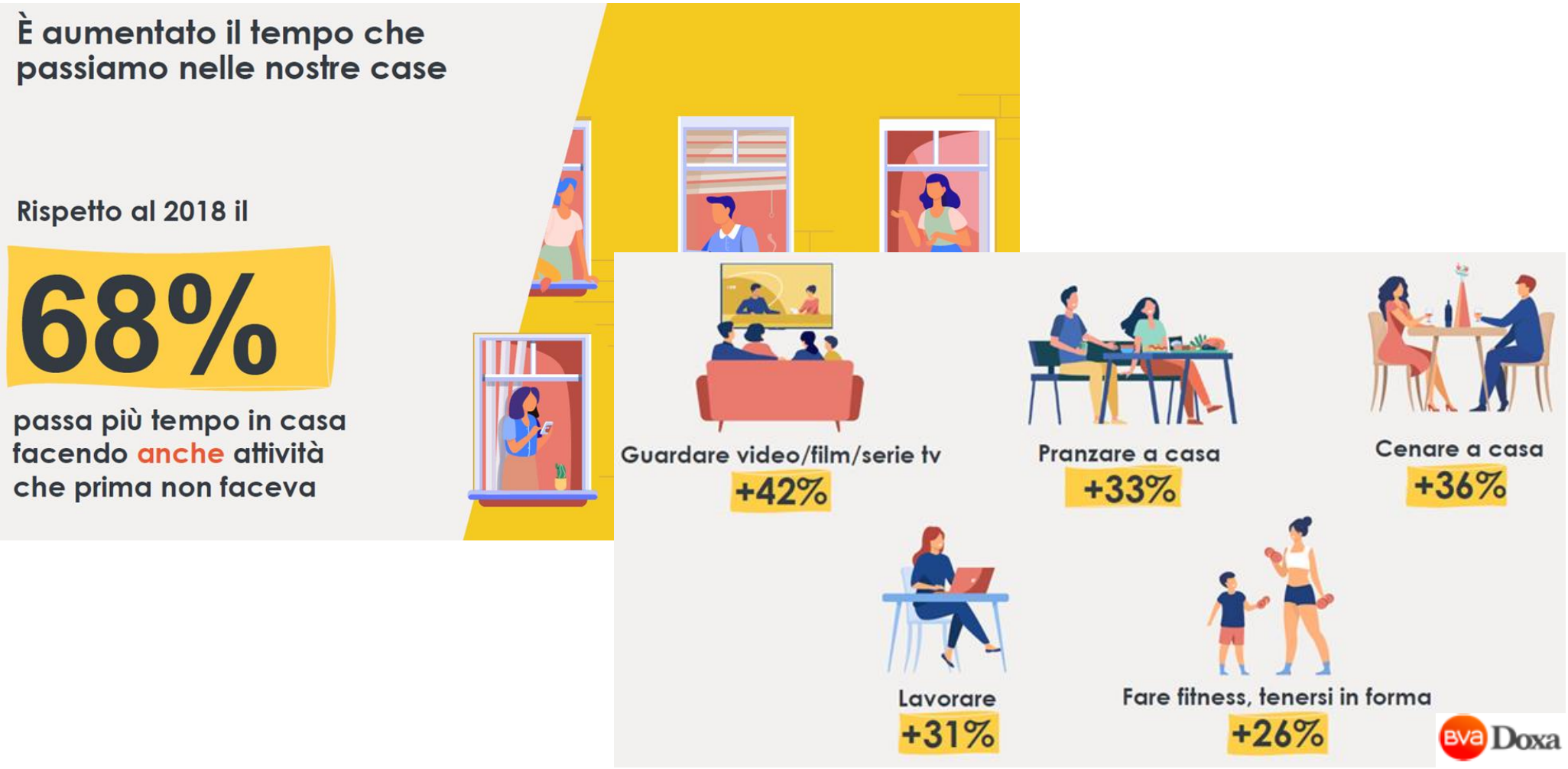
Conferenza stampa 2023
Mediatori group

Dal Bonus 110% al Green Deal U.E.
Analisi del mercato immobiliare e creditizio di Fucecchio

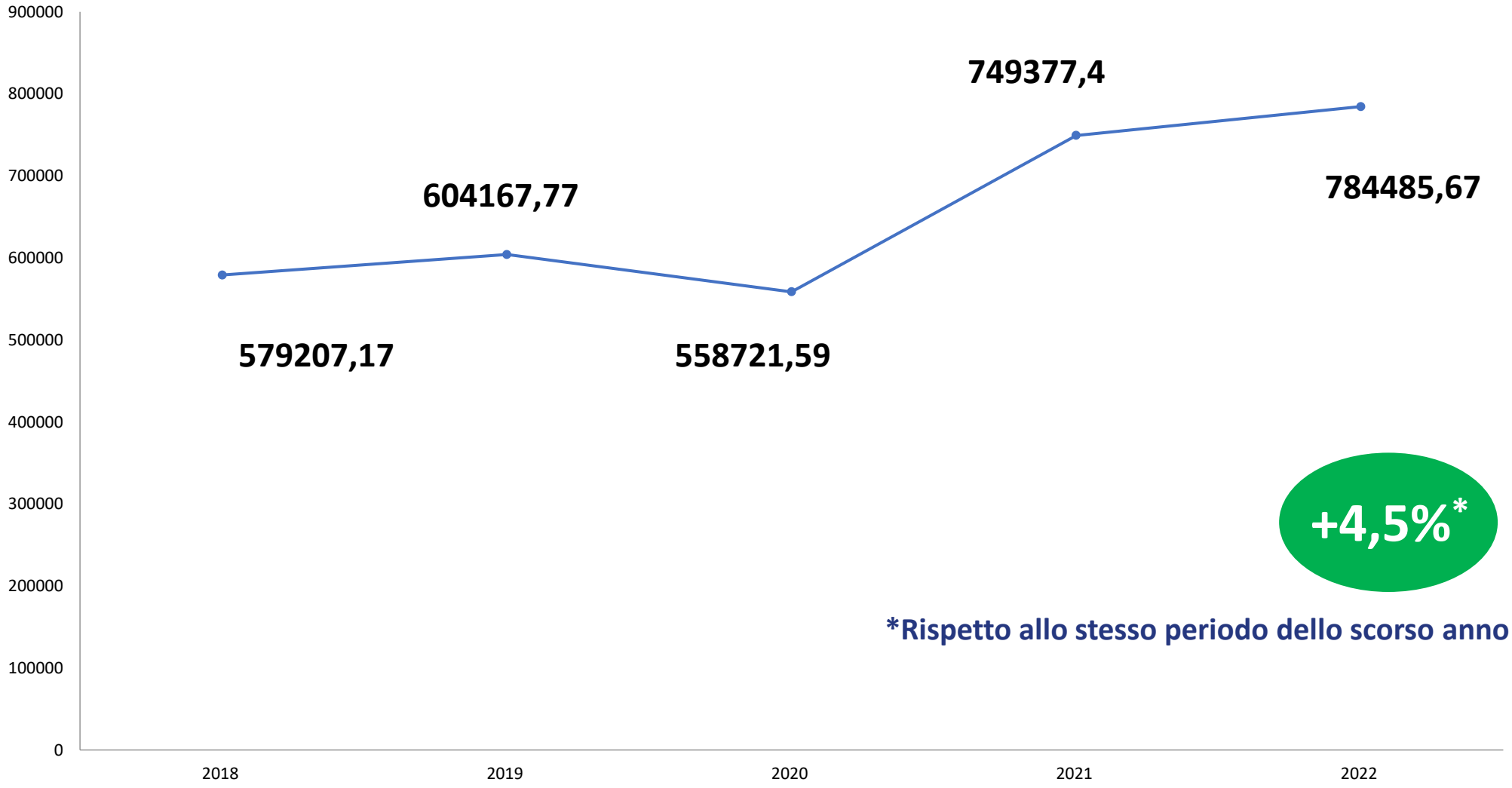
RIELABORAZIONE DIVISIONE STATISTICHE
MEDIATORI GROUP SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Covid, come ci ha lasciato?



RIELABORAZIONE DIVISIONE STATISTICHE MEDIATORI GROUP SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Analisi compravendite in Italia



