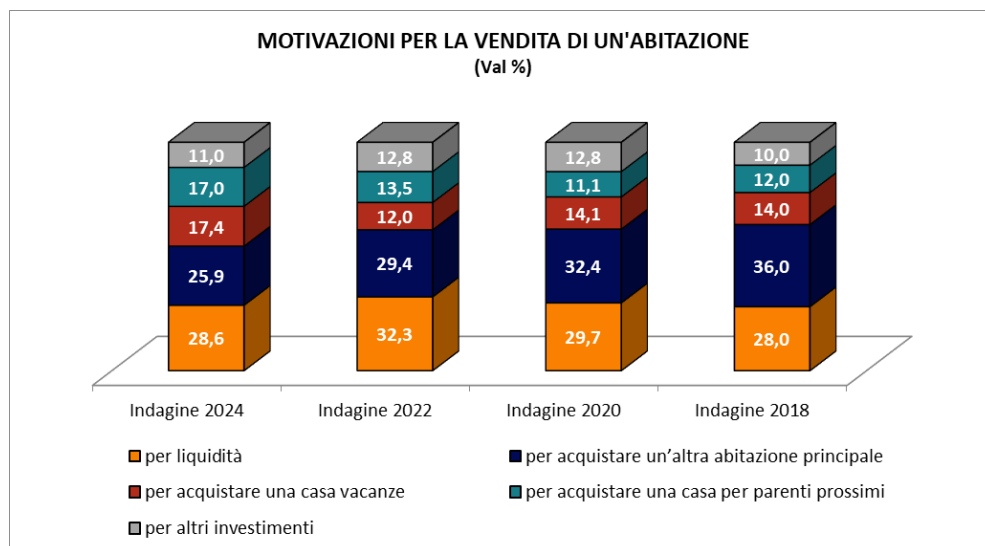


Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



Apriamo l'ultima newsletter che precede la pausa estiva con alcune anticipazioni dall'ultima **INDAGINE SULLE FAMIGLIE TECNOBORSA** condotta a livello nazionale su un campione di circa 2.400 famiglie. Ci soffermiamo in particolare sulle:

Transazioni immobiliari previste

Prendendo dunque in esame la previsione del solo comparto delle compravendite, **nel biennio 2024-2025, l'intenzione di acquistare un'abitazione è stata manifestata dal 4,2% degli intervistati.** Il dato in crescita rispetto alle precedenti Indagini, dipende molto probabilmente dal fatto che le famiglie si aspettano una progressione costante in discesa dei tassi d'interesse nel prossimo futuro.

Chi si orienta verso una transazione immobiliare, dichiara in via prioritaria di essere spinto dall'esigenza di acquistare un'abitazione principale (67,3%); quindi, **chi comprerà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative valore che è decisamente in crescita, se confrontato con l'analogo dato (59,5%) della rilevazione precedente.**

Al secondo posto, con un notevole divario, continua il trend crescente di chi è spinto all'acquisto per andare in vacanza (17,4%); al terzo posto c'è chi potrebbe acquistare una casa per parenti prossimi (8,3%), seguito da chi vede nell'acquisto un modo per investire il proprio patrimonio (7%); va evidenziato che, per quanto concerne le ultime due motivazioni, le percentuali risultano in calo rispetto a quanto rilevato nel 2022.

Per quanto riguarda l'offerta futura, si riscontra che **nel biennio 2024-2025 il 4% delle famiglie intervistate pensa di vendere un immobile. La motivazione predominante per tale orientamento rimane il bisogno di liquidità (28,6%),** anche se la quota scende rispetto al biennio precedente; al secondo posto, c'è chi pensa di acquistare o cambiare l'abitazione principale (25,9%); al terzo posto chi dichiara la propria intenzione di vendere per acquistare una seconda casa da utilizzare per le proprie vacanze (17,4%); al quarto posto c'è chi manifesta la propria intenzione di vendere per acquistare un'abitazione per un parente prossimo (17,0%); infine, all'ultimo posto c'è chi pensa di cedere un'abitazione per fare altri investimenti (11%).

Andando ad analizzare le intenzioni future per quanto concerne la domanda e l'offerta di locazione è emerso che **il 6,6% degli intervistati pensa di prendere un'abitazione in affitto per un lungo periodo nel biennio 2024-2025 mentre il 4,6% pensa di concederla.**

Completati i corsi per valutatori immobiliari dell'ultima sessione formativa Tecnoborsa:

per i due livelli- base e avanzato- hanno partecipato 19 tra tecnici e agenti immobiliari della Borsa immobiliare di Roma che potranno quindi prendere parte agli esami presso la nostra società che certifica la qualifica ai sensi della norma UNI 11558:2014 in collaborazione con un ente riconosciuto Accredia

Sarà pubblicato a giorni il rapporto relativo al **Sondaggio trimestrale condotto a livello nazionale su un campione di circa 1500 agenzie immobiliari da Banca d'Italia Agenzie delle Entrate e Tecnoborsa.** il comunicato stampa con il testo del rapporto sarà disponibile sul nostro sito entro il **9 agosto 2024**

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Luglio 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Permessi di costruire – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizi: luglio 2024 – Abi
- Economie regionali: La domanda e l'offerta di credito a livello territoriale – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Indagine sui prestiti bancari nell'area dell'euro di luglio 2024 – Bce

