

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.



CORSI DI FORMAZIONE STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE E AVANZATO

Al via la nuova edizione dei Corsi di formazione “Standard di Valutazione Immobiliare” che forniscono la giusta preparazione, secondo gli Standard internazionali di valutazione immobiliare IVS, gli Standard Europei di Valutazione EVS e il **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, per redigere una stima immobiliare usando il linguaggio tecnico e le teorie universalmente riconosciute dagli esperti e dal comparto bancario.

I nostri corsi di valutazione immobiliare sono rivolti a tutti quei professionisti e tecnici (Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geometri, Periti Agrari, Periti Edili, Agrotecnici, Agenti Immobiliari, società di investimento e di finanziamento), che abbiano tra le proprie competenze professionali la valutazione immobiliare e che desiderino un'attività formativa conforme alle attuali aspettative del mercato professionale.

I Corsi sono funzionali, inoltre, all'accesso agli esami per il conseguimento della certificazione quale Valutatore Immobiliare Livello Base e Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016).

Sono validi infine, per il conseguimento di **crediti formativi professionali per soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.**

[Programma e modulo iscrizione corso livello base](#)

[Programma e modulo iscrizione livello avanzato](#)



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

Prosegue la collaborazione per la **realizzazione di attività di comune interesse** come lo scambio di informazioni in ambito scientifico, tra Fondazione Telos e **Tecnoborsa** che ha messo a **disposizione l'accesso on line per un anno al Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma ai professionisti iscritti all'Ordine sul territorio**, interessati a conoscere le quotazioni immobiliari rilevate da addetti ai lavori, sulla base dell'effettivo compravenduto collegato al gestionale della Borsa stessa.

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Aprile 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Permessi di costruire: IV trimestre 2023 – Istat
- Osservatorio Brick: Aste Immobiliari – Berry Srl

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Bollettino Economico – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie: marzo 2024 – Istat
- Rapporto sul Benessere equo e sostenibile (Bes): Benessere economico – Istat

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base
23, 27 e 29 Maggio 2024 – 3 e 7 Giugno 2024
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Avanzato
18, 21, 25 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

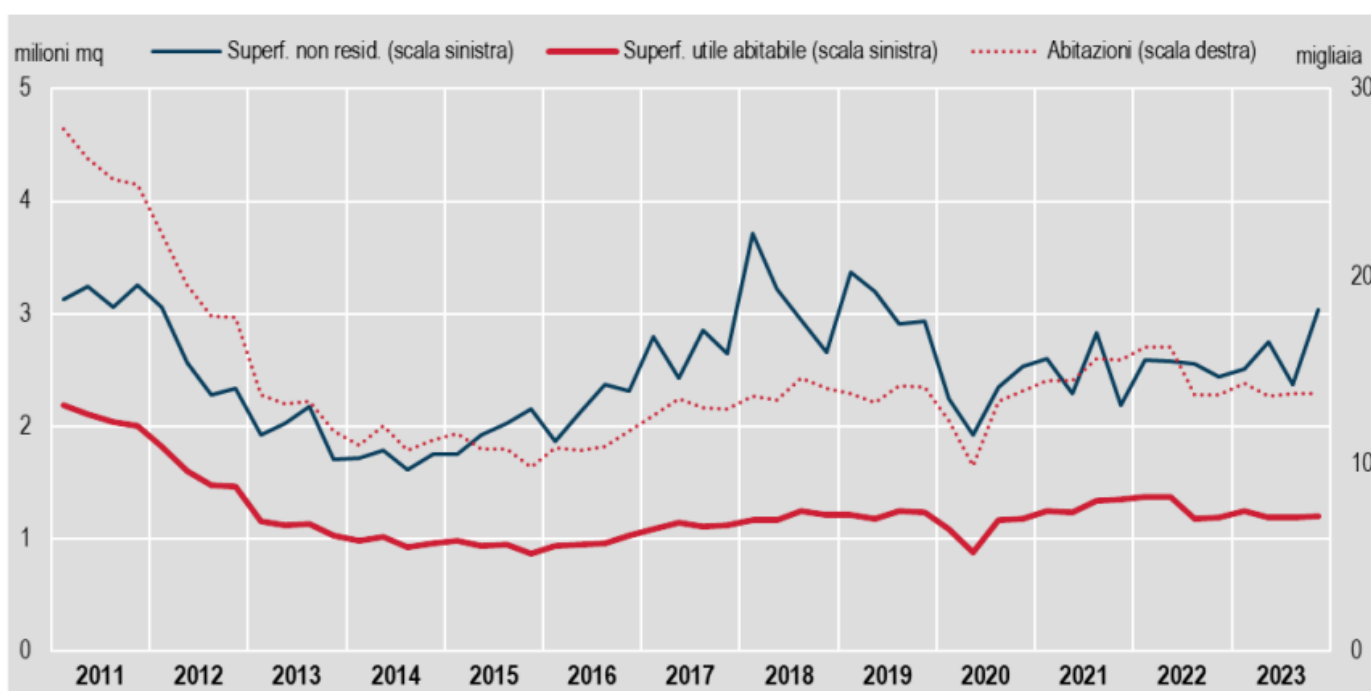
A febbraio 2024 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 3,9% rispetto a gennaio. Nella media del trimestre dicembre 2023 – febbraio 2024 la produzione nelle costruzioni aumenta del 3,6% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo registra un incremento del 10,2%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 5,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 20 di febbraio 2023). Nella media dei primi due mesi del 2024, l'indice grezzo aumenta del 13,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 9,4%.

