



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.

1 2025

SONO DISPONIBILI ON-LINE I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale



mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2025 della Borsa Immobiliare di Roma sarà disponibile a breve per l'acquisto. I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni, sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla *Borsa Immobiliare di Roma* nel II semestre 2024.

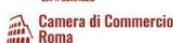
I valori sono disponibili per i 22 rioni, che compongono il centro storico; i 32 quartieri che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane, a cui si aggiungono i 3 quartieri marini del litorale; i 6 suburbi (territori oltre quartiere); le 53 zone dell'Agro Romano; i restanti 120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale. I valori sono disponibili sul sito della Borsa Immobiliare di Roma, previo abbonamento:

<https://www.biroma.it/index.php/cose-e-come-si-acquista/>



INTELLIGENZA ARTIFICIALE- APPROCCI E STRUMENTI INNOVATIVI PER AGENZIE IMMOBILIARI

Nell'ambito dei percorsi di formazione e aggiornamento realizzati da **Tecnoborsa** segnaliamo questo Programma formativo gratuito, riservato agli agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di Commercio di Roma, realizzato grazie al sostegno dello stesso Ente camerale.



E' possibile aderire all'intero programma o ai singoli incontri seguendoli online su piattaforma dedicata oppure in presenza, fino a esaurimento posti, presso la sede della Borsa Immobiliare di Roma.

- **27 Maggio 2025 - Introduzione all'Intelligenza Artificiale Generativa**
- **10 Giugno 2025 - Strumenti di IA generativa**
- **17 Giugno 2025 - Marketing immobiliare con l'IA generativa**
- **23 Settembre 2025 - Vantaggi dell'utilizzo dell'IA generativa – esempi ed applicazioni pratiche**
- **7 Ottobre 2025 - Ottimizzazione delle strategie aziendali con l'IA generativa**
- **14 Ottobre 2025 - Case studies esempi nell'utilizzo dell'IA nella comunicazione d'impresa**

[Programma e modulo d'iscrizione](#)

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Il mercato residenziale: IV trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Il mercato non residenziale: IV trimestre 2024 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Prezzi delle Abitazioni: IV trimestre 2024 – Istat
- Mercato Immobiliare, compravendite di fonte Notarile: II trimestre 2024 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Febbraio 2025 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali: gennaio 2025 – Banca d'Italia
- Rapporto mensile: marzo 2025 – Abi
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Mercato Immobiliare, mutui di fonte Notarile: II trimestre 2024 – Istat

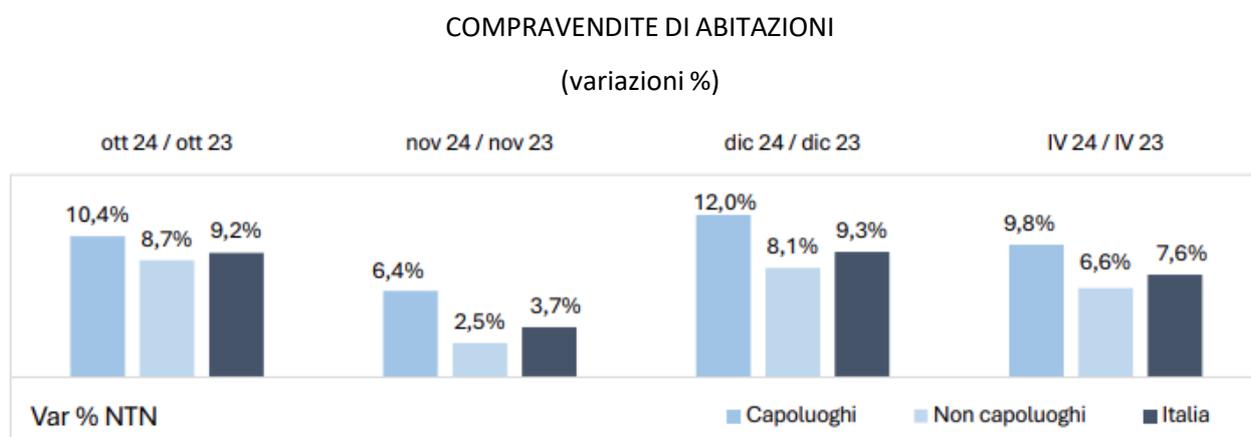
ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: febbraio 2025 – Istat
- Condizioni di vita e reddito delle famiglie: anni 2023/2024 – Istat
- Indicatori demografici: Anno 2024 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

IL MERCATO RESIDENZIALE: IV TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Prosegue nel IV trimestre del 2024, la crescita degli scambi di abitazioni, +7,6%, tasso in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era +2,7% nel III trimestre 2024). **Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 217 mila abitazioni, oltre 15 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 Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita con una variazione del +9,8%, più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni, +6,6%. La superficie complessiva delle abitazioni compravendute aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità scambiate. **L'aumento riguarda tutti i tagli dimensionali e in particolare le abitazioni di metratura compresa tra 50 m² e 115 m² che crescono dell'8,7%.** Rialzi dell'8% circa si registrano anche per gli acquisti di residenze di taglio compreso tra 115 m² e 145 m². Invece le abitazioni compravendute di taglio piccolo, inferiore a 50 m² aumentano del 4,5% e le abitazioni molto grandi, più di 145 m², di oltre il 5%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel mese di dicembre e ottobre, poco sopra il 9% in media nazionale e sempre di intensità maggiore nei capoluoghi rispetto ai comuni minori.



