

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.

## SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: I TRIMESTRE 2022 – TECNOBORSA, BANCA D'ITALIA E AGENZIA DELLE ENTRATE



Secondo l'indagine condotta presso 1.574 agenti immobiliari dal 5 aprile al 4 maggio 2022, nel I trimestre dell'anno in corso si sono ulteriormente rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni. La quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è ancora aumentata, raggiungendo un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009; i nuovi incarichi a vendere si confermano in

diminuzione; sia i tempi di vendita sia lo sconto medio richiesto sui prezzi sono scesi sui livelli minimi dall'avvio dell'indagine. Tuttavia i giudizi sulle condizioni attuali della domanda sono peggiorati e si sono deteriorate anche le prospettive degli operatori, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale, per il trimestre in corso e, in misura più accentuata, su un orizzonte biennale. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie, divenute attente non solo al prezzo di vendita degli immobili ma anche alla loro efficienza energetica e allo stato di manutenzione.

[Comunicato stampa](#)



## PERCORSO FORMATIVO LA GESTIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE – TECNICALITÀ SVILUPPO INNOVAZIONE: “IL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA E IL PROCESSO DI STIMA”

Giovedì 8 giugno 2022 si terrà il 7° seminario del percorso formativo.

Il seminario è incentrato sulle modalità di impiego del Listino Ufficiale

- strumento tecnico a disposizione degli addetti ai lavori e professionisti del settore - elaborato secondo gli standard della Borsa Immobiliare di Roma per introdurre le diverse tipologie di stima in uso presso la Borsa stessa (sintetica, analitica, “giurata”). I partecipanti otterranno così una panoramica completa sui criteri e le metodologie utilizzate nella rilevazione dei valori di mercato. E' prevista un'esercitazione pratica sugli aspetti tecnici delle questioni trattate e l'illustrazione dei modelli di valutazione sintetica e analitica.

Per Informazioni [clicca qui](#)

## ***INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Maggio 2022***

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Rapporto immobiliare residenziale 2022 – Agenzia delle Entrate (Omi) in collaborazione con Abi
- Rapporto immobiliare non residenziale 2022 – Agenzia delle Entrate (Omi) in collaborazione con Assilea

### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Mutui casa - Crif

### **ALTRE NEWS**

- Produzione nelle costruzioni: marzo 2022 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: aprile 2022– Istat
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

### RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) IN COLLABORAZIONE CON ABI

Il mercato immobiliare residenziale nel 2021 si è chiuso con quasi 750mila transazioni, registrando un incremento delle cessioni di abitazioni pari al +34% rispetto all'anno precedente. Tra le grandi città, i maggiori rialzi rispetto al 2020 si osservano a Genova e Roma (rispettivamente +32,2% e +31,4%). Sono solo alcune delle informazioni contenute nel Rapporto immobiliare residenziale realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, l'Associazione bancaria italiana. Il rapporto pubblicato oggi contiene anche un'approfondita analisi dell'andamento dell'indice di Accessibilità (*Affordability*), una misura della possibilità di accesso all'acquisto della casa da parte delle famiglie, e dei vari fattori che lo influenzano.

Area	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole	ITALIA
Transazioni 2021	256.329	150.697	154.309	123.591	63.596	748.523
Variazione % (2021/20)	32,80%	32,60%	35,30%	35,80%	35,10%	34,00%

