

## Il mercato delle abitazioni nel III trimestre 2024

Le compravendite di abitazioni nel 3° trimestre del 2024 registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale al 2,7% 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, gli scambi di abitazioni crescono in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 44%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 73% nel terzo trimestre 2024, e solo il 7,6% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono in diminuzione soltanto i contratti ordinari di lungo periodo, -0,6%, mentre si rileva un forte aumento per i contratti agevolati per studenti con abitazioni locate per porzione, +18,5%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a circa 1,5 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

Torino, Genova e Palermo sono le città dove crescono maggiormente gli scambi, segno negativo a Milano e Napoli.

Aumento generalizzato del numero di abitazioni locate a Milano, in calo a Roma.

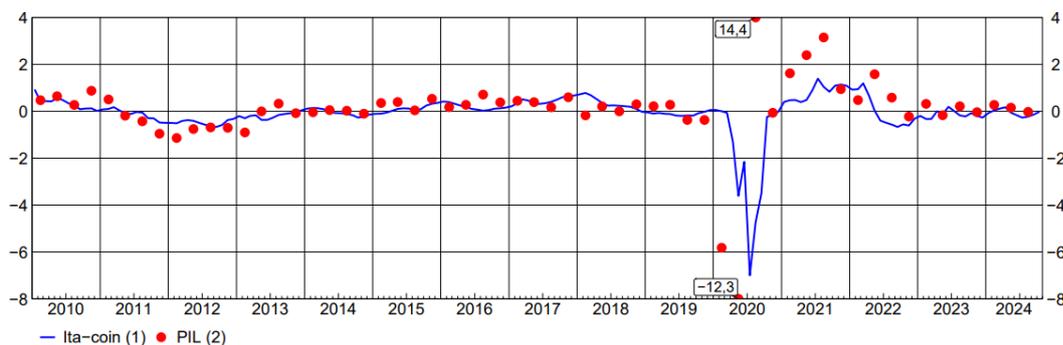
## PIL / Ita - coin

# Il contesto di riferimento

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>1</sup> stima per il terzo trimestre del 2024 una crescita del PIL dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dello 0,9% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Per l'Italia<sup>2</sup>, nel terzo 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 rimasto stabile rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto dello 0,4% nei confronti del terzo trimestre del 2023.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>3</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel terzo trimestre del 2024 risulta sempre negativo, luglio (-0,27), agosto (-0,23,) e settembre (-0,14).

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, a settembre del 2024, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,3%, stabile rispetto ad agosto 2024 e in calo rispetto al 6,6% di settembre 2023, con una stima di 10,9 milioni circa di disoccupati<sup>4</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>5</sup>), a settembre 2024, rispetto al mese precedente, diminuiscono occupati e disoccupati, a fronte della crescita degli inattivi. L'occupazione diminuisce dello 0,3%, pari a -63mila unità, sia tra gli uomini sia tra le donne, per i dipendenti, per i 15-24enni e i 35-49enni ed è sostanzialmente stabile per gli autonomi e per chi ha almeno 50 anni, mentre aumenta tra i 25-34enni. Il tasso di occupazione cala al 62,1% (-0,1 punti).

Il numero di inattivi cresce (+0,4%, pari a +56mila unità) per uomini, donne e tutte le classi d'età, diminuendo solo tra i 25-34enni. Il tasso di inattività sale al 33,7% (+0,2 punti).

Il confronto tra il terzo e il secondo trimestre 2024 mostra un incremento nel numero di occupati dello 0,4% (pari a +84mila unità). La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-8,5%, pari a -147mila unità) e all'aumento degli inattivi (+1,1%, pari a +138mila unità).