La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" (proxy degli acquisti di abitazioni principali) è prossima al 71% nel IV trimestre 2024, circa 9 punti percentuali in più rispetto al quarto trimestre 2023. Gli acquisti, delle persone fisiche, assistiti da mutuo ipotecario sono il 41,5%; il tasso di interesse medio iniziale continua a diminuire, 120 punti base in meno dello stesso trimestre del 2023, e il capitale erogato per gli acquisti di abitazioni si avvicina ai 12 miliardi di euro, oltre 2 miliardi in più del IV trimestre del 2023.

Distinguendo le compravendite delle abitazioni di nuova costruzione da quelle esistenti, emerge il forte balzo in avanti delle prime con quasi 9 mila unità in più sul IV trimestre 2023, +46% circa, determinando la quota più elevata riscontrata negli ultimi quattro anni, quasi il 13% del totale. Si tratta di una crescita inusuale,

attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto “sismabonus acquisti”, con il quale è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico. Le compravendite di abitazioni esistenti, di contro, aumentano del 3,6%, con quasi 190 mila abitazioni acquistate nel IV trimestre 2024.

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano rialzi diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, in calo di circa il 2%. Roma e Milano mostrano gli incrementi più elevati, entrambi prossimi al 10%. Crescono di oltre l'8% i mercati di Torino, Genova e Bologna, quasi del 7% quello di Firenze e del 2% a Palermo. Solo a Roma e Bologna la quota di acquisti di abitazioni delle persone fisiche con mutuo ipotecario supera il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione “prima casa”, quasi l'85%, mentre a Milano si osserva la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 23% circa. A Napoli, Palermo e Genova questa quota rimane inferiore al 4%.

Le locazioni di abitazioni

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, nel IV trimestre del 2024, **sono state locate poco più di 240 mila abitazioni, in lieve diminuzione rispetto allo stesso trimestre del 2023.** Il calo si manifesta sia nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), -0,4% tendenziale, sia nei comuni non a.t.a, dove il calo è solo dello 0,1%. **Il canone annuo, nonostante il calo dei contratti, cresce del 3,7% su scala nazionale, con un volume prossimo a 1,7 miliardi di euro, gran parte, circa il 75%, concentrato nei comuni a.t.a.**

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si registra una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo, -2,7% rispetto al IV trimestre 2023, mentre il canone annuo resta sostanzialmente stabile, +0,6%. Nei comuni ad alta tensione abitativa, la diminuzione delle locazioni ordinarie di lungo periodo supera il 3%, con il canone annuo, pari a 495 milioni di euro, quasi invariato in confronto allo stesso periodo dello scorso anno, -0,3%. Il mercato ordinario transitorio, con durata cioè da 1 a 3 anni, cresce del 2% con un canone annuo che, su scala nazionale e nei comuni a.t.a, che aumenta di quasi l'8%. **In rialzo dell'1% le abitazioni locate con canone concordato, poco più di 64 mila nel IV trimestre 2024, accompagnate da un significativo aumento del canone annuo, +5% circa. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra un forte aumento sia del numero di contratti sia del canone. In particolare, le abitazioni locate in porzione crescono, in numero e per canone annuo, intorno al 10%.**

Nelle due principali città italiane il mercato delle locazioni residenziali presenta situazioni contrarie. **A Roma, nel IV 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 diminuisce di quasi l'1%. Nel mercato di Milano, di contro, aumentano sia il canone annuo pattuito nei nuovi contratti registrati nel trimestre in esame, +6,9% tendenziale, sia il numero di abitazioni locate, +5,5%.**

Analizzando i diversi segmenti del mercato, si osserva che **a Roma il calo delle locazioni è concentrato principalmente nei contratti agevolati con canone concordato, che mostrano una flessione del 9% circa,**

oltre a una diminuzione di quasi il 5% del canone annuo, e nei contratti ordinari, sia di lungo periodo sia transitori, che segnano rispettivamente variazioni tendenziali del -6% e del -9,1%, a fronte però di un aumento del canone annuo complessivo. Il numero di abitazioni locate per intero con contratti agevolati per gli studenti subisce una lieve diminuzione, -0,3%, mentre le abitazioni locate in porzione, circa 4.300, sono in crescita, +4,8%, così come il rispettivo canone che sale dell'8,9%. **A Milano si rileva una contrazione nei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -4,6% tendenziale, ampiamente compensato dall'aumento negli altri segmenti, in particolare nei contratti concordati, che raddoppiano (+97,6%) rispetto al quarto trimestre 2023.**

