



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



IL SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – I TRIMESTRE 2025

Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.486 agenti immobiliari dal 4 aprile al 7 maggio del 2025, nel I trimestre del 2025 la crescita delle quotazioni si è ulteriormente rafforzata, a fronte di un'offerta di immobili in calo e una domanda rimasta dinamica. Lo sconto medio

rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi di vendita sono scesi sui rispettivi livelli minimi dall'inizio dell'indagine (7% e 5 mesi). La quota di agenti che hanno registrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha continuato a prevalere nettamente su quella di agenti che ne hanno segnalato un aumento. L'andamento della domanda di abitazioni è risultato ancora in significativo miglioramento rispetto ai trimestri corrispondenti del 2023- 24. La quota di agenti che ha segnalato l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati ha raggiunto quasi il 60% e il divario fra prezzi richiesti e offerti è la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere. Secondo gli agenti, il mercato degli affitti brevi contribuirebbe a ridurre l'offerta di abitazioni in vendita, con effetti al rialzo sulle quotazioni sia delle compravendite sia delle locazioni. Nel confronto con il trimestre corrispondente dello scorso anno, le attese degli agenti per il trimestre in corso sono risultate lievemente più favorevoli sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia rispetto a quello nazionale. **Le prospettive di un aumento dei prezzi anche nel II trimestre continuano a prevalere su quelle di una diminuzione.**

[Comunicato Stampa](#)



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 del primo incontro del 27 maggio il programma prosegue con le seguenti date:

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

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](#)

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Rapporto immobiliare 2025: settore residenziale – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Rapporto immobiliare 2025: settore non residenziale – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Aprile 2025 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: Marzo 2025 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali: marzo 2025 – Banca d'Italia
- Rapporto mensile : maggio 2025 – Abi
- Rapporto immobiliare 2025: settore residenziale – Agenzia delle Entrate (Omi)

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: aprile 2025 – Istat
- Nota sull'andamento dell'economia italiana: Marzo/aprile 2025 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: Maggio 2025 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

RAPPORTO IMMOBILIARE 2025: SETTORE RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel 2024 risulta pari a 719.578 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una crescita dell'1,3% sul 2023. Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Rispetto al 2023 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Sud, in aumento del 2,6% (Tabella 1). Il numero di abitazioni trasferite cresce nel Nord Est e nel Centro con un tasso intorno all'1,5% mentre al Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili a quelli del 2023. Il rialzo, inoltre, risulta di uguale entità nei comuni capoluogo e nei comuni non capoluogo, +1,3% valore tra l'altro analogo a quello osservato a livello nazionale.

TABELLA 1
NTN E VARIAZIONE ANNUA PER AREA GEOGRAFICA

Area	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2024/23
Nord Ovest	244.218	33,9%	0,5%
Nord Est	137.618	19,1%	1,5%
Centro	143.641	20,0%	1,6%
Sud	126.428	17,6%	2,6%
Isole	67.673	9,4%	0,2%
ITALIA	719.578	100,0%	1,3%

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree. Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 76 milioni di metri quadrati, in aumento dell'1,2% rispetto al 2023, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106 m², pressoché stabile rispetto al 2023.

La crescita più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nel Nord Est che, rispetto al 2023, presenta una crescita dell'1,9%, seguono il Centro e il Sud entrambi con una variazione positiva di 1,8%. Al Nord Ovest l'incremento si ferma allo 0,5%. L'unico lieve segno negativo è registrato nelle Isole, -0,1%. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2024 è invariata rispetto al 2023, pari a 106 m², è più elevata nel Nord Est, 114,9 m² e più contenuta nel Nord Ovest, 101,3 m². In tutte le aree del paese, nel 2024, le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo.

