mercato Immobiliare: 2° Rapporto 2021 – Nomisma
- I prezzi delle case virano al ribasso a luglio (-0,2%) – Idealista.it
- Frenata dei prezzi delle locazioni ad agosto – Idealista.it
- Posti letto nelle città universitarie: effetto Covid sui prezzi, in discesa dopo anni di rialzi – Immobiliare.it

### MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mutui: cosa aspettarsi dopo l'estate – MutuiOnline.it

### NEWS

- Statistiche Catastali 2020 – Agenzia delle Entrate

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

Secondo l'indagine condotta presso 1.192 agenti immobiliari dal 21 giugno al 26 luglio 2021, rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti secondo cui, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia. A tali sviluppi contribuirebbe la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza, specialmente nelle aree metropolitane.

[https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/statistiche\\_sab\\_20210810.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_sab_20210810.pdf)

### **COMMENTO DEL PRESIDENTE DI TECNOBORSA VALTER GIAMMARIA**

Sono stati pubblicati i risultati del Sondaggio congiunturale realizzato da Banca d'Italia, Tecnoborsa - Società del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo dell'economia immobiliare e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia nel II trimestre del 2021 sulla base dell'indagine qualitativa condotta coinvolgendo oltre mille agenti immobiliari su tutto il territorio nazionale.

Commentando i dati del Sondaggio **il Presidente di Tecnoborsa Valter Giammaria**, ha sottolineato l'elemento di positività che scaturisce dall'indagine: "E' importante accogliere il segnale di ottimismo che giunge dal campione di agenti intervistato: per la prima volta negli ultimi due anni le attese sull'andamento del mercato immobiliare nazionale nel breve periodo sono migliorate. Altro elemento interessante su cui riflettere – **ha proseguito Giammaria** – è che c'è margine per la crescita dei servizi di assistenza al cliente rispetto alla stima del valore degli immobili immessi sul mercato dal momento che, per oltre la metà degli intervistati, il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione del mandato a vendere. Il sistema delle Borse immobiliari delle Camere di Commercio fornisce già strumenti utili in tal senso come i listini ufficiali pubblicati periodicamente o come la WebApp "Quotazione immobiliare 4.0" di recente realizzata da Tecnoborsa e messa a disposizione di tutti gli agenti immobiliari iscritti al REA della Capitale, grazie alla Camera di Commercio di Roma".

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

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **OSSERVATORIO IMMIGRATI E CASA – SCENARI IMMOBILIARI**

Dai dati è emerso che nel biennio 2020-2021, a causa dell'emergenza dovuta al Coronavirus, ci sono state circa 56mila compravendite immobiliari da parte degli stranieri, in calo di quasi la metà

