

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- PROSEGUONO GLI INCONTRI DEL 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*)

Nel mese di luglio si sono tenuti alcuni laboratori incentrati su casi studio quindi il percorso ha preso il via con le lezioni frontali (in aula e via piattaforma) il 28 settembre per proseguire nelle altre date di ottobre:

il 2, 5, 9 e 12 ottobre dalle 10 alle 13. Per informazioni e prenotazioni chiamare il numero 06.57300710

oppure [Cliccare qui](#)



IL MODELLO DI BUSINESS PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE- UNO STRUMENTO STRATEGICO DI GESTIONE

La **Camera di Commercio di Roma** promuove il corso di formazione **“IL MODELLO DI BUSINESS PER LE MPMI – Uno strumento strategico di gestione”**, organizzato da **Forma Camera** in collaborazione con **CDONet**, al fine di far comprendere l'importanza di rappresentare il proprio Modello di Business come fonte di **analisi gestionale**, giudicarlo ed acquisire la mentalità e la manualità per ridisegnarlo in ottica di **strategia e operatività.**

Il corso è strutturato in 5 seminari (3 in presenza e 2 online) e alcune sessioni di follow up.

Le giornate in presenza, iniziate lo scorso settembre proseguiranno nelle date dell'**11 e 25 ottobre** –presso la sede Tecnoborsa in Viale delle Terme di Caracalla 69/71.

Per informazioni sul programma e prenotazioni: <https://formacamera.it/attivita/mbmpmi01-23/>

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Settembre 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Prezzi delle abitazioni: ii trimestre 2023 – Istat
- Statistiche II trimestre 2023: residenziale – Agenzia delle Entrate
- Statistiche II trimestre 2023: non residenziale – Agenzia delle Entrate
- Statistiche II trimestre 2023: terreni – Agenzia delle Entrate
- Produzione nelle costruzioni: luglio 2023 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: settembre 2023 – Abi
- Statistiche II trimestre 2023 mutui: residenziale – Agenzia delle Entrate

NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: agosto 2023 – Istat
- Prestazioni energetiche degli immobili certificati nel 2022 – Enea
- Rapporto annuale 2023 – Istat

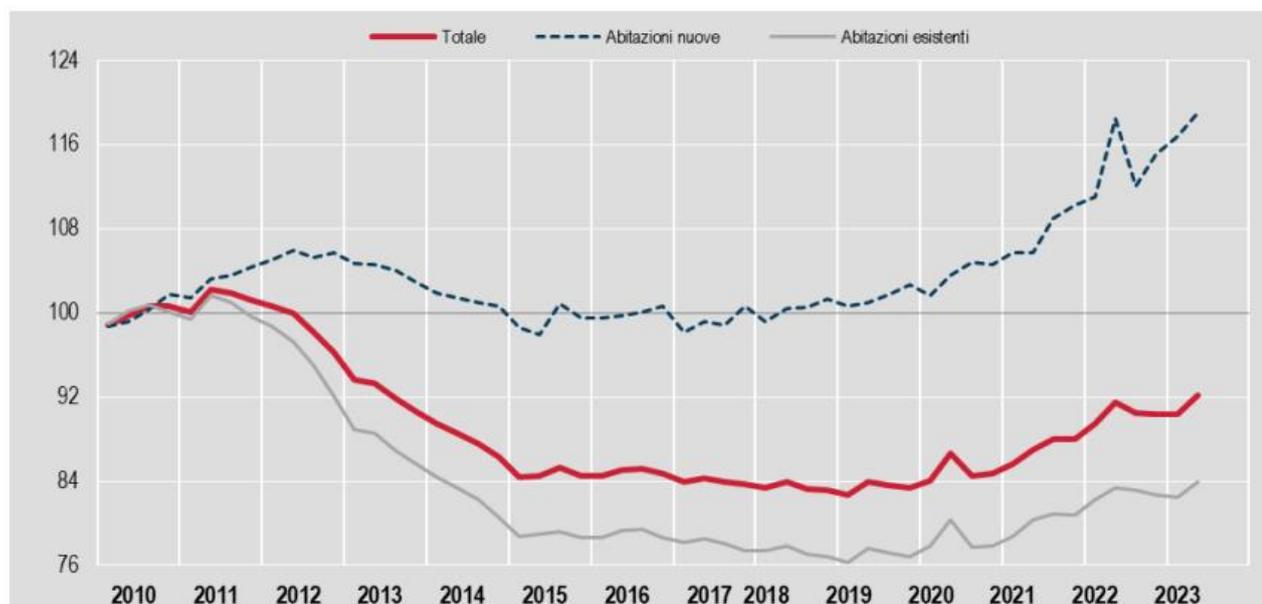
ANDAMENTO DEL MERCATO

PREZZI DELLE ABITAZIONI: II TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,0% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +1,0% nel I trimestre 2023). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,5% su base annua, in forte rallentamento rispetto al trimestre precedente (era +5,3%), sia a quelli delle abitazioni esistenti, che salgono dello 0,8% (in lieve accelerazione dal +0,3% del I trimestre). Questi andamenti si manifestano in un contesto di **marcata riduzione dei volumi di compravendita (-16,0% la flessione tendenziale registrata nel II trimestre 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -8,3% del trimestre precedente)**. Anche su base congiunturale, la dinamica dell'Ipab (+2,0%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in aumento rispettivamente del 2,0% e dell'1,9%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2023 è pari a +1,4% (+3,8% per le abitazioni nuove e +0,9% per quelle esistenti).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 – II trimestre 2023 (base 2010=100)



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

(b) I dati del secondo trimestre 2023 sono provvisori.