Il mercato delle abitazioni nel 2021 ha registrato 748.523 transazioni. Si conferma così il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). L'incremento delle compravendite si è verificato in una misura molto simile in ogni area territoriale del Paese, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019. A livello regionale la Lombardia è quella con il maggior numero di compravendite registrate nel corso dell'anno (oltre 159mila), ma è il Molise la regione con il maggior incremento del numero di compravendite di abitazioni, con poco più di 3mila scambi e una crescita dell'42,3%. Seguono la Liguria (+38,1%) e la Calabria (+37,9%). Tra le grandi città, invece, spiccano Roma (+31,4%) e Genova (+32,2%), seguite da Firenze (+28,9%) e Torino (+28,2%). Bene anche Napoli (+27,6%), Milano (+24,4%) e tutte le altre principali città. Per quanto concerne i depositi pertinenti in tutto il territorio nazionale nel 2021 sono stati scambiati circa 140.700, un dato in aumento del +70,1% rispetto al 2020 (+87,7% rispetto al 2019). Gli scambi di box e posti auto, invece, sono stati circa 436mila, un dato che rappresenta una crescita del +31,8% rispetto al 2020 e del +23,2% rispetto al 2019. Inoltre, in Italia, 366mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati nel 2021 ricorrendo ad un mutuo ipotecario, in aumento del +34% rispetto all'anno precedente. Nei 12 mesi presi in esame, gli istituti di credito hanno erogato complessivamente quasi 50 miliardi di euro, in media circa 136mila euro per ogni compravendita assistita da mutui. Sempre nel corso del 2021, il numero di abitazioni locatè è stato oltre 1 milione e 365mila, quasi il 6% in più rispetto allo scorso anno. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 70,6 €/m<sup>2</sup>). Come già evidenziato nei rapporti degli anni precedenti, anche nel 2021 il canone medio annuo più elevato per i nuovi contratti si conferma quello relativo alla locazione agevolata per studenti (79,2 €/m<sup>2</sup>), mentre risulta più basso il canone dei contratti ordinari di lungo periodo (69,6 €/m<sup>2</sup>). Nell'ambito del rapporto 2021 per il settore residenziale dell'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Studi Abi, elabora un indice di accessibilità che sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse

sui mutui) che influenzano la possibilità per una famiglia media di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato, contraendo un mutuo. Maggiore è il valore dell'indice più è facile acquisire una casa da parte della famiglia finanziandosi con un mutuo. Nel corso del 2021, secondo anno della pandemia, le condizioni di accesso delle famiglie all'acquisto di un'abitazione contraendo un mutuo sono rimaste sostanzialmente stabili sia rispetto ai livelli dello scorso anno che a quelli del 2019 che, ricordiamo, rappresentava il valore massimo delle condizioni di accesso nell'intero orizzonte temporale osservato: più precisamente nella media del 2021 l'indice di accessibilità risultava pari al 14,9%, di 1 decimi superiore sia al dato dell'anno scorso che a quello della media del 2019. A favorire la tenuta dell'indice hanno concorso il permanere di un livello contenuto dei tassi di interesse, anche se in lieve crescita, e il sostanziale recupero dei livelli pre-pandemici del reddito delle famiglie italiane, grazie all'azione di sostegno anticiclica della politica fiscale. A peggiorare le condizioni di accesso, invece, ha contribuito una crescita dei prezzi delle case del 2,2% nella media del 2021 che ha fatto seguito alla crescita del 2,4% dell'anno precedente. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno indicano una stabilizzazione dell'indice di accessibilità sui livelli, comunque elevati, raggiunti nel corso dei mesi finali del 2020. La tenuta su livelli elevati delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione risulta, inoltre, piuttosto omogenea a livello territoriale; in particolare, solo in Lombardia l'indice di accessibilità non è cresciuto rispetto allo scorso anno, mentre in 11 regioni, tra cui vanno segnalate Lazio, Piemonte, Puglia, Sicilia e Toscana, il miglioramento dell'indice è risultato superiore ai 2 decimi di punto.

#### **RAPPORTO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) IN COLLABORAZIONE CON ASSILEA**

Consistente ripresa del mercato immobiliare non residenziale nel 2021. Aumentano, rispetto all'anno precedente, le compravendite dei negozi (+36,9%) e degli uffici (+30,7%), e guadagnano un +41,6% quelle dei capannoni. I dati risultano in crescita anche se confrontati con quelli registrati nel 2019, anno pre-pandemia. Sale, nel comparto non residenziale, anche il valore di scambio, fino a toccare 16,8 miliardi di euro, a fronte di quasi 65mila unità compravendute. È il quadro che emerge dai trend analizzati nel Rapporto immobiliare dedicato agli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, presentato oggi nel corso di un convegno online. Il volume è stato realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con la collaborazione dell'Associazione Italiana Leasing (Assilea). Per il mercato dei negozi nel 2021 sono state registrate 36.984 transazioni, rispettivamente +36,9% rispetto al 2020 e +17,3% sul 2019. La quotazione media a livello nazionale è stata di 1.444 €/m<sup>2</sup> (-2,6% rispetto al 2020), dato che conferma il calo osservato da circa un decennio. A livello regionale, il Lazio, pur conservando la quotazione media più alta, registra un ulteriore calo del 3,9%, arrivando a 1.876 €/m<sup>2</sup> mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m<sup>2</sup>. Con riferimento agli uffici, sono 12.419 le unità scambiate nel 2021, con un rialzo del 30,7% in confronto al 2020 e del 17,8% sul 2019. Si tratta del dato più alto registrato nell'ultimo decennio. La distribuzione per comune delle transazioni evidenzia una maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord-Est. Quanto alle quotazioni, per acquistare un ufficio si spendono, in media, 1.329 €/ m<sup>2</sup> (-0,4% rispetto al 2020). La Liguria resta la regione con la quotazione media più elevata (1.969 €/ m<sup>2</sup>, -0,6%), seguita dal Lazio (1.792 €/ m<sup>2</sup>, -2,9%). Nel 2021 il mercato del settore produttivo torna a crescere in modo consistente (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), raggiungendo un numero di compravendite pari a 15.161, il più alto dal 2008. A livello geografico, tutte le regioni hanno presentato tassi di espansione rispetto al 2019 a doppia cifra, ad eccezione della Liguria (+4,1%) e della Sicilia (-4,1%). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 461 €/ m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,7%

