



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.



Tecnoborsa

BORSA  
IMMOBILIARE  
ROMA

con il Contributo  
Camera di Commercio  
Roma

## INTELLIGENZA ARTIFICIALE- APPROCCI E STRUMENTI INNOVATIVI PER AGENZIE IMMOBILIARI

Nell'ambito dei percorsi di formazione e aggiornamento realizzati da **Tecnoborsa** segnaliamo questo Programma formativo gratuito, riservato agli agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di Commercio di Roma, realizzato grazie al sostegno dello stesso Ente camerale.

E' possibile aderire all'intero programma o ai singoli incontri seguendoli online su piattaforma dedicata oppure in presenza, fino a esaurimento posti, presso la sede della Borsa Immobiliare di Roma.

- **27 Maggio 2025 - Introduzione all'Intelligenza Artificiale Generativa**
- **10 Giugno 2025 - Strumenti di IA generativa**
- **17 Giugno 2025 - Marketing immobiliare con l'IA generativa**
- **23 Settembre 2025 - Vantaggi dell'utilizzo dell'IA generativa – esempi ed applicazioni pratiche**
- **7 Ottobre 2025 - Ottimizzazione delle strategie aziendali con l'IA generativa**
- **14 Ottobre 2025 - Case studies esempi nell'utilizzo dell'IA nella comunicazione d'impresa**

[Programma e modulo d'iscrizione](#)



## IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da **Tecnoborsa**, fin dalla prima edizione del 2000, si propone di recepire ed armonizzare a livello nazionale gli Standard internazionali di valutazione (IVS) e il quadro normativo di riferimento con l'intento di promuovere l'utilizzo e la intelligibilità delle migliori pratiche valutative, anche quale fattore di attrattività e competitività del sistema Paese a livello internazionale.

Secondo la medesima modalità partecipativa che ha coinvolto le Istituzioni interessate e tutti i principali Stakeholders della filiera, sperimentata in occasione delle cinque precedenti edizioni, nel mese di maggio è programmato l'incontro del Comitato tecnico scientifico. Ciò al fine di condividere l'aggiornamento del testo del Codice in vista della sesta edizione che Tecnoborsa pubblicherà- nell'ambito della propria attività istituzionale- entro l'anno.

## **ANDAMENTO DEL MERCATO**

- Rapporto dati statistici 2024: compravendite immobiliari e valori economici – Consiglio Nazionale del Notariato
- Permessi di costruire: IV trimestre 2024 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: febbraio 2025 – Istat

## **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali: febbraio 2025 – Banca d'Italia
- Rapporto dati statistici 2024: mutui – Consiglio Nazionale del Notariato
- Rapporto mensile : aprile 2025 – Abi
- Decisioni di politica monetaria – Banca Centrale Europea
- Barometro sull'andamento delle domande di mutui: I trimestre 2025 – Crif

## **ALTRE NEWS**

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: marzo 2025 – Istat
- Bollettino Economico: aprile 2025 – Banca d'Italia

## ANDAMENTO DEL MERCATO

### RAPPORTO DATI STATISTICI 2024: COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E VALORI ECONOMICI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

I Dati Statistici Notarili (DSN) riportati nel Rapporto vengono raccolti e elaborati sulla base dell'attività di tutti gli studi notarili sul territorio nazionale e sono da considerare dati reali, in quanto rappresentano le effettive transazioni effettuate in Italia nel corso del 2024. Mentre nel 2024 il mercato immobiliare ha segnato un aumento in generale dell'1%, le compravendite di abitazioni sono cresciute del 15,8%. Più nel dettaglio a crescere nel 2024 sono stati gli acquisti di case tra privati, + 26,8% a fronte di + 17,4% di quelli da impresa. Tira anche il mercato delle seconde case, che ha segnato una crescita del 4,4% da privati e dell'8,8% da impresa. Significativo è stato anche l'aumento del valore medio delle case: nel 2023 era di 154.416 €, mentre nel 2024 è stato di 166.395 € (+7,8%). Anche l'erogazione dei mutui è cresciuta del 5,7%.

Nel 2024 sono state effettuate 1.040.871 transazioni relative a compravendite di fabbricati in generale, in aumento dell'1% rispetto al 2023, che aveva visto 1.030.507 transazioni. Analizzando il settore specifico delle compravendite di immobili abitativi, si può notare l'inversione di un trend negativo: il 2024, infatti, si conclude con 634.498 transazioni, ritornando ai livelli del 2021 (628.137 transazioni), in crescita del 15,8% rispetto alle 547.838 del 2023. Dall'analisi delle compravendite tra il 2016 e il 2024 si evince una crescente propensione all'acquisto di seconde case, che nel 2024 si attestano a oltre 282.000 transazioni rispetto alle 206.000 del 2016. Da evidenziare inoltre sempre dal 2016 al 2024 la forte crescita degli acquisti di seconda casa da impresa: nel 2024 sono state 54.714 mentre nel 2016 erano 37.707 a conferma del sempre maggiore interesse verso investimenti sostenibili dal punto di vista energetico nel mattone. Che gli italiani siano disposti a spendere di più in nome dell'efficienza energetica lo confermano i dati dei prezzi di acquisto di seconde case nel 2024. Il 36,3% delle compravendite da impresa ha registrato un prezzo inferiore a 100.000 euro, il 18,28% tra 100.000 e 200.000 euro, il 15,9% tra 200.000 a 300.000 euro, il 10,28% tra 300.000 a 400.000 euro. Al contrario il 69,17% dell'acquisto di seconde case usate sono rimaste sotto la soglia dei 100.000 euro. Restano al Nord i maggiori volumi di scambio: la regione nella quale sono state effettuate più compravendite nel 2024 è la Lombardia con il 19,22%. Seguono il Piemonte (8,99%) e il Lazio (8,94%). La fascia d'età in cui viene effettuato il maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2024 pari al 26,52% delle transazioni. Il 55,31% degli immobili abitativi è stato acquistato con l'agevolazione prima casa, percentuale in aumento rispetto al 2023 (quando l'asticella si è fermata al 50,8%) e al 2022 (quando il dato era del 53,12%). Anche nel 2024 le compravendite effettuate da privati sono maggiori rispetto a quelle da imprese. Questo vale sia per gli immobili abitativi, venduti da privati nell'87,46% dei casi.

