

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.

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"

SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – II TRIMESTRE 2023

Secondo l'indagine condotta presso 1.455 agenti immobiliari dal 19 giugno al 19 luglio 2023, nel II trimestre le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità; il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione è diventato negativo, riportandosi sui livelli dell'inizio del 2021. La quota di agenti che

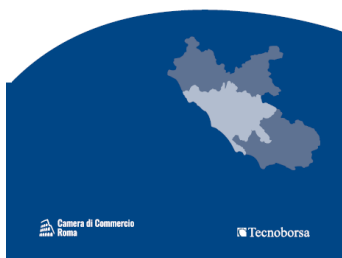
hanno concluso almeno una transazione è rimasta stabile, su livelli elevati. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono leggermente aumentati, pur rimanendo contenuti. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza, come evidenziato dal deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Quasi un operatore su tre continua a segnalare difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, la percentuale più elevata dalla fine del 2014. Nel mercato degli affitti i canoni sono indicati in aumento e gli agenti si attendono ulteriori rialzi anche nel trimestre in corso. Le valutazioni prospettiche sugli andamenti complessivi del mercato immobiliare segnano un deciso peggioramento, con riferimento sia al trimestre in corso, per il quale prevalgono aspettative di riduzione dei prezzi di vendita, sia su un orizzonte biennale. Le attese degli agenti sull'inflazione al consumo nell'orizzonte di dodici mesi si sono ulteriormente ridotte.

[Comunicato stampa](#)

2 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. 2/2023

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 I semestre 2023.

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](#)



SOCIAL MEDIA MARKETING- PROSSIMO AL 'VIA' IL PERCORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO per le agenzie immobiliari di Roma

Tecnoborsa grazie ad un progetto sostenuto dalla **Camera di Commercio di Roma** ha definito un **calendario di incontri formativi per lo sviluppo di un approccio *social oriented* da parte degli agenti immobiliari iscritti alla stessa Camera di Commercio** accessibili in presenza o su piattaforma, **senza alcun costo per i partecipanti.**

Il programma- articolato in **5 giornate** di formazione oltre ad alcuni **laboratori** basati su casi studio – intende favorire un miglior posizionamento delle agenzie partecipanti sui principali canali social, attraverso l'apprendimento delle tecniche più efficaci per:

- ✓ comprendere il mondo del digital advertising
- ✓ promuovere il proprio brand sui principali social network,
- ✓ strutturare il piano social della propria agenzia (*Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn*)

i primi laboratori tenuti il 20 e il 25 luglio, hanno consentito alle agenzie presenti, di proporre temi e situazioni concrete ottenendo dai docenti consigli pratici ed immediati.

Le 5 giornate di formazione si terranno il 25, 28 settembre e il 2, 5 e 9 ottobre dalle 10 alle 13.

Per informazioni e prenotazioni chiamare il numero 06.57300710 oppure [Cliccare qui](#)



IL MODELLO DI BUSINESS PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE- UNO STRUMENTO STRATEGICO DI GESTIONE

La **Camera di Commercio di Roma** promuove il corso di formazione **“IL MODELLO DI BUSINESS PER LE MPMI – Uno strumento strategico di gestione”**, organizzato da **Forma Camera** in collaborazione con **CDONet**,

al fine di far comprendere l'importanza di rappresentare il proprio Modello di Business come fonte di **analisi gestionale**, giudicarlo ed acquisire la mentalità e la manualità per ridisegnarlo in ottica di **strategia** e **operatività**.

Il corso si sviluppa in un ciclo di 5 seminari e alcune sessioni di follow up.

Si parte il 27 settembre orario dalle 15 alle 18 con il primo appuntamento che si svolgerà presso la sede Tecnoborsa in Viale delle Terme di Caracalla 69/71.

