

RAPPORTO IMMOBILIARE 2019

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 23 maggio 2019

periodo di riferimento: anno 2018

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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2019

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

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

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

Hanno collaborato: **Erika Ghirardo, Filippo Lucchese, Saverio Serafini, Alessandro Tinelli, Isidora Barbaccia, Andrea Carretti, Olivia Mongillo**

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Studi**

Responsabile: **Francesco Masala**

Hanno contribuito: **Pierluigi Morelli, Michela Costa**

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: **23 maggio 2019**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ABI limitatamente alla parte che riguarda l'Affordability index. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Presentazione	1
1 Le compravendite	2
1.1 I volumi	4
1.2 Le dimensioni	12
1.3 Il fatturato	16
1.4 Le pertinenze	20
1.5 La nuda proprietà	21
2 I mutui ipotecari	23
2.1 I volumi	23
2.2 Le dimensioni	28
2.3 I capitali erogati	31
2.4 Tasso medio e durata	36
3 Dati regionali	38
3.1 Le compravendite	38
3.2 I mutui ipotecari	42
4 Le principali città	47
4.1 Le compravendite	47
4.2 I mutui ipotecari	52
5 Le locazioni	54
5.1 Il mercato ordinario transitorio	58
5.2 Il mercato ordinario lungo periodo	60
5.3 Il mercato agevolato per studenti	62
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato	63
6 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	65
6.1 L'indice di <i>affordability</i>	65
6.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	67
6.3 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale	72
Indice delle figure	82
Indice delle tabelle	83

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2019, dedicato al settore residenziale, è il volume che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, presenta annualmente al fine di approfondire il consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni.

In questo Rapporto, quindi, si analizzano e approfondiscono i principali dati del mercato delle abitazioni in Italia nel 2018 desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹, anche per adempiere al ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016².

Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2017.

Anche in questa edizione prosegue la proficua collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) che propone l'analisi dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

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

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

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 4 giugno 2019.

Gianni Guerrieri

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

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

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

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

1 Le compravendite

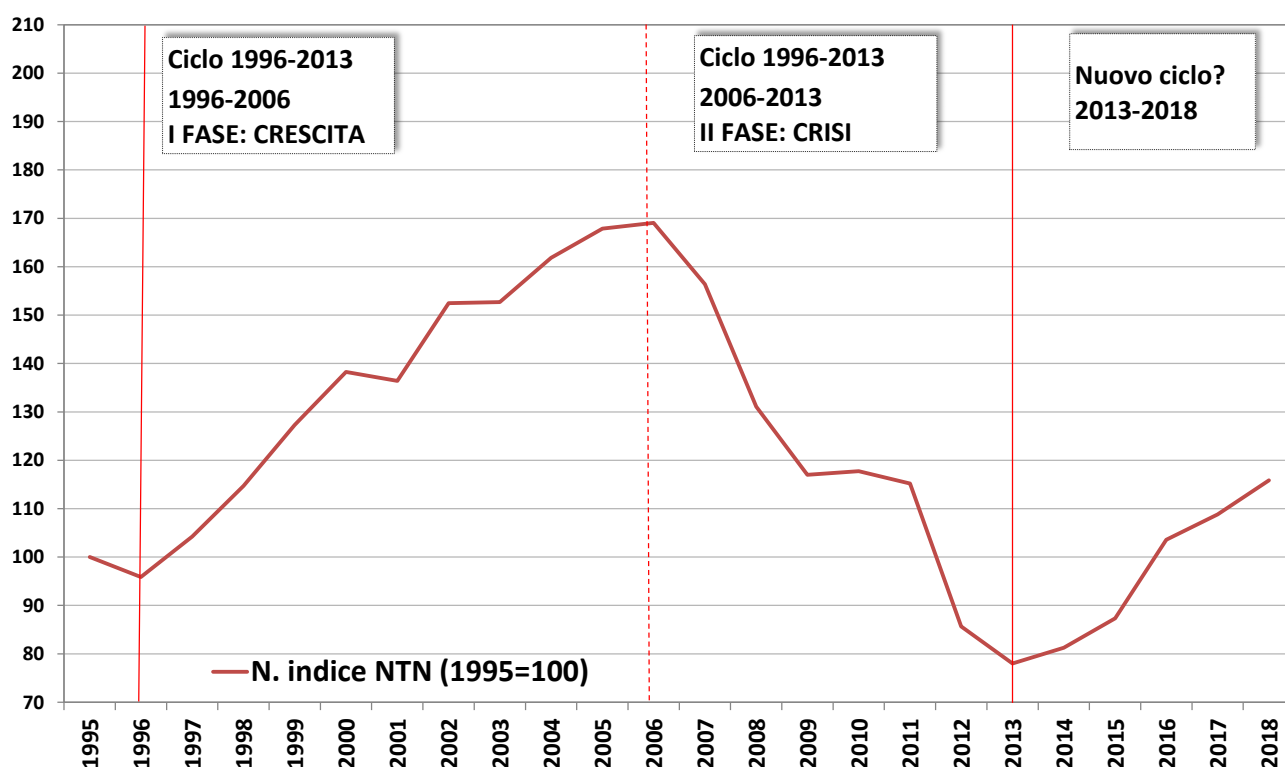
L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

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

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

Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8 (Figura 1).

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

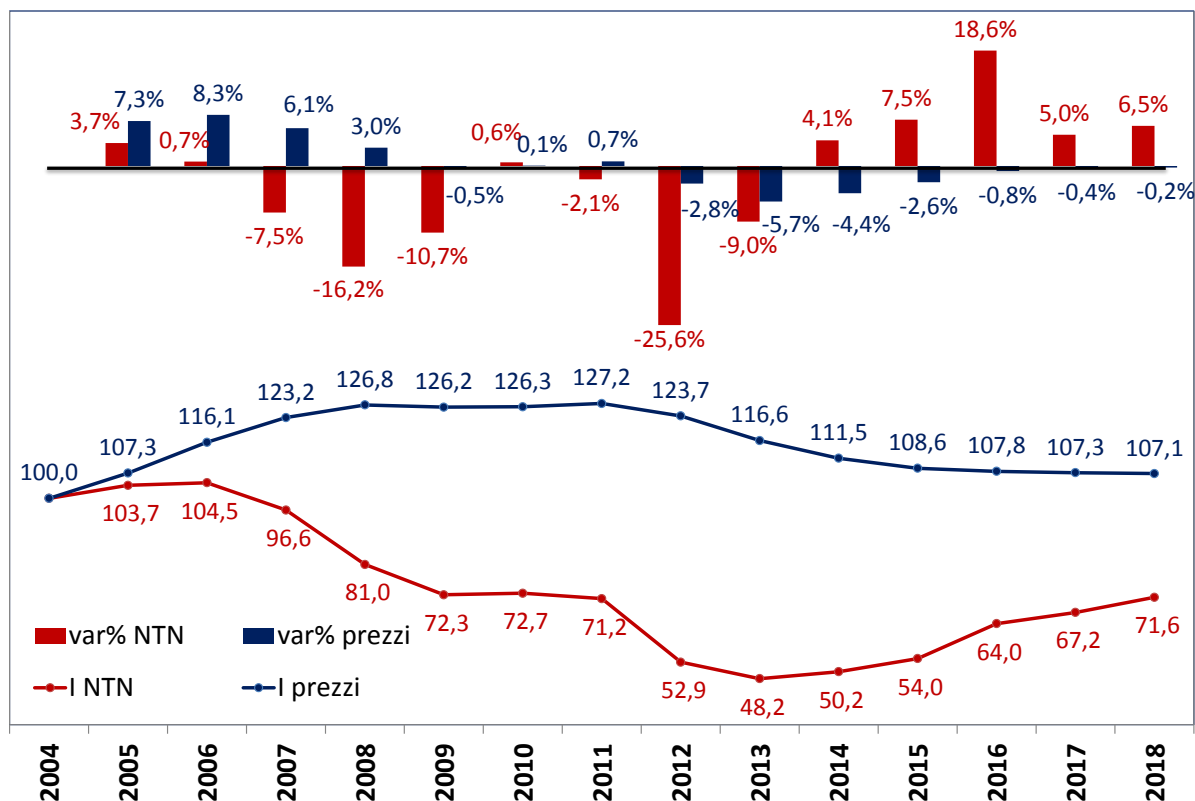


⁴ Secondo l'ISTAT, per esempio, il peso delle compravendite delle nuove costruzioni per la formazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni è pari nel 2018 a circa il 19%. Era pari a circa il 35% nel 2010. Cfr. ISTAT, *Prezzi delle abitazioni* - IV trimestre 2018.

⁵ NTN dal 1995 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Questi ultimi non comprendono i valori del NTN relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni) e della Lombardia (n. 2 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. I dati relativi al volume delle compravendite nei comuni del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni), dove vige il sistema tavolare, sono disponibili a partire dal 2008; dal 2000 al 2007, per questi comuni, i dati sono stati stimati sulla base della quota percentuale media, rispetto al dato nazionale, rilevata tra il 2008 e il 2012.

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

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



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

In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il *trend* su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile. Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti). Se tale spiegazione fosse ritenuta ragionevole, allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una conferma di un *trend* di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016. Nel corso del 2018, peraltro, i tassi tendenziali di ciascun trimestre (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2017) mostrano un andamento accelerato: dal +4,2% del I trimestre 2018 fino al +9,3% del IV trimestre.

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

1.1 I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁷, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN, il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

Il tasso di crescita più significativo si è registrato nell'area del Nord Est (+10,2%), a fronte di un mercato che rappresenta circa un quinto del totale nazionale (Tabella 1 e Figura 3); il Nord Ovest (dove si è avuta una crescita del 5,6%) resta l'area più dinamica, con oltre un terzo del totale delle compravendite (34,2%).

L'espansione più consistente si è riscontrata nei comuni minori (+6,9% in termini aggregati), con rapporti di forza tra le varie aree territoriali analoghi rispetto a quelli generali; dinamiche meno differenziate caratterizzano i dati dei comuni capoluogo, pur permanendo al Nord Est il tasso più elevato (+9,7%).

I dati assoluti sulle compravendite trovano un sostanziale riscontro, sia in termini aggregati che in termini disaggregati, con quelli relativi ai corrispondenti *stock* (espressi tramite l'IMI, intensità del mercato immobiliare), con il valore aggregato cresciuto da 1,59% a 1,69%; da sottolineare come il dato del Nord Est, pesato rispetto al relativo patrimonio immobiliare (2,03%), sia ormai prossimo a quello del Nord Ovest (il più alto, 2,05%), e addirittura superiore se si considerano i soli comuni non capoluogo (1,91% contro 1,88%).

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

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato nei comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 5), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

Come nella precedente edizione del presente Rapporto, in luogo delle tradizionali classi demografiche, i comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene⁸.

L'andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni (Tabella 2), mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale

⁷ La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 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: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

⁸ 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: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale.

L'IMI, come prevedibile, cresce con il progredire delle taglie dalla S (1,25%) alla XXL (2,53%), con un incremento più marcato nelle taglie centrali (+0,13 la XL, +0,13 la L, +0,12 la M).

