

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.



INDAGINE SULLE FAMIGLIE TECNOBorsa

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare è l'indagine periodica con cui **Tecnoborsa** offre una analisi del mercato immobiliare italiano, soffermandosi sulla domanda e sulla offerta - compravendite e locazioni - da parte delle famiglie rispetto ai dati di quanto avvenuto nel biennio che si è concluso. In particolare si è indagato sulle **motivazioni** che spingono le famiglie ad effettuare una transazione immobiliare e **sulle caratteristiche e/o dotazioni**

dell'immobile che hanno pesato maggiormente sulla scelta senza trascurare l'importanza dei fattori di contesto della zona in cui si è concentrata la ricerca del bene acquistato.

La nostra indagine si basa su un campione costituito da circa **2.100 famiglie** e viene effettuata ad annualità alternate su famiglie distribuite nei principali **54 comuni del territorio nazionale** e nelle sei grandi città. Si tratta di un percorso esplorativo che può contare per quanto riguarda il livello nazionale, su una serie storica ormai ventennale.

Anticipiamo alcuni dei risultati riferiti all'andamento delle transazioni, in attesa di presentare il rapporto integrale che offrirà uno spaccato unico, grazie all'archivio ventennale disponibile, dell'evoluzione del rapporto tra le famiglie ed il mercato residenziale nel nostro Paese.

[Comunicato stampa](#)

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Statistiche trimestrali: il mercato delle abitazioni nel I trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Statistiche trimestrali: il mercato non residenziale nel I trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Statistiche trimestrali: il mercato dei terreni nel I trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Prezzi delle abitazioni: I trimestre 2024 – Istat
- Produzione nelle Costruzioni – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie: giugno 2024 – Abi
- Statistiche trimestrali: ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto di abitazioni nel I trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Osservatorio sul Credito al Dettaglio realizzato – Assofin, Crif e Prometeia

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: maggio 2024 – Istat
- Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana: esercizio coordinato dell'eurosistema – Banca d'Italia
- Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

STATISTICHE TRIMESTRALI: IL MERCATO DELLE ABITAZIONI NEL I TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Le compravendite di abitazioni nel 1° trimestre del 2024 registrano ancora una riduzione in tutte le aree del paese con un dato che in termini tendenziali a livello nazionale fa registrare un - 7% rispetto a quanto accaduto nel medesimo periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali e le grandi città.

Rimane bassa al di sotto del 40%, la quota di persone fisiche che hanno acquistato una abitazione ricorrendo ad un mutuo ipotecario (38,6%), anche se il dato è leggermente maggiore rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre (37%).

Aumenta la quota di acquisti di prime case, quasi il 70% nel I trimestre 2024, e solo poco più del 6% ha riguardato abitazioni di nuova costruzione. Sul fronte delle locazioni residenziali, sono in lieve riduzione, - 1,8%, i nuovi contratti stipulati nel I trimestre 2024 rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti del mercato delle locazioni, **sono però in aumento sia i contratti transitori, +2,2%, sia quelli agevolati a studenti per abitazioni locate per intero, +1,2%, e per porzione, +13,7%.** Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta nel trimestre considerato, a quasi 1,5 miliardi di euro.

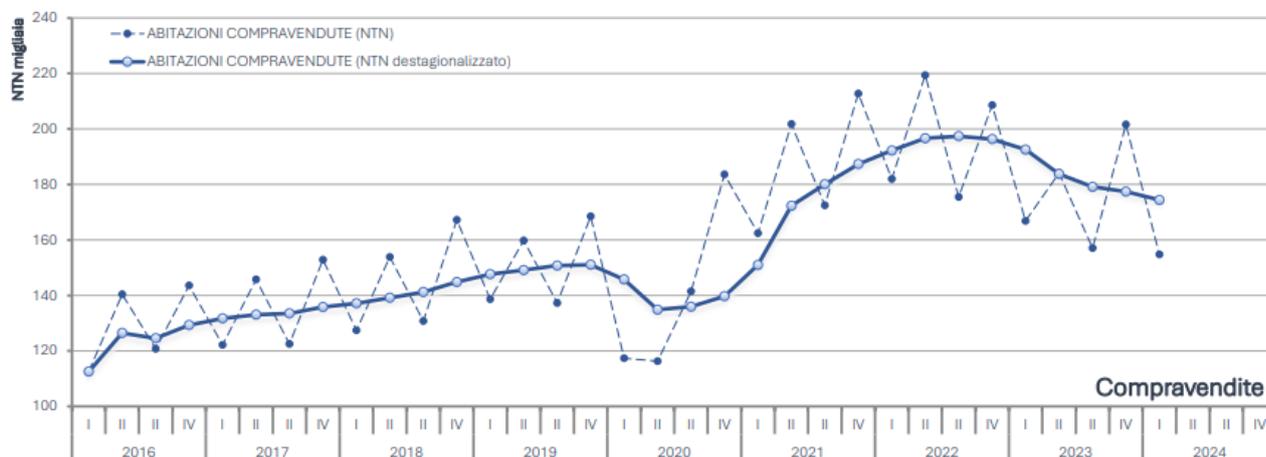
Sul mercato nazionale in questo I trimestre del 2024 sono state compravendute quasi 155 mila abitazioni, circa 12 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2023 (-7,2%). La flessione è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese, di nuovo in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era -3,3% nel IV trimestre 2023). **La diminuzione degli acquisti è più marcata nelle aree del Nord e nel Centro, senza differenze sostanziali tra capoluoghi e comuni minori.** Le superfici delle abitazioni scambiate vedono una flessione della STN (la somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute, "normalizzate" rispetto alla quota trasferita) analoga a quella riscontrata in termini di unità compravendute, che coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata riduzione delle compravendite nell'ultimo mese del trimestre in esame, pari a -14,1% in media nazionale e che raggiunge -15% nei capoluoghi.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" (acquisti di abitazioni principali) si approssima al 70% nel I trimestre 2024, quasi 5 punti percentuali in più rispetto al I trimestre 2023.

