

edizione 2020

# CASA TREND

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E CREDITIZIO ITALIANO



Appartengono al Gruppo Tecnocasa le reti di intermediazione immobiliare Tecnocasa e Tecnorete e la società di mediazione creditizia Kiron Partner S.p.A.

[tecnocasa.it](http://tecnocasa.it)



## PREFAZIONE

---

Il 2020 era iniziato sotto i migliori auspici per il mercato immobiliare con tutti gli indicatori che convergevano verso la ripresa.

A marzo l'emergenza sanitaria ha messo in pausa il Paese e parte della sua economia.

Il Gruppo Tecnocasa però non si è fermato, ha portato avanti un importante processo di digitalizzazione delle attività e delle procedure che ha permesso di monitorare costantemente il mercato e di coglierne i veloci cambiamenti in atto.

La pandemia ha accelerato processi come lo smart working, la didattica a distanza, l'e-commerce e ha privato le città dei turisti con conseguenti effetti sulle compravendite, sui prezzi e sui tempi di vendita.

Dopo un primo momento di incertezza, il mercato immobiliare si è ripreso con un dinamismo, in parte, inaspettato mettendo in luce nuovi trend abitativi.

In questa pubblicazione, giunta ormai alla quindicesima edizione, leggerete una panoramica generale di quanto accaduto: andamento dei prezzi, delle locazioni, delle compravendite, della domanda e dell'offerta immobiliare.

Si forniscono anche previsioni sui valori delle abitazioni, una breve analisi socio demografica delle locazioni e delle compravendite, una panoramica sintetica sulla casa vacanza.

È presente poi una sezione sul mercato creditizio con uno spaccato sui mutui erogati e sulle variabili che lo influenzano: volumi erogati, importo di mutuo, consistenze e tassi di interesse. Si sottolinea, infine, l'importanza di una consulenza di qualità per realizzare una scelta consapevole sul finanziamento casa.



# SOMMARIO

---

06

Il mercato immobiliare residenziale in Italia

06

Andamento delle compravendite

08

Andamento delle quotazioni

10

Tempi di vendita

11

Analisi socio demografica - compravendite

13

Domanda immobiliare e disponibilità di spesa

14

Analisi dell'offerta immobiliare

16

Il mercato delle locazioni residenziali

16

Analisi socio demografica - locazione

18

Previsioni

19

L'investimento immobiliare

20

Il mercato immobiliare turistico

21

Profilo socio demografico - casa vacanza

21

Annualità per comprare casa

23

Cambiare casa alla luce dei nuovi desideri

24

Mercato creditizio II trimestre 2020

24

Le erogazioni

28

Tassi d'interesse

30

Mutuo: durata importo e scopo

30

Mutuo: tipologia

31

Mutuatario: età e provenienza

33

Conclusioni

## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

Ad inizio 2020 il Coronavirus ha messo in pausa il mondo innescando scenari imprevedibili a livello sociale, sanitario ed economico. Ha spiazzato certezze e ha indotto cambiamenti repentini negli stili di vita. Il lockdown ha forzato un veloce processo di digitalizzazione e ha chiuso le persone in casa per mesi. E così le mura domestiche sono diventate realmente un bene rifugio, in cui difendere la propria salute e quella altrui. L'e-commerce è esploso, la didattica a distanza ha sostituito quella in presenza, lo smart working è diventato il nuovo modo di lavorare, le città si sono svuotate dai turisti. Stare a casa è diventato l'imperativo categorico, il distanziamento sociale ha costretto ad inventare nuove modalità per stare insieme, spesso dal divano. Tutto questo ha travolto il mercato immobiliare come mai prima d'ora. Un mercato che si stava riprendendo da un decennio di crisi che aveva ridimensionato prezzi e volumi. Il Covid lo ha rimesso alla prova, ha spazzato dinamiche che lo avevano caratterizzato negli anni addietro, ma questa volta ne sta uscendo fuori reinventandosi e rispondendo, in maniera veloce, ai cambiamenti che lo hanno interessato. Il dato più evidente è la contrazione dei volumi di compravendita, determinato dall'impossibilità di realizzare le transazioni.

D'altra parte si è fatta più forte la voglia di acquistare casa, di migliorare quella in cui si vive, i cui limiti e pregi sono emersi in modo dirompente in questi mesi. Il mercato del credito ha favorito questo passaggio il cui unico ostacolo è legato alla tenuta occupazionale dei potenziali acquirenti. L'impatto del Covid sul mondo del lavoro si è fatto sentire, in particolare in alcuni settori, anche se i suoi effetti non sono ancora del tutto esauriti e si potranno vedere solo nel 2021.

### ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

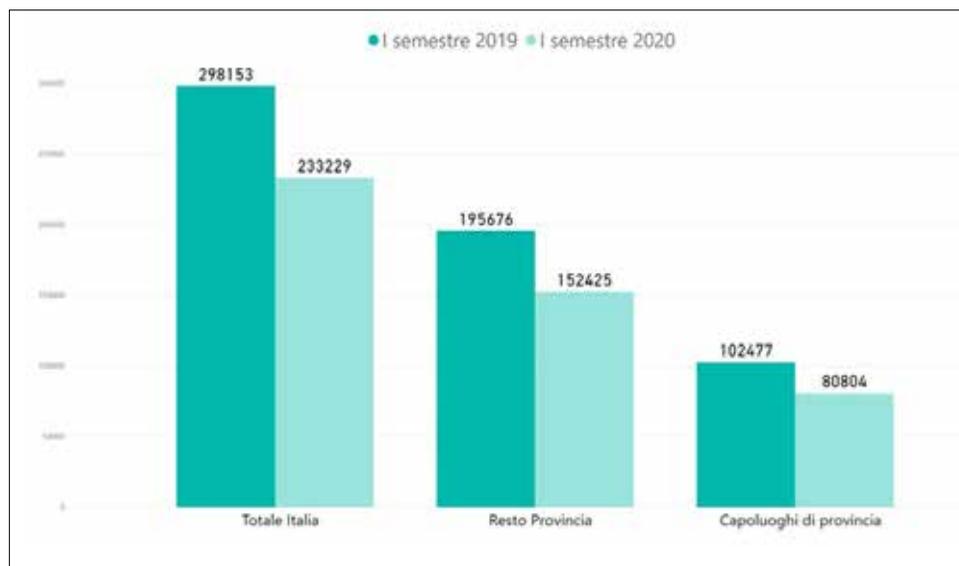
#### Compravendite in diminuzione

Il primo effetto di quanto è accaduto si è visto in prima battuta sul numero delle compravendite.

Nel primo semestre del 2020 le compravendite residenziali in Italia sono state 233.229, con un decremento del 21,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno 2019.

Se si distingue tra comuni capoluogo e resto della provincia si vede un comportamento analogo: i capoluoghi di provincia hanno registrato una contrazione dei volumi del 21,1% che, nel resto della provincia è stata del 22,1 %.

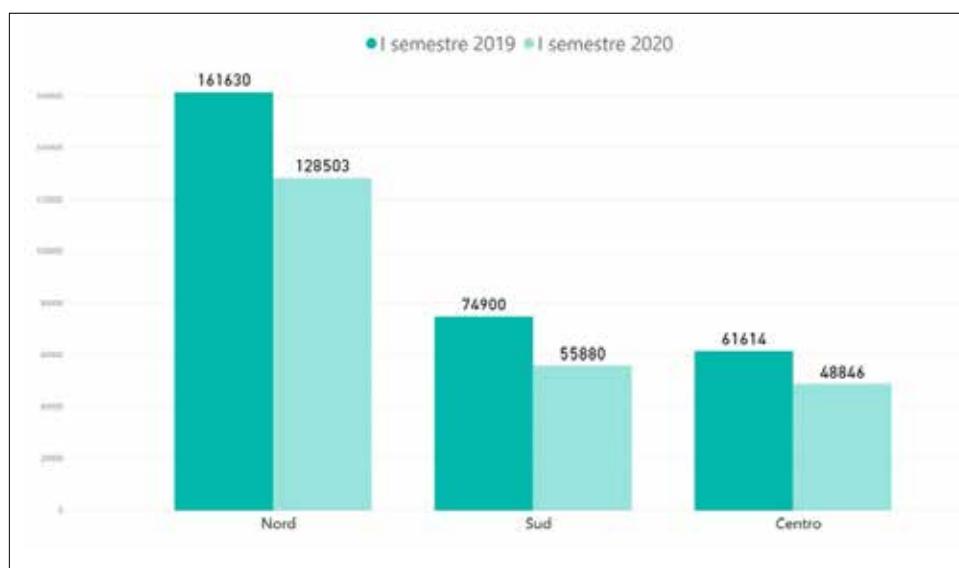
## COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2020 - I SEMESTRE 2019 CAPOLUOGHI DI PROVINCIA E RESTO DELLA PROVINCIA



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Agenzia delle Entrate

Anche l'analisi delle compravendite per area geografiche evidenzia un comportamento diverso tra le aree ( -20,5% al Nord, -20,7% al Centro e -25,4% al Sud) con il Sud Italia che registra una decrescita più accentuata.

## COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2020 - I SEMESTRE 2019 NORD, CENTRO E SUD

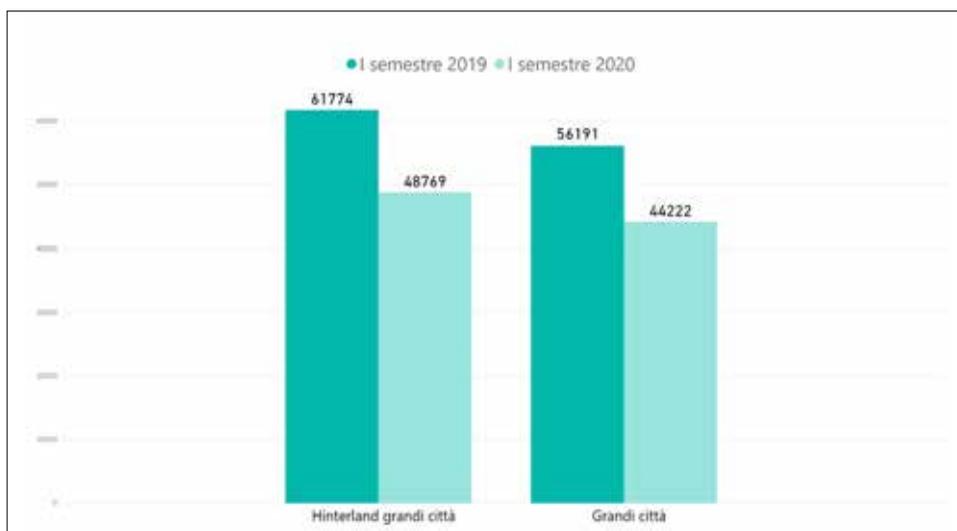


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Raggruppando le compravendite per grandi città ed hinterland delle grandi città si registra un decremento simile delle transazioni, rispettivamente con -21,3% e -21,1%.

## COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2020 - I SEMESTRE 2019

### GRANDI CITTA', HINTERLAND DELLE GRANDI CITTA' E CAPOLUOGHI DI PROVINCIA



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Agenzia delle Entrate

## ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI

La crescita dei prezzi si arresta. Tengono Milano e Verona

Naturalmente l'impatto di quanto è accaduto si è fatto sentire anche sui prezzi, seppure questi reagiscano con più ritardo e, molto probabilmente, sarà nel 2021 che si avrà il reale polso della situazione.

Nel primo semestre del 2020 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono diminuite dell'1%. Si tratta di una battuta di arresto della crescita che era ripresa nel secondo semestre del 2017 e che aveva caratterizzato tutti i semestri successivi.

(Le analisi su prezzi e canoni di locazione sono basati su oltre 100.000 dati raccolti attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa).

In tutte le grandi città si registrano prezzi in ribasso ad eccezione di Milano e Verona che mettono a segno una crescita rispettivamente del 2% e dello 0,4%. La città che ha registrato la contrazione maggiore dei valori è stata Genova con -4,4%.

## Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

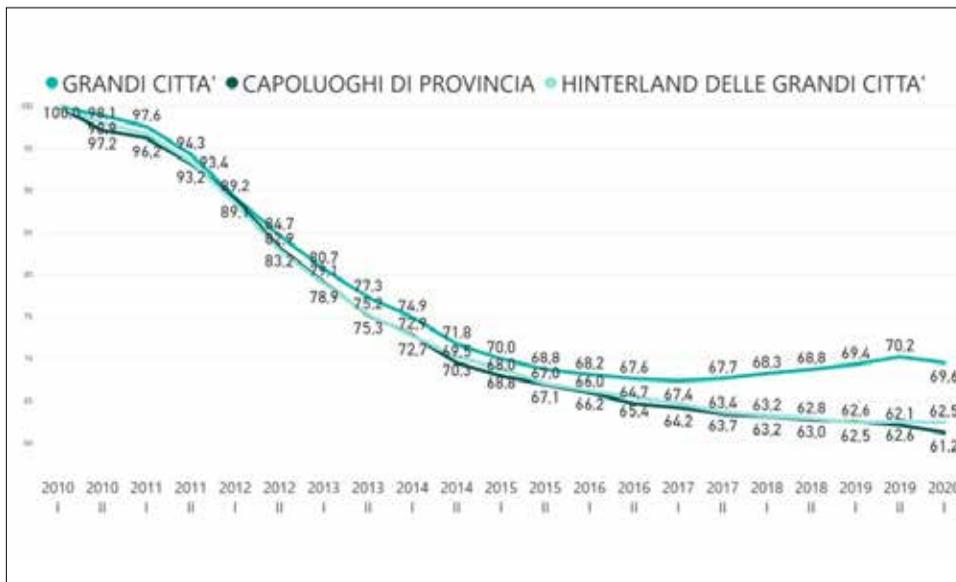
Città	Sei mesi	Un anno	Due anni
Bari	-0,1	-0,5	-3,8
Bologna	-2,0	2,4	14,8
Firenze	-1,5	0,1	2,9
Genova	-4,4	-7,1	-11,8
Milano	2,0	9,0	20,3
Napoli	-0,4	1,8	2,6
Palermo	-1,5	-2,3	-4,0
Roma	-1,5	-2,2	-4,0
Torino	-0,9	-0,4	-0,8
Verona	0,4	2,1	5,2

L'andamento delle grandi città, suddividendo tra aree periferiche, semicentrali e centrali evidenzia un risultato migliore per quelle semicentrali. Maggiori difficoltà si segnalano per le periferie e per le aree centrali. Queste ultime, in particolare, hanno sempre avuto un ottimo risultato grazie alle top location, agli immobili di prestigio e, in parte, grazie agli investitori che hanno puntato proprio sui centri di città come Roma, Milano, Verona e Firenze. Proprio qui, negli ultimi anni, è sempre stata molto presente la componente di acquisto ad uso investimento con finalità turistiche. Il venire meno dei flussi turistici, soprattutto di quelli stranieri per i quali si prevede un calo del 58% nel 2020, ha frenato gli investitori. In alcune città in cui questo segmento di mercato era già saturo, abbiamo registrato un aumento di offerta, in vendita ed in locazione, di questo tipo di immobili. Tiene abbastanza il segmento del lusso, in particolare le soluzioni con spazio esterno, sempre più richiesto e ricercato dopo il lockdown.

Le zone periferiche hanno performato meglio in alcune grandi città dove hanno soddisfatto la domanda di chi non riesce più ad accedere ai prezzi delle zone centrali e alle richieste post Covid di immobili più ampi e con spazi esterni. In altre realtà hanno registrato valori in contrazione in seguito alla minore disponibilità di spesa espressa da coloro che devono ricorrere al mutuo e le cui incertezze a livello lavorativo hanno frenato o ridimensionato le richieste.

L'analisi per profilo dimensionale vede le grandi città chiudere con un ribasso dei valori del -1,0%, i capoluoghi di provincia con -1,3%, regge meglio l'hinterland delle grandi città di -0,2%. Hanno tenuto l'hinterland di Milano, di Firenze e di Verona, quest'ultimo in particolare trascinato dalla località turistiche del lago di Garda.

## VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI DIMENSIONE URBANA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi per aree geografiche evidenzia un decremento dei prezzi: -0,9% per le località del Nord, -1,3% per le località del Sud Italia e -2,6% per quelle del Centro Italia.

## VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI AREA GEOGRAFICA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Durante e dopo il lockdown gli operatori immobiliari hanno registrato una maggiore decisione e determinazione nell'acquisto della casa, in particolare dell'abitazione principale. La chiusura forzata e lo smart working hanno causato una maggiore richiesta di immobili con spazio esterno o di metratura più ampia. Gli istituti di credito, fermi nella loro disponibilità ad erogare pur alzando il livello di attenzione sullo standing creditizio, hanno infuso fiducia a chi ha intenzione di comprare casa. La disponibilità di un capitale iniziale resta comunque fondamentale.

Gli investitori che, negli ultimi anni, erano tornati a puntare sul mattone in modo importante hanno avuto una frenata nei primi due trimestri dell'anno ma, già nel terzo trimestre, avevano nuovamente ripreso ad acquistare, spinti anche dall'idea di poter cogliere occasioni sul mercato.

### TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita diminuiscono ancora

I tempi di vendita rispetto ad un anno fa segnalano una leggera contrazione.

Sono state prese in considerazione le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia. Gli ultimi dati dicono che, nelle grandi città, le tempistiche di vendita sono di 112 giorni, nei capoluoghi di provincia hanno una media di 149 giorni sostanzialmente invariati ed, infine, i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 154 giorni.

Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (178 gg) e Verona (142 gg). Le metropoli "più veloci" sono Milano (56 gg) e Bologna (57gg).

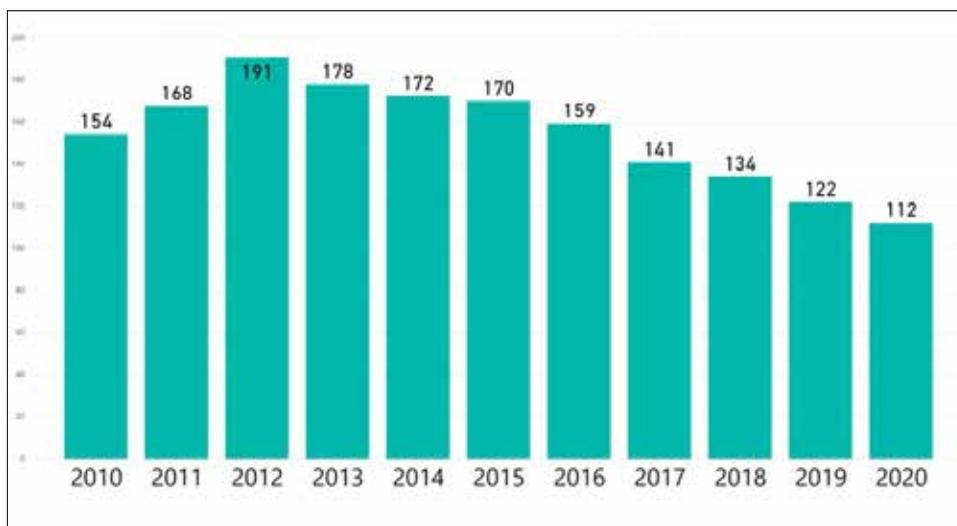
La contrazione, rispetto ad un anno fa, si registra perché sul mercato in tanti si sono mostrati più veloci e decisi: gli acquirenti, spinti dal desiderio di comprare, hanno sciolto velocemente le riserve ed i venditori si sono mostrati più propensi ad accettare le proposte della controparte, diminuendo così i tempi della trattativa. Ad essere più "veloci" sono stati gli acquirenti le cui condizioni reddituali non sono state scalfite dalla crisi economica indotta dalla pandemia e coloro per i quali l'acquisto migliorativo non era più procrastinabile. Da settembre la nostra

rete sta registrando un rallentamento che sembra inglobare l'incertezza del futuro.

L'analisi dal 2010 ad oggi, limitata alle grandi città, evidenzia il picco nel 2012, l'anno peggiore per il mercato immobiliare in cui l'abbondante offerta e le banche più refrattarie ad erogare il credito dilatarono al massimo le tempistiche necessarie per chiudere le trattative immobiliari. Nel 2020 siamo vicini ai livelli del 2009 quando la crisi immobiliare era agli inizi.

La durata della permanenza dell'immobile sul mercato dipende da diversi fattori in particolare dall'offerta sul mercato e dalla qualità dell'abitazione. In caso di abbondante offerta o di una domanda non particolarmente vivace, come è successo nel periodo della crisi immobiliare, i tempi di vendita sono più lunghi. Quando il mercato diventa vivace, con domanda in aumento ed offerta in diminuzione, i tempi di vendita si accorciano perché chi cerca l'abitazione decide più velocemente, sempre che l'immobile presenti i requisiti ricercati e sia valutato al giusto prezzo.