Per informazioni sul programma e prenotazioni: <https://formacamera.it/attivita/mbmpmi01-23/>

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Agosto 2023

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile: IV trimestre 2022 – Istat
- Temperatures and search: evidence from the housing market– Working Papers Banca d'Italia

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile: IV trimestre 2022 – Istat
- Economie regionali, la domanda e l'offerta di credito a livello territoriale: le caratteristiche dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni – Banca d'Italia
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia

NEWS

- Prezzi delle costruzioni: luglio 2023 e II trimestre 2023 – Istat
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: luglio 2023 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: IV TRIMESTRE 2022 – ISTAT

Nel IV trimestre 2022 sono 270.753 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (-1,4% rispetto al trimestre precedente e -3,5% su base annua). Nel confronto congiunturale sia l'abitativo sia l'economico segnano variazioni percentuali negative nel Centro (rispettivamente -7,0% e -11,6%), nel Nord-est (-5,1% e -8,3%) e nel Nord-ovest (-0,1% e -0,7%), mentre entrambi i settori crescono nel Sud (+5,4% e +10,9%) e nelle Isole (+2,8% e +6,8%). Il 94,1% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (254.661), il 5,6% quelle a uso economico (15.211) e lo 0,3% convenzioni a uso speciale e multiproprietà (881). Rispetto al IV trimestre 2021 le transazioni immobiliari diminuiscono del 3,5% nel comparto abitativo e del 2,9% nell'economico.

A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative nel Nord-est (-10,3%), nel Centro (-9,3%) e nel Nord-ovest (-0,4%), mentre variazioni positive si registrano nelle Isole (+7,6%) e nel Sud (+1,3%). Il settore economico diminuisce nel Nord-est (-12,6%), nelle Isole (-8,6%) e nel Centro (-1,9%), cresce nel Sud (+5,7%) e rimane sostanzialmente stabile nel Nord-ovest (+0,2%). Nei piccoli come nei grandi centri le compravendite si riducono sia nel settore abitativo (rispettivamente -4,6% e -1,9%) sia in quello economico (-3,5% e -2,2%).

Nel 2022 il mercato immobiliare registra una crescita del 2,7%, rispetto all'anno precedente. Sono i primi due trimestri a trainare l'espansione (+10,1% e +6,4% rispetto agli stessi trimestri del 2021); gli ultimi due, al contrario, segnano un calo (rispettivamente -1,0% e -3,5%). La crescita annuale interessa sia il settore abitativo (+2,7%) sia l'economico (+3,2%). Le Isole (+10,9%), il Sud (+5,9%) e il Centro (+2,8%) sospingono l'abitativo, mentre il Sud (+8,0%), il Centro (+6,8%) e il Nord-ovest (+5,0%) l'economico. Il Nord-est è l'unica area geografica che segna valori in diminuzione in entrambi i settori (-2,0%).

TEMPERATURES AND SEARCH: EVIDENCE FROM THE HOUSING MARKET– WORKING PAPERS- BANCA D'ITALIA

Si tratta di uno studio- pubblicato in inglese per i Temi di discussione di Banca d'Italia- in cui gli autori (Casarano e Natoli) indagano empiricamente sull'effetto delle temperature elevate e quindi del cambiamento climatico, sull'andamento della ricerca immobiliare (nel settore residenziale) nell'arco di un triennio. A questo scopo, attraverso l'accesso a varie fonti gli autori hanno messo a punto un set di dati relativo alla ricerca di alloggi sia online che fisica nelle principali città italiane. Utilizzando i dati degli annunci immobiliari sono stati monitorati i clic online e le richieste di contatto con frequenza mensile per circa 2 milioni di annunci di case in vendita, nel periodo in esame correlandoli all'andamento delle temperature a livello comunale. E' stato così rilevato come ad un incremento del numero di giorni con temperature elevate corrisponda una riduzione delle ricerche di alloggi.

Questo rallentamento generalizzato nella ricerca si traduce in un aumento del tempo di vendita di unità abitative già presenti sul mercato, con ripercussioni anche sul prezzo degli immobili. Lo studio rileva come il

rallentamento della domanda investa principalmente quelle proprietà che non sono percepite strutturalmente rispettose del clima, come ad esempio quelle caratterizzate da classi energetiche basse (che comportano maggiori spese future) e senza spazi abitativi all'aperto.