In tutte le ripartizioni geografiche si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni su base congiunturale mentre su base annua le dinamiche sono differenti. Nelle ripartizioni del Nord i prezzi delle abitazioni continuano a crescere accelerando nel Nord-Ovest (da +2,0% a +2,5%) e rallentando nel Nord-Est (da +1,9% a +1,1%); nel Centro e nel Sud e Isole, invece, si registrano tassi tendenziali negativi rispettivamente pari a -0,7% e a -1,5% (da +0,1% e -0,7% del trimestre precedente).

I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'Ipab. A Milano si registra un aumento, su base annua, del 7,1%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +5,8%). Segue Torino dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,1% (era +0,7% nel trimestre precedente) mentre Roma fa segnare la crescita più contenuta, pari allo 0,6%, in decelerazione dal +1,9% del trimestre precedente.

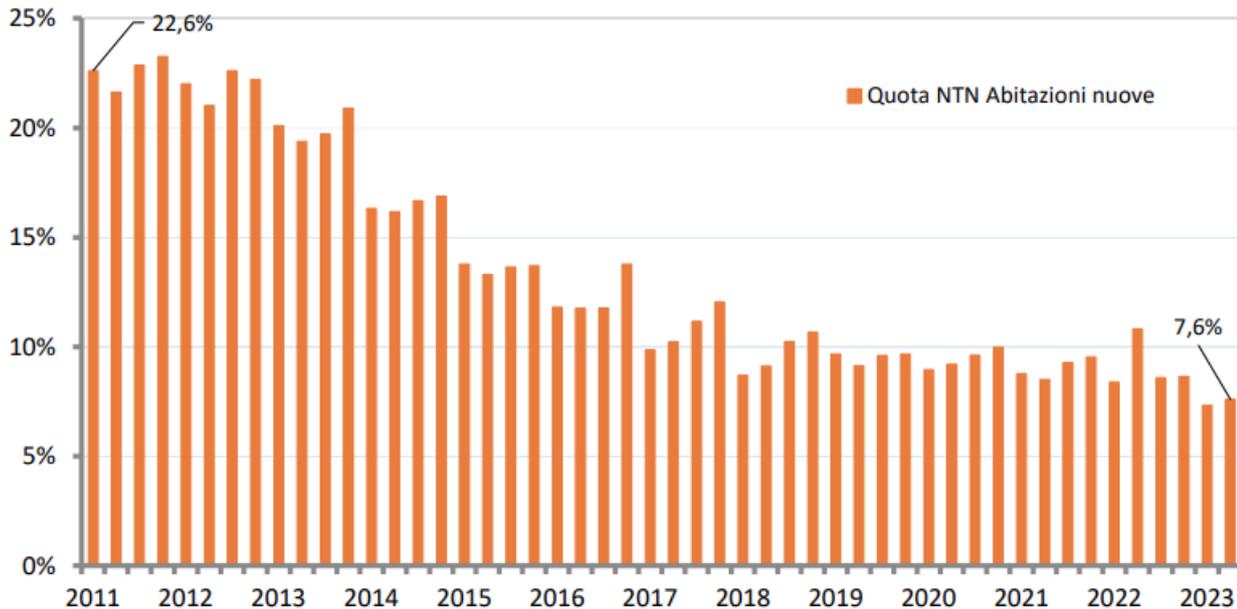
STATISTICHE II TRIMESTRE 2023: RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel II trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra una nuova riduzione dei volumi di scambio, accentuandosi il calo delle compravendite in corso da due trimestri. Sono state compravendute sul mercato nazionale 184 mila abitazioni in questo trimestre, circa 35 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 16%. Dall'analisi della serie destagionalizzata del NTN e da quella storica delle variazioni tendenziali del NTN risulta evidente che, dopo il picco positivo raggiunto nel II trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal IV trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo, -17,2% (circa 12 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al II trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4%. Rispetto al II trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Le perdite più consistenti si registrano nei comuni capoluogo del Centro con un tasso negativo del 21,4%. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -19,6% e -19,9%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -14%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-14,9%). La dinamica è simile al Sud dove il calo del 14,8% è trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-17%). Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -8%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del II trimestre 2023 evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato, con giugno che registra il calo più accentuato (-18,8%). Nel II trimestre 2023 sono state acquistate circa 14.000 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari al 7,6% del totale delle abitazioni compravendute. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra ancora una decisa flessione dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione, con un calo tendenziale che sfiora il 41%.

ACQUISTI ABITAZIONI DI NUOVA COSTRUZIONE E ABITAZIONI ESISTENTI

Acquisti di abitazioni	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var% NTN	Var% NTN
						I 23/I 22	II 23/II 22
NTN Abitazioni nuove	23.693	15.057	18.002	12.228	13.996	-19,8%	-40,9%
NTN Abitazioni esistenti	195.389	160.210	190.369	154.516	170.114	-7,2%	-12,9%
NTN Abitazioni	219.082	175.267	208.371	166.745	184.110	-8,3%	-16,0%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	10,8%	8,6%	8,6%	7,3%	7,6%	-1,1	-3,2