+4,5%*

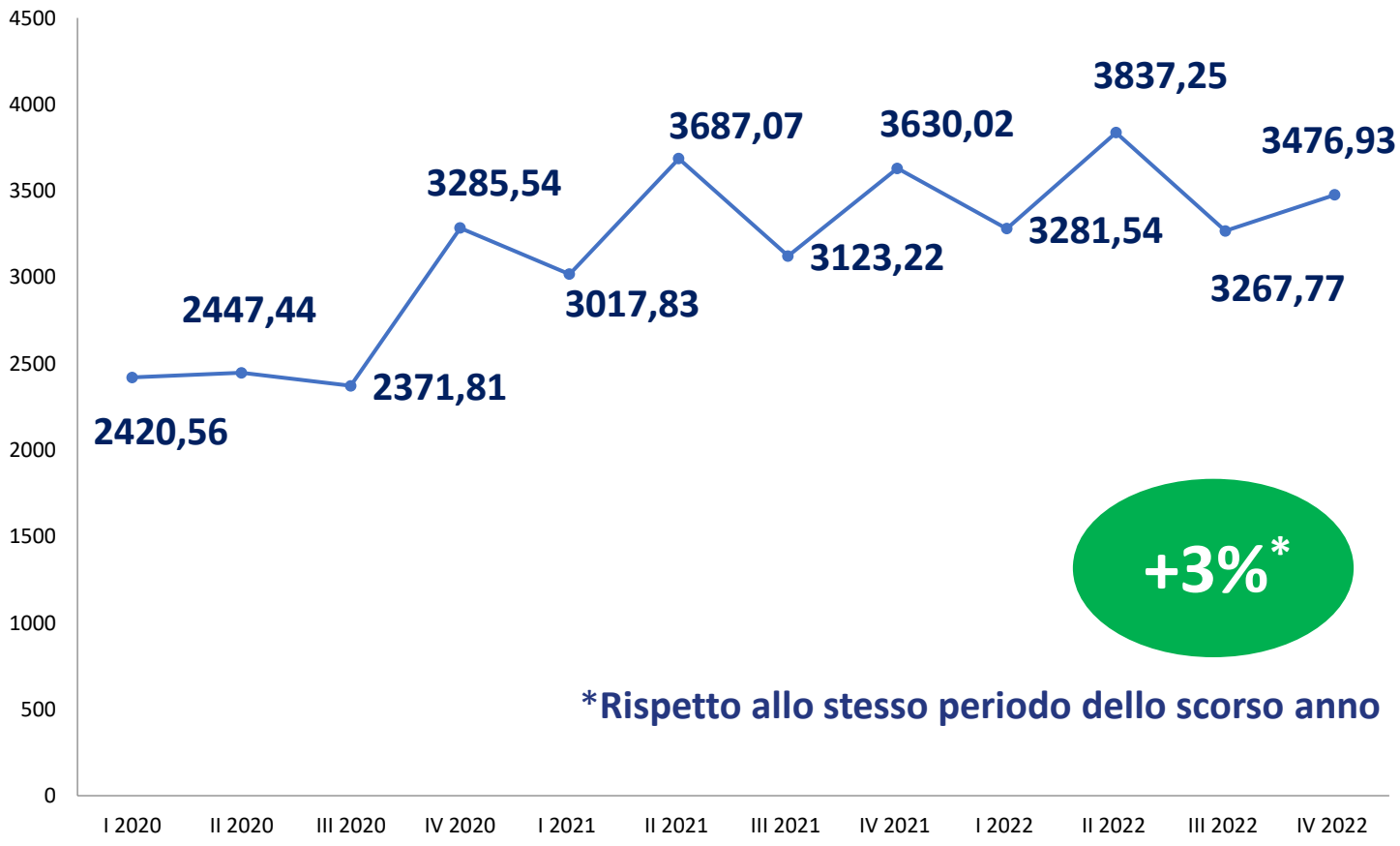
***Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno**

RIELABORAZIONE DIVISIONE STATISTICHE MEDIATORI GROUP SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

MEDIATORIGROUP 2023

Analisi compravendite
Provincia di Firenze

ANNO	VALORE TOTALE
2020	10.524,5
2021	13.457
2022	13.863,4



+3%*

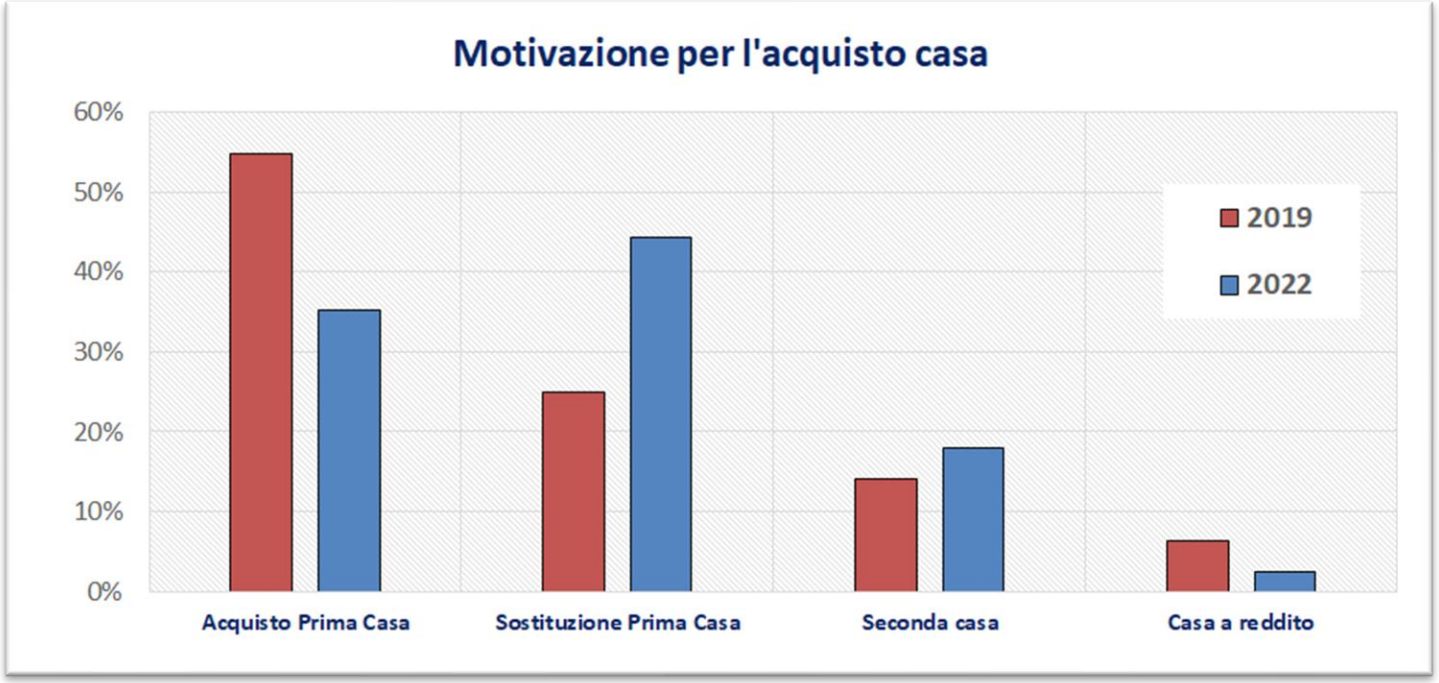
*Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno

RIELABORAZIONE DIVISIONE STATISTICHE MEDIATORI GROUP SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

MEDIATORIGROUP 2023

La crescita non è stata di nuove prime case…

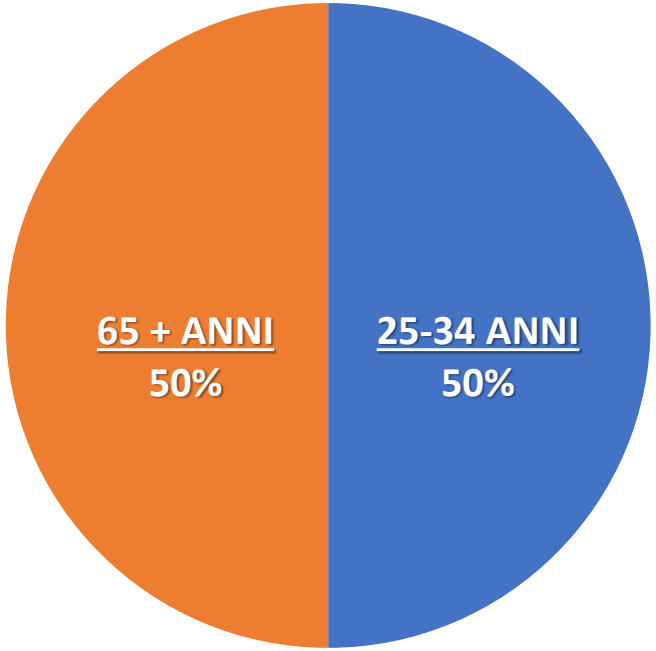
	2019	2022	var.
Acquisto Prima Casa	55%	35%	-20%
Sostituzione Prima Casa	25%	44%	19%
Seconda casa	14%	18%	4%
Casa a reddito	6%	3%	-4%



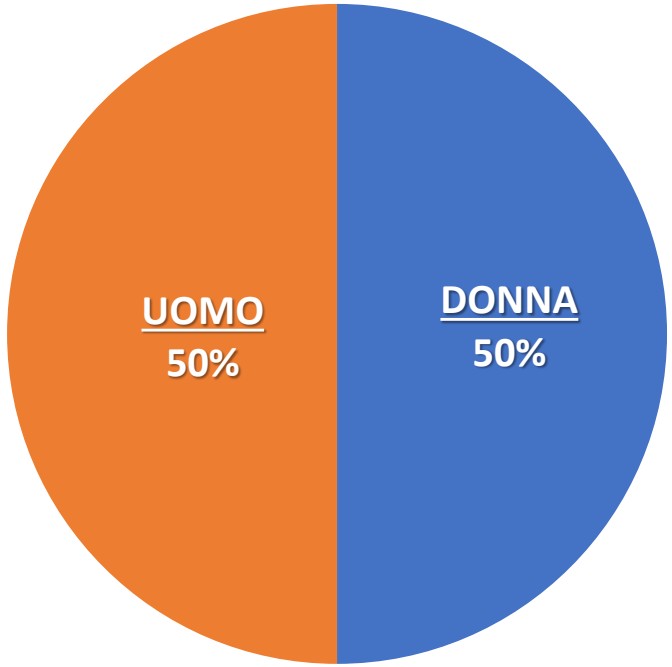
RIELABORAZIONE DIVISIONE STATISTICHE MEDIATORI GROUP SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Profilo acquirenti
Provincia di Firenze