### TEMPI DI VENDITA GRANDI CITTA' 2010 - 2020

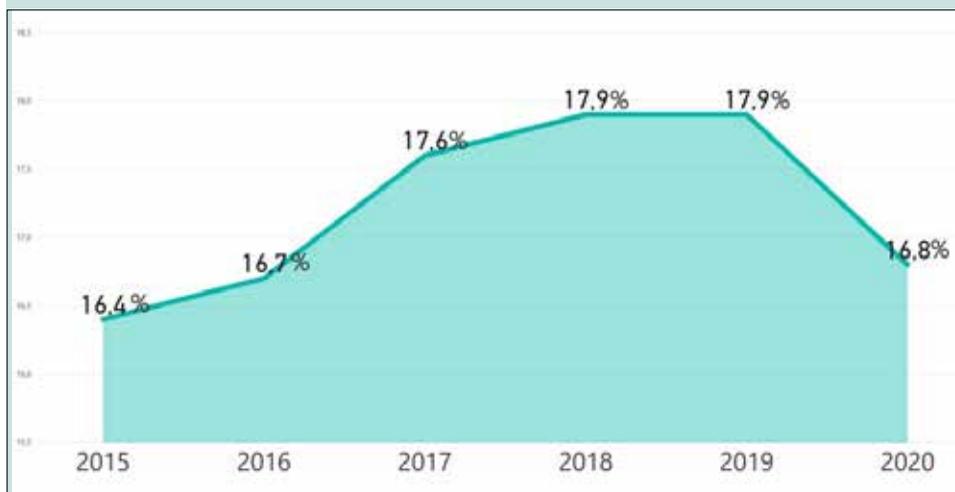


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### ANALISI SOCIO DEMOGRAFICA – COMPRAVENDITE

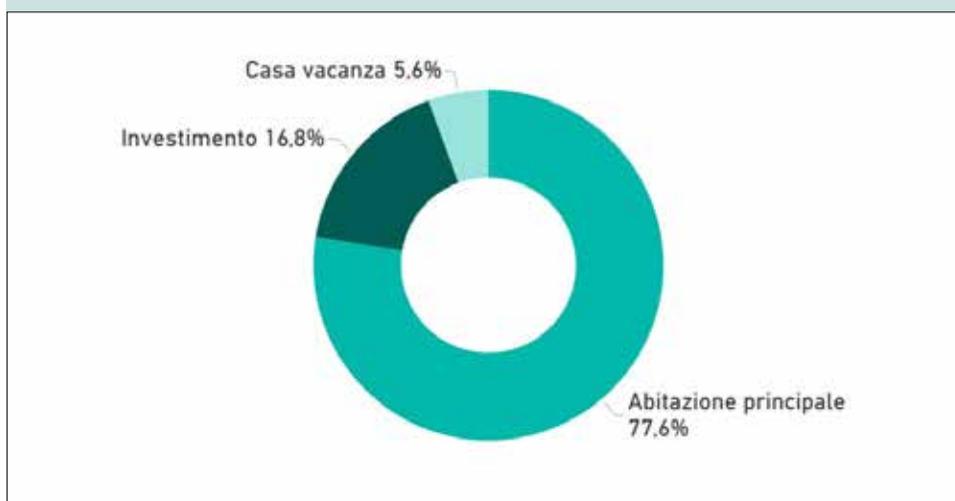
Dati interessanti sono emersi dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa: il 77,6% ha riguardato l'abitazione principale, il 16,8% la casa ad uso investimento ed il 5,6% la casa vacanza. Rispetto ad un anno fa la situazione vede una contrazione della componente ad uso investimento. Questa è una chiara conseguenza della pandemia che ha visto più prudenti gli investitori intenzionati ad affittare con gli short rent.

## ACQUISTI PER INVESTIMENTO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## MOTIVO ACQUISTO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 55,8% dei casi a comprare l'abitazione sono persone con un'età compresa tra 18 e 44 anni, si registra poi un 22,0% di acquirenti tra 45 e 54 anni e percentuali in diminuzione al crescere delle fasce di età. Da segnalare nell'ultimo semestre un aumento della percentuale di acquirenti con un'età inferiore ai 35 anni, molti giovani infatti, anche grazie ai tassi sui mutui ai minimi storici, stanno optando per l'acquisto.

Ad acquistare casa sono state soprattutto coppie e coppie con figli che compongono il 70,5% del campione, mentre è più bassa la quota di acquirenti single che si attesta sul 29,5%. Rispetto al primo semestre del 2019 si registra un lieve aumento della percentuale di single che passa dal 28,7% all'attuale 29,5%.

Analizzando le compravendite dal lato del venditore, nel primo semestre del 2020 la maggior parte delle persone ha venduto per reperire liquidità (45,4%), seguiti da coloro che hanno venduto per migliorare la qualità abitativa (41,7%) ed infine da chi si è trasferito in un altro quartiere oppure in un'altra città (12,9%). Percentuali sostanzialmente analoghe si erano registrate anche nel primo semestre del 2019.

## DOMANDA IMMOBILIARE E DISPONIBILITÀ DI SPESA

Anche dopo la pandemia è il trilocale la tipologia più ricercata nelle grandi città, con un lieve aumento della concentrazione delle richieste tra gennaio e luglio 2020. Anche negli anni scorsi è sempre stata la tipologia più apprezzata, adesso ancora di più alla luce del desiderio di molti acquirenti di avere uno spazio più ampio.

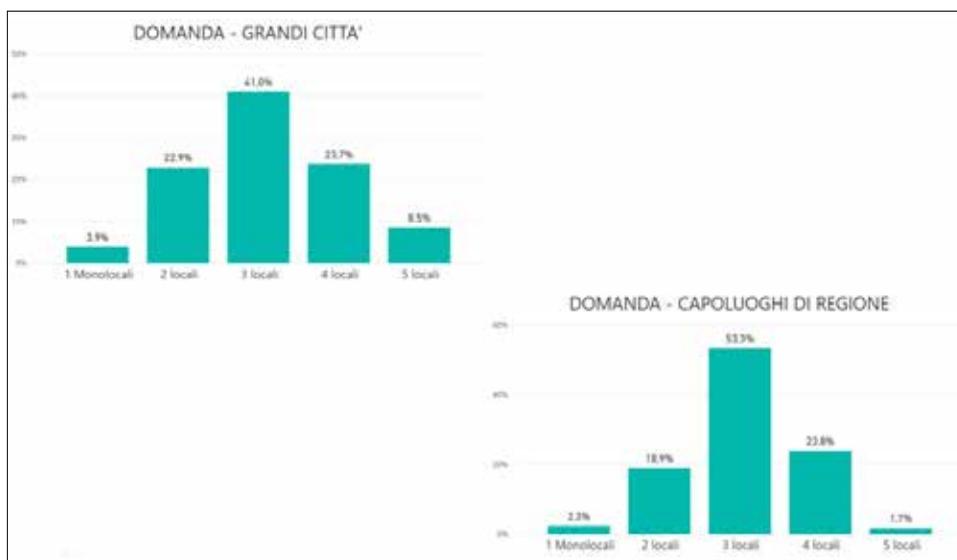
L'analisi realizzata a luglio 2020 conferma che, nelle grandi città, il trilocale è ancora la tipologia più richiesta (41%), seguito dal quattro locali che raccoglie il 23,7% delle preferenze e dal bilocale con il 22,9% delle scelte. Rispetto a gennaio 2020 si evidenzia un aumento della percentuale di coloro che cercano trilocali: all'epoca era pari al 40,6%. Risultano in leggera contrazione le percentuali di richiesta delle altre tipologie ad eccezione del cinque locali la cui domanda è rimasta invariata.

In questo quadro fa eccezione Milano dove il bilocale si conferma la tipologia più richiesta. In leggera diminuzione la percentuale dei monolocali molto probabilmente per effetto del rallentamento della domanda per investimento a causa della pandemia. La percentuale di richieste del trilocale è cresciuta maggiormente a Bari e Verona.

La qualità immobiliare continua ad essere apprezzata soprattutto da coloro che hanno acquistato la prima casa: un lieve aumento dei prezzi, quasi sempre, è determinato dal volersi assicurare un immobile in buono stato, un piano alto e luminoso. Dopo il lockdown si registrano difficoltà nella vendita di abitazioni prive di spazi esterni. Sempre più importante, nella valutazione di cosa acquistare, il peso delle spese condominiali. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente il ribasso dei valori, ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori si sono dimostrati più propensi ad avviare un'attività di re pricing.

Aumenta la richiesta di tagli più ampi e di soluzioni indipendenti

### ANALISI DELLA DOMANDA - TIPOLOGIE RICHIESTE



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Analizzando la disponibilità di spesa per l'acquisto della casa è emerso che la maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (26,0%). Segue con il 23,2% la fascia tra 120 e 169 mila €

e con il 22,1% il range compreso tra 170 a 249 mila €. Si registra un aumento della percentuale di chi desidera spendere più di 250 mila €.

Rispetto alla media delle grandi città si discostano:

- Roma e Milano dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila €: 24,4% per Roma e 25,2% per Milano. A Milano la percentuale di chi vuole spendere oltre i 250 mila € è del 56,7%.

- Firenze e Bari con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila € rispettivamente con 35,4% e 29,2%

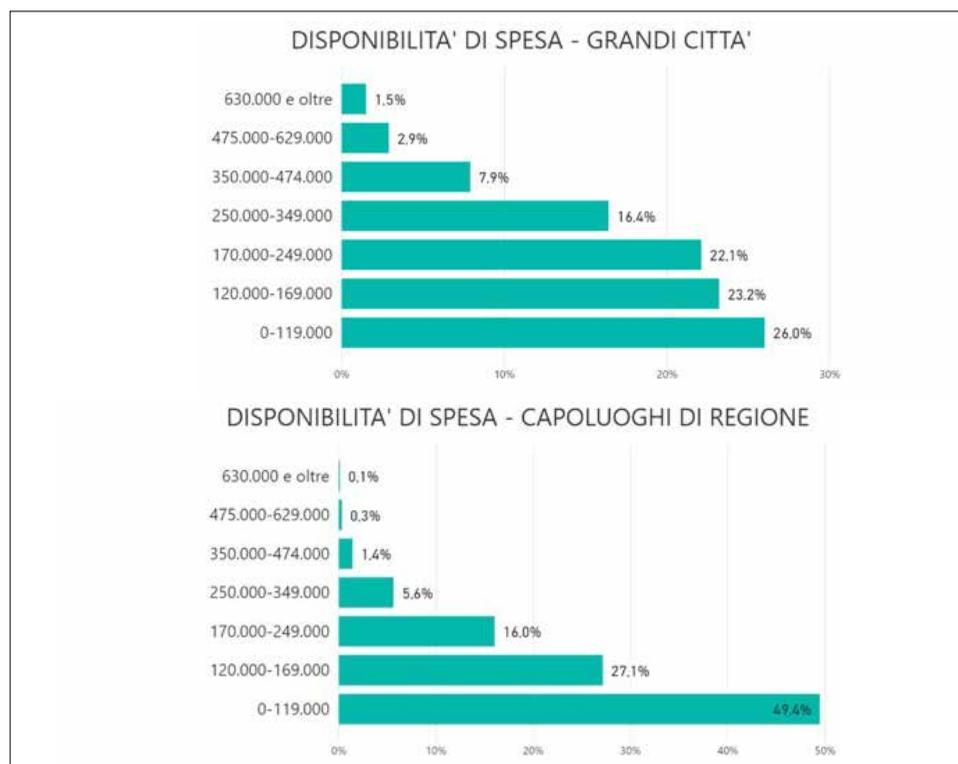
- Bologna e Verona dove incide maggiormente la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila €, rispettivamente con il 29,3% e 30,9%.

