

Il mercato delle abitazioni nel I trimestre 2024

Le compravendite di abitazioni nel 1° trimestre del 2024 registrano ancora una riduzione in tutte le aree del paese, che in termini tendenziali supera a livello nazionale il 7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali e le grandi città.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario rimane al di sotto del 40%, anche se leggermente maggiore di quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, quasi il 70% nel primo trimestre 2024, e solo poco più del 6% ha riguardato abitazioni di nuova costruzione.

Sul fronte delle locazioni residenziali, sono in lieve riduzione, -1,8%, i nuovi contratti stipulati nel primo trimestre 2024 rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti del mercato delle locazioni, sono però in aumento sia i contratti transitori, +2,2%, sia quelli agevolati a studenti per abitazioni locare per intero, +1,2%, e per porzione, +13,7%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a quasi 1,5 miliardi di euro.

IN ITALIA

Ancora in riduzione gli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali.

Quasi il 70% degli acquisti ha riguardato prime case e solo il 6% abitazioni di nuova costruzione.

NELLE GRANDI CITTÀ

Scambi di abitazioni con cali a due cifre a Milano e Torino.

Sono in riduzione i nuovi contratti di locazione di abitazioni a Roma e a Milano.

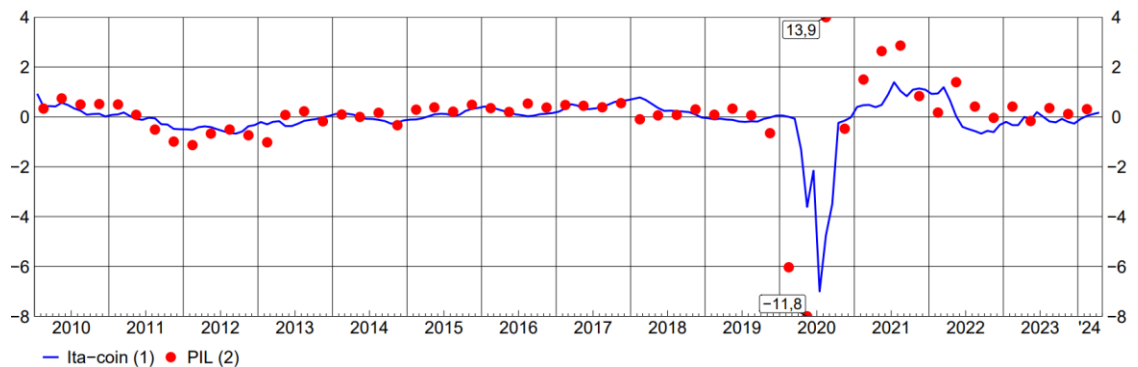
Il contesto di riferimento

PIL / Ita - coin

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ stima per il primo trimestre del 2024 una crescita del PIL dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,4% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Per l'Italia², nel primo 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 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% nei confronti del primo 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 primo trimestre del 2024 risulta ancora lievemente negativo a gennaio, -0,08, e torna positivo a febbraio (+0,04) e marzo (+0,11).

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. 5 - maggio 2024)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, nel primo 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 marzo 2024 a cui corrisponde un tasso di disoccupazione del 6,0%, stabile rispetto allo stesso mese del 2023⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a marzo 2024 rispetto al mese precedente aumentano gli occupati e gli inattivi, mentre diminuiscono i disoccupati. L'aumento dell'occupazione (+0,3%, pari a +70mila unità) è diffuso tra uomini, donne, dipendenti permanenti e in tutte le classi d'età tranne i 35-49enni che risultano in calo. Il tasso di occupazione sale al 62,1% (+0,2 punti). Il numero di occupati a marzo 2024 supera quello di marzo 2023 dell'1,8% (+425mila unità).

Confrontando il primo trimestre 2024 con quello precedente, si registra un aumento del livello di occupazione pari allo 0,2%, per un totale di 56mila occupati. La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-2,1%, pari a -40mila unità) e all'aumento degli inattivi (+0,3%, pari a +40mila 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>

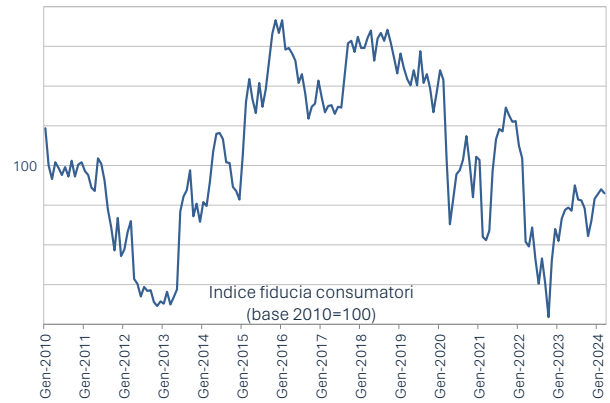
³ Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin: <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

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

A marzo 2024, l'ISTAT⁶ stima un calo del clima di fiducia dei consumatori (da 97 a 96,5). L'evoluzione negativa del clima di opinione dei consumatori sintetizza il deterioramento sia del clima personale (da 95,2 a 94,6) sia di quello corrente (l'indice cala da 97,0 a 96,0); il clima economico rimane sostanzialmente stabile (da 102,0 a 101,9) e quello futuro registra un incremento marginale (l'indice passa da 97,1 a 97,2).