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: giugno 2024 – Istat
- Statistiche catastali 2023: Catasto fabbricati – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Decreto-legge 69/2024 “Salva casa”
- È stata appena approvata la legge di conversione del decreto-legge n. 69 del 29.5.2024, meglio noto come decreto “Salva Casa” – Confedilizia
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: luglio 2024 – Istat

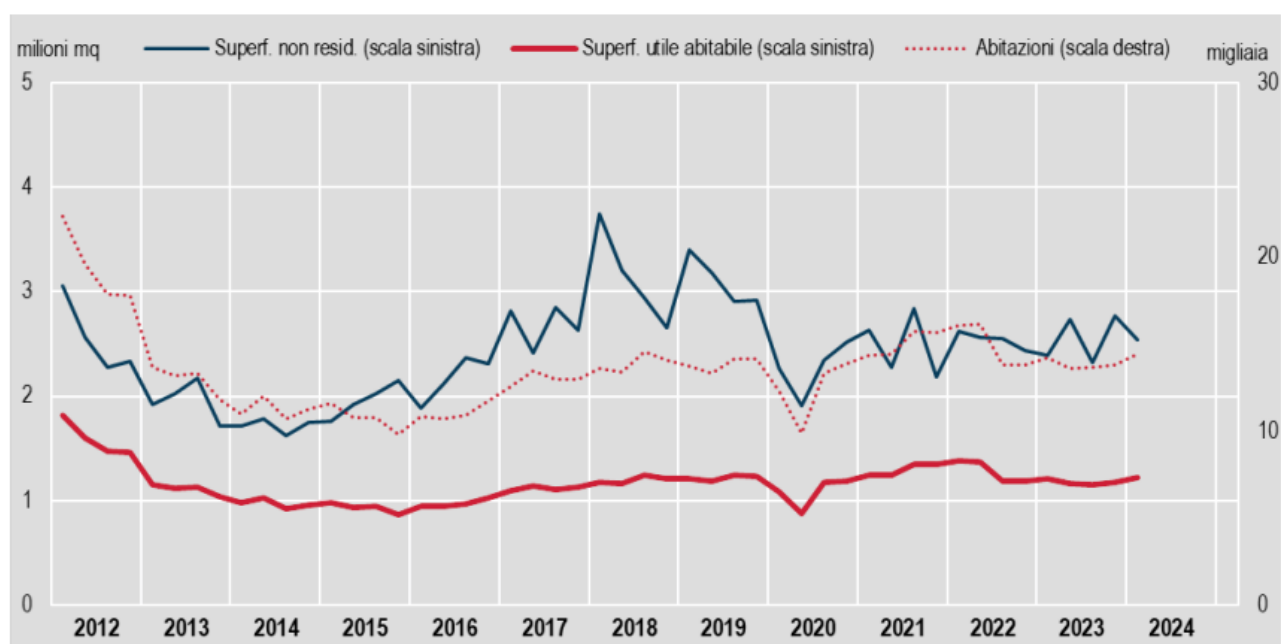
ANDAMENTO DEL MERCATO

PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT

Nel I trimestre 2024, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, **si stima una crescita congiunturale sia del numero di abitazioni (+4,3%) sia della superficie utile abitabile (+3,9%), al netto dei fattori stagionali. L'edilizia non residenziale registra, invece, una consistente flessione (-8,5%) rispetto al IV trimestre 2023.** Nel I trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 14.393 unità; la superficie utile abitabile si attesta poco al di sotto degli 1,22 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è di circa 2,54 milioni di metri quadrati. Nel trimestre in esame, il settore residenziale evidenzia un lieve aumento sia del numero di abitazioni (+1,6%) sia della superficie utile abitabile (+1,0%), rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La superficie dei fabbricati non residenziali, nel I trimestre dell'anno, mostra, in termini tendenziali, un incremento del 6,1%.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE E NON RESIDENZIALE, NUMERO DI ABITAZIONI

