

RAPPORTO IMMOBILIARE 2018

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 22 maggio 2018

periodo di riferimento: anno 2017

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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2018

Il settore residenziale

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Maurizio Festa**.

Hanno collaborato: **Erika Ghirardo, Filippo Lucchese, Saverio Serafini, Andrea Carretti, Alessandro Tinelli**

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Analisi Economiche**
della Direzione Strategie e Mercati Finanziari

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

Francesco Masala (responsabile)
Ufficio Analisi Economiche
Pierluigi Morelli, Paola Pulci (collaboratori)

data di pubblicazione: **22 maggio 2018**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ABI limitatamente alla parte che riguarda l'Affordability index. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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.

Indice

Presentazione	1
1 Le compravendite	3
1.1 I volumi	5
1.2 Le dimensioni	13
1.3 Il fatturato	17
1.4 Le pertinenze	21
1.5 La nuda proprietà	23
2 I mutui ipotecari	25
2.1 I volumi	25
2.2 Le dimensioni	30
2.3 I capitali erogati	33
2.4 Tasso medio e durata	38
3 Dati regionali	40
3.1 Le compravendite	40
3.2 I mutui ipotecari	43
4 Le principali città	48
4.1 Le compravendite	48
4.2 I mutui ipotecari	54
5 Le locazioni	56
5.1 Il mercato ordinario transitorio	60
5.2 Il mercato ordinario lungo periodo	62
5.3 Il mercato agevolato per studenti	64
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato	65
5.5 Dati 2015 e 2016	66
6 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	67
6.1 Introduzione	67
6.2 L'indice di <i>affordability</i>	67
6.3 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	69
6.4 L'indice di <i>affordability</i> per le famiglie giovani	74
6.5 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale e per i grandi centri urbani	76
Indice delle figure	87
Indice delle tabelle	88

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2018, dedicato al settore residenziale, è il volume che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, presenta annualmente al fine di approfondire il consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni.

In questo Rapporto, quindi, si analizzano e approfondiscono i principali dati del mercato delle abitazioni in Italia nel 2017, proseguendo il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo *format* editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'utilizzazione di *software* elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei *data base* disponibili. Ciò ha portato a una verifica accurata di tutto il sistema di estrazione ed integrazione dei dati dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di quantità di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una *revisione delle serie storiche*. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

Tornando al presente Rapporto, si sottolinea la continuazione della proficua collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) che, nel Rapporto, propone l'analisi dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

Il Rapporto si articola nei consueti seguenti capitoli, ma con i contenuti rinnovati di cui si è detto e di cui ampiamente si specificherà nel Rapporto:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni³, relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari);
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

³ Sono analizzati solo quei mutui a garanzia dei quali l'ipoteca è accesa sulla stessa abitazione acquistata.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in *“Le statistiche regionali”*, corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell’Agenzia a partire dal 1 giugno 2018.

Gianni Guerrieri

1 Le compravendite

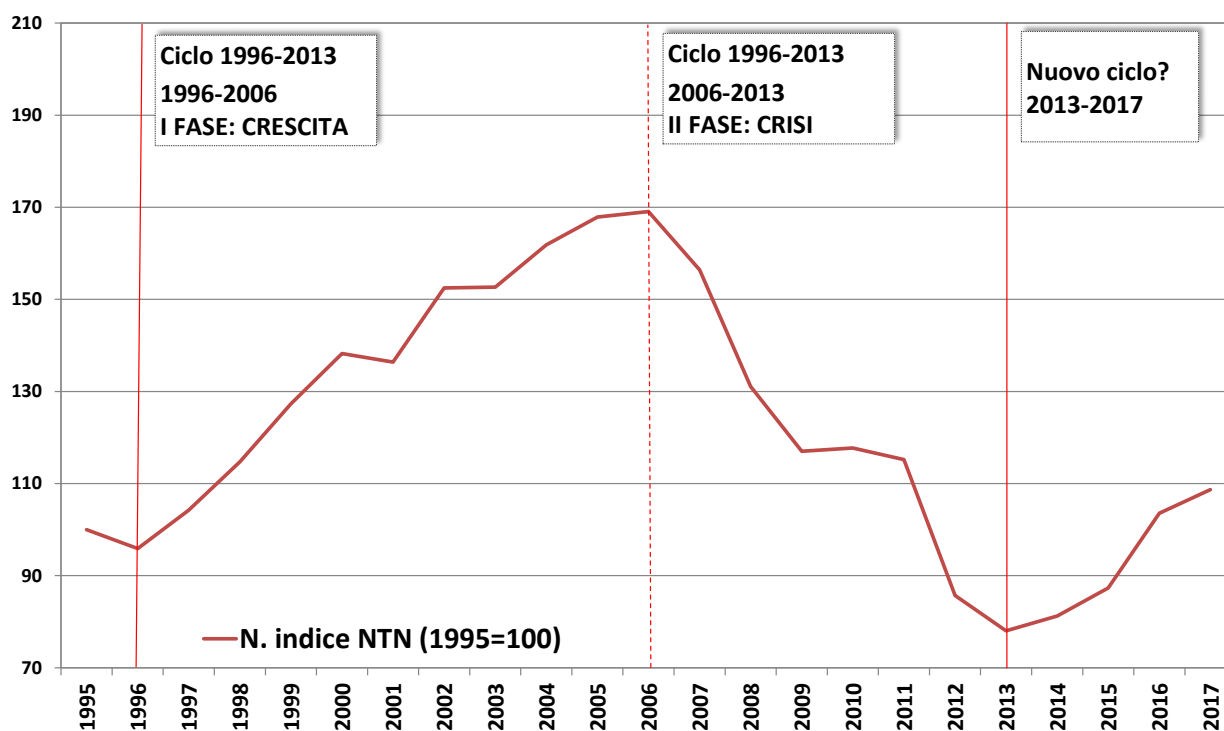
L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

Le variazioni del livello di domanda, a loro volta, dipendono da diverse cause. Incidono i prezzi di offerta delle abitazioni, lo *stock* di risparmio accumulato, il costo del finanziamento e i redditi correnti e attesi. Questi ultimi rilevano sia in relazione alla possibilità di ristabilire uno *stock* di risparmio nel futuro, almeno di carattere prudentiale, sia in relazione all'accesso al credito e per la sostenibilità del debito futuro.

Il livello dei prezzi, che incide sui livelli della domanda, segue interazioni più complesse, non essendo il mercato delle abitazioni riconducibile all'incontro tra un flusso di domanda per "consumo di spazio" e un flusso conseguente d'offerta di *nuovi* beni. L'offerta è solo parzialmente determinata dal flusso di nuove costruzioni; prevalente è invece lo *stock* esistente offerto sul mercato⁴.

Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2017 quota 108,7 (Figura 1).

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN⁵) in Italia 1995-2017

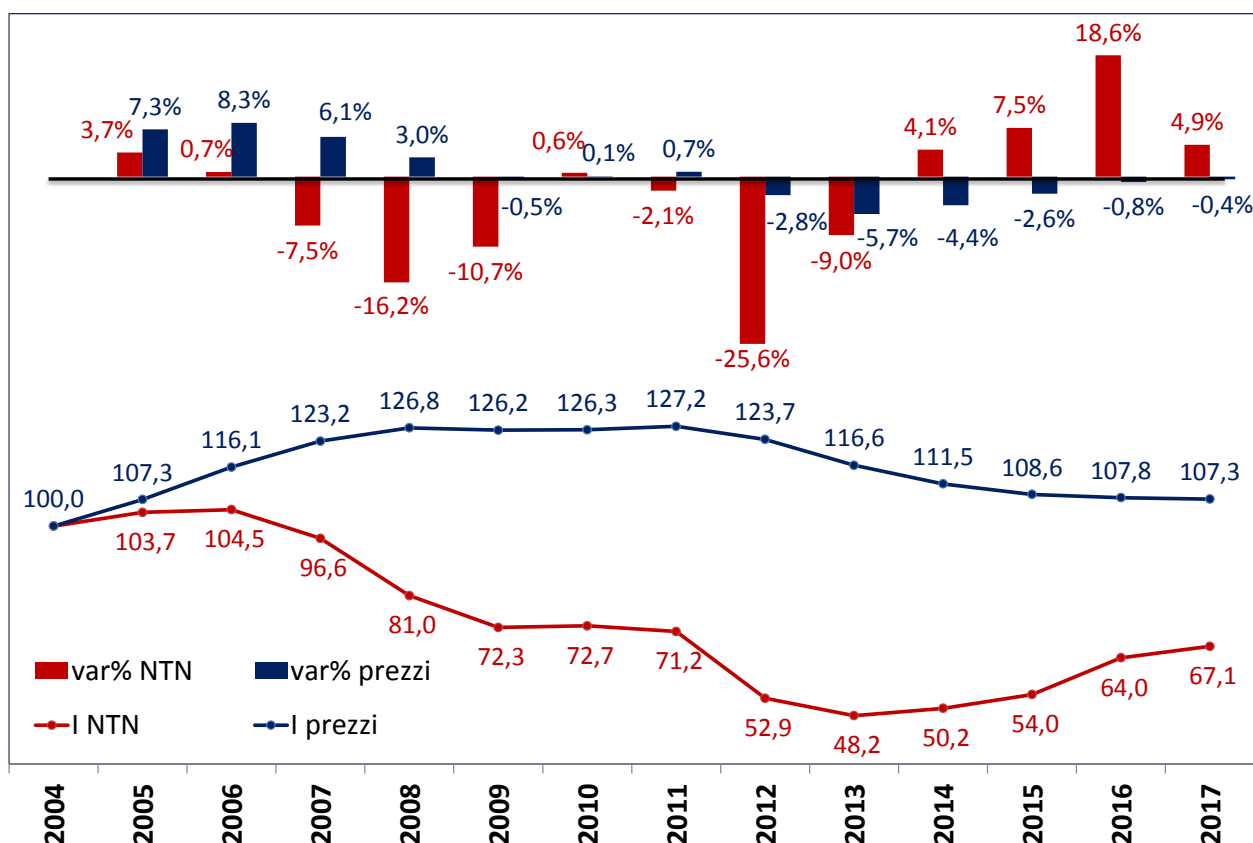


Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2017 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

⁴ Secondo l'ISTAT, per esempio, il peso delle compravendite delle nuove costruzioni per la formazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni è pari nel 2017 a poco più del 19%. Era pari a circa il 34% nel 2010. Cfr. ISTAT, *Prezzi delle abitazioni* - IV trimestre 2017.

⁵ NTN dal 1995 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Questi ultimi non comprendono i valori del NTN relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 221 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni) e della Lombardia (n. 2 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. I dati relativi al volume delle compravendite nei comuni del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni), dove vige il sistema tavolare, sono disponibili a partire dal 2008; dal 2000 al 2007, per questi comuni, i dati sono stati stimati sulla base della quota percentuale media, rispetto al dato nazionale, rilevata tra il 2008 e il 2012.

Figura 2: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato residenziale e la discesa, seppure via via più lieve, dei prezzi. Questa discesa sicuramente è una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013.

In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il *trend* su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile. Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti). Se tale spiegazione fosse ritenuta ragionevole, allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una conferma di un *trend* di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016. Nel corso del 2017, peraltro, i tassi tendenziali di ciascun trimestre (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2016) mostrano un andamento decelerato: dal +8,4% del I trimestre 2017, si passa al +3,7% del II trimestre, al +1,4% del III. Tranne ritornare a +6,3% del IV trimestre che segna un significativo recupero della tendenza.

È lecito ritenere, in condizioni *coeteris paribus*, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continuino nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi.

⁶ Si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per gli anni 2004 fino al I semestre 2010 l'indice dei prezzi è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI (si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_IPAB)

1.1 I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁷, è stato nel 2017 pari a 542.480 NTN⁸, facendo registrare per il comparto residenziale il quarto incremento annuo consecutivo, +4,9% rispetto al dato del 2016.

Gli andamenti e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenziano, nel 2017 rispetto al 2016, rialzi più accentuati nelle aree del Nord Ovest, dove si concentra oltre un terzo del mercato nazionale, +5,3% e del Sud, +5,8%. L'incremento minore, +3,5%, si registra nel Centro che rappresenta una quota di mercato pari a circa il 21%. Infine, sono in linea con il dato nazionale i rialzi nel Nord Est e nelle Isole.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia lievemente maggiore nei comuni non capoluogo, +5,2%, rispetto alle compravendite nei capoluoghi, +4,4%. Tra le diverse aree del paese, i comuni non capoluogo nel Sud presentano l'incremento più elevato, +6%; di contro, nei capoluoghi del Centro e del Nord Est la crescita si attesta al 3,2%.

Nel 2017, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) è pari all'1,59%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo *stock* esistente, è circa l'1,9% nel Nord Ovest e nel Nord Est, 1,7% circa nel Centro e si attesta intorno all'1,1% nel Sud e nelle Isole. In particolare, i capoluoghi del Nord Ovest con un IMI pari al 2,43% mostrano la migliore dinamica di mercato. L'IMI supera il 2% anche nei capoluoghi del Centro e del Nord Est. Sempre in termini di intensità del mercato immobiliare, i comuni minori nelle Isole e nel Sud sono quelli con i valori più bassi dell'IMI, prossimi all'1%.

In Figura 4 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione ad eccezione dei capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta, più deciso, solo nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori *performance*, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, anche nel 2017 in tutte le aree del Paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 5), segue le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali. L'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come, in questi ultimi anni, siano soprattutto i comuni capoluogo a guidare gli incrementi.

Per la prima volta in questo Rapporto, in luogo delle classi demografiche analizzate nelle precedenti edizioni, i comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla

⁷ La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 177 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

⁸ I dati relativi al NTN pubblicati in questo Rapporto, come già chiarito nella presentazione, sono stati revisionati rispetto alle precedenti pubblicazioni a seguito delle modifiche apportate ai criteri di estrazione delle basi dati e alle metodologie di elaborazione. Per gli approfondimenti si rinvia alla nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale⁹. Sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le “taglie” dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene.

L’andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni (Tabella 2), mostra come la dinamica degli scambi, pari, come si è detto, a livello nazionale al +4,9%, sia più elevata nei comuni di taglia S dove il rialzo complessivo è del 5,6%; si tratta di 6.822 comuni che rappresentano circa un terzo del mercato nazionale. Seguono, in termini di crescita, i mercati più grandi, le 14 città nella taglia XL e le due metropoli, Roma e Milano, nella taglia XXL, che segnano un rialzo superiore al 5% e rappresentano, insieme, il 22% del mercato nazionale. Nelle taglie intermedie, 791 comuni con taglia M e L, la crescita nel 2017 è stata inferiore al dato nazionale.

In termini di IMI, Napoli e Milano fanno registrare il valore più elevato, 2,46%. Nella classe dei comuni con il mercato di taglia più piccola, nella quale rientrano molti comuni montani e in calo demografico, l’IMI è poco sopra l’1%, rimanendo comunque il valore minimo tra le diverse taglie.

L’andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 6), evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L’andamento degli indici dell’IMI (Figura 7), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano che spiccano sul mercato nazionale e, dall’altro, i 6.822 comuni in taglia S con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono 2 diversi periodi: dal 2004 al 2009, quando la dinamica nei 14 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L, e dall’anno della seconda crisi (2012) e soprattutto dal 2014, quando nella ripartenza del mercato i comuni in taglia XL recuperano posizioni mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2017 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono infatti quasi 5.700 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 162 comuni con nessuna compravendita nel 2017) e solo 133 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell’IMI nel 2017 dalla quale risulta che sono solo 83 i comuni con un IMI superiore al 3%, 879 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord, e quasi 6.700 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell’Italia.

⁹ Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2017 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo. Maggiori dettagli sui criteri adottati sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Nella tabella che segue è riportata la distribuzione dei comuni nelle classi demografiche (popolazione al 31.12.2016) e nelle nuove taglie di mercato.

Classi demografiche	Taglie mercato					Totale comuni
	S	M	L	XL	XXL	
fino a 5.000 ab.	5.256	17	-	-	-	5.273
5.000 – 25.000 ab.	1.537	398	31	-	-	1.966
25.000 – 50.000 ab.	29	106	114	-	-	249
50.000 – 250.000 ab.	-	15	110	4	-	129
oltre 250.000 ab.	-	-	-	10	2	12
Totale comuni	6.822	536	255	14	2	7.629

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	187.482	5,3%	34,6%	1,94%	0,09
Nord Est	103.972	4,8%	19,2%	1,85%	0,08
Centro	111.832	3,5%	20,6%	1,68%	0,05
Sud	92.498	5,8%	17,1%	1,16%	0,06
Isole	46.697	4,9%	8,6%	1,12%	0,05
ITALIA	542.480	4,9%	100,0%	1,59%	0,07
Area (Capoluoghi)	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	59.899	5,3%	32,1%	2,43%	0,12
Nord Est	33.161	3,2%	17,8%	2,17%	0,06
Centro	53.027	3,2%	28,4%	2,07%	0,05
Sud	24.011	5,4%	12,9%	1,57%	0,08
Isole	16.374	5,7%	8,8%	1,55%	0,08
ITALIA	186.472	4,4%	100,0%	2,04%	0,08
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	127.582	5,4%	35,8%	1,78%	0,09
Nord Est	70.812	5,5%	19,9%	1,73%	0,08
Centro	58.805	3,8%	16,5%	1,44%	0,05
Sud	68.486	6,0%	19,2%	1,06%	0,05
Isole	30.323	4,5%	8,5%	0,97%	0,04
ITALIA	356.008	5,2%	100,0%	1,43%	0,07

Figura 3: Distribuzione NTN 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

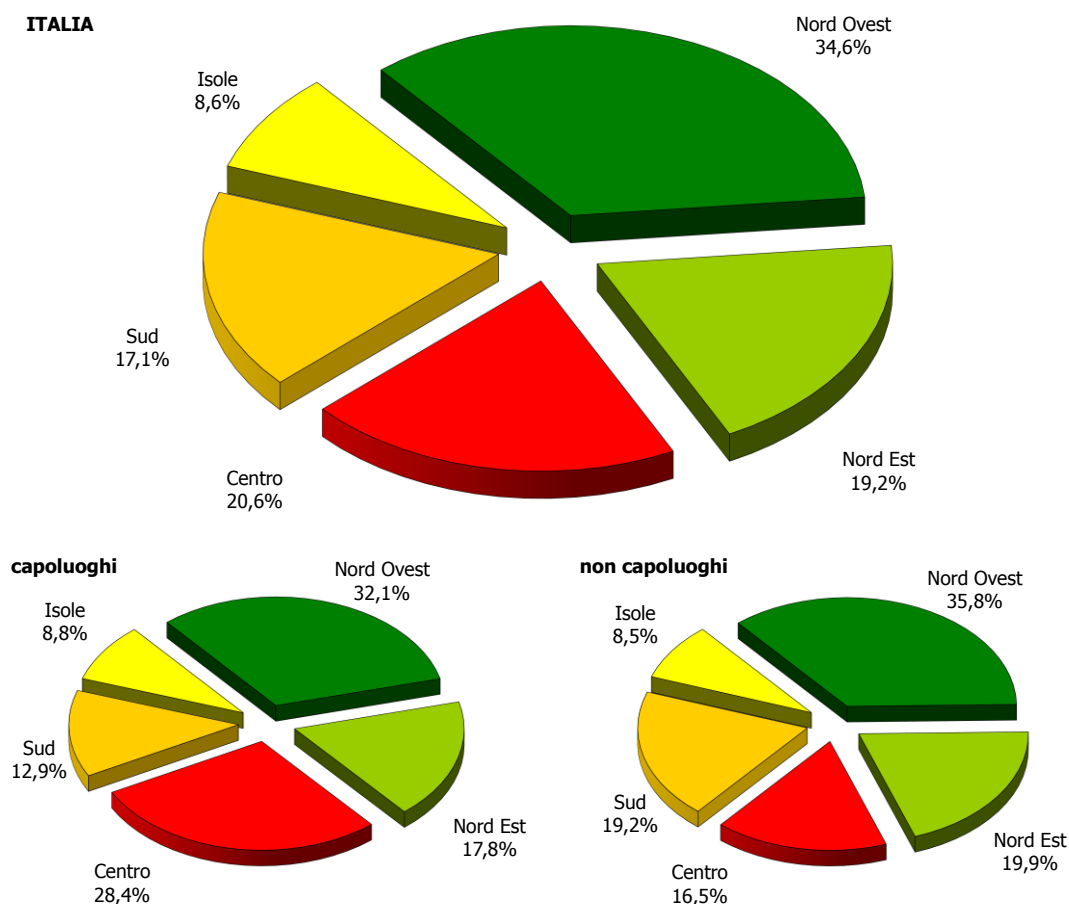


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

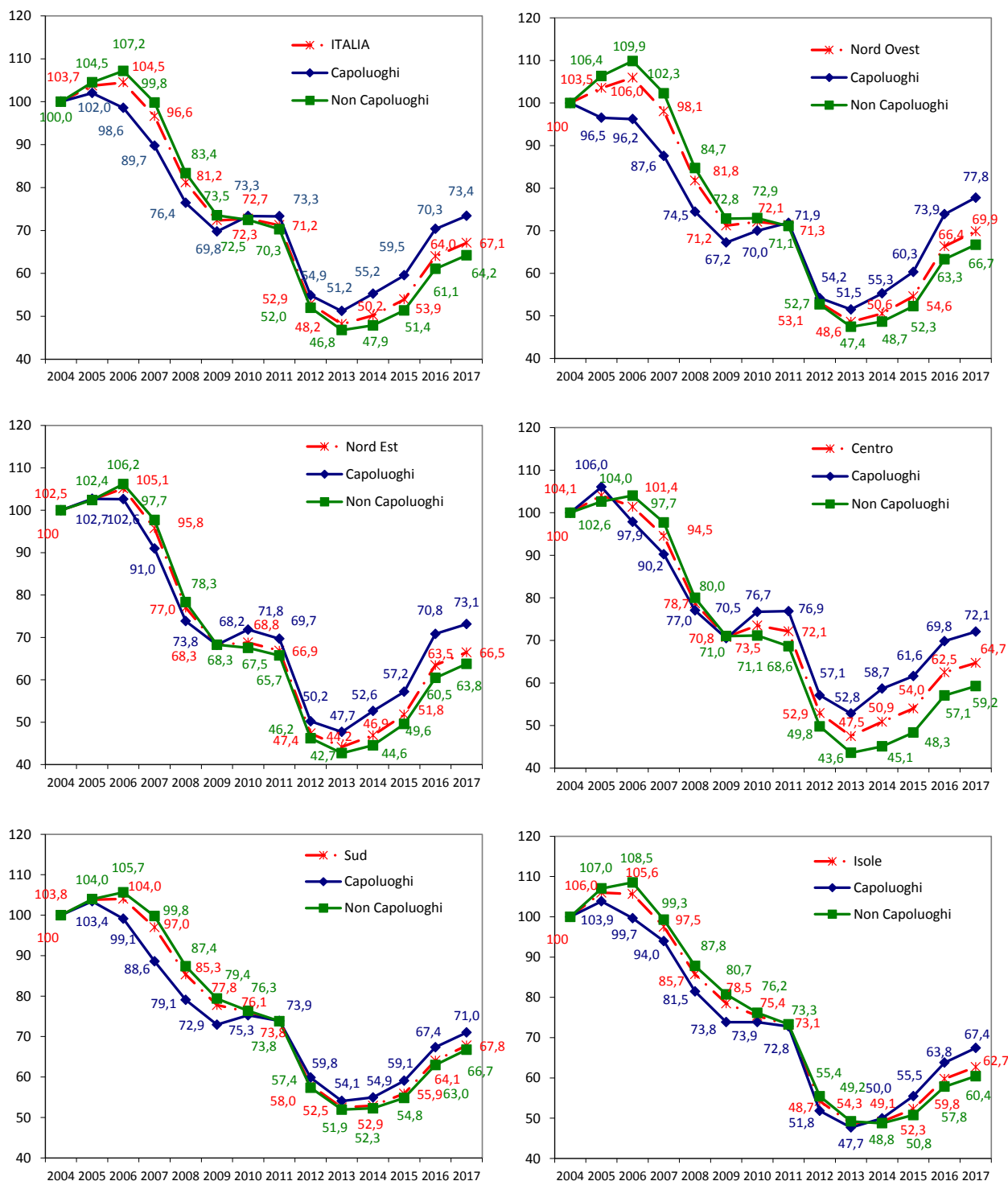


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

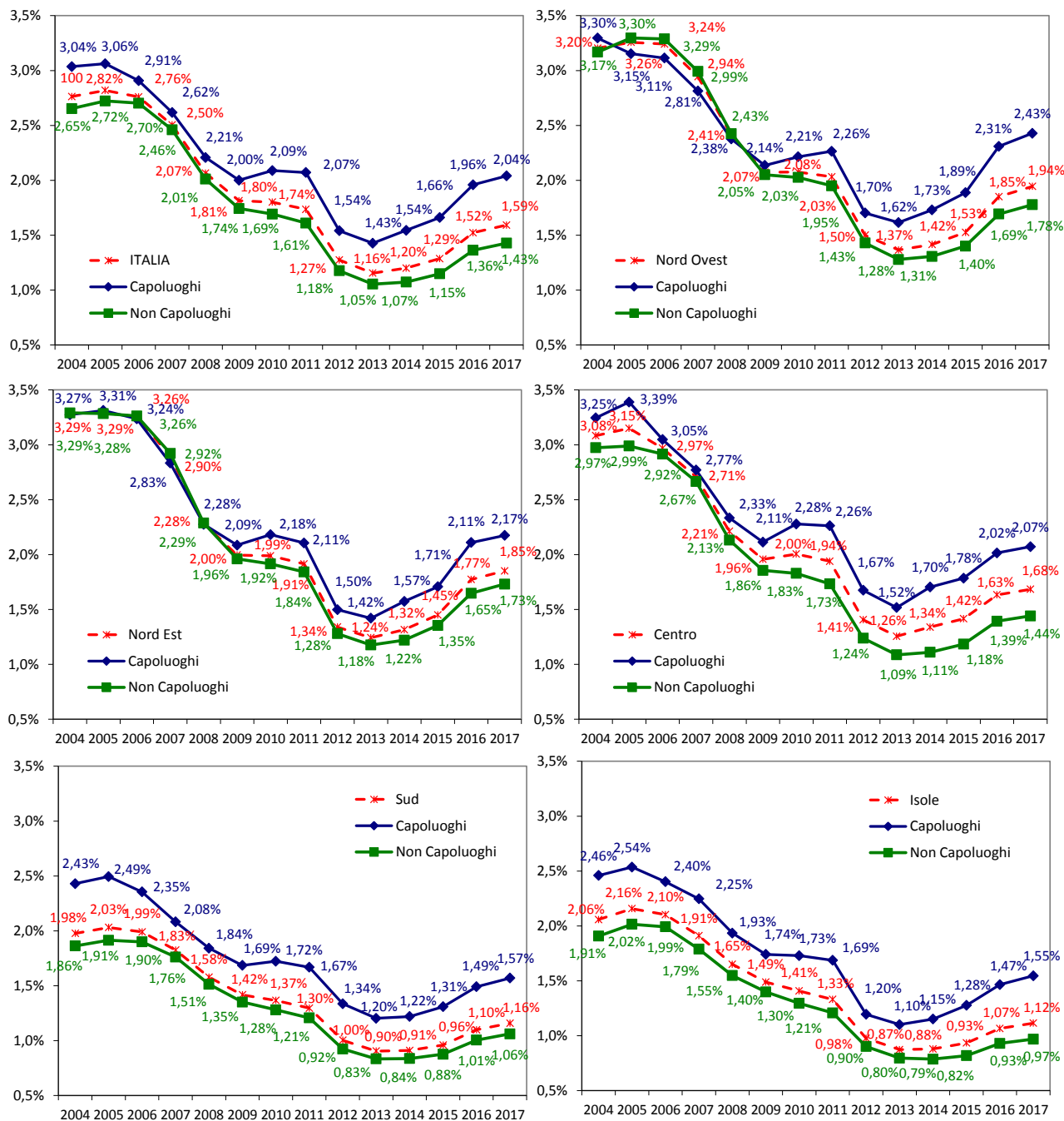


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2017	Var.% NTN 2016/16	Quota NTN per Taglia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
S	6.822	178.341	5,6%	32,9%	1,17%	0,06
M	536	97.769	4,4%	18,0%	1,71%	0,07
L	255	147.224	4,0%	27,1%	1,87%	0,07
XI	14	64.309	5,4%	11,9%	2,12%	0,10
XXL	2	54.838	5,2%	10,1%	2,46%	0,11
ITALIA	7.629	542.480	4,9%	100,0%	1,59%	0,07

