



Panorama di Economia Immobiliare

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

1 2023



LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale



E' DISPONIBILE IN FORMATO CARTACEO L'ULTIMO NUMERO DEL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - N. 1/2023

I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni- sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla **Borsa Immobiliare di Roma** nel II semestre 2022.

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

Per le modalità di acquisto [cliccare qui](#)

CREDITO E FINANZA: MOTORI DI SVILUPPO PER IL PAESE

Ad un anno dalla sottoscrizione delle **Linee Guida sulla Valutazione Immobiliare**, strumento improntato alla trasparenza e alla correttezza dei criteri di stima immobiliare finalizzato alla gestione della erogazione dei mutui, **elaborate da ABI, Tecnoborsa, dai Consigli Nazionali delle professioni tecniche e dall'Associazione delle società**

di valutazioni immobiliari, l'Associazione Bancaria Italiana ha promosso un evento per analizzare il ruolo fondamentale di banche e operatori finanziari nel finanziare lo sviluppo e mobilitare il risparmio per il futuro del Paese. Nella due giorni programmata nell'ambito della Settimana europea delle PMI promossa dalla Commissione Europea, sono stati affrontati quattro filoni tematici e un vasto programma di approfondimenti – Credito per le Imprese, Finanza per le Imprese, Credito alle Famiglie, Gestione del Risparmio – **per mettere a confronto le idee e le buone pratiche dei protagonisti del mercato in una fase determinante di cambiamento e apertura di nuovi scenari.**

Tecnoborsa ha preso parte al tavolo tecnico dedicato al **Credito alle Famiglie** con un intervento dedicato all'analisi della sostenibilità del valore della garanzia nel lungo termine in considerazione dei rischi climatici e ambientali e dei fattori ESG, analizzando, tra l'altro, **l'ubicazione (associata ai rischi fisici quali idrogeologici, sismici, ecc.) e l'efficienza energetica degli immobili residenziali e non residenziali.** Il contributo Tecnoborsa alla luce dei più recenti orientamenti UE sul tema (cfr. anche il Rapporto Enea 2022 nella sezione - altre news) ha posto in evidenza l'importanza degli strumenti previsti anche dal proprio **Codice delle valutazioni immobiliari**, per giungere ad una corretta valutazione che tenga conto dell'effettivo valore della garanzia reale in considerazione delle caratteristiche della medesima anche in termini di efficienza energetica, resilienza e dei costi ordinari di gestione del bene nel lungo termine.

Per consultare le **Linee Guida sulla Valutazione Immobiliare** [clicca qui](#)

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Marzo 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Mercato immobiliare: compravendite – Istat su dati fonte notarile
- Rapporto Trimestrale sul mercato Residenziale: IV Trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Rapporto Trimestrale sul mercato Non Residenziale: IV Trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Rapporto Trimestrale sul mercato dei Terreni: IV Trimestre 2022 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Prezzi delle abitazioni: IV trimestre 2022 – Istat
- Presentazione del 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2023 – Nomisma

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui – Istat su dati fonte notarile
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Monthly Outlook: Marzo 2023 – Abi

ALTRE NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Eurostat
- I prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati – Istat
- Certificazione Energetica degli edifici: Rapporto annuale 2022 – Enea
- Dinamica demografica: anno 2022 – Istat

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA APRILE 2023

- Guida pratica alla ricerca dei comparabili nel Metodo del Confronto di Mercato (Mca)

ANDAMENTO DEL MERCATO

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI – ISTAT SU DATI FONTE NOTARILE