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

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 7), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; 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.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2018 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono poco più di 5.400 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 130 comuni con nessuna compravendita nel 2018) e solo 152 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2018 dalla quale risulta che sono solo 141 i comuni con un IMI superiore al 3%, 1.056 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord, e quasi 6.500 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

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

Area	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	198.118	5,6%	34,2%	2,05%	0,10
Nord Est	114.804	10,2%	19,8%	2,03%	0,18
Centro	119.082	6,4%	20,6%	1,79%	0,10
Sud	96.258	3,8%	16,6%	1,20%	0,04
Isole	50.385	7,7%	8,7%	1,20%	0,08
ITALIA	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10
Area (Capoluoghi)	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	62.891	4,9%	31,8%	2,54%	0,11
Nord Est	36.319	9,4%	18,4%	2,38%	0,20
Centro	55.569	4,7%	28,1%	2,16%	0,09
Sud	25.418	5,7%	12,9%	1,66%	0,08
Isole	17.309	5,5%	8,8%	1,63%	0,08
ITALIA	197.506	5,8%	100,0%	2,16%	0,11
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	135.226	5,9%	35,5%	1,88%	0,10
Nord Est	78.485	10,6%	20,6%	1,91%	0,18
Centro	63.513	8,0%	16,7%	1,56%	0,11
Sud	70.840	3,2%	18,6%	1,10%	0,03
Isole	33.076	8,9%	8,7%	1,05%	0,08
ITALIA	381.141	6,9%	100,0%	1,52%	0,09

Figura 3: Distribuzione NTN 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

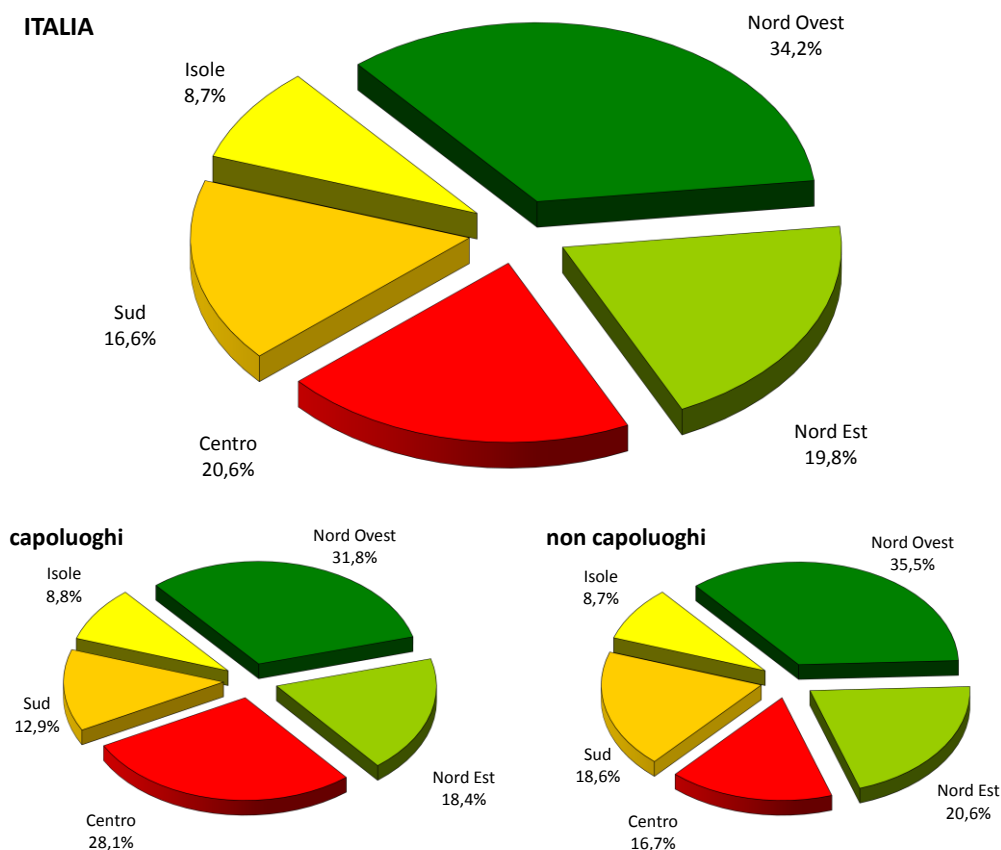


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

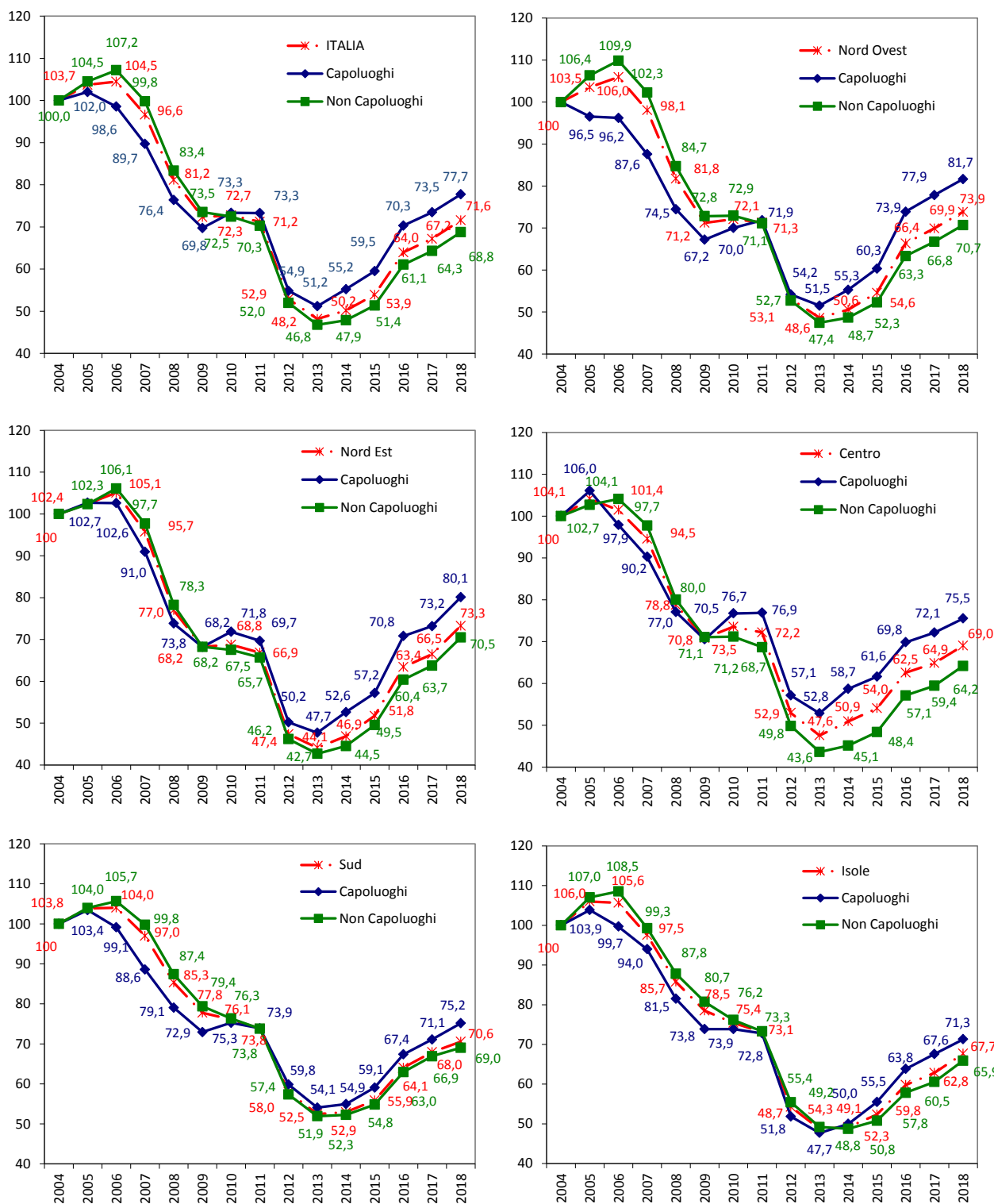


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

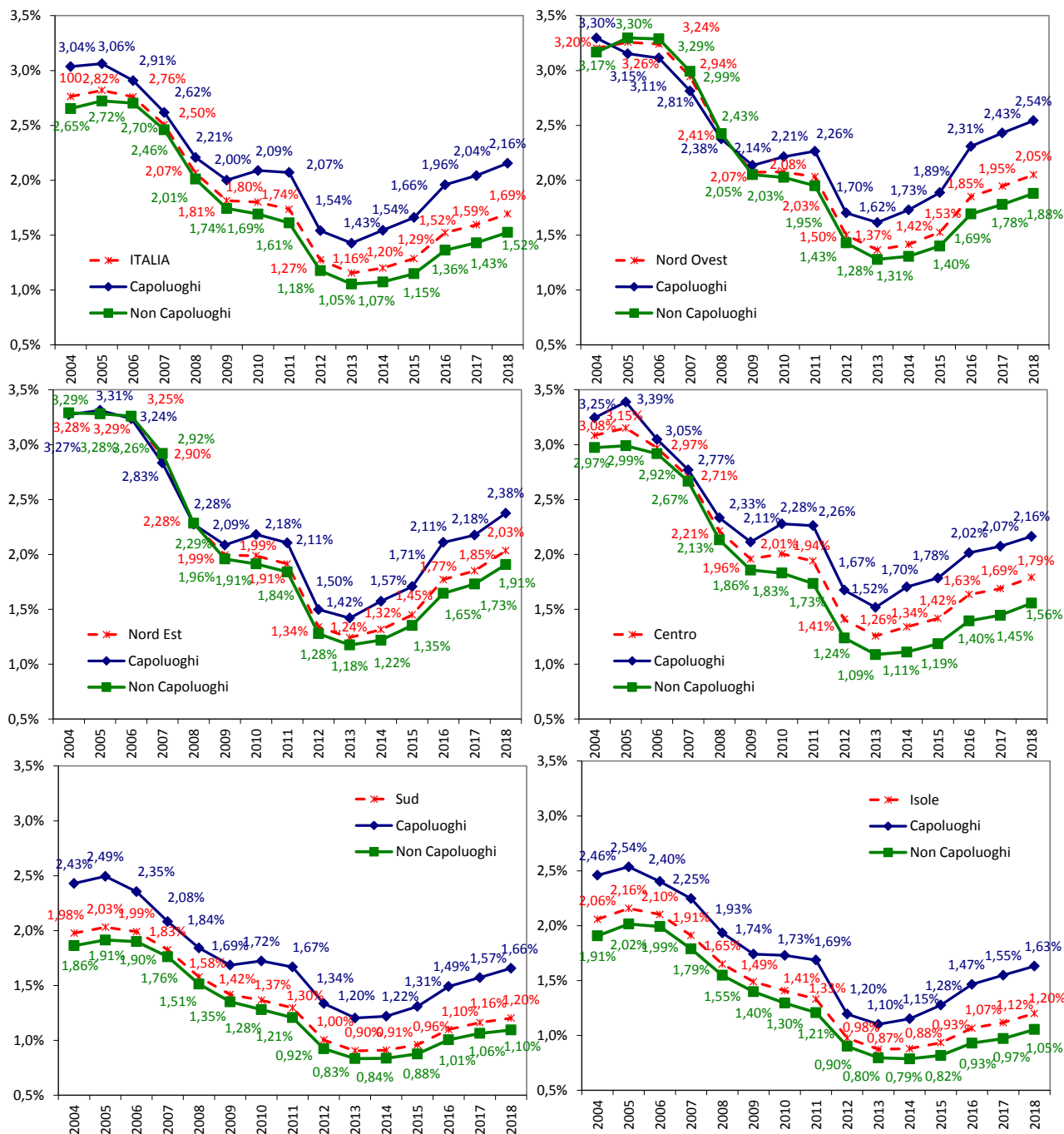


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Taglia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
S	6.801	191.111	6,9%	33,0%	1,25%	0,08
M	531	104.298	7,1%	18,0%	1,84%	0,12
L	255	158.090	7,0%	27,3%	2,00%	0,13
XL	14	68.539	6,4%	11,8%	2,25%	0,13
XXL	2	56.609	3,1%	9,8%	2,53%	0,07
ITALIA	7.603	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10

