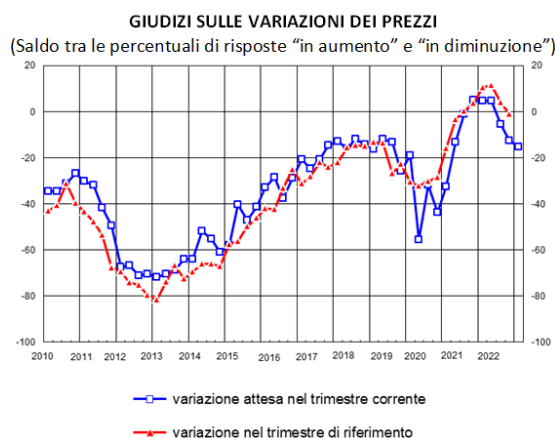


Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – I TRIMESTRE 2023

Secondo l'indagine condotta presso 1.458 agenti immobiliari dal 3 aprile al 5 maggio 2023, nel I trimestre oltre il 60% degli operatori continua a indicare prezzi delle abitazioni stabili, mentre il saldo tra i giudizi di aumento e di diminuzione è tornato marginalmente positivo. **La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si è mantenuta su livelli elevati.** Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste

iniziali è tornato a diminuire, attestandosi su valori molto bassi. **Anche i tempi di vendita sono scesi, toccando il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione.** Per contro, **i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo.** Le attese sulle variazioni dei prezzi di vendita per il II trimestre restano improntate al pessimismo. **Le condizioni della domanda appaiono nel complesso in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti.** Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale. **Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015.** Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi dodici mesi l'andamento atteso dell'inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a incidere negativamente sulla domanda di abitazioni.

[Comunicato stampa](#)



FONDAZIONE
TELOS
CENTRO STUDI DELL'ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI ROMA

SIGLATO UN ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA **TECNOBORSA** E FONDAZIONE TELOS, CENTRO STUDI DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA

L'accordo ha per oggetto lo **sviluppo di un percorso sinergico finalizzato alla realizzazione di attività di comune interesse** che favoriscano- tra l'altro -lo scambio di informazioni in ambito scientifico, massimizzando così la diffusione dei risultati dei rispettivi studi, ricerche e strumenti. In tale contesto, Tecnoborsa ha messo a **disposizione l'accesso on line per un anno al Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma a quanti-iscritti all'Ordine sul territorio-** fossero interessati a conoscere le quotazioni immobiliari rilevate da addetti ai lavori, sulla base dell'effettivo compravenduto collegato al gestionale della Borsa stessa.

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Maggio 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Rapporto immobiliare residenziale - Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate
- Rapporto dati statistici notarili 2022: compravendite – Consiglio Nazionale del Notariato
- Rapporto non residenziale con focus sul leasing immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Assilea
- Cedola vs mattone: dove va la vera redditività? E come si distribuisce il patrimonio delle famiglie italiane? Luci e ombre del mercato immobiliare - Nomisma per T. Rowe Price
- Osservatorio sull’abitare futuro – Abitare Co. e Scenari Immobiliari

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d’Italia
- Rapporto immobiliare residenziale: mutui – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi
- Monthly Outlook: Economia e Mercati Finanziari-Creditizi – Abi
- Rapporto dati statistici notarili 2022: mutui – Consiglio Nazionale del Notariato
- Le famiglie soffrono il caro vita: nel I trimestre 2023 continua a crescere l’importo medio dei mutui immobiliari – Crif

ALTRE NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Prezzi alla produzione dell’industria e delle costruzioni: marzo 2023 – Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie: aprile 2023 – Istat
- Indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia edilizia – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ABI

Il mercato immobiliare residenziale nel 2022 si chiude con oltre 784mila transazioni, il 4,7% in più rispetto a quelle registrate l'anno precedente, per un valore stimato che sfiora i 123 miliardi di euro. Lo scorso anno il mercato residenziale ha fatto registrare 784.486 transazioni (+4,7%): **si conferma, quindi, il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto dal dato negativo del 2020 (-7,7%)**. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2022 rispetto al 2021 è evidente che la crescita risulta a tassi elevati nei primi due trimestri dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel III trimestre e spingersi in campo negativo nell'ultimo trimestre dell'anno, con i comuni capoluogo più resistenti alle dinamiche di flessione. **Nel 2022 l'incremento delle compravendite è stato più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7%, e nelle Isole, dove si attesta intorno al 9%. Se la Lombardia si conferma la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno (oltre 165mila), è l'Umbria a far segnare il maggior rialzo con oltre 11mila scambi e una crescita del 14,2%. Seguono la Basilicata (+12,6%) e il Molise (+10,7%). Tra le grandi città, invece, troviamo in testa Palermo (+11,3%), seguita da Milano (+6,1%), Torino (+5,9%) e Bologna (+3,4%).** Nel complesso, sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 83 milioni di metri quadrati (+3,2%), con una **superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,8 metri quadrati**. Il valore delle compravendite residenziali - I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2022 mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 123 miliardi di euro, 4,7 miliardi di euro in più rispetto al 2021 (+3,9%). Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e poco meno del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. Il fatturato per scambi di abitazioni è in aumento in tutte le aree del Paese. Per contro, rispetto al 2021, **il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 1.100 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro e nel Nord Est.**