Nelle altre grandi città, Genova, Napoli, Palermo e Torino la disponibilità di spesa resta concentrata nella fascia di spesa inferiore a 120 mila €.

Le fasce di spesa considerate sono:

- Fino a 119 mila €
- da 120 e 169 mila €
- da 170 a 249 mila €
- da 250 a 349 mila €
- da 350 a 474 mila €
- da 475 a 629 mila €
- Oltre 629 mila €

## ANALISI DELLA DOMANDA - DISPONIBILITA' DI SPESA



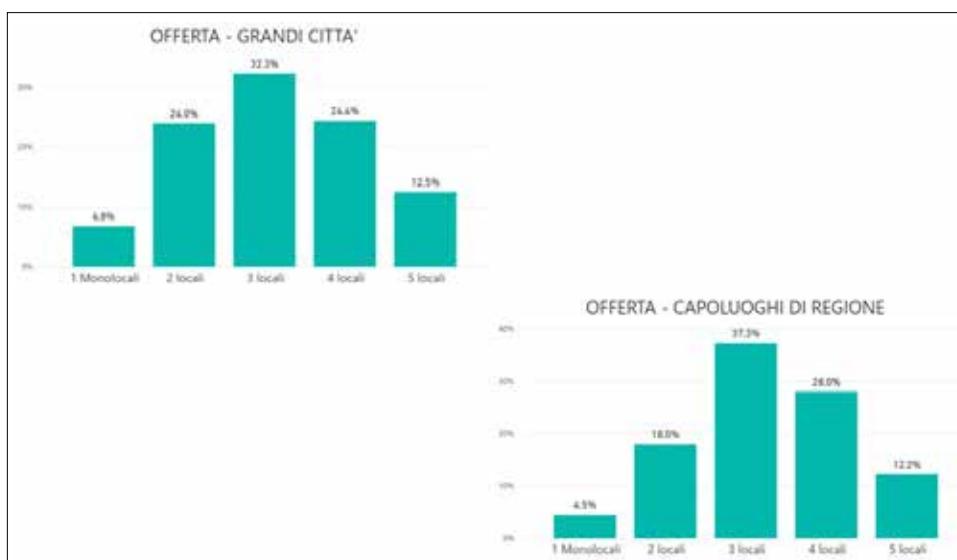
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## ANALISI DELL'OFFERTA IMMOBILIARE

L'analisi dell'offerta evidenzia che, nelle grandi città italiane, la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 32,3%, a seguire il quattro locali con il 24,4% ed i bilocali con il 24,0%. In aumento, rispetto a gennaio 2020, le percen-

tuali di offerta di monolocali e bilocali, mentre è in calo quella dei cinque locali. Questo trend è stato rafforzato anche dal Covid: è probabile che chi possiede tagli più grandi decida di non venderli. Allo stesso tempo la domanda crescente di tagli più ampi fa sì che l'offerta di queste tipologie sia assorbita in tempi più veloci. L'aumento della concentrazione di bilocali sul mercato è sicuramente un effetto legato alla pandemia: è diminuita la domanda per investimento e quindi la tipologia è meno richiesta. Si segnalano anche casi di investitori che, in passato, avevano acquistato questa tipologia con finalità turistiche e che ora in difficoltà decidono di dismettere l'investimento. Questo effetto lo vediamo proprio in alcune città in cui il fenomeno è stato particolarmente rilevante. A Bologna la percentuale dei bilocali presenti sul mercato passa da 13,3% a 19,6%, a Milano dal 40,1% al 44,5% e a Firenze dal 15,6% al 19,8%.

## ANALISI DELL'OFFERTA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il mercato delle nuove costruzioni sembra lentamente riprendersi sia con interventi su terreni edificabili ancora disponibili sia attraverso interventi di rigenerazione dell'esistente. Quest'ultimo trend è più evidente soprattutto nelle grandi città dove gli spazi edificabili sono ridotti. Anche nelle realtà di provincia e nell'hinterland delle grandi città ripartono le iniziative residenziali e si sbloccano anche cantieri rimasti fermi in seguito alla crisi. In quest'ultimo caso gli immobili si vendono solo dopo un'attività di repricing. Chi si appresta a costruire, acquistando il terreno, realizza studi approfonditi su tecniche costruttive e materiali così da contenere i costi e, allo stesso tempo, rispondere alle esigenze di una clientela sempre più attenta. Questo perché nonostante ci sia molto interesse per le nuove costruzioni la variabile prezzo crea ancora distanza tra domanda ed offerta. Un'attenzione particolare alle nuove costruzioni che consentono risparmio energetico si registra in particolare nelle località turistiche dove l'abitazione è utilizzata solo parzialmente. Le nuove richieste che si stanno delineando post Covid stanno indirizzando i costruttori verso un nuovo modo di realizzare le abitazioni tenendo conto ancora di più della qualità e del benessere di chi ci abita, lavora e trascorre buona parte del tempo. Si iniziano a studiare spazi più ampi, con balconi più vivibili. Si realizzano spazi condominiali in cui svolgere anche attività di coworking, con idonee protezioni e distanziamenti e con una connessione wifi e fisica dedicata.

Cresce l'offerta dei tagli più piccoli

Come cambieranno le nuove costruzioni?

Diminuiscono i canoni di locazione

## IL MERCATO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI

Uno dei segmenti di mercato in cui si è avvertito maggiormente l'impatto del Covid è quello delle locazioni residenziali. Il ricorso alla didattica a distanza e allo smart working ha fatto sì che molti studenti e lavoratori fuori sede lasciassero le loro abitazioni in affitto determinando un'offerta maggiore e una minore domanda. A questi immobili si sono aggiunti quelli destinati alla locazione turistica i cui proprietari, per recuperare parte delle spese, hanno deciso di immettere sul mercato delle locazioni residenziali. A beneficiarne sono stati coloro che hanno deciso di trovare una casa in affitto per vivere o di migliorare quella in cui già vivevano. L'aumento di offerta consente di avere più possibilità di scelta e di cercare l'immobile desiderato. Anche sul versante delle locazioni si registra la tendenza a cercare soluzioni più grandi e con spazi esterni. Il calo dei canoni di locazione si è avvertito soprattutto nelle grandi città: -0,2% per i monolocali, -0,9% per i bilocali e i trilocali. I ribassi più importanti si sono avuti a Milano, Bologna, Firenze e Roma, le metropoli che più di tutte le altre hanno sofferto per il calo dei flussi turistici, degli studenti e dei lavoratori fuori sede.

Si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. I proprietari stanno recependo queste istanze e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento. Sempre alta l'attenzione ai costi condominiali.

### ANALISI SOCIO DEMOGRAFICA – LOCAZIONE

Nel primo semestre del 2020 il 74,7% ha cercato casa in affitto come scelta abitativa, con un lieve aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, quando la percentuale era del 71,4%. In questa categoria rientrano coloro che non riescono ad acquistare o volutamente scelgono l'affitto. Come ci aspettavamo c'è una contrazione della domanda di chi cerca per motivi di lavoro che passa da 25,9% a 22,6%. Tanti lavoratori la cui azienda ha optato per lo smart working hanno deciso di non rinnovare il contratto di affitto in attesa di nuove disposizioni. Abbastanza invariata la percentuale degli studenti, molto probabilmente perché l'analisi è riferita alla prima parte dell'anno mentre questo target si muove in genere a settembre. Verosimilmente gli effetti della contrazione su questa categoria di inquilini si vedrà nel secondo semestre del 2020.

Si segnalano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani e i monoreddito. La pandemia ha anche accentuato la domanda di chi cerca casa in affitto tra chi ha lavori precari o a termine e in chi stava valutando l'acquisto immobiliare ma si è fermato per timori legati alle incertezze del mondo del lavoro. Il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo verso l'acquisto della casa ma, nonostante questo, la domanda di locazione è sempre elevata, in particolare tra le fasce di età più giovane.

La città in cui è più alta la percentuale di chi cerca per motivi di lavoro è Milano anche se, rispetto ad un anno fa, si registra un calo che sfiora il 10%. La motivazione è proprio il massiccio ricorso allo smart working nel capoluogo lombardo che ha comportato anche una contrazione dei single che affittano. Questi, rispetto ad un anno fa, passano da 54,5% a 53,8%.

I dati sui contratti stipulati nella prima parte del 2020 segnalano una contrazione di quelli a canone libero (in un anno da 55,1% a 52,0%) ed un aumento del concordato (da 29,5% a 31,4%) e del contratto transitorio che passa da 15,4% a

16,6%. Questo dato, molto interessante, evidenzia una delle conseguenze della pandemia e cioè l'aumento del ricorso al canone transitorio: tutti coloro che avevano acquistato una casa da destinare all'affitto turistico e che hanno deciso di collocarlo sul settore residenziale hanno optato per la formula del contratto transitorio per non vincolare l'immobile per troppo tempo e riaverlo a disposizione per ritornare agilmente allo short rent in caso di un'inversione di trend dei flussi turistici.

Interessante anche i dati sul contratto a canone concordato che potrebbe rivelarsi una buona soluzione per inquilini timorosi degli effetti del lockdown e proprietari che ottengono un vantaggio fiscale e una maggiore possibilità di "sostenibilità" del canone da parte dell'inquilino stesso grazie ai canoni calmierati.