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

<sup>2</sup> ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/comunicato-stampa/stima-preliminare-del-pil-iii-trimestre-2024/>

<sup>3</sup> Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:

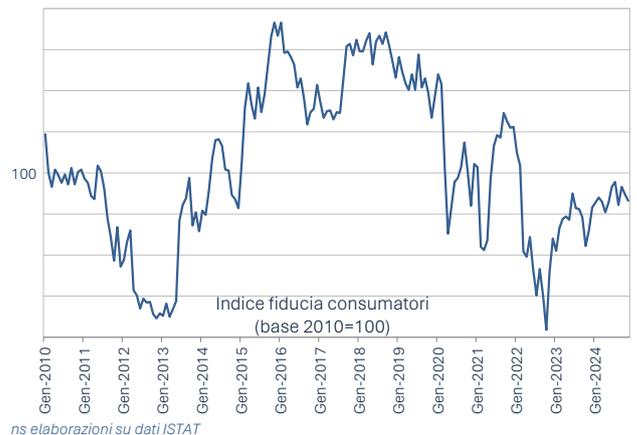
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

<sup>4</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment\\_statistics#Recent\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments)

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

### Clima di fiducia dei consumatori

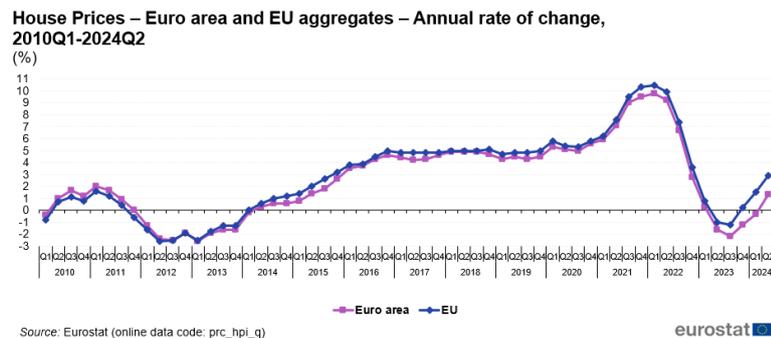
A novembre 2024, l'ISTAT<sup>6</sup> stima un calo del clima di fiducia dei consumatori (da 97,4 a 96,6). Tra i consumatori, si evidenzia un peggioramento soprattutto delle opinioni sulla situazione economica generale e su quella futura: il clima economico cala da 99,7 a 97,8 e quello futuro si riduce da 95,0 a 93,8. Più contenuto il calo del clima personale (da 96,6 a 96,2) e di quello corrente (da 99,2 a 98,7).



### Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2024 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al secondo trimestre 2023), un aumento dell'1,3% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>7</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>8</sup>.

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

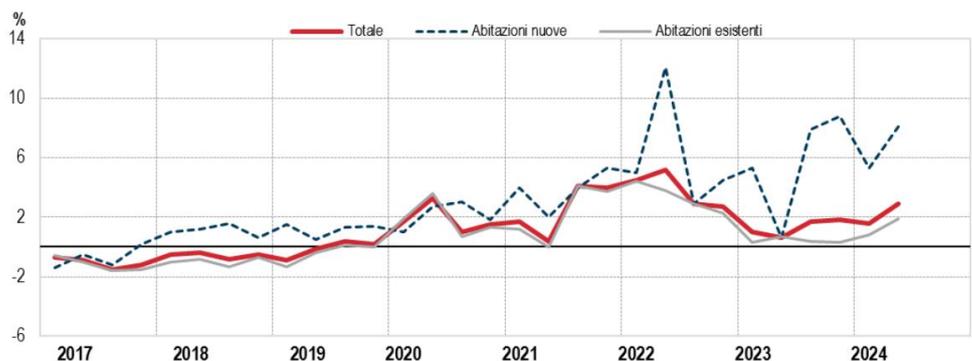


Fonte: EUROSTAT

### Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT<sup>9</sup>, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2024 aumentano del 3,2% rispetto al trimestre precedente e aumentano del 2,9% rispetto al secondo trimestre del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente) e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che salgono dell'1,9% (in rafforzamento rispetto al +0,8% del primo trimestre).

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



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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates)

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

**Abitazioni  
compravendute**

## Le compravendite di abitazioni

Nel terzo trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +2,7%, tasso in leggera accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era 1,2% nel secondo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 161 mila abitazioni, oltre 4 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023. In tutte le Aree geografiche del paese crescono gli scambi, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Centro e del Nord Est. I comuni minori trainano la crescita con una variazione del +2,8%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+2,4).

