

Il mercato delle abitazioni nel II trimestre 2024

Le compravendite di abitazioni nel 2° trimestre del 2024 registrano un lieve incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale all'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 40%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 71% nel secondo trimestre 2024, e solo il 6,4% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel secondo trimestre 2024 diminuiscono del 2,7% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono però in aumento sia i contratti transitori, +1,3%, sia quelli agevolati per studenti con abitazioni locare per intero, +4,5%, e per porzione, +25,7%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a oltre 1,3 miliardi di euro.

IN ITALIA

Incremento degli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali.

Continua la discesa dei tassi di interesse sui mutui ipotecari e aumenta la quota di acquisti con mutuo.

NELLE GRANDI CITTÀ

Scambi di abitazioni in crescita a Roma, segno negativo a Milano.

Diminuiscono i nuovi contratti di locazione di abitazioni sia a Roma sia a Milano.

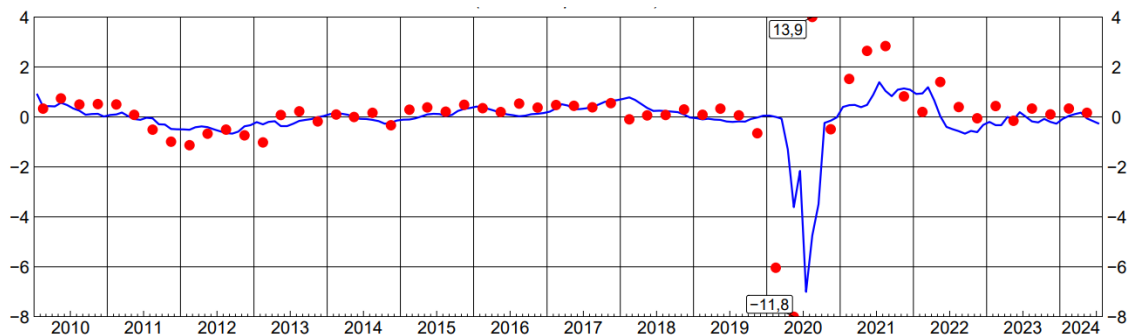
Il contesto di riferimento

PIL / Ita - coin

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ stima per il secondo trimestre del 2024 una crescita del PIL dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Per l'Italia², nel secondo trimestre del 2024 il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,9% nei confronti del secondo trimestre del 2023.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin³, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel secondo trimestre del 2024 risulta positivo ad aprile (+0,17), lievemente negativo a maggio (-0,06,) e negativo a giugno (-0,17).

Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione % PIL sul trimestre precedente



1. Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti più erratiche. 2. Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.
Fonte: Banca d'Italia - L'economia italiana in breve (n. 8 - agosto 2024)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, nel secondo trimestre del 2024 il numero di occupati nell'area euro è cresciuto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1% rispetto allo stesso trimestre del 2023, con circa 11 milioni di disoccupati stimati a luglio 2024 a cui corrisponde un tasso di disoccupazione del 6,4%, stabile rispetto allo stesso mese del 2023⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a luglio 2024, rispetto al mese precedente⁵, crescono sia gli occupati sia gli inattivi e diminuiscono i disoccupati. L'occupazione aumenta (+0,2%, pari a +56mila unità) per le donne, gli autonomi e in tutte le classi d'età, ad eccezione dei 25-34enni per i quali cala; il numero di occupati diminuisce anche tra i dipendenti. Il tasso di occupazione sale al 62,3% (+0,1 punti). Il tasso di disoccupazione scende al 6,5% (-0,4 punti), quello giovanile al 20,8% (-0,6 punti).

Confrontando il trimestre maggio-luglio 2024 con quello precedente (febbraio-aprile 2024) si osserva un incremento nel numero di occupati (+0,3%, pari a +83mila unità). La crescita dell'occupazione osservata nel confronto trimestrale si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-4,5%, pari a -82mila unità) e all'aumento degli inattivi (+0,5%, pari a +64mila unità).