PERMESSI DI COSTRUIRE: IV TRIMESTRE 2023 – ISTAT

Nel IV trimestre 2023, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una lieve crescita congiunturale sia del numero di abitazioni (+0,1%) sia della superficie utile abitabile (+0,6%), al netto dei fattori stagionali. L'edilizia non residenziale registra un significativo incremento (+28,3%) rispetto al III trimestre 2023. **Nel IV trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.780 unità; la superficie utile abitabile si attesta poco al di sopra degli 1,20 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è di circa 3,04 milioni di metri quadrati.** Nel trimestre in esame, il settore residenziale evidenzia una crescita sia per il numero di abitazioni (+0,5%) sia per la superficie utile abitabile (+1,3%), rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. **La superficie dei fabbricati non residenziali, nell'ultimo trimestre dell'anno, registra un marcato incremento (+24,7%) rispetto al IV trimestre 2022.**

SUPERFICIE UTILE ABITABILE E NON RESIDENZIALE, NUMERO DI ABITAZIONI

I trimestre 2011 – IV trimestre 2023, valori assoluti, dati destagionalizzati



OSSERVATORIO BRICK: ASTE IMMOBILIARI – BERRY SRL

Nei primi tre mesi del 2024 sono state 37mila le aste pubblicate in Italia (-17,8% rispetto alle circa 45mila al 31 marzo 2023), per un valore complessivo dell'offerta minima di partenza pari a circa 6,3 miliardi di euro (-16% rispetto ai 7,5 miliardi al 31 marzo 2023).

Lo evidenzia l'Osservatorio "BRICK" realizzato dalla società Berry Srl che monitora periodicamente l'andamento del mercato immobiliare e delle aste in Italia utilizzando per la ricerca dati attraverso algoritmi di intelligenza artificiale specificatamente "allenati" nel ricercare e individuare dati relativi al settore.