Figura 6: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

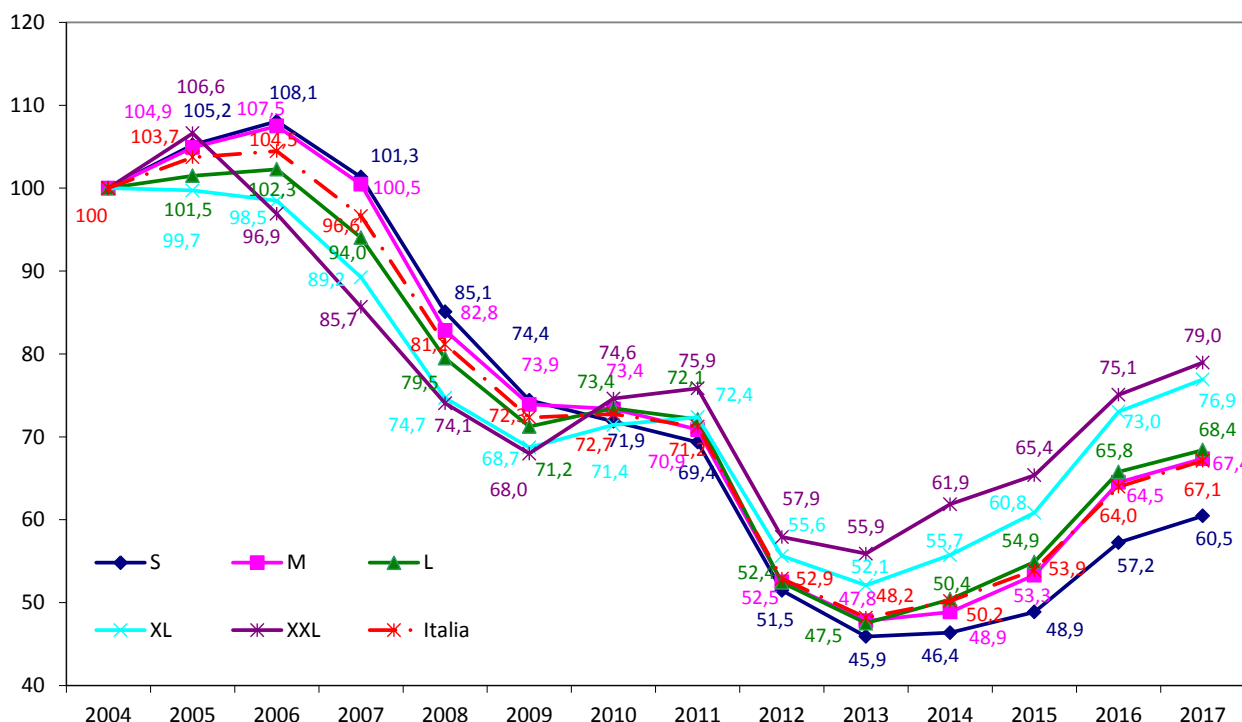


Figura 7: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

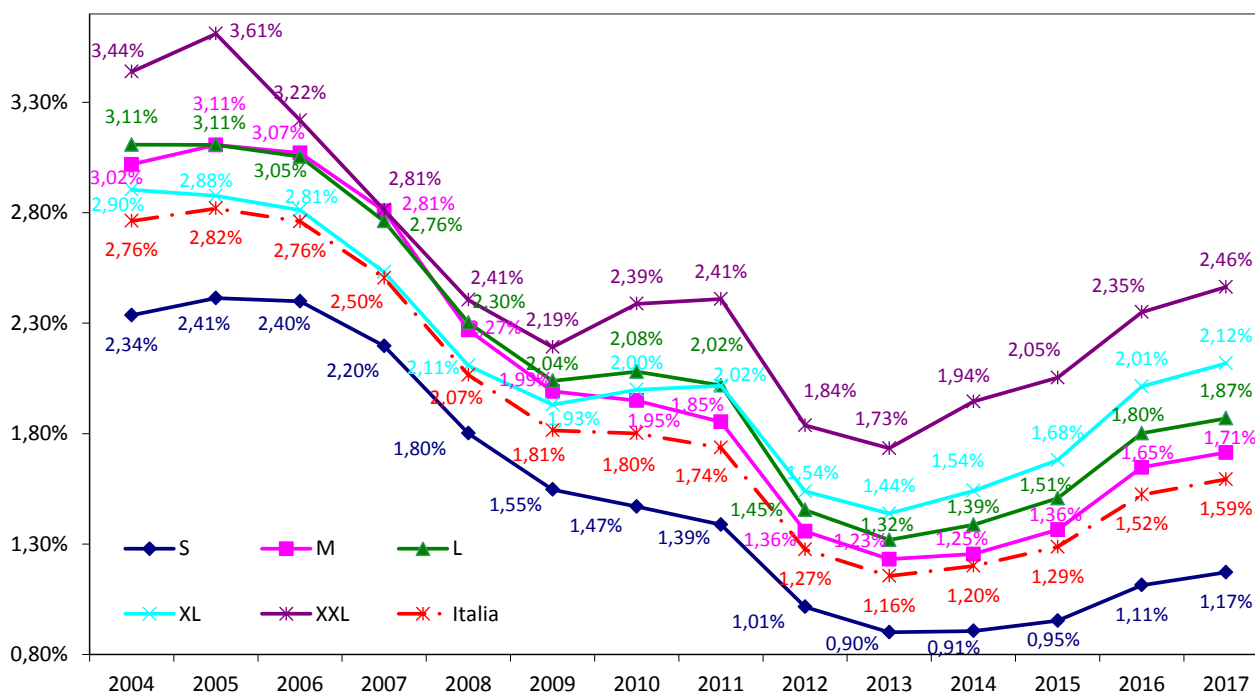


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2017 nei comuni italiani

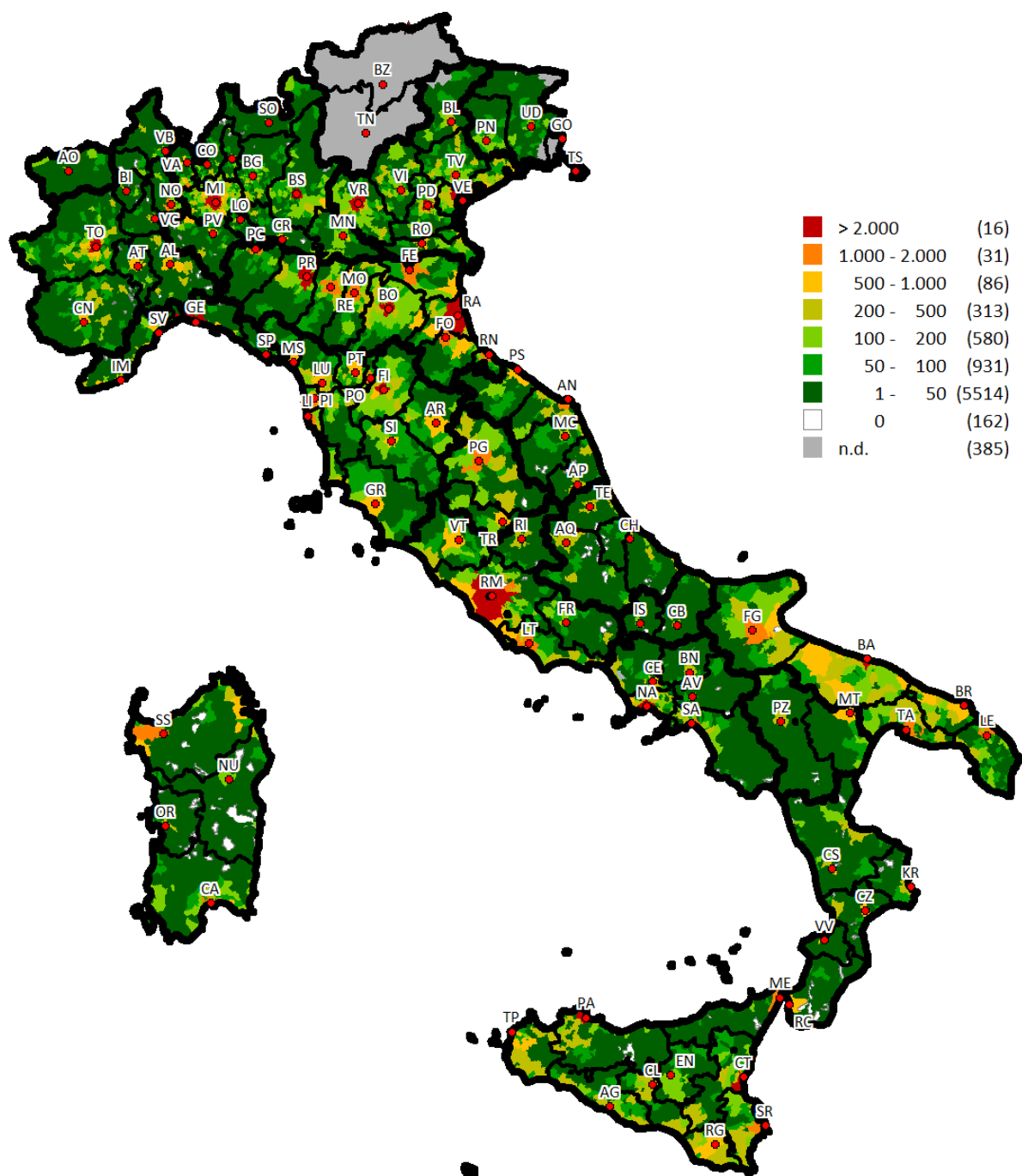
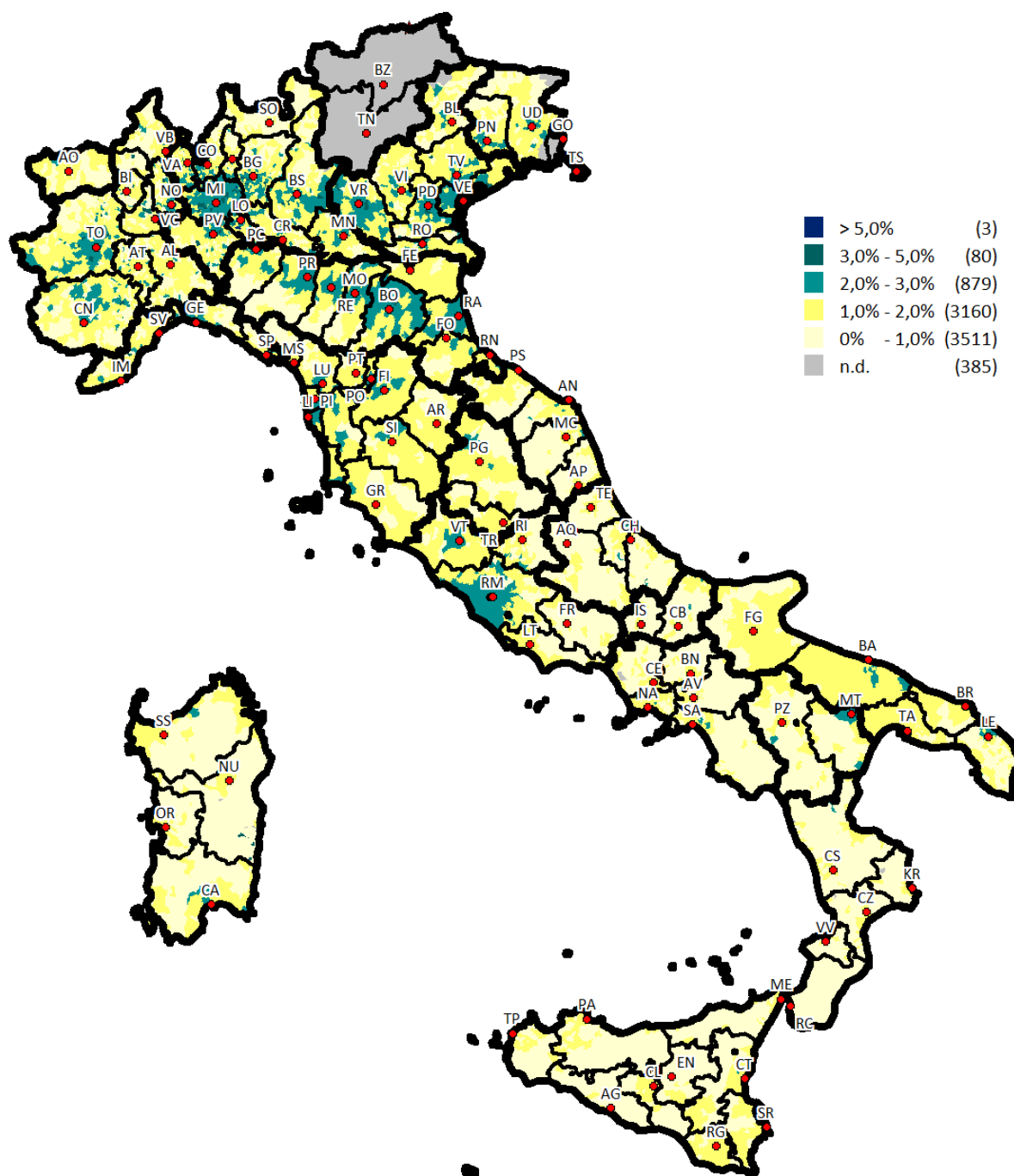


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2017 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

Nel 2017 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 57 milioni di metri quadrati¹⁰, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,8 m² (Tabella 3). Rispetto al 2016, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 5,3%, incremento più elevato di quello registrato in termini di NTN. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 98,6 m², rispetto ai quasi 110 m² delle abitazioni acquistate nei comuni non capoluogo.

Rispetto al dato medio nazionale, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90,5 m², mentre la superficie media delle residenze compravendute più elevata si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est (118,8 m²). Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media delle abitazioni acquistate intorno a 106 m².

In Tabella 4 è riportata la distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50m², da 50m² fino a 85m², da 85m² a 115m², da 115m² fino a 145m², oltre 145m²), dalla quale emerge che il taglio di abitazione maggiormente compravenduto nel 2017 è compreso tra 50m² e 85m², quasi 170 mila NTN, e quasi 150 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85m² e 115m². Il grafico in Figura 10, evidenzia nel Sud e nelle Isole una quota maggiore di compravendite di abitazioni di taglio medio, mentre risulta ridotto, rispetto alle altre aree, lo scambio di abitazioni piccole, in misura ancora più accentuata nei comuni capoluogo. Per contro, nel Nord e in particolare nel Nord-Ovest, gli acquisti riguardano in maggior parte abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi.

In termini di variazioni, nel 2017 rispetto al 2016, la Tabella 5 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali. L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva, osservata a livello nazionale e in tutte le aree del paese, si manifesti con i tassi più elevati per le compravendite di abitazioni più grandi (oltre 145m²), che crescono del 6,1% con picchi oltre l'8% nei non capoluoghi del Nord Ovest e del Sud, e più piccole (fino a 50m²) che crescono del 5,3% con punte fino a quasi il 10% nei capoluoghi del Nord Ovest e delle Isole.

La Tabella 6 propone la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni trasferite nel 2017. L'IMI del Nord si mantiene più elevato del valore nazionale in tutte le classi di superficie, per contro situazione opposta si riscontra per la dinamica al Sud e nelle Isole. In tutte le ripartizioni territoriali, l'IMI risulta più elevato per le abitazioni scambiate con superficie tra i 50 m² e gli 85 m² per poi decrescere passando ad abitazioni di maggiore dimensione, fino ad assumere il minimo per le abitazioni oltre i 145 m².

Nei capoluoghi l'IMI risulta più elevato di quello calcolato nei comuni minori in tutte le classi di superficie. In particolare, il valore massimo dell'IMI si riscontra per le abitazioni fino a 50 m² compravendute nei capoluoghi del Nord Ovest, 2,89%. Piuttosto ridotto è il valore dell'IMI calcolato per le abitazioni scambiate di oltre 145 m² del Sud e delle Isole, 0,74% per entrambe le aree.

¹⁰ Come per il NTN, anche i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) sono stati revisionati. I dettagli sono riportati nel paragrafo dedicato alla dimensione degli immobili della nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Superficie 2017 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2016/17	Differenza sup. media 2016/17 m ²
Nord Ovest	19.119.344	102,0	33,3%	5,6%	0,3
Nord Est	11.825.256	113,7	20,6%	5,3%	0,5
Centro	11.650.151	104,2	20,3%	3,9%	0,4
Sud	9.791.430	105,9	17,1%	6,5%	0,6
Isole	4.985.064	106,8	8,7%	4,8%	-0,1
ITALIA	57.371.244	105,8	100%	5,3%	0,4
Area (Capoluoghi)	Superficie 2017 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2016/17	Differenza sup. media 2016/17 m ²
Nord Ovest	5.423.248	90,5	29,5%	4,5%	-0,6
Nord Est	3.411.343	102,9	18,6%	3,3%	0,1
Centro	5.244.720	98,9	28,5%	2,9%	-0,3
Sud	2.562.476	106,7	13,9%	6,2%	0,8
Isole	1.735.850	106,0	9,4%	4,5%	-1,2
ITALIA	18.377.637	98,6	100%	4,1%	-0,3
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2017 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2016/17	Differenza sup. media 2016/17 m ²
Nord Ovest	13.696.095	107,4	35,1%	6,0%	0,7
Nord Est	8.413.913	118,8	21,6%	6,1%	0,6
Centro	6.405.431	108,9	16,4%	4,7%	0,9
Sud	7.228.954	105,6	18,5%	6,6%	0,6
Isole	3.249.214	107,2	8,3%	4,9%	0,4
ITALIA	38.993.607	109,5	100%	5,8%	0,7

Tabella 4: NTN 2017 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	17.799	65.808	50.699	24.905	28.271	187.482
Nord Est	6.530	29.020	29.796	16.805	21.822	103.972
Centro	9.239	37.414	31.198	17.293	16.688	111.832
Sud	9.967	23.829	25.278	18.614	14.810	92.498
Isole	5.014	12.427	11.781	9.218	8.256	46.697
ITALIA	48.549	168.498	148.752	86.835	89.847	542.480
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	7.969	24.426	15.301	6.633	5.570	59.899
Nord Est	2.657	10.364	10.637	5.010	4.492	33.161
Centro	4.610	19.354	15.178	7.576	6.310	53.027
Sud	2.039	6.090	7.087	5.078	3.717	24.011
Isole	1.647	4.173	4.354	3.582	2.618	16.374
ITALIA	18.922	64.406	52.557	27.879	22.708	186.472
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	9.830	41.382	35.398	18.272	22.701	127.582
Nord Est	3.872	18.656	19.158	11.796	17.330	70.812
Centro	4.630	18.060	16.020	9.717	10.378	58.805
Sud	7.928	17.739	18.191	13.536	11.092	68.486
Isole	3.367	8.254	7.427	5.636	5.638	30.323
ITALIA	29.627	104.091	96.195	58.956	67.139	356.008

Figura 10: Quote NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

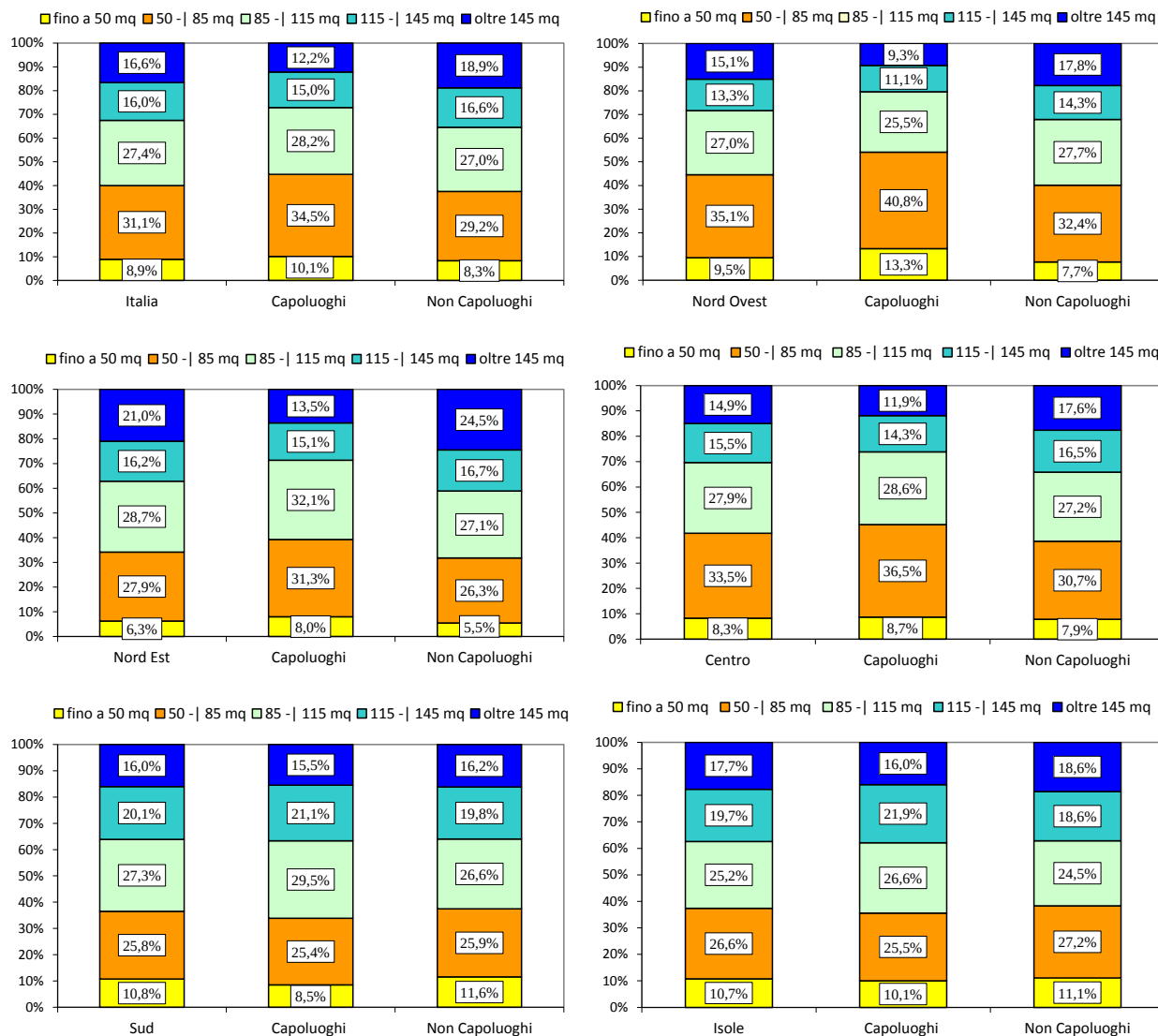


Tabella 5: Variazione NTN 2016/17 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

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

Tabella 6: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2,08%	2,28%	1,98%	1,75%	1,47%	1,94%
Nord Est	2,01%	2,24%	2,12%	1,74%	1,34%	1,85%
Centro	1,90%	2,14%	1,76%	1,45%	1,15%	1,68%
Sud	0,97%	1,39%	1,39%	1,15%	0,82%	1,16%
Isole	1,01%	1,33%	1,26%	1,08%	0,85%	1,12%
ITALIA	1,52%	1,97%	1,75%	1,44%	1,16%	1,59%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2,89%	2,68%	2,25%	2,11%	1,95%	2,43%
Nord Est	2,50%	2,43%	2,29%	1,96%	1,65%	2,17%
Centro	2,56%	2,53%	2,02%	1,71%	1,51%	2,07%
Sud	1,41%	1,85%	1,74%	1,46%	1,24%	1,57%
Isole	1,73%	1,84%	1,62%	1,40%	1,23%	1,55%
ITALIA	2,36%	2,42%	2,04%	1,72%	1,53%	2,04%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	1,70%	2,10%	1,88%	1,65%	1,39%	1,78%
Nord Est	1,77%	2,15%	2,03%	1,67%	1,28%	1,73%
Centro	1,51%	1,84%	1,58%	1,30%	1,01%	1,44%
Sud	0,89%	1,28%	1,29%	1,07%	0,74%	1,06%
Isole	0,84%	1,17%	1,12%	0,95%	0,74%	0,97%
ITALIA	1,24%	1,76%	1,63%	1,33%	1,07%	1,43%

1.3 Il fatturato

In questo Rapporto anche la stima del valore di scambio delle abitazioni si modifica sulla base dei nuovi criteri di elaborazione del NTN e, in particolare, della superficie delle abitazioni compravendute (STN)¹¹.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. Il fatturato annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della superficie delle abitazioni compravendute (STN) moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Con tali criteri si è quindi effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2017 (Tabella 7). Rispetto al 2016 il valore di scambio delle abitazioni mostra un aumento del 3,7%, tasso che, scontando, ancora nel 2017, la discesa dei prezzi degli alloggi, risulta inferiore all'incremento delle unità abitative compravendute che, come detto, è pari a +4,9%. Tuttavia, per l'acquisto di abitazioni nel 2017 il complessivo valore di scambio è aumentato di poco più di 3 miliardi di euro, essendo stati spesi infatti 89,5 miliardi di euro a fronte degli 86,4 miliardi stimati nel 2016. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con i tassi di rialzo più elevati registrati nelle aree del Sud, +6% e del Nord Ovest, +4,8%; seguono gli incrementi registrati nelle Isole, +3,9%, e al Nord Est, +3,3%, e, infine, meno accentuato il rialzo al Centro, +1,1%.

L'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali 'capoluoghi' e 'non capoluoghi' mostra una crescita del "fatturato" di entità maggiore nei comuni minori, +4,6% a fronte del +2,5% nei capoluoghi. La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del NTN, mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta quasi il 37% del "fatturato" nazionale (Figura 11).

Se osserviamo la stima del "fatturato" medio per unità, cioè il valore medio di un'abitazione acquistata, emerge chiaramente che la spesa maggiore è avvenuta nell'area del Centro e nei capoluoghi, in particolare, tale valore è pari a 243 mila euro, circa 8 mila euro in meno del 2016. Tale decremento, diffuso anche negli altri ambiti territoriali analizzati, deriva dal maggior peso della discesa dei prezzi rispetto alla crescita delle superfici scambiate.

Nei grafici di Figura 12 sono riportati l'andamento dal 2004 dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo, nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni (Figura 13). È evidente che la dinamica del valore di scambio è fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con la serie del "fatturato" accentuata al rialzo o al ribasso per effetto dell'andamento dei prezzi.

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per taglie di mercato dei comuni (Tabella 8) cresce al crescere della taglia di mercato passando dai 120 mila euro spesi in media nel 2017 per acquistare una casa nel mercato S, valore stabile nel 2017 rispetto al 2016, ai circa 290 mila euro spesi per una casa nelle 2 metropoli italiane, in calo di quasi 7 mila euro rispetto all'anno precedente.

In termini di variazione, rispetto al 2016, il fatturato mostra il rialzo maggiore, +5,7%, nel mercato di taglia S. Di contro, nei mercati di taglia più elevata, XL e XXL, si registrano i rialzi minori, intorno al 2,5%.

¹¹ Si veda nota 10.

Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2017 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
Nord Ovest	33,0	175.900	36,8%	4,8%	-900
Nord Est	17,0	163.800	19,0%	3,3%	-2.300
Centro	22,8	204.000	25,5%	1,1%	-4.800
Sud	11,3	122.000	12,6%	6,0%	200
Isole	5,5	117.200	6,1%	3,9%	-1.200
ITALIA	89,6	165.100	100,0%	3,7%	-2.000
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2017 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
Nord Ovest	13,9	231.400	35,3%	4,5%	-1.700
Nord Est	6,4	192.000	16,2%	1,1%	-4.000
Centro	12,9	243.100	32,8%	0,1%	-7.600
Sud	3,9	164.500	10,1%	5,7%	600
Isole	2,2	132.900	5,5%	2,8%	-3.800
ITALIA	39,2	210.500	100,0%	2,5%	-3.900
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2017 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
Nord Ovest	19,1	149.800	38,0%	5,1%	-400
Nord Est	10,7	150.600	21,2%	4,6%	-1.200
Centro	9,9	168.700	19,7%	2,6%	-2.100
Sud	7,3	107.200	14,6%	6,1%	100
Isole	3,3	108.700	6,6%	4,6%	100
ITALIA	50,3	141.400	100,0%	4,6%	-800

Figura 11: Quote fatturato 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

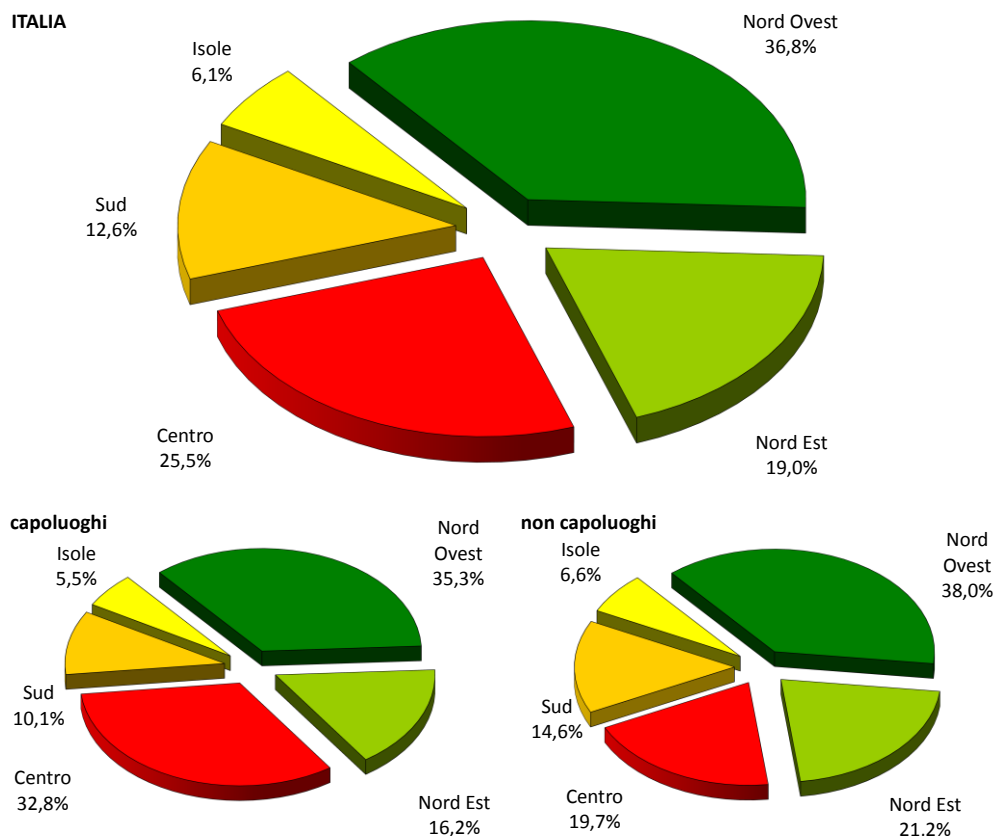


Figura 12: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

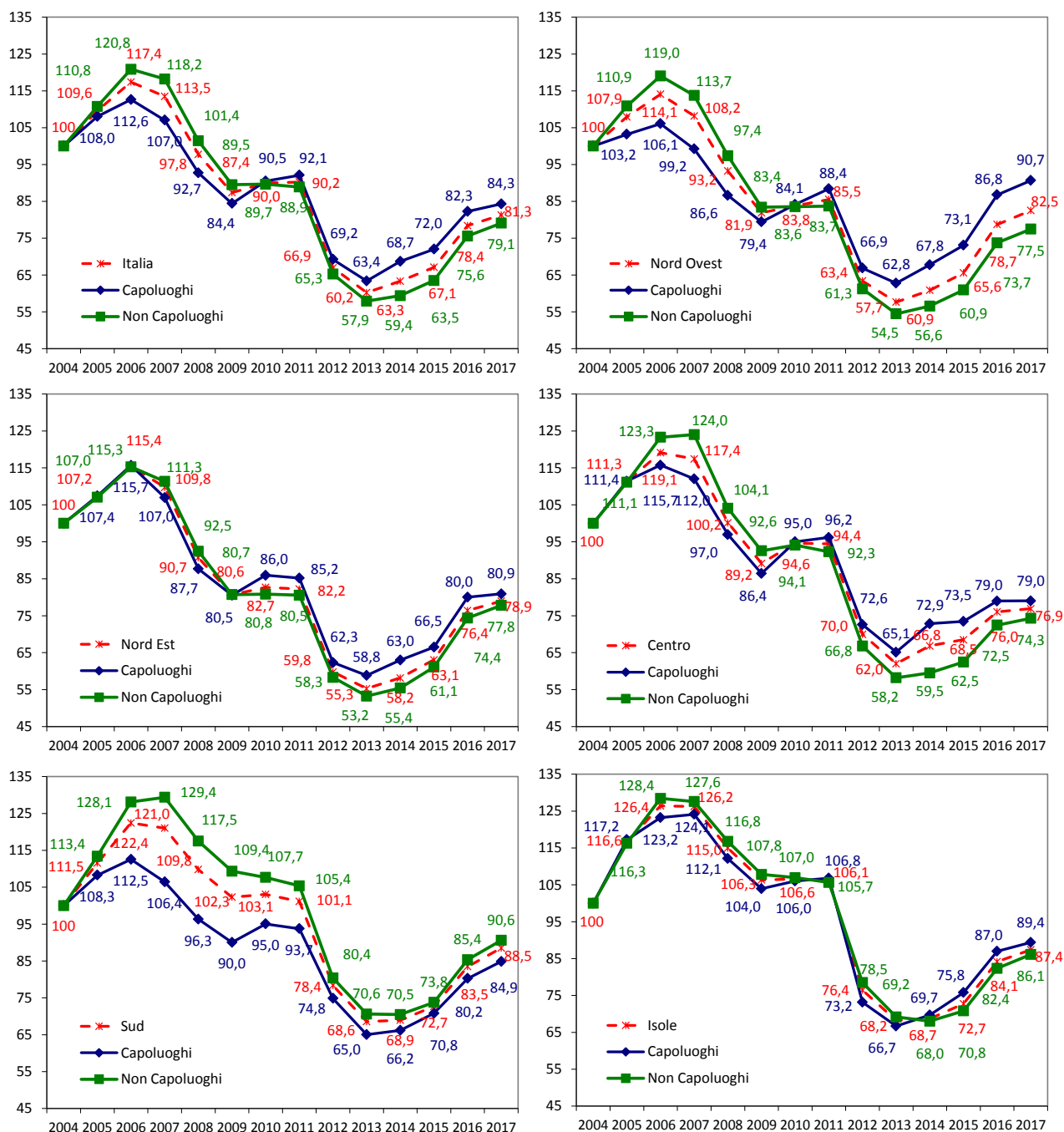


Figura 13: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

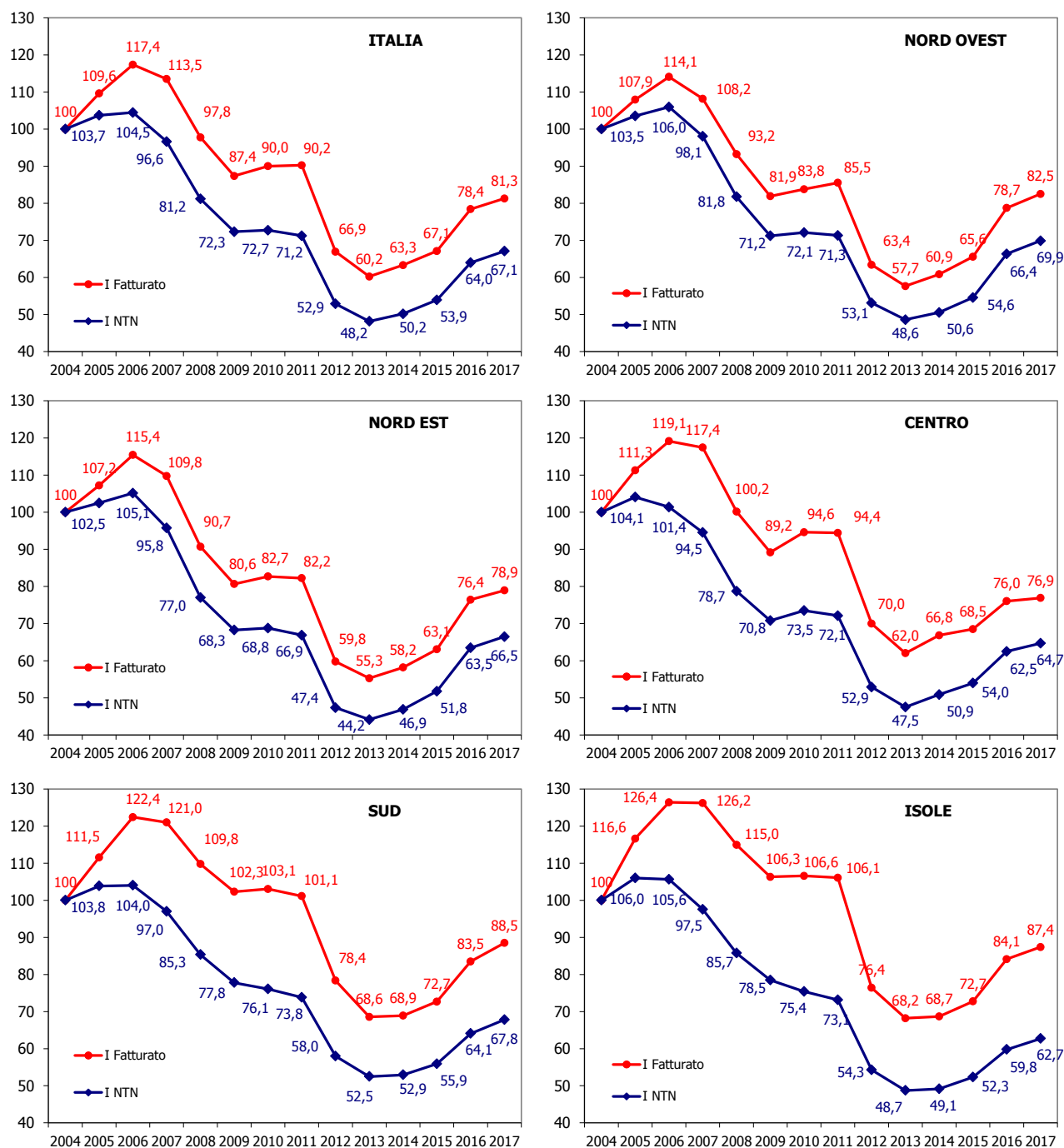


Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2017 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per Taglia	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
S	6.822	21,5	120.300	24,0%	5,7%	100
M	536	14,6	149.600	16,3%	3,8%	-900
L	255	24,8	168.500	27,7%	3,0%	-1.600
XL	14	12,8	198.600	14,3%	2,5%	-5.600
XXL	2	15,9	290.100	17,8%	2,7%	-6.900
Totale	7.629	89,6	165.100	100,0%	3,7%	-2.000

1.4 Le pertinenze

I nuovi criteri metodologici adottati per il calcolo del NTN, già citati, hanno definito anche nuove aggregazioni tipologiche degli immobili. In particolare, per l'attribuzione delle unità immobiliari al settore di mercato "pertinenze" sono state introdotte soglie dimensionali. Rinviamo alla nota metodologica per ulteriori dettagli, sono state definite pertinenze le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² (depositi pertinenziali) e nelle categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m² (box e posti auto)¹². Adottando questa convenzione, nel 2017 le unità compravendute del settore pertinenze sono circa il 90% del totale delle unità nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 scambiate¹³.

Passando all'analisi dei dati di consuntivo del 2017, il mercato dei depositi pertinenziali mostra un deciso rialzo, +12,4% rispetto al 2016. Anche gli scambi di box e posti auto risultano in crescita, +3,8% rispetto al 2016, seppure il rialzo sia inferiore a quello registrato nel settore delle abitazioni.

L'analisi nel dettaglio delle aree del paese mostra tassi di crescita disomogenei. Per i depositi, nelle aree del Nord gli scambi mostrano rialzi a due cifre con la punta del +21,5% nel Nord Ovest. Più omogenei sono i rialzi nel mercato dei box e dei posti auto, con il valore minimo nelle Isole, +2,8%, e massimo nel Sud, +5,6%.

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità mostra, rispetto al 2016, un aumento con la quota di scambi di depositi pertinenziali che, rispetto allo stock, cresce di 0,2 punti percentuali e quella dei box e dei posti auto che si porta al 2,07%.

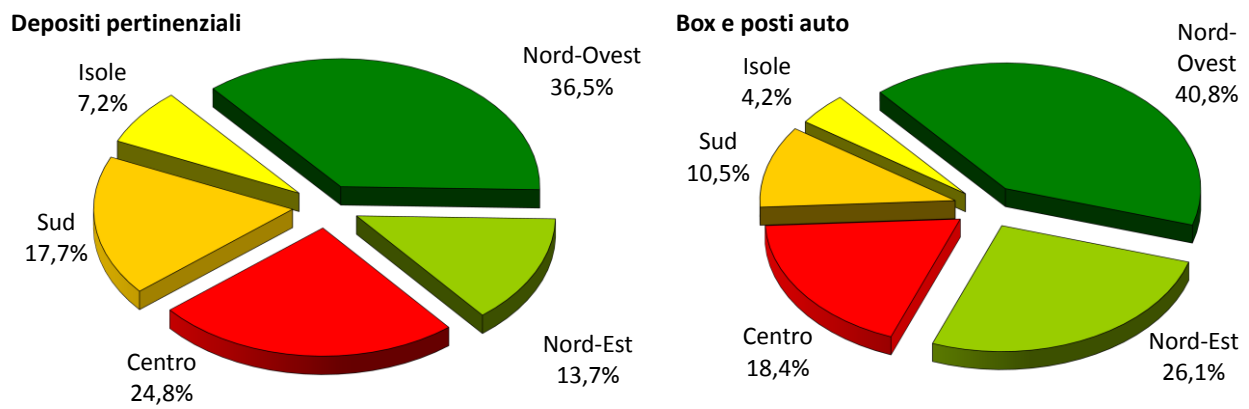
Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinenziali					
Area	NTN 2017	Va% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	23.392	21,5%	36,5%	2,53%	0,45
Nord Est	8.805	14,5%	13,7%	2,45%	0,31
Centro	15.930	5,0%	24,8%	1,79%	0,09
Sud	11.369	7,0%	17,7%	1,22%	0,08
Isole	4.620	6,5%	7,2%	1,24%	0,08
ITALIA	64.116	12,4%	100,0%	1,84%	0,20
Box e posti auto					
Area	NTN 2017	Va% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	130.437	3,5%	40,8%	2,19%	0,06
Nord Est	83.414	3,4%	26,1%	2,14%	0,06
Centro	58.819	4,3%	18,4%	2,10%	0,07
Sud	33.667	5,6%	10,5%	1,74%	0,07
Isole	13.426	2,8%	4,2%	1,57%	0,03
ITALIA	319.764	3,8%	100,0%	2,07%	0,06

¹² Le unità di dimensioni oltre tali soglie sono immobili assegnati al settore Terziario-Commerciale, trattandosi più frequentemente di autorimesse e depositi commerciali. Essendo, tuttavia, quella adottata una mera convenzione, esiste evidentemente la possibilità che nel settore terziario-commerciale possano essere conteggiate unità pertinenziali e, viceversa, nel settore delle pertinenze conteggiati depositi commerciali o autorimesse. Nel 2017, ad esempio, è stato riscontrato che le unità nelle categorie C/2, C/6 e C/7 oltre soglia, quindi non considerate pertinenze, compravendute con unità residenziali sono state circa il 6% del totale delle unità C/2, C/6 e C/7 scambiate.