Significativo è l'aumento del valore delle case: nel 2023 il valore medio degli acquisti era di 154.416 € mentre nel 2024 è aumentato a € 166.395 (+7,8%). Il valore mediano degli immobili abitativi acquistati da privati con agevolazione prima casa nel 2024 si attesta a €119.000, in leggero rialzo rispetto ai €113.000 del 2023. Si delinea pertanto chiaramente una variabilità nei prezzi, influenzata anche dall'aumento dei costi di

ristrutturazione e dagli effetti inflazionistici sui materiali edilizi. Per contro, gli immobili acquistati da imprese con agevolazioni prima casa registrano un ulteriore incremento del loro valore mediano, che sale a circa €260.000, rispetto ai €255.000 del 2023 e addirittura 220.000 del 2021. Tale tendenza conferma la vivacità della domanda per nuove costruzioni o immobili recentemente ristrutturati, soprattutto nelle grandi aree urbane dove i prezzi delle case proposte dalle imprese mostrano una maggiore tenuta. La distribuzione dei valori per gli acquisti prima casa da privati segnala che il 41,21% degli immobili si colloca sotto i €99.000, in leggero calo rispetto al 43,77% del 2023, a testimonianza di un lieve spostamento verso fasce di prezzo intermedie e dell'innalzamento dei prezzi predetto. Nel 2024 rimane molto contenuta (0,34%) la quota di immobili che supera €1.000.000 mentre la fascia più vivace appare quella compresa tra i €100.000 e i €199.999, che supera il 37,25% del totale. Nel caso di acquisti da impresa con agevolazione prima casa, il 28,81% degli acquisti si colloca nella fascia tra €200.000 e €299.999, in aumento rispetto al 27,82% del 2023. Tale fenomeno è attribuibile sia a un maggior costo delle nuove abitazioni, sia a un miglioramento qualitativo delle costruzioni in vendita (ad esempio, classe energetica elevata, presenza di bonus e incentivi per ristrutturazioni antisismiche ed efficientamento energetico). Anche nel 2024, la maggior parte delle seconde case mostra valori inferiori a €99.000: il 69,17% delle case acquistate da privati e il 36,38% di quelle acquistate da imprese si colloca in questa fascia. Tale dato evidenzia come l'investimento nella seconda casa resti un fenomeno diffuso, talvolta concentrato su immobili da ristrutturare o situati in zone meno centrali. Sul segmento degli immobili di lusso – del valore di oltre 1 milione di euro – notevole è l'aumento delle compravendite nel 2024 di seconde case da impresa (+28,15%). Si conferma tuttavia la prevalenza di acquisti come seconde case (in totale 3.237), soprattutto in località turistiche o residenze di pregio nelle grandi città. Gli immobili di nuova costruzione o integralmente ristrutturati costituiscono la quota più consistente anche in questo segmento.

#### **PERMESSI DI COSTRUIRE: IV TRIMESTRE 2024 – ISTAT**

Nel IV trimestre 2024, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima un calo congiunturale sia del numero di abitazioni (-3,1%), sia della superficie utile abitabile (-0,4%), al netto dei fattori stagionali.

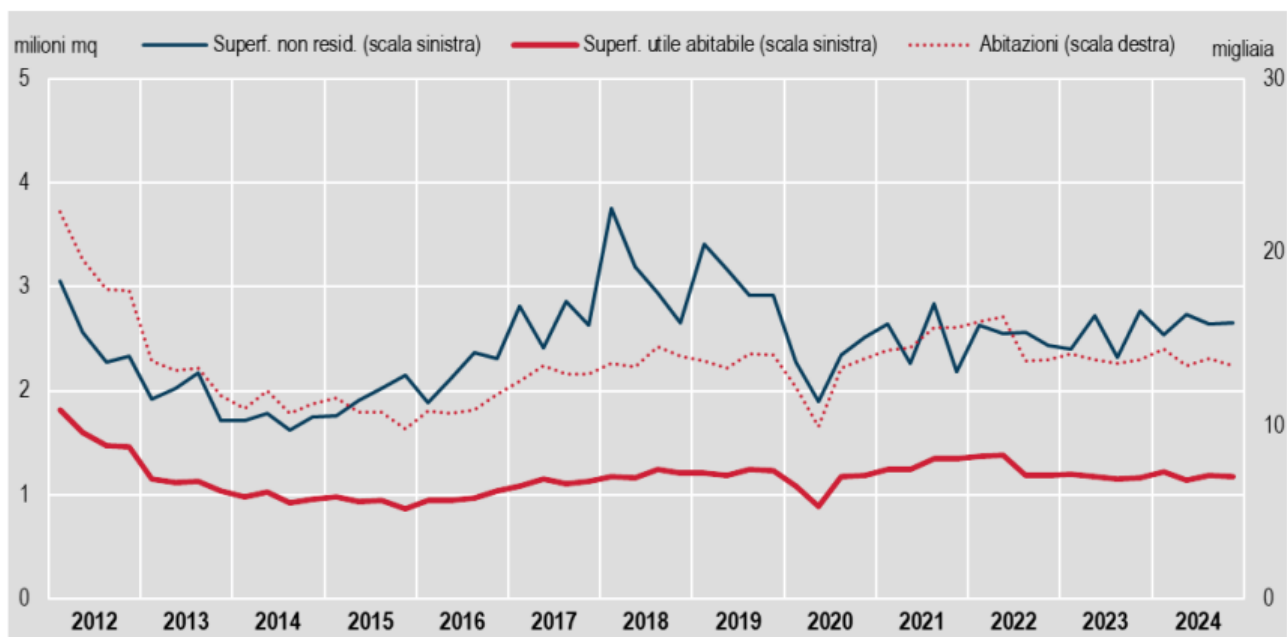
L'edilizia non residenziale registra una leggera crescita (+0,2%) rispetto al trimestre precedente.

