

Il mercato delle abitazioni nel IV trimestre 2024

Le compravendite di abitazioni nel IV trimestre del 2024 registrano un incremento, rispetto allo stesso periodo del 2023, pari al 7,6% a livello nazionale. Anche se con intensità diverse, la crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche e tutte le grandi città, con la sola eccezione di Napoli.

La quota di persone fisiche che nel IV trimestre del 2024 ha acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario resta superiore al 40%, anche se in calo rispetto al trimestre precedente. Supera il 70%, anche in questo trimestre, la quota di acquisti di prime case e cresce quella di abitazioni di nuova costruzione, che dal 7,7% del precedente trimestre si porta al 12,8%.

Nel mercato della locazione, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel IV trimestre del 2024 è in lieve diminuzione, -0,3% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti di mercato individuati per le locazioni, il calo riguarda però solo i contratti ordinari di lungo periodo, -2,7%.

Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti ammonta in questo trimestre a circa 1,7 miliardi di euro e aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti di mercato.

IN ITALIA

Sono in crescita gli scambi di abitazioni in tutte le aree geografiche.

La quota di acquisti con mutuo ipotecario resta sopra il 40%, con il tasso medio di interesse che scende al 3,3%.

NELLE GRANDI CITTÀ

A Roma, Milano e Torino si rilevano i maggiori aumenti tendenziali di acquisti di abitazioni; solo a Napoli gli scambi sono in calo.

I nuovi contratti di locazione residenziale diminuiscono a Roma e continuano a crescere a Milano.

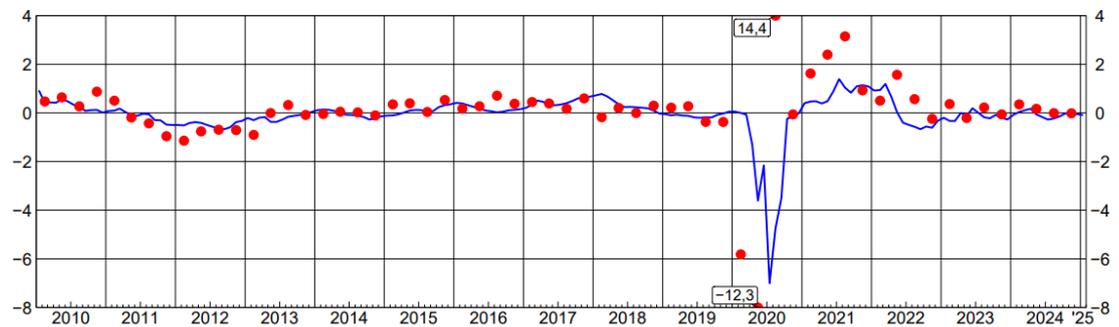
PIL / Ita - coin

Il contesto di riferimento

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il quarto trimestre del 2024 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,2% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Per l'Italia², nel quarto trimestre del 2024 il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è rimasto stazionario rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto dello 0,5% in termini tendenziali.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin³, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2024 risulta sempre lievemente negativo, ottobre (-0,02), novembre (-0,01) e dicembre (-0,05).

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. 2 - febbraio 2025)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a dicembre del 2024, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,3%, in lieve aumento rispetto ad novembre 2024 e in calo rispetto al 6,5% di dicembre 2023, con una stima di 10,8 milioni circa di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a dicembre 2024, rispetto al mese precedente, gli occupati sono sostanzialmente stabili, crescono i disoccupati e calano gli inattivi. La stabilità dell'occupazione è sintesi dell'aumento tra gli uomini, i dipendenti permanenti e i 35-49enni e del calo tra le donne, i dipendenti a termine, gli autonomi e tra chi ha meno di 25 anni di età; sostanzialmente stabili le altre classi d'età. Il tasso di occupazione cala al 62,3% (-0,1 punti).

La diminuzione degli inattivi (-0,5%, pari a -58mila unità) coinvolge entrambi i generi e i 25-49enni, mentre si registra un aumento nelle altre classi d'età. Il tasso di inattività cala al 33,5% (-0,2 punti).