Figura 6: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

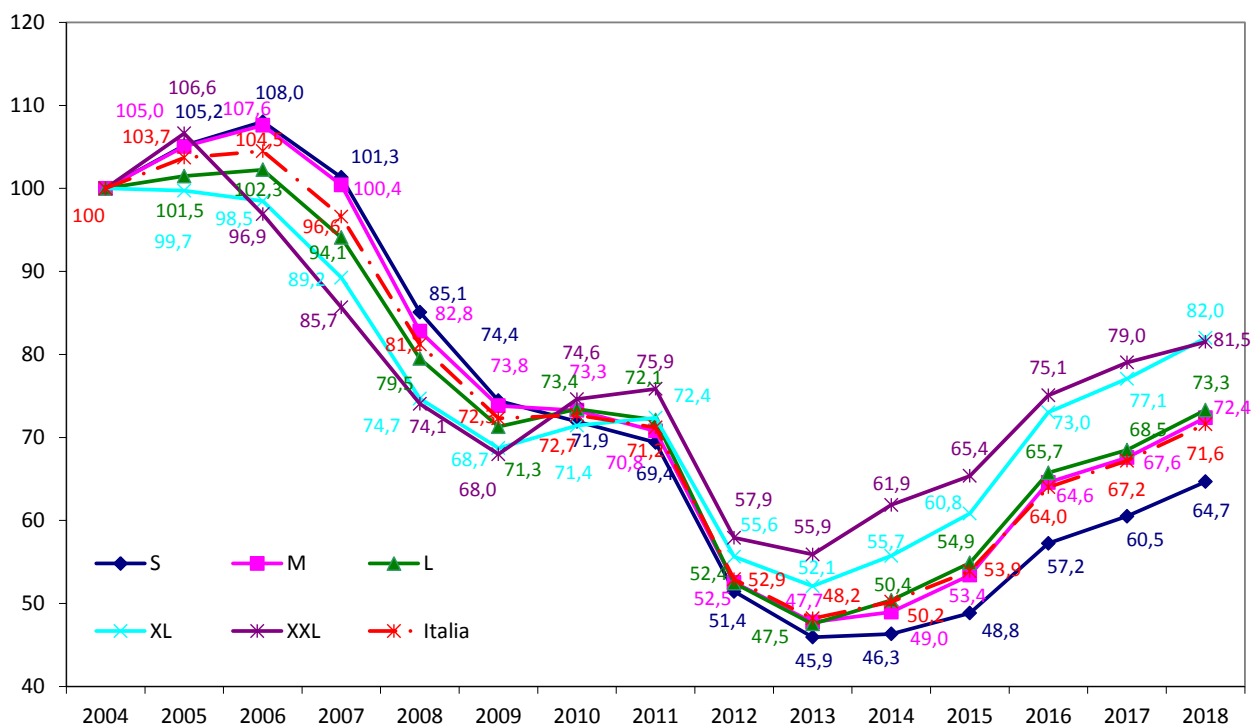


Figura 7: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

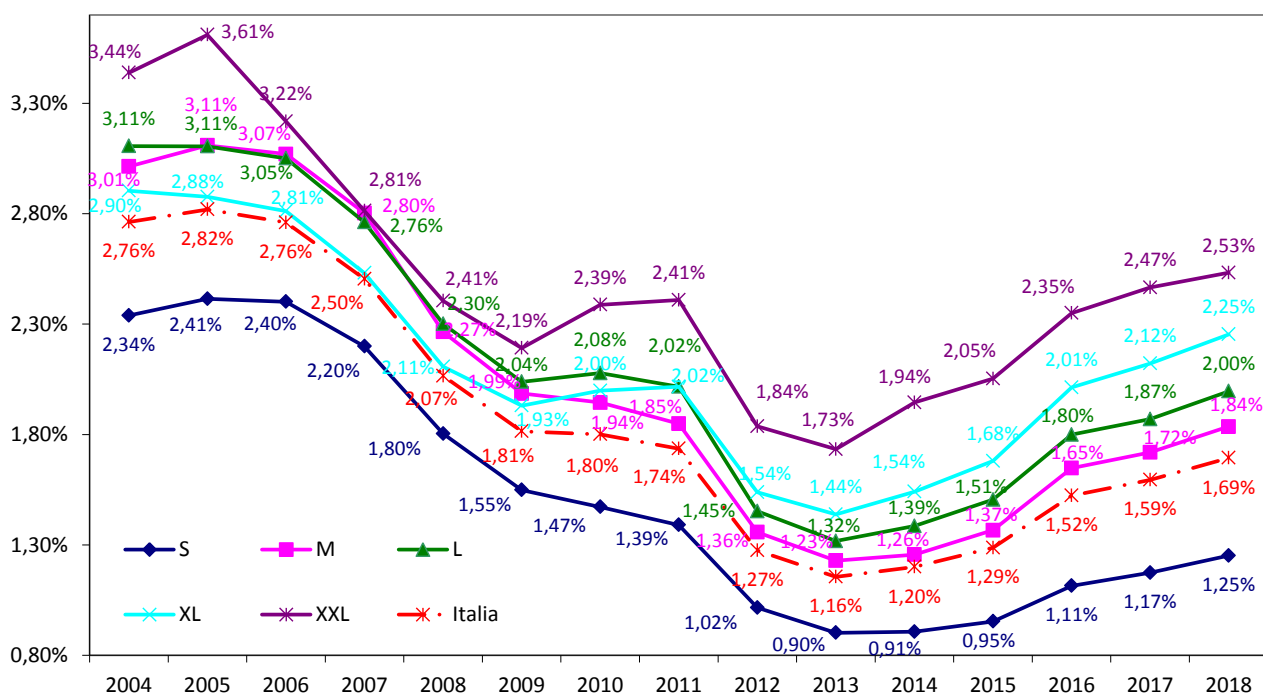


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani

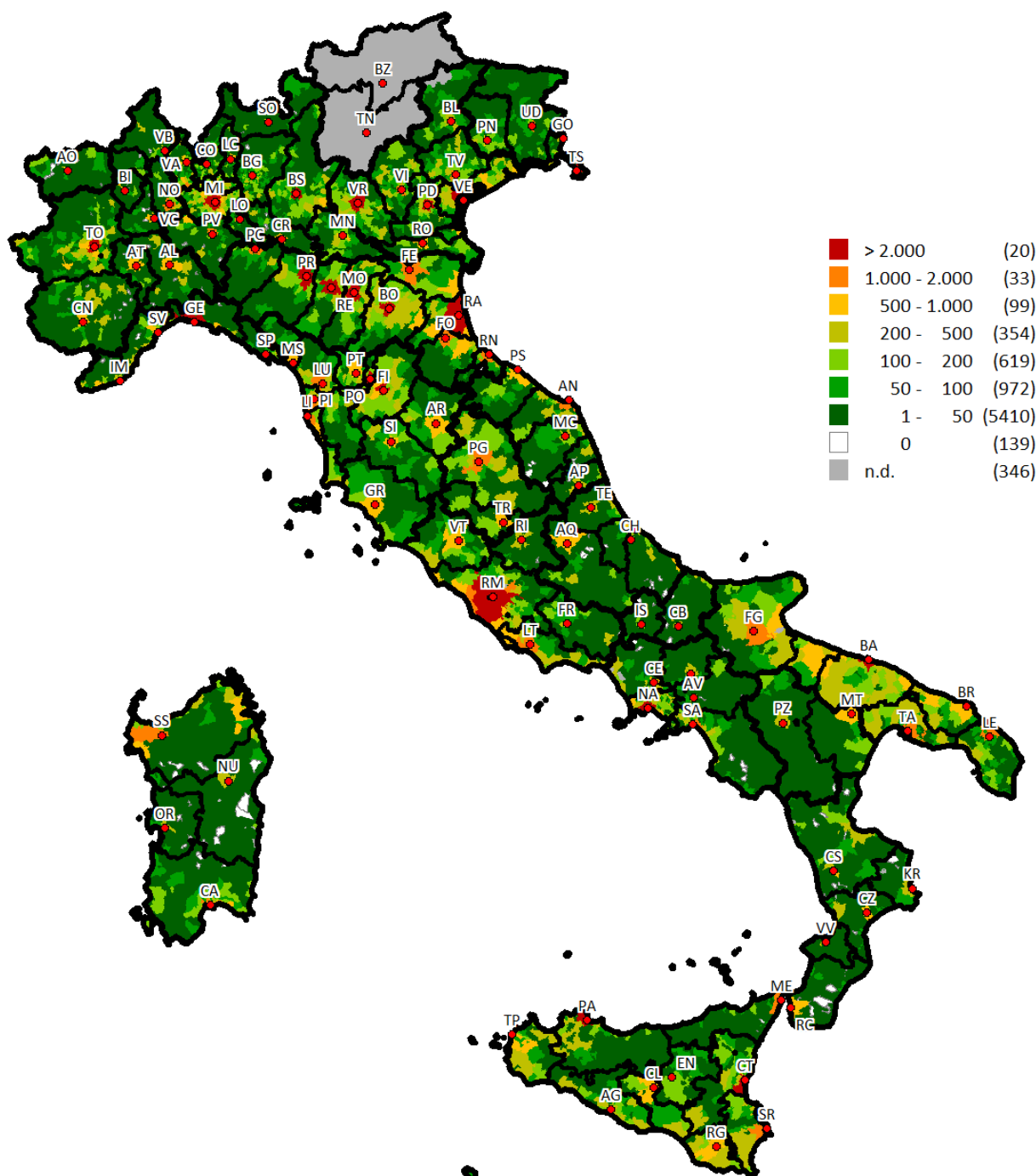
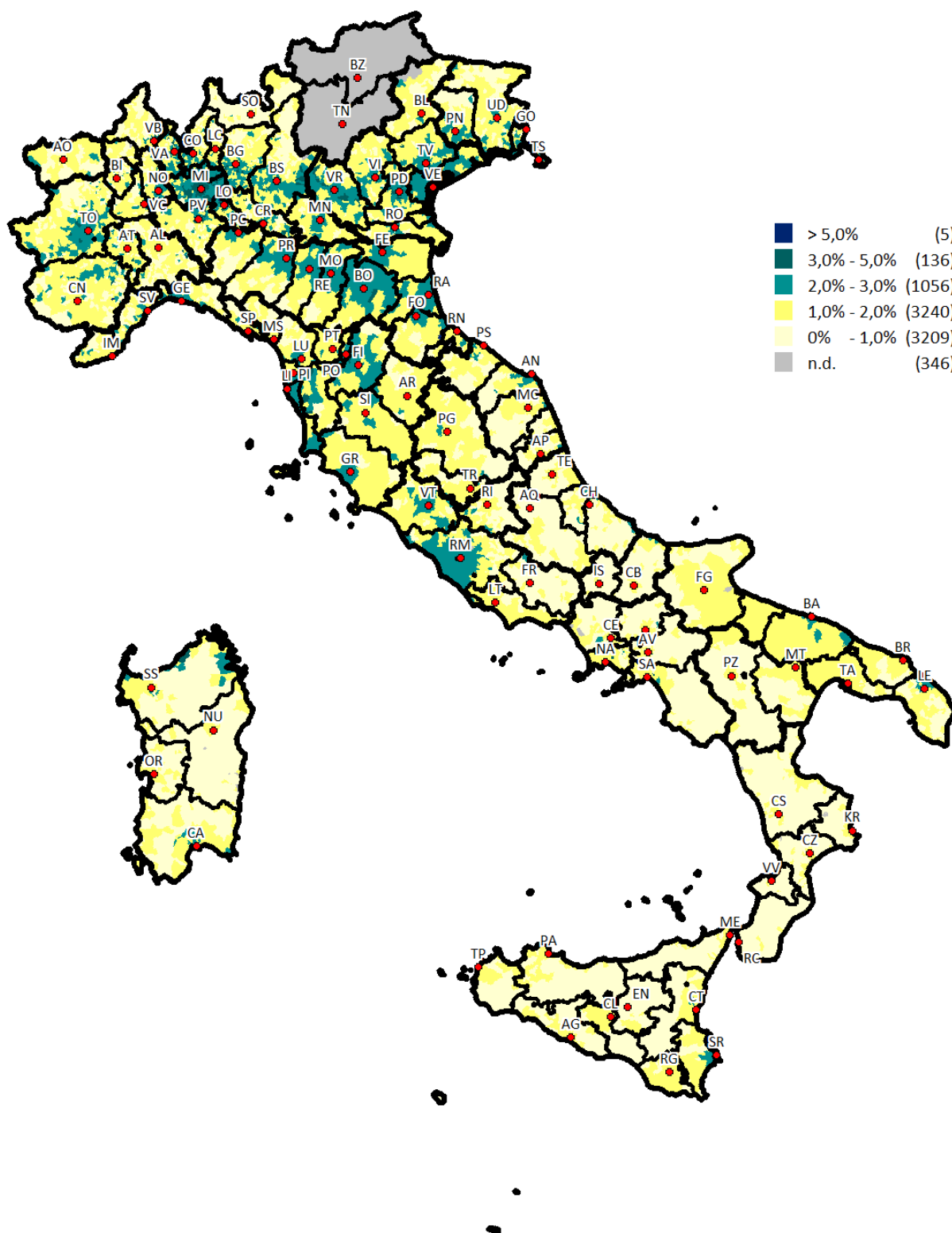


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2018 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini dimensionali mostra dinamiche non dissimili da quelle viste in relazione al NTN, sia in termini aggregati (+6,7%), sia per aree: sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 61 milioni di metri quadrati⁹, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,9 m² (Tabella 3), leggermente maggiore rispetto a quella del 2017 (+0,2 m²).