SERIE STORICA TRIMESTRALE DELLA QUOTA DI ACQUISTI DI ABITAZIONI NUOVE DAL 2011



I dati delle compravendite di abitazioni, nel II trimestre del 2023, relativi alle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 16,4%, poco più accentuata del dato nazionale; sono circa 5.600 le abitazioni acquistate in meno nel II trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022. **I tassi di variazione tendenziale sono negativi per tutte le città, con Bologna e Roma che mostrano i cali più elevati, -22,8% e -21,5% rispettivamente; si accoda Milano con una diminuzione del 17,1%. A Firenze si osserva un decremento del 15,6%, a Torino e Genova la diminuzione è rispettivamente del 10,8% e 14,4%, infine più contenuta è la decrescita a Napoli e Palermo che presentano un dato negativo del -5,3% e -4,9%, rispettivamente.**

NTN, STN TOTALE E MEDIA E RELATIVE VARIAZIONI ABITAZIONI, GRANDI CITTÀ

Grandi città	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m ² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m ² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m ²
Roma	9.144	-21,5%	842.237	-23,1%	92,1	-1,9
Milano	6.568	-17,1%	527.767	-17,8%	80,4	-0,7
Torino	3.965	-10,8%	322.080	-15,0%	81,2	-4,0
Napoli	2.173	-5,3%	201.857	-7,4%	92,9	-2,1
Genova	2.248	-14,4%	205.601	-16,5%	91,5	-2,3
Palermo	1.714	-4,9%	185.551	-9,3%	108,3	-5,2
Bologna	1.542	-22,8%	132.216	-22,7%	85,7	0,1
Firenze	1.333	-15,6%	128.285	-15,8%	96,2	-0,2
Totale	28.687	-16,4%	2.545.593	-18,1%	88,7	-1,8

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nel II trimestre del 2023 sono state transate 207.882 abitazioni con un calo tendenziale, rispetto al II trimestre del 2022, dell'1,3%. Di queste poco meno del 65% riguarda

residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione, del 2,4%, è di oltre un punto percentuale superiore a quella complessiva. Il canone annuale riferito alle abitazioni con locazione registrata nel II trimestre 2023 ammonta a 1,3 miliardi di euro in aumento del 3,3%. In termini di canone, la quota riferibile a locazioni in comuni a.t.a. raggiunge e supera il 70%. Dal 2016, il numero di abitazioni locate ha evidenziato una crescita nel periodo precedente l'evento pandemico del 2020 più accentuato nel biennio 2018 e 2019. Alla forte contrazione del 2020 è seguito un recupero nel 2021 e una fase di lieve calo e stabilità nel 2022. Nel 2023, dopo il rialzo osservato ad inizio anno, il numero di abitazioni locate torna in flessione. Con riferimento alla tendenza, la comparazione tra l'andamento del complesso delle abitazioni locate e quello nel dettaglio dei singoli segmenti, evidenzia un'evoluzione piuttosto simile tra i diversi segmenti caratterizzata essenzialmente da una fase che precede e una successiva alla pandemia. Ciascun segmento mostra, però, talune peculiarità che possono ricondursi ad un trend di stabilità e calo per le locazioni con **contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L)**, una tendenza alla crescita, seppur moderata, per i segmenti **dell'ordinario transitorio (ORD_T)**. Il mercato delle **locazioni per studenti** esibisce una crescita molto accentuata che, se si fa eccezione per l'anno 2020, caratterizza tutto il periodo.

NUMERO DI ABITAZIONI LOCATE PER INTERO PER TRIMESTRE - NAZIONALE E COMUNI A.T.A.

TUTTI I SEGMENTI		II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	210.655	216.992	253.560	232.550	207.882	4,0%	-1,3%
	Canone Annuo (milioni di €)	1.272,6	1.375,3	1.622,1	1.432,0	1.314,6	9,1%	3,3%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	136.876	147.237	172.833	149.639	133.597	3,2%	-2,4%
	Canone Annuo (milioni di €)	917,6	1.035,1	1.223,4	1.023,3	940,5	8,5%	2,5%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	65%	68%	68%	64%	64%		
	Canone Annuo	72%	75%	75%	71%	72%		

STATISTICHE II TRIMESTRE 2023: NON RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Il settore terziario-commerciale registra, per il terzo trimestre consecutivo, una contrazione delle compravendite (-5,9%). La serie storica del NTN destagionalizzato mostra un andamento decrescente fino al 2014, anno nel quale inizia una costante crescita, interrotta solo dagli eventi pandemici intervenuti nel 2020, cui segue una forte espansione, un successivo rallentamento della crescita fino alla flessione che si protrae ormai da tre trimestri. Su scala nazionale il NTN è pari a 35.219, circa 2.200 unità in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. I dati disaggregati per area territoriale evidenziano un significativo calo degli scambi per le aree del Centro (-11,1%), del Nord Est (-9,2%) e del Nord Ovest (-5,7%); il Sud mantiene più o meno gli stessi livelli dell'omologo trimestre del 2022, con un lieve calo dello 0,5%, mentre le Isole restano l'unica area a segnare un aumento, +1,7%, sebbene il dato sia fortemente ridimensionato rispetto all'11,4% realizzato lo

scorso trimestre. In termini assoluti, il Nord Ovest è l'area con il NTN più elevato, quasi un terzo dell'intero settore (11.265), seguita dal Sud e dal Centro con volumi pressoché simili (rispettivamente 7.209 e 7.013), dal Nord Est (6.354) e dalle Isole, caratterizzate da un mercato più modesto (3.379).

Nel II trimestre 2023, il **settore produttivo** conta 3.861 compravendite, di cui il 65% circa realizzate nell'area settentrionale del paese. La flessione nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est, pari rispettivamente a -7,1% e -7,8%, determina il ribasso dell'intero settore (-3,7%), la cui misura è mitigata soltanto dal rialzo del Sud (+8,4%), delle Isole (+6,7%) e da quelle più lieve del Centro (+0,8%). Osservando le variazioni tendenziali mensili si nota che la flessione risulta decrescente nei mesi del trimestre passando dal tasso del -6% registrato ad aprile al -2,5% di giugno e tra le aree il Sud e le Isole esibiscono tassi positivi in tutti i mesi considerati.