Confrontando il quarto trimestre con quello precedente, si osserva un incremento nel numero di occupati dello 0,1% (+27mila unità). La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-3,7%, pari a -58mila unità) e all'aumento degli inattivi (+0,5%, pari a +59mila unità).

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

² ISTAT – Conti economici trimestrali: [Stima preliminare del Pil – IV trimestre 2024 – Istat](https://www.istat.it/it/stime-preliminari-del-pil-iv-trimestre-2024-istat)

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

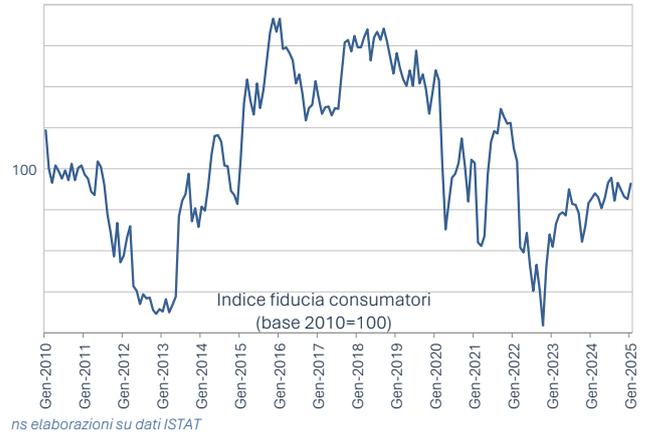
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

Clima di fiducia dei consumatori

A gennaio 2025, l'ISTAT⁶ ha stimato un aumento del clima di fiducia dei consumatori (da 96,3 a 98,2).

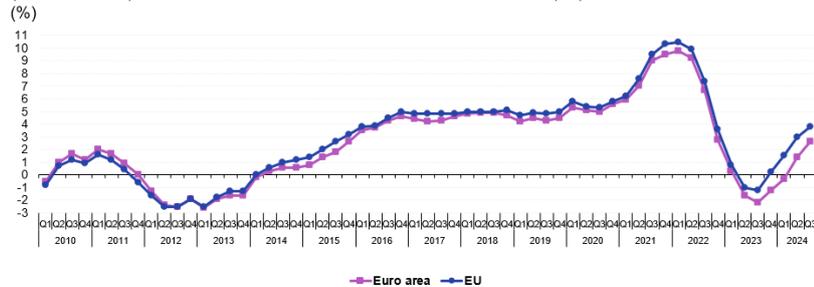
Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso miglioramento delle opinioni sulla situazione economica generale (che aumenta da 96,1 a 101,3) e su quella futura (da 93,3 a 96,1); l'incremento è meno marcato per il clima personale (l'indice sale da 96,4 a 97,1) e per quello corrente (da 98,6 a 99,8).



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2024 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al terzo trimestre 2023), un aumento del 2,6% 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.

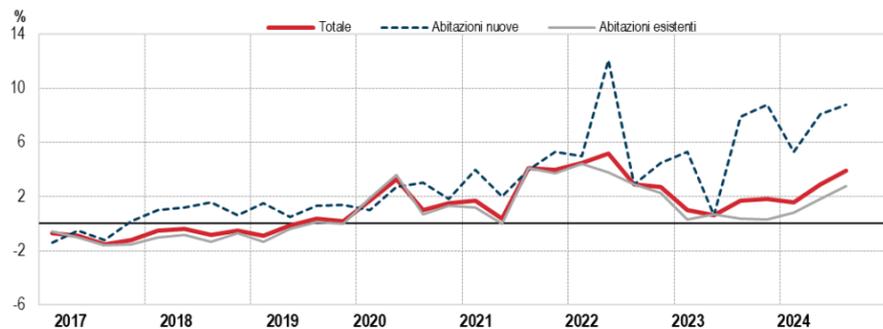
House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2024 sono aumentati dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che sono aumentati dell'8,8% (in accelerazione rispetto al +8,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che sono cresciuti del 2,8%, anch'essi in accelerazione rispetto al secondo trimestre (+1,8%).

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

Nel quarto trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +7,6%, tasso in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era +2,7% nel terzo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 217 mila abitazioni, oltre 15 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 Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita con una variazione del +9,8%, più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni, +6,6%.

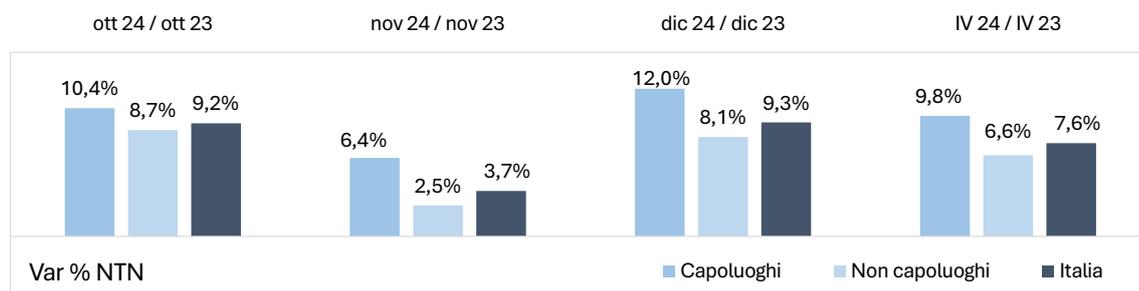
La superficie complessiva delle abitazioni compravendute aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità scambiate. L'aumento riguarda tutti i tagli dimensionali e in particolare le abitazioni di metratura compresa tra 50 m² e 115 m² che crescono dell'8,7%. Rialzi dell'8% circa si registrano anche per gli acquisti di residenze di taglio compreso tra 115 m² e 145 m². Invece le abitazioni compravendute di taglio piccolo, inferiore a 50 m² aumentano del 4,5% e le abitazioni molto grandi, più di 145 m², di oltre il 5%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel mese di dicembre e ottobre, poco sopra il 9% in media nazionale e sempre di intensità maggiore nei capoluoghi rispetto ai comuni minori.

Tabella 1

Area	NTN IV2024	Var % NTN IV24 / IV23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	73.953	6,2%	7.508.652	6,2%
Nord Est	43.096	9,0%	4.963.354	8,7%
Centro	42.404	8,4%	4.475.805	8,2%
Sud	38.491	10,7%	3.995.013	9,3%
Isole	19.333	2,5%	2.083.601	1,4%
Capoluoghi	67.796	9,8%	6.634.038	10,2%
Non capoluoghi	149.481	6,6%	16.392.388	6,0%
ITALIA	217.277	7,6%	23.026.426	7,2%

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) è prossima al 71% nel quarto trimestre 2024, circa 9 punti percentuali in più rispetto al quarto trimestre 2023.

Gi acquisti, delle PF, assistiti da mutuo ipotecario sono il 41,5%; il tasso di interesse medio iniziale continua a diminuire, 120 punti base in meno dello stesso trimestre del 2023, e il capitale erogato per gli acquisti di abitazioni si avvicina ai 12 miliardi di euro, oltre 2 miliardi in più del IV trimestre del 2023.

**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	191.259	146.627	177.159	152.810	203.223
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	62,7%	69,6%	71,0%	72,5%	71,4%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	70.637	56.577	73.372	67.416	84.426
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	36,9%	38,6%	41,4%	44,1%	41,5%
Tasso di interesse medio (%)	4,51%	3,98%	3,70%	3,53%	3,31%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.299	7.209	9.648	9.159	11.730

Distinguendo le compravendite delle abitazioni di nuova costruzione da quelle esistenti, emerge il forte balzo in avanti delle prime con quasi 9 mila unità in più sul IV trimestre 2023, +46% circa, determinando la quota più elevata riscontrata negli ultimi quattro anni, quasi il 13% del totale. Si tratta di una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto “sismabonus acquisti”, con il quale è stata riconsociuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico. Le compravendite di abitazioni esistenti, di contro, aumentano del 3,6%, con quasi 190 mila abitazioni acquistate nel IV trimestre 2024.

