

L'INFLAZIONE PUÒ CAUSARE UNA BOLLA IMMOBILIARE?

responsabili delle politiche monetarie statunitensi sono preoccupati per la "fear of missing out" (FOMO) degli investitori. In altre parole, quando gli investitori in immobiliare si aspettano che i prezzi continueranno a salire, questi effettivamente salgono, con il rischio che il mercato si trasformi in una bolla. Con l'aumento dei tassi di interesse per combattere l'inflazione, si prevede che il boom immobiliare globale si raffredderà. Tuttavia, alcuni mercati immobiliari selezionati, in particolare negli immobili commerciali e logistici in affitto in Europa, continueranno ad essere considerati parziale copertura contro l'inflazione. Dall'inizio della pandemia, i prezzi delle case negli Stati Uniti sono aumentati in media del 35%, secondo i dati del sito immobiliare Zillow, citato dalla Fed di Dallas. Negli Stati Uniti, alcuni chiari sviluppi hanno spinto i prezzi delle case verso l'alto: aumento dei risparmi dei consumatori attraverso i blocchi del Covid, esperienze di lavoro da casa, credito a basso costo, carenza di manodopera e materiali da costruzione.

Pressioni a lungo termine come un'offerta limitata di alloggi e affitti elevati hanno fatto molto crescere la domanda di case. I servizi abitativi, compresi gli affitti, pesano per più di un quinto nei calcoli dell'inflazione dei prezzi al consumo della Fed. La pandemia ha ulteriormente accelerato la tendenza al rialzo dei prezzi. Mutui più elevati combinati con l'aumento del costo della vita inoltre minano il reddito e il risparmio delle famiglie. L'aumento dell'inflazione allo stesso tempo renderà i nuovi sviluppi immobiliari più costosi e quindi ridurrà la loro redditività. Anche i mercati immobiliari in Francia, Germania, Regno Unito e Svizzera hanno tutti mostrato caratteristiche simili a quelli americani sulla scia della pandemia, secondo la ricerca della Fed di Dallas. Ciascun mercato ha registrato una carenza di offerta abitativa, in parte causata dalla carenza di manodopera e materiali da costruzione, con una domanda storicamente elevata a seguito della pandemia e tassi di affitti in calo. Non sono però queste le condizioni di una classica bolla immobiliare.

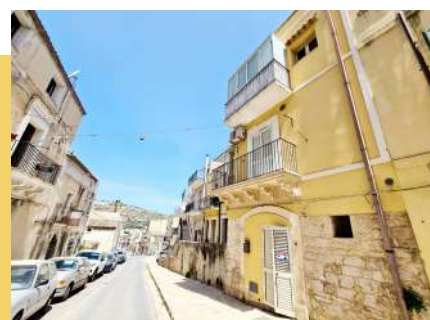
Si prevede che la Banca centrale europea alzerà i tassi di interesse di 25 punti base alla fine del 2022, per frenare l'inflazione, una volta che i suoi programmi di acquisto di attività si concluderanno nel terzo trimestre. L'ultimo Financial Stability Review della BCE, pubblicato a novembre, ha avvertito che "i rischi di correzioni dei prezzi nel medio termine sono aumentati notevolmente". Il rapporto ha rilevato che i mercati residenziali di Francia, Germania e Paesi Bassi sono stati particolarmente cari. Circa il 70% degli affitti europei sono indicizzati all'inflazione. Per quanto riguarda il settore di uffici e logistica, l'inflazione fa crescere gli affitti e sostiene gli investimenti immobiliari, a causa della capacità dei proprietari di trasferire i costi più elevati sugli inquilini. Il settore della vendita al dettaglio è più in difficoltà, rischiando di trovarsi in una posizione economica ancora più debole poiché stava già lottando contro la concorrenza strutturale dell'e-commerce.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

ALCUNI NUOVI IMMOBILI



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)

ALTRI IMMOBILI

Notizie dall'immobiliare

Compravendita immobiliare e Segnalazione certificata di agibilità Il ruolo e l'importanza della SCAG nelle vendite immobiliari e le conseguenze in caso di mancata consegna da parte del venditore

A seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 222/2016 al Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, il certificato di agibilità e il certificato di abitabilità sono stati sostituiti dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAG). Si tratta di un'autocertificazione che sostituisce il certificato rilasciato dal comune che deve essere consegnata dall'interessato una volta terminati i lavori presso l'immobile ed è obbligatoria nei seguenti casi: nuove costruzioni; nell'ipotesi di ricostruzioni o sopraelevazioni, sia totali che parziali; nell'ipotesi di interventi che possano modificare la sicurezza, l'efficienza energetica, la salubrità o l'igiene dell'immobile.

Il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente i documenti che attestano l'agibilità in quanto tale documentazione rientra tra quei "titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta" che devono essere consegnati al compratore ai sensi dell'art. 1477, comma 3 c.c. (si veda Corte di Cass. civ. 08/02/2016, n. 2438) e ciò a prescindere che si tratti di vendita per uso abitativo o commerciale.

Ma cosa succede se viene omessa la consegna della Segnalazione certificata di agibilità o, ancora, del certificato di agibilità/abitabilità?

In merito si è recentemente espressa la Corte di Cassazione che, con ordinanza del 11/02/2022, n. 4467 ha confermato l'orientamento maggioritario secondo cui "La mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene;" (cfr. anche Cass., ordinanza del 5.12.2017, n. 29090).

Pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, la consegna di tale certificazione integra un'obbligazione incumbente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (cfr. Cass., sez. II, 11 ottobre 2013, n. 23157).

umorismo immobiliare



[CONTINUA A LEGGERE](#)

ALCUNI IMMOBILI VENDUTI



[ALTRI IMMOBILI VENDUTI](#)

NUMERI DA PRIMA CLASSE

	nuovi incarichi	venduti	richieste d'acquisto
aprile	28	20	1034
anno 2022	152	99	4207



VENDERE CASA NON È MAI STATO COSÌ FACILE



0932.906372

Modica / Ragusa / Scicli / Pozzallo / Vittoria