



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.

1 2024

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



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

mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2024 della Borsa Immobiliare di Roma sarà disponibile a breve per l'acquisto. I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni, sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla **Borsa Immobiliare di Roma** nel II semestre 2023.

I valori sono disponibili per i 22 rioni, che compongono il centro storico; i 32 quartieri che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane, a cui si aggiungono i 3 quartieri marini del litorale; i 6 suburbi (territori oltre quartiere); le 53 zone dell'Agro Romano; i restanti 120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale. I valori sono disponibili sul sito della Borsa Immobiliare di Roma, previo abbonamento:

<https://www.biroma.it/p/listino-ufficiale-quotazioni-prezzi-case-immobili-roma>



LA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA INCONTRA I CITTADINI

Grande successo dell'iniziativa finalizzata a promuovere la conoscenza del mercato immobiliare locale, con un punto informativo temporaneo presso un Centro commerciale della capitale. Gli agenti della **Borsa immobiliare di Roma** hanno incontrato i cittadini per illustrare l'importanza di far riferimento a listini e quotazioni ufficiali e di familiarizzare con i criteri che concorrono a definire una stima.

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

A breve verranno pubblicati i risultati dell'indagine condotta presso circa 1.500 agenti immobiliari. Come consuetudine i temi analizzati riguardano l'andamento dei prezzi e dei canoni di locazione delle abitazioni, numero di transazioni effettuate dagli agenti, conferimento degli incarichi a vendere e/o locare, trattative e tempi di vendita, modalità di finanziamento degli acquisti e prospettive del mercato.

<https://www.tecnoborsa.com/indagini-studi-e-ricerche/sondaggio-congiunturale-sul-mercato-delle-abitazioni-in-italia/>

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Mercato immobiliare, compravendite di fonte notarile: ii trimestre 2023 – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat
- La produzione nel settore delle costruzioni – Eurostat

MUTUI

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

NEWS

- Discorso di Christine Lagarde, Presidente della Bce, all'audizione della Commissione per i problemi economici e monetari del Parlamento europeo
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: gennaio 2024 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: dicembre 2023 – Istat