Tabella 3

Compravendite	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
NTN Abitazioni nuove	19.074	9.456	12.040	12.355	27.806	45,8%
NTN Abitazioni esistenti	182.863	145.315	174.287	148.850	189.471	3,6%
NTN Abitazioni	201.937	154.770	186.326	161.205	217.277	7,6%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	9,4%	6,1%	6,5%	7,7%	12,8%	3,4

**Compravendite
nelle grandi
città**

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano rialzi diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, in calo di circa il 2%. Roma e Milano mostrano gli incrementi più elevati, entrambi prossimi al 10%. Crescono di oltre l'8% i mercati di Torino, Genova e Bologna, quasi del 7% quello di Firenze e del 2% a Palermo. Solo a Roma e Bologna la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione “prima casa”, quasi l'85%, mentre a Milano si osserva la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 23% circa. A Napoli, Palermo e Genova questa quota rimane inferiore al 4%.

Tabella 4

Grandi città	NTN IV2024	Var % NTN IV 24 / IV 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	10.089	9,6%	84,5%	53,5%	13,4%
Milano	7.692	9,5%	69,8%	48,3%	22,9%
Torino	4.588	8,8%	73,1%	41,5%	7,2%
Napoli	2.121	-1,9%	67,3%	39,7%	1,4%
Genova	2.484	8,6%	79,1%	39,6%	3,2%
Palermo	1.791	2,1%	64,8%	40,4%	1,9%
Bologna	1.687	8,5%	74,8%	50,2%	8,7%
Firenze	1.409	6,9%	72,2%	46,5%	9,4%
TOTALE	31.860	7,9%	75,7%	47,3%	12,0%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel IV trimestre del 2024 sono state locate poco più di 240 mila abitazioni¹⁰, in lieve diminuzione rispetto allo stesso trimestre del 2023. Il calo si manifesta sia nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), -0,4% tendenziale, sia nei comuni non a.t.a, dove il calo è solo dello 0,1%. Il canone annuo¹¹, nonostante il calo dei contratti, cresce del 3,7% su scala nazionale, con un volume prossimo a 1,7 miliardi di euro, gran parte, circa il 75%, concentrato nei comuni a.t.a.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	241.131	-0,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.698	3,7%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	163.068	-0,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.276	3,5%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	78.063	-0,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	422	4,3%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si registra una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo, -2,7% rispetto al IV trimestre 2023, mentre il canone annuo resta sostanzialmente stabile, +0,6%. Nei comuni ad alta tensione abitativa, la diminuzione delle locazioni ordinarie di lungo periodo supera il 3%, con il canone annuo, pari a 495 milioni di euro, quasi invariato in confronto allo stesso periodo dello scorso anno, -0,3%. Il mercato ordinario transitorio, con durata cioè da 1 a 3 anni, cresce del 2% con un canone annuo che, su scala nazionale e nei comuni a.t.a, che aumenta di quasi l'8%. In rialzo dell'1% le abitazioni locate con canone concordato, poco più di 64 mila nel IV trimestre 2024, accompagnate da un significativo aumento del canone annuo, +5% circa. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti mostra un forte aumento sia del numero di contratti sia del canone. In particolare, le abitazioni locate in porzione crescono, in numero e per canone annuo, intorno al 10%.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	106.090	-2,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	746	0,6%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	59.230	-3,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	495	-0,3%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	52.267	2,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	372	7,8%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	31.507	1,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	256	7,8%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	64.410	1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	438	4,9%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	18.364	3,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	142	7,1%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	22.594	10,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	89	12,9%

¹⁰ Si rammenta che l'analisi è riferita alle sole abitazioni per le quali è stato possibile effettuare l'incrocio negli archivi catastali; si tratta, comunque, di oltre il 95% dell'universo delle abitazioni locate.

¹¹ È l'ammontare complessivo dei canoni annui indicati nei modelli di registrazione dei contratti presentati nel trimestre; non si tratta, quindi, di un flusso monetario versato nel trimestre.