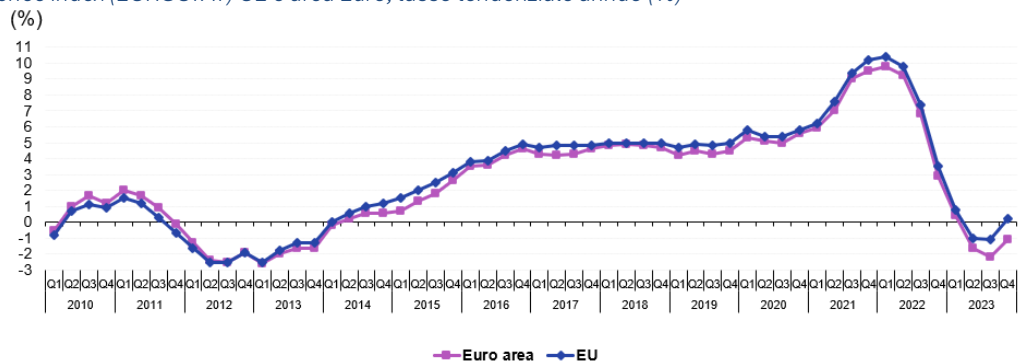


ns elaborazioni su dati ISTAT

Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il quarto trimestre del 2023 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al quarto trimestre 2022), una diminuzione dell'1,1% 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 (%)

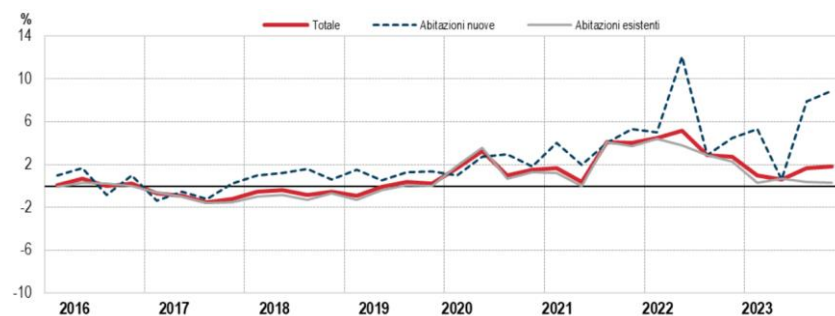


Fonte: EUROSTAT

Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2023 rimangono stabili rispetto al trimestre precedente e mostrano una crescita dell'1,8% rispetto al quarto trimestre del 2022. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,9% (in accelerazione rispetto al +7,9% del trimestre precedente) e in misura più contenuta a quelli delle esistenti che registrano solo un lieve aumento (+0,3%).

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



Fonte: ISTAT

⁶ <https://www.istat.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/archivio/prezzi+abitazioni>

**Abitazioni
compravendute**

Le compravendite di abitazioni

Sul mercato nazionale in questo primo trimestre del 2024 sono state compravendute quasi 155 mila abitazioni, circa 12 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2023 (-7,2%). La flessione è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese, di nuovo in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era -3,3% nel quarto trimestre 2023). La diminuzione degli acquisti è più marcata nelle aree del Nord e nel Centro, senza differenze sostanziali tra capoluoghi e comuni minori.

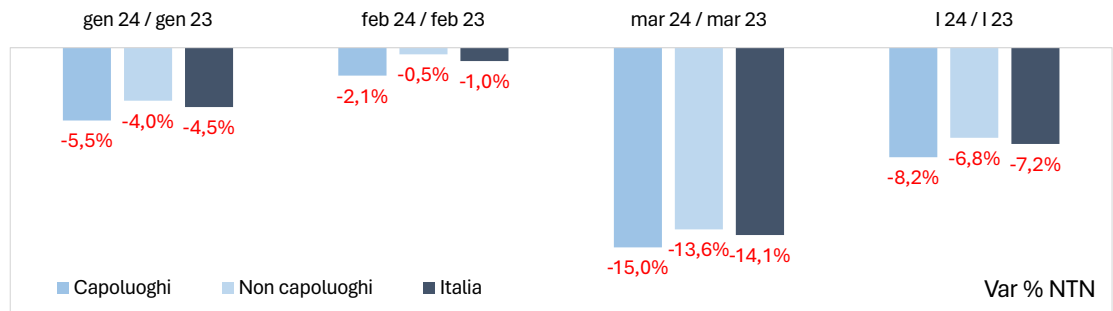
Le superfici delle abitazioni scambiate vedono una flessione della STN analoga a quella riscontrata in termini di unità compravendute, che coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata riduzione delle compravendite nell'ultimo mese del trimestre in esame, pari a -14,1% in media nazionale e che raggiunge -15% nei capoluoghi.