Nel I trimestre 2024 i dati forniscono un panorama di nuove aste in significativo calo, quasi 10mila avvisi pubblicati in meno rispetto allo stesso periodo del 2023, un decremento non fisiologico le cui cause possono essere individuate principalmente nel continuo calo delle procedure esecutive pendenti nei tribunali. **Per quanto riguarda i macro-trend, nelle grandi città e nei capoluoghi di regione non ci sono state grandi variazioni mentre l'andamento delle nuove aste nelle province sottolinea come siano le periferie e le città più piccole delle varie regioni a registrare i maggiori cali nel periodo.** Per quanto riguarda i tribunali, quello di Roma si conferma il primo per nuove aste aperte nel periodo mentre le corti d'appello dell'Aquila e di Catania assieme ai Tribunali di Cremona, Patti, Pavia e Vercelli hanno registrato il minor numero di aste aperte (solo una per tribunale). **A livello di categorie, si mantiene alto il valore degli immobili all'asta di tipo residenziale, il cui valore medio aumenta del 9,3%.**

Singolare come si confermi anche in questo periodo un trend che continua da moltissimi anni, ovvero il **Trentino Alto Adige è ancora la regione – seconda nel I trimestre 2024 solo alla "stagionale" Sardegna – con la base d'asta tra le più alte in Italia, a partire da 311.912 Euro.**

All'interno del **Portale Vendite Pubbliche nel I trimestre 2024 sono stati pubblicati circa 37.000** nuovi avvisi d'asta così suddivisi: il 53% in riferimento ad immobili ad uso residenziale (pari ad un totale di 19.442 aste sopravvenute); il 19% ad immobili ad uso commerciale (7.074) e il 3,4% ad immobili ad uso industriale (1.275), mentre il rimanente 25% è composto da "altre" categorie immobiliari (9.174). Poco rilevante, l'ambito degli impianti sportivi, che rappresenta solo lo 0,09% del totale nuovi avvisi pubblicati (33).

A livello regionale: il 12% del totale delle aste pubblicate è localizzato in Lombardia (per un totale di 4.502 nuove aste, -23,4% sul I trimestre 2023); poco più dell'11% è sia nel Lazio (4.232, -4,7% rispetto allo stesso periodo del 2023) che in Sicilia (4.158, -23%); la regione con numero minore di nuove aste si conferma la Valle d'Aosta (55, -40%). A livello macro territoriale la maggior concentrazione percentuale di nuove aste è nel Centro Italia (29,23%) seguito da Nord-Ovest (19,35%), Sud escluso isole (24,08%), Isole (16,13%) e Nord-Est (11,21%). **Tra le grandi città, Roma si conferma prima in Italia per numero di aste censite (1.218, in lievissimo calo rispetto alle 1.280 del I trimestre 2023), seguita da Palermo (270 vs. 289 del I trimestre 2023) e Genova (236 vs. 206 nel I trimestre 2023). A livello provinciale la Città Metropolitana di Roma guida la classifica con 2.791 aste pubblicate (pari al 7,5% del totale nazionale), seguita da Perugia e da Cosenza rispettivamente con 1.095 e 1.065.**

Infine, a livello di Tribunali locali, con un dato di 1.681 quello di Roma continua ad essere il primo tribunale con il maggior numero di nuove aste aperte nel I trimestre 2024 (pari al 4,5% del totale nazionale, +10,9% rispetto al 1.516). Seguono quelli di Cagliari (1.118, +7,5%), Milano (867, -12,2%) e Brescia (845, +3,5%).

Analizzando la base d'asta media nazionale delle vendite svoltesi nel primo trimestre 2024, questa ammonta a circa 171.700 euro (+3,5% rispetto ai 165.900 euro al 31 marzo 2023). **Dalle singole categorie registra una forte crescita il valore medio della base d'asta per gli immobili residenziali che si attesta a 136.700, +9,3% rispetto ai primi tre mesi del 2023** nonostante il numero di aste minore per la categoria. **Gli immobili industriali passano da un valore di base d'asta media di 630.945 euro nel I trimestre 2023 a 613.570 euro del I trimestre 2024 (-2,7%). Gli immobili commerciali registrano un lieve decremento, da 172.000 euro a 171.400 (-0,3%).** Si segnala, infine, un Incremento significativo nella base d'asta media per gli impianti sportivi (992.560 euro al 31.03.2024) che più che raddoppiano rispetto al I trimestre 2023 (425.700), +132,9%.