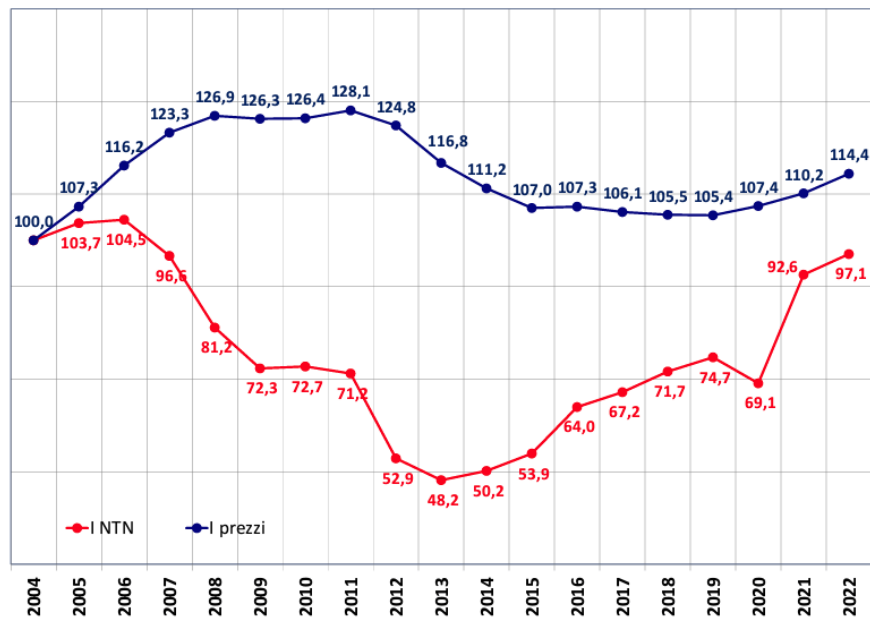
NTN ABITAZIONI VARIAZIONI TENDENZIALI TRIMESTRALI 2022 SU 2021

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 22 / I 21	Var % NTN II 22 / II 21	Var % NTN III 22 / III 21	Var % NTN IV 22 / IV 21	Var % NTN 2022/2021
Nord Ovest	13,0%	5,0%	1,1%	-1,8%	3,9%
Nord Est	6,4%	6,0%	0,3%	-5,1%	1,6%
Centro	13,2%	11,3%	0,6%	-3,8%	5,0%
Sud	13,7%	15,1%	2,0%	-0,2%	7,4%
Isole	13,6%	10,6%	8,2%	5,1%	9,1%
Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	5,5%
Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	4,3%
Italia	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle

abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

INDICE DEI PREZZI E DELLE COMPRASSENTATE DI ABITAZIONI DAL 2004



Nel 2022 il numero di nuovi **contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,6 milioni, l'1,6% in meno rispetto allo scorso anno**. Tali contratti hanno **interessato quasi 2 milioni di immobili**. Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero, che le **unità ad uso abitativo** oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.297.044, intorno **all'80% del totale**, in calo di poco più del 2% rispetto allo scorso anno. Oltre 320.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, anche in questo caso con una variazione negativa, -3,0%, sul 2021. **Complessivamente le abitazioni locate nel 2022 ammontano a poco meno del 6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono 5,5 miliardi di euro di canone totale per oltre 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto**. La **superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 73,1 €/m²**. Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 2% rispetto al dato dell'anno precedente. Gli andamenti dei singoli segmenti si presentano tuttavia molto differenziati. La componente di lungo periodo registra valori negativi, sia nell'ambito dei contratti ordinari, dove il calo è superiore al 4%, sia nell'ambito dei contratti agevolati che con una flessione pari all'1,5% interrompono una tendenza di crescita in atto da molti anni. **La componente di breve periodo al contrario vede aumentare il numero degli immobili locati, sia quelli a canone libero, +0,6%, sia quelli riservati agli studenti che anche nel 2022 si confermano il segmento con il maggiore tasso di crescita**. Questi andamenti si riflettono in termini di ricomposizione del mercato con il peso dell'ordinario lungo periodo che, almeno dal punto di vista monetario, scende per la prima volta al di sotto del 50% totale mentre quello degli studenti, sempre in termini di canoni, supera il 5%. Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti²⁸ (81,3 €/m²) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (71,9 €/m²).