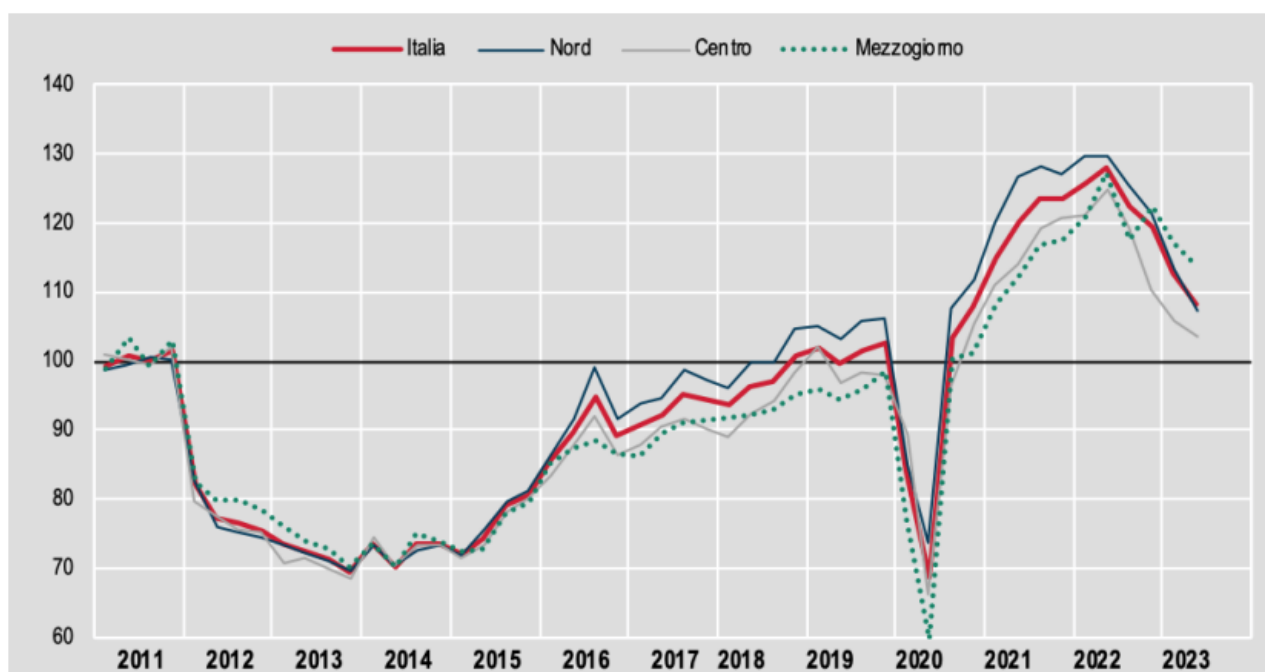
ANDAMENTO DEL MERCATO

MERCATO IMMOBILIARE, COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: II TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Nel II trimestre 2023 sono 235.725 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -4,1% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato non destagionalizzato è di -16,0%. **Nel confronto congiunturale, l'abitativo segna variazioni percentuali negative in tutte le ripartizioni geografiche del Paese** (Nord-ovest -5,9%. Nord-est -5,1%, Sud -4,1%, Centro -2,4%), **fatta eccezione per le Isole che rimangono sostanzialmente stabili (+0,1%)**. Il settore economico è in diminuzione su tutto il territorio nazionale: nel Nord-ovest -5,4%, nelle Isole -3,2%, al Centro -3,0%, nel Sud -0,6% e nel Nord-est -0,4%. Il 94,0% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (221.514), il 5,7% quelli a uso economico (13.373) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (838). Rispetto al II trimestre 2022 le transazioni immobiliari diminuiscono del 16,7% nel comparto abitativo e dell'1,5% nell'economico. A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative in tutto il Paese: Nord-ovest -21,6%, Centro -17,8%, Sud -14,8%, Nord-est -13,8% e Isole -5,5%. Il settore economico diminuisce nel Nord-ovest (-6,5%), nel Centro (-6,4%) e nelle Isole (-4,2%), mentre aumenta nel Nord-est (+6,2%) e al Sud (+4,9%). Nel settore abitativo le compravendite si riducono sia nei grandi sia nei piccoli centri (rispettivamente -20,9% e -13,5%); in quello economico, diminuiscono nei grandi centri (-6,6%) e aumentano nei piccoli (+2,1%).

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2011 – II trimestre 2023, dati destagionalizzati (base 2010=100)



Convenzioni contenute negli atti notarili.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A dicembre 2023 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca del 4,4% rispetto a novembre. Nella media del IV trimestre del 2023 la produzione nelle costruzioni aumenta del 5,7% nel confronto con il III trimestre. Su base tendenziale, a dicembre l'indice grezzo registra un incremento del 2,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 9,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 18 contro i 20 di dicembre 2022). Nel complesso del 2023, l'indice grezzo cala dello 0,7%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario mostra una flessione dello 0,1% nel confronto con il 2022.

LA PRODUZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - EUROSTAT

Nel dicembre 2023, rispetto a novembre 2023, la produzione destagionalizzata nel settore delle costruzioni è aumentata dello 0,8% nell'area dell'euro e dell'1,3% nell'UE, secondo le prime stime di Eurostat, l'ufficio statistico dell'Unione europea. Nel novembre 2023, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,4% nell'area dell'euro e dello 0,5% nell'UE. A dicembre 2023 rispetto a dicembre 2022, la produzione nel settore delle costruzioni è aumentata dell'1,9% nell'area dell'euro e del 2,4% nell'UE. La produzione media annua nel settore delle costruzioni per l'anno 2023, rispetto al 2022, è aumentata dello 0,2% nell'area dell'euro e dello 0,1% nell'UE. Nell'area euro a dicembre 2023 rispetto a novembre 2023 l'edilizia è aumentata dell'1,1%, mentre l'ingegneria civile è diminuita dello 0,6%. Nell'UE l'edilizia è aumentata dell'1,4%, mentre l'ingegneria civile è diminuita dell'1,1%. Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili dati, gli aumenti mensili più elevati della produzione nel settore edile sono stati registrati in Romania (+10,3%), Polonia (+8,5%) e Ungheria (+5,0%). Le diminuzioni maggiori sono state osservate in Slovacchia (-10,0%), Germania (-3,4%) e Austria (-1,9%). In Italia la crescita si è attestata al +4,4%.