IL MERCATO NON RESIDENZIALE: IV TRIMESTRE 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel IV trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite del 28%, con un volume di oltre 91 mila unità scambiate. **Il settore terziario-commerciale**, in rialzo del 2% circa, denota una modesta crescita in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +1,5%, agli immobili delle altre destinazioni, +3,7%, passando per i negozi, che aumentano del 3,5%; gli uffici, invece, segnano, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, una flessione del 2,3%. In crescita anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo e nel settore agricolo, rispettivamente +1,1% e +5% su base tendenziale e gli scambi degli immobili classificati in Altro che riportano una variazione superiore all'80%. Quest'ultima è una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia (gruppo F)", vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Le compravendite di uffici, nel IV trimestre 2024, subiscono una riduzione del 2,3% su base tendenziale, con un volume pari a 4.181 unità scambiate. L'andamento nelle diverse aree del paese non è omogeneo: al Nord Est gli scambi restano più o meno stabili, +1,4%, al Sud registrano un deciso aumento, +15% circa, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nelle Isole si osserva un netto calo, rispettivamente del 4,8%, del 9% e del 18% circa. La diminuzione delle compravendite su scala nazionale è dovuta esclusivamente alla flessione del NTN nei capoluoghi, -9,3% rispetto allo stesso periodo del 2023, che vanifica il rialzo del 5,1% registrato negli altri comuni. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) segue, sostanzialmente, l'andamento del NTN sia a livello territoriale sia a livello nazionale: in Italia, la STN degli uffici diminuisce del 5,5%; nei capoluoghi diminuisce del 15% circa, a scapito dei comuni non capoluogo nei quali l'aumento sfiora il 10%.

Le compravendite di negozi, nel IV trimestre 2024, crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%. Nei comuni non capoluogo, si registra un aumento degli scambi del 4%, superiore a quella nei capoluoghi, prossimo al 3%. In termini di

superfici dei negozi compravenduti, la crescita della STN è del 2,5% su scala nazionale, con il picco nelle Isole e nel Nord Est, +10% circa. Di contro la STN per i negozi nel Centro si riduce di poco più del 6%.

Nelle grandi città, le compravendite di negozi registrano un incremento del 2,3% rispetto al IV trimestre 2023. Si evidenzia una forte crescita a Torino che segna una variazione del 28,6%, con 432 unità scambiate nel trimestre. Più contenuti, seppur rilevanti, i rialzi registrati nelle città di Firenze, +14,1%, Bologna, +9,6%, Palermo, +8,2% e Napoli, +5,6%; a Milano il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato e a Genova si assiste ad una riduzione dei volumi prossima al 4%. Roma rimane la città con il maggior volume di scambi di negozi, nonostante il calo superiore al 10%. Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, subiscono una diminuzione del 2,6%, determinata in particolare dalle flessioni osservate a Roma e Milano, rispettivamente -18,4% e -8,1% tendenziale, e, in misura minore, dalla contrazione della STN nei mercati di Bologna e Genova. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città, in particolare a Torino, dove la STN aumenta di oltre il 50%, e a Palermo, +24% circa.

Infine, per quanto riguarda **le compravendite di capannoni**, nel IV trimestre 2024, sono state transate 5.040 unità a destinazione produttiva, l'1,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2023. Gli scambi, concentrati per lo più nei comuni non capoluogo, aumentano del 6,7% al Nord Ovest, area che guida il paese con più di 2 mila compravendite, e al Sud, che registra una crescita superiore al 7%; si registrano un debole calo nel Nord Est, meno dell'1%, e più accentuate diminuzioni degli scambi nel Centro, -8,8%, e nelle Isole, -13% circa. Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel IV trimestre del 2024 il NTN aumenta complessivamente del 5,5%, nonostante si evidenzia un certo grado di disomogeneità tra le diverse realtà indagate. In alcune province, come Bergamo, Bologna, Brescia, Vicenza, Milano e Roma, si rilevano cali anche elevati (oltre il 20% a Bologna), nelle altre, si osserva una crescita diffusa, in particolare a Torino e Treviso, oltre il 25%, e a Padova, del 38% circa.

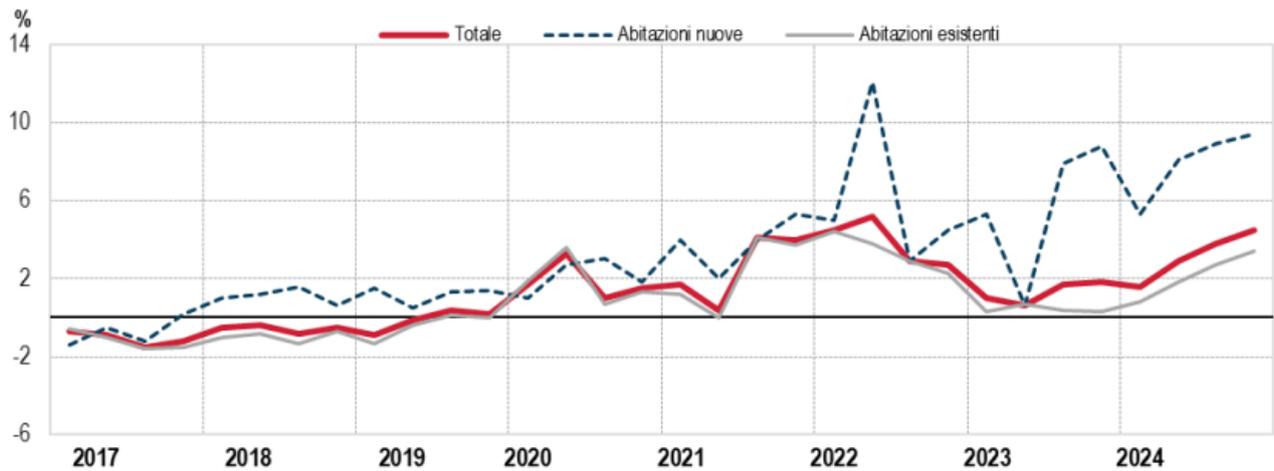
PREZZI DELLE ABITAZIONI: IV TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Secondo le **stime preliminari**, nel IV trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello **0,7%** rispetto al trimestre precedente e del **4,5%** nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +3,8% nel III trimestre 2024).

