

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.

COMUNICARE PER COMPETERE-Azioni di social media marketing



A Roma operano oltre 4.000 agenti immobiliari che esercitano la propria attività di intermediazione secondo i requisiti di legge. Professionisti che oltre alla complessità del mercato, devono affrontare la concorrenza sleale di figure improvvisate, prive di competenze tecniche e coperture assicurative a tutela della clientela.

Grazie al sostegno della **Camera di Commercio di Roma**, stiamo lavorando ad un progetto dedicato a riaffermare la centralità del ruolo dell'agente immobiliare nel percorso di locazione, valutazione e compravendita di un immobile. Abbiamo realizzato una azione di comunicazione, per far comprendere il valore aggiunto garantito dall'operato di un vero agente immobiliare, abilitato grazie al superamento di un esame, al termine di un percorso formativo complesso ed articolato che gli consente di iscriversi in Camera di Commercio. Si tratta di alcuni spot pensati per i canali social (sono [on line sulla pagina facebook della Borsa immobiliare di Roma](#) e sul [canale youtube Tecnoborsa](#)) che presentano in chiave paradossale altrettante situazioni in cui ci si potrebbe trovare, imbattendosi in figure approssimative, improvvisate e non qualificate. In parallelo abbiamo realizzato un percorso di incontri formativi riservato agli stessi agenti, con l'obiettivo di sostenerli nell'avvio di una azione di social media marketing della propria agenzia.



ROMA QUALE FUTURO - ACQUISTO O LOCAZIONE, OPPORTUNITÀ E RISCHI DEL MERCATO IMMOBILIARE. STRUMENTI A SUPPORTO DI UNA SCELTA CONSAPEVOLE

L'Italia si sa è un popolo di risparmiatori e proprietari di abitazione d'altronde l'attuale scenario sembra raffreddare la propensione verso investimenti duraturi favorendo soluzioni di breve periodo.

L'incontro tecnico **Roma quale futuro: Acquisto o locazione, opportunità e rischi del mercato immobiliare, strumenti a supporto di una scelta consapevole** organizzato da **Tecnoborsa** con **Fondazione Telos dell'Ordine dei commercialisti di Roma**, analizzerà le principali variabili da considerare alla luce dell'attuale quadro normativo, dell'andamento del mercato immobiliare e degli strumenti come il Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma che possono favorire una scelta consapevole.

Modulo di registrazione: <https://www.tecnoborsa.com/servizi/corsi/roma-quale-futuro/>

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Rapporto sul mercato immobiliare: I semestre 2023 e previsione anno 2023 – Consiglio Nazionale del Notariato
- I prezzi delle case e gli affitti: Il trimestre del 2023 – Eurostat
- Il Rent Index: III trimestre del 2023 – HousingAnywhere

MUTUI

- Rapporto mutui ipotecari 2023 – Agenzia delle Entrate, Omi
- Rapporto mutui: I semestre 2023 e previsione anno 2023 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: ottobre 2023 – Abi
- Andamento dei mutui – Crif

NEWS

- La casa non è solo abitare: il rovescio del diritto – Consiglio Nazionale del Notariato
- Le spese per i consumi e la povertà delle famiglie residenti in Italia: anno 2022 - Istat
- I prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: settembre 2023 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: agosto 2023 – Istat
- Permessi di costruire: Il trimestre 2023 Istat
- Case green- analisi direttiva rinviata al trilogico dicembre 2023

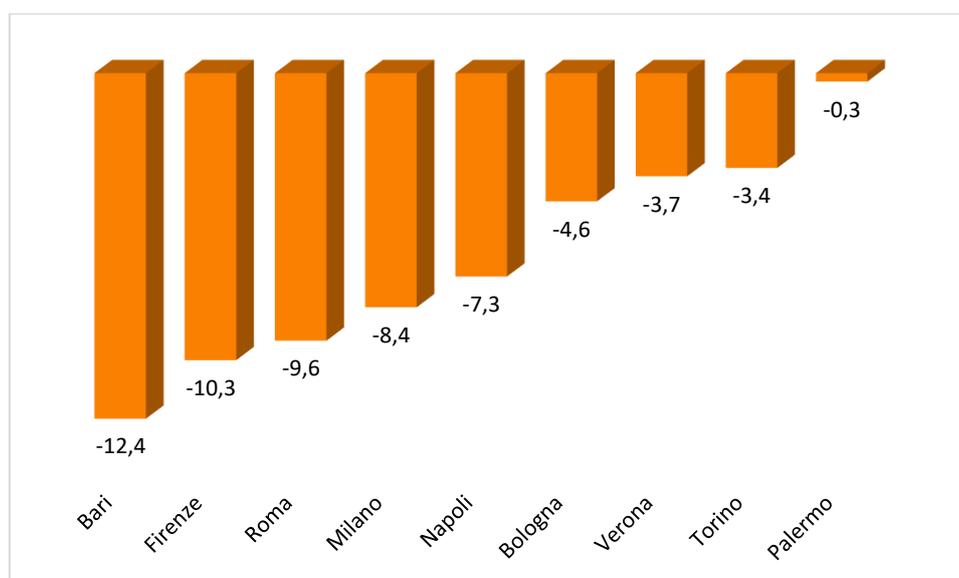
ANDAMENTO DEL MERCATO

RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE: I SEMESTRE 2023 E PREVISIONE ANNO 2023 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Sono stati pubblicati i dati relativi all'andamento del mercato immobiliare e dei mutui in Italia nel I semestre 2023, basati sulle rilevazioni effettuate dal Consiglio Nazionale del Notariato attraverso i Dati statistici Notarili (DSN). **Nei primi sei mesi del 2023 si è registrato in Italia un calo dell'8,7% delle compravendite di abitazioni (da 303.375 a 277.052) rispetto allo stesso periodo del 2022.** Il numero delle transazioni è diminuito progressivamente nel corso dei mesi, avendo registrato un segnale negativo del 2,7% nel I bimestre 2023, del 4,8% nel I trimestre 2023 e del 12% nel II trimestre 2023. **Nel I semestre 2023 le compravendite di prime case tra privati registrano un calo dell'11% mentre quelle di prime case da impresa si attestano a -34,2%. Al contrario, il mercato delle seconde case tra privati è pressoché stabile rispetto al I semestre 2022 con una riduzione dell'1,9% mentre si registra un dato negativo dell'11,5% per le compravendite di seconde case da impresa.**

Oltre al dato nazionale, il Notariato ha presentato una ricognizione effettuata in 9 grandi città italiane: Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Verona, Firenze. Dai dati emerge che nonostante il calo del volume generale delle transazioni immobiliari (Milano -8,4%; Torino -3,4%; Verona -3,7%; Bologna -4,6%; Firenze -10,3%; Roma -9,6%; Napoli -7,3%; Palermo -0,3%; Bari -12,4%), **nelle grandi città il trend delle compravendite di seconda casa risulta comunque migliore di quelle relative alla prima casa e in alcuni casi addirittura chiude in positivo** (a Torino le seconde case tra privati segnano +5,3%; a Verona +0,5%; a Bologna +0,9%; a Napoli +4,9%; a Palermo +12,2%; a Roma l'acquisto della seconda casa da impresa risulta identico al I semestre 2022, mentre a Palermo lo stesso segmento segna un aumento dell'8,9%).

