

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.

GIUDIZI-SULLE-VARIAZIONI-DEI-PREZZI¶

(saldo-tra-le-percentuali-di-risposte-“in-aumento”-e-“in-diminuzione”)¶



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: I Trimestre 2024

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 27 marzo al 29 aprile del 2024, nel primo trimestre sono rimasti nettamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato

un aumento delle quotazioni, pur rimanendo minoritaria, è lievemente cresciuta. **La domanda di abitazioni si conferma debole, sebbene siano emersi alcuni segnali di miglioramento: le indicazioni di riduzione del numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento, pur restando più diffuse di quelle di aumento, risultano più contenute rispetto alla precedente indagine.** Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono diminuiti per una quota maggioritaria di agenti. Gli agenti evidenziano una riduzione del numero di transazioni sia rispetto al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023; lo sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e i tempi di vendita rimangono, tuttavia, in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione. **Si attenuano le difficoltà per i compratori di ottenere un prestito per l'acquisto di un'abitazione ed è tornata a crescere la quota di transazioni finanziate con mutuo.** Si conferma la **decisa tendenza al rialzo dei canoni di locazione, sostenuta sia dal calo dell'offerta sia dall'espansione della domanda.** Gli effetti attesi della nuova legislazione europea sulla prestazione energetica degli edifici appaiono più contenuti che in precedenza, pur restando forti le previsioni di ribassi dei prezzi per le abitazioni con classi energetiche più basse. Si è nuovamente attenuato il pessimismo degli agenti nelle attese sia a breve sia a lungo termine.

[Comunicato stampa](#)



CORSI DI FORMAZIONE STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE E AVANZATO

Al via la nuova edizione dei Corsi di formazione “Standard di Valutazione Immobiliare” che

forniscono la giusta preparazione, secondo gli Standard internazionali di valutazione immobiliare IVS, gli Standard Europei di Valutazione EVS e il **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, per redigere una stima immobiliare usando il linguaggio tecnico e le teorie universalmente riconosciute dagli esperti e dal comparto bancario.

I nostri corsi di valutazione immobiliare sono rivolti a tutti quei professionisti e tecnici (Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geometri, Periti Agrari, Periti Edili, Agrotecnici, Agenti Immobiliari, società di investimento e di finanziamento), che abbiano tra le proprie competenze professionali la valutazione immobiliare e che desiderino un’attività formativa conforme alle attuali aspettative del mercato professionale.

I Corsi sono funzionali, inoltre, all’accesso agli esami per il conseguimento della certificazione quale Valutatore Immobiliare Livello Base e Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016).

Sono validi infine, per il conseguimento di **crediti formativi professionali per soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.**

[Programma e modulo iscrizione corso livello base](#)

[Programma e modulo iscrizione livello avanzato](#)

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Maggio 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) 2023: le compravendite immobiliari – Consiglio Nazionale del Notariato
- Rapporto Mercato Immobiliare Residenziale: compravendite e locazioni – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile: III trimestre 2023 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie: maggio 2024 – Abi
- Rapporto Mercato Immobiliare Residenziale: mutui – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) 2023: i mutui – Consiglio Nazionale del Notariato
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile: III trimestre 2023 – Istat
- Bussola Mutui: I trimestre 2024 – Crif, MutuiSupermarket

ALTRE NEWS

- Prezzi alla produzione delle costruzioni – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: aprile 2024 – Istat