La crescita tendenziale (variazione percentuale rispetto allo stesso mese o periodo dell'anno precedente) dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano del 9,4% (in accelerazione rispetto al +8,9% del trimestre precedente), e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che registrano un incremento del 3,4% (da +2,7% del terzo trimestre). Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita (+7,6% la variazione tendenziale registrata nel IV trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +2,7% del trimestre precedente).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI: I trimestre 2017 - IV trimestre 2024

Variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)



Su base congiunturale (variazione percentuale rispetto al trimestre precedente) l'aumento dell'IPAB è frutto di dinamiche opposte: aumentano i prezzi delle abitazioni nuove (+4,0%) e diminuiscono invece lievemente quelli delle abitazioni esistenti (-0,1%). In media, nel 2024, i prezzi delle abitazioni aumentano del +3,2%. L'incremento più marcato si registra per le abitazioni nuove (+7,9%) mentre per le abitazioni esistenti la crescita media annua dei prezzi si attesta al +2,2%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel 2024 i prezzi delle abitazioni evidenziano un netto calo (-5,4%), dovuto alla discesa dei prezzi delle abitazioni esistenti (-15,0%) a fronte dell'aumento di quelli delle abitazioni nuove (+30,1%).

Nel IV trimestre 2024, l'IPAB registra tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni geografiche. La crescita è piuttosto sostenuta nel Nord-Est e nel Sud e Isole (rispettivamente +4,9% e +5,1% e più contenuta nel Nord-Ovest (+4,3%) e nel Centro (+3,8%) Per tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB, nel quarto trimestre del 2024, si registrano tassi tendenziali di crescita dei prezzi delle abitazioni positivi: a Milano i prezzi aumentano del 3,8% (in flessione rispetto al +7,0% del trimestre precedente), segue Roma dove la crescita si attesta sul 3,5% (dal +4,4% del trimestre precedente); a Torino si registra il rialzo tendenziale più contenuto, pari a +2,5%, tornato positivo dopo il -2,3% del terzo trimestre.

MERCATO IMMOBILIARE, COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: II TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Nel II trimestre 2024 sono 245.565 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 +0,2% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di +4,2%. Nel confronto congiunturale le compravendite del comparto abitativo sono in aumento nel Nord-est +2,6% e nel Nord-ovest +1,7%, mentre diminuiscono nelle Isole -3,3%, nel Centro -1,7% e al Sud -0,9%. Le compravendite di immobili a uso economico sono in diminuzione nel Nord-est (-

2,6%), nelle Isole (-2,2%), nel Nord-ovest (-2,1%) e nel Centro (-1,6%), mentre sono in aumento al Sud (+1,8%). Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (230.180), il 5,9% quelli a uso economico (14.433) e lo 0,4% quelli a uso speciale e multiproprietà (952). Rispetto al II trimestre 2023 le transazioni immobiliari aumentano del 3,9% nel comparto abitativo e aumentano del 7,9% nell'economico.

A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali positive nel Nord-ovest +13,7%, nel Nord-est +1,0% e al Sud +0,9%, mentre diminuisce nel Centro -3,5% e nelle Isole -0,7%. Il settore economico è in crescita in tutte le aree geografiche del Paese: Nord-ovest (+12,2%), Isole (+8,9%), Nord-est (+8,7%), Centro (+6,2%) e Sud (+1,7%). Le compravendite crescono nei grandi e nei piccoli centri sia nel settore abitativo (rispettivamente +8,0% e +0,9%) sia nel comparto economico (rispettivamente +8,4% e +7,6%).

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: FEBBRAIO 2025 – ISTAT

A febbraio 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,9% su base mensile e dello 0,2% su base annua (era -0,6% il mese precedente); quelli di Strade e ferrovie aumentano dello 0,4% in termini congiunturali e dello 0,2% in termini tendenziali (da -0,1% di gennaio).

Per le costruzioni, i rialzi congiunturali dei prezzi sono determinati principalmente dall'aumento del costo della manodopera; su base annua, la crescita è modesta.

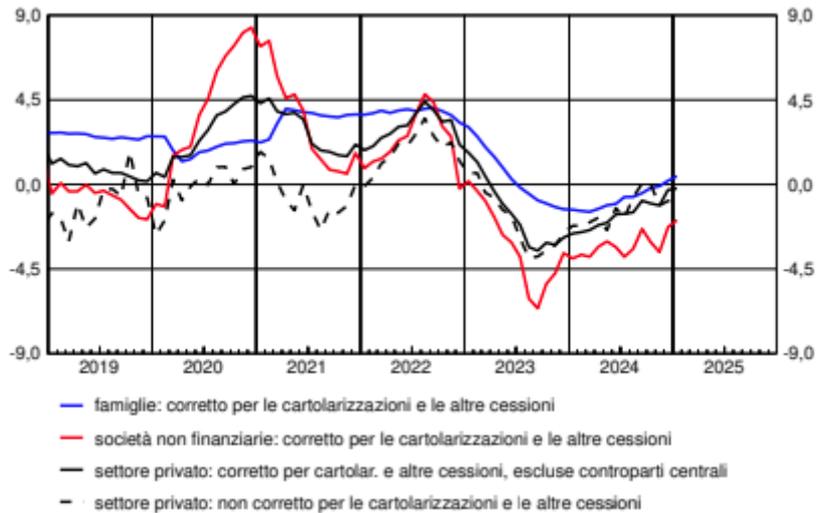
MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI: GENNAIO 2024 – BANCA D'ITALIA

