



# RAPPORTO IMMOBILIARE 2022

Il settore residenziale

con la collaborazione di

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

data di pubblicazione: 19 maggio 2022  
periodo di riferimento: anno 2021



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

## RAPPORTO IMMOBILIARE 2022

---

### 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 Ghiraldo, Isidora Barbaccia, Andrea Carretti, Irene Cesarano, Olivia Mongillo, Saverio Serafini, Alessandro Tinelli**.

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Studi**  
Responsabile: **Francesco Masala**  
Hanno contribuito: **Pierluigi Morelli, Michela Costa**

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

data di pubblicazione: 19 **maggio 2022**

*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 .....	2
<b>1. Le compravendite .....</b>	<b>3</b>
1.1 I volumi.....	4
1.2 Le dimensioni .....	12
1.3 Il fatturato .....	19
1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali.....	24
1.5 Le pertinenze.....	26
1.6 La nuda proprietà .....	27
<b>2. I mutui ipotecari .....</b>	<b>29</b>
2.1 I volumi.....	29
2.2 Le dimensioni .....	34
2.3 I capitali erogati.....	38
2.4 Tasso medio e durata .....	43
<b>3. Dati regionali.....</b>	<b>45</b>
3.1 Le compravendite.....	45
3.2 I mutui ipotecari .....	49
<b>4. Le principali città .....</b>	<b>54</b>
4.1 Le compravendite.....	54
4.2 I mutui ipotecari .....	63
<b>5. Le locazioni.....</b>	<b>65</b>
<b>6. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>) .....</b>	<b>79</b>
6.1 L'indice di <i>affordability</i> .....	79
6.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie .....	81
6.3 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale .....	87
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>97</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>98</b>

## Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2022 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI<sup>1</sup>. Al riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario<sup>2</sup> in relazione al controllo statistico del mercato residenziale. Inoltre il Rapporto si avvale, anche quest'anno, della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*.

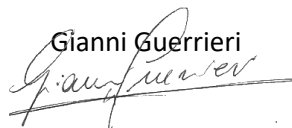
Questa edizione, in cui deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2020, non effettua rispetto alle precedenti solo un confronto tra il 2021 ed il 2020 essendo stato, quest'ultimo, segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia.

Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quali modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi di abitazioni e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020. In effetti, proprio questo confronto mostra che il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale. Le tragiche novità che segnano questa prima parte del 2022, con l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso il presentarsi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni, avrà probabilmente impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- 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 abitazioni<sup>3</sup> 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); per le grandi città, inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- 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.

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 3 giugno 2022.

Gianni Guerrieri  


<sup>1</sup> 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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>2</sup> 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.*

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

## 1. Le compravendite

Nel 2020 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2021, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (*lockdown*) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuto la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2020 si chiude con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando nel 2020 un secco -7,7%.

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 20	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN 2021/2020
Nord Ovest	38,9%	71,2%	21,3%	13,3%	<b>32,8%</b>
Nord Est	40,4%	62,8%	22,1%	15,6%	<b>32,6%</b>
Centro	35,8%	71,8%	29,0%	16,0%	<b>35,3%</b>
Sud	38,4%	85,8%	16,7%	20,6%	<b>35,8%</b>
Isole	36,8%	91,1%	17,1%	16,5%	<b>35,1%</b>
Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	<b>28,7%</b>
Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	<b>36,5%</b>
<b>Italia</b>	<b>38,3%</b>	<b>73,2%</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,7%</b>	<b>34,0%</b>

Tabella 2: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 19	Var % NTN II 21/II 19	Var % NTN III 21/III 19	Var % NTN IV 21/IV 19	Var % NTN 2021/2019
Nord Ovest	16,3%	25,9%	25,0%	24,0%	<b>23,0%</b>
Nord Est	20,7%	27,8%	23,4%	24,7%	<b>24,3%</b>
Centro	16,4%	26,8%	26,8%	30,4%	<b>25,4%</b>
Sud	16,0%	23,7%	27,8%	27,6%	<b>23,9%</b>
Isole	15,3%	25,6%	25,2%	25,3%	<b>23,0%</b>
Capoluoghi	10,1%	16,1%	13,6%	16,5%	<b>14,3%</b>
Non Capoluoghi	20,7%	31,3%	31,6%	30,9%	<b>28,8%</b>
<b>Italia</b>	<b>17,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>23,9%</b>

## 1.1 I volumi

Nel 2021 risulta pari a 748.523 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare<sup>4</sup>, e registra, come si è detto, un incremento del 34% sul 2020 e del 24% circa sul 2019, riprendendo e accelerando, di fatto, il *trend* positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). La fase espansiva riprende con un tasso annuo di variazione quasi 5 volte più elevato rispetto a quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area territoriale, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019 (Tabella 3).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36%, con punte di oltre il 38% nel Centro, nel Sud e nelle Isole rispetto al 2020, quasi +29%, con il picco del 32% nel Centro, rispetto al 2019. Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello *stock* compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2020 era pari a 1,63% e nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2021 pari a 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi una maggiore intensità del mercato nel 2021 sia rispetto al 2020 (+0,55) sia rispetto al 2019 (+0,41). L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI che superano il 2,6%. Nonostante la crescita sia stata più moderata nei capoluoghi, quest'ultimi rimangono comunque con una dinamicità di mercato più elevata, sia nel complesso nazionale sia nel dettaglio delle aree territoriali.

Nella Figura 2 è riportato l'andamento dei dati residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018. Nell'ultima rilevazione, infine, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un deciso aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2021; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa nel 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 4, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato<sup>5</sup>, individuate

<sup>4</sup> 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. 166 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per gli approfondimenti si rinvia alla nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>5</sup> Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2018 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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>



in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2021 nei mercati di taglia XXL e XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni non raggiunge il 30% rispetto al 2020, si attesta poco sopra il 10% rispetto al 2019, mentre nelle altre classi tali valori sono sempre più elevati. Nella classe XXL, con le città di Milano e Roma che assorbono l'8,8% del mercato nazionale, l'aumento dei volumi di compravendita di abitazioni arriva al 28,4% rispetto al 2020, +11,4% rispetto al 2019. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.749 dei 7.562 analizzati) con il 35,4% del mercato nazionale, l'aumento rimane poco al di sotto del 39% rispetto al 2020, +33,2% rispetto al 2019.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,73%, da 1,25% del 2020 e 1,31% nel 2019) alla XXL (2,91%, da 2,27% nel 2020, 2,63% nel 2019); nel 2021 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,63 punti), e di taglia L (+0,62 punti) rispetto al 2020, nelle classi di taglia M (+0,46 punti), e di taglia L (+0,44 punti) rispetto al 2019.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 4) 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, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico (S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL.

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica dal 2004 caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.749 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 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; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Per il 2021, infine, si osserva una ulteriore conferma dell'aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2021, riportata in Figura 6, mostra il netto aumento dei volumi in tutto il territorio nazionale. Sono 4892 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 88 comuni con nessuna compravendita nel 2021 (erano 157 nel 2020, 114 nel 2019), e risultano 214, in netto aumento rispetto ai 140 del 2020 e ai 153 del 2019, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2021 dalla quale risulta che sono 785 i comuni con un IMI superiore al 3%, in forte aumento rispetto ai 127 del 2020 e ai 185 del 2019; 2.150 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.110 nel 2020 e 1.201 nel 2019) e oltre 4.967 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 3: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	256.329	34,2%	32,8%	23,0%	2,63%	0,65	0,48
Nord Est	150.697	20,1%	32,6%	24,3%	2,65%	0,64	0,50
Centro	154.309	20,6%	35,3%	25,4%	2,30%	0,59	0,46
Sud	123.591	16,5%	35,8%	23,9%	1,53%	0,40	0,29
Isole	63.596	8,5%	35,1%	23,0%	1,50%	0,39	0,27
<b>ITALIA</b>	<b>748.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,41</b>
Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	73.487	31,4%	26,9%	11,0%	2,94%	0,62	0,27
Nord Est	43.515	18,6%	27,3%	14,2%	2,82%	0,60	0,34
Centro	66.838	28,5%	31,5%	17,7%	2,58%	0,61	0,38
Sud	29.880	12,8%	29,3%	14,4%	1,93%	0,43	0,23
Isole	20.393	8,7%	29,2%	15,7%	1,91%	0,43	0,25
<b>ITALIA</b>	<b>234.113</b>	<b>100,0%</b>	<b>28,7%</b>	<b>14,3%</b>	<b>2,53%</b>	<b>0,56</b>	<b>0,30</b>
Non Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	182.842	35,5%	35,4%	28,6%	2,53%	0,66	0,55
Nord Est	107.182	20,8%	34,9%	29,0%	2,58%	0,66	0,57
Centro	87.471	17,0%	38,3%	31,9%	2,12%	0,58	0,50
Sud	93.711	18,2%	38,1%	27,3%	1,44%	0,39	0,30
Isole	43.203	8,4%	38,1%	26,8%	1,37%	0,37	0,28
<b>ITALIA</b>	<b>514.409</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,5%</b>	<b>28,8%</b>	<b>2,04%</b>	<b>0,54</b>	<b>0,45</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

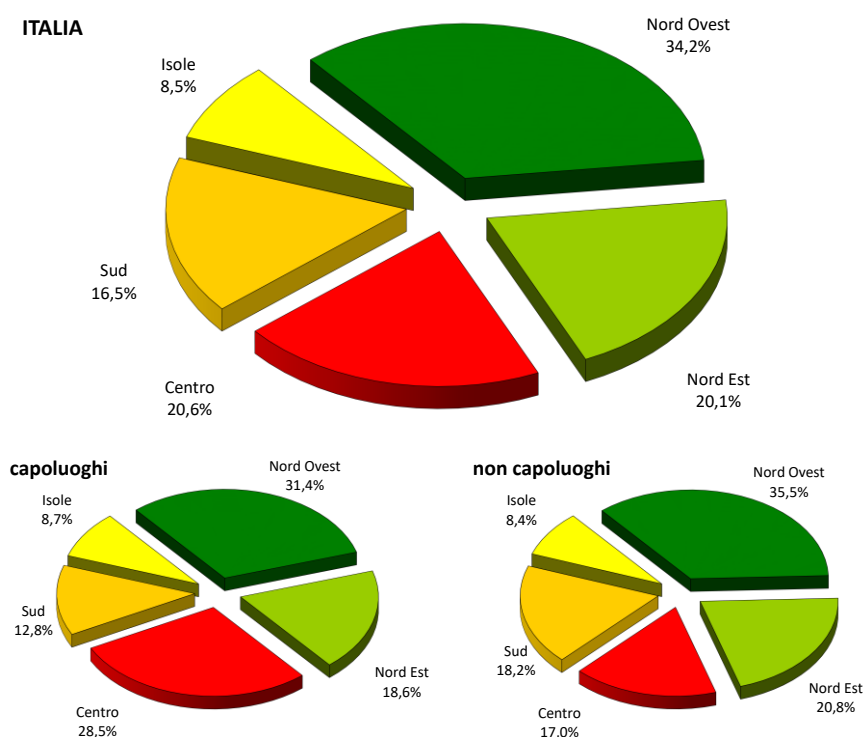




Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

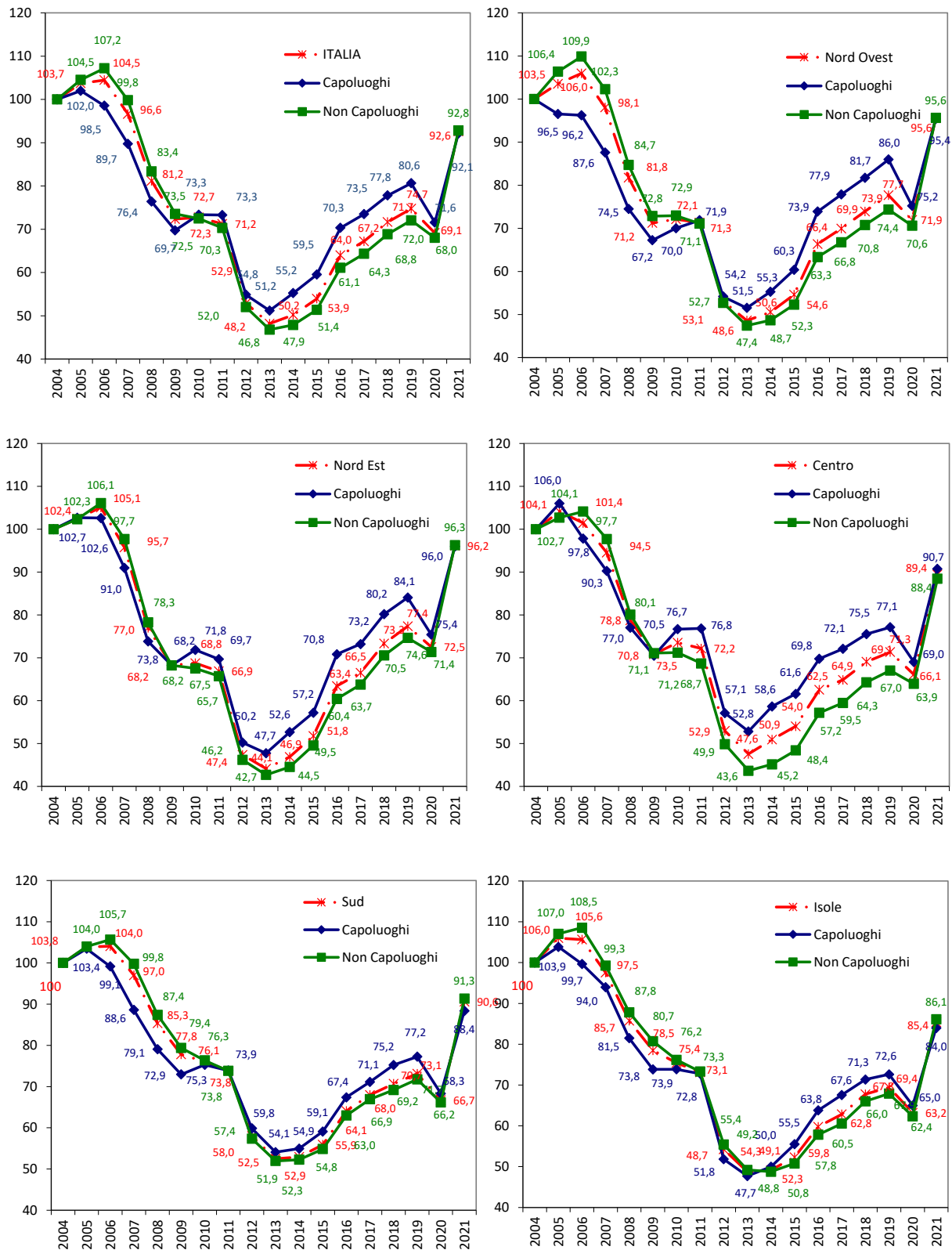


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

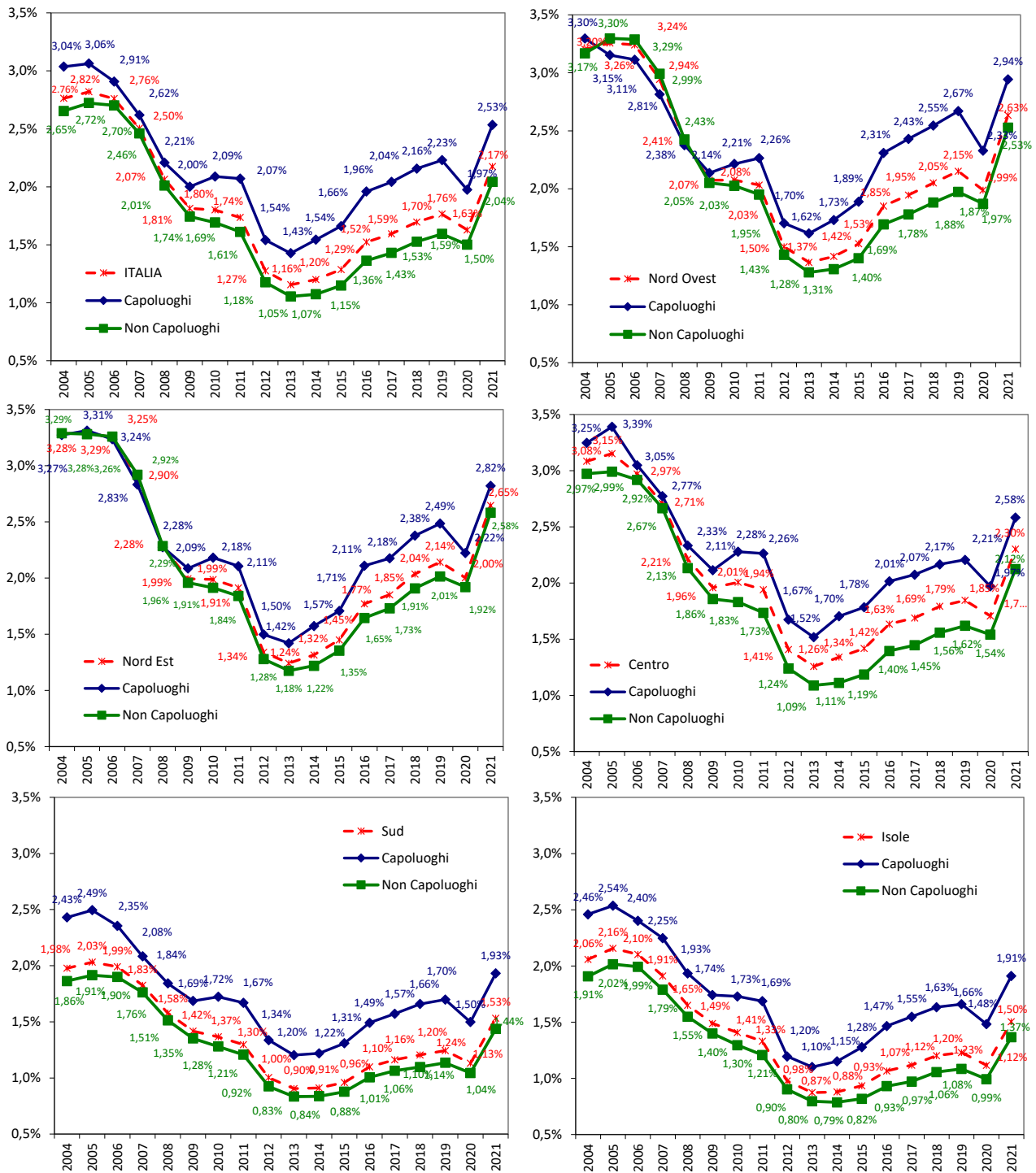


Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2021	Quota NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021 - 20	Differenza IMI 2021 - 19
S	6.749	264.637	35,4%	38,8%	33,2%	1,73%	0,48	0,42
M	541	138.325	18,5%	33,6%	24,9%	2,36%	0,59	0,46
L	257	204.581	27,3%	32,5%	21,6%	2,54%	0,62	0,44
XL	13	75.216	10,0%	27,7%	11,5%	2,52%	0,54	0,25
XXL	2	65.764	8,8%	28,4%	11,4%	2,91%	0,63	0,28
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>748.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,41</b>

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

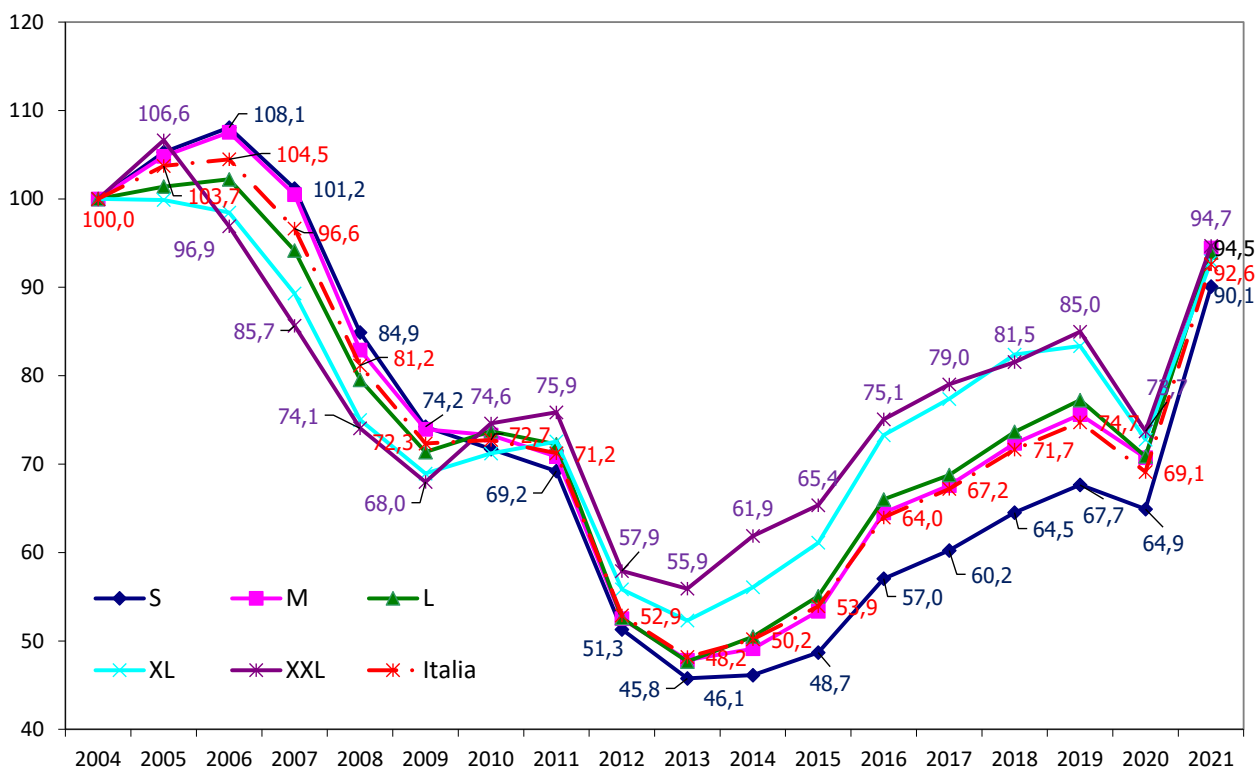


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

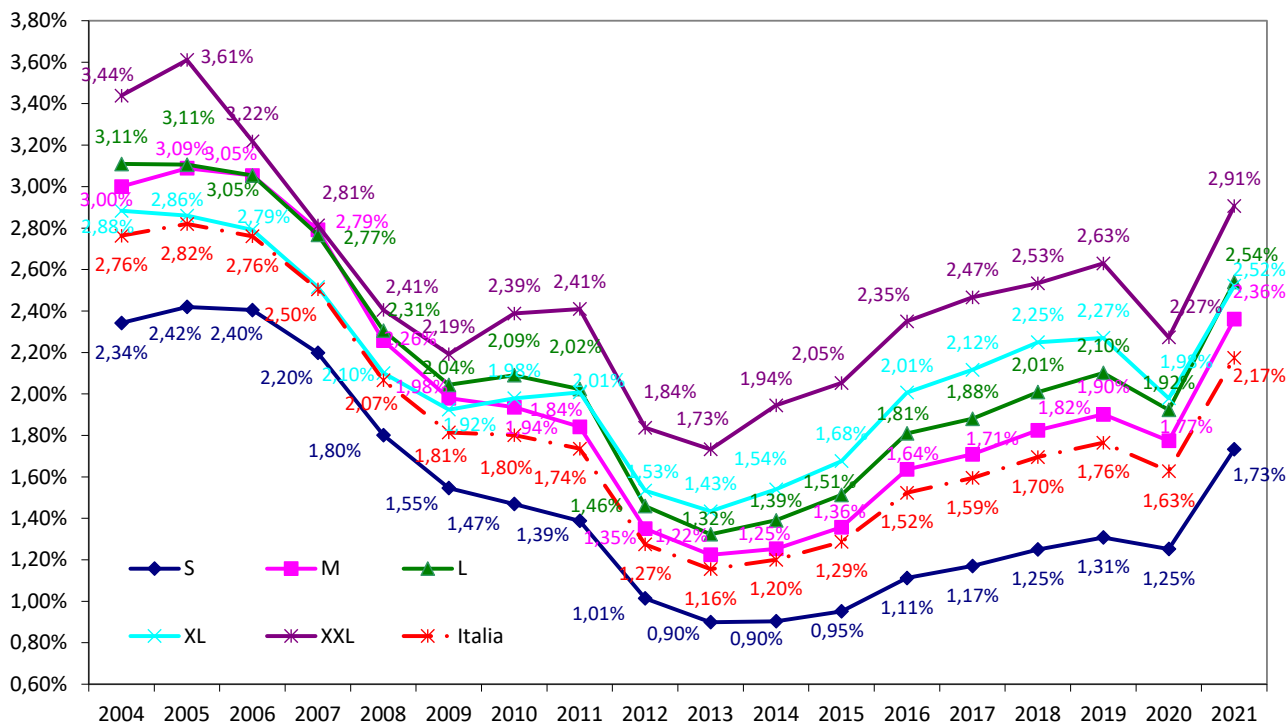


Figura 6: Mappa distribuzione NTN 2021 nei comuni italiani

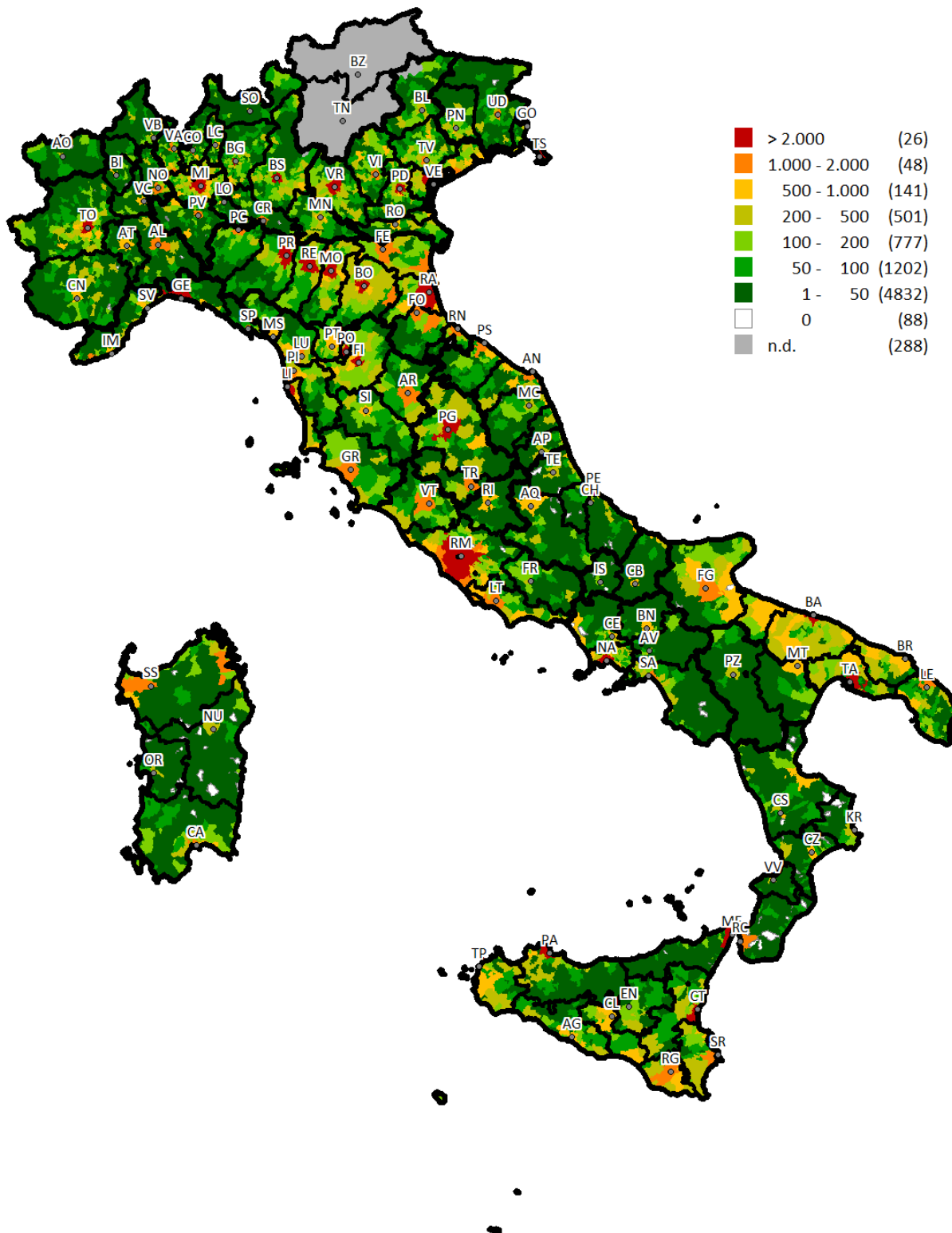
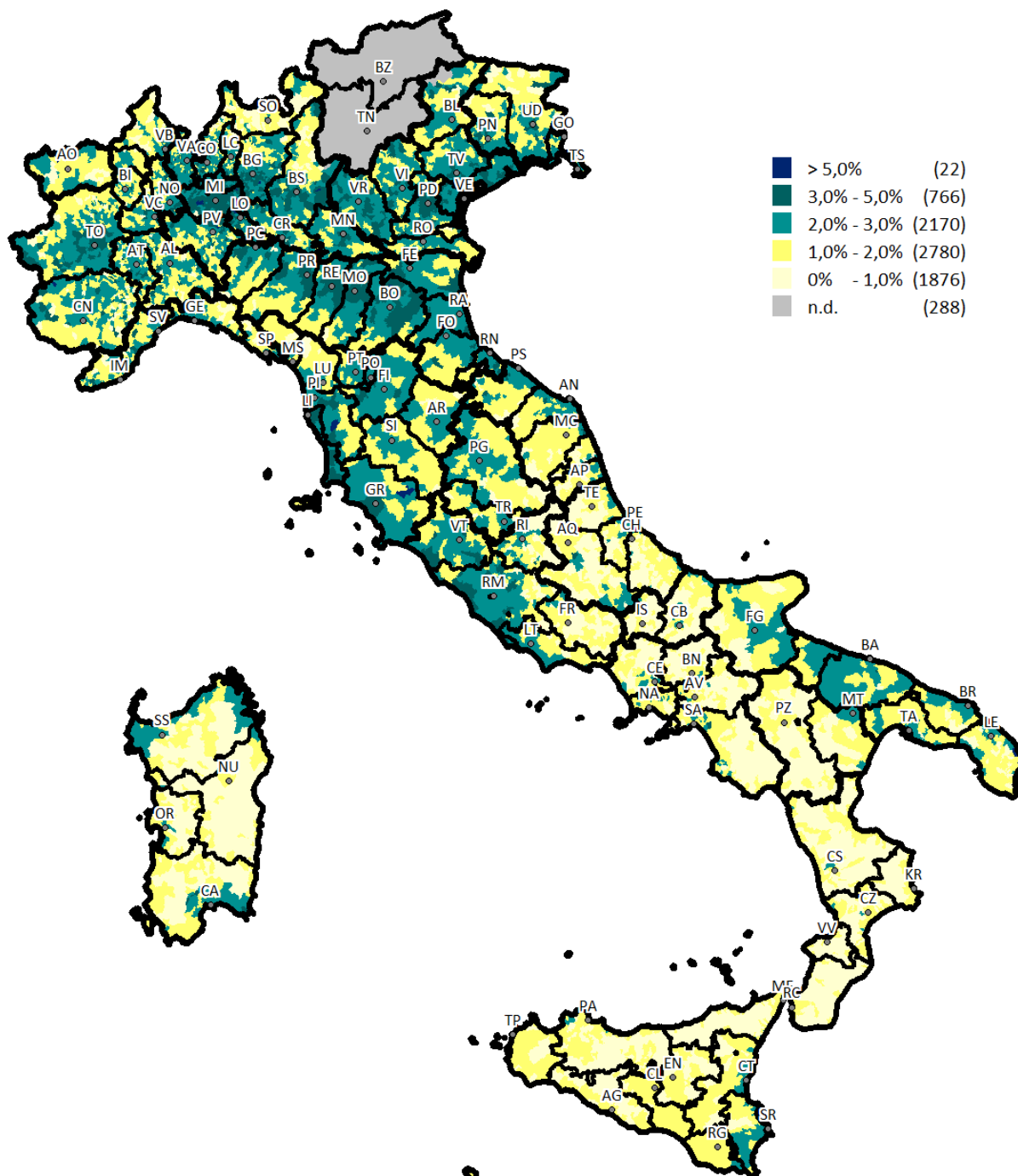


Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2021 nei comuni italiani



## 1.2 Le dimensioni

---

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m<sup>2</sup>) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree (Tabella 5). Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 81 milioni di metri quadrati<sup>6</sup>, in aumento del 35% rispetto al 2020 e del 26,4% rispetto al 2019, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 108,3 m<sup>2</sup> che risulta in aumento rispetto al 2020 (+0,8 m<sup>2</sup>) e al 2019 (+2,2 m<sup>2</sup>).

Il tasso più elevato di crescita in termini di superficie residenziale scambiata si riscontra al Centro sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019 (+37,2% e +28,2%), mentre nelle aree restanti il dato è in linea con quello nazionale. La superficie media per le unità compravendute nel 2021 risulta più elevata nel Nord Est (116,8 m<sup>2</sup>) e più contenuta nel Nord Ovest (104,5 m<sup>2</sup>). Al Centro e al Nord Ovest osserviamo l'aumento più consistente della superficie media rispetto al 2020, +1,5 m<sup>2</sup>, nel Nord Ovest rispetto al 2019, +2,9 m<sup>2</sup>.

Analizzando comuni non capoluogo e capoluoghi di provincia, nelle diverse aree, emerge che le superfici medie delle abitazioni compravendute nel 2021 per i primi risultano più elevate al Nord Est, Nord Ovest e Centro, mentre al Sud e nelle Isole accade il contrario. Tuttavia, l'incremento di superficie compravenduta totale risulta ben più elevato per i comuni minori (+37,3% sul 2020 e +31% sul 2019), rispetto ai capoluoghi (+29,7% sul 2020 e +16,4% sul 2019).

In Tabella 6 e Figura 8 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2021 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni, che confermano come, anche per il 2021, il taglio di abitazione maggiormente compravenduto in assoluto sia stato quello compreso tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, oltre 226 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 30% del totale, mentre poco meno di 200 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>, quasi il 27% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m<sup>2</sup> nel 2021 supera il 18% del totale, ancora in crescita rispetto agli anni precedenti.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare nelle Isole e nel Nord Est una quota di acquisti di abitazioni nelle due classi dimensionali oltre 115 m<sup>2</sup> vicina al 40% del totale, arrivando al 43% per i comuni minori del Nord Est; per tali classi, nelle restanti aree, la quota varia dal 30% al 37% circa. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie superiore a 145 m<sup>2</sup> è oltre un quarto del totale, con circa 28 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto al 2020, la Tabella 7 mostra un tasso di crescita più elevato per gli acquisti di abitazioni più grandi, oltre 145 m<sup>2</sup> (+37,3%), ancora più elevato se riferita ai non capoluoghi (+39,1%). Di contro il tasso di crescita minore si è registrato nella classe dimensionale delle abitazioni da 50 m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup>, che aumentano in termini di NTN di poco più del 32% rispetto al 2020 nell'aggregato nazionale. Per la classe più bassa, fino a 50 m<sup>2</sup>, in termini aggregati, si registra una crescita del 35,1%, ma il dato si presenta molto diverso tra comuni minori (+41,3%) e capoluoghi (+24,9%). Il confronto con il 2019, riportato nella Tabella 8, evidenzia analoghe dinamiche con maggiore crescita degli scambi per le abitazioni di taglio dimensionale più grande.

In Tabella 9 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2021. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, con IMI che supera il 2,6%, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI raggiunge quasi il 3% nella stessa classe dimensionale, e anche nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m<sup>2</sup>, qui grazie soprattutto al contributo delle aree settentrionali (IMI pari a 3,52% nel Nord Ovest, 3,33% nel Nord Est). IMI oltre il 3% si rileva anche in corrispondenza dei capoluoghi del Nord Ovest, Nord Est e Centro, e per i comuni minori del Nord Est, per la classe dimensionale tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>.