rispetto al biennio precedente. Infatti, nel 2018-2019 le compravendite residenziali da parte di stranieri sono state 106mila, con un fatturato complessivo di 9,3 miliardi di euro. Nel 2020 si sono registrate 26mila compravendite di abitazioni da parte di stranieri, con un calo del 52,7% rispetto al 2019, un fatturato di 2,2 miliardi di euro (-54,2% in un anno) e una spesa media per l'abitazione intorno agli 85mila euro. L'incidenza delle compravendite di cittadini immigrati sul totale delle compravendite è calata al minimo storico del 4,8%, (nel 2019 era stata circa il 9%, mentre il massimo si era realizzato nel 2007, quando il 17,3% degli acquisti complessivi era stato realizzato da stranieri). Per il 2021 si stima una ripresa degli acquisti da parte di immigrati con 30mila compravendite, (+15,4% rispetto al 2020), associata a un fatturato di 2,5 miliardi di euro (+13,6% rispetto al 2020). Lo scoglio del 2020 è superato, anche se rimangono le difficoltà di accesso al mutuo: gli stranieri raramente hanno il 50% del prezzo in contanti necessario per l'acquisto; inoltre, non sempre ci sono sufficienti garanzie per il pagamento del mutuo anche se, nella realtà, è spesso il nucleo familiare che aiuta chi ha sottoscritto il prestito. Per il 2022, ferma restando la ripresa economica sostenuta dal Recovery Fund e un'epidemia sotto controllo, le previsioni sono positive e vanno verso un recupero del livello delle compravendite pre-pandemia. Buona la domanda per case di dimensione compresa fra 75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia, mentre la superficie media acquistata, a livello nazionale, è stabile attorno ai 55 mq nel 2020. Nei capoluoghi gli immigrati si spostavano generalmente dalle zone ad alta densità di stranieri per comprare in quartieri abitati da italiani ma ora questa tendenza si è bloccata. L'acquisto localizzato fuori dalla città è passato dal 50% del 2019 al 56,2% nel 2020 e si stima ancora in crescita per il 2021 (57%); l'acquisto in zona periferica è mutato dal 34% al 35%, quello in zona semicentrale dal 5% al 4,3% e in quella centrale dal 4,8% al 3,7%, dati che indicano un peggioramento delle possibilità di acquisto degli immigrati dovuto alla crisi economica innescata dalla pandemia. Gli acquisti di stranieri si distribuiscono prevalentemente al Nord con il 77%, al Centro con il 19%, al Sud e nelle Isole con il 4%. Nel 2020 il 64% vive in affitto, mentre il 7,4% abita presso il luogo di lavoro e il 7,6% alloggia presso parenti o altri connazionali, infine il 21% vive in una casa di proprietà. Nel 2021 continua la tendenza dell'anno precedente, con un aumento della componente dell'Europa dell'Est che passa dal 68% al 70%, il cui ruolo chiave sul mercato degli acquisti è sostenuto dalla crescente integrazione di queste nazionalità. Sono in calo o stabili gli stranieri provenienti dagli altri Paesi, specie gli acquirenti di nazionalità cinese e indiana, rispettivamente al 9,5% e al 10,4%. L'ultima indagine è stata effettuata a inizio 2021, estrapolando i dati da interviste telefoniche e sondaggi online che hanno coinvolto un campione di 450 agenzie immobiliari, dislocate in dieci province rappresentative del territorio nazionale; data l'emergenza Covid, l'indagine è stata ripetuta a campione su 180 agenzie immobiliari a giugno, al fine di poter elaborare delle stime coerenti per il 2021. Gli agenti immobiliari intervistati riferiscono che nel 2020 la domanda presso di loro è stata in prevalenza orientata alla ricerca di un alloggio in affitto ma che anche questa soluzione comporta problematiche notevoli, che vanno dalla difficoltà di reperimento degli alloggi (a causa dei pregiudizi, ma soprattutto per la mancanza di tipologie che soddisfino le esigenze della domanda), ai canoni elevati (per gli immigrati spesso ritoccati verso l'alto), ai contratti irregolari, alla scarsa qualità degli immobili e anche alla difficoltà ad avere

garanzie come la fidejussione. Una domanda d'acquisto da parte delle famiglie straniere esiste ed è stimata in almeno un milione di persone che, in affitto o coabitazione, avrebbe un reddito sufficiente per pagare un mutuo per la casa tra i 500 e i 700 euro mensili ma poca disponibilità di risparmi.