I trimestre 2012 – I trimestre 2024, valori assoluti, dati destagionalizzati

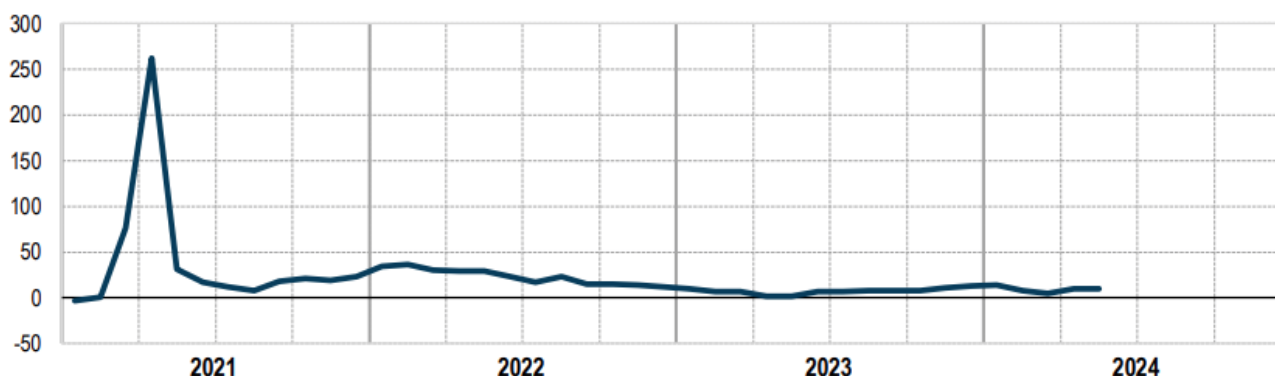


PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A maggio 2024 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dell'1,1% rispetto ad aprile. Nella media del trimestre marzo – maggio 2024 la produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,4% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 9,2% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 come a maggio 2023), mentre l'indice grezzo cresce del 9,3%. Nella media dei primi cinque mesi del 2024, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta dell'8,4%, mentre l'indice grezzo cresce del 9,8%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

Gennaio 2021 – Maggio 2024 (base 2021=100)



PRODUZIONE IN EDILIZIA IN CALO DELLO 0,9% NELL'AREA DELL'EURO E DELL'1,0% NELL'UE – EUROSTAT

A maggio 2024, rispetto ad aprile 2024, la produzione destagionalizzata nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,9% nell'area dell'euro e dell'1,0% nell'UE, secondo le prime stime di Eurostat, l'ufficio statistico dell'Unione europea. Ad aprile 2024, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,4% nell'area dell'euro ed è rimasta stabile nell'UE.

A maggio 2024, rispetto a maggio 2023, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita del 2,4% nella zona euro e del 2,5% nell'UE.

Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili dati, le maggiori diminuzioni annuali della produzione nel settore delle costruzioni sono state registrate in **Svezia** (-7,5%), **Slovenia** (-7,4%) e **Germania** (-7,0%). Sono stati osservati aumenti in **Ungheria** (+7,3%), **Bulgaria** (+4,4%) e **Danimarca** (+1,1%).

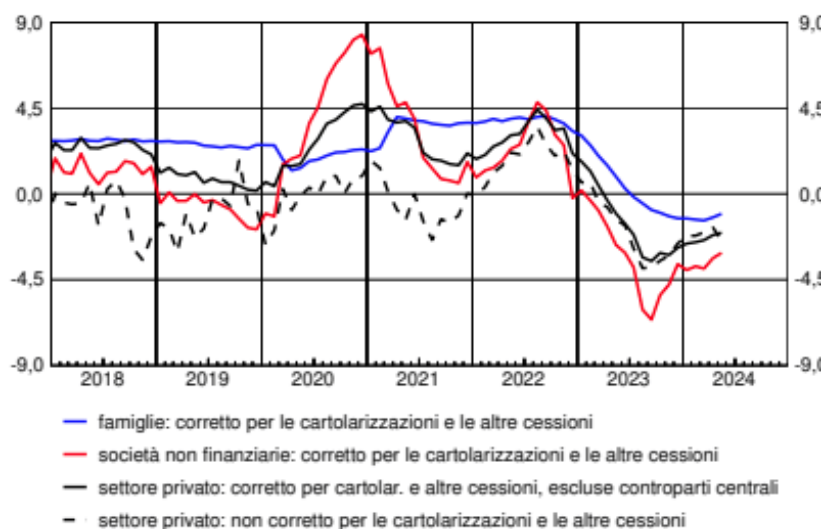
MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In maggio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,0% sui dodici mesi (-2,2 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell'1,1% sui dodici mesi (-1,2 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 3,1% (-3,4 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti dello 0,1% (-1,6 in aprile); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 18,8% (21,6 in aprile).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

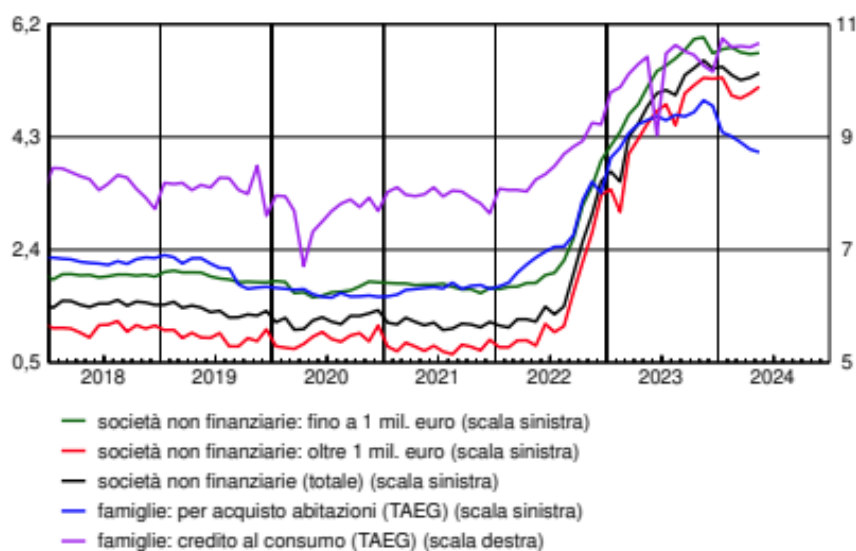
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In maggio 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 4,04% (4,09 in aprile); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 10% (14 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,66% (10,59 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,38% (5,30 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,72%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,14%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,05% (1,04 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI: LUGLIO 2024 – ABI

Da ottobre 2023 si sono manifestati segnali di diminuzione dei tassi di mercato, anticipando la decisione della BCE. Nelle settimane più recenti tale tendenza alla diminuzione si è stabilizzata. Nei primi 11 giorni di luglio: il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 3,70% (3,72% a giugno) e in diminuzione di 30 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023.

