



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.



## IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA- strumento di analisi e conoscenza a servizio della città

Il 28 gennaio 2025 presso la sede **Tecnoborsa** – si è svolto un incontro tecnico per la presentazione agli addetti ai lavori del progetto – il **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** a

servizio di una città 'intelligente' – che, **grazie al sostegno della Camera di Commercio Roma**, ha consentito di mettere a disposizione della cittadinanza, una serie di informazioni qualificate, utili per una contestualizzazione delle quotazioni del Listino della Borsa immobiliare di Roma.

Il set di informazioni raccolto e descritto attraverso il supporto tecnico-scientifico del **Laboratorio geo cartografico dell'Università di Tor Vergata** è finalizzato alla descrizione dei **più importanti servizi disponibili sul territorio**. Si tratta dei servizi che -elevando la qualità della vita dei residenti - contribuiscono di conseguenza, alla definizione del valore degli immobili dell'area interessata. In considerazione della vastità territoriale di Roma la prima fase del progetto ha interessato l'area test del Centro storico cittadino. Oggi **abbiamo esteso l'attività, già completata nei 22 Rioni, a tutti i quartieri urbani e ai suburbi cittadini** attraverso una iniziativa che valorizza il nostro **Listino Ufficiale e lo rende 'dialogante' con la città**. Lo strumento è disponibile on line sui siti societari a libera fruizione.

una iniziativa



con il Supporto tecnico



con il Contributo



## **ANDAMENTO DEL MERCATO**

- Statistiche trimestrali Residenziale: III trimestre 2024 – Agenzia delle entrate (OMI)
- Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile: I trimestre 2024 – Istat
- Prezzi delle abitazioni (dati provvisori): III Trimestre 2024 – Istat
- Permessi di costruire: III trimestre 2024 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: Novembre 2024 – Istat
- Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2025– Ance

## **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali: novembre 2024 – Banca d'Italia
- Rapporto mensile: Gennaio 2025 – ABI
- Statistiche trimestrali Residenziale: III trimestre 2024 – Agenzia delle entrate (OMI)
- Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile: I trimestre 2024 – Istat
- Decisioni di politica monetaria – Bce

## **ALTRE NEWS**

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: dicembre 2024 – Istat
- Nota sull'andamento dell'economia italiana: Novembre/Dicembre 2024 – Istat
- Bollettino Economico n. 1/2025 – Banca d'Italia
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: Gennaio 2025 – Istat

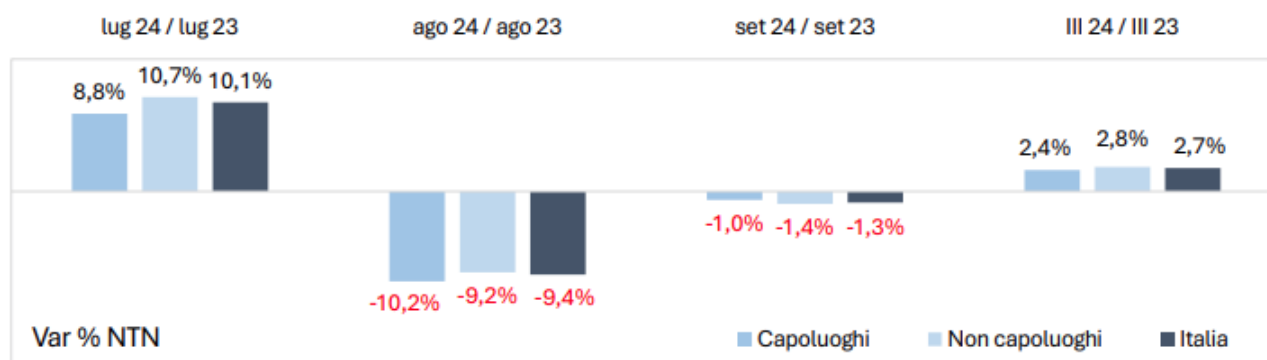
## ANDAMENTO DEL MERCATO

### STATISTICHE TRIMESTRALI RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel terzo trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +2,7%, tasso in leggera accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era 1,2% nel II trimestre 2024). **Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 161 mila abitazioni, oltre 4 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023.** In tutte le Aree geografiche del paese crescono gli scambi, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Centro e del Nord Est. **I comuni minori trainano la crescita con una variazione del +2,8%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+2,4).** La superficie complessiva delle abitazioni scambiata aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali ma in particolare le abitazioni di ampia metratura, compresa tra 115 m<sup>2</sup> e 145 m<sup>2</sup>, che crescono del 3,8%. Rialzi del 3% circa si registrano anche per le residenze di taglio piccolo, inferiore a 50 m<sup>2</sup> e le abitazioni molto grandi, oltre i 115 m<sup>2</sup>. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel primo mese del trimestre in esame, pari a +8,8% in media nazionale e di intensità simile sia nei comuni minori che nei capoluoghi. Negli altri due mesi del trimestre, agosto e settembre, si sono invece registrate delle flessioni.

#### NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN)

(variazioni %)



I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti, mostrano **un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 3% rispetto all'omologo trimestre del 2023.** Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del **3,1%**.

Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
NTN Abitazioni nuove	12.674	19.044	9.456	12.040	12.327	-2,7%
<b>NTN Abitazioni esistenti</b>	144.351	182.579	145.315	174.287	148.878	3,1%
NTN Abitazioni	157.025	201.623	154.770	186.326	161.205	2,7%
<b>Quota % di NTN Abitazioni nuove</b>	8,1%	9,4%	6,1%	6,5%	7,6%	-0,5

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua positiva. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli, in calo del -4,8% e -3,6% rispettivamente. **Torino mostra l'incremento degli scambi più elevato, +9,6%. È buona la performance dei mercati di Genova e Palermo, con volumi in crescita di oltre il 7%, e di Firenze, +6,2%.** Le variazioni positive sono più contenute a Roma e Bologna. **A Roma nel terzo trimestre del 2024 quasi il 57% delle persone fisiche ( PF) ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario; a Milano, Bologna e Firenze la quota di acquisti con mutuo delle PF è minore, ma comunque sopra il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, il 75% circa, mentre per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione, la quota maggiore si osserva a Milano, quasi l'11%.**

**Nel terzo trimestre del 2024 sono state locate poco più di 210 mila abitazioni, circa l'1% in più rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.** La crescita è più accentuata nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) che registrano un incremento pari all'1,5% mentre le locazioni nei comuni non a.t.a. osservano un aumento appena dello 0,4%. Il canone annuo riferito allo stesso periodo cresce del 5,3%, con un volume prossimo a 1,5 miliardi di euro, gran parte concentrato nei comuni a.t.a.

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		III 2024	Var % III 24 / III 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	210.324	1,1%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	1.467	5,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	140.886	1,5%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	1.103	5,9%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	69.438	0,4%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	364	3,6%

**Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si registra un lieve calo del numero di abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo, -0,6% rispetto al terzo trimestre 2023, valore che tocca -1% nei comuni ad alta tensione abitativa.** Nonostante ciò, il canone annuo relativo a questo segmento sale del 2%. In rialzo del 3,6%, sono circa 45 mila le abitazioni locate attraverso contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, con un canone annuo complessivo superiore a 320 milioni di euro, in crescita del 10,5%. La crescita riguarda anche il mercato delle locazioni con canone concordato, circa 55 mila le abitazioni locate con contratti stipulati nel terzo trimestre 2024, l'1,4% in più dell'omologo trimestre del 2023; in salita quasi del

6% il canone annuo. **Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra un forte aumento sia del numero di contratti sia del canone, in particolare per le unità immobiliari locate in porzione, +18,5%.**

**Nelle due principali città italiane il mercato delle locazioni residenziali presenta situazioni speculari: a Roma, nel terzo trimestre 2024, si assiste ad una diminuzione dei nuovi contratti di locazione, quasi il 7% in meno rispetto allo stesso periodo del 2023, mentre il canone annuo rimane sostanzialmente uguale, +0,1%. Il mercato di Milano, invece, vede aumentare entrambi i valori, in particolare il canone annuo pattuito nei nuovi contratti cresce dell'11,2% a fronte del +4,7% delle abitazioni locate.**

#### **MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE: I TRIMESTRE 2024 – ISTAT**

**Nel I trimestre 2024 sono 210.233 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 -5,3% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -4,0%.

**Nel confronto congiunturale il comparto abitativo è in diminuzione su tutto il territorio nazionale:** nel Nord-est -6,8%, al Centro -6,2%, nel Nord-ovest -5,9%, al Sud -4,8% e nelle Isole -2,3%. Il settore economico è in calo al Sud (-5,2%), nelle Isole (-3,7%), nel Nord-ovest (-2,3%) e al Centro (-2,0%), mentre aumenta nel Nord-est (+1,7%).

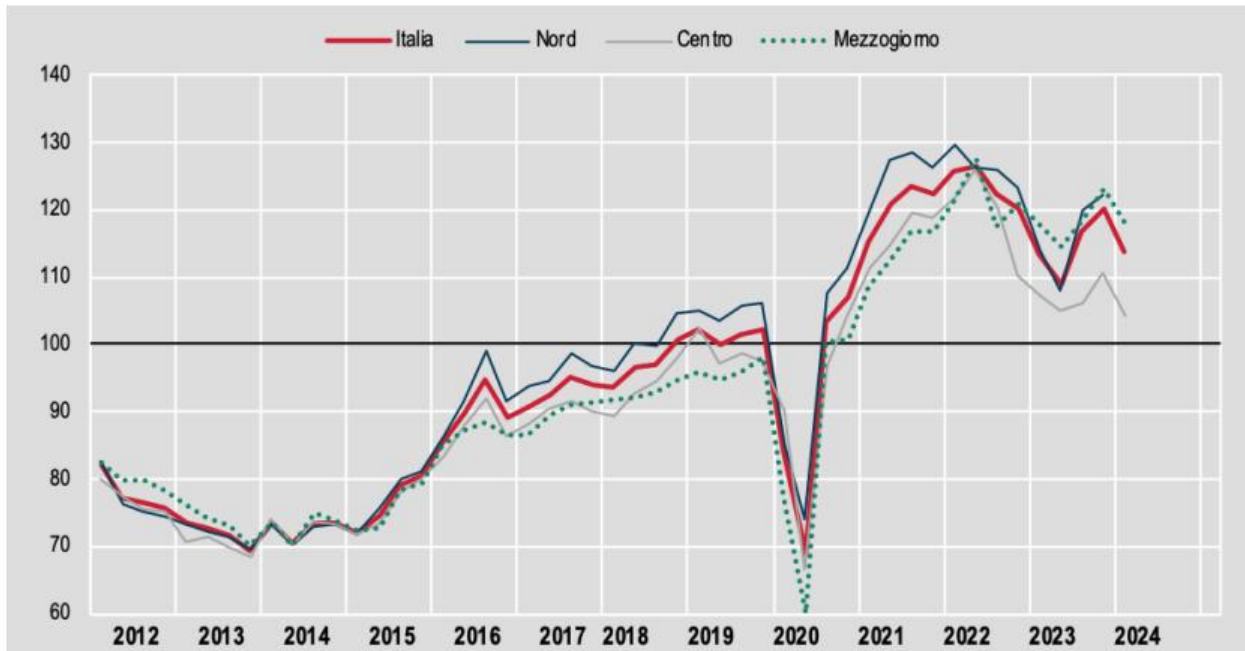
Il 93,2% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (196.014), il 6,4% quelli a uso economico (13.381) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (838).