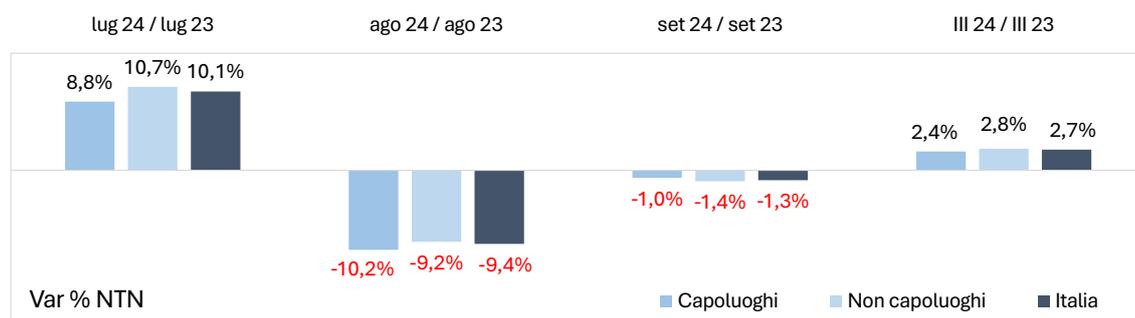
La superficie complessiva delle abitazioni scambiata aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali ma in particolare le abitazioni di ampia metratura, compresa tra 115 m<sup>2</sup> e 145 m<sup>2</sup>, che crescono del 3,8%. Rialzi del 3% circa si registrano anche per le residenze di taglio piccolo, inferiore a 50 m<sup>2</sup> e le abitazioni molto grandi, oltre i 115 m<sup>2</sup>.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel primo mese del trimestre in esame, pari a +8,8% in media nazionale e di intensità simile sia nei comuni minori che nei capoluoghi. Nei altri due mesi del trimestre, agosto e settembre, si sono invece registrate delle flessioni.

Tabella 1

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Nord Ovest	54.266	2,5%	5.544.800	2,3%
Nord Est	31.217	3,0%	3.639.894	4,0%
Centro	32.363	3,3%	3.433.128	3,9%
Sud	27.852	2,1%	2.962.833	2,2%
Isole	15.507	2,4%	1.694.513	2,0%
Capoluoghi	49.976	2,4%	4.933.563	2,5%
Non capoluoghi	111.229	2,8%	12.341.604	3,1%
<b>ITALIA</b>	<b>161.205</b>	<b>2,7%</b>	<b>17.275.168</b>	<b>2,9%</b>

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 73% nel terzo trimestre 2024, circa 8 punti percentuali in più rispetto al terzo trimestre 2023.

Gi acquisti, delle PF, assistiti da mutuo ipotecario superano il 44% e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, 17 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 9,2 miliardi di euro, circa 1,2 miliardi in più del terzo trimestre del 2023.

**Abitazioni di  
nuova  
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	149.784	190.983	146.627	177.159	152.810
<b>Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)</b>	64,9%	62,7%	69,6%	71,0%	72,5%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	61.830	70.590	56.577	73.372	67.379
<b>Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)</b>	41,3%	37,0%	38,6%	41,4%	44,1%
Tasso di interesse medio (%)	4,25%	4,51%	3,98%	3,70%	3,53%
<b>Capitale di debito (milioni di euro)</b>	8.002	9.293	7.209	9.648	9.159

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 3% rispetto all'omologo trimestre del 2023. Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del 3,1%. La quota di compravendite di nuove abitazioni aumenta ancora rispetto al trimestre precedente e si attesta al 7,6%.

Tabella 3

Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
NTN Abitazioni nuove	12.674	19.044	9.456	12.040	12.327	-2,7%
<b>NTN Abitazioni esistenti</b>	144.351	182.579	145.315	174.287	148.878	3,1%
NTN Abitazioni	157.025	201.623	154.770	186.326	161.205	2,7%
<b>Quota % di NTN Abitazioni nuove</b>	8,1%	9,4%	6,1%	6,5%	7,6%	-0,5

**Compravendite  
nelle grandi  
città**

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua positiva. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli, in calo del -4,8% e -3,6% rispettivamente. Torino mostra l'incremento degli scambi più elevato, +9,6%. È buona la performance dei mercati di Genova e Palermo, con volumi in crescita di oltre il 7%, e di Firenze, +6,2%. Le variazioni positive sono più contenute a Roma e Bologna. A Roma nel terzo trimestre del 2024 quasi il 57% 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 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, il 75% circa, mentre per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione, la quota maggiore si osserva a Milano, quasi l'11%.