Nel II trimestre 2022 sono 280.490 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (+2,3% rispetto al trimestre precedente e +6,4% su base annua). Nel confronto congiunturale, il settore abitativo segna variazioni percentuali positive in tutte le aree geografiche del Paese: Isole +6,6%, Centro +5,0%, Sud +4,7%, Nord-Est +0,5% e Nord-Ovest +0,1%. Il comparto economico è in crescita nel Centro (+1,8%) e nelle Isole (+1,3%), mentre è in calo nel Nord-Est (-4,1%), nel Nord-Ovest (-2,3%) e nel Sud (-0,6%). Il 94,8% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (266.008), il 4,8% quelle a uso economico (13.578) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (904). Rispetto al II trimestre 2021 le transazioni immobiliari aumentano del 6,6% nel comparto abitativo e del 3,3%. Il comparto abitativo registra risultati positivi in tutto il Paese anche su base annua (Isole +16,0%, Sud +12,3%, Centro +10,5%, Nord-Ovest +2,4%, Nord-Est +2,2%, Città metropolitane +7,3% e piccoli centri +6,0%). Il settore economico cresce nel Centro (+8,4%), nel Sud (+7,5%), nel Nord-ovest (+3,7%), nei grandi e nei piccoli centri (rispettivamente +5,2% e +2,0%), mentre diminuisce nelle Isole (-5,8%) e nel Nord-est (-1,7%). Sono 121.260 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (-0,1% rispetto al trimestre precedente e -0,9% su base annua). Su base congiunturale, queste risultano in calo nel Nord-est e nel Nord-ovest (rispettivamente -1,9% e -0,7%); in aumento nelle Isole e nel Centro (rispettivamente +5,6% e +1,2%), mentre nel Sud rimangono invariate (0,0%). Su base annua la crescita interessa le Isole (+3,6%), il Centro (+2,4%), il Sud (+2,3%) e le Città metropolitane (+0,2%), mentre nel Nord-est, nel Nord-ovest e nei piccoli centri si registra una riduzione (rispettivamente -5,3%, -1,8% e -1,9%).

RAPPORTO TRIMESTRALE SUL MERCATO RESIDENZIALE: IV TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel IV trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; **su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021.** Dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel II trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo. **A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021).** Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6%. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al IV trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. **Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%)** mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.

NTN* E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA ABITAZIONI, PER AREA, CAPOLUOGHI E NON CAPOLUOGHI

Area	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Capoluoghi	20.410	19.100	21.631	16.524	20.363	1,1%	-0,2%
Non capoluoghi	52.375	43.443	51.930	42.508	51.079	1,2%	-2,5%
Nord -Ovest	72.785	62.544	73.562	59.031	71.442	1,1%	-1,8%
Capoluoghi	12.392	10.290	12.694	10.039	12.031	1,7%	-2,9%
Non capoluoghi	30.682	24.228	30.383	24.785	28.842	-0,2%	-6,0%
Nord -Est	43.075	34.518	43.077	34.824	40.873	0,3%	-5,1%
Capoluoghi	18.700	16.407	20.237	15.391	18.082	0,8%	-3,3%
Non capoluoghi	24.928	21.647	26.112	20.437	23.895	0,5%	-4,1%
Centro	43.627	38.054	46.349	35.828	41.978	0,6%	-3,8%
Capoluoghi	8.220	7.727	9.324	6.899	8.321	3,0%	1,2%
Non capoluoghi	27.212	23.004	28.037	22.536	27.033	1,7%	-0,7%
Sud	35.432	30.731	37.362	29.434	35.354	2,0%	-0,2%
Capoluoghi	5.503	5.185	6.118	5.054	5.845	9,0%	6,2%
Non capoluoghi	12.318	10.734	12.614	11.095	12.880	7,8%	4,6%
Isole	17.821	15.919	18.732	16.149	18.725	8,2%	5,1%
Capoluoghi	65.225	58.710	70.005	53.906	64.642	2,1%	-0,9%
Non capoluoghi	147.515	123.056	149.077	121.361	143.729	1,4%	-2,6%
Italia	212.740	181.766	219.082	175.267	208.371	1,6%	-2,1%

* Numero di Transazioni Normalizzato, ovvero il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà

