



Panorama di Economia Immobiliare

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.



SOCIAL MEDIA MARKETING- PROSSIMO AL 'VIA' il PERCORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO per le agenzie immobiliari di Roma

Tecnoborsa grazie ad un progetto sostenuto dalla **Camera di Commercio di Roma** ha definito **un calendario di incontri formativi per lo sviluppo di un approccio social oriented da parte degli agenti immobiliari iscritti alla stessa Camera di Commercio** accessibili in presenza o su piattaforma senza alcun costo per i partecipanti.

Il programma- articolato in **5 giornate** di formazione oltre ad alcuni **laboratori** basati su casi studio – intende favorire un miglior posizionamento delle agenzie partecipanti sui principali canali social, attraverso l'apprendimento delle tecniche più efficaci per:

- ✓ comprendere il mondo del digital advertising
- ✓ promuovere il proprio brand sui principali social network,
- ✓ strutturare il piano social della propria agenzia (*Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn*)

i primi laboratori tenuti il 20 e il 25 luglio, , hanno consentito alle agenzie presenti, di proporre temi e situazioni concrete ottenendo dai docenti consigli pratici ed immediati.

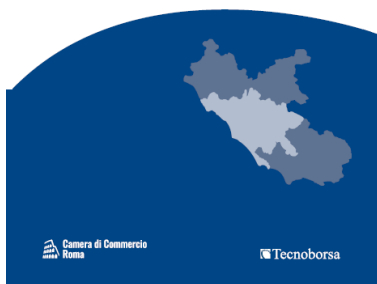
Le 5 giornate di formazione si terranno il 25, 28 settembre e il 2, 5 e 9 ottobre dalle 10 alle 13.

Per informazioni e prenotazioni chiamare il numero 06.57300710

2023



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



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

mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 2/2023 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 I semestre 2023.

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/p/listino-ufficiale-quotazioni-prezzi-case-immobili-roma>



FONDAZIONE
TELOS
CENTRO STUDI DELL'ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI ROMA

COLLABORAZIONE TRA **TECNOBORSA** E FONDAZIONE TELOS, CENTRO STUDI DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA

Prosegue la collaborazione per la **realizzazione di attività di comune interesse** tra Fondazione Telos e **Tecnoborsa** che ha messo a disposizione l'accesso on line per un anno al Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma ai professionisti iscritti all'Ordine sul territorio, interessati a conoscere le quotazioni immobiliari rilevate da addetti ai lavori, sulla base dell'effettivo compravenduto collegato al gestionale della Borsa stessa. Nell'ambito della collaborazione è prevista la realizzazione congiunta di una giornata di approfondimento sul tema acquisto o locazione in programma per il prossimo mese di novembre.



SIGLATO UN ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA **TECNOBORSA** E **CONAF**

Sottoscritto dalla Presidente del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali CONAF Sabrina Diamanti e dal Presidente Tecnoborsa Valter Giammaria un accordo che prevede tra l'altro la realizzazione di un percorso sinergico tra le due organizzazioni, per favorire lo scambio di informazioni scientifiche e per diffondere i risultati dei rispettivi studi, ricerche e strumenti tecnici tra quanti si occupano di valutazioni immobiliari, in particolare modo di terreni e fabbricati rurali.

La sostenibilità degli investimenti nel settore immobiliare, anche alla luce delle recenti regolamentazioni europee e nazionali, e lo studio di metodiche di analisi e sviluppo di sistemi funzionali ai fattori ESG (*environmental, social e governance*), sono solo alcuni dei numerosi temi al centro di questa collaborazione:

"Tra vincoli nazionali ed europei e le richieste delle istituzioni bancarie e finanziarie, agronomi e forestali devono offrire al mercato immobiliare rurale una consulenza sempre più specializzata e tecnica, fondata su solide basi scientifiche." - Sabrina Diamanti, Presidente CONAF – "Oggi, il protocollo tra CONAF e TECNOBORSA costituisce un momento di sintesi di un percorso avviato con l'impegno comune nel settore delle valutazioni immobiliari al tavolo ABI per la redazione delle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie."

