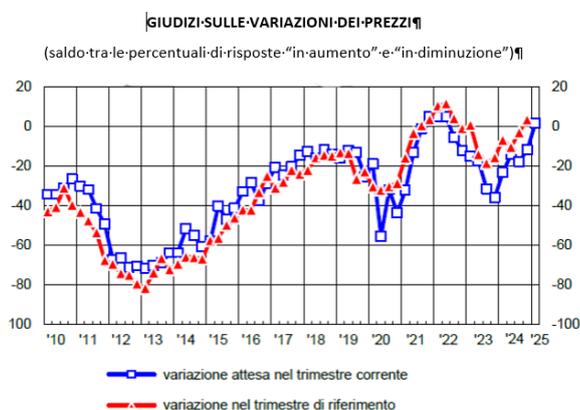




Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



IL SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – IV TRIMESTRE 2024

Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.488 agenti immobiliari dal 7 gennaio al 6 febbraio del 2025, nel IV trimestre del 2024 si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni pur restando prevalenti i giudizi di stabilità. La quota di operatori che hanno venduto almeno

un'abitazione nel trimestre è la più elevata dall'inizio della serie storica. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti. I giudizi sui canoni di locazione sono sui livelli massimi dall'avvio dell'indagine: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta a fronte di un'offerta di immobili che rimane bassa, anche per la preferenza dei proprietari per le locazioni brevi (con durata inferiore a 30 giorni). Secondo le valutazioni degli agenti, tale preferenza influenzerebbe anche le compravendite. Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, sia per il trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia su un orizzonte biennale, sono nuovamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Per quanto riguarda le prospettive sui prezzi nel trimestre in corso, il saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" è ulteriormente aumentato.

[Comunicato stampa](#)



CORSI DI FORMAZIONE TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Per il mese di **Marzo 2025** sono stati organizzati i seguenti corsi di formazione:

- **Martedì 4 marzo ore 10.30: CANALI SOCIAL E SITI INTERNET - PROFILI GIURIDICI, OPPORTUNITÀ E RISCHI**

Dopo l'incontro dedicato alle implicazioni comunicative e legali sull'impiego di segni distintivi propri e altrui, un ulteriore approfondimento sulle implicazioni legali nell'impiego di strumenti di *brand identity*.

L'incontro si terrà presso la sede **Tecnoborsa**

- **Martedì 18 marzo ore 10.30: MODULISTICA E ANTIRICICLAGGIO - AGGIORNAMENTI E NUOVI SPUNTI DI RIFLESSIONE**

Il nuovo editing della modulistica della Borsa Immobiliare di Roma offre l'opportunità di approfondimenti sui rapporti con la clientela e l'adozione di un efficace sistema di antiriciclaggio.

L'incontro si terrà presso la sede **Tecnoborsa**

- **Mercoledì 19 marzo ore 09.30 -13.30: GUIDA PRATICA ALLA RICERCA DEI COMPARABILI NEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

Il Corso è funzionale al conseguimento di **crediti formativi professionali per soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.**

Il corso è fruibile in modalità a distanza

[Programma e modulo d'iscrizione](#)

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – febbraio 2025

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Produzione nelle costruzioni: Dicembre 2024 – Istat
- Produzione nelle costruzioni nell'area dell'euro – Eurostat
- Contratti di cohousing, dal notariato le prime linee guida – Consiglio nazionale del Notariato
- L'International Rent Index – HousingAnywhere

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali: dicembre 2024 – Banca d'Italia
- Rapporto mensile: febbraio 2025 – Abi

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: gennaio 2025 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: febbraio 2025 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: DICEMBRE 2024 – ISTAT

A dicembre 2024 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,7% rispetto a novembre. Nella media del IV trimestre del 2024 la produzione nelle costruzioni aumenta dell'1,5% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra una flessione dello 0,6% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 18 di dicembre 2023), mentre l'indice grezzo cresce del 6,6%. Nella media complessiva dell'anno 2024, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 5,0%, mentre l'indice grezzo cresce del 6,3%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI NELL'AREA DELL'EURO – EUROSTAT