ANDAMENTO COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI

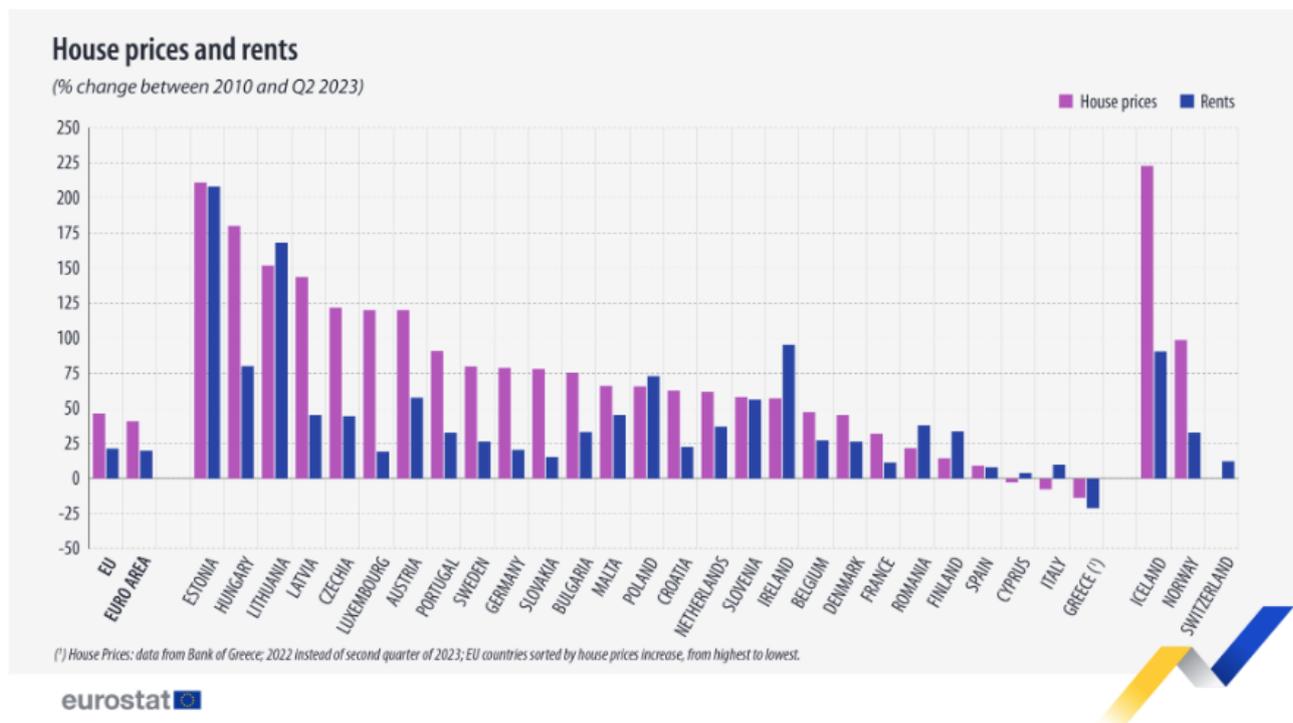


Per quanto concerne le proiezioni del mercato immobiliare per tutto il 2023, sulla base dello studio statistico dei primi sei mesi dell'anno, ci si aspetta un calo del mercato del 10,5%. Analizzando la suddivisione

tra prime e seconde case, acquistate da privati e imprese, il calo è generalizzato ma con un importante dato da sottolineare: il mercato delle seconde case tra privati tiene. Nello specifico, infatti, si prospetta un calo rispettivamente del 13,8% di acquisti prima casa tra privati e del 32,3% di prime case da impresa. L'acquisto di seconde case da impresa risulta essere in calo del 15,3% ma in questo caso si evidenzia come il numero di compravendite sia 2,5 volte superiore (pari a 43.798 immobili) rispetto alle compravendite di prima casa da impresa (18.515 immobili). Dato finale, e diverso rispetto agli altri, è il leggero calo di compravendite di seconde case da privati (-2,5%). **La tenuta del mercato delle seconde case tra privati sembra in linea con la tendenza, diffusa nei principali centri italiani, ad investimenti in particolare finalizzati ad affitti di breve termine.**

I PREZZI DELLE CASE E GLI AFFITTI: II TRIMESTRE DEL 2023 – EUROSTAT

Nel II trimestre del 2023, i prezzi delle case nell'UE sono aumentati dello 0,3% rispetto al I trimestre del 2023, mentre gli affitti sono aumentati dello 0,7%. Rispetto al II trimestre del 2022, i prezzi delle case nell'UE sono diminuiti del -1,1%, mentre gli affitti sono aumentati del 3,0%. I prezzi delle case e gli affitti nell'UE hanno seguito un andamento crescente analogo tra il 2010 e il II trimestre del 2011. Dopo questo trimestre, i prezzi delle case e gli affitti hanno avuto un andamento diverso. Mentre gli affitti sono aumentati costantemente durante tutto questo periodo fino al II trimestre del 2023, i prezzi delle case hanno registrato notevoli oscillazioni. Dopo un forte calo tra il II trimestre del 2011 e il I trimestre del 2013, i prezzi delle case sono rimasti più o meno stabili tra il 2013 e il 2014. All'inizio del 2015 è seguito un rapido aumento e i prezzi delle case sono aumentati più rapidamente degli affitti fino al II trimestre del 2022. Nel III trimestre del 2022 i prezzi delle case sono aumentati allo stesso ritmo degli affitti (entrambi +0,7% rispetto al II trimestre del 2022). A partire dal IV trimestre del 2022, i prezzi delle case sono diminuiti per due trimestri consecutivi prima di registrare un leggero aumento nel II trimestre del 2023. **I prezzi delle case sono più che raddoppiati in Estonia, Ungheria, Lituania, Lettonia, Repubblica Ceca, Lussemburgo e Austria. Tra il 2010 e il II trimestre del 2023 i prezzi delle case sono aumentati del 46% e gli affitti del 21%. Confrontando il II trimestre del 2023 con quello del 2010, i prezzi delle case sono aumentati più degli affitti in 20 dei 27 paesi dell'UE.**



Diminuzioni sono state osservate in Grecia (-14%, cfr. note metodologiche), Italia (-8%) e Cipro (-3%).

Per quanto riguarda gli affitti, i prezzi sono aumentati in 26 paesi dell'UE con gli aumenti più elevati in Estonia (+208%) e Lituania (+168%). L'unico calo dei prezzi degli affitti è stato registrato in Grecia (-21%).