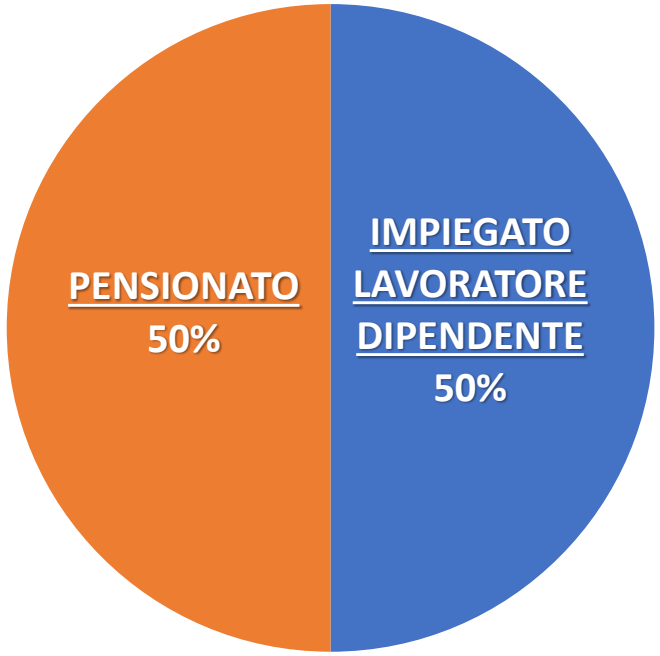
ETÀ



SESSO

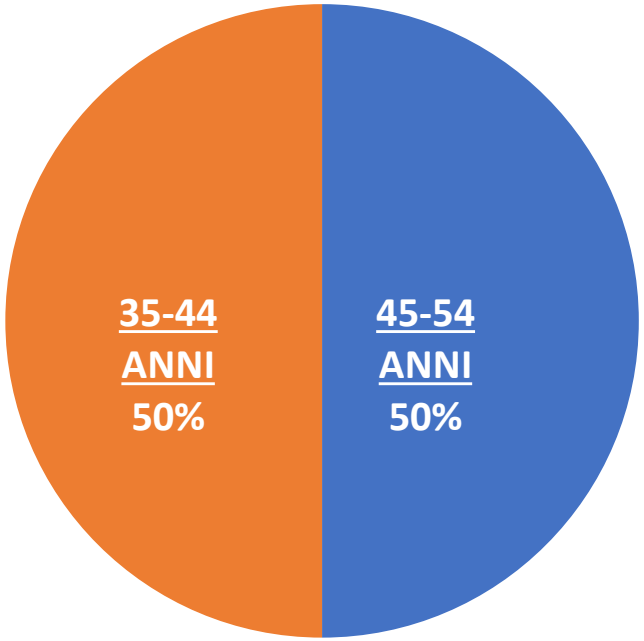


PROFESSIONE

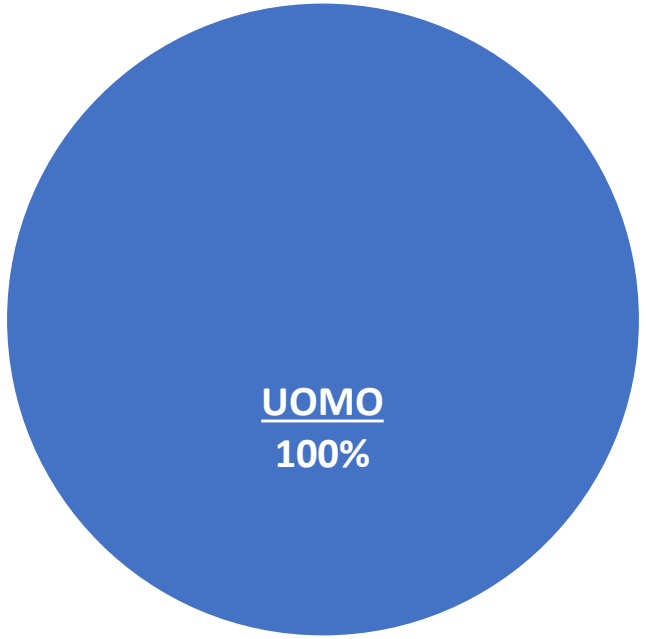


Profilo venditori
Provincia di Firenze

ETÀ



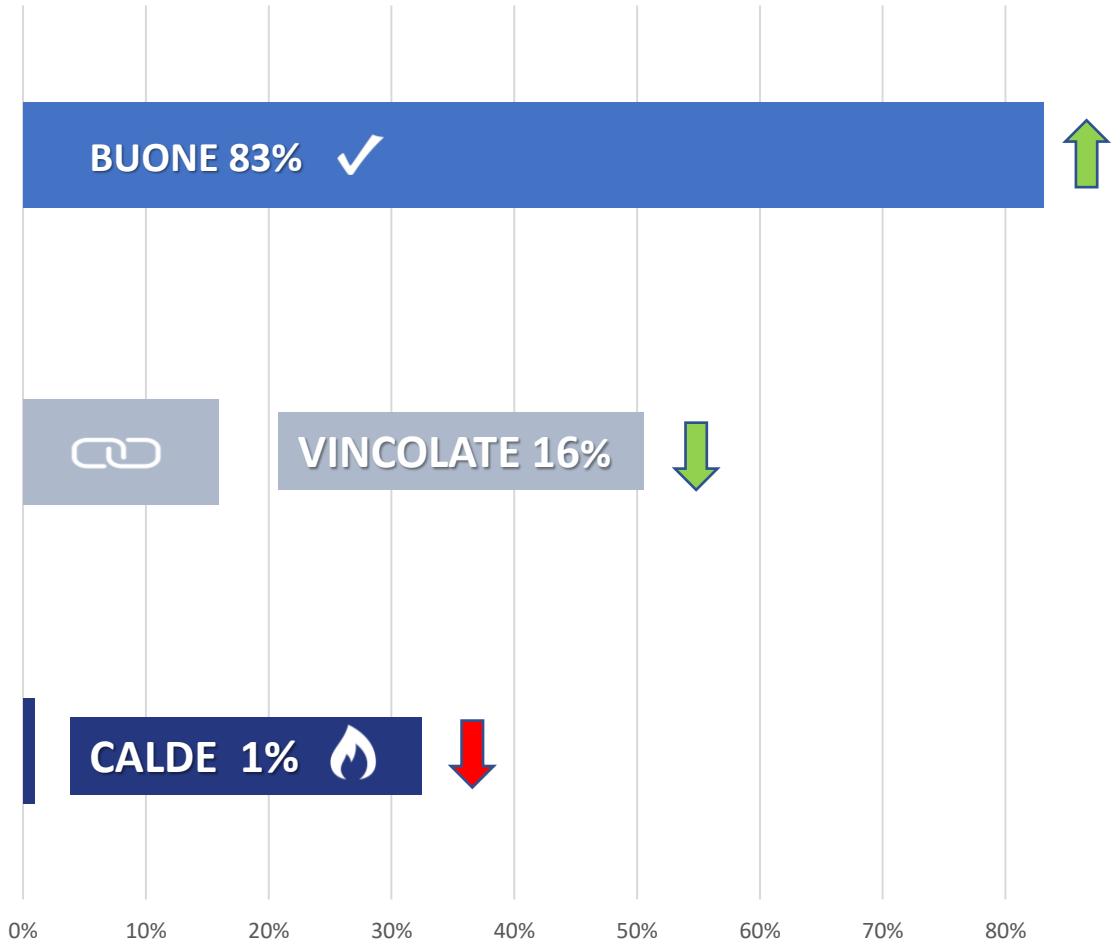
SESSO



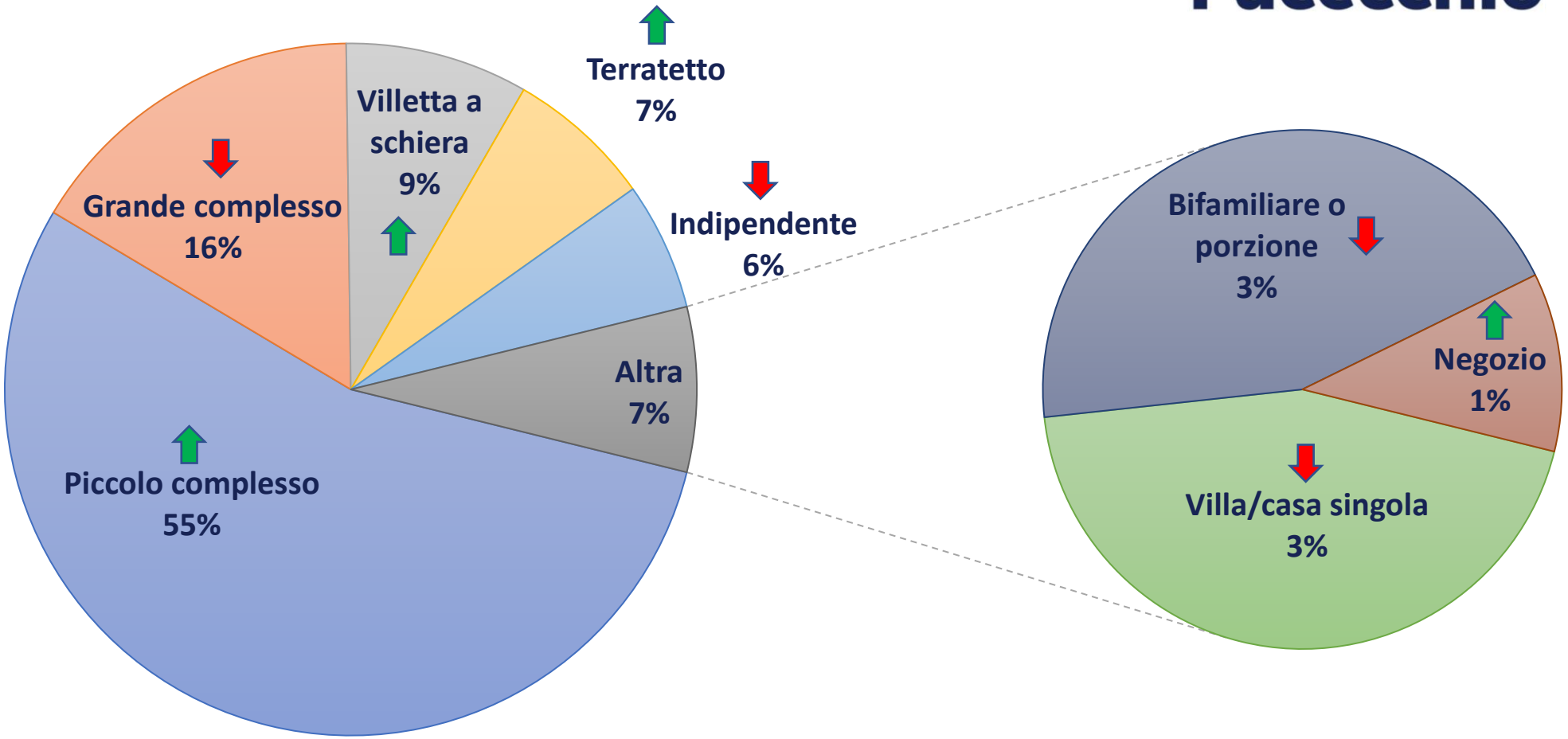
PROFESSIONE

Analisi richieste Provincia di Firenze

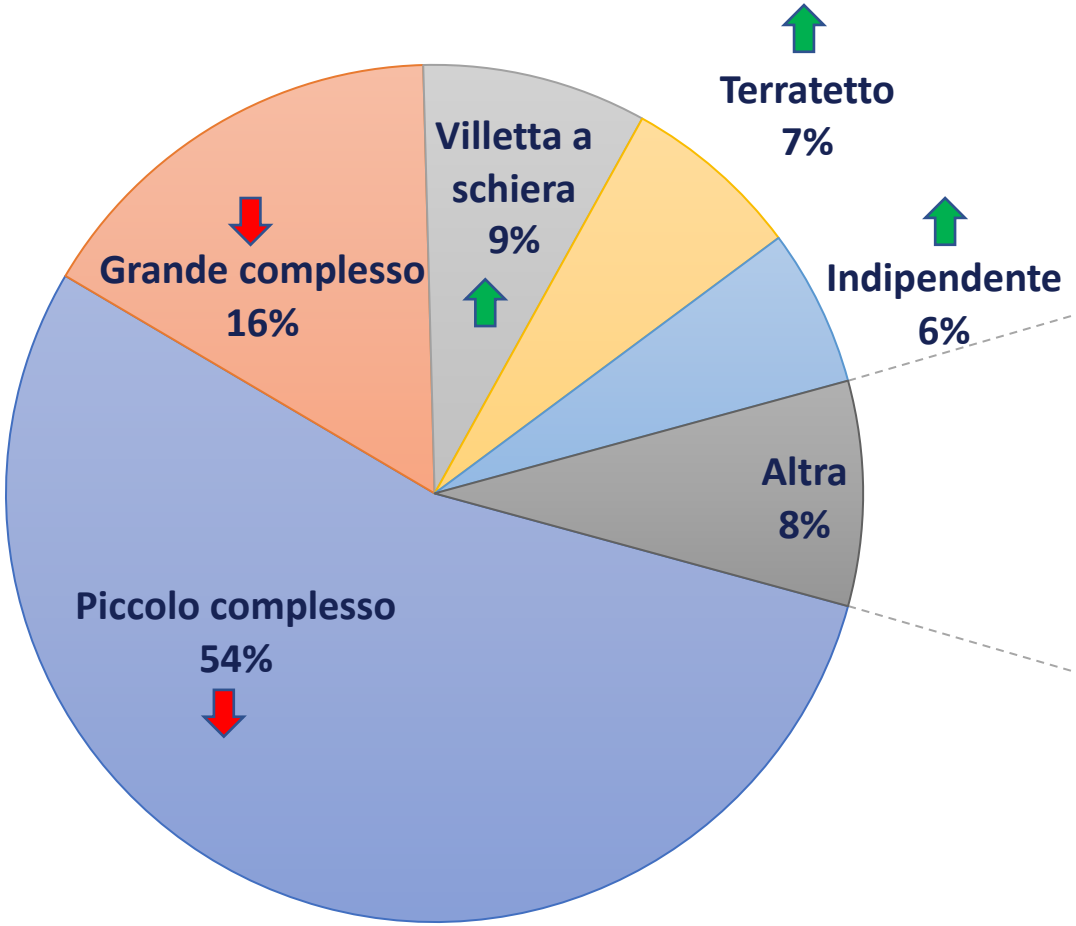
RICHIESTE CALDE	**1%**
Clienti che hanno già venduto e devono Acquistare/Locare entro il	100%
Clienti che sono in affitto (sfratto/disdetta) e devono Acquistare/Locare entro il	0%
Clienti con scadenza generica (Lavorocc) e devono Acquistare/Locare entro il	0%
Clienti con delibera mutuo con scadenza il	0%
RICHIESTE BUONE	**83%**
Clienti con mutuo valutato Facile (Liquidità + Mutuo)	90%
Clienti che acquistano in contanti	7%
Clienti con situazione reddituale ottima per affitto	2%
Clienti con ottime Referenze/Garanzie	0%
Clienti che cercano per investimento (locazione successiva)	1%
RICHIESTE VINCOLATE	**16%**
Clienti che devono prima Vendere per Acquistare	20%
Clienti che devono rientrare di capitali (eredità denaro da estero ecc)	0%
Clienti con mutuo valutato Difficile (no Liquidità)	76%
Clienti in attesa valutazione mutuo	4%