Tabella 1

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	52.033	-8,5%	5.195.527	-9,2%
Nord Est	28.105	-9,3%	3.185.967	-8,9%
Centro	31.098	-7,7%	3.267.569	-8,1%
Sud	28.047	-3,8%	2.945.080	-4,3%
Isole	15.486	-3,9%	1.664.641	-4,2%
Capoluoghi	106.350	-6,8%	11.539.511	-7,5%
Non capoluoghi	48.420	-8,2%	4.719.273	-7,7%
ITALIA	154.770	-7,2%	16.258.784	-7,6%

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 70% nel primo trimestre 2024, quasi 5 punti percentuali in più rispetto al primo trimestre 2023.

Gi acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario rimangono, come nel semestre precedente, al di sotto del 40% nonostante il tasso di interesse medio iniziale sia sceso sotto il 4%, 53 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 7,2 miliardi di euro, 1,5 miliardi in meno del primo trimestre del 2023.



**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	I 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	159.366	175.733	149.784	190.983	146.627
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	64,8%	64,1%	64,9%	62,7%	69,6%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	66.633	70.582	61.830	70.590	56.548
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	41,8%	40,2%	41,3%	37,0%	38,6%
Tasso di interesse medio (%)	4,08%	4,31%	4,25%	4,51%	3,98%
Capitale di debito (milioni di euro)	8.718	9.103	8.002	9.293	7.205

I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione ed abitazioni esistenti, mostrano un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 23% rispetto all'omologo trimestre del 2023. Le compravendite di abitazioni esistenti si riducono del 6%. La quota di compravendite di nuove abitazioni scende al 6,1%.

Tabella 3

Compravendite	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	I 2024	Var % I 24 / I 23
NTN Abitazioni nuove	12.263	14.045	12.674	19.044	9.454	-22,9%
NTN Abitazioni esistenti	154.565	170.072	144.351	182.579	145.316	-6,0%
NTN Abitazioni	166.828	184.116	157.024	201.623	154.770	-7,2%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	7,4%	7,6%	8,1%	9,4%	6,1%	-1,2

**Compravendite
nelle grandi
città**

Anche i dati delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua negativa, lievemente più elevata del dato nazionale, con Milano e Torino che mostrano i cali più elevati, oltre il 10%. Più contenute le flessioni a Bologna e Napoli.

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 delle PF è minore, 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 più elevata è stata rilevata a Milano, quasi il 13%.

Tabella 4

Grandi città	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	Quota acquisti prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	7.703	-6,9%	83,1%	49,9%	8,7%
Milano	5.141	-13,2%	66,6%	43,1%	12,6%
Torino	3.193	-10,2%	71,0%	36,7%	2,8%
Napoli	1.868	-4,4%	67,8%	37,0%	1,9%
Genova	1.898	-6,7%	77,7%	37,8%	0,4%
Palermo	1.508	-5,7%	65,2%	36,2%	1,6%
Bologna	1.241	-1,8%	71,0%	41,3%	4,7%
Firenze	1.137	-5,9%	69,7%	43,2%	8,1%
TOTALE	23.689	-8,2%	73,9%	43,0%	6,8%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel primo trimestre del 2024 sono state locate quasi 230 mila abitazioni¹⁰, in calo tendenziale dell'1,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Di queste, il 64% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione è del 2,4%. Il canone annuale¹¹ riferito alle locazioni residenziali registrate nel primo trimestre 2024 ammonta a poco meno di 1,5 miliardi di euro, in aumento tendenziale del 3,5%.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2024	Var % I 24 / I 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	228.397	-1,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.482	3,5%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	146.106	-2,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.057	3,3%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	82.291	-0,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	425	3,9%