Nel II trimestre 2023, il **settore produttivo agricolo**, che comprende gli immobili censiti nella categoria catastale D/10, allunga il suo trend decrescente facendo segnare un -1,9%, valore fortemente influenzato dal calo delle compravendite nell'area del Centro (-31,4%). Da segnalare l'aumento del NTN nelle aree del Nord (+7,6% al Nord Ovest e +3% al Nord Est) e del Sud (+36,2%), la cui quota di mercato è, però, limitata rispetto al totale.

L'andamento delle compravendite relative alle unità non riconducibili agli altri settori, caratterizzate principalmente dalle categorie catastali appartenenti al gruppo F4 (circa il 97%), segue quello dell'intero comparto non residenziale riportando un calo del 4,4%.

NTN E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALE

Non residenziale	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
TCO	37.413	31.125	40.962	32.553	35.219	-2,5%	-5,9%
PRO	4.007	3.848	4.942	3.339	3.861	-3,6%	-3,7%
AGR	824	628	968	816	808	-3,9%	-1,9%
ALT	21.106	18.169	22.734	17.219	20.169	-5,4%	-4,4%
Totale	63.350	53.770	69.607	53.927	60.056	-3,5%	-5,2%

STATISTICHE II TRIMESTRE 2023: TERRENI – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel II trimestre del 2023 si interrompe la crescita delle compravendite di terreni iniziata nel 2021. La serie storica dei dati trimestrali dal 2011 mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale; forse l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato e che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020. I dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo lungo tutto il 2022, con uno stacco evidente tra i primi due trimestri e gli ultimi due. **Il I trimestre 2023 si apre con segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022 mentre nel**

Il trimestre si assiste a una flessione significativa che coinvolge tutti i comparti e i territori. A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate fa segnare una variazione negativa del 10% con cali ancora più consistenti, pari rispettivamente a -18,2% e -16,8%, nelle due macroaree del Nord Est e delle Isole. Il Sud, che con più di 10.000 ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, mostra una maggiore tenuta assestandosi su un livello di scambi molto vicino a quello dell'omologo trimestre 2022 (-0,6%). Più vicino alla media nazionale il dato relativo al Centro (-9,2%) che tuttavia già nel trimestre precedente aveva registrato una perdita. Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti, terreni agricoli ed edificabili, hanno entrambi subito una brusca flessione nel volume degli scambi. In particolare il mercato agricolo ha registrato una variazione negativa pari a -9,8% a fronte del +1,3% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Nel segmento edificabile si è assistito ad un arretramento analogo passando dal +3,1% di inizio 2023 ad un calo prossimo al 9% nell'ultimo trimestre. Anche la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili ha invertito la tendenza e segna un calo del 7,6%, inversione resa ancora più evidente dalla differenza che si osserva con il dato registrato nel trimestre precedente (+92,8%).

STN (IN HA) E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA TERRENI, PER DESTINAZIONE D'USO - STIMA

COMPRAVENDITA TERRENI	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	Var % STN I23/I22	Var % STN II23/II22
TERRENI AGRICOLI	36.403	27.875	38.048	31.998	32.833	1,3%	-9,8%
TERRENI EDIFICABILI	1.424	1.228	1.824	1.180	1.298	3,1%	-8,9%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	612	398	726	1.033	566	98,0%	-7,6%
ALTRO	186	130	108	72	75	-64,0%	-59,4%
TOTALE	38.625	29.631	40.706	34.282	34.772	2,5%	-10,0%

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: LUGLIO 2023 – ISTAT

A luglio 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,6% rispetto a giugno. Nella media del trimestre maggio-luglio 2023 la produzione nelle costruzioni cala del 2,5% 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 21 come a luglio 2022) sia l'indice grezzo registrano una flessione dell'1,1%. Nella media dei primi sette mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario e l'indice grezzo diminuiscono entrambi del 2,3%.

MUTUI

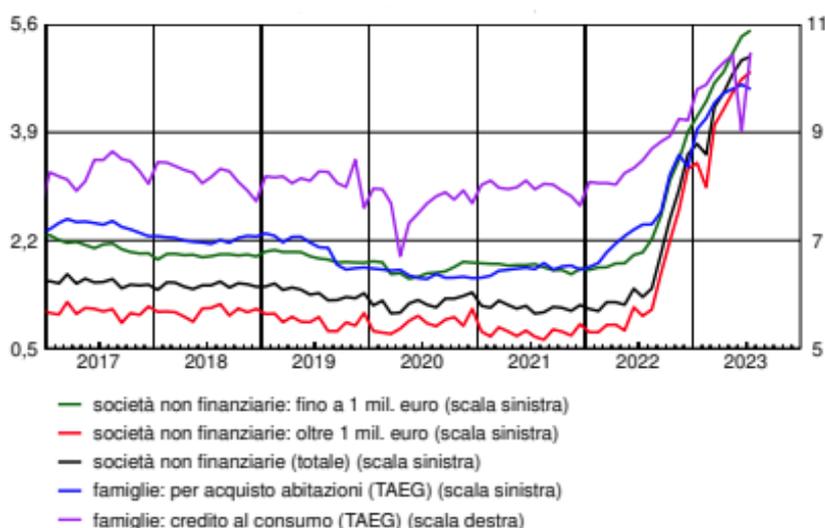
BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In luglio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,3% sui dodici mesi (-1,7 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono diminuiti dello 0,3% sui dodici mesi (erano cresciuti dello 0,2 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 4,0% (-3,2 nel mese

precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 6,5% sui dodici mesi (-4,3 in giugno); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 17,5% (16,1 in giugno). **In luglio 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% (4,65 in giugno);** la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 27% (41 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,48% (9,03 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,09% (5,04 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,50%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,85%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,76% (0,72 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