### Variazioni percentuali canoni locazione - I semestre 2020 rispetto al II semestre 2019

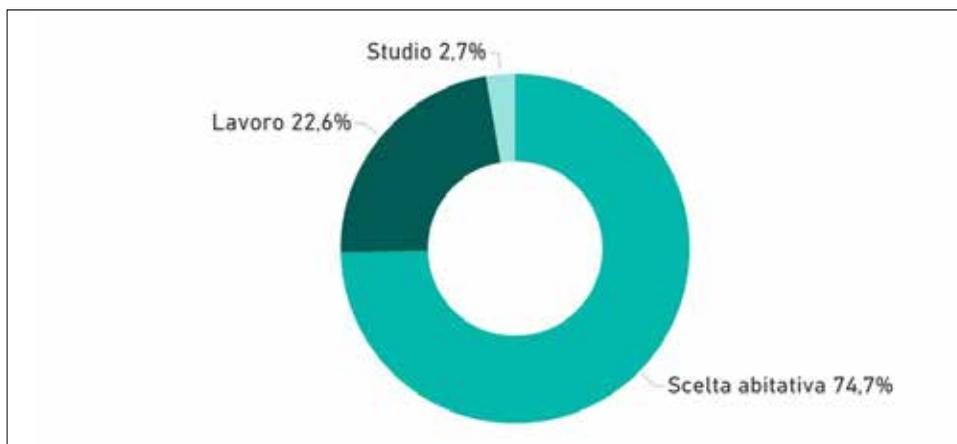
Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	0,6	2,3	-0,1
Bologna	-3,0	-4,2	-2,7
Firenze	1,0	-1,8	-2,3
Genova	0,0	-0,7	-0,8
Milano	-1,7	-2,5	-2,3
Napoli	1,1	0,6	1,4
Palermo	1,2	-0,4	-0,6
Roma	-1,2	-1,2	-1,4
Torino	-0,6	-0,8	-0,4
Verona	0,4	0,2	0,0

### Canoni medi mensili - I semestre 2020

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	330	450	550
Bologna	540	640	800
Firenze	530	640	740
Genova	280	350	430
Milano	680	930	1240
Napoli	400	560	730
Palermo	290	390	480
Roma	560	730	900
Torino	280	390	510
Verona	400	520	630

## MOTIVO LOCAZIONE

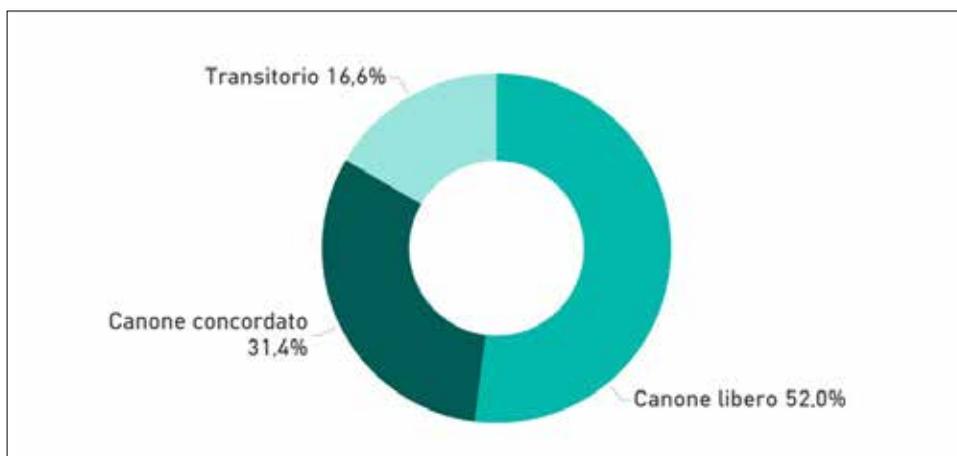
ITALIA I SEMESTRE 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## TIPOLOGIA CONTRATTO DI LOCAZIONE

ITALIA I SEMESTRE 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Avanza il contratto a canone concordato

Contrazione dei prezzi e dei volumi all'orizzonte

## PREVISIONI

Per il 2020, nonostante un mercato che sembra essersi rimesso in moto grazie anche ai mutui convenienti, ci aspettiamo una contrazione di almeno 100 mila compravendite rispetto al 2019 ed un ribasso dei valori tra -3% e -1%.

Il 2021 potrebbe registrare un recupero nella seconda parte dell'anno e chiudere in sostanziale stabilità, con alcune realtà con valori in ripresa. Inoltre, il nuovo trend della domanda che vede una maggiore richiesta di spazi esterni potrebbe determinare un incremento dei valori per gli appartamenti con giardino e terrazzo che, soprattutto nelle grandi città sono difficili da reperire.

Dopo la fine del lockdown il mercato si è messo in moto velocemente, più di quanto ci aspettassimo sorprendendo anche gli stessi operatori del settore. A fine anno faremo i conti con gli effetti della pandemia sull'economia italiana e sull'occupazione ma la nuova ondata in corso rende ancora più difficile fare previsioni e stimare le conseguenze sanitarie ed economiche.

In questi mesi appena trascorsi abbiamo comunque visto un mercato immobiliare vivo, che esiste. L'auspicio è che resista ancora.

## Previsioni 2020

Città	Variazioni percentuali
Bari	Da -2% a 0%
Bologna	Da -4 % a -2%
Firenze	Da -3% a -1%
Genova	Da -7% a -5%
Milano	Da +2% a +4%
Napoli	Da -2% a 0%
Palermo	Da -3% a -1%
Roma	Da -4% a -2%
Torino	Da -3% a -1%
Verona	Da 0% a +2%
Nazionale	Da -3% a -1%

## L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

In genere, chi investe nel settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione ma anche e soprattutto alla rivalutazione del capitale.

Dal 1998 al primo semestre 2020 limitando l'esame alle grandi città italiane risulta una rivalutazione del 37,8%: quella che si è rivalutata maggiormente è stata Milano con 102,1%, seguita da Firenze con il 66,7% e Napoli con 65,3%.

Dal 2007 ad oggi, ossia nella fase discendente del mercato a livello nazionale, si registra una diminuzione dei valori immobiliari del 38,4%.

La città dove gli immobili hanno perso maggiormente valore è stata Genova -60,4%, Milano quella in cui hanno ceduto meno (-6,7%).

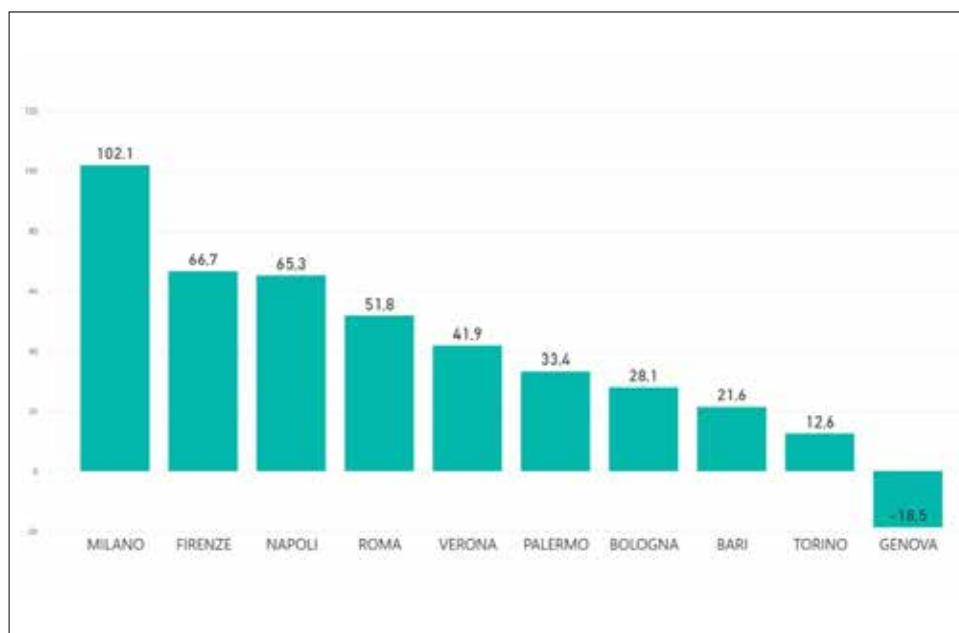
Dal 1998 al primo semestre 2020 le abitazioni nei capoluoghi di provincia hanno perso il 2,3% mentre nell'hinterland delle grandi città la rivalutazione è stata del 7,8%.

Nello stesso arco temporale l'analisi delle rivalutazioni di tutti i capoluoghi di provincia per realtà geografiche vede un maggior incremento di valore nei capoluoghi del Sud (+13,4%). Dal secondo semestre 2007 ad oggi la perdita di valore nelle diverse realtà territoriali è stata abbastanza vicina: -38,4% per le grandi città, -45,7% per i capoluoghi di provincia e -44,2% per l'hinterland delle grandi città.

La diminuzione di valore dal secondo semestre del 2007 è stata più forte per le località del Centro Italia e del Sud Italia rispettivamente con -48,7% e -46,6%. Migliore la performance delle città del Nord Italia con -43,3%.

## ANDAMENTO PERCENTUALE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Dal primo  
semestre 1998  
al primo  
semestre del  
2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel primo semestre del 2020 il rendimento annuo lordo di un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5,1%.

Città	Rendimento annuo lordo (%)
Bari	5,3
Bologna	4,7
Firenze	4,1
Genova	6,1
Milano	4,5
Napoli	4,6
Palermo	6,0
Roma	4,8
Torino	4,7
Verona	6,1

## IL MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Nella prima parte del 2020 gli immobili turistici hanno visto prezzi ancora in diminuzione rispetto al semestre precedente: -0,3% il ribasso nelle località di mare, -0,4% in quelle di montagna e mentre quelle del lago hanno registrato un incremento dell'1,7%.

MARE: le performance migliori per la prima parte dell'anno spettano alla Sar-

degna (+1,1%) e all' Emilia Romagna (+0,3%). La Sicilia è stabile e la Campania segna -0,4%.

LAGO: le quotazioni delle abitazioni nelle principali località lacustri italiane sono in aumento dell'1,7%. Il traino è rappresentato dal lago di Garda che mette a segno un aumento dei valori in queste località del 5,0%. Si conferma l'interesse all'acquisto da parte dei turisti tedeschi.

MONTAGNA: diminuiscono dello 0,4 % i prezzi immobiliari nelle località montane. Leggera contrazione dei valori in Veneto (-1,1%) e Piemonte (-0,4%). In Abruzzo i prezzi sono cresciuti del 3,8% e in Val d'Aosta dell'1,4%. Stabili i prezzi delle località in Trentino Alto Adige.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI	2010 - I sem 2020
MARE	-35,8%
LAGO	-22%
MONTAGNA	-35,9%

## PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO - CASA VACANZA

Nel primo semestre del 2020 la tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il trilocale con il 35,8% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 29,1% delle scelte. Bene anche il bilocale che rappresenta il 22,0% delle transazioni. Rispetto ad un anno fa si registra un aumento della percentuale di compravendite di soluzioni indipendenti e semindipendenti che passa dal 25,9% all'attuale 29,1%.

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone d'età compresa tra 45 e 54 anni (31,4%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (25,1%) e tra 35 e 44 anni (22,5%).

Comprano coppie (52,2%) e famiglie (32,5%), mentre i single si fermano al 15,3%. Percentuali simili si registravano anche nel primo semestre del 2019.