### **OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE: 2° RAPPORTO 2021 – NOMISMA**

Sul mercato immobiliare italiano continua a soffiare un vento di sorprendente ottimismo: superata anche la seconda ondata pandemica, con le inevitabili misure di contenimento adottate nel tentativo di limitarne la diffusione, molte famiglie hanno manifestato l'esigenza di un upgrading della propria condizione abitativa. Se l'ascesa degli indici di fiducia di imprese e consumatori testimonia l'irrobustirsi di aspettative espansive, non mancano dubbi sulla solidità delle basi su cui poggia il montante ottimismo. Il conto della crisi è stato fin qui severo, ma tutto sommato circoscritto in termini di incidenza, contribuendo ad ampliare ulteriormente quelle disuguaglianze in termini di capacità reddituale che già rappresentavano una piaga del nostro Paese prima dell'avvento del Covid-19. Se si segmentano le intenzioni di acquisto immediato o prossimo (nei 12 mesi), manifestate da 3,3 milioni di famiglie, ci si rende conto di quanta parte di esse presenti già oggi presupposti di solidità talmente labili da pregiudicarne la credibilità. Sulla base di una valutazione del grado di concretezza e sostenibilità delle dichiarazioni di intenti, l'effettivo bacino di riferimento potenziale per il settore residenziale può essere quantificato in poco più di 800mila unità. La concretizzazione dei propositi passa in misura rilevante per il riscontro che il settore bancario darà alle promesse di restituzione implicite nelle richieste di credito avanzate dai potenziali mutuatari e fino ad oggi l'orientamento è stato marcatamente accomodante, come si può evincere sia dalla dinamica dei mutui erogati che da quella delle compravendite di abitazioni. Già a partire da quest'anno il numero di transazioni tornerà infatti ad allinearsi alle previsioni formulate prima che insorgesse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio 2020-21, rispetto allo scenario pre-crisi, che non eccederà il 4%. Analoga tendenza riguarderà i prezzi, la cui risalita consentirà di contenere le perdite totali nell'ordine di qualche punto percentuale, a fronte di una prospettiva di debolezza che si pensava potesse protrarsi per almeno un biennio. Se sul mercato abitativo l'ottimismo ha favorito un immediato rimbalzo, più controversa appare la situazione sul versante degli immobili dei piccoli operatori economici. Da un lato, l'indebolimento dei consumi ha avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, dall'altra il traino del settore residenziale e le iniziative di salvaguardia adottate hanno, di fatto, temporaneamente sterilizzato gli effetti della recessione sul segmento degli uffici. Altrettanto incerta risulta l'evoluzione del settore corporate: il ridimensionamento indotto dalla pandemia è stato in questo caso decisamente più marcato, con una flessione degli investimenti prossima, nel 2020, al 30% e un I semestre di quest'anno tutto sommato ancora piuttosto fiacco. La quota di impieghi un tempo residuali (logistica e residenziale in primis), è notevolmente cresciuta, a scapito delle tipologie storicamente di maggiore interesse (direzionale e commerciale). La revisione delle strategie allocative non è priva di ricadute sulla prospettiva reddituale dei veicoli finanziari massicciamente esposti sui settori

principali e, più in generale, sul giro d'affari complessivo del mercato corporate dei prossimi anni. L'entità del contraccolpo dipenderà dai tempi necessari al ritorno a stili di vita analoghi a quelli pre-Covid, nella consapevolezza che taluni cambiamenti, quali l'accresciuta propensione all'utilizzo dell'on-line e del lavoro a distanza, siano da ritenersi strutturali. Per consolidare la tenuta che il mercato immobiliare italiano, sia residenziale che d'impresa, ha saputo dimostrare nel corso delle ondate pandemiche, occorrerà che all'ottimismo delle aspettative macroeconomiche faccia seguito la concretezza delle dinamiche reali. Si tratta di una prospettiva verosimile, che tuttavia impone attenzione e cautela, poiché il costo di eventuali azzardi sarebbe ancora una volta elevatissimo.