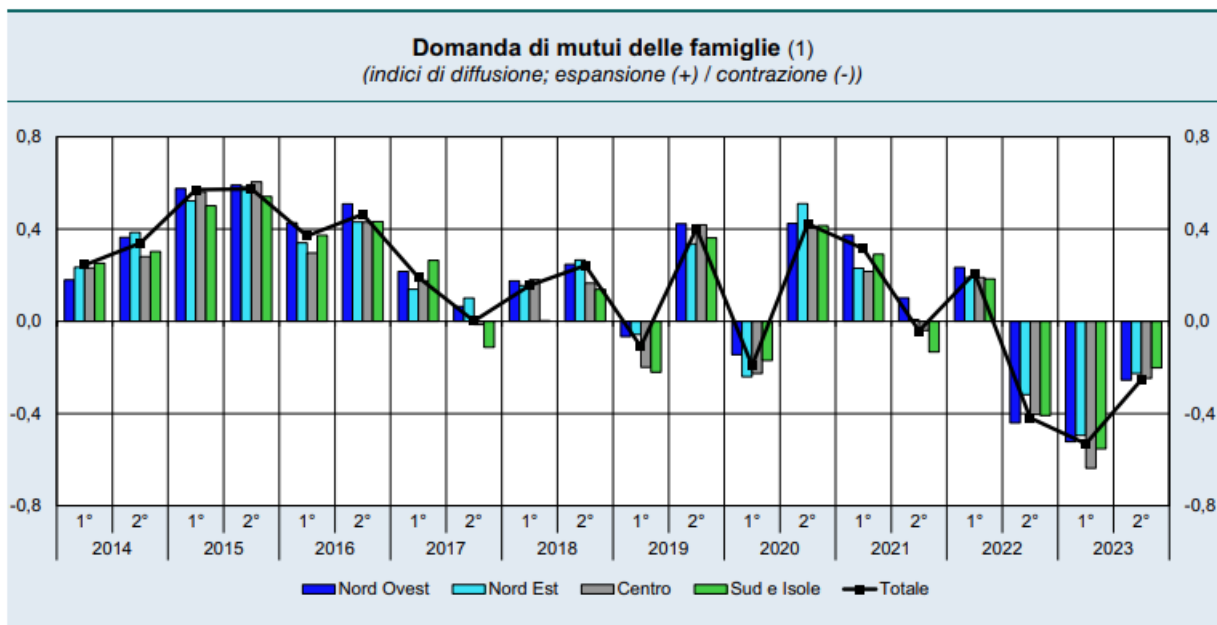
Il tasso sui BOT a sei mesi è stato in media del 3,60% (3,59% nella media di giugno) e in calo di 45 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023.

Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,82% (2,79% a giugno) e in diminuzione di 70 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Il tasso sui BTP è stato in media del 3,96% (3,95% a giugno) e in diminuzione di 103 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. A giugno 2024: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,56%, rispetto al 3,61% di maggio 2024 e al 4,42% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è diminuito al 5,25% rispetto al 5,38% di maggio 2024 e al 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,77% dal 4,80% del mese precedente. Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a giugno 2024 è sceso a 193 punti base (200 punti nel mese precedente).

La raccolta indiretta, cioè gli investimenti in titoli custoditi presso le banche, presenta un incremento di circa 213 miliardi tra maggio 2023 e maggio 2024 (134,8 miliardi famiglie, 20 miliardi imprese e il restante agli altri settori, imprese finanziarie, assicurazioni, pubblica amministrazione).

ECONOMIE REGIONALI: LA DOMANDA E L'OFFERTA DI CREDITO A LIVELLO TERRITORIALE – BANCA D'ITALIA

Nella seconda metà del 2023 la domanda di prestiti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie si è ridotta ulteriormente in tutte le aree del Paese, continuando a risentire del rialzo dei tassi di interesse.