In calo dello 0,1% nell'area dell'euro e dello 0,8% nell'UE rispetto a dicembre 2023. A dicembre 2024, rispetto a novembre 2024, la produzione destagionalizzata nel settore delle costruzioni è rimasta stabile nell'area **dell'euro** ed è aumentata dello 0,4% nell'UE, secondo le prime stime di **Eurostat, l'ufficio statistico dell'Unione europea**. A novembre 2024, la produzione nel settore delle costruzioni è cresciuta dello 0,6% nell'area **dell'euro** e dello 0,8% **nell'UE**. A dicembre 2024, rispetto a dicembre 2023, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,1% nella **zona euro** e dello 0,8% **nell'UE**. La produzione media annua nel settore delle costruzioni per l'anno 2024, rispetto al 2023, è diminuita dello 0,9% nella **zona euro** e dell'1,3% **nell'UE**.

CONTRATTI DI COHOUSING, DAL NOTARIATO LE PRIME LINEE GUIDA – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Silver cohousing e cohousing intergenerazionale nello studio 54-2024/P Roma, 15 ottobre 2024 – Cos'è un contratto di senior cohousing o di cohousing intergenerazionale? Chi lo può stipulare? Cosa ha previsto la legge 23 marzo 2023 n. 33? Il Consiglio nazionale del Notariato ha cercato di dare una prima risposta all'esigenza emergente di disciplinare il fenomeno del senior cohousing o del cohousing intergenerazionale (la – così detta - coabitazione tra anziani oppure tra anziani e giovani) attraverso lo studio n. 54-2024/P **“Accordi di convivenza solidale tra anziani”**, a cura della **Commissione Studi Pubblicistici**. È sempre più frequente che persone anziane vivano in case di proprietà spesso molto grandi per le loro esigenze, svuotatesi nel corso degli anni, non più rispondenti alla funzione di casa per il nucleo familiare originario. Tali abitazioni necessitano inoltre di frequenti interventi manutentivi, trattandosi il più delle volte di costruzioni risalenti a periodi lontani. Va poi considerato che la popolazione anziana è quella economicamente più debole. **L'Istat stima che la quota di individui di 65 anni o più passerà dal 23,5% (2021) al 34,9% nel 2050. Si stima inoltre che tra circa 20 anni vi saranno 10,2 milioni di persone destinate a vivere sole.** Nel 2041 il numero di persone sole con 65 anni o più raggiungerà il 60% del numero totale di persone, pari a circa 10,2 milioni (incremento del 20% rispetto al 2021). L'aumento della popolazione anziana comporterà inevitabilmente un maggior numero di politiche sociali ed assistenziali.

La recente legge 23 marzo 2023 n. 33 (in G.U. 30 marzo 2023 n. 76) ha riconosciuto espressamente il senior cohousing e il cohousing intergenerazionale, delegando il Governo ad emanare uno o più decreti legislativi, finalizzati ad attuare diverse misure in materia di politiche in favore delle persone anziane, anche di tipo abitativo. La scelta del cohousing, in tutte le sue declinazioni, offre numerosi vantaggi quali la riduzione del consumo del suolo, un contributo significativo alla rigenerazione urbana mediante la riqualificazione ecosostenibile dell'esistente patrimonio immobiliare, una notevole diminuzione dei costi di vita, maggiore sicurezza, miglior assistenza e un incremento dell'interazione sociale. Benefici che si traducono in un impatto positivo sulla qualità della vita degli anziani, contribuendo contestualmente alla creazione di una società più coesa e solidale.