IL RENT INDEX: III TRIMESTRE DEL 2023 – HOUSINGANYWHERE

Il Rent Index elaborato da HousingAnywhere piattaforma europea specializzata in locazioni dai tre ai 12 mesi, analizza l'andamento dei prezzi di stanze private, monolocali e appartamenti (fino a quadrilocali), per lo più arredati e richiesti da studenti in mobilità e giovani professionisti, nelle 23 città più popolari d'Europa. **Dall'analisi è emerso che: i rincari nei prezzi degli affitti sono risultati evidenti nel III trimestre del 2023, con un aumento medio trimestrale del 3,1% in tutte le tipologie di immobili;** mentre i prezzi delle stanze private sono rimasti stabili negli ultimi sei mesi, ora registrano un aumento trimestrale del 2,5%: **la situazione attuale vede gli studenti di tutta Europa far fronte alla carenza di offerta proprio prima dell'inizio dell'università; l'accessibilità degli alloggi rimane una delle principali preoccupazioni per la maggior parte delle città europee, come dimostrano i rincari a livello trimestrale e la crescita dei prezzi a livello annuale per tutte le tipologie di immobili, ancora sopra il 9%.**

La stagnazione dei prezzi delle camere, osservata in precedenza, sembra essere giunta al termine nella maggior parte delle città europee. In un contesto di protesta degli studenti contro gli affitti elevati in Italia, **Milano ha registrato il più alto aumento trimestrale per le stanze in tutta Europa, con il 12,6% (+4,5% annuale), mentre a Roma è stato più contenuto attestandosi al 5% (+8,7% annuale).** Pur rimanendo più convenienti rispetto ad altre città europee, le città spagnole e portoghesi hanno visto rincari trimestrali più consistenti per le camere, con Valencia, Madrid e Porto (rispettivamente del 7,1%, 6,7% e 5,9%). Discostandosi dalla tendenza europea, tutte le città olandesi analizzate nell'Indice - Rotterdam, Amsterdam,

L'Aia e Utrecht - registrano una stagnazione o addirittura una diminuzione dei prezzi delle stanze rispetto allo scorso trimestre. Tuttavia, questo rallentamento dell'andamento dei prezzi non si traduce ancora in prezzi accessibili, poiché **Amsterdam, L'Aia e Rotterdam vantano ancora alcuni dei prezzi delle stanze più alti di tutta Europa**. La città di Utrecht mostra un sorprendente e significativo calo dei prezzi, sia a livello trimestrale (-13,8%) che annuale (-18,8%): è l'unica città su 23 in cui i prezzi delle camere sono più bassi rispetto a un anno fa. **Anche le città tedesche rimangono tra le più costose in Europa per quanto riguarda le stanze, con Amburgo e Monaco che registrano una crescita dei prezzi del 5,4% e del 5,3% rispetto al trimestre precedente**. Le città tedesche più convenienti stanno recuperando terreno rispetto a quelle con i prezzi più elevati: mentre Monaco e Berlino sono nella top 10 delle città con i prezzi degli appartamenti più alti (con affitti medi rispettivi di 1.760 e 1.600 euro), Colonia e Francoforte registrano elevati aumenti trimestrali (11,0% e 4,0%) e annuali (16,7% e 12,3%). Il mercato immobiliare portoghese sembra essere in equilibrio temporaneo dopo i forti aumenti di prezzo degli appartamenti registrati nel precedente Rent Index. Sebbene Lisbona rimanga la seconda città più costosa (2.000 euro), la città registra un calo del -16,7% a livello trimestrale e del -8,7% a livello annuale.

Tre delle città italiane analizzate dal Rent Index sono nella top 10 dei prezzi assoluti più alti degli appartamenti (Roma 1.950€; Milano 1.800€; Firenze 1.675€) ma i prezzi degli affitti a Milano rimangono invariati rispetto allo scorso anno. Torino (950€) rimane la città più conveniente per gli appartamenti in Europa.

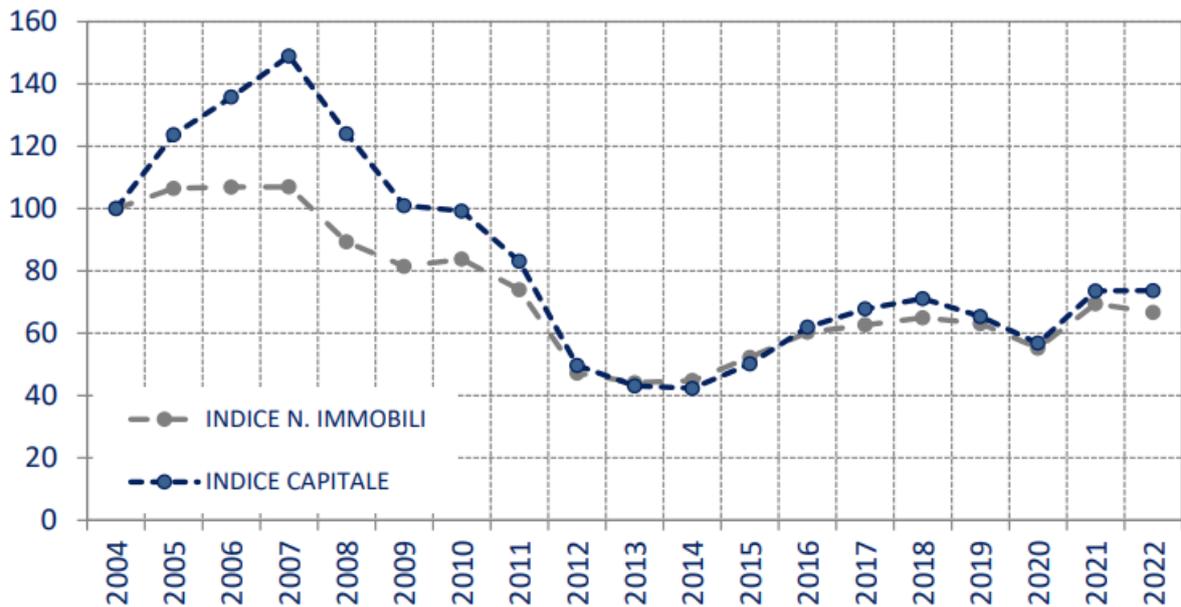
MUTUI

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2023 – AGENZIA DELLE ENTRATE, OMI

Il capitale di debito “estratto” dal patrimonio immobiliare nel 2022 si attesta a un valore prossimo a 102 miliardi di euro, pari al 5,3% del PIL italiano. L’ammontare di questo capitale che finanzia con certezza il mercato immobiliare (tipicamente l’acquisto dell’abitazione finanziato con mutuo ipotecario acceso ponendo a garanzia la stessa abitazione acquistata) è pari a circa 48 miliardi di euro. Circa 36 miliardi di euro sono invece destinati a finanziare altre attività economiche: in questo caso il valore potenziale del patrimonio immobiliare si trasforma in un valore che rientra nel circuito economico attivo. Il residuo, circa 18 miliardi di euro, ha una destinazione mista. Sono stati sottoscritti e registrati nel 2022 circa 443 mila atti di ipoteca, per un totale di 975.937 unità immobiliari ipotecate (-4,0% rispetto al 2021) e 101,6 miliardi di capitale di debito finanziato (+0,2% rispetto al 2021) a fronte della garanzia ipotecaria. In larga parte, il 68% delle unità immobiliari ipotecate, si tratta di atti “residenziali”, in cui gli immobili sono abitazioni e pertinenze, nei quali il capitale finanziato nel 2022, al netto di surroghe, ammonta a quasi 50 miliardi di euro, il 49% circa del totale. La restante parte, 52 miliardi di euro, riguarda atti che iscrivono ipoteca, a garanzia del finanziamento, su immobili di altre tipologie diverse dal residenziale (Terziario-commerciale, Produttivo, ecc.).