¹ EUROSTAT – Euro indicator, GDP: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications>

² ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

³ Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:

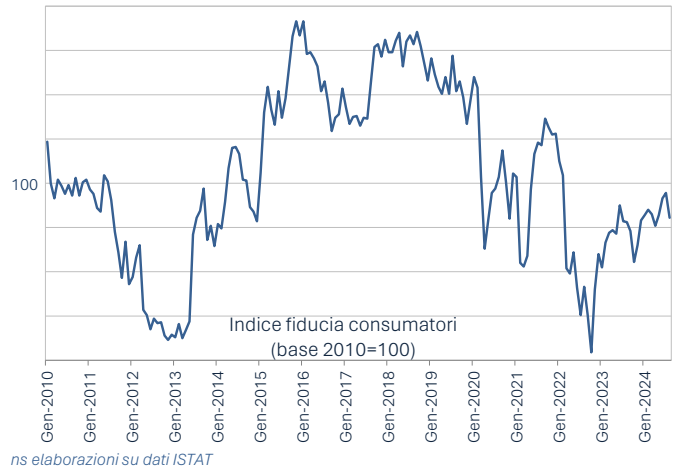
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

⁵ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Clima di fiducia dei consumatori

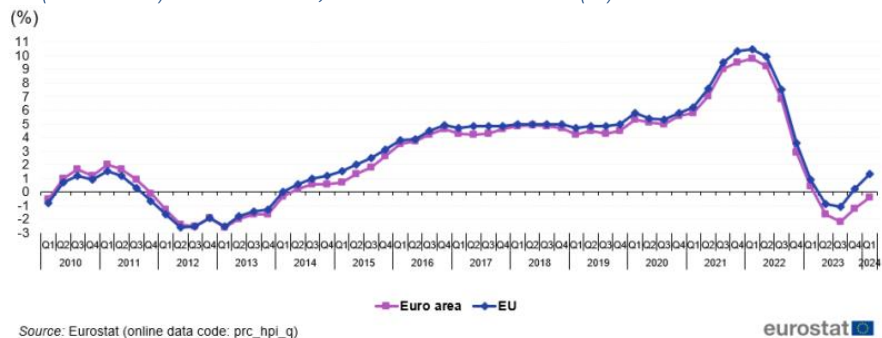
Ad agosto 2024, l'ISTAT⁶ stima un calo del clima di fiducia dei consumatori (da 98,9 a 96,1). L'evoluzione negativa del clima di opinione dei consumatori sintetizza il deterioramento sia del clima economico (da 105,6 a 102,3) sia di quello personale (da 96,5 a 93,8); il clima futuro passa da 99,4 a 95,7 e il clima corrente cala da 98,5 a 96,3.



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2024 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al primo trimestre 2023), una diminuzione dello 0,4% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁷, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁸.

House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)

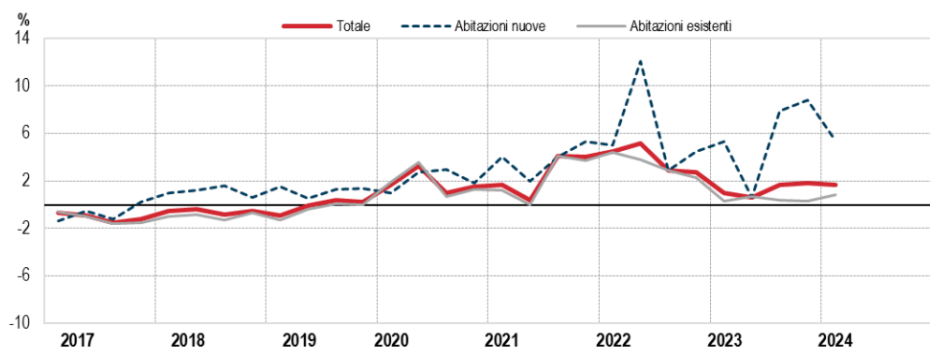


Fonte: EUROSTAT

Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2024 diminuiscono dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumentano dell'1,7% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore a quelli delle esistenti che salgono dello 0,8%.

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

⁷ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

⁹ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

**Abitazioni
compravendute**

Le compravendite di abitazioni

Sul mercato nazionale nel secondo trimestre del 2024 sono state compravendute circa 186 mila abitazioni, oltre 2 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023 (+1,2%). In tutte le Aree geografiche del paese crescono gli scambi, in controtendenza rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era -7,2% nel primo trimestre 2024). L'aumento degli acquisti è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro. I comuni minori trainano la crescita con una variazione del +1,6%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+0,2).