## ANNUALITÀ PER COMPRARE CASA

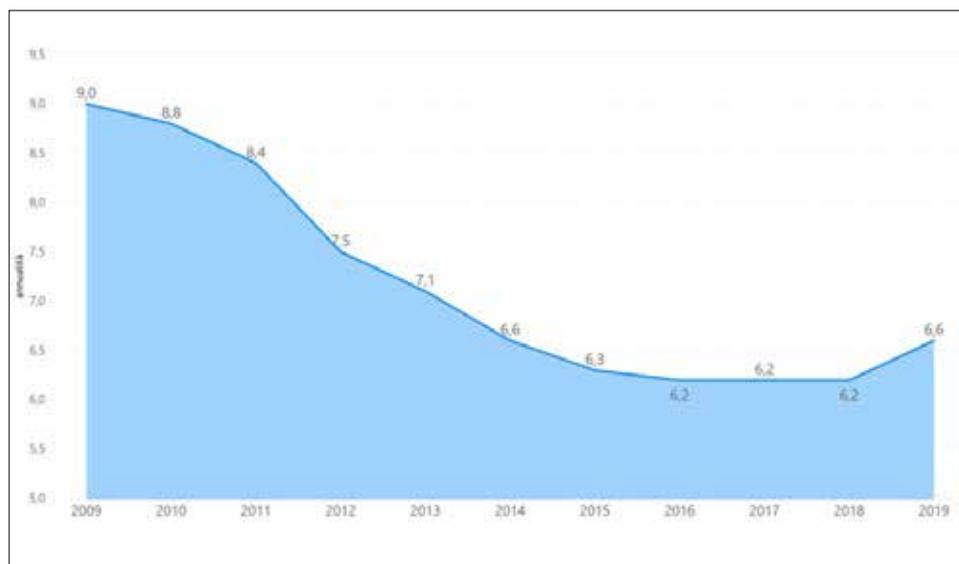
L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere, a livello nazionale si evince che sono necessarie 6,6 annualità di stipendio per comprare casa, esattamente quante ne servivano anche l'anno scorso.

Milano è la città dove occorrono più annualità, 11,7 seguita da Roma che scivola al secondo posto, con 9,2 annualità.

Il rialzo costante dei prezzi a Milano, con tassi di crescita superiori alla media la pone in cima alle città più costose d'Italia. Al terzo posto Firenze con 8,8 annualità. La città dove servono meno annualità di stipendio è Genova (3,4).

Effettuando un confronto a distanza di dieci anni, si evince che a livello nazionale la differenza è stata più consistente: infatti si è passati dalle 8,8 annualità nel 2010 alle 6,6 del 2020. In questo lasso temporale per comprare casa a Roma occorrono 4,3 annualità in meno, a Milano 1 annualità in meno a conferma del fatto che a Milano, negli ultimi anni, i valori immobiliari stanno riprendendosi.

## ANNUALITA' PER COMPRARE CASA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni e ISTAT

Città	Annualità per comprare casa 2020	Annualità per comprare casa 2010
Milano	11,7	12,7
Roma	9,2	13,5
Firenze	8,8	10,7
Bologna	7,5	8,7
Napoli	7,2	9,7
Verona	4,9	6,0
Bari	4,9	7,5
Torino	4,8	7,0
Palermo	3,6	5,6
Genova	3,4	6,5
Nazionale	6,6	8,8

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## NOTA METODOLOGICA

L'analisi condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa si basa sui dati relativi al prezzo al metro quadro di un immobile medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate delle Grandi Città e rilevati a dicembre 2019, e sulle retribuzioni contrattuali annue di cassa per dipendente (al netto dei dirigenti) a tempo pieno per attività economica e contratto, al lordo delle trattenute fiscali e previdenziali, ricavate dalla banca dati ISTAT. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto di un'abitazione di 85 mq.

In questa analisi il valore finale della retribuzione è stato ottenuto da una stima.

## Cambiare casa alla luce dei nuovi desideri

Restare chiusi in casa per diversi mesi ha determinato nelle persone il desiderio di avere un'abitazione più grande, con una stanza in più. Ma ovviamente si devono fare i conti con la disponibilità economica. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso alcune grandi città italiane e considerato l'acquisto di un trilocale, di tipologia medio usato, finanziato all'80% con mutuo a 25 anni. Ha poi calcolato quanto costa la stessa tipologia dotata di una camera in più.

### MILANO

A Milano, se si considera la zona centrale di Crocetta, un trilocale di 95 mq costerebbe 522.500 € e sarebbe acquistabile con una rata mensile di 1608 €. Se si decidesse di optare per la camera aggiuntiva la rata mensile sarebbe più costosa di 254 €. Nel caso si vendesse il trilocale per acquistare il quattro locali si dovrebbe mettere in conto una somma aggiuntiva di 82.500 €. In una zona semicentrale della città l'esborso aggiuntivo sarebbe di 75.000 € se si vendesse un trilocale già di proprietà mentre la rata salirebbe da 1462 € a 1692 €. In una zona periferica della città un trilocale costerebbe 332.500 € con una rata mensile di 1.023 €. Con 162 € in più si ha la possibilità di acquistare un immobile più ampio.

### ROMA

A Roma, in un quartiere centrale come quello del Ghetto Ebraico, un trilocale si acquista con 684 mila €. Il passaggio da un trilocale ad un quattro locali, con vendita del primo comporterebbe l'esborso di 108 mila € aggiuntive. La rata del mutuo invece passerebbe da 2105 € a 2437 €. Chi stesse valutando l'acquisto di un trilocale in una zona semicentrale della città sappia che con una rata di 176 € in più potrebbe avere 15 mq aggiuntivi. In periferia, la rata mensile di un mutuo per l'acquisto di un trilocale si potrebbe aggirare intorno a 800 e intorno a 950 € per un quattro locali.

### NAPOLI

A Napoli l'acquisto di un trilocale in una zona centrale della città comporta un esborso di 285 mila € con una rata media mensile di 877 €, la stanza in più prevederebbe un'uscita mensile di 1015 € visto che un quattro locali costerebbe intorno a 330 mila €. In periferia, quest'ultima tipologia, si potrebbe acquistare con una rata di 643 € al mese mentre in semicentro l'uscita mensile sarebbe di 812 € al mese.

#### NOTA METODOLOGICA

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha considerato un appartamento di tipologia medio-usato, ha simulato l'acquisto di un trilocale e di un trilocale con terrazzo. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,17%, con copertura all'80% del valore dell'immobile.

Si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi, senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale.

## MERCATO CREDITIZIO II TRIMESTRE 2020

### IN ITALIA LE SURROGHE SOSTENGONO IL MERCATO DEI MUTUI

#### LE EROGAZIONI

In aumento le erogazioni

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 25,2 miliardi di euro nel primo semestre del 2020. Rispetto allo stesso semestre del 2019 si registra una crescita delle erogazioni pari a +9,8%, per un controvalore di oltre 1,14 miliardi di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie - Il trimestre 2020 pubblicato da Banca d'Italia alla fine del mese di Settembre.

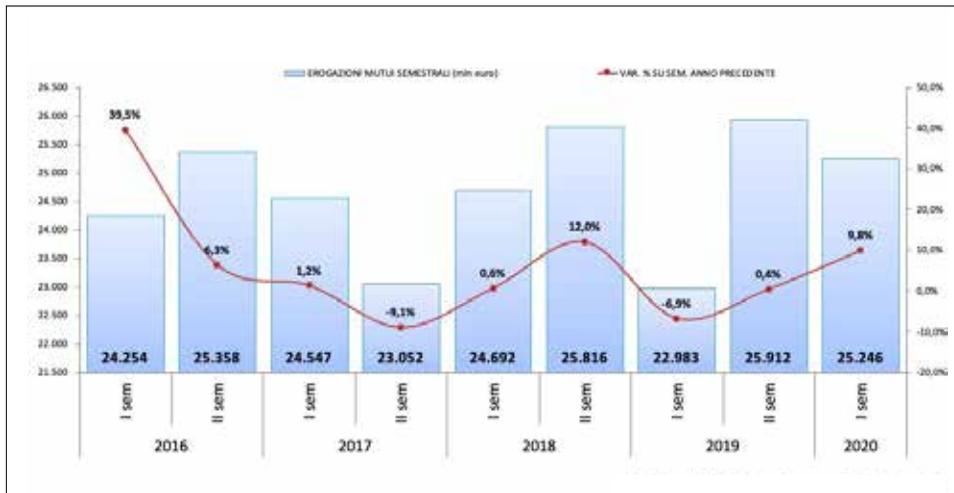
Coloro che si aspettavano una contrazione dei volumi erogati devono ricredersi. In virtù del recente calo del numero di compravendite immobiliari, la maggior parte degli operatori avevano ipotizzato anche un calo dei volumi di mutuo erogati. Così non è stato e, come avvenuto nel primo trimestre dell'anno, anche il secondo ha registrato un'ulteriore crescita, portando così i volumi delle erogazioni semestrali a 25,2 miliardi di euro con un aumento rispetto al 2019 di +9,8%.

Per capire meglio come ha impattato l'arrivo della pandemia analizziamo il dato trimestrale e notiamo che nel secondo trimestre del 2020 sono stati erogati 10,5 miliardi per l'acquisto dell'abitazione. Confrontando il dato con quanto registrato nel periodo del 2019, quando i mutui per compravendita si attestavano a 10,7 miliardi di euro, si evidenzia un lieve calo dei mutui destinati all'acquisto dell'abitazione nel trimestre, pari a -2,7%, che sposta la variazione semestrale a -1,8%. La differenza tra il calo delle compravendite immobiliari e quello minimo dei mutui è dovuto al fatto che è sempre maggiore la fascia di acquirenti che stipula un mutuo per completare l'operazione di compravendita.

Crescono invece nel primo semestre del 2020 le operazioni di surroga e sostituzione che, nel periodo considerato hanno generato quasi 4,9 miliardi di volumi erogati dalle banche con una crescita del +218% rispetto al primo semestre del 2019. Questi prodotti sostengono la crescita generale delle erogazioni.

Alla luce dei tassi bancari sempre più bassi, in particolare in riferimento ai prodotti a tasso fisso, in molti si sono riaffacciati sul mercato del credito per negoziare con gli Istituti condizioni più favorevoli, e generando di fatto un secondo e importante flusso di operazioni di surroga o sostituzione di mutui già circolanti.

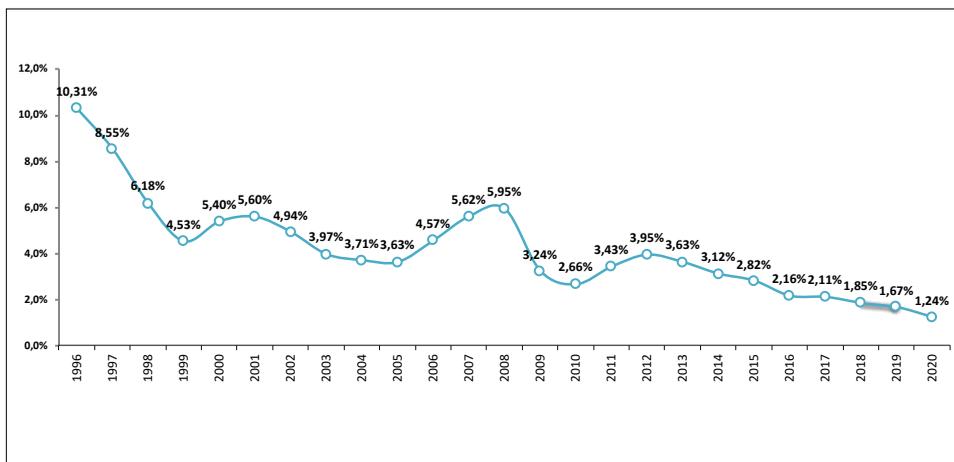
## EROGAZIONI SEMESTRALI IN ITALIA PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

## ANDAMENTO TASSO MEDIO PER ACQUISTO ABITAZIONI

La riduzione degli spread bancari incide positivamente sui tassi dei finanziamenti. Tenendo sempre in considerazione che gli indici di riferimento sono bassi questi ultimi hanno intrapreso un lento e costante percorso di riduzione, portando si a 1,24%.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

## ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato anche i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. Tracciandone anche il trend storico ne è emerso che nel secondo trimestre 2020, si è registrato lo stock di mutui più alto di sempre: ha raggiunto i 336.199 milioni di euro.