In termini di variazioni rispetto al 2023, la Tabella 2 mostra tassi positivi per tutti i tagli dimensionali, in particolare i tassi di crescita più elevati per gli acquisti delle abitazioni medio grandi, tra i 115 m² e i 145m², +1,7%. La crescita è più elevata per tutte le classi se si guarda ai comuni capoluogo. L'unica diminuzione

riguarda le abitazioni fino a 50 m² ubicate nei comuni capoluogo, per le quali gli scambi, in termini di NTN, diminuiscono dello 0,3% rispetto al 2023, variazione quest'ultima influenzata dai tassi negativi del -4,2% al Nord Est e del -4,5% nel Centro.

TABELLA 2

VARIAZIONE NTN 2024/23 (%) PER CLASSI DIMENSIONALI DELLE ABITAZIONI PER AREA GEOGRAFICA

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-0,3%	0,4%	1,5%	0,5%	-0,2%	0,5%
Nord Est	1,4%	0,8%	1,3%	2,3%	2,2%	1,5%
Centro	0,2%	0,9%	2,2%	2,7%	1,9%	1,6%
Sud	4,5%	4,6%	2,0%	2,1%	-0,4%	2,6%
Isole	0,1%	2,1%	-1,3%	0,8%	-0,7%	0,2%
Italia	1,1%	1,3%	1,4%	1,7%	0,7%	1,3%

Per quanto riguarda le locazioni nel 2024 il numero immobili affittati per intero, in nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, è stato di poco superiore a 1,6 milioni. I dati in Tabella 3 mostrano che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state quasi 1,3 milioni, poco meno dell'80% del totale, in calo dello 0,6% rispetto al dato dello scorso anno e sono più di 336 mila gli immobili locati per uso non abitativo, in questo caso con una variazione positiva, +2,3%, sul 2023.

TABELLA 3

NUMERO UNITÀ, DESTINATE AD USO ABITATIVO E NON, OGGETTO PER INTERO
DI NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE

	2021	2022	2023	2024	Var% 2024/23
AD USO ABITATIVO	1.324.271	1.297.044	1.282.491	1.274.633	-0,6%
AD USO NON ABITATIVO	331.700	321.812	328.457	336.146	2,3%
TOTALE	1.655.971	1.618.856	1.610.948	1.610.779	0,0%

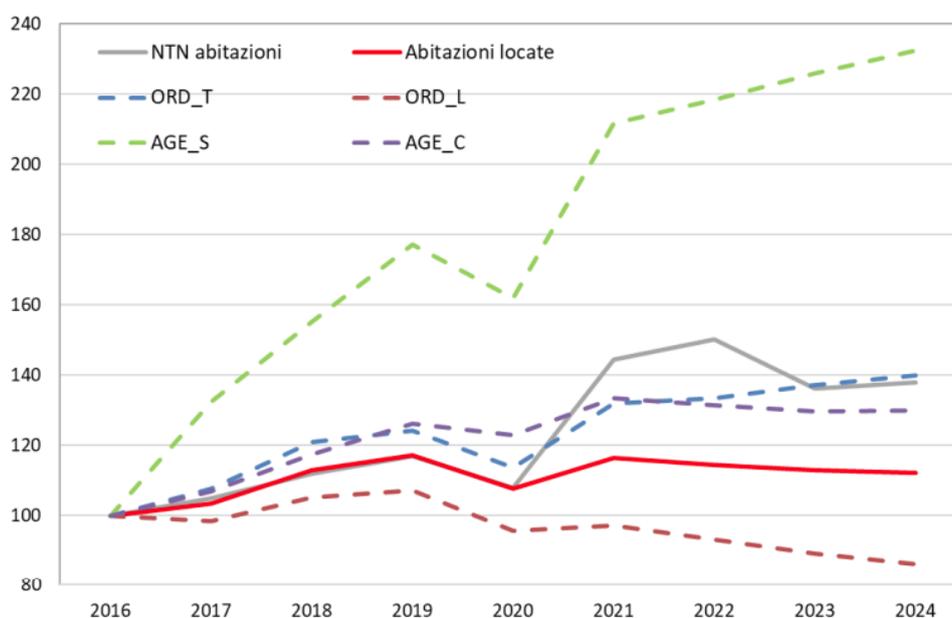
Nel 2024 le abitazioni locare superano il milione di unità, quasi il 7% dello stock potenzialmente disponibile. Rispetto allo scorso anno, il numero di unità locare subisce una lieve flessione, -0,6% su scala nazionale, dovuta alla diminuzione, poco oltre il 3%, delle locazioni ordinarie di lungo periodo, segmento che assorbe quasi il 41% dell'intero mercato; la stessa dinamica caratterizza la superficie delle abitazioni locare, complessivamente pari a 85 milioni di metri quadrati. La superficie media di un'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie di 88 €/m². L'andamento dei singoli segmenti di mercato, ad eccezione dell'ordinario di lungo periodo, è abbastanza omogeneo: le abitazioni locare con contratti transitori e con contratti agevolati per gli studenti aumentano rispettivamente