Le forme di cohousing e i contenuti dello studio del Notariato. Il cohousing è caratterizzato da un progetto di residenzialità in comune, dalla (eventuale) reciprocità delle relazioni tra i partecipanti e dalla spontaneità. Alla base del cohousing vi è una "comunità intenzionale" di abitanti che, dopo essersi scelti, si organizzano per creare una realtà comunitaria capace di migliorare la qualità della vita di tutti i membri. Esistono modelli di cohousing privato, qualora l'immobile sia di proprietà di uno o più coabitanti o di un terzo, e pubblico, quando sono gli enti pubblici ad avviare progetti di co-residenzialità. Oggi il contratto di cohousing può essere attuato attraverso diverse tipologie di contratti, quali, per esempio, la compravendita, in cui ciascun residente è proprietario o comproprietario dell'immobile in cohousing; la locazione, in caso di appartenenza dell'immobile a un terzo che lo concede in locazione ai cohousers o il comodato d'uso gratuito. A tali contratti sarà necessario affiancare un regolamento interno della coabitazione che vada a disciplinare alcuni aspetti cruciali, quali – per esempio - i requisiti di partecipazione alla coabitazione, la gestione dei servizi comuni, le eventuali modifiche contrattuali dovute a recesso, morte o sopravvenuta infermità di uno dei coabitanti. Attraverso la stipula di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, il notaio potrebbe conferire ai contratti di cohousing i requisiti di sicurezza necessaria per una convivenza armoniosa e prolungata nel tempo. Tuttavia, affinché queste soluzioni abitative possano svilupparsi in modo efficace e sostenibile, **il Notariato promuove l'intervento del legislatore affinché venga configurata una regolamentazione chiara che tenga conto delle specifiche esigenze emergenti. La disciplina normativa potrebbe quindi: individuare il titolo di godimento dell'immobile; stabilire che per "coabitanti solidali" si intendono due o più persone maggiorenni, non unite stabilmente da legami affettivi di coppia o di reciproca assistenza morale e materiale e non vincolate da matrimonio o da un'unione civile; stabilire che la costituzione, la modifica e l'estinzione del contratto è redatto, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un notaio e deve essere trascritto nei registri immobiliari. individuare il contenuto minimo del contratto di senior cohousing che, salvo diverso accordo tra le parti, dovrebbe contenere: un progetto di residenzialità in comune; le modalità di contribuzione alle necessità della vita in comune; la spontaneità dell'adesione, la durata e la regolamentazione dell'adesione successiva; le modalità e le cause di estinzione del contratto; prevedere che il coabitante solidale possa essere nominato**

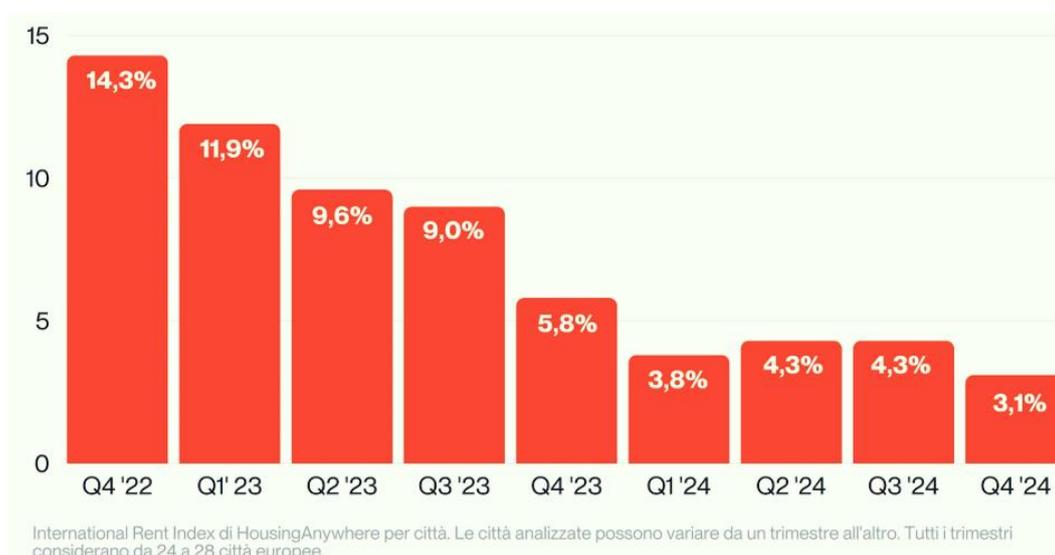
tutore, curatore o amministratore di sostegno del coabitante che, in tutto o in parte, divenga privo di autonomia durante la convivenza.

L'INTERNATIONAL RENT INDEX – HOUSINGANYWHERE

L'International Rent Index per città per il IV trimestre del 2024 ha registrato un **aumento medio annuo del 3,1% dei prezzi degli affitti**, osservato in tutte le tipologie di immobili analizzate: 3,6% per gli appartamenti, 2,6% per le camere e 2,9% per i monolocali. I prezzi degli affitti hanno continuato a salire per tutto il 2024, ma l'aumento annuo del 3,1% in questo ultimo trimestre ha segnato il tasso di crescita più basso degli ultimi anni.