La Sardegna risulta in testa tra le zone nelle quali sono localizzati i lotti il cui valore medio di base d'asta su scala nazionale è stato mediamente più alto con un complessivo di 337.243 euro (+74,2% rispetto ai 193.611 euro del I trimestre 2023). Segue il Trentino-Alto Adige con 311.912 euro (+33,7% rispetto ai 233.335 del I trimestre 2023), Lombardia con 229.838 euro (+37,1% rispetto a 167.630) e Toscana con 242.516 (+6,7% rispetto a 218.775 euro). Nelle ultime posizioni si confermano come nella precedente rilevazione la Calabria (89.921 euro, -11,5%) e il Molise (96.892, -2,3%).

Per quanto attiene alle modalità d'asta, c'è stato un aumento notevole delle aste gestite in modalità asincrona telematica, da 32% del I trimestre 2023 al 38% dello stesso periodo del 2024, e un calo del 4% e del 2% rispettivamente delle vendite presso il venditore e sincrona mista. Le vendite sincrone telematiche sono rimaste per lo più invariate nel numero.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

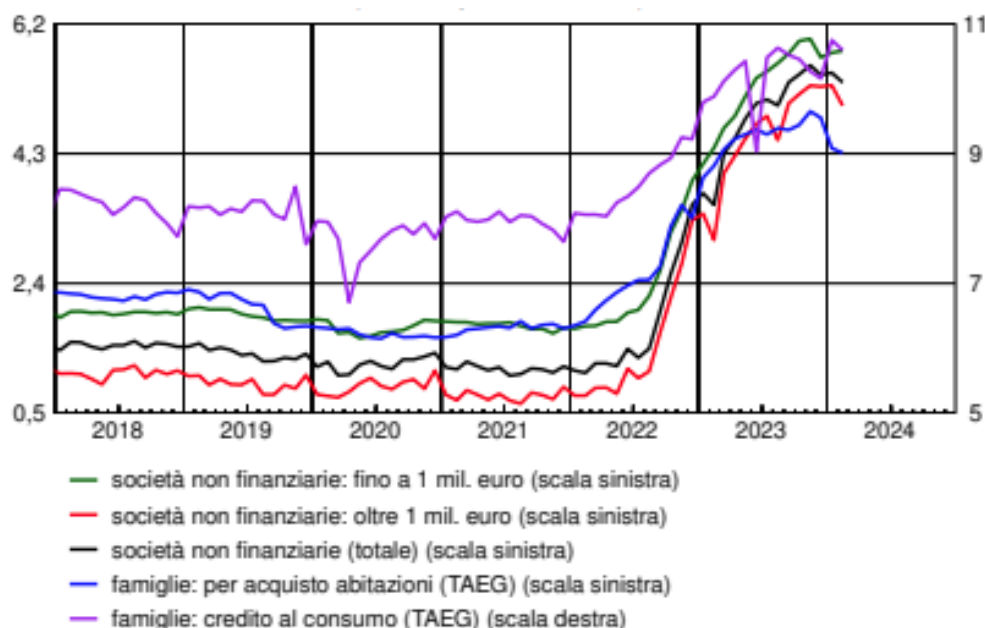
In febbraio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,5% sui dodici mesi (-2,6 nel mese precedente). **I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell'1,3% sui dodici mesi (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 3,8% (-3,9 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti dell'1,2% sui dodici mesi (-2,0 in gennaio); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 18,0% (21,0 in gennaio).**

In febbraio 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 4,31% (4,38 in gennaio);** la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 17% (22% nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,59% (10,75 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono

stati pari al 5,34% (5,48 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,81%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,00%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere, sono stati pari all'1,02% (1,00 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