### **I PREZZI DELLE CASE VIRANO AL RIBASSO A LUGLIO (-0,2%) – IDEALISTA.IT**

I prezzi delle case usate in Italia hanno segnato una battuta d'arresto a luglio, con una lieve correzione a ribasso pari allo 0,2%, a 1.725 euro al metro quadro secondo questo indice dei prezzi immobiliari. Il livello delle quotazioni in Italia ha fatto segnare una flessione dell'1,2% su base annua. A livello regionale i prezzi sono calati a luglio in nove mercati: guidano i ribassi la Campania (-1,7%) e la Puglia (-1,4%), davanti alla Sicilia (-0,8%) e altre sei regioni che registrano cali più contenuti, dal -0,7% del Lazio, a salire fino a un timido -0,2% della Liguria. Stabili i prezzi di Abruzzo e Umbria nell'ultimo mese, mentre i recuperi maggiori riguardano Molise (1,7%) e Veneto (1,1%), seguite da Sardegna (0,9%), Trentino-Alto Adige (0,6%), Basilicata e Lombardia (entrambe 0,4%), ma anche Emilia-Romagna (0,3%), Toscana (0,2%) e Valle d'Aosta (0,1%), segnano un leggero progresso rispetto a giugno. La Valle d'Aosta con 2.580 euro/m<sup>2</sup> è la regione più cara, seguita da Trentino-Alto Adige (2.482 euro/m<sup>2</sup>) e Liguria (2.456 euro/m<sup>2</sup>), nella parte alta della graduatoria; nella inferiore del ranking si trovano la Calabria (890 euro/m<sup>2</sup>), che precede Molise (906 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.030 euro/m<sup>2</sup>), nel lotto delle regioni più economiche. La maggior parte delle aree provinciali (61 su 110), sperimenta una tendenza a ribasso con punte del 2,3% a Varese, del 2,2% a Salerno e del 2,1% nel Brindisino; 103 province sono tutte racchiuse in una forchetta compresa tra un -2% e +2%, a eccezione di Belluno (9%), Vibo Valentia (4,3%) e Reggio Emilia (2,3%), che segnano le crescite maggiori del mese; invece, Bolzano (3.828 euro/m<sup>2</sup>) e Savona (3.128 euro/m<sup>2</sup>) sventano su tutti gli altri valori provinciali, seguite da Lucca (2.791 euro/m<sup>2</sup>), Firenze (2.787 euro/m<sup>2</sup>) e Milano (2.675 euro/m<sup>2</sup>). Dal lato opposto della graduatoria la più economica si conferma Biella con 610 euro/m<sup>2</sup> davanti a Caltanissetta (676 euro/m<sup>2</sup>) e Isernia (684 euro/m<sup>2</sup>). Più contrastata la tendenza a livello di mercati cittadini con 55 capoluoghi in terreno negativo a luglio guidati da Teramo (-4,5%), seguita da Gorizia (-3,1%), Napoli (-2,7%) e infine Barletta (-2,6%), mentre il resto dei capoluoghi segnano ribassi contenuti sotto la soglia del 2%; di contro, Campobasso (5,1%), guida il trend dei rialzi davanti a Bergamo (3,6%), Pavia (3,4%) e Cremona (3,2%). Tra i grandi mercati Milano (1,2%), segna la migliore performance mensile e incrementa dello 0,5% il valore delle case su base annua; stabile Roma (-1,3% su base annuale), mentre Napoli, già citata in precedenza, si conferma in piena crisi dopo l'ennesima sforbiciata ai prezzi, calati addirittura del 13% negli ultimi 12 mesi; Venezia (4.480 euro/m<sup>2</sup>) e Milano (4.122 euro/m<sup>2</sup>), si confermano al top dei valori immobiliari, davanti a Bolzano (3.912 euro/m<sup>2</sup>), Firenze

(3.908 euro/m<sup>2</sup>), Bologna (3.031 euro/m<sup>2</sup>) e Siena (3.009 euro/m<sup>2</sup>). Le città più economiche per acquistare casa sono Biella (696 euro/m<sup>2</sup>), Caltanissetta (742 euro/m<sup>2</sup>) e Ragusa (785 euro/m<sup>2</sup>).