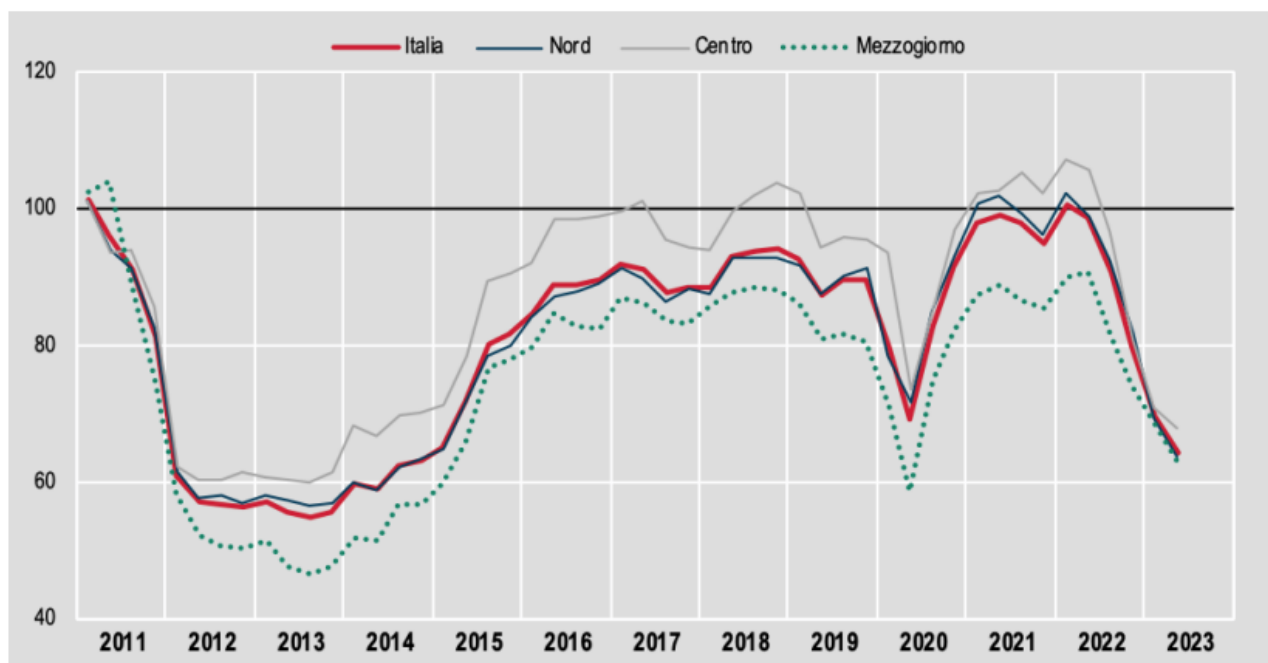
MUTUI

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

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 78.512. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -7,3% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato non destagionalizzato è di -35,3%. Il calo interessa tutto il territorio su base sia congiunturale (Sud -9,5%, Nord-ovest -8,4%, Nord-est -7,6%, Isole -6,3% e Centro -3,9%) sia annua (Nord-ovest -40,6%, Centro -36,2%, Sud -32,5%, Nord-est -30,4%, Isole -27,6%, città metropolitane -39,5% e piccoli centri -31,7%).

INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE

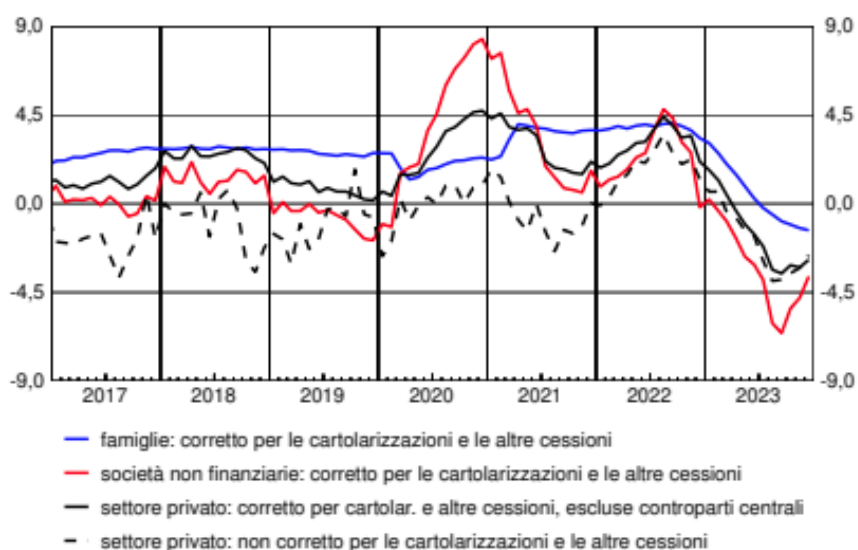
I trimestre 2011 - II trimestre 2023, dati destagionalizzati (base 2010=100).



BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In dicembre i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,8% sui dodici mesi (-3,2 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell'1,3% sui dodici mesi (erano calati dell'1,2 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 3,7% (-4,8 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 3,1% sui dodici mesi (-4,1 in novembre); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 19,3% (19,7 in novembre).

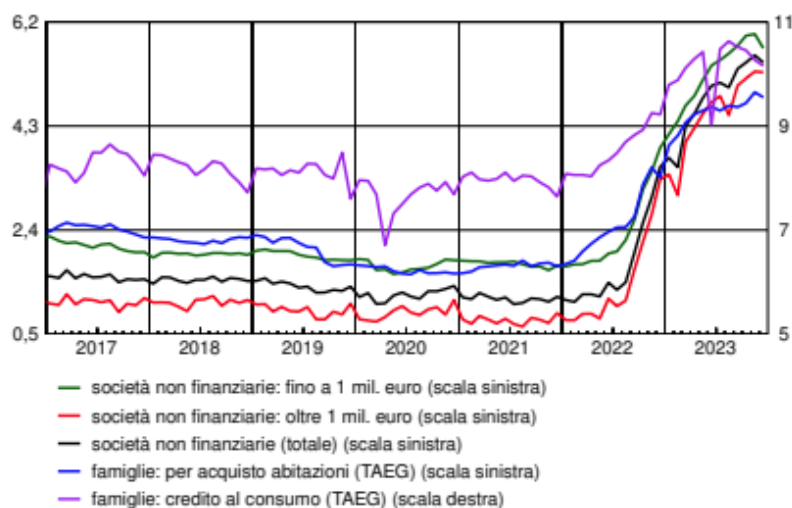
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA (VARIAZIONI PERCENTUALI SUI 12 MESI)



In dicembre 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 4,82% (4,92

in novembre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 41% (22% nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,16% (10,27 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,46% (5,59 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,72%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,28%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,96% (0,95 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI
(valori percentuali)



ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI/CREDITIZI: MONTHLY OUTLOOK – ABI

L'andamento dell'economia sia nell'area dell'euro che nel nostro paese quella italiana mostra come gli effetti della politica monetaria restrittiva della BCE continuino a manifestarsi. Effetti che possono cogliersi anche nel mercato bancario in Italia. Tuttavia, negli ultimi mesi si stanno manifestando i primi segnali di diminuzione dei tassi di mercato rispetto ai precedenti valori massimi.

Andando ad analizzare i tassi di mercato è emerso che il tasso sui BTP nei primi 14 giorni di febbraio è stato in media del 3,88%, **in diminuzione** di 111 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso IRS (molto usato nei mutui) a 10 anni nei primi 14 giorni di febbraio è stato in media del 2,69%, in diminuzione di 83 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso sui BOT a sei mesi nei primi 14 giorni di febbraio è stato in media del 3,66%, in diminuzione di 39 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; infine, il tasso Euribor a 3 mesi nei primi 14 giorni di febbraio è stato in media del 3,91%, in calo di 10 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023.

In generale i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento sono in diminuzione: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito a gennaio 2024 al 3,99%, rispetto al 4,42% di dicembre 2023 e dal 4,50% di novembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso a gennaio 2024 al 5,39% dal 5,46% di dicembre 2023 e al 5,59% di novembre 2023; il tasso

medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato a gennaio 2024 del 4,76%, stesso valore di dicembre e novembre 2023.