"Questo protocollo di intesa è un passo importante nell'ampio percorso che stiamo sviluppando per l'analisi e la messa a punto di strumenti per la sistematizzazione della conoscenza nel campo della valutazione dei terreni e dei fabbricati rurali. La collaborazione strutturata tra CONAF e Tecnoborsa, favorirà una attività di ricerca su tematiche tecnico scientifiche innovative e la corretta gestione e divulgazione di informazioni qualificate e dati utili tra gli addetti ai lavori, a garanzia della trasparenza del mercato" - ha dichiarato Valter Giammaria, Presidente TECNOBORSA.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Permessi di costruire: I trimestre 2023 – Istat
- Statistiche Catastali 2022: Catasto edilizio urbano – Agenzia delle Entrate (Omi)

MUTUI

- Indagine sul credito bancario nell'area dell'euro: principali risultati per le banche italiane II trimestre 2023 e prospettive per il III trimestre del 2023 – Banca d'Italia
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: giugno 2023 – Abi
- Barometro Mutui – Crif

NEWS

- Prezzi delle costruzioni: giugno 2023 – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: giugno 2023 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

PERMESSI DI COSTRUIRE: I TRIMESTRE 2023 – ISTAT

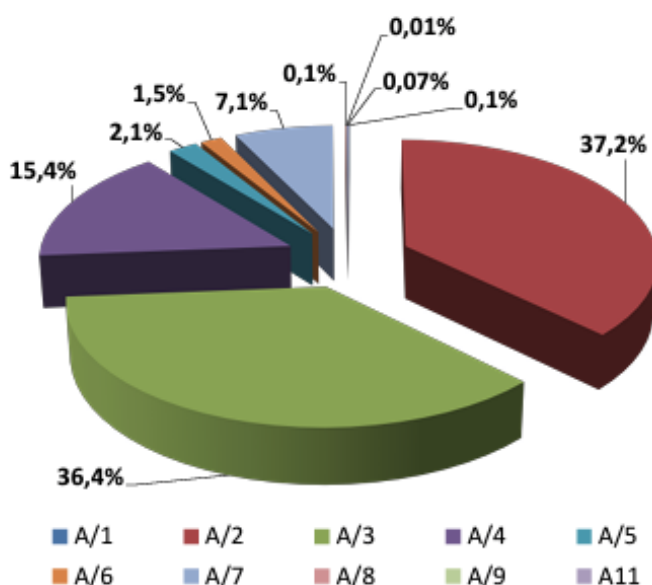
Nel I trimestre 2023, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale del 3,7% per il numero di abitazioni e del 5,1% per la superficie utile abitabile. L'edilizia non residenziale diminuisce del 3,3% rispetto al trimestre precedente. Nel I trimestre 2023 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è poco al di sotto delle 14.300 unità, la superficie utile abitabile è circa 1,25 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta intorno ai 2,40 milioni di metri quadrati. Nel trimestre in esame, il settore residenziale registra un calo sia del numero di abitazioni (-12,2%) sia della superficie utile abitabile (-9,4%), nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. La superficie dei fabbricati non residenziali, nel I trimestre dell'anno, in termini tendenziali, segna una flessione del 6,3%.

STATISTICHE CATASTALI 2022: CATASTO EDILIZIO URBANO – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2022 consiste di quasi 78 milioni di immobili o loro porzioni, di cui circa 67,1 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3,7 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e circa 7 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 70 mila). Escludendo gli immobili che non producono reddito ricompresi nel gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a poco meno di 67,1 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A - unità abitative, uffici e studi privati (circa il 54%) e nel gruppo C (il 43%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto. La restante parte dello stock, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,5%), particolare (gruppo E, 0,2%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%). **In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i 2/3 del totale.** Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28,6 %, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità. **Lo stock immobiliare italiano nel 2022 è aumentato del 1,0%, oltre 736 mila unità più del 2021. Nel 2022 lo stock immobiliare è per circa l'88% di proprietà di persone fisiche, poco più dell'11% circa è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC.** Dall'analisi risulta evidente la quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%, meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con poco più del 56% detenuto dalle PF. La quota di stock con intestatari persone non fisiche si mantiene oltre l'80% per le unità dei gruppi B ed E e risulta prevalente (circa il 56%) anche per gli immobili censiti nel gruppo D.