del 2% e del 3%, più o meno invariato, invece, il numero di immobili locati con canone concordato, +0,1%. Rispetto al 2023, il canone annuo complessivo, +4% su base nazionale, sale in tutti i segmenti: questo andamento si riflette, in particolare per i contratti transitori, sul peso monetario che assumono nel mercato. Infatti, a fronte di una quota di immobili locati pari al 28,6%, il canone complessivo dei contratti transitori sfiora il 35% del totale, prossimo al volume generato dai contratti ordinari di lungo periodo. Si segnala anche la continua crescita del segmento agevolato studenti che raggiunge, sia in termini numerici, sia in termini monetari, un peso vicino al 7%.

Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa, si conferma particolarmente elevato nei contratti di locazione ordinari transitori, 112 €/m², e nei contratti agevolati per studenti, quasi 90 €/m².

FIGURA 1

INDICI DEL NUMERO DI ABITAZIONI COMPRAVENDUTE, LOCATE E PER SEGMENTO DI MERCATO DAL 2016

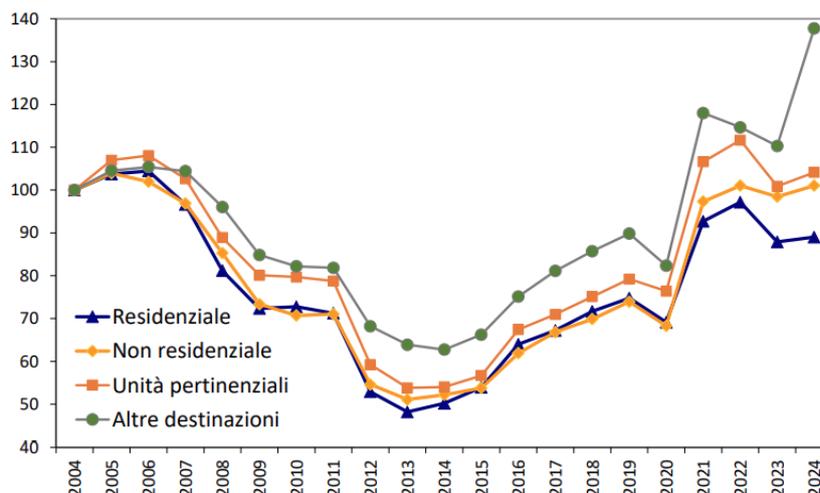


RAPPORTO IMMOBILIARE 2025: SETTORE NON RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel 2024 il settore non residenziale riprende la dinamica espansiva interrotta lo scorso anno riaffermando così la crescita che, con l'unica eccezione del 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese, accompagna il comparto dal 2014. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia un incremento degli scambi in tutti i settori, con un tasso più accentuato nel comparto 'Altre destinazioni'. Le unità non residenziali dei segmenti uffici, negozi e produttivo tornano in positivo e segnano un rialzo complessivo degli scambi del 5,1%.