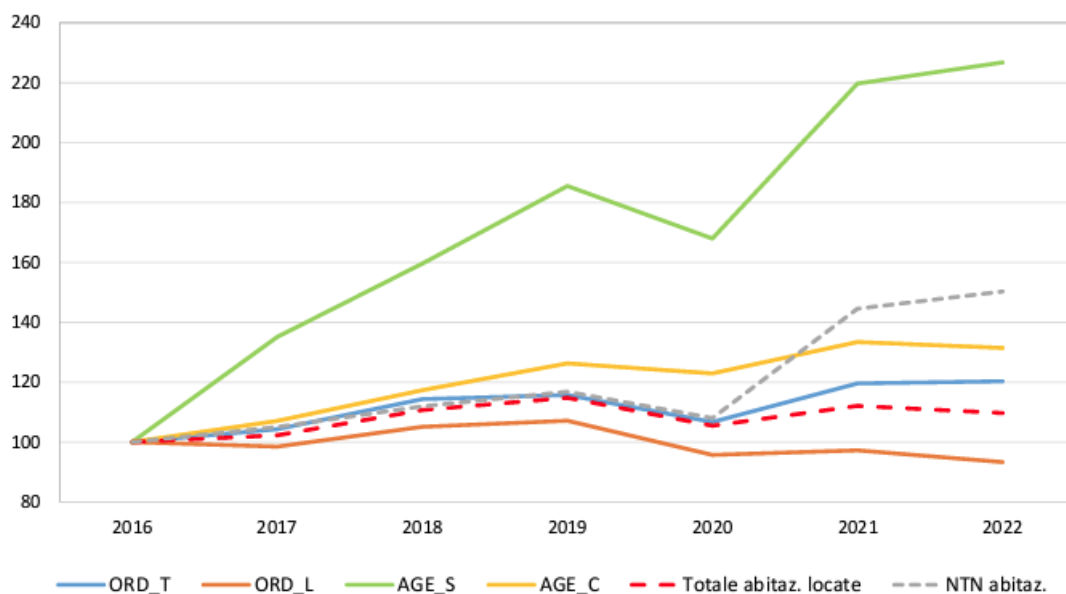
SEGMENTI DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI - DATI SUL FLUSSO DI ABITAZIONI LOCATE 2022

Segmenti di mercato	abitazioni locate 2022 n.	abitazioni locate var% 2022/21	Quota % per segmento di mercato 2022	Differenza quota segmento di mercato 2022/21
ORD_T	169.140	0,6%	18,7%	0,5%
ORD_L	446.547	-4,1%	49,4%	-1,0%
AGE_S	44.273	3,2%	4,9%	0,3%
AGE_C	244.872	-1,5%	27,1%	0,2%
Totale	904.832	-2,2%	100,0%	

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

Mettendo a confronto, in termini di numero indice, l'andamento dal 2016 al 2022 del numero di abitazioni locate (per intero) e di quelle compravendute (contate per quota) **emerge che fino al 2020 i due mercati hanno manifestato tendenze molto simili**, con aumenti costanti e contenuti nel quadriennio 2016-2019, cui è seguito una brusca correzione nel corso del 2020, inevitabilmente legata alle vicende sanitarie e che ha riportato il volume delle operazioni al livello dell'anno base. **Successivamente si è assistito ad una ripresa molto vigorosa delle compravendite: il 2021 in particolare ha fatto registrare una attività di scambio molto più intensa rispetto ai primi anni della serie poi confermata, con un ulteriore rialzo, nel 2022. Nello stesso periodo il mercato delle locazioni ha mostrato una reazione più debole.** Se nel corso del 2021 il numero delle abitazioni concesse in affitto era sostanzialmente tornato sui livelli precedenti alla pandemia in quest'ultimo anno i dati mostrano una nuova flessione. L'andamento complessivo del mercato, come sottolineato più volte in questi anni è la sintesi di tendenze molto diversificate all'interno dei singoli segmenti.