#### **FRENATA DEI PREZZI DELLE LOCAZIONI AD AGOSTO – IDEALISTA.IT**

Il lockdown e il rallentamento delle attività economiche fanno sentire i loro effetti sui prezzi delle locazioni residenziali che si attestano a 11,4 euro/m<sup>2</sup> ad agosto, in calo dello 0,5% dopo il segno negativo (-0,2%) riportato a luglio. Si tratta di un'inversione di tendenza rispetto all'andamento positivo dei prezzi, aumentati del 3,4% su base annua. I mercati cittadini presentano una tendenza contrastata, con 41 mercati in saldo negativo e 42 con variazioni positive e sono 11 i centri con prezzi di richiesta stabili ad agosto. In oltre la metà dei capoluoghi monitorati le variazioni oscillano tra il -1% e l'1%, mentre agli estremi delle variazioni si trovano Pesaro (-6,7%), Matera (-6,4%) e Gorizia (-5,8%) con le performance peggiori; dall'altro lato Fermo (10,7%), Brindisi (6,4%) e Crotone (6,1%), guidano la tendenza positiva dei prezzi; i prezzi sono rimasti invariati in alcuni dei principali mercati dell'affitto come Milano, Napoli e Bologna; Roma (-0,8%) e Firenze (-0,4%), registrano un lieve calo e Torino è in rialzo (0,6%). Eccetto il capoluogo piemontese, tutti gli altri grandi mercati hanno vissuto un anno all'insegna dei ribassi con punte del 6,4% a Firenze, seguita da Roma (-3,7%), Milano (-3,5%), Napoli (-2,5%) e Bologna (-1,7%). Milano resta la città più cara per gli affittuari con una media di 18,3 euro/m<sup>2</sup> mensili, seguita da Firenze (14,5 euro/m<sup>2</sup>) e Venezia (14,1 euro/m<sup>2</sup>); sul lato opposto della classifica Caltanissetta (4,1 euro/m<sup>2</sup>) è il capoluogo più economico d'Italia, davanti a Vibo Valentia (4,4 euro/m<sup>2</sup>), Reggio Calabria e Agrigento (4,7 euro/m<sup>2</sup> per entrambe). Valori in calo nell'ultimo mese in 1 provincia italiana su 3 con Chieti (-7%) a evidenziare le maggiori contrazioni, davanti a Lucca (-5%), Matera (-4,4%) e Pordenone (-3,5%). Il resto delle aree segnano ribassi inferiori al 3%. I prezzi crescono in 67 mercati provinciali, trascinati da Belluno (31,4%) e Teramo (12,4%), zone caratterizzate da particolare volatilità nell'ultimo anno, così come Ravenna (8,3%). Grosseto (24, euro/m<sup>2</sup>) è l'area provinciale più cara per l'affitto, seguita da Ravenna (21,5 euro/m<sup>2</sup>) e Rimini (20,3 euro/m<sup>2</sup>), tutte zone sulla cui performance influisce il fenomeno degli affitti turistici; al lato opposto della graduatoria la più economica si conferma Caltanissetta (4,5 euro/m<sup>2</sup>), davanti a Isernia e Avellino (entrambe 4,8 euro/m<sup>2</sup>). Sono 13 le macroaree in rialzo ad agosto contro 7 mercati fedeli alla tendenza ribassista: tra questi ultimi il Friuli-Venezia Giulia (-9,2%), segna la peggiore performance davanti a Basilicata (-1,7%), Lazio (-1,5%) e Toscana (-1,2%); seguono indici di ribasso inferiori all'1%, per Emilia-Romagna (-0,7%), Sardegna (0,5%) e Lombardia (-0,2%). In controtendenza, i rimbalzi maggiori riguardano Molise (3,7%), Puglia (3,4%) e Valle d'Aosta (3,2%). La Lombardia (15,5 euro/m<sup>2</sup>), consolida il suo primato dei prezzi delle locazioni, seguita da Toscana (12,8 euro/m<sup>2</sup>), Valle d'Aosta (12,7 euro/m<sup>2</sup>), Lazio (12,6 euro/m<sup>2</sup>) e Trentino-Alto Adige (11,6 euro/m<sup>2</sup>); tutte presentano richieste per canoni di locazione sopra la media nazionale; all'opposto, le regioni più economiche sono Umbria (6,5 euro/m<sup>2</sup>), Calabria (6,4 euro/m<sup>2</sup>) e Molise, fanalino di coda con 5,7 euro/m<sup>2</sup> di canone medio mensile.