---

<sup>6</sup> Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>



Tabella 5: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	STN 2021 m <sup>2</sup>	Quota STN per area	Var% STN 2021/20	Var% STN 2021/19	STN media 2021 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-20 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	26.790.361	33,0%	34,8%	26,5%	104,5	1,5	2,9
Nord Est	17.594.545	21,7%	33,4%	26,9%	116,8	0,7	2,4
Centro	16.574.341	20,4%	37,2%	28,2%	107,4	1,5	2,4
Sud	13.174.064	16,2%	35,1%	24,5%	106,6	-0,6	0,5
Isole	6.954.787	8,6%	35,1%	24,6%	109,4	0,0	1,4
<b>ITALIA</b>	<b>81.088.098</b>	<b>100,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>26,4%</b>	<b>108,3</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>
Capoluoghi	STN 2021 m <sup>2</sup>	Quota STN per area	Var% STN 2021/20	Var% STN 2021/19	STN media 2021 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-20 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	6.713.598	28,6%	28,2%	12,9%	91,4	1,0	1,6
Nord Est	4.556.305	19,4%	27,5%	16,6%	104,7	0,1	2,2
Centro	6.739.877	28,7%	32,6%	19,6%	100,8	0,9	1,6
Sud	3.202.393	13,7%	30,7%	16,1%	107,2	0,2	1,5
Isole	2.245.792	9,6%	29,6%	17,9%	110,1	1,2	2,1
<b>ITALIA</b>	<b>23.457.965</b>	<b>100,0%</b>	<b>29,7%</b>	<b>16,4%</b>	<b>100,2</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>
Non Capoluoghi	STN 2021 m <sup>2</sup>	Quota STN per area	Var% STN 2021/20	Var% STN 2021/19	STN media 2021 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-20 m <sup>2</sup>	Diff. STN media 2021-19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	20.076.763	34,8%	37,1%	31,8%	109,8	1,4	2,7
Nord Est	13.038.240	22,6%	35,6%	31,0%	121,6	0,6	1,8
Centro	9.834.463	17,1%	40,4%	34,8%	112,4	1,7	2,4
Sud	9.971.671	17,3%	37,3%	27,4%	106,4	-0,9	0,1
Isole	4.708.996	8,2%	36,9%	28,0%	109,0	-0,6	1,1
<b>ITALIA</b>	<b>57.630.133</b>	<b>100,0%</b>	<b>37,3%</b>	<b>31,0%</b>	<b>112,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,9</b>

Tabella 6: NTN 2021 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	24.712	86.816	68.128	34.206	42.467	256.329
Nord Est	9.764	41.137	40.524	24.737	34.535	150.697
Centro	12.486	49.973	41.841	23.886	26.123	154.309
Sud	14.057	31.814	32.413	24.252	21.055	123.591
Isole	6.634	16.621	15.225	12.780	12.337	63.596
<b>Italia</b>	<b>67.653</b>	<b>226.362</b>	<b>198.131</b>	<b>119.860</b>	<b>136.516</b>	<b>748.523</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	9.867	29.461	18.863	8.132	7.164	73.487
Nord Est	3.557	13.492	13.214	6.866	6.386	43.515
Centro	5.416	24.346	18.816	9.590	8.671	66.838
Sud	2.822	7.336	8.514	6.331	4.877	29.880
Isole	1.918	4.890	5.123	4.664	3.799	20.393
<b>Italia</b>	<b>23.580</b>	<b>79.524</b>	<b>64.530</b>	<b>35.582</b>	<b>30.897</b>	<b>234.113</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	14.844	57.355	49.265	26.074	35.304	182.842
Nord Est	6.207	27.645	27.310	17.871	28.149	107.182
Centro	7.071	25.627	23.025	14.296	17.451	87.471
Sud	11.235	24.479	23.899	17.921	16.177	93.711
Isole	4.717	11.731	10.102	8.116	8.538	43.203
<b>Italia</b>	<b>44.074</b>	<b>146.837</b>	<b>133.601</b>	<b>84.278</b>	<b>105.619</b>	<b>514.409</b>

Figura 8: Quote NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

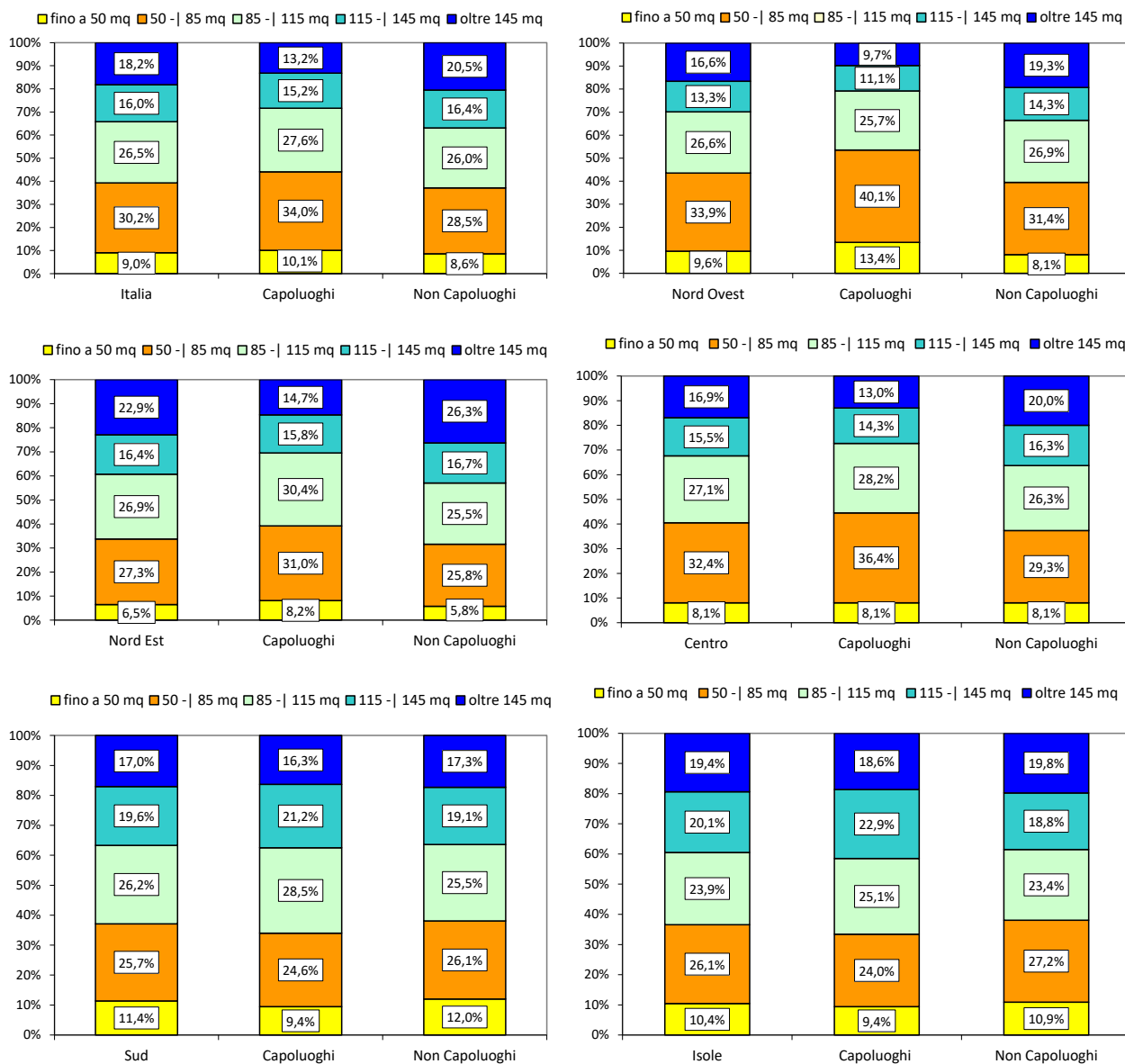


Tabella 7: Variazione NTN 2021/20 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	30,5%	31,0%	31,9%	33,5%	39,3%	32,8%
Nord Est	34,6%	32,9%	30,2%	33,3%	34,1%	32,6%
Centro	33,4%	33,5%	34,8%	33,9%	41,8%	35,3%
Sud	43,7%	38,1%	32,7%	34,4%	34,2%	35,8%
Isole	40,3%	34,8%	32,5%	35,2%	36,1%	35,1%
<b>Italia</b>	<b>35,1%</b>	<b>33,1%</b>	<b>32,3%</b>	<b>33,9%</b>	<b>37,3%</b>	<b>34,0%</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	21,7%	26,4%	27,3%	29,1%	32,9%	26,9%
Nord Est	23,4%	28,9%	26,1%	31,2%	24,6%	27,3%
Centro	26,2%	32,4%	31,9%	27,8%	35,7%	31,5%
Sud	30,5%	29,8%	28,0%	29,4%	30,4%	29,3%
Isole	33,4%	24,9%	26,1%	32,5%	33,7%	29,2%
<b>Italia</b>	<b>24,9%</b>	<b>28,8%</b>	<b>28,3%</b>	<b>29,7%</b>	<b>31,6%</b>	<b>28,7%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	37,1%	33,5%	33,7%	35,0%	40,7%	35,4%
Nord Est	41,9%	35,0%	32,3%	34,1%	36,5%	34,9%
Centro	39,6%	34,6%	37,3%	38,4%	45,1%	38,3%
Sud	47,5%	40,9%	34,5%	36,2%	35,4%	38,1%
Isole	43,2%	39,4%	36,0%	36,8%	37,3%	38,1%
<b>Italia</b>	<b>41,3%</b>	<b>35,6%</b>	<b>34,3%</b>	<b>35,8%</b>	<b>39,1%</b>	<b>36,5%</b>

Tabella 8: Variazione NTN 2021/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	18,1%	18,9%	22,0%	25,0%	36,0%	23,0%
Nord Est	24,9%	23,2%	17,7%	26,3%	33,0%	24,3%
Centro	21,6%	23,3%	22,1%	25,7%	37,2%	25,4%
Sud	28,6%	25,9%	19,8%	20,9%	28,1%	23,9%
Isole	21,0%	23,7%	19,1%	22,2%	29,3%	23,0%
<b>Italia</b>	<b>22,1%</b>	<b>21,9%</b>	<b>20,5%</b>	<b>24,2%</b>	<b>33,6%</b>	<b>23,9%</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	5,0%	9,7%	12,3%	13,5%	19,3%	11,0%
Nord Est	7,6%	13,7%	8,6%	22,0%	24,3%	14,2%
Centro	10,2%	18,7%	14,7%	18,3%	26,3%	17,7%
Sud	15,3%	12,8%	11,0%	13,6%	24,3%	14,4%
Isole	11,7%	15,1%	10,2%	16,2%	26,4%	15,7%
<b>Italia</b>	<b>8,3%</b>	<b>13,6%</b>	<b>11,9%</b>	<b>16,7%</b>	<b>23,9%</b>	<b>14,3%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	28,7%	24,2%	26,1%	29,0%	39,9%	28,6%
Nord Est	37,6%	28,4%	22,7%	28,0%	35,1%	29,0%
Centro	32,0%	28,1%	28,8%	31,2%	43,4%	31,9%
Sud	32,4%	30,4%	23,3%	23,7%	29,3%	27,3%
Isole	25,3%	27,7%	24,1%	26,0%	30,6%	26,8%
<b>Italia</b>	<b>31,0%</b>	<b>27,0%</b>	<b>25,2%</b>	<b>27,7%</b>	<b>36,7%</b>	<b>28,8%</b>

Tabella 9: IMI 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2,9%	3,0%	2,6%	2,4%	2,2%	2,6%
Nord Est	3,0%	3,2%	2,9%	2,5%	2,1%	2,6%
Centro	2,6%	2,8%	2,3%	2,0%	1,8%	2,3%
Sud	1,4%	1,8%	1,8%	1,5%	1,1%	1,5%
Isole	1,4%	1,8%	1,6%	1,5%	1,2%	1,5%
<b>Italia</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,2%</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	3,5%	3,2%	2,8%	2,6%	2,5%	2,9%
Nord Est	3,3%	3,1%	2,8%	2,7%	2,3%	2,8%
Centro	3,0%	3,1%	2,5%	2,1%	2,1%	2,6%
Sud	2,0%	2,2%	2,1%	1,8%	1,6%	1,9%
Isole	2,0%	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,9%
<b>Italia</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,5%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2,6%	2,9%	2,6%	2,3%	2,1%	2,5%
Nord Est	2,9%	3,2%	2,9%	2,5%	2,0%	2,6%
Centro	2,3%	2,6%	2,2%	1,9%	1,7%	2,1%
Sud	1,3%	1,8%	1,7%	1,4%	1,0%	1,4%
Isole	1,2%	1,7%	1,5%	1,3%	1,1%	1,4%
<b>Italia</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,0%</b>



### 1.3 Il fatturato

---

I dati relativi al fatturato calcolato<sup>7</sup> per l'anno 2021 (Tabella 10) mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 119 miliardi di euro, in linea con l'aumento dei volumi sia rispetto al 2020 (+33,3% e 29,6 miliardi di euro in più) sia rispetto al 2019 (+21,6% e 21,1 miliardi di euro in più). Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa 68 miliardi di euro; quasi 30 miliardi di euro, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 21 miliardi di euro, il 18% del totale nazionale, nel Sud e nelle Isole.

In tutte le aree il fatturato degli scambi di abitazioni è in aumento, dal 30,6 % del Nord Est al 35,3% del Centro, ma, ad eccezione del Nord Ovest dove il valore medio di un'abitazione compravenduta è aumentato nel 2021, rispetto al 2020, di circa 800 euro, in tutte le restanti aree è diminuito, maggiormente al Nord Est e nelle Isole, dove il calo supera i 2.000 euro. Rispetto al 2019 il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito in tutte le aree territoriali, di quasi 3.000 euro in media nazionale. In termini territoriali, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro (poco più di 190 mila euro); nel Sud e nelle Isole il valore medio dell'abitazione compravenduta rimane sotto i 120 mila euro.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non, si rilevano nei primi, per tutte le aree, i tassi di variazione più contenuti, sia rispetto al 2020 (+29,3%, è +36,1% nei capoluoghi) sia rispetto al 2019 (+13,6%, è +27,7% nei capoluoghi).

Nei grafici di Figura 10 sono riportati gli andamenti dal 2004 dei numeri indice del fatturato<sup>8</sup> per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo; in Figura 11 sono messi a confronto le serie degli indici del fatturato e delle transazioni. È evidente come la dinamica del valore di scambio sia fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con il fatturato che, per effetto delle variazioni dei prezzi, accentua rialzi o ribassi.

Il fatturato, analizzato negli aggregati di comuni per taglie di mercato, è presentato nei dati della Tabella 11. Come prevedibile, al crescere della taglia di mercato cresce il valore medio dell'abitazione compravenduta, passando dai circa 117 mila euro spesi in media nel 2021 per acquistare una casa nel mercato di taglia S, poco più di 1.100 euro meno del 2020, a oltre 286 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in aumento di oltre 4.000 euro, mediamente, rispetto al 2020 e di 2.700 euro se confrontato con il 2019.

I tassi di variazione del fatturato nel 2021 rispetto al 2020, al contrario, decrescono al crescere della taglia di mercato, fino alla taglia XL, passando dal +37,4% della taglia S (+31,2% rispetto al 2019) al +27,6% della taglia XL (+10,5% rispetto al 2019), mentre per i due comuni (Roma e Milano) in taglia XXL il tasso è del +30,3% (+12,5% rispetto al 2019).

---

<sup>7</sup> Si tratta di una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del fatturato sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>8</sup> La serie storica può ogni anno subire delle variazioni in termini di valore degli indici per effetto della ricostruzione della serie storica dei valori medi comunali calcolati con le quotazioni OMI, che tiene conto di eventuali modifiche delle zonizzazioni comunali o delle tipologie edilizie quotate.

Tabella 10: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2021 mid €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-20 €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-19 €
Nord Ovest	43,8	36,9%	33,5%	21,2%	171.100	800	-2.400
Nord Est	24,1	20,3%	30,6%	22,7%	159.800	-2.400	-2.100
Centro	29,4	24,7%	35,3%	23,2%	190.400	0	-3.200
Sud	14,2	12,0%	33,8%	18,6%	115.200	-1.700	-5.200
Isole	7,2	6,0%	32,4%	20,6%	112.600	-2.400	-2.300
<b>ITALIA</b>	<b>118,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,3%</b>	<b>21,6%</b>	<b>158.600</b>	<b>-800</b>	<b>-2.900</b>
Capoluogo	Stima fatturato 2021 mid €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-20 €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-19 €
Nord Ovest	16,9	35,6%	29,2%	11,2%	230.000	4.100	500
Nord Est	8,1	17,1%	25,6%	13,5%	187.200	-2.600	-1.200
Centro	15,3	32,1%	31,6%	17,2%	228.500	300	-900
Sud	4,6	9,8%	29,4%	11,6%	155.200	200	-3.900
Isole	2,6	5,4%	28,3%	12,7%	126.700	-900	-3.400
<b>ITALIA</b>	<b>47,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>29,3%</b>	<b>13,6%</b>	<b>203.100</b>	<b>900</b>	<b>-1.200</b>
Non Capoluogo	Stima fatturato 2021 mid €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-20 €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-19 €
Nord Ovest	26,9	37,9%	36,3%	28,5%	147.400	1.000	0
Nord Est	15,9	22,4%	33,3%	28,0%	148.600	-1.800	-1.200
Centro	14,1	19,8%	39,4%	30,5%	161.200	1.200	-1.800
Sud	9,6	13,5%	36,0%	22,3%	102.400	-1.600	-4.300
Isole	4,6	6,4%	34,8%	25,5%	106.000	-2.600	-1.100
<b>ITALIA</b>	<b>71,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,1%</b>	<b>27,7%</b>	<b>138.300</b>	<b>-400</b>	<b>-1.200</b>

Figura 9: Quote fatturato 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

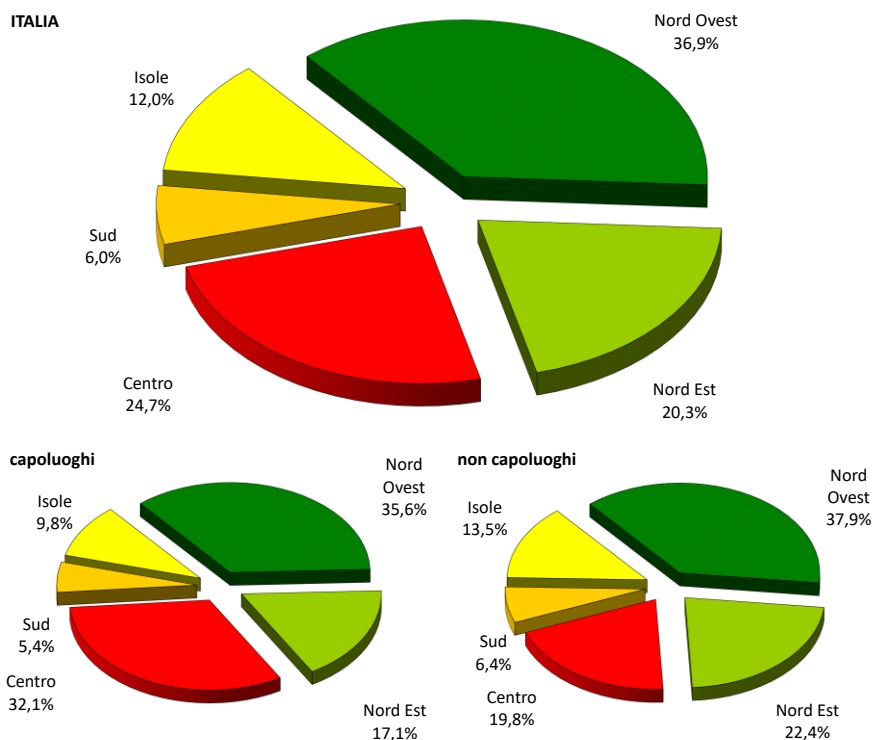


Figura 10: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

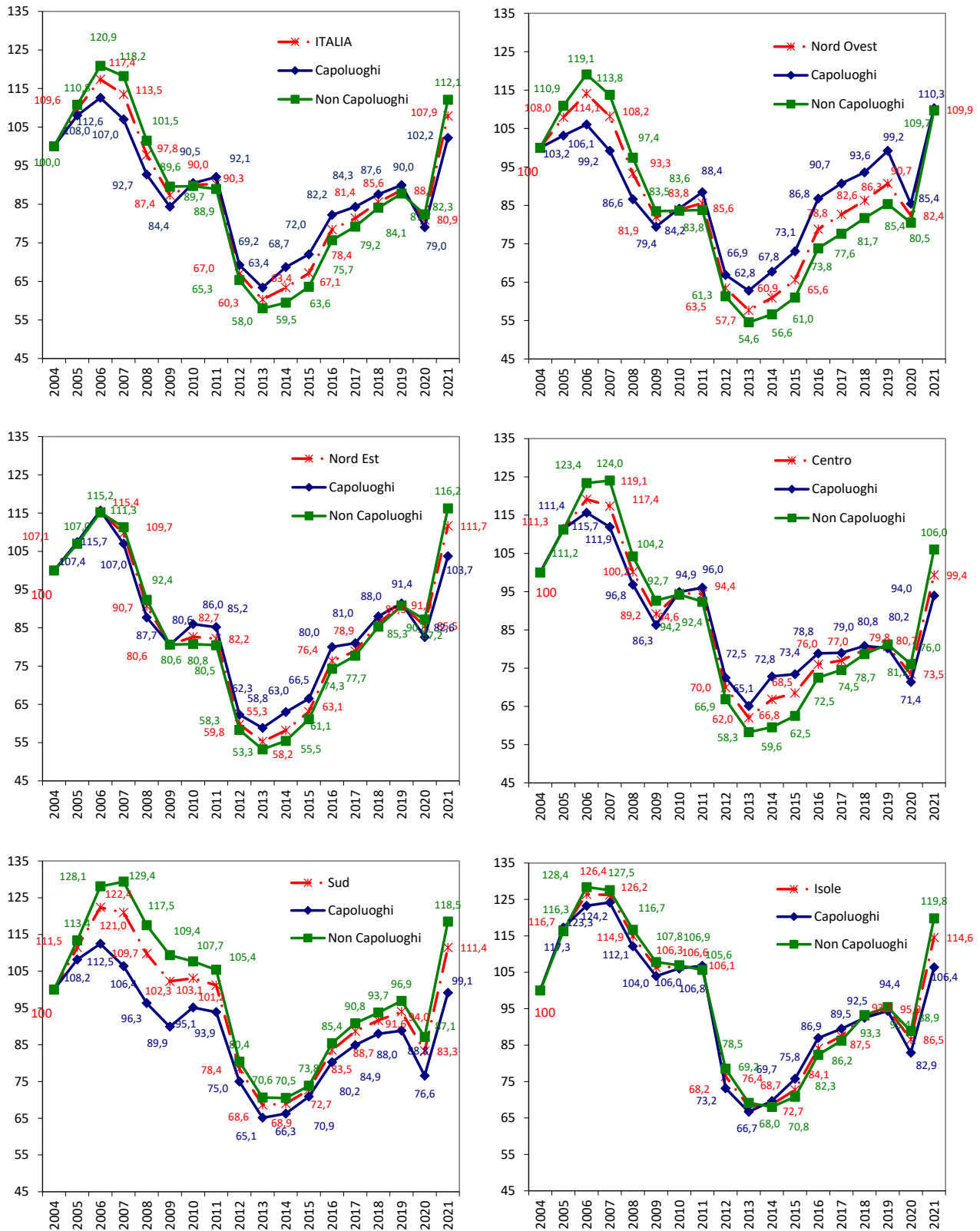


Figura 11: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

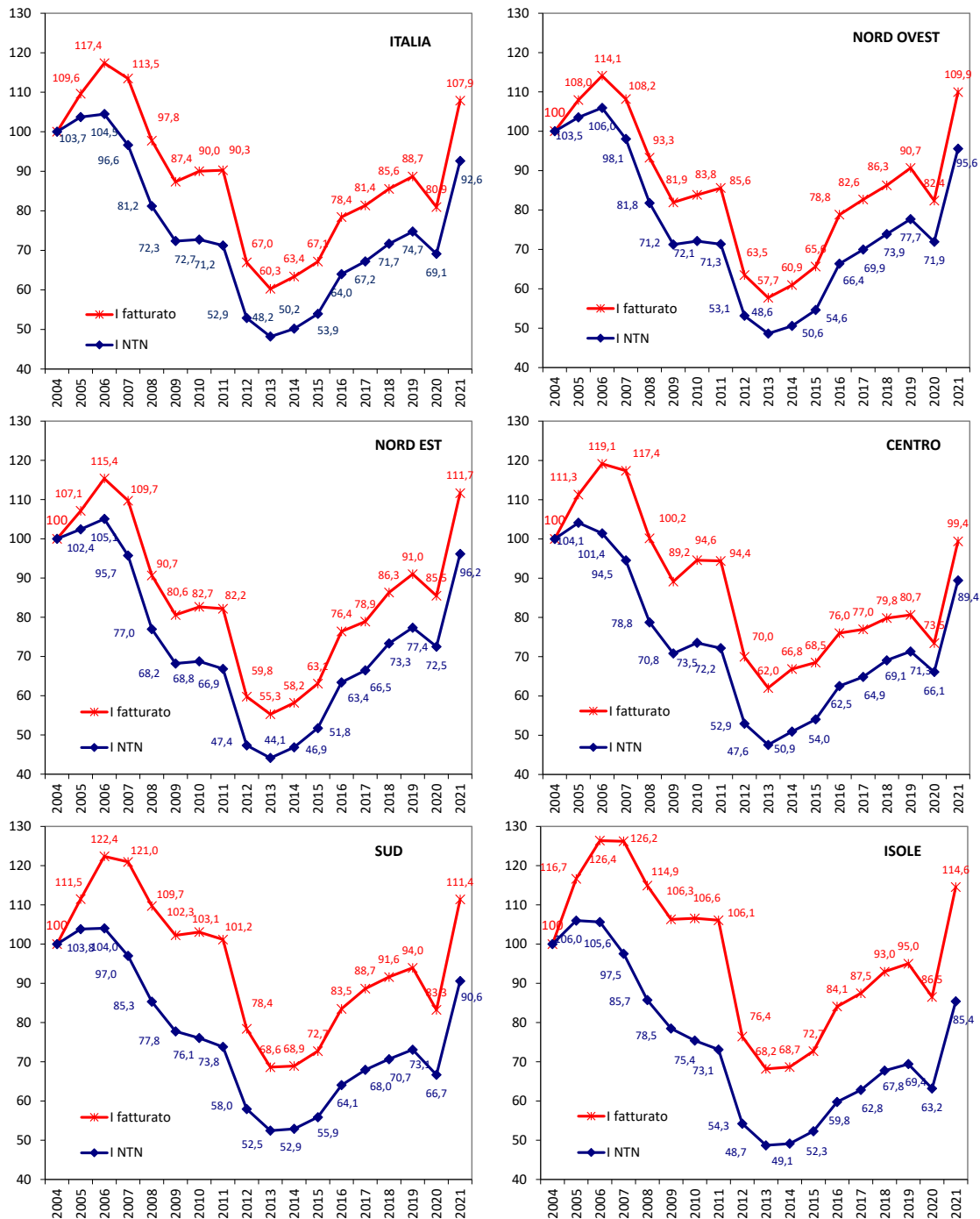


Tabella 11: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2021 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-20 €	Fatt. medio u.i. Diff. 2021-19 €
S	6.749	31,0	26,2%	37,4%	31,2%	117.300	-1.200	-1.800
M	541	20,4	17,2%	34,2%	25,1%	147.700	700	200
L	257	33,8	28,5%	33,3%	22,4%	165.300	1.000	1.100
XL	13	14,6	12,3%	27,6%	10,5%	194.000	-100	-1.800
XXL	2	18,8	15,9%	30,3%	12,5%	286.200	4.200	2.700
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>118,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,3%</b>	<b>21,6%</b>	<b>158.600</b>	<b>-800</b>	<b>-2.900</b>

## 1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

Questa sezione è dedicata alle informazioni relative all'ammontare monetario delle compravendite immobiliari; si presentano i dati del Valore Monetario Dichiarato<sup>9</sup> (d'ora in avanti VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2021 afferenti alle abitazioni. Si ribadisce che, anche se il VMD rappresenta anch'esso una stima della reale entità monetaria dichiarata per l'acquisto di immobili residenziali, tale stima approssima in misura migliore il valore effettivo di quanto lo approssimi il "fatturato" (utilizzato nel paragrafo precedente), risultato di una quotazione media<sup>10</sup> comunale applicata alla superficie residenziale compravenduta.

I dati elaborati sono riportati in Tabella 12 dove è in evidenza il VMD calcolato per tutte le annualità dal 2011, posto a confronto con il "fatturato"; in Figura 12 è presentato il grafico dei numeri indice dei due valori stimati. I valori evidenziano uno scostamento tra VMD e fatturato che nel periodo esaminato rimane contenuto entro il 10%. Il numero indice del VMD evidenzia una diminuzione, nel periodo di crisi del 2012 e 2013, più accentuata di quella registrata con il "fatturato". Anche la fase di ripresa del 2014 e del 2015 è meno marcata se si guarda al VMD. Negli anni successivi VMD e fatturato registrano, all'incirca, le stesse variazioni. Nell'ultima rilevazione lo scostamento diminuisce ulteriormente, arriva al 3%. Il VMD nel 2021 aumenta del 37,9% un incremento cioè più ampio rispetto al 33,3% del valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e al 34% del tasso di variazione delle compravendite di abitazioni in termini di NTN.

Tabella 12: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011

ANNO	NTN	var% annua NTN	Stima fatturato mld €	var% annua fatturato	Stima VMD mld €	var% annua VMD	Scostamento % fatturato / VMD
2011	575.797		99,3		103,4		-3,9%
2012	427.566	-25,7%	73,7	-25,8%	74,6	-27,9%	-1,2%
2013	389.448	-8,9%	66,3	-10,0%	64,8	-13,1%	2,3%
2014	405.722	4,2%	69,7	5,1%	65,5	1,1%	6,4%
2015	435.931	7,4%	73,9	6,0%	67,3	2,7%	9,7%
2016	517.184	18,6%	86,3	16,8%	79,7	18,4%	8,3%
2017	543.188	5,0%	89,5	3,7%	82,3	3,3%	8,8%
2018	579.207	6,6%	94,1	5,2%	85,9	4,4%	9,5%
2019	604.168	4,3%	97,6	3,7%	89,5	4,2%	9,0%
2020	558.722	-7,5%	89,1	-8,7%	83,6	-6,6%	6,6%
2021	748.523	34,0%	118,7	33,3%	115,2	37,9%	3,0%

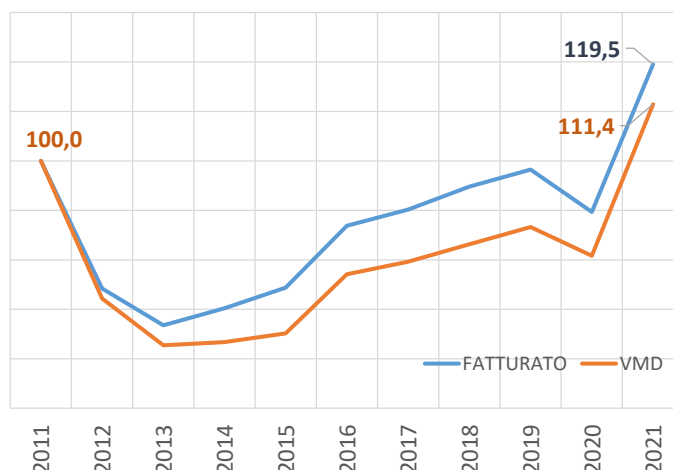
<sup>9</sup> Si tratta del Valore Monetario Dichiarato rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del VMD sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>.

Si precisa che per questa elaborazione nel calcolo del VSM si è fatto riferimento alla base dello stock di immobili residenziali relativo al 2020.

<sup>10</sup> Si consideri che detta quotazione media è il risultato della media dei valori centrali dell'intervallo delle quotazioni; valori centrali che per loro natura non è detto siano rappresentativi della media in quanto è sconosciuta (o comunque non elaborata) la distribuzione interna all'intervallo.



Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD

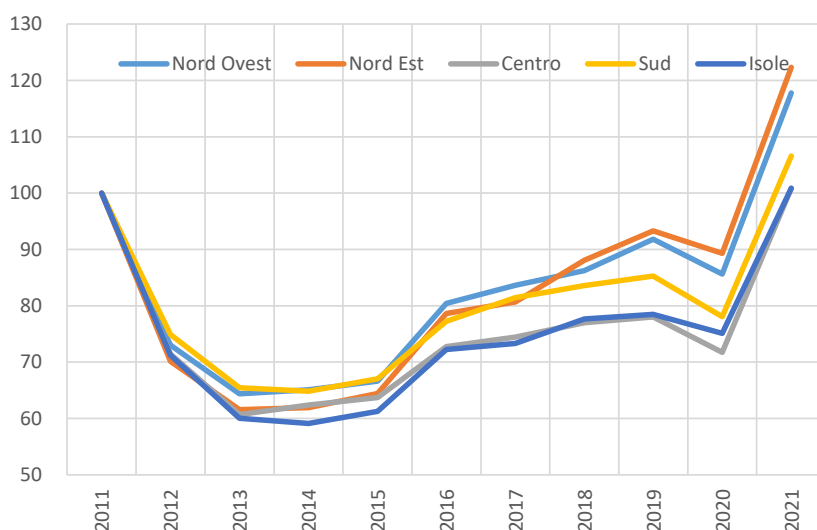


In Tabella 13 sono riportati i valori del VMD calcolati nel 2021, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2020 e del 2019; in Figura 13 il grafico mostra la serie storica dal 2011 degli indici del VMD per area territoriale. Emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree.

Tabella 13: VMD 2020 per area

Area	NTN 2021	Variazione % NTN 2021/20	Variazione % NTN 2021/19	Stima VMD 2021 mld €	Variazione % VMD 2021/20	Variazione % VMD 2021/19
Nord Ovest	256.338	32,8%	23,0%	43,1	37,5%	28,2%
Nord Est	150.527	32,6%	24,3%	22,9	37,0%	31,2%
Centro	154.458	35,3%	25,4%	28,7	40,6%	29,2%
Sud	123.604	35,8%	23,9%	13,8	36,5%	25,0%
Isole	63.596	35,1%	23,0%	6,7	34,3%	28,5%
<b>ITALIA</b>	<b>748.523</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>115,2</b>	<b>37,9%</b>	<b>28,7%</b>

Figura 13: Numeri indice VMD per area





## 1.5 Le pertinenze

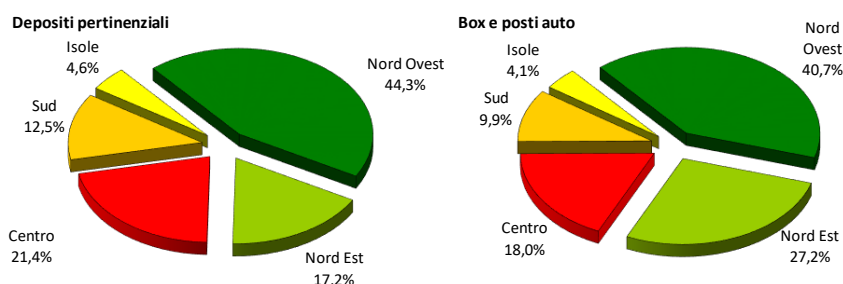
In questa sezione sono riportati i dati relativi alle compravendite nel mercato dei depositi pertinentziali e dei box e posti auto per il 2021 (Tabella 14 e Figura 14). Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti, convenzionalmente, depositi pertinentziali le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m<sup>2</sup> e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m<sup>2</sup>.

Nel 2021 sono stati scambiati, a livello nazionale, circa 140.700 depositi pertinentziali, in aumento, sia rispetto al 2020, +70,1%, sia rispetto al 2019, +87,7%<sup>11</sup>. Gli scambi di box e posti auto, circa 436mila NTN, risultano in aumento del 31,8% rispetto al 2020 e del 23,2% rispetto al 2019. In termini di intensità, il quoziente IMI risulta più elevato per i depositi nelle aree del Nord, dove arriva a superare il 5%, e del Centro, dove supera il 3%, mentre al Sud rimane al di sotto del 2%. Per box e posti auto l'IMI è prossima al 3% al Nord, poco più del 2% al Sud e nelle Isole, in linea con il dato medio nazionale al Centro (2,73%). In termini aggregati, rispetto al 2020, la quota di scambi di depositi, rispetto allo *stock*, è cresciuta di 1,30 e di 1,40 punti rispetto al 2019, mentre quella relativa a box e posti auto è aumentata di 0,65 punti rispetto al 2020 e di 0,49 punti rispetto al 2019.

Tabella 14: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinentziali	NTN 2021	Quota NTN per Area	Va% NTN 2021/20	Va% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021 - 20	IMI diff. 2021 - 19
Area							
Nord Ovest	62.284	44,3%	86,2%	127,6%	5,20%	2,10	2,51
Nord Est	24.215	17,2%	73,9%	102,6%	5,22%	1,91	2,21
Centro	30.132	21,4%	62,0%	69,3%	3,03%	1,08	1,13
Sud	17.641	12,5%	44,5%	38,0%	1,73%	0,50	0,42
Isole	6.437	4,6%	41,4%	26,9%	1,60%	0,45	0,31
<b>Italia</b>	<b>140.709</b>	<b>100,0%</b>	<b>70,1%</b>	<b>87,7%</b>	<b>3,45%</b>	<b>1,30</b>	<b>1,44</b>
Box e posti auto	NTN 2021	Quota NTN per Area	Va% NTN 2021/20	Va% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021 - 20	IMI diff. 2021 - 19
Area							
Nord Ovest	177.610	40,7%	32,5%	23,8%	2,91%	0,70	0,53
Nord Est	118.796	27,2%	31,1%	23,4%	2,98%	0,69	0,54
Centro	78.624	18,0%	32,4%	23,5%	2,73%	0,65	0,49
Sud	43.166	9,9%	29,3%	19,2%	2,14%	0,47	0,31
Isole	17.867	4,1%	32,9%	24,6%	2,03%	0,49	0,38
<b>Italia</b>	<b>436.063</b>	<b>100,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>23,2%</b>	<b>2,75%</b>	<b>0,65</b>	<b>0,49</b>

Figura 14: Quote NTN 2021 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



<sup>11</sup> Va però detto che il forte incremento delle compravendite di unità pertinentziali è sicuramente influenzato dalle nuove disposizioni dell'Agenzia in materia di accatastamento ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse", prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l'accatastamento di unità pertinentziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.



## 1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN<sub>np</sub><sup>12</sup>), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto). Va innanzitutto evidenziato che tali transazioni rappresentano una quota esigua sul totale (NTN<sub>np</sub> + NTN) delle abitazioni compravendute, il 2,5%. Nel 2021, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è aumentato del 27% rispetto al 2020 e del 9,6% rispetto al 2019 (Tabella 15). Circa un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 15). In generale, la differenza di tasso di variazione è consistente tra capoluoghi e non, +31,3% rispetto al 2020 e +15,6% rispetto al 2019 nei comuni minori, +18,7% e -1,6% nei capoluoghi.

In Figura 16 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN<sub>np</sub> 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<sub>np</sub>, 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, si presenta generalizzato il crollo 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. Le linee di fondo del ciclo ricalcano approssimativamente quella del mercato principale, in particolare nella fase discendente, mentre la ripresa è nettamente più rallentata per il mercato della nuda proprietà e, nell'ultima rilevazione, è evidente come la nuova contrazione, e la successiva spinta, risultino più accentuate rispetto al mercato della piena proprietà, aumentando, di fatto, il distacco tra le due serie.