INDICI DEL NUMERO DI ABITAZIONI LOCATE PER SEGMENTO DI MERCATO E COMPRAVENDUTE DAL 2016 AL 2022



RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI 2022: COMPRAVENDITE – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel 2022 il mercato delle compravendite di immobili ad uso abitativo ha registrato un calo rispetto al 2021: sono state rilevate 589.486 compravendite rispetto alle 628.137 del 2021. Il calo del 5,69% è concentrato nella seconda

parte dell'anno, quando gli scambi sono passati da 303.375 (I semestre) a 286.111 (II semestre). **Restano al Nord i maggiori volumi di transazioni: la regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia con il 19,31% del totale dell'intero territorio nazionale, ma con una diminuzione del 3,74% tra I e II semestre. Seguono il Piemonte con il 9,12% e il Veneto con il 9,09%. Le regioni che hanno fatto registrare il maggiore aumento sono state la Calabria che ha segnato + 9,41% e la Basilicata +8,33%, mentre la Puglia ha fatto registrare il calo più alto di transazioni: -8,07%.**

Gli under 36 trainano il mercato immobiliare: la fascia d'età tra i 18-35 anni è quella da cui nel 2022 è stato effettuato il maggiore acquisto di fabbricati, pari al 28,57% del totale delle contrattazioni, registrando anche una leggera crescita rispetto al 2021 (quando il dato era pari al 27,09% del totale). Nel corso del 2022 l'acquisto dei fabbricati abitativi è stato fatto usufruendo delle agevolazioni prima casa nel 53,12% dei casi (nel 2021 la quota era pari al 56,05%), pur subendo una contrazione del 26,5% tra il I e il II semestre. **Anche il mercato delle seconde case ha subito una flessione ma meno marcata, pari a 3,50%, al contrario del 2021 quando aveva registrato una crescita del 19%. Così come negli anni precedenti, la maggior parte delle compravendite viene effettuata tra privati (86,58% del totale), mentre l'acquisto da imprese rappresenta solo il 13,41%.**

Anche nel 2022 non si ferma il trend in aumento dei prezzi degli immobili abitativi. Il valore medio di scambio è stato di 158.074 euro (nel 2021 era di 155.118). Il prezzo (valore mediano) degli immobili abitativi acquistati da privati con agevolazioni prima casa è stato di 115.000 euro, ben più alto il prezzo (valore mediano) per chi ha acquistato la prima casa da imprese: 235.000 euro. Nel 2022 il 41,82% degli immobili acquistati da un privato come prima casa (precisamente 119.515 immobili) ha un valore inferiore a 99.000 euro e solo lo 0,36% degli immobili acquistati da privato con l'agevolazione prima casa (e cioè 1.028 immobili) ha un valore superiore ad 1 milione di euro. Il 35,48% degli immobili ha un valore compreso tra 100.000 e 199.900 euro. **Ben più alti sono i valori degli immobili in caso di acquisto di prima casa dall'impresa: il 30,92% del totale si colloca nella fascia di prezzo tra 200.000 e 299.999 euro confermando che l'acquisto da impresa ha un costo maggiore rispetto al privato.**

Per quanto concerne le seconde case, queste ultime hanno un valore inferiore a 99.000 euro nel 69,54% dei casi quando si tratta di acquisti da privati e nel 40,67% delle case acquistate da imprese. **Non conosce crisi il settore delle case di lusso con un valore superiore a 1 milione di euro: nel 2022 sono state effettuate 5.049 compravendite (prime e seconde case, da privati e da impresa) rispetto alle 4.630 dell'anno precedente (un aumento del 9%).**

RAPPORTO NON RESIDENZIALE CON FOCUS SUL LEASING IMMOBILIARE – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CON LA COLLABORAZIONE DI ASSILEA

Lo scorso anno nei tre comparti del settore non residenziale, sono state compravendute oltre 68mila unità tra negozi, uffici e capannoni. Il valore di scambio stimato ammonta a 18,2 miliardi di euro (+8,5% sul 2021): l'incremento più significativo si registra per gli uffici (+27,9%) e in particolare nelle macroaree Nord Ovest e Centro. Sempre con riguardo agli uffici l'aumento delle transazioni si registra in tutto il Paese ma risulta più marcata nelle aree del Centro-Nord (tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro) mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità. Per quanto riguarda, invece, i negozi, più del 30% delle compravendite nazionali si concentra nel Nord Ovest, mentre i tassi di variazione più significativi si sono registrati nelle Isole (+9,4% rispetto al 2021) e al Sud (+8,1%). A livello nazionale la quotazione media annuale degli uffici è circa 1.330

€/metro quadro; quella dei negozi a 1.420 €/metro quadro. Per gli immobili del settore produttivo, invece, si attesta intorno ai 450 €/metro quadro.