RAPPORTO TRIMESTRALE SUL MERCATO NON RESIDENZIALE: IV TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

La rilevazione del IV trimestre del 2022 segnala un'inversione di tendenza rispetto alla dinamica espansiva che ha caratterizzato il periodo post-pandemico. Il settore terziario-commerciale, che aveva già mostrato un rallentamento della crescita negli ultimi due trimestri, subisce un decremento del 3,5%, dato che si attesta a un livello più contenuto in confronto a quello medio riferito all'intero comparto non residenziale, pari al -5,4%. La contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo (PRO) che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, presenta un dato negativo (-5,2%). In particolare, è il Nord Est a subire il calo maggiore (-13,8%), area che insieme al Nord Ovest raccoglie il 65% del NTN totale, mentre è positivo il tasso per il Sud (+17,9%) e per le Isole (+3,9%). I tassi delle variazioni tendenziali mensili mostrano un andamento negativo nei mesi di ottobre e dicembre con una lieve ripresa a novembre. **Analizzando la distribuzione delle compravendite per classi di rendita si nota che il calo più significativo interessa le unità nella classe di rendita superiore a 10.000 euro (-12,4%).** Prosegue anche nel IV trimestre il trend decrescente del settore produttivo agricolo, che interessa gli immobili censiti nella categoria catastale D/10. Rispetto al 2021, i volumi scambiati sono in calo del 3,8%, ribasso che non coinvolge le macroaree del Centro e del Sud che hanno registrato rispettivamente un aumento del 2,2% e del 16,6%.

NTN E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALE

Altre destinazioni	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
TCO	42.436	33.384	37.413	31.125	40.962	1,1%	-3,5%
PRO	5.215	3.465	4.007	3.848	4.942	15,4%	-5,2%
AGR	1.007	849	824	628	968	-8,1%	-3,8%
ALT	24.932	18.198	21.106	18.169	22.734	-6,5%	-8,8%
Totale	73.590	55.897	63.350	53.770	69.607	-0,9%	-5,4%

RAPPORTO TRIMESTRALE SUL MERCATO DEI TERRENI: IV TRIMESTRE 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

La serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il III trimestre del 2020, con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza anche nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel II semestre dell'anno. Come già osservato i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo lungo tutto il 2022, con uno stacco evidente tra I e II semestre. Anche nel periodo ottobre-dicembre 2022 prosegue la tendenza positiva del mercato su valori analoghi a quelli sperimentati nei tre mesi precedenti. A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate si conferma superiore al 5% e quasi perfettamente in linea con l'ultimo dato rilevato, tuttavia varia significativamente il contributo delle singole macroaree territoriali sul risultato complessivo. **Risalta in particolare la forte ripresa delle superfici compravendute nel Nord-Ovest (+17%), trainata come vedremo più avanti dagli acquisti da parte delle persone giuridiche, e nelle Isole (+11,9%). Al Centro l'incremento è del 3,7% e, dopo la flessione registrata nel III trimestre, torna in positivo anche il mercato più significativo per volumi, quello delle regioni meridionali che cresce dello 0,8%. L'unica variazione in negativo, rispetto al dato dell'omologo trimestre 2021, riguarda il Nord Est (-2,0%).**

STN (IN HA) E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA TERRENI, PER AREA

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV 21
Nord Ovest	6.585	6.154	6.563	4.245	7.706	0,8%	17,0%
Nord Est	7.570	5.983	6.956	4.823	7.422	13,0%	-2,0%
Centro	7.012	5.403	6.414	6.465	7.272	28,2%	3,7%
Sud	10.381	9.218	9.674	7.826	10.466	-6,6%	0,8%
Isole	7.006	6.683	9.019	6.272	7.839	1,4%	11,9%
Italia	38.554	33.441	38.625	29.631	40.706	5,5%	5,6%

PREZZI DELLE ABITAZIONI: IV TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel IV trimestre 2022 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, rimane invariato rispetto al trimestre precedente e aumenta del 2,8% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +2,9% nel III trimestre 2022). La crescita tendenziale dell'IPAB si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+4,6%, in accelerazione rispetto al +2,9% del trimestre precedente), sia a quelli delle esistenti che aumentano del 2,4%, decelerando lievemente rispetto al III trimestre 2022 (era +2,9%). Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita (-2,1% la flessione registrata nel IV trimestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +1,6% del trimestre precedente). Su base congiunturale la stabilità dell'IPAB è frutto di dinamiche opposte: da una parte i prezzi delle abitazioni nuove aumentano (+2,7%) mentre, dall'altra, quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono (-0,6%). **In media, nel 2022, i prezzi delle abitazioni aumentano del 3,8% con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un +6,1% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono del 3,4%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel 2022 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 9,5% (+14,2% per le abitazioni nuove e -17,1% per le esistenti).** Nel IV trimestre 2022, si conferma in tutte le ripartizioni geografiche la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua. Il rialzo è particolarmente marcato per le ripartizioni del Nord (+3,4% nel Nord-Ovest e +4,2% nel Nord-Est) e più contenuto nel Centro e nel Sud e Isole (rispettivamente +1,9% e +0,6%). Si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni per tutte le città per quali viene diffuso l'IPAB. A Milano i prezzi delle abitazioni aumentano, su base annua, del 6,4%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +5,6%). Segue Torino dove la crescita si attesta sul +3,9%, in decelerazione dal +6,1% del trimestre precedente. A Roma si registra un rialzo tendenziale del +2,8%, con un forte rallentamento per le abitazioni nuove (da +6,4% a +1,1%).

1° RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2023 – NOMISMA

Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti" - è quanto si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Marzo 2023 di

Nomisma, che analizza anche l'andamento del settore immobiliare in 13 mercati intermedi (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno Taranto, Trieste e Verona).

In questo scenario il ricorso al credito da parte delle famiglie italiane diventa imprescindibile, anche se questo crescente fabbisogno si scontra inevitabilmente con un orientamento delle politiche di erogazione da parte delle banche più prudente e selettivo, con l'obiettivo di tenere sotto controllo la rischiosità del comparto. Secondo Nomisma *“a rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento – con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023 – quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari”*. Il mutato atteggiamento da parte delle banche inevitabilmente si ripercuote sulla domanda abitativa, la cui dipendenza da mutuo rappresenta un fattore ormai conclamato già da qualche anno per una quota maggioritaria di popolazione. **Ne deriva quindi – dopo il biennio 2021-22 – un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento. Un calo che, secondo Nomisma, non dipende solo dagli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre 2021, ma derivante anche dal repentino irrigidimento dei criteri di selezioni della clientela.**

Dopo un 2022 caratterizzato da una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), **Nomisma prevede per il 2023 una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia delle surroghe e sostituzioni (-47%).**

Politiche creditizie più prudenti incidono negativamente sull'afflusso di domanda al mercato e determinano una flessione dell'attività transattiva stimata nell'ordine del 14,6% su base annua, con un'intensità della contrazione che dovrebbe essere più evidente nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria.

I rischi di ridimensionamento più significativo dovrebbero essere circoscritti all'anno in corso e non comportare arretramenti dei valori nominali. Al riguardo Nomisma sottolinea come *“la rigidità dei prezzi delle abitazioni nelle fasi di rallentamento ciclico rappresenta una caratteristica del mercato immobiliare italiano, destinata a trovare conferma anche in questa fase congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione inusitabilmente elevata che fatica a recedere”*.

Le evidenze emerse dal monitoraggio condotto da Nomisma sulle città intermedie confermano il perdurare di un'intonazione positiva dei prezzi (+3,1% su base annua), anche se è in corrispondenza dei maggiori mercati che ci si aspetta la comparsa di eventuali segnali recessivi. Nel cluster di mercati analizzati dal rapporto è riscontrabile una certa eterogeneità delle performance dovuta principalmente agli sfasamenti temporali che hanno segnato le fasi di inversione dei cicli immobiliari.

Nomisma evidenzia anche come nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media), non discostandosi dai livelli raggiunti a consuntivo nel 2021. Tra i mercati monitorati è Trieste a far segnare i tempi più bassi per concludere una trattativa di vendita (3 mesi per un'abitazione usata). Considerando lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto questo si è attestato al 10,6% nel comparto abitativo, con Trieste, Verona e Parma a rappresentare i mercati con maggiore liquidità.

La situazione sul versante locativo risulta più dinamica: alla domanda stabile di lungo periodo si aggiunge quella temporaneamente impossibilitata ad accedere alla proprietà. Ne deriva, quindi, “una pressione rialzista sui canoni di entità maggiore a quella della dinamica dei prezzi”. I rendimenti lordi da locazione – nella media dei 13 mercati monitorati – non hanno subito variazioni significative e si attestano in media al 5,5% nel residenziale.