rispetto al 2020. Nel 2021 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 16,8 miliardi di euro (+34,5% in confronto al 2020 e +5,4% sul 2019). In particolare, dal confronto biennale emerge un incremento del valore di scambio stimato in +8,5% per i negozi e +5,7% per il produttivo, mentre nel settore degli uffici il recupero del 2021 non ha ancora consentito di tornare ai valori del 2019, rispetto alla cui annualità si registra ancora una flessione pari a -1,8%. In termini assoluti, la quota del valore di scambio relativa agli uffici è pari a quasi 3 miliardi di euro, quella dei negozi a circa 7 miliardi e quella degli immobili produttivi a 6,8 miliardi. Per quanto concerne il Leasing immobiliare la crescita registrata nel 2021 trova conferma nel I quadrimestre 2022, sempre trainata dal segmento "costruito". Complessivamente lo scorso anno si è osservato un +9,7% del numero e +9,0% del valore dei contratti stipulati, pari a quasi 3 miliardi di euro. La dinamica migliore si è registrata nel comparto del leasing "costruito", dove si sono confermati prevalenti i contratti compresi tra 0,5 e 2,5 milioni di euro (727 milioni), mentre l'incremento più elevato (31,2%) si è osservato nella classe d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro. Gli immobili industriali rappresentano il 48,8% in valore, seguiti da immobili commerciali (28,6% in valore) e uffici. Nel I quadrimestre del 2022, il leasing immobiliare ha ripreso a crescere, sia in volume, +8,4%, sia in numero, +4,2%, grazie al balzo del +11,6% del "costruito" e ad una ripresa nel solo segmento "da costruire" di maggiore importo. La rischiosità del comparto ha continuato a contrarsi nel quinquennio 2015-2020. Assilea ha attivato una specifica analisi con l'obiettivo di supportare con evidenze empiriche la proposta di un minore assorbimento patrimoniale delle esposizioni leasing mobiliari e immobiliari nell'ambito della proposta di regolamentazione di vigilanza prudenziale "Basilea 3+".

## **MUTUI**

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

In marzo i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono cresciuti del 2,5% sui dodici mesi (2,0 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 4,0% sui dodici mesi (3,8 nel mese precedente) e quelli alle società non finanziarie dell'1,3 (contro l'1,2% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 4,8% sui dodici mesi (contro il 4,2 in febbraio); la raccolta obbligazionaria è diminuita dell'8,9% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-6,7 in febbraio). In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 2,01% (1,85 in febbraio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,06% (come nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,23% (1,09 in febbraio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,78%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,87%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,32% (0,31 nel mese precedente).

### **MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI**

Ad aprile 2022, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,6% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti 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). A marzo 2022,

per i prestiti alle imprese si registra un aumento dell'1,3% su base annua. L'aumento è del 4,0% per i prestiti alle famiglie. Ad aprile 2022 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si mantengono su livelli molto bassi, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,16% (2,14% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,26% (1,23% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,82% (1,66% il mese precedente, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a marzo 2022 sono 16,9 miliardi di euro, in calo di circa 1 miliardo di euro rispetto al mese precedente e inferiori di circa 3 miliardi rispetto a marzo 2021 e di 71,9 rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,96% a marzo 2022, (era 1,15% a marzo 2021, 1,53% a marzo 2020 e 4,89% a novembre 2015).