¹³ Per un maggior dettaglio si evidenzia che nel 2017 i depositi pertinenziali compravenduti sono circa il 64% di tutte le unità C/2 trasferite. Sempre nello stesso anno, i box e posti auto pertinenziali sono il 96% del totale delle unità C/6 e C/7 compravendute.

Figura 14: Quote NTN 2017 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



1.5 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN_{np}¹⁴), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto); quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

Il volume di compravendita del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia nel 2017 è pari a 24.021 NTN_{np}, facendo registrare una debole crescita, +1,3% rispetto al 2016, quindi decisamente inferiore a quella osservata per i trasferimenti della piena proprietà. La distribuzione per macro aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi (Tabella 10 e Figura 15), mostra che il maggiore volume di compravendite di nuda proprietà si registra nei comuni non capoluogo che totalizzano quasi i due terzi del NTN_{np} nazionale. Nell'area del Nord Ovest si realizza oltre il 30% del mercato con un aumento del 2,6% rispetto al 2016. Tuttavia, l'incremento maggiore si osserva nei comuni non capoluogo del Sud, che guadagnano il 7%, a fronte dei ribassi nel Nord Est e nelle Isole per i capoluoghi, -3,6% e -2,5% rispettivamente, nel Centro e ancora nelle Isole per i capoluoghi, -3,6% e -7,1% rispettivamente.

In Figura 16 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN_{np} dal 2004, per l'Italia, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi e il confronto con l'andamento del numero indice del NTN. Osservando l'andamento degli indici del NTN_{np}, è evidente la crescita del volume di compravendite fino al 2006, la discesa fino al 2009, la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi fino al 2011. Nel 2012, come per le compravendite della piena proprietà, è evidente il crollo generalizzato della nuda proprietà senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. A partire dal 2014 la serie evidenzia un'inversione di tendenza con rialzi per entrambi i mercati, ma decisamente più accentuati per gli acquisti della piena proprietà.

Tabella 10: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN _{np} 2017	Var.% NTN _{np} 2016/17	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	7.808	2,6%	32,5%
Nord Est	4.511	-0,8%	18,8%
Centro	5.522	-0,6%	23,0%
Sud	4.331	7,0%	18,0%
Isole	1.850	-5,5%	7,7%
ITALIA	24.021	1,3%	100,0%
Area (Capoluoghi)	NTN _{np} 2017	Var.% NTN _{np} 2016/17	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	2.459	3,1%	29,7%
Nord Est	1.357	-3,6%	16,4%
Centro	2.620	3,0%	31,6%
Sud	1.190	7,1%	14,4%
Isole	652	-2,5%	7,9%
ITALIA	8.279	2,0%	100,0%
Area (Non Capoluoghi)	NTN _{np} 2017	Var.% NTN _{np} 2016/17	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	5.348	2,3%	34,0%
Nord Est	3.154	0,4%	20,0%
Centro	2.902	-3,6%	18,4%
Sud	3.141	7,0%	20,0%
Isole	1.197	-7,1%	7,6%
ITALIA	15.742	0,9%	100,0%

¹⁴ Anche per i volumi di compravendita delle abitazioni relativamente al diritto di nuda proprietà è stato rielaborato il numero di unità compravendute normalizzate rispetto alla quota trasferita e revisionata la serie storica dei dati.

Per maggiori dettagli si veda la Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Figura 15: Distribuzione NTN_{np} 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

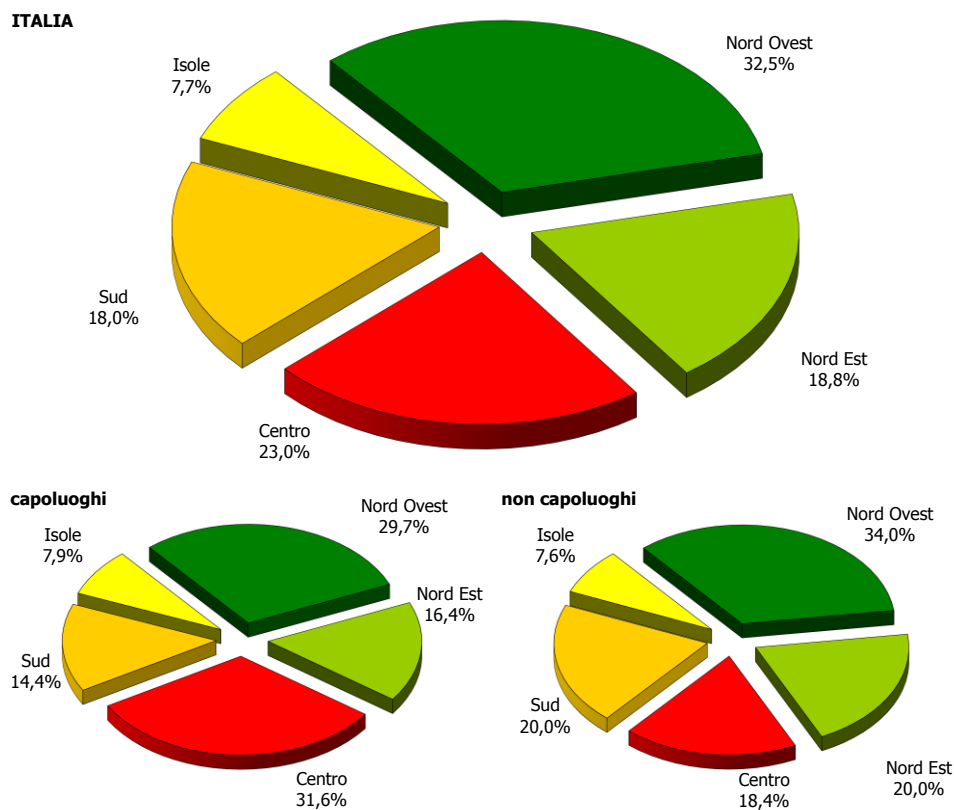
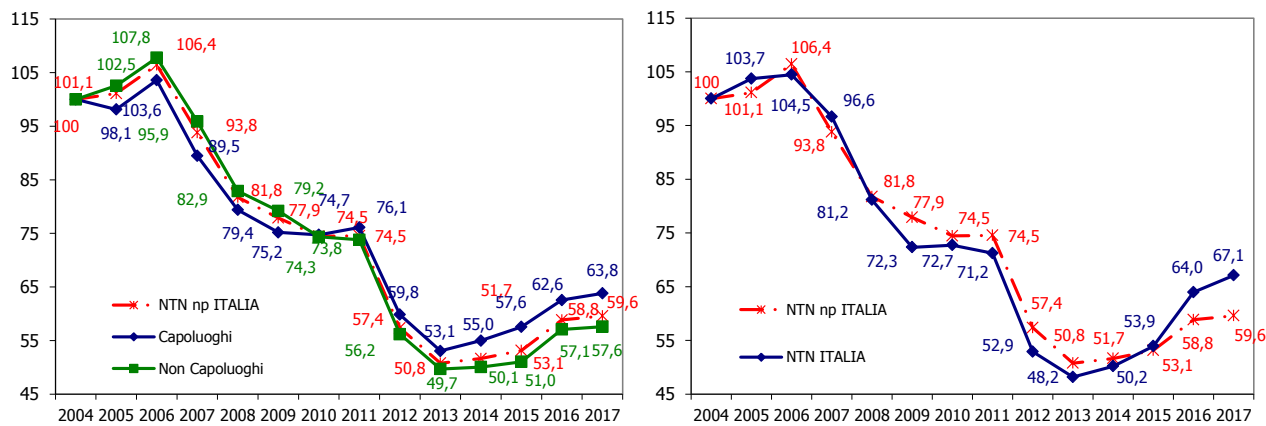


Figura 16: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2 I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Come per i dati sulle compravendite riassunti nel NTN, anche le statistiche sulle compravendite assistite da mutui ipotecari sono state rivisitate. Sono quindi stati elaborati con i nuovi criteri il numero di acquisti di abitazioni, da parte delle sole persone fisiche, assistiti da ipoteca (NTN IP¹⁵), i capitali finanziati, i tassi e le durate. Per quanto riguarda i valori riferiti alle annualità pregresse, le serie sono state ricostruite a partire dal 2011.

Nel 2017, le compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (NTN IP) continuano a crescere (Tabella 11). Rispetto al 2016, le abitazioni acquistate con l'ausilio di finanziamento ipotecario sono state poco meno di 260 mila, in rialzo del 7,8%. Sul totale delle abitazioni acquistate dalle persone fisiche (NTN PF), quelle favorite da mutuo, nel 2017, riguardano quasi il 50% del totale delle compravendite complessive effettuate da PF, facendo registrare così il valore massimo dell'incidenza osservata dal 2011.

Tra le aree del paese, sono il Sud e le Isole a mostrare i maggiori incrementi di NTN IP, +10,8% e +9,2% rispettivamente, nonostante il valore dell'incidenza, intorno al 40%, risulti decisamente inferiore a quello che si osserva nel resto del paese, dove la quota supera il 53% nelle aree del Nord ed è circa 51% al Centro.

L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo, mostrata nella stessa Tabella 11, evidenzia una situazione molto simile tra le due ripartizioni, con il Sud e le Isole che riportano gli incrementi maggiori e le incidenze più basse e le aree del Nord e del Centro con tassi di rialzo poco inferiori e quota di NTN IP sul totale degli acquisti delle PF più elevati. Va evidenziato, tuttavia, come l'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario sia di quasi quattro punti percentuali più elevata nei capoluoghi, dove raggiunge il 52,2%, rispetto a quella calcolata nei comuni non capoluogo dove la stessa quota si ferma al 48,3%. Interessante, risulta inoltre il diverso peso del NTN IP che si osserva nell'area Centro per i capoluoghi, 30,2% che scende per i comuni non capoluogo al 16,4%.

L'analisi dei *trend* del numero di acquisti con ipoteca, effettuata con l'ausilio della serie degli indici del NTN IP a base fissa 2011, riportati in Figura 18, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche, un andamento crescente, ininterrotto ormai dal 2014 che, sebbene nel 2017 a tassi più rallentati di quelli osservati nei tre anni precedenti, riporta i valori assoluti degli acquisti con ipoteca a livelli superiori a quelli precedenti la caduta del 2012.

In Figura 19 sono confrontati gli andamenti dal 2011 della serie dei numeri indice del complesso delle compravendite di abitazioni relative alle sole persone fisiche (NTN PF), delle compravendite delle persone fisiche assistite da ipoteca (NTN IP) e delle compravendite riconducibili alle stesse persone fisiche di abitazioni sulle quali non si è accesa ipoteca (NTN PF no IP). La comparazione degli indici per ciascun anno sottolinea come il maggior contributo alla crescita degli acquisti sia dovuto agli acquisti effettuati con mutuo. L'analisi di confronto evidenzia, infatti, come nei periodi di espansione i tassi di crescita delle NTN IP siano più accentuati del NTN relativo alle PF e soprattutto del NTN per le quali non si è fatto ricorso al credito ipotecario (NTN PF no IP). In altri termini, l'aumento delle compravendite assistite da ipoteca trascina in campo positivo le compravendite delle persone fisiche, mentre rimangono stabili o in discesa, le compravendite delle persone fisiche non assistite da ipoteca. In modo analogo, nei periodi di ribasso del mercato, le compravendite con ipoteca mostrano le flessioni maggiori. Quanto osservato si presenta in modo analogo in tutte le aree del paese.

La Tabella 12 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni raggruppati in taglie di mercato¹⁶. La crescita, riscontrata a livello nazionale, del 7,8%, è confermata in tutti i

¹⁵ NTN IP - Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.

¹⁶ Si veda nota 9.

gruppi con valore massimo, +9,1%, per i 14 comuni XL e minimo, +6,5%, per i comuni in classe M. In termini di incidenza, le classi estreme mostrano anche i valori di minimo, 44,5% per i comuni di taglia S, e di massimo, 56,1% per i mercati XXL. L'incidenza è poco superiore al 50% nei comuni delle classi intermedie.

In Figura 20 è riportata la mappa tematica, a livello comunale, della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia un ricorso al credito minore nei comuni del Sud e delle Isole, con eccezione della regione Puglia che presenta numerosi comuni con quota di acquisti con mutuo superiore al 40% sul totale degli acquisti di persone fisiche.

Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
Nord-Ovest	95.514	7,7%	36,9%	53,1%	1,2
Nord-Est	53.252	6,0%	20,6%	53,5%	0,9
Centro	55.337	7,3%	21,4%	51,3%	1,8
Sud	36.909	10,8%	14,2%	41,4%	2,0
Isole	18.083	9,2%	7,0%	39,9%	1,7
ITALIA	259.095	7,8%	100%	49,7%	1,4
Area (Capoluoghi)	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
Nord-Ovest	29.932	7,9%	31,9%	52,2%	1,5
Nord-Est	16.854	5,2%	18,0%	52,9%	0,9
Centro	28.276	6,7%	30,2%	55,1%	1,7
Sud	11.294	9,5%	12,0%	49,1%	2,5
Isole	7.375	9,2%	7,9%	46,4%	1,8
ITALIA	93.730	7,3%	100%	52,2%	1,6
Area (Non Capoluoghi)	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
Nord-Ovest	65.583	7,6%	39,7%	53,5%	1,1
Nord-Est	36.398	6,3%	22,0%	53,8%	0,8
Centro	27.062	7,9%	16,4%	47,9%	2,0
Sud	25.615	11,4%	15,5%	38,8%	1,9
Isole	10.708	9,2%	6,5%	36,4%	1,6
ITALIA	165.365	8,0%	100%	48,3%	1,4

Figura 17: Quote NTN IP 2017 per aree geografiche

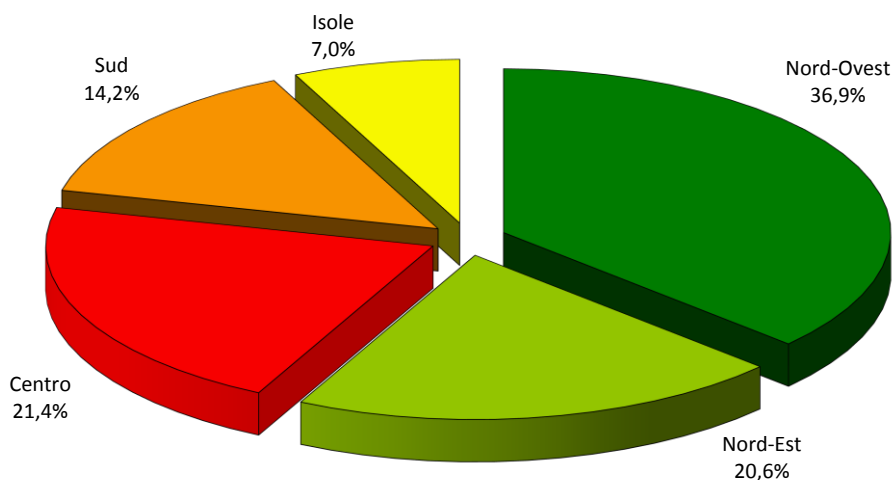


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

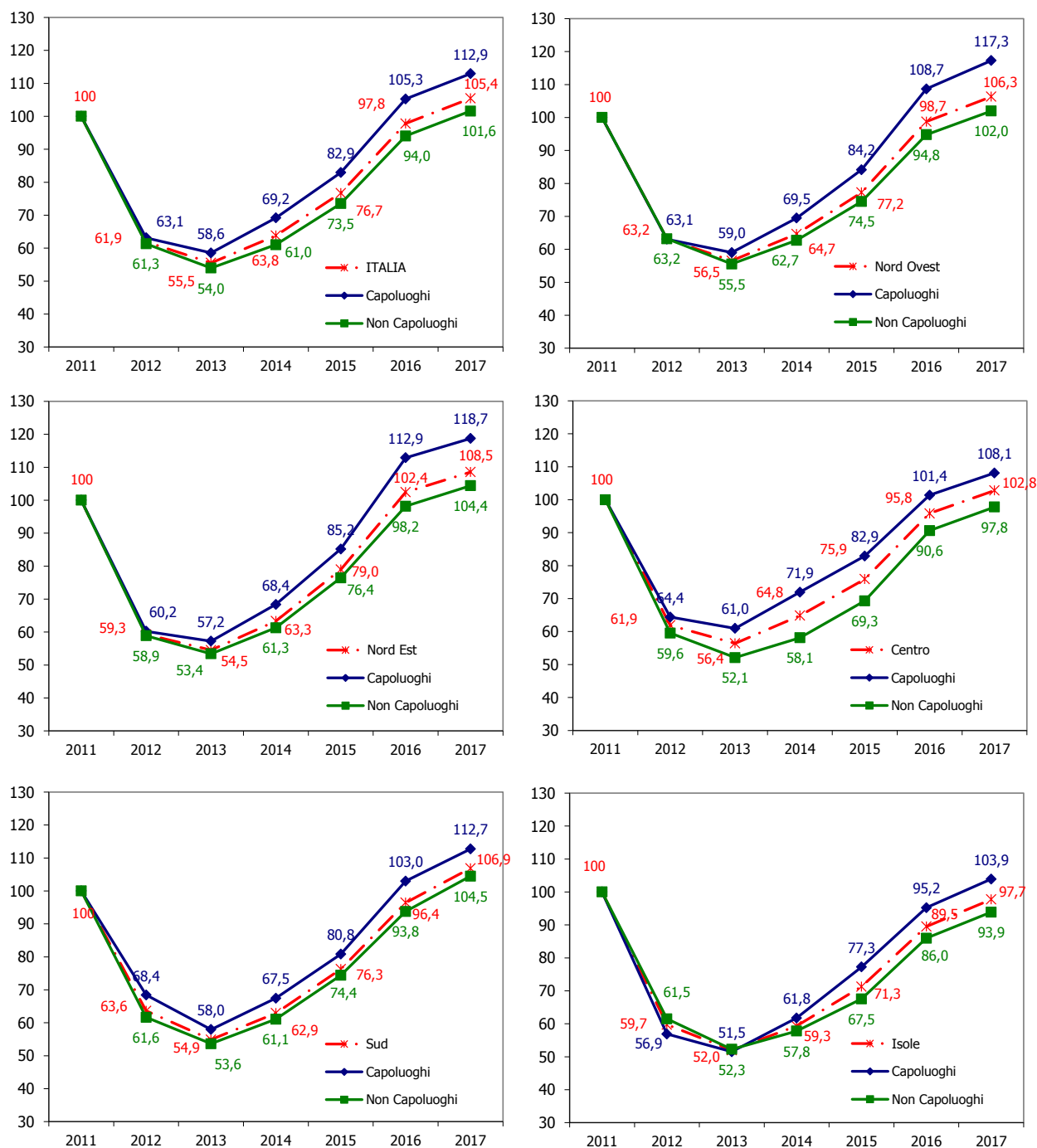


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

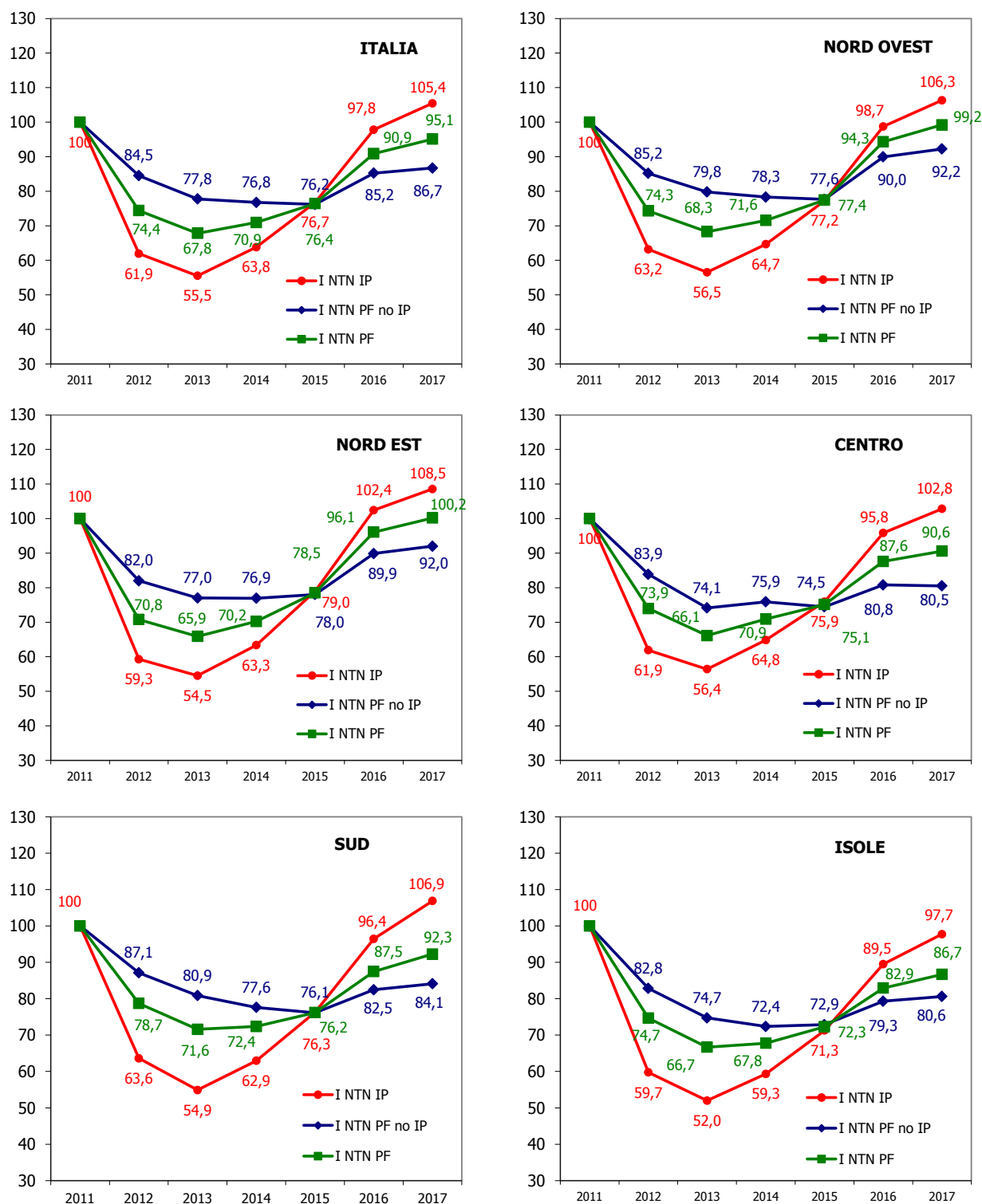
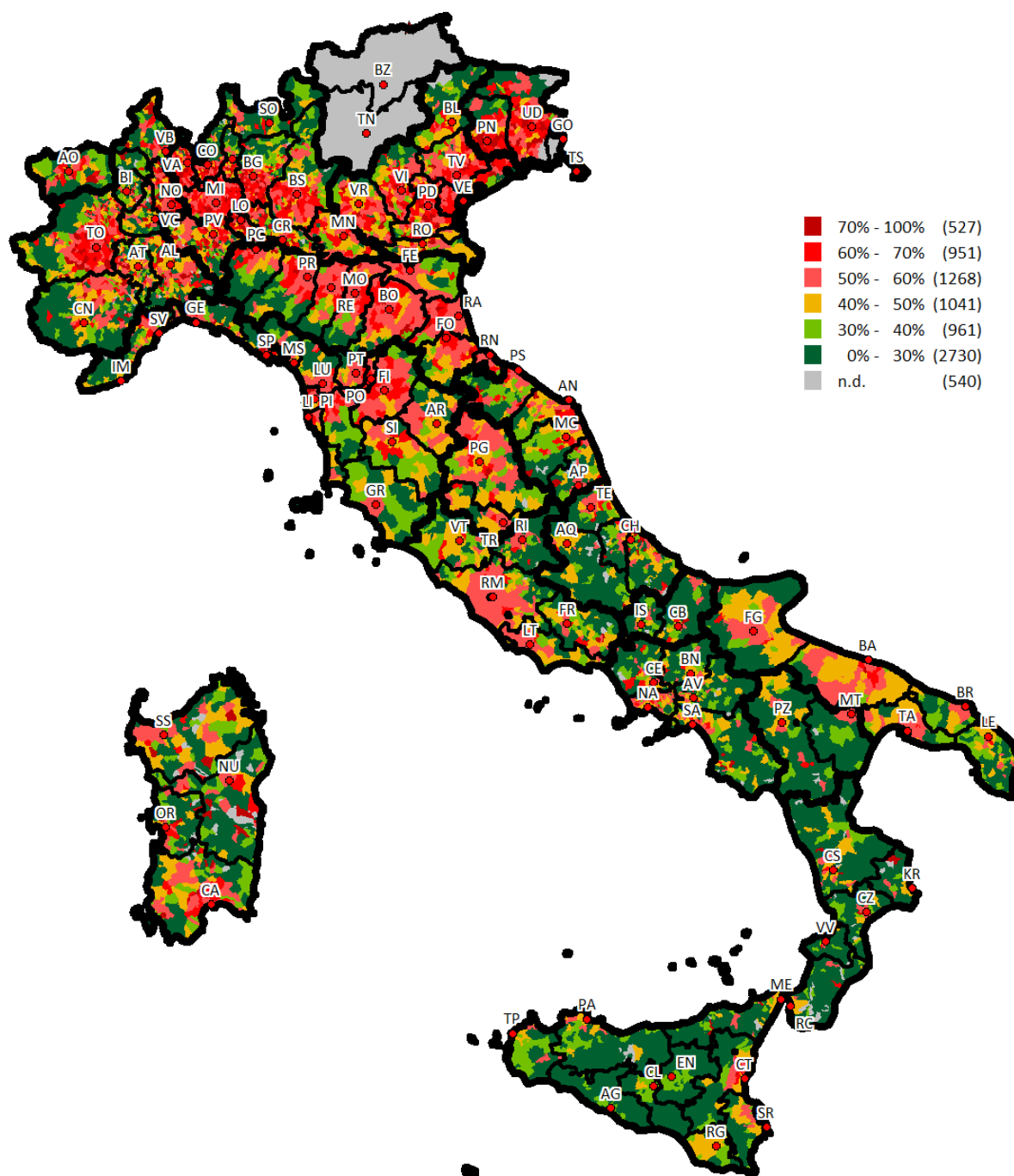


Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Taglie di mercato	n. comuni	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP per taglia	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
S	6.822	76.268	8,6%	29,4%	44,5%	1,3
M	536	48.748	6,5%	18,8%	51,8%	1,2
L	255	72.918	7,7%	28,1%	51,5%	1,8
XL	14	31.471	9,1%	12,1%	50,9%	2,0
XXL	2	29.690	6,7%	11,5%	56,1%	0,9
ITALIA	7.629	259.095	7,8%	100%	49,7%	1,4

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2017 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie, mostrata nella Tabella 12, risulta analoga a quella già esaminata per il complesso delle compravendite di alloggi (Tabella 4). Infatti, nel 2017, le abitazioni ipotecate che si collocano nella classe di superficie tra 85m² e 115m² e quelle nella classe tra 50m² e 85m² sono quelle maggiormente acquistate e maggiormente ipotecate, rappresentando quasi il 60% del totale del NTN IP. Gli alloggi di modeste dimensioni, con superficie fino a 50m², sono quelli in numero minore, solo il 4% del totale del NTN IP. Tuttavia, in termini di variazioni di NTN IP, nel 2017, rispetto al 2016, sono state proprio le abitazioni più “piccole” (fino a 50m²), a mostrare i rialzi maggiori, intorno al 9,5%, sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo.

L’incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) delle abitazioni ipotecate risulta elevata per le abitazioni con superficie oltre gli 85m², dove la quota di acquisti con ricorso al mutuo ipotecario supera il 55% (56% circa nella classi 85m² - 115m² e oltre i 145m² ed è del 57% per le abitazioni tra 115m² e 145m²). Piuttosto elevata è l’incidenza anche per gli alloggi con superficie tra 50 e 85 m² dove si osserva una quota del 44% di acquisti assistiti da ipoteca rispetto al totale delle compravendite di abitazioni di queste dimensioni effettuate da persone fisiche.

L’incidenza di acquisti di abitazione con mutuo per taglie di mercato dei comuni (Tabella 16 e Tabella 17) è minima per gli alloggi fino a 50m² acquistati nei comuni di taglia S (14,6%) ed è massima (62%) per le abitazioni tra 85 e 115m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Tabella 13: NTN IP 2017 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	4.773	30.670	29.569	14.602	15.900	95.514
Nord Est	1.516	12.704	16.821	9.860	12.351	53.252
Centro	2.642	17.688	17.094	9.492	8.420	55.337
Sud	910	7.144	12.039	9.711	7.105	36.909
Isole	607	3.683	5.081	4.673	4.040	18.083
ITALIA	10.448	71.888	80.603	48.339	47.817	259.095
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2.235	11.629	9.073	3.979	3.015	29.932
Nord Est	661	4.656	6.105	2.969	2.463	16.854
Centro	1.645	10.055	8.763	4.402	3.411	28.276
Sud	227	2.388	3.788	2.923	1.967	11.294
Isole	195	1.377	2.224	2.095	1.484	7.375
ITALIA	4.964	30.105	29.954	16.367	12.340	93.730
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2.538	19.041	20.496	10.623	12.885	65.583
Nord Est	855	8.048	10.716	6.891	9.888	36.398
Centro	997	7.633	8.331	5.091	5.010	27.062
Sud	683	4.755	8.250	6.789	5.138	25.615
Isole	411	2.306	2.857	2.578	2.556	10.708
ITALIA	5.484	41.783	50.650	31.972	35.477	165.365

Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Var% 2016/17	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Area						
Nord Ovest	12,4%	7,3%	7,2%	6,9%	8,7%	7,7%
Nord Est	4,1%	6,2%	6,4%	2,8%	8,1%	6,0%
Centro	6,6%	8,2%	6,4%	5,5%	9,3%	7,3%
Sud	17,3%	11,6%	11,8%	9,6%	9,4%	10,8%
Isole	4,8%	9,1%	9,3%	9,4%	9,6%	9,2%
ITALIA	9,5%	7,8%	7,6%	6,5%	8,8%	7,8%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	11,7%	7,1%	9,2%	9,7%	2,3%	7,9%
Nord Est	4,4%	3,9%	7,9%	2,2%	4,7%	5,2%
Centro	9,9%	8,0%	7,3%	2,3%	5,4%	6,7%
Sud	10,9%	9,7%	12,7%	9,9%	2,7%	9,5%
Isole	0,9%	14,2%	7,7%	9,5%	7,6%	9,2%
ITALIA	9,6%	7,4%	8,7%	6,2%	4,3%	7,3%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	12,9%	7,5%	6,3%	5,9%	10,3%	7,6%
Nord Est	3,8%	7,5%	5,6%	3,0%	9,0%	6,3%
Centro	1,5%	8,4%	5,6%	8,4%	12,2%	7,9%
Sud	19,6%	12,6%	11,3%	9,4%	12,2%	11,4%
Isole	6,8%	6,3%	10,5%	9,4%	10,7%	9,2%
ITALIA	9,5%	8,1%	7,0%	6,6%	10,5%	8,0%

Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF 2017 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	28,6%	48,6%	60,2%	60,7%	58,9%	53,1%
Nord Est	25,1%	45,7%	58,6%	60,9%	59,7%	53,5%
Centro	29,9%	48,8%	56,4%	56,6%	53,4%	51,3%
Sud	9,7%	31,3%	49,0%	53,6%	50,3%	41,4%
Isole	12,7%	30,7%	44,1%	51,8%	50,4%	39,9%
ITALIA	22,8%	44,4%	55,9%	57,4%	55,9%	49,7%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	30,4%	49,6%	60,9%	62,0%	57,3%	52,2%
Nord Est	26,5%	46,8%	59,4%	61,0%	57,7%	52,9%
Centro	37,4%	53,5%	59,4%	59,6%	56,6%	55,1%
Sud	11,7%	40,9%	55,4%	59,7%	56,5%	49,1%
Isole	12,8%	34,1%	52,0%	59,5%	58,5%	46,4%
ITALIA	28,0%	48,5%	58,7%	60,4%	57,2%	52,2%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	27,2%	48,0%	59,9%	60,2%	59,3%	53,5%
Nord Est	24,2%	45,0%	58,1%	60,8%	60,2%	53,8%
Centro	22,4%	43,8%	53,6%	54,3%	51,3%	47,9%
Sud	9,1%	27,9%	46,6%	51,4%	48,3%	38,8%
Isole	12,7%	29,0%	39,5%	46,8%	46,7%	36,4%
ITALIA	19,6%	41,8%	54,4%	56,0%	55,4%	48,3%

Figura 21: Quote NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

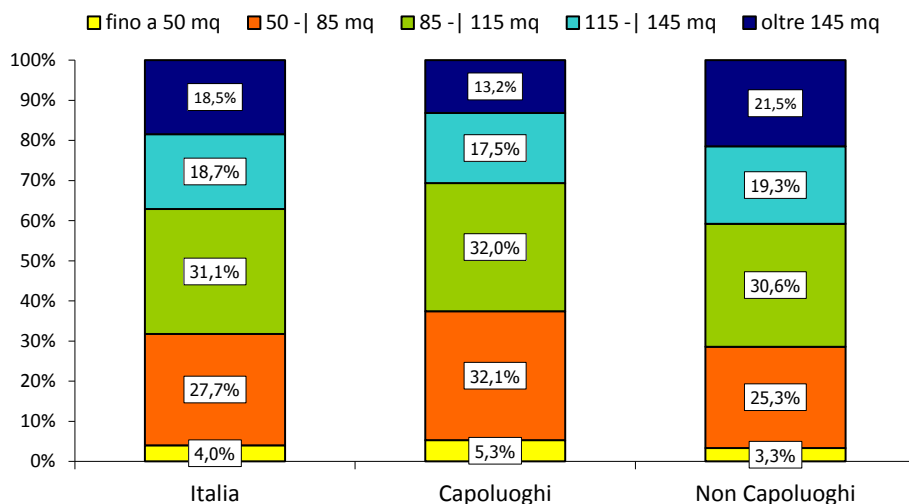


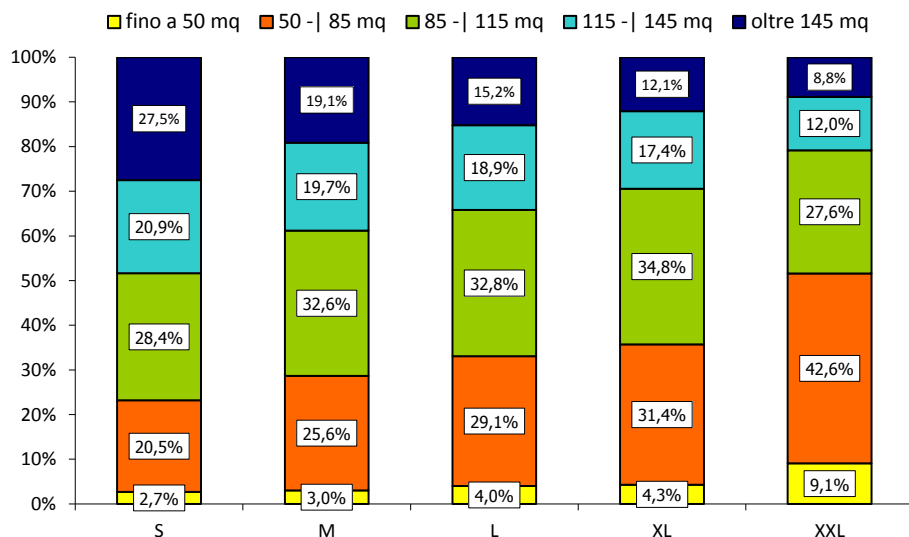
Tabella 16: NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
S	2.033	15.659	21.685	15.911	20.981	76.268
M	1.467	12.497	15.873	9.588	9.323	48.748
L	2.910	21.203	23.901	13.810	11.094	72.918
XL	1.345	9.895	10.962	5.476	3.792	31.471
XXL	2.692	12.634	8.183	3.554	2.627	29.690
ITALIA	10.448	71.888	80.603	48.339	47.817	259.095

Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF 2017 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
S	14,6%	35,5%	49,5%	52,9%	53,3%	44,5%
M	21,5%	45,0%	58,2%	58,8%	59,0%	51,8%
L	24,6%	45,9%	57,6%	60,3%	57,8%	51,5%
XL	21,6%	46,2%	59,7%	60,3%	56,5%	50,9%
XXL	38,8%	56,2%	62,0%	61,4%	57,6%	56,1%
ITALIA	22,8%	44,4%	55,9%	57,4%	55,9%	49,7%

Figura 22: Quote NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Nel 2017, il capitale complessivo erogato¹⁷ per l'acquisto di abitazioni ammonta a 32,7 miliardi, circa 3 miliardi in più rispetto a quello del 2016, facendo registrare, quindi, una crescita del 9,1% (Tabella 18). Tra le aree del paese il rialzo maggiore si osserva al Centro, +12,3% mentre a crescere in misura inferiore sono i capitali erogati per acquisti di abitazioni nel Nord Est, +6,1%.