Tabella 4

Grandi città	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	7.825	1,1%	75,1%	56,9%	7,9%
Milano	5.066	-4,8%	62,9%	51,7%	10,6%
Torino	3.452	9,6%	64,5%	44,7%	3,4%
Napoli	1.625	-3,6%	62,2%	43,9%	0,9%
Genova	2.053	7,5%	69,2%	42,9%	3,5%
Palermo	1.477	7,0%	60,5%	41,1%	1,8%
Bologna	1.350	0,9%	67,1%	51,2%	9,4%
Firenze	1.053	6,2%	60,7%	52,4%	5,9%
<b>TOTALE</b>	<b>23.900</b>	<b>1,6%</b>	<b>67,7%</b>	<b>50,5%</b>	<b>6,6%</b>

**Il mercato delle  
locazioni**

## Le locazioni di abitazioni

Nel terzo trimestre del 2024 sono state locate poco più di 210 mila abitazioni<sup>10</sup>, circa l'1% in più rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. La crescita è più accentuata nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) che registrano un incremento pari all'1,5% mentre le locazioni nei comuni non a.t.a. osservano un aumento appena dello 0,4%. Il canone annuo<sup>11</sup> riferito allo stesso periodo cresce del 5,3%, con un volume prossimo a 1,5 miliardi di euro, gran parte concentrato nei comuni a.t.a.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		III 2024	Var % III 24 / III 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	210.324	1,1%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	1.467	5,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	140.886	1,5%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	1.103	5,9%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	69.438	0,4%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	364	3,6%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si registra un lieve calo del numero di abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo, -0,6% rispetto al terzo trimestre 2023, valore che tocca -1% nei comuni ad alta tensione abitativa. Nonostante ciò, il canone annuo relativo a questo segmento sale del 2%. In rialzo del 3,6%, sono circa 45 mila le abitazioni locate attraverso contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, con un canone annuo complessivo superiore a 320 milioni di euro, in crescita del 10,5%. La crescita riguarda anche il mercato delle locazioni con canone concordato, circa 55 mila le abitazioni locate con contratti stipulati nel terzo trimestre 2024, l'1,4% in più dell'omologo trimestre del 2023; in salita quasi del 6% il canone annuo. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra un forte aumento sia del numero di contratti sia del canone, in particolare per le unità immobiliari locate in porzione, +18,5%.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		III 2024	Var % III 24 / III 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	97.545	-0,6%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	672	2,0%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	53.737	-1,0%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	445	1,9%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	44.863	3,6%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	322	10,5%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	28.040	5,4%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	231	12,3%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	54.459	1,4%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	369	5,7%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	13.457	4,8%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	104	10,2%
Locate in porzione	Abitazioni locate ( <i>numero</i> )	17.479	18,5%
	Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )	71	20,3%

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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

Nelle due principali città italiane il mercato delle locazioni residenziali presenta situazioni speculari: a Roma, nel terzo trimestre 2024, si assiste ad una diminuzione dei nuovi contratti di locazione, quasi il 7% in meno rispetto allo stesso periodo del 2023, mentre il canone annuo rimane sostanzialmente uguale, +0,1%.