Per il testo integrale [cliccare qui](#)

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE: IV TRIMESTRE 2022 – ISTAT

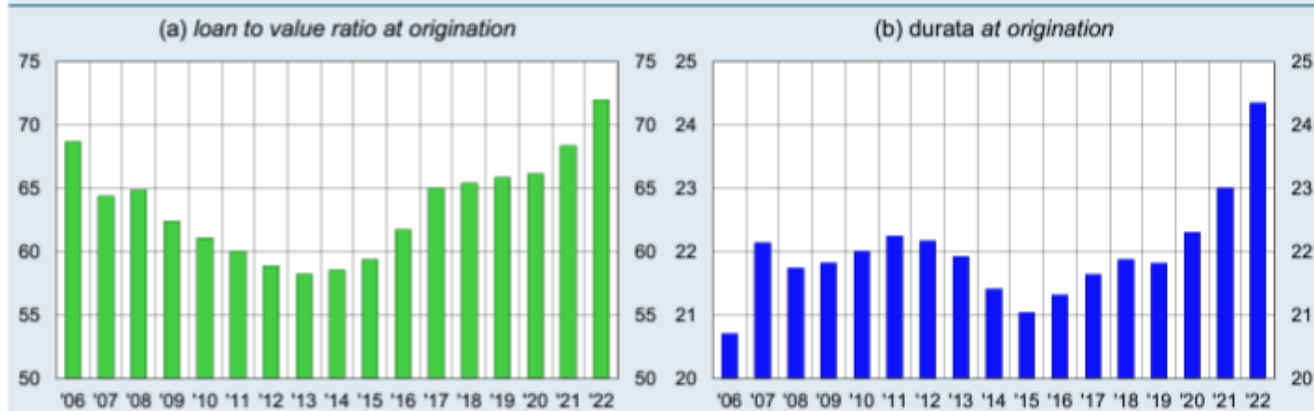
Nel IV trimestre 2022 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 96.248 (-10,2% rispetto al trimestre precedente e -17,2% su base annua). Il calo interessa tutto il territorio su base sia congiunturale (Centro -15,7%, Nord-est -12,7%, Isole -9,3%, Nord-ovest -6,8% e Sud -6,6%), sia annua (Centro -22,7%, Nord-est -20,8%, Isole -13,9%, Nord-ovest -13,3%, Sud -12,9%, Città metropolitane -17,3% e piccoli centri -17,1%).

Nel 2022 i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare calano del 5,6%. La riduzione annuale è condizionata prevalentemente dalla contrazione registrata nel III trimestre e soprattutto nel IV (rispettivamente -7,4% e -17,2%) e riguarda tutto il territorio nazionale con flessioni più forti nel Nord-est (-8,8%) e nel Centro (-6,1%).

ECONOMIE REGIONALI, LA DOMANDA E L'OFFERTA DI CREDITO A LIVELLO TERRITORIALE: LE CARATTERISTICHE DEI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI – BANCA D'ITALIA

L'inasprimento delle politiche di offerta dei prestiti alle famiglie è stato in parte mitigato dal potenziamento attuato nel biennio 2021-22 dell'operatività del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui ha beneficiato soprattutto la clientela più giovane. Secondo le indicazioni delle banche partecipanti alla rilevazione, **il rapporto tra l'ammontare del finanziamento e il valore dell'immobile posto a garanzia al momento della concessione del mutuo (loan to value ratio at origination) ha raggiunto il 72% nella media del 2022 (quasi 4 punti percentuali in più rispetto all'anno precedente)**. Anche **la durata media dei nuovi mutui** è cresciuta significativamente negli ultimi anni, **superando ampiamente i 24 anni**. Quest'ultimo andamento può in parte riflettere l'esigenza di contenere l'importo delle rate di rimborso, in un contesto caratterizzato dall'aumento dei tassi di interesse e dalla ripresa delle quotazioni degli immobili residenziali. A ciò potrebbe aggiungersi l'effetto dovuto al fatto che i giovani tendono a usufruire maggiormente di prestiti a scadenza protratta.

Caratteristiche dei mutui erogati: evoluzione temporale (1) (valori percentuali e anni)



Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLS).

(1) Medie ponderate con i mutui alle famiglie consumatrici in essere alla fine di ciascun anno.