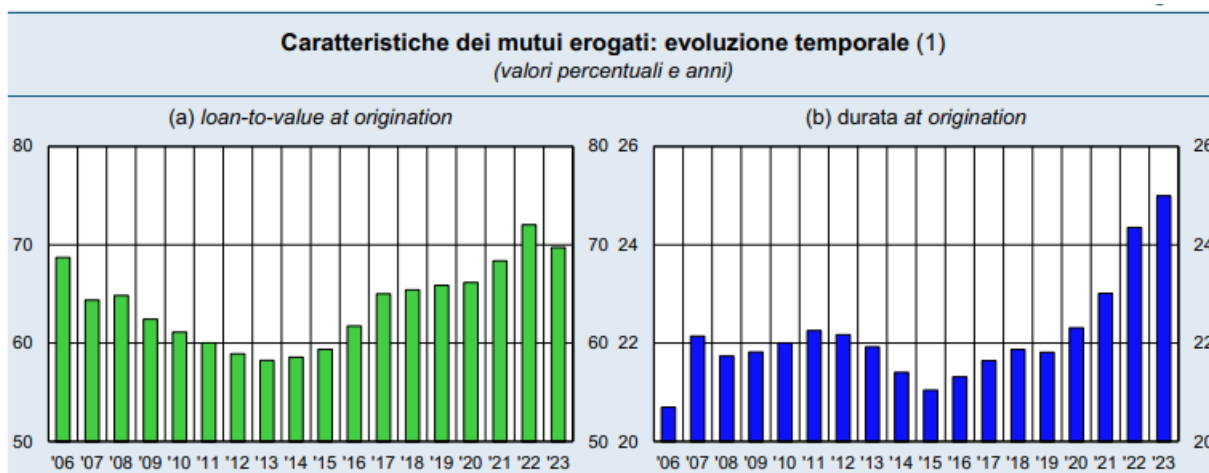


Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLIS).

(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione della domanda di credito nei due semestri dell'anno. Valori positivi dell'indice segnalano una crescita della domanda; valori negativi una flessione (cfr. la sezione *Note metodologiche*).

La contrazione ha riguardato anche le richieste di credito per finalità di consumo che erano tornate a crescere nella prima parte dell'anno. Dal lato dell'offerta, i criteri applicati ai mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si sono lievemente irrigiditi in tutte le macroaree. Gli intermediari hanno segnalato una maggiore cautela in termini di aumento dello *scoring* minimo richiesto per l'accesso al credito. **La maggiore selettività da parte delle banche è riconducibile all'accresciuta percezione del rischio e ai più elevati costi della provvista.** Per il credito al consumo si è osservata una maggiore cautela in tutte le aree del Paese. **Nel I semestre dell'anno in corso le banche si attendono un ulteriore calo della domanda di mutui, mentre le richieste di credito al consumo dovrebbero tornare ad aumentare.** I criteri di offerta applicati sui mutui dovrebbero restare invariati, a fronte di un lieve irrigidimento di quelli praticati sul credito al consumo. Secondo le indicazioni delle banche partecipanti alla rilevazione, per i mutui alle famiglie destinati all'acquisto di abitazioni erogati nel 2023 **il rapporto tra l'ammontare del finanziamento e il valore dell'immobile posto a garanzia al momento della concessione (loan-to-value at origination, LTV-O) è sceso al di sotto del 70%** (oltre 2 punti percentuali in meno rispetto all'anno precedente). **La durata media dei nuovi mutui ha invece continuato ad aumentare, raggiungendo i 25 anni.**

L'incremento particolarmente marcato della durata nel biennio 2022-23 può in parte riflettere l'esigenza delle famiglie di contenere l'importo delle rate di rimborso, in un contesto caratterizzato dall'aumento dei tassi di interesse e dall'ulteriore crescita dei prezzi degli immobili residenziali.



Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLs).
(1) Medie ponderate con i mutui alle famiglie consumatrici in essere alla fine di ciascun anno.

Nel 2023 è ulteriormente aumentata la quota dei finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni con una scadenza pari o superiore ai 30 anni (46,0%, dal 42,1 del 2022), mentre è diminuita l'incidenza dei nuovi mutui con un LTV-O superiore all'80% (17,4%; 21,8 nel 2022). Quasi un terzo delle nuove erogazioni prevedeva forme di flessibilità nei rimborsi, quali la possibilità di estendere la durata del periodo di ammortamento o di sospendere temporaneamente i pagamenti. L'incidenza di questa tipologia di finanziamenti è tornata ad aumentare rispetto all'anno precedente, ma continua a essere inferiore a quanto rilevato negli anni più recenti (tra il 2016 e il 2021 è stata in media prossima al 40%). Circa il 34% dei nuovi finanziamenti era assistito da polizze assicurative aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie sull'immobile ipotecato, una quota in aumento di sette punti percentuali rispetto al 2022.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Il Consiglio direttivo del 18 luglio 2024 ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della Bce. Le nuove informazioni confermano sostanzialmente la valutazione precedente del Consiglio direttivo circa le prospettive di inflazione a medio termine. Sebbene alcune misure dell'inflazione di fondo siano aumentate lievemente a maggio a causa di fattori una tantum, per la maggior parte sono rimaste stabili o sono diminuite leggermente a giugno. In linea con le aspettative, l'impatto inflazionistico dell'elevata crescita salariale è stato assorbito dai profitti. La politica monetaria mantiene restrittive le condizioni di finanziamento. Al tempo stesso, le pressioni interne sui prezzi restano alte, l'inflazione dei servizi è elevata ed è probabile che l'inflazione complessiva rimanga al di sopra dell'obiettivo fino a gran parte del prossimo anno.

Il Consiglio direttivo è 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 saranno basate sulla sua valutazione

delle prospettive di inflazione, considerati i nuovi dati economici e finanziari, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria, senza vincolarsi a un particolare percorso dei tassi.

I tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente al 4,25%, al 4,50% e al 3,75%.