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base
5, 7, 10, 12 e 14 Giugno 2024
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Avanzato
18, 20, 24 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI (DSN) 2023: LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel 2023 continua il calo delle compravendite degli immobili abitativi: passate da 589.486 del 2022 a 547.838 (accentuandosi ulteriormente il calo registrato dal 2021, quando si erano concluse 628.137 transazioni) segnando quindi una **diminuzione complessiva del 7%**. Nell'analisi relativa alla tipologia di immobile venduta, emerge in modo evidente **che il calo delle compravendite di prima casa nel 2023 rispetto al 2022 è del 10% per acquisti da privati e del 22,5% per acquisti da impresa, mentre si riscontra una sofferenza minore nel comparto delle seconde case**: il calo tra il 2023 e 2022 è stato del 2,4% nell'acquisto tra privati e del 2,7% nell'acquisto da impresa. Raffrontando i dati relativi ai due semestri del 2023, si registra in Italia un leggero aumento delle vendite nel corso del secondo semestre, pari al +3,29%, con una punta del + 10% nelle Marche, +9,69% nel Trentino Alto Adige, +9,58% in Basilicata e +9,3% in Sardegna. **Restano al Nord i maggiori volumi di scambio: la regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia, con il 19,52 % del totale rispetto all'intero territorio nazionale. Seguono il Piemonte con il 9,29% e il Veneto con il 9,11%**. La fascia d'età in cui viene maggiormente effettuato l'acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nel 2023 pari al 26,67% delle transazioni (in calo rispetto al 2022, anno in cui aveva registrato il 28,57% delle contrattazioni). **Il 50,8% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa (anche questa percentuale è in calo rispetto sia al 2022, anno in cui il 53,12% degli immobili era stato acquistato con l'agevolazione prima casa, sia al 2021, anno in cui la percentuale si assestava sul 56,05%)**. Anche nel 2023 è confermato che le compravendite di immobili abitativi effettuate da privati sono maggiori rispetto alle vendite effettuate dalle imprese.

Nel 2023 il valore medio di scambio delle case si assesta sui 154.416 in riduzione rispetto ai 158.074 del 2022 e ai 155.118 del 2021. Nel secondo semestre del 2023, il valore (mediano) degli immobili abitativi acquistati da privati con agevolazione prima casa è sceso a €113.000 rispetto ai €115.000 dei precedenti anni 2021 e 2022. Al contrario, gli immobili acquistati da imprese hanno mostrato un incremento significativo nel valore, salendo a €265.000, rispetto ai €235.000 del 2022. La maggior parte degli immobili acquistati da privati con l'agevolazione prima casa ha un valore inferiore a €99.000 (43,77%), mentre solo lo 0,34% supera il milione di euro. Per gli acquisti da imprese, il 27,82% si colloca nella fascia tra €200.000 e €299.999. Il mercato delle seconde case mostra che la maggior parte dei valori rimane sotto €99.000. **L'interesse per immobili di lusso rimane elevato, con 7.772 transazioni oltre il milione di euro nel 2023, nonostante una leggera diminuzione rispetto al 2022 (erano 7.960 nel 2022)**. Di questi 4.815 sono immobili abitativi, di cui 3.691 acquistati come seconda casa. Si tratta prevalentemente di immobili acquistati da imprese che ne hanno curato direttamente la costruzione o la ristrutturazione (2.526), numeri in leggero calo rispetto all'anno precedente. Infine, nell'intero 2023 sono stati trasferiti 38.162 terreni edificabili (rispetto ai 40.804 nel 2022, ai 42.950 nel 2021 e ai 31.218 terreni edificabili del 2020), dei quali il 56,54% con un valore inferiore a 19.999 euro confermando così un trend decrescente degli ultimi anni, in sintonia con le nuove politiche abitative diffuse sui territori italiani.

I terreni agricoli oggetto di contrattazione sono stati 178.332 (inferiori rispetto ai 184.378 del 2022 ed ai 181.303 del 2021) e la maggioranza degli stessi (il 57,5%) ha fatto registrare un valore inferiore a 9.999 euro.

RAPPORTO MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel 2023 risulta pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, **un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%.**

NTN ED IMI E VARIAZIONE ANNUA PER AREA

Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	242.737	34,2%	-9,0%	2,48%	-0,25
Nord Est	135.417	19,1%	-11,7%	2,36%	-0,32
Centro	141.185	19,9%	-13,1%	2,09%	-0,32
Sud	122.956	17,3%	-7,6%	1,51%	-0,13
Isole	67.296	9,5%	-3,4%	1,58%	-0,06
ITALIA	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree. Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati, in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022, con **una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 m², in lieve diminuzione rispetto al 2022 (-0,7 m²).**