Al Nord si hanno i dati estremi in termini di superficie media, entrambi, peraltro, in diminuzione (-0,2 m²): se nel Nord Est la superficie media compravenduta risulta, infatti, pari a 113,6 m², la più alta tra le aree geografiche in cui è suddiviso il Paese, nel Nord Ovest si ha il valore più basso, pari a 101,8 m².

La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m², 0,7 m² in meno rispetto al 2017; tale differenza è particolarmente evidente nelle due macroaree settentrionali (oltre 15 m²), leggermente inferiore nel Centro (poco più di 10 m²) ed è minima nel Sud e nelle Isole (meno di 1 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² fino a 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² fino a 145 m², oltre 145 m²), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto, anche nel 2018, sia stato quello compreso tra 50 m² e 85 m², quasi 180 mila NTN, mentre quasi 160 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m². Trasferendo l'analisi nelle macroaree territoriali, si possono osservare equilibri differenti, con un maggior peso delle classi dimensionali inferiori nelle Isole (dove le classi 50-85 m² e 115-145 m² risultano prevalenti rispetto a quelle immediatamente successive, a differenza del dato nazionale) ed una prevalenza della fascia centrale al Sud ed al Nord Est (sia nel dato aggregato, sia nel dato disaggregato tra capoluoghi e comuni non capoluogo).

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, la Tabella 5 mostra una crescita abbastanza omogenea delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, con tassi superiori al 7% nelle due classi estreme. Le dinamiche mostrano invece prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo: se nei primi, infatti, il tasso di crescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa (+9,5% per gli immobili fino a 50 m²), seppure con andamenti assai differenziati tra le varie macroaree del Paese (dal +16,5% del Sud al dato invariato del Centro), nei comuni minori si è avuta la crescita più rilevante nella fascia dimensionale più alta (+8% per gli immobili oltre i 145 m², con punte superiori al +10% nel Centro e nel Nord Est).

La Tabella 6 propone la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni trasferite nel 2018. Anche in termini relativi il segmento più dinamico, in tutte le macroaree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m², sia in termini aggregati, sia nei comuni non capoluogo; nei capoluoghi, invece, prevale la fascia più bassa, per effetto soprattutto dei dati registrati al Nord e al Centro. L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

⁹ Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

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

Area	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	20.162.018	101,8	32,9%	5,4%	-0,2
Nord Est	13.039.486	113,6	21,3%	10,1%	-0,2
Centro	12.491.223	104,9	20,4%	7,2%	0,8
Sud	10.221.326	106,2	16,7%	4,2%	0,3
Isole	5.380.920	106,8	8,8%	7,8%	0,1
ITALIA	61.294.974	105,9	100,0%	6,7%	0,2
Area (Capoluoghi)	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	5.646.730	89,8	29,1%	4,0%	-0,7
Nord Est	3.736.522	102,9	19,2%	9,5%	0,0
Centro	5.528.466	99,5	28,4%	5,3%	0,6
Sud	2.684.082	105,6	13,8%	4,6%	-1,1
Isole	1.841.747	106,4	9,5%	5,9%	0,4
ITALIA	19.437.546	98,4	100,0%	5,7%	-0,1
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	14.515.288	107,3	34,7%	5,9%	0,0
Nord Est	9.302.964	118,5	22,2%	10,3%	-0,3
Centro	6.962.757	109,6	16,6%	8,7%	0,7
Sud	7.537.244	106,4	18,0%	4,0%	0,8
Isole	3.539.174	107,0	8,5%	8,7%	-0,1
ITALIA	41.857.427	109,8	100,0%	7,2%	0,3

Tabella 4: NTN 2018 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	19.531	69.086	53.784	26.101	29.615	198.118
Nord Est	7.424	32.062	32.621	18.623	24.074	114.804
Centro	9.538	39.050	33.618	18.758	18.118	119.082
Sud	10.277	24.653	26.273	19.284	15.771	96.258
Isole	5.494	13.436	12.425	10.107	8.923	50.385
ITALIA	52.265	178.287	158.722	92.873	96.500	578.647
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	8.955	25.346	16.034	6.835	5.722	62.891
Nord Est	3.095	11.216	11.426	5.726	4.856	36.319
Centro	4.624	19.800	16.233	8.231	6.681	55.569
Sud	2.382	6.408	7.456	5.319	3.854	25.418
Isole	1.715	4.333	4.634	3.843	2.785	17.309
ITALIA	20.770	67.103	55.783	29.953	23.898	197.506
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	10.577	43.740	37.750	19.266	23.894	135.226
Nord Est	4.329	20.846	21.195	12.897	19.218	78.485
Centro	4.914	19.250	17.385	10.527	11.437	63.513
Sud	7.896	18.245	18.818	13.965	11.916	70.840
Isole	3.779	9.103	7.791	6.265	6.138	33.076
ITALIA	31.495	111.184	102.939	62.920	72.603	381.141

Figura 10: Quote NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

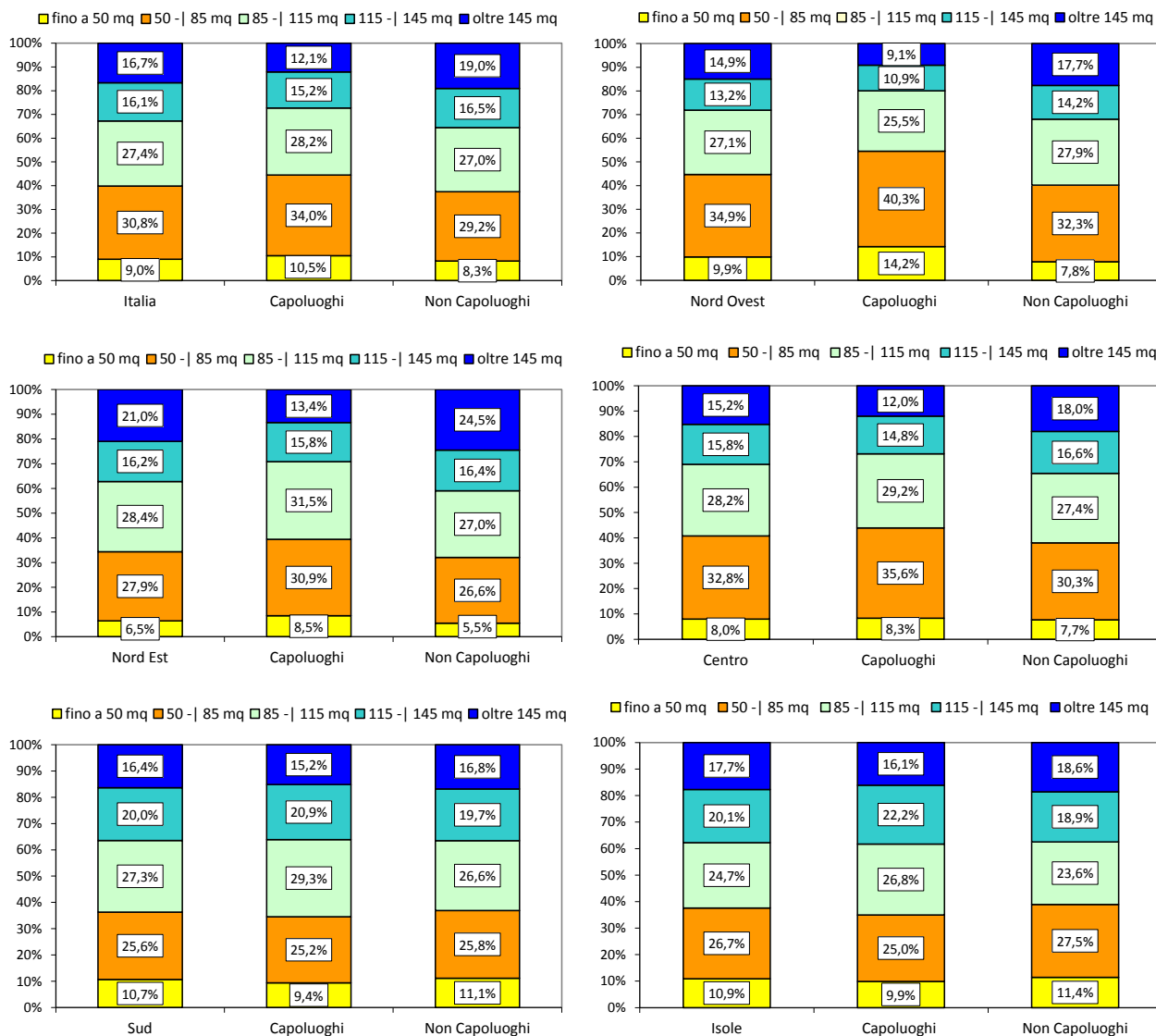


Tabella 5: Variazione NTN 2017/18 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	9,6%	4,9%	6,0%	4,7%	4,7%	5,6%
Nord Est	13,5%	10,3%	9,3%	10,6%	10,1%	10,2%
Centro	3,0%	4,3%	7,7%	8,4%	8,6%	6,4%
Sud	2,8%	3,2%	3,7%	3,4%	6,2%	3,8%
Isole	9,2%	7,9%	5,2%	9,5%	8,0%	7,7%
ITALIA	7,4%	5,7%	6,6%	6,8%	7,3%	6,5%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	12,2%	3,6%	4,7%	2,9%	2,7%	4,9%
Nord Est	16,3%	8,1%	7,3%	14,2%	8,1%	9,4%
Centro	0,0%	2,2%	6,9%	8,5%	5,8%	4,7%
Sud	16,5%	5,1%	5,0%	4,6%	3,4%	5,7%
Isole	3,7%	3,6%	6,3%	7,1%	6,2%	5,5%
ITALIA	9,5%	4,1%	6,0%	7,3%	5,1%	5,8%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	7,5%	5,6%	6,6%	5,4%	5,2%	5,9%
Nord Est	11,5%	11,5%	10,4%	9,1%	10,6%	10,6%
Centro	6,0%	6,5%	8,5%	8,3%	10,3%	8,0%
Sud	-0,7%	2,6%	3,2%	2,9%	7,1%	3,2%
Isole	12,0%	10,1%	4,6%	10,9%	8,8%	8,9%
ITALIA	6,1%	6,7%	6,9%	6,6%	8,0%	6,9%

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

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2,29%	2,39%	2,10%	1,83%	1,53%	2,05%
Nord Est	2,28%	2,47%	2,31%	1,92%	1,47%	2,03%
Centro	1,96%	2,23%	1,90%	1,57%	1,25%	1,79%
Sud	1,01%	1,44%	1,44%	1,19%	0,87%	1,20%
Isole	1,11%	1,44%	1,33%	1,18%	0,91%	1,20%
ITALIA	1,64%	2,08%	1,87%	1,53%	1,23%	1,69%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	3,24%	2,78%	2,36%	2,17%	1,99%	2,54%
Nord Est	2,91%	2,62%	2,46%	2,23%	1,77%	2,38%
Centro	2,55%	2,57%	2,16%	1,85%	1,60%	2,16%
Sud	1,66%	1,94%	1,82%	1,53%	1,28%	1,66%
Isole	1,81%	1,91%	1,72%	1,50%	1,31%	1,63%
ITALIA	2,59%	2,51%	2,16%	1,85%	1,60%	2,16%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	1,83%	2,22%	2,00%	1,73%	1,45%	1,88%
Nord Est	1,98%	2,40%	2,24%	1,81%	1,41%	1,91%
Centro	1,61%	1,97%	1,71%	1,41%	1,11%	1,56%
Sud	0,90%	1,32%	1,33%	1,10%	0,79%	1,10%
Isole	0,95%	1,29%	1,17%	1,05%	0,80%	1,05%
ITALIA	1,32%	1,88%	1,74%	1,42%	1,15%	1,52%

1.3 Il fatturato

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

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

Con tali criteri si è quindi effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2018 (Tabella 7).

I dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta.

La stima complessiva del fatturato 2018 è pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +9,4%, quasi il doppio del tasso nazionale (+5,2%); i tassi più bassi si sono avuti al Centro e al Sud, entrambi al di sotto del 4%.

In termini di fatturato medio, invece, continua a prevalere il Centro (poco meno di 200.000 euro), per quanto si sia registrata proprio in questa macroarea la maggiore compressione rispetto all'anno precedente (-5.100 euro); le altre macroaree, pur registrando, come detto, un segno negativo, hanno tuttavia avuto cali inferiori (-2.100 euro) al dato medio nazionale.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e comuni non capoluogo, non si segnalano differenze significative rispetto agli andamenti di carattere generale fin qui descritti; va rilevato un tasso di crescita dei volumi di fatturato maggiore nei secondi (sia in termini medi sia per macroaree, con l'unica eccezione nel Sud), a cui corrisponde anche una riduzione meno marcata del fatturato medio (-1.000 euro, contro i -3.800 euro dei capoluoghi).

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

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per taglie di mercato dei comuni (Tabella 8), infine, cresce, come prevedibile, al crescere della taglia di mercato, passando dai circa 120 mila euro spesi in media nel 2018 per acquistare una casa nel mercato S, 300 euro in meno rispetto al 2017, ai circa 290 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in calo di quasi 4.000 euro rispetto all'anno precedente.

Al contrario, i tassi di crescita dei relativi volumi di fatturato mostrano un andamento opposto, passando dal +6,6% della taglia "inferiore" (S) al +1,7% della taglia più alta, XXL (Roma e Milano).

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

Area	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	34,4	173.800	36,5%	4,4%	-2.000
Nord Est	18,6	162.200	19,8%	9,4%	-1.200
Centro	23,7	198.800	25,1%	3,7%	-5.100
Sud	11,7	121.600	12,4%	3,4%	-600
Isole	5,8	115.600	6,2%	6,2%	-1.600
ITALIA	94,3	162.900	100,0%	5,2%	-2.100
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	14,3	227.700	35,1%	3,2%	-3.800
Nord Est	6,9	190.600	17,0%	8,7%	-1.200
Centro	13,2	237.600	32,3%	2,3%	-5.400
Sud	4,1	161.800	10,1%	3,6%	-3.200
Isole	2,3	130.100	5,5%	3,4%	-2.700
ITALIA	40,8	206.600	100,0%	3,9%	-3.800
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	20,1	148.800	37,6%	5,2%	-1.000
Nord Est	11,7	149.000	21,9%	9,8%	-1.100
Centro	10,5	164.900	19,6%	5,6%	-3.700
Sud	7,6	107.200	14,2%	3,2%	0
Isole	3,6	108.000	6,7%	8,1%	-700
ITALIA	53,5	140.200	100,0%	6,2%	-1.000