INDAGINE SUI PRESTITI BANCARI NELL'AREA DELL'EURO DI LUGLIO 2024 – BCE

- Gli standard di credito sono rimasti sostanzialmente invariati a livelli rigorosi nel II trimestre del 2024
- La domanda di prestiti ha continuato a diminuire per le imprese, mentre per le famiglie si registra il primo aumento dal 2022
- Gli standard di credito per le aziende hanno mostrato una certa eterogeneità nei vari settori economici, inasprendosi fortemente nel settore immobiliare commerciale

Secondo l'indagine sui prestiti bancari nell'area dell'euro (BLS) di luglio 2024, le banche dell'area dell'euro hanno segnalato un ulteriore leggero inasprimento netto dei loro standard di credito, ovvero le linee guida interne delle banche o i criteri di approvazione dei prestiti, per prestiti o linee di credito alle imprese nel II trimestre del 2024 (percentuale netta di banche del 3%). Le banche hanno segnalato un ulteriore moderato allentamento netto dei loro standard di credito per i prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (percentuale netta del -6%), mentre gli standard di credito per il credito al consumo e altri prestiti alle famiglie si sono ulteriormente inaspriti moderatamente (percentuale netta del 6%). Ciò è stato sostanzialmente in linea con la tendenza degli ultimi trimestri e con le aspettative delle banche. La tolleranza al rischio delle banche è stata il principale motore dietro l'inasprimento netto per i prestiti alle imprese. Le percezioni del rischio sono state meno rilevanti rispetto al ciclo di aumento dei tassi, ma hanno continuato a esercitare una pressione di inasprimento in tutte le categorie di prestiti. La concorrenza ha contribuito a un allentamento degli standard di credito per i prestiti immobiliari. Per il III trimestre del 2024 le banche prevedono un moderato inasprimento netto per i prestiti alle imprese e standard di credito invariati per i prestiti alle famiglie.

I termini e le condizioni complessivi delle banche, ovvero i termini e le condizioni effettivi concordati nei contratti di prestito, si sono allentati per i prestiti immobiliari e si sono allentati molto leggermente per i prestiti alle imprese, mentre si è verificato un piccolo inasprimento per il credito al consumo. I tassi di prestito sono stati il principale motore dell'allentamento netto dei termini e delle condizioni per i prestiti immobiliari e aziendali, mentre i margini sui prestiti più rischiosi hanno ampiamente guidato l'inasprimento dei termini e delle condizioni per il credito al consumo.

Le banche hanno segnalato un ulteriore calo della domanda da parte delle imprese per prestiti o erogazione di linee di credito, mentre la domanda di prestiti immobiliari e la domanda di credito al consumo e altri prestiti alle famiglie sono aumentate per la prima volta dal 2022. I tassi di interesse più elevati e i minori investimenti fissi hanno continuato a esercitare una pressione frenante sulla domanda di prestiti da parte

delle imprese. Allo stesso tempo, il miglioramento delle prospettive del mercato immobiliare, la fiducia dei consumatori e la spesa per beni durevoli hanno sostenuto positivamente la domanda delle famiglie. Le banche prevedono che la domanda netta aumenterà in tutti i segmenti di prestito nel III trimestre del 2024. Secondo le banche intervistate, l'accesso ai finanziamenti è migliorato per i titoli di debito e, in misura minore, per i mercati monetari. L'accesso ai finanziamenti al dettaglio è rimasto sostanzialmente invariato, fatta eccezione per i finanziamenti a breve termine, che hanno continuato a deteriorarsi leggermente nel II trimestre del 2024. Nel III trimestre del 2024 le banche prevedono che l'accesso ai finanziamenti peggiorerà in tutti i segmenti.

Il rischio di credito percepito nei portafogli prestiti delle banche ha avuto un impatto moderato di restringimento sulle condizioni di prestito bancario per prestiti alle imprese e credito al consumo nella prima metà del 2024. L'impatto è stato neutro per i prestiti immobiliari. Le banche si aspettano lo stesso per il resto dell'anno.

Gli standard di credito per le aziende si sono ulteriormente inaspriti in tutti i settori economici nella prima metà del 2024, passando da un inasprimento netto molto limitato nei servizi e nella produzione a un inasprimento netto relativamente ampio nel settore immobiliare commerciale. Le banche hanno inoltre segnalato un calo netto della domanda di prestiti o linee di credito nella maggior parte dei settori economici, ad eccezione dei servizi. Nella seconda metà del 2024 le banche dell'area dell'euro prevedono un inasprimento netto delle condizioni di prestito, combinato con un moderato aumento netto della domanda di prestiti, nella maggior parte dei settori economici.

I rischi climatici delle aziende dell'area dell'euro e le misure per far fronte al cambiamento climatico hanno continuato ad avere un impatto netto di restringimento sugli standard di credito per i prestiti alle aziende brown negli ultimi dodici mesi, sebbene in misura inferiore alle aspettative. Allo stesso tempo, hanno avuto un ulteriore impatto netto di allentamento per i prestiti alle aziende green e alle aziende in transizione. Le banche hanno segnalato il rischio fisico come il principale motore dell'impatto di restringimento. Nei prossimi dodici mesi, le banche dell'area dell'euro prevedono un impatto netto di restringimento leggermente più forte sugli standard di credito per i prestiti alle aziende brown e un impatto netto di allentamento leggermente più forte per le aziende green e le aziende in transizione.