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione confermano, in maniera ancora più accentuata e senza eccezioni, la contrazione riscontrata a livello nazionale e con 107.476 NTN di abitazioni il calo è dell'11,6% rispetto al 2022. Tra le città, il calo è più accentuato in particolare per il mercato residenziale della città di Bologna, -16,1% rispetto al 2022, e della città di Roma, -14,4%, che da sola rappresenta il 32% del NTN del mercato nelle grandi città. Piuttosto elevati risultano i decrementi anche a Milano e a Firenze, che registrano un calo di compravendite intorno al 13% sul 2022. Milano rimane, tra le grandi città, quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, con l'indicatore dell'intensità di mercato (IMI) - dato dal rapporto tra NTN e stock delle unità immobiliari - pari al 3%; seguono

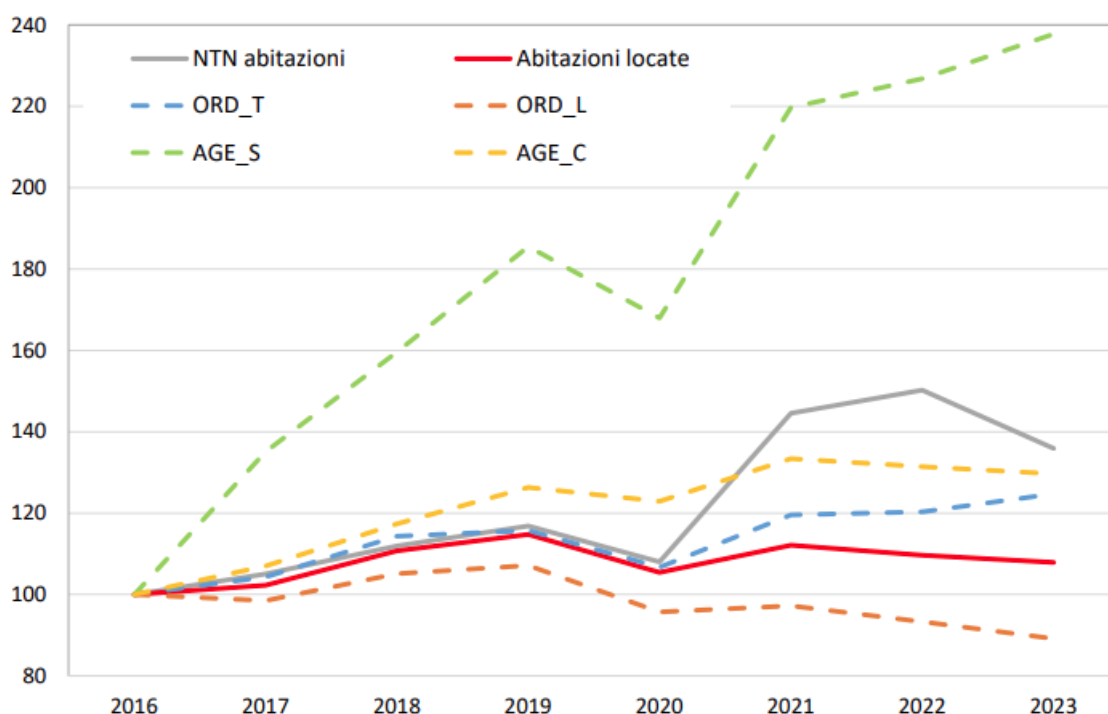
Torino, con 2,95%, Genova, con 2,58% e Bologna, con 2,48%. **In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 34 mila unità.**

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nel 2023 il numero di nuovi contratti trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,63 milioni, 0,3% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato quasi 2 milioni di immobili. Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero si osserva che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state circa 1.280.000, poco meno dell'80% del totale, in calo dell'1,1% rispetto al dato dello scorso anno. Quasi 330.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, in questo caso con una variazione positiva, +2,1%, sul 2022.

