

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.



ABITARE A ROMA – LA CASA IDEALE DELLE FAMIGLIE ROMANE

Presentato il 28 novembre presso la Camera di Commercio di Roma- Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano, il rapporto conclusivo della indagine sulla idea di abitazione delle famiglie romane realizzato da **Tecnoborsa** con il supporto tecnico di RuR. *“Il Rapporto*



evidenzia da una parte il cambiamento della domanda, con il cittadino romano sempre più orientato verso un approccio e una condotta sostenibile che porta a scelte precise e conseguenze socio-ambientali”, afferma il Presidente Tecnoborsa Valter Giammaria “dall'altra, la necessità di un cambio di passo a livello di visione strategica dello sviluppo dei servizi cittadini. Si avverte il bisogno di azioni politiche incisive per gestire i temi dell'abitare, intercettando i bisogni e orientando lo sviluppo necessario. In sostanza, è importante passare all'azione”.

[Comunicato stampa](#)

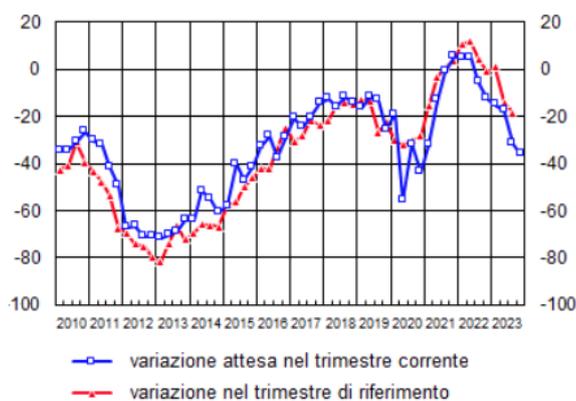
SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III TRIMESTRE 2023

Secondo l'indagine condotta presso 1.451 agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, nel III trimestre il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti. La domanda si mantiene

Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"

debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014. I canoni di locazione sono indicati in aumento per il III trimestre,

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



ma stabili per quello in corso. Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale.

[Comunicato stampa](#)



E' on line sul canale you tube **Tecnoborsa** il video dell'evento del 10 novembre us realizzato in collaborazione con Fondazione Telos dell'Ordine dei commercialisti di Roma sul tema: **ROMA QUALE FUTURO** *Acquisto o locazione, opportunità e rischi del mercato immobiliare. Strumenti a supporto di una scelta consapevole* dal link si accede anche ai contributi presentati dai relatori Tecnoborsa: Marcello Piacentini componente del Consiglio di Amministrazione della

Società e Serena Razzi di ABI. <https://www.tecnoborsa.com/servizi/corsi/roma-quale-futuro/roma-quale-futuro-documentazione-video/>



Segnaliamo questo interessante percorso formativo promosso dalla **Camera di Commercio di Roma** e organizzato da **Forma Camera – Azienda Speciale della stessa Camera di Commercio**– in collaborazione con l'**Istituto Piepoli** *“Le tre vie del futuro, dalla cultura all'economia”*. Il percorso che si svolgerà il 5 e il 12

dicembre, è finalizzato ad offrire alle imprese strumenti utili alla comprensione delle maggiori tendenze del futuro come leva di sviluppo della propria realtà aziendale e alterna lezioni frontali, confronti e visita guidata con esperto presso i siti storici Ara Pacis e Pantheon.

Per approfondire [clicca qui](#)

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Mercato immobiliare: compravendite di Fonte Notarile I trimestre 2023 – Istat
- 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 – Nomisma

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui di Fonte Notarile I trimestre 2023 – Istat
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Economia e Mercati Finanziari/Creditizi: Monthly Outlook – Abi

NEWS

- Questioni di Economia e Finanza “L'impatto della classe energetica sui prezzi delle case” – Banca d'Italia
- Produzione nelle costruzioni - Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: ottobre 2023 – Istat
- Al via il registro volontario dei testamenti olografi realizzato – Consiglio Nazionale del Notariato