Considerando i tempi medi per affittare un’abitazione, questi si attestano a 1,5 mesi, mentre i rendimenti lordi da locazione sono nell’ordine del 5,5%. Secondo l’analisi Nomisma, invece, la situazione sul versante *corporate* appare più articolata. Proprio quando la risalita del comparto sembrava procedere con passo spedito, con volumi tornati su livelli prossimi ai massimi storici, il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere i dubbi irrisolti da parte degli investitori stranieri relativamente alle prospettive del Paese e alla sostenibilità del debito pubblico. Per Nomisma *“l’accresciuto attendismo, associato alla contestuale risalita dei tassi di interesse, ha propiziato una risalita dei rendimenti di settore dagli esigui livelli su cui si erano attestati, favorendo quel processo di repricing che il nuovo scenario rende di fatto ineludibile. L’entità della correzione dipenderà dalla severità del rallentamento in atto e dall’orientamento che la BCE darà alle politiche monetarie dei prossimi mesi”*.

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI – ISTAT SU DATI FONTE NOTARILE

Nel II trimestre 2022 sono 121.260 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (-0,1% rispetto al trimestre precedente e -0,9% su base annua). Su base congiunturale, queste risultano in calo nel Nord-Est e nel Nord-Ovest (rispettivamente -1,9% e -0,7%); in aumento nelle Isole e nel Centro (rispettivamente +5,6% e +1,2%), mentre nel Sud rimangono invariate (0,0%). Su base annua la crescita interessa le Isole (+3,6%), il Centro (+2,4%), il Sud (+2,3%) e le Città metropolitane (+0,2%), mentre nel Nord-Est, nel Nord-Ovest e nei piccoli centri si registra una riduzione (rispettivamente -5,3%, -1,8% e -1,9%).

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D’ITALIA

In gennaio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell’ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono cresciuti dell’1,6% sui dodici mesi (2,1% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,0% sui dodici mesi (3,3% nel mese precedente) e quelli alle società non finanziarie dello 0,1% (nel mese precedente il tasso di variazione sui dodici mesi era nullo). I depositi del settore privato sono diminuiti dell’1,8% sui dodici mesi (-0,7% in dicembre); la raccolta obbligazionaria è aumentata dello 0,7% sullo stesso periodo dell’anno precedente (in dicembre era diminuita dell’1,5%). In gennaio 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 3,95% (3,36% in dicembre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,79% (9,22% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,72% (3,55% nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,15%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,42%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,49% (0,45% nel mese precedente).

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

L’inflazione potrebbe rimanere troppo elevata per un periodo di tempo troppo prolungato. Pertanto, il Consiglio direttivo ha deciso di recente di innalzare di 50 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE, in linea con la sua determinazione ad assicurare il ritorno tempestivo dell’inflazione all’obiettivo del 2% a medio termine. L’elevato livello di incertezza accresce l’importanza di un approccio fondato sui dati per le decisioni del Consiglio