Figura 11: Quote fatturato 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

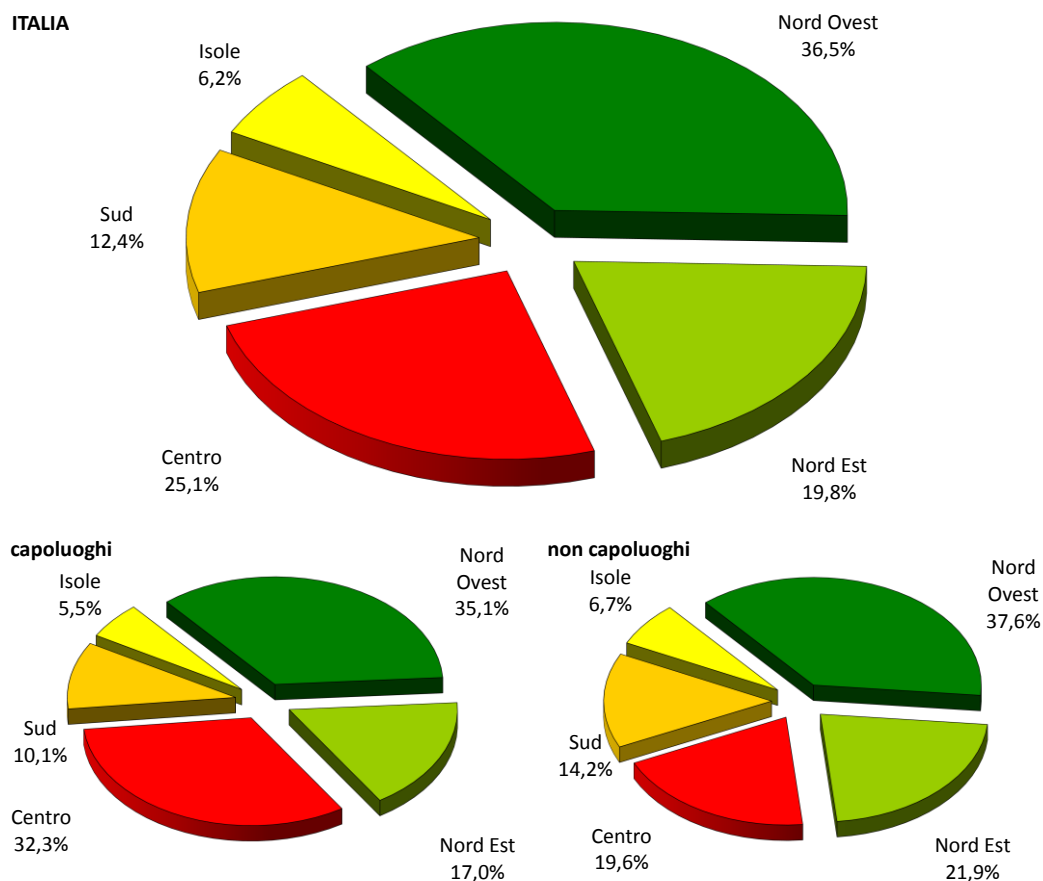


Figura 12: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

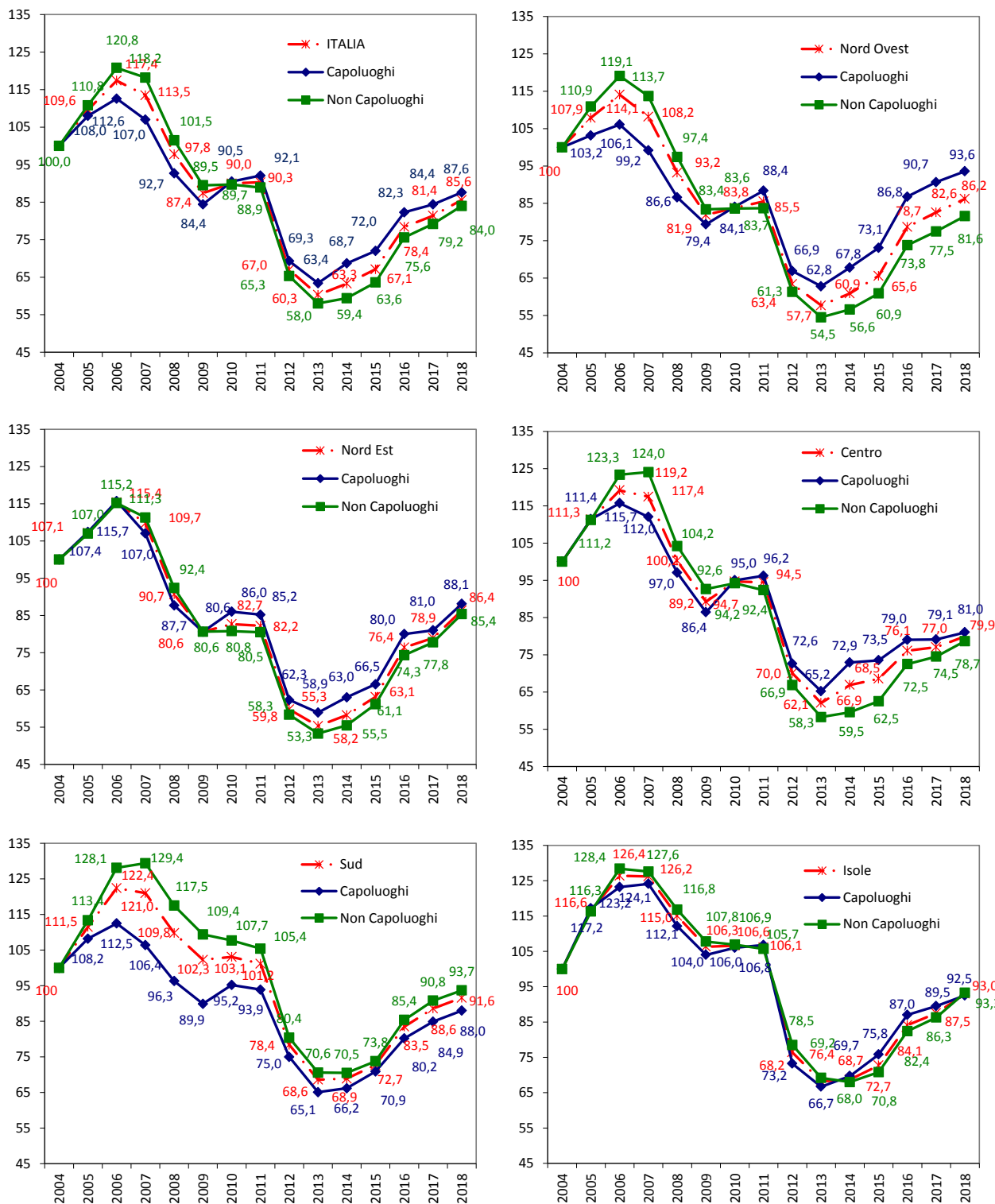


Figura 13: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

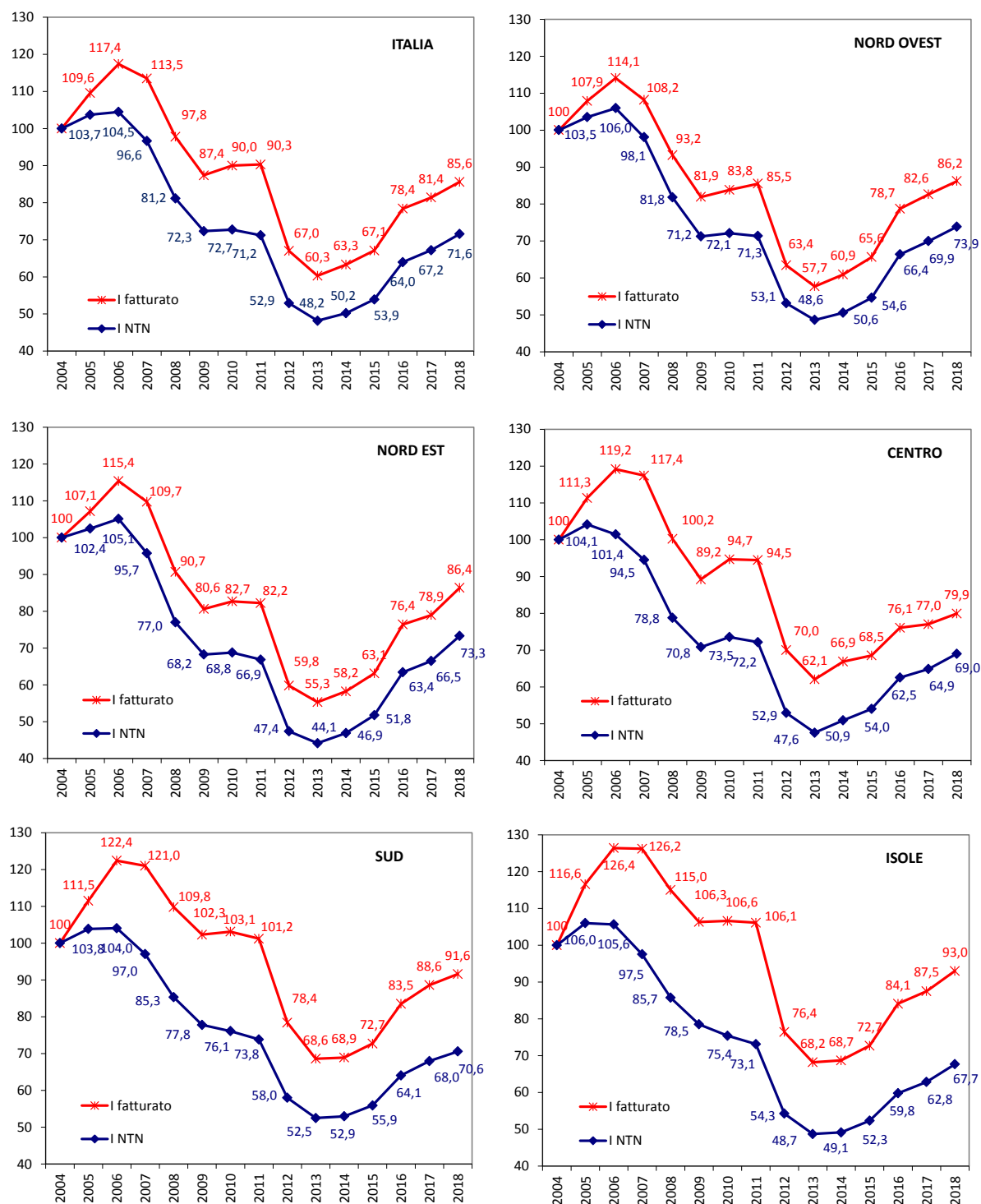


Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per Taglia	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
S	6.801	22,9	119.900	24,3%	6,6%	-300
M	531	15,5	148.500	16,4%	6,2%	-1.300
L	255	26,2	166.000	27,8%	5,6%	-2.200
XL	14	13,4	196.000	14,2%	5,0%	-2.600
XXL	2	16,2	286.100	17,2%	1,7%	-4.000
Totale	7.603	94,3	162.900	100,0%	5,2%	-2.100

1.4 Le pertinenze

Nel paragrafo (Tabella 9 e Figura 14) sono analizzati i dati di consuntivo del 2018, del mercato dei depositi pertinentenziali e dei box e posti auto. Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti depositi pertinentenziali le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m².

Nel 2018 sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 69.600 depositi pertinentenziali, in aumento, rispetto al 2017, dell'8,4%. Anche gli scambi di box e posti auto, circa 336.800 NTN, risultano in crescita, +5,4% rispetto al 2017, seppure il rialzo sia inferiore a quello registrato nel settore delle abitazioni.

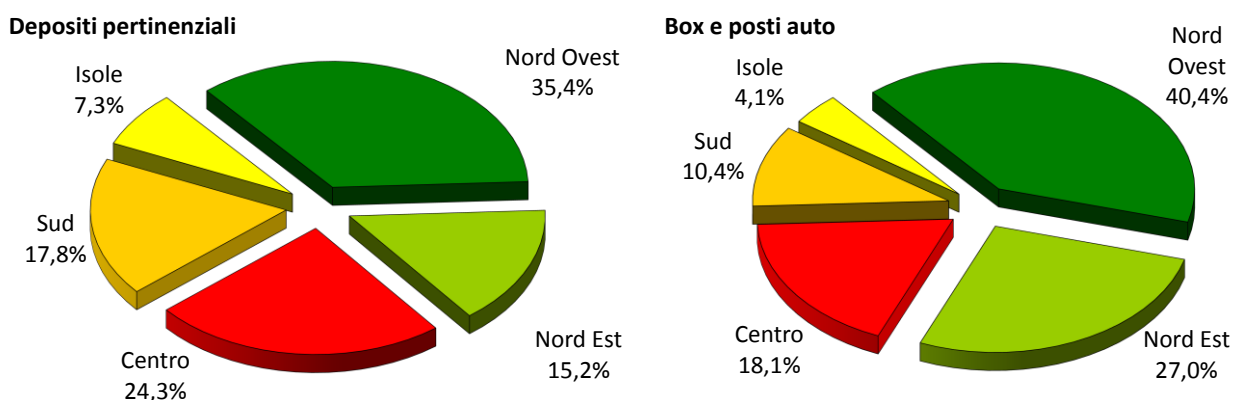
Nel dettaglio delle aree territoriali i maggiori rialzi si osservano al Nord Est, dove le compravendite di depositi sono cresciute del 20% e dei box il 9%. Il mercato dei depositi pertinentenziali evidenzia buoni rialzi anche al Sud e nelle Isole con tassi intorno al 9%. Nelle stesse ripartizioni i box segnano una crescita che si ferma al 3% nelle Isole ed è del 4,3% al Sud. Al Centro, il tasso di incremento dei depositi è del 6,2% e del 3,4% per i box.

In termini di vivacità, l'IMI mostra, per entrambi i mercati, un'intensità più sostenuta per le aree del Nord con tassi che, nel 2018, superano il 2% e nel Nord Est raggiungono il 2,75% per i depositi. Rispetto al 2017, la quota di scambi di depositi, rispetto allo stock è cresciuta di 0,11 punti percentuali mentre quella dei box e posti auto di 0,09 punti percentuali.

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

Depositi pertinentenziali					
Area	NTN 2018	Va% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	24.641	5,3%	35,4%	2,48%	0,06
Nord Est	10.591	20,0%	15,2%	2,75%	0,39
Centro	16.921	6,2%	24,3%	1,83%	0,08
Sud	12.396	8,7%	17,8%	1,28%	0,08
Isole	5.069	9,3%	7,3%	1,30%	0,09
ITALIA	69.618	8,4%	100,0%	1,90%	0,11
Box e posti auto					
Area	NTN 2018	Va% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	135.899	4,1%	40,4%	2,26%	0,08
Nord Est	90.967	9,0%	27,0%	2,33%	0,18
Centro	60.897	3,4%	18,1%	2,15%	0,06
Sud	35.177	4,3%	10,4%	1,80%	0,06
Isole	13.839	3,0%	4,1%	1,60%	0,03
ITALIA	336.779	5,2%	100,0%	2,16%	0,09

Figura 14: Quote NTN 2018 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



1.5 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN_{np}¹⁰), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto).

Nel 2018, il volume di compravendita del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è sostanzialmente stabile rispetto al 2017, facendo registrare un lieve calo dello 0,4% (Tabella 10). La contrazione di questo mercato è dovuta alla flessione osservata al Sud, dove la perdita è del 6,6% e al calo, -0,9%, registrato al Nord Ovest che rappresenta circa un terzo del totale degli scambi (Figura 15). Tuttavia, in quest'area la diminuzione dei trasferimenti del diritto di nuda proprietà per le abitazioni, sono dovute alle perdite osservate nei comuni non capoluogo, -2,3% a fronte della crescita dei capoluoghi del 2,0%. In negativo anche l'area del Sud dove il calo complessivo del 6,6% ha riguardato sia i capoluoghi, -7,4% sia i comuni minori, -6,4%. L'incremento più elevato si è registrato nelle Isole, +8,1% che detengono, però, una quota di NTN_{np} dell'8%. Rispetto al 2017, il diritto di nuda proprietà per le abitazioni nelle aree del Centro e del Nord Est è in rialzo dell'1%. Tuttavia, l'analisi per le ripartizioni dei capoluoghi e dei comuni minori mostra, per il Nord est crescita sia per i capoluoghi sia per i non capoluoghi, mentre per il Centro il recupero del 4,2% osservato nei comuni minori contrasta le perdite dei capoluoghi, -2,3%.

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

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

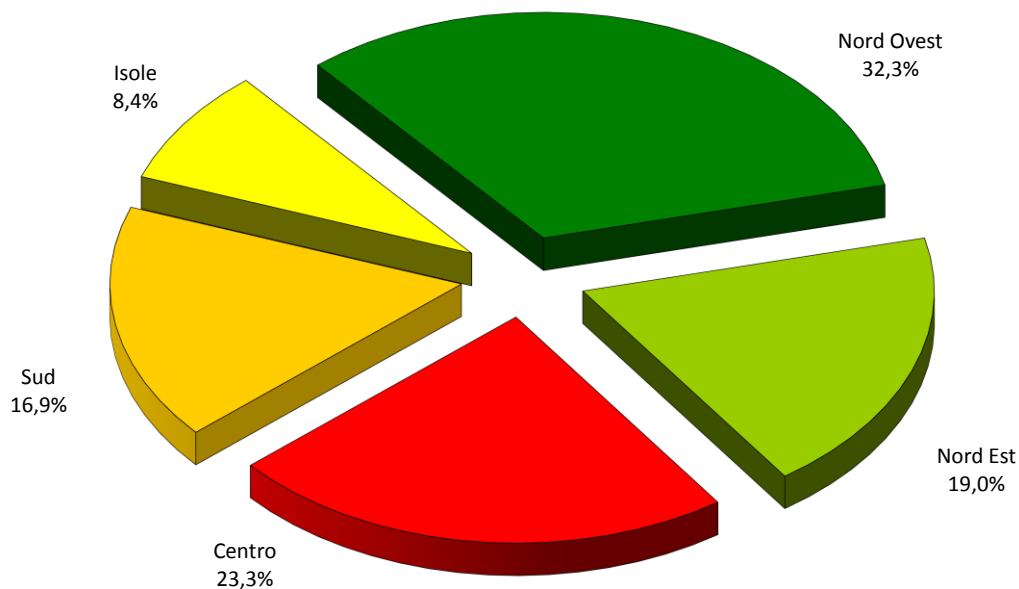
Area	NTN _{np} 2018	var.% NTN _{np} 2017/18	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	7.746	-0,9%	32,3%
Nord Est	4.561	1,0%	19,0%
Centro	5.593	1,1%	23,3%
Sud	4.051	-6,6%	16,9%
Isole	2.002	8,1%	8,4%
ITALIA	23.953	-0,4%	100,0%
Area (Capoluoghi)	NTN _{np} 2018	var.% NTN _{np} 2017/18	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	2.513	2,0%	30,4%
Nord Est	1.381	1,7%	16,7%
Centro	2.563	-2,3%	31,0%
Sud	1.104	-7,4%	13,3%
Isole	711	8,8%	8,6%
ITALIA	8.273	-0,2%	100,0%
Area (Non Capoluoghi)	NTN _{np} 2018	var.% NTN _{np} 2017/18	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	5.233	-2,3%	33,4%
Nord Est	3.180	0,7%	20,3%
Centro	3.030	4,2%	19,3%
Sud	2.947	-6,4%	18,8%
Isole	1.291	7,8%	8,2%
ITALIA	15.680	-0,5%	100,0%

¹⁰ Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN_{np} si veda la Nota metodologica disponibile alla pagina web:

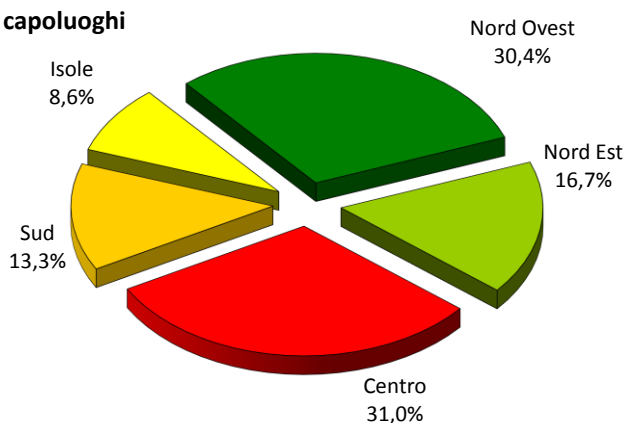
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/nota+metodologica>

Figura 15: Distribuzione NTN_{np} 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