FIGURA 1

INDICE NTN NAZIONALE - SETTORI RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PERTINENZE E ALTRE DESTINAZIONI



La Tabella 1 presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Nel 2024, il numero di unità immobiliari scambiate supera 1,5 milioni, pari al 2,21% dello stock complessivo. La crescita dei volumi in termini di NTN è del 3,4%, 50 mila unità scambiate in più rispetto al 2023. L'incremento del 2024, è il risultato di rialzi diffusi in tutti i settori: il mercato delle abitazioni che rappresenta quasi il 50% degli scambi complessivi mostra un aumento dell'1,3%, le unità destinate a depositi pertinenziali, con un peso del 10% circa hanno guadagnato il 5,3% dei volumi e crescono anche le transazioni di box e posti auto, +2,5%; il settore produttivo esibisce un tasso positivo del 6,5% seppure riferito all'1% degli scambi e fa registrare un aumento anche il settore produttivo-agricolo, +1,8%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate è appena dello 0,2% del totale.

TABELLA 1

STOCK, NTN, IMI 2024 E VARIAZIONI PER SETTORE

Destinazione	Stock 2024	Quota % Stock	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN	IMI 2024
Residenziale	34.721.970	49,8%	719.578	1,3%	46,6%	2,07%
Depositi pertinenziali	4.714.331	6,8%	151.061	5,3%	9,8%	3,20%
Box e posti auto	16.166.553	23,2%	412.808	2,5%	26,8%	2,55%
Terziario-commerciale	8.690.929	12,5%	142.594	2,2%	9,2%	1,64%
Produttivo	830.871	1,2%	16.715	6,5%	1,1%	2,01%
Produttivo agricolo	423.776	0,6%	3.425	1,8%	0,2%	0,81%
Altre destinazioni	4.177.766	6,0%	96.586	24,9%	6,3%	2,31%
Totale	69.726.196	100,0%	1.542.766	3,4%	100,0%	2,21%

Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle principali tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2024 e pesandole sullo stock

immobiliare di ciascun comune. I dati in Tabella 2 segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per uffici e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dello 0,5% per il produttivo e un lieve incremento per gli uffici dello 0,4%; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.422 €/m², in lieve calo dello 0,3% rispetto al 2023.

TABELLA 2

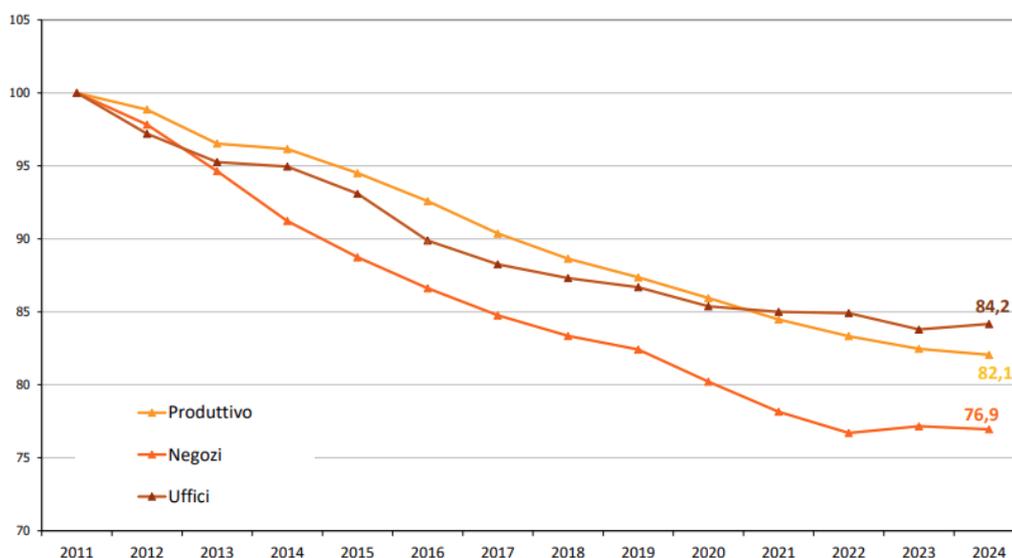
QUOTAZIONE MEDIA 2024 NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA PER LE TIPOLOGIE NON RESIDENZIALI