NUMERO UNITÀ, DESTINATE AD USO ABITATIVO E NON, OGGETTO PER INTERO DI NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE

	2020	2021	2022	2023	Var% 2023/22
AD USO ABITATIVO	1.252.217	1.324.271	1.297.044	1.282.487	-1,1%
AD USO NON ABITATIVO	292.212	331.700	321.812	328.457	2,1%
TOTALE	1.544.429	1.655.971	1.618.856	1.610.994	-0,5%

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



MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: III TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Nel III trimestre 2023 sono 210.088 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di +8,0% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -4,9%.

Nel confronto congiunturale l'abitativo segna variazioni percentuali positive in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-ovest +20,0%, Sud e Isole entrambe +3,3%, Nord-est +2,6% e Centro +0,2%). Il settore economico è in aumento su tutto il territorio nazionale (Nord-ovest +20,8%, Nord-est +17,5%, Centro +15,0%, Isole +9,6%), con eccezione del Sud (-0,5%).

Il 93,6% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (196.709), il 6,1% quelli a uso economico (12.735) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (644).

Rispetto al III trimestre 2022 le transazioni immobiliari diminuiscono del 6,0% nel comparto abitativo e aumentano del 15,2% nell'economico.

A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative in tutte le ripartizioni (Centro -13,0%, Nord-est -6,6%, Nord-ovest -5,7%, Sud -2,7%) tranne che nelle Isole (+4,0%). Il settore economico aumenta in tutto il territorio nazionale: Nord-est (+26,8%), Nord-ovest (+15,9%), Isole (+15,0%), Sud (+9,4%), Centro (+7,4%). Nel settore abitativo le compravendite si riducono sia nei grandi sia nei piccoli centri (rispettivamente -6,7% e -5,6%); in quello economico, al contrario, aumentano in entrambi (+14,2% nei grandi centri e +15,9% nei piccoli).

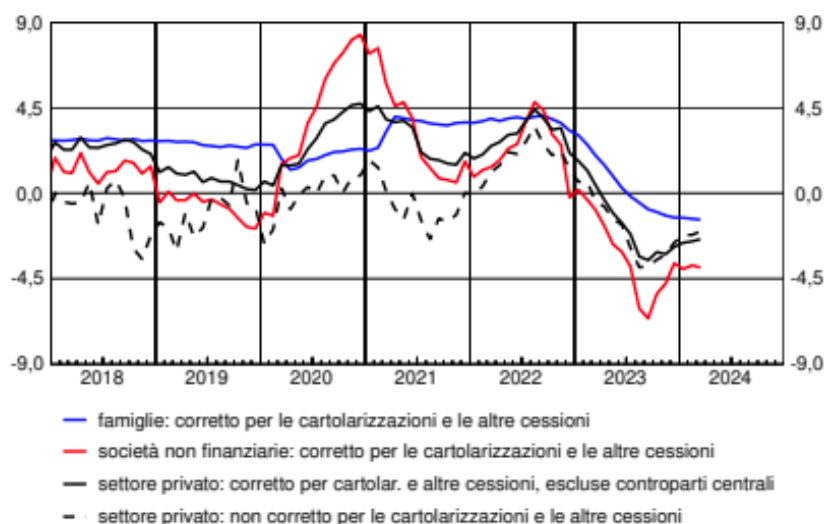
MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In marzo i prestiti al settore privato sono diminuiti del 2,4% sui dodici mesi (-2,5 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell'1,4% sui dodici mesi (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 3,9% (-3,8 nel mese precedente). Il tasso di variazione dei depositi del settore privato sui dodici mesi è risultato nullo (-1,2 in febbraio); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 18,7% (18,0 in febbraio).