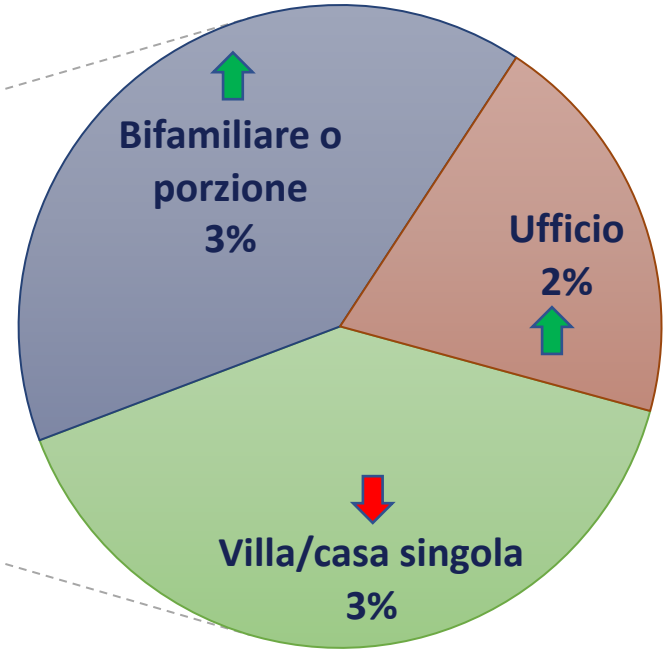


Domanda immobili Fucecchio

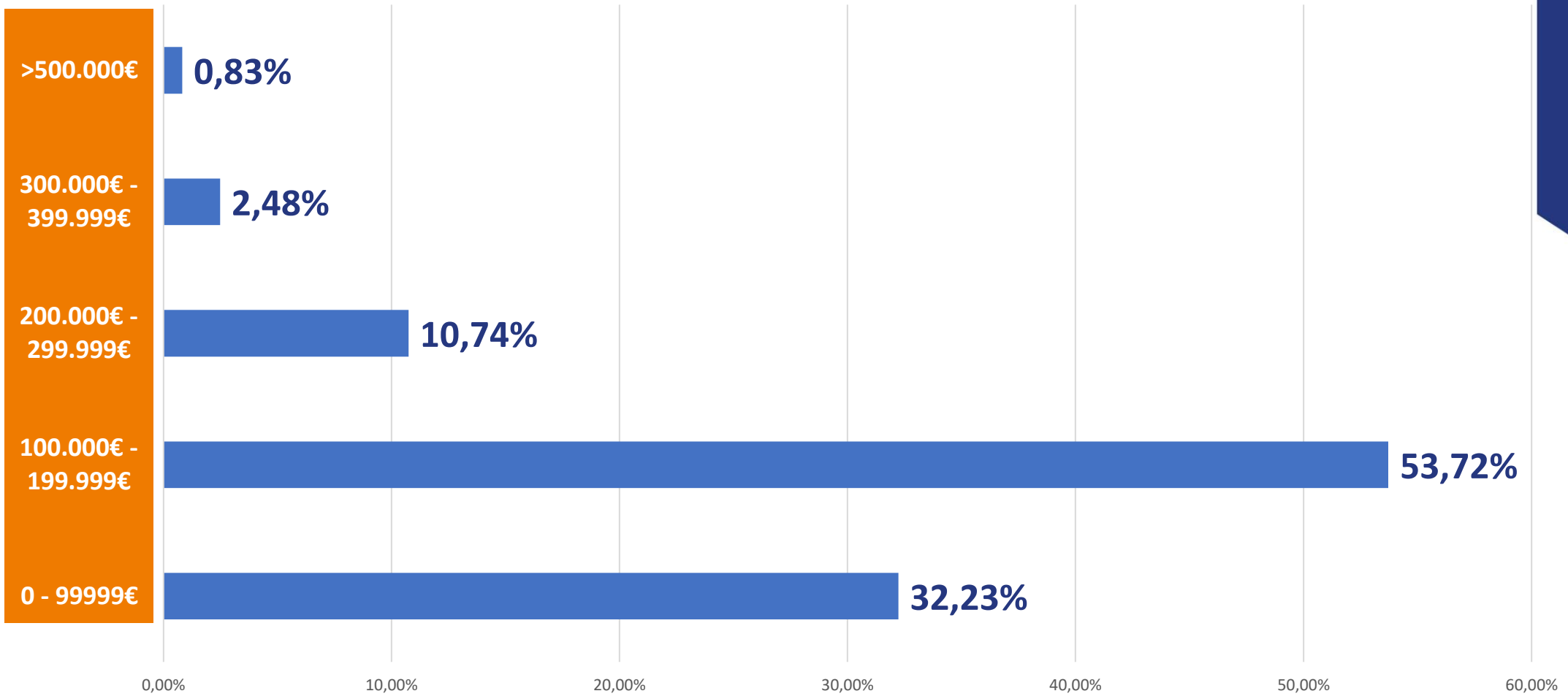


Offerta immobili Fucecchio





Disponibilità spesa Provincia di Firenze



Valutazioni
Provincia di Firenze

Zone	Nuovo <10 anni (al mq)	Usato ristrutturato (al mq)	Usato da rimodernare (al mq)	Usato da ristrutturare (al mq)	Garage 16mq (a corpo)	Posti auto (a corpo)
Fucecchio	1.400,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €	700,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €
Frazioni di Fucecchio (Massarella, Torre, Botteghe, Galleno,etc)	1.300,00 €	1.100,00 €	900,00 €	600,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €
San Pierino	1.600,00 €	1.400,00 €	1.200,00 €	900,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €
Santa Croce sull'arno	1.400,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €	700,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €
San Miniato basso e frazioni	1.700,00 €	1.500,00 €	1.300,00 €	900,00 €	15.000,00 €	10.000,00 €

I prezzi al mq vengono valutati su un appartamento di 80 mq senza garage, piano medio con ascensore.
- **Nuovo (<10 anni)**
- **Usato ristrutturato** = Rifatti impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti.
- **Usato da rimodernare** = Usato > 30/40 anni, in medio stato, con impianti, infissi, pavimenti e rivestimenti, dell'epoca di costruzione. Abitabile.
- **Usato da ristrutturare** = Immobile non abitabile
- **Garage** (16mq) (Valutazione a corpo)
- **Posto auto** (Valutazione a corpo)
- N.D. = Dato non disponibile

Elementi importanti nella scelta dell’abitazione

Bassi costi di manutenzione/gestione	80%
Sicurezza della zona	77%
Luminosità e piano alto	75%
Spazi per l'abitare	69%
Servizi della zona	63%
Sostenibilità dal punto di vista ambientale	53%
Garage	44%
Offerta di spazi all'aperto	38%
Tecnologia nella costruzione	36%

Conclusioni Provincia di Firenze

Aumentato il tempo medio per vendere un immobile

2,8 MESI

Diminuito il tempo medio di trattativa

3 GIORNI

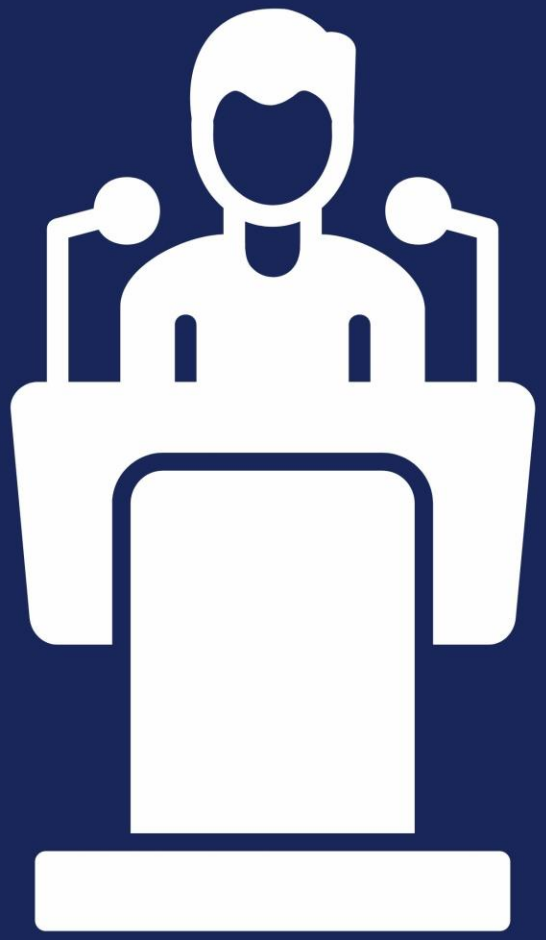
Prezzo medio

135.300€

AffittaRE

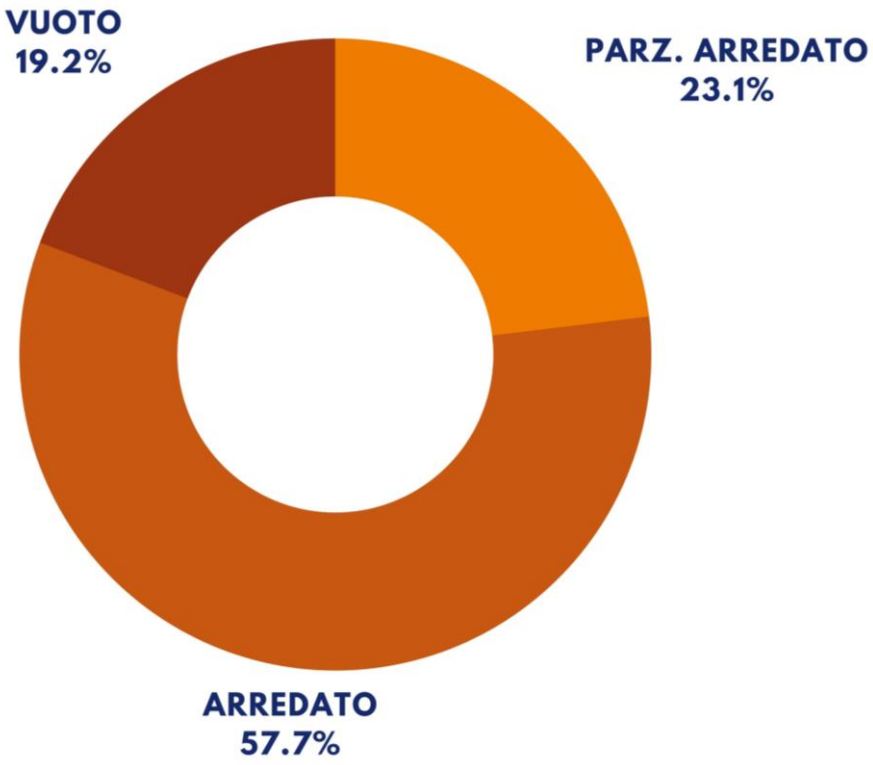
Conferenza stampa 2023

FOCUS SULLE LOCAZIONI >

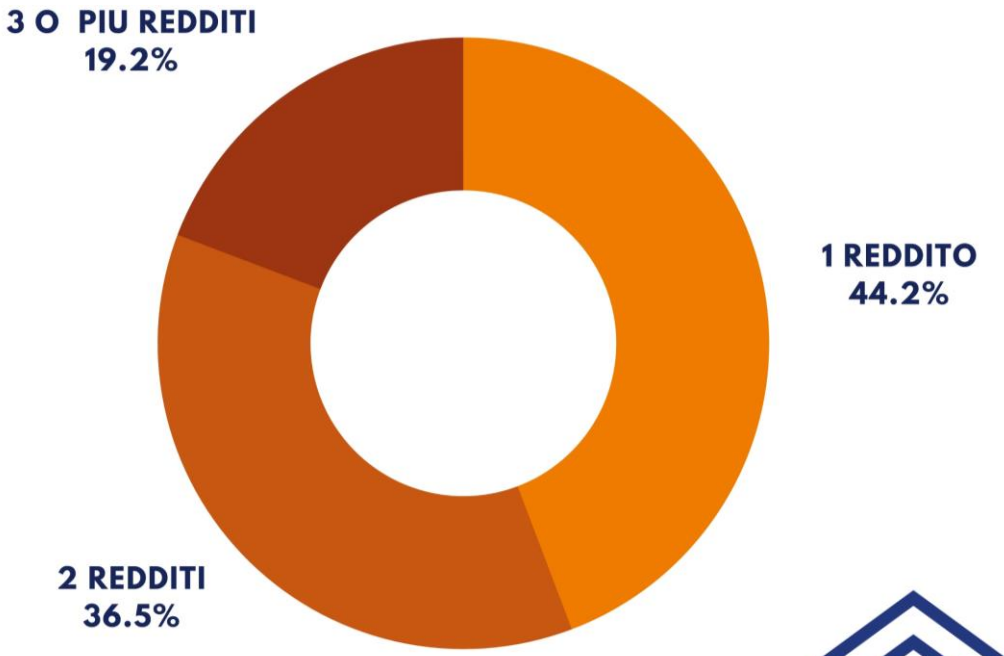


Alcuni dati sugli affitti
IN ITALIA

IMMOBILE



REDDITO INQUILINI



AffittaRE

AFFITTARE 2023

DIVISIONE STATISTICHE MEDIATORI GROUP >

Tempi di conclusione delle trattative

PROVINCIA DI FIRENZE

IMMOBILE ARREDATO → 2 MESI

IMMOBILE NON ARREDATO → 4 MESI

Valutazione prezzi

PROVINCIA DI FIRENZE

Tipologia	Locali	Canone mensile (escluse spese condominiali)
Appartamento	Monolocale	450 €
Appartamento	Bilocale	450 - 500 €
Appartamento	Trilocale	550 - 600 €
Appartamento	4 Vani o più	600 - 750 €
Garage	40 - 50 mq	200 €
Negozio	100 mq	1100 €
Ufficio	70 -100 mq	500- 800 €
Capannone Laboratorio	500 mq	1900 – 2700 €
Uffici Direzionali	500 mq	1600 €
Magazzino	100 mq	500 €