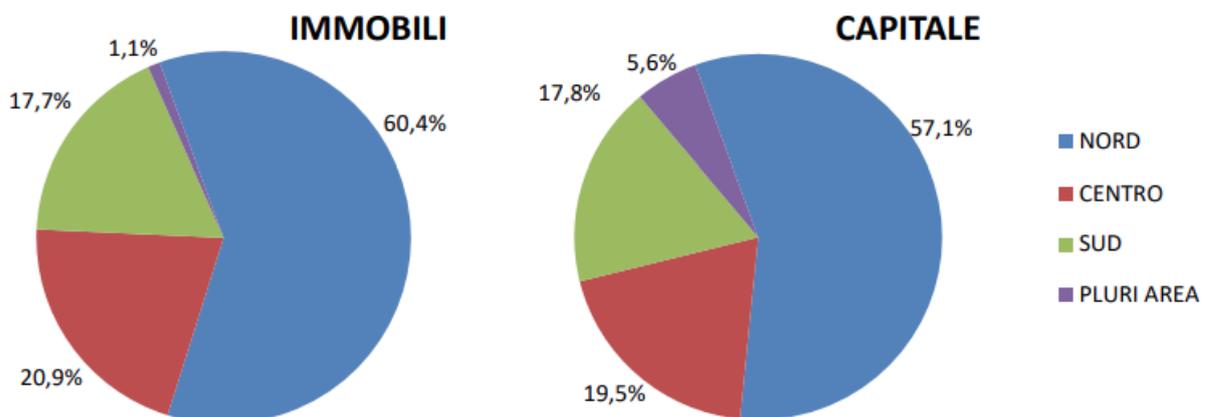
NUMERI INDICE DEL NUMERO DI IMMOBILI IPOTECATI E DEL CAPITALE DI DEBITO

(base 100 = 2004)



Dalle analisi eseguite sui dati dei mutui per area geografica è emersa una concentrazione elevata al Nord sia in termini di immobili ipotecati, pari il 60% del totale nazionale, sia in termini di capitale finanziato, il 57% del totale. In tutte le aree, il numero di immobili ipotecati è in flessione, mentre il capitale di debito aumenta, nel 2022 rispetto al 2021, al Nord (+11%) e al Sud (+5%) e diminuisce al Centro (-13%). Il Nord e il Sud sono anche le aree geografiche dove è più elevata la crescita, rispettivamente +28% e +33% rispetto al 2021, del capitale di debito garantito con il valore degli immobili non reimpresso nel mercato immobiliare ma destinato a finanziare altre attività economiche. Al Centro, di contro, il capitale con questa destinazione diminuisce del 25% circa.

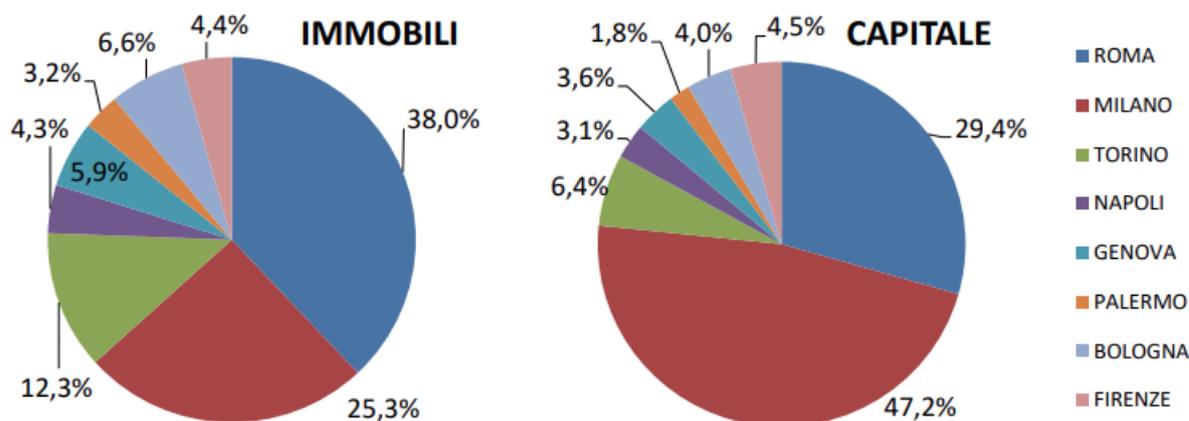
DISTRIBUZIONE IMMOBILI IPOTECATI E CAPITALE DI DEBITO PER AREA GEOGRAFICA – 2022



Nelle otto maggiori città italiane per popolazione sono ubicati quasi 125 mila immobili ipotecati nel 2022, a cui corrispondono oltre 25 miliardi di euro, circa un quarto del capitale complessivo finanziato a livello

nazionale, incrementato del 4,4% rispetto al 2021, ma con solo Milano, Bologna e Genova, tra le 8 città, a realizzare una variazione annua positiva. Come rilevato anche negli anni scorsi e in linea con il dato nazionale, nelle grandi città il capitale finanziato con garanzie immobiliari torna per il 50% circa sul mercato immobiliare. A Palermo e a Napoli il capitale reimmesso sul mercato immobiliare raggiunge più dell'80% del totale. Di contro, a Milano quasi la metà del capitale di debito finanzia altre attività economiche.