Nel IV trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.454 unità; la superficie utile abitabile, è di circa 1,18 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sopra dei 2,65 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra una flessione del numero di abitazioni (-2,7%) e un incremento della superficie utile abitabile (+1,2%), rispetto al IV trimestre 2023.

La superficie dei fabbricati non residenziali, nell'ultimo trimestre dell'anno, diminuisce del 4,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**SUPERFICIE UTILE ABITABILE E NON RESIDENZIALE, NUMERO DI ABITAZIONI**  
I trimestre 2012 – IV trimestre 2024, valori assoluti, dati destagionalizzati (a)



**PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: FEBBRAIO 2025 – ISTAT**

A febbraio 2025 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,3% rispetto a gennaio.

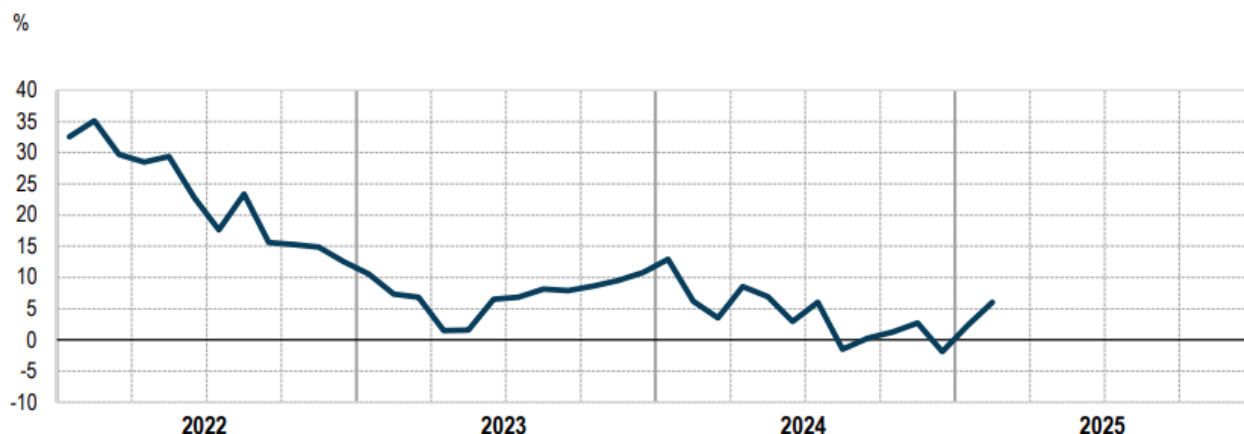
Nella media del trimestre dicembre 2024 – febbraio 2025 la produzione nelle costruzioni cresce del 2,6% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 6,0% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 21 di febbraio 2024), mentre l'indice grezzo cresce dell'1,4%.

Nella media dei primi due mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce dello 0,1%.

**PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI**

Gennaio 2022 – Febbraio 2025 (base 2021=100)



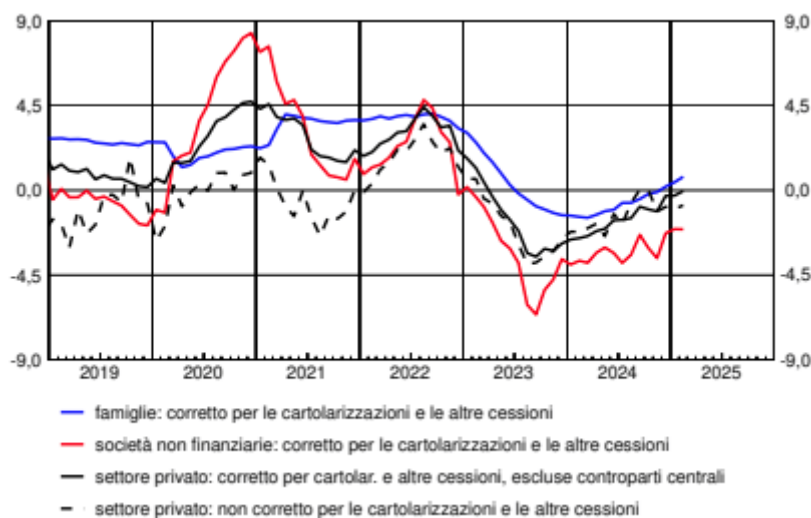
## MUTUI

### BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI: FEBBRAIO 2025 – 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 rimasti stabili sui dodici mesi (-0,3 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dello 0,7% (0,4 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 2,1% (come nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati dell'1,4% (2,1% in gennaio); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 6,3% (6,0 in gennaio).

#### PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

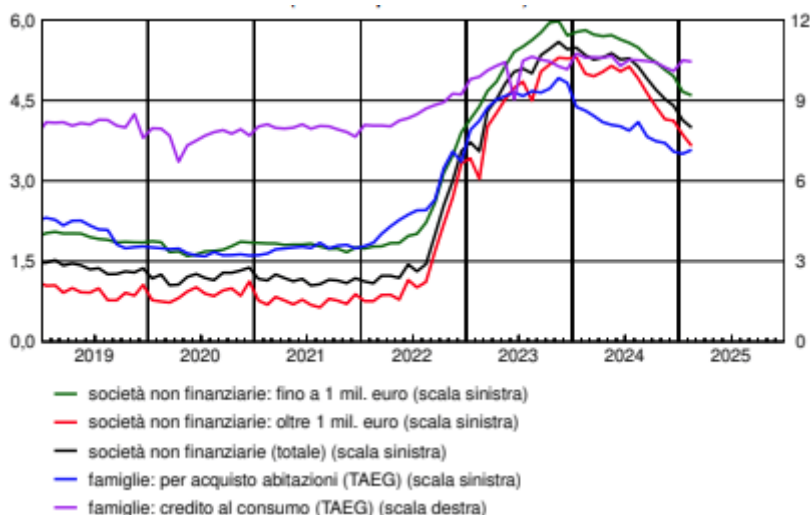
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



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 3,58% (3,50 in gennaio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 7,6% (11,4 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,45% (10,50 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,99% (4,13 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,60%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,65%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,82% (0,85 nel mese precedente).