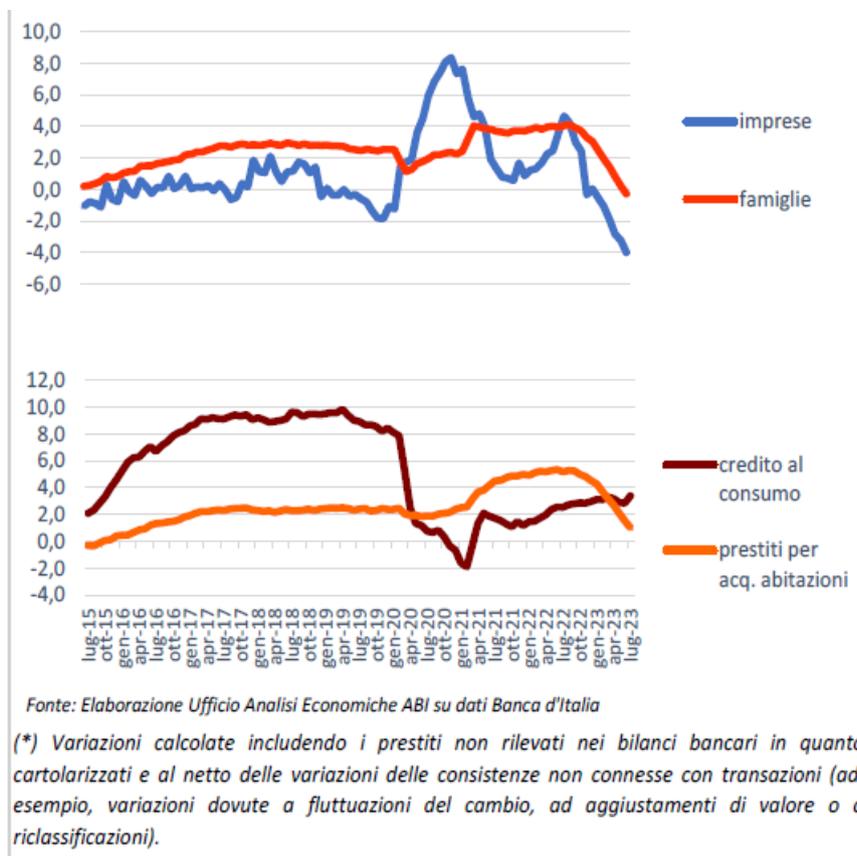
RAPPORTO MENSILE: SETTEMBRE 2023 – ABI

Il tasso praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) in agosto 2023 è cresciuto al 3,36% dallo 0,29% di giugno 2022 (ultimo mese prima dei rialzi dei tassi BCE), con un incremento di 307 punti base. A luglio 2023 tale tasso era il 3,28% in Italia, superiore a quello medio dell'area dell'euro (3,15%). Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni a tasso fisso in agosto 2023 è il 4,63%, (1,31% in giugno 2022), con un incremento di 332 punti base. In agosto 2023 il tasso medio sul totale dei depositi (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è aumentato allo 0,80% (0,32% a giugno 2022). Il tasso sui soli depositi in conto corrente è cresciuto allo 0,40%, tenendo conto che il conto corrente permette di utilizzare una moltitudine di servizi e non ha la funzione di investimento.

Secondo i dati ufficiali di Banca d'Italia, a luglio 2023 il tasso di variazione dei prestiti alle imprese non finanziarie è risultato pari a -4,0% (-3,2% nel mese precedente, -5,9% a novembre 2013, il picco negativo). Il totale dei prestiti alle famiglie è sceso dello 0,3% (+0,2% nel mese precedente; -1,5% a novembre 2013). La

dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata in calo rispetto al mese precedente per la componente dei prestiti per l'acquisto di abitazioni (+1% rispetto a +1,5%) e in aumento per il credito al consumo (+3,4% rispetto a +2,9% del mese precedente).

TASSO DI VARIAZIONE SU BASE ANNUALE DEI PRESTITI
PER SETTORE CONTROPARTE E TIPOLOGIA OPERAZIONE* (variazione % a7a)



Nel II trimestre del 2023 la quota di acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario è rimasta stabile al 64,1%. Anche il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è sostanzialmente invariato e pari al 76,7% (76,6% nel trimestre precedente).

I tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento in agosto 2023 sono stati i seguenti: per il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 4,29%; per il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 5,03%; infine, per il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 4,48%.

Il margine (*spread*) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) famiglie e società non finanziarie, in agosto 2023, risulta di 157 punti base. In agosto 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 3,3% rispetto a un anno prima, mentre a luglio 2023 avevano registrato un calo del 2,2%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 4,0% e quelli alle famiglie dello 0,3%. Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica, che deprime la domanda di

prestati. **A luglio le banche operanti in Italia detenevano titoli di stato italiani per 375 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) in luglio 2023 sono state **16,5 miliardi di euro**, in aumento di circa 2,2 miliardi rispetto a dicembre 2022. Se confrontato con il livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto nel novembre 2015 (88,8 miliardi), il calo è di 72,4 miliardi. **Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è in aumento allo 0,97%** in luglio 2023 rispetto allo 0,81% di dicembre 2022; era al 4,89% a novembre 2015.