DISTRIBUZIONE IMMOBILI IPOTECATI E CAPITALE DI DEBITO NELLE GRANDI CITTÀ NEL 2022



RAPPORTO MUTUI: I SEMESTRE 2023 E PREVISIONE ANNO 2023 – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

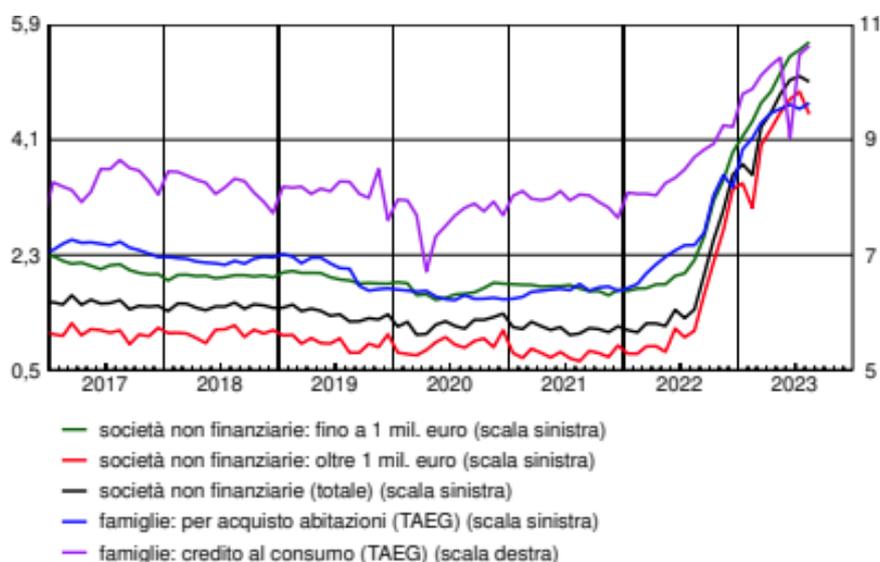
I mutui per l'acquisto della casa nei primi sei mesi del 2023 sono diminuiti del 29,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nel I trimestre 2023 la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 25,9% per accentuarsi nel II trimestre con una diminuzione del 32,6%. Prosegue il trend di riduzione a doppia cifra dei mutui concessi (-29,5%) rispetto al calo delle compravendite (-8,7%), **ad evidenziare come l'aumento dei tassi di interesse abbia portato le persone ad utilizzare maggiormente i propri capitali rispetto a forme di finanziamento. La riduzione dei mutui concessi è in linea con il calo di capitale erogato che passa da 38,5 miliardi a 26,9 miliardi (-30,1%).** Il capitale medio concesso nei primi sei mesi del 2023 è pressoché in linea al dato del I semestre 2022 (170.597 euro rispetto a 172.171 euro nel I semestre 2022). **Analizzando gli scaglioni per 'valore del capitale erogato' il dato negativo lo si ha nella fascia 200.000 - 250.000 euro (-42%) mentre lo scaglione 50.000 - 100.000 euro così come quello oltre 500.000 euro si riducono per valore entrambi di poco oltre il 20%.** Interessante è anche il dato relativo agli scaglioni di età che hanno richiesto e ottenuto un mutuo. Con un calo generalizzato che riguarda tutte le fasce, la riduzione più importante (-35,9%) è nella classe 66-75 anni di età. La fascia 18-35 anni, che copre il 38,6% del totale dei mutui concessi, vede ridurre nel semestre 2023 il numero di mutui concessi del 28,1%, un dato leggermente inferiore alla riduzione media del numero dei mutui concessi nel semestre (-29,5%). **In merito ai mutui, per l'anno 2023, si prospetta una riduzione dei finanziamenti del -23,8%,** in crescita rispetto alla proiezione era stata fatta basandosi sui dati del I bimestre 2023 (-10,1%). Risulta quindi più ampia la contrazione dei finanziamenti (-

23,8%) rispetto all'andamento negativo del mercato immobiliare (-10,5%). **Questa forte contrazione dei mutui è dovuta a tassi di interesse superiori rispetto al 2022 e conseguentemente a un maggior utilizzo di risorse personali rispetto a forme di finanziamento.** Analizzando le fasce di età che hanno ottenuto finanziamenti si segnala la riduzione non a doppia cifra solo per gli under 36 (0-17 anni e 18-35 anni con una riduzione rispettivamente del 9,1% e del 9,6%). Le altre fasce hanno riduzioni dei finanziamenti dal -28% fino al picco di un -51,9% per la fascia 66-75 di età. Il mercato delle surroghe, infine, subirà un calo del 38,2% rispetto al 2022 ma questo dato è fortemente influenzato da tassi in crescita nel II semestre 2023 e dal numero totale di atti di surroghe basso che crea forti scostamenti in fase di proiezione.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In agosto i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 3,4% sui dodici mesi (-2,3 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono diminuiti dello 0,6% sui dodici mesi (erano diminuiti dello 0,3 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 6,2% (-4,0 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 5,4% sui dodici mesi (-6,5 in luglio); **la raccolta obbligazionaria è aumentata del 18,3% (17,4 in luglio).** In agosto 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 4,67% (4,58 in luglio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 27% (come nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,63% (10,48 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,01% (5,09 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,62%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,50%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,79% (0,76 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI (VAL. %)