Le banche hanno segnalato che il calo della liquidità in eccesso detenuta presso l'Eurosistema nella prima metà del 2024 ha avuto solo un piccolo impatto restrittivo sulle condizioni di prestito bancario. Si aspettano effetti simili nella seconda metà del 2024.

L'indagine BLS dell'area dell'euro, condotta quattro volte l'anno, è stata sviluppata dall'Eurosistema per migliorare la comprensione del comportamento dei prestiti bancari nell'area dell'euro. I risultati riportati nell'indagine di luglio 2024 si riferiscono ai cambiamenti osservati nel II trimestre del 2024 e ai cambiamenti previsti nel III trimestre del 2024, salvo diversa indicazione. Il ciclo di indagine di luglio 2024 è stato condotto tra il 10 e il 25 giugno 2024. In questo ciclo sono state intervistate complessivamente 157 banche, con un tasso di risposta del 100%.

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GIUGNO 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 giugno 2024 è rimasto invariato rispetto al mese precedente ed è salito del +0,8% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +6,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

PERIODO DI RIFERIMENTO: GIUGNO 2024

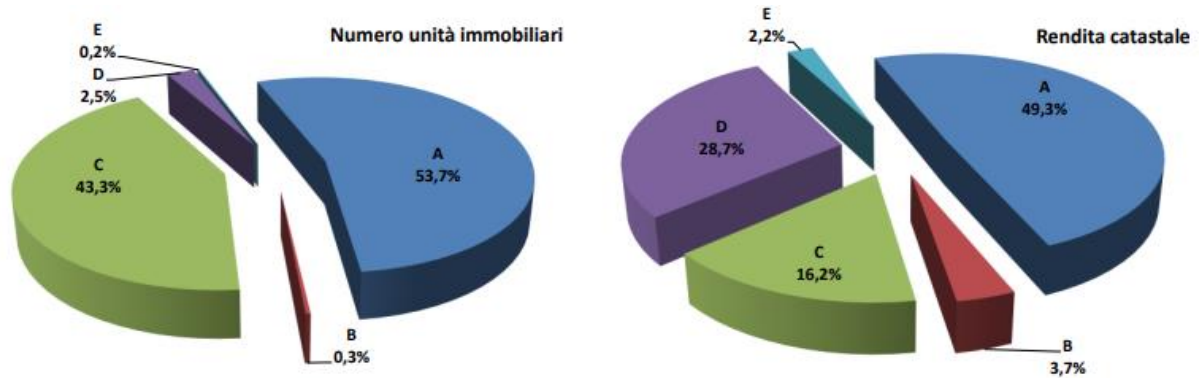
Indice generale FOI*	+119,5
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,0
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+0,8
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+6,8

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

STATISTICHE CATASTALI 2023: CATASTO FABBRICATI – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2023 consiste di oltre 78,4 milioni di immobili o loro porzioni, di cui circa 67,5 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3,7 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti) e circa 7 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 67 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a poco meno di 67,5 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 54%) e nel gruppo C (il 43%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto. La restante parte dello stock, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,5%), particolare (gruppo E, 0,2%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%). In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i 2/3 del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28,7 %, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità.

DISTRIBUZIONE STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2023



Lo stock immobiliare italiano nel 2023 è aumentato dello 0,7%, circa 482 mila unità in più del 2022. La composizione dello stock nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2022. Nel 2023 lo stock immobiliare è per l'88,9% di proprietà di persone fisiche, poco più dell'11% circa è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC.

Le unità immobiliari censite ad uso abitativo (categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10), al 31.12.2023 sono quasi 35,6 milioni, circa 86 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2022.

DECRETO-LEGGE 69/2024 "SALVA CASA":

Il Decreto-Legge n. 69/2024, noto come "Salva Casa" è stato convertito nella Legge n. 105 il 24 luglio 2024. **Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 27 luglio 2024, il testo del decreto coordinato con la legge di conversione, introduce importanti semplificazioni e modifiche normative nel settore edilizio e urbanistico, con effetti significativi a partire dal 28 luglio 2024.**

Il Decreto-legge apporta infatti diverse modifiche al DPR n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia". con l'obiettivo di semplificare la normativa esistente, attraverso un nuovo regime delle tolleranze più ampio nonché misure specifiche per rimuovere quegli ostacoli, ricorrenti nella prassi, che ostacolano le compravendite a causa di irregolarità formali. **Il testo introduce dunque misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle cd. "lievi difformità edilizie".**

Di seguito alcune delle novità introdotte:

- l'estensione della nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria anche alle variazioni essenziali;
- la possibilità di regolarizzare le varianti ante L.10/1977 (legge Bucalossi);
- la possibilità di agevolare il recupero dei sottotetti, ferma restando la disciplina regionale più favorevole.
- L'applicazione della tolleranza del 2% anche alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari e nuova tolleranza del 6% per unità immobiliari con superficie utile sotto i 60 mq.

- La possibilità di effettuare i cambi di destinazione d'uso su singole unità immobiliari anche senza opere (con precisazione di cosa debba intendersi per "senza opere") e possibilità per le Regioni di prevedere ulteriori livelli di semplificazione;
- possibilità di destinare una parte dei proventi delle sanzioni per l'incremento dell'offerta abitativa.