I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione ed abitazioni esistenti, mostrano **un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 23% rispetto all'omologo trimestre del 2023.** Le compravendite di abitazioni esistenti si riducono del 6%. La quota di compravendite di nuove abitazioni scende al 6,1%.

Anche i dati delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua negativa, lievemente più elevata del dato nazionale, con Milano e Torino che mostrano i cali più elevati, oltre il 10%. Più contenute le flessioni a Bologna e Napoli.

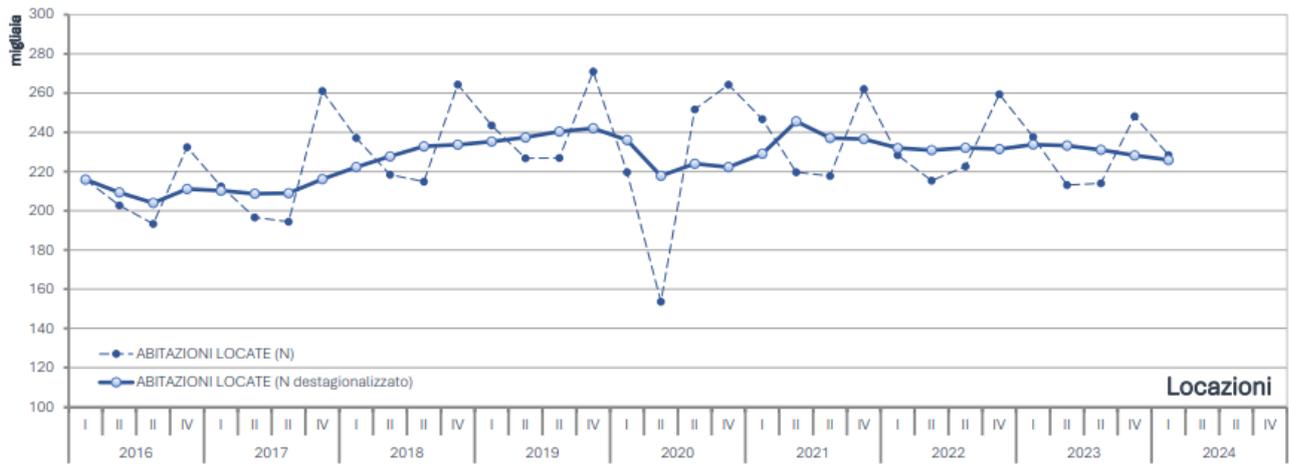
COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NEL I TRIMESTRE DEL 2024



Per quanto riguarda il mercato delle locazioni di abitazioni nel I trimestre del 2024 sono state locate quasi 230 mila abitazioni, in calo tendenziale dell'1,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Di queste, il 64% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione è del 2,4%. Il canone annuale riferito alle locazioni residenziali registrate nel I trimestre 2024 ammonta a poco meno di 1,5 miliardi di euro, in aumento tendenziale del 3,5%.