ANDAMENTO DEL MERCATO

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE I TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Nel I trimestre 2023 sono 210.691 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (-5,0% rispetto al trimestre precedente e -11,0% su base annua). Nel confronto congiunturale l'abitativo segna variazioni percentuali negative in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-ovest -11,3%. Sud -4,7%, Centro -4,3%, Isole -2,2%), fatta eccezione per il Nord-est che, al contrario, risulta in crescita (+1,0%). Il settore economico aumenta nel Nord-est e nel Centro (rispettivamente +13,0% e +6,9%), mentre rimane sostanzialmente stabile nelle Isole (-0,1%), nel Nord-ovest (+0,4%) e al Sud (+0,5%). Il 93,9% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (197.547), il 5,9% quelli a uso economico (12.474) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (670). Rispetto al I trimestre 2022 le transazioni immobiliari diminuiscono del 11,6% nel comparto abitativo e aumentano dell'1,6% nell'economico. **A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative in tutto il Paese: Nord-ovest -16,5%, Centro -16,0%, Nord-est -7,8%, Isole -4,9% e Sud -4,6%. Il settore economico cresce nel Sud (+5,5%), nel Nord-est (+2,8%), nelle Isole (+1,0%) e nel Nord-ovest (+0,7%), mentre diminuisce nel Centro (-1,8%). Nel settore abitativo le compravendite si riducono sia nei grandi come nei piccoli centri (rispettivamente -18,3% e -6,4%); in quello economico, al contrario, aumentano (rispettivamente +1,5% e +1,6%).**

COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE

(I trimestre 2022 - I trimestre 2023, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trim 2022		II trim 2022		III trim 2022		IV trim 2022		I trim 2023	
	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2023/2022
TOTALE										
Nord-ovest	79.731	+8,9	93.954	+2,5	73.151	-0,7	94.683	-0,4	67.212	-15,7
Nord-est	48.832	+6,6	58.272	+2,1	47.375	-3,9	55.581	-10,5	45.279	-7,3
Centro	48.072	+11,6	56.916	+10,3	44.832	+1,0	50.609	-8,9	40.736	-15,3
Sud	40.560	+13,1	48.400	+12,0	37.352	-1,8	47.535	+1,6	38.927	-4,0
Isole	19.404	+15,3	22.948	+14,6	18.285	2,2	22.345	+6,3	18.537	-4,5
Italia	236.599	+10,1	280.490	6,4	220.995	-1,0	270.753	-3,5	210.691	-11,0

3° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2023 – NOMISMA

La frenata del mercato immobiliare italiano, iniziata nel II semestre 2022, si è fatta più intensa e minaccia di estendersi al 2024 a causa di alcuni fattori che penalizzano il comparto, in primis la "carezza di ossigeno" delle famiglie italiane e le crescenti difficoltà di accesso al credito. È quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani – Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma,

Torino e Venezia – e fornito una puntuale analisi del comparto, a partire dalle condizioni economiche che, al momento, lo penalizzano.

L’erosione del potere di acquisto delle famiglie italiane – associata alle **difficoltà di accesso al credito** – **penalizza le prospettive del comparto**. Nel corso dell’anno a ridursi non è stato l’interesse della domanda potenziale, che in Italia si mantiene su livelli straordinariamente elevati, ma un mix di altri fattori come la mancata indicizzazione dei redditi le accresciute difficoltà di accesso al credito e la **stretta creditizia** che si ripercuote sui mutui erogati che registrano un arretramento del -29% nell’anno, un aspetto conseguente alla diminuzione delle compravendite nell’ordine del -13%. Di contro, le difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l’acquisto di una casa fanno crescere l’interesse per il **mercato degli affitti**; infatti, **nell’ultimo anno il 7,3% della domanda si è spostata dall’acquisto all’affitto accentuando la pressione su un comparto già saturo**.

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE I TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 73.582 (-12,6% rispetto al trimestre precedente e -31,0% su base annua). Il calo interessa tutto il territorio su base sia congiunturale (Nord-ovest -20,5%, Centro -12,6%, Sud -8,0%, Nord-est -5,9% e Sud -5,0%), sia annua (Nord-ovest -36,5%, Centro -33,9%, Sud -25,6%, Nord-est -25,5%, Isole -25,3%, Città metropolitane -36,4% e piccoli centri -26,6%).