Rispetto al I trimestre 2023 le transazioni immobiliari diminuiscono del 4,6% nel comparto abitativo e aumentano del 4,3% nell'economico.

A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative nel Nord-est -8,6%, nel Nord-ovest -5,6%, al Sud -3,7%, e nel Centro -3,5%, mentre registra variazioni positive nelle Isole +5,5%. Il settore economico aumenta nel Nord-est (+12,0%), nelle Isole (+10,0%) e nel Centro (+5,0%); rimane sostanzialmente stabile al Sud (+0,3%) e nel Nord-ovest (+0,1%). Nel settore abitativo le compravendite diminuiscono sia nei piccoli centri (-4,8%) sia nei grandi (-4,3%); nel comparto economico, invece, crescono nei piccoli centri (+8,2%) e diminuiscono nei grandi (-1,1%).

## INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE<sup>(a)</sup>.

I trimestre 2012 – I trimestre 2024, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

### PREZZI DELLE ABITAZIONI (DATI PROVVISORI): III TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, **nel terzo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento aumenta dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +2,9% nel II trimestre 2024).**

**La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,8% (in accelerazione rispetto al +8,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono del 2,8%, anch'essi in accelerazione rispetto al II trimestre (+1,8%).**

Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita (+2,7% la variazione tendenziale registrata nel terzo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, da +1,2% del trimestre precedente).

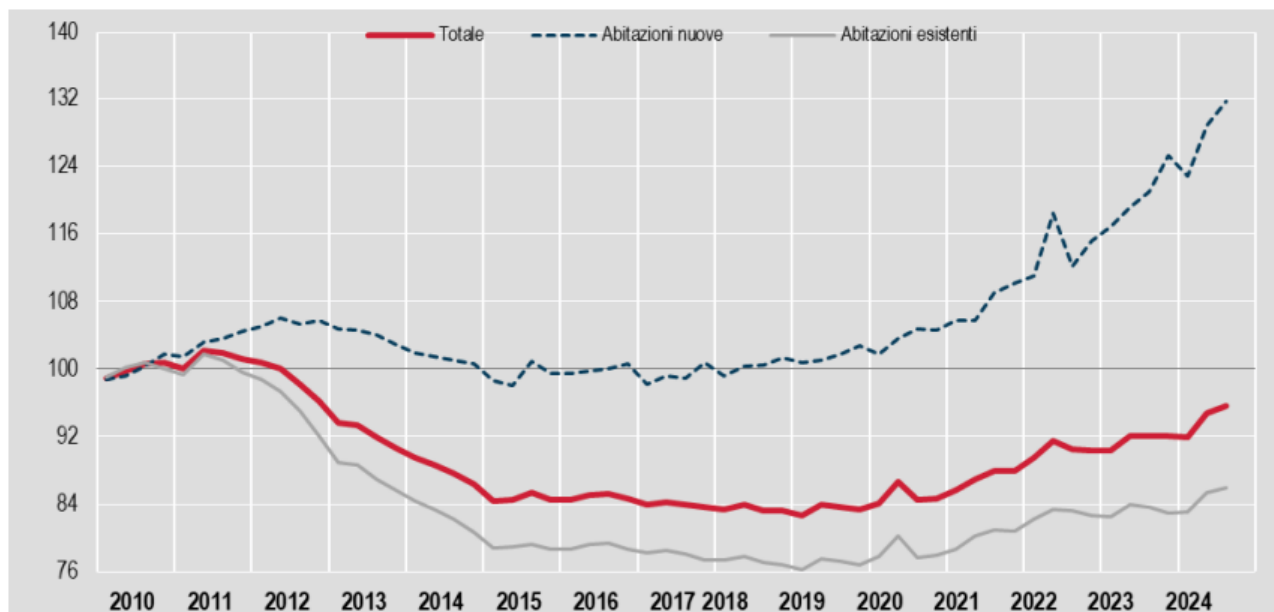
Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,8%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in crescita rispettivamente del 2,2% e dello 0,6%.

In media, nei primi tre trimestri del 2024 i prezzi delle abitazioni aumentano del 2,8% rispetto allo stesso periodo del 2023, con quelli delle abitazioni nuove che registrano un +7,4% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,8%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +3,1% (+6,8% per le abitazioni nuove e +2,3% per le abitazioni esistenti).

## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - III trimestre 2024 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del terzo trimestre 2024 sono provvisori.

### PERMESSI DI COSTRUIRE: III TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Nel terzo trimestre 2024, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima un aumento congiunturale sia del numero di abitazioni (+2,2%) sia della superficie utile abitabile (+2,4%), al netto dei fattori stagionali.

L'edilizia non residenziale registra un calo del 6,3 % rispetto al trimestre precedente.