La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta, nel 2022, a oltre 38 miliardi di euro, di cui quasi il 61% relativo ad immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23,3 miliardi di euro) ed il restante 39% circa (oltre 14,9 miliardi di euro) detenuto dalle PNF. Risulta pari a poco più di 40 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei Beni comuni censibili. La rendita catastale, rispetto al 2021, è aumentata di circa 237 milioni di euro, +0,6%. Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d’ora in avanti “abitazioni”) e, al 31.12.2022, risultano pari a circa 35,5 milioni, circa 126 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2021. **Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate anche nel 2022 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico), A/7 (villini), e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi), tutte con tassi inferiori prossimi all’1%. Sono diminuite, di contro, le abitazioni signorili (A/1), le abitazioni popolari (A/4), le ville (A/8), i castelli e i palazzi di pregio (A/9) e, con tassi più accentuati, le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5) in diminuzione del 2,1% e rurale, le A/6, in calo del 2,2%.** Il grafico di Figura 1 evidenzia come quasi il 90% delle unità residenziali sia censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

FIG.1 - DISTRIBUZIONE STOCK ABITAZIONI PER CATEGORIA CATASTALE*



*(A/1 - Abitazioni di tipo signorile; A/2 - Abitazioni di tipo civile; A/3 - Abitazioni di tipo economico; A/4 - Abitazioni di tipo popolare; A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare; A/6 - Abitazioni di tipo rurale; A/7 - Abitazioni in villini; A/8 - Abitazioni in ville; A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

L’abitazione media censita in catasto ha 5,5 vani, leggermente più piccola quando è di proprietà delle PNF e con 3,3 vani, in media, quando si tratta di un bene di proprietà comune. La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è

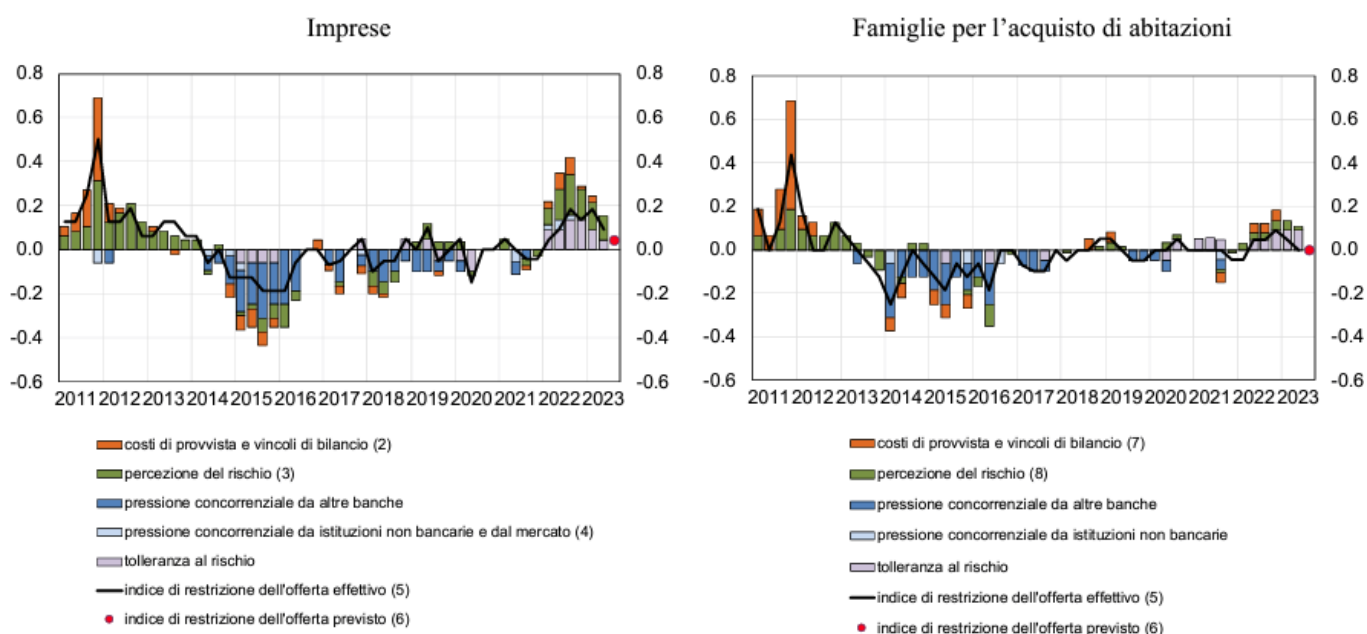
pari a circa 118 m² al 31.12.2021. È 126 m² per le abitazioni in categoria A/2 e 110 m² per le abitazioni in A/3, è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, è circa 300 m² per le unità nella categoria A/1, circa 500 m² per le unità in A/8 e va ben oltre i 600 m² per le unità in A/9.