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

(valori percentuali)



### RAPPORTO DATI STATISTICI 2024: MUTUI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel 2024, il settore dei mutui è in recupero rispetto alla forte flessione registrata nell'anno precedente. Dopo il calo del 26% osservato tra il 2022 e il 2023, le nuove rilevazioni evidenziano un aumento complessivo dei mutui del 5,7% su base annua, portando il numero dei finanziamenti erogati nel 2024 a 340.611 (contro i 322.098 del 2023). Non si è ancora tornati ai livelli pre-pandemici (erano stati registrati 396.779 mutui nel 2019), ma l'inversione del trend suggerisce un quadro in miglioramento, sebbene ancora condizionato dall'andamento dei tassi di interesse e dall'incertezza economica. Anche il capitale complessivo erogato per finanziamenti ipotecari su immobili conferma questo aumento (+9,1%), passando da €53.180.271.451 nel 2023 a €57.996.070.406 nel 2024. La crescita è stata trainata principalmente dalle operazioni di acquisto della prima casa. Le surroghe incidono per il 4,8% del totale (sostanzialmente invariate rispetto al 4,79% registrato nel 2023). A livello geografico, nel 2024 un po' tutte le regioni segnano un aumento tra il I ed il II semestre, invertendo un trend negativo intravisto nel II semestre del 2023. Sul fronte della distribuzione temporale delle operazioni i primi tre mesi del 2024 hanno visto una significativa flessione rispetto allo stesso trimestre del 2023, con un calo del 13,8%. Con la diminuzione dei tassi di interesse, aprile 2024 inizia a essere il primo mese che vede invece un aumento del numero dei mutui. Per quanto riguarda l'importo dei mutui, i finanziamenti sotto €50.000 rimangono piuttosto limitati (intorno al 3,5% del totale), mentre quelli sopra i €300.000 si attestano su un 6%, evidenziando che la fascia medio-alta (fra i €100.000 e €250.000) resta la più rappresentativa e in crescita del 9,1% rispetto al 2023. L'innalzamento dei tassi, infatti, continua a frenare le operazioni di importo più alto. Per quanto concerne l'età della popolazione interessata dai mutui, le rilevazioni vedono una situazione sostanzialmente invariata rispetto al 2023, con un leggero calo dell'incidenza dei mutui erogati agli "under 36" che scendono di mezzo punto percentuale rispetto all'anno precedente.

## RAPPORTO MENSILE : APRILE 2025 – ABI

Nei primi 10 giorni di aprile 2025:

- Il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 2,32%, in calo di 12 punti base rispetto a marzo 2025 (2,44%) e inferiore di 52 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,84%).
- Il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media del 2,15% in calo di 14 punti base rispetto a marzo (2,29%) e inferiore di 47 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,62%).
- Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,59% in calo di 8 punti base rispetto a marzo (2,67%) e in aumento di 36 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,23%).
- Il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,82% in calo di 3 punti base rispetto a marzo (3,85%) e in aumento di 48 punti base rispetto a dicembre 2024 (3,34%).

A marzo 2025:

- il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,84% dal 3,99% del mese precedente e dal 5,45% di dicembre 2023;
- il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,14% dal 3,18% del mese precedente (4,42% a dicembre 2023);
- il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,22% dal 4,28% 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 marzo 2025 è di 189 punti base.

La raccolta indiretta, cioè gli investimenti in titoli custoditi presso le banche, presenta un incremento di 153 miliardi tra febbraio 2024 e febbraio 2025 (49,0 miliardi famiglie, 18,5 miliardi imprese e il restante agli altri settori, imprese finanziarie, assicurazioni, pubblica amministrazione). A marzo 2025 la raccolta a medio e lungo termine, tramite obbligazioni, è cresciuta rispetto ad un anno prima del 4,0% (+6,3% nel mese precedente). I soli depositi, nelle varie forme, a marzo 2025 sono cresciuti dell'1,2% su base annua (+1,5% il mese precedente).

La raccolta diretta complessiva (depositi da clientela residente e obbligazioni) a marzo 2025 è risultata in aumento dell'1,5% su base annua, proseguendo la dinamica positiva registrata da inizio 2024 (+2,1% a febbraio 2025).