È STATA APPENA APPROVATA LA LEGGE DI CONVERSIONE DEL DECRETO-LEGGE N. 69 DEL 29.5.2024, MEGLIO NOTO COME DECRETO "SALVA CASA" – CONFEDILIZIA

Il provvedimento, come convertito, ha introdotto diverse semplificazioni in materia di edilizia e di urbanistica. In particolare, per quanto di interesse, rispetto al quadro normativo su cui è intervenuto: ha ampliato la categoria degli interventi di edilizia libera eseguibili senza alcun titolo abilitativo; ha semplificato l'iter di riconoscimento dello stato legittimo degli immobili (precisando anche che le difformità sulle parti comuni non hanno incidenza sullo stato legittimo delle singole unità immobiliari e viceversa); ha agevolato i mutamenti di destinazione d'uso; ha rivisto – ai fini del rilascio del certificato di agibilità – alcuni criteri igienico-sanitari incidendo sia sulle superfici minime (che passano, per una persona, da 28 a 20 mq; per due persone da 38 a 28 mq), sia sulle altezze minime interne (che vengono ridotte da 2,70 a 2,40 metri); ha permesso l'alienazione del bene o dell'area oggetto di abuso, da parte del Comune, in presenza di determinate condizioni; ha introdotto – al fine di incentivare il recupero dei sottotetti – deroghe al regime delle distanze minime tra gli edifici e dai confini; ha modificato la disciplina delle "tolleranze costruttive" limitatamente agli interventi realizzati entro il 24.5.2024 (prevedendo la riparametrazione dei limiti tollerati in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari nonché l'ampliamento della casistica delle c.d. "tolleranze esecutive"); ha consentito la sanatoria degli interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali dal titolo abilitativo purché si tratti di interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (mantenendo, invece, la necessità del requisito della "doppia conformità" ai fini della sanatoria per gli interventi realizzati in totale difformità dal titolo); ha previsto una specifica procedura per regolarizzare immobili oggetto di varianti in corso d'opera su titoli rilasciati prima del 1977; ha permesso il mantenimento di alcune strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza sanitaria da Covid-19; ha agevolato l'ottenimento dell'agibilità per gli immobili siti nelle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 1963.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: LUGLIO 2024 – ISTAT

A luglio 2024 segnali contrastanti provengono dal clima di opinione degli operatori economici: l'indice del clima di fiducia dei consumatori è stimato in aumento da 98,3 a 98,9; invece l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese scende da 94,5 a 94,2.

Per i consumatori, si evidenzia un diffuso miglioramento delle valutazioni sulla situazione economica generale e, soprattutto, su quella personale: il clima economico aumenta da 105,3 a 105,6 e il clima personale

cresce da 95,8 a 96,5. Anche le opinioni sulla situazione futura sono improntate all'ottimismo mentre i giudizi sulla situazione corrente sono più cauti (il clima futuro passa da 98,7 a 99,4 e il clima corrente sale da 98,1 a 98,5).

Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia diminuisce nelle costruzioni e nei servizi di mercato mentre dalla manifattura e dal commercio al dettaglio provengono segnali positivi. In particolare, la fiducia peggiora nelle costruzioni e, soprattutto, nei servizi (l'indice scende, rispettivamente, da 104,5 a 103,6 e da 97,1 a 95,9) mentre nella manifattura e nel commercio si stima un aumento dell'indicatore (nell'ordine, da 86,9 a 87,6 e da 102,2 a 102,6).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura i giudizi sugli ordini migliorano in presenza di un lieve accumulo di scorte; le attese di produzione registrano un incremento marginale. Nelle costruzioni tutte le variabili riportano un'evoluzione negativa.

Passando al settore dei servizi, si evidenzia un peggioramento dei giudizi sull'andamento dell'attività mentre le valutazioni sugli ordini migliorano e le relative attese rimangono stabili. Il peggioramento della fiducia del comparto è influenzato da opinioni negative nel settore del turismo e in quello dell'informazione e comunicazione. Nel commercio al dettaglio, l'aumento della fiducia è trainato sostanzialmente dai giudizi positivi sulle vendite e dalle scorte di magazzino giudicate in decumulo; le attese sulle vendite diminuiscono. A livello di circuito distributivo, l'indice aumenta solo nella distribuzione tradizionale (da 108,1 a 109,4) mentre nella grande distribuzione si registra un calo (da 100,0 a 99,4).

Nelle costruzioni, in base alle attese sugli ordini e ai mesi di attività assicurata dichiarati dagli imprenditori, si prospetta una tenuta dell'attività del comparto.

In conclusione, a luglio 2024 il clima di fiducia delle imprese diminuisce per il quarto mese consecutivo posizionandosi al di sotto della media degli ultimi 12 mesi (luglio 2023 – giugno 2024). La diminuzione dell'indice è dovuta al peggioramento registrato nelle costruzioni e, soprattutto, nei servizi di mercato.

L'indice di fiducia dei consumatori continua a crescere, senza interruzioni, dallo scorso maggio e raggiunge il valore più elevato da febbraio 2022.

La maggior parte delle variabili che compongono il clima di fiducia migliorano ad eccezione delle attese sulla disoccupazione, stimate in aumento, nonché delle opinioni sull'opportunità di risparmiare e di quelle sulla convenienza all'acquisto di beni durevoli, il cui saldo diminuisce.