In gennaio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti dello 0,2% sui dodici mesi (-0,3 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dello 0,4% sui dodici mesi (0,2 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,9% (-2,3 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati del 2,2% (1,9% in dicembre); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 5,9% (6,5 in dicembre).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

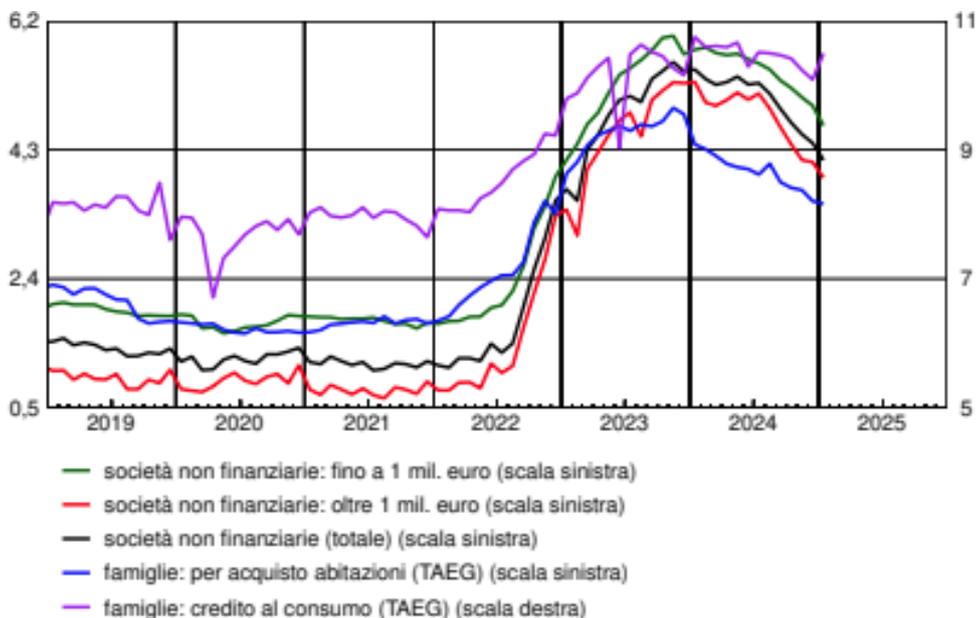
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In gennaio 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 3,50% (3,55 in dicembre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata dell'11,4% (6,5 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,50% (10,09 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,15% (4,40 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,66%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,89%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,85% (0,89 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



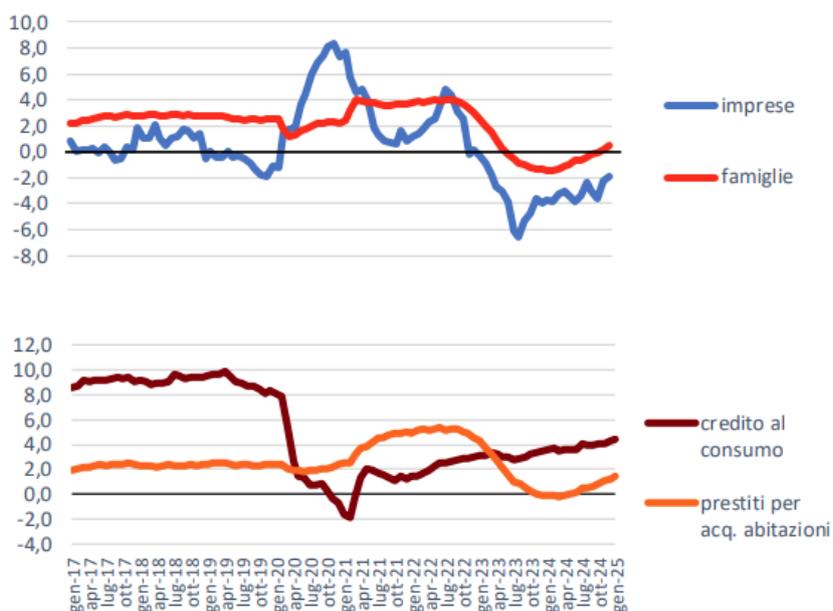
RAPPORTO MENSILE: MARZO 2025 – ABI

Sulla base di prime stime del SI-ABI il totale prestiti a residenti in Italia (settore privato più Amministrazioni pubbliche al netto dei pronti contro termine con controparti centrali) a febbraio 2025 si è collocato a 1.638,8 miliardi di euro, con una variazione annua pari a -0,3% (-0,7% nel mese precedente), calcolata includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). I prestiti a residenti in Italia al settore privato sono risultati, nello stesso mese, pari a 1.406 miliardi di euro stabili rispetto ad un anno prima. I prestiti a famiglie e società non finanziarie erano pari a 1.265 miliardi di euro con una variazione annua pari a -0,6%, (-0,7% nel mese precedente), calcolata includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica, che deprime la domanda di prestiti.