Nel 2017, il capitale unitario per un'abitazione ipotecata e acquistata risulta intorno a 126 mila euro, in aumento di 1.600 euro sul 2016. Il capitale unitario è massimo per i capoluoghi dell'area del Centro, dove in media per l'acquisto di un'abitazione sono stati erogati circa 160 mila euro, mentre è minimo nei non capoluoghi delle Isole dove, in media, si superano di poco i 100 mila euro. Piuttosto sostenuto è l'incremento unitario di capitale che si osserva al Nord Ovest rispetto al 2016, 8.800 euro medi in più erogati per sostenere l'acquisto di alloggi.

Nella Figura 24 e nella Figura 25 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa.

L'andamento degli indici del capitale erogato (Figura 24) registra, come per il NTN IP, l'inversione positiva in atto dal 2014. Dopo il forte calo osservato tra il 2011 e il 2013, in tutte le aree e in tutti gli ambiti territoriali analizzati, si inverte la tendenza e, con i forti rialzi registrati nel biennio 2015-2016 a cui si sommano le crescite del 2017, l'indice si riporta ovunque a valori prossimi a quelli del 2011. Fa eccezione il caso dei capoluoghi del Nord Ovest, dove con il recupero del 2017 l'indice va ben oltre il valore base del 2011.

In Tabella 19 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato. I rialzi nel 2017 superano il 10% nei mercati più grandi, +14,4% in XXL e +10,2% in XL. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 112 mila euro circa per il mercato di taglia S ai 187 mila euro per la taglia XXL.

Moltiplicando la superficie delle abitazioni acquistate¹⁸ con ipoteca per la quotazione media comunale è stata effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate. Come mostrato in Tabella 20, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo ammonta a circa 46,2 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi circa il 71% della spesa di acquisto¹⁹. La quota di valore finanziato è minima al Centro, 66% circa, ed è massima nelle Isole, dove sfiora l'80%.

¹⁷ Il capitale erogato è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.

¹⁸ Si veda nota 10.

¹⁹ Il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni compravendute rappresenta una *proxy* della misura media del *loan to value*. In effetti, tale rapporto, più che un risultato può essere assunto quale parametro della politica più o meno prudente seguita dal sistema creditizio. In altri termini, è il capitale erogato la risultante, almeno in parte, del parametro discrezionale del *loan to value* e dei valori medi delle abitazioni acquistate.

Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Capitale 2017 miliardi €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
Nord-Ovest	12,5	9,9%	38,2%	130.800	2.600
Nord-Est	6,3	6,1%	19,4%	119.100	200
Centro	7,8	8,8%	23,9%	141.500	1.900
Sud	4,1	12,3%	12,6%	111.400	1.500
Isole	2,0	9,2%	6,0%	107.900	0
Italia	32,7	9,1%	100%	126.300	1.600
Area (Capoluoghi)	Capitale 2017 miliardi €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
Nord-Ovest	4,4	14,7%	33,4%	148.600	8.800
Nord-Est	2,1	6,5%	15,7%	123.800	1.600
Centro	4,5	9,4%	34,0%	160.500	4.100
Sud	1,4	11,6%	10,6%	125.000	2.400
Isole	0,8	8,6%	6,3%	114.500	-600
Italia	13,3	10,8%	100%	142.200	4.500
Area (Non Capoluoghi)	Capitale 2017 miliardi €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
Nord-Ovest	8,0	7,4%	41,5%	122.700	-200
Nord-Est	4,3	6,0%	21,9%	116.900	-400
Centro	3,3	7,8%	17,0%	121.700	-100
Sud	2,7	12,6%	13,9%	105.400	1.200
Isole	1,1	9,7%	5,7%	103.400	400
Italia	19,4	8,0%	100%	117.300	-100

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2017 per aree geografiche

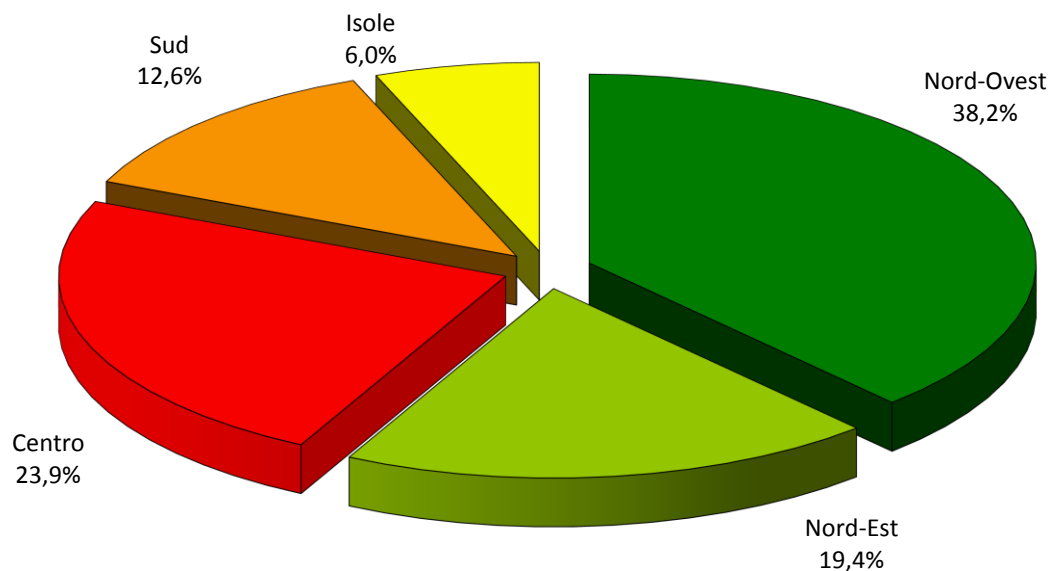


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

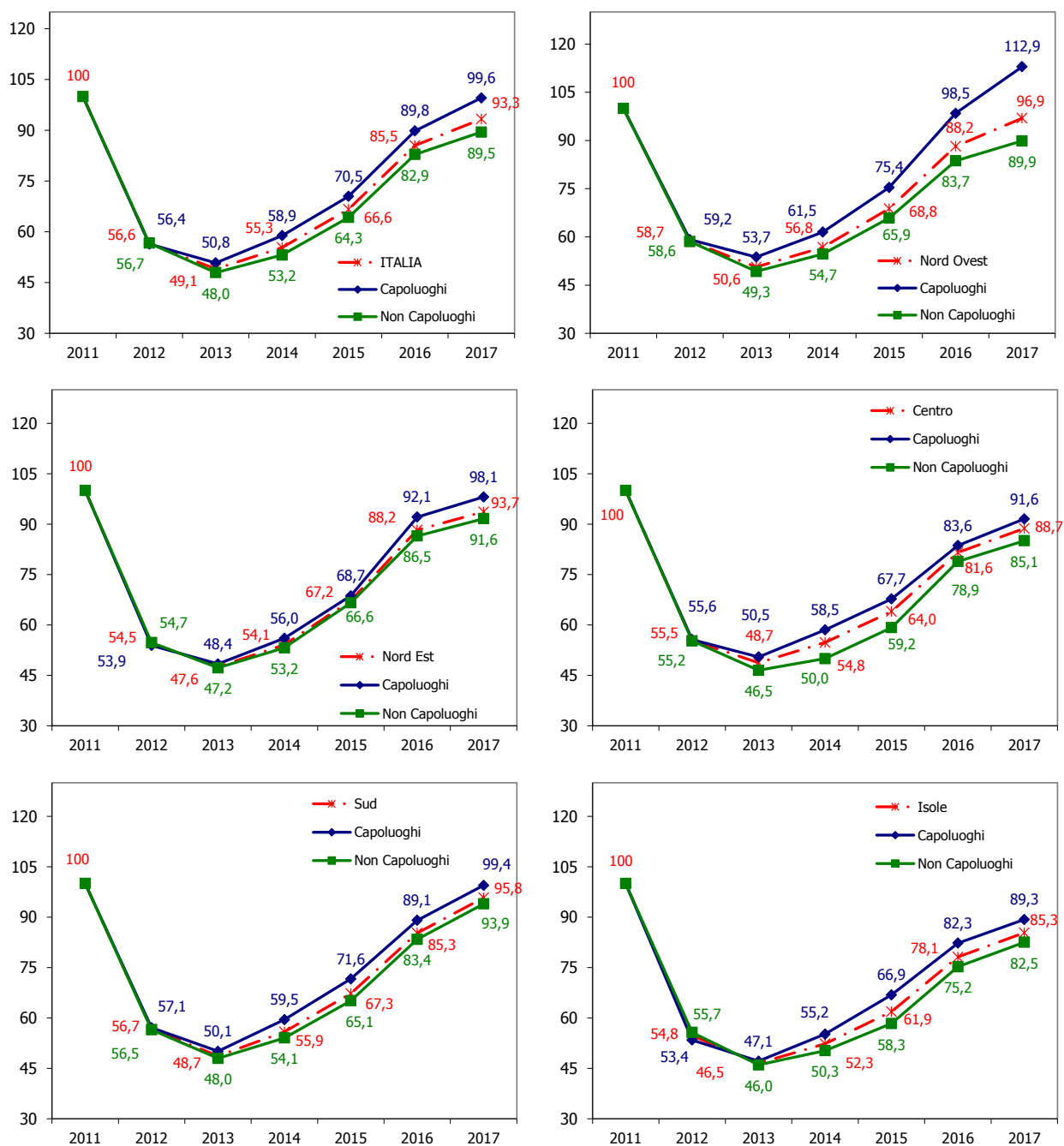


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

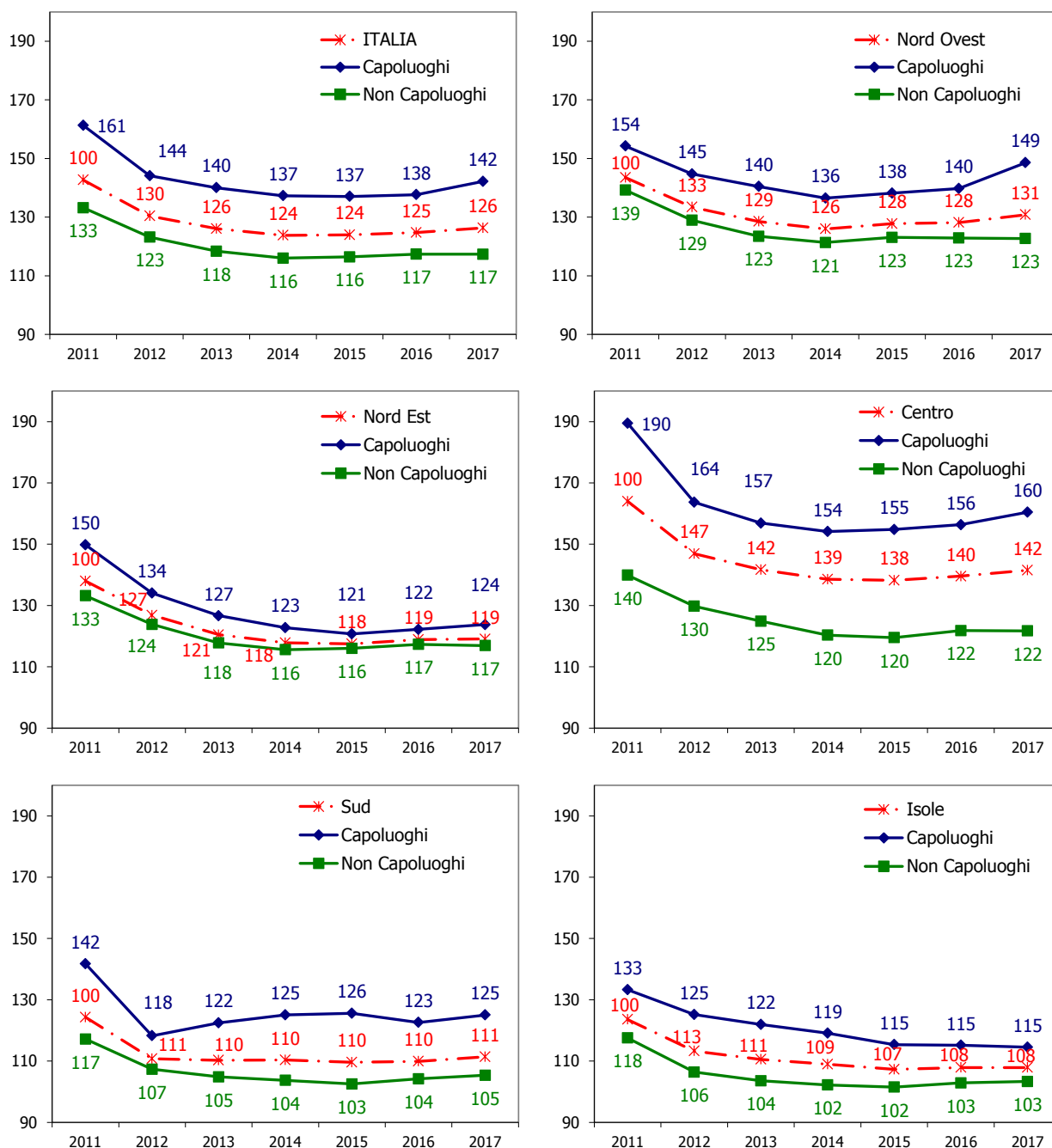


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2017 miliardi €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale per taglia	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
S	8,5	8,3%	26,0%	111.500	-200
M	5,8	6,2%	17,8%	119.300	-300
L	8,9	8,3%	27,1%	121.700	700
XL	4,0	10,2%	12,2%	126.800	1.200
XXL	5,6	14,4%	17,0%	187.000	12.500
ITALIA	32,7	9,1%	100%	126.300	1.600

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2017 per taglie di mercato demografiche dei comuni

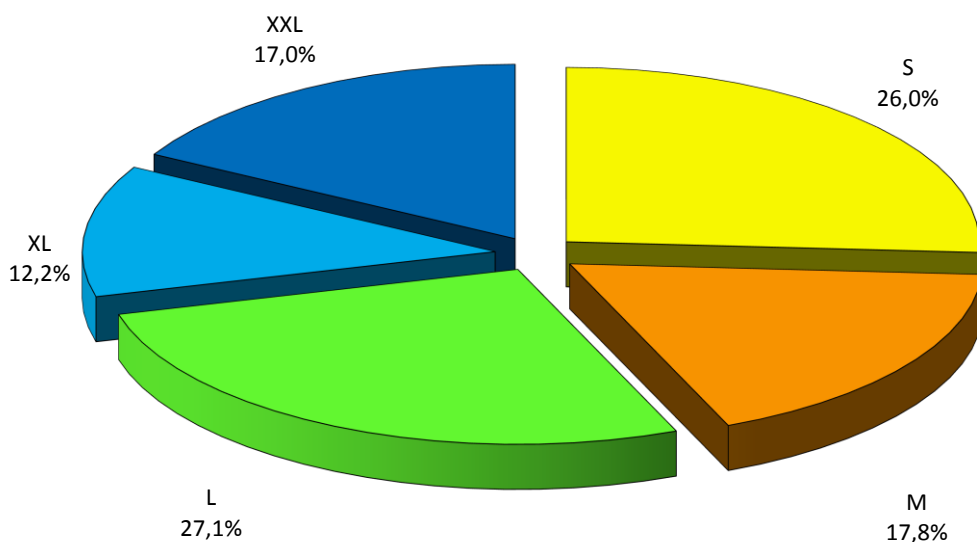


Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2017 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2017
Nord Ovest	17,6	38,1%	70,8%
Nord Est	9,1	19,6%	70,0%
Centro	11,8	25,6%	66,2%
Sud	5,3	11,4%	78,1%
Isole	2,5	5,3%	79,5%
Italia	46,2	100%	70,8%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2017 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2017
Nord Ovest	7,4	35,3%	60,0%
Nord Est	3,4	16,1%	61,8%
Centro	7,1	33,7%	64,1%
Sud	2,0	9,6%	70,0%
Isole	1,1	5,3%	76,4%
Italia	21,0	100%	63,5%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2017 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2017
Nord Ovest	10,2	40,5%	78,8%
Nord Est	5,7	22,5%	75,0%
Centro	4,8	18,8%	69,3%
Sud	3,3	12,9%	83,0%
Isole	1,3	5,3%	82,1%
Italia	25,2	100%	76,9%

2.4 Tasso medio e durata

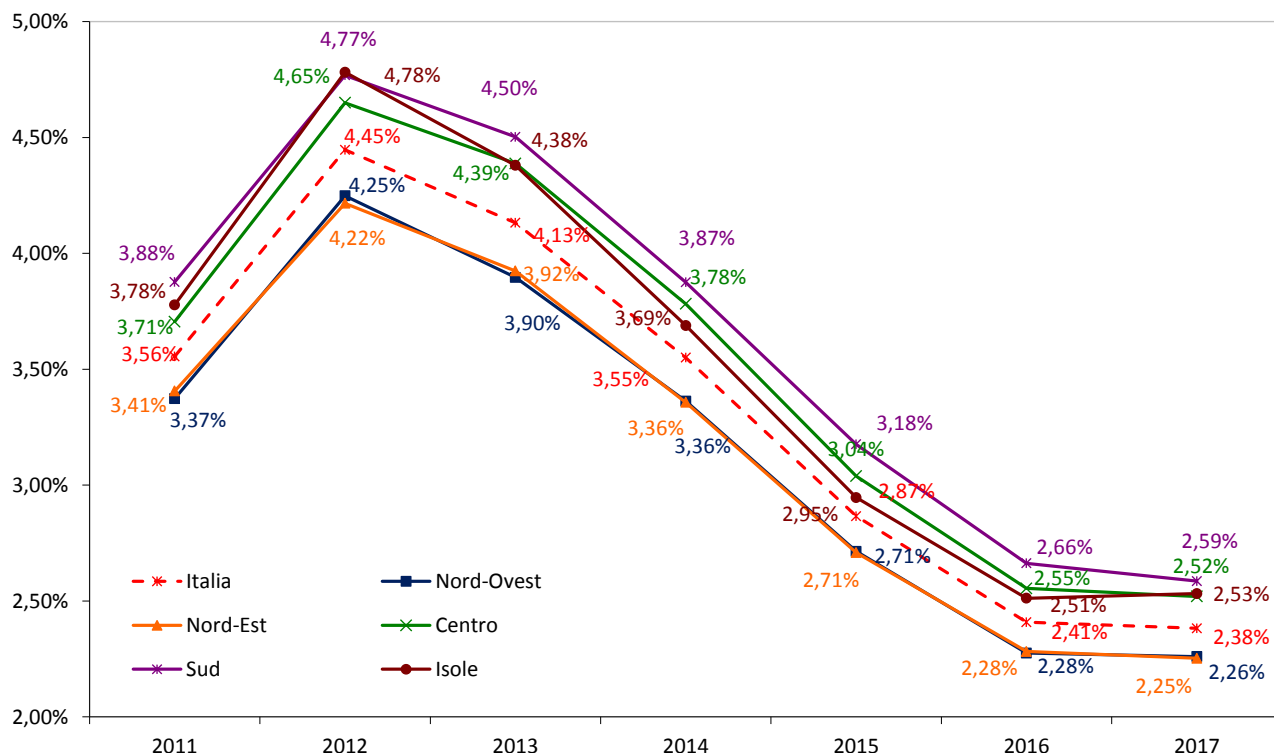
Nel 2017, il tasso²⁰ medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni è sostanzialmente invariato, 2,38%, mostrando un calo di soli 0,03 punti percentuali rispetto a quello applicato nel 2016 (Tabella 21). Tra le diverse aree del paese, i tassi medi risultano più elevati nelle regioni del Sud (2,59%) e nelle Isole (2,53%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord (2,25% al Nord Est e 2,26% al Nord Ovest). La durata media del mutuo²¹ è pari a 22,9 anni, sostanzialmente stabile, e risulta analoga tra le aree del paese (Figura 28).

Il leggero incremento della rata media mensile²², +0,2%, che si evince dalla stessa Tabella 21 va imputato unicamente al maggior capitale unitario erogato a fronte invece della citata stabilità dei tassi e della durata. È infatti al Nord Ovest, area dove il capitale unitario ha subito il maggior aumento, che la rata media mensile mostra il tasso di rialzo più sostenuto, 1,3% (Figura 29).

Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2017	Differenza tasso medio 2016/17	Durata media 2017 anni	Differenza durata media 2016/17 anni	Rata media mensile 2017 €	Var% Rata media 2016/17
Nord Ovest	2,26%	-0,02	22,9	0,2	€ 610	1,3%
Nord Est	2,25%	-0,03	22,3	0,2	€ 566	-0,9%
Centro	2,52%	-0,03	23,9	0,2	€ 658	0,2%
Sud	2,59%	-0,08	22,4	0,4	€ 547	-0,7%
Isole	2,53%	0,02	22,6	0,2	€ 523	-0,4%
ITALIA	2,38%	-0,03	22,9	0,2	€ 597	0,2%

Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche



²⁰ Si tratta del tasso di interesse stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento, così come dichiarato nelle iscrizioni ipotecarie, e applicato per la prima rata del mutuo.

²¹ Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.

²² La rata media è calcolata considerando un tasso costante pari al tasso iniziale medio, applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) per una durata pari alla durata media.

Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche

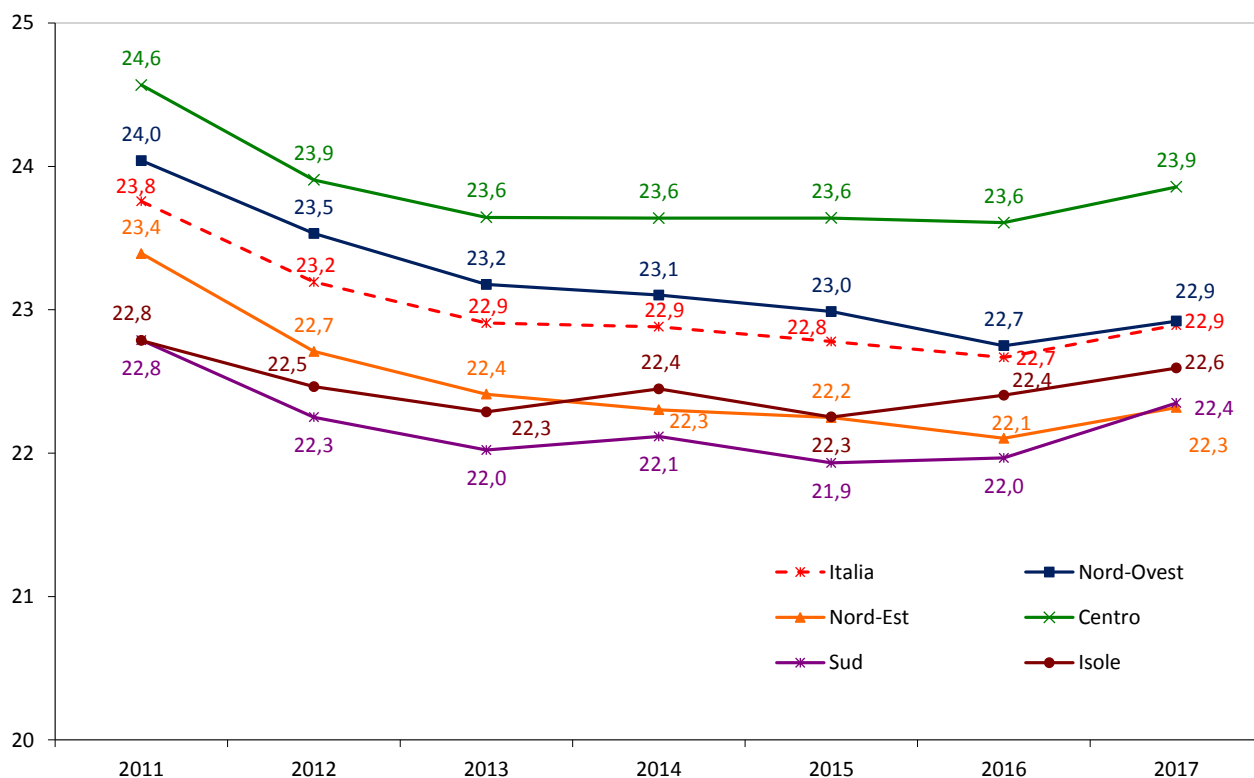
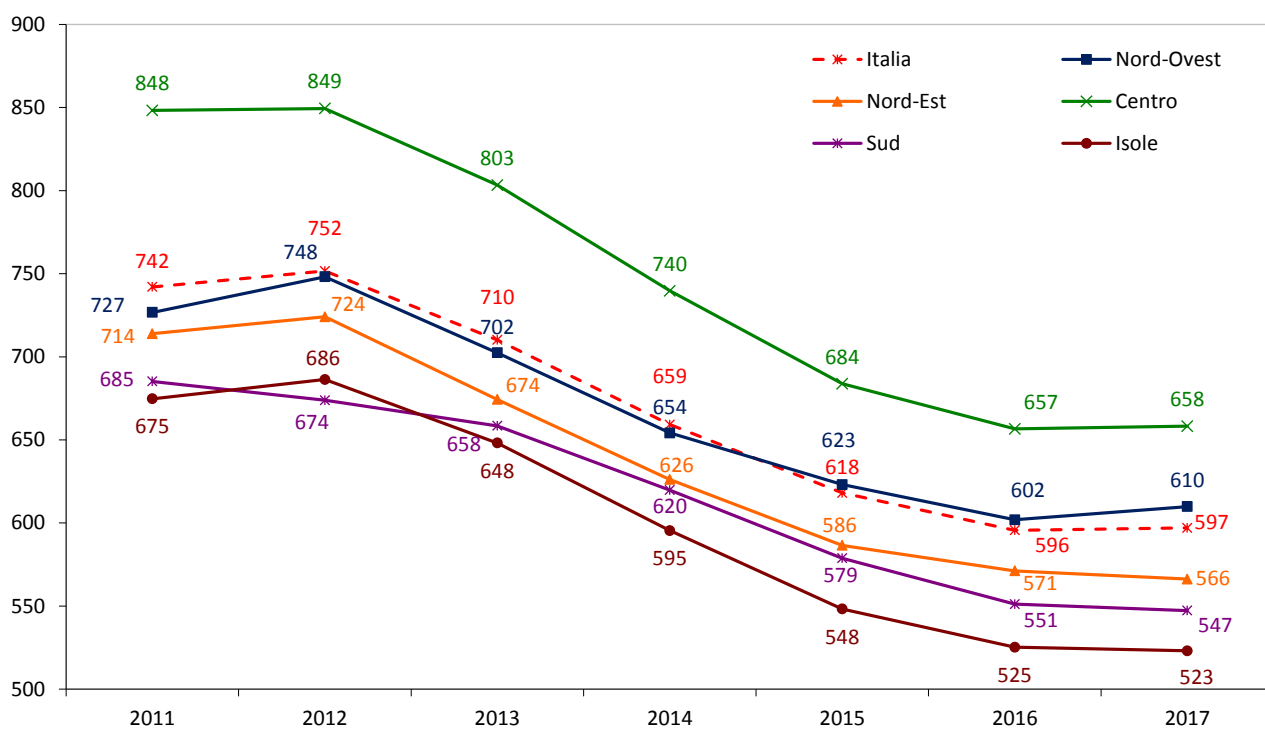


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3 Dati regionali

3.1 Le compravendite

L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi che sono lievemente negativi solo in Umbria e nelle Marche (Tabella 22).

La Campania è la regione che realizza la maggiore crescita, oltre l'8%, del mercato delle abitazioni nel 2017 rispetto al 2016, seguita da Calabria, Toscana e Sardegna dove il rialzo delle compravendite supera il 6%. Nelle grandi regioni del Nord, Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna, che insieme rappresentano circa la metà dell'intero mercato nazionale, i rialzi si distribuiscono intorno alla media nazionale. I cali, già citati, in Umbria e Marche sono certamente influenzati dai recenti eventi sismici che hanno interessato numerosi comuni di queste regioni.

In termini di dinamica del mercato, per tutte le regioni del Nord si rileva nel 2017 un IMI con valori oltre la media nazionale (1,59%) con l'unica eccezione della Valle d'Aosta (1,24%). Per le regioni del Sud, con l'unica eccezione della Puglia che mostra un IMI pari a 1,4%, la quota di stock residenziale compravenduto non supera l'1,2%. Basilicata, Molise e Calabria sono le uniche regione con un IMI che non raggiunge l'1%. Al Centro, la migliore dinamica del mercato delle abitazioni si registra nel Lazio e in Toscana, dove l'IMI è prossimo all'1,8%.

Le compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà (Tabella 23), mostrano un andamento marcatamente disomogeneo tra le diverse regioni, con i maggiori rialzi in Molise e Puglia (+28,2% e +10,5% rispettivamente) e le più ampie flessioni in Friuli Venezia Giulia e Valle d'Aosta (-8,1% e -10,8% rispettivamente). Si registrano importanti cali delle compravendite di nuda proprietà anche in grandi regioni, in particolare in Sicilia (-6,7%), Emilia Romagna (-6,1%) e Toscana (-3,5%).

In Tabella 24 è riportato il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2017. Dei quasi 90 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2017, quasi un quarto (21,4 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, con una crescita prossima al 6% rispetto al 2016. La Campania, che supera i 5 miliardi di euro di "fatturato", è la regione con il più elevato tasso di crescita rispetto al 2016, +7,9%. Nel Lazio, in Toscana e in Liguria si registrano, anche se in calo rispetto al 2016, i valori medi di scambio più elevati per l'acquisto di un'abitazione, oltre 200 mila euro. In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2017.

Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Regione	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Abruzzo	9.964	0,2%	1,8%	1,13%	0,00
Basilicata	3.566	1,9%	0,7%	0,98%	0,01
Calabria	11.172	6,5%	2,1%	0,82%	0,05
Campania	33.543	8,1%	6,2%	1,18%	0,08
Emilia-Romagna	46.508	4,2%	8,6%	1,85%	0,07
Friuli- Venezia Giulia	7.955	5,1%	1,5%	1,68%	0,08
Lazio	56.259	3,1%	10,4%	1,79%	0,05
Liguria	20.376	4,5%	3,8%	1,74%	0,07
Lombardia	115.826	5,5%	21,4%	2,09%	0,10
Marche	11.152	-0,1%	2,1%	1,27%	-0,01
Molise	2.099	0,3%	0,4%	0,91%	0,00
Piemonte	49.610	5,4%	9,1%	1,78%	0,09
Puglia	32.153	6,0%	5,9%	1,40%	0,08
Sardegna	12.462	6,1%	2,3%	1,22%	0,07
Sicilia	34.234	4,5%	6,3%	1,08%	0,04
Toscana	37.681	6,1%	6,9%	1,78%	0,10
Umbria	6.741	-1,3%	1,2%	1,35%	-0,02
Valle d'Aosta	1.670	1,7%	0,3%	1,24%	0,01
Veneto	49.509	5,2%	9,1%	1,89%	0,09
ITALIA	542.480	4,9%	100,0%	1,59%	0,07

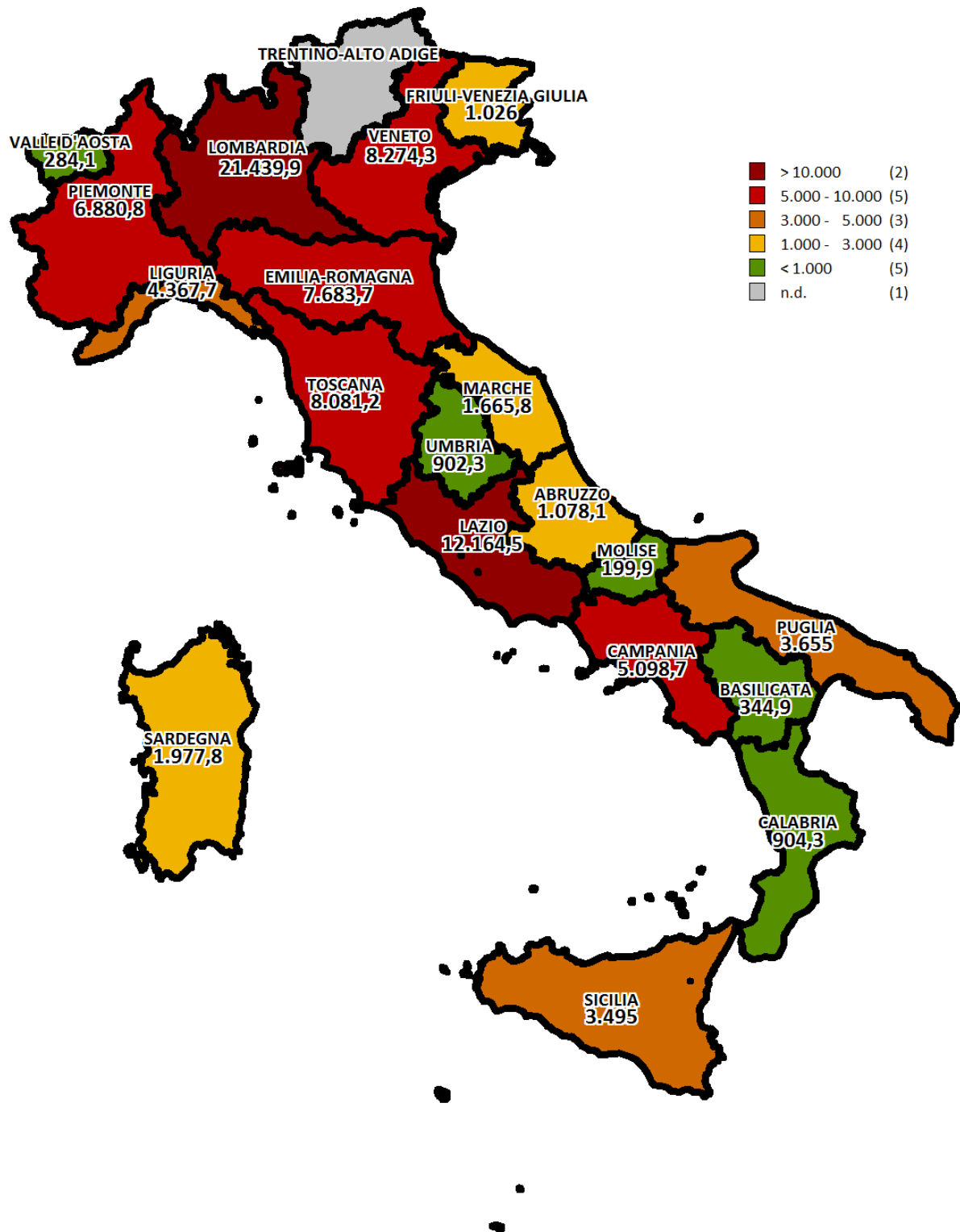
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2017	Var.% NTN _{np} 2016/17	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	487	0,8%	2,0%
Basilicata	122	-5,0%	0,5%
Calabria	473	5,3%	2,0%
Campania	1.819	6,8%	7,6%
Emilia-Romagna	1.983	-6,1%	8,3%
Friuli- Venezia Giulia	243	-8,1%	1,0%
Lazio	2.695	1,4%	11,2%
Liguria	1.260	-1,1%	5,2%
Lombardia	4.258	6,0%	17,7%
Marche	594	3,4%	2,5%
Molise	90	28,2%	0,4%
Piemonte	2.187	-0,8%	9,1%
Puglia	1.339	10,5%	5,6%
Sardegna	495	-2,0%	2,1%
Sicilia	1.354	-6,7%	5,6%
Toscana	1.900	-3,5%	7,9%
Umbria	333	-5,6%	1,4%
Valle d'Aosta	103	-10,8%	0,4%
Veneto	2.286	5,2%	9,5%
ITALIA	24.021	1,3%	100,0%

Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2017 milioni €	Fatturato medio u.i. 2017 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
Abruzzo	1.086	109.000	1,2%	-1,6%	-2.000
Basilicata	345	96.700	0,4%	3,5%	1.500
Calabria	904	80.900	1,0%	6,6%	100
Campania	5.099	152.000	5,7%	7,9%	-300
Emilia-Romagna	7.717	165.900	8,6%	2,7%	-2.400
Friuli- Venezia Giulia	1.026	129.000	1,1%	2,6%	-3.200
Lazio	12.165	216.200	13,6%	-0,2%	-7.300
Liguria	4.368	214.400	4,9%	1,7%	-5.900
Lombardia	21.440	185.100	23,9%	5,8%	500
Marche	1.666	149.400	1,9%	-1,1%	-1.500
Molise	200	95.200	0,2%	1,4%	1.100
Piemonte	6.881	138.700	7,7%	4,0%	-1.900
Puglia	3.655	113.700	4,1%	6,2%	200
Sardegna	1.978	158.700	2,2%	6,3%	300
Sicilia	3.495	102.100	3,9%	2,5%	-2.000
Toscana	8.081	214.500	9,0%	4,0%	-4.400
Umbria	902	133.900	1,0%	-0,7%	800
Valle d'Aosta	284	170.100	0,3%	4,1%	3.900
Veneto	8.289	167.400	9,3%	3,9%	-2.100
ITALIA	89.581	165.100	100,0%	3,7%	-2.000

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2017 nelle regioni italiane



3.2 I mutui ipotecari

L'analisi delle abitazioni acquistate con l'ausilio di ipoteca per le singole regioni, riportata in Tabella 25 evidenzia una crescita diffusa in tutto il paese, seppure con tassi di diversa intensità. Intorno al rialzo medio osservato a livello nazionale del 7,8% si collocano i tassi di crescita delle regioni Lazio, Toscana, Umbria, Valle D'Aosta e Molise. Il risultato nazionale è quasi doppiato, invece, in Campania dove, nel 2017, si registra un aumento degli acquisti di abitazioni con ipoteca del 13,9%. Tassi sopra il 10%, anche per Puglia, Liguria e Calabria. La Lombardia, che da sola rappresenta il 24% del NTN IP nazionale, mostra un incremento del 6,7%. Infine, più modesti i rialzi, tra 3% il 5%, in Basilicata, Abruzzo e Marche.

In termini di incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, sono le regioni che rappresentano la maggior quota di NTN IP, sul totale nazionale, a mostrare un'incidenza superiore al valore medio nazionale. Sono, infatti, Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Toscana e Lazio che insieme rappresentano il 60% del NTN IP ad avere un'incidenza sopra il 50% anche se il valore massimo dell'incidenza si osserva per il Friuli Venezia Giulia che con una modesta quota di NTN IP (1,7%) raggiunge un'incidenza del 57,1%. Le incidenze minori si registrano nelle regioni del Sud, con la Calabria che si ferma poco sotto il 30%, Basilicata, Molise e Sicilia con percentuali tra il 33% e il 38%. L'incidenza risulta ovunque in crescita sebbene si tratti di un guadagno che oscilla tra 0,4 e 3 punti percentuali, con l'eccezione dell'Umbria dove l'incidenza è salita di quasi 5 punti percentuali.

In analogia con il NTN IP anche l'ammontare di capitale erogato risulta in aumento in tutte le regioni (Tabella 26), con tassi di crescita superiori a quelli osservati per i volumi di NTN IP, soprattutto per le regioni con quote maggiori sul totale nazionale di NTN IP e capitale. Gli incrementi più elevati si registrano in Valle D'Aosta, Campania, Puglia e Calabria. Molti simili sono i risultati di Lazio e Lombardia, con un capitale erogato che cresce del 10% e del 9,8% rispettivamente. Sostanzialmente analoghi o in lieve crescita risultano i capitali erogati nelle regioni Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Umbria, Marche e Basilicata.

Il valore del capitale unitario di ciascuna regione, mostrato nella stessa tabella, riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni che si apprezzano tra le stesse. Nel 2017, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (156 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 90 mila euro in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, ovunque ancora in lieve discesa, risulta più basso del valore medio nazionale in tutte le regioni del Nord. Tassi minori del 2,38% anche per Marche e Toscana mentre valori più alti si registrano per tutte le altre regioni, con il massimo osservato in Calabria (2,67%).

Nel 2017, avendo riscontrato una sostanziale stabilità di tassi e durate tra le varie regioni, ad essere determinante nel valore della rata è sostanzialmente il capitale unitario. A causa degli elevati livelli di prezzo delle abitazioni, Lazio e Valle d'Aosta, regioni con capitali unitari più elevati, mostrano il valore massimo della rata iniziale, circa 700 euro mensili. La rata mensile si tiene sotto i 500 euro mensili in Molise, Calabria e Umbria.

Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN IP per Regione	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
Abruzzo	3.981	4,2%	1,5%	41,6%	1,7
Basilicata	1.112	3,9%	0,4%	33,2%	1,6
Calabria	3.103	12,1%	1,2%	28,9%	1,2
Campania	14.236	13,9%	5,5%	44,0%	2,4
Emilia Romagna	24.119	6,7%	9,3%	53,9%	1,4
Friuli Venezia Giulia	4.331	6,0%	1,7%	57,1%	0,7
Lazio	28.597	6,8%	11,0%	52,5%	1,8
Liguria	9.118	11,1%	3,5%	45,7%	2,9
Lombardia	62.128	6,7%	24,0%	56,0%	0,6
Marche	5.184	4,3%	2,0%	48,2%	2,1
Molise	696	7,0%	0,3%	34,1%	2,2
Piemonte	23.620	8,9%	9,1%	49,8%	1,9
Puglia	13.779	10,2%	5,3%	44,4%	1,9
Sardegna	5.442	9,9%	2,1%	45,4%	1,6
Sicilia	12.641	8,9%	4,9%	37,9%	1,7
Toscana	18.371	8,8%	7,1%	50,6%	1,4
Umbria	3.186	7,2%	1,2%	49,9%	4,1
Valle D'Aosta	648	8,7%	0,3%	40,6%	2,5
Veneto	24.802	5,3%	9,6%	52,6%	0,4
Italia	259.095	7,8%	100%	49,7%	1,4

Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2017 milioni €	Var.% Capitale 2016/17	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
Abruzzo	402,4	4,3%	1,2%	101.100	200
Basilicata	109,2	-1,3%	0,3%	98.200	-5.100
Calabria	280,1	11,6%	0,9%	90.300	-400
Campania	1.802,4	15,6%	5,5%	126.600	1.900
Emilia Romagna	2.924,1	6,8%	8,9%	121.200	200
Friuli Venezia Giulia	478,9	5,5%	1,5%	110.600	-500
Lazio	4.472,2	10,0%	13,7%	156.400	4.400
Liguria	1.117,1	9,3%	3,4%	122.500	-2.000
Lombardia	8.639,0	9,8%	26,4%	139.100	3.900
Marche	585,7	3,3%	1,8%	113.000	-1.100
Molise	67,8	10,4%	0,2%	97.300	3.000
Piemonte	2.640,9	10,1%	8,1%	111.800	1.200
Puglia	1.449,6	12,1%	4,4%	105.200	1.700
Sardegna	615,0	10,0%	1,9%	113.000	100
Sicilia	1.336,4	8,8%	4,1%	105.700	-100
Toscana	2.453,8	8,6%	7,5%	133.600	-300
Umbria	319,8	4,3%	1,0%	100.400	-2.800
Valle D'Aosta	98,0	22,6%	0,3%	151.200	17.100
Veneto	2.939,3	5,6%	9,0%	118.500	300
Italia	32.731,7	9,1%	100%	126.300	1.600

Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2017 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

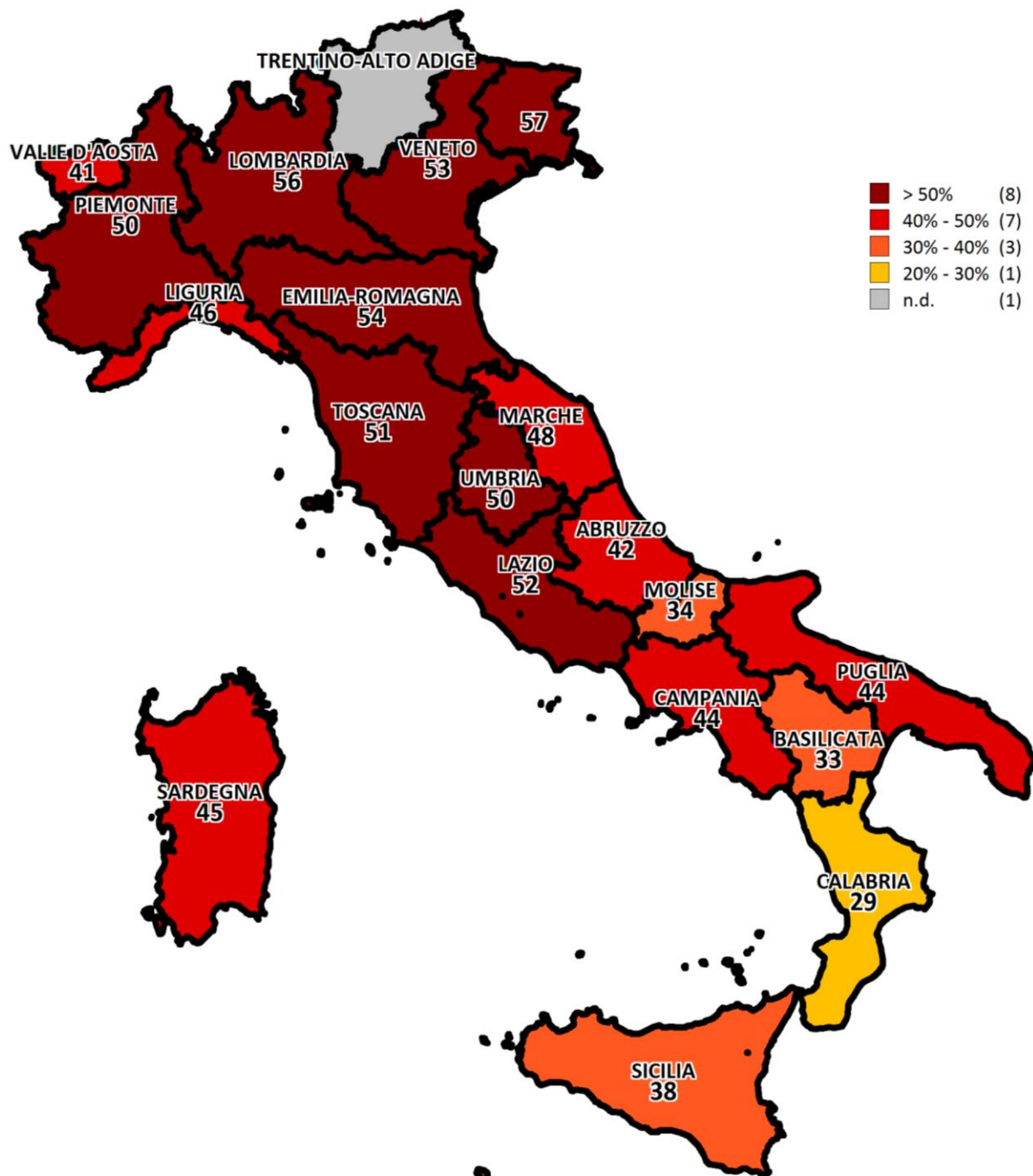


Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

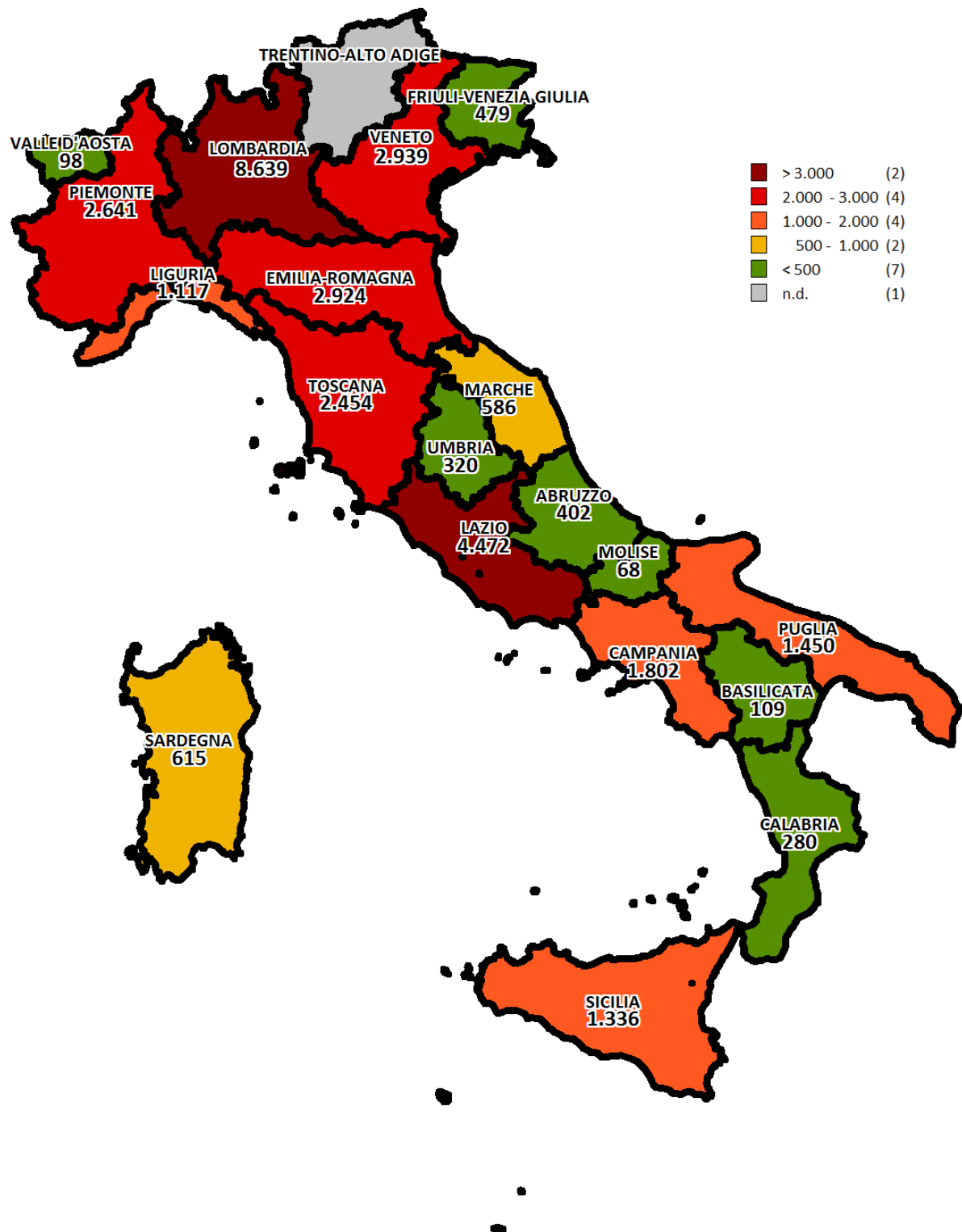


Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2017	Differenza tasso medio 2016/17	Durata media 2017 anni	Differenza durata media 2016/17 anni	Rata media mensile 2017 €	Var% Rata media 2016/17
Abruzzo	2,43%	-0,17	21,4	0,3	€ 506	-2,6%
Basilicata	2,55%	-0,12	20,3	0,4	€ 516	-7,4%
Calabria	2,67%	-0,05	20,2	0,3	€ 482	-2,2%
Campania	2,60%	-0,06	23,0	0,3	€ 610	0,0%
Emilia Romagna	2,24%	-0,07	22,2	0,1	€ 579	-1,0%
Friuli Venezia Giulia	2,31%	-0,06	21,8	0,0	€ 538	-0,9%
Lazio	2,64%	-0,01	24,4	0,3	€ 726	2,0%
Liguria	2,21%	-0,04	21,9	0,3	€ 588	-3,2%
Lombardia	2,25%	0,00	23,4	0,1	€ 638	2,4%
Marche	2,37%	-0,09	22,4	0,1	€ 542	-2,2%
Molise	2,53%	-0,11	21,2	-0,1	€ 495	2,4%
Piemonte	2,31%	-0,04	22,1	0,3	€ 538	-0,3%
Puglia	2,60%	-0,07	22,7	0,5	€ 512	-0,7%
Sardegna	2,56%	0,16	23,8	0,1	€ 528	1,4%
Sicilia	2,52%	-0,04	22,1	0,2	€ 521	-1,2%
Toscana	2,38%	-0,04	23,6	0,3	€ 616	-1,5%
Umbria	2,47%	-0,14	22,8	0,3	€ 480	-5,0%
Valle D'Aosta	2,18%	-0,04	23,3	0,5	€ 690	10,2%
Veneto	2,25%	0,02	22,5	0,4	€ 559	-0,8%
Italia	2,38%	-0,03	22,9	0,2	€ 597	0,2%

4 Le principali città

4.1 Le compravendite

Nelle otto principali città per numero di abitanti le compravendite di abitazioni, nel 2017, sono state 97.366, con un tasso di crescita uguale a quello riscontrato a livello nazionale, +4,9% rispetto al 2016 (Tabella 28).

Tra le città i rialzi più elevati sono per i mercati residenziali di Milano, Palermo, Firenze e Napoli, oltre il 7%. Roma, invece, che da sola rappresenta un terzo circa del NTN delle grandi città (Figura 33), registra un aumento di compravendite del 3% e Bologna è l'unica città in calo, -3,3%.

Nei comuni dell'hinterland, anche se il mercato residenziale complessivamente cresce più lentamente che nelle città, non si registrano invece ribassi. Spiccano in tale ambito i rialzi, intorno al 10%, nelle province di Genova e Napoli.

L'andamento degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN, dal 2004. Si evidenzia per i capoluoghi come dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, tra il 2004 e il 2006 si sia osservato, dal 2007 e per alcuni già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo) un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite prosegue fino al 2008 e si attenua nel 2009. Nel 2010, con l'eccezione di Bologna, il trend negativo si inverte. Nel 2011 il segno è positivo in tutte le città, ma nel 2012 nessuna è risparmiata dal crollo del mercato immobiliare, con l'unica eccezione della città di Napoli, il cui andamento è, però, da imputare del tutto alle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune. Nel 2013 si assiste a una generale decelerazione dei tassi di calo con qualche primo segnale di ripresa e dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016.

Nella Tabella 29 è riportato il numero di abitazioni compravendute nelle principali città e nelle rispettive province nel dettaglio della tipologia dimensionale. Mentre in città sono le abitazioni più piccole a trainare i rialzi, in particolare a Palermo, Milano e Torino, nei comuni della provincia sono i tagli più grandi a essere quelli con i più elevati tassi di crescita.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 30) è di 91,2 m². In dettaglio, nel 2017, la superficie media delle abitazioni scambiate, è particolarmente contenuta nelle città di Torino (85 m²) e di Milano (83,9 m²), mentre risulta più elevata a Palermo, 107,2 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, 113,8 m² circa. L'unica eccezione è rappresentata da Genova le cui superfici medie sono poco inferiori in provincia (95,4 m²) rispetto alla città (95,8 m²).

In Figura 35 sono mostrate le preferenze di acquisto nelle maggiori città. La tipologia più compravenduta in tutte le grandi città è l'abitazione con superficie compresa tra 50m² e 85m². Solo a Palermo le abitazioni più acquistate sono invece quelle con superficie compresa tra 85m² e 115m².

Nelle otto maggiori città si è realizzato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale. Il valore stimato per le abitazioni compravendute, nel 2017, ammonta complessivamente a 24,6 miliardi di euro in aumento del 2,2% rispetto al 2015 (Tabella 31).

Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 315 mila euro circa, seguono Firenze con un valore medio di 273 mila euro e Roma con 271 mila euro circa. In tutte le grandi città il "fatturato" medio per abitazione acquistata è in diminuzione, nel 2017, di quasi 7 mila euro in media.

Nei comuni delle province si fatturano circa 15 miliardi di euro, +3,7%. I maggiori incrementi si realizzano nelle province di Napoli e Genova, con una crescita superiore al 9%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova con un valore medio per unità che supera i 250 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 83 mila euro circa. Anche nelle province si verifica una diminuzione del "fatturato" medio per abitazione acquistata, con l'unica eccezione per l'hinterland milanese.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 32) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nelle città di Roma (circa il 35%) e Milano (20%), dove sono in crescita nel 2017, come a Napoli e Genova. In calo sono invece a Torino, Palermo, Bologna e Firenze.

Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ROMA	31.131	3,0%	32,0%	2,18%	0,06
MILANO	23.707	8,1%	24,3%	2,98%	0,22
TORINO	12.940	4,9%	13,3%	2,58%	0,12
NAPOLI	7.153	7,4%	7,3%	1,64%	0,11
GENOVA	6.838	3,3%	7,0%	2,09%	0,07
PALERMO	5.109	7,9%	5,2%	1,58%	0,11
BOLOGNA	5.326	-3,3%	5,5%	2,37%	-0,09
FIRENZE	5.163	7,8%	5,3%	2,53%	0,18
TOTALE	97.366	4,9%	100%	2,29%	0,10
Resto provincia	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ROMA	14.316	3,2%	15,3%	1,81%	0,05
MILANO	32.603	5,2%	34,9%	2,43%	0,12
TORINO	15.752	3,7%	16,9%	1,88%	0,06
NAPOLI	11.030	9,5%	11,8%	1,19%	0,10
GENOVA	3.400	10,2%	3,6%	1,49%	0,13
PALERMO	3.623	0,5%	3,9%	0,90%	0,00
BOLOGNA	6.772	1,2%	7,2%	1,98%	0,02
FIRENZE	5.917	3,2%	6,3%	1,88%	0,05
TOTALE	93.412	4,7%	100%	1,80%	0,08

Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province

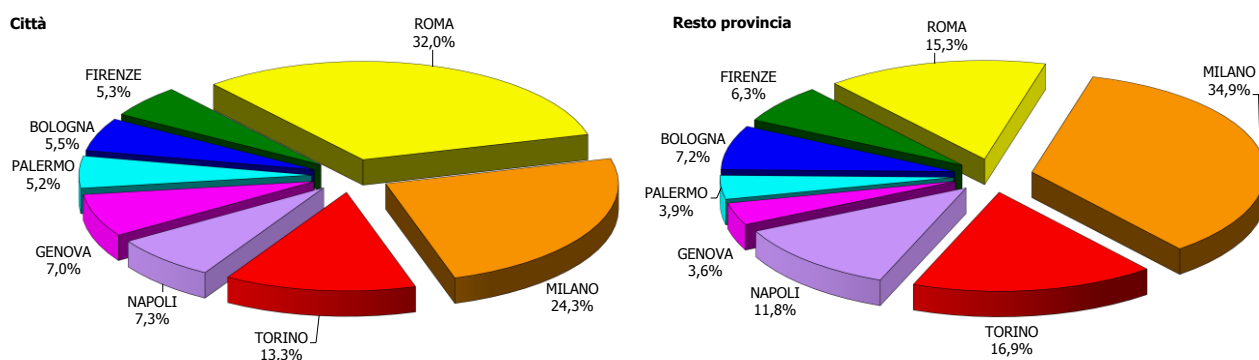


Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province

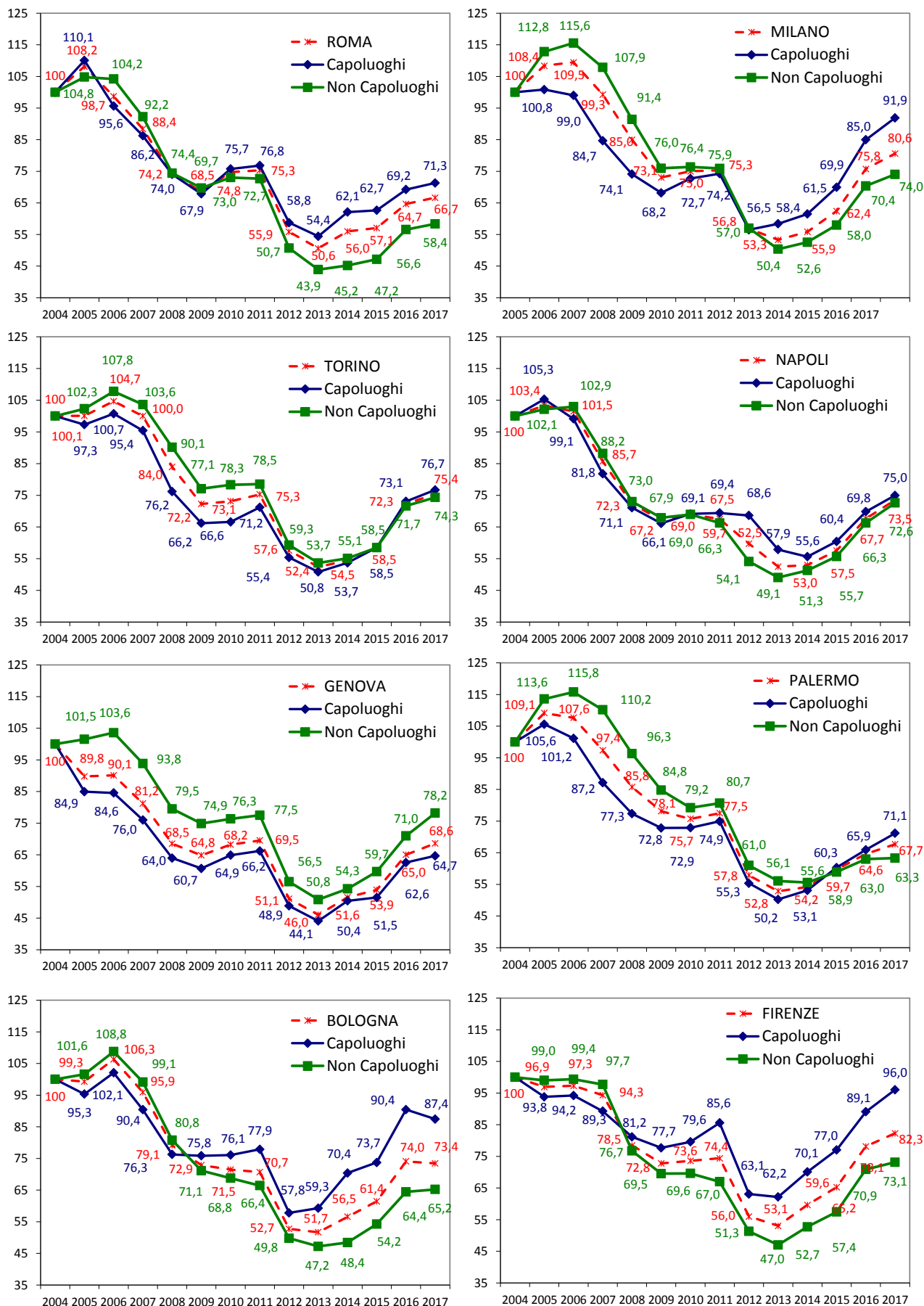


Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	2.944	12.890	8.516	3.828	2.953	31.131
MILANO	4.417	10.285	5.041	2.107	1.857	23.707
TORINO	1.797	6.005	3.025	1.180	933	12.940
NAPOLI	1.035	2.096	2.042	1.148	831	7.153
GENOVA	396	2.699	2.279	880	585	6.838
PALERMO	531	1.186	1.412	1.120	861	5.109
BOLOGNA	680	2.228	1.438	547	433	5.326
FIRENZE	569	1.809	1.503	679	603	5.163
TOTALE	12.369	39.197	25.255	11.488	9.057	97.366
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	1.300	5.576	3.892	1.960	1.588	14.316
MILANO	2.368	12.646	10.063	4.040	3.486	32.603
TORINO	1.012	5.088	4.452	2.107	3.093	15.752
NAPOLI	1.022	2.478	3.527	2.383	1.621	11.030
GENOVA	367	1.288	961	416	368	3.400
PALERMO	386	869	946	742	680	3.623
BOLOGNA	299	2.271	2.171	941	1.090	6.772
FIRENZE	305	1.661	1.799	1.041	1.111	5.917
TOTALE	7.058	31.877	27.811	13.629	13.037	93.412

Var % 2016/17 Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	8,0%	4,0%	2,6%	0,1%	-0,4%	3,0%
MILANO	13,3%	9,0%	5,2%	3,8%	5,4%	8,1%
TORINO	14,0%	5,4%	0,1%	6,9%	0,1%	4,9%
NAPOLI	7,8%	8,3%	10,2%	2,2%	5,4%	7,4%
GENOVA	11,3%	7,5%	1,1%	-3,0%	-0,8%	3,3%
PALERMO	19,6%	5,8%	8,9%	3,3%	8,9%	7,9%
BOLOGNA	-5,3%	-1,5%	-5,6%	-7,2%	4,1%	-3,3%
FIRENZE	5,2%	5,7%	14,0%	1,0%	10,4%	7,8%
TOTALE	10,2%	5,7%	3,7%	1,3%	3,0%	4,9%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	0,4%	1,4%	4,3%	7,7%	3,8%	3,2%
MILANO	9,5%	5,1%	3,6%	4,5%	8,2%	5,2%
TORINO	-3,2%	5,3%	4,4%	-0,1%	5,5%	3,7%
NAPOLI	10,9%	9,5%	8,3%	6,7%	16,0%	9,5%
GENOVA	9,3%	7,4%	10,2%	10,1%	22,8%	10,2%
PALERMO	-6,4%	1,2%	4,0%	-0,4%	0,2%	0,5%
BOLOGNA	2,0%	3,7%	1,7%	-6,4%	2,0%	1,2%
FIRENZE	-9,1%	3,2%	1,3%	5,6%	8,2%	3,2%
TOTALE	3,8%	4,6%	4,3%	3,7%	7,3%	4,7%

Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2017 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	2.907.698	93,4	1.396.147	97,5
MILANO	1.988.663	83,9	3.139.611	96,3
TORINO	1.100.324	85,0	1.741.517	110,6
NAPOLI	689.400	96,4	1.182.976	107,3
GENOVA	654.983	95,8	324.356	95,4
PALERMO	547.511	107,2	392.797	108,4
BOLOGNA	481.403	90,4	726.018	107,2
FIRENZE	506.458	98,1	673.380	113,8
TOTALE	8.876.441	91,2	9.576.802	102,5

Figura 35: Quote NTN 2017 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

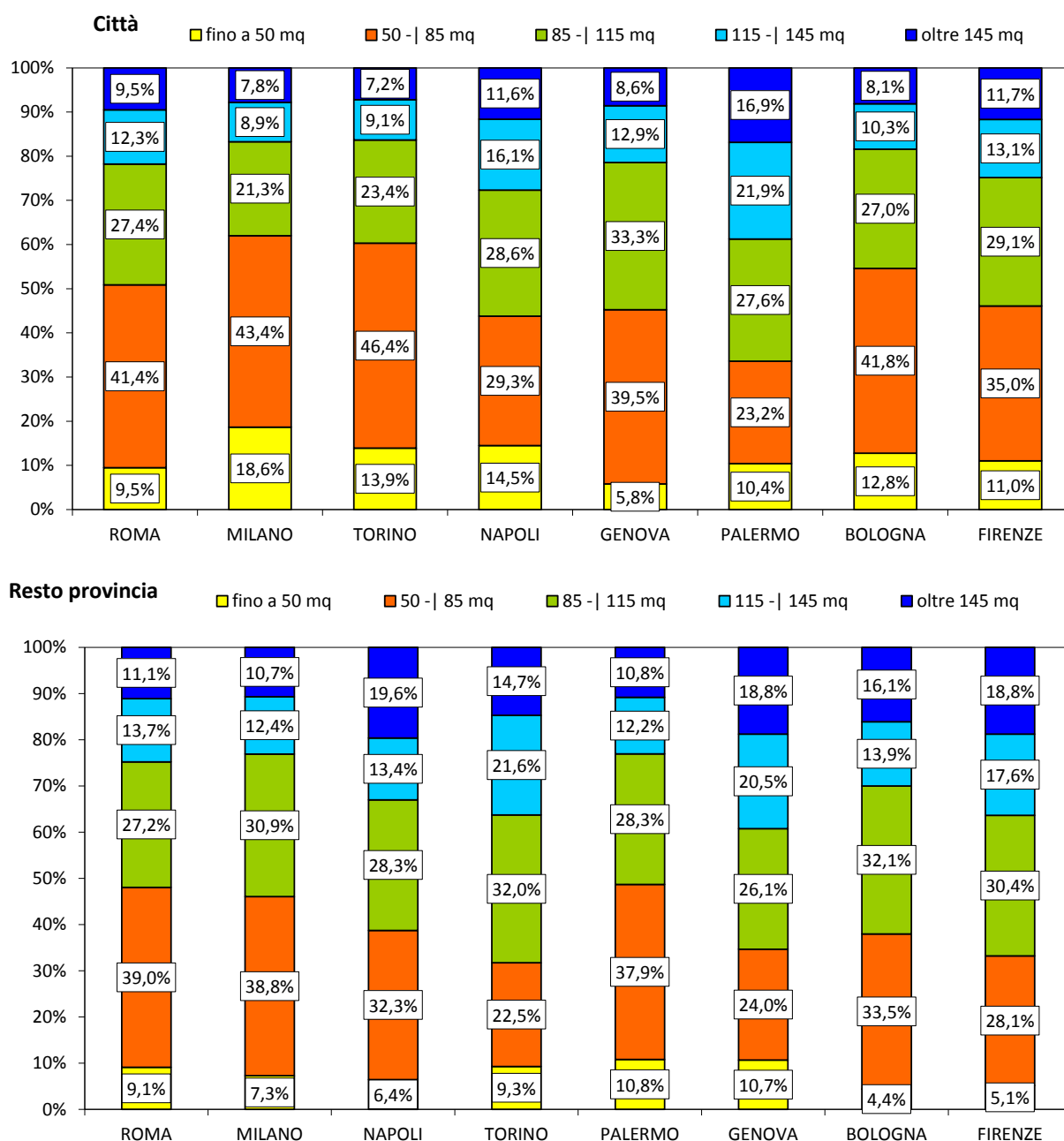


Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2017 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
ROMA	8.425	270.600	34,3%	-0,9%	-10.800
MILANO	7.483	315.700	30,4%	7,2%	-2.700
TORINO	2.297	177.500	9,3%	2,5%	-4.100
NAPOLI	1.522	212.900	6,2%	6,4%	-1.900
GENOVA	1.431	209.300	5,8%	-3,1%	-14.000
PALERMO	681	133.200	2,8%	2,9%	-6.500
BOLOGNA	1.345	252.600	5,5%	-4,3%	-2.500
FIRENZE	1.410	273.000	5,7%	3,5%	-11.400
TOTALE	24.594	252.600	100%	2,2%	-6.700
Resto provincia	Stima fatturato 2017 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2016/17	Differenza fatturato medio u.i. 2016/17 €
ROMA	2.228	155.600	14,9%	0,3%	-4.500
MILANO	5.348	164.000	35,7%	5,4%	300
TORINO	2.070	131.400	13,8%	1,4%	-3.000
NAPOLI	1.704	154.500	11,4%	9,2%	-500
GENOVA	866	254.800	5,8%	9,2%	-2.500
PALERMO	303	83.500	2,0%	-1,1%	-1.300
BOLOGNA	1.157	170.900	7,7%	-1,7%	-5.100
FIRENZE	1.300	219.700	8,7%	2,5%	-1.400
TOTALE	14.975	160.300	100%	3,7%	-1.500

Tabella 32: NTN_{np} e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2017	Var.% NTN np 2016/17	Quota NTN np
ROMA	1.584	4,9%	35,1%
MILANO	901	15,0%	20,0%
TORINO	545	-5,8%	12,1%
NAPOLI	499	9,0%	11,1%
GENOVA	332	10,0%	7,4%
PALERMO	210	-5,5%	4,7%
BOLOGNA	216	-9,0%	4,8%
FIRENZE	225	-3,3%	5,0%
TOTALE	4.510	4,3%	100,0%
Resto provincia	NTN np 2017	Var.% NTN np 2016/17	Quota NTN np
ROMA	558	-7,7%	16,0%
MILANO	842	3,0%	24,2%
TORINO	623	3,7%	17,9%
NAPOLI	578	12,9%	16,6%
GENOVA	222	-10,5%	6,4%
PALERMO	127	-11,7%	3,6%
BOLOGNA	263	-1,9%	7,5%
FIRENZE	272	-1,0%	7,8%
TOTALE	3.485	0,4%	100,0%

4.2 I mutui ipotecari

Nel 2017, anche nelle principali città, la crescita degli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario risulta in linea con quanto riscontrato a livello nazionale, +7,5%, ed è poco più elevata nel resto delle province, +8,5% (Tabella 33). Tra le città, solo a Bologna l'aumento è modesto, +1%, mentre Napoli spunta l'aumento più sostenuto, +14,9%. Oscilla tra l'8% e il 9% l'aumento del NTN IP a Firenze, Milano, Torino e Genova, Palermo segna +10% e infine a Roma le abitazioni con mutuo salgono del 5,5%.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 8,2 miliardi, facendo registrare un aumento, rispetto al 2016, del 13% (Tabella 34).