Nel 2022 sono stati stipulati 3.105 contratti di leasing immobiliare per un valore di 2,8 miliardi di euro. Dopo l'incremento registrato nel 2021 (+9%), il mercato nel 2022 ha riportato complessivamente una lieve flessione (-3,4%) dovuta alla congiuntura internazionale non favorevole agli investimenti, ma con **segnali positivi per gli immobili da costruire (+5,6%), per il comparto industriale (+0,8%) e per alcune aree geografiche come il Centro Italia (+12%) e il Nord-Est (+1,3%).**

In positivo anche il risultato delle "top 5" del mercato del leasing immobiliare, che nel 2022 registrano una solida crescita (+8,5%). Il leasing immobiliare «costruito», dopo aver registrato un incremento a due cifre nel 2021, ha visto una diminuzione del 9,2%. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, **il leasing su immobili industriali, che rappresenta il 56,5% del mercato, riporta una lieve crescita (+0,8%), mentre le operazioni leasing su immobili commerciali, che rappresentano il 24,9% del mercato, sono diminuite dell'8,7%. In forte riduzione (-26,2%) le operazioni su immobili ad uso ufficio che rappresentano il 10,1% del mercato leasing immobiliare.** Passando all'analisi per area geografica, nel Nord Ovest, dove si è concentrato il 36,1% dei finanziamenti, si è osservata una diminuzione del 9,8% rispetto all'anno precedente. Nel Nord Est (36,2% del totale) si è avuta una crescita dell'1,3%. Nelle regioni del Centro (18,9% del totale) si è osservato il miglior tasso di crescita (12,6%), mentre nel Sud (6,7% del totale) si è registrata una flessione del 7,7% e nelle Isole (2,1% del totale), la flessione è stata ancora più significativa (-42,8%).

CEDOLA VS MATTONE: DOVE VA LA VERA REDDITIVITÀ? E COME SI DISTRIBUISCE IL PATRIMONIO DELLE FAMIGLIE ITALIANE? LUCI E OMBRE DEL MERCATO IMMOBILIARE - NOMISMA PER T. ROWE PRICE

Per 8 italiani su 10 il mattone resta il porto sicuro, ma non mancano nel settore immobiliare rischi e costi legati a un contesto socio-economico complicato. Da qui l'importanza di diversificare asset patrimoniali con asset finanziari.

Il mercato immobiliare italiano è alle prese con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli immobiliari fin qui raggiunti. Il percorso di normalizzazione sarà lungo, con il fondato rischio che la mancata indicizzazione dei salari possa penalizzare il potere di acquisto e allargare ulteriormente la fascia di esclusione. La cautela delle aziende di credito ha contribuito a ridurre inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua. La ricerca – condotta da Nomisma su un campione rappresentativo di famiglie residenti fra Milano, Roma, Napoli e altre province – ha approfondito la propensione all'acquisto di immobili e all'investimento in abitazioni da parte delle famiglie italiane, alla luce dei più recenti eventi che hanno coinvolto il nostro Paese: lo scenario post-covid, la guerra in Ucraina, l'aumento dell'inflazione e la diminuzione del potere d'acquisto. **Per il 48% degli intervistati l'acquisto di una casa è sempre un investimento conveniente da fare, mentre il 36% è convinto che sia meglio l'acquisto di un immobile da destinare all'affitto e il 39% che le rendite da immobili garantiscano sempre un ritorno economico sicuro.** Fra gli italiani che possiedono case date in affitto, il 38% si dichiara soddisfatto della rendita percepita e il 31% è molto soddisfatto. Dalla ricerca emerge che il 56% di chi acquista un immobile intende utilizzarlo come prima casa. Ma chi ha intenzione di

acquistare una casa per investimento, da affittare a terzi, lo fa soprattutto per percepire un reddito aggiuntivo, ovvero un'entrata economica sicura ogni mese. A questo riguardo più di sei italiani su dieci che hanno intenzione di acquistare un immobile per investimento sono fiduciosi di riuscire a recuperare il capitale iniziale investito. **Lo studio evidenzia che, negli ultimi dieci anni, solo la piazza di Milano ha visto l'immobiliare in forte crescita. Lo stesso non si può dire di altre città come Roma e Napoli che, pur in recupero, restano lontane dalle quotazioni del 2012.** Per investire con soddisfazione nell'immobiliare occorre acquistare nei grandi centri economici che crescono o nelle città d'arte perché tutto il resto è esposto a rischi, non ultimo quello demografico che l'acquirente non considera. Occorre comprare in aree dove l'immobile è un bene scarso. Alla luce dei dati emersi nella ricerca, la conferenza ha espresso l'opportunità di considerare nuove sinergie fra *asset* immobiliari e *asset* finanziari, onde evitare o contenere i rischi connessi al mattone.