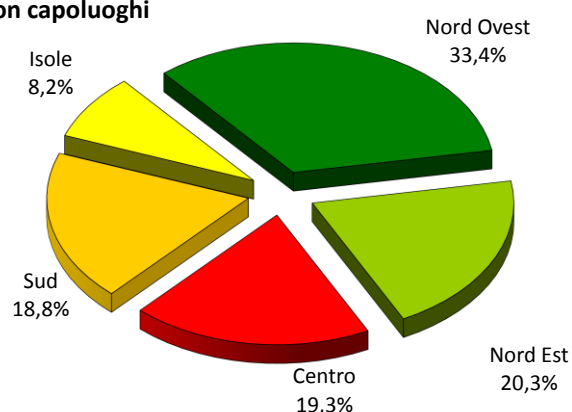
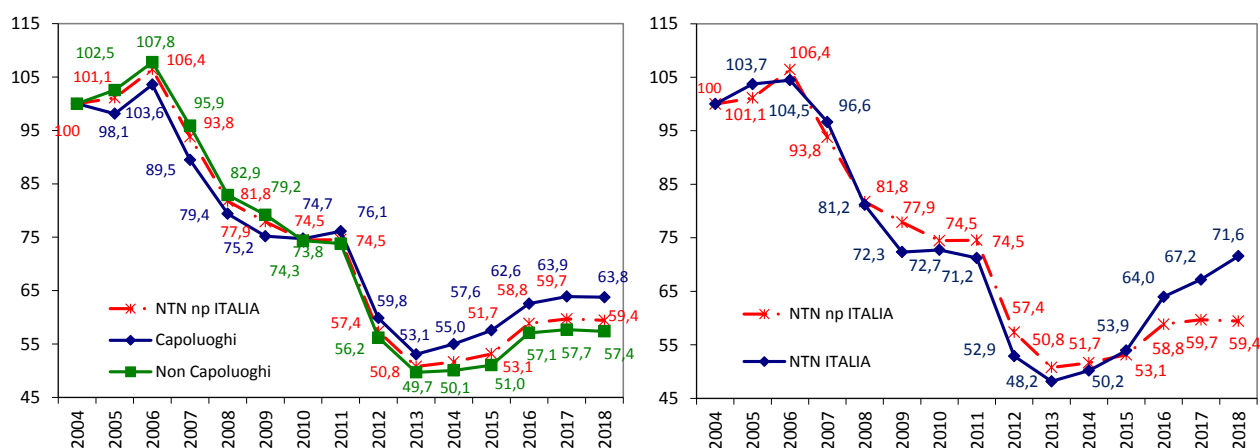


Figura 16: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2 I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel 2018, sono stati registrati circa 283 mila acquisti di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (NTN IP¹¹), in aumento, rispetto al 2017, dell'8,8% (Tabella 11). Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle favorite da mutuo, hanno riguardato circa la metà degli scambi, facendo crescere ancora di un punto percentuale l'incidenza che raggiunge così il valore massimo dall'inizio della serie.

Tra le aree del paese, i maggiori incrementi di NTN IP si osservano nel Nord-Est e nel Centro, +12,3% e +10,5%, rispettivamente, con un'incidenza che sfiora il 55% per il Nord Est ed è del 53,2% al Centro. Una variazione sostenuta del NTN IP si osserva anche nelle Isole (+9,1%) nonostante l'incidenza di queste compravendite sia la minima tra le aree del paese (40,5%). Infine, nel 2018, il recupero del NTN IP è del 6,4% per il Nord Ovest e del 7,3% per il Sud.

L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo, mostrata nella stessa Tabella 11, evidenzia una crescita del NTN IP di circa un punto percentuale più sostenuta per i comuni non capoluogo e le ripartizioni del Nord-Est e del Centro che mostrano gli incrementi maggiori. Va evidenziata una differenza nel valore dell'incidenza, che risulta inferiore nei comuni non capoluogo in considerazione del divario che si riscontra nelle aree del Centro, del Sud e nelle Isole dove tra l'incidenza dei comuni minori e quella dei capoluoghi si osservano tra gli 8 e 10 punti percentuali in meno. Interessante, risulta inoltre il diverso peso del NTN IP che si osserva nell'area Centro per i capoluoghi, 30,5% che scende per i comuni non capoluogo al 16,7%.

L'analisi dei *trend* del numero di acquisti con ipoteca, effettuata con l'ausilio della serie degli indici del NTN IP a base fissa 2011, riportati in Figura 18, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche, un andamento crescente, ininterrotto ormai dal 2014, che ha portato al riassorbimento delle forti perdite del biennio 2012-2013. Si evince, inoltre, come gli incrementi riguardino, per tutte le macroaree, in misura maggiore i capoluoghi, con il Nord Est che, nel 2018, guadagna oltre 30 punti percentuali rispetto all'anno base.

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

La Tabella 12 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni raggruppati in taglie di mercato¹². La crescita, riscontrata a livello nazionale, dell'8,8%, è confermata in tutti i gruppi con valore massimo, +10%, per i comuni di taglia M e minimo, +7,4%, per i due comuni maggiori, di taglia XXL. In termini di incidenza, le classi estreme mostrano anche i valori di minimo, 45,2% per i comuni di taglia S, e di massimo, 58,3% per i mercati XXL. L'incidenza è comunque superiore al 50% nei comuni delle classi intermedie.

¹¹ NTN IP - Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.

¹² Si veda nota 8.

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

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

Area	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
Nord-Ovest	101.708	6,4%	36,0%	53,6%	0,5
Nord-Est	59.935	12,3%	21,2%	54,6%	1,1
Centro	61.184	10,5%	21,7%	53,2%	1,9
Sud	39.636	7,3%	14,0%	42,7%	1,3
Isole	19.737	9,1%	7,0%	40,5%	0,6
ITALIA	282.199	8,8%	100%	50,7%	1,1
Area (Capoluoghi)	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
Nord-Ovest	31.655	5,7%	31,2%	52,7%	0,5
Nord-Est	18.775	11,3%	18,5%	54,1%	1,2
Centro	30.957	9,4%	30,5%	57,3%	2,3
Sud	12.142	7,5%	12,0%	49,8%	0,7
Isole	7.888	6,9%	7,8%	47,0%	0,7
ITALIA	101.418	8,1%	100%	53,4%	1,2
Area (Non Capoluoghi)	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
Nord-Ovest	70.053	6,7%	38,8%	54,0%	0,5
Nord-Est	41.159	12,9%	22,8%	54,9%	1,0
Centro	30.226	11,7%	16,7%	49,5%	1,7
Sud	27.494	7,2%	15,2%	40,2%	1,5
Isole	11.849	10,6%	6,6%	37,0%	0,7
ITALIA	180.781	9,2%	100%	49,4%	1,1

Figura 17: Quote NTN IP 2018 per aree geografiche

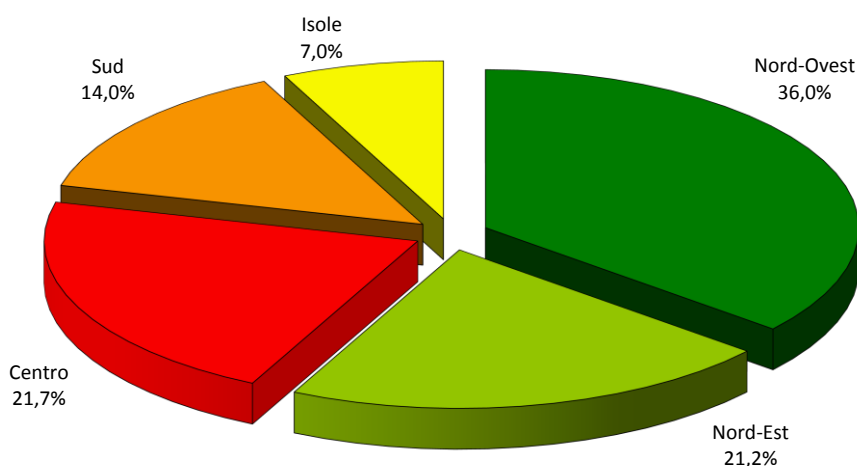


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

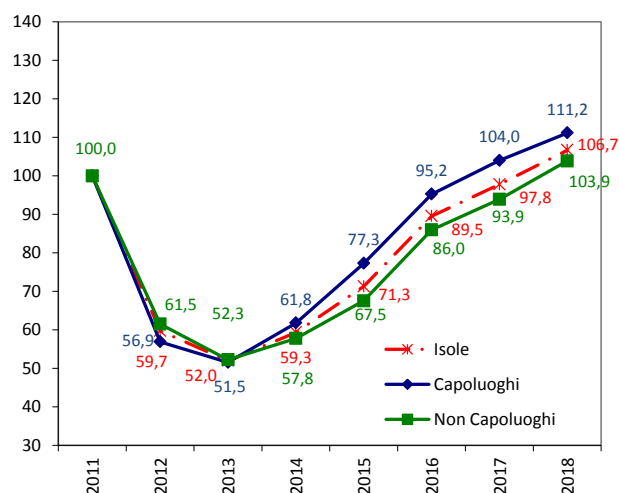
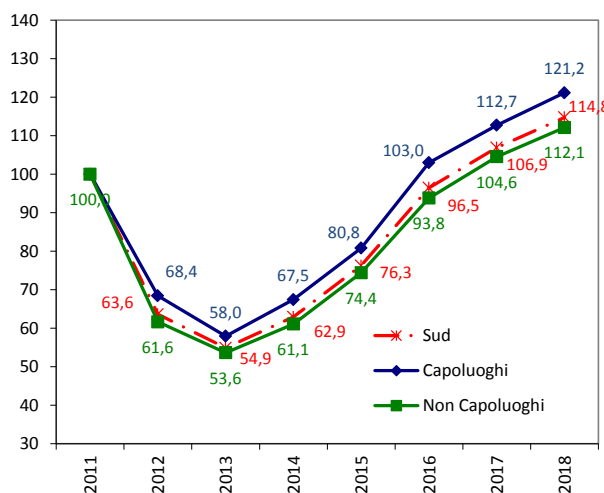
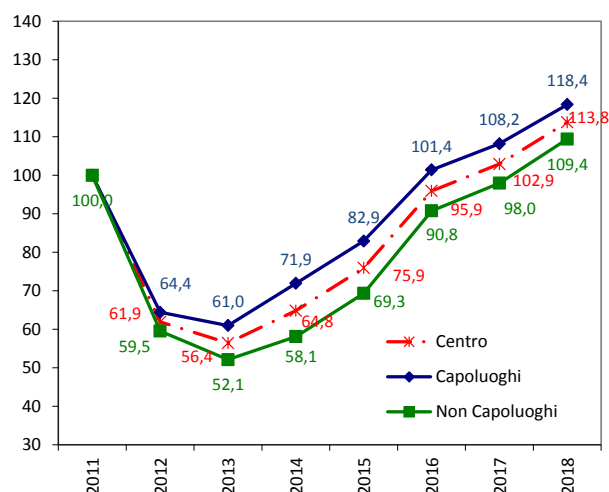
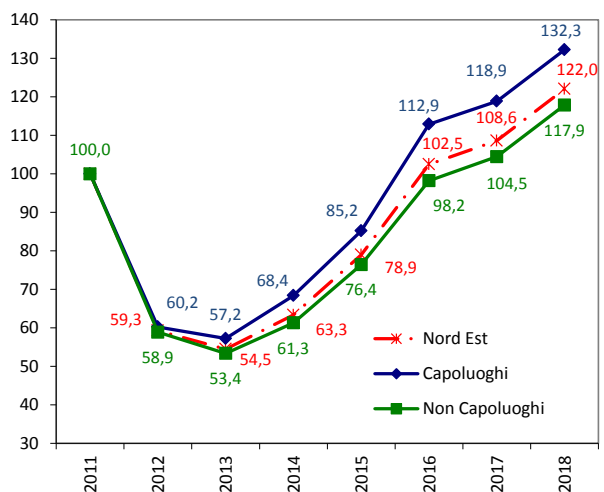
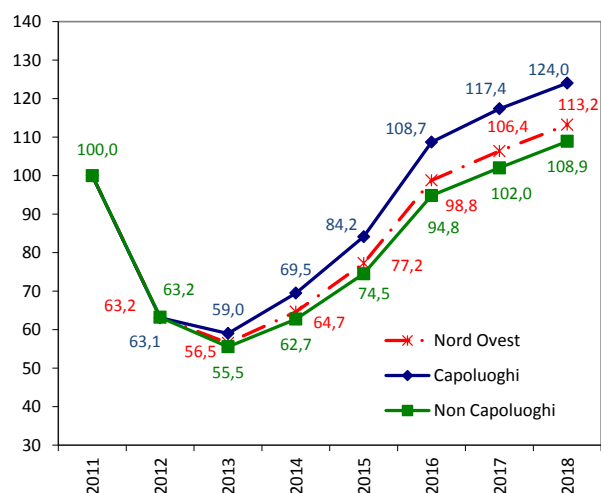
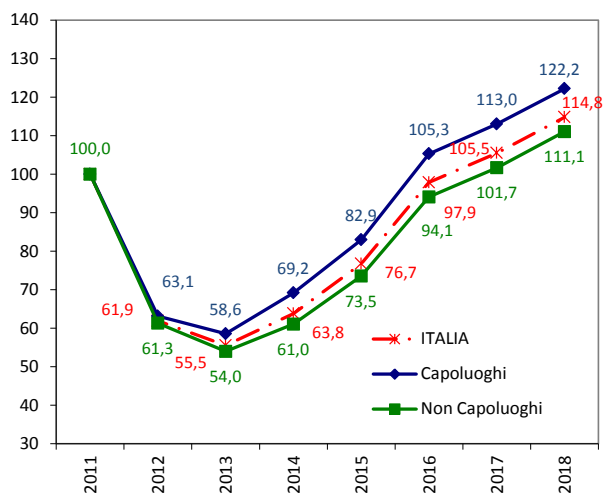