Secondo i dati ufficiali di Banca d'Italia, a gennaio 2025 il tasso di variazione dei prestiti alle imprese non finanziarie è risultato pari a -1,9% (-2,3% nel mese precedente). Il totale dei prestiti alle famiglie è aumentato dello 0,4% (+0,2% nel mese precedente). La dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata in accelerazione rispetto al mese precedente sia per la componente dei prestiti per l'acquisto di abitazioni (+1,5% rispetto a +1,2% del mese precedente) sia per il credito al consumo (+4,4% rispetto a +4,3% del mese precedente). Nel IV trimestre del 2024 la quota di acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario è salita al 65,2% dal 63,7% nel trimestre precedente. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pari al 77,6% (77,9% nel trimestre precedente). L'analisi della distribuzione del credito bancario per branca di attività economica mette in luce come a gennaio 2025 le attività manifatturiere, quella dell'estrazione di minerali ed i servizi rappresentino una quota del 59,2% sul totale (la quota delle sole attività manifatturiere è del 27,0%). I finanziamenti al commercio ed attività di alloggio e ristorazione incidono sul totale per circa il 22,2%, il comparto delle costruzioni l'8,1% mentre quello dell'agricoltura il 5,7%. Le attività residuali rappresentano circa il 4,7%.

TASSO DI VARIAZIONE SU BASE ANNUALE DEI PRESTITI
PER SETTORE CONTROPARTE E TIPOLOGIA OPERAZIONE*

(variazioni % a/a)



Fonte: Elaborazione Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Banca d'Italia

(*) Variazioni calcolate includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni).

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a febbraio 2025 il tasso sui nuovi prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - era pari a 3,17%, in aumento rispetto al mese precedente (2,05% a giugno 2022; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui il 95% erano a tasso fisso (90,7% il mese precedente). Il tasso medio sui nuovi prestiti in euro alle società non finanziarie è sceso al 3,98% dal 4,15% del mese precedente (1,44% a giugno 2022; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio ponderato sul totale dei prestiti a famiglie e società non finanziarie è sceso al 4,27% dal 4,32% del mese precedente (2,21% a giugno 2022; 6,16% a fine 2007).

Con riferimento ai flussi, il margine calcolato come differenza tra i tassi attivi e passivi sulle nuove operazioni, con famiglie e società non finanziarie, a febbraio 2025, in Italia risulta pari a 180 punti base (143 punti a giugno 2022, prima del rialzo dei tassi di interesse ufficiali). Il differenziale fra tasso medio dell'attivo fruttifero denominato in euro nei confronti di famiglie e società non finanziarie e il tasso medio sulla raccolta in euro da clientela (rappresentata da famiglie e società non finanziarie), nello stesso mese, si è posizionato a 2,57 punti percentuali in Italia (2,59 nel mese precedente). Il margine sui prestiti concessi alle famiglie dalle banche nei principali paesi europei (calcolato come differenza tra i tassi di interesse sui nuovi prestiti e un tasso medio ponderato di nuovi depositi delle famiglie e società non finanziarie) è risultato, a gennaio 2025, pari a 45 punti base in Italia, un valore inferiore agli 94 punti della Germania, ai 59 punti della Spagna e superiore ai 25 punti della Francia.

A gennaio 2025 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 30,5 miliardi di euro, dai 32,1 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 circa 166 miliardi. A gennaio 2025 i crediti deteriorati netti rappresentano l'1,47% dei crediti totali. A settembre 2024, tale rapporto era l'1,54% (1,41% a dicembre 2023; 9,8% nel 2015). Sulla base di prime stime del SI-ABI a febbraio 2025, il totale dei titoli nel portafoglio delle banche operanti in Italia è risultato pari a 546,6 miliardi di euro, stabile rispetto al mese precedente (546,2 miliardi). Secondo i dati ufficiali di Banca d'Italia, aggiornati a gennaio 2025, il valore dei titoli di Stato nei bilanci bancari era pari a 367 miliardi, corrispondente al 67,2% del portafoglio complessivo.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Il Consiglio direttivo, nella riunione del 6 marzo 2025, ha deciso oggi di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. 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'andamento dell'inflazione ha continuato a rispecchiare pressoché le attese degli esperti e le ultime proiezioni sono strettamente in linea con le prospettive di inflazione precedenti. Gli esperti indicano ora che l'inflazione complessiva si collocherebbe in media al 2,3% nel 2025, all'1,9% nel 2026 e al 2,0% nel 2027. La revisione al rialzo dell'inflazione complessiva per il 2025 riflette la più vigorosa dinamica dei prezzi dell'energia. L'inflazione al netto della componente energetica e alimentare si porterebbe in media al 2,2% nel 2025, al 2,0% nel 2026 e all'1,9% nel 2027. Le misure dell'inflazione di fondo suggeriscono perlopiù che l'inflazione si attesterà stabilmente intorno all'obiettivo del Consiglio direttivo del 2% a medio termine. 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.