Nel terzo trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.710 unità; la superficie utile abitabile, è di circa 1,17 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sopra dei 2,56 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra un incremento sia del numero di abitazioni (+0,2%) sia della superficie utile abitabile (+1,3%), rispetto al terzo trimestre 2023.

La superficie dei fabbricati non residenziali, nel penultimo trimestre dell'anno, cresce del 10,2 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: NOVEMBRE 2024 – ISTAT

A novembre 2024 è stato stimato che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 2,6% rispetto a ottobre.

Nella media del trimestre settembre – novembre 2024 la produzione nelle costruzioni cresce dell'1,4% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 3,6% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 21 di novembre 2023), mentre l'indice grezzo cresce dello 0,1%.

Nella media dei primi undici mesi del 2024, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 5,5%, mentre l'indice grezzo cresce del 6,3%.

#### OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI 2025— ANCE

**La stima formulata dall'Ance per il 2024 di una riduzione degli investimenti delle costruzioni del -5,3% riflette dinamiche opposte del comparto abitativo e non residenziale. Sul primo pesa soprattutto il venir meno dell'importante driver della manutenzione straordinaria residenziale; di contro, prosegue il buon andamento del non residenziale, trainato dal boom delle opere pubbliche.** Nuova edilizia abitativa, in calo del -5,2%. Relativamente ai singoli comparti, nel 2024 per la nuova edilizia residenziale si stima una diminuzione tendenziale degli investimenti del -5,2% in termini reali, legata all'andamento negativo dei permessi di costruire in atto dal 2022 cui si accompagna un calo dei finanziamenti erogati alle imprese. Tali dinamiche si inseriscono in un contesto di comparto piuttosto delicato, stretto dall'aggravarsi della "questione abitativa" e dall'assenza di una visione di lungo periodo che punti alla costruzione di nuovi alloggi in linea con le necessità della nuova domanda abitativa. In tal senso **l'Ance ha più volte sottolineato la necessità di una revisione organica delle normative edilizie e urbanistiche, puntando al superamento delle disposizioni obsolete e all'adozione di una visione integrata che promuova la rigenerazione urbana e risponda in modo efficace alle esigenze abitative del Paese.** Per gli investimenti in recupero abitativo, le stime dell'Ance sono di una significativa riduzione del -22% in termini reali nel confronto con il 2023. **Sul comparto, che ormai rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti nel settore delle costruzioni, pesa, come già anticipato, il venir meno del Superbonus e della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura anche per i bonus ordinari.** A questo proposito, i dati ENEA-MASE riferiti al 2024, testimoniano il drastico calo nell'utilizzo del Superbonus energetico. Si passa, infatti, da una media di circa 5 miliardi al mese nel primo trimestre dell'anno – livello ancora paragonabile a quelli del 2023 – a soli 180 milioni al mese nel periodo compreso tra aprile e novembre. Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge dai dati dei "bonifici parlanti", riferiti agli interventi incentivati per la riqualificazione del patrimonio abitativo (bonus ordinari). Nei primi dieci mesi del 2024 il giro d'affari, stimato sulla base dell'ammontare di tali bonifici, registra una flessione del -10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Passando al comparto non residenziale e, in particolare, alla componente privata, l'Ance stima per il 2024 una tenuta dei livelli produttivi (+0,7% su base annua) legata ad un rinnovato dinamismo nei vari comparti, in particolare **nel settore retail e alberghiero.** Questa dinamica si riflette sia negli investimenti nuovi sia in quelli legati alla manutenzione straordinaria non residenziale. A questo proposito, **per la prima volta, nell'Osservatorio Ance è presente la suddivisione degli investimenti non residenziali privati nelle due categorie principali - nuovo e riqualificazione - analogamente a quanto già storicamente osservabile per il comparto abitativo.**



L'obiettivo è offrire una lettura più dettagliata delle tendenze e disporre di elementi aggiuntivi che vadano a delineare con maggior chiarezza quali linee evolutive sta seguendo il mercato. Tornando alla lettura delle dinamiche del comparto, la stima Ance per i nuovi investimenti non residenziali privati, è del +0,5% rispetto al 2023. Su tale risultato incide il buon andamento dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale che dopo la frenata del 2023 (-2,4% di volumi concessi su base annua), mostra un recupero nei primi nove mesi del 2024 in aumento del +5,2% su base annua. Allo stesso modo, anche la manutenzione straordinaria non residenziale chiude il 2024 in positivo, in aumento tendenziale del +0,8%. A questa dinamica contribuisce, oltre al discreto dinamismo nel comparto non residenziale, un'anticipazione delle scelte di investimento in manutenzione in virtù di livelli di incentivi fiscali più alti, nel 2024, rispetto a quelli fissati per il 2025. Alla luce di questi dati, emerge chiaramente come gli investimenti in manutenzione straordinaria abbiano ormai occupato una posizione centrale nel settore delle costruzioni, arrivando a rappresentare - tra la componente residenziale e non abitativa - il 70% del totale degli investimenti complessivi. La sostenibilità, il contenimento dei consumi energetici e l'adattamento degli edifici agli standard moderni sono solo alcune delle motivazioni che stanno guidando questa tendenza, ridefinendo le priorità e le strategie di investimento di imprese, famiglie e operatori del settore.