## **POSTI LETTO NELLE CITTÀ UNIVERSITARIE: EFFETTO COVID SUI PREZZI, IN DISCESA DOPO ANNI DI RIALZI – IMMOBILIARE.IT**

Dopo anni di costanti rincari che avevano portato i costi delle stanze a cifre record, a causa dell'effetto Covid per la prima volta nel 2021 la tendenza si è invertita: infatti, secondo un'analisi sulle principali città universitarie, rispetto all'anno scorso i prezzi sono scesi in media del 2,5%. Guardando alle singole città a segnare il calo maggiore è Milano, la più cara in assoluto, dove negli ultimi dodici mesi le locazioni di posti letto sono scese del 9% (470 euro per una singola). Se queste sono le buone notizie per lavoratori e studenti e fuorisede che stanno pensando al rientro in città dopo mesi di smart working e didattica a distanza, esiste un altro lato della medaglia, quello dei proprietari: in passato, la domanda per questo mercato non riusciva quasi mai a trovare risposta nell'offerta ma, secondo la presente analisi, oggi la situazione si è invertita e le richieste, seppur cresciute quasi del doppio (96,3%), rispetto al funesto 2020, non bastano a coprire l'offerta, che, infatti, continua ad aumentare anche rispetto al boom dello scorso anno (+60,6%). Sul gradino più alto del podio rimane saldamente in testa Milano, nonostante i prezzi delle singole siano scesi sotto quota 500 euro (470 euro) e quelli dei posti letto in doppia sotto quota 300 (285 euro); segue Roma, dove chi cerca una stanza deve spendere in media 417 euro e 246 euro per un posto in doppia; a Bologna e Firenze per affittare una singola sono necessari poco meno di 400 euro (395 e 385 euro, rispettivamente); sotto questa soglia si trovano poi Venezia – dove per una singola si chiedono in media 353 euro – Padova (336 euro), Torino (324 euro), Siena (321 euro), Napoli (320 euro) e Pisa (307 euro). Anche evidenziando una forte ripresa nella domanda di questa tipologia di locazioni, i prezzi delle stanze, con alcune eccezioni, rimangono fortemente competitivi a livello nazionale se confrontati con quelli del 2020: le variazioni più consistenti si registrano a Pavia e Milano, con oscillazioni negative che superano il 9%, e Napoli, -8,2%; calo consistente anche per Bologna, che sfiora il -6%, e Torino (-5%); in controtendenza Catania, Padova e Bari, dove i prezzi hanno subito invece una variazione positiva (5,7%, 5,3% e 3,7%, rispettivamente); infine, sono sostanzialmente stabili i prezzi delle stanze a Palermo ma, anche qui, la differenza rispetto al 2019 è evidente col -10,2%. Napoli è la città record per quanto riguarda la ricerca di stanze: +629% su base annuale; seguono Torino (166%), Firenze (152,2%) e Catania (123,7%); rispetto al 2020 sono cresciute di oltre il 30% le ricerche effettuate a Milano e Palermo e di più del 20% quelle su Bologna e Roma. Padova è la città che registra l'incremento minore (11,1%), rispetto allo scorso anno, tuttavia se confrontata con il periodo pre-pandemico (2019), la crescita anche qui è realmente significativa: +367,1%. Tutti i principali poli universitari, con la sola eccezione di Palermo, mostrano una disponibilità di stanze in forte aumento rispetto al 2020: in pole position ci sono Padova, che sfiora il +150%, e Pavia, che si attesta al +135%; sopra il 70% Catania, Pisa e Siena e, appena sotto questa soglia, si trova Torino (66%); seguono, comunque con un aumento dell'offerta superiore al 30%, Milano (42,5%), Firenze (38,2%), Bari (35,1%) e Roma (32,2%). L'unica città in cui la percentuale è negativa è Palermo (-23,5%).