MUTUI

INDAGINE SUL CREDITO BANCARIO NELL'AREA DELL'EURO: PRINCIPALI RISULTATI PER LE BANCHE ITALIANE II TRIMESTRE 2023 E PROSPETTIVE PER IL III TRIMESTRE DEL 2023 – BANCA D'ITALIA

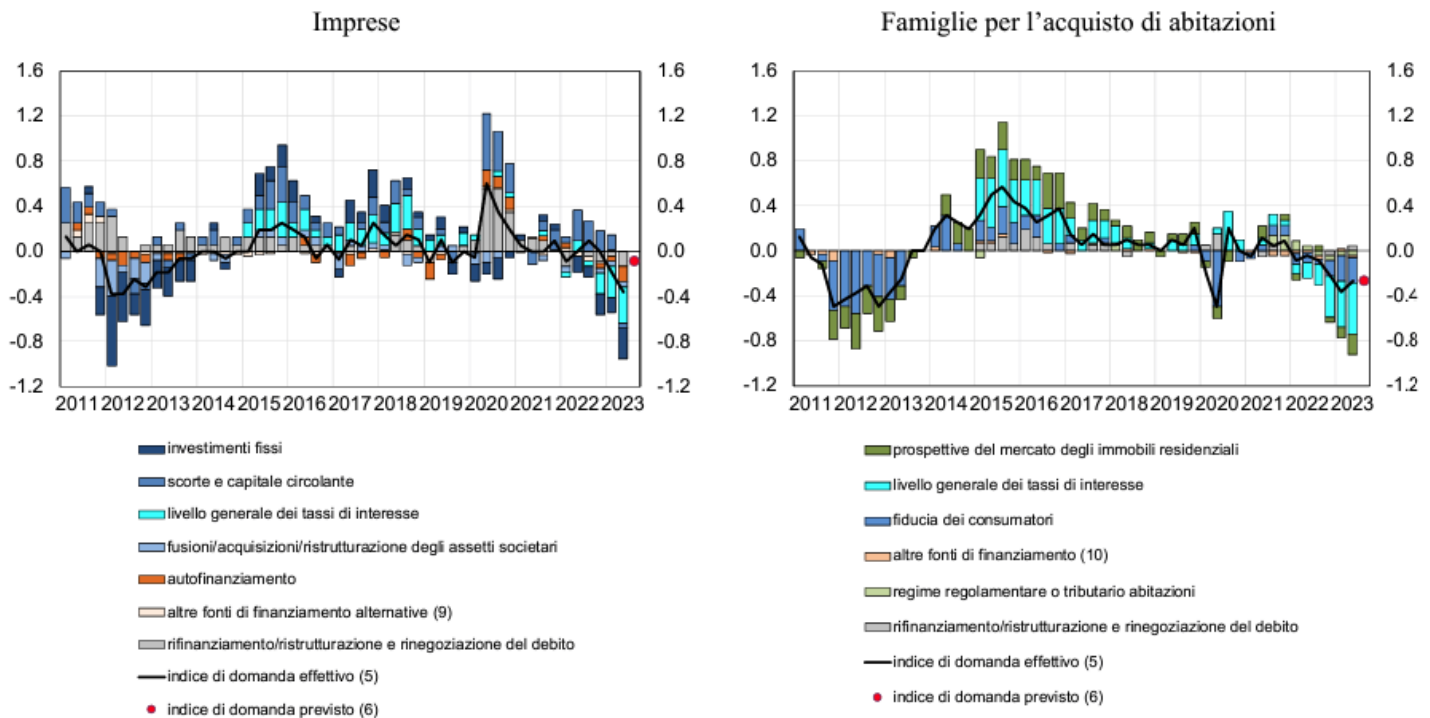
Nel II trimestre del 2023 i criteri di offerta sui prestiti alle imprese hanno registrato un nuovo irrigidimento, ma di entità inferiore rispetto a quelli segnalati nei tre trimestri precedenti (Fig. 1).