La politica monetaria diviene sensibilmente meno restrittiva, poiché le riduzioni dei tassi di interesse rendono meno onerosi i nuovi prestiti a imprese e famiglie e il credito accelera. Al tempo stesso, l'allentamento delle condizioni di finanziamento è contrastato dai passati rialzi dei tassi di interesse che si stanno ancora trasmettendo ai crediti in essere, e il volume dei prestiti resta nel complesso contenuto. L'economia fronteggia perduranti difficoltà e gli esperti della Bce hanno nuovamente corretto al ribasso le proiezioni di crescita: allo 0,9% per il 2025, all'1,2% per il 2026 e all'1,3% per il 2027. Le revisioni al ribasso per il 2025 e il 2026 riflettono la diminuzione delle esportazioni e la continua debolezza degli investimenti, in parte a seguito dell'elevata incertezza sulle politiche commerciali e su quelle economiche più in generale. L'aumento dei redditi reali e il graduale venir meno degli effetti dei rialzi passati dei tassi di interesse restano le principali

determinanti alla base dell'atteso incremento della domanda nel corso del tempo. Il Consiglio direttivo è determinato ad assicurare che l'inflazione si stabilizzi durevolmente sul suo obiettivo del 2% a medio termine. Soprattutto nelle attuali condizioni caratterizzate da crescente incertezza, definirà l'orientamento di politica monetaria adeguato seguendo 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.

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 2,50%, al 2,65% e al 2,90%, con effetto dal 12 marzo 2025.

MERCATO IMMOBILIARE, MUTUI DI FONTE NOTARILE: II TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 85.285. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è +5,6% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di +8,6%. Su base congiunturale l'aumento interessa tutto il territorio nazionale (Nord-ovest +8,8%, Sud +5,5%, Nord-est +5,1%, Centro +2,4% e Isole +2,1%). Su base annua - fatta eccezione per il Centro che rimane sostanzialmente stabile (-0,3%) - i mutui registrano un aumento nel Nord-ovest +21,0%, nel Nord-est +5,2%, nelle Isole +3,7%, al Sud +3,4% e nei grandi e piccoli centri (rispettivamente +14,2% e +4,5%).

NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: FEBBRAIO 2025 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, nel mese di febbraio 2025 è salito del +0,2% rispetto al mese precedente; del +1,5% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,2% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

PERIODO DI RIFERIMENTO: FEBBRAIO 2025

INDICE GENERALE FOI*	+121,1
VARIAZIONE % RISPETTO AL MESE PRECEDENTE	+0,2
VARIAZIONE % RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL'ANNO PRECEDENTE	+1,5
VARIAZIONE % RISPETTO ALLO STESSO MESE DI DUE ANNI PRECEDENTI	+2,2

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

CONDIZIONI DI VITA E REDDITO DELLE FAMIGLIE: ANNI 2023/2024 – ISTAT

Nel 2024 il 23,1% della popolazione è a **rischio di povertà o esclusione sociale** (nel 2023 era il 22,8%), si trova cioè in almeno una delle tre seguenti condizioni: a rischio di povertà, in grave deprivazione materiale e sociale oppure a bassa intensità di lavoro.

La quota di individui a **rischio di povertà** si attesta sullo stesso valore del 2023 (18,9%) e anche quella di chi è in condizione di **grave deprivazione materiale e sociale** rimane quasi invariata (4,6% rispetto al 4,7%); si osserva un lieve aumento della percentuale di individui che vivono in famiglie a **bassa intensità di lavoro** (9,2% e 8,9% nell'anno precedente).

Nel 2023, il reddito annuale medio delle famiglie (37.511 euro) aumenta in termini nominali (+4,2%) e si riduce in termini reali (-1,6%).

Nel 2023, l'ammontare di reddito percepito dalle **famiglie più abbienti è 5,5 volte** quello percepito dalle **famiglie più povere** (in aumento dal 5,3 del 2022).

A livello territoriale, nel 2024, il Nord-est si conferma la ripartizione con la minore incidenza di rischio di povertà o esclusione sociale (11,2%, era 11,0% nel 2023) e il Mezzogiorno come l'area del paese con la percentuale più alta (39,2%, era 39,0% nel 2023).

Nel 2024 l'incidenza del rischio di povertà o esclusione sociale si conferma essere più bassa per chi vive in coppia senza figli. Rispetto al 2023, l'indicatore aumenta per coloro che vivono in famiglie con cinque componenti e più (33,5% rispetto al 30,7% del 2023) e, soprattutto, per chi vive in coppia con almeno tre figli (34,8% rispetto a 32% del 2023). La crescita si registra anche per i monogenitori (32,1% rispetto a 29,2%), per effetto della più diffusa condizione di bassa intensità di lavoro (legata anche a problemi di conciliazione). Per le coppie con uno o due figli, il rischio di povertà o esclusione sociale rimane contenuto (circa il 19%) e ben al di sotto della media nazionale (23,1%). Inoltre, nel 2024, il rischio di povertà o esclusione aumenta per gli anziani di 65 anni e più che vivono da soli (29,5% dal 27,2% del 2023).

Il rischio di povertà o esclusione sociale raggiunge il 33,1% (era il 31,6% nel 2023) tra coloro che possono contare principalmente sul reddito da pensioni e/o trasferimenti pubblici, diminuisce invece per coloro che vivono in famiglie in cui la fonte principale di reddito è il lavoro dipendente (14,8% dal 15,8% del 2023) e rimane stabile per chi ha come fonte principale un reddito da lavoro autonomo (22,7% e 22,3% nel 2023).