Offerta in calo
IN ITALIA

1 **SUPER BONUS 110%**

2 **RITARDO SUL RESPONSO DEI MUTUI**

Slitta rispetto il 2021 l'uscita dalla casa in affitto che rimane occupata

3 **AUMENTO DEI PREZZI**

Suggerisce agli inquilini di mantenere la situazione abitativa attuale piuttosto che cercare altrove

Domanda fondi commerciali
IN ITALIA

IN AUMENTO RISPETTO IL 2021

Contratti di locazione per fondi commerciali / artigianali

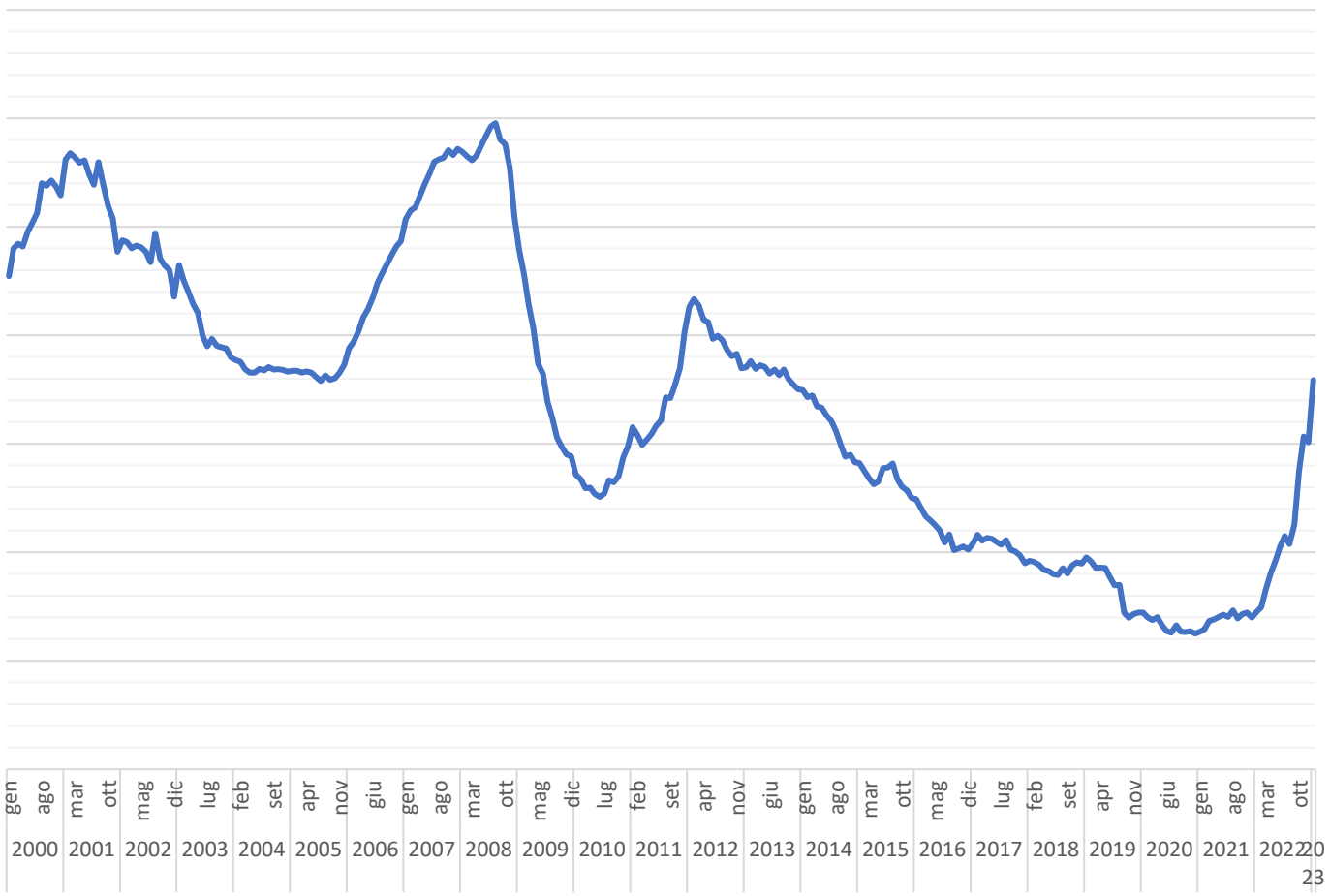
Conferenza stampa 2023

Euroansa®
Società di Mediazione Creditizia SPA

IL MERCATO CREDITIZIO

L'ANDAMENTO DEI TASSI

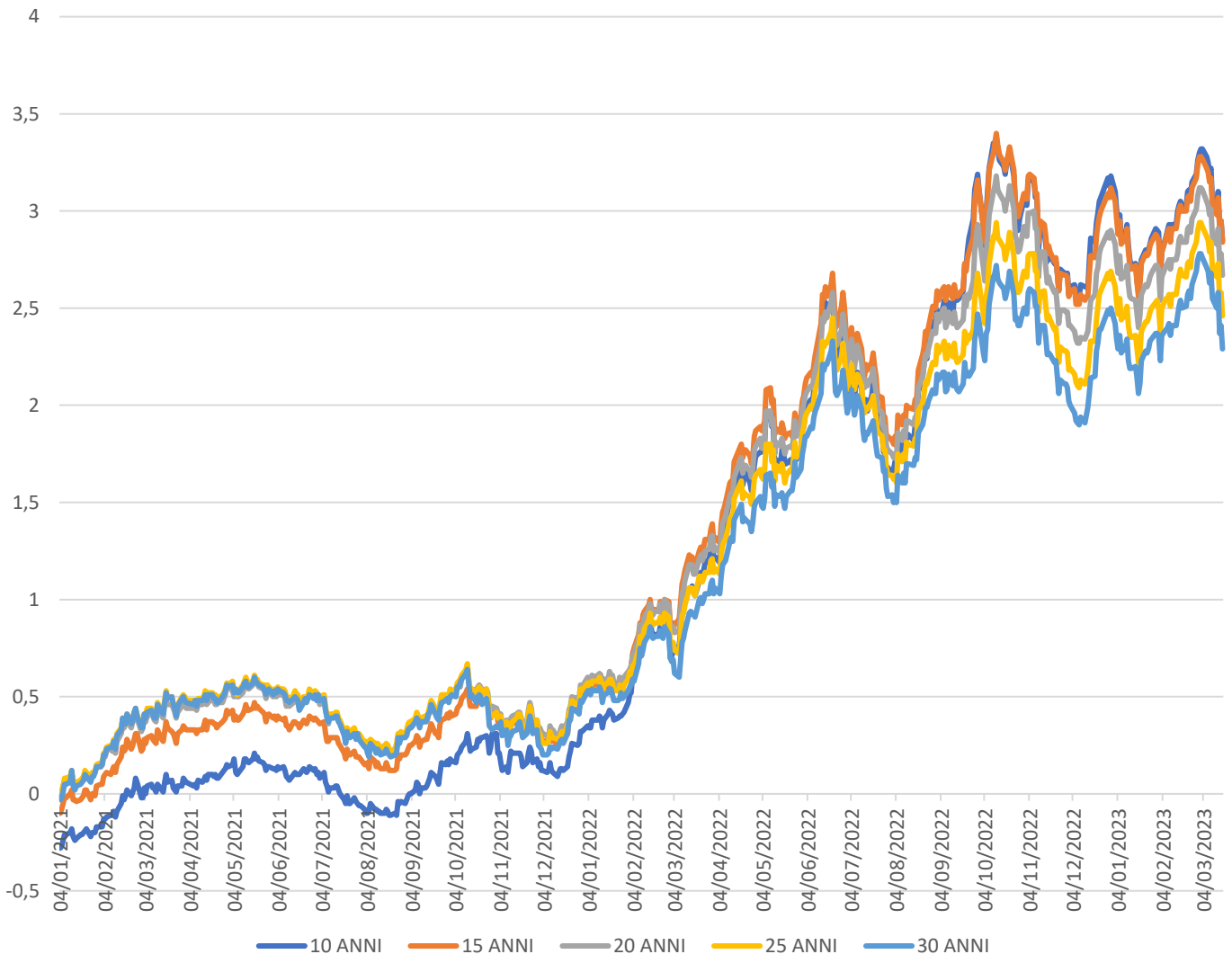
Il tasso di interesse medio sui mutui applicato dalle banche è aumentato significativamente a partire dal febbraio **2022** fino a raggiungere il **3,58%** nel **gennaio 2023**. Questo aumento è stato principalmente causato dalla crescita del tasso di riferimento della **BCE**, che è passato dallo **0,5%** a febbraio **2022 al 3%** a febbraio **2023**. Le banche hanno quindi dovuto adeguare i loro tassi di interesse sui mutui per riflettere questa variazione del costo del denaro a livello globale.



FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

L'ANDAMENTO DEI TASSI

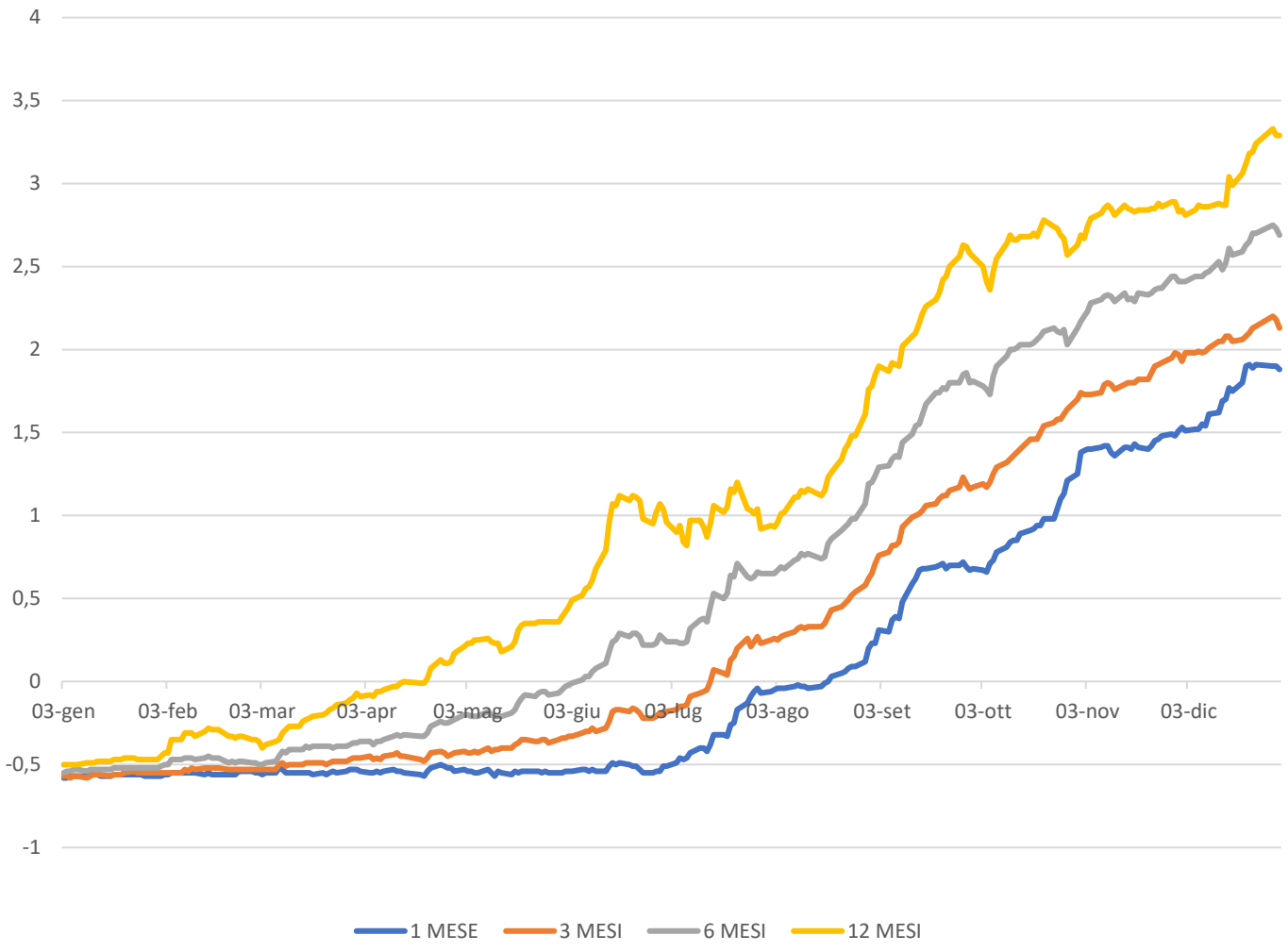
- **L'Eurirs** è il parametro di riferimento generalmente utilizzato dalle banche per calcolare il tasso fisso dei mutui. Il tasso praticato sarà dato infatti dalla somma tra lo spread della banca e l'indice Eurirs utilizzato, che corrisponde generalmente alla **durata del mutuo.**



FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

L'ANDAMENTO DEI TASSI

- Viceversa, **l'Euribor**, è utilizzato come parametro per l'**indicizzazione** dei **mutui ipotecari a tasso variabile**.

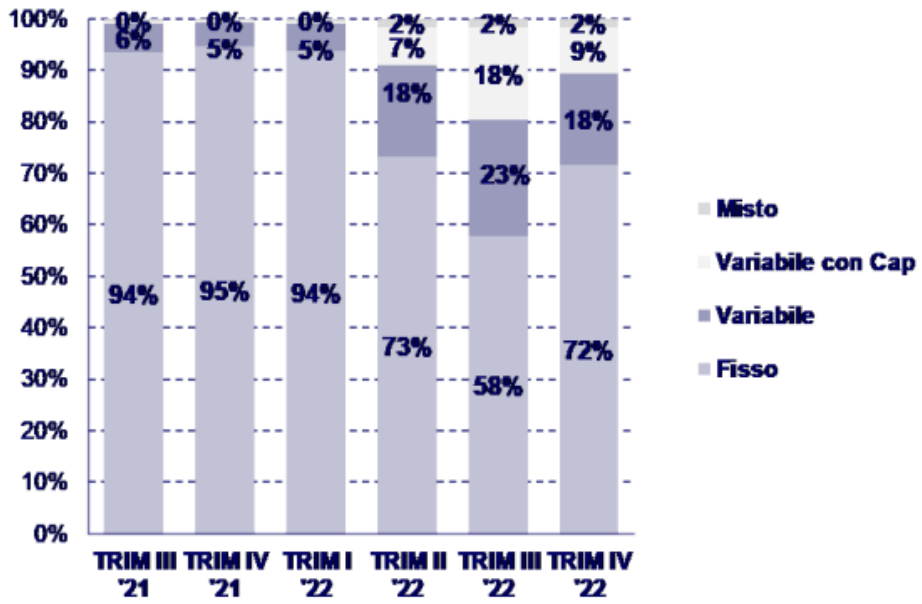


FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

L'ANDAMENTO RICHIESTE DI MUTUI

L'aumento dei tassi di interesse, in particolare l'indice Euribor 3 mesi e l'indice IRS a 20 anni, ha portato molti potenziali mutuatari a scegliere un mutuo a tasso fisso anziché a tasso variabile. Nel trimestre finale del 2022, il 72% delle richieste di mutuo era per un mutuo a tasso fisso, rispetto al 58% nel trimestre precedente.

Ripartizione % delle richieste per tipo di tasso sul canale online



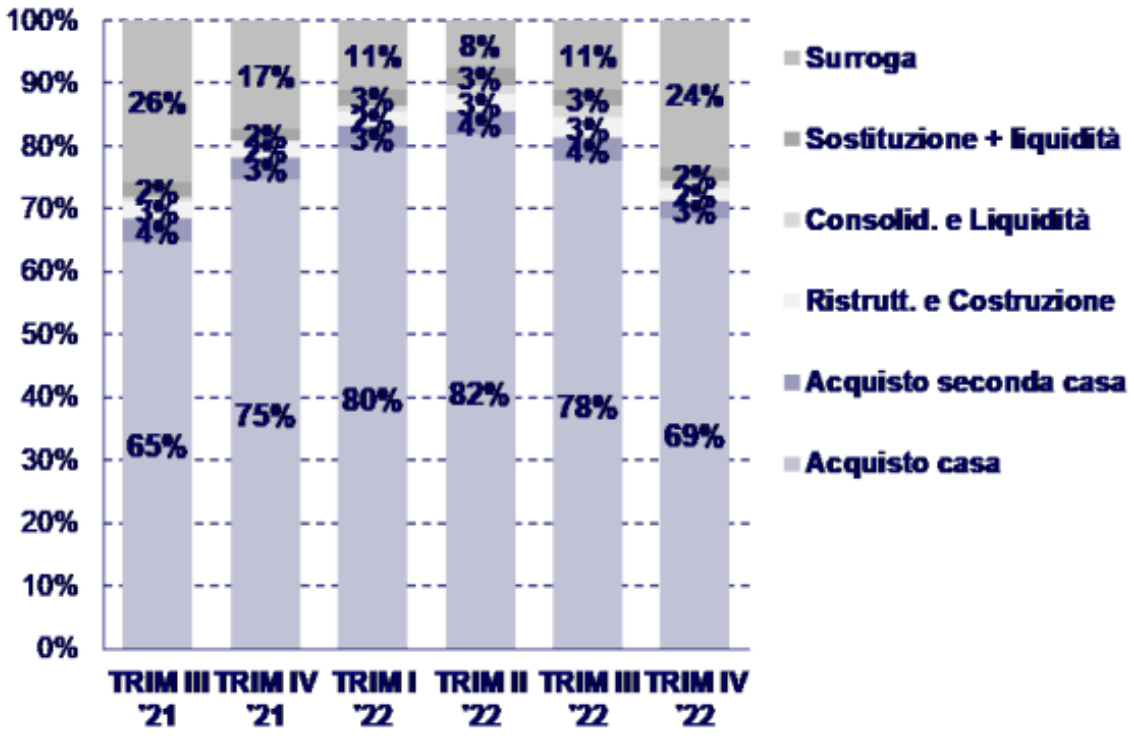
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 42 – Gennaio 2023

FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

L'ANDAMENTO RICHIESTE DI MUTUI

Allo stesso tempo, l'aumento dell' **Euribor a 3 mesi** ha comportato un forte aumento dell'importo della rata per i mutui a tasso variabile, portando molti mutuatari a cercare un mutuo con finalità surroga a tasso fisso o tasso variabile con CAP per evitare ulteriori aumenti della rata.