STATISTICHE II TRIMESTRE 2023 MUTUI: RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel II trimestre 2023 si registra un'ulteriore flessione della quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto, 40,8% a fronte del 41,8% del trimestre precedente. Tale dato è in costante flessione dal I trimestre del 2022. **Ancora in aumento il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo II trimestre 2023 raggiunge il 4,31%, 23 punti base in più del trimestre precedente, 200 punti base in più in un anno.** Il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 9,1 miliardi di euro, oltre 5,8 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022.

NEWS

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

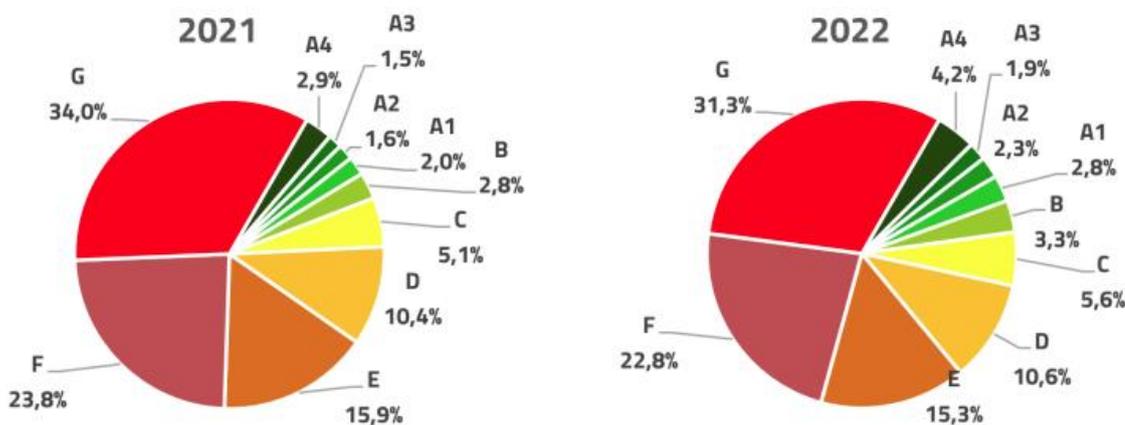
L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, **nel mese di agosto 2023 è cresciuto del +0,3% rispetto al mese precedente mentre è salito del +5,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e del +13,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI CERTIFICATI NEL 2022 – ENEA

Le analisi presentate nel Rapporto si basano sulle informazioni provenienti dagli APE emessi nel 2022 da 17 Regioni e 2 Province Autonome (oltre il 95% degli Enti Locali intervistati), per un totale di oltre 1.300.000 attestati, in linea con la base dati dell'annualità precedente. Dal punto di vista dei numeri, la quota più consistente di APE è stata emessa dalla Lombardia (20,5%), seguita da Lazio (9,6%), Veneto (8,4%) ed Emilia-Romagna (8,3%); **la distribuzione per classe energetica conferma oltre la metà dei casi come caratterizzati da prestazioni energetiche carenti (circa il 55%); tuttavia il confronto tra 2021 e 2022 mostra un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili certificati; infatti, la percentuale di immobili nelle classi energetiche F e G diminuisce, in particolare in favore di quelle A4-B (+3,7%).** La suddivisione tra destinazione d'uso residenziale e non residenziale degli immobili censiti dagli APE emessi

nel 2022 è stabile (rispettivamente 87,5% e 12,5%), con una percentuale di APE nelle classi energetiche migliori (A4-B) intorno al 14%.

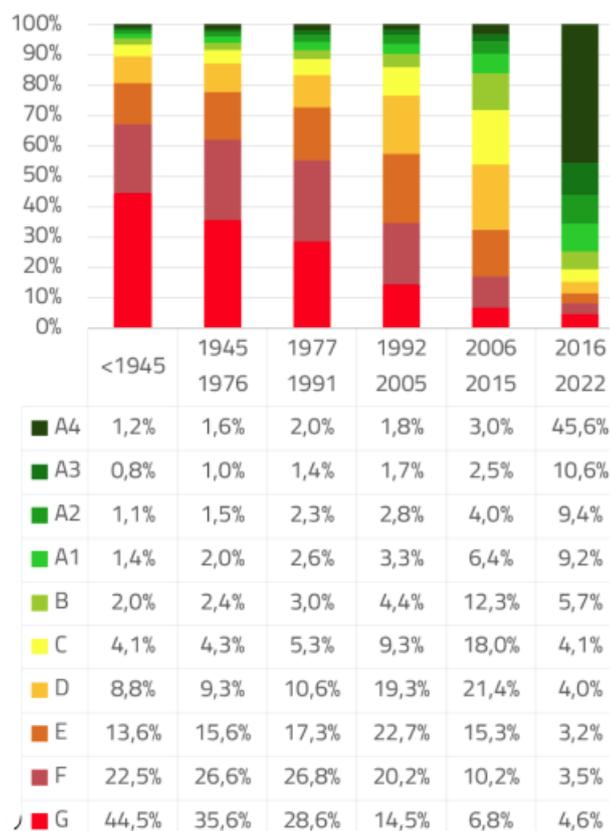
LA PRESTAZIONE ENERGETICA DEL PARCO EDILIZIO CERTIFICATO NEL 2022



Distribuzione degli APE emessi nel 2021 (N = 1.271.437) e nel 2022 (N = 1.322.683) per classe energetica (fonti: Regioni e Province Autonome e ENEA)