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a gennaio 2024 è sceso a 151 punti base (208 punti nel mese precedente).

Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica che contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: a gennaio 2024, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 2,9% rispetto a un anno prima, mentre a dicembre 2023 avevano registrato un calo del 2,5%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 3,7% e quelli alle famiglie dell'1,3%.

Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a dicembre 2023 sono state 16,6 miliardi di euro (17,7 miliardi a novembre). Se confrontato con il livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto nel novembre 2015 (88,8 miliardi), il calo è di 72,2 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è allo 0,98% a dicembre 2023 (1,04% a novembre 2023; 4,89% a novembre 2015).

NEWS

ESTRATTO DEL DISCORSO DI CHRISTINE LAGARDE, PRESIDENTE DELLA BCE, ALL'AUDIZIONE DELLA COMMISSIONE PER I PROBLEMI ECONOMICI E MONETARI DEL PARLAMENTO EUROPEO

Dopo un'espansione del 3,4% nel 2022, l'attività economica dell'area euro è stata debole nel 2023, con una crescita del PIL reale stagnante nell'ultimo trimestre. La debolezza dell'attività è diffusa in tutti i settori, dall'edilizia e dal manifatturiero ai servizi.

I dati in arrivo continuano a segnalare un'attività moderata nel breve termine. Tuttavia, alcuni indicatori di indagini lungimiranti indicano una ripresa nel prossimo anno.

Secondo l'ultima stima flash, l'inflazione è scesa al 2,8% a gennaio 2024 dopo essere aumentata di mezzo punto percentuale a dicembre. La ripresa di dicembre era stata ampiamente prevista, ma si è rivelata più debole del previsto. L'aumento riflette gli effetti base nella componente energetica dovuti alle misure una tantum di sostegno del prezzo del gas in Germania e al notevole calo dei prezzi del carburante nel dicembre 2022. L'inflazione alimentare è scesa ulteriormente al 5,7% a gennaio a causa di un tasso di inflazione più basso per gli alimenti trasformati, mentre l'inflazione energetica si è attestata al -6,3%. L'inflazione core (esclusi energia e alimentari) sta gradualmente diminuendo, ma la sua componente dei servizi ha mostrato segni di persistenza. La crescita salariale continua ad essere forte e si prevede che diventerà un motore sempre più importante della dinamica dell'inflazione nei prossimi trimestri, riflettendo la tensione sui mercati del lavoro e le richieste dei lavoratori di compensare l'inflazione.

Il lungimirante indicatore salariale della BCE continua a segnalare forti pressioni salariali, ma gli accordi indicano un certo stabilizzarsi nell'ultimo trimestre del 2023. Le pressioni salariali per il 2024 dipendono in particolare dall'esito dei round negoziali in corso o futuri che interessano un'ampia parte dell'area dell'euro dipendenti. Il contributo dei profitti unitari alle pressioni interne sui prezzi ha continuato a diminuire,

suggerendo che, come previsto, gli incrementi salariali sono almeno in parte ammortizzati dai margini di profitto.

Nel complesso, i dati più recenti confermano il processo di disinflazione in corso e dovrebbero portarci gradualmente ancora più in basso nel corso del 2024, man mano che l'impatto degli shock al rialzo passati si attenua e le rigide condizioni di finanziamento contribuiscono a spingere verso il basso l'inflazione.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GENNAIO 2024 – 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 gennaio 2024 è salito del +0,3% rispetto al mese precedente e del +0,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e del +10,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

PERIODO DI RIFERIMENTO: GENNAIO 2024

Indice generale FOI*	+119,3
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,3
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+0,8
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+10,8

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

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: DICEMBRE 2023 – ISTAT

A dicembre 2023 i prezzi alla produzione delle costruzioni per "Edifici residenziali e non residenziali" crescono dello 0,2% su base mensile e dello 0,4% su base annua. I prezzi di "Strade e Ferrovie" rimangono invariati in termini congiunturali e crescono dello 0,1% in termini tendenziali. Nella media del 2023, i prezzi alla produzione per "Edifici residenziali e non residenziali" crescono dell'1,4%, quelli di "Strade e Ferrovie" dell'1,2% (rispettivamente +8,2% e +8,3% nel 2022).