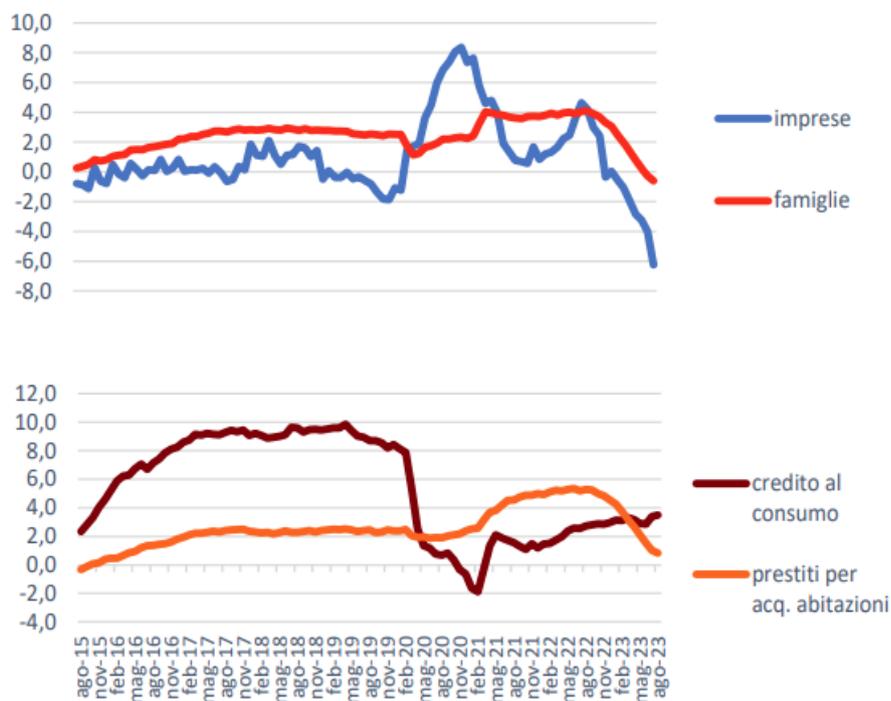


RAPPORTO MENSILE – ABI

Il tasso praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) a settembre 2023 è cresciuto al 3,57% dal 3,39% di agosto (+18 punti base). Ad agosto 2023 tale tasso era in Italia superiore a quello medio dell'area dell'euro (Italia 3,39%; area dell'euro 3,28%). 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 a settembre 2023 è il 4,42%, (1,31% in giugno 2022), con un incremento di 311 punti base. A settembre 2023 il tasso medio sul totale dei depositi (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è aumentato allo 0,83% dallo 0,79% di agosto (0,32% a giugno 2022). Il tasso sui soli depositi in conto corrente è cresciuto allo 0,44% dallo 0,41% di agosto, tenendo presente 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 a settembre 2023: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 4,23%, ad agosto era il 4,29%; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato del 5,35%, ad agosto era il 5,01%; il tasso medio sul totale dei prestiti è stato del 4,55%, ad agosto 4,48%. Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie, a settembre 2023, risulta di 183 punti base. A settembre 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 3,8% rispetto a un anno prima, mentre ad agosto 2023 avevano registrato un calo del 3,5%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 6,2% e quelli alle famiglie dello 0,6%. 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) ad agosto 2023 sono state 17,9 miliardi di euro (16,4 miliardi a luglio). Se confrontato con il livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto nel novembre 2015 (88,8 miliardi), il calo è di 70,9 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è all'1,06% ad agosto 2023 (0,96% di luglio 2023; 4,89% a novembre 2015).

TASSO DI VARIAZIONE SU BASE ANNUALE DEI PRESTITI PER SETTORE CONTROPARTE
E TIPOLOGIA OPERAZIONE*
(Var. % anno su anno)



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

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

ANDAMENTO DEI MUTUI – CRIF

Nei primi 9 mesi dell'anno si mantiene un trend negativo (19,4%) per quanto riguarda la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane; tuttavia, a partire dal mese di settembre, si registrano timidi segnali di ripresa che hanno portato da una discesa a doppia cifra fino a un -9,2% rispetto al periodo precedente. Per analizzare il dato nella sua completezza, si può osservare come a giugno il fenomeno delle surroghe segna un -17,3%, mentre i nuovi mutui erogati si sono contratti del -24,9%.

ANDAMENTO DEL NUMERO DI RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE



Inoltre, nei primi 9 mesi dell'anno l'importo medio richiesto invece rimane pressoché stabile (-0,3%), con un valore complessivo di 144.162 euro. Tuttavia, se consideriamo il solo mese di settembre, si registra un aumento dell'1,2%. Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nei primi nove mesi del 2023 le richieste di mutuo per importi compresi tra 100.000 e 150.000 euro restano ancora la soluzione preferita dalle famiglie italiane (29,6% del totale). A seguire si posiziona la classe di importo 150.000-300.000 euro con una percentuale del 25,9%, mentre quasi il 40% richiede importi fino a 100.000 euro e solo una piccola parte (5,1%) supera i 300.000 euro. Se analizziamo le fasce di età, invece, emerge che i richiedenti tra i 25 e i 44 anni sono il 60,9% del totale, mentre il 33,4% è composto dai 45-64 anni. Infine, 8 richieste su 10 prevedono dei piani di rimborso che superano i 15 anni, a conferma del fatto che le famiglie italiane privilegiano soluzioni dilazionate nel tempo per non appesantire il bilancio familiare.

NEWS

LA CASA NON È SOLO ABITARE: IL ROVESCIO DEL DIRITTO – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

L'analisi del Consiglio Nazionale del Notariato elaborata in collaborazione con Istat evidenzia che le abitazioni (5.163 miliardi di euro) rappresentano circa la metà della ricchezza netta delle famiglie (10.422 miliardi di euro). Il patrimonio abitativo equivale a circa 2,9 volte il valore del PIL. L'80,47% delle famiglie italiane sono proprietarie della casa in cui abitano. Inoltre, su un totale di 8,36 milioni di persone che vivono da sole, 4,12 milioni hanno 65 anni o più e di queste ben l'88,6% è proprietaria della casa in cui abita. E' questa quindi la fotografia della società italiana presentata dal Consiglio Nazionale del Notariato in occasione del 58° Congresso Nazionale del Notariato dedicato al tema della casa, dal titolo "La casa non è solo abitare: il rovescio del diritto".

I dati del Consiglio Nazionale stimano che la quota di individui di età pari o superiore a 65 anni passerà dal 23,5% (2021) al 34,9% nel 2050. Si stima inoltre che, a causa dell'invecchiamento demografico e dell'aumento dell'aspettativa di vita tra circa 20 anni vi saranno 10,2 milioni di persone destinate a vivere sole. Il calo della natalità avrà come conseguenza un maggior numero di persone senza figli e l'aumento degli

scioglimenti di legami di coppia produrrà un sempre più alto numero di persone o genitori soli. Guardando alle fasce di età più avanzate, **nel 2041 il numero di persone sole con 65 anni, o più, raggiungerà il 60% del numero totale di persone, con importanti ricadute socioeconomiche.**

Sulla base di queste proiezioni, il Consiglio Nazionale del Notariato ha elaborato una serie di riflessioni e proposte per discutere di nuovi strumenti giuridici finalizzati a rendere effettivo e più facile l'accesso alla casa, con **l'attenzione rivolta al rapporto tra proprietà e le esigenze delle persone.**

Inoltre, i dati dell'analisi del Notariato evidenziano **la necessità di favorire l'accesso alla casa anche da parte dei cittadini più giovani e di quelli meno abbienti; e al tempo stesso di evitare il consumo di altro territorio per nuove costruzioni e provvedere alla manutenzione/riqualificazione di quelle esistenti.**

L'intervento pubblico appare decisivo per la soddisfazione del diritto fondamentale alla casa, per il raggiungimento di un "accordo inter-generazionale" virtuoso e anche per rispondere alle esigenze di tutela dell'ambiente che, nell'interesse delle future generazioni, passa (anche) dal mancato consumo di nuovo territorio a fini edificatori.

Il Consiglio Nazionale del Notariato auspica l'intervento del legislatore per rendere omogenea l'applicazione della normativa in tutto il territorio, e offre l'esperienza della categoria al fine di concepire modelli di convenzione che prevengano le criticità che si sono manifestate sulla base della legislazione previgente.

Silver Cohousing

Il *silver cohousing* è un fenomeno di coabitazione collaborativa tra anziani rivolto a persone autosufficienti, che stimola la socialità, il mutuo aiuto, **la riduzione della complessità della vita che viene meglio organizzata, sotto il profilo della riduzione dei costi di gestione delle attività quotidiane anche in relazione all'utilizzo degli immobili.** Fino ad oggi il *cohousing* è nato e si sviluppato spontaneamente tra privati, in assenza di qualunque intervento statale che ne sostenesse la diffusione o che favorisse le libere iniziative dei cittadini. **Un incentivo a potenziare questo strumento è arrivato dal ddl anziani, la legge 23 marzo 2023 n.33, che ha delegato il Governo ad adottare misure, anche di tipo abitativo, a sostegno delle persone anziane.** Gli elementi identificativi della nuova disciplina sono:

1. un **progetto di residenzialità** in comune che escluda la fissazione di residenze alternative per ciascuno dei soggiornanti. Ciò non solo per suggellare formalmente l'impegno tra i coabitanti aderenti al progetto del patto di convivenza solidale, quanto per dare rilevanza esterna al gruppo dei coabitanti;
2. la **reciprocità delle relazioni tra i partecipanti**, non retto dalla corrispettività tra le prestazioni ma fondato sul **mutuo aiuto**. Tale reciprocità non deve scaturire da rapporti obbligatori preesistenti o coevi al patto di convivenza ma esclusivamente da quest'ultimo;
3. la **spontaneità**, requisito che deve permeare l'intero rapporto di convivenza solidale, sia nella fase iniziale costitutiva dell'intesa, sia – soprattutto – durante lo svolgimento del rapporto, **lasciando libere le parti di decidere con la più ampia libertà possibile di far cessare la (propria) convivenza, in**

tale scelta serenamente confortate dal presidio delle regole negoziali predisposte per tale evenienza.

Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato i vantaggi principali derivanti da questo nuovo sistema sarebbero:

1. **azzerramento del consumo del suolo**, oltre a essere una leva per la rigenerazione urbana e il rilancio dell'”*industria edilizia di qualità*” attraverso opere diffuse di riqualificazione ecosostenibile degli immobili residenziali (soprattutto i condomini urbani degli anni 195/'90);
2. **miglioramento della qualità della vita degli anziani** perché si ottiene un risparmio fino al 30% dei costi di vita, si ha una maggiore sicurezza personale, migliore assistenza alla persona anziana e socialità diffusa;
3. **disponibilità di alloggi liberati** per una nuova domanda sociale non soddisfatta o inespressa a fronte della condivisione di abitazioni ristrutturate;
4. **tutela per i coabitanti** garantite dalla formalizzazione della convivenza mediante.
 - un atto notarile di acquisto (laddove ciascuno sia proprietario della casa in cui vive);
 - in un contratto di locazione;
 - in un contratto di comodato (se la struttura utilizzata appartiene a un solo coabitante o a un soggetto terzo, sia esso privato o società, cooperativa o ente no profit).
5. **fiscalità di favore**, in relazione alla rilevanza sociale di questo nuovo sistema.

Intermediazione filantropica

Secondo le proiezioni di Fondazione Cariplo riprese dallo studio del Notariato in collaborazione con Istat, nel 2030 saranno più di 6 milioni le famiglie nelle quali si verificherà una successione e se viene mantenuto il trend di devoluzioni ad istituzioni del Terzo Settore nella misura dell'1%, il valore di questi lasciti supererebbe i 100 miliardi di euro; si pensi che sono circa 32 milioni gli italiani (64%) che nell'ultimo anno hanno fatto almeno una donazione ad enti che svolgono attività di utilità sociale (circa 1/5 dei patrimoni italiani potrebbe essere trasferito *mortis causa*). In questo contesto, i nuovi istituti degli enti filantropici e di intermediazione filantropica, previsti dalla riforma del terzo settore, diventano importantissimi nell'ambito del trasferimento intergenerazionale della ricchezza anche immobiliare consentendo di dare risposte alle più disparate esigenze del disponente, tanto se rivolte alla tutela di persone fragili quanto al perseguimento di finalità di interesse comune. **L'intermediazione filantropica è una nuova e diversa modalità operativa che, se guidata nella giusta direzione, permetterebbe al settore filantropico di creare e sviluppare un sistema di welfare integrativo dell'intervento pubblico che si fonda anche sulla maggiore sensibilità del nostro Paese per le tematiche sociali.**

L'intermediazione filantropica secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, diventa quindi lo strumento per:

- ottimizzare il **perseguimento di finalità di interesse generale**. Un modello in cui il dono assume centralità consentendo di declinare in modo diverso le differenti tipologie di liberalità;

- consentire un **accesso diffuso alla filantropia** anche quando la donazione coinvolge risorse limitate, guidando il donante verso l'interesse generale che intende perseguire, attraverso un "fondo destinato" costituito all'interno del patrimonio dell'ente;
- **occuparsi di gestione del patrimonio, raccolta fondi, erogazione di beni e servizi** ma anche di denaro e servizi di investimento;
- **gestire il patrimonio immobiliare** come strumento di promozione di attività di interesse collettivo, volto al perseguimento del bene comune, all'elevazione dei livelli di cittadinanza attiva, coesione e protezione sociale, favorendo la partecipazione, l'inclusione ed il pieno sviluppo della persona nonché il valore della cultura e pratica del dono quale espressione di partecipazione, solidarietà e pluralismo.

Ma anche una serie di istituti giuridici previsti non solo dal Codice del Terzo Settore ma anche dalla legge cd. del "Dopo di noi" (L.n.112/2016), se opportunamente valorizzati e utilizzati, potrebbero contribuire ad aprire spazi operativi prima sconosciuti (trust, vincoli di destinazione, contratti di affidamento fiduciario, fondi speciali ecc.).

LE SPESE PER I CONSUMI E LA POVERTÀ DELLE FAMIGLIE RESIDENTI IN ITALIA: ANNO 2022 - ISTAT

La spesa aumenta per effetto dell'inflazione Nel 2022, la spesa media mensile per consumi delle famiglie in valori correnti è pari a 2.625 euro (2.415 euro nel 2021; +8,7%), ma la crescita in termini reali risulta pressoché nulla per effetto dell'inflazione (+8,7% la variazione su base annua dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo). In termini reali, la spesa equivalente diminuisce del 2,5% per le famiglie meno abbienti, mentre per le famiglie più abbienti aumenta dell'1,8%.