E' dal terzo trimestre del 2015 che lo stock dei mutui circolanti cresce con costanza. Anche in questo secondo trimestre dell'anno si registra un nuovo massimo storico raggiunto, che supera quello che si era rilevato nel trimestre precedente, primo 2020.

Tassi ancora giù

Nel II trimestre 2020 il massimo storico

Il passo con il quale crescono le consistenze è comunque in contrazione, segno che lo scenario che ci aveva contraddistinto negli ultimi anni ha subito una variazione, anche in virtù dell'emergenza sanitaria che stiamo affrontando: +2,5% su base annua (+0,50% su base trimestrale).

Come abbiamo in precedenza analizzato, alla luce dei favorevoli tassi di mercato coi quali sono stati collocati i finanziamenti durante l'ultimo triennio, la composizione dello stock è in buona parte composta da finanziamenti a tasso fisso o variabile con CAP, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie che in capo agli istituti eroganti.

## CONSISTENZE IN ITALIA

### ACQUISTO ABITAZIONI FAMIGLIE CONSUMATRICI



### DISTRIBUZIONE TERRITORIALE PER REGIONE DEI MUTUI IN ESSERE (mln €) – II TRIMESTRE 2020

REGIONE	CONSISTENZE	PESO % SUL TOTALE
LOMBARDIA	82.639.316	24,6%
LAZIO	44.821.068	13,3%
VENETO	29.766.423	8,9%
EMILIA-ROMAGNA	29.334.057	8,7%
TOSCANA	25.145.024	7,5%
PIEMONTE	24.781.464	7,4%
CAMPANIA	18.648.029	5,5%
PUGLIA	15.318.277	4,6%
SICILIA	14.934.743	4,4%
LIGURIA	10.229.791	3,0%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	7.323.566	2,2%
MARCHE	6.687.875	2,0%
SARDEGNA	6.332.841	1,9%
TRENTINO-ALTO ADIGE	6.013.642	1,8%
ABRUZZO	4.559.066	1,4%

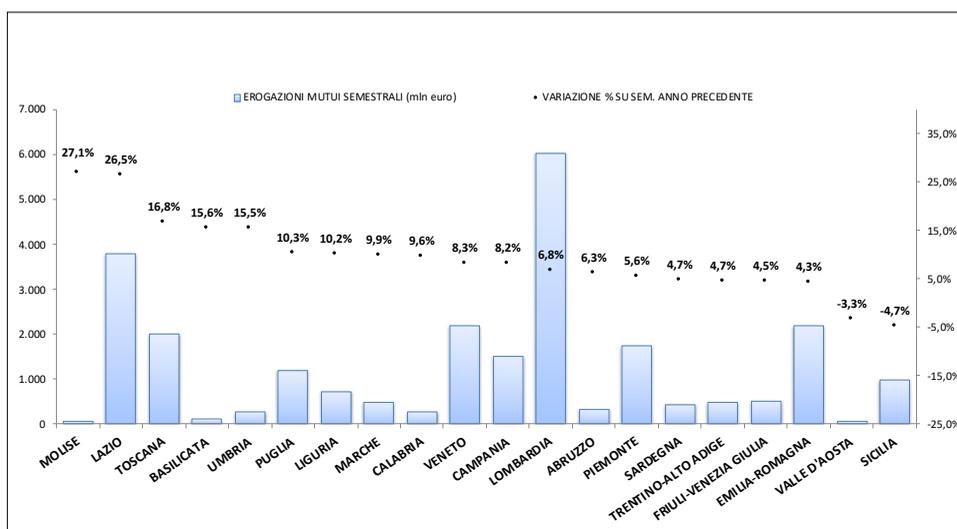
REGIONE	CONSISTENZE	PESO % SUL TOTALE
UMBRIA	3.649.577	1,1%
CALABRIA	3.540.991	1,1%
BASILICATA	1.147.313	0,3%
MOLISE	740.265	0,2%
VALLE D'AOSTA	585.451	0,2%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

## VOLUMI EROGATI NELLE REGIONI

Guardando ai volumi erogati nelle regioni notiamo come siano tutte in crescita eccezione fatta per Valle D'Aosta (-3,3%) e Sicilia (-4,7%). In assoluto la regione che registra la crescita maggiore è il Molise (+27,1%) seguita dal Lazio (26,5%) che, in considerazione anche dei volumi importanti espressi, spinge al rialzo anche la crescita nazionale.

### EROGAZIONI NELLE REGIONI - I SEMESTRE 2020 PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI



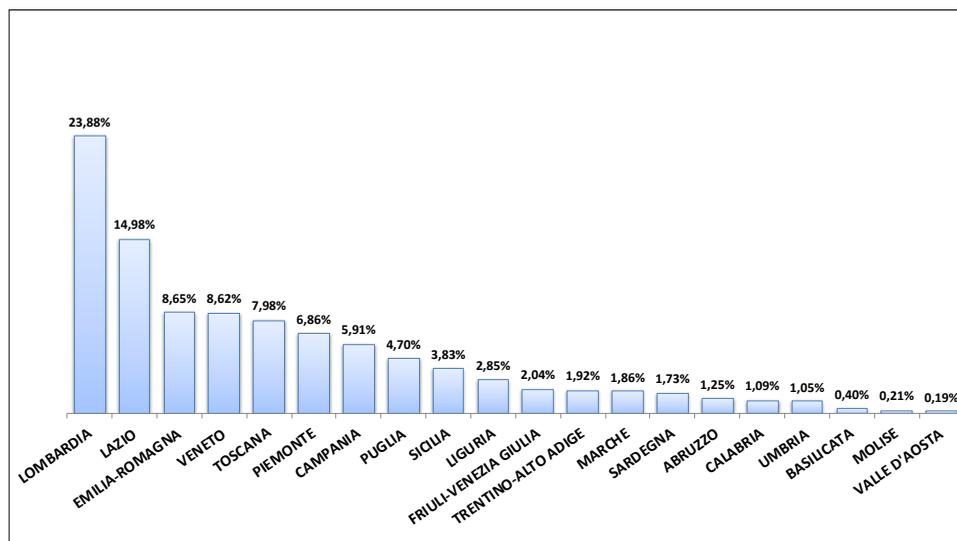
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato, la Lombardia è la regione che sempre maggiormente contribuisce ai volumi nazionali arrivando al 23,88%, seguita dal Lazio con 14,98%, dall'Emilia-Romagna con 8,65% e dal Veneto con 8,62%. Subito dietro si posizionano Toscana e Piemonte con il 7,98% e il 6,86%. Da rilevare che le prime tre regioni contribuiscono per quasi la metà dei volumi erogati a livello nazionale. Per ovvie ragioni di dimensioni e di territorio Valle d'Aosta, Molise e Basilicata sono le regioni che meno contribuiscono ai volumi totali.

Volumi in  
crescita in  
tutte le regioni

## INCIDENZA DELLE REGIONI - I SEMESTRE 2020

### PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

## VOLUMI EROGATI NELLE PROVINCE

A livello provinciale, la migliore performance del semestre viene mostrata dalla provincia di Firenze con una crescita del 33,2% con volumi che si attestano a 733 milioni di euro. Segue Roma che, con i suoi 3,4 miliardi erogati, segna una crescita del +29,8%. Da sottolineare l'incremento delle province di Padova (19,7%) e Bari (13,0%).

PROVINCIA	EROG. I SEM. 2020	VAR. % EROG. SU I SEM. 2019
ROMA	3.422,4	29,8%
MILANO	3.133,5	12,1%
TORINO	1.128,9	16,2%
NAPOLI	941,7	10,3%
FIRENZE	733,4	33,2%
BOLOGNA	723,1	2,0%
BRESCIA	538,0	2,3%
BARI	534,9	13,0%
PADOVA	467,8	19,7%
BERGAMO	465,1	-4,3%

In provincia di Firenze la crescita più elevata

## TASSI D'INTERESSE

Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che sta impattando in maniera importante sul PIL europeo, la Bce porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli. Ha già annunciato che, se necessario, continuerà ad immettere liquidità nel sistema bancario in modo che

gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. Alla luce poi della raggiunta intesa da parte dei leader europei riguardo allo straordinario pacchetto di misure economiche per contrastare gli effetti della pandemia, è questo lo scenario che dovremo attenderci almeno per tutto il 2020. In questo momento le proposte di mutuo delle banche sono interessanti come non mai, soprattutto per quel che riguarda i tassi fissi.

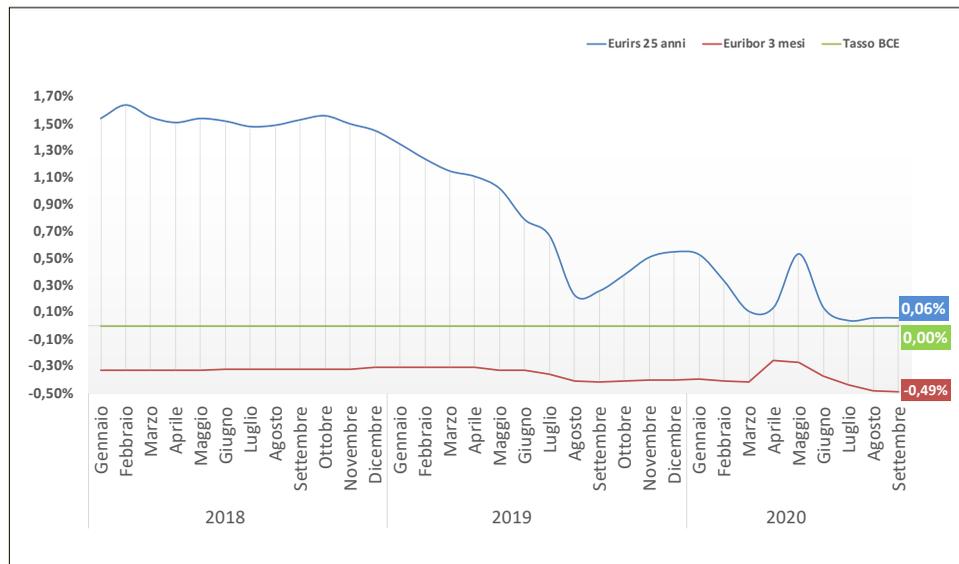
**Euribor (indicizzazione mutui a tasso variabile)**

Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi) ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% (Dicembre 2012), per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014. Ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e dopo, a metà marzo 2020, ha registrato il suo minimo storico sfiorando -0,50%. L'ultima rilevazione, riferita a Settembre 2020, ha segnato un tasso del -0,49%.