Area	Quotazione media Uffici 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Negozi 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Capannoni 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023
Nord Ovest	1.560	1,1%	1.620	0,6%	470	-1,3%
Nord Est	1.305	0,0%	1.535	0,0%	451	0,4%
Centro	1.403	-0,8%	1.502	-1,5%	472	-1,4%
Sud	1.044	1,0%	1.233	-0,1%	396	1,3%
Isole	970	-0,8%	1.147	0,0%	394	-1,0%
ITALIA	1.316	0,4%	1.422	-0,3%	448	-0,5%

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 1, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, il 23% dal 2011, mentre gli uffici il calo complessivo è del 16% nonostante la leggera inversione dell'anno analizzato.

FIGURA 1

ANDAMENTO DELL'INDICE DELLE QUOTAZIONI OMI DAL 2011
PER LE PRINCIPALI TIPOLOGIE NON RESIDENZIALE



PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: APRILE 2025 – ISTAT

Ad aprile 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali aumentano dello 0,5% su base mensile e dell'1,7% su base annua (da +0,5% di marzo); quelli di Strade e ferrovie sono

stabili in termini congiunturali e crescono dello 0,3% in termini tendenziali (erano stazionari su base annua a marzo).

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: MARZO 2025 – ISTAT

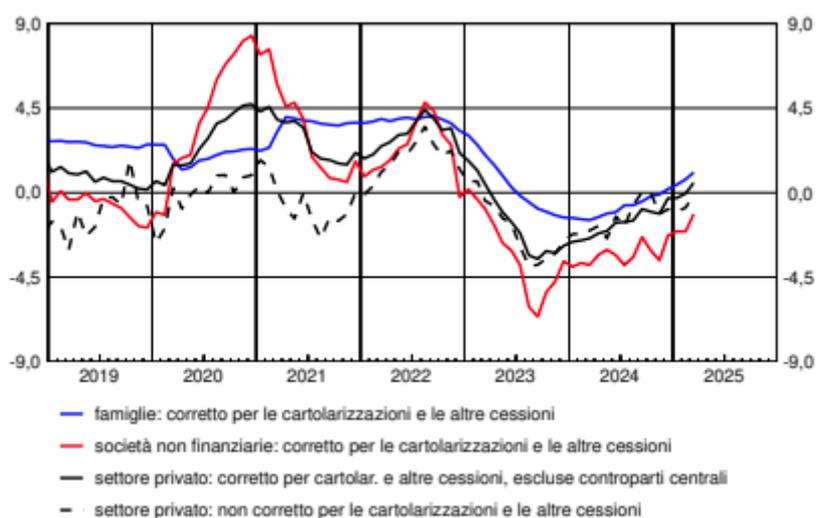
A marzo 2025 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dello 0,4% rispetto a febbraio. Nella media del I trimestre 2025, la produzione nelle costruzioni aumenta del 2,6% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra a marzo 2025 un incremento del 4,1% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 come a marzo 2024), mentre l'indice grezzo cresce del 6,2%. Nella media dei primi tre mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta in termini tendenziali del 3,4%, mentre l'indice grezzo cresce dell'1,4%.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI: MARZO 2025 – BANCA D'ITALIA

In marzo i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono aumentati dello 0,5% sui dodici mesi (il tasso di variazione sui dodici mesi era nullo nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,1% (0,7 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,1% (-2,1 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati dell'1,7% (1,4% in febbraio); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 3,3% (6,4 in febbraio).