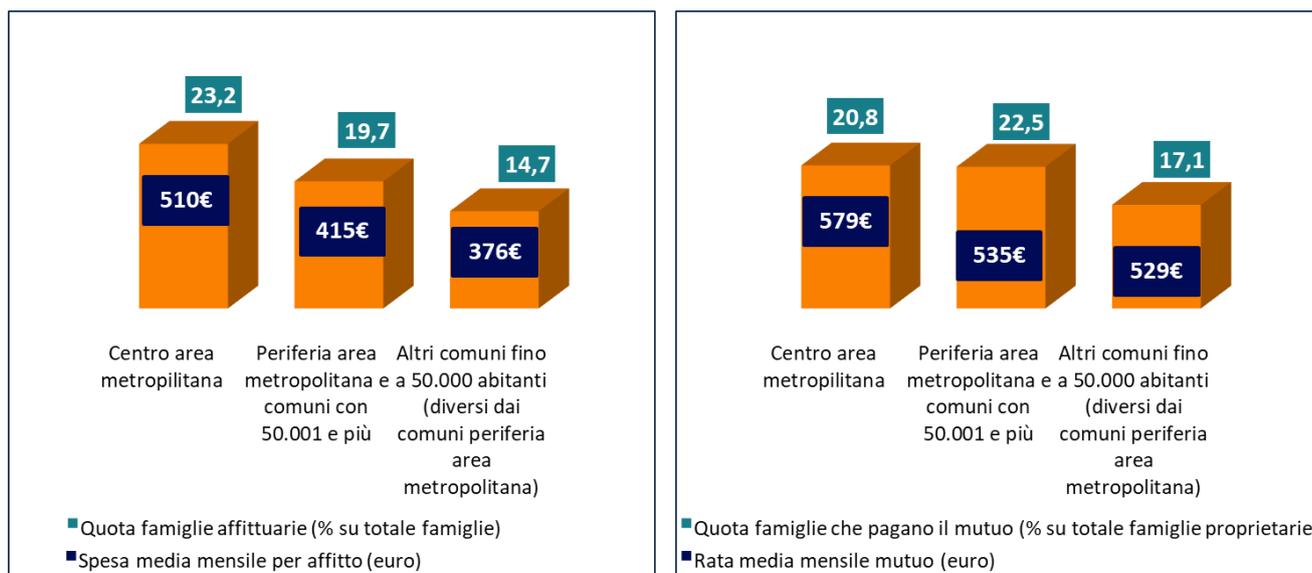
Va considerato che nel 2022 sono in condizione di povertà assoluta poco più di 2,18 milioni di famiglie (8,3% del totale da 7,7% nel 2021) e oltre 5,6 milioni di individui (9,7% in crescita dal 9,1% dell'anno precedente). Questo peggioramento è imputabile in larga misura alla forte accelerazione dell'inflazione. L'incidenza della povertà assoluta fra le famiglie con almeno uno straniero è pari al 28,9%, si ferma invece al 6,4% per le famiglie composte solamente da italiani. L'incidenza di povertà relativa si attesta al 10,9% (stabile rispetto all'11,0% del 2021) e le famiglie sotto la soglia sono 2,8 milioni.

Permangono ampi i divari territoriali: 782 euro di differenza tra la spesa massima del Nord-ovest e quella minima del Sud, erano 748 euro nel 2021. Continuano ad accentuarsi le differenze nei livelli di spesa tra le famiglie composte solamente da italiani rispetto a quelle in cui tutti i componenti sono stranieri (952 euro in più, 850 nel 2021).

In Italia, nel 2022 paga un affitto per l'abitazione in cui vive il 17,6% delle famiglie (circa 4,6 milioni). Tale percentuale varia dal minimo delle Isole (14,0%) al massimo del Nord-ovest (19,0%). La spesa media per le famiglie che pagano un affitto è di 419 euro mensili a livello nazionale; tale esborso è più alto nel Centro (477 euro) e nel Nord (464 euro nel Nord-ovest e 447 nel Nord-est) rispetto a Sud (313 euro) e Isole (306 euro). La quota più elevata di famiglie in affitto si registra nei comuni centro di area metropolitana (23,2%), dove il canone medio è pari a 510 euro mensili. Paga un mutuo il 19,3% delle famiglie che vivono in abitazioni

di proprietà (circa 3,7 milioni). Questa quota è maggiore al Nord (25,4% nel Nord-ovest e 22,9% nel Nord-est) e nel Centro (20,4%) rispetto a Isole (11,8%) e Sud (10,5%). Dal punto di vista economico e contabile, il mutuo è un investimento, e non rientra quindi nel calcolo della spesa per consumi; ciononostante, per le famiglie che la sostengono rappresenta un esborso consistente e pari, in media, a 539 euro mensili, che salgono a 579 nei comuni centro di area metropolitana.

**FAMIGLIE AFFITTUARIE DELL'ABITAZIONI IN CUI VIVONO E SPESA MEDIA PER AFFITTO.
FAMIGLIE PROPRIETARIE CHE PAGANO IL MUTUO E RATA MEDIA DEL MUTUO.
PER AMPIEZZA COMUNE DI RESIDENZA- ANNO 2022**



Il titolo di godimento dell'abitazione in cui si vive è strettamente correlato alla povertà assoluta. Si contano oltre 983mila famiglie povere in affitto, che rappresentano il 45% di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta del 21,2% contro il 4,8% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà. Entrambi i valori sono in crescita rispetto al 2021, quando l'incidenza era 19,1% per le famiglie in affitto e 4,3% per quelle in proprietà.

I PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: SETTEMBRE 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 settembre 2023 è cresciuto del +0,2% rispetto al mese precedente mentre è salito del +5,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e del +14,2% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: AGOSTO 2023 – ISTAT

Ad agosto 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca del 2,1% rispetto a luglio. Nella media del trimestre giugno – agosto 2023 la produzione nelle costruzioni cala dello 0,4% 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 ad agosto 2022) sia l'indice grezzo registrano una flessione dello 0,3%. Nella media dei primi otto mesi del 2023, l'indice corretto per gli effetti di calendario diminuisce del 2,1%, mentre l'indice grezzo cala del 2,2%.

PERMESSI DI COSTRUIRE: II TRIMESTRE 2023 ISTAT

Nel II trimestre 2023, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima un calo congiunturale (II trimestre 2023 su I trimestre 2023) del 5,2% sia del numero di abitazioni sia della superficie utile abitabile. L'edilizia non residenziale cresce dell'8,9% rispetto al trimestre precedente. Nel II trimestre 2023, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a circa 13.550 unità; la superficie utile abitabile si attesta poco al di sotto degli 1,19 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è di circa 2,71 milioni di metri quadrati. **Nel trimestre in esame, il settore residenziale registra, in termini tendenziali (II trimestre 2023 su II trimestre 2022), una consistente flessione sia del numero delle abitazioni (-16,1%) sia della superficie utile abitabile (-13,5%).** La superficie dei fabbricati non residenziali, nel II trimestre dell'anno, aumenta del 4,1%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

RINVIATO AD UN TRILOGO PROGRAMMATO PER DICEMBRE, L'APPROFONDIMENTO SULLA DIRETTIVA "CASE GREEN" -ANSA

Il negoziato Ue sulle case green procede all'insegna della flessibilità invocata dagli Stati membri. La proposta di direttiva europea è stata oggetto di approfondimento in occasione di un recente trilogò (incontro a tre tra rappresentanti di Parlamento, Consiglio e Commissione UE) che si è concluso con un rinvio, programmato per il prossimo dicembre.

A preoccupare i proprietari di abitazioni- considerate le caratteristiche del patrimonio edilizio nazionale- è soprattutto l'obbligo stringente, inserito nel testo originario, ad efficientare il proprio immobile entro un arco temporale piuttosto breve (2030).

Secondo quanto riportato dalle principali agenzie di stampa, a seguito dell'azione condotta da diversi Stati tra i quali l'Italia, l'approccio alla ripresa del dialogo a tre, dovrebbe essere diverso: non più valutazioni sui singoli edifici (classe E entro il 2030, classe D entro il 2033) ma Piani da elaborare entro il 2050 dagli Stati membri, con target di riduzione dei consumi di energia intermedi al 2030 e 2035, che tengano conto delle caratteristiche del patrimonio edilizio nel suo complesso.