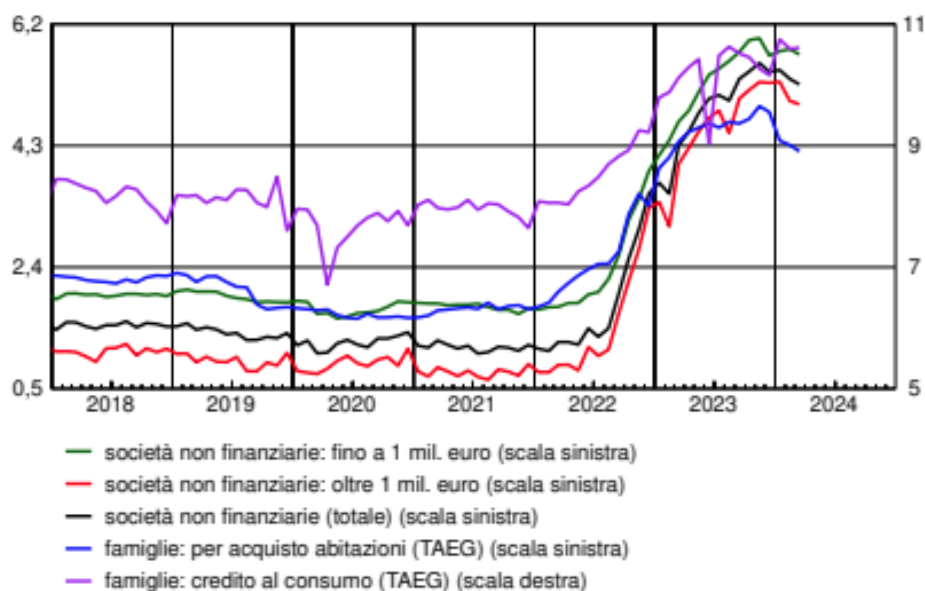
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,21% (4,31 in febbraio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 14% (17% nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,61% (10,59 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,26% (5,34 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,73%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,95%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,04% (1,02 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI
(valori percentuali)



MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZIE: MAGGIO 2024 – ABI

Negli ultimi mesi si stanno manifestando segnali di diminuzione dei tassi di mercato rispetto ai precedenti valori massimi e rispetto ai tassi BCE.

Nei primi 15 giorni di maggio il tasso sui BTP è stato in media del 3,82%, in diminuzione di 117 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,77%, in diminuzione di 75 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso sui BOT a sei mesi è stato in media del 3,66%, in diminuzione di 39 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 3,82%, in calo di 18 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023. Per quanto riguarda i tassi di interesse sui prestiti, ad aprile 2024, il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,67%, rispetto al 3,79% di marzo 2024 e rispetto al 4,42% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è il 5,32% (5,26% a marzo 2024 e

5,45% a dicembre 2023); infine, il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stabile al 4,80%.

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie ad aprile 2024 è stato di 187 punti base.

Dall'analisi dei prestiti bancari si evidenzia il calo dei volumi di credito, questo è conseguente al rallentamento della crescita economica che contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: ad aprile 2024, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 2,5% rispetto a un anno prima, mentre a marzo 2024 avevano registrato un calo del 2,6%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 3,9% e quelli alle famiglie dell'1,4%.

Le sofferenze al valore nominale nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a marzo 2024 sono state 16,9 miliardi di euro (17,4 miliardi nel mese precedente). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è l'1,01% a marzo 2024 (1,03% a febbraio 2024; 4,89% a novembre 2015).

RAPPORTO MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: MUTUI – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel corso del 2023 sono stati registrati quasi 270 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), quasi 100 mila in meno rispetto al 2022 (-26%). Le compravendite assistite da mutuo ipotecario registrano quindi una netta inversione di tendenza rispetto ai livelli registrati nel 2022, che comunque erano in calo rispetto al livello del 2021, risentendo in questo biennio della fase di rialzo dei tassi di interesse. Tra le aree del Paese, il Centro ha registrato la flessione di NTN IP più ampia, quasi il 30%, mentre il Sud, il Nord Est e il Nord Ovest mostrano valori sostanzialmente in linea con il dato nazionale. La flessione è più contenuta nelle Isole, -21,2%.