Tabella 15: NTN<sub>np</sub> e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN np 2021	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
Nord Ovest	8.903	32,3%	28,4%	9,3%
Nord Est	5.539	20,1%	27,6%	9,5%
Centro	6.082	22,1%	24,3%	8,7%
Sud	4.797	17,4%	28,4%	8,1%
Isole	2.220	8,1%	25,5%	17,1%
<b>ITALIA</b>	<b>27.541</b>	<b>100,0%</b>	<b>27,0%</b>	<b>9,6%</b>
Capoluoghi	NTN np 2021	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
Nord Ovest	2.656	30,7%	19,4%	-5,7%
Nord Est	1.565	18,1%	16,5%	0,8%
Centro	2.509	29,0%	20,5%	-0,2%
Sud	1.187	13,7%	18,1%	-4,0%
Isole	729	8,4%	16,0%	10,2%
<b>ITALIA</b>	<b>8.645</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,7%</b>	<b>-1,6%</b>
Non Capoluoghi	NTN np 2021	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
Nord Ovest	6.247	33,1%	32,6%	17,2%
Nord Est	3.975	21,0%	32,5%	13,4%
Centro	3.572	18,9%	27,1%	16,0%
Sud	3.610	19,1%	32,1%	12,8%
Isole	1.491	7,9%	30,8%	20,9%
<b>ITALIA</b>	<b>18.896</b>	<b>100,0%</b>	<b>31,3%</b>	<b>15,6%</b>

Figura 15: Distribuzione NTNnp 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

<sup>12</sup> Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN<sub>np</sub> si veda la già citata Nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

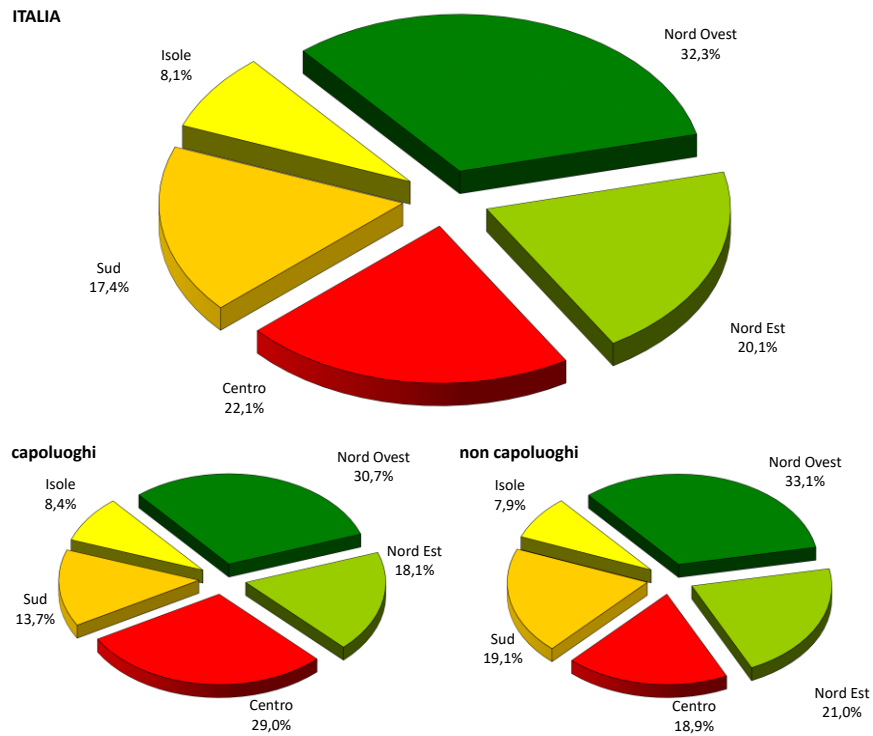
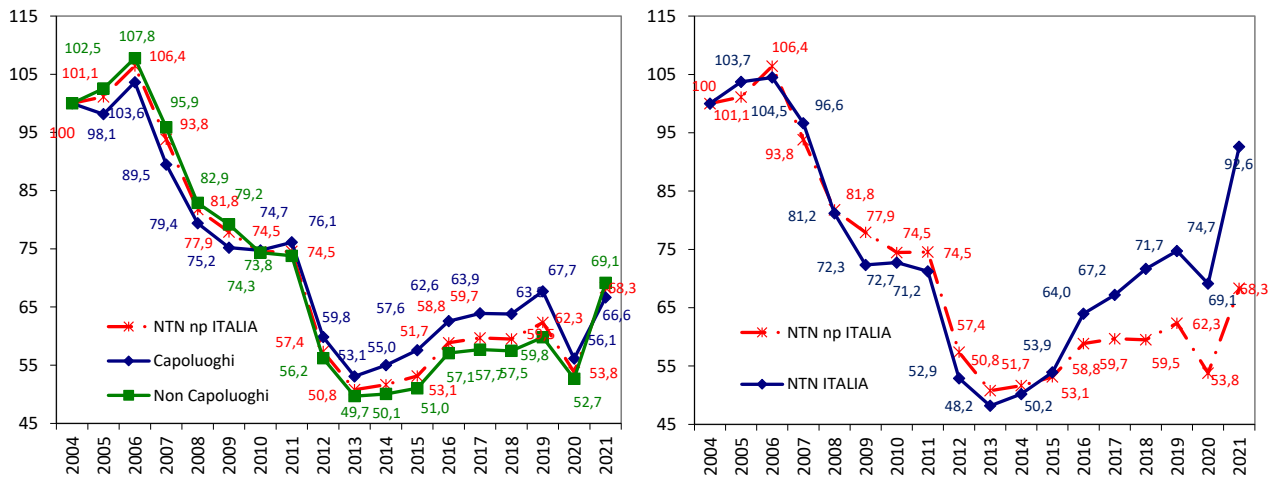


Figura 16: Numero indice NTN<sub>np</sub> nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



## 2. I mutui ipotecari

### 2.1 I volumi

Nel corso del 2021 sono stati registrati poco meno di 366 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP) (Tabella 16), in aumento del 34% rispetto al 2020 e del 27,6% rispetto al 2019; dunque le compravendite assistite da mutuo ipotecario ritornano sul sentiero di crescita interrotto esclusivamente dalla variazione negativa del 2020 dovuta alla situazione eccezionale determinata dagli effetti della pandemia.

Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con mutuo hanno riguardato poco più della metà degli scambi, 51,2%, in leggero aumento rispetto al 2020, quando erano pari al 51,0% e con un aumento ancora più accentuato rispetto al 2019, anno in cui tale incidenza era pari a 49,5%. Tra le aree del Paese, il Centro e le Isole hanno evidenziato incrementi superiori alla media nazionale, rispettivamente 38,4% e 35,4%. In particolare al Centro l'incidenza degli acquisti assistiti da mutui ipotecari cresce di 1,5 punti superando il 55%. Nel Sud e nelle Isole, nonostante le compravendite con mutuo abbiano registrato un aumento, l'incidenza degli acquisti con mutuo supera di poco il 40% delle compravendite di abitazioni.

L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo, riportata nella stessa Tabella 16, mostra che in termini percentuali l'aumento del NTN IP è più accentuato nei comuni minori rispetto ai comuni capoluogo (sia sul 2020 sia sul 2019). Si può inoltre osservare come nei capoluoghi del Centro il peso degli acquisti con ipoteca rispetto all'insieme delle compravendite di persone fisiche sia superiore al 60% del totale, mentre nei piccoli centri delle Isole la percentuale rimanga intorno al 37%.

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 una crescita sostenuta, soprattutto nei comuni capoluogo a partire dal 2014 e che ha consentito un recupero rispetto alle forti perdite del periodo precedente. Tale andamento, che aveva comunque subito un primo rallentamento già nel 2019, inverte bruscamente il segno nel 2020, con un assottigliamento della distanza dei valori dell'indice tra capoluoghi e comuni minori. Nel 2021 si assiste ad un netto aumento dell'indice per tutte le aree geografiche, ciò riguarda sia i comuni capoluogo che i comuni minori.

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 a quelli 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. I dati relativi al 2021, mostrano una crescita accentuata di tutti e tre gli indici in esame. Le compravendite delle persone fisiche assistite da mutuo (NTN IP) mostrano valori più alti dell'indice a conferma della natura pro-ciclica della componente mutui.

La Tabella 17 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni aggregati secondo la dimensione (taglia) del loro mercato. L'incremento riscontrato livello nazionale, del 34%, è confermato in tutti i gruppi ma si mostra diversificato in funzione della dimensione del mercato. La variazione maggiore si riscontra nei comuni di taglia S che registrano una variazione del 36,3% rispetto al 2020 e del 33,4% rispetto al 2019.

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.



Tabella 16: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
Nord-Ovest	131.304	35,9%	33,2%	26,8%	53,7%	0,1	1,6
Nord-Est	79.439	21,7%	31,9%	28,5%	55,5%	0,1	2,1
Centro	81.464	22,3%	38,4%	31,4%	55,2%	1,5	3,0
Sud	48.928	13,4%	32,0%	23,4%	41,5%	-0,8	0,3
Isole	24.764	6,8%	35,4%	25,2%	40,2%	-0,1	0,6
<b>Italia</b>	<b>365.899</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>27,6%</b>	<b>51,2%</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>
Capoluoghi	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
Nord-Ovest	38.489	30,8%	31,1%	20,8%	55,5%	1,5	4,7
Nord-Est	23.485	18,8%	29,5%	23,4%	57,2%	1,5	4,6
Centro	39.431	31,5%	36,4%	26,7%	61,5%	2,5	5,0
Sud	14.350	11,5%	29,8%	18,5%	50,1%	0,5	1,9
Isole	9.298	7,4%	31,3%	17,7%	47,3%	0,6	1,3
<b>Italia</b>	<b>125.053</b>	<b>100,0%</b>	<b>32,3%</b>	<b>22,6%</b>	<b>56,1%</b>	<b>1,6</b>	<b>4,1</b>
Non Capoluoghi	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
Nord-Ovest	92.816	38,5%	34,2%	29,4%	53,0%	-0,5	0,3
Nord-Est	55.954	23,2%	32,9%	30,8%	54,8%	-0,5	1,0
Centro	42.034	17,5%	40,3%	36,2%	50,3%	1,0	1,9
Sud	34.578	14,4%	32,9%	25,6%	38,7%	-1,1	0,0
Isole	15.466	6,4%	38,0%	30,2%	36,9%	-0,2	0,7
<b>Italia</b>	<b>240.846</b>	<b>100,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>30,4%</b>	<b>48,9%</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,8</b>

Figura 17: Quote NTN IP 2021 per aree geografiche

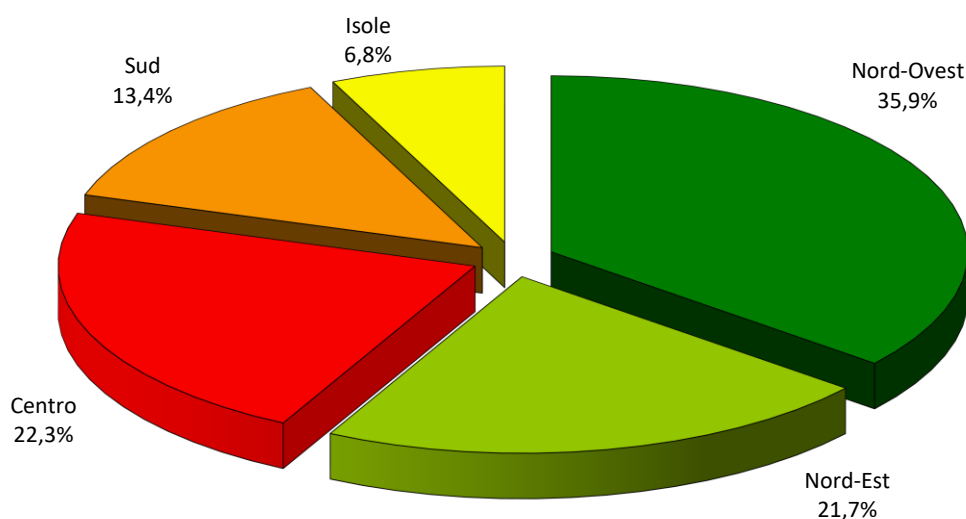


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

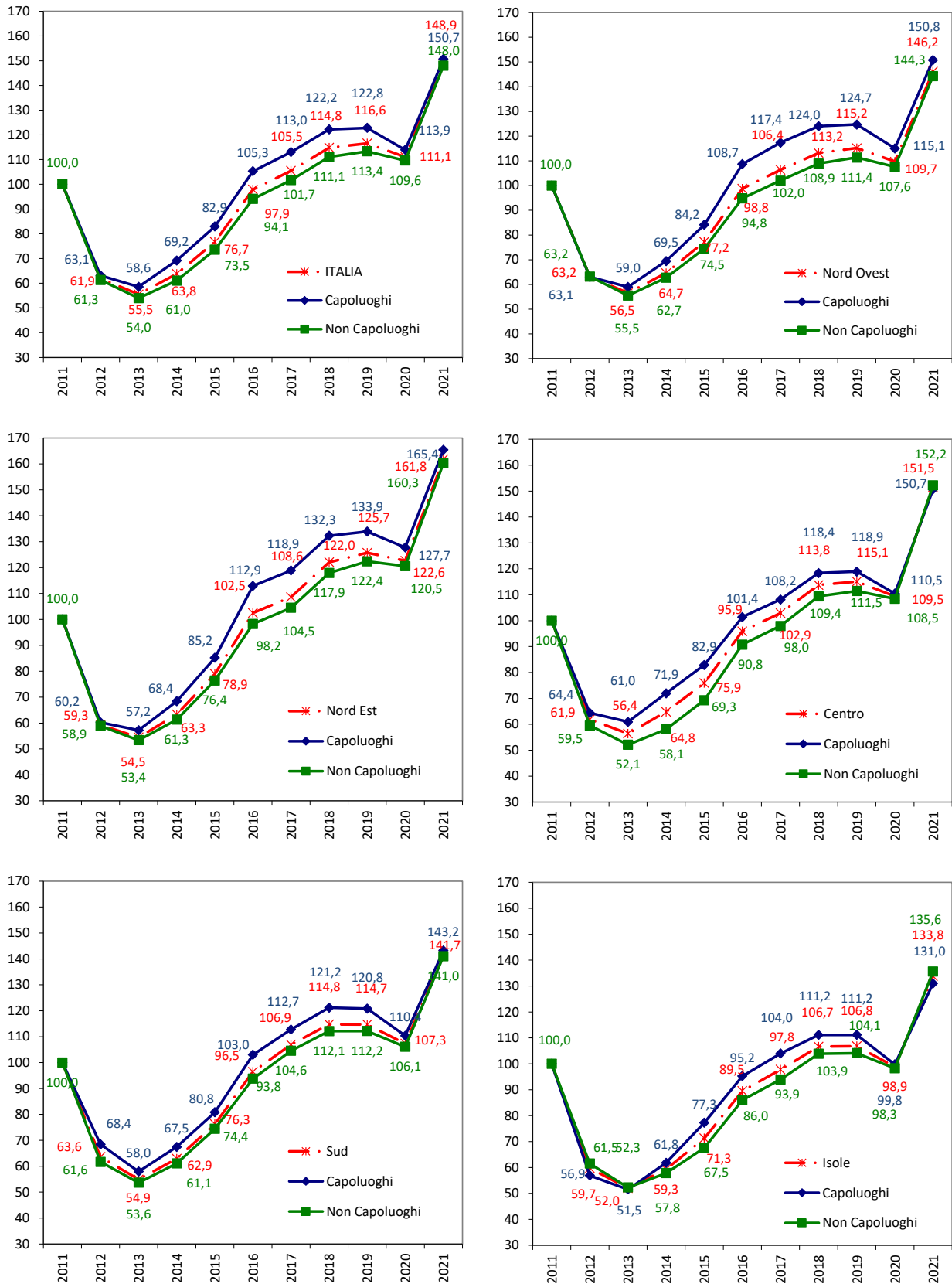


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

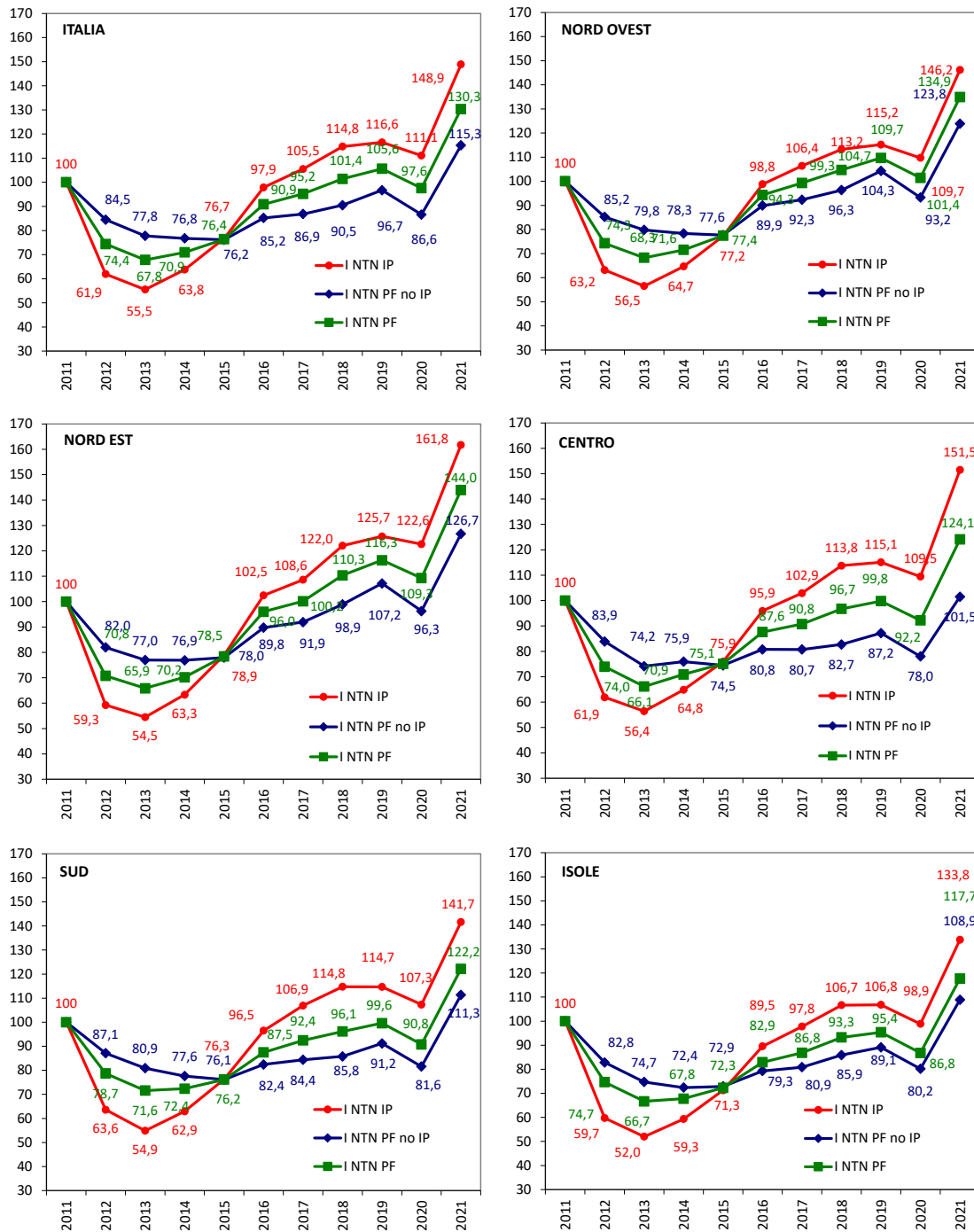


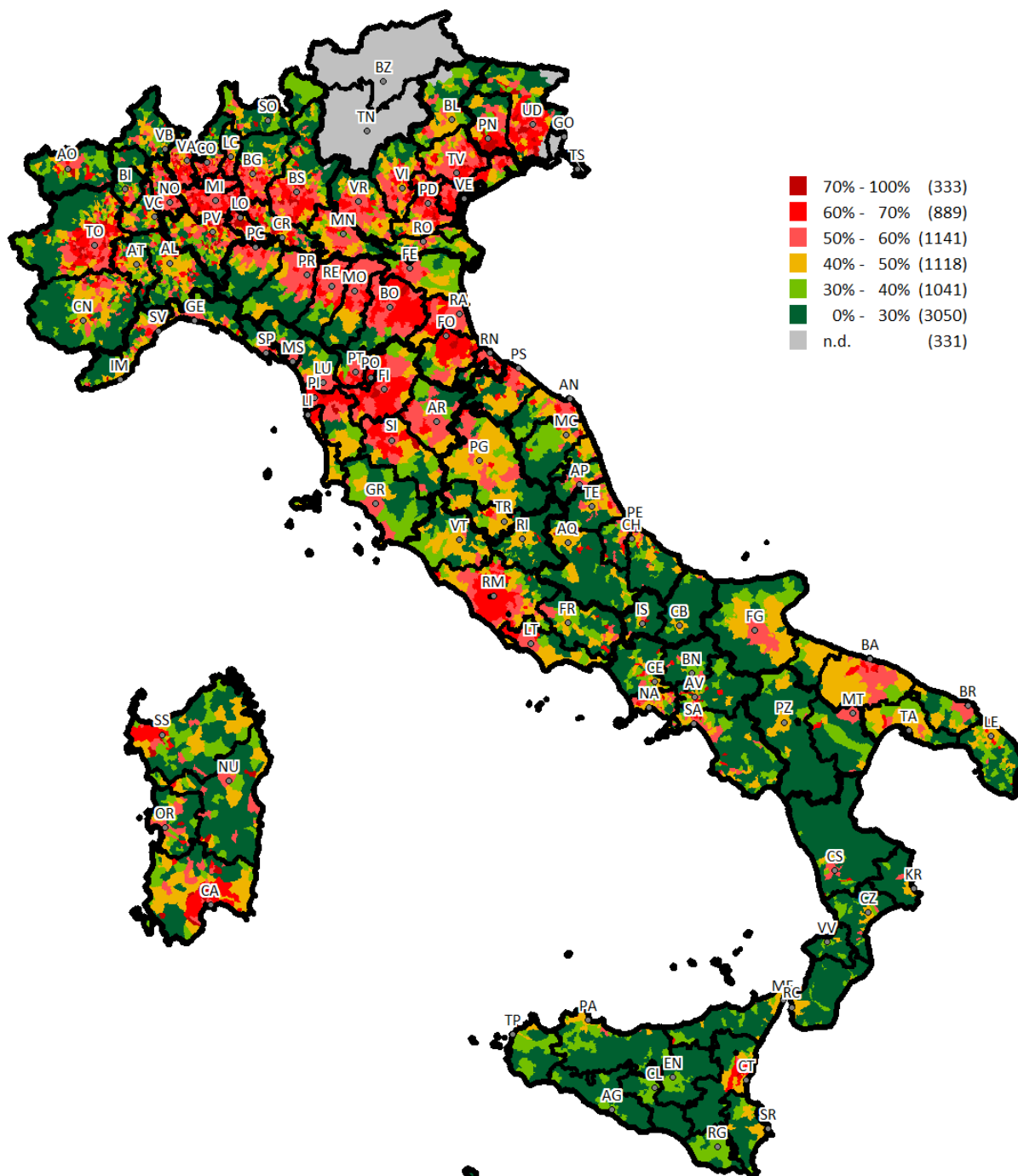
Tabella 17: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	n. comuni	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per taglia	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
S	6.749	112.347	30,7%	36,3%	33,4%	44,2%	-0,7	0,1
M	541	70.462	19,3%	33,1%	27,2%	53,5%	0,1	1,4
L	257	105.158	28,7%	34,4%	27,1%	53,9%	0,7	2,5
XL	13	38.730	10,6%	29,4%	20,1%	54,2%	1,4	4,4
XXL	2	39.203	10,7%	33,4%	21,6%	62,8%	2,4	5,8
<b>ITALIA</b>	<b>7.562</b>	<b>365.899</b>	<b>100%</b>	<b>34,0%</b>	<b>27,6%</b>	<b>51,2%</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>





Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 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 in Tabella 18, rispecchia quella già esaminata per il complesso delle compravendite (Tabella 6); l'unica differenza risiede nel fatto che, mentre per le NTN il taglio di abitazione maggiormente compravenduto sia stato quello compreso tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup> invece, per le NTN IP il taglio di abitazione maggiormente compravenduto in Italia è quello compreso tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>. Tutti i tagli di mercato presentano una variazione positiva sia rispetto al dato dello scorso anno (Tabella 19) sia rispetto al 2019 (Tabella 20). L'incremento delle NTN IP per tutte le classi dimensionali è maggiore nel complesso dei comuni non capoluogo rispetto all'insieme dei comuni capoluogo. Meno rilevante, per l'entità dei numeri sottostanti (meno di 300), la variazione nei capoluoghi del Sud per gli acquisti con mutuo degli alloggi più piccoli.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 21), come naturale, tende a salire al crescere delle dimensioni e dunque del valore complessivo degli immobili. Il fenomeno si riscontra senza eccezioni su tutto il territorio sia nei grandi che nei piccoli comuni.

Nella Tabella 22 e nella Tabella 25 è riportata la distribuzione delle compravendite assistite da mutuo (NTN IP) e la percentuale di acquisti di abitazione con mutuo per tagli di mercato dei comuni. L'incidenza delle NTN IP rispetto alle NTN PF nel 2021 è minima per gli alloggi fino a 50m<sup>2</sup> acquistati nei comuni di taglia S (14,3%) ed è massima (68,4%) per le abitazioni tra 115 e 145m<sup>2</sup> acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Infine nei grafici della Figura 21 e della Figura 22 sono riportate le distribuzioni degli acquisti di abitazioni con mutuo per i capoluoghi e i non capoluoghi e per le diverse aggregazioni di comuni per taglia di mercato.

Tabella 18: NTN IP 2021 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2021 Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	6.930	40.467	39.257	20.255	24.396	131.304
Nord Est	2.473	18.961	23.439	14.678	19.889	79.439
Centro	3.631	24.816	24.272	14.095	14.649	81.464
Sud	1.198	8.969	15.344	12.778	10.638	48.928
Isole	825	4.855	6.283	6.550	6.251	24.764
<b>Italia</b>	<b>15.058</b>	<b>98.068</b>	<b>108.595</b>	<b>68.356</b>	<b>75.823</b>	<b>365.899</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	3.290	14.717	11.381	5.067	4.033	38.489
Nord Est	1.018	6.747	7.917	4.100	3.703	23.485
Centro	2.100	13.872	11.845	6.195	5.418	39.431
Sud	266	2.761	4.633	3.816	2.873	14.350
Isole	199	1.466	2.493	2.832	2.309	9.298
<b>Italia</b>	<b>6.872</b>	<b>39.564</b>	<b>38.269</b>	<b>22.010</b>	<b>18.337</b>	<b>125.053</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	3.640	25.750	27.875	15.187	20.363	92.816
Nord Est	1.455	12.214	15.522	10.578	16.186	55.954
Centro	1.532	10.944	12.427	7.899	9.231	42.034
Sud	932	6.207	10.711	8.962	7.765	34.578
Isole	627	3.389	3.790	3.719	3.942	15.466
<b>Italia</b>	<b>8.186</b>	<b>58.504</b>	<b>70.326</b>	<b>46.345</b>	<b>57.486</b>	<b>240.846</b>

Tabella 19: Variazione 2021/2020 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	34,8%	32,2%	31,1%	34,3%	37,4%	33,2%
Nord Est	41,0%	33,6%	29,3%	33,6%	31,2%	31,9%
Centro	37,3%	36,9%	36,5%	36,2%	47,2%	38,4%
Sud	31,0%	32,0%	29,9%	31,9%	35,3%	32,0%
Isole	43,7%	37,8%	29,9%	36,3%	37,3%	35,4%
<b>Italia</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>31,6%</b>	<b>34,2%</b>	<b>37,2%</b>	<b>34,0%</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	25,9%	30,9%	30,1%	36,0%	32,9%	31,1%
Nord Est	29,6%	33,8%	26,8%	31,8%	25,5%	29,5%
Centro	33,8%	37,1%	35,0%	32,5%	43,4%	36,4%
Sud	1,0%	28,9%	26,9%	32,5%	35,5%	29,8%
Isole	26,5%	26,4%	24,5%	35,7%	37,6%	31,3%
<b>Italia</b>	<b>27,5%</b>	<b>33,2%</b>	<b>30,1%</b>	<b>33,6%</b>	<b>35,2%</b>	<b>32,3%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	43,9%	33,0%	31,5%	33,7%	38,3%	34,2%
Nord Est	50,3%	33,5%	30,6%	34,3%	32,5%	32,9%
Centro	42,4%	36,7%	37,9%	39,2%	49,4%	40,3%
Sud	43,1%	33,4%	31,2%	31,6%	35,3%	32,9%
Isole	50,1%	43,4%	33,7%	36,7%	37,2%	38,0%
<b>Italia</b>	<b>45,1%</b>	<b>34,4%</b>	<b>32,4%</b>	<b>34,6%</b>	<b>37,8%</b>	<b>35,0%</b>

Tabella 20: Variazione 2021/2019 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	29,4%	22,5%	23,2%	28,4%	39,0%	26,8%
Nord Est	41,0%	29,4%	21,9%	29,6%	33,9%	28,5%
Centro	24,1%	29,1%	26,0%	31,0%	49,2%	31,4%
Sud	31,8%	22,9%	19,4%	21,5%	31,9%	23,4%
Isole	22,8%	26,6%	18,6%	25,0%	32,1%	25,2%
<b>Italia</b>	<b>29,6%</b>	<b>25,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>27,5%</b>	<b>37,8%</b>	<b>27,6%</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	23,0%	17,9%	19,0%	27,0%	27,8%	20,8%
Nord Est	25,6%	25,9%	16,1%	27,5%	30,9%	23,4%
Centro	16,8%	27,2%	20,6%	27,5%	44,9%	26,7%
Sud	32,0%	11,9%	14,2%	18,1%	33,3%	18,5%
Isole	10,7%	12,9%	9,0%	18,8%	32,0%	17,7%
<b>Italia</b>	<b>21,3%</b>	<b>21,7%</b>	<b>17,6%</b>	<b>24,5%</b>	<b>34,5%</b>	<b>22,6%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	35,8%	25,3%	25,1%	28,8%	41,4%	29,4%
Nord Est	54,2%	31,3%	25,1%	30,4%	34,6%	30,8%
Centro	35,7%	31,6%	31,6%	33,9%	51,9%	36,2%
Sud	31,8%	28,5%	21,8%	23,1%	31,5%	25,6%
Isole	27,3%	33,6%	25,8%	30,2%	32,1%	30,2%
<b>Italia</b>	<b>37,5%</b>	<b>28,5%</b>	<b>25,7%</b>	<b>29,0%</b>	<b>38,9%</b>	<b>30,4%</b>

Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2021 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	30,3%	48,9%	59,7%	61,4%	60,4%	53,7%
Nord Est	27,1%	48,5%	60,3%	62,2%	61,1%	55,5%
Centro	31,3%	52,0%	60,1%	61,1%	59,0%	55,2%
Sud	9,2%	29,7%	49,1%	54,5%	53,1%	41,5%
Isole	13,1%	30,3%	42,4%	52,4%	52,5%	40,2%
<b>Italia</b>	<b>24,0%</b>	<b>45,4%</b>	<b>56,8%</b>	<b>59,1%</b>	<b>58,5%</b>	<b>51,2%</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	36,4%	52,8%	62,9%	65,1%	61,1%	55,5%
Nord Est	30,6%	52,8%	62,8%	63,9%	62,5%	57,2%
Centro	41,6%	59,7%	65,2%	66,4%	65,4%	61,5%
Sud	10,3%	39,5%	56,1%	61,8%	62,0%	50,1%
Isole	11,2%	31,3%	50,1%	62,2%	63,2%	47,3%
<b>Italia</b>	<b>31,6%</b>	<b>52,4%</b>	<b>61,6%</b>	<b>64,2%</b>	<b>63,1%</b>	<b>56,1%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	26,3%	47,0%	58,5%	60,3%	60,3%	53,0%
Nord Est	25,1%	46,4%	59,1%	61,6%	60,8%	54,8%
Centro	23,4%	44,7%	55,9%	57,5%	55,7%	50,3%
Sud	9,0%	26,7%	46,5%	51,9%	50,5%	38,7%
Isole	13,9%	29,9%	38,5%	46,8%	47,8%	36,9%
<b>Italia</b>	<b>19,9%</b>	<b>41,7%</b>	<b>54,5%</b>	<b>57,0%</b>	<b>57,1%</b>	<b>48,9%</b>

Figura 21: Quote NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

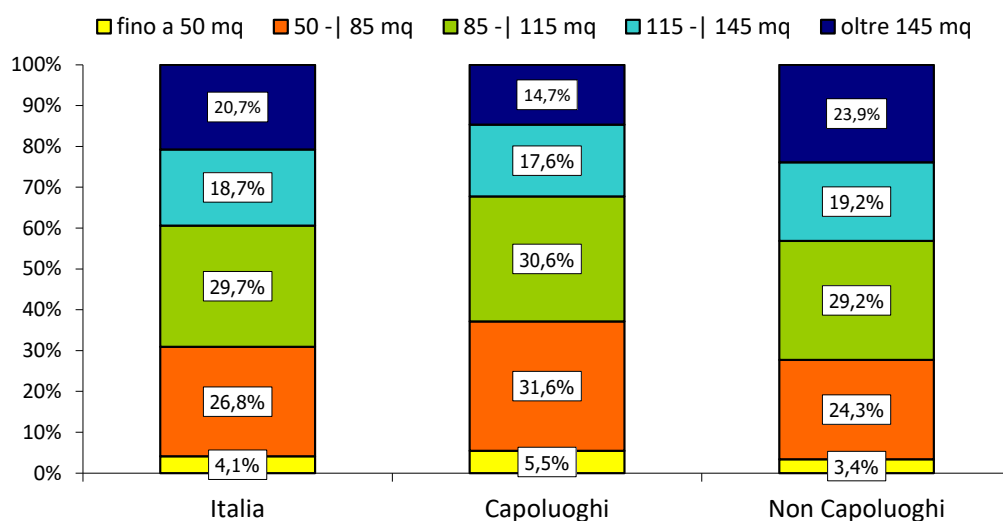


Tabella 22: NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Anno 2021 Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	2.948	22.342	30.076	22.910	34.070	112.347
M	2.135	17.230	21.923	14.117	15.057	70.462
L	4.414	29.664	33.405	19.737	17.939	105.158
XL	1.554	12.085	12.906	7.031	5.154	38.730
XXL	4.007	16.746	10.285	4.561	3.604	39.203
<b>Italia</b>	<b>15.058</b>	<b>98.068</b>	<b>108.595</b>	<b>68.356</b>	<b>75.823</b>	<b>365.899</b>



Tabella 23: Variazione 2021/2020 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	45,2%	38,6%	33,5%	34,5%	37,7%	36,3%
M	37,3%	31,1%	31,3%	33,0%	37,5%	33,1%
L	45,1%	32,1%	33,0%	35,2%	37,6%	34,4%
XL	11,5%	31,6%	27,4%	33,4%	30,2%	29,4%
XXL	33,2%	35,6%	28,2%	33,7%	38,7%	33,4%
<b>Italia</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>31,6%</b>	<b>34,2%</b>	<b>37,2%</b>	<b>34,0%</b>

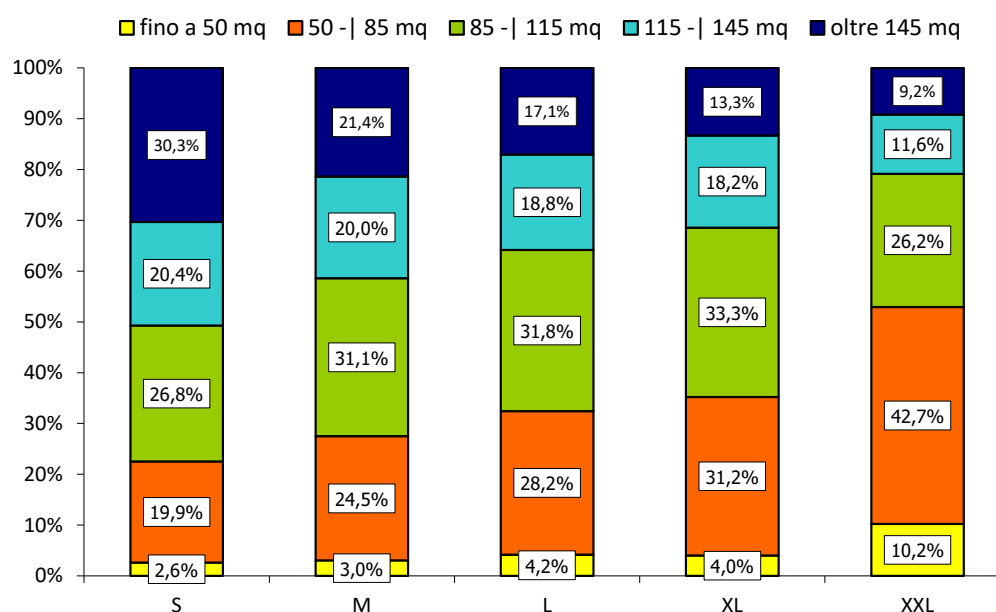
Tabella 24: Variazione 2021/2019 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	42,7%	35,1%	26,9%	30,9%	39,8%	33,4%
M	28,8%	24,2%	24,0%	26,6%	36,9%	27,2%
L	36,2%	24,5%	22,8%	26,9%	38,8%	27,1%
XL	13,8%	18,9%	17,2%	23,2%	28,9%	20,1%
XXL	21,9%	22,8%	15,8%	23,3%	32,7%	21,6%
<b>Italia</b>	<b>29,6%</b>	<b>25,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>27,5%</b>	<b>37,8%</b>	<b>27,6%</b>

Tabella 25: Incidenza NTN IP su NTN PF 2021 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	14,3%	34,4%	48,4%	52,5%	54,3%	44,2%
M	21,5%	45,7%	59,1%	61,7%	62,2%	53,5%
L	26,7%	47,5%	59,8%	62,5%	62,1%	53,9%
XL	21,2%	49,8%	62,5%	64,8%	61,5%	54,2%
XXL	47,7%	63,3%	66,7%	68,4%	65,7%	62,8%
<b>Italia</b>	<b>24,0%</b>	<b>45,4%</b>	<b>56,8%</b>	<b>59,1%</b>	<b>58,5%</b>	<b>51,2%</b>

Figura 22: Quote NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



## 2.3 I capitali erogati

---

Il capitale complessivo finanziato<sup>13</sup> per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2021, a poco meno di 50 miliardi di euro, anch'esso in aumento come il volume di compravendite, ma con un incremento più accentuato, +38,5% rispetto al 2020, contro il +34% osservato per i volumi, e +36% rispetto al 2019, contro il +23,9% dei volumi. La Tabella 26, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, sia rispetto al 2020 sia sul 2019, mostra aumenti in tutte le aree con percentuali che oscillano tra il +33,8% del Sud e il +44,1% del Centro rispetto ai valori del 2020, tra il +29,5% e il +42% sul 2019.

Nel 2021, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario raggiunge quasi 136 mila euro, in aumento di 4.300 euro rispetto al 2020 e oltre 8.000 euro rispetto al 2019. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con 151 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 173 mila, nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 115.200 euro (110 mila nei comuni non capoluogo). La distribuzione del capitale tra le aree, mostrata nel grafico di Figura 23, evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, quasi il 58%.

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 registra, come per il NTN IP, l'ascesa positiva iniziata nel 2014, soprattutto nei comuni capoluogo con ritmi impetuosi nei primi anni e progressivi segnali di rallentamento a partire dal 2018 fino al nuovo ripiegamento, in alcuni casi lieve, del 2020. Nel 2021 gli indici del capitale erogato mostrano una risalita in tutte le aree del paese sia nei capoluoghi che nei comuni non capoluoghi.

In Tabella 27 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte segno positivo con percentuali che vanno da 34% della tipologia di comuni XL (+31% sul 2019) al 40,2% della tipologia di comuni appartenenti alla taglia L (+37% sul 2019). Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 116 mila euro circa per il mercato di taglia S ai quasi 210 mila euro per la taglia XXL, quasi 9 mila euro in più del 2020.

Moltiplicando la superficie delle abitazioni acquistate con ipoteca, da persone fisiche, per la quotazione media comunale è stata effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate. Come mostrato in Tabella 28, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2021, si è assestata intorno ai 64 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi il 77% circa della spesa di acquisto<sup>14</sup>, in crescita sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, oltre l'80%; minima nei capoluoghi del Nord Ovest, 68% circa, ed è massima nei comuni non capoluoghi del Sud, oltre l'89%.

---

<sup>13</sup> Il capitale erogato è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.

<sup>14</sup> 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 prudentiale seguita dal sistema creditizio. In altri termini, è il capitale erogato la risultante, almeno in parte, del parametro discrezionale del *loan to value*.



Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2021 Area	Capitale 2021 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unit. diff. 2021-20 €	Capitale unit. diff. 2021-19 €
Nord-Ovest	18,4	37,1%	37,8%	34,4%	140.400	4.600	7.900
Nord-Est	10,3	20,7%	36,2%	37,4%	129.400	4.100	8.400
Centro	12,3	24,8%	44,1%	42,0%	151.100	6.000	11.300
Sud	5,8	11,7%	33,8%	29,5%	118.800	1.600	5.500
Isole	2,9	5,7%	37,3%	29,9%	115.200	1.700	4.200
<b>Italia</b>	<b>49,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>38,5%</b>	<b>36,0%</b>	<b>135.800</b>	<b>4.300</b>	<b>8.400</b>
Capoluoghi	Capitale 2021 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unit. diff. 2021-20 €	Capitale unit. diff. 2021-19 €
Nord-Ovest	6,5	32,9%	37,7%	32,8%	167.700	8.000	15.100
Nord-Est	3,3	16,6%	34,1%	35,9%	138.900	4.800	12.800
Centro	6,8	34,7%	41,3%	38,9%	172.700	6.000	15.100
Sud	1,9	9,9%	33,3%	27,4%	135.500	3.600	9.500
Isole	1,2	5,9%	34,2%	25,9%	123.800	2.700	8.000
<b>Italia</b>	<b>19,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>37,7%</b>	<b>34,3%</b>	<b>156.900</b>	<b>6.100</b>	<b>13.700</b>
Non Capoluoghi	Capitale 2021 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unit. diff. 2021-20 €	Capitale unit. diff. 2021-19 €
Nord-Ovest	12,0	39,9%	37,9%	35,3%	129.100	3.500	5.600
Nord-Est	7,0	23,3%	37,1%	38,2%	125.400	3.900	6.800
Centro	5,5	18,3%	47,7%	46,2%	130.700	6.500	8.900
Sud	3,9	12,9%	34,1%	30,6%	111.900	1.000	4.200
Isole	1,7	5,7%	39,5%	32,8%	110.000	1.200	2.200
<b>Italia</b>	<b>30,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,0%</b>	<b>37,0%</b>	<b>124.800</b>	<b>3.600</b>	<b>6.100</b>

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2021 per aree geografiche

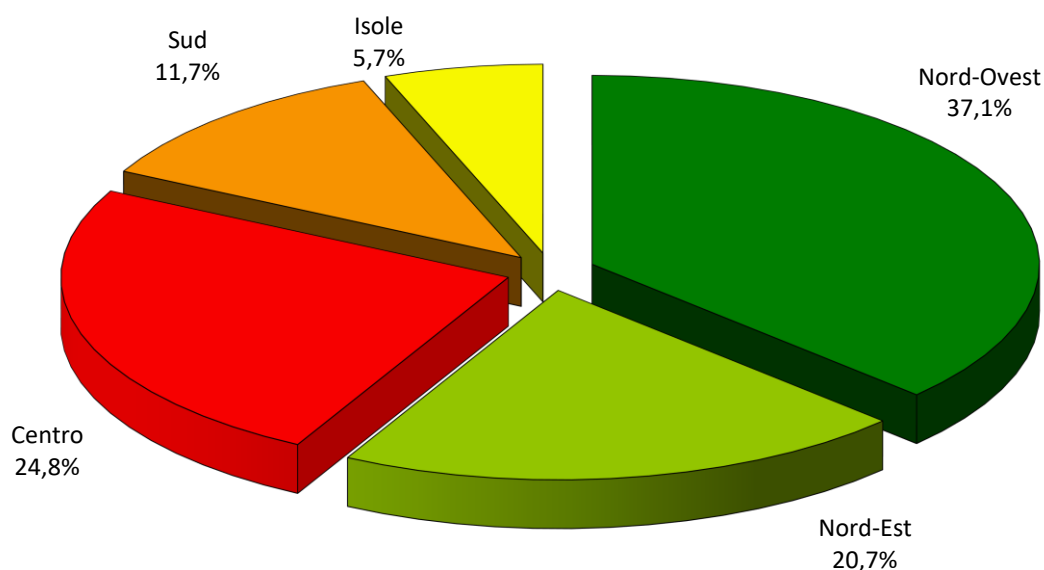


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

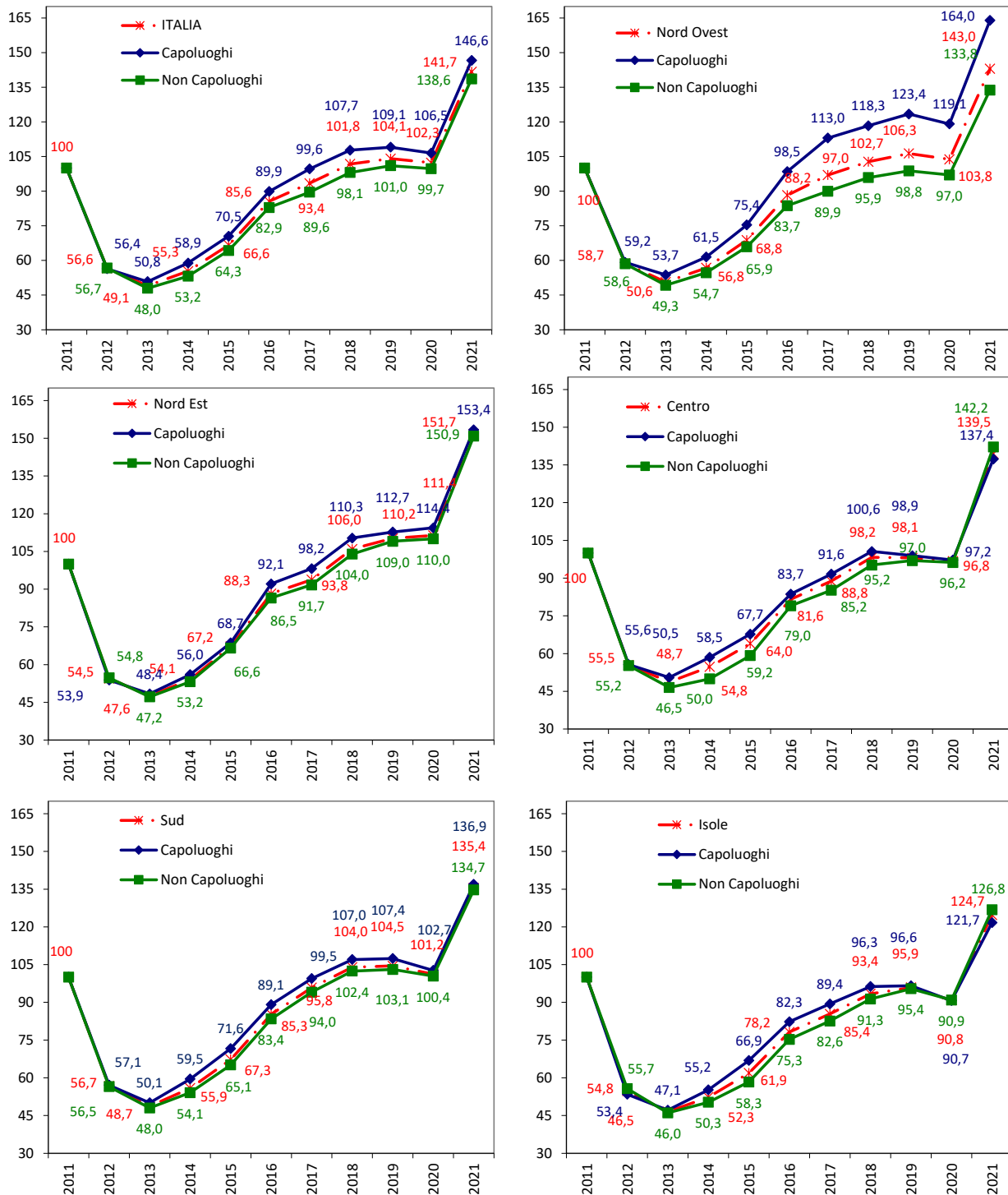




Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

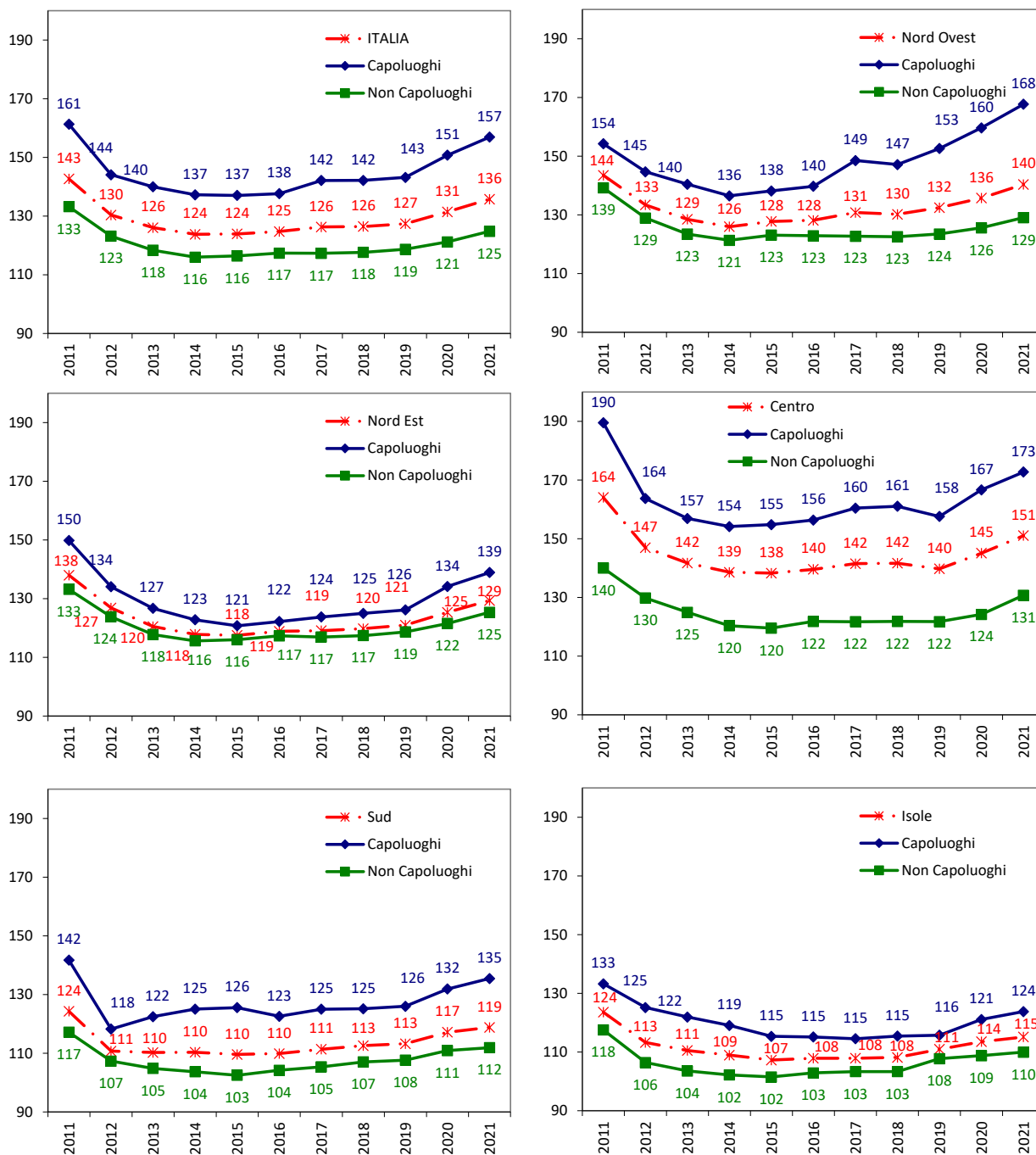


Tabella 27: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2021 miliardi €	Quota Capitale per taglie	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unit. diff. 2021-20 €	Capitale unit. diff. 2021-19 €
S	13,0	26,2%	38,7%	38,0%	115.800	2.000	3.900
M	9,0	18,2%	37,5%	34,1%	128.200	4.100	6.500
L	14,0	28,1%	40,2%	37,0%	132.800	5.500	9.700
XL	5,5	11,1%	34,0%	31,1%	142.300	5.000	12.000
XXL	8,2	16,4%	39,3%	36,4%	208.400	8.800	22.500
<b>Italia</b>	<b>49,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>38,5%</b>	<b>36,0%</b>	<b>135.800</b>	<b>4.300</b>	<b>8.400</b>



Figura 26: Quote capitale erogato nel 2021 per taglie di mercato dei comuni

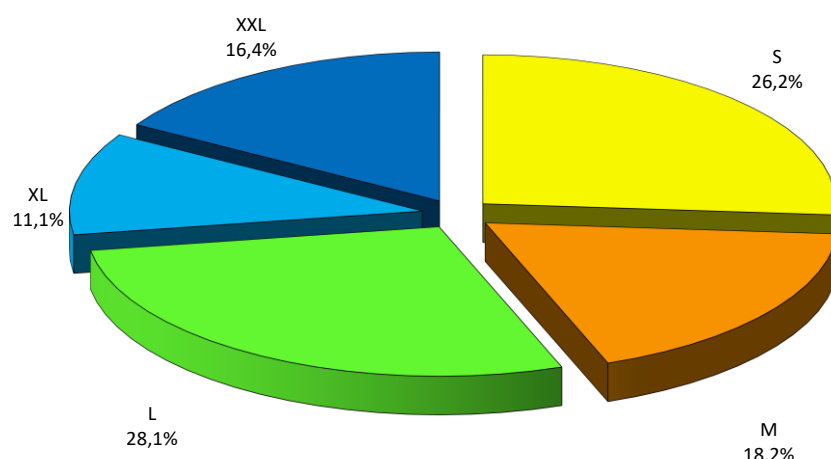


Tabella 28: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2021 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2021	INC Capitale diff. 2021-20	INC Capitale diff. 2021-19
Nord Ovest	24,0	37,5%	76,7%	2,2	4,5
Nord Est	13,3	20,8%	77,2%	3,5	6,0
Centro	16,6	25,9%	74,1%	2,9	6,0
Sud	6,8	10,7%	85,1%	1,0	5,6
Isole	3,3	5,2%	86,0%	2,1	3,7
<b>Italia</b>	<b>64,1</b>	<b>100%</b>	<b>77,5%</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2021 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2021	INC Capitale diff. 2021-20	INC Capitale diff. 2021-19
Nord Ovest	9,5	34,8%	67,9%	2,3	5,9
Nord Est	4,6	16,8%	71,3%	3,8	7,7
Centro	9,3	34,3%	72,8%	2,8	6,6
Sud	2,5	9,1%	78,0%	1,2	6,3
Isole	1,4	5,0%	83,8%	1,4	6,0
<b>Italia</b>	<b>27,3</b>	<b>100%</b>	<b>71,9%</b>	<b>2,6</b>	<b>6,5</b>
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2021 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2021	INC Capitale diff. 2021-20	INC Capitale diff. 2021-19
Nord Ovest	14,5	39,5%	82,4%	2,0	3,1
Nord Est	8,7	23,7%	80,3%	3,3	4,8
Centro	7,3	19,7%	75,7%	2,9	5,0
Sud	4,3	11,8%	89,2%	0,9	5,0
Isole	1,9	5,3%	87,6%	2,5	1,7
<b>Italia</b>	<b>36,8</b>	<b>100%</b>	<b>81,7%</b>	<b>2,3</b>	<b>3,9</b>

## 2.4 Tasso medio e durata

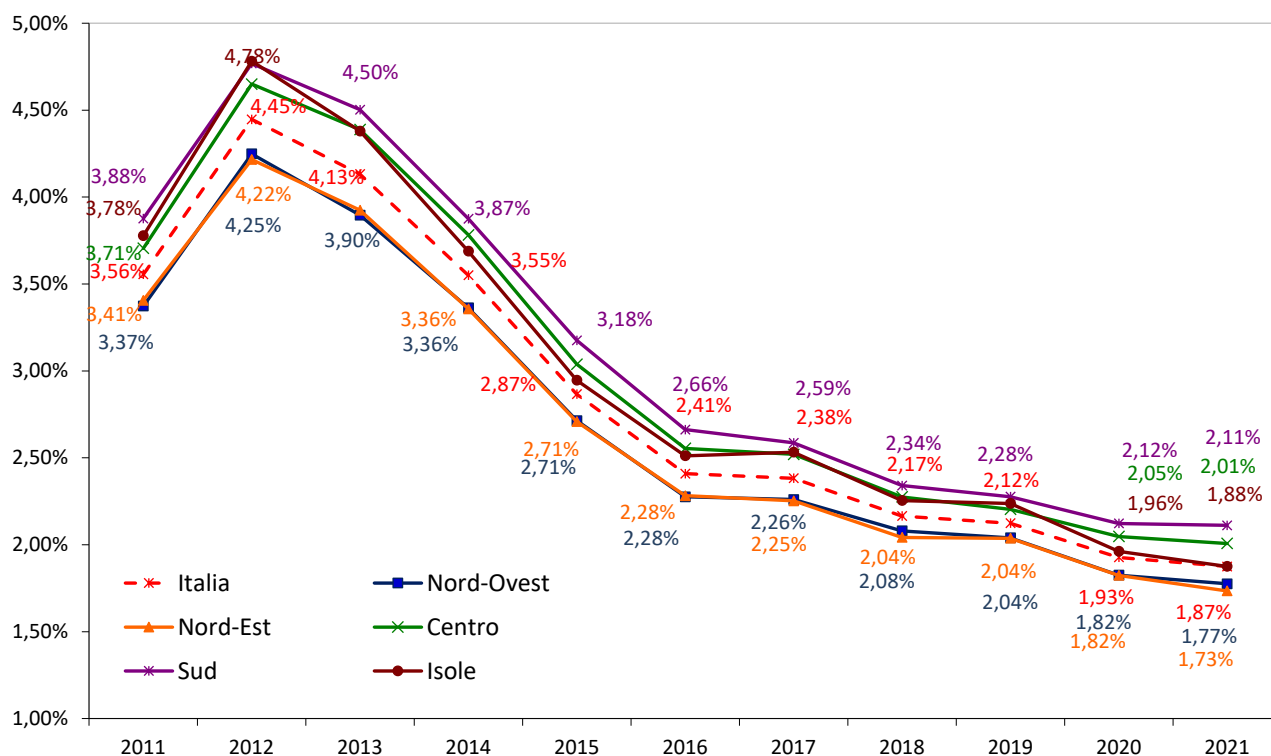
Nel 2021, il tasso<sup>15</sup> medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni si riduce, rispetto al 2020, di ulteriori 0,05 punti percentuali portandosi così 1,87% e segnando un nuovo minimo dall'inizio della serie storica. L'analisi per aree geografiche, Tabella 29, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,11%) e del Centro (2,01%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord (1,73% nel Nord Est e 1,77% nel Nord Ovest). Il calo più consistente si è avuto nelle Isole e nel Nord Est, 0,09 punti in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo<sup>16</sup> è in lieve aumento a 23,9 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore delle regioni centrali (Figura 28).

La rata media in lieve aumento (+1,5%) si attesta intorno ai 588 euro. Si registrano tuttavia variazioni diversificate tra le singole aree geografiche. I valori più alti si riscontrano al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti (Figura 29).

Tabella 29: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2021	Differenza tasso medio 2021 - 20	Durata media 2021 anni	Differenza durata media 2021 - 20 anni	Rata media mensile 2021 €	Var% Rata media 2021/20
Nord-Ovest	1,77%	-0,05	23,8	0,3	€ 604	1,8%
Nord-Est	1,73%	-0,09	23,5	0,4	€ 559	0,9%
Centro	2,01%	-0,04	24,9	0,4	€ 643	2,4%
Sud	2,11%	-0,01	23,4	0,4	€ 537	0,1%
Isole	1,88%	-0,09	23,4	0,3	€ 507	-0,5%
<b>Italia</b>	<b>1,87%</b>	<b>-0,05</b>	<b>23,9</b>	<b>0,4</b>	<b>€ 588</b>	<b>1,5%</b>

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



<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.

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

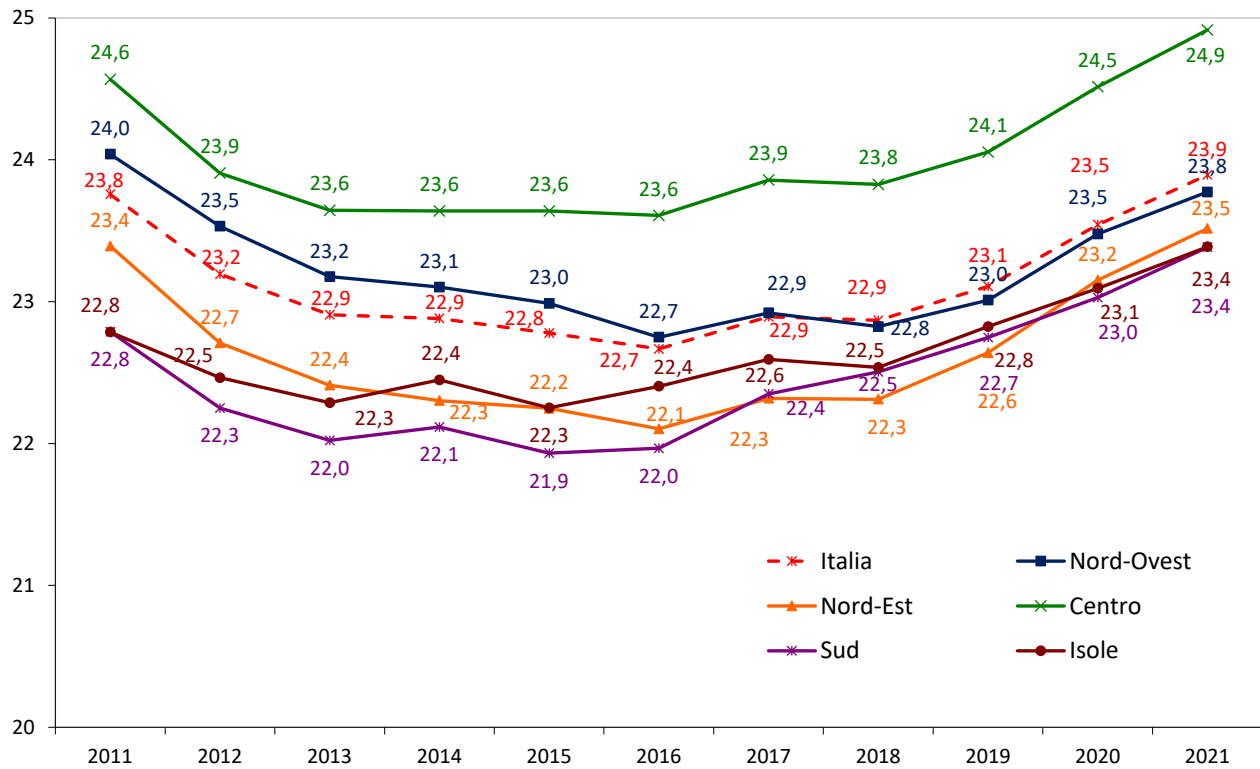
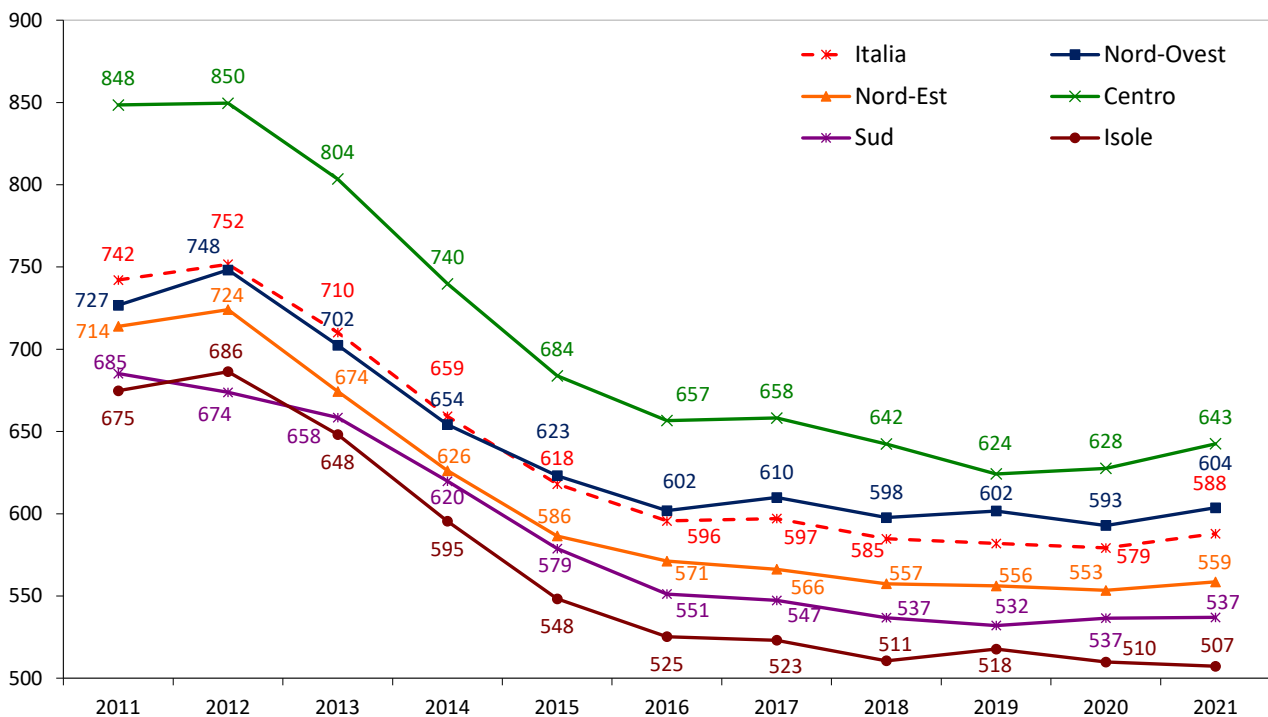


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



## 3. Dati regionali

### 3.1 Le compravendite

La ripresa degli scambi di abitazioni registrata (+34% sul 2020, +24% sul 2019) è confermata in tutte le regioni (Tabella 30). Le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni, la Lombardia, 21,2% del totale nazionale, il Lazio, 10% del NTN totale, registrano rialzi del 32% e del 35% (+22% e +24% rispetto al 2019). Anche i mercati dell'Emilia Romagna, del Piemonte e del Veneto guadagnano oltre il 30% rispetto al 2020 e oltre il 20% rispetto al 2019.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,17%, rimane sopra il 2% in Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Piemonte, Toscana, Friuli-Venezia Giulia, Lazio e Liguria; si attesta proprio al 2% nella Marche, e al 1,96% in Umbria.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume il valore massimo al 1,91% della Puglia, il valore minimo con l'1,08% dello stock di abitazioni compravenduto nel 2021 rimane in Calabria.

L'analisi del contesto nazionale delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, mostra, in analogia con le compravendite dell'intero diritto di proprietà, un cospicuo e generalizzato aumento dei volumi scambiati in tutte le regioni, nel complesso +27% circa rispetto al 2020 (Tabella 31). La crescita in assoluto più marcata in questa tipologia di scambi si registra in Liguria, con un salto prossimo al 44%; seguono con tassi di rialzo nell'ordine del 34%, Campania (+33,7%) e Marche (+33,3%). Lombardia e Lazio, le regioni con la maggior quota di questo mercato hanno un aumento del 25,6% e del 24,1%. Il Molise, con una quota di mercato prossima allo zero (0,4%) sul dato nazionale, è la regione che registra il più basso rialzo con il 10,1%. Rispetto al 2019 si osservano 3 regioni con tale tipologia di acquisti in calo: Friuli Venezia Giulia, Molise e Valle d'Aosta.

La Tabella 32 riporta il valore di scambio (fatturato) stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni. A livello nazionale ammonta nel 2021 a più di 118 milioni di euro. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi. Dell'intero fatturato stimato per gli acquisti di immobili residenziali, la maggior quota (quasi 29 miliardi) è stata impegnata per la compravendita di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, in aumento di oltre il 32% rispetto al 2020. Del resto, come già evidenziato per i parametri finora analizzati, l'aumento sul fatturato 2021 rispetto alla precedente annualità è del tutto generalizzata anche a livello di singole regioni. Noto l'incremento in Liguria e nelle Marche sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. Crescite prossime al 38% si osservano in Abruzzo e in Molise sul 2020, e intorno al 30% sul 2019; seguono Calabria, Puglia e Lazio (+35% sul 2020), Emilia-Romagna e Valle d'Aosta (+33% sul 2020). Il fatturato medio per abitazione rimane superiore a 200 mila euro in Toscana, Liguria e Lazio, mentre resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Basilicata, Molise e Sicilia.

In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio per unità abitativa nel 2021.

Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2021	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
Abruzzo	15.022	2,0%	39,1%	33,0%	1,67%	0,46	0,40
Basilicata	4.068	0,5%	27,8%	10,8%	1,11%	0,24	0,10
Calabria	14.954	2,0%	37,9%	25,3%	1,08%	0,29	0,21
Campania	42.303	5,7%	33,1%	18,5%	1,47%	0,36	0,22
Emilia-Romagna	69.782	9,3%	35,6%	27,9%	2,73%	0,71	0,58
Friuli- Venezia Giulia	11.270	1,5%	30,4%	23,8%	2,37%	0,55	0,45
Lazio	75.565	10,1%	35,0%	24,0%	2,37%	0,61	0,45
Liguria	27.331	3,7%	38,1%	25,6%	2,32%	0,64	0,47
Lombardia	159.058	21,2%	31,9%	21,7%	2,83%	0,68	0,49
Marche	17.502	2,3%	36,6%	34,0%	2,00%	0,53	0,50
Molise	3.097	0,4%	41,2%	33,0%	1,33%	0,39	0,33
Piemonte	67.592	9,0%	33,2%	25,3%	2,42%	0,60	0,49
Puglia	44.146	5,9%	37,2%	26,8%	1,91%	0,51	0,40
Sardegna	16.967	2,3%	33,2%	22,3%	1,63%	0,40	0,29
Sicilia	46.629	6,2%	35,8%	23,3%	1,46%	0,38	0,27
Toscana	51.327	6,9%	35,3%	24,1%	2,40%	0,62	0,46
Umbria	9.916	1,3%	34,6%	28,2%	1,96%	0,50	0,42
Valle d'Aosta	2.348	0,3%	29,5%	19,4%	1,72%	0,39	0,27
Veneto	69.645	9,3%	30,1%	21,1%	2,61%	0,60	0,44
<b>ITALIA</b>	<b>748.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,41</b>

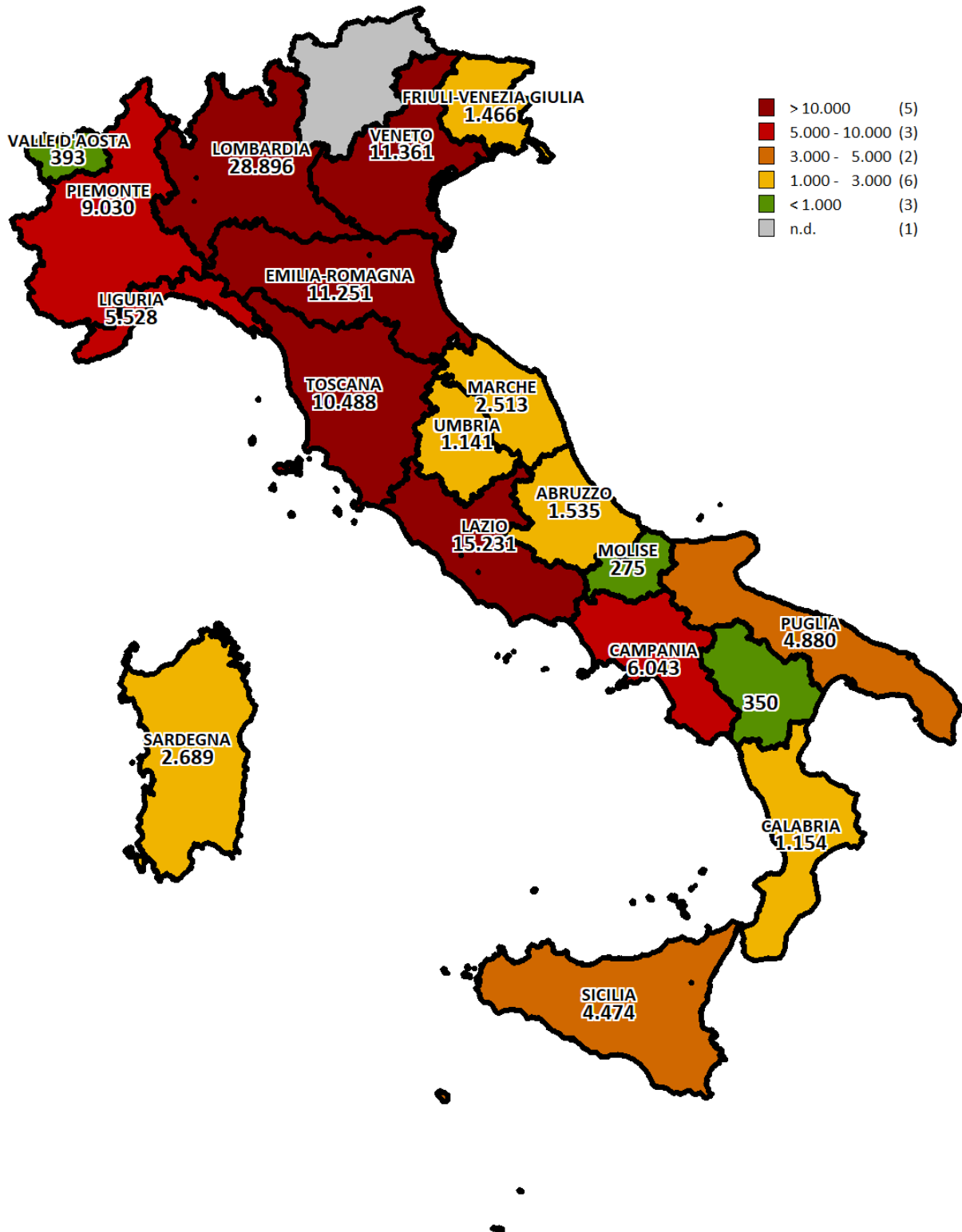
Tabella 31 : NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN np 2021	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
Abruzzo	613	2,2%	32,0%	12,9%
Basilicata	154	0,6%	26,4%	12,1%
Calabria	538	2,0%	31,7%	6,9%
Campania	1.949	7,1%	33,7%	6,1%
Emilia-Romagna	2.467	9,0%	24,7%	9,1%
Friuli- Venezia Giulia	288	1,0%	19,6%	-3,6%
Lazio	2.808	10,2%	24,1%	3,4%
Liguria	1.441	5,2%	43,9%	12,2%
Lombardia	4.820	17,5%	25,6%	7,3%
Marche	719	2,6%	33,3%	18,6%
Molise	103	0,4%	10,1%	-0,5%
Piemonte	2.524	9,2%	25,9%	12,6%
Puglia	1.440	5,2%	20,9%	9,8%
Sardegna	573	2,1%	28,2%	10,0%
Sicilia	1.646	6,0%	24,6%	19,9%
Toscana	2.131	7,7%	20,9%	9,5%
Umbria	424	1,5%	28,7%	29,5%
Valle d'Aosta	118	0,4%	28,9%	-8,5%
Veneto	2.785	10,1%	31,1%	11,5%
<b>ITALIA</b>	<b>27.541</b>	<b>100,0%</b>	<b>27,0%</b>	<b>9,6%</b>

Tabella 32 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2021 mln €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatturato medio u.i. €	Fatt. medio u.i. diff. 2021-20 €	Fatt. medio u.i. diff. 2021-19 €
Abruzzo	1.535	1,3%	37,6%	28,1%	102.200	-1.100	-3.900
Basilicata	350	0,3%	18,6%	1,3%	86.000	-6.600	-7.900
Calabria	1.154	1,0%	35,5%	20,7%	77.200	-1.300	-2.900
Campania	6.043	5,1%	32,3%	12,2%	142.900	-800	-8.000
Emilia-Romagna	11.251	9,5%	33,7%	26,3%	161.200	-2.300	-2.100
Friuli- Venezia Giulia	1.466	1,2%	29,3%	23,9%	130.100	-1.000	200
Lazio	15.231	12,8%	34,5%	21,7%	201.600	-800	-3.700
Liguria	5.528	4,7%	38,4%	24,5%	202.300	500	-1.700
Lombardia	28.896	24,3%	32,6%	20,4%	181.700	1.100	-1.900
Marche	2.513	2,1%	38,3%	34,8%	143.600	1.800	900
Molise	275	0,2%	37,4%	30,3%	88.700	-2.500	-1.900
Piemonte	9.030	7,6%	33,1%	22,2%	133.600	-100	-3.400
Puglia	4.880	4,1%	35,1%	24,8%	110.500	-1.700	-1.800
Sardegna	2.689	2,3%	32,6%	23,9%	158.500	-800	2.100
Sicilia	4.474	3,8%	32,3%	18,7%	96.000	-2.500	-3.700
Toscana	10.488	8,8%	37,2%	23,9%	204.300	2.800	-300
Umbria	1.141	1,0%	22,5%	14,4%	115.000	-11.400	-13.900
Valle d'Aosta	393	0,3%	33,5%	18,6%	167.300	4.900	-1.200
Veneto	11.361	9,6%	27,8%	19,2%	163.100	-3.000	-2.600
<b>ITALIA</b>	<b>118.698</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,3%</b>	<b>21,6%</b>	<b>158.600</b>	<b>-800</b>	<b>-2.900</b>

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2021 nelle regioni italiane





### 3.2 I mutui ipotecari

---

Nel 2021, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è aumentato del 34%, quasi 93.000 transazioni in più rispetto all'anno precedente, e di quasi il 28% rispetto al 2019 (Tabella 33). Il segno positivo nella variazione del NTN IP è infatti presente, senza alcuna eccezione, in tutte le regioni, con percentuali che vanno dal 20% al 40% rispetto al 2020 e dall'8% al 35% rispetto al 2019. Toscana, Liguria, Lazio ed Emilia Romagna risultano le regioni con i più forti aumenti di acquisti con mutuo rispetto al 2020; Emilia Romagna, Liguria, Marche e Toscana rispetto al 2019. La Lombardia che rappresenta la quota maggiore di NTN IP con una percentuale del 23,7% mostra una crescita delle transazioni con ipoteca inferiore al tasso nazionale (+31,7% sul 2020 e +25,2% sul 2019).

In termini di incidenza degli acquisti con mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, il dato nazionale, come si è visto, ha superato nel 2021 la metà delle transazioni, aumentando rispetto al 2020 di 0,2 punti e di 1,7 punti rispetto al 2019. Nelle regioni del Nord l'incidenza va anche oltre il dato nazionale, tranne per Valle d'Aosta, Liguria e Piemonte dove rimane sotto il 50%. Lazio e Toscana, tra le regioni del Centro e del Sud, hanno una quota di acquisti con mutuo che supera il 50%; in Calabria l'incidenza rimane sotto il 30%.

L'incidenza risulta in aumento rispetto al 2020 in particolar modo in Toscana (+2 punti sul 2020 e +4 sul 2019), Lazio (+1,9 punti e +3,3 sul 2019) e in Emilia Romagna (+1,4 punti e +3,1 sul 2019). Le regioni con diminuzioni più importanti dell'incidenza delle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario sono la Basilicata (-2,3 punti sul 2020 e -1 sul 2019), Calabria (-1,4 punti sul 2020 e -0,4 sul 2019).