OSSERVATORIO SULL'ABITARE FUTURO – ABITARE CO. E SCENARI IMMOBILIARI

Crescono le compravendite di case nuove nel 2022 (+10%) e nel 2023 (+2,7%). A Milano e Roma se ne contano oltre 17mila, quasi l'80% del totale in Italia, ma l'offerta nei grandi centri resta bassa. I giovani desiderano ancora una casa di proprietà, spaziosa, con balcone e connessione Internet per svago e lavoro, con portineria, area verde e zona fitness. **Il mercato delle case nuove è in costante crescita in Italia e si prevede andrà meglio di quello delle abitazioni usate.** Se, infatti, nel 2022 le compravendite di immobili nuovi sono cresciute del 10%, per la fine del 2023 è previsto un ulteriore aumento del 2,7%, mentre le case vecchie caleranno dell'8%. **Crescono anche i prezzi del "nuovo", con un incremento medio di oltre il 3% negli ultimi due anni che si trascinerà anche nel 2023,** previsto in aumento del 4,6%. Ma l'offerta è ancora bassa, e nelle grandi città si attesta intorno al 10% del totale. Il mercato delle case di nuova realizzazione ha iniziato a salire a partire dal 2017, con una crescita media annua nell'ultimo quinquennio del 7,8%, seguendo l'andamento delle transazioni di quelle usate. Alla fine del 2022 gli scambi a livello nazionale sono stati circa 74mila, con un aumento di circa dieci punti percentuali sul 2021, un anno record che aveva segnato una crescita del 34% rispetto al 2020, in parte a causa della pandemia. Nonostante le difficoltà innescate dallo scoppio della guerra in Ucraina e dall'inflazione galoppante che ha costretto la Bce ad aumentare il costo denaro, il mercato ha tenuto, soprattutto nella prima parte dell'anno. Lo scarto medio fra il prezzo di una casa nuova e di una usata per gli undici principali comuni capoluogo analizzati nello studio è del 37,4%, con una differenza di 1.800 euro al metro quadrato: **il 'nuovo' costa un terzo più dell'usato, ma perché le case sono ben fatte e incontrano il gusto dei compratori.** Chi compra il nuovo non deve affrontare l'incertezza dei tempi e dei costi della ristrutturazione. Ma l'offerta è comunque troppo bassa, contro una media delle grandi città europee che si avvicina al 20% sul totale offerta cittadina. La periferia risulta l'area urbana più coinvolta dalle nuove costruzioni, visto che in termini percentuali tocca il 63,5%, a fronte di quote del 25,5 e dell'11,5% per l'area semicentrale e per quella centrale. I centri città meno coinvolti nelle nuove iniziative residenziali sono quelli di Roma, Milano, Bologna, Napoli e Venezia.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In marzo i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali, sono cresciuti dello 0,3% sui dodici mesi (1,1 nel mese precedente). I prestiti

alle famiglie sono aumentati dell'1,9% sui dodici mesi (2,5 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,0% (-0,5 nel mese precedente). **I depositi del settore privato sono diminuiti del 3,2% sui dodici mesi (-2,3 in febbraio); la raccolta obbligazionaria è aumentata dell'8,9% (3,9 in febbraio). In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie si sono collocati al 4,36% (4,12 in febbraio);** la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 37% (46 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,12% (9,88 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,30% (3,55 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,68%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,01%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,60% (0,54 nel mese precedente).

RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: MUTUI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN COLLABORAZIONE CON ABI

I mutui ipotecari - Lo scorso anno in Italia circa 364mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario. Il capitale medio finanziato è poco superiore a 138 mila euro, in aumento di 2.800 euro rispetto al 2021. Nel 2022, il tasso medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni è aumentato, rispetto al 2021, di 0,63 punti percentuali portandosi così al 2,5%. Tassi medi più elevati si evidenziano nelle regioni del Sud (2,75%) e del Centro (2,59%), mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est (2,31%). In lieve aumento la durata media dei mutui (24,8 anni), analoga tra le aree del Paese, mentre la rata media si attesta intorno ai 623 euro mensili.