NUMERO DI TRANSAZIONI ASSISTITE DA MUTUO IPOTECARIO E VARIAZIONE ANNUA PER AREA

Area	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2023/22
Nord-Ovest	96.350	35,7%	-25,0%
Nord-Est	57.276	21,2%	-26,4%
Centro	57.957	21,5%	-29,6%
Sud	38.019	14,1%	-24,6%
Isole	19.942	7,4%	-21,2%
Italia	269.544	100,0%	-26,0%

Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2023, a circa 35 miliardi di euro, oltre 15 miliardi in meno rispetto al 2022, in diminuzione di circa il 30%. I dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2022, mostrano diminuzioni con percentuali che oscillano tra il -22,7% delle Isole e il -34,7% del Centro. Nel 2023, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco superiore a 130 mila euro, in diminuzione di 8.000 euro rispetto al 2022. Il valore massimo

di tale dato si conferma nel Centro, con circa 140 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 160 mila nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 115 mila euro circa (116 mila circa nei comuni capoluogo). La distribuzione del capitale tra le aree evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, oltre il 57%.

Nel 2023, il tasso medio iniziale applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni aumenta, rispetto al 2022, di 1,79 punti percentuali portandosi così al 4,29%, confermando il ciclo di rialzo dopo il minimo storico raggiunto nel 2021, al termine di un lungo periodo di flessione partito nel 2012. L'analisi per aree geografiche evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud, 4,65%, e del Centro, 4,39%, mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est, 4,08%. L'aumento più consistente si è avuto nel Sud, 1,90 punti in più nell'ultimo anno. La durata media del mutuo è in aumento a 25,5 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro. La rata media in aumento del 12,6% si attesta intorno ai 702 euro mensili. Il rialzo maggiore si registra nelle Isole, +18%, mentre nel Nord Ovest si osserva il rialzo più contenuto, +11%. Il valore più alto della rata si riscontra al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti.

Spostando l'analisi sulle 8 maggiori città italiane emerge che, nel 2023, il 44,5% degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, oltre 11 punti percentuali in meno del 2022. Tale quota si riduce in tutte le città, rimanendo massima a Roma, dove oltre il 51% delle compravendite si avvale di un mutuo, e minima a Palermo e Napoli, dove tale quota scende intorno al 37%. In termini di NTN con mutuo, in linea con il dato nazionale, si registrano cali rispetto al 2022 in tutte le grandi città, con decrementi più sostenuti, superiori al 30%, a Bologna, Firenze e Roma. I cali più contenuti, che comunque superano il 20%, si registrano a Napoli e Palermo. Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 7,8 miliardi, un dato decisamente in calo rispetto al valore osservato nel 2022, oltre 4 miliardi di euro in meno a cui corrisponde un -35%. Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con circa 3 miliardi di euro erogati nella capitale e circa 2,4 miliardi a Milano, entrambi con una diminuzione intorno al 35%. Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, circa 225 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione, oltre 16.000 euro in meno rispetto al 2022.

RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI (DSN) 2023: I MUTUI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Il 2023 vede un fortissimo calo dei mutui, come già ampiamente previsto a margine delle rilevazioni fatte nel rapporto 2022, pari ad una flessione del 26%, che porta il dato a valori perfino inferiori a quelli pre pandemia. Sono stati 322.098 i finanziamenti nel 2023, a fronte di oltre 435.174 nel 2022 e 386.000 nel 2019. Significativo appare anche il trend negativo del secondo semestre rispetto al primo che segna un -3%. Unica eccezione è l'area del Nord-Est, che segna un trend positivo nel secondo semestre rispetto al primo. Nel corso del 2023 sono stati particolarmente penalizzati i mutui sotto i 50.000 euro e quelli sopra i 350.000 euro, a dimostrazione nel primo caso della rinuncia da parte di determinate fasce di popolazione di ceto

medio basso ad acquistare tramite finanziamento, e nel secondo caso della evidente difficoltà del ceto medio, stante sempre l'aumento dei tassi, a sostenere il peso delle rate crescenti. Analogo andamento può osservarsi anche alla luce del capitale complessivo erogato dagli Istituti di Credito per i finanziamenti ipotecari che nel 2023 è diminuito di oltre il 25%, passando dai quasi 71 miliardi di euro erogati nel 2022 (già in riduzione rispetto al 2021) ai poco più di 53 miliardi di euro del 2023. Tale dato appare ancor più significativo se letto in combinazione con quelli sulle tipologie dei finanziamenti, dai quali emerge che le operazioni di surroga hanno inciso per solo il 4% del totale dei mutui concessi. L'unico trend positivo dell'anno si registra sulla popolazione di età compresa tra i 18 ed i 35 anni, segno che le politiche di sostegno fiscale ai mutui per gli "under36" hanno effettivamente funzionato. Infine, nel 2023 è la Lombardia la regione a primeggiare nelle erogazioni di mutui, seguita dal Friuli Venezia Giulia. Al terzo posto sale la Valle d'Aosta, che supera di poco l'Emilia-Romagna. Si assesta in coda la regione Calabria.