Analizzando i diversi segmenti di mercato, i contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) stipulati per la locazione di abitazioni per intero sono stati circa 111 mila, quasi il 50% del totale, in calo del 4,1% rispetto al I trimestre del 2023. Il canone annuo complessivo per questo segmento è pari a 718 milioni di euro circa, +1,6% sul 2023. Per le abitazioni locate nei comuni a.t.a., il calo tendenziale è del 5,6% con un canone che supera i 450 milioni di euro (+1,2%). Le abitazioni locate nel I trimestre 2024 con contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, aumentano del 2,2% (+2,4 nei comuni a.t.a.) con quasi 44 mila unità e 287 milioni di euro di canone annuo, quest'ultimo in crescita del 9,1% (+10% nei comuni a.t.a.). Per il mercato delle locazioni con canone concordato, i nuovi contratti sono in lieve diminuzione, -0,7%, e il canone annuo complessivo si approssima a 420 milioni di euro, +2,8%. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra una crescita sia del numero di unità sia del canone. In particolare, le abitazioni locate agli studenti in porzione, crescono quasi del 14% e il rispettivo canone annuo quasi del 19%.

LOCAZIONI DI ABITAZIONI NEL I TRIMESTRE DEL 2024



STATISTICHE TRIMESTRALI: IL MERCATO NON RESIDENZIALE NEL I TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (Omi)

Nel I trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali conferma la crescita registrata nell'ultimo trimestre del 2023 e, con un volume di circa 54 mila unità compravendute, aumenta dello 0,8% rispetto all'omologo trimestre del 2023. In particolare, nel settore produttivo l'aumento è del 15,7%; a tassi inferiori all'1% sono in aumento anche gli scambi del terziario commerciale e del produttivo agricolo. Il settore TCO mostra un aumento complessivo dei volumi dello 0,4%, trainato dagli scambi degli uffici che mostrano la crescita maggiore, +11%, e dai negozi, +6,5%, e in parte mitigato dal calo tendenziale del 4,5% dei depositi commerciali. Nel settore agricolo, gli scambi segnano un lieve incremento dello 0,6%, confermando il risultato del trimestre precedente; infine, la categoria delle altre destinazioni denota un rialzo dello 0,9%.

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute circa 54 mila immobili non residenziali, +0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Il mercato degli immobili non residenziali, in termini di unità compravendute, riguarda per la maggior quota immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva. Nel I trimestre del 2024, sono stati compravenduti oltre 32 mila immobili a destinazione terziaria e commerciale, +0,4% tendenziale. Di questi, la maggior quota riguarda depositi commerciali e autorimesse¹ i cui scambi in questo trimestre sono complessivamente in flessione del 4,5%. Unica altra flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in Altro, -1,3%.

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono stati compravenduti poco meno di 3.300 unità a destinazione uffici, circa 300 in più rispetto allo stesso periodo del 2023. L'aumento degli scambi è **concentrato nei capoluoghi** dove la variazione tendenziale supera il 26%, per contro nei comuni minori si osserva una diminuzione del 2,2%.

Nel I trimestre del 2024 crescono gli scambi di negozi che con quasi 10.300 unità scambiate aumentano del 6,5% sul I trimestre del 2023. Nei comuni minori la crescita è più accentuata, +7,8%. L'aumento dei volumi è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese: le variazioni più elevate si presentano al Centro e al Nord Ovest.

Crescono, nel I trimestre del 2024 anche gli scambi di unità a destinazione produttiva. Con quasi 3.900 NTN la variazione è del +15,7% rispetto allo stesso periodo del 2023. La crescita coinvolge tutte le aree geografiche del paese, con un tasso intorno al +17% per le aree del Nord, dove si concentra la quota maggiore degli scambi, più dei due terzi del NTN nazionale.

STATISTICHE TRIMESTRALI: IL MERCATO DEI TERRENI NEL I TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel I trimestre del 2024 si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere dopo le riduzioni osservate negli ultimi tre trimestri del 2023. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel I trimestre del 2024, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al I trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Centro dove, con più di 6.200 ha, raggiunge quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% e il Nord Ovest in flessione del 5%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello nel Sud, inverte la tendenza in questo trimestre e mostra una flessione del 2%. È il rialzo delle superfici relative alle compravendite di terreni agricoli, +4,6% tendenziale, ad influenzare la crescita complessiva osservata in questo I trimestre del 2024. Buoni anche gli andamenti dei terreni edificabili che segnano una crescita del 5,6%.