In analogia con il NTN IP anche l'ammontare di capitale erogato risulta in aumento in tutte le regioni (Tabella 34). Gli incrementi più elevati si riscontrano in Toscana e in Liguria. Dei complessivi 49,7 miliardi di capitale erogati, a livello nazionale in aumento del 39% circa rispetto al 2020, il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia (26%) e nel Lazio (14%).

Il valore del capitale unitario mostrato nella stessa tabella, di fatto riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni e delle superfici medie che si apprezzano tra le diverse regioni. Nel 2021, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa rimane massimo (164 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e minimo, pari a circa 94 mila euro, in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, è ovunque ancora in discesa, meno che in Campania (0,05 punti). Risulta più basso del valore medio nazionale, 1,87%, in tutte le regioni del Nord (Tabella 35). Anche nelle Marche, tra le regioni del Centro, il tasso è sotto la media nazionale. Rimangono al di sopra del 2% i tassi di interesse in Campania (2,22%), nel Lazio (2,14%), in Puglia (2,08%), in Calabria (2,06%) e in Molise (2,01%).

La lieve diminuzione dei tassi rispetto al 2020, combinata con la sostanziale stabilità delle durate medie dei mutui e il leggero aumento dei capitali medi finanziati, hanno determinato un piccolo aumento del valore della rata iniziale media nel 2020, che si riflette nella maggior parte delle regioni. Fanno eccezione, Valle d'Aosta, Sicilia, Puglia con diminuzioni tra il 2,2% e l'1,1%, oltre alla Basilicata con nessuna variazione.

Il Lazio, la regione con capitale unitario molto elevato a causa del livello di prezzo delle abitazioni, presenta la rata più alta di 701 euro mensile. Nonostante il tasso di interesse sia tra i più elevati, il valore contenuto del capitale unitario rende la rata della regione Molise la più bassa tra le rate regionali.

Tabella 33 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per Regione	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
Abruzzo	5.866	1,6%	37,2%	29,2%	40,7%	-0,8	-1,1
Basilicata	1.301	0,4%	20,6%	7,9%	32,8%	-2,3	-1,0
Calabria	3.900	1,1%	29,8%	21,4%	27,2%	-1,4	-0,4
Campania	18.182	5,0%	30,8%	20,6%	45,2%	-0,4	1,4
Emilia Romagna	37.916	10,4%	37,9%	34,9%	56,8%	1,4	3,1
Friuli Venezia Giulia	6.144	1,7%	26,1%	25,2%	58,2%	-0,7	1,7
Lazio	41.095	11,2%	38,4%	29,8%	56,9%	1,9	3,3
Liguria	12.320	3,4%	39,4%	34,1%	46,2%	0,4	2,5
Lombardia	86.612	23,7%	31,7%	25,2%	57,2%	-0,3	1,7
Marche	7.891	2,2%	34,4%	34,0%	47,5%	-0,8	0,1
Molise	940	0,3%	38,2%	33,5%	31,8%	-0,2	0,4
Piemonte	31.496	8,6%	35,4%	28,6%	48,9%	0,9	1,5
Puglia	18.739	5,1%	32,7%	25,8%	44,5%	-0,9	0,2
Sardegna	7.989	2,2%	36,1%	32,6%	48,8%	0,8	3,1
Sicilia	16.775	4,6%	35,0%	22,0%	37,1%	-0,3	-0,3
Toscana	27.982	7,6%	39,9%	33,1%	56,7%	2,0	4,0
Umbria	4.497	1,2%	36,2%	31,6%	48,0%	1,0	1,7
Valle D'Aosta	876	0,2%	26,6%	19,5%	40,2%	0,0	-0,6
Veneto	35.379	9,7%	27,0%	22,8%	53,7%	-1,2	1,0
<b>Italia</b>	<b>365.899</b>	<b>100%</b>	<b>34,0%</b>	<b>27,6%</b>	<b>51,2%</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>

Tabella 34 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2021 milioni €	Quota Capitale per regioni	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unit. diff. 2021-20 €	Capitale unit. diff. 2021-19 €
Abruzzo	601,7	1,2%	39,3%	33,3%	102.600	1.600	3.200
Basilicata	135,9	0,3%	23,6%	10,6%	104.400	2.500	2.600
Calabria	365,3	0,7%	31,3%	24,9%	93.700	1.200	2.700
Campania	2.512,4	5,1%	33,9%	28,0%	138.200	3.300	8.000
Emilia Romagna	5.029,7	10,1%	42,7%	45,1%	132.700	4.400	9.400
Friuli Venezia Giulia	747,3	1,5%	34,9%	36,2%	121.600	7.900	9.800
Lazio	6.759,1	13,6%	42,7%	40,1%	164.500	4.900	12.200
Liguria	1.580,0	3,2%	45,8%	44,7%	128.200	5.600	9.300
Lombardia	12.992,8	26,2%	36,1%	32,3%	150.000	4.800	8.100
Marche	931,6	1,9%	41,4%	41,1%	118.100	5.900	5.900
Molise	90,4	0,2%	42,6%	37,1%	96.100	2.900	2.500
Piemonte	3.732,3	7,5%	41,2%	38,1%	118.500	4.900	8.200
Puglia	2.108,9	4,2%	33,0%	32,3%	112.500	200	5.500
Sardegna	1.004,8	2,0%	40,2%	35,7%	125.800	3.700	2.900
Sicilia	1.847,2	3,7%	35,8%	27,0%	110.100	600	4.400
Toscana	4.139,4	8,3%	47,1%	45,6%	147.900	7.200	12.700
Umbria	476,3	1,0%	45,0%	41,8%	105.900	6.400	7.600
Valle D'Aosta	130,5	0,3%	27,4%	22,2%	149.000	900	3.300
Veneto	4.499,7	9,1%	29,7%	30,0%	127.200	2.700	7.000
<b>Italia</b>	<b>49.685,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>38,5%</b>	<b>36,0%</b>	<b>135.800</b>	<b>4.300</b>	<b>8.400</b>

Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

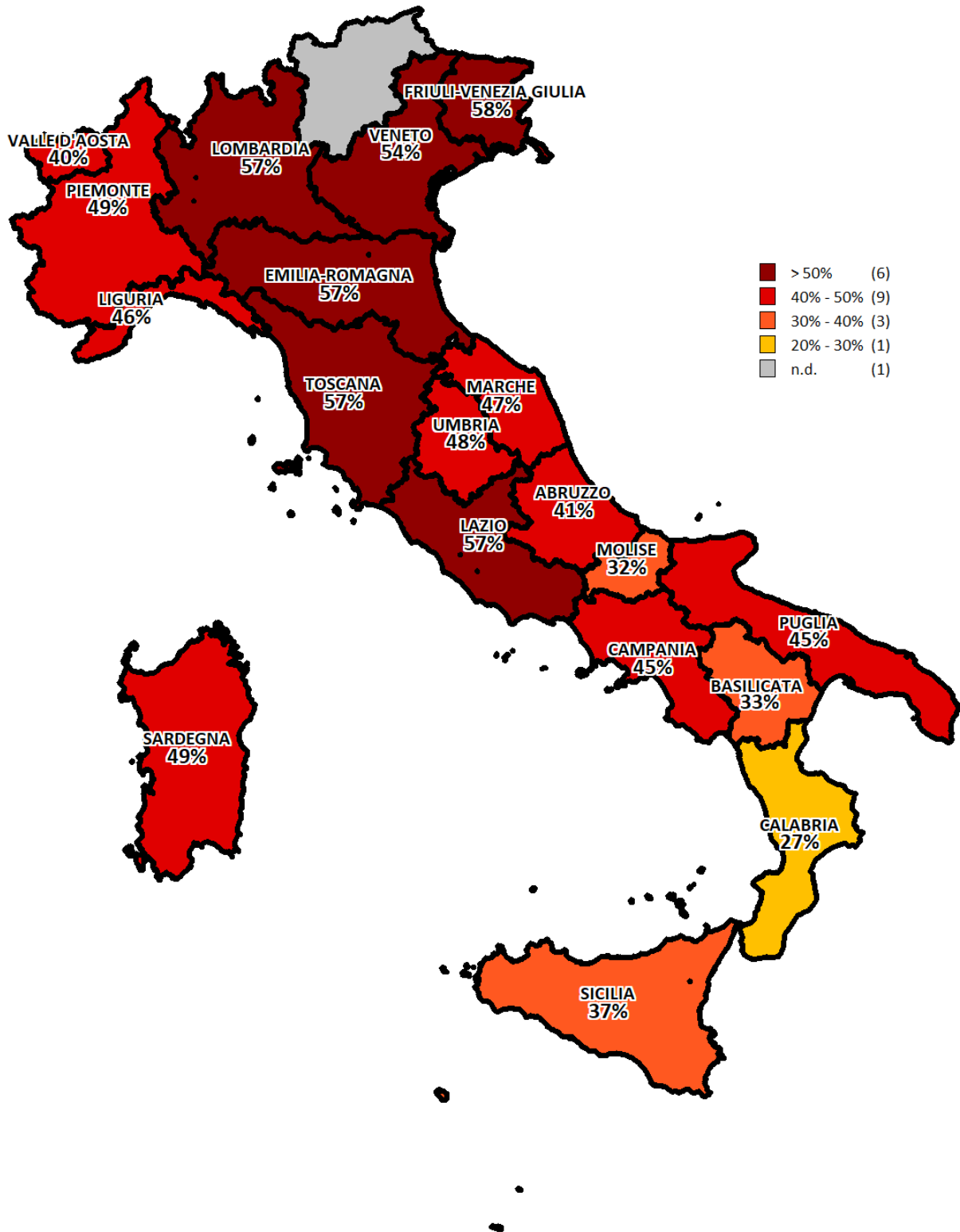


Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

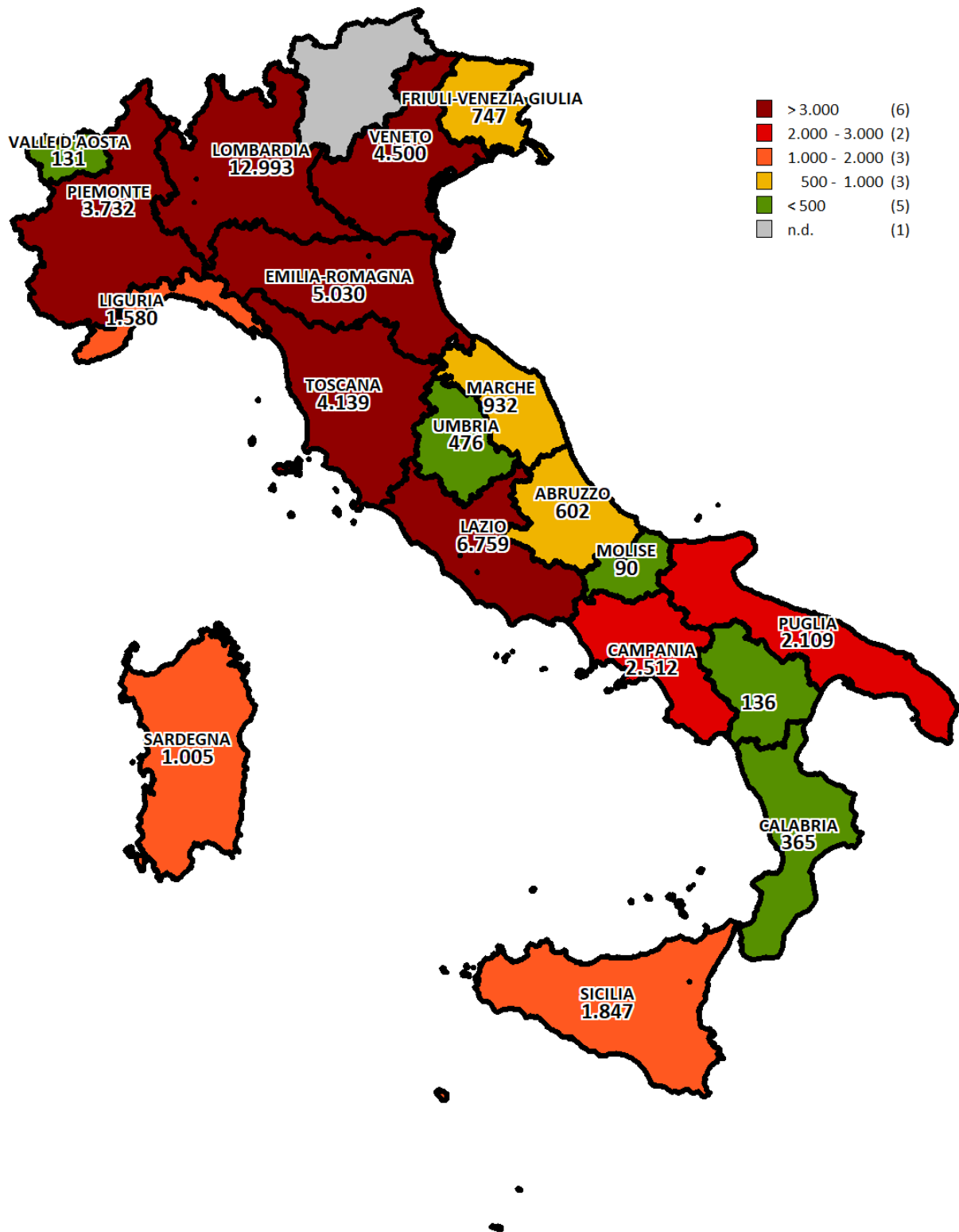


Tabella 35: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2021	Tasso medio diff. 2021-20	Durata media 2021 anni	Durata media diff. 2021-20 anni	Rata media mensile 2021 €	Var% Rata media 2021/20
Abruzzo	1,94%	-0,05	22,3	0,2	€ 472	0,2%
Basilicata	1,79%	-0,15	21,9	0,3	€ 482	0,0%
Calabria	2,06%	-0,12	21,0	0,4	€ 458	-1,4%
Campania	2,22%	0,05	24,0	0,4	€ 621	1,7%
Emilia Romagna	1,69%	-0,09	23,6	0,4	€ 568	1,1%
Friuli Venezia Giulia	1,78%	-0,14	23,1	0,4	€ 535	3,8%
Lazio	2,14%	-0,04	25,4	0,4	€ 701	1,3%
Liguria	1,68%	-0,07	22,7	0,2	€ 566	3,1%
Lombardia	1,78%	-0,05	24,2	0,3	€ 637	1,8%
Marche	1,79%	-0,08	23,2	0,5	€ 519	2,4%
Molise	2,01%	-0,16	22,1	0,2	€ 450	0,7%
Piemonte	1,78%	-0,04	23,1	0,4	€ 521	2,4%
Puglia	2,08%	-0,02	23,8	0,4	€ 500	-1,1%
Sardegna	1,93%	-0,03	24,3	0,3	€ 540	1,7%
Sicilia	1,84%	-0,12	22,9	0,3	€ 491	-1,6%
Toscana	1,88%	-0,02	24,9	0,3	€ 620	3,9%
Umbria	1,91%	-0,05	23,6	0,7	€ 465	3,5%
Valle D'Aosta	1,74%	-0,08	23,5	0,6	€ 645	-2,2%
Veneto	1,76%	-0,08	23,5	0,3	€ 552	0,2%
<b>Italia</b>	<b>1,87%</b>	<b>-0,05</b>	<b>23,9</b>	<b>0,4</b>	<b>€ 588</b>	<b>1,5%</b>

## 4. Le principali città

### 4.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane confermano, senza eccezioni, l'importante ripresa, anche se meno accentuata rispetto a quella riscontrata a livello nazionale e con 116.049 scambi di abitazioni l'aumento è del 28% rispetto al 2020 e del 11% rispetto al 2019 (Tabella 36). Tra le città i tassi di crescita sono molto sostenuti in particolare per il mercato residenziale delle città di Genova (+32% rispetto al 2020 e +20% sul 2019) e Roma, che da sola rappresenta il 33,5% del NTN delle grandi città (Figura 33), che registra un aumento di compravendite del 31,4% sul 2020 e del 18,5% sul 2019, mentre Milano, che detiene anch'essa una quota elevata di NTN (23%), mostra rialzi più contenuti (+24,4% sul 2020 e +2,6% sul 2019). Milano però rimane tra le grandi città quella con l'indice di misura della dinamica di mercato più elevato, 3,3%. Seguono Torino (3,0%) e Bologna (2,9%), che, come Roma, hanno guadagnato nel 2021 oltre 0,6 punti di IMI. In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN prossimo alle 39 mila unità, un terzo del volume di scambio delle grandi città.

Nei comuni non capoluogo delle rispettive province delle grandi città il mercato residenziale rileva una crescita ancor più sostenuta, del 34% rispetto al 2020 e del 24,1% rispetto al 2019. Si conferma come mercato più dinamico quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 30.309), sia in termini relativi (IMI pari al 3,30%).

Distinguendo i comuni non capoluogo tra quelli situati nella prima cintura urbana di ogni città<sup>17</sup> e gli altri comuni della provincia, si può osservare una maggiore crescita dei volumi di scambio delle abitazioni, sia nei confronti del 2020 sia del 2019, allontanandosi dalla città capoluogo (Tabella 37), con l'eccezione della provincia di Palermo.

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrata in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN (a partire dal 2004). Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, sviluppatasi tra il 2004 e il 2006, a partire dal 2007 e, in alcuni casi, già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo), inizia la fase discendente del ciclo, alimentata dalla crisi del 2008-2009. La contrazione del volume di compravendite è proseguita fino al 2008 e si è attenuata nel 2009; nel 2010, con l'eccezione di Bologna, gli scambi tornano a crescere. Dopo che nel 2011 il segno era diventato positivo in tutte le città, nel 2012 nessuna è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare causato dalla seconda recessione, con l'unica eccezione di Napoli, la cui dinamica è, però, da imputare in gran parte a fattori locali (le consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune). Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi negativi, con qualche primo segnale di ripresa; dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016 ed una crescita che continua fino al 2019 (tranne a Firenze e nella città di Napoli, che si ferma al 2018). Nel 2020 netta è stata l'inversione di tendenza riportando gli indici ai valori antecedenti il 2018. Con riferimento però all'ultimo anno della serie storica, quello in esame, appare evidente e generalizzata la ripresa per tutte le maggiori città e relative province.

In Figura 35 la serie storica degli scambi delle abitazioni, viene dettagliata per i comuni della provincia con quelli ubicati nella prima cintura urbana, evidenziando solo nell'ultimo anno una ripresa degli scambi che riporta l'indice delle compravendite in prossimità di quello del capoluogo e in alcuni casi (Torino, Genova e Palermo) lo supera.

Nella Tabella 38 è riportato il numero di abitazioni compravendute (NTN) nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento al taglio dimensionale: i dati mostrano, come già emerso nel complesso nazionale, aumenti di scambi nel 2021, sia sul 2020 sia sul 2019, più accentuati per i tagli più grandi, oltre 145 m<sup>2</sup>, ancora più elevato se riferita ai comuni della provincia (prossimi al 40%).

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 41) risulta pari a 91,7 m<sup>2</sup> (0,6 m<sup>2</sup> più grande del 2020). In dettaglio, nel 2021, la superficie media delle abitazioni scambiate resta costante o in lieve aumento rispetto all'anno precedente a Roma, Genova e Bologna; nessuna città riscontra

<sup>17</sup> Sono stati inclusi nella prima cintura urbana i comuni della provincia confinanti con il comune capoluogo.

riduzioni e il valore più elevato, nonché in aumento rispetto al 2020, si è registrato a Palermo, con 112 m<sup>2</sup>. Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, pari a 118 m<sup>2</sup>, valore cresciuto rispetto al 2020; rimangono sotto i 100 m<sup>2</sup> nei comuni delle province di Milano e Genova. Roma cresce oltre i 100 m<sup>2</sup>.

In Figura 36 sono mostrate le quote di compravendita per classi di superficie nelle maggiori città: il taglio dimensionale più compravenduto, in sette delle otto grandi città, è quello tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, mentre a Palermo prevale di poco la fascia compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>. Anche con riferimento al complesso dei comuni del resto della provincia prevale il taglio tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>; la fascia immediatamente superiore, tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>, è preferita a Torino, Genova e Firenze.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 29 miliardi di euro, in aumento del 30% rispetto al 2020 e di quasi il 12% rispetto al 2019 (Tabella 42). In tutte le città capoluogo si osserva indistintamente un aumento del fatturato, con i massimi raggiunti nella città di Roma (+31,5% sul 2020 e +17,8% sul 2019). Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, circa 330 mila euro, seguita da Firenze, con un valore medio di poco più di 273 mila euro, e Roma, con un valore medio di 256 mila euro circa; delle otto città, solo Genova segna una diminuzione del fatturato medio per unità immobiliare rispetto al 2020.

Nei comuni delle province il fatturato vale poco più di 20 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2020 del 35,5% e rispetto al 2019 del 24,5%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova e Firenze con un valore medio per unità di circa 231 e 214 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 82 mila euro circa. Solo Genova segna una diminuzione di tale valore medio nel 2021 rispetto al 2020.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 43) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 32%) in crescita, rispetto al 2020, in tutte le città, ma in diminuzione rispetto al 2019, -4,7% nel complesso.

Tabella 36 NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2021	Quota NTN	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
ROMA	38.841	33,5%	31,4%	18,5%	2,69%	0,64	0,41
MILANO	26.923	23,2%	24,4%	2,6%	3,30%	0,63	0,04
TORINO	15.224	13,1%	28,2%	11,5%	3,03%	0,66	0,31
NAPOLI	8.096	7,0%	27,6%	8,8%	1,84%	0,40	0,15
GENOVA	8.886	7,7%	32,2%	20,0%	2,71%	0,66	0,45
PALERMO	6.088	5,2%	21,7%	6,6%	1,87%	0,33	0,11
BOLOGNA	6.559	5,7%	22,6%	4,1%	2,87%	0,52	0,09
FIRENZE	5.433	4,7%	28,9%	9,4%	2,64%	0,59	0,21
<b>TOTALE</b>	<b>116.049</b>	<b>100%</b>	<b>27,9%</b>	<b>11,1%</b>	<b>2,70%</b>	<b>0,58</b>	<b>0,26</b>
Resto provincia	NTN 2021	Quota NTN	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
ROMA	20.695	16,1%	39,5%	28,8%	2,58%	0,72	0,56
MILANO	44.702	34,7%	31,6%	21,4%	3,29%	0,78	0,57
TORINO	21.635	16,8%	33,9%	27,2%	2,56%	0,65	0,54
NAPOLI	13.535	10,5%	31,0%	13,5%	1,44%	0,34	0,16
GENOVA	4.835	3,8%	45,7%	36,1%	2,11%	0,66	0,56
PALERMO	5.388	4,2%	43,9%	28,6%	1,33%	0,40	0,29
BOLOGNA	10.096	7,8%	34,4%	28,5%	2,92%	0,74	0,63
FIRENZE	8.013	6,2%	27,0%	23,9%	2,52%	0,53	0,47
<b>TOTALE</b>	<b>128.899</b>	<b>100%</b>	<b>34,0%</b>	<b>24,1%</b>	<b>2,46%</b>	<b>0,62</b>	<b>0,47</b>

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

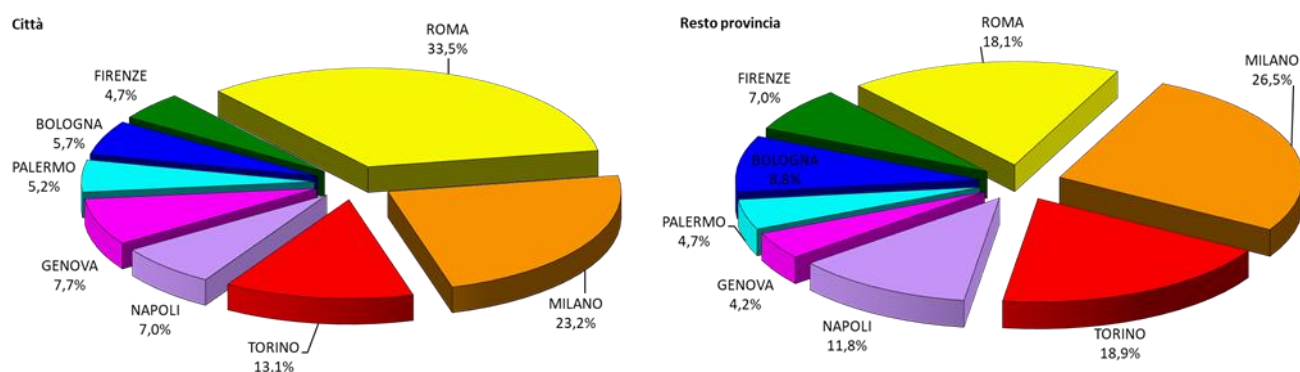


Tabella 37 NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia

Prima cintura urbana	NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
ROMA	10.741	38,3%	25,3%	2,82%	0,77	0,55
MILANO	9.850	23,1%	12,1%	3,17%	0,59	0,33
TORINO	5.850	32,6%	18,9%	2,83%	0,69	0,44
NAPOLI	3.703	31,4%	10,9%	1,66%	0,39	0,15
GENOVA	979	40,8%	36,1%	2,19%	0,64	0,58
PALERMO	1.150	49,7%	33,6%	1,46%	0,48	0,36
BOLOGNA	3.077	27,4%	23,7%	3,18%	0,67	0,58
FIRENZE	2.460	25,5%	16,8%	2,66%	0,53	0,37
<b>TOTALE</b>	<b>37.810</b>	<b>31,1%</b>	<b>18,9%</b>	<b>2,64%</b>	<b>0,62</b>	<b>0,40</b>
Altri comuni resto provincia	NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
ROMA	9.954	40,8%	32,7%	2,37%	0,68	0,57
MILANO	34.851	34,3%	24,3%	3,33%	0,84	0,64
TORINO	15.784	34,3%	30,6%	2,48%	0,63	0,58
NAPOLI	9.832	30,9%	14,5%	1,37%	0,32	0,16
GENOVA	3.856	47,0%	36,1%	2,09%	0,67	0,55
PALERMO	4.239	42,4%	27,3%	1,29%	0,38	0,27
BOLOGNA	7.019	37,7%	30,7%	2,82%	0,77	0,65
FIRENZE	5.554	27,6%	27,3%	2,47%	0,53	0,52
<b>TOTALE</b>	<b>91.089</b>	<b>35,3%</b>	<b>26,3%</b>	<b>2,39%</b>	<b>0,62</b>	<b>0,49</b>



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

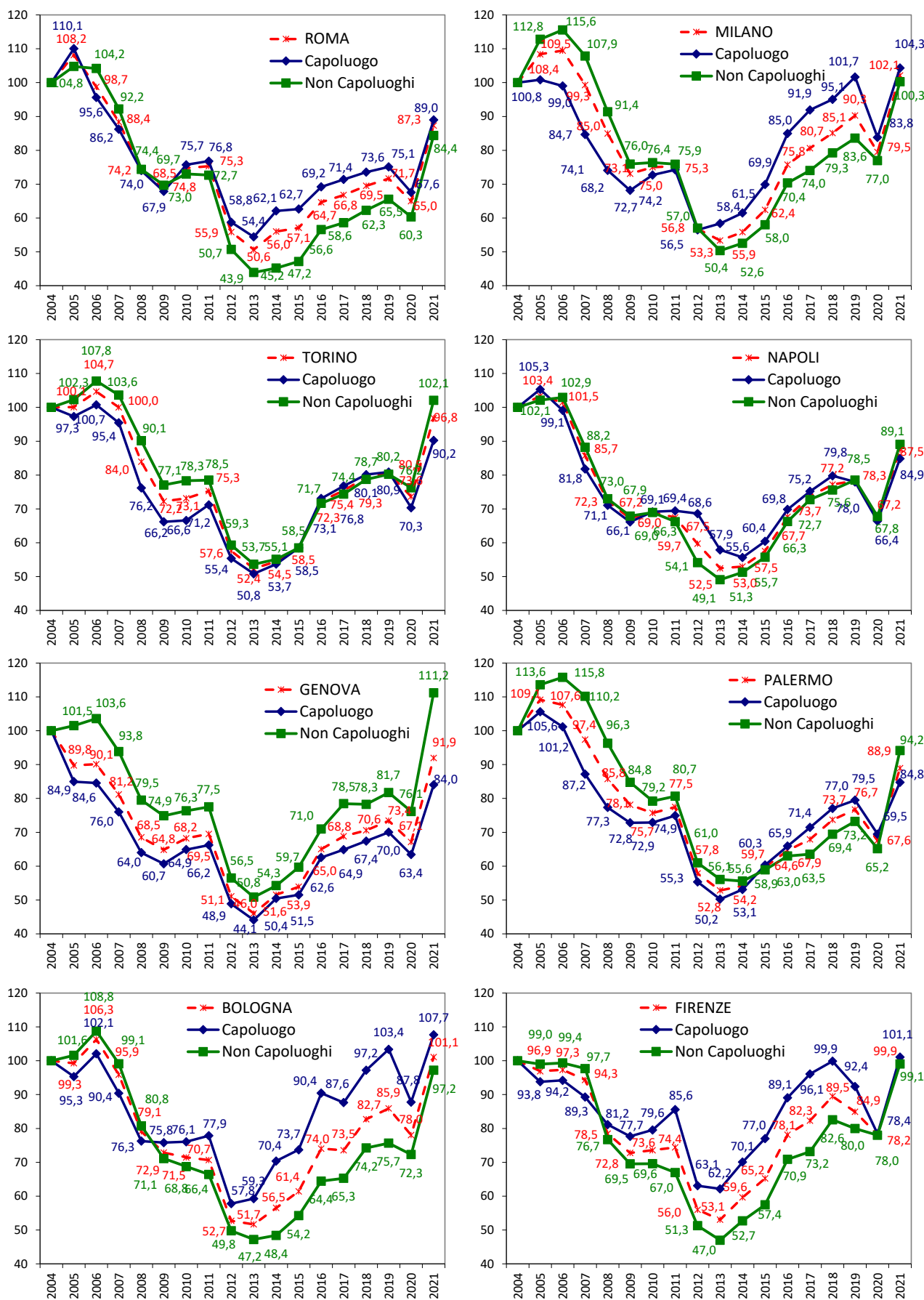


Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia

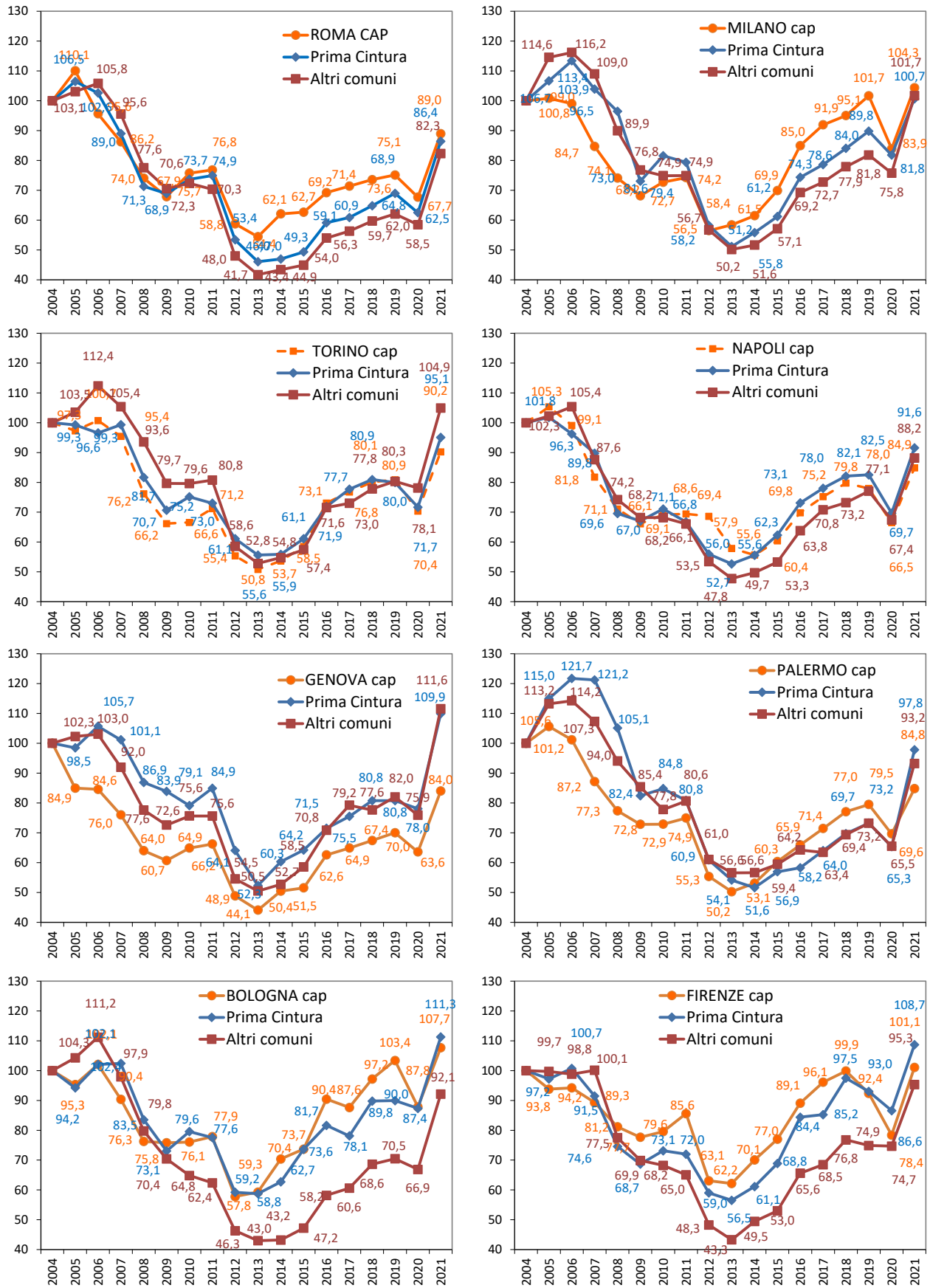


Tabella 38 NTN 2021 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	3.472	16.144	10.576	4.687	3.962	<b>38.841</b>
MILANO	5.581	11.642	5.471	2.247	1.982	<b>26.923</b>
TORINO	2.038	6.950	3.680	1.384	1.171	<b>15.224</b>
NAPOLI	1.232	2.281	2.269	1.334	979	<b>8.096</b>
GENOVA	516	3.402	2.983	1.193	791	<b>8.886</b>
PALERMO	594	1.321	1.522	1.422	1.229	<b>6.088</b>
BOLOGNA	904	2.784	1.729	666	476	<b>6.559</b>
FIRENZE	549	1.985	1.565	731	605	<b>5.433</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14.887</b>	<b>46.508</b>	<b>29.795</b>	<b>13.664</b>	<b>11.194</b>	<b>116.049</b>
Resto provincia	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	1.915	7.627	5.540	2.806	2.807	<b>20.695</b>
MILANO	3.543	16.804	13.499	5.716	5.140	<b>44.702</b>
TORINO	1.477	6.681	5.921	2.874	4.681	<b>21.635</b>
NAPOLI	1.299	3.035	4.234	2.930	2.038	<b>13.535</b>
GENOVA	498	1.847	1.353	590	547	<b>4.835</b>
PALERMO	564	1.245	1.333	1.121	1.125	<b>5.388</b>
BOLOGNA	459	3.193	3.134	1.494	1.816	<b>10.096</b>
FIRENZE	435	2.197	2.338	1.347	1.697	<b>8.013</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.191</b>	<b>42.628</b>	<b>37.353</b>	<b>18.878</b>	<b>19.850</b>	<b>128.899</b>

Tabella 39 Variazione NTN 2021/20 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Var% 2021/20	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Città						
ROMA	28,5%	34,0%	28,8%	28,1%	34,9%	<b>31,4%</b>
MILANO	17,8%	26,8%	23,5%	26,8%	29,7%	<b>24,4%</b>
TORINO	28,7%	25,7%	30,5%	25,2%	40,0%	<b>28,2%</b>
NAPOLI	19,8%	27,9%	27,2%	36,3%	27,2%	<b>27,6%</b>
GENOVA	36,8%	30,8%	32,8%	32,0%	33,3%	<b>32,2%</b>
PALERMO	16,4%	17,9%	20,5%	22,9%	29,3%	<b>21,7%</b>
BOLOGNA	10,3%	28,0%	20,6%	25,4%	21,5%	<b>22,6%</b>
FIRENZE	15,5%	30,6%	36,7%	21,5%	27,8%	<b>28,9%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>27,7%</b>	<b>27,6%</b>	<b>32,0%</b>	<b>27,9%</b>
Resto provincia	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	40,7%	32,6%	41,5%	41,2%	54,1%	<b>39,5%</b>
MILANO	34,0%	27,8%	31,9%	34,0%	40,1%	<b>31,6%</b>
TORINO	24,2%	32,4%	34,7%	36,6%	36,6%	<b>33,9%</b>
NAPOLI	36,2%	36,5%	28,9%	29,4%	27,0%	<b>31,0%</b>
GENOVA	68,5%	43,6%	36,6%	52,0%	52,9%	<b>45,7%</b>
PALERMO	48,8%	43,5%	41,5%	48,0%	40,8%	<b>43,9%</b>
BOLOGNA	35,3%	32,4%	30,6%	44,8%	36,4%	<b>34,4%</b>
FIRENZE	37,1%	20,8%	24,7%	24,8%	39,1%	<b>27,0%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>36,2%</b>	<b>31,0%</b>	<b>33,2%</b>	<b>36,0%</b>	<b>39,5%</b>	<b>34,0%</b>

Tabella 40 Variazione NTN 2021/19 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Var% 2021/19 Città	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	11,5%	19,9%	14,8%	19,7%	28,4%	<b>18,5%</b>
MILANO	-0,2%	4,8%	3,1%	-0,8%	1,0%	<b>2,6%</b>
TORINO	10,6%	8,9%	13,4%	12,9%	22,8%	<b>11,5%</b>
NAPOLI	5,4%	11,8%	5,6%	6,1%	19,2%	<b>8,8%</b>
GENOVA	26,8%	16,3%	21,4%	19,8%	27,9%	<b>20,0%</b>
PALERMO	7,9%	4,7%	-4,1%	8,6%	22,9%	<b>6,6%</b>
BOLOGNA	-5,7%	8,0%	1,8%	9,4%	4,4%	<b>4,1%</b>
FIRENZE	-0,6%	12,5%	9,1%	16,3%	2,7%	<b>9,4%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>11,9%</b>	<b>18,0%</b>	<b>11,1%</b>