Ripartizione % delle richieste per finalità sul canale online

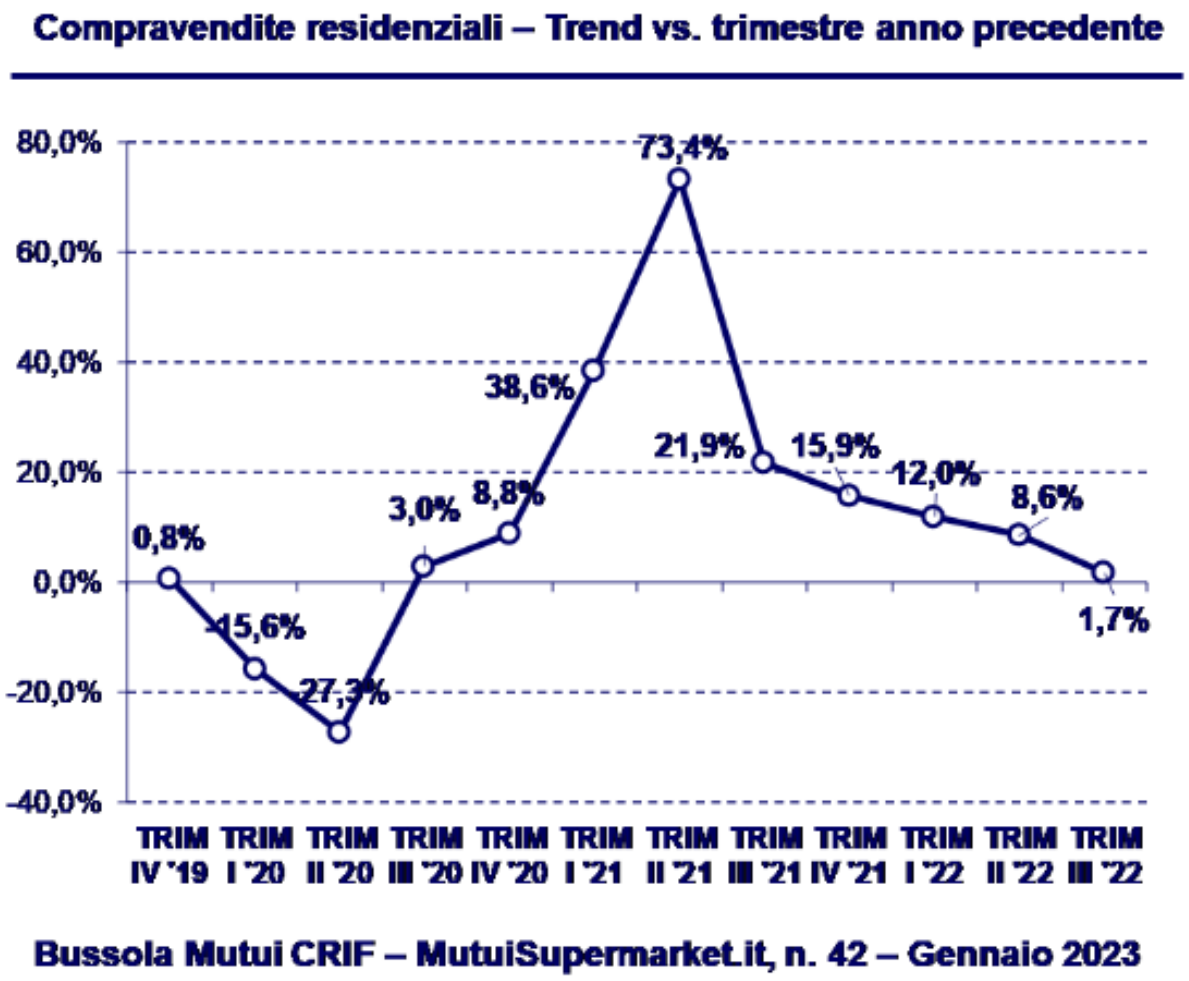


Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 42 – Gennaio 2023

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

- Nonostante il rialzo dei tassi, l'instabilità geopolitica, l'inflazione e il previsto ciclo economico recessivo, **il mercato immobiliare continua a crescere**.

- Nel terzo trimestre **2022,** le compravendite residenziali sono aumentate del **1,7%** rispetto al **2021** e il prezzo al metro quadrato degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario è aumentato dello **0,2%** nel quarto trimestre **2022**



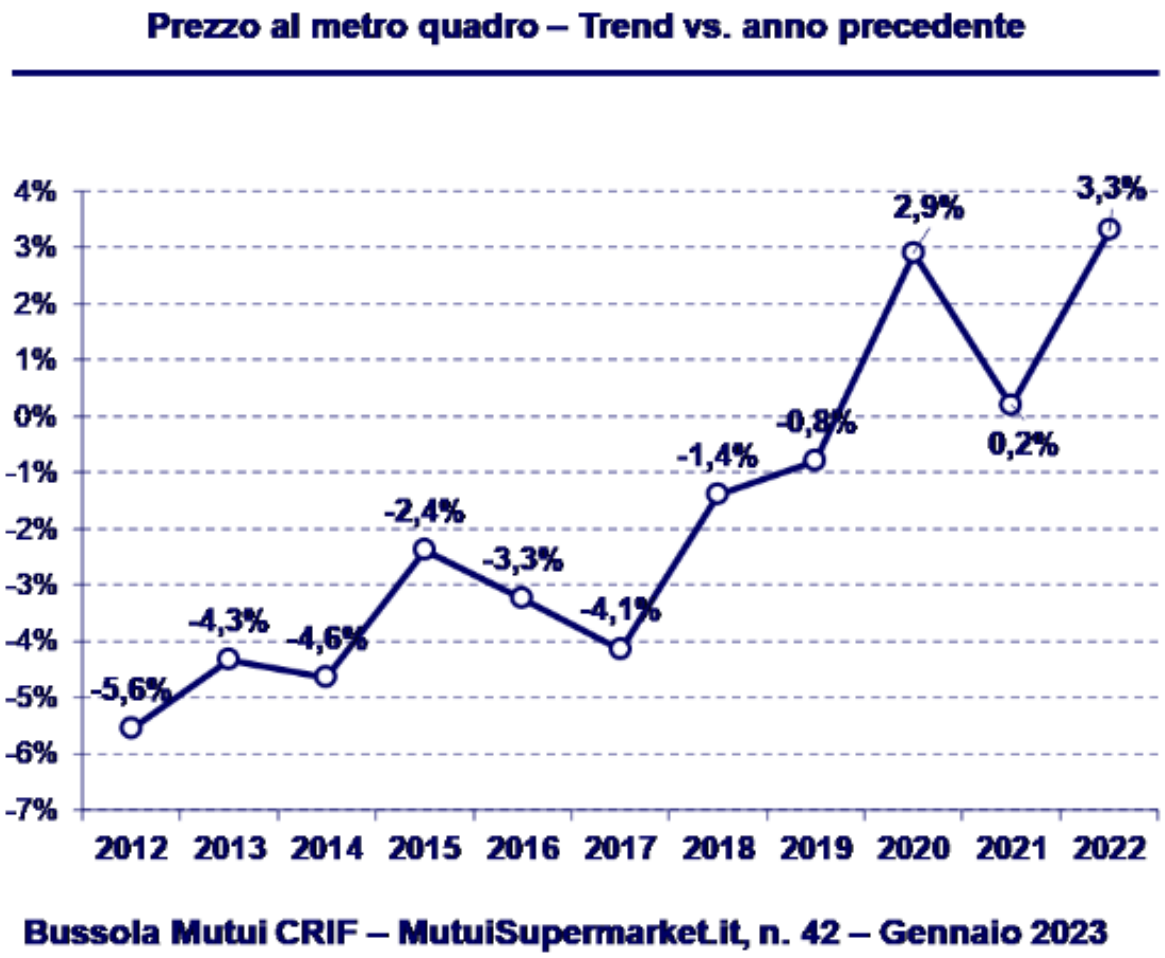
FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

- Il prezzo al metro quadrato degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario è aumentato del **3,3%** rispetto al **2021.**

- Nel **2022**, il prezzo al metro quadrato degli immobili nuovi è cresciuto del **5,5%** rispetto al **2021**, mentre quello degli immobili usati è aumentato del **3,5%**.

- A livello territoriale, i maggiori incrementi si sono registrati nel **Nord Est**, **Nord Ovest** e Sud e Isole, rispettivamente **+3,9%**, **+2,4%** e **+2,4%.**



FONTE : CRIF, MUTUISUPERMARKET.IT

PROSPETTIVE

- Recentemente il Consiglio direttivo ha deciso di innalzare di 0,5% i tassi di interesse di riferimento della BCE.

- L'innalzamento dei tassi di interesse della BCE può comportare un aumento dei tassi di interesse sui mutui a tasso variabile. Ciò significa che i mutuatari con tassi di interesse variabili potrebbero vedere aumentare i loro pagamenti mensili di interessi, il che potrebbe indurre un numero crescente di mutuatari a considerare una surroga del proprio mutuo.

- Tuttavia, i mutuatari con tassi di interesse fissi non dovrebbero essere direttamente influenzati da questa decisione della BCE.

FONTE : MEDIATORI GROUP, EUROANSA

Effetti del **Green deal e Bonus 110%**

Conferenza stampa 2023

Avv. Marco Bartoli

Fonte: Divisione Statistiche Mediatori Group

Green Deal dall'Unione Europea

Bonus 110%

- **Meno** del 2% dei proprietari ne ha preso beneficio
- Non saranno mai disponibili risorse per essere equamente distribuito
- Norma al **90%** alla prova nei prossimi mesi

	Valore Complessivo Lavori (mld)	N. Asseverazioni
Condominio	24,1	41.000
Edificio Unifamiliare	21,7	191.000
U.I. Funz. Indipendenti	9,2	95.000
	55,0	**327.000**