La distribuzione degli immobili certificati nel 2022 nei periodi costruttivi analizzati è analoga a quella rilevata nella precedente edizione del Rapporto, con circa il 75% del campione antecedente alla Legge 10/1991. **Gli APE che riportano un anno di costruzione tra il 2016 e il 2022 risultano essere il 6% del campione di APE analizzati; gli immobili certificati costruiti nel 2022 rappresentano da soli il 3,5%. La classe energetica tende a migliorare con l'evoluzione della normativa vigente che richiede obiettivi di prestazione energetica sempre più stringenti e i risultati mostrano un incremento generalizzato dell'efficienza del parco immobiliare per tutti i periodi di costruzione e rispetto ai dati esposti nel Rapporto 2022. I casi antecedenti il 1991 confermano comunque la presenza prevalente di immobili con prestazioni meno efficienti (oltre il 65% dei casi nelle classi energetiche F-G), percentuale che si riduce in linea con i requisiti normativi, in particolare a seguito dell'emanazione del D. Lgs 192/2005, dove le classi energetica F-G rappresentano il 17% della categoria (circa -1% rispetto al 2021) e quelle da A4 a B quasi il 30% (+4,2% rispetto al 2021). Gli immobili costruiti tra il 2016 e il 2022 hanno le prestazioni energetiche migliori, con oltre l'80% dei casi nelle classi energetiche A4-B (+4,2% rispetto al 2021). In particolare, gli effetti dei requisiti minimi del D.M. 26/06/2015 permettono il salto più cospicuo della percentuale di classi energetiche migliori (A4-B) rispetto ai periodi di costruzione precedenti. Come per le nuove costruzioni, la percentuale di immobili costruiti dopo il 2015 e ricadente nelle classi energetiche meno efficienti della B è da ricondursi alla qualità dei dati disponibili.**

**DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI APE
PER PERIODO DI COSTRUZIONE E CLASSE ENERGETICA**



RAPPORTO ANNUALE 2023 – ISTAT

Nel 2022 a livello globale si sono accentuate le forti pressioni al **rialzo dei prezzi** già emerse a fine 2021, **L'escalation del conflitto russo-ucraino ha determinato un aumento esponenziale soprattutto delle quotazioni delle materie prime energetiche – in particolare del gas naturale – e dei prodotti alimentari che vedono i paesi coinvolti nella guerra tra i principali esportatori.** Nella seconda metà del 2022, tuttavia, i listini dei prezzi delle materie prime hanno cominciato a diminuire. L'inversione di tendenza è stata guidata dalla diversificazione delle fonti di approvvigionamento da parte dei paesi importatori, dal clima particolarmente mite registrato nell'ultima parte dell'anno e dalla moderazione della domanda mondiale. In media di anno, nel 2022 il tasso di crescita del commercio mondiale si è ridotto a 5,1%, dal 10,4% del 2021. Nel 2022 l'Italia ha segnato una crescita del Pil pari a +3,7%, inferiore, tra le maggiori economie, solo a quella della Spagna (+5,5%). L'aumento dell'attività economica in Francia e Germania è stato, invece, rispettivamente, pari a +2,5% e +1,8%.

Sempre nel 2022, l'incremento degli investimenti in costruzioni è stato particolarmente sostenuto (+10,3% quelli in abitazioni e +12,9% quelli in fabbricati non residenziali e altre opere), stimolato dalle misure

agevolative volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio, così come quello in impianti, macchinari e armamenti (+8,6%).

Nel 2022, l'Indice Armonizzato dei Prezzi al Consumo (IPCA) è cresciuto in media dell'8,7%, come in Germania e più che in Francia e Spagna (5,9% e 8,3% rispettivamente). **Nei primi mesi del 2023, il deciso rallentamento del prezzo delle materie prime e in particolare dei listini europei del gas ha determinato un rallentamento della crescita dei prezzi al consumo. A giugno 2023, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività, al lordo dei tabacchi, ha registrato una variazione nulla su base mensile e un aumento del 6,4% su base annua.** La decelerazione del tasso di inflazione è determinata dal rallentamento su base tendenziale dei prezzi dei beni energetici non regolamentati (da +20,3% a +8,4%). Nello stesso mese, l'“inflazione di fondo”, al netto degli energetici e degli alimentari freschi, è in rallentamento ma risulta ancora elevata (+5,6%). **Il tasso di inflazione del nostro Paese si è, tuttavia, mantenuto al di sopra di quello medio dell'area euro a partire dal IV trimestre 2022. Il divario si è però ridotto: è sceso a 1,9 punti percentuali a maggio, a fronte di un differenziale di 3,1 a dicembre dello scorso anno.**

Per quanto riguarda il quadro demografico nel I quadrimestre 2023 le nascite (118mila unità) continuano a diminuire: -1,1% sul 2022, -10,7% sul 2019. Al 31 dicembre 2022, la popolazione residente in Italia ammonta a 58.850.717 unità (-179.416 rispetto all'inizio dello stesso anno, -3,0‰); tale calo presenta, tuttavia, un'intensità minore, sia rispetto a quello osservato nel 2021 (-3,5‰), sia a quello del 2020 (-6,8‰), tornando a livelli simili al periodo pre-pandemico (-2,9‰ nell'anno 2019).