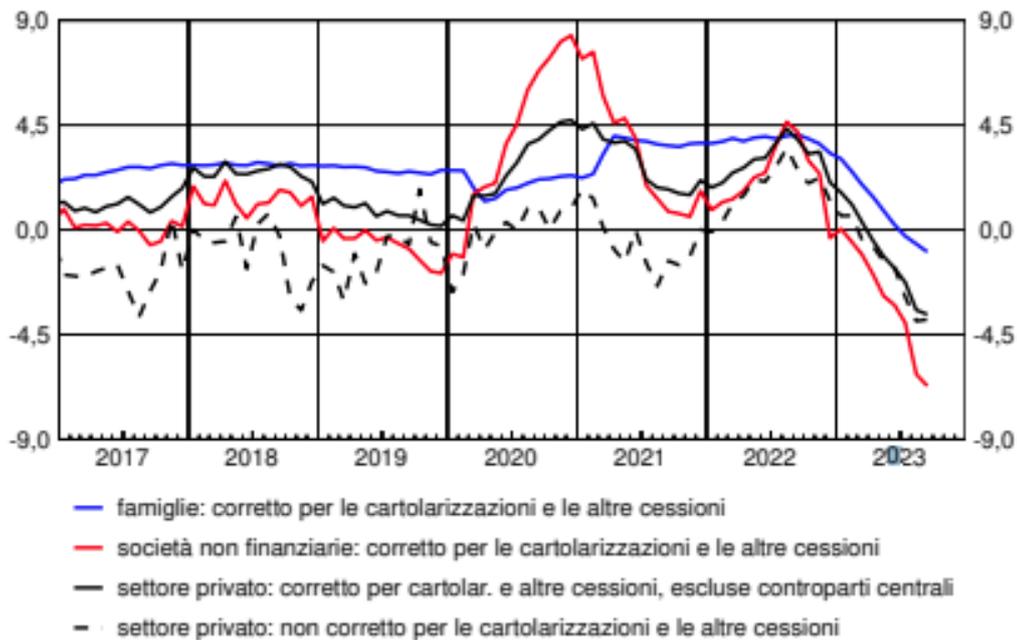
MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE

I trimestre 2022 – I trimestre 2023, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trim 2022		II trim 2022		III trim 2022		IV trim 2022		I trim 2023	
	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2023/2022
MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	36.234	+3,7	41.545	-1,8	32.790	-6,6	34.456	-13,3	23.022	-36,5
Nord-est	25.145	+0,3	28.865	-5,3	24.311	-8,2	23.488	-20,8	18.744	-25,5
Centro	23.056	+5,5	25.809	+2,4	20.280	-8,7	18.863	-22,7	15.249	-33,9
Sud	15.198	+4,5	17.040	+2,3	12.561	-7,4	13.416	-12,9	11.310	-25,6
Isole	7.040	+7,6	8.001	+3,6	6.003	-4,4	6.025	-13,9	5.257	-25,3
Italia	106.673	+3,6	121.260	-0,9	95.945	-7,4	96.248	-17,2	73.582	-31,0

In settembre i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 3,6% sui dodici mesi (-3,4 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dello 0,9% sui dodici mesi (erano calati dello 0,6 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 6,7% (-6,2 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 3,5% sui dodici mesi (-5,4 in agosto); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 18,4% (18,3 in agosto).

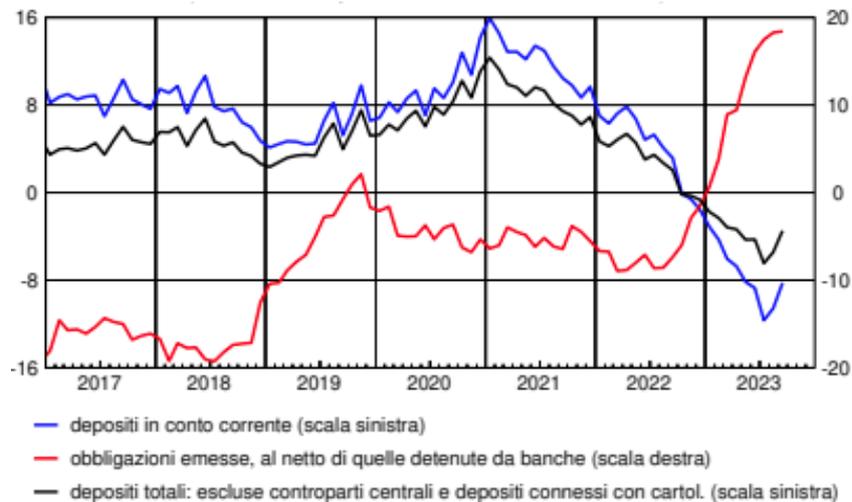
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In settembre 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 4,65% (4,67 in agosto); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 20% (27% nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,52% (10,63 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,35% (5,01 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,77%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,04%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere, sono stati pari allo 0,86% (0,79 nel mese precedente).