## **MUTUI**

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

In giugno i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 3,4% sui dodici mesi (3,8% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,9% sui dodici mesi (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 3,7% (4,6% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 9,6% sui dodici mesi (contro l'8,8% in maggio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6,2% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-4,9% in maggio). Le sofferenze sono diminuite del 21,3% sui dodici mesi (in maggio la riduzione era stata del 20,7%) ma la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In giugno i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati all'1,77% (1,76% in maggio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,11% (7,98% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,17% (1,13% in maggio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,81%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,78%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,32% (come nel mese precedente).

### **MUTUI: COSA ASPETTARSI DOPO L'ESTATE – MUTUIONLINE.IT**

Che i mutui per l'acquisto delle case abbiano subito piccoli rialzi con la ripresa delle attività, dopo la prima ondata di pandemia, è cosa nota e a farne le spese è stato soprattutto il tasso fisso, che dopo un anno di valori ai minimi storici ha visto lievi rialzi per tutta la prima parte del 2021. Ma quando si parla di tassi dei mutui è necessario capirne la composizione e l'origine degli aumenti e sono due i fattori che determinano il tasso di interesse di un finanziamento: l'Eurirs o l'Euribor, a seconda che si tratti di un tasso variabile o di un tasso fisso, e lo spread e le due gambe del tasso di interesse del mutuo possono muoversi in maniera indipendente e determinare un rialzo o una flessione dei tassi. Tutto questo per arrivare a capire che nella prima parte del 2021 a determinare la variazione dei tassi fissi è stato il tasso interbancario (l'Eurirs a 20 anni è passato da 0 a 0,3%), mentre a far oscillare leggermente al rialzo i tassi variabili è stato lo spread deciso dalle banche: in sostanza, su un tasso che continuava a rendere molto poco, perché fermo su valori ampiamente sotto lo zero (quello a 1 mese ha raggiunto il minimo record a -0,5%), le banche hanno dovuto rincarare lo spread, il margine lordo definito per l'operazione di finanziamento. Di fatto, da inizio anno il costo dei mutui a tasso fisso è salito di circa 30 punti base (quindi circa lo 0,3%), mentre i tassi variabili hanno segnato rialzi medi per 15 punti base (0,15%). Per chi avesse intenzione di acquistare casa con un mutuo le previsioni sembrano buone, con un assestamento dei tassi e la promessa di politiche accomodanti da parte della Bce, che prospetta tassi di interesse al livello attuale o ancora più bassi, se necessario. Stop dunque ai rialzi per il prossimo futuro, già evidente dopo la prima parte dell'anno che ha fatto segnare in estate i primi cali dei valori ma a riservare



qualche sorpresa potrebbero essere invece gli stessi istituti di credito che stanno aumentando lo spread. D'altronde, il costo dei mutui non potrà continuare ancora a lungo su questi valori così bassi e dovrà prima o poi fare i conti con la ripresa dell'inflazione e le logiche dell'economia che faranno tornare i tassi a livelli decisamente più alti rispetto alle anomalie degli ultimi anni.

## **NEWS**

### **STATISTICHE CATASTALI 2020 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2020 consiste di quasi 76,5 milioni di immobili o loro porzioni, di cui quasi 66 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, circa 3,6 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e circa 6,8 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito o unità ancora in lavorazione (circa 79 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a quasi 66 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 55%) e nel gruppo C (oltre il 42%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto; la restante parte dello stock, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D 2,5%), particolare (gruppo E 0,2%) e d'uso collettivo (gruppo B 0,3%). In termini di rendita catastale la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i 2/3 del totale; le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, oltre il 28%, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità. Lo stock immobiliare italiano nel 2020 è aumentato dello 0,6%, circa 400mila unità più del 2019. Nel 2020 lo stock immobiliare è per circa l'88,5% di proprietà di persone fisiche, l'11,3% circa è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC.