Fig. 1 – CONDIZIONI DELL'OFFERTA DI PRESTITI - Irrigidimento (+) /allentamento (-)



L'ulteriore stretta ha continuato a riflettere una maggiore percezione del rischio e una minore tolleranza verso di esso. È **proseguito, seppur attenuandosi lievemente, l'inasprimento dei termini e delle condizioni generali applicati ai finanziamenti, mentre si è interrotto l'ampliamento dei margini sui prestiti più rischiosi**. Dopo il progressivo irrigidimento registrato dal II trimestre dello scorso anno, i criteri di offerta sui prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono rimasti invariati; gli intermediari continuano tuttavia a segnalare una riduzione della loro tolleranza al rischio. I termini e le condizioni generali sono rimasti stabili dopo una prolungata fase di inasprimento riflettendo anche la riduzione dei margini sulla media dei prestiti e su quelli più rischiosi. **La domanda di prestiti da parte delle imprese ha mostrato una nuova marcata riduzione riflettendo sia l'aumento del livello generale dei tassi di interesse sia il calo degli investimenti fissi** (Fig. 2).

FIG.2 - ANDAMENTO DELLA DOMANDA DI PRESTITI - Espansione (+) /contrazione (-)



La contrazione della domanda ha riguardato imprese di diverse dimensioni, nonché prestiti a breve e a lungo termine. È diminuita anche la domanda di credito da parte delle famiglie per l'acquisto di abitazioni e per finalità di consumo. In entrambi i casi, il più elevato livello dei tassi di interesse e il peggioramento della fiducia continuano a esercitare un contributo negativo. Le condizioni di accesso al finanziamento da parte delle banche sono rimaste nel complesso stabili; al lieve miglioramento nel segmento dei depositi a breve termine e della capacità di trasferire il rischio fuori bilancio si è contrapposto un peggioramento nei mercati dei titoli di debito e dei depositi a più lungo termine. Nel I semestre del 2023 la quota di crediti deteriorati (NPL) ha esercitato un impatto restrittivo sui criteri di offerta applicati ai prestiti alle imprese. Nello stesso periodo si è registrato un generalizzato irrigidimento dei criteri di offerta e dei termini e delle condizioni applicati ai finanziamenti alle imprese appartenenti a diversi settori di attività economica. **Con riferimento agli ultimi dodici mesi, le banche hanno segnalato un allentamento dei criteri di offerta e dei termini e delle condizioni applicati ai prestiti alle imprese green e in transizione, e un irrigidimento di quelli applicati alle imprese brown; la domanda da parte di queste tre tipologie di imprese è aumentata.**

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In maggio i prestiti al settore privato sono diminuiti dell'1,1% sui dodici mesi (-0,5 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dello 0,8% sui dodici mesi (1,4 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 2,9% (-1,9 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 4,3% sui dodici mesi (-3,4 in aprile); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 13,2% (9,4 in aprile). In maggio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,58% (4,52

in aprile); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 29% (41 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,43% (10,29 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,81% (4,52 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,14%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,52%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,67% (0,64 nel mese precedente).

RAPPORTO MENSILE: GIUGNO 2023 – ABI

I più recenti dati, relativi agli andamenti sia dell'economia dell'area dell'euro sia di quella italiana, indicano che gli effetti della politica monetaria restrittiva avviata dalla Bce un anno fa si stanno manifestando (ad es. recessione nell'area dell'euro, riduzione della produzione industriale in Italia). Gli effetti possono cogliersi anche nelle principali grandezze del mercato bancario in Italia, a cominciare dai forti incrementi dei tassi sui depositi che si stanno evidenziando.

Il tasso praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) a maggio 2023 è in aumento al 3,21% dallo 0,29% di giugno 2022 (ultimo mese prima dell'inizio dei rialzi dei tassi d'interesse ufficiali), con un incremento di 292 punti base.

Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni a tasso fisso a maggio 2023 è in aumento al 4,44% dall'1,31% di giugno 2022, con un incremento di 313 punti base.

A maggio 2023, il tasso praticato mediamente sul totale dei depositi in essere (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è 0,68% (0,32% a giugno 2022).

Il tasso praticato sui soli depositi in conto corrente è 0,32% (0,02% un anno prima), tenendo conto che il conto corrente permette di utilizzare una moltitudine di servizi e non ha la funzione di investimento.

I tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: a maggio 2023 il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 4,24% (2,05% a giugno 2022, con un incremento di 219 punti base, era il 5,72% a fine 2007); a maggio 2023 il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 4,90% (1,44% a giugno 2022, con un incremento di 346 punti base, era il 5,48% a fine 2007); a maggio 2023 il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 4,12% (2,21% a giugno 2022, con un incremento di 191 punti base, era il 6,18% a fine 2007).