PRINCIPALI PASSIVITÀ BANCARIE: DEPOSITI CON RESIDENTI IN ITALIA E OBBLIGAZIONI

(variazioni percentuali sui 12 mesi)



ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI/CREDITIZI: MONTHLY OUTLOOK – ABI

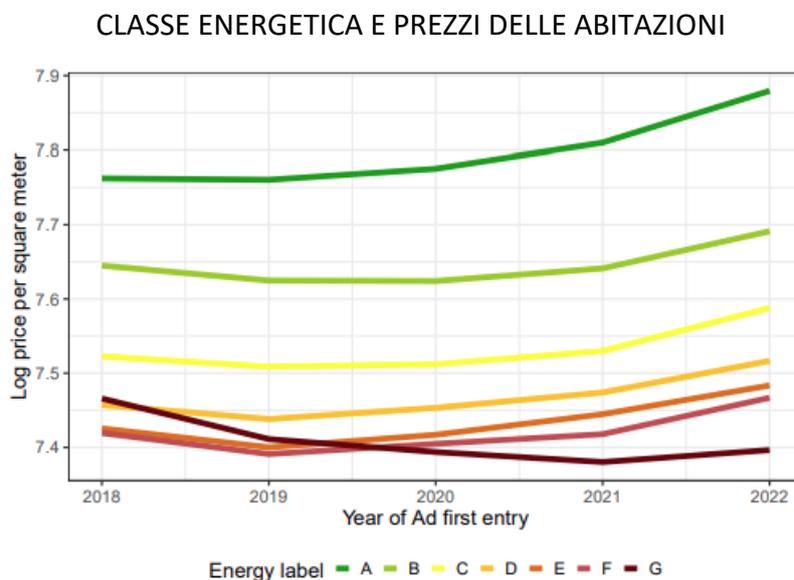
Il tasso praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) ad ottobre 2023 è il 3,57%. A settembre 2023 tale tasso era in Italia superiore a quello medio dell'area dell'euro (Italia 3,56%; area dell'euro 3,42%). Rispetto a giugno 2022, quando il tasso era dello 0,29% (ultimo mese prima dei rialzi dei tassi BCE), l'incremento è di 328 punti base. Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni a tasso fisso ad ottobre 2023 è il 4,47%, con un incremento di 316 punti base rispetto a giugno 2022 quando era 1,31%. Ad ottobre 2023 il tasso medio sul totale dei depositi (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è aumentato allo 0,92% dallo 0,86% di settembre (0,32% a giugno 2022). Il tasso sui soli depositi in conto corrente è cresciuto allo 0,51% dallo 0,47% di settembre, tenendo presente che il conto corrente permette di utilizzare una moltitudine di servizi e non ha la funzione di investimento.

Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni ad ottobre 2023 è stato il 4,37%, a settembre era il 4,21%; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 5,45%, a settembre era il 5,35%; il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 4,70%, a settembre era 4,61%. Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie ad ottobre 2023 risulta di 192 punti base. Ad ottobre 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 3,6% rispetto a un anno prima, mentre a settembre 2023 avevano registrato un calo del 3,8%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 6,7% e quelli alle famiglie dello 0,9%. Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica che deprime la domanda di prestiti. Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a settembre 2023 sono state 17,8 miliardi di euro (17,9 miliardi ad agosto). Se confrontato con il livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto nel novembre 2015 (88,8 miliardi), il calo è di 71,1 miliardi. 9. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è all'1,05% a settembre 2023 (1,06% ad agosto 2023; 4,89% a novembre 2015).

QUESTIONI DI ECONOMIA E FINANZA “L'IMPATTO DELLA CLASSE ENERGETICA SUI PREZZI DELLE CASE” – BANCA D'ITALIA

Lo studio in lingua inglese affronta un tema di grande attualità in funzione dell'andamento del mercato immobiliare. Di seguito la traduzione dell'abstract.