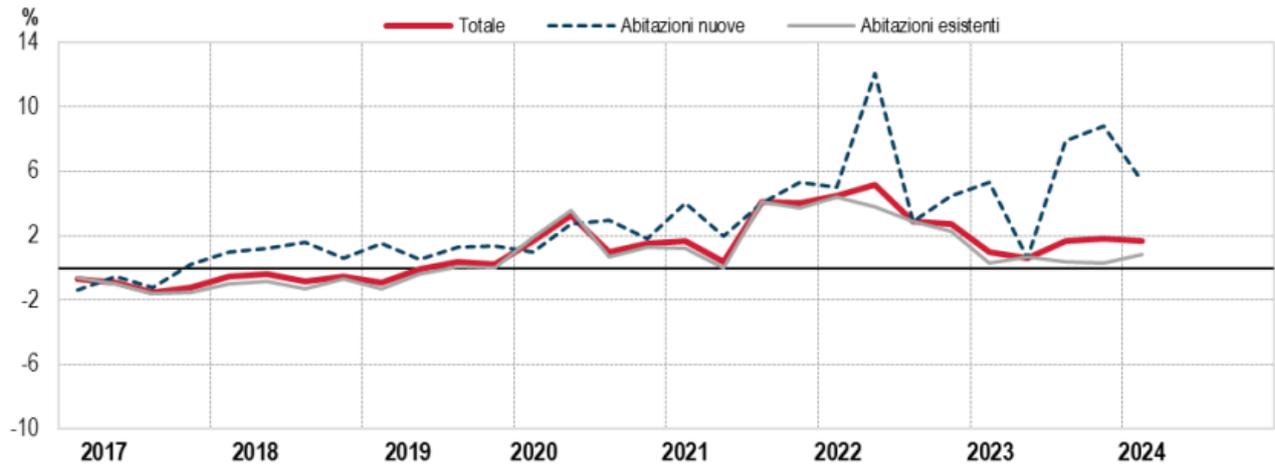
PREZZI DELLE ABITAZIONI: I TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,8% nel IV trimestre 2023).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai **prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente)** e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono dello 0,8% (in accelerazione). **Questi andamenti si manifestano in un contesto di calo dei volumi di compravendita (-7,2% la flessione tendenziale registrata nel I trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -3,3% del trimestre precedente).** Su base congiunturale, la lieve flessione dell'IPAB (-0,1%) è imputabile unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove che diminuiscono dell'1,7%, mentre quelli delle abitazioni esistenti registrano una lieve crescita (+0,2%). Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +0,3%, sintesi di un aumento del 2,1% per le abitazioni nuove e una riduzione dello 0,2% per le abitazioni esistenti. Con i dati del I trimestre 2024 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per il calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare il peso delle abitazioni nuove diminuisce leggermente portandosi al 17,36% (era il 17,72% nel 2023) mentre quello relativo alle abitazioni esistenti risulta pari all'82,64% (82,28% lo scorso anno).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2017 - I trimestre 2024, variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)

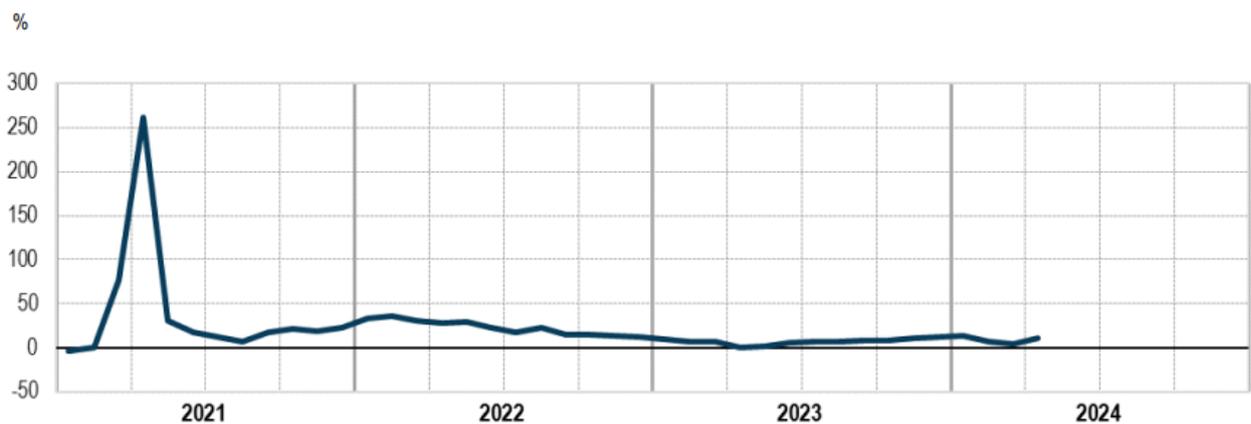


PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad aprile 2024 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 2,3% rispetto a marzo. Nella media del trimestre febbraio – aprile 2024 la produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,2% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo registra un incremento del 21,0%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 10,5% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 18 di aprile 2023). Nella media dei primi quattro mesi del 2024, l'indice grezzo aumenta del 10,5%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce dell'8,7%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

Gennaio 2021 – Aprile 2024 (base 2021=100)



PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

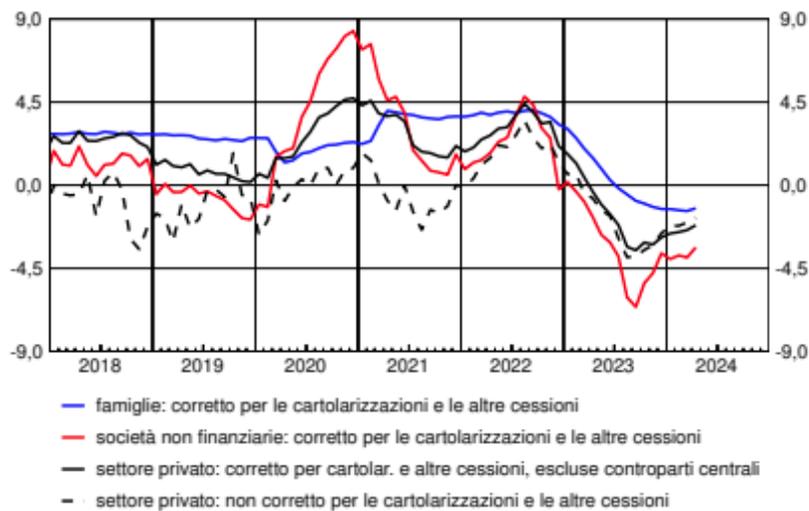
A maggio 2024 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” crescono dello 0,1% su base mensile e diminuiscono dell'1,5% su base annua (-1,4% ad aprile); quelli di “Strade e Ferrovie” sono stazionari su base mensile e flettono dell'1,4% in termini tendenziali (da -1,2% del mese precedente).

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In aprile i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,2% sui dodici mesi (-2,4 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell'1,2% sui dodici mesi (-1,4 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 3,4% (-3,9 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti dell'1,6% (il tasso di variazione sui dodici mesi era nullo in marzo); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 21,6% (18,7 in marzo).

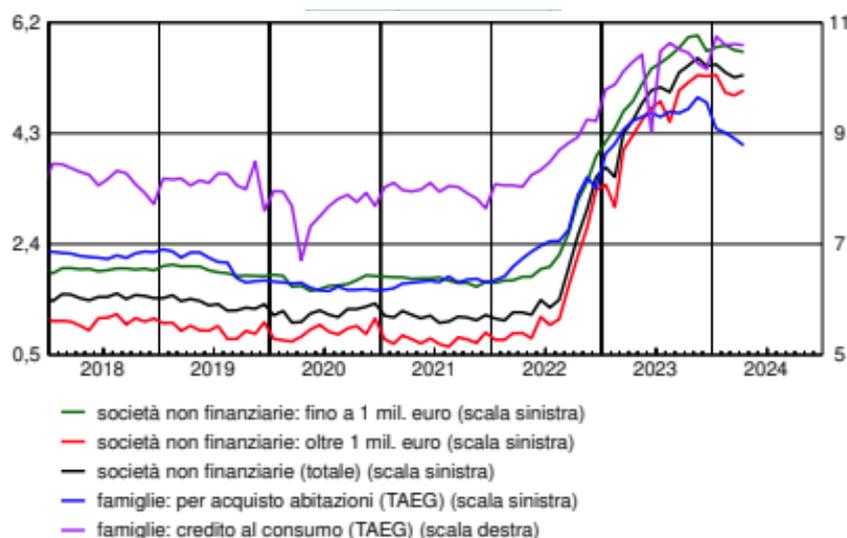
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In aprile 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 4,09% (4,21 in marzo); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 14% (come nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,59% (10,61 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,30% (5,26 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,70%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,04%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,04% (come nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI

(valori percentuali)



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

Negli ultimi mesi si stanno manifestando segnali di diminuzione dei tassi di mercato rispetto ai precedenti valori massimi, anticipando la recente decisione della BCE di abbassare di un quarto di punto i tassi di politica monetaria. Nei primi 13 giorni di giugno: il tasso sui BOT a sei mesi è stato in media del 3,61%, in diminuzione rispetto al 3,64% di maggio e in calo di 45 centesimi rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023; il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 3,75%, in calo rispetto al 3,81% di maggio e in diminuzione di 25 centesimi rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023; il tasso sui BTP è stato in media del 3,93%, in aumento rispetto al 3,85% di maggio ma in diminuzione di 106 punti rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,82% dal 2,80% di maggio e in diminuzione di 69 punti rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Per quanto riguarda il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,61%, rispetto al 3,67% di aprile 2024 e al 4,42% di dicembre 2023; anche il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è diminuito al 5,21% rispetto al 5,30% di aprile 2024 e al 5,45% di dicembre 2023; mentre il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stabile al 4,81%.

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a maggio 2024 è stato di 196 punti base.