Infine, il comparto delle opere pubbliche, anche grazie ai lavori del PNRR, sta acquisendo un ruolo fondamentale nella tenuta dei livelli industriali, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore. La stima Ance per il 2024 è di un consistente aumento del +21% su base annua per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche. Si tratta di una crescita importante che conferma, peraltro, un trend espansivo già in atto da alcuni anni, che porta il comparto ad essere il nuovo motore di sviluppo per il settore, oltreché per l'ammodernamento infrastrutturale del Paese.

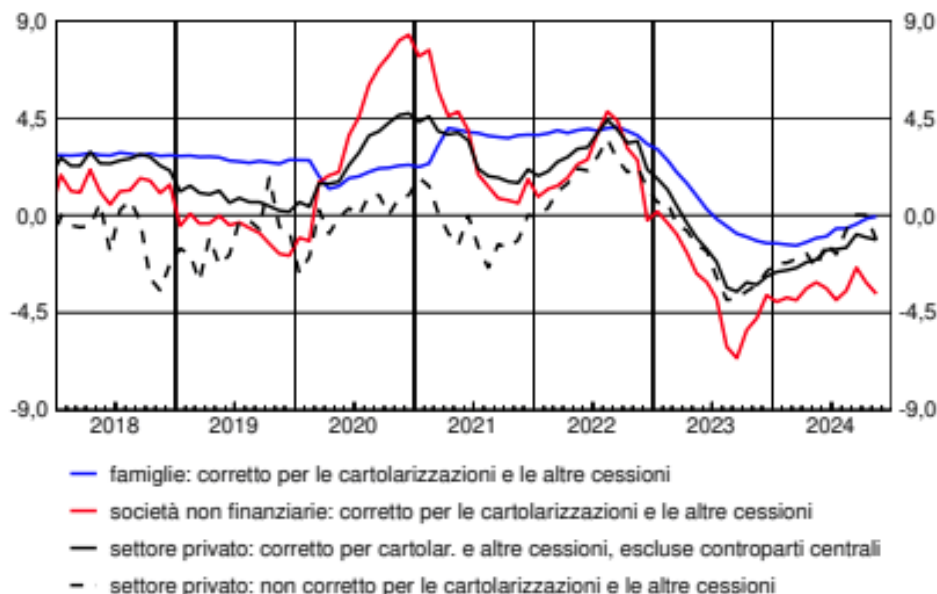
## **MUTUI**

### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI: NOVEMBRE 2024 – BANCA D'ITALIA**

In novembre i prestiti al settore privato sono diminuiti dell'1,1% sui dodici mesi (-1,0 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie hanno fatto registrare un tasso di variazione nullo sui dodici mesi (-0,2 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 3,6% (-3,1 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati del 4,4% (2,5% a ottobre); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 7,2% (9,6 in ottobre).

## PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

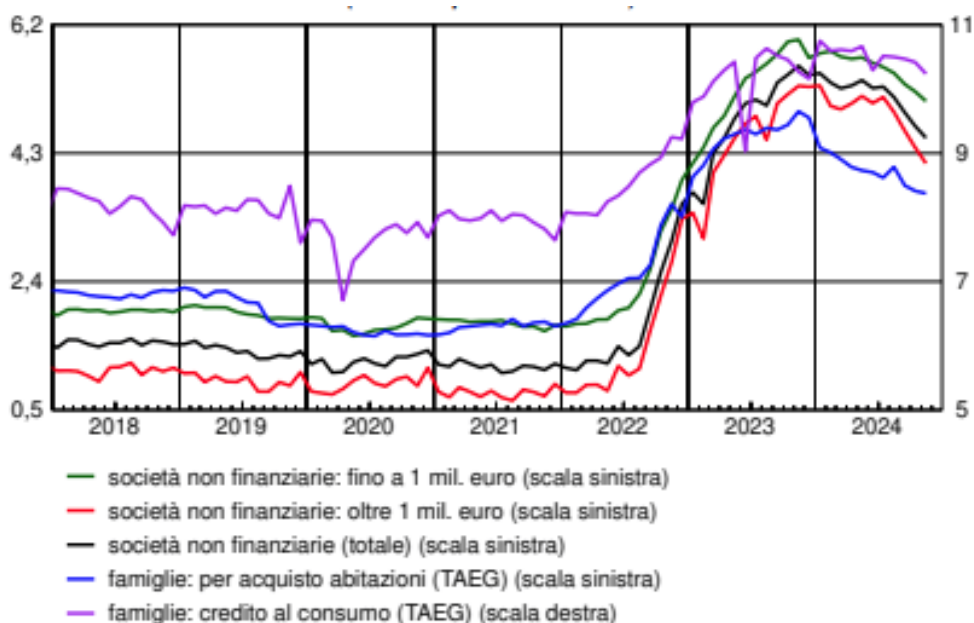
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In novembre 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 3,71% (3,74 in ottobre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 7% (come nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,24% (10,42 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,53% (4,70 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,07%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,15%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,93% (0,96 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



## **RAPPORTO MENSILE: GENNAIO 2025 – ABI**

Rispetto a ottobre 2023 i tassi di mercato sono ulteriormente diminuiti a seguito delle riduzioni dei tassi BCE. Nei mesi più recenti tale tendenza è proseguita per i tassi a breve termine, mentre per quelli a lungo termine, nei primi giorni di gennaio, si è registrata una inversione con una ripresa.