Infine, il rischio di povertà o esclusione sociale si riduce per gli individui in famiglie con almeno un cittadino straniero (37,5%, dal 40,1% dell'anno precedente) e aumenta leggermente per i componenti delle famiglie composte da soli italiani (21,2% rispetto al 20,7% del 2023).

Per quanto concerne i redditi netti familiari si stima che nel 2023 le famiglie residenti in Italia abbiano percepito un reddito netto pari in media a 37.511 euro, circa 3.125 euro al mese.

La crescita dei redditi familiari in termini nominali (+4,2% rispetto al 2022) non ha però tenuto il passo con l'inflazione osservata nel corso del 2023 (+5,9% la variazione media annua dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo, IPCA), determinando un calo dei redditi delle famiglie in termini reali (-1,6%) per il secondo anno consecutivo.

La diminuzione dei redditi in termini reali è particolarmente intensa nel Nord-est (-4,6%) e nel Centro (-2,7%), a fronte di una lieve riduzione osservata nel Mezzogiorno (-0,6%) e di una debole crescita nel Nord-ovest (+0,6%).

Rispetto al 2007, la contrazione complessiva dei redditi familiari in termini reali è pari, in media, a -8,7% (-13,2% nel Centro, -11,0% nel Mezzogiorno, -7,3% nel Nord-est e -4,4% nel Nord-ovest). Inoltre, **la flessione dei redditi è stata particolarmente intensa per le famiglie la cui fonte di reddito principale è il lavoro autonomo (-17,5%) o dipendente (-11,0%), mentre per le famiglie il cui reddito è costituito principalmente da pensioni e trasferimenti pubblici si registra un incremento pari al 5,5%.**

Poiché la distribuzione dei redditi è asimmetrica, la maggioranza delle famiglie ha percepito un reddito inferiore all'importo medio. Calcolando il valore mediano, ovvero il livello di reddito che divide il numero di famiglie in due parti uguali, si osserva che il 50% delle famiglie residenti in Italia ha un reddito non superiore a 30.039 euro (2.503 euro al mese), con una crescita del 4% in termini nominali rispetto al 2022 (28.865 euro, 2.405 euro mensili).

Le famiglie del Nord-est dispongono del reddito mediano più elevato (34.772 euro), seguite da quelle del Nord-ovest (il livello mediano è inferiore del 5% a quello del Nord-est), del Centro (-8%) e del Mezzogiorno (-28%). Il reddito mediano varia in misura significativa anche in base alla tipologia familiare: le coppie con figli raggiungono i valori più alti con 46.786 euro (circa 3.900 euro al mese), trattandosi nella maggior parte dei casi di famiglie con due o più percettori, ma le coppie con tre o più figli percepiscono un reddito mediano (44.993 euro) più basso sia di quello osservato per le coppie con due figli (48.084 euro) sia di quello osservato per le coppie con un solo figlio (45.523 euro).

Le famiglie monogenitoriali presentano un reddito mediano di 31.451 euro e gli anziani che vivono soli nel 50% dei casi non superano la soglia di 17.681 euro (1.473 euro mensili). Le coppie senza figli percepiscono un reddito mediano decisamente più basso se la persona di riferimento è anziana (31.975 contro 40.447 euro delle coppie senza figli più giovani). Il livello di reddito mediano delle famiglie con stranieri è inferiore di 5.400 euro a quello delle famiglie composte solo da italiani. Le differenze relative si accentuano passando dal Nord al Mezzogiorno, dove il reddito mediano delle famiglie con almeno uno straniero è pari al 62% di quello delle famiglie di soli italiani.

INDICATORI DEMOGRAFICI: ANNO 2024 – ISTAT

Con **1,18 figli per donna viene superato il minimo** di 1,19 del 1995, anno nel quale sono nati 526mila bambini contro i 370mila del 2024.

Rilevante crescita della speranza di vita: per il complesso della popolazione residente, **la speranza di vita alla nascita è pari a 83,4 anni, quasi 5 mesi di vita in più rispetto al 2023.**

Boom delle emigrazioni per l'estero: sono 191mila (+20,5% sul 2023), delle quali **ben 156mila riguardano cittadini italiani che espatriano (+36,5%).**

Aumentano i neo-cittadini italiani: sono 217mila le acquisizioni della cittadinanza italiana concesse a cittadini stranieri residenti in Italia, superato il precedente massimo di 214mila raggiunto nel 2023.

Famiglie sempre più ristrette: la loro dimensione media scende in 20 anni da 2,6 componenti **agli attuali 2,2 (media 2023-2024)**.

Natalità in discesa, mortalità in forte calo: sei neonati e 11 decessi per 1.000 abitanti.

Più immigrati e meno emigrati dell'anno precedente: il saldo migratorio netto sale da +261mila nel 2022 a +274mila nel 2023.

Calo demografico più sensibile nei Comuni delle Aree interne del Mezzogiorno: variazione di circa il 5 per mille in meno sull'anno precedente; riduzione della popolazione in quattro comuni su cinque.

Popolazione residente straniera in crescita: 5 milioni e 308mila individui al 1° gennaio 2024, +166mila sull'anno precedente.