È ulteriormente aumentata la quota dei finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni con una scadenza prolungata (pari o superiore ai 30 anni) e di quelli con un loan to value ratio at origination superiore all'80% (al 42,1 e 21,8%, rispettivamente, dal 32,2 e 18,8% rilevati nel 2021). Circa il 30% dei mutui erogati nel 2022 prevedeva forme di flessibilità nei rimborsi, quali la possibilità di estendere la durata del periodo di ammortamento o di sospendere temporaneamente i pagamenti. L'incidenza di questa tipologia di finanziamenti è diminuita nel confronto con gli anni più recenti (tra il 2016 e il 2021 era prossima al 40%). Il 27% delle erogazioni era assistito da polizze assicurative aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie sull'immobile ipotecato, un'incidenza in aumento di due punti percentuali rispetto al 2021.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

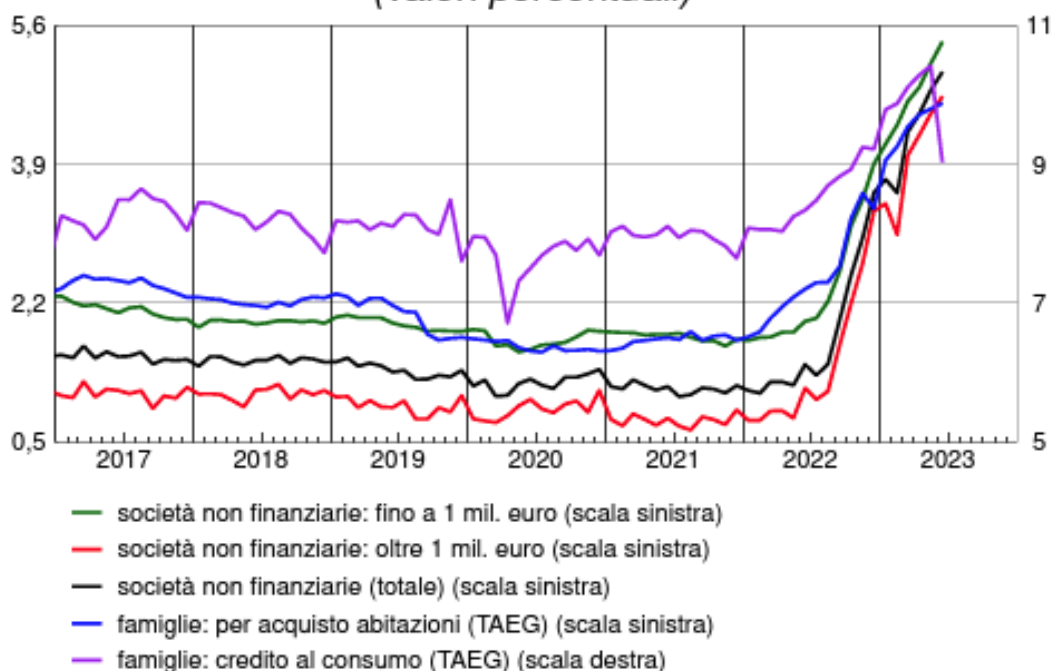
In giugno i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti dell'1,7% sui dodici mesi (-1,1 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dello 0,2% sui dodici mesi (0,8 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 3,2% (-2,8 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 4,3% sui dodici mesi (come in maggio); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 16,1% (13,2 in maggio).

In giugno i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,65% (4,58 in maggio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 41% (29 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 9,03% (10,43 nel mese precedente) per effetto delle rinegoziazioni effettuate nel periodo di riferimento.

I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,04% (4,81 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,41%, mentre i tassi sui nuovi prestiti

di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,74%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,72% (0,67 nel mese precedente).

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni (valori percentuali)



NEWS

PREZZI DELLE COSTRUZIONI: LUGLIO 2023 E II TRIMESTRE 2023 – ISTAT

A luglio 2023 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” crescono dello 0,8% su base mensile e dell’1,4% su base annua. Per le costruzioni, i prezzi registrano aumenti congiunturali dovuti ai rialzi dei costi della manodopera e delle spese generali; su base annua, i prezzi accelerano la loro crescita, per edifici.

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI PER SETTORE DI ATTIVITA’ ECONOMICA

SETTORI DI ATTIVITÀ ECONOMICA		Variazioni percentuali congiunturali		Variazioni percentuali tendenziali	
		lug 23 giu 23	mag - lug 23 feb - apr 23	lug 23 lug 22	gen - lug 23 gen - lug 22
F 41.2	Edifici residenziali e non residenziali	+0,8	+0,5	+1,4	+2,3
	Edifici residenziali	+0,9	+0,9	+2,6	+3,8
	Edifici non residenziali	+0,8	0,0	+0,1	+0,6

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: LUGLIO 2023 – 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 luglio 2023 è cresciuto del +0,1% rispetto al mese precedente mentre è salito del +5,7% rispetto allo stesso mese dell’anno precedente e del +13,9% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.