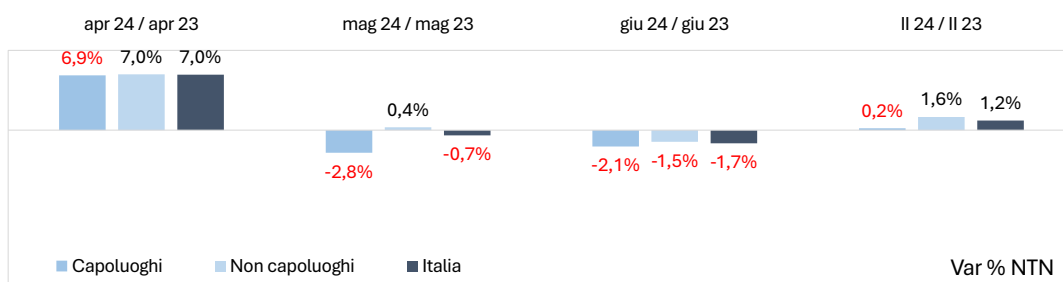
La superficie complessiva delle abitazioni scambiata aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali ma in particolare vengono compravendute soprattutto abitazioni di piccola grandezza, inferiore a 50 m² e abitazioni molto grandi, oltre i 115 m², entrambe le tipologie crescono del 2% circa.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel primo mese del trimestre in esame, pari a +7% in media nazionale e di intensità simile sia nei comuni minori che nei capoluoghi.

Tabella 1

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	63.966	1,1%	6.482.851	1,7%
Nord Est	35.200	1,7%	4.019.934	1,8%
Centro	37.775	1,7%	3.991.696	2,6%
Sud	32.035	0,6%	3.345.990	-0,6%
Isole	17.347	0,7%	1.886.387	1,2%
Capoluoghi	58.084	0,2%	5.701.882	0,8%
Non capoluoghi	128.240	1,6%	14.024.976	1,8%
ITALIA	186.324	1,2%	19.726.858	1,5%

Figura 1



**Acquisti “prima
casa” e mutui
ipotecari**

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale “prima casa” (proxy degli acquisti di abitazioni principali) si approssima al 71% nel secondo trimestre 2024, circa 7 punti percentuali in più rispetto al secondo trimestre 2023.

Gi acquisti, delle PF, assistiti da mutuo ipotecario superano il 41% e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, 28 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 9,6 miliardi di euro, 0,5 miliardi in più del secondo trimestre del 2023.

Tabella 2

Compravendite	II 2023	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	175.733	149.784	190.983	146.627	177.157
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	64,1%	64,9%	62,7%	69,6%	71,0%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	70.582	61.830	70.590	56.577	73.319
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	40,2%	41,3%	37,0%	38,6%	41,4%
Tasso di interesse medio (%)	4,31%	4,25%	4,51%	3,98%	3,70%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.103	8.002	9.293	7.209	9.640

Abitazioni di nuova costruzione

I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti, mostrano un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 15% rispetto all'omologo trimestre del 2023. Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del 2,5%. La quota di compravendite di nuove abitazioni aumenta leggermente rispetto al trimestre precedente e si attesta al 6,4%.

Tabella 3

Compravendite	II 2023	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	Var % II 24 / II 23
NTN Abitazioni nuove	14.045	12.674	19.044	9.456	11.976	-14,7%
NTN Abitazioni esistenti	170.072	144.351	182.579	145.315	174.348	2,5%
NTN Abitazioni	184.116	157.025	201.623	154.770	186.324	1,2%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	7,6%	8,1%	9,4%	6,1%	6,4%	-1,2

Compravendite nelle grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua lievemente negativa, contrariamente al dato nazionale. I segni delle variazioni sono differenti tra le diverse città: Genova e Roma mostrano incrementi degli scambi superiori al 3%, mentre Milano e Firenze presentano volumi in calo, con tassi tendenziali negativi oltre il 7%. Le flessioni sono più contenute a Bologna e Torino. A Roma quasi il 50% delle PF ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario; a Milano, Bologna e Firenze la quota di acquisti con mutuo delle PF è minore, ma comunque sopra il 40%. Roma è anche la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, l'83% circa, mentre per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione, la quota maggiore si osserva a Milano, quasi il 13%.

