

MERCATO IMMOBILIARE 2023: QUALI SARANNO I FATTORI CARATTERIZZANTI?

Prezzi stabili e contrazione nell'erogazione dei mutui, a livello di spesa residenziale dei privati. Concentrazione sugli asset emergenti o sulle opportunità di breve periodo, per quanto riguarda gli istituzionali. In sintesi saranno questi i fattori caratterizzanti del 2023, del mercato immobiliare.

Quanto inciderà il rialzo dei tassi sul mercato immobiliare?

Il rialzo dei tassi dei mutui, e la conseguente stretta creditizia operata dalle banche, saranno senz'altro i temi cardine del mercato.

La questione dei tassi si riflette tanto sul mercato residenziale delle famiglie, quanto su quello dei grandi investitori.

A metà dicembre, la Bce ha imposto un nuovo rialzo dei tassi, dello 0,50%, per contenere l'inflazione. Questo ha ripercussioni per le famiglie con in corso un mutuo a tasso variabile.

Il rialzo sulla rata non è automatico, perché occorre vedere come si stabilizzerà l'indice Euribor, quello più utilizzato nei finanziamenti a tasso variabile.

Ma il Codacons ha già prodotto alcune simulazioni. Considerato che l'importo medio dei mutui casa si colloca in un range compreso fra 125mila e 150mila euro, l'ultima stretta decisa da Francoforte dovrebbe far lievitare le rate mensili di 30-40 euro.

Se però si considerano tutti gli incrementi della Bce del 2022, le rate mensili oggi costano tra 150 e i 190 euro rispetto a quanto pagato nel 2021, il che si traduce in un costo extra annuo di 1.800/2.280 euro all'anno". Eppure il tema del rincaro dei finanziamenti colpisce tutto il settore. Tassi di interesse in rialzo: quali sono le conseguenze?

Come spiega il report di PwC "Emerging trends in real estate 2023", l'aumento dei tassi di interesse creerà una situazione di stress finanziario e non andrà solo a rallentare le nuove operazioni, ma colpirà anche quelle già realizzate o in corso, specialmente se formalizzate nel biennio 2018 e 2019, che aveva rappresentato un record di volumi investiti in Europa.

"Gran parte di quelle operazioni è stata finanziata con prestiti quinquennali, che scadono nel 2023 e 2024. Probabilmente quei mutui sono stati concessi a un rapporto Ltv (loan-to-value, cioè il valore del mutuo richiesto in relazione al valore totale del bene immobiliare) del 50-60%, ma il calo dei valori immobiliari oggi spinge quel rapporto addirittura al 70-80%, un livello che le banche possono essere riluttanti a rifinanziare" scrive il report.

Secondo PwC, il 64% dei principali manager del real estate europeo (interpellati nella statistica) si aspetta per il 2023 una riduzione dei finanziamenti disponibili per nuove operazioni o per rifinanziare quelle esistenti.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

ALCUNI NUOVI IMMOBILI



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)

ALTRI IMMOBILI

Notizie dal mondo immobiliare

Superbonus, come cambia nel 2023: ultime notizie, proroga e novità

Il superbonus ci farà compagnia anche nel corso del 2023. Con le novità introdotte dal governo Meloni, con il decreto aiuti Quater prima e la legge di bilancio dopo, ci sarà la proroga per le unifamiliari, anche se con una detrazione più modesta al 90%. Ma per le villette a schiera e i condomini che abbiano rispettato determinate scadenze ci sarà la possibilità di usufruire ancora dell'ecobonus al 110%. Vediamo quali sono le ultime notizie e come cambia il superbonus nel 2023, anche per quanto riguarda lo spinoso capitolo della cessione del credito. Il superbonus 2023 per i condomini

Il decreto aiuti quater e la rispettiva legge di conversione prevedono che dal 2023 per i condomini e gli edifici da due a quattro unità immobiliari il superbonus scenda al 90%. Ci sono però delle eccezioni previste dalla legge di bilancio 2023, che ha cambiato in parte le scadenze previste dal decreto aiuti quater.

I condomini potranno usufruire del superbonus con la detrazione al 110% anche nel 2023 se l'assemblea condominiale abbia deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e la Cilas sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022; l'assemblea condominiale abbia deliberato i lavori

tra il 19 e il 24 novembre 2022 e la Cilas (o la richiesta del titolo abilitativo) sia stata presentata entro il 25 novembre 2022.

la richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022.

Gli edifici da 2 a 4 unità immobiliari, siano essi di proprietà di un unico proprietario o di più proprietari, potranno continuare a usufruire della detrazione del 110% nel 2023 nel caso in cui:

la CILAS sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;

il titolo abilitativo, relativo ad un intervento di demolizione e ricostruzione, sia stato richiesto entro il 31 dicembre 2022.

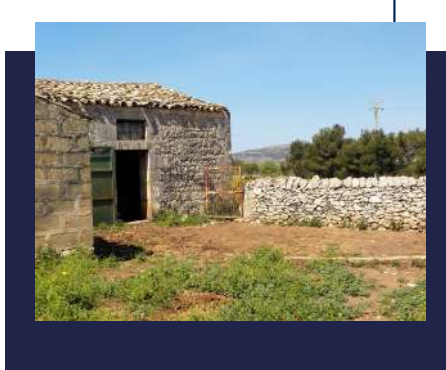
Attenzione però. È prevista una sanzione cospicua per tutti quei condomini che abbiano falsificato il giorno in cui si è tenuta l'assemblea condominiale. La data dell'assemblea, infatti, deve essere certificata con un apposito documento da parte dell'amministratore di condominio e in sua mancanza dal condomino che abbia svolto il ruolo di presidente durante l'assemblea.

umorismo immobiliare



[CONTINUA A LEGGERE](#)

ALCUNI IMMOBILI VENDUTI



[ALTRI IMMOBILI VENDUTI](#)

IL NOSTRO 2022 IN NUMERI

	nuovi incarichi	venduti	richieste d'acquisto
dicembre	59	20	1020
anno 2022	676	312	12.306



HAI BISOGNO DI PIÙ SPAZIO ? NOI TE LO TROVIAMO

0932.906372

Modica / Ragusa / Scicli / Pozzallo / Vittoria