Resto provincia	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	27,5%	22,5%	31,7%	25,9%	47,0%	<b>28,8%</b>
MILANO	18,4%	15,0%	22,2%	28,1%	38,6%	<b>21,4%</b>
TORINO	28,2%	23,8%	24,4%	26,8%	36,7%	<b>27,2%</b>
NAPOLI	16,5%	11,9%	11,7%	14,9%	15,6%	<b>13,5%</b>
GENOVA	34,1%	33,2%	30,8%	42,3%	58,2%	<b>36,1%</b>
PALERMO	31,1%	19,2%	26,8%	25,4%	46,2%	<b>28,6%</b>
BOLOGNA	23,0%	24,9%	28,7%	31,7%	33,8%	<b>28,5%</b>
FIRENZE	25,2%	21,2%	17,3%	19,2%	43,0%	<b>23,9%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23,0%</b>	<b>19,3%</b>	<b>23,2%</b>	<b>25,2%</b>	<b>37,2%</b>	<b>24,1%</b>

Tabella 41: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2021 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m <sup>2</sup>	Superficie media unità m <sup>2</sup>	Superficie Totale m <sup>2</sup>	Superficie media unità m <sup>2</sup>
ROMA	3.678.416	94,7	2.090.168	101,0
MILANO	2.211.918	82,2	4.352.512	97,4
TORINO	1.312.064	86,2	2.460.196	113,7
NAPOLI	782.952	96,7	1.456.034	107,6
GENOVA	858.254	96,6	466.279	96,4
PALERMO	681.972	112,0	601.823	111,7
BOLOGNA	578.781	88,2	1.116.748	110,6
FIRENZE	533.534	98,2	943.496	117,7
<b>TOTALE</b>	<b>10.637.891</b>	<b>91,7</b>	<b>13.487.257</b>	<b>104,6</b>

Figura 36: Quote NTN 2021 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

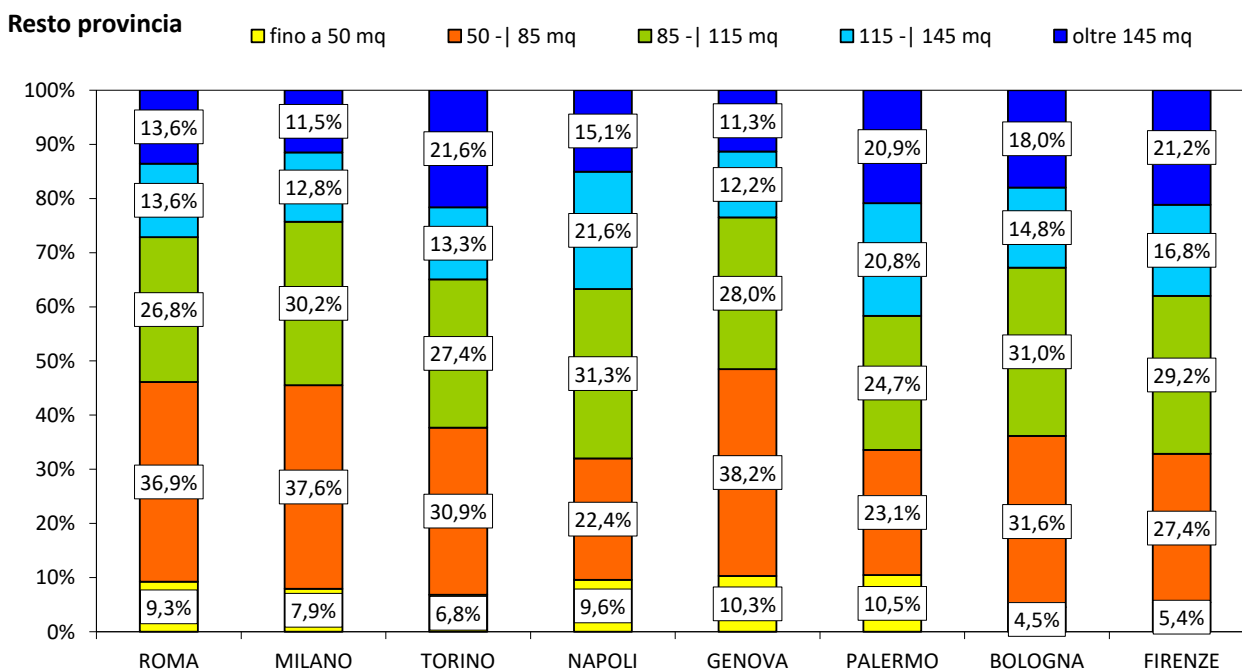
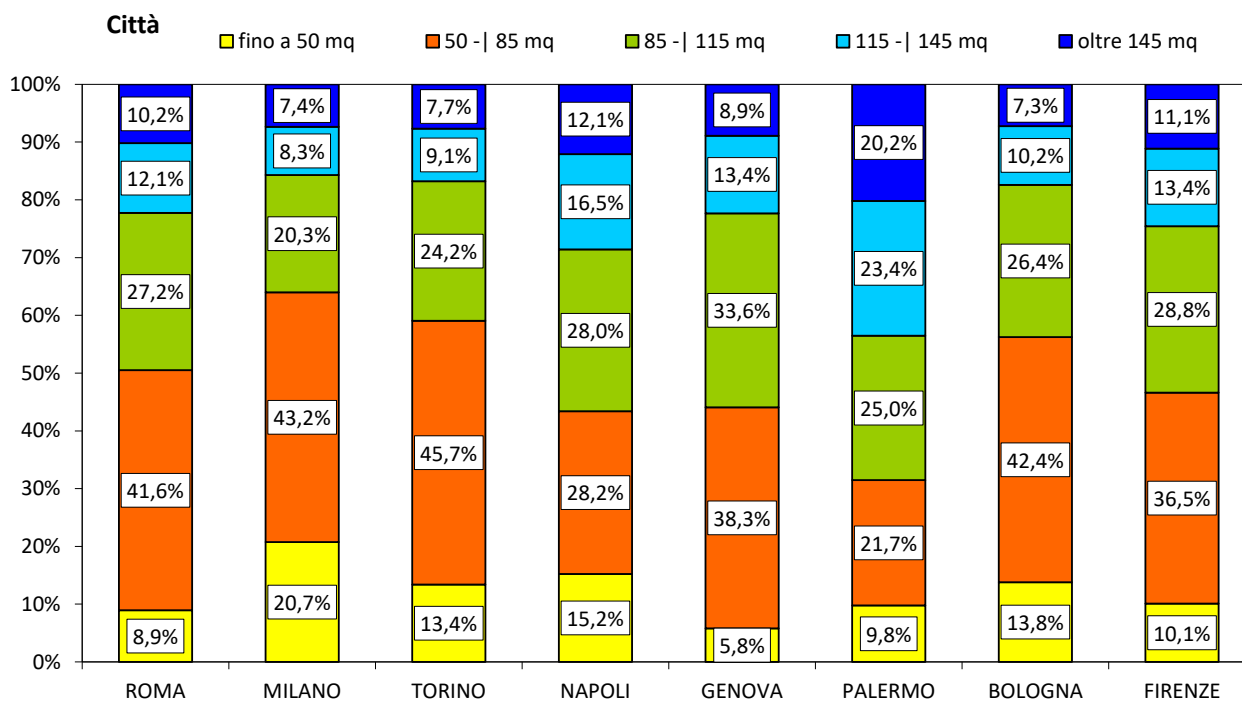


Tabella 42: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2021 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2021-20 €	Fatturato medio u.i. diff. 2021-19 €
ROMA	9.927	34,4%	31,5%	17,8%	255.600	100	-1.400
MILANO	8.892	30,8%	29,1%	7,0%	330.300	12.100	13.600
TORINO	2.805	9,7%	29,7%	13,0%	184.200	2.100	2.400
NAPOLI	1.668	5,8%	30,6%	6,2%	206.000	4.700	-5.100
GENOVA	1.646	5,7%	29,9%	15,5%	185.200	-3.300	-7.400
PALERMO	786	2,7%	23,5%	4,7%	129.200	1.900	-2.400
BOLOGNA	1.642	5,7%	23,7%	6,0%	250.400	2.300	4.500
FIRENZE	1.485	5,1%	29,7%	8,6%	273.300	1.700	-2.100
<b>TOTALE</b>	<b>28.851</b>	<b>100%</b>	<b>29,6%</b>	<b>11,5%</b>	<b>248.600</b>	<b>3.300</b>	<b>900</b>
Resto provincia	Stima fatturato 2021 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2021/20	Var.% fatturato 2021/19	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2021-20 €	Fatturato medio u.i. diff. 2021-19 €
ROMA	3.093	15,3%	42,7%	28,7%	149.500	3.400	-100
MILANO	7.369	36,4%	33,6%	23,8%	164.900	2.500	3.300
TORINO	2.743	13,5%	34,4%	25,2%	126.800	500	-2.000
NAPOLI	2.013	9,9%	31,3%	9,8%	148.800	400	-4.900
GENOVA	1.116	5,5%	45,5%	36,6%	230.900	-400	900
PALERMO	440	2,2%	46,0%	27,6%	81.700	1.200	-600
BOLOGNA	1.757	8,7%	34,9%	29,2%	174.100	600	1.000
FIRENZE	1.714	8,5%	30,2%	25,3%	213.900	5.300	2.400
<b>TOTALE</b>	<b>20.247</b>	<b>100%</b>	<b>35,5%</b>	<b>24,5%</b>	<b>157.100</b>	<b>1.700</b>	<b>500</b>

Tabella 43: NTNnp e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2021	Quota NTN np	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
ROMA	1.439	31,7%	17,6%	-3,8%
MILANO	909	20,0%	5,4%	-17,9%
TORINO	587	12,9%	37,1%	-3,3%
NAPOLI	471	10,4%	13,9%	-5,8%
GENOVA	374	8,2%	58,5%	17,6%
PALERMO	263	5,8%	25,5%	11,0%
BOLOGNA	250	5,5%	12,6%	-3,7%
FIRENZE	247	5,4%	28,1%	4,1%
<b>TOTALE</b>	<b>4.539</b>	<b>100,0%</b>	<b>19,8%</b>	<b>-4,7%</b>
Resto provincia	NTN np 2021	Quota NTN np	Var.% NTN np 2021/20	Var.% NTN np 2021/19
ROMA	689	16,9%	27,6%	8,4%
MILANO	965	23,6%	19,0%	11,3%
TORINO	765	18,7%	28,1%	21,1%
NAPOLI	625	15,3%	59,9%	12,5%
GENOVA	277	6,8%	38,4%	28,9%
PALERMO	145	3,6%	2,9%	5,8%
BOLOGNA	329	8,1%	26,3%	10,0%
FIRENZE	286	7,0%	17,8%	0,7%
<b>TOTALE</b>	<b>4.081</b>	<b>100,0%</b>	<b>28,2%</b>	<b>12,6%</b>



## 4.2 I mutui ipotecari

Nel 2021 il 59% delle abitazioni acquistate da PF nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, oltre 2 punti in più del 2020 e 5,5 punti in più del 2019 (Tabella 44). Tale quota è massima a Roma, dove quasi il 65% delle compravendite si avvale di un mutuo, e minimo a Napoli e Palermo dove è pari al 48,6%. Tra le città, gli incrementi più sostenuti sia rispetto al 2020, superiori al 33%, sia sul 2019, tra il 22% e il 31%, si registrano a Roma, Genova e Torino e Firenze. Roma resta la città con le maggiori quote di compravendite con mutuo (36,6%). I comuni delle rispettive province mostrano un'analoga crescita generalizzata, sia sul 2020 sia sul 2019.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 12 miliardi, circa 3,3 miliardi di euro in più del valore osservato nel 2020, al quale si sommano 9,6 miliardi, circa 2,8 miliardi di euro in più del 2020, per abitazioni acquistate negli altri comuni di queste province (Tabella 45).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con quasi 4,6 miliardi di euro erogati nella capitale (in aumento del 40%) e circa 3,6 miliardi a Milano (in aumento del 38%). Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, quasi 234 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione.

Tabella 44: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
ROMA	23.916	36,6%	35,7%	26,0%	64,5%	2,6	4,8
MILANO	15.287	23,4%	29,9%	15,4%	60,3%	2,0	6,8
TORINO	7.737	11,8%	34,3%	21,7%	54,3%	2,8	5,9
NAPOLI	3.812	5,8%	29,9%	16,9%	48,6%	1,4	3,8
GENOVA	4.713	7,2%	34,7%	31,2%	53,9%	0,9	3,6
PALERMO	2.894	4,4%	24,4%	9,6%	48,6%	1,0	1,5
BOLOGNA	3.797	5,8%	26,3%	19,2%	60,4%	2,8	8,2
FIRENZE	3.142	4,8%	33,5%	25,5%	61,0%	3,0	8,3
<b>Totale</b>	<b>65.297</b>	<b>100,0%</b>	<b>32,5%</b>	<b>21,4%</b>	<b>59,0%</b>	<b>2,3</b>	<b>5,5</b>
Resto provincia	NTN IP 2021	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2021/20	Var% NTN IP 2021/19	INC-NTN PF 2021	INC-NTN PF diff. 2021-20	INC-NTN PF diff. 2021-19
ROMA	10.706	15,1%	44,2%	33,5%	54,3%	2,6	3,0
MILANO	27.222	38,4%	32,8%	23,9%	63,1%	0,4	1,4
TORINO	11.567	16,3%	36,1%	30,5%	55,3%	1,1	1,0
NAPOLI	6.612	9,3%	31,9%	19,6%	51,3%	0,2	2,8
GENOVA	1.952	2,8%	39,0%	37,2%	41,4%	-2,0	-0,6
PALERMO	1.878	2,6%	46,6%	36,1%	35,4%	0,3	1,5
BOLOGNA	5.987	8,4%	40,7%	38,1%	61,1%	3,0	3,9
FIRENZE	5.032	7,1%	34,4%	37,3%	64,8%	3,5	6,3
<b>Totale</b>	<b>70.956</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,2%</b>	<b>28,6%</b>	<b>57,1%</b>	<b>1,0</b>	<b>2,1</b>



Figura 37: Quote NTN IP 2021 per le principali città e resto provincia

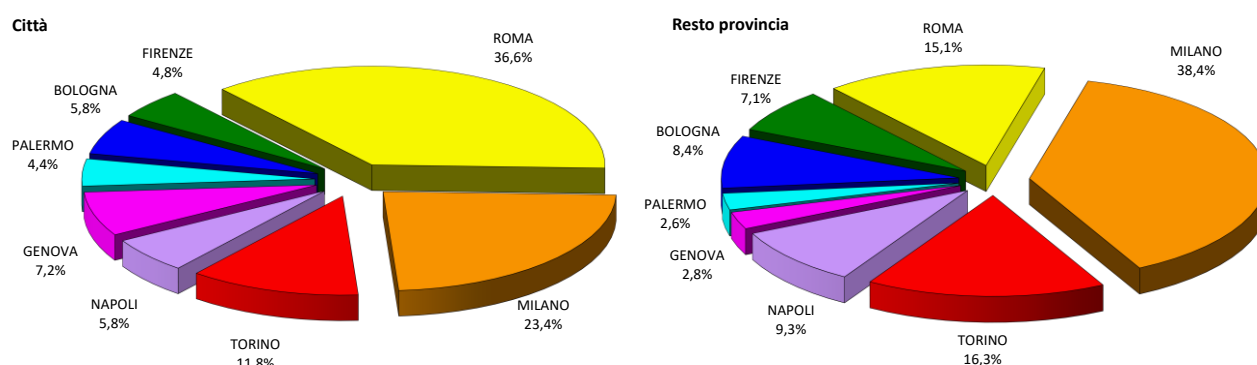


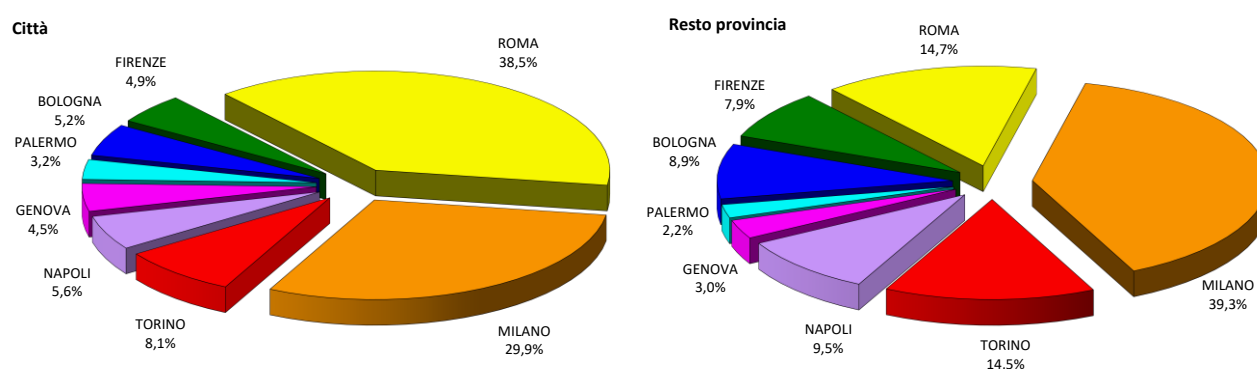
Tabella 45: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2021 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unitario diff. 2021-20 €	Capitale unitario diff. 2021-19 €
ROMA	4.599	38,5%	40,5%	38,6%	192.300	6.500	17.500
MILANO	3.572	29,9%	37,8%	33,7%	233.600	13.400	31.800
TORINO	968	8,1%	40,0%	38,2%	125.100	5.100	14.900
NAPOLI	665	5,6%	35,0%	28,5%	174.600	6.600	15.700
GENOVA	538	4,5%	37,9%	40,1%	114.200	2.700	7.300
PALERMO	385	3,2%	28,6%	17,0%	133.200	4.300	8.400
BOLOGNA	623	5,2%	29,1%	33,6%	164.100	3.400	17.700
FIRENZE	586	4,9%	37,9%	34,4%	186.600	6.000	12.300
<b>Totale</b>	<b>11.937</b>	<b>100,0%</b>	<b>38,0%</b>	<b>35,3%</b>	<b>182.800</b>	<b>7.300</b>	<b>18.700</b>

Resto provincia	Capitale 2021 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2021/20	Var.% capitale 2021/19	Capitale unitario 2021 €	Capitale unitario diff. 2021-20 €	Capitale unitario diff. 2021-19 €
ROMA	1.420	14,7%	49,6%	41,9%	132.600	4.800	7.900
MILANO	3.787	39,3%	38,1%	33,8%	139.100	5.300	10.300
TORINO	1.393	14,5%	41,8%	39,6%	120.500	4.900	7.900
NAPOLI	916	9,5%	33,5%	25,4%	138.500	1.600	6.400
GENOVA	292	3,0%	55,5%	53,8%	149.600	15.900	16.200
PALERMO	208	2,2%	48,6%	41,7%	110.700	1.500	4.400
BOLOGNA	855	8,9%	48,8%	48,3%	142.800	7.800	9.800
FIRENZE	763	7,9%	41,9%	52,3%	151.700	8.100	15.000
<b>Totale</b>	<b>9.634</b>	<b>100,0%</b>	<b>41,7%</b>	<b>38,2%</b>	<b>135.800</b>	<b>5.300</b>	<b>9.400</b>

Figura 38: Quote capitale erogato 2021 per le principali città e resto provincia





## 5. Le locazioni

Nel 2021 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,7 milioni, il 10,4% in più rispetto allo scorso anno ma in diminuzione rispetto al 2019, -2,7%. Tali contratti hanno interessato oltre 2 milioni di immobili<sup>18</sup>.

Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero, dalla Tabella 46 si osserva che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.365.646, oltre l'80% del totale, in aumento di quasi il 6% rispetto al dato dello scorso anno, ma in calo se confrontati con il 2019, -3,5%. Circa 340.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, con un tasso di crescita più che doppio (+13,6%) sul 2020, evidentemente influenzato dalla ripresa dell'attività economica nel corso dell'anno, ma comunque in riduzione rispetto al 2019 (-4,9%).

Tabella 46: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione

	2019	2020	2021	Var% 2021/20	Var% 2021/19
<b>AD USO ABITATIVO</b>	1.415.486	1.289.543	1.365.646	+5,9%	-3,5%
<b>AD USO NON ABITATIVO</b>	377.248	298.635	339.163	+13,6%	-10,1%
<b>TOTALE</b>	1.792.734	1.588.178	1.704.809	+7,3%	-4,9%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 46. Ciò per le ragioni che sono illustrate in dettaglio nella Nota metodologica<sup>19</sup>, cui si rimanda per ogni approfondimento, nella quale sono state analizzate le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, individuando così quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

### **ORD\_T: ORDINARIO TRANSITORIO**

Contratti non agevolati con durata da 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 abitativa.

### **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 abitativa.

### **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 (a.t.a), tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se

<sup>18</sup> A partire dal 2021 il flusso dei contratti provenienti del registro viene riversato su un nuovo archivio informatico, organizzato sulla base di una struttura più articolata, nel quale sono state aggiunte ulteriori variabili mentre altre sono state ridefinite. Ciò ha comportato un adattamento del processo di elaborazione dei dati che non si è limitato all'anno corrente ma ha riguardato anche gli altri anni già oggetto di pubblicazione. Le serie storiche così costruite verranno rese disponibili sotto forma di allegato statistico sul sito internet.

<sup>19</sup> La Nota metodologica è disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>.

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 2021, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra il 90 e il 95% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno<sup>20</sup>. 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 dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione. Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri<sup>21</sup> 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. 8<sup>22</sup>. 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 principali<sup>23</sup>.

Nella Tabella 47 e nella Tabella 48 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2021, distinti secondo i quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2021 n.	Quota % segmento di mercato 2021	Abitazioni locate var% 2021/20	Abitazioni locate var% 2021/19	IML 2021 %	IML diff. 2021-20	IML diff. 2021-19
ORD_T	169.389	18,2%	12,1%	1,4%	1,1%	0,1	0,0
ORD_L	467.962	50,2%	1,7%	-12,6%	3,0%	0,1	-0,4
AGE_S	43.971	4,7%	30,6%	23,9%	0,3%	0,1	0,1
AGE_C	251.170	26,9%	8,5%	19,6%	1,6%	0,1	0,3
<b>Totale</b>	<b>932.492</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,4%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>6,0%</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato

<sup>20</sup> La composizione della Base Dati delle abitazioni locate è illustrata nella Nota metodologica (si veda nota precedente)

<sup>21</sup> 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 il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 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 2017. Occorre sottolineare che, a partire dal 2015, è intervenuta una modifica nella procedura di attribuzione della tipologia di utilizzo "abitazioni principali" che ne ha ridotto il numero di circa 500 mila unità ogni anno. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla Nota metodologica contenuta nel Capitolo 6 de *Gli Immobili in Italia (2019)* volume a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locате 2021 (superficie)

Segmenti di mercato	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var% 2021/20	Superficie abitazioni locate var% 2021/19	Superficie media abitazione locata 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-20 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-19 m <sup>2</sup>
ORD_T	13,4	11,4%	-0,3%	79,4	- 0,5	- 1,4
ORD_L	39,6	0,7%	-14,0%	84,7	- 0,8	- 1,3
AGE_S	3,7	29,7%	21,1%	85,0	- 0,6	- 2,0
AGE_C	21,7	7,6%	19,4%	86,6	- 0,7	- 0,2
<b>Totale</b>	<b>78,5</b>	<b>5,4%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>84,2</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 1,0</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato

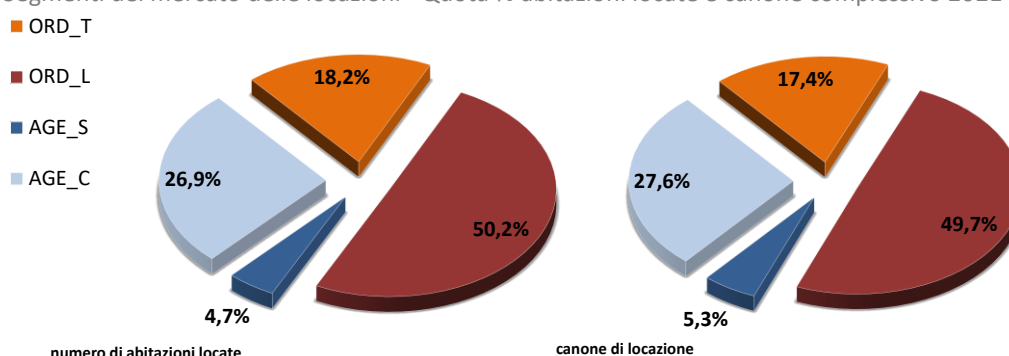
Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 (canone)

Segmenti di mercato	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo complessivo var 2021/20 %	Canone annuo complessivo var 2021/19 %	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>	Canone annuo medio var% 2021/20	Canone annuo medio var% 2021/19
ORD_T	964	14,1%	3,3%	71,7	2,5%	3,6%
ORD_L	2.758	9,0%	-7,5%	69,6	8,2%	7,4%
AGE_S	296	35,5%	23,0%	79,2	4,4%	1,6%
AGE_C	1.530	11,1%	20,5%	70,4	3,2%	0,9%
<b>Totale</b>	<b>5.548</b>	<b>11,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>70,6</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,2%</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato

Complessivamente le abitazioni locate nel 2021 ammontano al 6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono 5,5 miliardi di euro di canone annuo totale per oltre 78 milioni di metri quadrati di superficie residenziale in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 70,6 €/m<sup>2</sup>. Gli immobili locati sono complessivamente aumentati di circa il 6,5% sul 2020, ma in calo se confrontati con il 2019, -1,7%. Gli andamenti dei singoli segmenti si presentano tuttavia molto differenziati. In particolare i contratti ordinari di lungo periodo, che pesano per oltre il 50% sul totale del mercato, hanno recuperato solo in minima parte la caduta registrata lo scorso anno e più sotto l'aspetto monetario (+9%) che quantitativo (+1,7%). La ripresa più robusta ha interessato i contratti di durata inferiore ai tre anni: spicca soprattutto il dato relativo al segmento agevolato studenti, con una variazione elevata, sia del canone complessivo che del numero degli immobili, sia nel confronto con il 2020 sia con il 2019. Ancora una volta il segmento dei contratti agevolati concordati ha registrato un incremento significativo: +8,5% nel numero di abitazioni locate rispetto al 2020, +19,6% sul 2019; +11,1% nell'ammontare dei canoni percepiti sul 2020, +20,5% sul 2019. Questo risultato consolida ulteriormente una tendenza in atto già da alcuni anni e che ha portato i contratti a canone concordato ad acquisire una quota di mercato sempre più rilevante (Figura 39) in ragione dell'agevolazione fiscale (10% sul canone di locazione a decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi resa definitiva a decorrere dal 2020).

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2021



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 21) si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti<sup>24</sup> (79,2 €/m<sup>2</sup>) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (69,6 €/m<sup>2</sup>). Risultano in aumento tali canoni medi per tutte le tipologie di contratto sia nei confronti del 2020 (+5,8% nel complesso) sia del 2019 (+5,2%).

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato della locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati sia dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) sia dei contratti agevolati<sup>25</sup> (per studenti o a canone concordato) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa. Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nelle Tabella 50 e Tabella 51 e nella Figura 40 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. La quota di abitazioni locate con contratti agevolati (per studenti o a canone concordato) raggiunge in questi comuni circa il 42%, 15 punti percentuali più del 2020. L'indice di intensità del mercato delle locazioni, dato dal rapporto tra immobili locati e stock potenzialmente locabile, si attesta nel complesso intorno all'8% con valori superiori al 3% per i contratti di lungo periodo. Ancora una volta, com'è logico attendersi, il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per tutti i segmenti del mercato ordinario rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni.

Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2021 n.	Quota % segmento di mercato 2021	Abitazioni locate var% 2021/20	Abitazioni locate var% 2021/19	IML 2021 %	IML diff. 2021-20	IML diff. 2021-19
ORD_T a.t.a.	97.325	15,6%	11,0%	-1,6%	1,3%	0,1	0,0
ORD_L a.t.a.	266.323	42,6%	3,5%	-7,6%	3,6%	0,1	-0,2
AGE_S a.t.a.	41.024	6,6%	31,2%	15,6%	0,6%	0,1	0,1
AGE_C a.t.a.	220.320	35,3%	8,1%	4,9%	3,0%	0,2	0,2
<b>Totale</b>	<b>624.992</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,8%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>8,4%</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>

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

Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a. (superficie)

<sup>24</sup> Tale dato può ragionevolmente attribuirsi al fatto che l'ubicazione degli alloggi in affitto a studenti è concentrata nelle grandi città e in posizioni centrali, nei pressi delle università.

<sup>25</sup> Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, può essere localizzata altrove. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var% 2021/20	Superficie abitazioni locate var% 2021/19	Superficie media abitazione locata 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-20 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-19 m <sup>2</sup>
ORD_T a.t.a.	7,5	10,5%	-3,9%	77,0	- 0,4	-1,9
ORD_L a.t.a.	21,3	2,5%	-8,9%	80,0	- 0,8	-1,2
AGE_S a.t.a.	3,5	30,1%	12,4%	84,6	- 0,7	-2,4
AGE_C a.t.a.	18,9	7,2%	3,7%	85,7	- 0,7	-1,0
<b>Totale</b>	<b>51,1</b>	<b>6,9%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>81,8</b>	<b>- 0,7</b>	<b>-1,1</b>

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

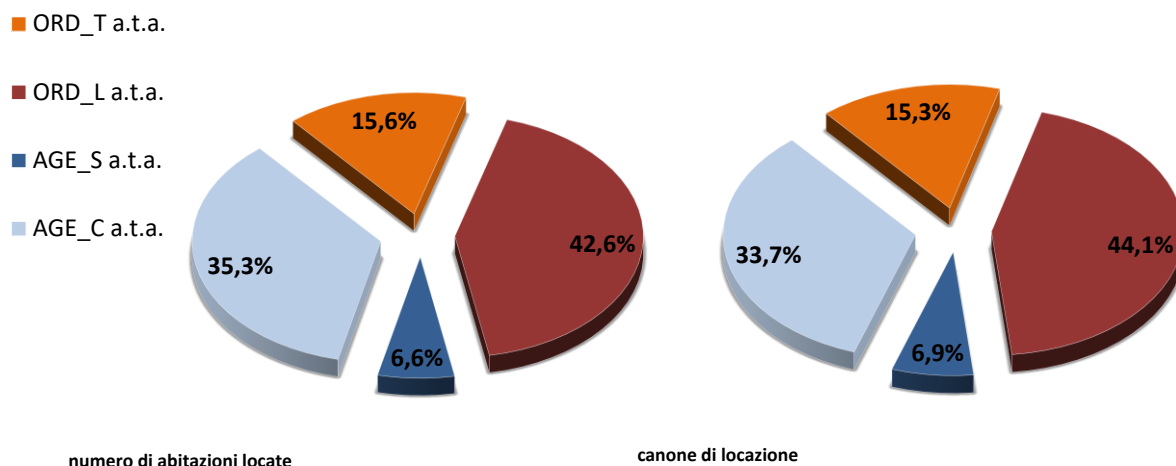
Tabella 52: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a. (canone)

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo complessivo var% 2021/20	Canone annuo complessivo var% 2021/19	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>	Canone annuo medio var% 2021/20	Canone annuo medio var% 2021/19
ORD_T a.t.a.	629	14,2%	1,0%	83,9	3,4%	5,1%
ORD_L a.t.a.	1.810	11,8%	-2,8%	85,0	9,1%	6,7%
AGE_S a.t.a.	282	36,1%	16,9%	81,2	4,6%	4,1%
AGE_C a.t.a.	1.384	10,9%	8,9%	73,3	3,5%	5,1%
<b>Totale</b>	<b>4.104</b>	<b>13,3%</b>	<b>2,7%</b>	<b>80,2</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,4%</b>

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 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locate, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nel 2021 nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali (si veda nota 25) è possibile vi siano abitazioni locate in regime di canone concordato o perché ubicate in comuni che hanno subito eventi calamitosi o in comuni nei quali sono vigenti accordi territoriali in tale ambito. La crescita più rilevante, rispetto all'anno precedente, riguarda proprio questi segmenti.

Tabella 53: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2021 n.	Quota % per segmento di mercato 2021	Abitazioni locate var% 2021/20	Abitazioni locate var% 2021/19	IML 2021 %	IML diff. 2021-20	IML diff. 2021-19
ORD_T non a.t.a.	72.064	23,4%	13,6%	9,1%	0,9%	0,1	0,1
ORD_L non a.t.a.	201.639	65,6%	-0,7%	-8,5%	2,5%	0,0	-0,2
AGE_S non a.t.a.	2.947	1,0%	23,6%	43,1%	0,0%	0,0	0,0
AGE_C non a.t.a.	30.850	10,0%	11,7%	13,6%	0,4%	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>307.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,7%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>

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

Tabella 54: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a. (superficie)

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var% 2021/20	Superficie abitazioni locate var% 2021/19	Superficie media abitazione locata 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-20 m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata diff. 2021-19 m <sup>2</sup>
ORD_T non a.t.a.	6,0	12,5%	8,1%	82,6	-1,0%	-0,9%
ORD_L non a.t.a.	18,3	-1,2%	-9,0%	90,9	-0,5%	-0,5%
AGE_S non a.t.a.	0,3	24,6%	45,6%	91,2	0,8%	1,8%
AGE_C non a.t.a.	2,9	10,7%	12,9%	92,6	-0,9%	-0,6%
<b>Totale</b>	<b>27,4</b>	<b>2,9%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>89,1</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-0,8%</b>

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

Tabella 55: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a. (canone)

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo complessivo var 2021/20 %	Canone annuo complessivo var 2021/19 %	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>	Canone annuo medio var% 2021/20	Canone annuo medio var% 2021/19
ORD_T non a.t.a.	335	14,0%	11,4%	56,4	1,3%	3,0%
ORD_L non a.t.a.	948	3,9%	-4,8%	51,7	5,2%	4,6%
AGE_S non a.t.a.	15	24,8%	48,5%	54,2	0,2%	2,0%
AGE_C non a.t.a.	146	12,4%	16,4%	51,2	1,5%	3,2%
<b>Totale</b>	<b>1.444</b>	<b>7,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>52,7</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,4%</b>

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



## Il mercato ordinario transitorio

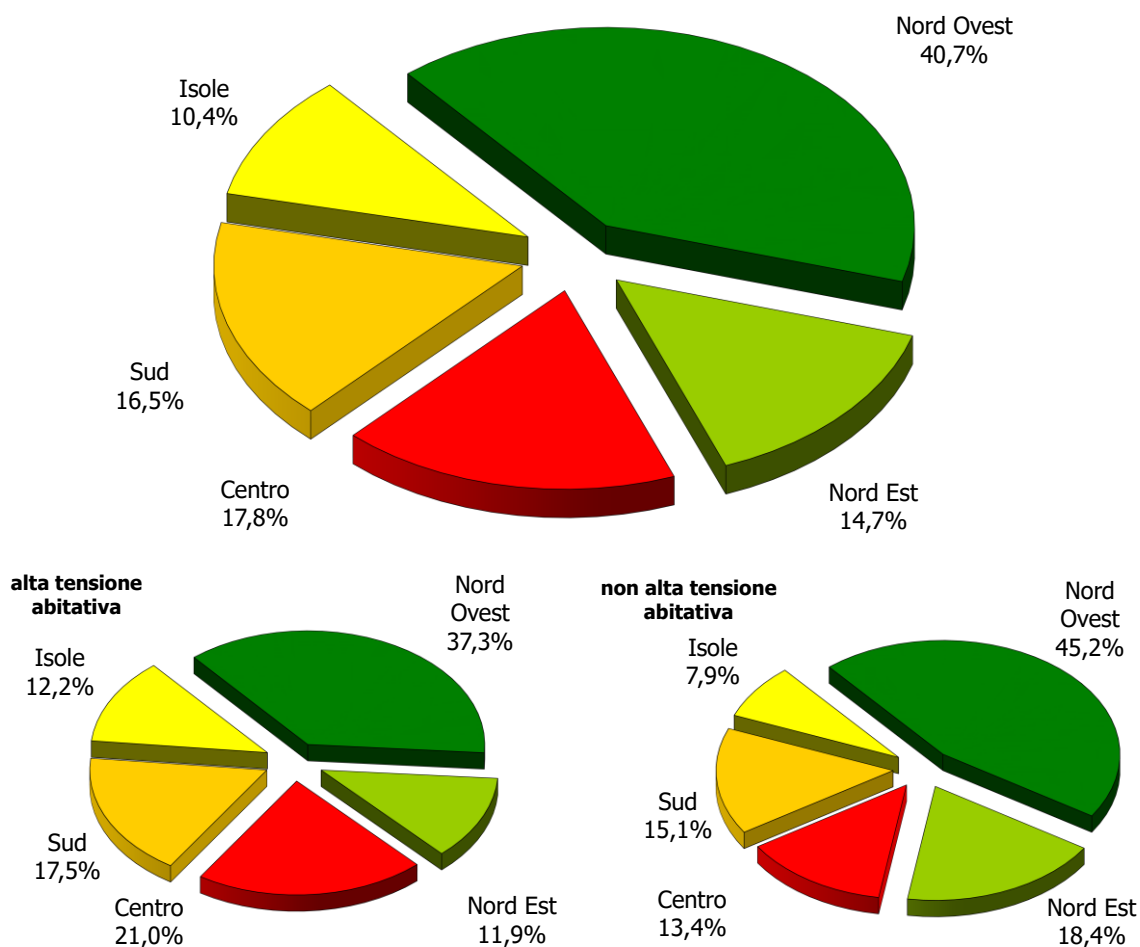
Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2021 riguardano poco meno di 170 mila abitazioni, che corrispondono a circa l'1% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva che oltrepassa i 13 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale ammonta a 964 milioni di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta sui 72€/m<sup>2</sup> (Tabella 56). Come già evidenziato negli anni precedenti, si riscontra una certa dispersione nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni. Nel complesso dei comuni a.t.a. il canone annuo per unità di superficie è vicino agli 84 €/m<sup>2</sup> con un picco massimo di 108 €/m<sup>2</sup> nel Nord Ovest. In questa area territoriale il mercato locativo transitorio raggiunge del resto la sua massima intensità, con oltre 36.000 abitazioni locatate e il 2% circa di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio risulta di poco superiore ai 56 €/m<sup>2</sup> e scende al minimo nelle regioni meridionali dove ammonta a circa 38 €/m<sup>2</sup>. Rimanendo sempre nel Mezzogiorno, il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo stock potenzialmente locabile si colloca ben al di sotto della media nazionale.