**Nei primi 16 giorni di gennaio 2025: Il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 2,76% in diminuzione di 8 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,84%) e in diminuzione di 124 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media del 2,56% in calo di 6 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,62%) e in calo di 149 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 2,50% in aumento di 27 punti base rispetto a dicembre (2,23%) e in diminuzione di 103 punti base rispetto al valore massimo di ottobre 2023. Il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,68% in aumento di 34 punti base rispetto a dicembre (3,34%) e in diminuzione di 131 punti base rispetto al valore massimo di ottobre 2023.**

A dicembre 2024: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,10%, rispetto al 3,23% di novembre 2024 e al 4,42% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è il 4,53% (4,53% a novembre 2024 e 5,45% a dicembre 2023); il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,45% dal 4,55% 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 dicembre 2024 è di 217 punti base.

**Il calo dei volumi di credito è conseguente al rallentamento della crescita economica che contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: a dicembre 2024, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi dell'1,0% rispetto a un anno prima, in attenuazione rispetto al -1,8% del mese precedente; a novembre 2024 i prestiti alle imprese erano diminuiti del 3,6% mentre quelli alle famiglie erano rimasti invariati.**

A novembre 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 diminuiti a 31,1 miliardi di euro, da 31,6 miliardi di settembre 2024 (30,5 miliardi a dicembre 2023). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono in calo di oltre 165 miliardi. 17. A novembre 2024 i crediti deteriorati netti rappresentano l'1,51% dei crediti totali. A settembre 2024, tale rapporto era l'1,52% (1,41% a dicembre 2023; 9,8% nel 2015).

## STATISTICHE TRIMESTRALI RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Gi acquisti, delle PF, assistiti da mutuo ipotecario superano il 44% e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, 17 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 9,2 miliardi di euro, circa 1,2 miliardi in più del terzo trimestre del 2023.

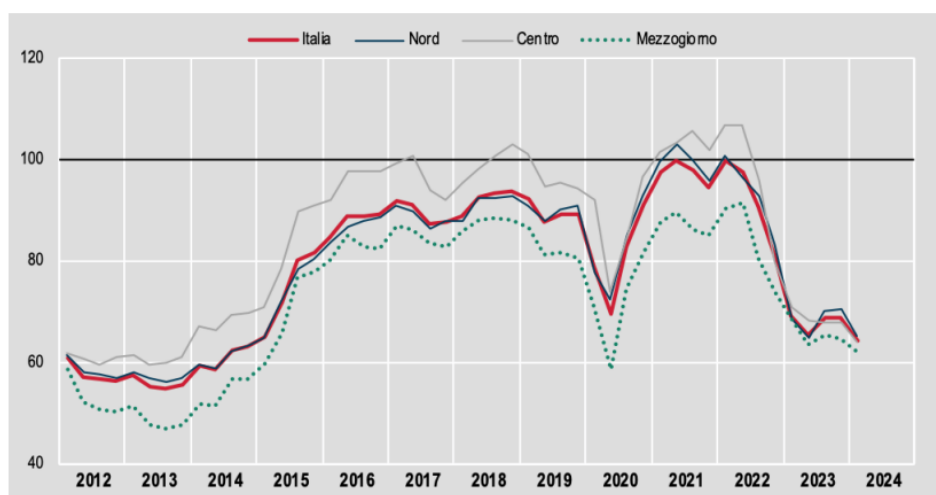
Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	149.784	190.983	146.627	177.159	152.810
<b>Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)</b>	64,9%	62,7%	69,6%	71,0%	72,5%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	61.830	70.590	56.577	73.372	67.379
<b>Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)</b>	41,3%	37,0%	38,6%	41,4%	44,1%
Tasso di interesse medio (%)	4,25%	4,51%	3,98%	3,70%	3,53%
<b>Capitale di debito (milioni di euro)</b>	8.002	9.293	7.209	9.648	9.159

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE: I TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 67.521. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è -6,6% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -12,0%. Su base congiunturale tutto il territorio nazionale è in calo (Nord-ovest -9,8%, Centro -6,1%, Nord-est -5,1%, Sud -4,4% e Isole -2,3%). Analogamente, anche il calo su base annua si registra in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-est -13,4%, Nord-ovest -12,4%, Sud -12,3%, Centro -11,9%), sebbene sia più contenuto nelle Isole (-4,6%). Simile la diminuzione nei piccoli e grandi centri (rispettivamente -12,1% e -11,8%).

## INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE<sup>(a)</sup>.

I trimestre 2012 - I trimestre 2024, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

**Il Consiglio direttivo il 30 gennaio 2025 ha deciso oggi di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Pertanto, i tassi di interesse sui depositi presso la banca centrale, sulle operazioni di rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale saranno ridotti rispettivamente al 2,75%, al 2,90% e al 3,15%, con effetto dal 5 febbraio 2025.** In particolare, la decisione di ridurre il tasso sui depositi presso la banca centrale, mediante il quale il Consiglio direttivo orienta la politica monetaria, scaturisce dalla **valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria.** Il processo disinflazionistico è ben avviato. L'inflazione ha continuato a evolvere sostanzialmente in linea con le proiezioni dei nostri esperti e dovrebbe tornare all'obiettivo del Consiglio direttivo del 2% a medio termine nel corso dell'anno. Le misure dell'inflazione di fondo suggeriscono perlopiù che si attesterà stabilmente intorno all'obiettivo. L'inflazione interna resta elevata, principalmente perché salari e prezzi in determinati settori si stanno ancora adeguando al passato incremento dell'inflazione con considerevole ritardo. La crescita delle retribuzioni si sta però moderando secondo le attese e i profitti ne stanno parzialmente attenuando l'impatto sull'inflazione.