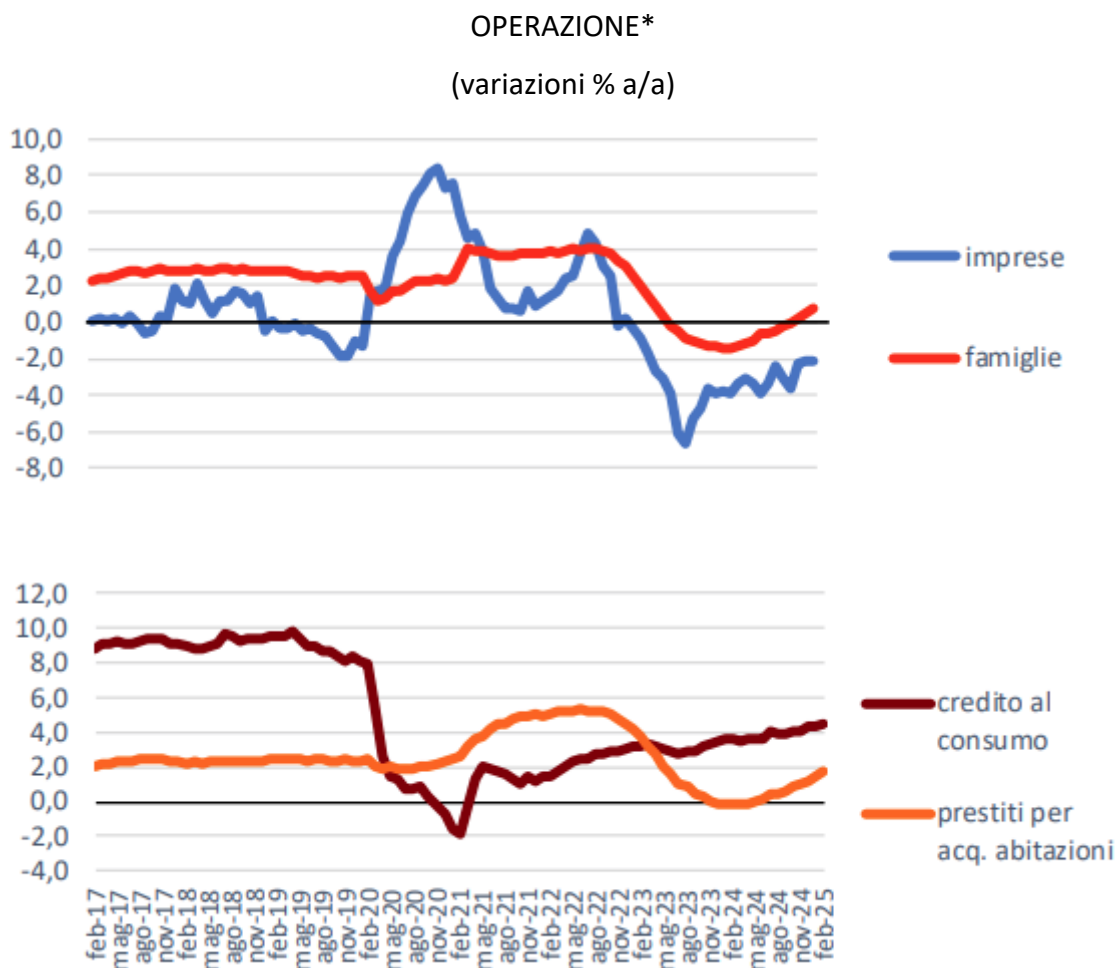
Il rallentamento della crescita economica contribuisce a mantenere bassa la domanda di prestiti: a marzo 2025, i prestiti a imprese e famiglie, per la prima volta da marzo 2023, non registrano un tasso di variazione negativo rimanendo invariati rispetto a un anno prima (-0,6% nel mese precedente); a febbraio 2025 i prestiti alle imprese erano diminuiti del 2,1% mentre quelli alle famiglie erano cresciuti dello 0,7%.

A febbraio 2025 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 30,2 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 166 miliardi. A febbraio 2025 i crediti deteriorati netti rappresentano l'1,46% dei crediti totali. A settembre 2024, tale rapporto era l'1,54% (1,41% a dicembre 2023; 9,8% nel 2015).

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



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).

## DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BANCA CENTRALE EUROPEA

Il 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo ha deciso di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. In particolare, la decisione di ridurre il tasso sui depositi presso la banca centrale, mediante il quale il Consiglio direttivo orienta la politica monetaria, scaturisce dalla valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria. Il processo disinflazionistico è ben avviato. L'andamento dell'inflazione ha continuato a rispecchiare le attese dei nostri esperti; a marzo sono diminuite sia l'inflazione complessiva sia quella di fondo. Anche l'inflazione dei servizi ha segnato una marcata attenuazione negli ultimi mesi. Le misure dell'inflazione di fondo suggeriscono perlopiù che l'inflazione si attesterà stabilmente intorno all'obiettivo del 2% a medio termine

perseguito dal Consiglio direttivo. La dinamica delle retribuzioni si sta moderando e i profitti stanno parzialmente assorbendo l'impatto sull'inflazione di una crescita salariale tuttora elevata. L'economia dell'area dell'euro ha acquisito una certa capacità di tenuta agli shock mondiali, ma le prospettive di espansione si sono deteriorate a causa delle crescenti tensioni commerciali. È probabile che la maggiore incertezza riduca la fiducia di famiglie e imprese e che la risposta avversa e volatile dei mercati alle tensioni commerciali determini un inasprimento delle condizioni di finanziamento. Tali fattori possono gravare ulteriormente sulle prospettive economiche per l'area dell'euro. Il Consiglio direttivo è determinato ad assicurare che l'inflazione si stabilizzi durevolmente sul suo obiettivo del 2% a medio termine. Soprattutto nelle attuali condizioni caratterizzate da eccezionale incertezza, l'orientamento di politica monetaria adeguato sarà definito seguendo un approccio guidato dai dati, in base al quale le decisioni vengono adottate di volta in volta a ogni riunione. In particolare, le decisioni del Consiglio direttivo sui tassi di interesse saranno basate sulla sua valutazione delle prospettive di inflazione, considerati i nuovi dati economici e finanziari, della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria, senza vincolarsi a un particolare percorso dei tassi. Tassi di interesse di riferimento della BCE Il Consiglio direttivo ha deciso oggi di ridurre di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Pertanto, i tassi di interesse sui depositi presso la banca centrale, sulle operazioni di rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale saranno ridotti rispettivamente al 2,25%, al 2,40% e al 2,65%, con effetto dal 23 aprile 2025.

#### **BAROMETRO SULL'ANDAMENTO DELLE DOMANDE DI MUTUI: I TRIMESTRE 2025 – CRIF**

La domanda dei mutui immobiliari richiesti dalle famiglie italiane si mantiene positiva: dopo il **cambio di rotta avvenuto nel 2024**, anche nel **I trimestre del 2025** si conferma il trend, registrando un +22,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Considerando il solo **mese di marzo**, la richiesta di mutui mantiene la media dei primi tre mesi dell'anno (+20,5%), segnale evidente di una situazione di **mercato del credito più favorevole**. Infatti, l'intervento del taglio dei tassi da parte della BCE ha prodotto un effetto positivo sulla domanda di mutui, comportando un alleggerimento dell'importo delle rate e una conseguente maggiore convenienza dei finanziamenti a lungo termine. **Il fenomeno delle surroghe segna invece nel 2024 un +19,6%**, mentre i nuovi mutui erogati sono cresciuti dell'1,1%.