In città come Amsterdam e Roma, affittare un appartamento ammobiliato da una a tre camere da letto arriva a costare ancora oltre 2.000 euro.

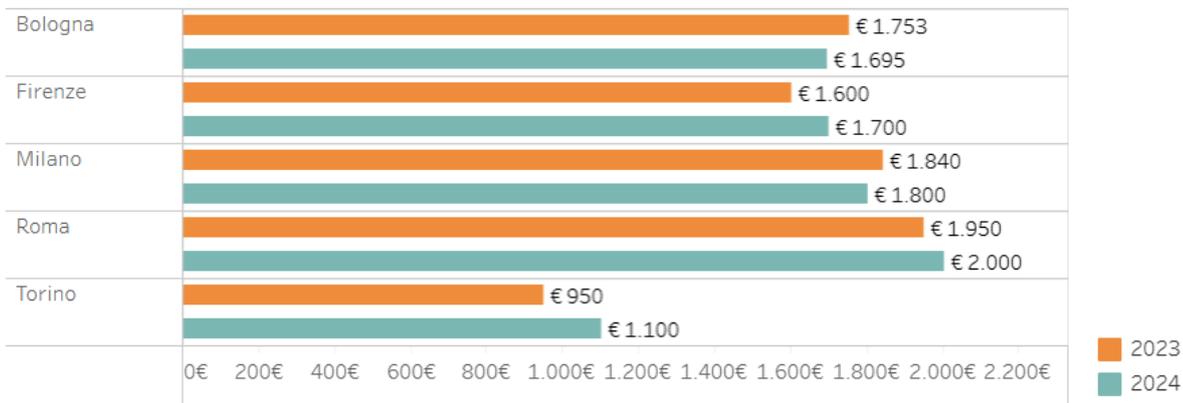
VARIAZIONE PREZZO DI AFFITTO REGISTRATO IN OGNI TRIMESTRE NEGLI ULTIMI 2 ANNI



Dall'analisi dei prezzi di affitto per categoria è emerso che i prezzi degli appartamenti sono aumentati del 3,6% su base annua. I prezzi per gli appartamenti ammobiliati da una a tre camere da letto vanno da **2.164 euro ad Amsterdam e 2.000 euro a Roma** a 900 e 877 euro ad Atene e **Budapest**. Le città tedesche di Stoccarda e Francoforte hanno registrato gli aumenti più marcati tra le città analizzate (rispettivamente 26,4 e 22,3%), mentre altre città tedesche hanno registrato cali dei prezzi che mostrano disparità in tutto il paese. Nei **Paesi Bassi**, Rotterdam ha registrato uno degli aumenti più elevati d'Europa (22,3), mentre i prezzi sono diminuiti in minima parte ad Amsterdam (-1,6%).

HOUSINGANYWHERE INTERNATIONAL RENT INDEX: APPARTAMENTI

(valore medio)



I prezzi delle camere sono aumentati del 2,6% rispetto allo scorso anno. Le città tedesche e olandesi sono tra le più costose, con affitti medi che raggiungono i **1.000 euro ad Amsterdam** e gli 890 euro ad Amburgo. Al contrario, gli affitti delle stanze sono in media di 400 euro ad Atene e **di 350 euro a Budapest**. Di fronte ai vincoli di offerta di stanze per studenti, i prezzi sono aumentati in tutte le **città olandesi** analizzate, con Rotterdam al 6,1%. In **Germania** si è registrata nuovamente una disparità, con l'aumento più elevato a Düsseldorf (5,8%) e il calo più marcato a Colonia (-6,0%).

Il Portogallo ha mostrato un andamento più stabile, con prezzi delle camere invariati a Porto (0%) e in calo del 2,3% a Lisbona. In **Italia**, Bologna ha registrato l'aumento più elevato nella ricerca (16,7%), e gli affitti sono aumentati anche a **Torino** (3,9%), **Roma** (3,3%) e Firenze (1,7%). I prezzi delle camere sono aumentati nelle tre **città spagnole**, in particolare a Valencia e Madrid, rispettivamente del 9,3% e del 7,8%.