BOLLETTINO ECONOMICO – BANCA D'ITALIA

In febbraio il costo marginale della raccolta è rimasto pressoché invariato rispetto a novembre (al 2,2%), mantenendosi su valori consistenti: era quasi nullo alla fine del 2021. I tassi sui depositi in conto corrente sono rimasti sostanzialmente stabili (allo 0,6%), quelli sui nuovi depositi al settore privato non finanziario con durata prestabilita fino a un anno sono lievemente diminuiti (al 3,7). **Il costo delle obbligazioni bancarie italiane, sceso significativamente alla fine del 2023, si è ancora ridotto nel I trimestre del 2024, riflettendo il calo del premio per il rischio di credito.** Nel complesso, la composizione delle passività bancarie ha continuato a rimodularsi verso fonti di finanziamento più costose a seguito della restituzione dei fondi relativi alle operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine (TLTRO3) e della riallocazione della liquidità di imprese e famiglie a favore di strumenti più remunerativi. In febbraio è proseguita la flessione della raccolta rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,6%); vi ha inciso la contrazione sia delle passività verso l'Eurosistema sia dei depositi di residenti. La dinamica di questi ultimi ha riflesso la diminuzione di quelli in conto corrente (-5,9%) a fronte dell'espansione degli altri depositi (14,9). La raccolta obbligazionaria, al dettaglio e all'ingrosso, è fortemente cresciuta (rispettivamente del 35,3 e 12,0%).

Tra novembre e febbraio i tassi di interesse sui nuovi prestiti bancari alle imprese sono rimasti elevati, pur registrando un lieve calo (5,3% da 5,6%). La riduzione è stata più marcata per le erogazioni a tasso fisso, che hanno beneficiato di un calo dei tassi a lungo termine privi di rischio, e per quelle sopra il milione di euro, tipicamente erogate a prenditori di maggiore dimensione e meno rischiosi.

Il costo dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è sceso al 3,9% (dal 4,5 in novembre), grazie alla minore onerosità di quelli a tasso fisso. Dall'avvio del processo di normalizzazione della politica monetaria, il tasso applicato ai nuovi finanziamenti ha subito un rialzo di 4,1 punti percentuali per le imprese e di 2,5 per i mutui alle famiglie; **il costo dei prestiti in essere è salito rispettivamente di 3,8 e di 1,7 punti percentuali per le imprese e le famiglie.** La trasmissione dei rialzi dei tassi ufficiali al costo dei finanziamenti erogati alle società non finanziarie è risultata più marcata di quanto suggerito dalle regolarità storiche, rispecchiando anche il maggiore rischio percepito dagli intermediari, in parte generato dai forti e ravvicinati incrementi all'inizio della fase restrittiva.