### **MUTUI CASA - CRIF**

Anche in aprile perdura la contrazione delle richieste di mutui da parte delle famiglie italiane (-24,3% rispetto al corrispondente mese del 2021) fondamentalmente a causa del costante ridimensionamento delle surroghe. Tiene invece l'importo medio richiesto (+5,8% rispetto alla corrispondente rilevazione), che si è attestato a 146.467 euro.

La maggioranza delle richieste è ascrivibile alla vivacità dei giovani al di sotto dei 35 anni d'età, che arrivano a spiegare il 34,9% del totale della domanda. Nel complesso, i giovani preferiscono immobili nuovi, di dimensioni più contenute, principalmente appartamenti in condominio, ubicati in zone più periferiche, con una maggiore sensibilità verso classi energetiche elevate. Questo si traduce nell'acquisto da parte dei giovani di immobili a prezzi complessivamente più bassi (anche se con prezzi/mq analoghi fra i due segmenti di clientela), che portano a chiedere mutui con un Loan To Value (rapporto percentuale fra somma richiesta e valore dell'immobile) più elevato e durate più lunghe rispetto ai mutuatari senior. Dallo studio Crif emerge un andamento della domanda di mutui pressoché sovrapponibile nel corso del 2021 fra i due segmenti di mercato considerati, per poi evidenziare un incremento più marcato nella crescita del numero di richieste di mutui da parte dei giovani a partire dallo scorso mese di settembre, ovvero poco dopo l'introduzione dell'agevolazione sui mutui. L'82% dei mutui giovani richiesti nel 2021 ricade nella fascia di importo tra i 50 e i 200 mila euro (77% per i senior), mentre solo il 13% si colloca nelle fasce superiori (16% per i senior). Inoltre, i giovani preferiscono mutui a lungo termine, in particolare con durata uguale o superiore ai 30 anni per il 46,8% del totale, mentre i senior scelgono durate comprese tra i 20 e i 30 anni con una distribuzione più omogenea per durata. Per quanto riguarda la distribuzione per area geografica si rileva una maggiore concentrazione delle richieste di mutui da parte di giovani residenti al Nord, con il 59% del totale, di cui il 36% nelle regioni del Nord-Ovest. L'incidenza è inferiore per i senior, con una quota del 52% al Nord, di cui il 31% nel Nord-Ovest.

### **NEWS**

#### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A marzo 2022 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti del 2,0% rispetto a febbraio 2022. Nella media del I trimestre 2022, al netto della stagionalità, la produzione nelle costruzioni aumenta del 7,0% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario

crece del 19,4% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 23, come a marzo 2021), mentre l'indice grezzo registra una crescita del 20,5%. Nella media del I trimestre del 2022, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 19,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce del 20,9%.

#### PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad aprile 2022 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” crescono del 2,4% su base mensile e del 10,5% su base annua.

#### SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 30 aprile 2022 erano in corso 155.543 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 15,6% hanno riguardato i condomini, il 52,7% gli edifici unifamiliari e per il 31,7% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 27,4 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di meno più di 19 miliardi (69,9%). Il 48,9% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 33,5% gli edifici unifamiliari e per il restante 17,5% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 553.386,15 € per i condomini, a 112.320,69 € per gli edifici unifamiliari e a 97.575,78 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

#### Super Ecobonus 110%

30 aprile 2022

		Totale nazionale			
			% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		155.543			
Totale investimenti ammessi a detrazione		27.446.194.587,41 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		19.195.815.273,06 €	69,9%		
Detrazioni previste a fine lavori		30.190.814.046,15 €	Onere a carico dello Stato		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		21.115.396.800,37 €			
di cui	<b>Condomini</b>				
	N. di asseverazioni condominiali	24.263		15,6%	
	Tot. Inv. Condominiali	13.426.808.088,57 €			48,9%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	8.699.862.503,54 €	64,8%		
	<b>Edifici unifamiliari</b>				
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	81.973		52,7%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	9.207.263.516,03 €			33,5%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	6.819.662.054,65 €	74,1%		
	<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>				
N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	49.303		31,7%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	4.810.778.684,78 €			17,5%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	3.675.444.259,40 €	76,4%			
		<b>Investimento medio</b>			
<b>Condomini</b>		<b>553.386,15 €</b>			
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>112.320,69 €</b>			
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>97.575,78 €</b>			

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica