



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.



CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI TECNOBORSA – VI EDIZIONE

L'11 settembre 2025 si terrà la presentazione tecnica della **sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Il volume sarà illustrato nell'ambito di un incontro riservato al **Comitato Tecnico-Scientifico**, composto da rappresentanti di Istituzioni pubbliche, esperti del settore, Ordini professionali, associazioni di categoria e sistema bancario, tutti attivamente coinvolti nel percorso di confronto e aggiornamento che ha portato alla redazione di questa nuova edizione.

È già possibile acquistare il volume collegandosi al seguente link:

<https://www.tecnoborsa.com/pubblicazioni/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari/>



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.

Dopo il successo degli incontri di maggio e giugno il programma prosegue con le seguenti date:

- **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**

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.

[Programma e modulo d'iscrizione](#)

PRINCIPALI EVIDENZE

IL VALORE DELLA CASA NELLA CULTURA E NELLA RICCHEZZA NAZIONALE

Il mercato immobiliare italiano si conferma come un pilastro centrale della ricchezza nazionale, con una prevalenza del comparto residenziale, che continua a costituire la parte più significativa dello stock immobiliare. La casa, oltre a essere un bene primario, si conferma un valore culturale e sociale fortemente radicato nelle scelte delle famiglie italiane.

SEGNALI DI RIPRESA E NUOVA VITALITÀ NELLE COMPRACI

Dopo una fase di rallentamento, si osservano segnali di ripresa delle compracI, alimentate da condizioni di finanziamento più favorevoli e da un rinnovato interesse verso l'acquisto, soprattutto nelle grandi città e nelle aree periferiche. Tuttavia, la ripresa resta cauta, anche per via di un atteggiamento ancora prudente da parte degli istituti di credito. Si rafforza, parallelamente, anche la domanda di locazione, sempre più orientata alla flessibilità e spinta da esigenze legate alla mobilità lavorativa, agli stili di vita urbani e all'indipendenza abitativa.

EFFICIENZA ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE COME NUOVE PRIORITÀ

L'interesse per immobili efficienti sotto il profilo energetico continua a crescere, così come l'attenzione per gli interventi di riqualificazione, oggi spesso preferiti alla nuova edificazione. In questo scenario, i costi di costruzione si rivelano un elemento chiave che incide sulle scelte di investimento e sulle strategie del settore.

MERCATO DEL CREDITO: DINAMICHE IN EVOLUZIONE

Anche il mercato del credito mostra una certa vivacità: le richieste di mutui sono in aumento, sostenute dalla voglia di realizzare progetti abitativi di lungo periodo. Le famiglie, pur muovendosi con cautela, dimostrano una crescente fiducia nel futuro, favorita dalla diffusione di soluzioni di finanziamento più stabili e sostenibili.

EDILIZIA IN TRANSIZIONE: PIÙ RISTRUTTURAZIONI, MENO NUOVE COSTRUZIONI

Dal lato dell'edilizia, i dati recenti indicano una contrazione nelle nuove costruzioni, a fronte di un maggiore dinamismo negli interventi di ristrutturazione. La produzione nel settore rimane però vivace e capace di reagire, grazie anche al supporto di strumenti di politica monetaria e di incentivazione.

SCENARIO MACROECONOMICO: EQUILIBRIO TRA PRUDENZA E SOSTEGNO ALLA CRESCITA

A livello macroeconomico, il quadro resta incerto, ma emergono elementi di fiducia. La politica monetaria europea si muove in modo prudente, mantenendo un equilibrio tra la necessità di contenere l'inflazione e quella di sostenere la crescita. Le banche italiane, nel complesso, confermano una solidità patrimoniale elevata, e il sistema del credito si mantiene stabile, con indicatori di qualità sotto controllo.

RICCHEZZA DELLE FAMIGLIE E TENDENZE DI DIVERSIFICAZIONE

Le famiglie italiane, nel confronto europeo, continuano a distinguersi per la solidità del proprio patrimonio e per un basso livello di indebitamento. La composizione della ricchezza resta fortemente legata al possesso di immobili, anche se emergono segnali di una maggiore diversificazione, soprattutto nei risparmi e negli investimenti produttivi.

DEMOGRAFIA E NUOVI BISOGNI ABITATIVI

Guardando al futuro, le previsioni demografiche delineano una società in transizione: la popolazione tenderà a invecchiare, le famiglie saranno sempre più spesso composte da singoli individui o coppie senza figli, e il numero di nuclei tradizionali con figli tenderà a ridursi. Questo mutamento profondo avrà inevitabili riflessi anche sul mercato immobiliare, orientando la domanda verso abitazioni più piccole, accessibili e flessibili.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Statistiche Catastali 2024 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 – Nomisma
- Permessi di costruire: I trimestre 2025 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Indagine sul credito bancario nell'area dell'euro: principali risultati per le banche italiane: Il trimestre 2025 e prospettive per il III trimestre del 2025 – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Banca Centrale Europea
- Rapporto mensile: Luglio 2025 – Abi
- Crescita record per la domanda di mutui: +20% nei primi sei mesi del 2025 – Crif

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: giugno 2025 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Giugno 2025 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: Maggio 2025 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: Luglio 2025 – Istat
- In crescita il patrimonio netto delle famiglie europee; le italiane si confermano tra le più solide con una ricchezza netta pari a 8 volte il reddito disponibile – Abi
- Italia 2050: sfide e prospettive di una società in transizione – Istat

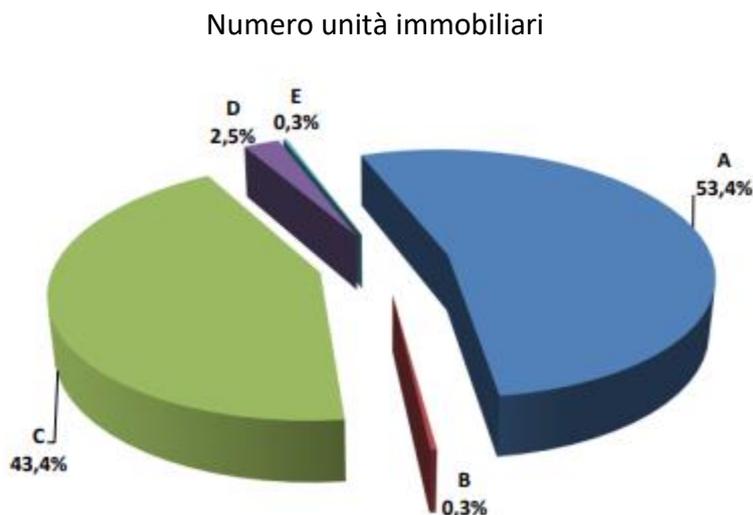
ANDAMENTO DEL MERCATO

STATISTICHE CATASTALI 2024 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Secondo il rapporto, lo stock complessivo censito negli archivi catastali, al 31 dicembre 2024, ha superato i 79 milioni di unità (+0,7% rispetto al 2023), di cui circa 68 milioni sono immobili con rendita catastale attribuita.

Il settore residenziale rimane predominante: oltre 35,6 milioni di abitazioni costituiscono più della metà dello stock complessivo (53,4%), confermando la centralità della casa nel patrimonio degli italiani.

DISTRIBUZIONE STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2024



La quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%, meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con poco più del 56% detenuto dalle PF. La quota di stock con intestatari persone non fisiche si mantiene oltre l'80% per le unità dei gruppi B ed E risultando prevalente (circa il 56%) anche per gli immobili censiti nel gruppo D.

La rendita catastale totale raggiunge 38,8 miliardi di euro, con un incremento dello 0,6% sull'anno precedente. La variazione della rendita complessiva, in costanza del quadro tariffario, può dipendere o dalle nuove costruzioni, o da ristrutturazioni o dai cambi di destinazione d'uso (o da una combinazione di questi ultimi due fenomeni), oppure da specifiche normative come è accaduto con la legge di stabilità 2016 per i cosiddetti "imbullonati" concernenti le categorie D ed E.

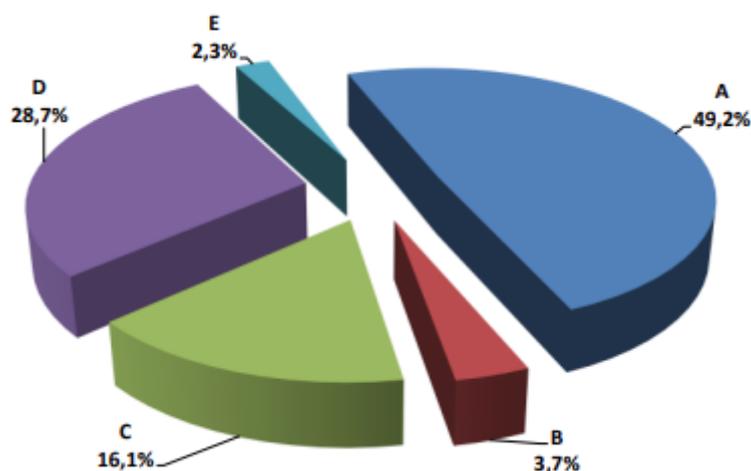
In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i due terzi del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28,7%, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità.

La quota maggiore – circa il 61% – è riferita a immobili intestati a persone fisiche, mentre il restante 39% appartiene a società, enti e fondazioni. Un dato significativo riguarda gli immobili del Gruppo D (destinazione

speciale a uso produttivo, industriale o commerciale): pur rappresentando solo il 2,5% delle unità, generano quasi il 29% dell'intera rendita catastale.

DISTRIBUZIONE STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2024

Rendita catastale



STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2024

gruppo	Totale Stock catastale al 31.12.2024	Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2024
A	36.331.490	19.065.907.368
B	216.287	1.416.005.125
C	29.529.054	6.237.948.780
D	1.729.669	11.139.438.027
E	179.788	906.306.002
Totale	67.986.288	38.765.605.302
F**	3.816.756	
Beni comuni non censibili	7.175.351	
Altro***	65.939	
TOTALE STOCK	79.044.334	38.765.605.302

La variazione dello stock di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, può dipendere da almeno tre fattori: nuove costruzioni; frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti; variazioni di classamento di unità immobiliari già censite, accertamento di unità censite ma prive di rendita catastale, correzioni di errori in generale.

2° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2025 – NOMISMA

Dopo un 2023 di rallentamento, il 2024 ha segnato l'inizio di una lenta ripresa, **confermata nei primi mesi del 2025 da un incremento delle compravendite** (+11,5% tendenziale nel I trimestre del 2025), trainate soprattutto dagli acquisti con mutuo (+32,7% tendenziale), grazie alla riduzione dei tassi di interesse.

Tuttavia, il reale potenziale di crescita delle compravendite è stato ridimensionato dalla prudenza delle banche nel concedere credito.

I **prezzi delle abitazioni** registrano delle variazioni semestrali comprese tra 0,8% e 1,3% e tendenziali, di poco superiori, tra l'1,1% e 1,4%. Mentre i tassi semestrali sono soggetti a stagionalità, con i primi semestri che tendono a crescere leggermente più dei secondi, quelli annuali si riducono progressivamente negli ultimi 3 anni passando dal +2,0% del 2023 al +1,4% del 2025, nel caso delle abitazioni in buono stato mentre, per quelle in ottimo stato, si passa dal +2,7% tendenziale del 2022 al +1,1% del 2025.

La **domanda abitativa** si distribuisce oggi quasi equamente tra acquisto e locazione, con una leggera prevalenza dell'acquisto (53%). Tuttavia, in città come Milano e Roma si osserva un ritorno alla proprietà, anche per finalità di investimento. La domanda si concentra soprattutto nelle periferie e nelle aree suburbane; al contempo cresce l'interesse per la locazione da parte di single, giovani coppie e famiglie, con una forte domanda di flessibilità contrattuale.

La **riqualificazione edilizia** ha preso il sopravvento sulla nuova costruzione, sostenuta da incentivi fiscali, seppur ridotti con la recente manovra. In questo scenario i costi di costruzione divengono una variabile strategica che condiziona le scelte di investimento in interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione edilizia. Dal 2017 i costi crescono più velocemente dei prezzi di mercato il cui incremento è sostenuto anche da questa componente.

L'**efficienza energetica** delle abitazioni sta diventando un fattore sempre più rilevante. Nel triennio 2022-2024 il numero di APE (Attestato di Prestazione Energetica) depositate a seguito della compravendita dell'abitazione vedono una crescita delle classi energetiche A e B che, nell'anno in corso, rappresentano il 7,3% del totale abitazioni compravendute, rispetto al 4,7% del 2022. Non si riscontrano, invece, differenze significative nella quota di abitazioni classificate in alta classe energetica tra quelle che sono passate di proprietà e quelle locate, essendo queste ultime il 6,8% del totale locazioni occupate come abitazione principale.

Nel I trimestre del 2025 si osserva un lieve incremento tendenziale dell'1,0% nel numero complessivo di **contratti di locazione**, un risultato che appare piuttosto contenuto se confrontato con la forte pressione della domanda, la quale si scontra con un'offerta limitata, spesso caratterizzata da standard qualitativi insufficienti o da canoni troppo elevati rispetto alla capacità di spesa di molte famiglie. Il mercato delle locazioni residenziali è in fase espansiva, con **canoni** in crescita per il terzo anno consecutivo. Dopo una lunga fase di contrazione tra il 2009 e il 2021, i canoni medi di locazione per le abitazioni in buono stato hanno invertito la tendenza a partire dal 2022. La crescita si è fatta più marcata nel 2023 (+2,8%) e ha raggiunto il picco nel 2024 (+4,6%). Nel 2025, la crescita rallenta leggermente ma resta sostenuta (+3,6%), segnalando una domanda ancora vivace e una pressione al rialzo sui canoni, probabilmente legata alla scarsità di offerta stabile e all'espansione degli affitti brevi. Si tratta comunque di variazioni che, per quanto significative, risultano inevitabilmente condizionate dalle capacità di spesa della domanda

Da segnalare anche che da qualche anno sul mercato delle locazioni si osserva una crescita dei **contratti transitori e per studenti**, spinta dalla maggiore mobilità lavorativa e dalla domanda di flessibilità locativa.

I **tempi di vendita e locazione** si sono stabilizzati: per le abitazioni usate servono in media 4,6 mesi per la vendita e 2 mesi per la locazione. Gli **sconti medi praticati sui prezzi richiesti** sono in lieve aumento. L'offerta, in una fase del mercato piuttosto incerta, ha alzato le proprie aspettative di realizzo, riconoscendo un ampliamento dello sconto. Per le abitazioni usate in buono stato, invece, lo sconto praticato è dell'11,2% e sale al 12,5% per uffici e negozi.

Infine, il **mercato degli investimenti corporate** ha mostrato una ripresa nel I trimestre del 2025, raggiungendo i 2,7 miliardi di euro, con una maggiore attenzione verso asset alternativi (hotel e residenziale) e immobili direzionali di alta qualità. In prospettiva, l'incertezza globale potrebbe portare a una maggiore selettività degli investimenti, premiando i settori capaci di garantire redditività stabile, come il Rent to Buy, gli studentati e le infrastrutture digitali.

Per il prossimo futuro, la performance positiva dell'attività transattiva alimenterà la crescita dei prezzi delle abitazioni nei valori nominali, che tuttavia si tradurrà ancora in lievi flessioni residuali in termini reali. Infine, le **previsioni formulate da Nomisma** ci dicono che le decisioni espansive di politica monetaria adottate dalla Banca Centrale Europea sosterranno la crescita a doppia cifra delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni a consuntivo del 2025, mentre è attesa una stabilizzazione delle erogazioni di mutui nel biennio successivo.

PERMESSI DI COSTRUIRE: I TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Nel I trimestre 2025, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima un forte calo congiunturale sia del numero di abitazioni (-10,2%), sia della superficie utile abitabile (-7,2%), al netto dei fattori stagionali.

Anche l'edilizia non residenziale registra una notevole flessione (-11,4%) rispetto al trimestre precedente.

Nel I trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 11.958 unità; la superficie utile abitabile, è di circa 1,06 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sopra dei 2,25 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra una considerevole diminuzione, rispetto al I trimestre 2024, sia del numero di abitazioni (-19,4%), sia della superficie utile abitabile (-14,1%).

La superficie dei fabbricati non residenziali diminuisce del 10,5% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

MUTUI

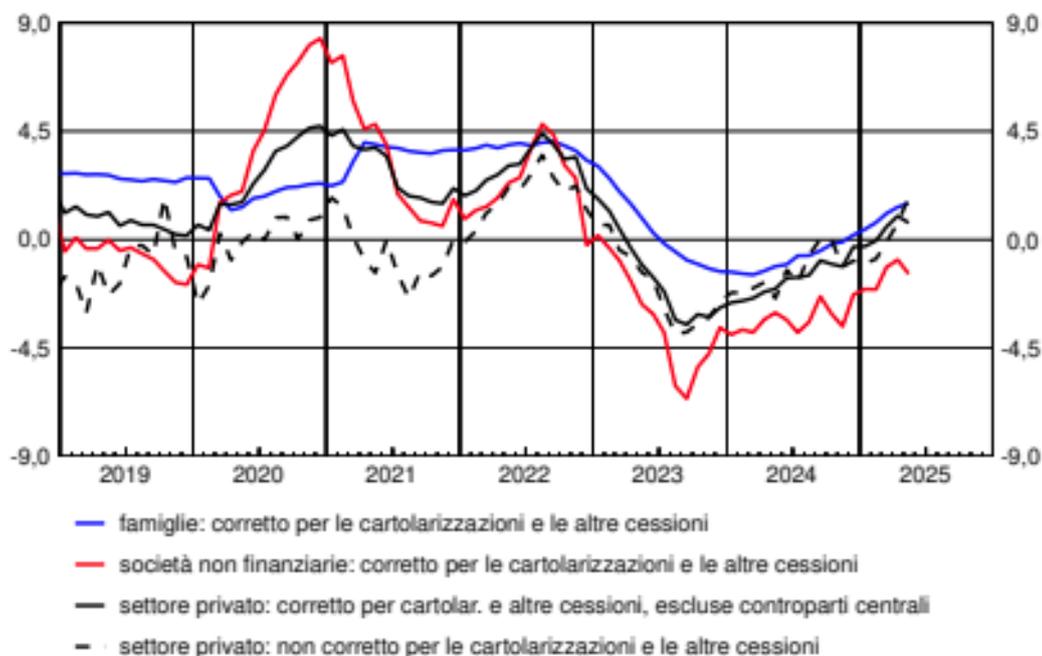
BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In maggio i prestiti al settore privato sono aumentati dello 0,7% sui dodici mesi (1,0 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,5% (1,3 nel mese precedente) mentre quelli alle società non

finanziarie sono diminuiti dell'1,4% (-0,8 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati del 3,8% (1,9% in aprile); la raccolta obbligazionaria è diminuita dello 0,3% (era cresciuta dello 0,2% in aprile).

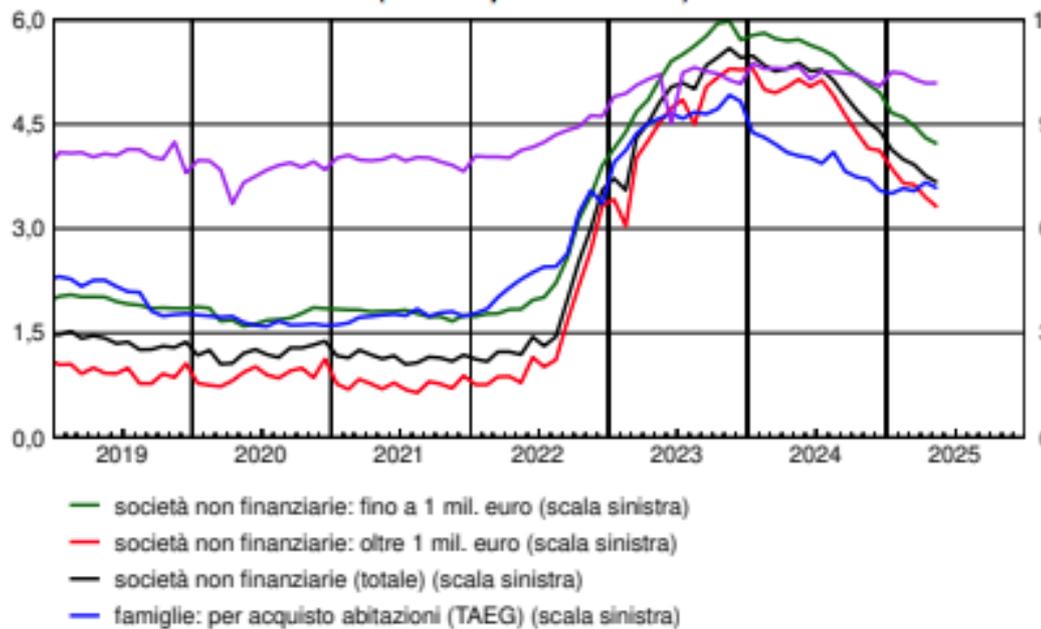
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In maggio il tasso annuale effettivo globale (taeg) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,58% (3,67 in aprile); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 7,2% (9,3 nel mese precedente). il taeg sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,18% (come nel mese precedente). i tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,66% (3,76 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,22%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,31%. i tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,70% (0,73 nel mese precedente).

(valori percentuali)



INDAGINE SUL CREDITO BANCARIO NELL'AREA DELL'EURO: PRINCIPALI RISULTATI PER LE BANCHE ITALIANE: II TRIMESTRE 2025 E PROSPETTIVE PER IL III TRIMESTRE DEL 2025 – BANCA D'ITALIA

Nel II trimestre del 2025 i criteri di offerta sui prestiti alle imprese sono stati lievemente allentati per effetto della maggiore pressione concorrenziale. I termini e le condizioni generali applicati ai finanziamenti alle imprese sono stati resi più favorevoli mediante una riduzione dei tassi di interesse praticati, anche a seguito dei minori margini applicati dalle banche sui prestiti meno rischiosi. Secondo la valutazione delle banche, l'incertezza globale e le tensioni commerciali ad essa associate non hanno avuto effetti significativi sulle politiche di offerta². I criteri di offerta sui prestiti alle famiglie sono rimasti invariati per quelli finalizzati all'acquisto di abitazioni, mentre sono stati irrigiditi per il credito al consumo. Per tali finanziamenti sono stati resi più stringenti anche i termini e le condizioni generali, a fronte di un allentamento per i mutui. Nel trimestre in corso i criteri di offerta rimarrebbero invariati sia per il credito alle imprese sia per quello alle famiglie. La domanda di finanziamenti delle imprese è aumentata, prevalentemente a seguito della riduzione dei tassi di interesse. Sull'incremento, che ha riguardato principalmente le aziende di grandi dimensioni, hanno inciso le maggiori necessità per investimenti fissi, per scorte e capitale circolante e per il rifinanziamento del debito. La richiesta di prestiti da parte delle famiglie è lievemente aumentata per i mutui ed è rimasta invariata per il credito al consumo. Nel trimestre in corso la domanda di finanziamenti delle imprese e delle famiglie rimarrebbe sostanzialmente stabile. Le condizioni di accesso al finanziamento delle banche sono migliorate, principalmente con riferimento ai depositi a breve termine e ai titoli di debito a medio-lungo termine. Nel trimestre in corso le condizioni di accesso alla raccolta registrerebbero variazioni contenute. Nel II trimestre del 2025 la quota di crediti deteriorati e gli altri indicatori della qualità del credito hanno esercitato un effetto restrittivo solo sulle politiche di offerta del credito al consumo. Per il trimestre in corso, su tali tipologie di prestiti le banche si attendono un impatto accomodante. Nel I semestre del 2025

gli intermediari hanno segnalato un allentamento dei criteri di offerta per il settore dei servizi. Nel semestre in corso, le banche si attendono di mantenere i criteri invariati. Nei dodici mesi terminanti in giugno i cambiamenti climatici hanno contribuito all'allentamento delle politiche di offerta e all'aumento della domanda per i prestiti erogati alle imprese green e a quelle in transizione; per le imprese brown, è stato segnalato un effetto negativo sui criteri di concessione e sulla richiesta di finanziamenti³. Gli intermediari hanno anche segnalato un effetto positivo sulle politiche di offerta e sulla domanda di mutui per gli edifici ad alta e media prestazione energetica. Nei prossimi dodici mesi le banche si attendono andamenti simili. Nel I semestre del 2025 la variazione della liquidità in eccesso detenuta dalle banche presso l'Eurosistema non avrebbe influenzato i criteri di offerta e i volumi erogati. Anche nel semestre in corso, le banche non si attendono effetti significativi.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BANCA CENTRALE EUROPEA

Il Consiglio direttivo, nella riunione del 24 luglio 2025, ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse chiave della BCE. L'inflazione si attesta attualmente sull'obiettivo di medio termine del 2%. Le informazioni in arrivo sono sostanzialmente in linea con la precedente valutazione del Consiglio direttivo sulle prospettive di inflazione. Le pressioni sui prezzi interni hanno continuato ad attenuarsi, con una crescita salariale più lenta. Riflettendo in parte i precedenti tagli dei tassi di interesse operati dal Consiglio direttivo, l'economia ha finora dimostrato una generale resilienza in un contesto globale difficile. Allo stesso tempo, il contesto rimane eccezionalmente incerto, soprattutto a causa delle controversie commerciali. Il Consiglio direttivo è determinato a garantire che l'inflazione si stabilizzi al suo obiettivo del 2% nel medio termine. Adotterà un approccio basato sui dati e sulle riunioni per definire l'orientamento appropriato della politica monetaria. In particolare, le decisioni del Consiglio direttivo sui tassi di interesse si baseranno sulla sua valutazione delle prospettive di inflazione e dei rischi ad esse connessi, alla luce dei dati economici e finanziari in arrivo, nonché delle dinamiche dell'inflazione di fondo e della forza di trasmissione della politica monetaria. Il Consiglio direttivo non si impegna a priori su un percorso specifico per i tassi.

I tassi di interesse sui depositi presso la banca centrale, sulle operazioni di rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale rimarranno invariati rispettivamente al 2,00%, al 2,15% e al 2,40%.

I portafogli APP (programma di acquisto di attività) e PEPP (programma di acquisto per l'emergenza pandemica) stanno diminuendo a un ritmo misurato e prevedibile, poiché l'Eurosistema non reinveste più il capitale rimborsato sui titoli in scadenza.

Il Consiglio direttivo è pronto ad adeguare tutti gli strumenti previsti dal suo mandato per garantire che l'inflazione si stabilizzi al suo obiettivo del 2% nel medio termine e per preservare il regolare funzionamento della trasmissione della politica monetaria. Inoltre, lo Strumento di Protezione della Trasmissione è disponibile per contrastare dinamiche di mercato ingiustificate e disordinate che rappresentano una seria

minaccia alla trasmissione della politica monetaria in tutti i paesi dell'area dell'euro, consentendo così al Consiglio direttivo di assolvere più efficacemente al suo mandato di stabilità dei prezzi.

RAPPORTO MENSILE: LUGLIO 2025 – ABI

Da ottobre 2023, i tassi di mercato sono progressivamente diminuiti a seguito dei tagli della BCE. Nella prima parte del 2025 i tassi di mercato a breve termine si sono ulteriormente ridotti, non altrettanto per quelli a lungo termine.

Nei primi 17 giorni di luglio 2025: Il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media dell'1,99%, sostanzialmente stabile rispetto a giugno 2025 (1,98%) e inferiore di 85 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,84%). Il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media dell'1,92% in calo di 1 punto base rispetto a giugno (1,93%) e inferiore di 70 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,62%). Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,64% in aumento di 8 punti base rispetto a giugno (2,56%) e superiore di 41 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,23%). Il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,55% in aumento di 5 punti base rispetto a giugno (3,50%) e superiore di 21 punti base rispetto a dicembre 2024 (3,34%).

A giugno 2025: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,56% dal 3,66% del mese precedente e dal 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 3,17% (come nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,02% dal 4,08% 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 giugno 2025 è di 198 punti base.

A giugno 2025, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto dello 0,9% rispetto ad un anno prima, in accelerazione rispetto al +0,1% del mese precedente; a maggio 2025 i prestiti alle famiglie erano cresciuti dell'1,5% mentre quelli alle imprese erano diminuiti dell'1,4%.

A maggio 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 leggermente diminuiti a 31,2 miliardi di euro, da 31,3 miliardi di dicembre 2024 (30,5 miliardi a dicembre 2023). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono in calo di oltre 165 miliardi.

A maggio 2025 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,50% dei crediti totali. Tale rapporto è lievemente inferiore rispetto a dicembre 2024 (1,51%; 1,41% a dicembre 2023; 9,8% a dicembre 2015).

CRESCITA RECORD PER LA DOMANDA DI MUTUI: +20% NEI PRIMI SEI MESI DEL 2025 – CRIF

I primi sei mesi dell'anno si sono caratterizzati da una crescita della domanda dei mutui immobiliari da parte delle famiglie italiane in doppia cifra, con picchi nel mese di gennaio e aprile che hanno fatto segnare rispettivamente +26,8% e 25,8%. Nel I semestre 2025, **le richieste dei mutui segnano un +20%**rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, valore che continua a essere influenzato positivamente dal

fenomeno delle surroghe (+63,2% nel I trim 2025 vs I trim 2024), favorite negli ultimi mesi dalla riduzione dei tassi, che ha indotto molte famiglie a passare a un mutuo meno oneroso e prevalentemente a tasso fisso. Queste le principali evidenze dell'analisi del Barometro CRIF (Fonte: il Sistema di Informazioni Creditizie EURISC).

Nel 2025, si prevede una crescita cauta da parte delle famiglie sul ricorso al credito, che, seppur con un potere d'acquisto non ancora pienamente ristabilito, torneranno a finanziare progetti di vita di lungo periodo. Le banche manterranno un approccio prudente, privilegiando la sostenibilità del debito e il controllo del rischio, anche se la politica monetaria dovesse rallentare la fase espansiva. Ci aspettiamo una stabilizzazione della qualità del credito, con tassi di default che resteranno su livelli molto bassi, ben inferiori a quelli delle precedenti crisi. Sebbene gli oneri finanziari si mantengano superiori alla media pre-Covid, la diffusione dei mutui a tasso fisso, un indebitamento familiare contenuto e la presenza di riserve di liquidità saranno fattori chiave per contenere eventuali tensioni. Questa resilienza, anche in un contesto globale fortemente instabile, è un segnale positivo per il mercato

ANDAMENTO DEL NUMERO DI RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE



EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I semestre del 2025 oltre il 60% delle **richieste di mutuo si concentra su importi compresi tra 100.000 e 300.000 Euro.**

Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata, emerge che la classe **tra i 25–30 anni** raccoglie il **41,6%** del totale. In generale, **oltre 9 richieste su 10 prevedono piani di rimborso superiori ai 15 anni**, a conferma della propensione delle famiglie a privilegiare soluzioni diluite nel tempo.

Infine, per quanto riguarda la classe di età, sono le fasce tra **25-34 e 35-44 anni a rappresentare la fetta principale con il 62,9%**, segue la classe di età tra i 45-54 anni con il 22,0%. Gli over 55 raccolgono una fetta pari al 9,7%.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GIUGNO 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 giugno 2025 è salito del +0,1% rispetto al mese precedente, del +1,5% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,3% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **GIUGNO 2025**

Indice generale FOI*	+121,3
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,1
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,5
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,3

(*) 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: GIUGNO 2025 – ISTAT

A giugno 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali diminuiscono dello 0,1% su base mensile e crescono dell'1,9% su base annua (da +1,3% di maggio); quelli di Strade e ferrovie sono stabili in termini congiunturali e crescono dello 0,4% in termini tendenziali (erano stazionari su base annua a maggio).

Nel II trimestre 2025, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,9%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: MAGGIO 2025 – ISTAT

A maggio 2025 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,4% rispetto ad aprile.

Nella media del trimestre marzo – maggio 2025 la produzione nelle costruzioni aumenta dell'1,5% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, a maggio l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 3,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 22 di maggio 2024), mentre l'indice grezzo cresce dello 0,3%.

Nella media dei primi cinque mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,0%; nello stesso periodo l'indice grezzo cresce dell'1,7%.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: LUGLIO 2025 – ISTAT

A luglio 2025 si stima un aumento dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 96,1 a 97,2), mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese cala da 93,9 a 93,6.

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 94,8 a 96,9, quello corrente sale da 97,9 a 99,7 e il clima futuro passa da 93,7 a 93,9; invece il clima economico diminuisce da 99,6 a 98,2.

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia aumenta nel comparto manifatturiero (da 87,3 a 87,8) e in quello del commercio al dettaglio (da 102,0 a 105,8). Al contrario, l'indice diminuisce sia nel comparto dei servizi di mercato (da 95,5 a 93,7) sia in quello delle costruzioni (l'indice passa da 103,4 a 102,4).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura migliorano tutte le componenti mentre nelle costruzioni un'evoluzione positiva dei giudizi sugli ordini si unisce ad attese sull'occupazione in calo.

Nel comparto dei servizi di mercato tutte le variabili registrano un'evoluzione negativa; invece, nel commercio al dettaglio si stima una dinamica positiva di tutte le componenti, specialmente delle attese sulle vendite che inglobano le prospettive estremamente positive rilevate nella grande distribuzione.

In base alla domanda sugli ostacoli alla produzione rivolta alle imprese manifatturiere trimestralmente, si stima un aumento delle imprese che non evidenziano impedimenti all'attività (la relativa percentuale passa dal 64,5% stimato con la rilevazione di aprile 2025, al 66,5%).