direttivo sui tassi di riferimento, che saranno determinate dalle sue valutazioni sulle prospettive di inflazione alla luce dei nuovi dati economici e finanziari, dalla dinamica dell'inflazione di fondo e dall'intensità di trasmissione della politica monetaria. Il Consiglio direttivo segue con attenzione le tensioni in atto sui mercati ed è pronto a intervenire ove necessario per preservare la stabilità dei prezzi e la stabilità finanziaria nell'area dell'euro. Il settore bancario dell'area dell'euro è dotato di buona capacità di tenuta, con solide posizioni di capitale e liquidità. In ogni caso, la BCE dispone di tutti gli strumenti necessari per fornire liquidità a sostegno del sistema finanziario dell'area dell'euro, qualora ve ne sia l'esigenza, e per preservare l'ordinata trasmissione della politica monetaria. **Le nuove proiezioni macroeconomiche degli esperti della BCE sono state ultimate agli inizi di marzo, prima delle recenti tensioni emerse nei mercati finanziari.** Tali tensioni comportano pertanto ulteriore incertezza riguardo alle valutazioni dello scenario di base per l'inflazione e la crescita. Prima di questi ultimi sviluppi, gli esperti della BCE **avevano già rivisto al ribasso le proiezioni per l'inflazione complessiva nello scenario di base, soprattutto per effetto del minore contributo delle quotazioni energetiche rispetto alle attese precedenti.** Gli esperti della BCE indicano ora che l'inflazione si collocherebbe in media al 5,3% nel 2023, al 2,9% nel 2024 e al 2,1% nel 2025. Allo stesso tempo, le pressioni di fondo sui prezzi restano intense. L'inflazione al netto dei beni energetici e alimentari ha continuato ad aumentare a febbraio e gli esperti della BCE si attendono una media del 4,6% nel 2023, livello più elevato di quello anticipato nelle proiezioni di dicembre. In seguito dovrebbe ridursi al 2,5% nel 2024 e al 2,2% nel 2025, via via che le spinte al rialzo derivanti dai passati shock dell'offerta e dalla riapertura delle attività economiche verranno meno e che la politica monetaria più restrittiva frenerà in misura crescente la domanda. Le proiezioni per la crescita nel 2023 sono state corrette al rialzo nello scenario di base, collocandosi in media all'1,0% per effetto sia del calo delle quotazioni energetiche sia della maggiore tenuta dell'economia al difficile contesto internazionale. Gli esperti della BCE si attendono poi che la crescita aumenti ancora all'1,6% sia nel 2024 sia nel 2025, sostenuta dal vigore del mercato del lavoro, dal miglioramento del clima di fiducia e dalla ripresa dei redditi reali. Allo stesso tempo il rafforzamento della crescita nel 2024 e nel 2025 risulta inferiore rispetto alle proiezioni di dicembre, di riflesso alla politica monetaria più restrittiva. Tassi di interesse di riferimento della BCE Il Consiglio direttivo ha deciso di innalzare di 50 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Pertanto, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale saranno innalzati rispettivamente al 3,50%, al 3,75% e al 3,00%, con effetto dal 22 marzo 2023.

MONTHLY OUTLOOK: MARZO 2023 – ABI

A febbraio 2023, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del +0,8% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti 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 gennaio 2023, i prestiti sono cresciuti dell'1,6%: alle imprese restano sostanzialmente stabili su base annua (+0,1%) e quelli alle famiglie crescono del 3,0%. A febbraio 2023, a seguito dei rialzi dei tassi BCE, i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 3,66% (3,53% nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è pari al 3,90% (3,72% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 3,79% (3,59% il mese precedente, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto

delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a gennaio 2023 sono 15,3 miliardi di euro, in aumento di circa 1 miliardo rispetto al mese precedente (+7,3%) e inferiori di circa 2 miliardi rispetto a gennaio 2022. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi) il calo è di 73,6 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,88% a gennaio 2023 rispetto all'1,04% di gennaio 2022 (4,89% a novembre 2015). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie, a febbraio 2023, in Italia risulta pari a 295 punti base (288 nel mese precedente; 335 punti base prima della crisi finanziaria, a fine 2007).

ALTRE NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A gennaio 2023 aumenti del 4% rispetto a dicembre 2022. Nella media del trimestre novembre 2022-gennaio 2023 la produzione nelle costruzioni cresce del 3,0% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 20 di gennaio 2022) registra un incremento del 5,9%, mentre aumenta del 9,6%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – EUROSTAT

Secondo le prime stime dell'Eurostat a gennaio 2023, rispetto a dicembre 2022, la produzione destagionalizzata nelle costruzioni è aumentata del 3,9% nell'area dell'euro e del 3,5% nell'UE. A dicembre 2022 la produzione nelle costruzioni è diminuita del 2,3 %, nell'area dell'euro e del 2,0% nell'UE. Nel gennaio 2023 rispetto al gennaio 2022, la produzione nelle costruzioni è aumentata dello 0,9% nell'area dell'euro e dell'1,4% nell'UE. Dal confronto mensile per settore delle costruzioni è emerso che nell'area dell'euro a gennaio 2023, rispetto a dicembre 2022, le costruzioni edilizie sono aumentate del 4,2% e l'ingegneria civile del 3,0%. Mentre nell'UE, l'edilizia è aumentata del 3,6% e l'ingegneria civile del 2,3%. Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili i dati, gli incrementi mensili più elevati della produzione nelle costruzioni sono stati registrati in Germania (+12,6%), Slovenia (+9,8%) e Polonia (+7,0%). Le diminuzioni maggiori sono state osservate in Ungheria (-5,0%), Romania (-4,3%) e Belgio (-1,5%).

I PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI – 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 febbraio 2023 è variato del +0,2% rispetto al mese precedente e del +8,9% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: RAPPORTO ANNUALE 2022 – ENEA

Le analisi presentate nel Rapporto si basano sulle informazioni provenienti dagli APE emessi nel 2021 da 18 Regioni e 2 Province Autonome (oltre il 95% degli Enti Locali intervistati), per un totale di quasi 1.300.000 attestati, con un incremento del 20% rispetto alla base dati dell'annualità precedente. La distribuzione per classe energetica conferma oltre la metà dei casi come caratterizzati da prestazioni energetiche carenti (quasi il 60%); tuttavia il confronto tra 2020 e 2021 evidenzia una riduzione della percentuale di immobili nelle classi energetiche F e G di circa il 2%, soprattutto in favore di quelle A4-B (+1,5%), riprendendo la tendenza positiva riscontrata, invece, nel quadriennio 2016-2019 e che si era interrotta nel 2020. La suddivisione tra destinazione d'uso residenziale e non residenziale

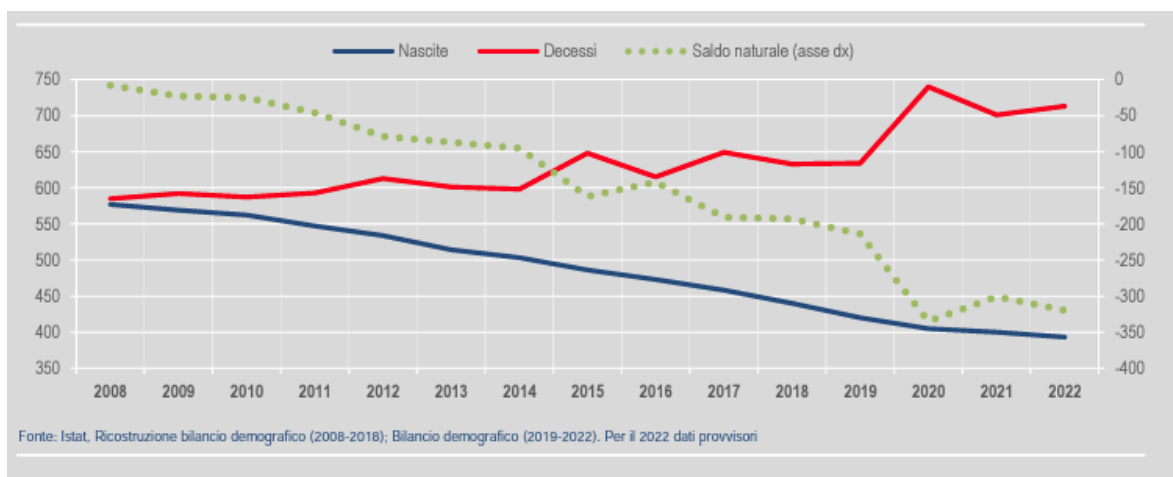
degli immobili censiti dagli APE emessi nel 2021 è rispettivamente dell'87,6% e 12,4 %. Gli ospedali e le attività sanitarie, le attività ricreative e gli alberghi sono le categorie che presentano le più elevate percentuali di immobili nelle classi energetiche migliori (A4-B), comprese tra il 26% e il 30%. **L'analisi dell'Indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) medio per anno di costruzione mette in evidenza che mediamente un immobile residenziale realizzato negli anni 2016-2021 ha una prestazione energetica globale di circa il 60% inferiore rispetto a immobili realizzati precedentemente al 1945 e di circa il 50% inferiore rispetto ad un immobile realizzato tra il 1945 e il 1991.** Le medesime considerazioni possono essere applicate al comparto dell'edilizia non residenziale, anche se le valutazioni risultano più complicate. Infine, pensando al futuro prossimo, è stata **analizzata la bozza della nuova direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia che prevede che tutti gli edifici residenziali debbano raggiungere la classe energetica F entro il 2030 e la classe energetica E entro il 2033.** Sulla base delle analisi e dei dati riportati nel Rapporto, è possibile ipotizzare che tale operazione comporterà una riduzione dell'indice di prestazione energetica globale degli edifici in classe energetica G rispettivamente di circa 35% per raggiungere l'obiettivo al 2030 e del 45% per quello al 2033.