**Eurirs (indicizzazione mutui a tasso fisso)**

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni) è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% per poi tornare a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a Luglio 2019. Ha toccato il minimo storico a Luglio 2020 segnando 0,04%. L'ultima rilevazione del mese di Settembre 2020 ha fatto registrare 0,06%, livello che permette oggi di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente abbiamo visto in precedenza.

## ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dato BCE

### Esempio pratico

Stando alle dinamiche dei tassi di Aprile 2020, si è calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 euro e che lo spread medio di mercato si attesti all' 1% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 418 euro, circa 26 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 392 euro.

Questo chiaramente se i tassi rimanessero sempre agli attuali livelli, cosa che è dif-

facilmente verificabile in un orizzonte temporale così lungo. Volendo optare per la situazione di maggior risparmio, ovvero quella del mutuo variabile, è fondamentale capire quanto il reddito del nucleo familiare sia in grado di sopportare eventuali aumenti di rata, sia in termini di capacità di rimborso sia in termini di sostenibilità del tenore di vita che si è abituati. Alcuni esempi utili a capire la differenza tra tasso fisso e tasso variabile:

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	TASSO FISSO Vs TASSO VARIABILE
50.000	10	439	427	Fisso +12 euro
100.000	15	601	577	Fisso +24 euro
150.000	20	925	877	Fisso +48 euro
250.000	25	949	888	Fisso +61 euro

## MUTUO: DURATA, IMPORTO E SCOPO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 24,7 anni, in leggera diminuzione rispetto a un anno fa. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 71,9% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e il 27,9% si colloca nella fascia 10-20 anni, mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile.

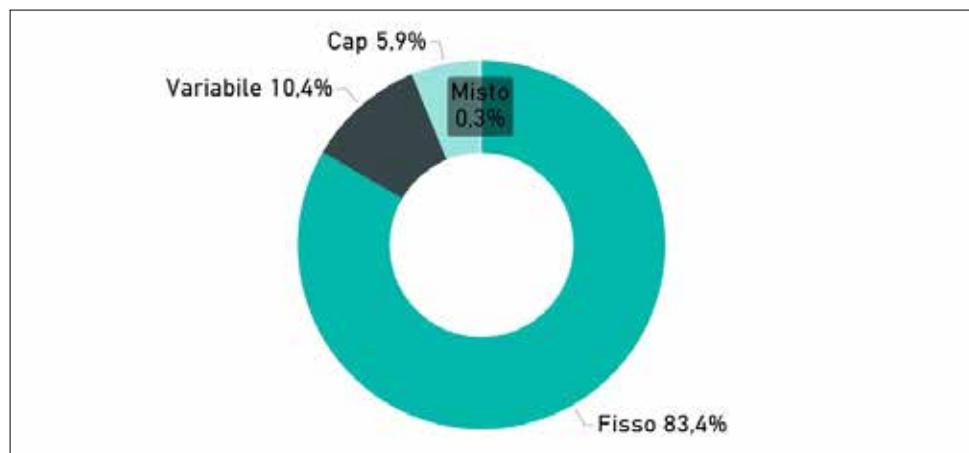
Nel primo semestre 2020 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 113.902 Euro, in lieve aumento rispetto al 2019.

## MUTUO: TIPOLOGIA

Grazie ai tassi ai minimi storici e al costo del prodotto più contenuto rispetto al passato l'83,4% dei mutuatari ha preferito il tasso fisso optando quindi per la programmazione certa e sicura dell'impegno economico. Una percentuale in deciso aumento rispetto ad un anno fa quando era pari al 60,9%.

Il 10,4% ha optato per il tasso variabile, il 5,9% per il Cap e lo 0,3% per il misto.

### TIPOLOGIA DI PRODOTTO - I SEMESTRE 2020



Prevale il mutuo a tasso fisso

## MUTUATARIO: ETÀ E PROVENIENZA

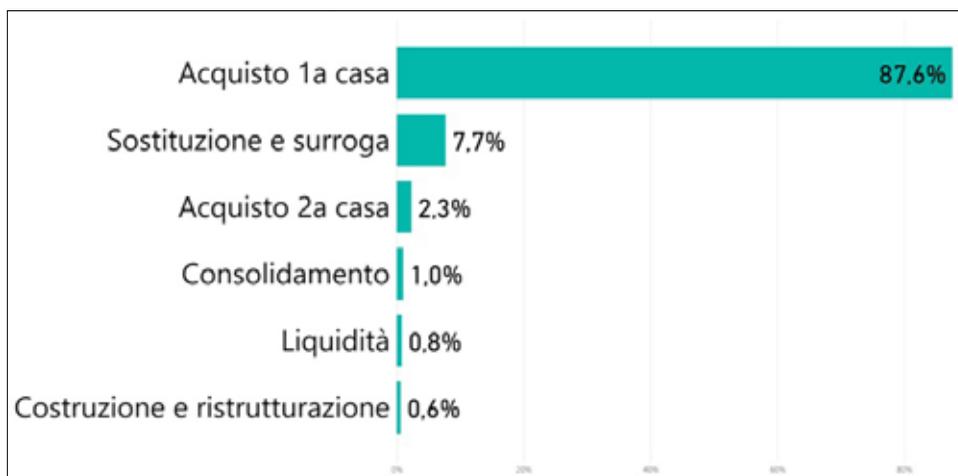
L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2020 è di circa 40 anni (39,9), con una concentrazione nella fascia 18-44 anni che rappresenta il 58,8%. Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti il 77,7% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri: attualmente quasi il 12,8% è rappresentato da cittadini europei e l'8,9% da extra-europei.

## SCOPO DEL MUTUO

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'87,6% del totale delle richieste, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide per il 7,7%, il dato è in crescita.

Coloro che scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa costituiscono il 2,3%.

### LA FINALITÀ DELLE OPERAZIONI DI MUTUO I SEMESTRE 2020



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### 2010-2020 ACQUISTO DI UN TRILOCALE CON MUTUO TRE CITTÀ A CONFRONTO: MILANO, ROMA, NAPOLI

Nelle tabelle seguenti si prende in considerazione un trilocale e si vede, alla luce degli attuali prezzi di mercato e dei tassi sui mutui (1,17 a luglio 2020) quanto si risparmia oggi rispetto a 10 anni fa.

Milano è la città in cui il mercato immobiliare ha retto meglio ed il risparmio è inferiore rispetto a Napoli e Roma dove, nell'arco temporale, i prezzi sono diminuiti maggiormente.

## MILANO

Tipologia immobiliare: trilocale di 95 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	342.760	345.900
DISPONIBILITA' NECESSARIA	68.552	69.180
QUOTA MUTUO (80%)	274.208	276.720
TASSO MEDIO (Bankitalia)	2,50%	1,17%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1230,14	1064,31
COSTO TOTALE	437.595	388.474
Reddito mensile per accesso al finanziamento	4.100	3.548

## ROMA

Tipologia immobiliare: trilocale di 95 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	404.605	272.270
DISPONIBILITA' NECESSARIA	80.921	54.454
QUOTA MUTUO (80%)	323.684	217.816
TASSO MEDIO (Bankitalia)	2,50%	1,17%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1452,10	837,76
COSTO TOTALE	516.551	305.782
Reddito mensile per accesso al finanziamento	4.840	2.793

## NAPOLI

Tipologia immobiliare: trilocale di 95 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	337.550	213.650
DISPONIBILITA' NECESSARIA	67.510	42.730
QUOTA MUTUO (80%)	270.040	170.920
TASSO MEDIO (Bankitalia)	2,50%	1,17%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1211,44	657,39
COSTO TOTALE	430.943	239.947
Reddito mensile per accesso al finanziamento	4.038	2.191

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia e Osservatorio Immobiliare Tecnocasa

## CONCLUSIONI

Nonostante l'emergenza sanitaria legata al Coronavirus che stiamo affrontando a livello mondiale, il mercato dei mutui alla famiglia in Italia si è fino ad oggi ben comportato.

Abbiamo visto che il 2019 si è chiuso con poco meno di 49 miliardi di euro, e il 2020 resta comunque in linea con questi valori. La Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse, agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie e sostenendo l'economia e la finanza dell'area Euro.

Il trend generale nel 2021 dipenderà molto dall'andamento della domanda, sia nella sua componente di acquisto sia nelle operazioni di surroga e sostituzione. Molto dipenderà anche dall'impatto che la ripresa della pandemia avrà sull'economia reale del Paese che ha già subito la parziale chiusura di alcune attività commerciali.

L'andamento delle erogazioni dipenderà dalle politiche economiche che il nostro Paese adotterà nei prossimi mesi. In particolare, l'andamento dell'occupazione giovanile e del reddito delle famiglie saranno fattori determinati per il trend del mercato creditizio.

Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui ancora molto bassi, permangono interessanti opportunità sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia a titolo di investimento.

E a maggior ragione, per individuare la formula di finanziamento più adeguata, è necessario affidarsi ad operatori specializzati che, conoscendo profondamente il settore, siano in grado di assistere il cliente verso la scelta del prodotto migliore per le sue esigenze, fornendo una consulenza completa, compreso il lato assicurativo collegato ai mutui.



BENVENUTA *Casa*





Con la nostra **Visita in Comodità** potrai effettuare una prima visita dell'immobile restando comodamente a casa tua!

Da sempre **Tecnocasa** va incontro alle esigenze dei suoi clienti ed è sempre più all'avanguardia per mettere a tua disposizione strumenti utili e innovativi.

Questa volta lo fa pensando al tuo benessere e alla tua sicurezza con la **"Visita in Comodità"**.

Con la **Visita in Comodità** potrai effettuare una prima visita dell'immobile direttamente dal monitor di casa tua, facendoti guidare da un nostro agente che ti mostrerà, tramite il nostro applicativo, l'immobile a cui sei interessato. Da oggi sarà molto più semplice e rapido poter visitare gli immobili di tuo interesse anche se sei a molti chilometri di distanza.

**Uscire è semplicissimo! Ti basta:**

- Scegliere l'immobile che desideri comprare o affittare
- Contattare l'agente
- Comunicare su richiesta l'agente al numero verde o WhatsApp
- Verrai comodamente fatto un raggio nel appartamento di tua scelta e guidato da un agente a tua completa disposizione.



**Come sempre, fanno anche di un appuntamento per la tua visita in comodità!**