IN CRESCITA IL PATRIMONIO NETTO DELLE FAMIGLIE EUROPEE; LE ITALIANE SI CONFERMANO TRA LE PIÙ SOLIDE CON UNA RICCHEZZA NETTA PARI A 8 VOLTE IL REDDITO DISPONIBILE – ABI

Nel 2024 il valore della ricchezza netta, definita come il totale delle attività finanziarie e non finanziarie (es. immobili) al netto del totale delle passività, detenuta dalle famiglie europee ha raggiunto i 70.200 miliardi di euro, in crescita del 4,4% rispetto all'anno precedente. Lo evidenzia uno studio dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI) sui più recenti dati pubblicati dalla Banca Centrale Europea. Il 29% di tale ricchezza è delle famiglie tedesche, il 20% di quelle francesi, il 16% di quelle italiane e il 13% di quelle spagnole; la quota restante (22%) è distribuita tra gli altri paesi dell'area.

Le famiglie italiane si confermano tra le più solide dal punto di vista patrimoniale. In Italia la ricchezza netta delle famiglie è di 8 volte il reddito disponibile, superiore alla media dell'area dell'euro (7,5 volte), ai dati francesi (7,4) e a quelli tedeschi (7,2), mentre è 8,6 volte per gli spagnoli.

L'indebitamento delle famiglie italiane si mantiene tra i più bassi nell'area dell'euro. Le passività finanziarie rappresentano in Italia l'8,4% del totale, a fronte dell'11,3% nell'area dell'euro, del 9,7% in Germania e del 12,8% in Francia e con il 7,9% in Spagna.

La composizione della ricchezza delle famiglie evidenzia che gli immobili residenziali risultano la componente principale. In Italia la quota delle abitazioni, sebbene maggioritaria, risulta contenuta nel confronto europeo (43,9% in Italia contro 51,6% della media di area) e rispetto ai dati degli altri principali

paesi (52,2% in Francia, 53,2% in Germania e 60,6% in Spagna), anche a motivo del forte aumento dei prezzi degli immobili negli altri paesi dell'area dell'euro. I depositi in Italia rappresentano l'11,2% del totale delle attività delle famiglie mentre nell'area dell'euro tale quota sale al 12,4%. In Italia risulta più elevata della media europea la liquidità, (1,6% contro una media di area dell'1,1%).

Le attività delle famiglie produttrici – tra cui le partecipazioni in imprese non quotate e i beni non finanziari ad uso produttivo – **costituiscono il 20,2% del portafoglio complessivo delle famiglie italiane**, quasi 6 punti percentuali in più rispetto alla media dell'area.

ITALIA 2050: SFIDE E PROSPETTIVE DI UNA SOCIETÀ IN TRANSIZIONE – ISTAT

Le ultime previsioni demografiche, aggiornate al 2024, disegnano un processo di transizione all'interno del quale il peso dell'odierna struttura per età della popolazione è prevalente rispetto ai comportamenti demografici attesi, pur in un quadro di incertezza. A loro volta, ulteriore aumento della sopravvivenza, bassa natalità e trasformazioni familiari confermano un cambiamento continuo nella struttura della popolazione che comporterà un auto-rafforzamento del processo di invecchiamento, nonostante il positivo apporto delle migrazioni con l'estero. La popolazione residente, oggi circa 59 milioni, è prevista in diminuzione a 54,7 milioni entro il 2050, con un calo graduale ma costante nel tempo. Entro lo stesso anno la quota di anziani di 65 anni e più sale al 34,6% (dal 24,3%), quella di individui di 15-64 anni scende al 54,3% (dal 63,5%). Scende di un punto percentuale la quota di giovani fino a 14 anni (dal 12,2 all'11,2%). Una famiglia su cinque sarà composta da una coppia con figli (oggi tre su 10) mentre il 41,1% delle famiglie sarà formata da persone sole (oggi 36,8%).

L'aumento della speranza di vita e dell'instabilità coniugale, come detto, fanno sì che le persone che vivono sole cresceranno del 13% tra il 2024 e il 2050, passando da 9,7 a 11 milioni in termini assoluti e dal 36,8% al 41,1% del totale delle famiglie. Tale aumento, assoluto e relativo, comporta in modo preponderante la crescita globale del numero di famiglie. Particolarmente accentuata sarà la crescita delle donne che vivono sole, che passeranno da 5,3 a 6,2 milioni (+18%). Gli uomini che vivono soli, invece, avranno un incremento dell'8%, passando nello stesso periodo da 4,5 a 4,8 milioni.

A causa della bassa fecondità degli ultimi decenni, e sulla base delle ipotesi considerate nello scenario mediano, si prevede che le coppie con figli continueranno a diminuire. Oggi sono 7,6 milioni e rappresentano meno di tre famiglie su 10 (28,6%), entro il 2050 potrebbero scendere a 5,7 milioni (-24%) arrivando così a poco più di due famiglie su 10 (21,4%). In lieve aumento, invece, saranno le coppie senza figli che si prevede saliranno da 5,4 milioni nel 2024 a 5,7 milioni nel 2050 (+6%), arrivando a rappresentare il 21,2% del totale delle famiglie. La contrapposta dinamica tra coppie con o senza figli comporta una progressiva riduzione del divario numerico tra le due tipologie familiari.