HOUSINGANYWHERE INTERNATIONAL RENT INDEX: STANZE PRIVATE

(valore medio)

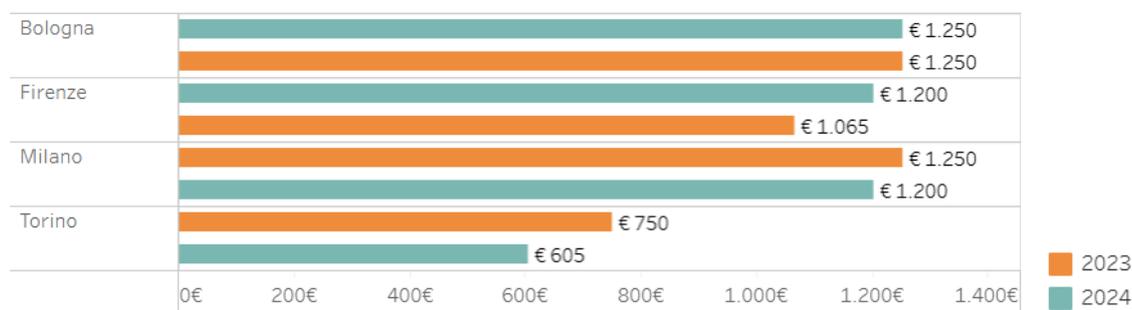


I prezzi dei monolocali sono aumentati del 2,9% su base annua. Con un minor numero di città analizzate in questa categoria a causa di un inventario inferiore, i prezzi variano da **1.540 € a Monaco di Baviera** a **605 € a**

Torino. Gli aumenti di prezzo più significativi sono stati osservati a Madrid (21,2%) e Barcellona (16,3%), mentre diminuzioni sostanziali sono state registrate a Valencia (-11,1%) e Berlino (-6,9%).

HOUSINGANYWHERE INTERNATIONAL RENT INDEX: MONOLOCALI

(valore medio)



HOUSINGANYWHERE INTERNATIONAL RENT INDEX PER TIPOLOGIA

(valore €/m²)

	Appartamento	Monolocale	Stanza privata
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bologna	€30,8	€35,7	€46,7
Firenze	€28,3	€40,0	€33,3
Milano	€30,0	€38,7	€45,7
Roma	€28,6		€41,3
Torino	€20,0	€20,2	€35,3

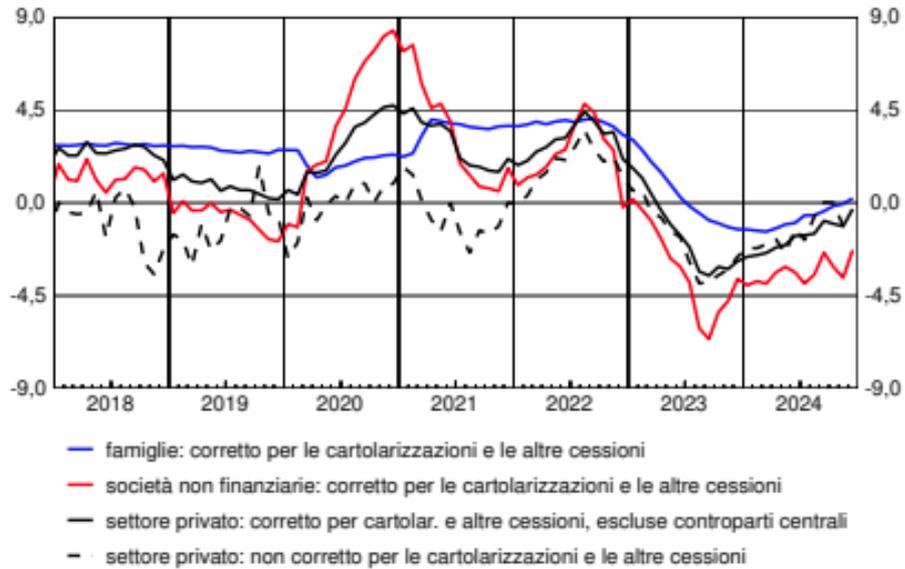
MUTUI

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 dello 0,3% sui dodici mesi (-1,1 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dello 0,2% sui dodici mesi (-0,1 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 2,3% (-3,6 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati dell'1,9% (4,4% in novembre); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 6,8% (7,2 in novembre).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