Il calo dei volumi di credito è conseguente al rallentamento della crescita economica che contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: a maggio 2024, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 2,3% rispetto a un anno prima, stesso calo registrato ad aprile 2024 quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 3,4% e quelli alle famiglie dell'1,2%. Ad aprile 2024 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) sono leggermente aumentati a 31 miliardi di euro, da 30,5 miliardi di dicembre 2023 (31,2 miliardi a settembre 2023). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi

raggiunti nel 2015, sono in calo di quasi 166 miliardi. 17. Ad aprile 2024 i crediti deteriorati netti rappresentano l'1,45% dei crediti totali. A dicembre 2023, tale rapporto era l'1,41% (1,42% a settembre 2023; 9,8% nel 2015).

STATISTICHE TRIMESTRALI: RICORSO AL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI NEL I TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Gi acquisti delle persone fisiche assistiti da mutuo ipotecario rimangono, come nel semestre precedente, al di sotto del 40% nonostante il tasso di interesse medio iniziale sia sceso sotto il 4%, 53 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 7,2 miliardi di euro, 1,5 miliardi in meno del I trimestre del 2023. **A Roma quasi il 50% delle persone fisiche ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario; a Milano, Bologna e Firenze la quota di acquisti delle PF è minore, comunque sopra il 40%. Roma è anche la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, l'83% circa, mentre per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione la quota più elevata è stata rilevata a Milano, quasi il 13%.**

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Il Consiglio direttivo ha deciso di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Sulla base di una valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria, ha ritenuto opportuno moderare il grado di restrizione della politica monetaria dopo nove mesi di tassi di interesse invariati. Dalla riunione del Consiglio direttivo di settembre 2023 l'inflazione è diminuita di oltre 2,5 punti percentuali e le prospettive di inflazione sono migliorate notevolmente. Anche l'inflazione di fondo è scesa, rafforzando i segnali di un indebolimento delle pressioni sui prezzi, e le aspettative di inflazione hanno registrato una flessione su tutti gli orizzonti. La politica monetaria ha mantenuto restrittive le condizioni di finanziamento. Frenando la domanda e facendo sì che le aspettative di inflazione restassero ben ancorate, ciò ha contribuito in misura rilevante al rientro dell'inflazione. Allo stesso tempo, malgrado i progressi degli ultimi trimestri, persistono forti pressioni interne sui prezzi poiché la crescita delle retribuzioni è elevata; l'inflazione resterà probabilmente al di sopra dell'obiettivo fino a gran parte del prossimo anno. **Le ultime proiezioni formulate dagli esperti dell'Eurosistema per l'inflazione complessiva e quella di fondo sono state riviste al rialzo per il 2024 e il 2025 rispetto alle proiezioni di marzo. Gli esperti indicano ora che l'inflazione complessiva si collocherebbe in media al 2,5% nel 2024, al 2,2% nel 2025 e all'1,9% nel 2026.** L'inflazione al netto della componente energetica e alimentare si porterebbe in media al 2,8% nel 2024, al 2,2% nel 2025 e al 2,0% nel 2026. Ci si attende che la crescita economica aumenti allo 0,9% nel 2024, all'1,4% nel 2025 e all'1,6% nel 2026. Il Consiglio direttivo ha dichiarato di essere determinato ad assicurare il ritorno tempestivo dell'inflazione al suo obiettivo del 2% a medio termine. Manterrà i tassi di riferimento su livelli sufficientemente restrittivi finché necessario a conseguire questo fine. Per determinare livello e durata adeguati della restrizione, il

Consiglio direttivo continuerà a seguire un approccio guidato dai dati in base al quale le decisioni vengono definite di volta in volta a ogni riunione. In particolare, le decisioni sui tassi di interesse.

OSSERVATORIO SUL CREDITO AL DETTAGLIO REALIZZATO – ASSOFIN, CRIF E PROMETEIA

Nonostante il graduale rientro dell'inflazione e il miglioramento del mercato del lavoro, il credito alle famiglie continua ad essere caratterizzato da un **clima di incertezza e tassi d'interesse elevati**, che hanno condizionato la domanda e inasprito i criteri di concessione dei prestiti degli istituti eroganti, al fine di mantenere elevata la qualità del portafoglio. La 56a edizione dell'Osservatorio sul Credito al Dettaglio mostra, tuttavia, dinamiche piuttosto differenti per il credito al consumo e per i mutui immobiliari.