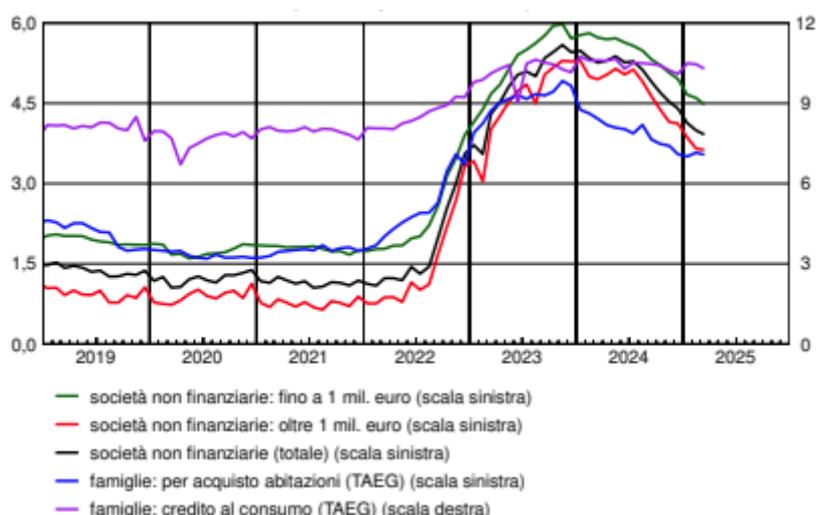
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In marzo 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 3,54% (3,58 in febbraio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 7,4% (7,6

nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,29% (10,46 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,92% (3,99 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,48%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,63%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,79% (0,82 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI (valori percentuali)



RAPPORTO MENSILE : MAGGIO 2025 – ABI

Nei primi 15 giorni di maggio 2025:

- il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 2,14%, in calo di 11 punti base rispetto ad aprile 2025 (2,25%) e inferiore di 70 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,84%);
- il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media dell'1,96% in calo di 12 punti base rispetto ad aprile (2,08%) e inferiore di 66 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,62%);
- Il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,53% stabile rispetto ad aprile (2,53%) e in aumento di 30 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,23%);
- il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,64% in calo di 7 punti base rispetto ad aprile (3,71%) e in aumento di 30 punti base rispetto a dicembre 2024 (3,34%).

Ad aprile 2025: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,82% dal 3,92% del mese precedente e dal 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni era il 3,29% (3,14% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023), risentendo dell'incremento del tasso IRS registrato a marzo scorso; il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 4,13% dal 4,21% 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 ad aprile 2025 è di 179 punti base.

A marzo 2025 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) sono diminuiti a 31,0 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 marzo 2025 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,51% dei crediti totali. Tale rapporto è rimasto invariato rispetto a dicembre 2024 (1,41% a dicembre 2023; 9,8% nel 2015).

RAPPORTO IMMOBILIARE 2025: SETTORE RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel corso del 2024 sono stati registrati oltre 283 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), oltre 12 mila in più rispetto al 2023, +4,6% (Tabella 1). Le compravendite assistite da mutuo ipotecario registrano quindi una ripresa della tendenza positiva osservata fino al 2021, a cui sono seguiti due anni di calo dei livelli, risentendo in quel periodo della fase di rialzo dei tassi di interesse. Tra le aree del paese, si registrano valori di crescita sostanzialmente in linea con il dato nazionale, con una variazione tendenziale leggermente più contenuta nelle Isole, +3,5% e più elevata al Centro, +5,1% e al Nord-Est, +5%. Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario hanno riguardato il 41,7% degli scambi, incidenza in aumento, rispetto al 2023, di 1,6 punti percentuali, quando era del 40% circa. Si osserva anche in questo caso una ripresa dopo la flessione registrata lo scorso anno, che riguarda tutte le aree del paese, rimanendo intorno al 45% nelle Nord e nel Centro e intorno al 33% nel Sud e nelle Isole. L'analisi distinta tra capoluoghi e comuni non capoluogo, mostra un aumento più marcato del NTN IP nei capoluoghi (+5,5%) rispetto ai comuni minori (+4,1%). Si può inoltre osservare come la quota più elevata di acquisti di abitazioni con mutuo rispetto all'insieme delle compravendite di PF sia nei comuni capoluogo del Centro, 50,4%, mentre rimanga sotto il 30% nei piccoli centri delle Isole.