**L'importo medio richiesto ha un valore di 150.732** in questo I trimestre dell'anno, con uno **scostamento del +4,5%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si tratta del valore più alto di questi ultimi 10 anni, se si pensa che nel 2015 l'importo medio si aggirava a poco più di 124.000 euro.

Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I trimestre del 2025 le richieste di mutuo per importi compresi tra 100.000 e 150.000 euro si confermano la soluzione preferita dalle famiglie italiane per il **31,1% del totale**, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2024. A seguire, la scelta si dirige sulla **classe di importo 150.000-300.000 euro** per il 30,3% dei richiedenti.

Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata emerge poi che il **41,3% del totale richiede mutui tra 25-30 anni**. Cartina di tornasole del fatto che l'importo medio richiesto si è alzato in questi ultimi 10 anni e, come conseguenza diretta, le famiglie scelgono di diluire il debito nel tempo con rate più piccole per non pesare troppo sul reddito familiare.

Infine, la **domanda per classi di età** si mantiene pressoché stabile rispetto allo stesso trimestre del 2024. Continua a essere infatti la **fascia di età compresa tra i 25-44 anni** quella preferita con una incidenza del **63% del totale**.

## NEWS

### INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MARZO 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 marzo 2025 è salito del **+0,2%** rispetto al mese precedente; del **+1,7%** rispetto allo stesso mese del 2024 e del **+2,9%** rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: MARZO 2025	
Indice generale FOI*	+121,4
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,2
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,7
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,9

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

### CONTI NAZIONALI PER SETTORE ISTITUZIONALE: ANNI 1995/2024 – ISTAT

#### Cresce la propensione al risparmio delle famiglie e diminuisce il tasso di profitto delle imprese

Nel 2024 il **reddito disponibile delle famiglie** aumenta del **2,7%** e il loro **potere d'acquisto** dell'**1,3%**. La spesa per consumi finali cresce dell'**1,7%** e la **propensione al risparmio** delle famiglie sale al **9,0%**, dall'**8,2%** del 2023. Il **tasso di investimento** delle famiglie scende al **9,3%** dal **10,2%** del 2023. Il **tasso di profitto** delle **società non finanziarie** cala al **43,3%** (dal**46,1%** del 2023), per la diminuzione del risultato lordo di gestione del **5,2%** a fronte di una modesta crescita del **valore aggiunto**, pari allo **0,9%**. Il **tasso di investimento** si mantiene sostanzialmente stabile al **22,0%**.

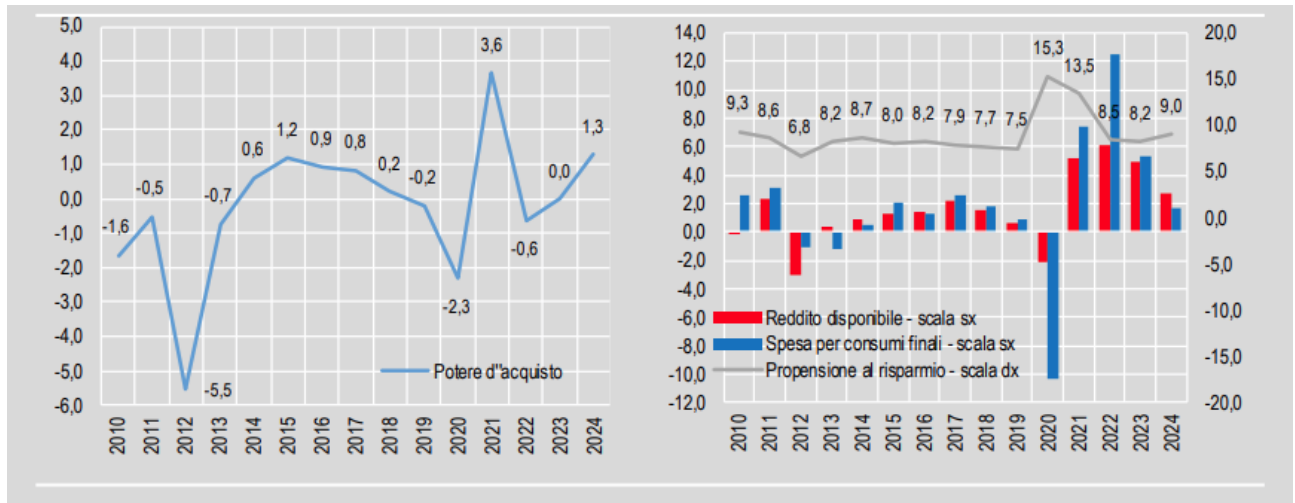
**Nel 2024 il valore aggiunto corrente generato dal complesso dell'economia nazionale, valutato ai prezzi base, è aumentato del 2,3% rispetto all'anno precedente**, in forte rallentamento rispetto alla dinamica positiva osservata nel precedente biennio (+9,1% nel 2022, +6,7% nel 2023). Tutti i settori istituzionali hanno registrato dinamiche positive del valore aggiunto, contribuendo in misura abbastanza omogenea alla crescita dell'economia nazionale. Nel 2024 il valore aggiunto delle società non finanziarie è aumentato dello **0,9%** rispetto all'anno precedente (+7,5% nel 2023), spiegando **0,5 punti percentuali** del tasso di crescita

complessivo. Nel 2024 l'incremento del valore aggiunto delle società finanziarie è stato pari al 5,2% (+17,6% nel 2023), trainato dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, contribuendo per 0,3 punti percentuali alla crescita complessiva. Il settore delle famiglie nel loro insieme, la cui attività include una componente figurativa generata dall'utilizzo delle abitazioni di proprietà, ha registrato un incremento del valore aggiunto pari al 3,4% (+5,4% nel 2023), che ha generato un contributo di 0,9 punti percentuali alla dinamica nazionale. Le piccole imprese e i lavoratori autonomi, inclusi nel settore delle famiglie, hanno segnato una crescita del valore aggiunto del 2,8%, più contenuta rispetto all'anno precedente (+5,2%), spiegando 0,5 punti percentuali della crescita dell'intera economia. Infine, il valore aggiunto generato dall'attività delle amministrazioni pubbliche è aumentato del 5,2% rispetto all'anno precedente (+2,4% nel 2023), fornendo un contributo di 0,7 punti percentuali alla crescita complessiva nazionale.