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE: III TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 72.497. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è +7,4% rispetto al trimestre precedente, mentre **la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -24,4%.** **Su base congiunturale tutto il territorio nazionale segna variazioni percentuali positive con picco nel Nord-ovest (+21,3%); su base annua, al contrario, i mutui registrano una diminuzione in tutte le ripartizioni geografiche del Paese** (Centro -28,9%, Nord-ovest -25,1%, Nord-est -24,3%, Sud -19,2% e Isole -17,6%), nelle città metropolitane (-25,2%) e nei piccoli centri (-23,9%)

BUSSOLA MUTUI: I TRIMESTRE 2024 – CRIF, MUTUISUPERMARKET

La forte riduzione degli indici IRS e il contemporaneo lancio di nuove offerte di mutuo con spread scontati da parte dei principali istituti bancari rilanciano nel primo trimestre dell'anno il forte interesse per i mutui di surroga a tasso fisso.

La domanda di mutui di surroga risulta come sempre molto sensibile all'andamento dei tassi di mercato e copre un ruolo trainante all'interno della progressiva ripresa del mercato dei mutui registrata nel corso del primo trimestre 2024.

Dopo anni infatti in cui il comparto dei mutui immobiliari registrava segnali di prudenza da parte delle famiglie, **il primo trimestre 2024 segna un'inversione di tendenza con un +1,9% rispetto allo stesso periodo del 2023.**

A seguito del **calo dei tassi e dell'introduzione di nuove offerte commerciali particolarmente competitive** - in ambito surroga e agevolazioni per i Mutui Green - il primo trimestre 2024 vede un significativo **aumento delle richieste di surroghe.** La domanda di mutui per acquisto casa risulta maggiormente legata alle prospettive economiche e reddituali degli acquirenti consumatori e risente in particolare dell'andamento dei prezzi sul mercato immobiliare rispetto all'andamento dei tassi di offerta dei mutui, per questo potrebbe

beneficiare più lentamente della contrazione del costo del denaro, mostrando una progressiva ripresa nel corso dei prossimi trimestri.

Più in dettaglio, sul canale online la domanda di mutui di surroga spiega il 43% del totale richieste del primo trimestre 2024, dopo quattro trimestri consecutivi di contrazione che avevano portato la domanda di surroga dal rappresentare il 36% del totale richieste nel primo trimestre 2023 al 22% del totale nell'ultimo trimestre 2023.

La nuova domanda di mutui di surroga dei primi mesi dell'anno risulta però profondamente differente da quella osservata nel corso dell'anno 2023.

Mentre la domanda di surroga online nel corso **dell'anno 2023 risultava infatti trainata da mutuatari che intendevano sostituire il proprio mutuo a tasso variabile con un nuovo mutuo a tasso fisso** - che offriva il doppio beneficio di una rata più conveniente e soprattutto fissa in un clima di tassi fortemente crescenti - **la nuova domanda di surroga che spinge il mercato nel primo trimestre 2024 è caratterizzata da mutuatari che intendono sostituire il proprio mutuo a tasso fisso con un nuovo mutuo a tasso fisso che presenta oggi una rata significativamente più conveniente** e permette risparmi significativi sulla rata dell'ordine anche del 20%.

Le riduzioni degli indici IRS dell'ultimo trimestre 2023 spiegano l'integrale polarizzazione della domanda di nuovi mutui dal canale on-line nel primo trimestre 2024 verso la scelta di un mutuo a tasso fisso, che raccoglie il 99% delle preferenze di privati e famiglie.