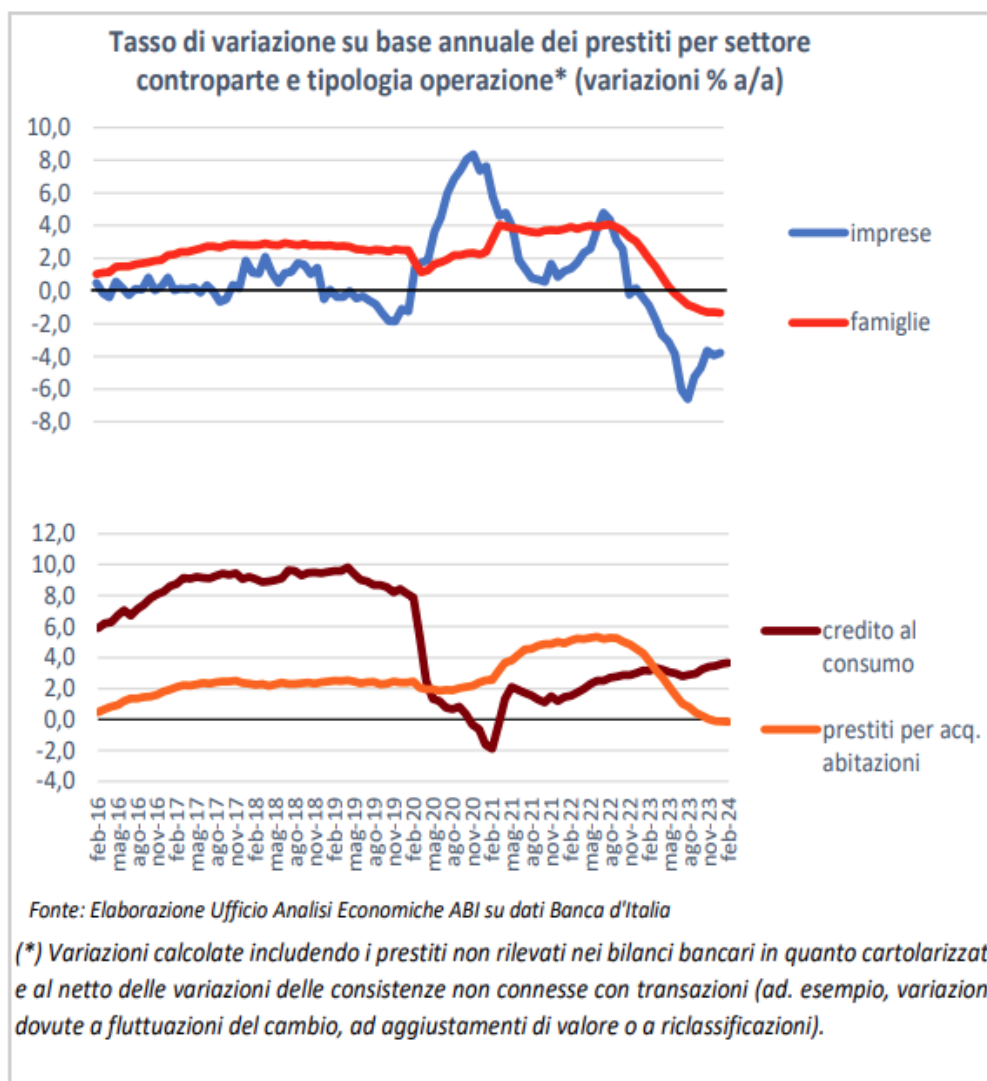
MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZIE – ABI

Sulla base di prime stime del SI-ABI il totale prestiti a residenti in Italia (settore privato più Amministrazioni pubbliche al netto dei pronti contro termine con controparti centrali) a marzo 2024 si è collocato a 1.651,6 miliardi di euro, con una variazione annua pari a -3,1% (-3,0% nel mese precedente), calcolata 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). I prestiti a residenti in Italia al settore privato⁹ sono risultati, nello stesso mese, pari a 1.414 miliardi di euro in calo del 2,7% rispetto ad un anno prima¹⁰. I prestiti a famiglie e società non finanziarie sono pari a 1.281 miliardi di euro con una variazione annua pari a -2,6% (-2,5% nel mese precedente), calcolata 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). Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica, che deprime la domanda di prestiti.

Secondo i dati ufficiali di Banca d'Italia, a febbraio 2024 il tasso di variazione dei prestiti alle imprese non finanziarie è risultato pari a -3,8% (-3,9% nel mese precedente). Il totale dei prestiti alle famiglie¹¹ è sceso dell'1,3% (come nel mese precedente). La dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata stabile rispetto al mese precedente per la componente dei prestiti per l'acquisto di abitazioni (-0,1% come nel mese precedente) e in lieve aumento per il credito al consumo (+3,7% rispetto a +3,6% del mese precedente; cfr. Grafico 7). Nel IV trimestre del 2023 la quota di acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario è scesa dal 63,4% al 56,9%. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è salito al 77,6% (77,3% nel trimestre precedente¹²).

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a marzo 2024 il tasso sui nuovi prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - era pari a 3,79%, in calo rispetto al 3,89% del mese precedente (2,05% a giugno 2022; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui l'85,6% erano mutui a tasso fisso (82,5% il mese precedente). Il tasso medio sui nuovi

prestiti in euro alle società non finanziarie è sceso al 5,26% (1,44% a giugno 2022; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio ponderato sul totale dei prestiti a famiglie e società non finanziarie è risultato in lieve calo e pari al 4,79% (2,21% a giugno 2022; 6,16% a fine 2007).