L'indice di Accessibilità (*Affordability*) - All'interno del Rapporto è illustrato anche l'andamento dell'indice di accessibilità (*affordability index*), elaborato dall'Ufficio Studi dell'ABI, **che sintetizza l'analisi dei vari fattori** (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) **che influenzano la possibilità per una famiglia di acquistare un'abitazione contraendo un mutuo.** Nel 2022 il livello dell'indice di accessibilità restava significativamente elevato nel confronto storico, pur in lieve riduzione rispetto al 2021, a seguito dell'avvio dei rialzi dei tassi di interesse da parte della BCE. **Le tendenze dei primi mesi di quest'anno confermano la prosecuzione di una fase di riduzione dell'indice.**

MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI

Ad aprile 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono rimasti invariati rispetto all'anno precedente, mentre a marzo avevano registrato un incremento dello 0,4%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti dell'1,0% e quelli alle famiglie erano cresciuti dell'1,9%. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A seguito dei rialzi dei tassi BCE, ad aprile 2023, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 3,99% (3,80% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 4,43% (4,30% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 4,03% (4,00% il mese precedente, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a

marzo 2023 sono state di 15,2 miliardi di euro, in aumento di circa 1 miliardo rispetto a dicembre 2022, anche se in lieve calo rispetto a febbraio 2023 (-0,3 miliardi). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 73,6 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è stato pari allo 0,88% a marzo 2023 rispetto allo 0,81% di dicembre 2022, all'1,02% di marzo 2022 e al 4,89% a novembre 2015. Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie, ad aprile 2023, in Italia risulta pari a 317 punti base (301 nel mese precedente; 335 punti base prima della crisi finanziaria, a fine 2007).

RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI 2022: MUTUI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Il 2022 vede, soprattutto nell'ultima parte dell'anno, **un rallentamento dei mutui destinato sicuramente a protrarsi anche per tutto il 2023**. Nonostante, infatti, i numeri dell'anno si siano dimostrati ancora superiori a quelli registrati pre-pandemia (con più di 435.000 mutui registrati nel 2022, a fronte di circa 396.000 nel 2019) si è assistita ad una prima battuta d'arresto rispetto al 2021, anno in cui ne erano stati registrati oltre 448.000. Il calo del 2022 sul 2021, di circa il 3%, trova la propria genesi nei mesi di novembre e dicembre (mesi nei quali notoriamente è sempre stato più alto il ricorso al credito, quindi caratterizzati dal compimento del maggior numero di operazioni, che invece nel 2022 hanno registrato importi erogati perfino inferiori a mesi quali marzo, aprile e maggio dello stesso anno). Il dato va inevitabilmente messo in correlazione con la politica della BCE **sul rialzo dei tassi di interesse**. Significativi, inoltre, i dati relativi al capitale erogato nel corso dell'anno che nel II semestre si riduce con punte di oltre il 20% per i mutui di importo fino a 50.000 euro e di oltre il 30% per i mutui tra i 450.000 e 500.000 euro. Il totale erogato nel 2022 dagli Istituti di credito per finanziamenti ipotecari ha raggiunto quasi i 71 miliardi di euro rispetto ai 69,6 miliardi di euro del 2021, nonostante nel II semestre si registri un calo del 16% rispetto ai primi 6 mesi dell'anno e la diminuzione del numero di operazioni. Andando ad analizzare le tipologie dei finanziamenti emerge che le operazioni di surroga sono calate, tra il I e il II semestre 2022 di oltre il 27% e sono dimezzate in termini assoluti rispetto al 2021 perché evidentemente i tassi di interesse erano ancora buoni. **I mutui under 36 continuano a trainare il mercato**. Nel 2022 i finanziamenti rivolti alla fascia di età 18-35 anni sono cresciuti di quasi il 10% rispetto all'anno precedente: 201.566 operazioni (il 40% del totale del mercato) contro le 182.616 del 2021 (il 36% del mercato), nonostante nel II semestre 2022 si sia registrato un calo delle operazioni di quasi il 5% rispetto alla prima parte dell'anno. Subiscono tra il II ed il I semestre del 2022 un importante calo, -16%, anche i mutui concessi alla fascia 36-45 anni che in termini assoluti diminuiscono rispetto al 2021 (148.533 nel 2022 contro i 158.626 del 2021). Il maggiore ricorso al credito si è registrato nel Friuli-Venezia Giulia, seguono Lombardia e Emilia Romagna.