Entrando nel dettaglio, i tassi delle migliori offerte di surroga a tasso fisso possono garantire a inizio aprile un risparmio molto significativo, da tassi fissi iniziali pari al 4,0-4,2% a tassi fissi odierni pari al 2,7% in caso di immobili con classe energetica A o B o pari al 2,99% in caso di immobili con classe energetica C o inferiore.

I principali istituti bancari hanno infatti lanciato a inizio anno **nuove offerte di surroga dedicate a mutuatari proprietari di immobili efficienti da un punto di vista energetico** con classe energetica A o B. In tal caso, per un mutuo di importo 140.000 euro e durata 25 anni – sempre sottoscritto a un tasso del 4-4,2% – il risparmio da surroga risulterebbe pari a 110 euro per rata (oltre 30.000 euro di risparmio interessi sul piano di rimborso del mutuo).

ALTRE NEWS

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A aprile 2024 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” diminuiscono dello 0,2% su base mensile e dello 0,8% su base annua (erano stazionari il mese precedente); quelli di “Strade e Ferrovie” diminuiscono dello 0,1% su base mensile e flettono dell'1,1% in termini tendenziali (lo stesso valore registrato a marzo).

INDICE DEI PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

(base 2021=100, mensile)

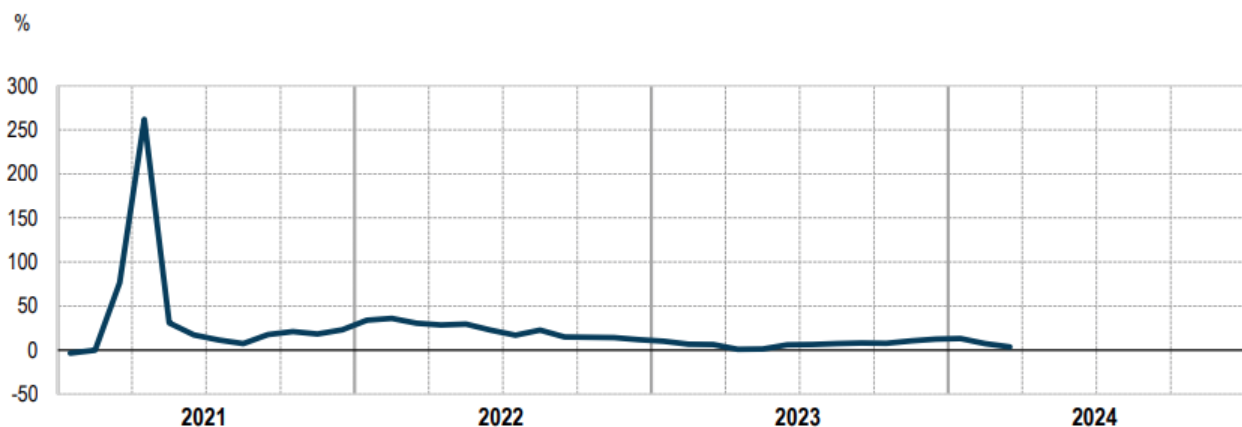


PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A marzo 2024 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,9% rispetto a febbraio. Nella media del primo trimestre del 2024, la produzione nelle costruzioni, al netto della stagionalità, aumenta in termini congiunturali dell'1,5% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo diminuisce del 5,1%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 3,8% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 23 di marzo 2023). Nella media dei primi tre mesi del 2024, l'indice grezzo aumenta del 7,2%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 7,8%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

Gennaio 2021 – Marzo 2024 (base 2021=100)



INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: APRILE 2024 – 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 aprile 2024 è rimasto invariato rispetto al mese precedente ed è salito del +0,8% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +8,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

PERIODO DI RIFERIMENTO: **APRILE 2024**

Indice generale FOI*	+119,3
Variazione % rispetto al mese precedente	-0,1
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+0,8
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+8,8

(*) Indice generale FOI (base di riferimento 2015=100, il coefficiente di raccordo con la precedente base 2010=100 è 1,071)

TECNO LAB: OVERVIEW sui **CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA**

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE

5, 7, 10, 12 e 14 Giugno 2024

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO AVANZATO

18, 20, 24 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024