Anche in termini di capitali erogati Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli con circa 3,1 miliardi di euro erogati nella capitale e 2,4 miliardi a Milano, città quest'ultima che mostra anche il maggior aumento di capitale finanziato, +20,7%, e il maggior rialzo di capitale unitario, +20 mila euro.

Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
ROMA	17.379	5,5%	34,5%	57,4%	1,1
MILANO	12.311	8,5%	24,5%	54,3%	0,6
TORINO	6.205	8,7%	12,3%	50,4%	2,0
NAPOLI	3.184	14,9%	6,3%	45,6%	3,3
PALERMO	2.390	10,0%	4,7%	48,0%	1,2
GENOVA	3.625	9,1%	7,2%	53,9%	3,1
BOLOGNA	2.730	1,0%	5,4%	52,7%	1,9
FIRENZE	2.504	8,2%	5,0%	51,4%	0,8
Totale	50.328	7,5%	100%	53,5%	1,4
Resto provincia	NTN IP 2017	Var% NTN IP 2016/17	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2017	Differenza INC 2016/17
ROMA	7.094	9,5%	14,0%	51,3%	2,9
MILANO	19.801	8,0%	39,2%	62,5%	1,2
TORINO	8.703	9,0%	17,2%	57,1%	3,1
NAPOLI	5.178	13,0%	10,2%	48,8%	1,8
PALERMO	1.274	7,6%	2,5%	35,7%	2,2
GENOVA	1.452	16,9%	2,9%	43,7%	2,7
BOLOGNA	3.725	2,9%	7,4%	57,0%	1,4
FIRENZE	3.330	5,1%	6,6%	57,8%	0,9
Totale	50.557	8,5%	100%	55,8%	2,0

Figura 36: Quote NTN IP 2017 per le principali città e resto provincia

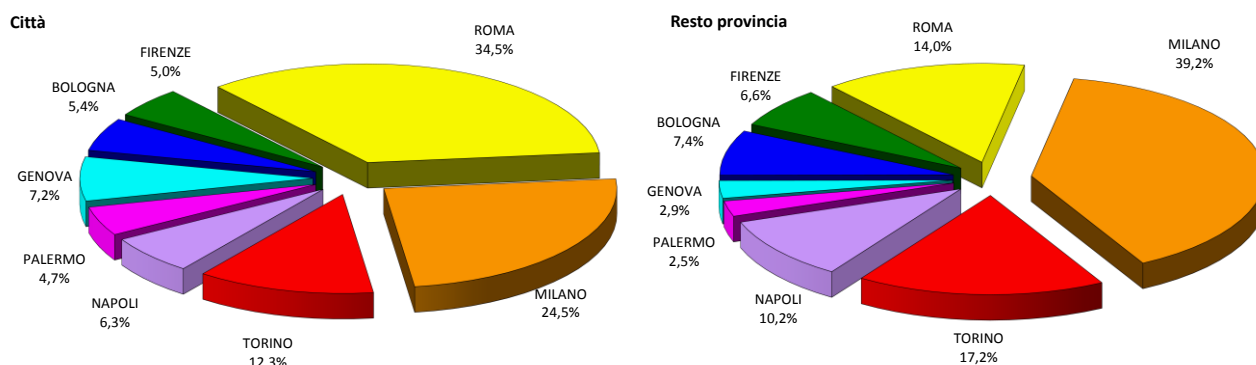
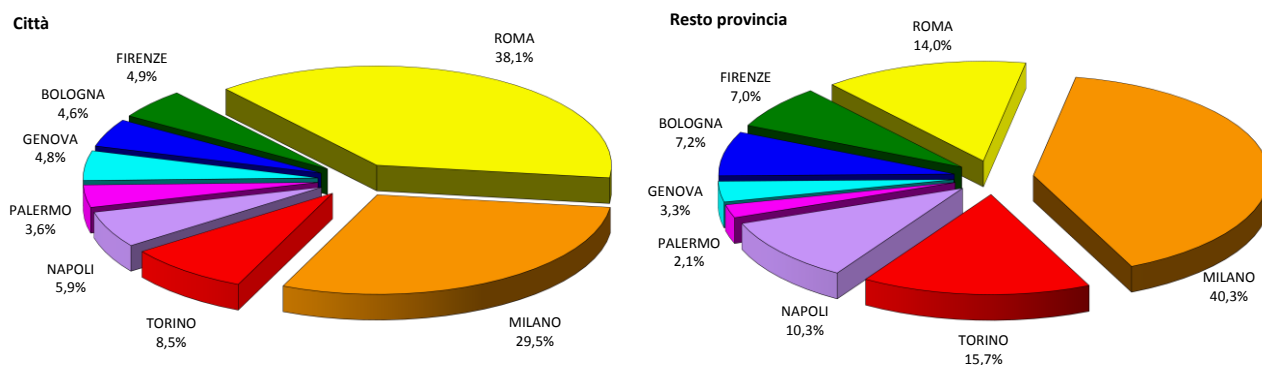


Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2017 milioni €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
ROMA	3.129	9,9%	38,1%	180.000	7.200
MILANO	2.423	20,7%	29,5%	196.800	20.000
TORINO	695	10,6%	8,5%	112.000	1.800
NAPOLI	485	16,2%	5,9%	152.300	1.700
PALERMO	298	10,7%	3,6%	124.600	800
GENOVA	396	6,4%	4,8%	109.300	-2.700
BOLOGNA	374	6,5%	4,6%	136.900	7.000
FIRENZE	404	9,4%	4,9%	161.400	1.800
Totale	8.203	13,0%	100%	163.000	7.900
Resto provincia	Capitale 2017 milioni €	Var.% capitale 2016/17	Quota Capitale	Capitale unitario 2017 €	Differenza Capitale unitario 2016/17 €
ROMA	893	10,3%	14,0%	125.900	1.000
MILANO	2.568	8,6%	40,3%	129.700	800
TORINO	1.004	10,0%	15,7%	115.300	1.100
NAPOLI	659	15,9%	10,3%	127.300	3.200
PALERMO	136	10,4%	2,1%	106.900	2.700
GENOVA	212	12,4%	3,3%	146.000	-5.900
BOLOGNA	456	0,6%	7,2%	122.400	-2.700
FIRENZE	448	4,5%	7,0%	134.400	-800
Totale	6.376	9,0%	100%	126.100	600

Figura 37: Quote capitale erogato 2017 per le principali città e resto provincia



5 Le locazioni

Nel 2017 sono stati circa 1,7 milioni i nuovi contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate, trasmessi telematicamente o presentati allo sportello, per un totale di oltre 2 milioni di immobili. Sulla base di questo flusso annuale, nel presente capitolo, che giunge quest'anno alla terza edizione, sono proposte le statistiche relative al solo mercato degli affitti delle abitazioni in Italia.

La Tabella 35 mostra che, con riferimento ai soli immobili locati per intero, le unità a uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.373.091, in lieve calo rispetto al dato dello scorso anno (-0,8%). Quasi 370 mila risultano invece gli immobili locati per uso non abitativo, più o meno in linea con il 2016 (+0,2%).

Tabella 35: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione

	2015	2016	2017	var 2016/17%
AD USO ABITATIVO	1.375.632	1.384.328	1.373.091	-0,8%
AD USO NON ABITATIVO	368.865	368.892	369.782	0,2%
TOTALE	1.744.497	1.753.220	1.742.873	-0,6%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 35. Ciò per le ragioni che sono illustrate nella nota metodologica sulle locazioni immobiliari cui si rinvia²³ per ogni approfondimento.

La complessità contrattuale e la segmentazione del mercato delle locazioni hanno richiesto una classificazione delle diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, che ha portato a individuare quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Contratti non agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa²⁴.

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa²⁴.

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso

²³ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/nota+metodologica>

²⁴ I contratti per studenti e quelli a canone concordato, come ribadito anche nel D.M. 16/01/2017 (del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze), possono avere ad oggetto immobili situati su tutto il territorio nazionale, anche se non ricadono in comuni ad alta tensione abitativa. In questo caso non godono però delle agevolazioni fiscali ai fini dell'imposta di registro e dell'IRPEF (non possono essere registrati con il codice L2 nel modello RL1) ma potrebbero avvalersi di agevolazioni sulle imposte locali (ad. esempio per l'IMU ai sensi dei commi 53 e 54 dell'articolo 1 della legge 208/2015).

presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le nuove locazioni registrate nel 2017, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra l'82% e l'87% circa del totale delle nuove locazioni registrate nell'anno. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovuti a errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri²⁵ ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8²⁶.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello *stock* residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo *stock* in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo *stock* di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo *stock* depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁷.

Per la prima volta in questo Rapporto, come per le compravendite, i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni locate sono stati revisionati e la superficie utilizzata è quella determinata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C e presente negli archivi catastali. Nel paragrafo 5.5 sono riportate le statistiche di sintesi relative agli anni 2015 e 2016, rielaborate sulla base del nuovo dato di superficie.

Nella Tabella 36 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2017, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2017

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ORD_T	149.138	1,0%	12,0	80,6	819,4	68,2
ORD_L	469.574	3,1%	40,7	86,7	2.584,9	63,5
AGE_S	27.242	0,2%	2,4	87,8	180,8	75,5
AGE_C	203.746	1,4%	17,8	87,4	1.181,8	66,4
Totale	849.700	5,7%	72,9	85,8	4.766,8	65,4

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

Complessivamente le abitazioni locate nel 2017 ammontano a circa il 6% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono poco meno di 4,8 miliardi di euro di canone totale per quasi 73 milioni di

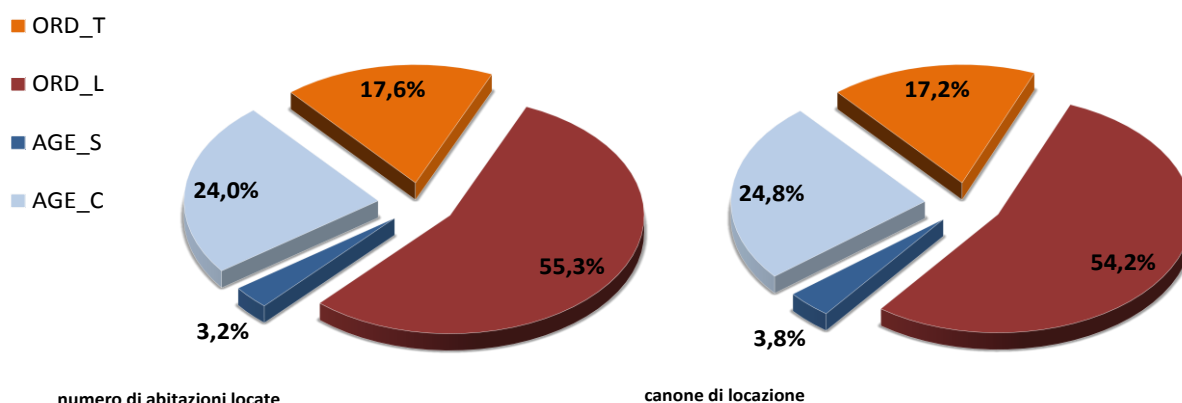
²⁵ È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che in una specifica città il canone unitario per il segmento agevolato risulti più elevato di quello ordinario.

²⁶ Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

²⁷ Il numero di immobili residenziali non destinati ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati relativi all'utilizzo degli immobili elaborati con riferimento all'anno 2014 e disponibili nell'ultima edizione (2017) de *Gli Immobili in Italia*, pubblicazione a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al quale si rimanda per eventuali approfondimenti metodologici.

metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 86 m², con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 65,4 €/m². La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che circa il 55% riguarda il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo, sia in termini di numero di abitazioni sia di canone generato (Tabella 36). Il dato risulta in calo rispetto allo scorso anno a vantaggio degli altri segmenti, in particolare di quelli di più breve durata. Il segmento dell'agevolato concordato, già in crescita lo scorso anno, supera nel 2017 le 200 mila unità con quasi 1.200 milioni di euro di canone generato, pari a circa un quarto del totale. In forte ascesa, come detto, i due segmenti con contratti di durata inferiori ai 3 anni, con l'ordinario transitorio che incide più sul piano quantitativo (17,6%) che su quello monetario (17,2%), e l'agevolato per studenti che, pur confermandosi come mercato di "nicchia", aumenta il proprio peso percentuale, soprattutto in termini di "fatturato": dal 2,9% del 2016 al 3,8 % del 2017.

Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2017



Il canone medio annuo per unità di superficie è il più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (75,5 €/m²), quello più basso è nei contratti ordinari di lungo periodo (63,5 €/m²).

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato delle locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa, dove sono tendenzialmente ubicati²⁸ gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nella Tabella 37 e nella Figura 39 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. Risulta, anzitutto, che il canone medio annuo per unità di superficie è, come logico attendersi, più elevato per entrambi i segmenti del mercato ordinario (77,2 €/m² e 76,6 €/m²) rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni, ma anche rispetto ai segmenti del mercato agevolato. L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, l'8% circa complessivo, con il mercato contratti ordinari di lungo periodo che fa segnare il 3,6%.

²⁸ Non si può *a priori* escludere che alcuni immobili agevolati siano in realtà localizzati in altri comuni, non a.t.a. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

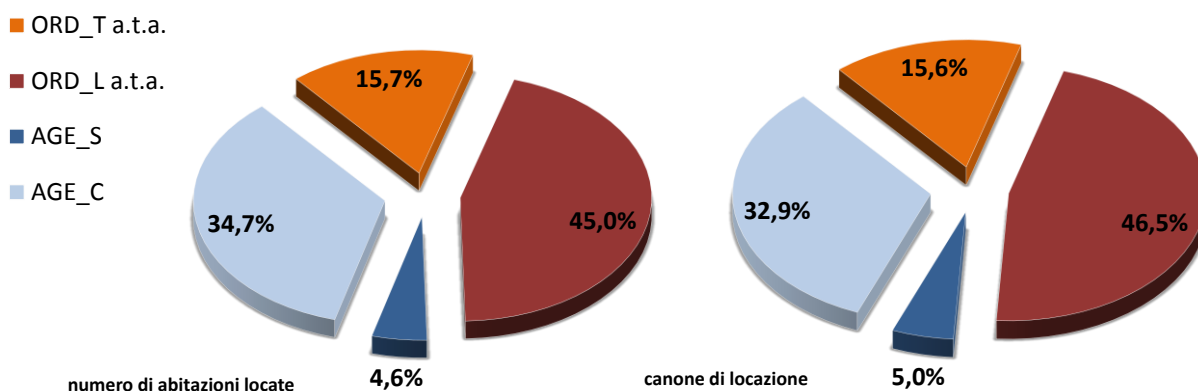
Tabella 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2017 nei comuni alta tensione abitativa

Segmenti di mercato comuni alta tensione abitativa	Abitazioni locate 2017 n.	IML ²⁹ 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media abitazione locata 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ORD_T a.t.a.	92.009	1,3%	7,3	78,9	560,7	77,2
ORD_L a.t.a.	264.611	3,6%	21,8	82,5	1.672,6	76,6
AGE_S	27.242	0,4%	2,4	87,8	180,8	75,5
AGE_C	203.746	2,8%	17,8	87,4	1.181,8	66,4
Totale	587.608	8,1%	49,3	83,9	3.595,9	72,9

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2017 nei comuni a.t.a.



²⁹ L'IML viene calcolato in questo caso prendendo a riferimento lo stock immobiliare relativo ai soli comuni a.t.a.

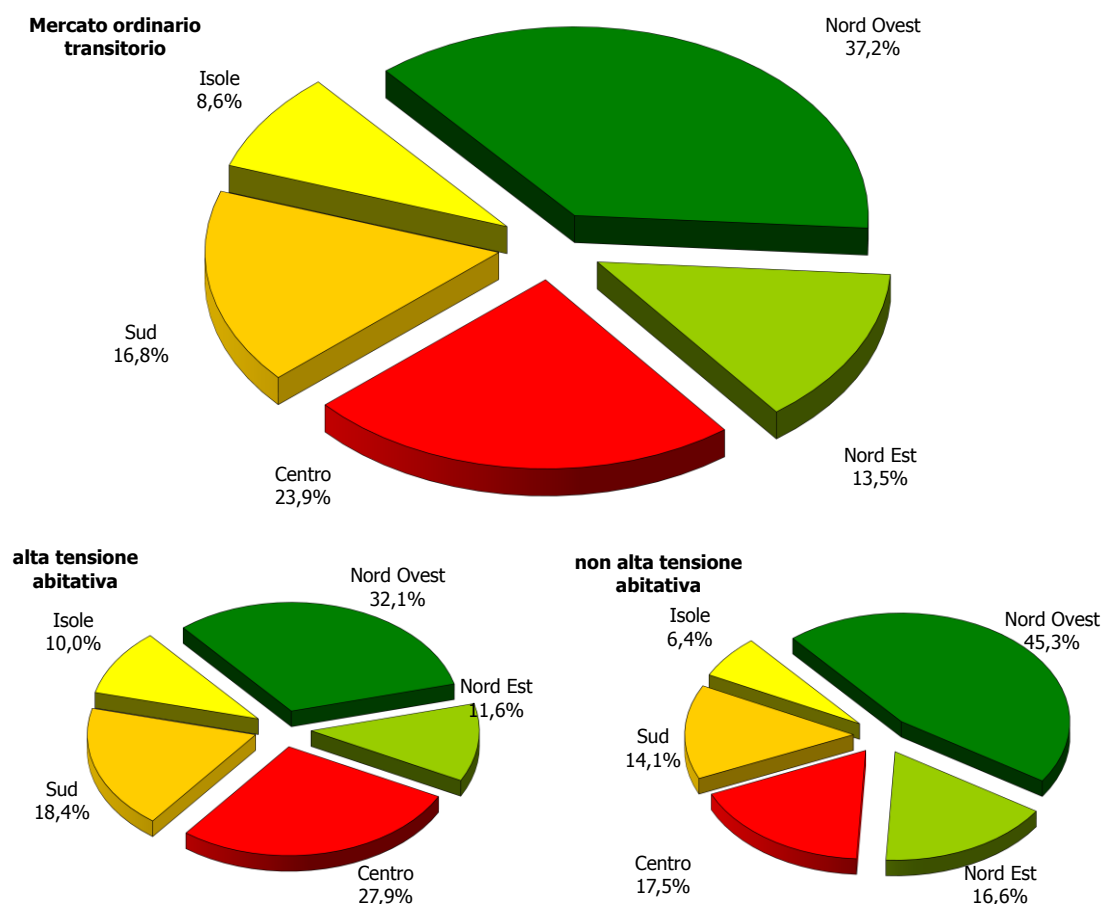
5.1 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2017 riguardano poco più di 149 mila abitazioni, vale a dire l'1% dello *stock* potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di oltre 12 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo supera gli 800 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 68 €/m² (Tabella 38). In questo segmento di mercato, considerando le sole abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie supera i 77 €/m². Tale valore risulta particolarmente elevato al Nord Ovest (93,2 €/m²) dove si concentra circa un terzo delle locazioni.

Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	55.437	1,3%	4.022.111	72,6	310,5	77,2
Nord Est	20.156	0,8%	1.650.363	81,9	114,3	69,3
Centro	35.672	1,3%	2.979.873	83,5	232,6	78,1
Sud	25.004	0,7%	2.225.156	89,0	105,4	47,4
Isole	12.869	0,7%	1.145.749	89,0	56,6	49,4
ITALIA	149.138	1,0%	12.023.251	80,6	819,4	68,2
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	29.531	1,7%	2.052.526	69,5	191,3	93,2
Nord Est	10.656	0,9%	855.044	80,2	67,1	78,5
Centro	25.661	1,5%	2.083.689	81,2	183,7	88,2
Sud	16.973	1,0%	1.471.409	86,7	76,5	52,0
Isole	9.188	1,0%	801.195	87,2	42,1	52,6
ITALIA	92.009	1,3%	7.263.862	78,9	560,7	77,2
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	25.906	1,1%	1.969.586	76,0	119,2	60,5
Nord Est	9.500	0,6%	795.319	83,7	47,2	59,4
Centro	10.011	1,1%	896.184	89,5	48,9	54,6
Sud	8.031	0,5%	753.747	93,9	28,8	38,3
Isole	3.681	0,4%	344.554	93,6	14,5	41,9
ITALIA	57.129	0,8%	4.759.389	83,3	258,7	54,4

Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2017



Le principali città

Spostando l'attenzione sui dati relativi alle 8 principali città italiane per popolazione (Tabella 39), Roma, Milano e Firenze sono le città con i valori del canone medio annuo ben al di sopra della media complessiva. Milano e Firenze sono anche le città con i valori più elevati dell'IML (2,4% e 2,8% rispettivamente) insieme a Torino (2,3%). Napoli e Palermo mostrano i canoni medi annui più bassi con mercati non particolarmente attivi (IML pari a 0,7% a Napoli e 1,2% a Palermo).

Tabella 39: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ROMA	7.834	1,5%	603.623	77,1	73,8	122,3
MILANO	8.759	2,4%	608.170	69,4	75,3	123,8
NAPOLI	1.493	0,7%	124.893	83,7	8,3	66,5
TORINO	4.864	2,3%	325.151	66,8	28,1	86,5
PALERMO	1.665	1,2%	144.470	86,8	8,4	58,3
GENOVA	1.578	1,4%	121.373	76,9	10,4	85,3
BOLOGNA	993	1,0%	80.586	81,2	7,7	96,0
FIRENZE	2.301	2,8%	197.195	85,7	23,0	116,6
TOTALE	29.487	1,7%	2.205.459	74,8	235,1	106,6

5.2 Il mercato ordinario lungo periodo

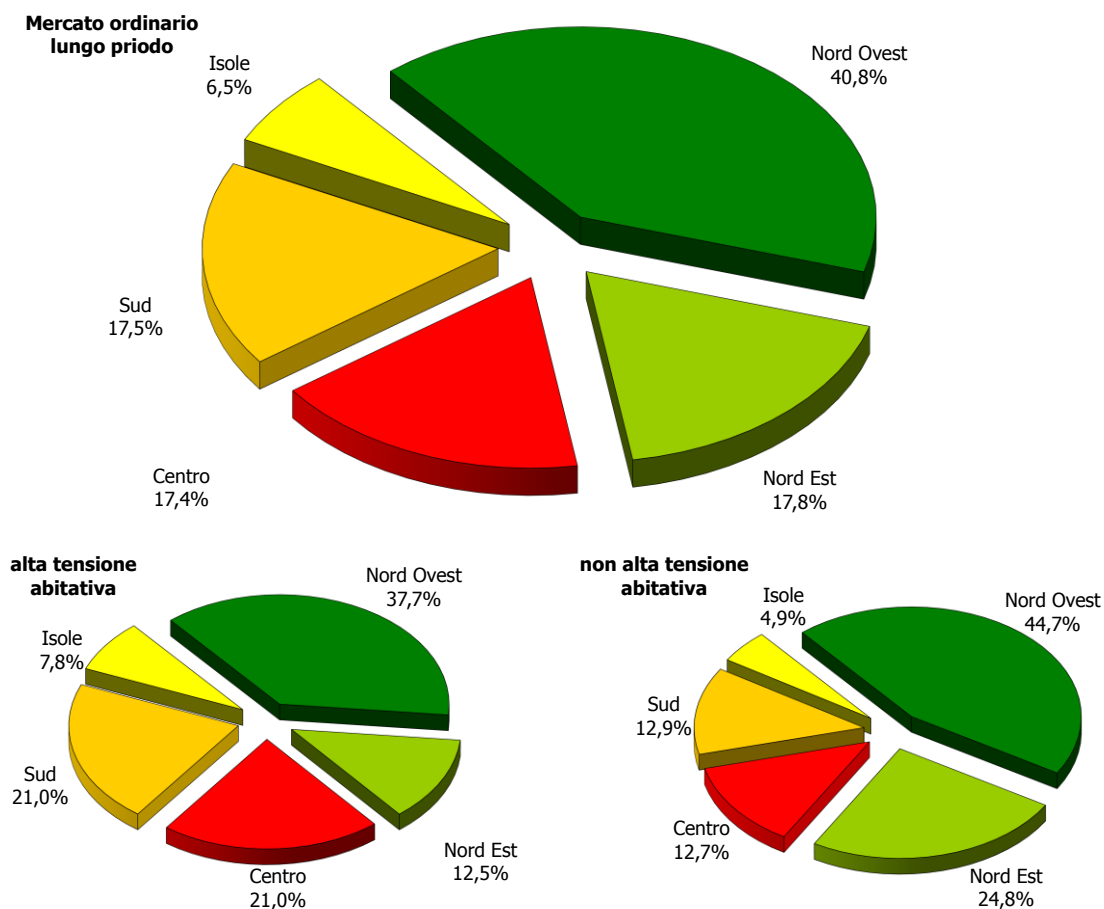
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2017 interessano poco meno di 470 mila abitazioni, con un IML pari al 3,2% e una superficie complessiva di oltre 40 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a quasi 2,6 miliardi di euro e il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 63 €/m² (Tabella 40).

Per tale segmento di mercato, considerando le sole abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 77 €/m². I valori più elevati si confermano al Nord Ovest (94,8 €/m²) e al Centro (90,4 €/m²) con uno scarto significativo sulle regioni meridionali e insulari.

Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	191.372	4,6%	15.198.520	79,4	1.101,4	72,5
Nord Est	83.778	3,2%	7.321.085	87,4	446,6	61,0
Centro	81.707	3,1%	7.058.594	86,4	539,0	76,4
Sud	82.096	2,4%	8.061.154	98,2	363,1	45,0
Isole	30.621	1,7%	3.074.149	100,4	134,8	43,9
ITALIA	469.574	3,2%	40.713.500	86,7	2.584,9	63,5
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	99.703	5,7%	7.274.532	73,0	689,6	94,8
Nord Est	33.018	3,0%	2.635.435	79,8	202,5	76,8
Centro	55.691	3,3%	4.636.435	83,3	419,1	90,4
Sud	55.658	3,3%	5.282.443	94,9	266,0	50,4
Isole	20.541	2,3%	2.013.597	98,0	95,3	47,3
ITALIA	264.611	3,7%	21.842.441	82,5	1.672,6	76,6
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	91.669	3,8%	7.923.988	86,4	411,8	52,0
Nord Est	50.760	3,4%	4.685.650	92,3	244,1	52,1
Centro	26.016	2,7%	2.422.159	93,1	119,8	49,5
Sud	26.438	1,5%	2.778.711	105,1	97,1	35,0
Isole	10.080	1,1%	1.060.552	105,2	39,5	37,3
ITALIA	204.963	2,7%	18.871.059	92,1	912,3	48,3

Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locare 2017



Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano conferma i suoi primati, con un IML pari a 8,6% e un canone annuo medio per unità di superficie che sfiora i 150 €/m². Bologna, dove il canone medio annuo è circa 108 €/m², è la seconda città con mercato di locazione più dinamico in questo segmento (IML pari a 6%). Palermo è, anche in questo segmento, la meno cara (55,2 €/m²) e Genova mostra il mercato meno attivo (IML pari 1,8%).

Tabella 41: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locare 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ROMA	20.458	3,9%	1.631.843	79,8	198,1	121,4
MILANO	32.282	8,8%	2.241.039	69,4	329,9	147,2
NAPOLI	9.502	4,6%	741.691	78,1	55,6	74,9
TORINO	11.181	5,3%	755.914	67,6	62,1	82,1
PALERMO	5.269	3,7%	489.958	93,0	27,0	55,2
GENOVA	2.086	1,8%	164.864	79,0	11,3	68,2
BOLOGNA	6.050	6,0%	430.494	71,2	46,6	108,2
FIRENZE	3.555	4,4%	282.876	79,6	33,5	118,5
TOTALE	90.383	5,1%	6.738.677	74,6	764,0	113,4

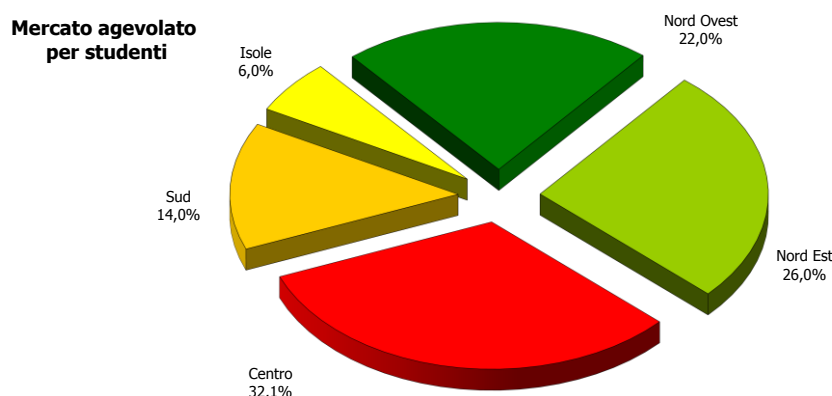
5.3 Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa (per questo agevolate) ammontano nel 2017 a poco più di 27 mila unità, pari a circa lo 0,4% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 180 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie intorno ai 75 €/m² (Tabella 42). Centro e Nord-Ovest sono le due aree con i valori di canone unitario più elevati, pari a rispettivamente a 89,6 €/m² e 78,8 €/m². Il mercato più attivo in rapporto allo stock si trova al Nord Est (IML pari a 0,6%).

Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	5.996	0,3%	465.805	77,7	36,7	78,8
Nord Est	7.071	0,6%	627.517	88,7	46,5	74,1
Centro	8.739	0,5%	776.143	88,8	69,6	89,6
Sud	3.808	0,2%	364.036	95,6	19,8	54,5
Isole	1.628	0,2%	159.124	97,7	8,1	51,0
ITALIA	27.242	0,4%	2.392.625	87,8	180,8	75,5

Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2017



Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti sembrano concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML supera l'1% (Tabella 43). In media il canone unitario più elevato si registra a Roma con 123 €/m² e ancora a Palermo quello più basso, sotto i 50 €/m².