LE FAMIGLIE SOFFRONO IL CARO VITA: NEL I TRIMESTRE 2023 CONTINUA A CRESCERE L'IMPORTO MEDIO DEI MUTUI IMMOBILIARI – CRIF
Galoppa l'importo medio dei mutui richiesti dagli italiani, si assiste infatti a una cifra record rispetto agli ultimi 10 anni che supera i 145.000 euro, con un +0,9% se confrontata con lo stesso periodo del 2022. Complessivamente, nel I trimestre del 2023, le richieste di istruttoria per mutui immobiliari da parte delle famiglie italiane hanno fatto segnare una contrazione del -23,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Considerando il solo mese di marzo, la flessione della domanda di mutui è stata del -22,7%, confermando così la componente strutturale della contrazione delle surroghe. Entrando nel dettaglio, nel 2022 il fenomeno delle surroghe ha subito una flessione del 57,2%, mentre i nuovi mutui erogati si sono contratti del 4,3%.

ANDAMENTO DELL'IMPORTO MEDIO DEI MUTUI IPOTECARI RICHIESTI



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

Gli italiani che richiedono più mutui sono under 44, preferiscono piani di rimborso dilazionati e sotto ai 300.000 euro. Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I trimestre del 2023 le richieste di mutuo per importi compresi tra 100.000 e 150.000 euro restano ancora la soluzione preferita dalle famiglie italiane, con circa il 29,6% del totale, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2022. Al secondo posto (con il 25,8%) rimane la classe di importo 150.000-300.000 euro. Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata, emerge che la classe di durata più richiesta risulta essere quella da 25–30 anni, con il 36,9% del totale. **Nel complesso, oltre 8 richieste su 10 prevedono piani di rimborso superiori ai 15 anni, a conferma della propensione delle famiglie a privilegiare soluzioni che pesino il meno possibile sul bilancio familiare.** Anche la domanda per classi di età si mantiene pressoché stabile rispetto allo stesso trimestre del 2022. Infatti, continua a essere la fascia di età compresa tra i 25-44 anni quella a maggiore incidenza (61,5% del totale) a cui segue quella 45-54 anni che rappresenta quasi una richiesta su 4.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A marzo 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,1% rispetto a febbraio 2023. Nella media del I trimestre del 2023 la produzione nelle costruzioni cresce dell'1,1% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 23 come a marzo 2022) registra una flessione del 3,4%, mentre l'indice grezzo diminuisce del 3,5%. Nella media dei primi tre mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario diminuisce dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce dello 0,4%.

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA E DELLE COSTRUZIONI: MARZO 2023 – ISTAT

A marzo 2023 i prezzi alla produzione delle costruzioni per "Edifici residenziali e non residenziali" diminuiscono dello 0,2% su base mensile e crescono del 2,5% su base annua (da +5,2% di febbraio). I prezzi di "Strade e Ferrovie" diminuiscono dello 0,9% in termini congiunturali e crescono del 3,3% in termini tendenziali (era +5,8% il mese precedente).

I PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: APRILE 2023 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, nel mese di febbraio 2023 è variato del +0,3% rispetto al mese precedente e del +7,9% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

INDAGINE CONOSCITIVA SUGLI EFFETTI MACROECONOMICI E DI FINANZA PUBBLICA DERIVANTI DAGLI INCENTIVI FISCALI IN MATERIA EDILIZIA – ISTAT

Audizione del Direttore della Direzione Centrale per la contabilità nazionale

La prima sezione del documento illustra i profili contabili del Superbonus 110% e del Bonus facciate sulla base delle indicazioni metodologiche contenute nell'edizione 2022 del *Manual on Government Deficit and Debt – Implementation of ESA 2010* (MGDD 2022). Come noto, alla luce del nuovo quadro interpretativo e a seguito dell'esito degli approfondimenti metodologici condotti congiuntamente da Istat e Eurostat, il trattamento contabile di tali incentivi è mutato, incidendo sulle stime del Conto delle Amministrazioni pubbliche per gli anni 2020-2021.

La seconda sezione si concentra sugli effetti macroeconomici derivanti dagli incentivi edilizi. A completamento del quadro, vengono proposti due brevi approfondimenti sull'evoluzione recente del settore delle costruzioni e sulle caratteristiche energetiche del settore residenziale privato nel biennio 2020-2021 sulla base delle informazioni tratte dall'ultima edizione dell'Indagine su "I consumi energetici delle famiglie".