Mitigare l'impatto negativo del cambiamento climatico implica una drastica riduzione delle emissioni di gas serra: il percorso verso l'obiettivo di zero emissioni nette richiede, tra le altre cose, un deciso miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici residenziali, che rappresentano una percentuale del 12,5 % delle emissioni di gas serra in Italia. Lo studio evidenzia come i prezzi delle case siano più elevati nel caso di classi energetiche migliori. Nel 2022, il prezzo medio di una casa con classe energetica tra A1 e A4 era superiore di circa il 40% rispetto a una casa con classe F o G. Inoltre, la differenza tra la classe A e le successive è cresciuta nel tempo. La correlazione tra andamento dei prezzi e classe energetica è divenuta più marcata a partire dagli ultimi anni.



L'articolo evidenzia anche come la percentuale di incremento del valore dell'immobile per l'efficienza energetica sia eterogenea sul territorio in considerazione delle differenze climatiche.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI - ISTAT

A settembre 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca dello 0,2% rispetto ad agosto. Nella media del III trimestre del 2023 la produzione nelle costruzioni aumenta dello 0,8% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 22 di settembre 2023) rimane invariato, mentre l'indice grezzo registra una flessione del 3,4%. Nella media dei primi nove mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario diminuisce del 2,0%, mentre l'indice grezzo cala del 2,4%.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: OTTOBRE 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 ottobre 2023 è sceso del -0,1% rispetto al mese precedente mentre è salito del +1,7% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e del +13,4% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

Indice generale FOI*	+119,2
Variazione % rispetto al mese precedente	-0,1
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,7
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+13,4

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

AL VIA IL REGISTRO VOLONTARIO DEI TESTAMENTI OLOGRAFI REALIZZATO – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Dal 6 novembre 2023 è diventato operativo il Registro Volontario dei Testamenti Olografi, realizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato, che permette di raccogliere e ricercare i dati dei testamenti olografi depositati fiduciarmente presso i notai in tutta Italia che aderiscono al servizio. **Lo strumento tecnologico messo a punto dal Notariato permette di digitalizzare le procedure di deposito e conservazione dei testamenti olografi e semplificare la vita dei cittadini nella loro ricerca, migliorando l'iter di conoscibilità di tali documenti, oggi difficilmente reperibili da parte dei cittadini e di altri soggetti qualificati (es. magistrati), garantendo inoltre sicurezza nella conservazione dei dati e delle informazioni.** Si tratta di un ulteriore sviluppo di un più ampio progetto del Notariato finalizzato alla creazione di registri sussidiari digitali per l'archiviazione e la raccolta di atti, privi di pubblicità legale, che contengono dati e informazioni d'interesse pubblico. *Come funziona il registro volontario dei testamenti olografi.* Il testamento olografo è un tipo di testamento, definito dall'art. 602 del codice civile: è il testamento scritto per intero, datato e sottoscritto, per mano del testatore. **Dal 6 novembre i cittadini che depositano fiduciarmente il proprio testamento olografo presso un notaio, possono richiedere al medesimo di procedere alla trascrizione dei dati di tale deposito nel Registro Volontario dei Testamenti Olografi, prestando al notaio l'opportuno consenso anche ai fini della privacy.** Il notaio annota sul Registro le sole informazioni relative al testamento ricevuto in deposito fiduciario, quali: i dati anagrafici del testatore; la data di redazione del testamento olografo; la data del deposito fiduciario, rilasciando al testatore relativa ricevuta del deposito. In qualsiasi momento il notaio depositario, previo consenso del testatore, potrà modificare la registrazione laddove il testamento venga revocato dal testatore oppure trasferito presso altro notaio (per pensionamento o altro). I cittadini (congiunti o persone interessate) in possesso di un certificato di morte possono richiedere a qualsiasi notaio in Italia di effettuare la ricerca del testamento a cui sono interessati. Nel caso di reperimento di un testamento olografo presso un determinato notaio, a questi arriverà in automatico la comunicazione

relativa alla ricerca effettuata che lo informerà sul fatto che il testatore è deceduto e che qualcuno, interessato alla pubblicazione del testamento, ha effettuato la ricerca.