Al 31 dicembre 2022 si stima una presenza di 5.050.257 cittadini stranieri, in aumento di 20mila unità sull'anno precedente (+3,9‰), composta per il 51,0% da donne. **L'incidenza degli stranieri residenti sulla popolazione totale è dell'8,6%, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.** Il 2022 si contraddistingue per un nuovo record del minimo di nascite (393mila, per la prima volta dall'Unità d'Italia sotto le 400mila) e per l'elevato numero di decessi (713mila). Dal 2008, anno di picco relativo della natalità, le nascite si sono ridotte di un terzo. Il saldo naturale è diminuito in modo progressivo nel corso del tempo, toccando il minimo nel biennio 2020-2021, quando si è registrata una riduzione di oltre 300mila individui in media annua. A questo si aggiunge, nel 2022, un ulteriore decremento di 321mila unità, che porta quindi, in soli tre anni, alla perdita di quasi un milione di persone (957mila unità).

La popolazione ultrasessantacinquenne ammonta a 14 milioni 177mila individui al 1° gennaio 2023, e costituisce il 24,1% della popolazione totale. Tra le persone ultraottantenni, si rileva comunque un incremento, che li porta a 4 milioni 530mila e a rappresentare il 7,7% della popolazione totale. Risultano in diminuzione tanto gli individui in età attiva, quanto i più giovani: i 15-64enni scendono a 37 milioni 339mila (sono il 63,4% della popolazione totale), mentre i ragazzi fino a 14 anni sono 7 milioni 334mila (12,5%). Gli scenari demografici prevedono un consistente aumento dei cosiddetti "grandi anziani". Nel 2041 la popolazione ultraottantenne supererà i 6 milioni; quella degli ultranovantenni arriverà addirittura a 1,4 milioni.

Gli scenari demografici più recenti mettono in luce come entro i prossimi venti anni in Italia vi sarà una riduzione consistente della popolazione in età di studio e di lavoro. Tuttavia, la contrazione della platea di studenti può essere mitigata dalla diminuzione degli abbandoni nelle scuole secondarie superiori e da un aumento dei tassi di partecipazione all'istruzione universitaria. In entrambi i casi in Italia si sono registrati progressi significativi già nell'ultimo decennio, ma la distanza dai Paesi più virtuosi dell'Unione è ancora ampia, in particolare nelle regioni del Mezzogiorno. Inoltre, le maggiori criticità di queste ultime riguardano anche le competenze dei diplomati, che risultano in media più basse rispetto a quelle misurate al Centro-Nord. **Quasi un quinto dei giovani tra 15 e 29 anni in Italia non lavora e non studia (il dato più elevato tra i Paesi Ue dopo la Romania), e fino a un terzo in Sicilia. Favorirne l'ingresso nel sistema formativo e nel mercato del lavoro potrebbe contribuire a ridurre la dissipazione del capitale umano dei giovani, risorsa sempre più scarsa nel prossimo futuro.** Gli effetti del calo della popolazione in età da lavoro e dell'invecchiamento sono apprezzabili già oggi. Nonostante il recente andamento favorevole dell'occupazione, l'Italia si colloca ancora all'ultimo posto in ambito europeo e, al tempo stesso, detiene il primato (dopo la Bulgaria) per l'elevata età media degli occupati. L'aumento dei tassi di occupazione, in particolare per i giovani e le donne, potrebbe compensare la perdita prevista nel numero di occupati per effetto della dinamica demografica e ridurre la disuguaglianza di genere nei redditi. **Gli effetti delle tendenze demografiche sul mercato del lavoro non vanno intese dunque come un destino ineluttabile. Il nostro Paese può conseguire ampi margini di contenimento degli effetti sfavorevoli della dinamica demografica agendo sul recupero dei ritardi strutturali. In questa prospettiva, per competere nella società della conoscenza, è fondamentale l'investimento in capitale umano e l'impiego di professionalità qualificate, unitamente alla modernizzazione del sistema produttivo.**

Le tematiche ambientali si collocano ai primi posti tra le principali preoccupazioni dei cittadini. Nel 2022 oltre il 70% dei residenti in Italia, dai 14 anni in su, considera il **cambiamento climatico o l'aumento dell'effetto serra tra le preoccupazioni prioritarie.** L'attenzione per i bisogni presenti e per quelli delle future generazioni dovrebbe permeare l'azione degli operatori economici e la progettazione delle politiche pubbliche a livello nazionale e locale, anche in considerazione dei cambiamenti normativi e delle opportunità già disponibili anche a livello europeo (*Green Deal, Recovery Fund, RePower Eu*). **Tra le maggiori criticità dell'ambiente italiano, si dedica attenzione: alla scarsità delle risorse naturali, con particolare riguardo all'acqua; alle emissioni di gas climalteranti, alla mobilità e agli effetti della qualità dell'aria. Tra le azioni messe in campo viene riportato il quadro dell'espansione dei boschi e delle aree protette, sia terrestri sia marine, la gestione dei rifiuti solidi urbani e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.** Il processo di transizione ecologica è destinato a modificare le fonti e i prezzi dei beni energetici e l'analisi della recente dinamica dei prezzi energetici ci segnala una particolare vulnerabilità del nostro Paese e una netta sperequazione nell'impatto dell'inflazione energetica sulle famiglie. Le strategie di policy europee volte a garantire un processo di transizione giusto (*Just transition*) si concentrano sul tema della povertà energetica,

tema sul quale si offre un quadro aggiornato delle statistiche disponibili e una valutazione sull'efficacia dei bonus energetici nel mitigare il fenomeno.

<https://www.istat.it/it/files//2023/07/PILLOLE-RAPANN-2023.pdf>