Analizzando i diversi segmenti di mercato, i contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) stipulati per la locazione di abitazioni per intero sono stati circa 111 mila, quasi il 50% del totale, in calo del 4,1% rispetto al primo trimestre del 2023. Il canone annuo complessivo per questo segmento è pari a 718 milioni di euro circa, +1,6% sul 2023. Per le abitazioni locate nei comuni a.t.a., il calo tendenziale è del 5,6% con un canone che supera i 450 milioni di euro (+1,2%). Le abitazioni locate nel primo trimestre 2024 con contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, aumentano del 2,2% (+2,4 nei comuni a.t.a.) con quasi 44 mila unità e 287 milioni di euro di canone annuo, quest'ultimo in crescita del 9,1% (+10% nei comuni a.t.a.). Per il mercato delle locazioni con canone concordato, i nuovi contratti sono in lieve diminuzione, -0,7%, e il canone annuo complessivo si approssima a 420 milioni di euro, +2,8%. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra una crescita sia del numero di unità sia del canone. In particolare, le abitazioni locate agli studenti in porzione, crescono quasi del 14% e il rispettivo canone annuo quasi del 19%.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2024	Var % I 24 / I 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	110.922	-4,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	718,3	1,6%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	59.193	-5,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	453,3	1,2%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	43.944	2,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	287	9,1%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	23.784	2,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	180	10,0%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	64.891	-0,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	416	2,8%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	8.640	1,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	60	5,7%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	5.292	13,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	24	18,7%

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 diverse peculiarità, in particolare Roma si distingue, rispetto al dato nazionale, per un più marcata diminuzione dei nuovi contratti di locazione residenziale registrati nel primo trimestre del 2024, -8,2% rispetto allo stesso trimestre del 2023, e per la diminuzione del canone annuo corrispondente, -3,2%.

Il mercato di Milano, seppur in linea nel *trend* negativo del numero di abitazioni locate, presenta, di contro, un aumento del canone annuo pattuito nei nuovi contratti di quasi il 10%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2024	Var % I 24 / I 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	12.330	-8,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	137	-3,2%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	11.826	-1,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	156	9,8%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, a Milano è evidente il calo, in questo trimestre, dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -11,4% tendenziale, e l'aumento dei contratti concordati e agevolati per studenti. Tale aumento però, seppur elevato nel valore del tasso tendenziale, non bilancia la modesta quota di contratti a canone concordato o agevolato che insieme rappresentano solo poco più del 10% delle nuove locazioni. Tale quota, che a livello nazionale nei comuni a.t.a. è del 50%, raggiunge il 67% nella Capitale, nonostante il calo in questo trimestre sia dei contratti concordati e sia di quelli agevolati per studenti.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2024	Var % I 24 / I 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	3.087	-4,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	36,1	7,7%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.268	-11,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	101,2	-0,4%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.067	-2,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	11,7	-2,4%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	3.305	4,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	41,1	16,0%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.062	-11,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	76,4	-7,9%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.039	102,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	11,3	191,3%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	1.114	-1,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	12,7	-2,1%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	1.414	7,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	8,3	12,1%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	214	20,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	2,4	89,9%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	199	65,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1,2	94,1%



Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – principali risultati

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del primo 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 I trimestre del 2024 rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnalano stabilità dei prezzi delle abitazioni (65,7 per cento). La percentuale degli agenti che ravvisano un aumento delle quotazioni rispetto al trimestre precedente è tornata a salire dopo tre trimestri di calo (al 13,9 per cento da 9,2 nella precedente rilevazione), confermandosi tuttavia inferiore a quella di chi ne riporta una riduzione.
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel I trimestre rimane elevata, 83,8%, valore prossimo a quello dello stesso trimestre del 2023. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento di transazioni intermedie e quelle che invece ne riscontrano una riduzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è però negativo (-22 punti percentuali).
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato su valori bassi (8,3 per cento).
- I tempi di vendita sono risultati sostanzialmente stabili, sui valori prossimi ai minimi rilevati dall'inizio dell'indagine (5,7 mesi).
- 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 III trimestre del 2023.
- In linea con le rilevazioni precedenti, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario si attesta al 62,5 per cento e il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati, 77 per cento.
- Si è nuovamente ampliata la quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente, toccando un nuovo massimo dall'avvio dell'indagine (53,1 per cento) e risultando di oltre 49 punti percentuali superiore a quella di chi ne ravvisa una diminuzione. Il 38,1 per cento delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso.
- Si è fortemente ridotto il pessimismo nelle attese degli agenti sul trimestre in corso, sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia in relazione a quello nazionale; anche rispetto al trimestre corrispondente del 2023 le condizioni sono giudicate meno sfavorevoli. Sull'orizzonte biennale, le aspettative hanno segnato un miglioramento marginale, dopo quello più marcato registrato lo scorso trimestre, restando nel complesso deboli.

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 compravendite* 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 locatate 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: **10 giugno 2024**
periodo di riferimento: **primo 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.