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (calcolato come differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie, a maggio 2023, risulta 155 punti base (di poco superiore ai 142 punti di giugno 2022, prima del rialzo dei tassi di interesse ufficiali).

Il margine (spread) fra il tasso medio sul totale dei prestiti e quello medio sul totale della raccolta a famiglie e società non finanziarie, cioè che considera anche le operazioni di finanziamento e raccolta del risparmio effettuate prima del rialzo dei tassi della BCE, a maggio 2023 risulta 325 punti base (inferiore ai 335 punti base prima della crisi finanziaria, a fine 2007).

La raccolta indiretta, cioè gli investimenti in titoli custoditi presso le banche (sia in gestione sia detenuti direttamente dalla clientela), rileva un incremento di oltre 190 miliardi tra aprile 2022 e aprile 2023, di cui 107,3 miliardi riconducibili alle famiglie, 28,8 alle imprese e il restante agli altri settori (imprese finanziarie, assicurazioni, pubblica amministrazione).

In Italia, a maggio 2023, la raccolta a medio e lungo termine, tramite obbligazioni, è cresciuta rispetto ad un anno prima (+11,9%).

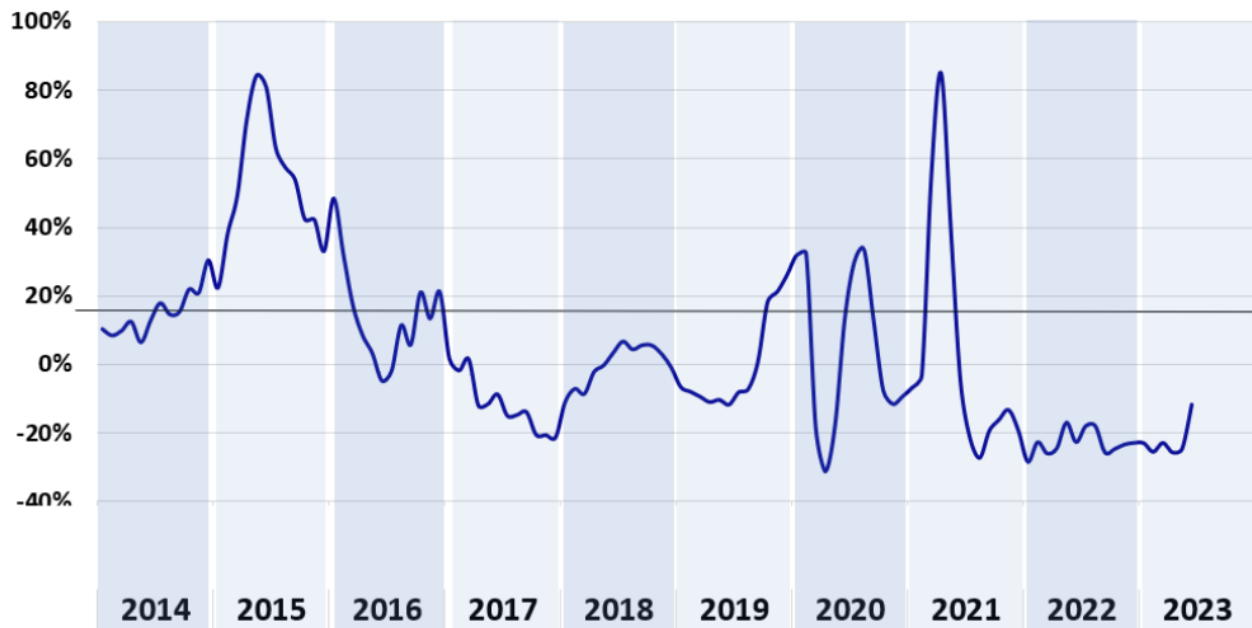
I soli depositi, nelle varie forme, sono scesi sempre a maggio 2023 del 3,7% rispetto a un anno prima. La dinamica della raccolta diretta complessiva (depositi da clientela residente e obbligazioni) è risultata a maggio 2023 in calo del 2,2% su base annua. A maggio 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi dell'1,1% rispetto a un anno prima (crescevano del 3,2% a giugno 2022), mentre ad aprile 2023 avevano registrato un calo dello 0,3%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti dell'1,9% e quelli alle famiglie erano cresciuti dell'1,4%. 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). **Con riferimento agli investimenti in titoli, ad aprile le banche operanti in Italia detenevano titoli di stato italiani per 388,4 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 372,8 miliardi detenuti a fine 2022. Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) ad aprile 2023 sono state 15,2 miliardi di euro, in aumento di circa 1 miliardo rispetto a dicembre 2022, e in aumento di circa 70 milioni rispetto a marzo 2023.** Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 73,6 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è in aumento allo 0,89% ad aprile 2023 rispetto allo 0,81% di dicembre 2022; era al 4,89% a novembre 2015.