TABELLA 1

NTN IP, INCIDENZA SU NTN PF E VARIAZIONE ANNUA PER AREA GEOGRAFICA

Area	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
Nord-Ovest	101.173	35,7%	4,5%	43,9%	1,9
Nord-Est	60.529	21,4%	5,0%	46,8%	1,9
Centro	61.147	21,6%	5,1%	44,7%	1,7
Sud	39.738	14,0%	3,9%	33,5%	0,9
Isole	20.652	7,3%	3,5%	32,1%	1,3
Italia	283.240	100,0%	4,6%	41,7%	1,6

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie rispecchia quella già esaminata per il complesso delle compravendite; l'unica differenza risiede nel fatto che, mentre per le NTN il taglio di abitazione maggiormente compravenduto è quello compreso tra 50 m² e 85 m², gli

acquisti con ipoteca, le NTN IP, riguardino per la maggior parte abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m².

Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2024, a oltre 38 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2023, in aumento di circa l'8,1%. La Tabella 2, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2023, mostra aumenti con percentuali che oscillano tra il +5,4% del Sud e il +9,4% del Centro. Nel 2024, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco inferiore a 135 mila euro, in aumento di 4.400 euro rispetto al 2023. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con oltre 146 mila euro finanziati in media per l'acquisto di un'abitazione (circa 167 mila nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 119 mila euro circa (sia nei comuni capoluogo sia nei comuni minori). La distribuzione del capitale tra le aree evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, circa il 58%.

TABELLA 2

CAPITALE COMPLESSIVO E UNITARIO EROGATO E VARIAZIONE ANNUA PER AREA GEOGRAFICA

Area	Capitale 2024 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2024/23	Capitale Unitario 2024 €	Capitale Unitario diff. 2024-23 €
Nord-Ovest	14,1	36,9%	8,6%	139.300	5.200
Nord-Est	7,9	20,7%	8,2%	130.800	3.800
Centro	9,0	23,4%	9,4%	146.400	5.700
Sud	4,8	12,5%	5,4%	120.400	1.700
Isole	2,4	6,4%	6,3%	118.500	3.100
Italia	38,2	100,0%	8,1%	134.800	4.400

Nel 2024, il tasso medio iniziale applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%, tornando così a livelli più bassi dopo gli aumenti registrati negli ultimi due anni. L'analisi per aree geografiche, Tabella 3, evidenzia un tasso medio più elevato al Sud, 3,89%, mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est, 3,41% e Nord Ovest, 3,53%. Il calo più consistente si è avuto nel Sud, 0,75 punti percentuali in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo¹⁸ è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro. La rata media, in diminuzione del 3,7%, si attesta intorno ai 677 euro mensili. Il calo maggiore si registra al Sud, -6%, mentre nel Nord Ovest si osserva il calo più contenuto, -3%. Il valore più alto della rata si riscontra al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti

TABELLA 3

TASSO D'INTERESSE INIZIALE, DURATA MEDIA MUTUO (ANNI), RATA MEDIA MENSILE (€)
E VARIAZIONE ANNUA

Area	Tasso medio 2024	Differenza tasso medio 2024/23	Durata media 2024 anni	Differenza durata media 2024/23 anni	Rata media mensile 2024 €	Var% Rata media 2024/23
Nord-Ovest	3,53%	-0,68	25,1	-0,1	€ 698	-3,0%
Nord-Est	3,41%	-0,68	25,0	-0,2	€ 648	-3,7%
Centro	3,68%	-0,71	26,1	-0,2	€ 728	-3,3%
Sud	3,89%	-0,75	25,2	-0,1	€ 626	-6,0%
Isole	3,69%	-0,65	25,1	-0,1	€ 604	-3,9%
Italia	3,60%	-0,69	25,3	-0,1	€ 677	-3,7%

NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: APRILE 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 aprile 2025 è sceso del -0,1% rispetto al mese precedente; mentre è salito del +1,7% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,4% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **APRILE 2025**

Indice generale FOI*	+121,3
Variatione % rispetto al mese precedente	-0,1
Variatione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,7
Variatione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,4

NOTA SULL'ANDAMENTO DELL'ECONOMIA ITALIANA: MARZO/APRILE 2025 – ISTAT

Lo scenario internazionale continua a essere caratterizzato da un rallentamento dell'attività economica e da una elevata e persistente incertezza, alimentata dagli annunci sulle misure di politica commerciale da parte della nuova amministrazione statunitense.

Nel I trimestre, a fronte di una buona tenuta dell'economia in Cina e nell'area euro, il Pil degli Stati Uniti ha segnato una lieve variazione negativa, principalmente dovuta a un forte aumento delle importazioni.

Secondo la stima preliminare, nei primi tre mesi dell'anno il Pil italiano è cresciuto dello 0,3%, risultato migliore di Francia e Germania, ma inferiore alla Spagna.

Nel I trimestre, la produzione industriale ha registrato un lieve incremento su base congiunturale: all'aumento dell'indice di gennaio è seguita una flessione a febbraio e una stabilità a marzo.

Il clima di fiducia delle imprese ha mostrato la terza flessione consecutiva ad aprile, coinvolgendo tutti e quattro i principali settori economici. In diminuzione, nello stesso mese, anche la fiducia dei consumatori, con un peggioramento particolarmente marcato delle opinioni sulla situazione economica dell'Italia.

Nonostante un lieve calo a marzo, l'occupazione, nel I trimestre, è aumentata dello 0,9% su base congiunturale. Tale andamento positivo ha riguardato uomini e donne, i dipendenti permanenti e gli autonomi, i giovani di 15-24 anni e chi ha almeno 50 anni d'età.

L'inflazione armonizzata dei prezzi al consumo (IPCA) in tutti i maggiori paesi europei è rimasta sostanzialmente invariata in aprile rispetto a marzo, risultando pari al 2,1% in Italia e al 2,2% nella media dell'area euro.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: MAGGIO 2025 – ISTAT

A maggio 2025 sia il clima di fiducia dei consumatori sia l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese sono stimati in aumento (da 92,7 a 96,5 e da 91,6 a 93,1 rispettivamente).

Tra i consumatori, si evidenzia un complessivo miglioramento di tutte le opinioni, soprattutto quelle sulla situazione economica generale: il clima economico sale da 89,6 a 97,5, il clima personale aumenta da 93,9 a 96,1, quello corrente cresce da 95,4 a 98,6 e quello futuro passa da 89,1 a 93,7.

Con riferimento alle imprese, segnali positivi provengono da tutti i settori ad eccezione delle costruzioni. Più in dettaglio, il clima di fiducia delle imprese dei servizi di mercato sale da 91,4 a 94,5 e quello del commercio al dettaglio aumenta da 101,8 a 102,8. Nel manifatturiero l'indice aumenta passando da 85,8 a 86,5 mentre nelle costruzioni si registra un calo da 103,6 a 102,2.

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura tutte le componenti migliorano mentre nelle costruzioni i giudizi sugli ordini rimangono stabili e le aspettative sull'occupazione presso l'azienda diminuiscono.

Passando al comparto dei servizi di mercato, si evidenzia un miglioramento di tutte le componenti; tra i settori coperti dall'indagine si segnala una marcata crescita della fiducia tra gli imprenditori dei servizi turistici, recuperando il forte calo del mese precedente. Nel commercio al dettaglio peggiorano solo le aspettative sulle vendite; a livello di circuito distributivo, l'indice scende nella distribuzione tradizionale mentre aumenta nella grande distribuzione.