I flussi di **credito al consumo** hanno chiuso il **2023** ancora in crescita **(+4,9%) in linea con l'evoluzione dei consumi di beni durevoli - quelli che più frequentemente vengono finanziati - che hanno beneficiato del recupero dei beni destinati alla mobilità, a seguito del superamento della crisi di approvvigionamento nelle catene di fornitura.**

Viceversa, l'attività di erogazione di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici nel 2023 ha segnato una decisa contrazione dei flussi (-34,2%), che si è attenuata nei primi quattro mesi del 2024 (-7,2%).

Nel dettaglio i flussi di **mutui per acquisto abitazione** nel 2023 segnano una flessione (-37,8%), che si fa meno pronunciata nel I quadrimestre del 2024 (-11,1%). Il risultato ha avuto un impatto negativo sulle compravendite residenziali (-9,6% nel 2023 e -7,2% nel I trimestre 2024), confermando l'importanza del credito per il progetto casa delle famiglie. Analogamente ai prestiti a maggior valore del credito al consumo, anche **l'importo medio erogato dei mutui d'acquisto si riduce** (125.000 euro nei primi mesi del 2024, era 138.000 euro nel 2022).

Dal 2023 si osserva un ritorno alle erogazioni a tasso fisso (86% nei primi mesi del 2024 dal 74% del 2023) anche per effetto della **forte ripresa delle surroghe (+69% nel 2023)**, che prosegue nei primi quattro mesi del 2024 (+61,3%). **Per tale tipologia di mutui, il valore medio erogato si porta a 143.000 euro, a indicare che vengono traslati su altri operatori, che offrono condizioni migliori, contratti a tassi variabili di recente stipula.**

Un contributo positivo è venuto anche dal **credito a sostegno della transizione green**, sia nell'ambito dei **mutui immobiliari** (l'incidenza dei **mutui d'acquisto di abitazioni green** si porta al 12%, dall'11% del 2022), sia nel **credito al consumo** (la quota di finanziamenti finalizzati per **mobilità sostenibile** degli operatori multiprodotto è pari al 15% nel 2023, dal 13% del 2022, e quella dei finanziamenti finalizzati all'acquisto di beni per l'efficientamento energetico delle abitazioni - quali, ad esempio, impianti fotovoltaici, attrezzature per isolamento termico, pompe di calore - è pari al 22% sul valore totale dei finanziamenti in ambito casa, dal 21% del 2022).

Tra la chiusura dell'anno precedente e l'inizio del 2024, l'economia italiana ha conseguito una serie ininterrotta di rialzi in termini di Pil. In questa situazione, stressata però dalla continua riduzione del potere di spesa degli italiani, la dinamica degli indicatori relativi alla qualità del credito, che avevano presentato

una stabilizzazione della rischiosità nei primi 9 mesi del 2023, inverte la tendenza, raggiungendo l'1,4% a marzo 2024. Si tratta comunque di livelli di rischiosità contenuti, che non sembrano destare allarmi e che di fatto esprimono l'andamento del credito al consumo per entrambe le forme tecniche (personale e finalizzato).

Per i mutui ipotecari non si osservano scostamenti rilevanti nella qualità del credito, anche se merita una nota di attenzione l'analisi delle sofferenze, che mette in evidenza come queste si incrementino, seppure in modo non accentuato, in particolare nella prima parte del 2024. **La possibilità di surroga facilitata, come da Legge di Bilancio 2023, in una situazione di tassi fissi più vantaggiosi rispetto ai tassi variabili, ha rappresentato un'opportunità importante per le famiglie per limitare il rischio e consentire la resilienza del sistema.**

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MAGGIO 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 maggio 2024 è rimasto quasi invariato rispetto al mese precedente (+0,2%) ed è salito del +0,8% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +8,0% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

PERIODO DI RIFERIMENTO: **MAGGIO 2024**

Indice generale FOI*	+119,5
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,2
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+0,8
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+8,0

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

PROIEZIONI MACROECONOMICHE PER L'ECONOMIA ITALIANA: ESERCIZIO COORDINATO DELL'EUROSISTEMA – BANCA D'ITALIA

Questa nota presenta le proiezioni macroeconomiche per l'Italia nel triennio 2024-26 elaborate dagli esperti della Banca d'Italia nell'ambito dell'esercizio coordinato dell'Eurosistema. I principali risultati sono i seguenti. Il PIL dell'Italia aumenterebbe dello 0,6% nel 2024, dello 0,9% nel 2025 e dell'1,1 nel 2026; senza considerare la correzione per le giornate lavorative la crescita sarebbe dello 0,8% nel 2024 e nel 2025 e dell'1,2 nel 2026. L'attività beneficerebbe dell'accelerazione della domanda estera e della ripresa del reddito disponibile ma gli effetti di condizioni di finanziamento ancora restrittive e della riduzione degli incentivi all'edilizia residenziale peserebbero sugli investimenti. L'inflazione sarebbe pari all'1,1% nel 2024 e a poco più dell'1,5% in media nel successivo biennio. Al netto ridimensionamento rispetto allo scorso anno contribuirebbe soprattutto la moderazione dei prezzi dell'energia e dei prodotti intermedi. Gli effetti