## **Rassegna Stampa**

### **immobiliare: come lo vedono gli agenti?**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 31/8/2021

GuidaEdilizia.it

### **Sondaggio Bankitalia sul mercato delle abitazioni in Italia**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 30/8/2021

Casa&Clima.com

### **Bankitalia: segnali di ottimismo da parte degli agenti immobiliari**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 30/8/2021

Immobiliare.it

### **Sondaggio mercato delle abitazioni, segnali di ottimismo dagli agenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 30/8/2021

Quotidiano del Condominio

### **Bankitalia: Sondaggio mercato delle abitazioni**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 30/8/2021

LavoriPubblici.it

### **Catasto batte prezzi**

Tasse al top in 10 città

Data: 30/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **La revisione del Catasto**

Che cosa rischia il cittadino

Data: 30/8/2021

Corriere della Sera/L'Economia

### **Boom mondiale del mattone**

Prezzi delle case da record

Data: 29/8/2021

Avvenire

### **Infiltrazioni in casa?**

C'è lo zampino dei clan

Data: 27/8/2021

La Repubblica/Il Venerdì

### **Tecnoborsa, dopo due anni gli agenti immobiliari sono ottimisti sul futuro del mercato**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 26/8/2021

MsnNotizie

### **Sondaggio mercato delle abitazioni, segnali di ottimismo dagli agenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 26/8/2021

Fiscooggi.it

### **Tecnoborsa, dopo due anni gli agenti immobiliari sono ottimisti sul futuro del mercato**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 26/8/2021

Idealista.it

### **Bankitalia – Tecnoborsa – Agenzia Entrate: Sondaggio 2021**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 25/8/2021

Il Quotidiano immobiliare

### **Agenti immobiliari stabile il sentiment ma gli incarichi...**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/8/2021

Requadro.com

### **Immobiliare, Tecnoborsa: Sondaggio congiunturale agosto**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/8/2021

Simplybiz.eu

### **Da 120 metri quadrati a 60+60**

Frazionare aumenta il valore

Data: 23/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **Casa, il catasto verso il riordino**

Per un costante aggiornamento dell'Anagrafe Immobiliare

Data: 20/8/2021

Corriere della Sera

### **Superbonus 110**

Le trappole dietro l'opportunità

Data: 19/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **Il debito a 2.700 miliardi**

Bankitalia

Data: 17/8/2021

Il Messaggero

### **Le famiglie abbattono il monte debiti**

La ricerca Fabi

Data: 15/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **Verifiche e roqiti**

Lo smartworking nei Comuni rallenta le pratiche

Data: 12/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **Fondi immobiliari**

Rendita sicura

Data: 11/8/2021

Il Messaggero

### **Ritorno al mattone**

Un affare per la vita

Data: 11/8/2021

Il Messaggero

### **Primi segnali di aumento del mercato casa**

Sondaggio Bankitalia

Data: 11/8/2021

La Stampa

### **Nell'Europa del post pandemia**

La casa costa sempre di più

Data: 9/8/2021

Il Sole 24 Ore

### **Mutui per i giovani**

Le banche arrivano al 100% del valore

Data: 2/8/2021

Il Sole 24 Ore del Lunedì

### **Domotica, risparmi in bolletta**

E più valore per la propria casa

Data: 2/8/2021

Il Sole 24 Ore/Real Estate 24

### **La ripresa comincia dai giovani**

Sui mutui la garanzia dello Stato

Data: 2/8/2021

La Repubblica/A&F

### **Prezzi abbordabili e tassi ai minimi**

Comprare casa costa meno dell'affitto

Data: 2/8/2021

La Repubblica/A&F