**Nel 2024 il reddito disponibile delle famiglie consumatrici a prezzi correnti è aumentato del 2,7%** (+5,0% nel 2023), pari ad un incremento di 35,2 miliardi di euro. Prosegue a ritmi più contenuti la crescita dei prezzi determinando un aumento dell'1,3% del loro potere d'acquisto, ossia il reddito disponibile espresso in termini reali, che non aveva subito variazioni nel 2023. La dinamica meno sostenuta della spesa per consumi finali delle famiglie (+1,7%, +21,3 miliardi di euro), rispetto al reddito disponibile, ha determinato nel 2024 una ripresa della quota di reddito destinata al risparmio. La propensione al risparmio delle famiglie è passata dall'8,2% del 2023 al 9,0% del 2024. Nel 2024 il reddito primario delle famiglie è aumentato di 49,5 miliardi di euro (+3,4%), con un apporto positivo generato dai redditi da lavoro dipendente (+41,6 miliardi di euro, +5,0%), dai redditi imputati per l'utilizzo delle abitazioni di proprietà (+7,9 miliardi di euro, +4,8%) e dai redditi derivanti dall'attività imprenditoriale (+1,4 miliardi di euro, +0,4%); in diminuzione i redditi da capitale finanziario (-1,4 miliardi di euro, -1,9%). Il saldo degli interventi redistributivi ha sottratto alle famiglie 130,8 miliardi di euro nel 2024, 14,3 miliardi in più rispetto all'anno precedente. Le imposte correnti pagate dalle famiglie sono aumentate di 19,5 miliardi di euro (+7,6% rispetto al 2023), per la crescita del gettito dell'Irpef (+5,0%) e delle ritenute sui redditi da capitale e sul risparmio gestito (+67,1%). Per i contributi sociali versati dalle famiglie, nel complesso aumentati di 13,4 miliardi di euro (+4,3%), si registra un incremento dei contributi sociali effettivi pagati dai lavoratori autonomi (+6,9%, +2,9 miliardi di euro) e una diminuzione di quelli a carico dei lavoratori dipendenti (-0,7%, -0,3 miliardi di euro). Le prestazioni sociali hanno registrato un incremento del 5,1%, pari a +23,3 miliardi di euro (+4,3%, +19,0 miliardi di euro nel 2023). La dinamica positiva delle prestazioni sociali è stata trainata dall'aumento delle pensioni e delle rendite erogate dagli enti di previdenza (+17,5 miliardi di euro rispetto all'anno precedente) e delle misure relative agli assegni familiari (+1,8 miliardi di euro), mentre si è registrata una riduzione dei sussidi per l'esclusione sociale (-1,6 miliardi di euro). Nel 2024, per il venir meno delle agevolazioni edilizie legate al Superbonus, sono crollati i contributi agli investimenti erogati dalle amministrazioni pubbliche alle famiglie (-77,6 miliardi di euro rispetto al 2023); gli investimenti delle famiglie per l'acquisto e la manutenzione straordinaria delle abitazioni hanno registrato una diminuzione del 6,5% rispetto all'anno precedente (-8,8 miliardi di euro).

## POTERE D'ACQUISTO DELLE FAMIGLIE E PROPENSIONE AL RISPARMIO

Anni 2010-2024, valori percentuali, variazioni percentuali



### BOLLETTINO ECONOMICO: APRILE 2025 – BANCA D'ITALIA

In un contesto di incertezza eccezionalmente elevata l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento. La crescita si è indebolita negli Stati Uniti e stenta a rafforzarsi in Cina. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato un drastico aumento dei dazi verso quasi tutti gli altri paesi, commisurato al loro avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti. Si tratta di una netta cesura rispetto alle politiche adottate finora, che potrebbe avere ripercussioni pesanti sull'economia globale e sulla cooperazione internazionale. L'espansione del PIL mondiale, già rivista al ribasso nelle proiezioni formulate dall'OCSE prima del 2 aprile, potrà risentire significativamente degli effetti diretti e indiretti dei nuovi dazi e dell'incertezza connessa con le politiche commerciali restrittive.

**L'annuncio dei nuovi dazi ha causato una rapida e decisa correzione dei mercati finanziari internazionali:** i corsi azionari hanno registrato cali consistenti, soprattutto nei settori più esposti al commercio mondiale. Il marcato aumento della volatilità ha indotto gli investitori a riallocare i propri portafogli a favore di attività più sicure. A differenza di altri passati episodi di forte turbolenza sui mercati, il dollaro si è deprezzato rispetto a tutte le principali valute. Le quotazioni di petrolio e gas naturale sono bruscamente diminuite, riflettendo prospettive di un deterioramento della domanda. Il 9 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato una sospensione parziale dei dazi per un periodo di tre mesi, durante il quale verrà applicata un'aliquota ridotta al 10% verso tutti i partner commerciali, tranne la Cina. I mercati finanziari hanno recuperato in parte i cali registrati dal 2 aprile, ma permane un contesto di elevata incertezza.