BAROMETRO MUTUI – CRIF

I **primi 6 mesi** dell'anno sono stati caratterizzati da una **profonda cautela** per quanto riguarda il credito alle famiglie, e anche la domanda dei **mutui immobiliari ha subito un contraccolpo**, derivato principalmente **dall'innalzamento dei tassi interesse**.

Infatti, tra le principali evidenze emerse dall'analisi del **Barometro Mutui di CRIF**, emerge che **nel I semestre 2023 le richieste dei mutui hanno fatto segnare una contrazione del 22,4% rispetto al corrispondente periodo del 2022**; valore che continua a essere influenzato dal fenomeno delle surroghe. Queste ultime hanno subito una flessione del 30,8%, mentre i nuovi mutui erogati si sono contratti del 21,6%. Anche se guardiamo solo al mese di giugno, si conferma il trend negativo della domanda con una frenata del -11,6%.

ANDAMENTO DEL NUMERO DI RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

Nel I semestre l'importo medio richiesto invece rimane pressoché stabile (-0,6%), con un valore complessivo di **144.279 euro**. Invece considerando il solo mese di giugno, si registra una leggera contrazione dell'1,1%. A causa dell'aumento dei costi dei mutui a tasso variabile, collegato all'incremento dei tassi, a marzo 2023 la rata è aumentata mediamente del **28%** rispetto ai minimi di metà 2022, con un picco del **+40%** per i mutui di più recente erogazione, dove la rata media passa da **616 Euro** a **865 Euro**. L'impatto è oggi ancora più significativo considerando gli ulteriori incrementi dei tassi di maggio (+0,75%) e giugno (+0,25%). Per il 65% dei mutui in bonis (cioè senza rate scadute e non pagate), l'aumento dei tassi ha comportato un aumento del montante (calcolato in modo semplificato, come somma algebrica delle rate residue) tra gennaio 2022 e marzo 2023, nonostante le rate pagate nei 14 mesi trascorsi.

Per i mutui più recenti, questo ha determinato un **significativo aumento dell'indebitamento complessivo delle famiglie del 24% in poco più di un semestre, pari a circa 34mila Euro per contratto**.

Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I semestre del 2023 le **richieste di mutuo per importi compresi tra 100.000 e 150.000 euro restano ancora la soluzione preferita dalle famiglie italiane**, con circa il **30% del totale**; percentuale in linea con il corrispondente periodo del 2022. Al secondo posto, con il 25,9%, rimane la classe di importo tra 150.000 e 300.000 euro.

Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata, emerge invece che la fascia più rilevante è quella **tra i 25-30 anni**, con il **36,7%** del totale dei mutui. Nel complesso, **8 richieste su 10 prevedono piani di rimborso superiori ai 15 anni**, a conferma della propensione delle famiglie a privilegiare soluzioni che pesino il meno possibile sul bilancio familiare.

Per quanto riguarda la classe di età vediamo che le fasce **25-34 e 35-44 anni rappresentano una fetta del 61,3%** della richiesta, cui segue quella di chi ha **45-54 anni che rappresenta il 23,4%**.

NEWS

PREZZI DELLE COSTRUZIONI: GIUGNO 2023 – ISTAT

A giugno 2023 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” diminuiscono dello 0,3% su base mensile mentre crescono dello 0,7% su base annua (era +0,4% a maggio).

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A maggio 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dello 0,7% rispetto ad aprile. Nella media del trimestre marzo - maggio 2023 la produzione nelle costruzioni cala del 2,3% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, sia l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 come a maggio 2022) sia l'indice grezzo registrano una flessione del 6,5%. Nella media dei primi cinque mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario e l'indice grezzo diminuiscono entrambi del 2,8%.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GIUGNO 2023 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, **nel mese di giugno 2023 non è variato rispetto al mese precedente mentre è salito del +6% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.**