DINAMICA DEMOGRAFICA: ANNO 2022 – ISTAT

Al 31 dicembre 2022 la popolazione residente in Italia ammonta a 58.850.717 unità, con una diminuzione di 179.416 unità rispetto alla stessa data del 2021 (-0,3%). Se nel biennio 2020-2021 la dinamica demografica è stata prevalentemente influenzata dalle conseguenze degli effetti dell'epidemia da Covid-19, nel 2022 il verificarsi di alcuni fattori contingenti (l'uscita dallo stato di emergenza sanitaria, la crisi internazionale a seguito del conflitto in Ucraina, l'eccesso di caldo nei mesi estivi) ha delineato nuovi scenari. Al termine dello stato di emergenza sanitaria a fine marzo 2022 la dinamica demografica restituisce l'immagine di un bilancio di popolazione ancora perturbato dagli strascichi della pandemia. La perdita di popolazione registrata nel primo trimestre risulta, infatti, pari a 83mila unità, ben il 46,4% del calo conseguito nell'intero anno. L'ulteriore successivo calo di nascite e l'eccesso di mortalità dei mesi estivi, legato alle persistenti ondate di calore, hanno ulteriormente aggravato la dinamica naturale. Allo stesso tempo, la ripresa dei movimenti migratori internazionali (in parte dovuta agli effetti della crisi in Ucraina) produce effetti positivi, contribuendo al rallentamento del deficit di popolazione. Il deficit di popolazione rallenta al Nord, peggiora nel Mezzogiorno. **Nel 2022 la perdita di popolazione si manifesta in tutte le ripartizioni, anche se con diversa intensità. Nel Nord il decremento è di -0,1%, di entità decisamente inferiore rispetto a quella dell'anno precedente (-0,4% nel 2021). Anche al Centro il calo di popolazione è più contenuto (-0,3% contro il -0,5% del 2021). Il Mezzogiorno, invece, subisce effetti più pronunciati passando dal -0,2% del 2021 al -0,6% nel 2022. La perdita complessiva di popolazione conseguita nel 2022 su base nazionale (-0,3%) non si discosta da quella del 2019 (-0,3%).** Nel 2019 la provincia autonoma di Trento, la Lombardia e l'Emilia-Romagna si erano contraddistinte per incrementi di popolazione (rispettivamente +0,3%, +0,2% e +0,1%). Dopo un crollo nel biennio 2020-2021 dell'1% circa, nel 2022 queste recuperano residenti tornando su livelli positivi (rispettivamente +0,2%, +0,1% e +0,04%). La dinamica è opposta per due regioni del Mezzogiorno: Campania e Sicilia. Entrambe avevano colmato la perdita subita nel 2020 (rispettivamente il -1,5% e il -0,9%) nel corso del 2021; invece, nel 2022 registrano un nuovo deficit (entrambe il -0,6%).

NASCITE, DECESSI E SALDO NATURALE

Valori in migliaia. Anni 2008 – 2022



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

GUIDA PRATICA ALLA RICERCA DEI COMPARABILI NEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

Con il patrocinio del **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati** e in collaborazione con il **Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma**

DURATA 4 ORE

20 aprile 2023 - ore 9.00 - 13.00

MODALITÀ ONLINE: corso si terrà a distanza tramite piattaforma zoom

Il Corso si rivolge ai Valutatori immobiliari che intendono utilizzare al meglio il criterio di stima del Market Comparison Approach, conoscendone già le peculiarità.

Si tratta di un **evento formativo prettamente pratico**, il cuore del Corso è una vera e propria guida all'utilizzo della banca dati catastale per la ricerca di atti di compravendita, con dettaglio dei costi da sostenere e delle modalità di ricerca, oltre ad accorgimenti maturati in anni di utilizzo per limitare gli esborsi e rintracciare i comparabili più idonei. Il Corso è funzionale al **conseguimento di crediti formativi per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia nonché al **conseguimento di crediti formativi necessari per i Valutatori immobiliari certificati** ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, ai fini del mantenimento della certificazione.

La quota di partecipazione è di € 120,00 + IVA.

[Programma e modulo di registrazione](#)