**Secondo le informazioni disponibili, il PIL dell'area dell'euro ha continuato a crescere moderatamente nei primi mesi dell'anno, sostenuto dall'evoluzione ancora positiva dei consumi, a fronte della debolezza degli investimenti in beni strumentali.** Il prodotto ha ulteriormente beneficiato dell'espansione dei servizi e di un recupero dell'attività nella manifattura, su cui tuttavia inciderà negativamente l'incertezza indotta dalle politiche commerciali statunitensi. L'inflazione è scesa, collocandosi poco al di sopra del 2%. Le proiezioni formulate in marzo dagli esperti della BCE, che non tenevano conto dei dazi imposti all'Unione europea

dall'amministrazione degli Stati Uniti, collocavano la crescita dell'area allo 0,9% nel 2025 e su valori lievemente più alti nel prossimo biennio; l'inflazione era prefigurata in diminuzione e si sarebbe stabilizzata intorno al 2% all'inizio del 2026.

Nelle riunioni di gennaio e marzo il Consiglio direttivo della BCE ha abbassato il tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale per un totale di 50 punti base, portandolo al 2,5%, 150 punti base al di sotto del picco raggiunto a giugno 2024. I mercati si attendono ulteriori tagli dei tassi ufficiali tra 75 e 100 punti base complessivamente nel corso del 2025. Le passate riduzioni si stanno trasmettendo regolarmente al costo del credito; la dinamica dei prestiti nell'area dell'euro rimane tuttavia modesta.

**Secondo le valutazioni di Banca d'Italia, il PIL dell'Italia è aumentato in misura moderata nei primi mesi dell'anno.** L'attività economica è stata sospinta dalla dinamica dei consumi, a sua volta favorita dalla tenuta dell'occupazione e dall'incremento delle retribuzioni. Resta comunque debole l'andamento degli investimenti in beni strumentali, anche a causa del basso grado di utilizzo della capacità produttiva e di condizioni di finanziamento ancora restrittive. L'attività è stata sostenuta dai servizi; la manifattura ha segnato un lieve miglioramento, ma in prospettiva potrà subire le ripercussioni dei nuovi dazi e, più in generale, dell'instabilità del contesto internazionale. Nelle costruzioni, lo stimolo fornito dalla progressiva realizzazione delle opere del PNRR ha compensato la riduzione nel comparto abitativo, conseguente al venire meno dei generosi incentivi alla riqualificazione degli immobili residenziali.

**Nel IV trimestre del 2024 l'avanzo di conto corrente è aumentato,** beneficiando del miglioramento del saldo mercantile. È proseguito l'acquisto di titoli pubblici italiani da parte degli investitori esteri. Le esportazioni di beni sarebbero tornate a crescere nei primi due mesi di quest'anno, verosimilmente sospinte anche dall'anticipazione degli acquisti prima dell'entrata in vigore dei dazi statunitensi; in prospettiva le esportazioni risentiranno degli effetti dell'incremento dei dazi, anche se la composizione settoriale, il posizionamento qualitativo e il buon livello di profittabilità delle imprese italiane operanti sul mercato statunitense potrebbero mitigare le conseguenze del calo della domanda da parte degli Stati Uniti, quantomeno nel breve periodo.

Dopo aver ristagnato nello scorcio del 2024, **l'occupazione ha segnato un nuovo rialzo nei primi mesi dell'anno, accompagnato da un aumento del tasso di attività.** Il tasso di disoccupazione è nuovamente diminuito, soprattutto fra i più giovani. La dinamica delle retribuzioni rimarrebbe sostenuta nel corso del 2025, concorrendo al recupero ancora parziale del potere d'acquisto delle famiglie. In prospettiva tuttavia le pressioni salariali si attenuerebbero.

**Nei primi mesi del 2025 il rincaro dell'energia ha fatto salire lievemente l'inflazione, al 2,1% in marzo.** Quella dei servizi, più elevata dell'inflazione complessiva, sta gradualmente diminuendo. Con il decreto "bollette" il Governo ha introdotto agevolazioni per mitigare l'aumento del costo dell'energia di famiglie e imprese. Per l'anno in corso le aziende prefigurano rialzi contenuti dei propri listini.

**La riduzione dei tassi ufficiali si sta trasmettendo al costo della raccolta bancaria e a quello del credito, in linea con le regolarità storiche.** I prestiti alle imprese hanno tuttavia continuato a diminuire sui dodici mesi,

in misura più marcata per quelle di minore dimensione. Vi hanno inciso una domanda complessivamente fiacca, seppure in lieve ripresa, l'ampio ricorso all'autofinanziamento e condizioni di offerta ancora improntate alla cautela, in particolare per le piccole imprese. **Prosegue il rafforzamento della dinamica dei prestiti alle famiglie.**

**Le proiezioni pubblicate lo scorso 4 aprile da Banca d'Italia e riportate in questo Bollettino prefigurano che in Italia il prodotto aumenterà dello 0,6% nell'anno in corso, dello 0,8 nel prossimo e dello 0,7 nel 2027.** Lo scenario include una prima e necessariamente parziale valutazione degli effetti dei dazi annunciati il 2 aprile dagli Stati Uniti, ma non tiene conto degli impatti di eventuali misure ritorsive, delle possibili conseguenze sui mercati internazionali, della temporanea e parziale sospensione annunciata il 9 aprile. Il PIL sarà frenato dalla domanda estera per effetto dei dazi; sarà invece sostenuto dall'espansione dei consumi, favorita dal buon andamento dei redditi reali. Gli investimenti beneficeranno delle misure del PNRR, ma saranno penalizzati dall'incertezza connessa con le tensioni commerciali, oltre che dagli effetti del venir meno degli incentivi all'edilizia residenziale. Si valuta che l'inflazione al consumo si manterrà su valori intorno all'1,5% sia nel 2025 sia nel 2026, per salire al 2,0 nel 2027.

Su queste prospettive grava la possibilità di ricadute più accentuate dell'inasprimento delle politiche commerciali. La crescita potrebbe risentire in modo particolarmente pronunciato di eventuali misure ritorsive, di ulteriori aumenti dell'incertezza, nonché di tensioni prolungate sui mercati finanziari, da cui potrebbero derivare un forte rallentamento della domanda estera e un deterioramento della fiducia di famiglie e imprese.