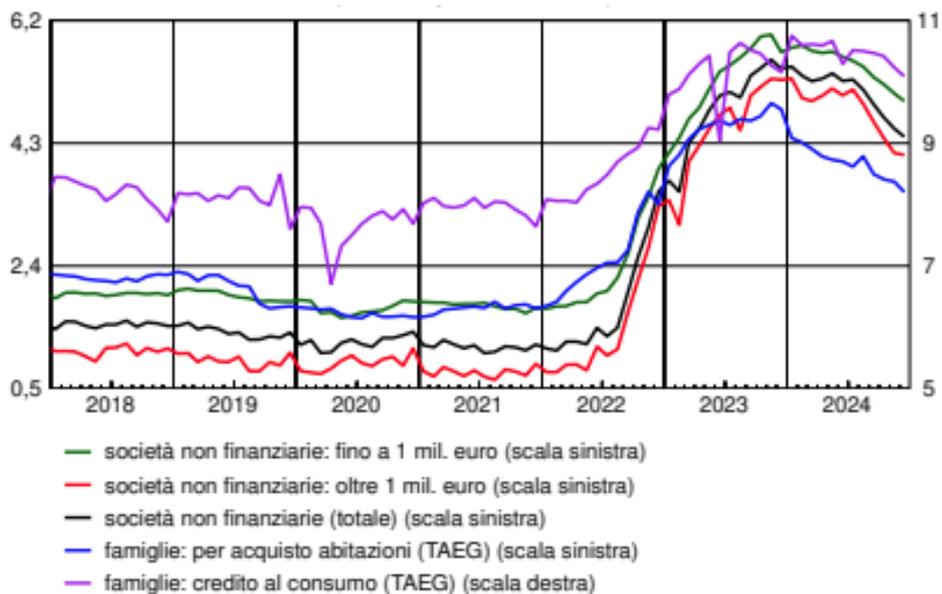
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



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 3,55% (3,71 in novembre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 6,5% (come nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,09% (10,24 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 4,40% (4,53 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,95%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,12%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,89% (0,93 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



Da ottobre 2023 sono diminuiti i tassi di mercato. Nei mesi più recenti tale tendenza alla diminuzione è proseguita a seguito delle riduzioni dei tassi BCE. Infatti, nei primi 14 giorni di febbraio 2025: Il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 2,54% in diminuzione di 16 punti base rispetto a gennaio 2025 (2,70%) e in diminuzione di 146 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media del 2,44% in calo di 9 punti base rispetto a gennaio (2,53%) e in calo di 161 punti base rispetto al valore massimo registrato a ottobre 2023. Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,36% in calo di 14 punti base rispetto a gennaio (2,50%) e in diminuzione di 117 punti base rispetto al valore massimo di ottobre 2023. 4. Il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,49% in calo di 16 punti base rispetto a gennaio (3,65%) e in diminuzione di 149 punti base rispetto al valore massimo di ottobre 2023.