Le abitazioni locate a Roma e a Milano

Nelle due principali città italiane il mercato delle locazioni residenziali presenta situazioni contrarie. A Roma, nel IV 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 diminuisce di quasi l'1%. Nel mercato di Milano, di contro, aumentano sia il canone annuo pattuito nei nuovi contratti registrati nel trimestre in esame, +6,9% tendenziale, sia il numero di abitazioni locate, +5,5%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	13.602	-7,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	164	-0,9%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	14.795	5,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	201	6,9%

Analizzando i diversi segmenti del mercato, si osserva che a Roma il calo delle locazioni è concentrato principalmente nei contratti agevolati con canone concordato, che mostrano una flessione del 9% circa, oltre a una diminuzione di quasi il 5% del canone annuo, e nei contratti ordinari, sia di lungo periodo sia transitori, che segnano rispettivamente variazioni tendenziali del -6% e del -9,1%, a fronte però di un aumento del canone annuo complessivo. Il numero di abitazioni locate per intero con contratti agevolati per gli studenti subisce una lieve diminuzione, -0,3%, mentre le abitazioni locate in porzione, circa 4.300, sono in crescita, +4,8%, così come il rispettivo canone che sale dell'8,9%. A Milano si rileva una contrazione nei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -4,6% tendenziale, ampiamente compensato dall'aumento negli altri segmenti, in particolare nei contratti concordati, che raddoppiano (+97,6%) rispetto al quarto trimestre 2023¹².

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.942	-6,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	39	3,2%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	8.033	-4,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	116	-3,6%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.580	-9,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	17	1,1%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	4.853	6,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	62	9,9%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.028	-9,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	82	-4,7%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.474	97,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	17	121,8%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	2.052	-0,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	25	4,7%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	4.264	4,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	24	8,9%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	435	50,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	5	73,1%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	457	20,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	3	24,1%

¹² 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.



I sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Principali risultati

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

- Nel IV trimestre del 2024 la quota degli operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è ulteriormente cresciuta al 17,3% (dal 12,4%) Rimane comunque prevalente la quota degli operatori che segnalano una stabilità dei prezzi (quasi il 70%). Il saldo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tornato positivo per la prima volta da oltre un anno.
- La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al IV trimestre del 2023 (all'88,9%), raggiungendo il livello massimo dall'inizio della rilevazione. 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 netto miglioramento nel confronto con il trimestre precedente (-12 punti percentuali da -22).
- Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono rimasti su valori minimi dall'inizio della rilevazione (rispettivamente al 7,9% e a 5,7 mesi).
- Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione del numero dei potenziali acquirenti è migliorato nettamente (pur rimanendo negativo, -9 punti percentuali) rispetto sia al trimestre precedente (-22 punti) sia a un anno prima (-29 punti).
- 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. È proseguito per il quinto trimestre consecutivo il calo della quota di operatori che segnalano, tra le cause prevalenti, la difficoltà da parte degli acquirenti di ottenere un mutuo (al 19%, dal 20% nel trimestre precedente e dal 27% nel IV trimestre del 2023).
- La percentuale di acquisti finanziati con mutuo ha continuato a crescere (al 65%) risultando di quasi 10 punti superiore rispetto all'anno precedente. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è risultato sostanzialmente invariato (78%).
- La quota degli agenti che hanno riscontrato un aumento dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è salita di 4 punti percentuali rispetto all'indagine passata (al 55%, percentuale più elevata dall'inizio della rilevazione). Il 42% delle agenzie ha previsto un aumento dei canoni per il trimestre in corso, il 4% 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 alla scorsa rilevazione.

¹³ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.osservatoriodelmercatoimmobiliare.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 ipotecario¹⁴, 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 esistenti¹⁵. 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 OMI¹⁶.

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 trimestrale¹⁷. 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 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.

¹⁴ 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.

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

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

¹⁷ 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: **6 marzo 2025**

periodo di riferimento: **quarto 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.