Tabella 43: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ROMA	3.076	0,6%	256.127	83,3	31,5	123,0
MILANO	527	0,1%	38.723	73,5	4,2	107,7
NAPOLI	214	0,1%	19.948	93,2	1,5	76,5
TORINO	2.386	1,1%	188.626	79,1	14,4	76,2
PALERMO	355	0,2%	36.712	103,4	1,8	49,3
GENOVA	645	0,6%	57.377	89,0	4,4	77,4
BOLOGNA	727	0,7%	63.542	87,4	5,5	86,1
FIRENZE	965	1,2%	86.618	89,8	9,2	106,0
TOTALE	8.895	0,5%	747.672	84,1	72,5	96,9

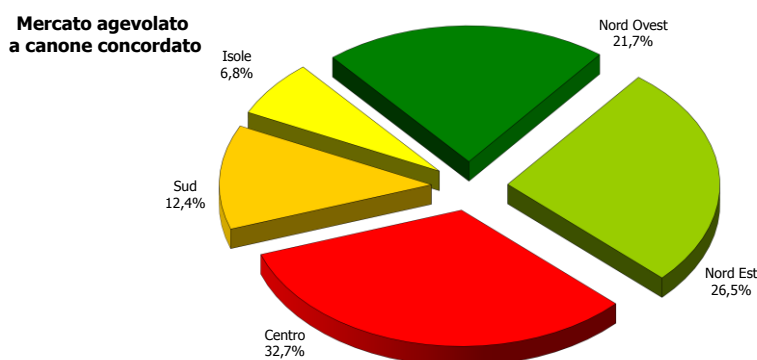
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state oltre 200 mila nel 2017, pari a quasi il 3% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo sfiora i 1,2 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 66 €/m² (Tabella 44). Guardando alle singole aree è da rilevare l'importanza di questo segmento nel Nord Est, dove l'IML è vicino al 5%.

Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
Nord Ovest	44.192	2,5%	3.559.860	80,6	227,3	63,9
Nord Est	53.940	4,8%	4.469.315	82,9	293,2	65,6
Centro	66.550	3,9%	5.846.055	87,8	468,2	80,1
Sud	25.266	1,5%	2.533.914	100,3	125,1	49,4
Isole	13.798	1,5%	1.393.087	101,0	67,9	48,7
ITALIA	203.746	2,8%	17.802.230	87,4	1.181,8	66,4

Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2017



Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di *stock* locato nelle città di Genova e Bologna con un IML pari rispettivamente a 5,9% e 4,8% nel 2017. Al contrario a Milano, come già osservato negli anni precedenti, questa componente continua ad avere un peso trascurabile con meno di 2.000 immobili locati, pari a circa lo 0,5% dello *stock* potenzialmente disponibile. Roma si conferma la città con il canone medio unitario più elevato, quasi 116 €/m². All'altro estremo troviamo ancora una volta Palermo con un canone inferiore a 54 €/m² (Tabella 45).

Tabella 45: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2017 n.	IML 2017 %	Superficie complessiva 2017 milioni m ²	Superficie media 2017 m ²	Canone annuo complessivo 2017 milioni €	Canone annuo medio 2017 €/m ²
ROMA	23.128	4,4%	1.936.879	83,7	224,4	115,9
MILANO	1.795	0,5%	137.111	76,4	12,5	91,1
NAPOLI	3.157	1,5%	293.998	93,1	23,3	79,1
TORINO	8.440	4,0%	634.186	75,1	42,8	67,5
PALERMO	4.730	3,3%	474.447	100,3	25,5	53,7
GENOVA	6.783	5,9%	559.767	82,5	38,7	69,1
BOLOGNA	4.843	4,8%	389.209	80,4	33,9	87,0
FIRENZE	2.500	3,1%	216.392	86,6	21,2	98,1
TOTALE	55.376	3,2%	4.641.987	83,8	422,2	90,9

5.5 Dati 2015 e 2016

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati relativi al 2015 e al 2016 ricostruiti con la nuova superficie calcolata per gli immobili.

Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 milioni m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²
ORD_T	145.133	1,0%	11,8	81,1	793,3	67,4
ORD_L	492.955	3,3%	43,4	88,0	2.690,5	62,0
AGE_S	17.985	0,1%	1,6	89,9	120,5	74,5
AGE_C	165.633	1,1%	14,6	88,2	964,2	66,0
Totale	821.706	5,6%	71,4	86,8	4.568,4	64,0

ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo; **AGE_S** agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 milioni m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²
ORD_T	142.094	1,0%	11,5	80,9	772,0	67,1
ORD_L	475.744	3,2%	41,6	87,4	2.594,6	62,4
AGE_S	20.394	0,1%	1,8	88,8	135,4	74,7
AGE_C	191.245	1,3%	16,8	87,8	1.109,8	66,1
Totale	829.477	5,6%	71,7	86,4	4.611,7	64,3

ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo; **AGE_S** agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

6 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (*affordability index*)

a cura dell'ABI

6.1 Introduzione

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie ed in particolare della loro vulnerabilità ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo. Se con lo scoppio della Grande Crisi il profilo finanziario di tale tema è stato argomento centrale per le economie anglosassoni, anche in relazione a comportamenti non prudenti tenuti dalle famiglie e dai sistemi finanziari di quei paesi, in Italia la questione della situazione delle famiglie ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, alla particolare virulenza che da noi ha avuto la recessione 2008-09 ed alla persistenza poi di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2014: una concatenazione di eventi che ha profondamente inciso sulla capacità di risparmio delle nostre famiglie.

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Agenzia delle Entrate (AdE), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2018, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicato lo scorso anno per il complesso delle famiglie italiane sia a livello nazionale che a livello regionale.

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2017. In coerenza con i dati forniti dall'AdE l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per dar conto degli andamenti dei primi mesi del 2018. Nel terzo paragrafo viene presentata la disaggregazione regionale dell'indice, che ha lo scopo di dar conto della maggiore o minore variabilità territoriale delle condizioni di accessibilità e di segnalarne le tendenze più recenti.

6.2 L'indice di *affordability*

La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense National Association of Realtors (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo³⁰ di durata T e *loan-to value* LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile³¹.

³⁰ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

³¹ Un metodo alternativo nel contesto degli *housing cost approach* è quello dell'*house price-to income ratio*, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile. Per una rassegna sui metodi di misura dell'*affordability* si veda Ndubueze (2007).

In formule avremo dunque:

$$\text{AffordabilityIndex}_{\text{BASE}} = \frac{\text{rata}(i, T, \text{PrezzoCasa} \cdot \text{LTV}\%)}{\text{Reddito}} \quad (1)$$

Dalla (1) si evince immediatamente che il calcolo dell'indice in questione oltre ai già menzionati parametri T e LTV% dipende da tre variabili fondamentali:

- il tasso di interesse, che riflette il funzionamento dell'intermediazione creditizia e gli impulsi di politica monetaria;
- il prezzo della casa, che esprime le dinamiche intrinseche del mercato abitativo;
- il reddito disponibile, che esprime il grado di sviluppo di un Paese e risente evidentemente del suo complessivo grado di competitività.

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T ed LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità³².

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani³³, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%³⁴.

Per semplificare l'interpretazione del suddetto indice possiamo applicare una semplice trasformazione:

$$\text{AffordabilityIndex} = 30\% - \text{AffordabilityIndex}_{\text{BASE}} \quad (2)$$

da cui discende che sottraendo l'indice calcolato nell'equazione (1) al tetto massimo di spesa convenzionalmente allocabile nella spesa per abitazione (pari al 30%), lo spartiacque tra poter acquistare e non poter acquistare una casa è il valore zero; avremo cioè che:

$\text{AffordabilityIndex} > 0\%$	$\Rightarrow$	La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato
$\text{AffordabilityIndex} \leq 0\%$	$\Rightarrow$	La famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Naturalmente la distanza positiva (negativa) da questo livello rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte della famiglia italiana. I dati delle tre variabili macro (vd equazione 1) necessarie per poter elaborare l'indice di *affordability* sono così calcolati:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato forniti dall'AdE fino al 2011 e, dall'Istat a partire dal 2012³⁵; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE³⁶; a seguito del processo di revisione delle zonizzazioni comunali, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'AdE ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle

³² Secondo l'indagine di Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, tra la fine del 2011 e la fine del 2013 il *loan-to-value* ratio (LTV%) sarebbe diminuito di 10 punti percentuali. Se avessimo lasciato variare tale parametro all'interno della formula di calcolo dell'indice di *affordability* avremmo paradossalmente registrato un miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di abitazioni.

³³ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

³⁴ Per il calcolo dell'indice si è trascurato il problema relativo all'esigenza delle famiglie di avere a disposizione risorse liquide per almeno il 20% del valore dell'immobile che si intende acquistare. Riflettendo su tale fatto si capisce perché la scelta di un valore del LTV% piuttosto elevato risponde ad una logica prudenziale.

³⁵ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

³⁶ Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%³⁷;

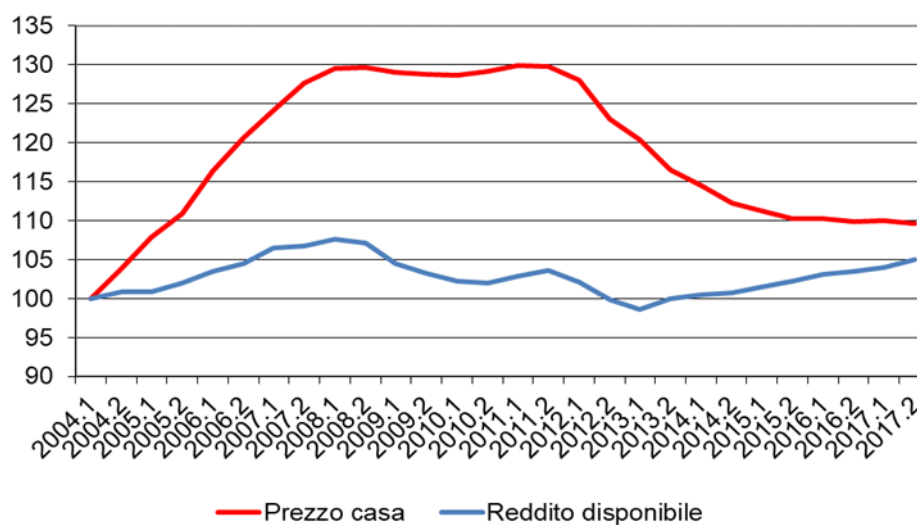
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³⁸;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore ai 10 anni. La scelta di considerare solo contratti a tasso fisso deriva dalla necessità di fornire una valutazione sulla capacità economica di lungo periodo delle famiglie di sostenere le rate del mutuo stesso, perché il nostro interesse non è sapere se la famiglia è in grado di pagare la prima rata del mutuo ma se è in grado di sostenere il costo medio delle rate sull'intero arco di vita del mutuo.

6.3 Gli andamenti dell'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie

Le componenti

Per valutare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. In Figura 44 riportiamo in serie semestrale la dinamica del prezzo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2016.

Figura 44: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Dal grafico emergono molti spunti interessanti. Intanto è subito da segnalare che la ripresa del reddito disponibile unitario, iniziata nel 2014, ha preso vigore nel corso dello scorso anno: a fine 2017 il reddito unitario nominale della famiglia media italiana risultava pari a meno più di €43.200, in crescita dell'1,4% rispetto all'anno prima, superiore di 6,5 punti percentuali rispetto al punto di minimo di fine 2013 e ormai prossimo ai livelli massimi pre-crisi (solo un punto percentuale separa il dato 2017 dal massimo del 2008).

³⁷ Tra i casi più significativi si segnala l'elevata rivalutazione del livello medio delle quotazioni delle abitazioni nei capoluoghi della Lombardia e, in particolare, nella città di Milano dove l'effetto è dovuto all'introduzione di un nuovo stato di conservazione ("ottimo").

³⁸ Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per stimare il reddito delle famiglie giovani, stime a cui si perviene sfruttando le informazioni micro contenute negli archivi dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

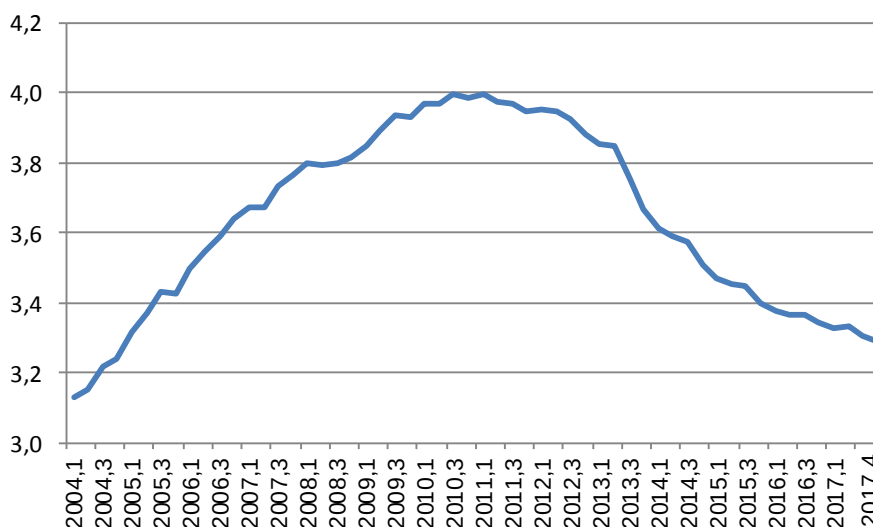
Secondo le nostre proiezioni³⁹ nel primo trimestre del 2018 il reddito dovrebbe essere ulteriormente cresciuto: per 4 decimi di punto rispetto al secondo semestre del 2017.

A fronte di questa dinamica positiva del reddito i prezzi immobiliari sembrano essersi stabilizzati sui livelli di fine 2015: tra rialzi e ribassi di modesta entità, nella media del secondo semestre del 2017 il costo di acquisto di una casa media era pari a poco meno di 142 mila euro. Tale livello dei prezzi residenziali risultava ancora superiore di 10 punti percentuali ai valori di inizio 2004, ma inferiore di 16 punti percentuali rispetto ai massimi di metà 2011. Secondo le nostre proiezioni⁴⁰ nel primo trimestre del 2018 il prezzo di una casa media sarebbe cresciuto di un modesto 0,1% rispetto al trimestre precedente e sceso della medesima entità se paragonato al primo trimestre del 2017.

La combinazione dei due andamenti ci fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato in Figura 45, un elemento che risulta molto utile a discriminare sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che è continuato lungo tutto il 2017: nel quarto trimestre dello scorso anno alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 106 giorni del proprio reddito per comprare una casa, 18 giorni in meno di quanto richiesto un anno prima, ma soprattutto 259 giorni in meno rispetto al punto di massimo registrato nel terzo trimestre del 2010. Tale andamento cedente del prezzo relativo delle case ha avuto importanti effetti di sostegno per l'indice di *affordability* come illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2018 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di ulteriori 4 giorni rispetto ai valori di fine 2017.

Figura 45: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



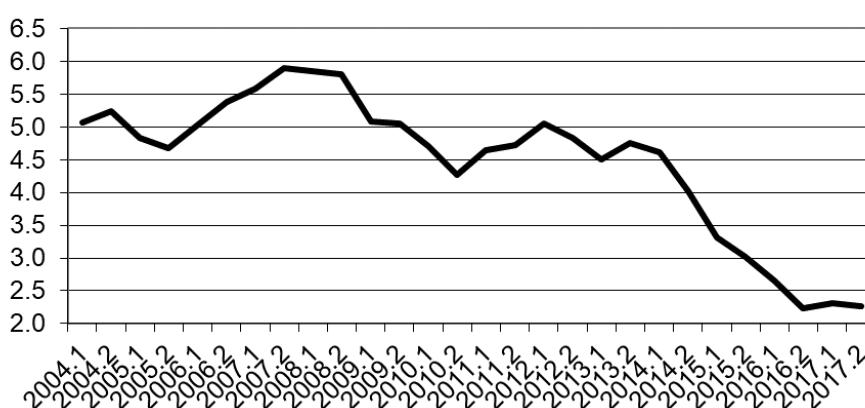
³⁹ Per stimare il reddito disponibile, abbiamo utilizzato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile. In particolare si sono utilizzate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro (sia totali che di dipendente), il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti a stimare la sua crescita fino al primo trimestre del 2018 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

⁴⁰ Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati OMI/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.

Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice è il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 46). Come già sottolineato, la nostra scelta è quella di monitorare il tasso sui mutui a tasso fisso a lungo termine, in modo da avere un riferimento di costo finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine⁴¹.

Figura 46: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)



Fonte: ns elaborazioni su dati Banca d'Italia

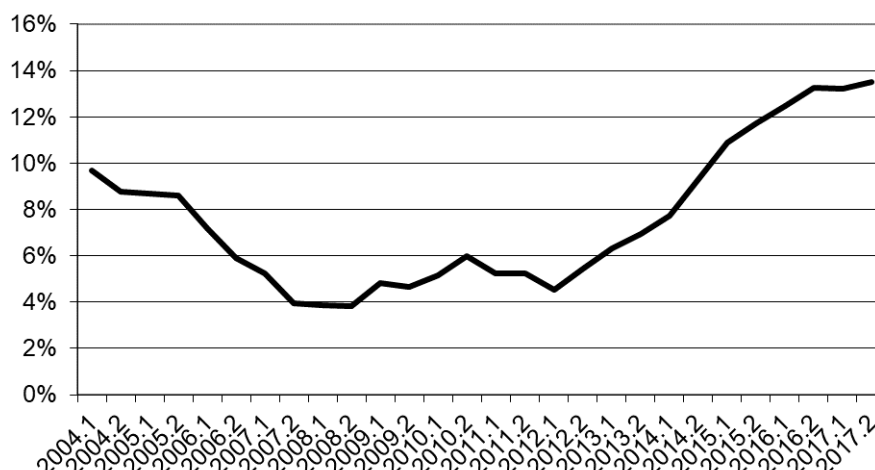
In questo caso nel corso del 2017, dopo un triennio di riduzioni, sembra essersi stabilizzato il costo del credito sui valori minimi raggiunti nel 2016: nella media del secondo semestre del 2017 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 2,3%, 1 decimo in più rispetto al dato di un anno prima ma 2,4 punti percentuali in meno del dato di fine 2013. Nei primi tre mesi del 2018 il tasso di interesse si è nuovamente ridotto collocandosi, nella media del trimestre, al 2,1%, nuovo minimo storico per il costo del credito.

L'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie

Come mostrato in Figura 47, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale calo del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e basso livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica dell'indice di *affordability* ancora positiva che porta l'indice a stabilire i suoi valori massimi, nell'orizzonte da noi monitorato. A fine 2017 l'indice risultava pari al 13,5%, 2 decimi in più dell'anno precedente, 9 punti percentuali più del punto di minimo locale del primo semestre del 2012 e superiore di 3,8 punti percentuali alla prima metà del 2004, precedente massimo storico.

⁴¹ Nella lunga fase di politica monetaria espansiva che abbiamo conosciuto e nella quale tuttora ci troviamo la considerazione di un tasso di interesse variabile in luogo di quello fisso avrebbe portato ad un deciso miglioramento dell'indice.

Figura 47: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Il dato medio semestrale è tuttavia l'esito di un profilo temporale in forte evoluzione ed appare dunque importante disporre di una stima delle dinamiche del nostro indicatore a frequenza mensile.

Figura 48: Indice di *affordability* su base mensile



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Per allineare le serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui, che nella media del primo trimestre del 2018 si sono ulteriormente ridotti rispetto ai livelli di fine 2017, abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo in Figura 48 la dinamica fino al marzo del 2018. La dinamica a frequenza più elevata evidenzia come nei primi mesi del 2018 l'indice di *affordability* abbia mostrato un ulteriore miglioramento: a marzo di quest'anno infatti l'indice dovrebbe aver toccato il 13,8%, valore superiore di 1 decimo di punto rispetto al dato di dicembre del 2017 e di 5 decimi rispetto al dato di un anno prima.

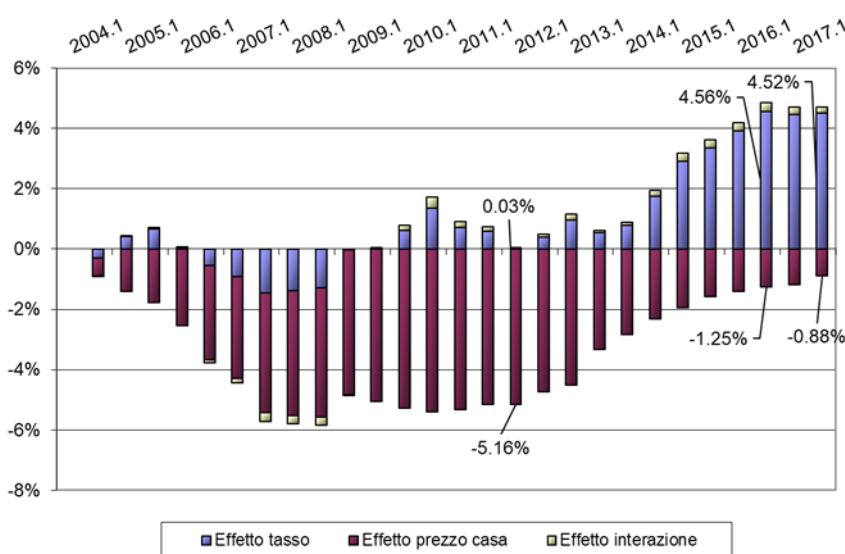
A questo punto possiamo indagare sui fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare sul ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva dell'indice può essere scomposta in tre componenti:

1. l'effetto prezzo, che misura il contributo dato alla variazione dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
2. l'effetto tasso, che misura il contributo dato alla variazione dai movimenti del tasso di interesse;
3. l'effetto residuale, risultante dalla combinazione dei due precedenti effetti, e dovuto alla contemporanea variazione dei prezzi (relativi) e dei tassi d'interesse.

Sotto il profilo tecnico, il primo effetto (**componente reale**) è stato calcolato considerando stabile su tutto il periodo il tasso di interesse sui mutui al livello di partenza; il secondo effetto (**componente finanziaria**), considerando stabile il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile, sempre al suo livello di partenza; il terzo effetto viene valutato a residuo.

La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata in Figura 49.

Figura 49: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Analizzando gli andamenti dell'ultimo anno, si vede come il miglioramento di 2 decimi di punto percentuali, rilevato in precedenza, sia dovuto soprattutto alla riduzione del prezzo relativo delle case, mentre risulta trascurabile sia il contributo del costo del credito che della componente residuale. In termini di livelli va tuttavia notato come la componente finanziaria risulta positiva da otto anni, mentre la componente reale è ancora in territorio negativo anche se in miglioramento da ben 13 semestri. Per quanto riguarda il primo trimestre del 2018, il miglioramento di 2 decimi di punto dell'indice di *affordability*, rispetto all'ultimo trimestre del 2017, deve essere attribuito in parti uguali sia alla componente finanziaria che a quella reale.

Il quadro fin qui illustrato può essere ulteriormente arricchito analizzando la distribuzione delle famiglie relativamente al nostro indice di *affordability*: in particolare è utile analizzare la distribuzione dell'indice di *affordability* per famiglie distinte per livello di reddito.

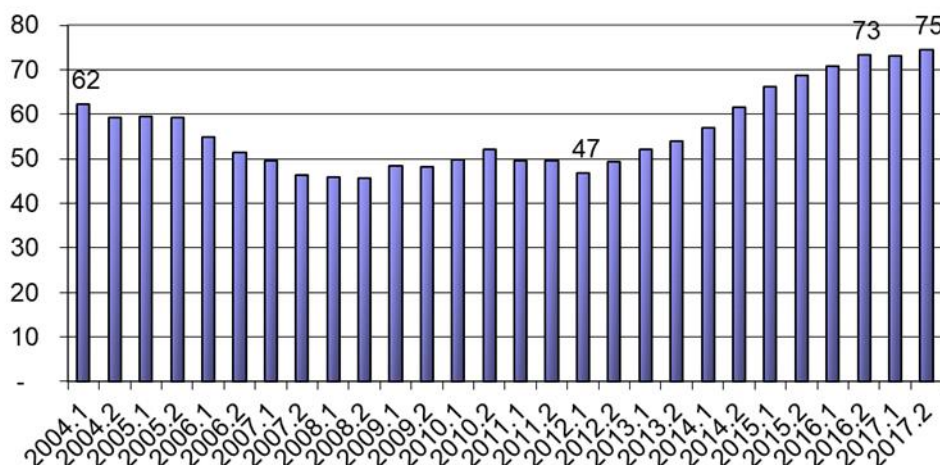
Utilizzando le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dalla menzionata indagine della Banca d'Italia⁴² possiamo determinare qual è stata nel corso del tempo la quota di famiglie con un reddito che soddisfa il nostro criterio di *affordability*, per cui, cioè, la rata del mutuo da pagare non supera il 30% del prezzo di acquisto dell'abitazione⁴³ (Figura 50).

⁴² Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini dal 2004 al 2016; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

⁴³ In altri termini abbiamo calcolato il seguente ratio:

$$\text{Reddito*} = \frac{\text{rata}(i, T, \text{PrezzoCasa} \cdot \text{LTV}\%)}{30\%}$$

Figura 50: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

In coerenza con quanto visto finora, anche l'aspetto distributivo mostra quest'anno un ulteriore miglioramento rispetto ai già positivi risultati di un anno prima ma soprattutto al punto di minimo di inizio 2012: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione rappresentava il 47% del totale delle famiglie, nel secondo semestre del 2017 tale percentuale è risultata ampiamente maggioritaria commisurandosi al 75%, 2 punti percentuali in più del dato di fine 2016; anche in questo caso si stabilisce un nuovo massimo storico (per il periodo da noi esaminato), migliorando di 13 punti percentuali il dato del primo semestre del 2004.

In definitiva, nel 2016, il permanere della politica espansiva della BCE e il miglioramento delle condizioni dell'economia, con conseguente ripresa del reddito delle famiglie italiane, hanno ulteriormente migliorato le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media, rafforzando il *trend* già in corso a partire dal 2013; oggi l'indice di *affordability* si colloca sui valori massimi nell'orizzonte di analisi. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno sembrano indicare un ulteriore, lieve, miglioramento, grazie sia ad un miglioramento delle condizioni finanziarie, sia per una maggiore dinamica relativa del reddito disponibile delle famiglie rispetto a quella delle quotazioni immobiliari.

6.4 L'indice di *affordability* per le famiglie giovani

Se i dati relativi all'accessibilità dell'abitazione da parte della famiglia italiana media sono di sicuro interesse, importanti possono risultare quelli riferibili a particolari tipologie di famiglie.

In particolare è da prestare attenzione a due tipologie di famiglie che dovrebbero presentare specifiche caratteristiche di potenziale vulnerabilità:

- quelle che, sul totale, hanno l'effettiva esigenza di acquistare un'abitazione in quanto, con capo di giovane età, non dispongono di casa di proprietà né possono usufruire a titolo gratuito di una casa di proprietà di altri familiari (tipicamente i genitori)⁴⁴.
- quelle che abitando in un grosso centro urbano si trovano a fronteggiare i maggiori costi medi di un'abitazione tipici di quelle realtà.

In questo paragrafo presentiamo elaborazioni su base semestrale relativamente alle famiglie con capo di giovane età, mentre rinviamo al capitolo dei dati regionali per le elaborazioni relative alle famiglie che abitano nei grandi centri urbani.

dove Reddito* indica il reddito minimo indispensabile per poter acquistare un'abitazione stante i prezzi medi di mercato e i tassi d'interesse.

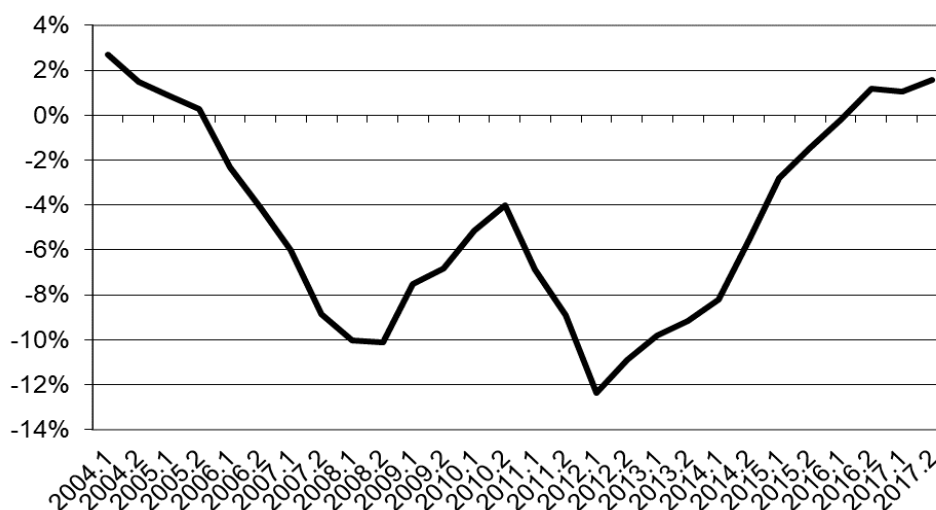
⁴⁴ In Italia il possesso o l'utilizzo a titolo gratuito di abitazioni è molto frequente: oltre il 75% delle famiglie si trova infatti in questa situazione.

Per analizzare le famiglie giovani abbiamo utilizzato i dati sull'indagine delle famiglie della Banca d'Italia. Da questa abbiamo isolato le informazioni relative a quei nuclei in cui il capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni e che non dispongono di una casa. Dai dati più recenti (indagine sul 2016) emerge che le famiglie così definite sono circa il 7% del totale, cioè 1 milione 787 mila, ed hanno in media un reddito pari a circa il 58% di quello medio nazionale⁴⁵. Nel calcolo dell'indice per questa categoria di famiglie non si fanno, invece, ipotesi *ad hoc* relativamente sia al prezzo che alla dimensione dell'abitazione che vengono posti pari al valore medio nazionale⁴⁶.

Sulla base di queste ipotesi possiamo calcolare l'indice di *affordability* per questa tipologia di famiglie ottenendo gli andamenti illustrati in Figura 51.

Come era ragionevole aspettarsi, dato il minor livello di reddito, le condizioni di accessibilità delle famiglie giovani non proprietarie risulta peggiore di quelle relative alla media delle famiglie e per larga parte del periodo considerato tali famiglie non sono state, in media, in grado di poter accedere all'acquisto di una casa finanziato con un mutuo⁴⁷. Tuttavia, a partire dalla fine del 2016, l'indice di *affordability* di tali famiglie è ritornato in territorio positivo su livelli non molto discosti da quanto registrato nei primi anni del nostro campione temporale.

Figura 51: Indice di affordability (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

In termini congiunturali va notato come dopo il punto di minimo toccato a metà 2012, le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione siano migliorate in maniera evidente: a fine 2017 l'indice di *affordability* per queste famiglie segnava un valore positivo per circa 2 p.p., migliore di 14 punti percentuali rispetto ai minimi del 2012. Tale miglioramento può essere attribuito in parti eguali alla riduzione del costo del finanziamento e del prezzo relativo delle case.

Se si guarda alla distribuzione reddituale di queste famiglie risulta che oggi il 52% delle famiglie giovani non proprietarie può accedere all'acquisto di una abitazione; questo dato rappresenta un massimo storico, e segna un miglioramento vistoso rispetto alla prima metà del 2012, quando solo il 18% delle famiglie giovani era in grado di poter accedere all'acquisto di una abitazione.

⁴⁵ Va notato che il reddito relativo delle famiglie giovani e senza casa di proprietà ha assunto un andamento marcatamente decrescente nel corso del tempo, passando da valori prossimi al 70% nel 2004 a valori prossimi al 60% dal 2012 in poi. Anche la numerosità dei nuclei è andata diminuendo costantemente passando da valori prossimi al 10% delle famiglie a valori prossimi al 7%. L'insieme di questi due andamenti non è sorprendente se si considera come il periodo di bassi tassi di interesse che ha caratterizzato la nostra adesione all'Euro ha consentito un forte ampliamento della platea di acquirenti di una abitazione riducendo quindi la dimensione del campione e il reddito medio delle giovani coppie che non posseggono una casa di proprietà.

⁴⁶ Ovviamente tali ipotesi, soprattutto quella relativa alla dimensione dell'abitazione, ha ovvi effetti espansivi sul valore dell'indice di *affordability* in quanto è presumibile che le giovani famiglie scelgano abitazioni meno costose della media, soprattutto facendo leva sulla dimensione dell'abitazione.

⁴⁷ Si veda la nota 46.

6.5 L'indice di *affordability* a livello regionale e per i grandi centri urbani

L'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città

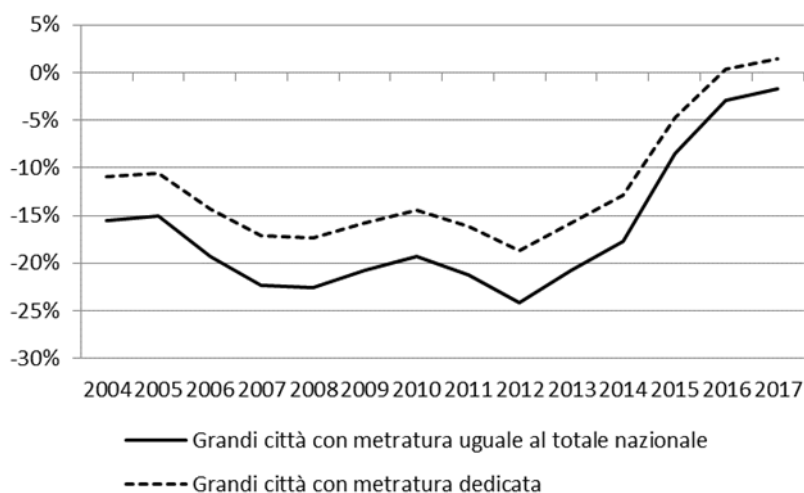
Per analizzare le condizioni di accessibilità dei nuclei familiari che abitano nelle grandi città è rilevante conoscere sia il maggiore prezzo dell'abitazione, sia l'eventuale maggiore capacità reddituale delle famiglie.

Per quanto riguarda la prima informazione abbiamo utilizzato le serie annuali fornite dall'AdE, opportunamente riponderate per tener conto dei dati Istat a livello nazionale. Nella media del periodo da noi considerato (2004-2017) il prezzo della casa nelle grandi città⁴⁸ è risultato del 140% superiore a quello medio nazionale, con però un *trend* decrescente di tale *gap* a partire dal 2012: in termini di valori assoluti nel 2017 il prezzo di una abitazione nei grandi centri urbani risultava pari a €3.212 a mq, contro un valore medio in Italia pari a 1.372€ a mq. Tuttavia si deve considerare che la dimensione delle abitazioni vendute nelle grandi città risulta in media inferiore del 6% a quella del complesso nazionale: per tale motivo di seguito presentiamo due serie dell'indice di *affordability*, uno che considera la metratura media nazionale ed uno che invece utilizza una metratura "dedicata" alle grandi città.

Per quanto concerne le disponibilità reddituali abbiamo fatto riferimento alla serie storica delle indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia: secondo l'informazione più recente (2016) viene verificata una maggiore capacità reddituale delle famiglie che abitano i grandi centri urbani rispetto alla media nazionale pari a 22 punti percentuali (valore in forte crescita rispetto alla rilevazione del 2014). Combinando i dati sul costo delle abitazioni e quelli sul reddito per singola famiglia avremo che, nella media del 2017, se la famiglia media per comprare una abitazione deve impegnare una somma pari a 3 anni e 106 giorni del proprio reddito, una famiglia che abita in una grande città deve impegnare una somma pari a 6 anni e 111 giorni del proprio reddito.

Sulla base di questi parametri possiamo rappresentare l'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nei grandi centri urbani (Figura 52).

Figura 52: Indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

In questo caso, stante le ipotesi di calcolo adottate, gli ultimi 5 anni segnano un netto miglioramento dell'indice per questa tipologia di famiglie, tanto che oggi, considerando una minore dimensione media delle case, le famiglie che abitano nei grandi centri urbani sono tornate nell'area di accessibilità: nella media del 2017 l'indice, nella versione con metratura dedicata, raggiunge, infatti, un livello positivo per 1,5 punti percentuali, con miglioramenti di oltre 26 punti percentuali rispetto al punto di minimo del 2012 e di

⁴⁸ L'aggregato "grandi città" include Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Bologna, Firenze e Palermo.