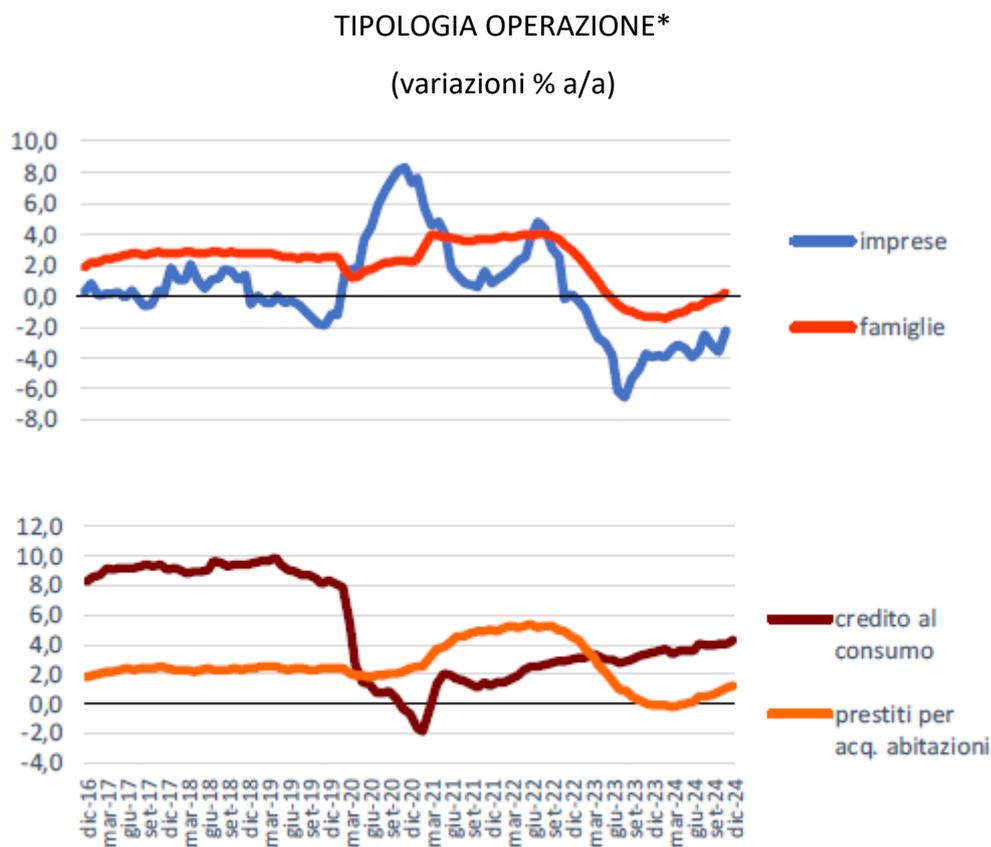
RAPPORTO MENSILE: FEBBRAIO 2025 – ABI

A gennaio 2025 il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,09% dal 3,11% del mese precedente e dal 4,42% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 4,20% dal 4,40% del mese precedente e dal 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,31% dal 4,44% del mese precedente.

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 2025 è di 167 punti base.

Il rallentamento della crescita economica contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: a gennaio 2025, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi dell'1,0% rispetto a un anno prima, stesso valore del mese precedente; a dicembre 2024 i prestiti alle imprese erano diminuiti del 2,3% mentre quelli alle famiglie erano cresciuti dello 0,2%.

TASSO DI VARIAZIONE SU BASE ANNUALE DEI PRESTITI PER SETTORE CONTROPARTE E



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).

A dicembre 2024 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) sono diminuiti a 30,4 miliardi di euro, da 32,1 miliardi di settembre 2024 (30,5 miliardi a dicembre 2023). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono in calo di circa 166 miliardi. Inoltre, a dicembre 2024 i crediti deteriorati netti rappresentano l'1,47% dei crediti totali. A settembre 2024, tale rapporto era l'1,54% (1,41% a dicembre 2023; 9,8% nel 2015).

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GENNAIO 2025 – 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 2025 è salito del +0,6% rispetto al mese precedente; del +1,3% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,2% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **GENNAIO 2025**

Indice generale FOI*	+120,9
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,6
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,3
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,2

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

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: FEBBRAIO 2025 – ISTAT

A febbraio 2025 si stima un aumento del clima di fiducia dei consumatori (da 98,2 a 98,8) mentre l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese scende da 95,7 a 94,8.

Tra i consumatori, si evidenzia un miglioramento delle opinioni sulla situazione personale, corrente e futura mentre peggiorano le valutazioni sulla situazione economica generale: il clima personale aumenta da 97,1 a 98,3, quello corrente sale da 99,8 a 100,5 e il clima futuro passa da 96,1 a 96,6; invece il clima economico diminuisce da 101,3 a 100,2.

Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia aumenta lievemente solo nella manifattura (da 86,8 a 87,0) mentre diminuisce negli altri tre comparti indagati (nelle costruzioni l'indice scende da 104,2 a 103,4, nei servizi di mercato cala da 99,0 a 97,5 e nel commercio al dettaglio si riduce da 106,3 a 104,0).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nel comparto manifatturiero migliorano i giudizi sugli ordinativi, le scorte sono giudicate stabili e le aspettative sulla produzione sono in calo; nelle costruzioni e nei servizi di mercato tutte le componenti registrano una dinamica negativa. Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, i giudizi e le attese sulle vendite sono improntati al pessimismo mentre il saldo dei giudizi sulle scorte di magazzino diminuisce.