**Le recenti riduzioni dei tassi di interesse decise dal Consiglio direttivo rendono gradualmente meno onerosi i nuovi prestiti a imprese e famiglie. Al tempo stesso, le condizioni di finanziamento continuano a essere rigide, anche perché la politica monetaria rimane restrittiva e i passati rialzi dei tassi di interesse si stanno ancora trasmettendo ai crediti in essere; alcuni prestiti in scadenza sono quindi rinnovati a tassi più elevati.** L'economia sta ancora affrontando circostanze avverse, ma l'aumento dei redditi reali e il graduale venir meno degli effetti della politica monetaria restrittiva dovrebbero sostenere una crescita della domanda nel corso nel tempo. Il Consiglio direttivo è determinato ad assicurare che l'inflazione si stabilizzi durevolmente sul suo obiettivo del 2% a medio termine. Per definire l'orientamento di politica monetaria adeguato, seguirà un approccio guidato dai dati in base al quale le decisioni vengono adottate di volta in volta a ogni riunione. In particolare, le decisioni del Consiglio direttivo 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.

## **ALTRE NEWS**

### **INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: DICEMBRE 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 dicembre 2024 è rimasto pressoché invariato rispetto al mese precedente (+0,1%) ed è salito del +1,1% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +1,7% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

Periodo di riferimento: **DICEMBRE 2024**

Indice generale FOI*	<b>+120,2</b>
Variazione % rispetto al mese precedente	<b>+0,1</b>
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	<b>+1,1</b>
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	<b>+1,7</b>

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

#### **NOTA SULL'ANDAMENTO DELL'ECONOMIA ITALIANA: NOVEMBRE/DICEMBRE 2024 – ISTAT**

**Le prospettive dell'economia mondiale per il 2025 si confermano positive, con una riduzione dei differenziali di crescita tra Usa e area euro. Permane un'elevata incertezza, generata dalle persistenti tensioni geopolitiche e dalle attese sull'indirizzo che verrà adottato dalla politica commerciale statunitense.**

**In Italia, l'indice della produzione industriale, a novembre, ha mostrato il secondo incremento congiunturale consecutivo, accelerando lievemente rispetto al mese precedente. La crescita ha interessato tutti i principali settori, eccetto i beni strumentali. La dinamica congiunturale dell'indice su base trimestrale mobile rimane comunque negativa.**

Nei primi dieci mesi del 2024 le esportazioni in valore sono in lieve calo a seguito di una riduzione dei volumi esportati più ampia dell'aumento dei valori medi unitari. Nello stesso periodo è in forte miglioramento il saldo commerciale (oltre 45 miliardi di euro).

**A novembre, rispetto a ottobre, diminuiscono gli occupati e i disoccupati e cresce il numero di inattivi. Il tasso di disoccupazione dell'Italia (5,7%) risulta inferiore a quello dell'area euro (6,3%).**

**Il calo dell'occupazione è la sintesi di effetti eterogenei: si riducono gli uomini, i dipendenti a termine e i 15-34enni mentre crescono le donne, i dipendenti permanenti e chi ha almeno 35 anni di età. Rispetto al trimestre precedente si registra un incremento di occupati dello 0,2% (+49mila unità).**

L'inflazione in Italia rimane inferiore alla media dell'area euro. A dicembre l'indice armonizzato (IPCA) è cresciuto su base annua dell'1,4%. In netto calo il tasso medio annuo (+1,0%) rispetto al 2023 (+5,7%).

**Nel terzo trimestre del 2024 prosegue, seppur a ritmi più moderati, la ripresa del potere d'acquisto delle famiglie (+0,4%, rispetto al +1,1% del II trimestre). Più dinamica la crescita congiunturale dei consumi finali, sostenuti anche da una riduzione della propensione al risparmio.**

**Peggiora la fiducia dei consumatori a dicembre per il terzo mese di seguito mentre, dopo due cali consecutivi, torna a crescere quella delle imprese, trainata dal comparto dei servizi di mercato.**

L'attività economica rimane robusta negli Stati Uniti, ma perde slancio nelle altre economie avanzate. Secondo le valutazioni, nel 2025 il commercio mondiale si espanderà poco al di sopra del 3%, in linea con l'andamento atteso del prodotto globale. Le prospettive degli scambi internazionali potrebbero tuttavia risentire negativamente, oltre che dell'acuirsi delle tensioni geopolitiche, dell'annunciato inasprimento della politica commerciale statunitense.

### **Continua, ma in maniera più graduale, l'allentamento della politica monetaria negli Stati Uniti**

A dicembre la Federal Reserve ha nuovamente tagliato i tassi di riferimento, ma si prefigura un processo di normalizzazione della politica monetaria più graduale, in considerazione della più lenta discesa dell'inflazione. Nello stesso mese la Bank of England e la Banca del Giappone hanno lasciato invariati i tassi. In Cina un nuovo pacchetto di misure di sostegno ai consumi interni si affiancherà all'impegno da parte della banca centrale a mantenere un orientamento monetario espansivo.

### **Il PIL dell'area dell'euro rallenta, l'inflazione fluttua attorno al 2%**

Alla fine del 2024 l'espansione del prodotto nell'area dell'euro si è attenuata. L'andamento della manifattura resta debole, in particolare in Germania; si sarebbe affievolito anche l'impulso fornito dai servizi. L'inflazione resta attorno al 2%, con una sostanziale stabilità della componente di fondo. Secondo le proiezioni di dicembre degli esperti dell'Eurosistema la crescita dell'area aumenterà progressivamente nel corso dell'anno, collocandosi in media sopra l'1% nel triennio 2025-27; l'inflazione si stabilizzerà intorno all'obiettivo del 2%.