Tabella 4

Grandi città	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	Quota acquisti prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	9.456	3,4%	83,1%	49,9%	8,7%
Milano	6.087	-7,3%	66,6%	43,1%	12,6%
Torino	3.886	-2,0%	71,0%	36,7%	2,8%
Napoli	2.154	-0,9%	67,8%	37,0%	1,9%
Genova	2.335	3,9%	77,7%	37,8%	0,4%
Palermo	1.726	0,7%	65,2%	36,2%	1,6%
Bologna	1.504	-2,5%	71,0%	41,3%	4,7%
Firenze	1.225	-8,1%	69,7%	43,2%	8,1%
TOTALE	28.373	-1,1%	73,9%	43,0%	6,8%

Il mercato delle locazioni

Le locazioni di abitazioni

Nel secondo trimestre del 2024 sono state locate poco più di 202 mila abitazioni¹⁰, il 2,7% in meno rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. La flessione colpisce più o meno nella stessa misura le residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) e in comuni non a.t.a., in entrambi i casi con un calo tendenziale superiore al 2%. Il canone annuo¹¹ riferito alle locazioni residenziali registrate nel secondo trimestre 2024, invece, cresce del 2,6%, pari a un volume di oltre 1,3 miliardi di euro.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2024	Var % II 24 / II 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	202.349	-2,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.348	2,6%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	129.853	-2,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	968	2,9%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	72.496	-2,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	381	1,7%

Analizzando i diversi segmenti di mercato, si osserva che i contratti ordinari di lungo periodo stipulati per la locazione di abitazioni per intero hanno subito una contrazione del 5,5% rispetto al secondo trimestre del 2023, valore che sfiora il -6% se si considerano esclusivamente i comuni a.t.a. Il canone annuo complessivo per questo segmento rimane stabile, attestandosi a 656 milioni di euro circa, appena lo 0,1% in più sul 2023. In lieve rialzo il numero di abitazioni locate con contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, accompagnato da un rilevante incremento del canone annuo, +6,7% rispetto al secondo trimestre 2023.

Per il mercato delle locazioni con canone concordato, i nuovi contratti sono in lieve diminuzione, -1%, e il canone annuo complessivo ammonta a 385 milioni di euro, in salita del 3,4%. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra un forte aumento sia del numero di unità sia del canone.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2024	Var % II 24 / II 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	98.329	-5,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	656,2	0,1%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	52.976	-5,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	420,7	0,8%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	38.328	1,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	253	6,7%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	20.522	0,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	156	6,2%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	58.117	-1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	385	3,4%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.575	4,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	54	9,3%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	4.675	25,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	20	26,5%

¹⁰ Si rammenta che l'analisi è riferita alle sole abitazioni per le quali è stato possibile effettuare l'incrocio con la base dati del catasto censuario. La quota di unità immobiliari per le quali è stato possibile l'incrocio supera il 95% dell'universo delle abitazioni locate.

¹¹ Il canone fa riferimento al valore del canone annuo indicato nel modello di registrazione del contratto. Non si tratta quindi di un importo pagato o ad un flusso relativo all'intero trimestre ma al totale dei canoni annui dei contratti di locazione di abitazioni registrati nel trimestre.

Le abitazioni locate a Roma e a Milano

I dati di dettaglio del mercato delle locazioni residenziali nelle due principali città italiane presentano situazioni speculari: a Roma si assiste ad una marcata diminuzione sia dei nuovi contratti di locazione residenziale registrati nel secondo trimestre del 2024, -9,1% rispetto allo stesso periodo del 2023, sia del canone annuo, in calo del 2,5%.