Le sofferenze al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse, a febbraio 2024 erano pari a 17,4 miliardi di euro (17,5 miliardi nel mese precedente), superiori di circa 1,9 miliardi (pari a 12,3%) rispetto ad un anno prima. La riduzione è stata di 71,5 miliardi (pari a -80,4%) rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette/impieghi totali si è attestato all'1,03% (1,04% il mese precedente e 4,89% a novembre 2015).

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MARZO 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 marzo 2024 è rimasto invariato rispetto al mese precedente ed è salito del +1,2% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +8,6% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

PERIODO DI RIFERIMENTO: MARZO 2024

Indice generale FOI*	+119,4
Variazione % rispetto al mese precedente	0,1
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,2
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+8,6

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

RAPPORTO SUL BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE (BES): BENESSERE ECONOMICO – ISTAT

Nel 2021 il reddito medio delle famiglie (33.798 euro) è tornato a crescere sia in termini nominali (+3%) sia in termini reali (+1%). Migliora anche l'indice di disuguaglianza del reddito netto, che registra un valore di 5,6, in diminuzione rispetto all'anno precedente (era 5,9 nel 2020) e con valori lievemente inferiori a quelli pre-pandemici (era pari a 5,7 nel 2019): in assenza di misure di sostegno alle famiglie (trasferimenti emergenziali e reddito di cittadinanza), l'indice di disuguaglianza sarebbe risultato pari a 6,4, valore molto superiore a quello osservato.

Rimane sostanzialmente stabile rispetto ai tre anni precedenti la popolazione a rischio di povertà, pari al 20,1% nel 2022. Con la ripresa dell'economia, si riduce significativamente la popolazione in condizione di grave deprivazione materiale e sociale (4,5% rispetto al 5,9% del 2021), quella che vive in famiglie a bassa intensità di lavoro (9,8% rispetto al 10,8% del 2021) e quella **in condizione di grave deprivazione abitativa, con livelli solo lievemente superiori a prima della pandemia da COVID-19 (5,2% rispetto a 5,9% del 2021 e a 5,0% nel 2019).** **In contrazione anche l'indicatore di sovraccarico del costo dell'abitazione che risulta rappresentare un peso difficilmente sostenibile per il 6,6% della popolazione (7,2% nel 2021 e nel 2020 e 8,7% nel 2019).** La ripresa economica impatta in modo significativo anche sul modo in cui le famiglie percepiscono la propria condizione, invertendo il trend negativo registrato a partire dall'inizio della pandemia: **la quota di coloro che dichiarano di aver visto peggiorare la propria situazione economica rispetto all'anno precedente, si riduce finalmente nel 2023 (33,9%),** dopo una crescita nei due anni di pandemia (era il 25,8% nel 2019) e **arrivando nel 2022 al 35,1%, livello mai raggiunto in precedenza.** Si inverte il trend negativo anche per la quota di persone che dichiarano di arrivare a fine mese con grande difficoltà: si contrae nel 2022 attestandosi al 6,9% dopo l'aumento dall'8,2% nel 2019 al 9,1% nel 2021. La povertà assoluta dal 2019 al 2023 (serie storica ricostruita secondo la nuova metodologia di stima) presenta una crescita dell'incidenza individuale. Nel 2019 era scesa al 7,6% in concomitanza dell'introduzione del Reddito di cittadinanza, trasferimento monetario non indicizzato all'inflazione come le altre prestazioni socio-assistenziali, nel 2020, l'incidenza riprende a crescere, arrivando al 9,1% e rimanendo stabile nel 2021. Nel 2022, l'incidenza torna ad aumentare al 9,7%, in larga misura a causa della forte accelerazione dell'inflazione, che ha colpito in particolar modo le famiglie meno abbienti e rimane sostanzialmente stabile con 9,8% nel 2023.

TECNO LAB: OVERVIEW sui **CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE** **TECNOBORSA**

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE

23, 27 e 29 Maggio 2024 – 3 e 7 Giugno 2024

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO AVANZATO

18, 21, 25 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024