Tabella 56: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	68.865	1,6%	4.964.666	72,1	427,3	86,1
Nord Est	24.881	0,9%	1.997.694	80,3	141,7	70,9
Centro	30.116	1,1%	2.515.143	83,5	199,2	79,2
Sud	27.960	0,8%	2.434.265	87,1	118,1	48,5
Isole	17.567	0,9%	1.529.510	87,1	77,7	50,8
<b>ITALIA</b>	<b>169.389</b>	<b>1,1%</b>	<b>13.441.277</b>	<b>79,4</b>	<b>964,0</b>	<b>71,7</b>
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	36.273	2,0%	2.473.009	68,2	267,6	108,2
Nord Est	11.620	1,0%	938.159	80,7	78,7	83,9
Centro	20.477	1,2%	1.649.896	80,6	147,9	89,6
Sud	17.050	1,0%	1.429.121	83,8	79,7	55,8
Isole	11.905	1,2%	999.826	84,0	54,7	54,8
<b>ITALIA</b>	<b>97.325</b>	<b>1,3%</b>	<b>7.490.011</b>	<b>77,0</b>	<b>628,6</b>	<b>83,9</b>
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	32.592	1,3%	2.491.657	76,4	159,7	64,1
Nord Est	13.261	0,8%	1.059.535	79,9	63,0	59,5
Centro	9.639	1,0%	865.247	89,8	51,4	59,4
Sud	10.910	0,6%	1.005.144	92,1	38,4	38,2
Isole	5.662	0,6%	529.684	93,6	23,0	43,3
<b>ITALIA</b>	<b>72.064</b>	<b>0,9%</b>	<b>5.951.266</b>	<b>82,6</b>	<b>335,4</b>	<b>56,4</b>



Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2021



### Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 57) per popolazione, Milano, Roma, Firenze e Bologna si confermano le metropoli con i valori al metro quadro più elevati, tutti al di sopra dei 100€. Milano e Firenze risultano anche i mercati più attivi in questo segmento, con un IML pari rispettivamente a 3,6 e 2,9%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi con il capoluogo partenopeo che registra anche la dinamica più debole, inferiore all'1%.

Tabella 57: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
ROMA	5.309	1,0%	406.480	76,6	49,8	122,5
MILANO	13.515	3,6%	889.407	65,8	132,1	148,5
NAPOLI	1.541	0,7%	118.930	77,2	9,2	77,4
TORINO	5.435	2,4%	352.888	64,9	31,3	88,6
PALERMO	2.018	1,3%	169.107	83,8	10,0	59,4
GENOVA	1.403	1,2%	115.480	82,3	9,6	83,5
BOLOGNA	1.141	1,1%	88.564	77,6	9,7	109,2
FIRENZE	2.471	2,9%	201.019	81,4	25,5	127,1
<b>TOTALE</b>	<b>32.833</b>	<b>1,8%</b>	<b>2.341.873</b>	<b>71,3</b>	<b>277,2</b>	<b>118,4</b>



## Il mercato ordinario lungo periodo

I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2021 interessano quasi 468 mila abitazioni, con un IML pari al 3% circa e una superficie complessiva locata intorno ai 38 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta essere di poco inferiore ai 70 €/m<sup>2</sup> (Tabella 58).

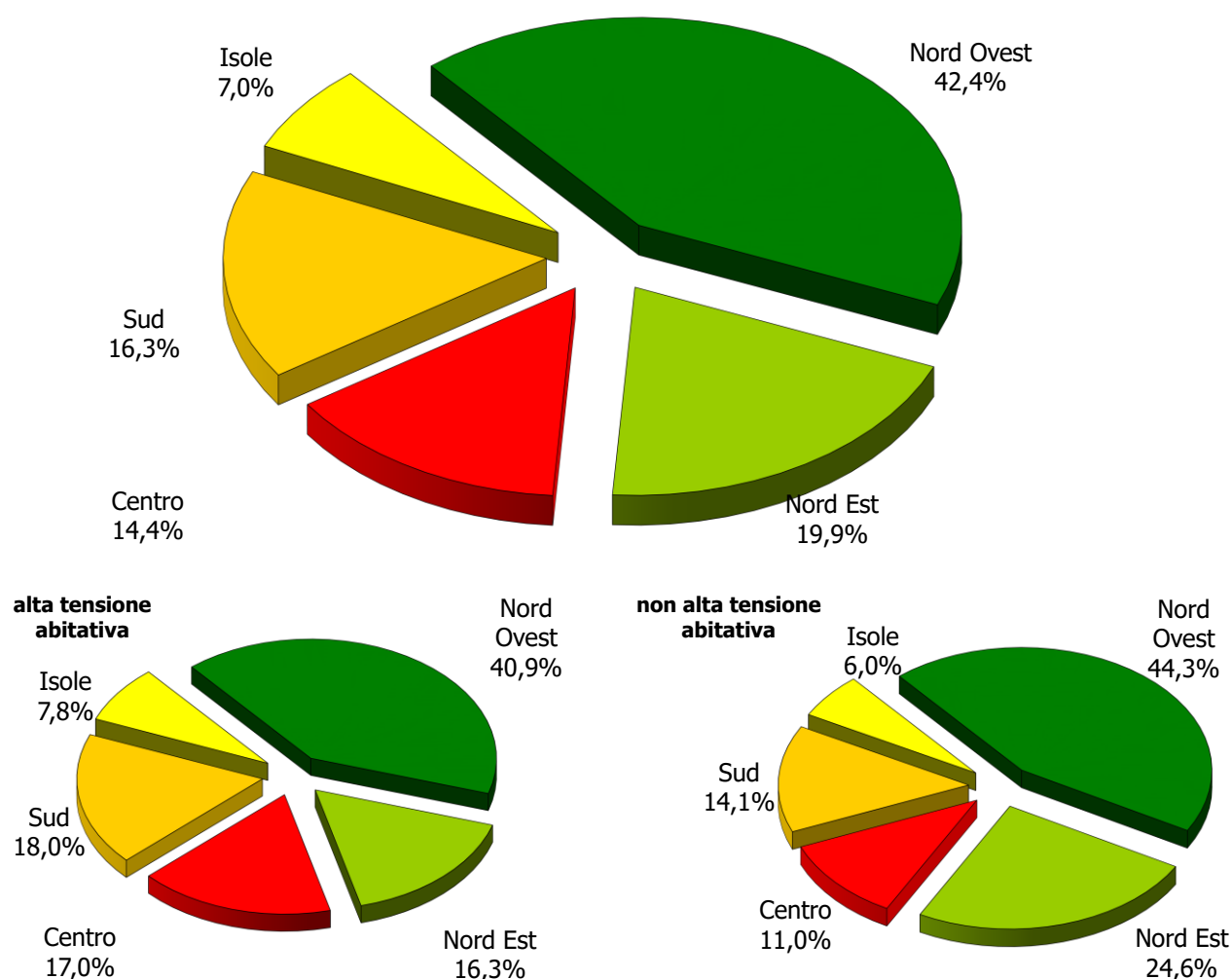
In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 85 €/m<sup>2</sup>: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (109 €/m<sup>2</sup>) e al Centro (93 €/m<sup>2</sup>) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari. Le differenze tra aree territoriali sono più contenute in riferimento ai comuni non a.t.a. nei quali tuttavia sia l'IML che i valori monetari sono nel complesso significativamente più bassi.

Tabella 58: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	198.194	4,6%	15.387.141	77,6	1.277,2	83,0
Nord Est	92.982	3,4%	8.048.551	86,6	544,3	67,6
Centro	67.497	2,4%	5.714.895	84,7	449,3	78,6
Sud	76.373	2,0%	7.281.235	95,3	340,4	46,8
Isole	32.916	1,7%	3.192.900	97,0	146,6	45,9
<b>ITALIA</b>	<b>467.962</b>	<b>3,0%</b>	<b>39.624.721</b>	<b>84,7</b>	<b>2.757,9</b>	<b>69,6</b>
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	108.870	6,0%	7.788.335	71,5	846,4	108,7
Nord Est	43.301	3,8%	3.446.170	79,6	283,3	82,2
Centro	45.405	2,6%	3.711.459	81,7	345,7	93,1
Sud	47.916	2,7%	4.398.156	91,8	235,3	53,5
Isole	20.831	2,2%	1.951.705	93,7	99,0	50,7
<b>ITALIA</b>	<b>266.323</b>	<b>3,6%</b>	<b>21.295.823</b>	<b>80,0</b>	<b>1.809,7</b>	<b>85,0</b>
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	89.324	3,6%	7.598.806	85,1	430,8	56,7
Nord Est	49.681	3,2%	4.602.382	92,6	261,0	56,7
Centro	22.092	2,2%	2.003.437	90,7	103,6	51,7
Sud	28.457	1,5%	2.883.080	101,3	105,1	36,5
Isole	12.085	1,2%	1.241.195	102,7	47,6	38,4
<b>ITALIA</b>	<b>201.639</b>	<b>2,5%</b>	<b>18.328.899</b>	<b>90,9</b>	<b>948,2</b>	<b>51,7</b>



Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2021



### Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano consolida il suo primato, con un IML che supera il 10% ed un canone annuo medio per unità di superficie che tocca i 165 €/m<sup>2</sup>. Seguono ad una certa distanza, ma con un canone medio comunque superiore ai 100 €/m<sup>2</sup>, le città di Roma, Firenze e Bologna. Quest'ultima si conferma tra le città più dinamiche per il segmento in esame. A Genova, dove come si vedrà più avanti si tendono a privilegiare i contratti agevolati, se l'IML pur in ripresa si mantiene sotto la media nazionale, il canone medio, già tra i più bassi, fa registrare un forte decremento rispetto all'anno precedente.

Tabella 59: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
ROMA	13.547	2,5%	1.073.900	79,3	135,3	126,0
MILANO	39.297	10,3%	2.700.962	68,7	445,6	165,0
NAPOLI	7.971	3,6%	595.423	74,7	45,8	76,9
TORINO	15.623	7,0%	1.036.493	66,3	94,4	91,0
PALERMO	4.984	3,3%	437.196	87,7	25,7	58,8
GENOVA	3.513	2,9%	293.758	83,6	12,8	43,5
BOLOGNA	8.229	7,9%	570.561	69,3	71,7	125,7
FIRENZE	4.817	5,7%	364.428	75,7	45,9	126,1
<b>TOTALE</b>	<b>97.981</b>	<b>5,4%</b>	<b>7.072.720</b>	<b>72,2</b>	<b>877,2</b>	<b>124,0</b>

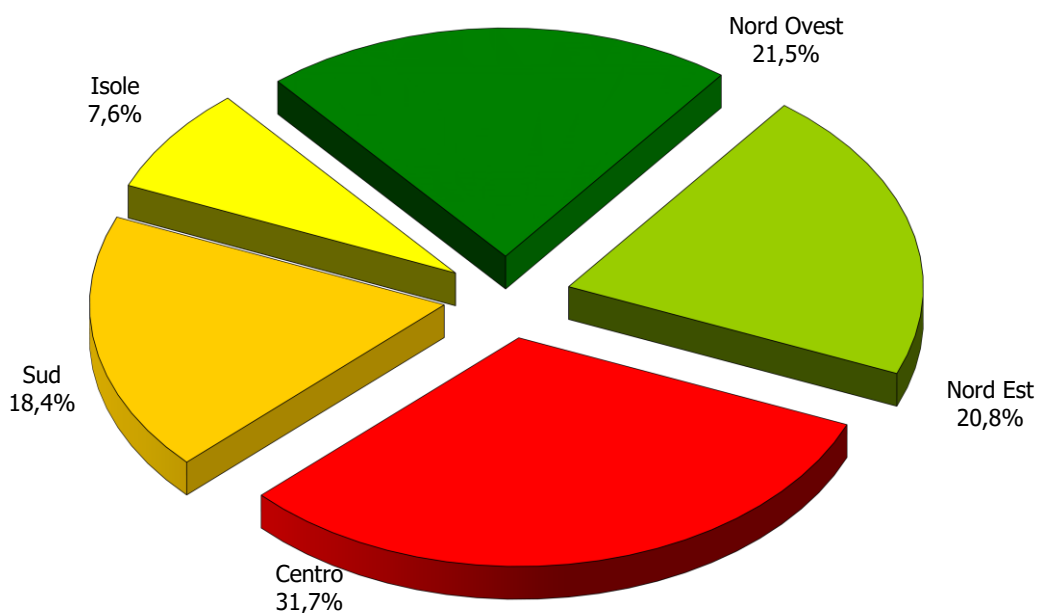
## Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti, per il 93% concentrate nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a quasi 44 mila unità, pari a circa lo 0,3% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo si attesta poco al di sotto dei 300 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a quasi 80 €/m<sup>2</sup> (Tabella 60). Al Centro si registrano i canoni più elevati, con una media intorno a 96 €/m<sup>2</sup> nonché il mercato più attivo con un IML pari a 0,5%.

Tabella 60: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locatè 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	9.463	0,2%	711.948	75,2	59,6	83,7
Nord Est	9.143	0,3%	801.218	87,6	63,7	79,5
Centro	13.946	0,5%	1.180.076	84,6	113,5	96,2
Sud	8.071	0,2%	726.766	90,0	42,5	58,5
Isole	3.348	0,2%	317.655	94,9	16,8	52,8
<b>ITALIA</b>	<b>43.971</b>	<b>0,3%</b>	<b>3.737.662</b>	<b>85,0</b>	<b>296,1</b>	<b>79,2</b>

Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locatè 2021



### Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche nel 2021 tendono a concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML si attesta attorno all'1,5%. In termini assoluti a Roma sono stati locati circa 5.400 immobili nel corso dell'anno. Da rimarcare ancora una volta il dato relativo a Milano e Napoli dove gli immobili registrati sotto questa tipologia contrattuale sono numericamente di scarso rilievo. In media il canone unitario più elevato si registra nella Capitale con circa 137€/m<sup>2</sup>. All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello stock, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, 98 m<sup>2</sup> circa, il canone per unità di superficie si mantiene intorno ai 53 €/m<sup>2</sup> (Tabella 61).

Tabella 61: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
ROMA	5.424	1,0%	422.650	77,9	57,9	137,0
MILANO	844	0,2%	60.870	72,1	7,6	124,5
NAPOLI	661	0,3%	57.307	86,7	4,9	85,6
TORINO	3.282	1,5%	252.860	77,0	19,7	77,9
PALERMO	613	0,4%	59.889	97,7	3,2	53,1
GENOVA	1.092	0,9%	86.266	79,0	7,4	86,1
BOLOGNA	462	0,4%	41.591	90,0	3,7	87,8
FIRENZE	1.338	1,6%	116.833	87,3	12,2	104,6
<b>TOTALE</b>	<b>13.716</b>	<b>0,7%</b>	<b>1.098.263</b>	<b>80,1</b>	<b>116,6</b>	<b>106,1</b>

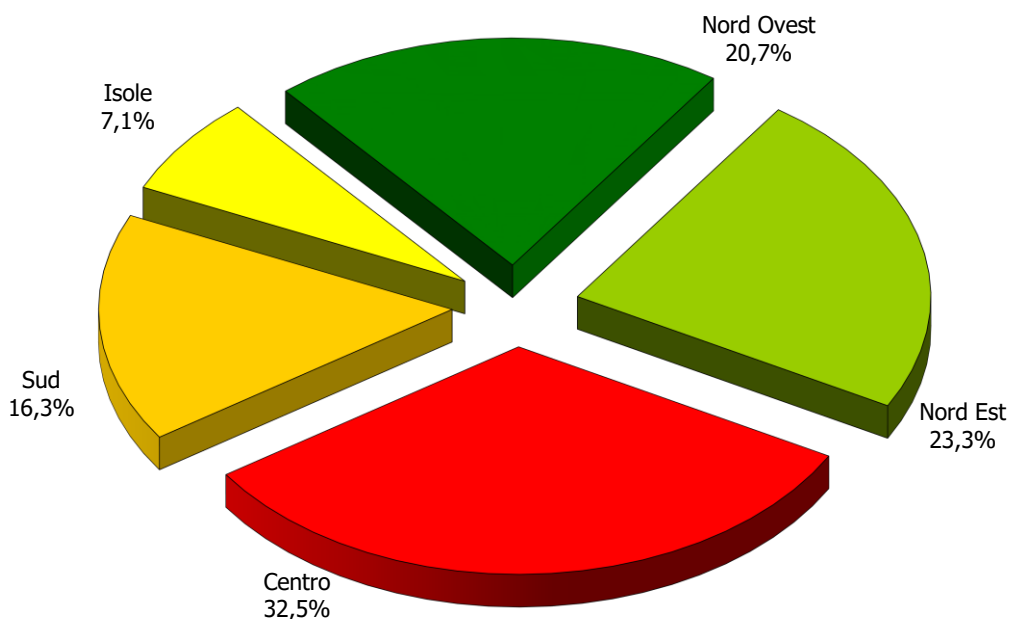
## Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locате con contratto agevolato a canone concordato, per quasi il 90% nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state oltre 250 mila nel 2021, pari all'1,6% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo sfiora i 1.400 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 70 €/m<sup>2</sup>. (Tabella 62). Analizzando i dati relativi singole macroregioni ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento sia nel Nord Est sia, soprattutto, al Centro, dove l'IML risulta pari al 3% e canone per unità di superficie si attesta ben al di sopra della media nazionale (86,5 €/m<sup>2</sup>)

Tabella 62: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locате 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	52.103	1,2%	4.159.846	79,8	285,8	68,7
Nord Est	58.612	2,2%	4.831.282	82,4	339,8	70,3
Centro	81.730	3,0%	6.975.355	85,3	603,5	86,5
Sud	40.888	1,1%	4.000.688	97,8	213,8	53,4
Isole	17.837	0,9%	1.778.989	99,7	87,4	49,1
<b>ITALIA</b>	<b>251.170</b>	<b>1,6%</b>	<b>21.746.159</b>	<b>86,6</b>	<b>1.530,4</b>	<b>70,4</b>

Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locате 2021



### 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 Roma con un IML superiore al 6% a fronte di una media complessiva pari al 3,8%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con circa poco più di 2.000 immobili locati, corrispondenti allo 0,6% dello stock potenzialmente disponibile, questa componente continua ad avere un peso trascurabile, sebbene in crescita. Dal punto di vista dei valori monetari al vertice si conferma Roma con una media di poco inferiore di quasi 124 €/m<sup>2</sup>, seguita da Milano, mentre i canoni più convenienti continuano ad essere a Palermo con un prezzo inferiore ai 56 €/m<sup>2</sup> (Tabella 63).

Tabella 63: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locatè 2021 n.	IML 2021 %	Superficie complessiva 2021 milioni m <sup>2</sup>	Superficie media 2021 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2021 milioni €	Canone annuo medio 2021 €/m <sup>2</sup>
ROMA	33.088	6,1%	2.658.008	80,3	328,9	123,7
MILANO	2.174	0,6%	158.530	72,9	17,9	112,9
NAPOLI	6.428	2,9%	552.029	85,9	46,9	84,9
TORINO	9.533	4,3%	723.511	75,9	49,9	69,0
PALERMO	5.188	3,4%	513.685	99,0	28,7	55,8
GENOVA	7.530	6,2%	614.285	81,6	44,7	72,7
BOLOGNA	3.852	3,7%	309.859	80,4	28,6	92,3
FIRENZE	2.345	2,8%	210.256	89,7	19,9	94,8
<b>TOTALE</b>	<b>70.138</b>	<b>3,8%</b>	<b>5.740.160</b>	<b>81,8</b>	<b>565,4</b>	<b>98,5</b>

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

### 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'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), 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 2022, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicato gli scorsi anni 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 2021. In coerenza con i dati forniti dall'OMI 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 2022. 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.

### 6.1 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 mutuo<sup>26</sup> 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 disponibile<sup>27</sup>.

In formule avremo dunque:

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

<sup>26</sup> Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

<sup>27</sup> 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).

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 accessibilità<sup>28</sup>.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani<sup>29</sup>, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%<sup>30</sup>

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

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

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:

Affordability Index > 0%                    ⇒                    La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Affordability Index ≤ 0%                    ⇒                    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 rilevato dall'OMI fino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012<sup>31</sup>; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte OMI<sup>32</sup>; 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'OMI ha rivisto, per il 2014, i livelli

---

<sup>28</sup> 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.

<sup>29</sup> A tal riguardo si veda Rossi (2008).

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

<sup>32</sup> 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.



delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle 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%<sup>33</sup>.

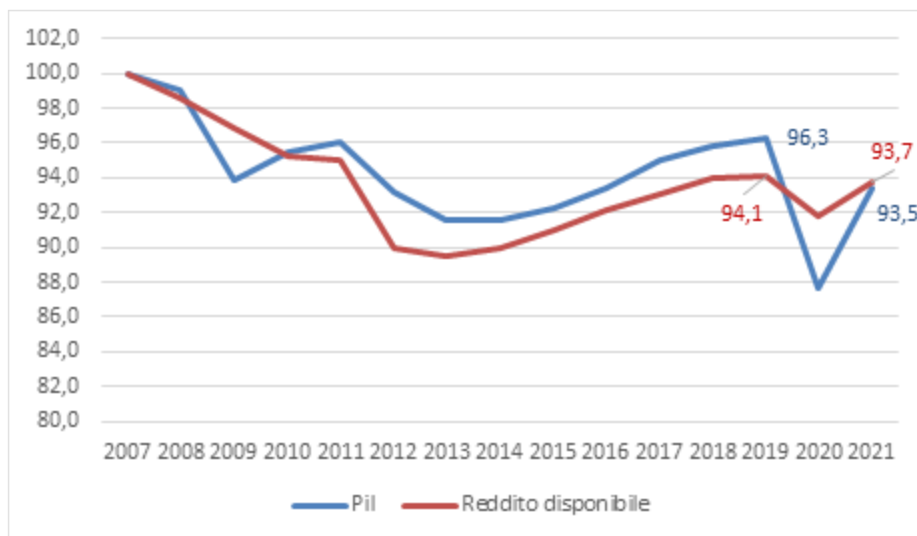
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie<sup>34</sup>;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di 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.

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

### Le componenti

Il forte momento ciclico attraversato nel corso del biennio 2020-2021 impone di dedicare una breve analisi alle dinamiche di una delle componenti fondamentali dell'indice di *affordability*: il reddito disponibile delle famiglie. In primo luogo vale la pena di considerare l'attuale ciclo macroeconomico nel confronto con gli ultimi travagliati 15 anni. In Figura 45 pertanto riportiamo il livello del reddito disponibile e del prodotto interno lordo, entrambi espressi a prezzi costanti, dal 2007 ad oggi.

Figura 45: Reddito disponibile delle famiglie e Prodotto interno lordo a prezzi costanti (numeri indici; 2007=100)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Come primo elemento di riflessione vale la pena notare come mentre oggi il reddito disponibile ha quasi del tutto recuperato il potere d'acquisto perso nel corso del 2020, il livello del prodotto interno lordo del 2021 è ancora inferiore di quasi 3 punti percentuali al dato del 2019. Questo fatto, unito ad una ampiezza del ciclo decisamente più contenuta per il reddito disponibile, indica chiaramente l'efficacia dell'insieme delle politiche (fiscali, monetarie e prudenziali) di sostegno alle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie messa in atto durante la pandemia.

<sup>33</sup> 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").

<sup>34</sup> 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.

Come ulteriore conferma della rilevanza delle politiche di sostegno, si consideri, come già messo in evidenza nel rapporto precedente, che il confronto storico mostra come questa maggiore tenuta del reddito disponibile non sia un elemento ricorrente del ciclo economico, come indicano chiaramente le dinamiche relative nel corso della recessione del 2012-2013.

Nella Tabella 64 riportiamo i contributi alla variazione del reddito disponibile, nel 2020 e 2021, delle sue principali componenti.

Tabella 64: Scomposizione della crescita reale del reddito disponibile (contributi alla crescita)

Anno	Redditi da lavoro dipendente	Redditi da lavoro autonomo	Prestazioni sociali	Contributi Sociali	Imposte dirette	Reddito
2020	-4.1%	-3.2%	3.3%	1.1%	0.5%	-2.5%
2021	3.5%	1.4%	-0.5%	-1.2%	-1.0%	2.1%
Totale	-0.7%	-1.8%	2.9%	0.0%	-0.5%	-0.4%

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat

Se, come commentato nel rapporto precedente, la riduzione del potere d'acquisto del 2,5% nel corso del 2020, era stata indotta dalla combinazione di una rilevante contrazione dei redditi da lavoro e di un robusto contrasto da parte degli stabilizzatori automatici e degli interventi di sostegno al reddito delle famiglie (ricompresi nella voce prestazioni sociali), la ripresa del reddito disponibile nel corso del 2021 (+2,1%) vede una inversione di ruolo con da un lato una significativa e positiva performance dei redditi da lavoro dipendente e un positivo andamento dei redditi da lavoro autonomo e dall'altro lato contributi negativi sia da parte delle componenti automatiche sia degli interventi discrezionali. Nel complesso del biennio 2020-2021 (riga "Totale"), come detto, il potere d'acquisto complessivo delle famiglie presenta un gap limitato rispetto ai livelli pre-pandemici (-0,4%) come esito di una significativa diminuzione dei redditi da lavoro autonomo di un lieve arretramento dei redditi da lavoro dipendente, da un contributo neutro degli stabilizzatori automatici e da un significativo sostegno discrezionale da parte della finanza pubblica.

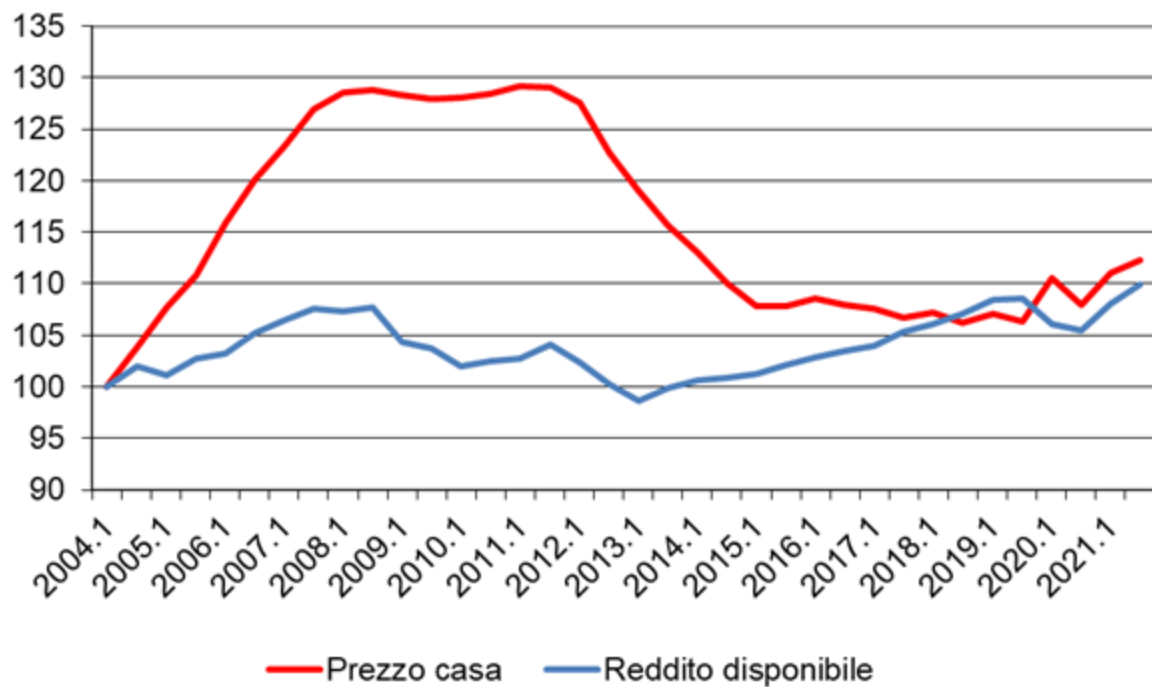
Passando all'analisi della capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nella Figura 46 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 2021.

Nel corso del 2021 si registra un andamento crescente sia per il prezzo delle case sia per il reddito disponibile delle famiglie: se il reddito disponibile unitario, in coerenza con la ripresa dell'economia, è aumentato del 4,2% (da 43.271 euro di fine 2020 a 45.105 di fine 2021), il prezzo delle case ha presentato una crescita simile, +4%, con una maggiore accelerazione nella prima metà dell'anno, quando era cresciuto del 2,8% rispetto al semestre precedente. Va rilevato che a fine 2021 il reddito nominale unitario delle famiglie era tornato sopra i livelli pre-pandemici.

Secondo le nostre proiezioni<sup>35</sup> nel primo trimestre del 2022 il reddito dovrebbe continuare a crescere per 1 punto percentuale rispetto al dato di fine 2021, crescita leggermente inferiore a quanto registrato nel trimestre precedente. Se corretto per la crescita dei prezzi il tasso di variazione del reddito disponibile unitario risulterebbe negativo per 3 decimi di punto.

<sup>35</sup> 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 2022 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

Figura 46: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; dati semestrali; primo semestre 2004=100)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

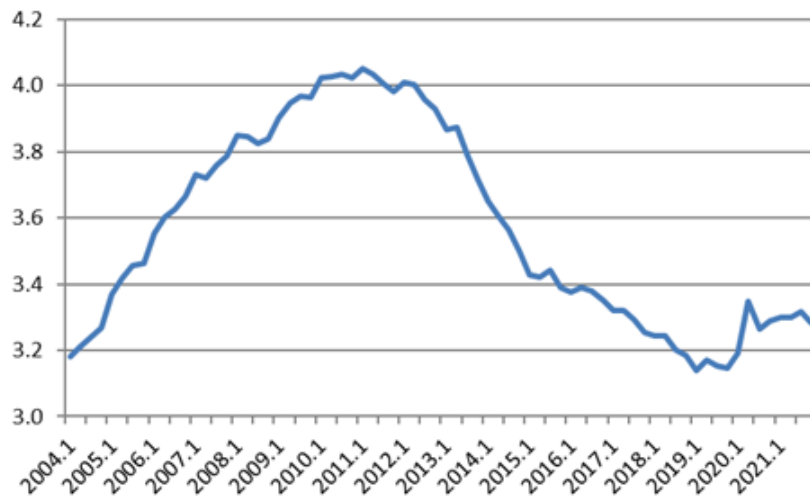
Come accennato, nel 2021 simile risulta la crescita dei prezzi immobiliari: nella media del secondo semestre del 2021 il costo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 148 mila euro, di 4 punti percentuali in più rispetto al dato di un anno prima ma di quasi 13 punti percentuali in meno rispetto al punto di massimo toccato a metà 2011. Secondo le nostre proiezioni<sup>36</sup> nel primo trimestre del 2022 il prezzo della casa media sarebbe cresciuto di 0,5 punti percentuali rispetto alla fine del 2021, in lieve accelerazione rispetto alla crescita del trimestre precedente.

La combinazione dei due andamenti fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato nel grafico in Figura 47, che risulta un'utile indicazione circa la 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 si è invertito nel corso del 2020 e nel 2021: nel quarto trimestre del 2021 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 103 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore superiore di 50 giorni rispetto al dato di fine 2019 ma ancora ampiamente inferiore al punto di massimo registrato nel terzo trimestre del 2010, tornando sui valori del 2017-2018. Tale andamento crescente del prezzo relativo delle case tende ovviamente a ridurre, seppur di poco, l'indice di *affordability* come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Tuttavia, sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2022 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di quasi 5 giorni rispetto ai valori di fine 2021.

<sup>36</sup> 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.

Figura 47: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati trimestrali, 2004-2021)

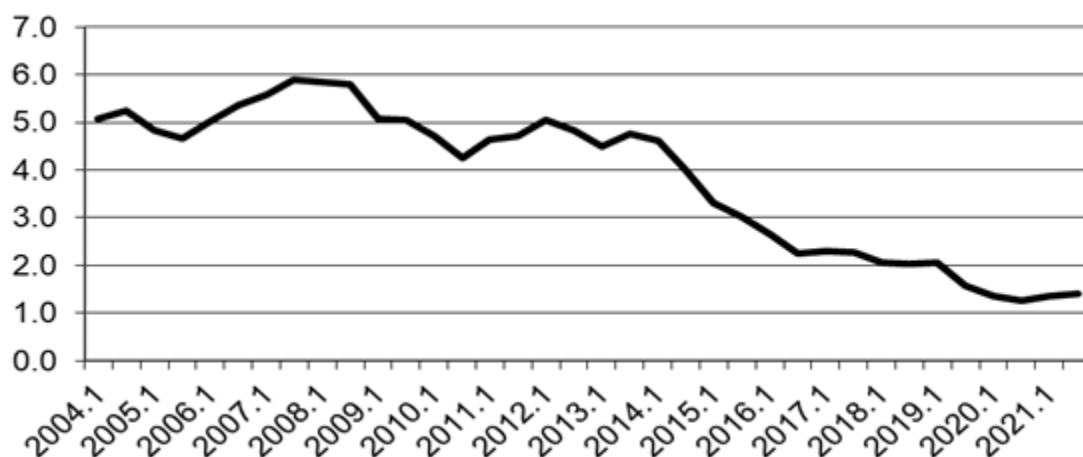


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

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 48). 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 termine<sup>37</sup>.

In questo caso, nel corso del 2021 il costo del credito, in coerenza con la positiva dinamica ciclica dell'economia e delle emergenti pressioni inflazionistiche, ha teso a stabilizzarsi sui livelli minimi raggiunti alla fine dello scorso anno: nella media del secondo semestre del 2021 il tasso a lungo termine sui mutui era pari all'1,41%, 15 centesimi in più rispetto al dato di un anno prima ma di 3,3 punti percentuali in meno del dato di fine 2013. Nei primi tre mesi del 2022 la media semestrale del tasso di interesse è rimasta sostanzialmente ferma sui livelli del secondo semestre del 2021, risultando in aumento di soli 4 centesimi di punto.

Figura 48: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)



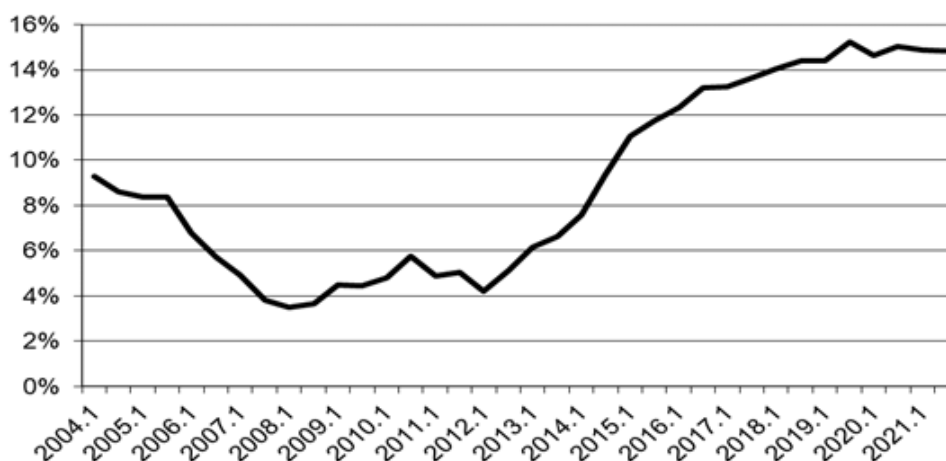
Fonte elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

<sup>37</sup> 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.

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

Come mostra il grafico in Figura 49, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale aumento sia del prezzo delle case che del reddito disponibile e livello dei tassi di interesse che rimane basso) deriva una dinamica per il 2021 dell'indice di *affordability* sostanzialmente stazionaria sugli elevati livelli raggiunti l'anno scorso. A fine 2021 l'indice risultava pari al 14,8%, di appena 2 decimi inferiore ai livelli dell'anno precedente, 10 punti percentuali più del punto di minimo locale del primo semestre del 2012 e superiore di quasi 5 punti percentuali alla prima metà del 2004, precedente massimo storico.

Figura 49: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane

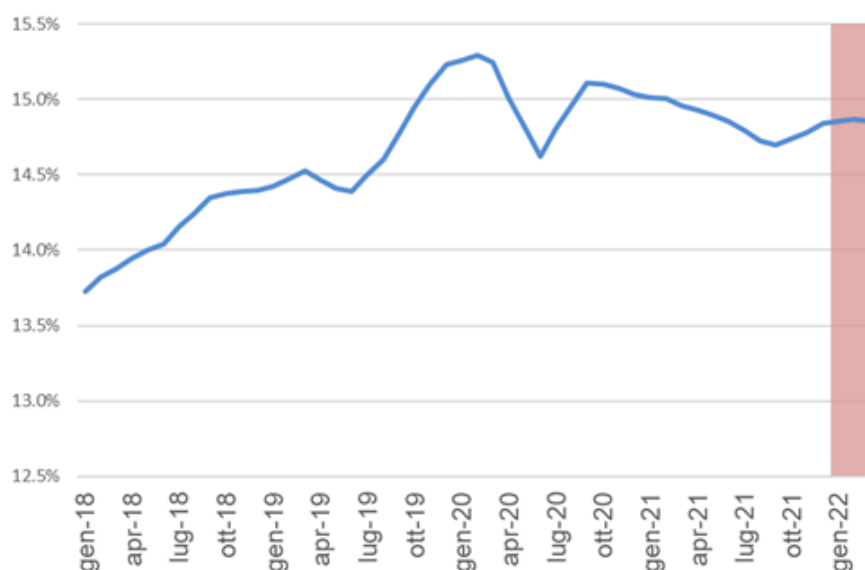


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

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

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 abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo nella Figura 50, la dinamica fino al marzo del 2022.

Figura 50: Indice di *affordability* su base mensile



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

La dinamica a frequenza più elevata evidenzia come la stabilità dell'indice nel corso del 2021 sia l'esito di una prima fase di riduzione, durata fino al settembre dello scorso anno, in cui l'indice ha perso poco più di 3 decimi di punto, a cui ha fatto seguito una ripresa nel trimestre finale dell'anno che ha consentito di recuperare 14 centesimi di punto. Nei primi tre mesi del 2022 si registrerebbe un lieve miglioramento dell'indice che passerebbe dal 14,84% di fine 2021 al 14,86% di marzo 2022.

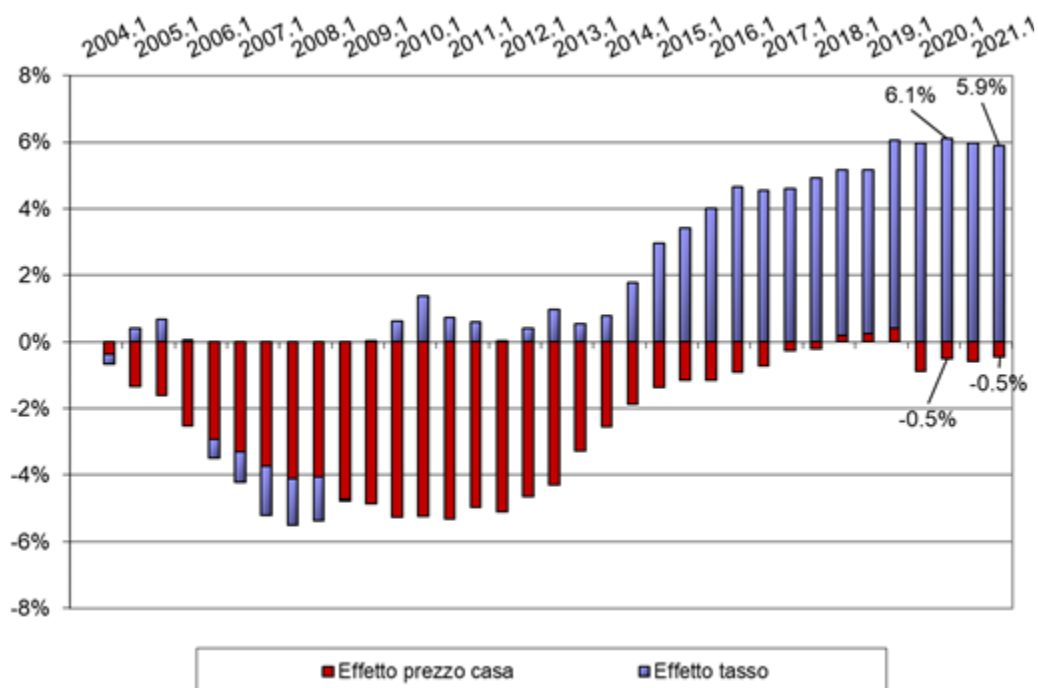
Ciò premesso, possiamo quindi analizzare i fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare il ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva dell'indice può, infatti, essere scomposta in tre componenti:

1. l'**effetto prezzo**, che misura il contributo alla variazione indotto dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
2. l'**effetto tasso**, che misura il contributo alla variazione riconducibile ai 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 nel grafico in Figura 51.