11-12 punti percentuali rispetto ai massimi di inizio periodo⁴⁹. Va sottolineato come per queste famiglie un contributo rilevante al miglioramento delle proprie condizioni di accesso deriva da una significativa riduzione del prezzo relativo delle case: infatti, considerando l'evoluzione dal 2012 al 2017 del numero di anni di reddito necessari per comprare una casa, se per il complesso delle famiglie questo indicatore è diminuito di 239 giorni, per le famiglie che abitano nelle grandi città è diminuito di 2 anni e 65 giorni.

L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'AdE su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane, ad eccezione del Trentino Alto Adige, per gli anni dal 2004 al 2017. Poiché a livello nazionale per l'ultimo quinquennio (2012-2017) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenzia in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2016; grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali che nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2017⁵⁰. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2017.

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si utilizzano i prezzi, le metrature delle abitazioni e il livello del reddito disponibile familiare propri di ciascuna regione, mentre il livello del tasso di interesse, la durata del finanziamento e il *Loan to Value* del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale⁵¹.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Intanto in Figura 53 valutiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2017, ultimo dato disponibile.

Come si vede la variabilità regionale dei prezzi è piuttosto accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Liguria e Lazio (dove si hanno prezzi medi compresi tra 190 e 200 mila Euro, del 30-40% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 70 mila Euro, del 50% inferiore alla media). Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

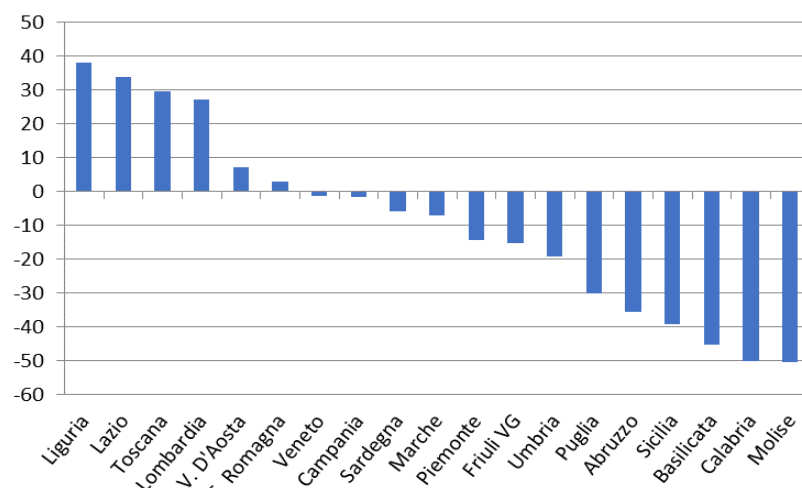
- le due principali regioni dell'Italia Centrale si collocano nei primi tre posti della classifica;
- la Campania e la Sardegna sono le due regioni più care tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore alla media nazionale;
- in generale le quotazioni immobiliari a livello regionale risentono in maniera significativa della presenza dei grossi agglomerati urbani (è soprattutto il caso del Lazio, della Campania e in parte della Lombardia), dell'attrattività turistica della regione (Liguria, Toscana, Valle d'Aosta e Sardegna in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

⁴⁹ L'indice che utilizza una dimensione dell'abitazione pari a quella media nazionale, pur registrando notevoli miglioramenti, permane ancora nell'area di non accessibilità anche se la distanza da colmare appare ormai molto contenuta.

⁵⁰ Sul punto si veda la precedente nota 38.

⁵¹ Esiste una serie di tassi sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

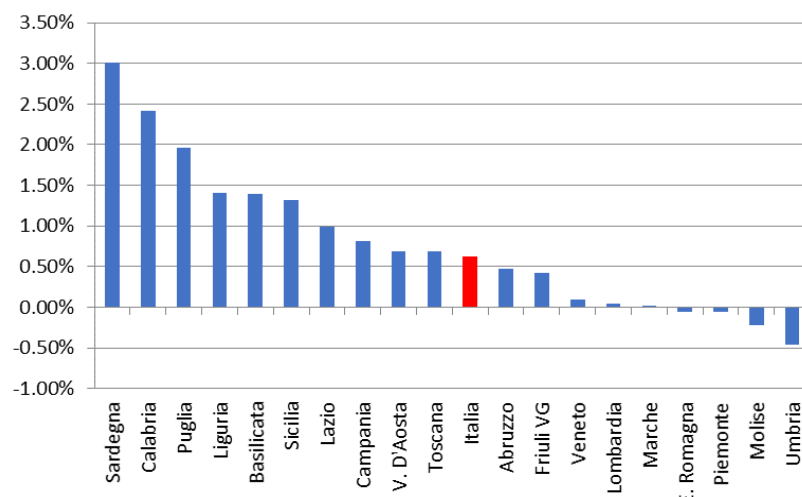
Figura 53: Prezzo della casa (dati 2017; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Per tener conto della dinamica del prezzo delle case, di seguito diamo conto della variazione di questa variabile a livello regionale lungo l'intero orizzonte di analisi (Figura 54).

Figura 54: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2017)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

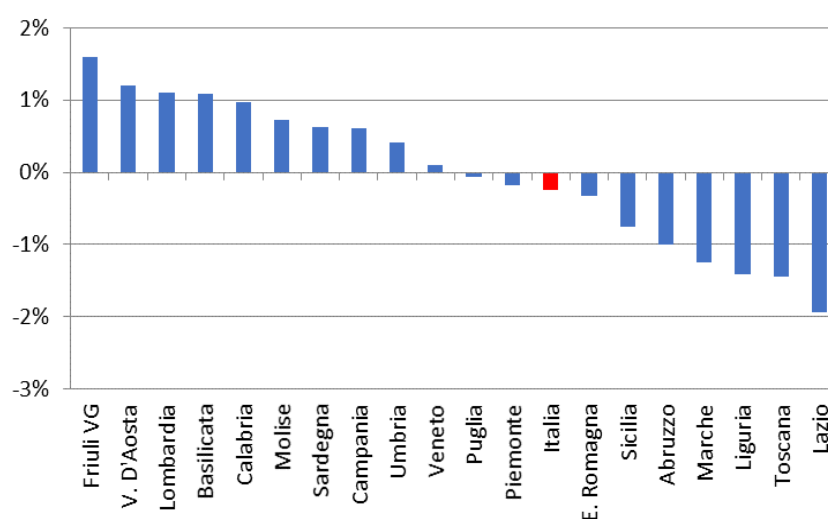
Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,6%, ci sono ben 4 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e tre che presentano al converso un tasso di crescita medio prossimo o superiore al 2%. La spiegazione di tale divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca aspetti macroeconomici, relativi principalmente al concetto di *catching up* – espressione con cui si sintetizza la capacità di convergere verso i primi in modo da colmare il divario esistente –, con caratteristiche idiosincratice delle singole regioni. Infatti se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere spiegata principalmente dal “successo” turistico delle due regioni, la buona crescita del prezzo rilevato in Calabria e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁵².

Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Lazio che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto e soprattutto nella Lombardia. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 12 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

⁵² Come si vede in Figura 53, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative. Tuttavia, nell'ultimo anno, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione nella dinamica discendente dei prezzi e quindi in Figura 55 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare se in qualche regione l'inversione di ciclo si sia già manifestata con maggiore chiarezza. Elemento dominante di questa elaborazione è l'elevata eterogeneità di condizioni. Se a livello nazionale i prezzi delle case sono rimasti sostanzialmente fermi (-0,3%) ci sono ben 10 regioni in cui i prezzi sono aumentati: in particolare in 4 regioni, tra cui va segnalata la Lombardia, i prezzi sono aumentati più dell'1%, mentre in 5 regioni sono variati della stessa intensità ma con segno opposto, tra queste spiccano il Lazio, la Toscana e la Liguria. Non si riscontra un chiaro disegno territoriale anche se va rilevato che 5 delle 7 regioni in cui i prezzi sono aumentati sono regioni meridionali, mentre tre regioni centrali presentano variazioni negative superiori alla media nazionale.

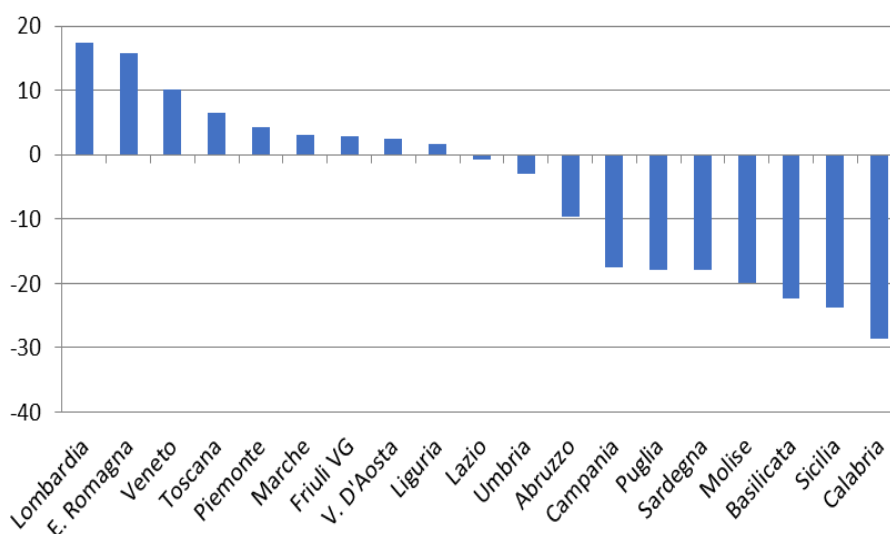
Figura 55: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2017)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

A questo punto possiamo effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 56).

Figura 56: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2017; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

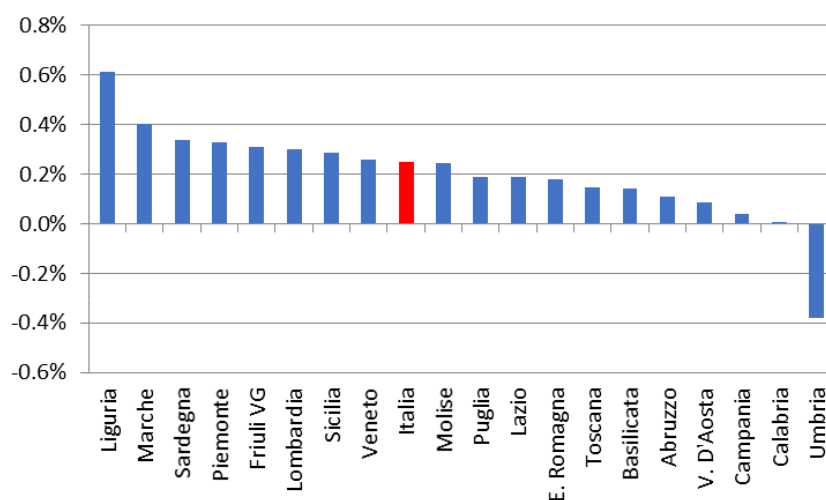
In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana e le regioni del Nord (a cui si accostano anche Toscana e Marche) che occupano tutte le prime posizioni in classifica. Se le tre “capolista” non rappresentano una sorpresa, da notare la posizione di retroguardia tra le regioni settentrionali occupata dalla Liguria e quella medio-bassa occupata dal Lazio (le prime due regioni per prezzo delle case); mentre la debole posizione di Calabria e Basilicata risulta più coerente con il *ranking* in termini di prezzo della casa.

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione *standard* degli scarti dalla media italiana risulta pari al 14% nel caso del reddito disponibile e del 28% nel caso del prezzo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità sia dovuta più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Passando all’analisi delle dinamiche del reddito disponibile, in Figura 57 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei quattordici anni in esame.

Intanto è da segnalare come in tutte le regioni, ad eccezione dell’Umbria, nel 2017, il reddito disponibile unitario sia superiore ai valori di inizio periodo: vale la pena di ricordare che solo 2 anni fa solo 7 regioni presentavano questa caratteristica. Dunque a fronte di una tasso di crescita medio nazionale pari a quasi 3 decimi di punto, sono otto le regioni a presentare un tasso di crescita superiore alla media nazionale, con il dato migliore presentato dalla Liguria, e di conseguenza 11 sono le regioni con ritmi di crescita inferiori alla media, con il peggior risultato segnato dall’Umbria (quasi 4 decimi di crescita negativa all’anno). Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una *performance* complessivamente deludente per le regioni centrali: in particolare tra quest’ultime se l’Umbria occupa l’ultima posizione e il Lazio e la Toscana crescono meno della media nazionale, le Marche presentano il secondo maggior tasso di crescita positivo. In generale debole risulta anche la crescita delle regioni meridionali che, con le sole eccezioni delle regioni insulari, si collocano tutte al di sotto della media italiana. Vale, infine, la pena di segnalare come la buona *performance* della Liguria sia dovuta ad una bassa crescita della popolazione più che ad una buona dinamica del reddito disponibile delle famiglie.

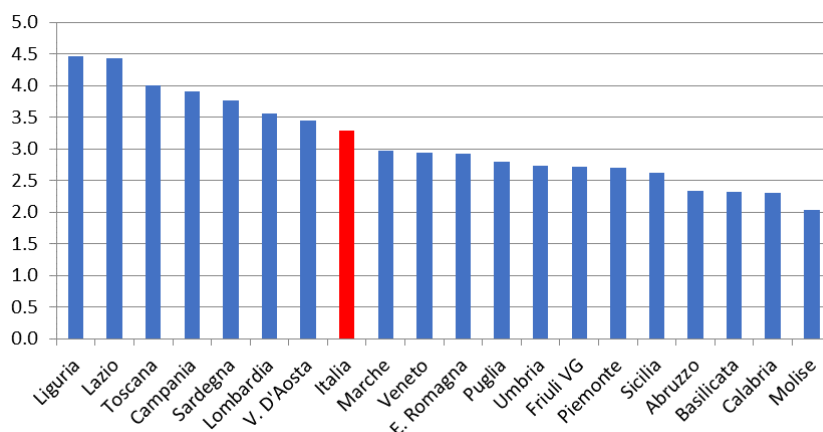
Figura 57: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2017)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

A questo punto possiamo combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. In Figura 58 riportiamo il livello di tale rapporto per l’ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Figura 58: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2017)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

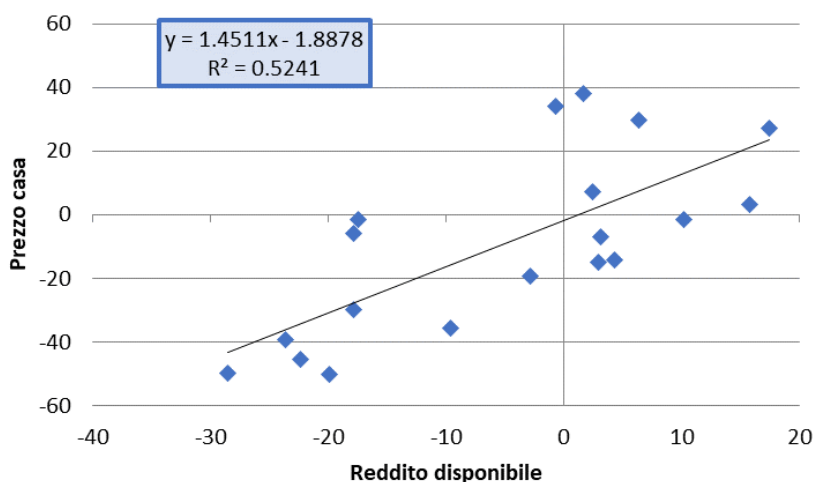
Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco meno di 3,5 annualità di reddito per comprare la casa media la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie liguri e laziali (quasi 4,5 annualità) e quello minimo per le famiglie molisane (poco più di 2 annualità).

Sono 7 le regioni che presentano un valore del rapporto superiore alla media italiana e in esse si ritrovano quelle caratteristiche idiosincratiche di attrattività turistica e di presenza di grossi conglomerati urbani che possono spiegare un così sfavorevole, per l'accessibilità al bene casa, rapporto dei prezzi relativi. La Sardegna e la Campania sono le uniche 2 regioni meridionali ad avere un rapporto dei prezzi relativi superiore alla media italiana, mentre tutte le altre regioni del Sud popolano la zona bassa della classifica. Nell'ultimo anno di osservazione il rapporto in questione è diminuito per tutte le regioni.

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale in Figura 59 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2017 del livello relativo del reddito disponibile unitario con quella del livello relativo delle quotazioni immobiliari: ciò da un lato dovrebbe confermare una relazione positiva tra le due variabili e dall'altro indicare le regioni che si discostano notevolmente dalla relazione media.

Intanto è da valutare che il livello dell'indice di determinazione (R^2) è aumentato lievemente rispetto ai livelli dello scorso anno ma è molto cresciuto rispetto agli scorsi anni, segno di una tendenza alla razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Parte della scarsa precisione della stima sembra provocata dalla situazione di 3 regioni che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione): tutte e tre queste regioni presentano un prezzo della casa superiore, in modo sensibile, alla media nazionale, ma due di queste (Liguria e Toscana) compensano con un reddito disponibile anch'esso superiore alla media, mentre la terza (il Lazio) presenta una consistenza economica delle proprie famiglie leggermente inferiore alla media. Da valutare anche lo scarto delle famiglie campane e sarde che in presenza di un reddito unitario significativamente inferiore alla media italiana presentano un costo della casa non molto distante dal dato nazionale. Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie molisane (che pur presentando un livello del reddito solo leggermente inferiore a quello delle famiglie campane, beneficiano di un costo della casa del 50% inferiore), di quelle abruzzesi (reddito del 10% inferiore alla media nazionale, ma prezzi inferiori del 35%) e di quelle friulane e piemontesi che pur avendo un reddito superiore alla media nazionale pagano la casa il 14-15% in meno della media delle altre regioni.

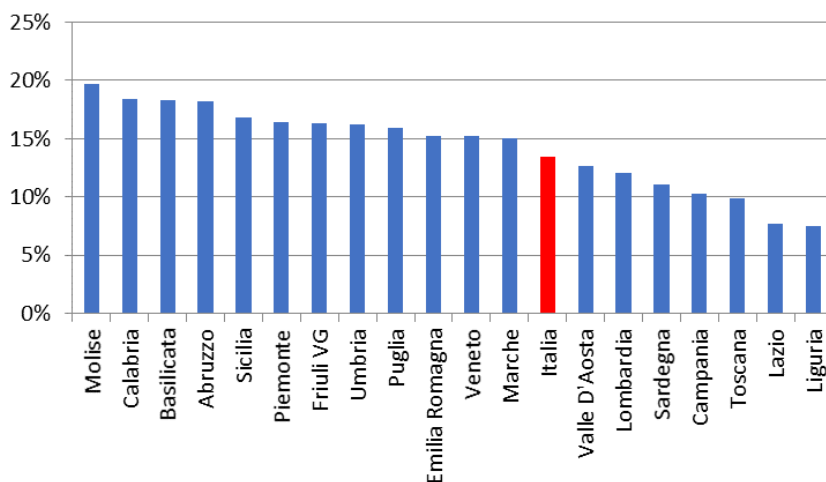
Figura 59: Reddito e prezzo della casa (dati al 2017; scarti % dalla media nazionale)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

A questo punto collegando le informazioni che provengono dal rapporto tra reddito delle famiglie e prezzo delle case con la dinamica dei tassi di interesse possiamo giungere al calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale. In Figura 60 per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti riportiamo la classifica dell'indice di *affordability* nel 2017.

Figura 60: Indice di *affordability* (dati al 2017)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Come prima evidenza va segnalato come tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione, con il Lazio e la Liguria fanalini di coda ma che consolidano la conquista del territorio di accessibilità avvenuta nel 2015. Nel complesso sono 12 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media. Come già detto, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Liguria - vi sono poco meno di 13 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media ligure è di quasi 13 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è risultata in ulteriore riduzione tanto da raggiungere nel 2017 il suo valore minimo nell'arco temporale osservato. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania e della Sardegna (che risultano la quarta e la quinta regione più in "difficoltà"), mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo triennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione; sempre

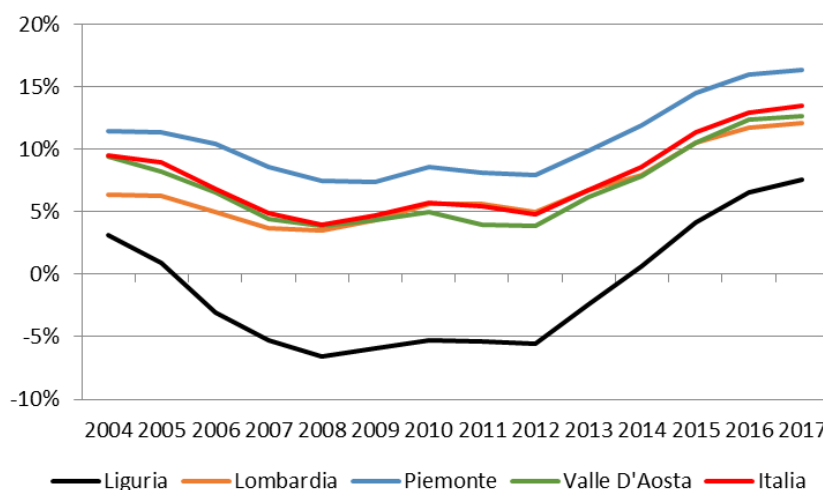
con riguardo alla parte bassa della classifica va segnalata anche la presenza, della maggiore regione del Nord.

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo relativamente o alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta e anche Sardegna). È poi evidente come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti sul Lazio, la Lombardia e la Campania.

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 14 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁵³.

In Figura 61 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

Figura 61: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Ad esclusione del Piemonte notiamo che tutte le regioni considerate presentano oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quella della media nazionale. Tale caratteristica riguarda in particolar modo la Liguria, che solo dal 2014 è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità, ed è dal 2016 la regione con il più basso indice di *affordability*. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se per importi decisamente più contenuti. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per circa 3 punti percentuali.

Le condizioni di accesso per le regioni considerate condividono le stesse fasi cicliche, con la parziale eccezione della Liguria: una iniziale fase di riduzione e poi, a partire dal 2013, una significativa ripresa che ha portato tutte le regioni nord-occidentali sui valori massimi di periodo: se si considera la variazione tra il dato di inizio e fine periodo si va da un miglioramento minimo di 3,2 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di 5,8 punti percentuali registrati in Lombardia.

In Figura 62 concludiamo l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

Intanto è da notare che tutte le regioni di questa ripartizione si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. Il livello più elevato dell'indice è raggiunto alle famiglie friulane che nella media di periodo si collocano 5 punti percentuali al di sopra della media italiana;

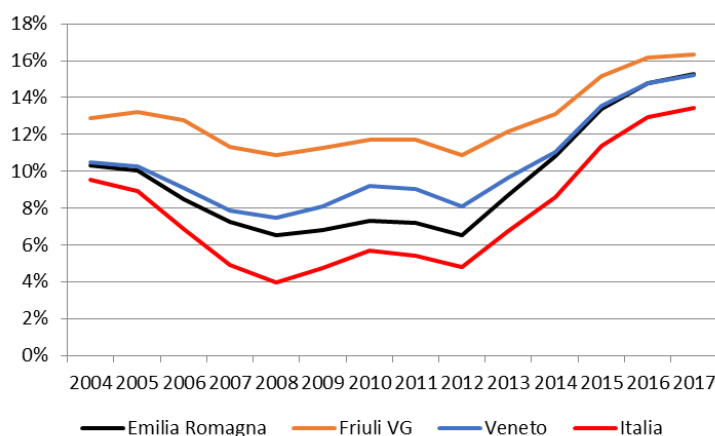
⁵³ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione, in alcuni casi, presentiamo per le stesse regioni una area territoriale suddivisa in due grafici.

Veneto ed Emilia Romagna presentano, invece, medie di periodo sostanzialmente allineate tra di loro e di 2-2,5 punti percentuali al di sopra della media italiana.

Anche in questo caso le dinamiche cicliche risultano sostanzialmente sincronizzate, anche se l'Emilia Romagna sembra mostrare una maggiore elasticità sia nelle fasi di discesa che di ripresa. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2017 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento risulta piuttosto uniforme tra le tre regioni considerate con una punta massima per il Veneto e l'Emilia Romagna (con 5 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento di 3,5 punti percentuali per il Friuli Venezia Giulia.

Nel complesso nelle regioni settentrionali si nota una certa differenziazione tra le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione tra il versante occidentale e quello orientale dell'Italia settentrionale: mentre nel versante ovest le condizioni sono complessivamente leggermente meno favorevoli rispetto alla media italiana, nelle regioni orientali tutte le regioni presentano valori dell'indice superiori alla media nazionale. L'analisi per singola regione mostra una certa variabilità: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia, della Valle d'Aosta e soprattutto della Liguria, che per gran parte del periodo di osservazione si è trovata nell'area di non accessibilità; Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con l'ultima regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*; tutte le regioni considerate presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il quadriennio 2013-2017 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità e tutte le regioni segnano nel 2017 il livello massimo, nel periodo di osservazione, delle condizioni di accesso.

Figura 62: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Est)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

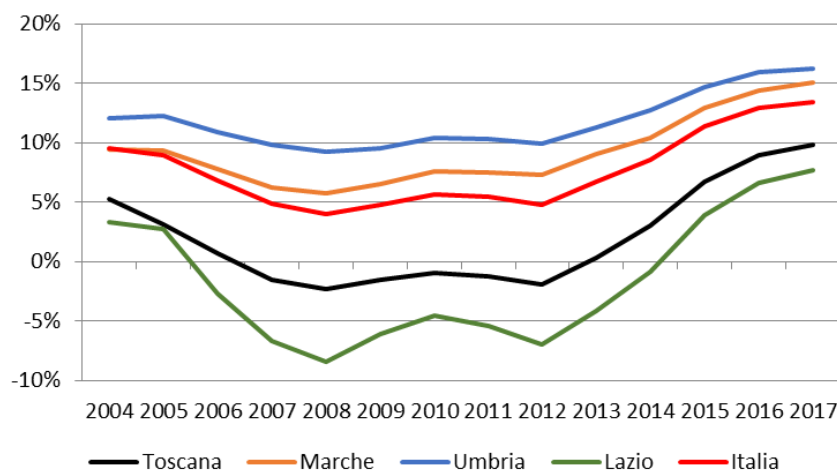
Con la Figura 63 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, presentano condizioni di accesso piuttosto fragili ovviamente rispetto alle altre ripartizioni.

In effetti le curve riportate mostrano come esse siano quelle che in media presentano le più contenute *performance* sia in termini di livelli che di variazione delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (Toscana e Lazio) che per parte del periodo presentano condizioni di non accessibilità all'acquisto di una abitazione.

In particolare il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 19 regioni considerate (-1,5%) anche se sono tre anni che presenta una condizione di accesso; la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per i sei anni centrali del periodo di osservazione, risulta, sia per il complesso del periodo che per il 2017, la terza regione con il più basso indice di accesso. Decisamente diversa, in meglio, la situazione delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane.

In termini di variazioni, si nota dapprima una sostanziale uniformità di andamenti, dovuta prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite, a partire dal 2013, da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che al 2017 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con anche qui una sostanziale uniformità dell'intensità di tale miglioramento: se le Marche hanno migliorato le condizioni di accesso per quasi 6 punti percentuali, le altre tre regioni l'hanno migliorato in un *range* compreso tra 4,1-4,6 punti percentuali.

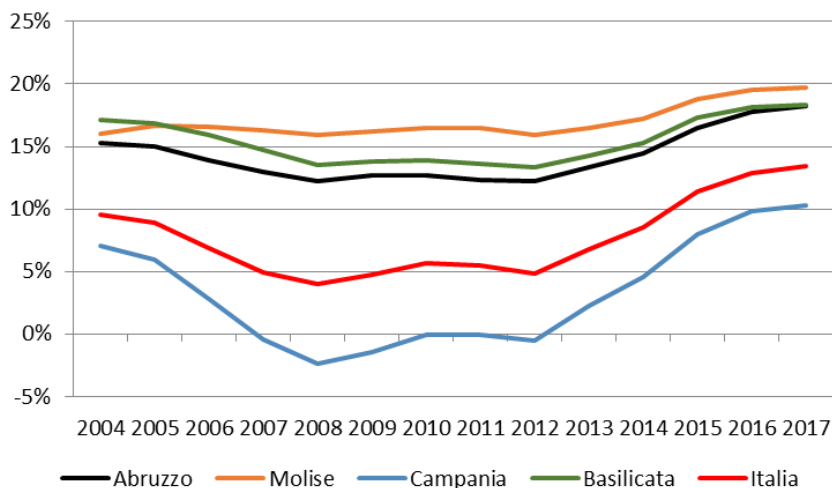
Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

In Figura 64 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 64: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

In questo primo gruppo spicca, in negativo, la situazione della Campania che tra il 2007 e il 2012 presenta valori dell'indice di *affordability* negativi cui fa seguito una fase di intensa crescita verso i più alti valori della media italiana. Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di una abitazione ampiamente positivi e significativamente superiori alla media italiana: particolarmente brillante risulta il livello dell'indice di *affordability* per le famiglie molisane, con valori a volte tripli rispetto a quelli medi nazionali; leggermente meno positiva, ma comunque ampiamente superiore all'esperienza media nazionale, la situazione delle famiglie abruzzesi e lucane.

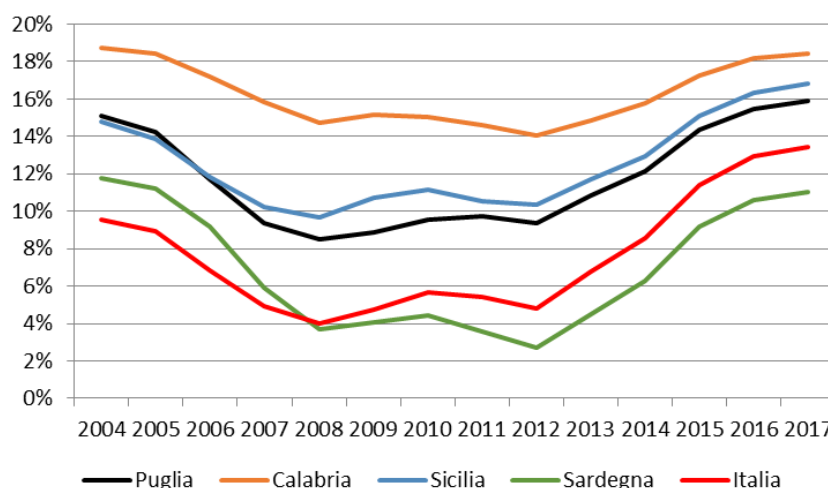
Anche in questo caso il quadriennio 2013-2017 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2017 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo considerato. In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione

si registra una certa uniformità su valori contenuti: se le famiglie campane e molisane presentano la migliore *performance* (per 3,3-3,7 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (1,2 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi si caratterizzano per una variazione prossima ai 2,9 punti percentuali.

In Figura 65 concludiamo l'esame per le regioni meridionali. In primo luogo tutte le regioni considerate presentano sempre condizioni di accessibilità. In questo caso risulta evidente il valore positivo per la regione Calabria, si individua una coppia omogena di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e il forte deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde: quest'ultime, infatti, partendo da valori superiori alla media nazionale, prossimi al 12%, hanno nel tempo deteriorato le loro chance di acquisto di una abitazione scendendo al di sotto del dato medio nazionale e segnando nel 2012 il loro valore minimo; a ciò ha fatto seguito un buon recupero nel quadriennio 2013-2017 ma non tale da avvicinarsi al dato medio italiano.

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore *performance* in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: la Sardegna e la Calabria presentano al 2017 un indice di *affordability* addirittura più basso al dato del 2004 (di 0,7 e 0,3 punti percentuali rispettivamente); la Puglia presenta solo una debole variazione positiva (pari a 0,8 punti percentuali), mentre la *performance* migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice, per 2 punti percentuali, comunque ampiamente inferiore al dato medio nazionale.

Figura 65: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Nel complesso le famiglie dell'area meridionale presentano le migliori condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione anche se nel tempo tale vantaggio si è ridotto a favore sia delle regioni settentrionali che di quelle centrali. Nell'area solo le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, che è stato comunque recuperato nell'ultimo quadriennio; anche le famiglie sarde hanno visto un rapido deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa dell'eccessiva dinamica dei prezzi immobiliari. Le altre regioni dell'area presentano, invece, un livello dell'indice di *affordability* superiore al dato medio nazionale, anche se in molti casi tale gap positivo ha teso a ridursi.

Indice delle figure

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1995-2017	3
Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 3: Distribuzione NTN 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	9
Figura 6: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	10
Figura 7: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni	10
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2017 nei comuni italiani	11
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2017 nei comuni italiani	12
Figura 10: Quote NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	15
Figura 11: Quote fatturato 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	18
Figura 12: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi	19
Figura 13: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	20
Figura 14: Quote NTN 2017 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	22
Figura 15: Distribuzione NTN _{np} 2017 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	24
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	24
Figura 17: Quote NTN IP 2017 per aree geografiche	26
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	28
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2017 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	29
Figura 21: Quote NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	32
Figura 22: Quote NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	32
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2017 per aree geografiche	34
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	36
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2017 per taglie di mercato demografiche dei comuni	37
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	38
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	39
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	39
Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2017 nelle regioni italiane	42
Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2017 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	45
Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	46
Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province	49
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province	50
Figura 35: Quote NTN 2017 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	52
Figura 36: Quote NTN IP 2017 per le principali città e resto provincia	54
Figura 37: Quote capitale erogato 2017 per le principali città e resto provincia	55
Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2017	58
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2017 nei comuni a.t.a.	59
Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2017	61
Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2017	63
Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2017	64
Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2017	65
Figura 44: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)	69
Figura 45: Numero di annualità di reddito per comprare una casa	70
Figura 46: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)	71
Figura 47: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	72
Figura 48: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	72
Figura 49: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie)	73
Figura 50: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	74
Figura 51: Indice di <i>affordability</i> (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)	75
Figura 52: Indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città	76
Figura 53: Prezzo della casa (dati 2017; scarti % rispetto alla media italiana)	78
Figura 54: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2017)	78
Figura 55: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2017)	79
Figura 56: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2016; scarti % rispetto alla media italiana)	79
Figura 57: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2017)	80

Figura 58: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2017)	81
Figura 59: Reddito e prezzo della casa (dati al 2017; scarti % dalla media nazionale)	82
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2017)	82
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)	83
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est)	84
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali	85
Figura 64: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	85
Figura 65: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	86

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	10
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 4: NTN 2017 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 5: Variazione NTN 2016/17 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	16
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	20
Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area	21
Tabella 10: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	23
Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	26
Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni	28
Tabella 13: NTN IP 2017 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	30
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF 2017 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 16: NTN IP 2017 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	32
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF 2017 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	32
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	37
Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	38
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione	40
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione	41
Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione	41
Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione	44
Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	44
Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	47
Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	49
Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	51
Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2017 (stima)	52
Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	53
Tabella 32: NTN _{np} e variazione annua per principali città	53
Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	54
Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia	55
Tabella 35: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione	56
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2017	57
Tabella 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2017 nei comuni alta tensione abitativa	59
Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	60
Tabella 39: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	61
Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	62
Tabella 41: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città	63
Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	64
Tabella 43: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città	64
Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	65
Tabella 45: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	65
Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015	66
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016	66