### **La BCE riduce ancora i tassi ufficiali**

A dicembre il Consiglio direttivo della BCE ha tagliato di ulteriori 25 punti base i tassi di interesse di riferimento. Nonostante il graduale allentamento della politica monetaria si trasmetta regolarmente al costo del credito, i prestiti alle imprese e alle famiglie nell'area dell'euro rimangono modesti, in un contesto di elevata incertezza e di debolezza della domanda.

### **In Italia l'attività stenta a recuperare slancio**

Dopo aver ristagnato in estate, la crescita in Italia è ancora debole. Alla persistente fiacchezza della manifattura si accompagna, come nel resto dell'area, il rallentamento dei servizi. Nelle costruzioni sarebbe proseguita l'espansione dell'attività, sostenuta anche dalle opere del PNRR. Secondo le proiezioni, la crescita acquisirebbe vigore nel corso di quest'anno, grazie soprattutto all'accelerazione dei consumi e delle esportazioni, collocandosi intorno all'1% in media nel triennio 2025-27.

### **Si riduce l'avanzo di conto corrente**

Nel quarto trimestre del 2024, le esportazioni italiane sarebbero state frenate da una domanda in decisa flessione. In prospettiva, le politiche protezionistiche annunciate dalla nuova amministrazione statunitense si ripercuoterebbero sulle vendite all'estero delle aziende del nostro paese. Il saldo di conto corrente è lievemente calato nel terzo trimestre, pur confermandosi in avanzo. Rimangono elevati gli acquisti da parte

degli investitori esteri di titoli pubblici italiani, il cui differenziale di rendimento sulla scadenza decennale rispetto ai corrispondenti titoli tedeschi è diminuito.

### **Prosegue la crescita dell'occupazione pur tra alcuni segnali di indebolimento del mercato del lavoro**

Nonostante il numero di occupati continui ad aumentare, le ore lavorate per addetto sono in calo e si mantiene elevato il ricorso alla Cassa integrazione guadagni, soprattutto nella manifattura. La graduale flessione della partecipazione è proseguita anche in autunno, contribuendo a portare il tasso di disoccupazione a un livello eccezionalmente basso. La crescita robusta delle retribuzioni nel settore privato concorre al progressivo recupero del potere d'acquisto delle famiglie.

### **L'inflazione rimane sotto il 2%**

L'inflazione al consumo si è mantenuta ben al di sotto del 2% anche negli ultimi mesi del 2024. Per l'anno in corso le imprese prefigurano rialzi contenuti dei propri listini. Secondo le previsioni, l'aumento dei prezzi al consumo si collocherà all'1,5% in media nel biennio 2025-26 e al 2,0 nel 2027.

### **Scende lievemente il costo del credito, ma la domanda di finanziamenti si mantiene contenuta**

I tagli dei tassi di riferimento della BCE si stanno trasmettendo al costo della raccolta bancaria e a quello del credito. A fronte della debolezza degli investimenti, rimane tuttavia modesta la domanda di finanziamenti da parte delle imprese. Prosegue la progressiva ripresa dei mutui alle famiglie.

### **Il Parlamento ha approvato la legge di bilancio per il triennio 2025-27**

Nelle valutazioni del Governo, la manovra di bilancio approvata a dicembre accresce il disavanzo di 0,4 punti percentuali di PIL nell'anno in corso, di 0,6 nel 2026 e di 1,1 nel 2027. Circa la metà delle maggiori risorse espansive sono impiegate per rendere strutturali le misure di rimodulazione dell'Irpef e di riduzione del cuneo fiscale. La Commissione europea ha espresso un giudizio positivo sul programma di aggiustamento dei conti pubblici delineato nel Piano strutturale di bilancio di medio termine per gli anni 2025-29.

### **FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: GENNAIO 2025 – ISTAT**

A gennaio 2025 aumenta sia il clima di fiducia dei consumatori (l'indice passa da 96,3 a 98,2) sia l'indice composito del clima di fiducia delle imprese (da 95,3 a 95,7).

**Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso miglioramento delle opinioni soprattutto sulla situazione economica generale e su quella futura: il clima economico aumenta da 96,1 a 101,3 e quello futuro cresce da 93,3 a 96,1; l'incremento è meno marcato per il clima personale (l'indice sale da 96,4 a 97,1) e per quello corrente (da 98,6 a 99,8).**

**Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia aumenta nell'industria (nella manifattura sale da 85,9 a 86,8 e nelle costruzioni cresce marcatamente da 100,9 a 104,2) mentre diminuisce nei servizi di mercato (da 99,6 a 99,0) e nel commercio al dettaglio (da 106,9 a 106,5).**

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nel settore industriale tutte le componenti registrano una dinamica positiva. Invece, nei servizi di mercato opinioni in peggioramento sugli ordini si uniscono a giudizi in miglioramento sull'andamento degli affari. Nel commercio al dettaglio i giudizi sulle vendite sono positivi



mentre le relative attese diminuiscono; le valutazioni sulle scorte di magazzino rimangono sostanzialmente stabili.

In relazione alla domanda sul grado di utilizzo degli impianti rivolta alle imprese manifatturiere trimestralmente, si stima una diminuzione, per il terzo trimestre consecutivo, della relativa percentuale che passa dal 76,0% del I trimestre 2024 al 74,8% nel quarto trimestre.