Il mercato di Milano, di contro, vede aumentare entrambi i valori, in particolare il canone annuo pattuito nei nuovi contratti cresce del 9,5% a fronte del +2,7% delle abitazioni locate.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2024	Var % II 24 / II 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	11.005	-9,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	127	-2,5%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	10.747	2,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	146	9,5%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si osserva che a Roma il calo delle locazioni si concentra principalmente nei contratti ordinari transitori, che subiscono una riduzione di quasi il 20%, e nei contratti con canone concordato, con una diminuzione prossima al 12%. Tali considerazioni si possono estendere anche al ribasso registrato dal canone annuo. Il mercato di Milano, in questo trimestre, presenta un solo valore negativo rilevato nei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -5,6% tendenziale, ampiamente compensato dall'aumento negli altri segmenti, in particolare nei contratti concordati che registrano un forte aumento.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2024	Var % II 24 / II 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.784	-1,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	34,2	9,7%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	6.852	-5,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	98,4	1,8%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	815	-19,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	8,4	-18,9%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.741	1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	34,9	8,4%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	6.442	-11,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	72,9	-6,4%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	948	153,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	10,6	199,5%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	964	-0,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	11,5	5,2%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	1.179	26,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	6,8	26,8%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	206	82,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	2,0	134,9%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	126	23,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	0,8	27,5%



Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Principali risultati

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del secondo trimestre 2024 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹², è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Nel II trimestre del 2024 rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnalano stabilità dei prezzi delle abitazioni (67,2 per cento). La percentuale degli agenti che ravvisano un aumento delle quotazioni rispetto a tre mesi prima si è ridotta (all'11,2 per cento da 13,9 nella precedente rilevazione) e resta inferiore a quella di chi ne riporta una diminuzione (21,6 per cento).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al II trimestre del 2023, raggiungendo livelli elevati nel confronto con le indagini passate (86,6 per cento). Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento di transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo e in lieve peggioramento (-23,7 punti percentuali da -22,0).
- Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5 per cento e a 5,7 mesi).
- Seppur in diminuzione, rimangono elevate le percentuali degli agenti che riscontrano una riduzione degli incarichi da evadere (37,6 per cento da 40,6 nella scorsa indagine) e dei nuovi incarichi a vendere (42,2 da 42,8).
- Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori. È rimasta stabile la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti, al 23,5 per cento, dopo essersi ridotta significativamente nei tre trimestri precedenti.
- È diminuita, per il secondo trimestre consecutivo, la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere, collocandosi al 23,7 per cento, oltre dieci punti percentuali al di sotto dei valori raggiunti nel terzo trimestre del 2023.
- La percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è appena diminuita rispetto alla precedente rilevazione, al 61,5 per cento; resta sostanzialmente stabile, al 77,1 per cento, il rapporto medio tra ammontare del prestito e valore dell'immobile.
- La quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è scesa nel confronto con la passata rilevazione (48,8 per cento da 53,1), pur restando su livelli molto elevati. Il 37,1 per cento delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso, sostanzialmente in linea con le attese rilevate sia nello scorso trimestre sia nello stesso periodo dello scorso anno.
- Le attese degli agenti sul trimestre in corso e su un orizzonte biennale, riferite sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale, sono divenute meno negative rispetto al periodo corrispondente del 2023.

¹² Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)



Appendice alle Statistiche trimestrali

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

Per le unità abitative compravendute sono presentati, inoltre, i dati sulla quantità di superficie, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"; gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario¹³, il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato e una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti¹⁴. Inoltre, sono presentate statistiche trimestrali sulle abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI¹⁵.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale¹⁶. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2023 e del 2024 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti le fonti, la classificazione, l'elaborazione e le analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Sono inoltre resi disponibili, dal primo trimestre 2023, la serie trimestrale dei dati relativi alle superfici delle unità compravendute (STN), alla distribuzione delle compravendite per classi di superficie e agli acquisti delle PF, totali (NTN_PF) e con mutuo ipotecario (NTN_IPO). Nel dettaglio delle aree territoriali, sono disponibili le quote stimate di acquisti con agevolazione prima casa (INC_PC) e di abitazioni di nuova costruzione (INC_NC). Per il mercato delle locazioni nella sezione *Banche dati - Locazioni immobiliari* sono disponibili le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle unità locate e i canoni annui nel dettaglio delle aree territoriali.

Inoltre, accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate è possibile ottenere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale, ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹³ I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

¹⁴ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁵ [Nota metodologica - Locazioni immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁶ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Settore Osservatorio Mercato Immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Erika Ghirardo**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **12 settembre 2024**

periodo di riferimento: **secondo trimestre 2024**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.