dell'accelerazione delle retribuzioni verrebbero assorbiti dai margini di profitto e dall'andamento moderato dei prezzi delle importazioni. Le proiezioni, come concordato nell'ambito dell'esercizio, sono basate sulle informazioni disponibili al 15 maggio per la formulazione delle ipotesi tecniche e al 22 maggio per i dati congiunturali. Lo scenario presuppone che l'incertezza geo-politica e le connesse tensioni sui mercati finanziari internazionali, pur elevate, non si acuiscano. Si ipotizza che la domanda potenziale nei principali mercati di destinazione delle esportazioni italiane torni a espandersi nel triennio, di circa il 2,5% in media all'anno. Sulla base dei contratti futures, i prezzi delle materie prime energetiche si ridurrebbero gradualmente nell'orizzonte previsivo. I costi di finanziamento per imprese e famiglie rimarrebbero elevati nell'anno in corso per ridursi gradualmente nel prossimo biennio. Si stima che la crescita del prodotto rimanga moderata nel corso di quest'anno e acquisisca maggior vigore a partire dalla seconda metà del 2025, grazie alla ripresa del reddito disponibile e della domanda estera. In media d'anno il PIL aumenterebbe dello 0,6% nel 2024, dello 0,9 nel 2025 e dell'1,1 nel 2026. Rispetto alle proiezioni pubblicate in aprile, la crescita del PIL è invariata quest'anno e più bassa di un decimo di punto sia nel 2025 sia nel 2026 principalmente per via delle ipotesi, desunte dai mercati, di tassi di interesse lievemente più elevati. I consumi, dopo la battuta d'arresto alla fine del 2023, tornerebbero a crescere dall'anno in corso, sostenuti dal recupero del potere d'acquisto delle famiglie. **Gli investimenti rallenterebbero marcatamente, frenati dagli elevati costi di finanziamento e dal forte ridimensionamento degli incentivi alla riqualificazione delle abitazioni. Questi fattori, in particolare l'ultimo, comporterebbero una marcata contrazione degli investimenti in costruzioni, che verrebbe solo in parte attenuata dall'aumento della spesa per infrastrutture prevista nel Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).** Le misure di incentivo agli investimenti privati previste dal PNRR contribuirebbero inoltre a sostenere la dinamica della componente in beni strumentali, che continuerebbe a espandersi per tutto il triennio.

LE PROSPETTIVE PER L'ECONOMIA ITALIANA NEL 2024-2025 – ISTAT

Il Pil italiano è atteso crescere dell'1% nel 2024 e dell'1,1% nel 2025, in moderata accelerazione rispetto al 2023. Nel 2024 l'aumento del Pil verrebbe sostenuto dal contributo sia della domanda interna al netto delle scorte, sia della domanda estera netta (+0,7 punti percentuali per entrambe), con un contributo delle scorte ancora negativo (-0,4 p.p.). Nel 2025 la crescita dell'economia italiana sarebbe invece trainata prevalentemente dalla domanda interna (+0.9 p.p.). I consumi privati continuano a essere sostenuti dal rafforzamento del mercato del lavoro e dall'incremento delle retribuzioni in termini reali, ma frenati da un aumento della propensione al risparmio. Tali dinamiche determineranno per il 2024 una crescita moderata (+0,4%) dei consumi delle famiglie e delle ISP e una successiva accelerazione nel 2025 (+1%). **Per gli investimenti fissi lordi si prevede una dinamica di decelerazione nel biennio di previsione (+1,5% e +1,2% rispettivamente nel 2024 e 2025, dal +4,7% del 2023), determinata dal venire meno degli incentivi fiscali all'edilizia, che saranno compensati sia dagli effetti dell'attuazione delle misure previste dal PNRR, sia dalla riduzione dei tassi di interesse.** L'occupazione, misurata in termini di unità di lavoro (ULA), segnerà una

crescita in linea con quella del Pil (+0,9% nel 2024 e +1,0% nel 2025) a cui si accompagnerà un calo del tasso di disoccupazione (7,1% quest'anno e 7,0% nel 2025).

Per i prossimi mesi ci si attende un graduale ritorno verso tassi di inflazione vicini ai target della BCE; tale dinamica determinerà, per il 2024 una forte decelerazione del deflatore della spesa delle famiglie residenti (+1,6% dal +5,2% del 2023) a cui seguirà un moderato incremento nel 2025 (+2,0%).

Lo scenario previsivo rimane caratterizzato dal perdurare di una elevata incertezza.