Figura 51: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Analizzando gli andamenti più recenti, emerge come la sostanziale stabilità dell'indice nel corso del 2021 sia caratteristica comune delle due componenti esplicative: da un lato il prezzo relativo delle case ha lasciato inalterato l'indice, d'altro lato il lieve incremento del costo del credito nel corso del 2021 avrebbe contribuito a ridurre l'indice di *affordability* per 2 decimi di punto nell'anno. In termini di livelli va notato come la componente finanziaria risulta positiva da undici anni e anche quest'anno si situa nei pressi dei valori massimi nell'intero arco temporale di osservazione, mentre nel corso del 2021 la componente reale è rimasta in territorio negativo per 5 decimi di punto, peggio dei livelli positivi toccati nel corso del 2019, ma decisamente meglio degli elevati contributi negativi sperimentati nel corso del 2010-2011. Per quanto riguarda le nostre

previsioni relative al primo trimestre del 2022, non si registrano variazioni significative rispetto al dato di fine 2021, se non un lieve miglioramento del contributo della componente reale (pari a 9 centesimi di punto).

A differenza dei precedenti Rapporti, in questo caso non è possibile presentare e analizzare la distribuzione delle famiglie relativamente all'indice di *affordability*: in quanto l'emergenza sanitaria non ha consentito lo svolgimento dell'indagine microeconomica sui bilanci delle famiglie italiane da parte della Banca d'Italia.

In sintesi, anche nel 2021, nonostante la prosecuzione della fase di ripresa dei valori immobiliari, le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media si sono confermate positive e coerenti agli elevati valori raggiunti nel corso del 2019, ad effetto del permanere di un livello contenuto dei tassi di interesse e del recupero del reddito delle famiglie italiane. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno indicano una stabilizzazione sui livelli raggiunti nel corso dei mesi finali del 2021.

### 6.3 L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'Agenza delle Entrate su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane<sup>38</sup> per gli anni dal 2004 al 2021. Poiché a livello nazionale per gli ultimi 9 anni (2012-2021) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB (Indice dei Prezzi delle Abitazioni) dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenza 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 2020; grazie alla disponibilità di serie proxy sia regionali sia nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2021<sup>39</sup>. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2021.

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 regionale<sup>40</sup>.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Al riguardo, nel grafico in Figura 52 rappresentiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a metro quadrato e dimensione dell'immobile) nella media del 2021, ultimo dato disponibile.

La variabilità regionale dei prezzi è accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Trentino Alto Adige (dove si hanno prezzi medi pari a 271 mila Euro, dell'84% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco meno di 70 mila Euro, del 51% inferiore alla media italiana). Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che: a) le due principali regioni dell'Italia Centrale (Lazio e Toscana) si collocano nei primi cinque posti della classifica; b) la Campania e la Sardegna sono le due regioni più care tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore, anche se di poco, alla media nazionale; c) 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 (Trentino Alto Adige, Liguria, Toscana, Valle d'Aosta e Sardegna in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

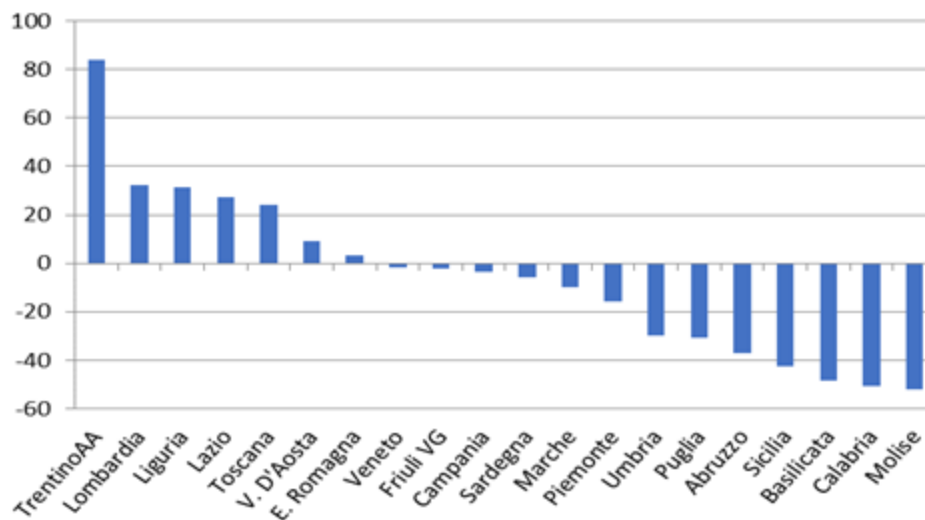
<sup>38</sup> Da questa edizione sono compresi anche i dati della regione Trentino Alto Adige

<sup>39</sup> Sul punto si veda la precedente nota 9.

<sup>40</sup> E' disponibile una serie di tassi di interesse 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.



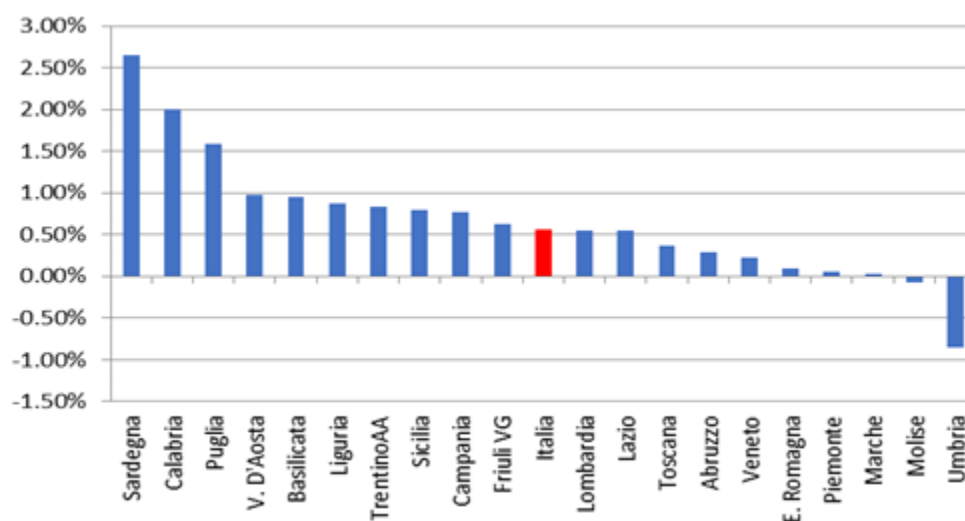
Figura 52: Prezzo della casa (dati 2021; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: elaborazioni ABI 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 53).

Figura 53: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2021)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,5%, ci sono solo 2 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 3 che presentano di converso un tasso di crescita medio superiore all'1,5%. La spiegazione di tali 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 idiosincratiche 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 convergenza<sup>41</sup>.

Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Trentino Alto Adige che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata

<sup>41</sup> Come si vede dal grafico in Figura 52, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

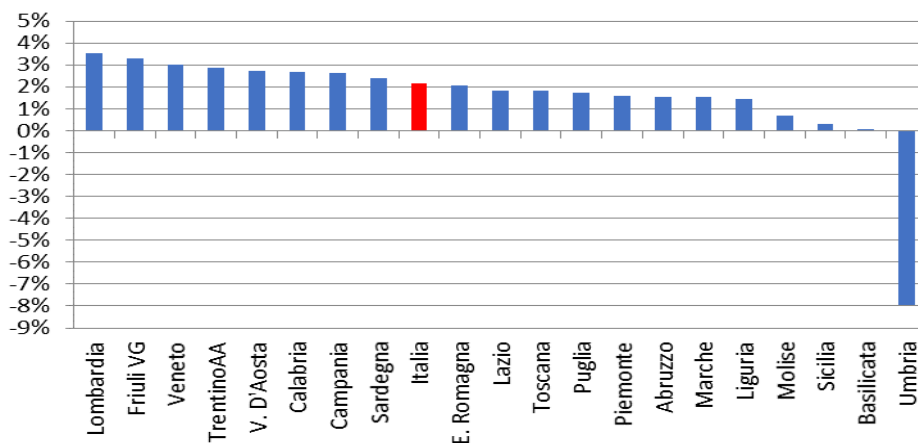


nel Veneto ma soprattutto in Umbria. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 17 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

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, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione della dinamica dei prezzi e come visto nel corso dell'ultimo biennio si è registrata una prima inversione di tendenza, quindi nel grafico in Figura 54 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare quando uniforme sia risultato il processo di ripresa dei prezzi immobiliari.

Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano una certa omogeneità di incremento se si esclude l'*outlier* Umbria. Se a livello nazionale i prezzi delle case sono aumentati del 2,2%, troviamo una sola regione, Umbria, in cui i prezzi sono diminuiti, mentre il tasso di crescita regionale più elevato si registra in Lombardia con un incremento di poco superiore al 3%, di 8 decimi superiore alla media italiana. Rispetto alla variazione dei prezzi del 2021, si nota una certa prevalenza del Nord nelle regioni ad alto tasso di crescita, mentre è da notare che tutte le 4 regioni centrali presentano incrementi inferiori alla media italiana.

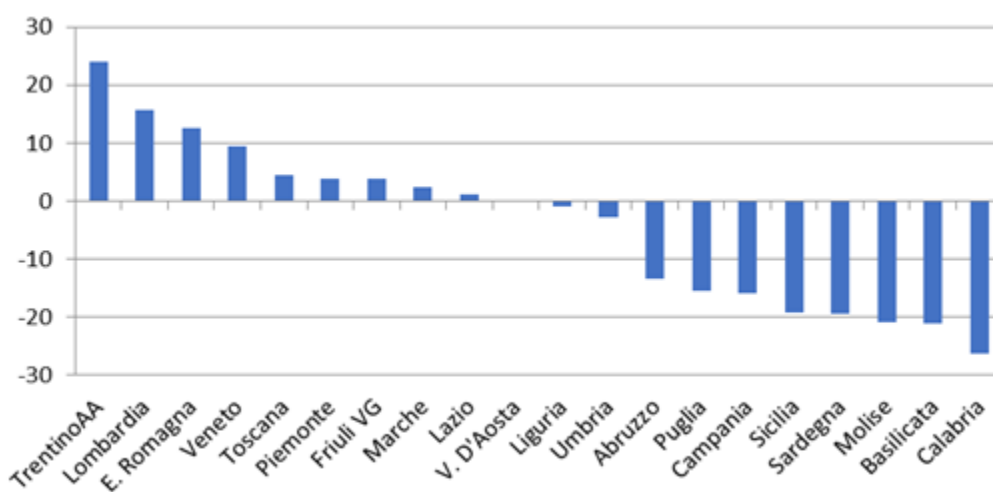
Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2021)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Nel grafico seguente illustriamo, invece, i risultati delle elaborazioni relative al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 55).

Figura 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2021; scarti % rispetto alla media italiana)



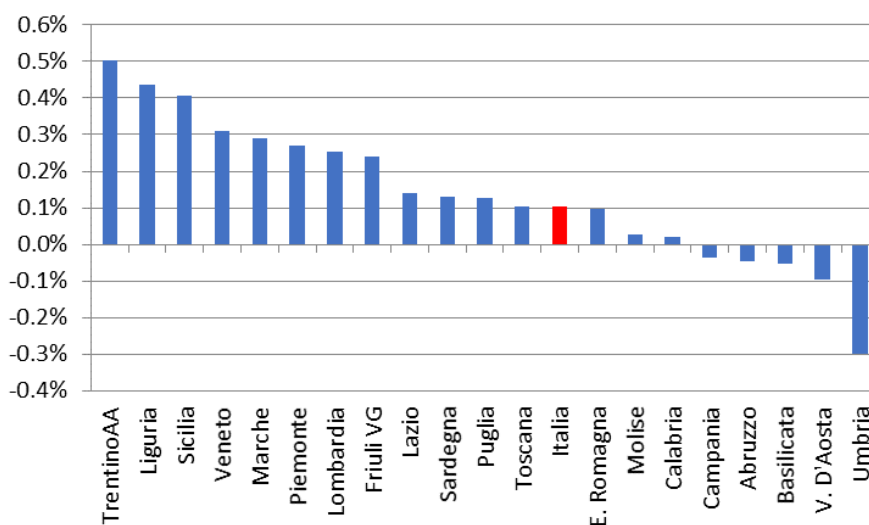
Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

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, Marche e Lazio) che occupano tutte le prime posizioni in classifica.

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulta decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 14% nel caso del reddito disponibile e del 35% 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, nel grafico in Figura 56 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei diciassette anni in esame.

Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2021)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

A fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari a poco meno di 4 decimi di punto, 8 regioni presentano un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, 4 regioni mostrano dinamiche inferiori di 1 decimo rispetto alla media nazionale e, di conseguenza, 8 regioni presentano ritmi di crescita sostanzialmente allineati a quelli medi. Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una performance complessivamente deludente per le regioni centrali ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare per le regioni centrali, se l'Umbria occupa l'ultima posizione ed è l'unica regione a sperimentare una crescita negativa, il Lazio e la Toscana crescono in linea con la media nazionale, mentre le Marche presentano il quinto maggior tasso di crescita positivo; tra le 8 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 6 sono settentrionali, mentre va notata la ottima performance del reddito unitario delle famiglie siciliane, anche se in questo caso sembra che il primato debba essere attribuito più alle dinamiche demografiche che a quelle economiche della regione.

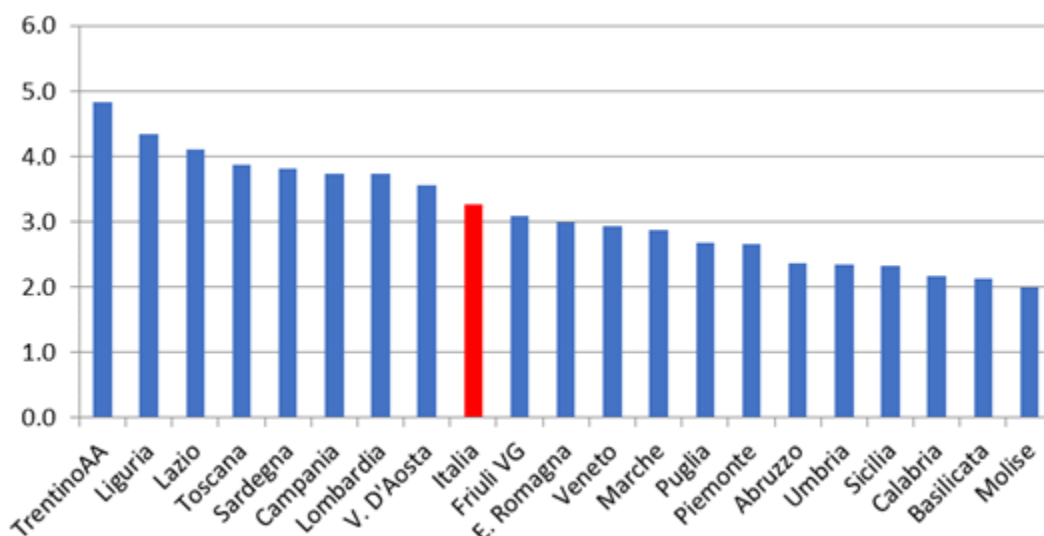
Possiamo, quindi, combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 57, riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco meno di 3,3 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 del Trentino Alto Adige e quelle liguri, laziali (tra 4,1 e 4,8 annualità) e quello minimo per le famiglie molisane (poco meno di 2 annualità).

Sono 8 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 lievemente diminuito per tutte le regioni.

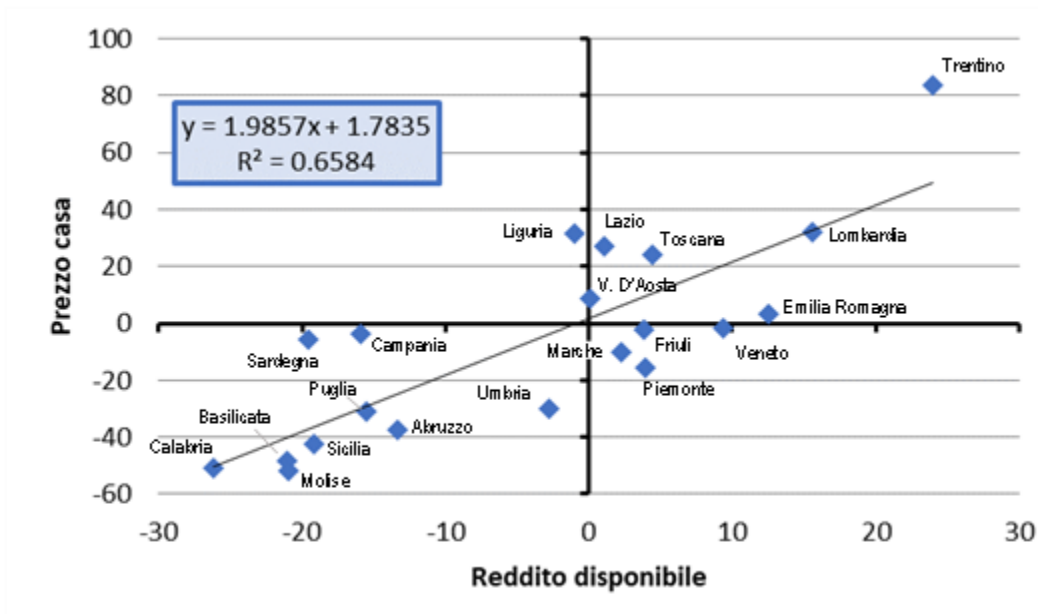
Figura 57: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati al 2021)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale, in Figura 58 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2020 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.

Figura 58: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2020; scarti % dalla media nazionale)



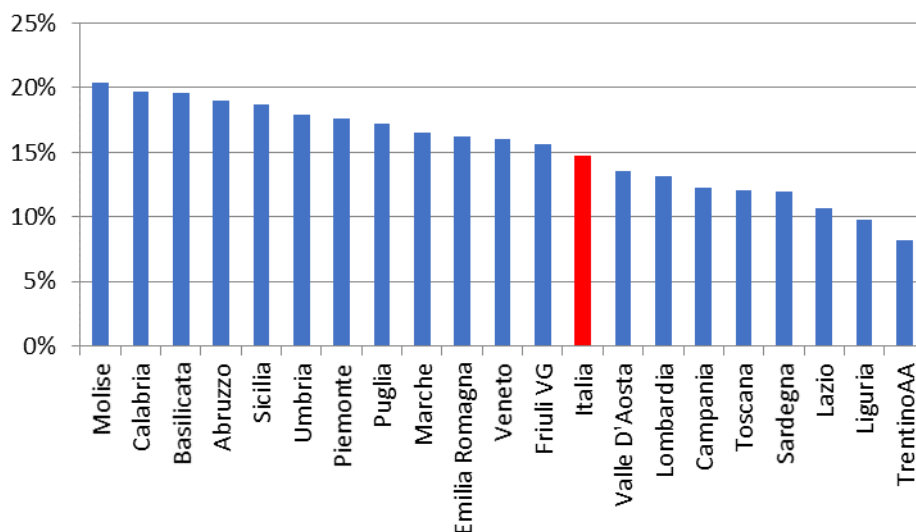
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie di tre grandi regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) in cui il prezzo relativo della casa risulta decisamente favorevole: in particolare le famiglie piemontesi pur disponendo di un reddito medio superiore del 4% alla media nazionale, fronteggiano un costo della casa del 16% inferiore.

A questo punto possiamo, quindi, calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale per il 2021, di cui diamo evidenza nel grafico in Figura 59.

Come prima evidenza va segnalato che tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione. 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 Trentino Alto Adige - vi sono 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 del Trentino Alto Adige è di 13 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è andata diminuendo nel corso del tempo - nel 2018 aveva raggiunto il suo valore minimo storico, mentre nell'ultimo biennio è aumentata lievemente. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona alta della classifica ad eccezione della Sardegna e della Campania, 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.

Figura 59: Indice di *affordability* (dati al 2021)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

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, Sardegna e Trentino Alto Adige). È poi evidente come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti su Lazio, Lombardia e Campania.

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 18 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie<sup>42</sup>.

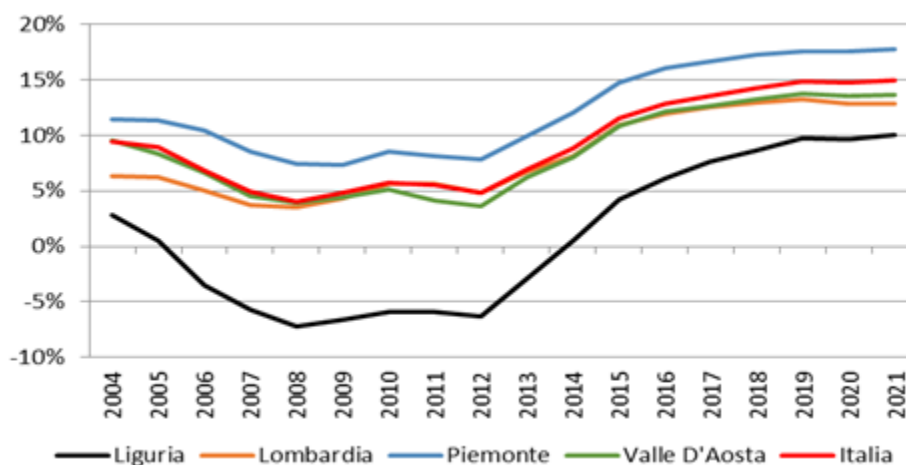
In Figura 60 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

<sup>42</sup> Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo le regioni settentrionali e meridionali suddivise in due grafici

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 e che nel complesso del periodo presenta il più basso indice di *affordability* tra tutte e 20 le regioni (con un valore medio pari ad appena lo 0,9%); va tuttavia notato come negli ultimi anni la regione abbia notevolmente migliorato la propria posizione relativa e oggi presenta un indice di accessibilità inferiore di di 5 punti percentuali rispetto al dato nazionale, quando nel 2013 tale gap era doppio. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se per importi decisamente contenuti; in questo caso si nota nell'ultimo biennio un leggero peggioramento relativo della Lombardia. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per 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 portate 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 4 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di oltre 7 punti percentuali registrati in Liguria. Riguardo il comportamento nell'ultimo biennio pandemico due regioni (Lombardia e Valle d'Aosta) segnano un lieve arretramento rispetto ai livelli del 2019, mentre il Piemonte e la Liguria segnano un incremento coerente alla dinamica media nazionale.

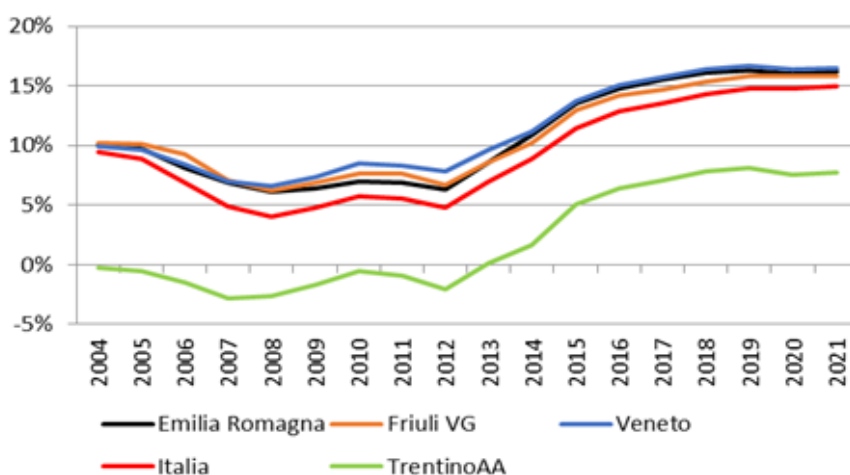
Figura 60: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 61 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

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



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

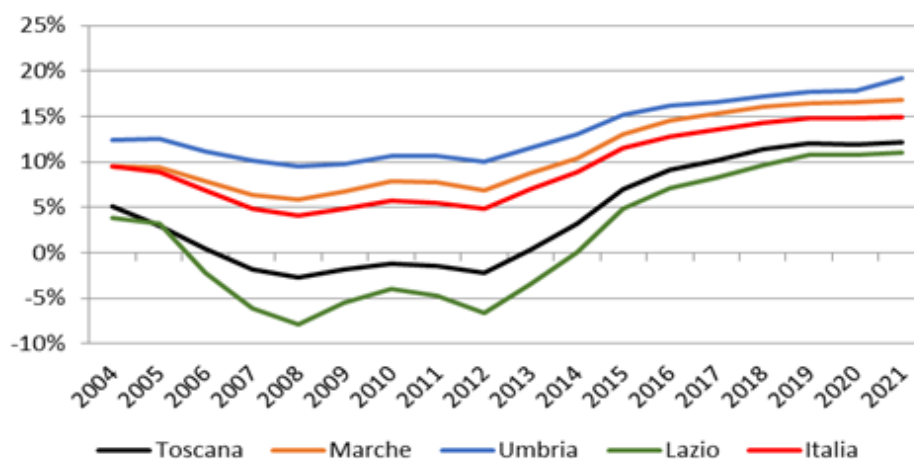
L'area nord-orientale è la fotocopia inversa di quella occidentale con tutte le regioni, ad eccezione del Trentino Alto Adige, che si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. Le tre regioni che si collocano al di sopra della media nazionale presentano livelli medi per l'intero periodo di accessibilità sostanzialmente simili, variando da un minimo del 10,8% per le famiglie friulane, ad un massimo del 11,4% per le famiglie venete. Come anticipato peculiare nell'area la posizione delle famiglie del Trentino Alto Adige che a lungo sono state nell'area di non accessibilità da cui sono uscite nel 2014 avviando un percorso di convergenza verso la media italiana che però è ancora lungi dall'essere completato e oggi sono l'unica regione con un indice di *affordability* inferiore al 10%.

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; nell'ultimo periodo si nota un cedimento relativo delle famiglie del Trentino Alto Adige. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2021 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento è massima in Trentino Alto Adige con 8 punti percentuali di recupero, mentre risulta piuttosto uniforme tra le altre tre regioni considerate con una punta massima per il Veneto (con 6,5 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento di 5,6 punti percentuali per il Friuli Venezia Giulia. Relativamente alla dinamica rispetto ai dati pre-pandemici l'area nord-orientale presenta le performance peggiori: ben 3 regioni (Trentino Alto Adige, Veneto ed Emilia Romagna) presentano nel 2021 un indice di accessibilità inferiore a quello del 2019, mentre il Friuli presenta una dinamica positiva per appena 3 centesimi di punto.

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: mentre nel versante ovest le condizioni sono complessivamente leggermente meno favorevoli rispetto alla media italiana, nelle regioni orientali invece tutte le regioni, ad eccezione del Trentino Alto Adige, 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 e del Trentino Alto Adige, che per una buona parte del periodo di osservazione si sono trovate nell'area di non accessibilità; Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con la prima 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 periodo 2013-2019 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità, mentre nell'ultimo biennio si registra una sostanziale stabilizzazione sugli elevati valori degli anni precedenti per l'area nord-occidentale e una lieve riduzione per quella orientale.

Nel grafico in Figura 62 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, in media presentano condizioni di accesso più deboli rispetto alle altre ripartizioni; 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, mentre le Marche e l'Umbria presentano un indice di accesso superiore alla media nazionale.

Figura 62: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

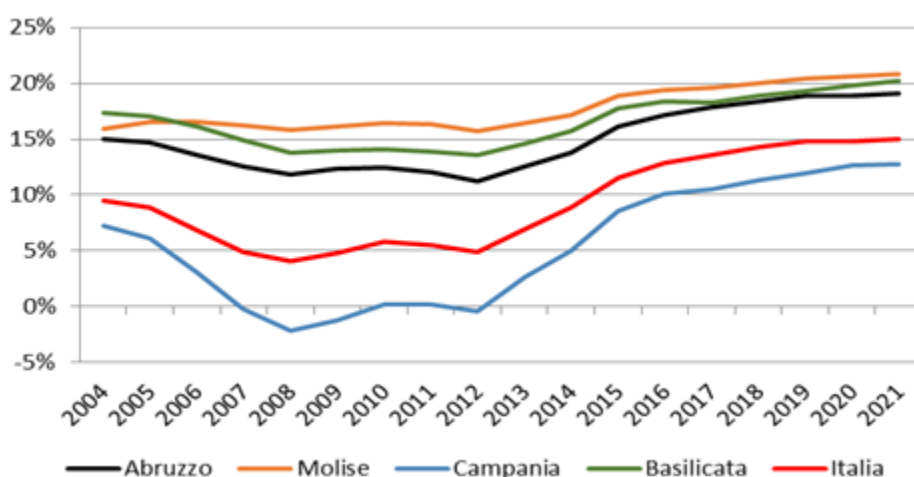


In particolare, il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il secondo più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 20 regioni considerate (+1,6%) anche se negli ultimi 7 anni presenta condizioni di accesso progressivamente migliori; la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per i sei anni centrali del periodo di osservazione, risulta, per il complesso del periodo, la quarta 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 e con un miglioramento relativo nell'ultimo anno di osservazione

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 2021 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con una notevole uniformità dell'intensità di tale miglioramento intorno ai 7 punti percentuali: si va, infatti, da un minimo di 6,8 punti percentuali per l'Umbria, ad un massimo di 7,3 punti percentuali per il Lazio. Per quanto attiene alla dinamica nell'ultimo biennio pandemico, tutte le regioni dell'Italia Centrale segnano un miglioramento rispetto ai valori del 2019 anche se con una notevole variabilità di intensità: si va, infatti da un minimo di 8 centesimi di punto per la Toscana ad un massimo di 1,5 punti percentuali per l'Umbria.

Nel grafico in Figura 63 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (1)



Fonte: elaborazioni ABI 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 elevato risulta il livello dell'indice di *affordability* per le famiglie molisane che nella parte finale del periodo vengono quasi eguagliati dalle famiglie lucane.

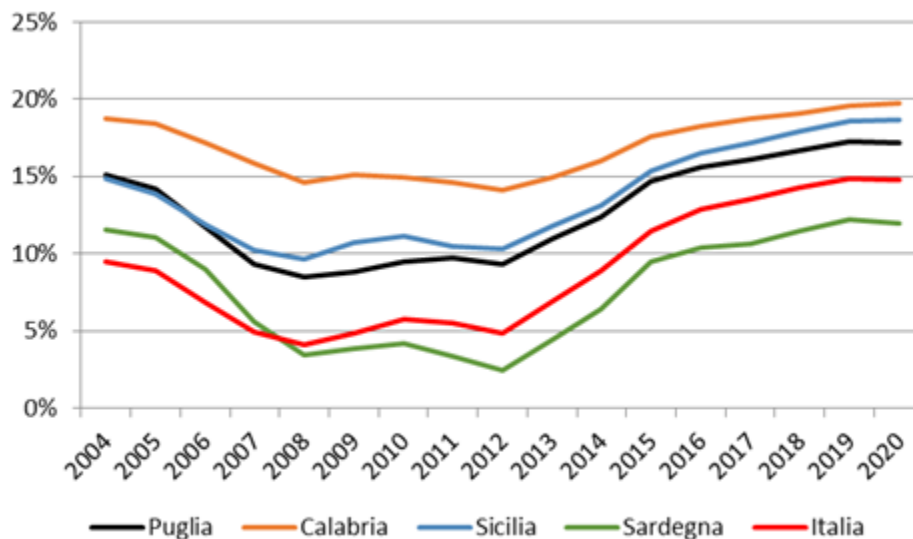
Anche in questo caso il periodo 2013-2021 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2021 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo considerato. In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione si registra una certa uniformità, sebbene su valori contenuti e inferiori alla media italiana: se le famiglie campane presentano la migliore performance (per 5,6 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (2,8 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi e molisane si caratterizzano per una variazione compresa tra 4 e 4,9 punti percentuali. Nel 2021 l'indice di *affordability* risulta superiore al livello del 2019 in tutte le regioni considerate con un incremento massimo per la Campania e Basilicata (8 decimi di punto) e minimo in Abruzzo per 3 decimi di punto.

Nel grafico in Figura 64 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.



Tutte le regioni considerate presentano condizioni di accessibilità, con valori sempre superiori alla media italiana ad eccezione della Sardegna. Più in dettaglio, spicca il valore positivo per la regione Calabria e si individua una coppia omogena di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e un certo deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde nella prima parte del periodo poi seguito da un parziale recupero sui valori medi italiani e un nuovo peggioramento, relativo, nell'ultimo biennio.

Figura 64: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (2)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: la Sardegna presenta un miglioramento di appena 9 decimi di punto rispetto al dato del 2004, mentre l'indice di *affordability* per le famiglie calabresi ne risulta superiore per poco più di 1 punto percentuale; segue la Puglia con una variazione positiva pari a 2,6 punti percentuali, mentre la performance migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice, per 4,5 punti percentuali (inferiore di 1 punto percentuale alla dinamica medio nazionale). In questo caso, nel 2021 tutte le regioni migliorano il livello dell'indice di *affordability* rispetto a quello del 2019, con però una performance modesta da parte della Sardegna (8 centesimi di punto) ed una molto buona della Sicilia con 7 decimi di punto.

Nel complesso le famiglie dell'area meridionale si distinguono per 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 sia di quelle centrali. Nell'area in esame solo le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, comunque ampiamente recuperato negli ultimi 7 anni; le famiglie sarde hanno visto un rapido deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa della dinamica dei prezzi immobiliari. Le altre regioni dell'area presentano, invece, un livello dell'indice di *affordability* superiore al dato medio nazionale, anche se per tutte le regioni tale gap positivo ha teso a ridursi.



## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	8
Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni .....	9
Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni.....	9
Figura 6: Mappa distribuzione NTN 2021 nei comuni italiani.....	10
Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2021 nei comuni italiani .....	11
Figura 8: Quote NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche.	15
Figura 9: Quote fatturato 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	21
Figura 10: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi .....	22
Figura 11: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche .....	23
Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD .....	25
Figura 13: Numeri indice VMD per area .....	25
Figura 14: Quote NTN 2021 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche .....	26
Figura 15: Distribuzione NTNnp 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	27
Figura 16: Numero indice NTN <sub>np</sub> nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia .....	28
Figura 17: Quote NTN IP 2021 per aree geografiche .....	30
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	31
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche.....	32
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 su NTN persone fisiche nei comuni italiani .....	33
Figura 21: Quote NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi .....	36
Figura 22: Quote NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	37
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2021 per aree geografiche .....	39
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	40
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .	41
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2021 per taglie di mercato dei comuni .....	42
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche.....	43
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche .....	44
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche .....	44
Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2021 nelle regioni italiane .....	48
Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 su NTN PF (%) nelle regioni italiane .....	51
Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane.....	52
Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province .....	56
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province.....	57
Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia .....	58
Figura 36: Quote NTN 2021 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni .....	61
Figura 37: Quote NTN IP 2021 per le principali città e resto provincia .....	64
Figura 38: Quote capitale erogato 2021 per le principali città e resto provincia .....	64
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2021.....	68
Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020 - comuni a.t.a.	69
Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2021.....	72
Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2021 .....	74
Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2021 .....	75
Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2021.....	77
Figura 45: Reddito disponibile delle famiglie e Prodotto interno lordo a prezzi costanti (numeri indici; 2007=100).....	81
Figura 46: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; dati semestrali; primo semestre 2004=100)	83
Figura 47: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati trimestrali, 2004-2021) .....	84
Figura 48: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %) .....	84
Figura 49: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane .....	85

Figura 50: Indice di <i>affordability</i> su base mensile .....	85
Figura 51: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie) .....	86
Figura 52: Prezzo della casa (dati 2021; scarti % rispetto alla media italiana) .....	88
Figura 53: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2021) .....	88
Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2021) .....	89
Figura 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2021; scarti % rispetto alla media italiana) .....	89
Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2021) .....	90
Figura 57: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati al 2021) .....	91
Figura 58: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2020; scarti % dalla media nazionale) .....	91
Figura 59: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2021) .....	92
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest) .....	93
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est) .....	93
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali .....	94
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (1) .....	95
Figura 64: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (2) .....	96

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020 .....	3
Tabella 2: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019 .....	3
Tabella 3: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	8
Tabella 5: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 6: NTN 2021 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	14
Tabella 7: Variazione NTN 2021/20 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	16
Tabella 8: Variazione NTN 2021/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	17
Tabella 9: IMI 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	18
Tabella 10: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	20
Tabella 11: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	23
Tabella 12: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011 .....	24
Tabella 13: VMD 2020 per area .....	25
Tabella 14: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area .....	26
Tabella 15: NTN <sub>np</sub> e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	27
Tabella 16: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	30
Tabella 17: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	32
Tabella 18: NTN IP 2021 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	34
Tabella 19: Variazione 2021/2020 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	35
Tabella 20: Variazione 2021/2019 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	35
Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2021 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	36
Tabella 22: NTN IP 2021 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	36
Tabella 23: Variazione 2021/2020 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	37
Tabella 24: Variazione 2021/2019 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	37
Tabella 25: Incidenza NTN IP su NTN PF 2021 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	37
Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	39
Tabella 27: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	41
Tabella 28: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	42
Tabella 29: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua .....	43
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per regione .....	46
Tabella 31 : NTN np e variazione annua per regione .....	47

Tabella 32 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione .....	47
Tabella 33 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	50
Tabella 34 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione .....	50
Tabella 35: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua .....	53
Tabella 36 NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia .....	55
Tabella 37 NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia .....	56
Tabella 38 NTN 2021 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni .....	59
Tabella 39 Variazione NTN 2021/20 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni .....	59
Tabella 40 Variazione NTN 2021/19 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni .....	60
Tabella 41: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2021 (stima) .....	60
Tabella 42: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città .....	62
Tabella 43: NTNnp e variazione annua per principali città .....	62
Tabella 44: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia .....	63
Tabella 45: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia .....	64
Tabella 46: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione .....	65
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 .....	66
Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 (superficie) .....	67
Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 (canone) .....	67
Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a. ....	68
Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a. (superficie) .....	68
Tabella 52: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni a.t.a. (canone) .....	69
Tabella 53: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a. ....	70
Tabella 54: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a. (superficie) .....	70
Tabella 55: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati flusso di abitazioni locate 2021 comuni non a.t.a. (canone) ...	70
Tabella 56: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non .....	71
Tabella 57: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città .....	72
Tabella 58: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non .....	73
Tabella 59: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città .....	74
Tabella 60: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale .....	75
Tabella 61: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città .....	76
Tabella 62: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale.....	77
Tabella 63: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città .....	78
Tabella 64: Scomposizione della crescita reale del reddito disponibile (contributi alla crescita) .....	82