Il mercato di Milano, invece, vede aumentare entrambi i valori, in particolare il canone annuo pattuito nei nuovi contratti cresce dell'11,2% a fronte del +4,7% delle abitazioni locate.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		III 2024	Var % III 24 / III 23
Roma	Abitazioni locate (numero)	11.196	-6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	137	0,1%
Milano	Abitazioni locate (numero)	14.069	4,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	195	11,2%

Analizzando i diversi segmenti di mercato, si osserva che a Roma il calo delle locazioni è dovuto principalmente a una riduzione dei contratti agevolati con canone concordato e dei contratti ordinari di lungo periodo, che segnano rispettivamente una flessione dell'11% e del 7% circa, seguiti da una lieve diminuzione del numero di abitazioni locate con contratti agevolati per gli studenti, -0,9%. Ad eccezione delle locazioni stipulate con canone concordato, il canone annuo complessivo sale in tutti i segmenti, con un aumento che nei contratti ordinari transitori sfiora il 25%. A Milano si rileva un solo valore negativo nei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -7,3% tendenziale, ampiamente compensato dall'aumento negli altri segmenti, in particolare nei contratti concordati, più che raddoppiati (+164,4%) rispetto al terzo trimestre 2023<sup>12</sup>.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		III 2024	Var % III 24 / III 23
Roma	Abitazioni locate (numero)	2.458	-6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	32	0,9%
Milano	Abitazioni locate (numero)	7.518	-7,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	111	-0,9%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	1.387	6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	16	24,8%
Milano	Abitazioni locate (numero)	5.147	9,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	66	17,0%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	5.805	-11,1%
	Canone annuo (milioni di euro)	69	-6,0%
Milano	Abitazioni locate (numero)	1.010	164,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	13	214,5%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (numero)	1.546	-0,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	20	5,3%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	3.338	9,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	20	13,0%
Milano	Abitazioni locate per intero (numero)	394	51,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	5	85,8%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	525	51,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	3	68,1%

<sup>12</sup> L'elevata crescita del numero di contratti agevolati si deve certamente al nuovo accordo territoriale per il comune di Milano sottoscritto nel luglio del 2023.



# Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

## Principali risultati

---

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del terzo trimestre 2024 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>13</sup>, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Nel III trimestre del 2024 la quota di operatori che segnalano una stabilità dei prezzi delle abitazioni è cresciuta al 72 per cento (dal 67) mentre quella che riporta una diminuzione delle quotazioni rispetto a tre mesi prima è scesa al 15 per cento. La quota di operatori che riportano un incremento dei prezzi è rimasta stabile (al 12 per cento).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al III trimestre del 2023, (all'82,4 per cento), attestandosi sui livelli medi del terzo trimestre nel periodo post-pandemico. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento delle transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo, ma in lieve miglioramento nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali da -24).
- Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 7,8 per cento, il valore più basso registrato dall'inizio della rilevazione. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è rimasto invariato, a 5,7 mesi.
- I saldi fra le percentuali di agenti che riscontrano un incremento e una riduzione degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere sono rimasti stazionari rispetto al III trimestre dello scorso (rispettivamente a -25 e -34 punti percentuali).
- Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono state il valore delle offerte giudicato troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto ritenuto troppo elevato dai potenziali acquirenti. Si è nuovamente ridotta la quota di operatori che segnalano, tra le cause prevalenti, la difficoltà da parte degli acquirenti di ottenere un mutuo (al 20 per cento, da 23 nel trimestre precedente e da 34 nel III trimestre dello scorso anno).
- la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è cresciuta sia rispetto alla precedente rilevazione (64 per cento da 61) sia rispetto all'anno precedente; resta tuttavia su valori bassi nel confronto storico. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è risultato in lieve aumento (78 per cento da 77).
- La quota di agenti che hanno riscontrato un aumento dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è salita di 2 punti percentuali rispetto alla passata rilevazione (al 51 per cento), confermandosi su livelli storicamente molto elevati. Il 35 per cento delle agenzie ha previsto un aumento dei canoni nel trimestre in corso, il 7 per cento una riduzione.
- Le aspettative degli agenti per il trimestre in corso e per i prossimi due anni, riferite sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale, sono nettamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023 e sono anche migliorate rispetto alla scorsa rilevazione.

---

<sup>13</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ipotecario<sup>14</sup>, 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 esistenti<sup>15</sup>. 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 OMI<sup>16</sup>.

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 trimestrale<sup>17</sup>. 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 alle 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.

---

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>16</sup> [Nota metodologica - Locazioni immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>17</sup> 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **5 dicembre 2024**

periodo di riferimento: **terzo 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.*