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

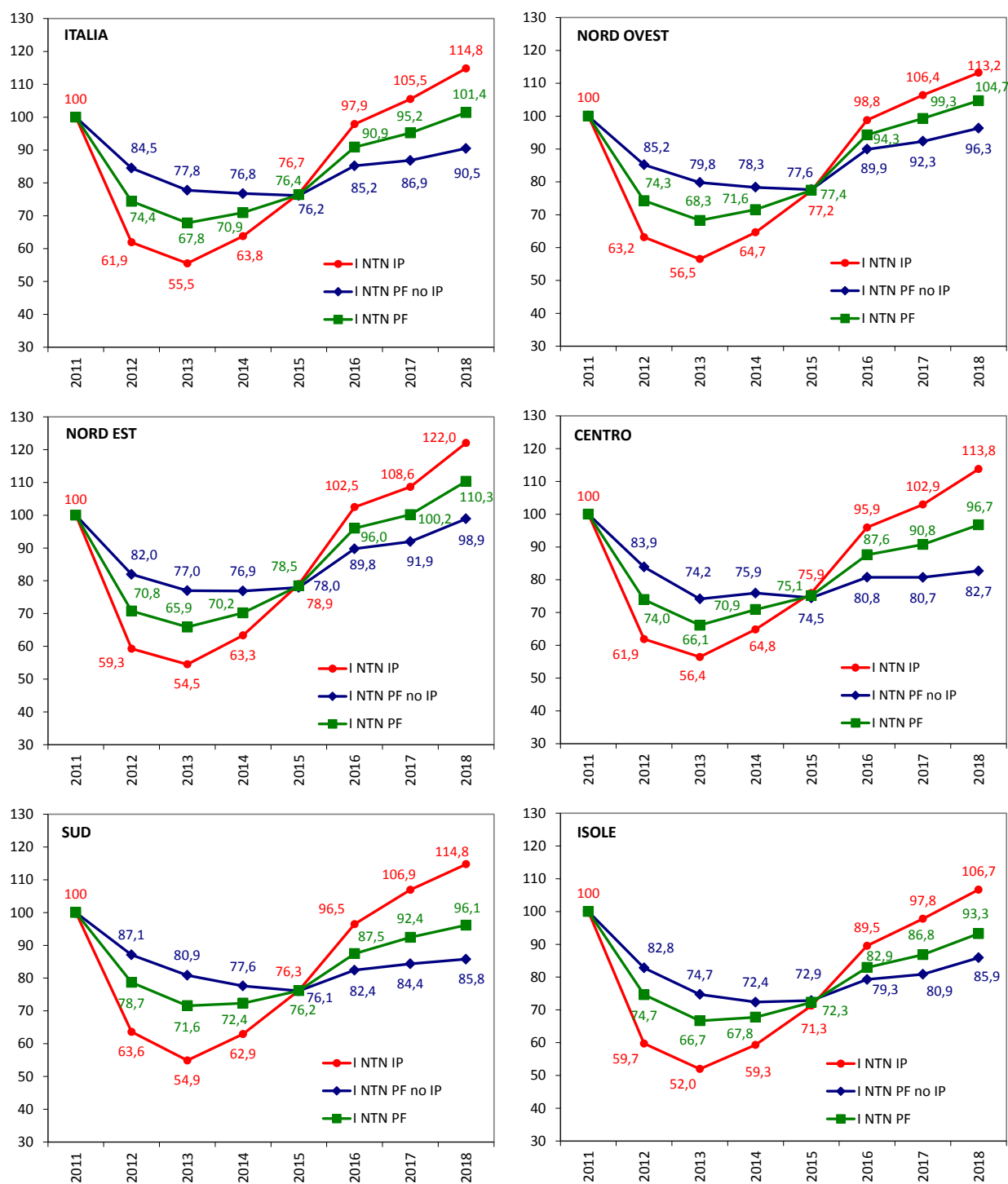
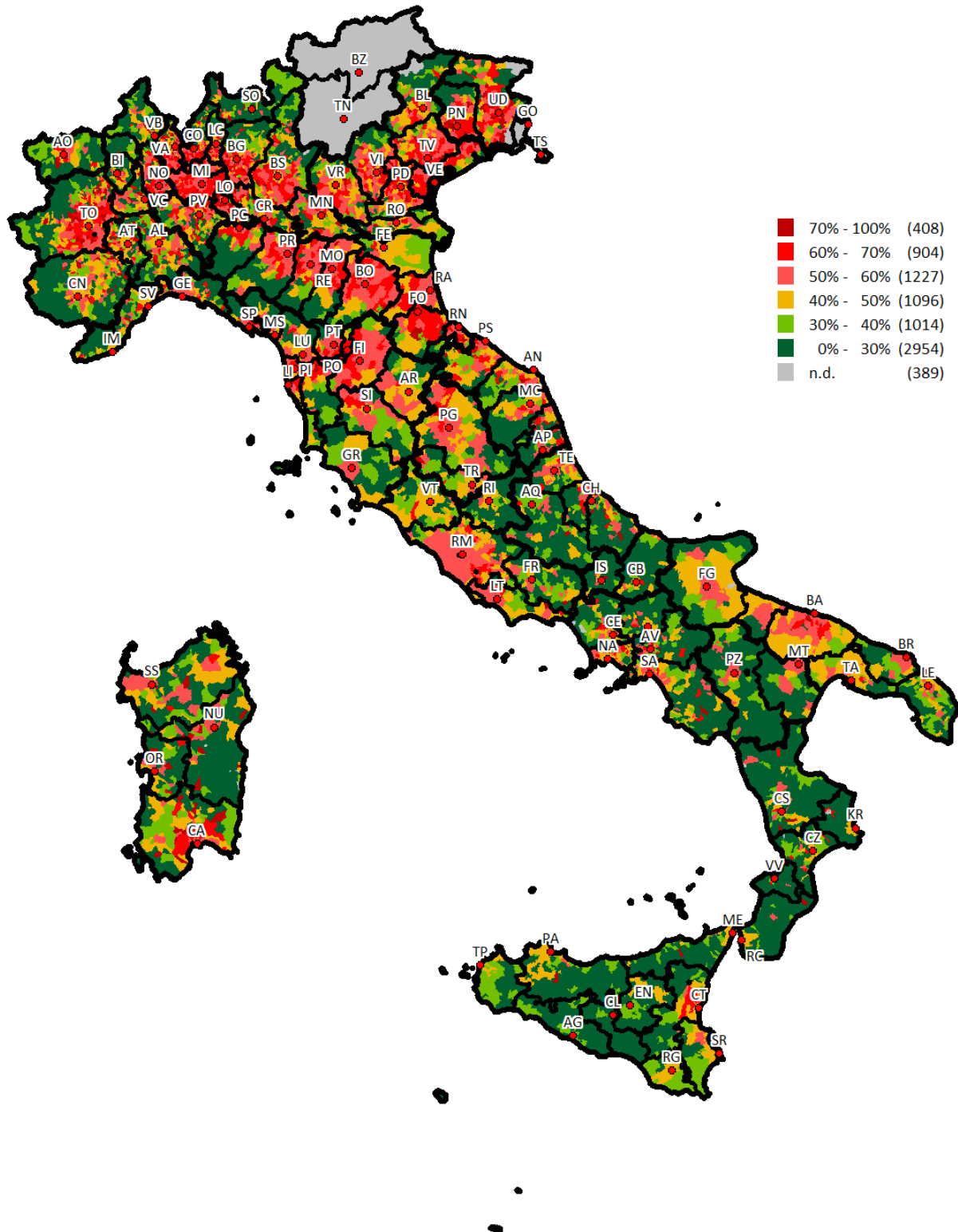


Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	n. comuni	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP per taglia	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
S	6.801	82.806	8,3%	29,3%	45,2%	0,7
M	531	53.457	10,0%	18,9%	53,4%	1,4
L	255	79.994	9,5%	28,3%	52,5%	1,1
XL	14	34.040	8,1%	12,1%	51,6%	0,8
XXL	2	31.902	7,4%	11,3%	58,3%	2,3
ITALIA	7.603	282.199	8,8%	100%	50,7%	1,1

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2018 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie, mostrata nella Tabella 13, risulta analoga a quella già esaminata per il complesso delle compravendite di alloggi (Tabella 4). Infatti, nel 2018, le abitazioni ipotecate che si collocano nella classe di superficie tra 85m² e 115m² e quelle nella classe tra 50m² e 85m² sono quelle maggiormente acquistate e maggiormente ipotecate, rappresentando quasi il 60% del totale del NTN IP. Gli alloggi di modeste dimensioni, con superficie fino a 50m², sono quelli in numero minore, solo il 4% del totale del NTN IP. In termini di variazioni di NTN IP, nel 2018, rispetto al 2017, le abitazioni delle classi di dimensioni estreme, fino a 50m² e oltre i 145m², hanno mostrato i rialzi più sostenuti, +10,3% e +10,8%, rispettivamente.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) delle abitazioni ipotecate risulta elevata per le abitazioni con superficie oltre gli 85m², dove la quota di acquisti con ricorso al mutuo ipotecario sfiora il 60% (57% circa nella classi 85m² - 115m² e oltre i 145m² ed è del 58,8% per le abitazioni tra 115m² e 145m²). Piuttosto elevata è l'incidenza anche per gli alloggi con superficie tra 50 e 85 m² dove si osserva una quota del 45% di acquisti assistiti da ipoteca rispetto al totale delle compravendite di abitazioni di queste dimensioni effettuate da persone fisiche.

L'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo per taglie di mercato dei comuni (Tabella 16 e Tabella 17) è minima per gli alloggi fino a 50m² acquistati nei comuni di taglia S (14,8%) ed è massima (64,5%) per le abitazioni tra 85 e 145m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Tabella 13: NTN IP 2018 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	5.256	32.373	31.624	15.462	16.992	101.708
Nord Est	1.740	14.265	18.827	11.132	13.971	59.935
Centro	2.839	18.864	19.077	10.807	9.597	61.184
Sud	986	7.513	12.776	10.407	7.955	39.636
Isole	715	3.882	5.457	5.192	4.491	19.737
ITALIA	11.535	76.898	87.760	53.000	53.006	282.199
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2.591	12.206	9.564	4.096	3.199	31.655
Nord Est	772	5.283	6.610	3.407	2.703	18.775
Centro	1.704	10.677	9.785	5.014	3.777	30.957
Sud	296	2.512	4.027	3.169	2.138	12.142
Isole	191	1.407	2.357	2.273	1.661	7.888
ITALIA	5.555	32.085	32.343	17.959	13.477	101.418
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2.665	20.168	22.060	11.366	13.794	70.053
Nord Est	967	8.983	12.217	7.725	11.268	41.159
Centro	1.135	8.187	9.292	5.792	5.821	30.226
Sud	690	5.001	8.749	7.238	5.817	27.494
Isole	524	2.475	3.100	2.920	2.830	11.849
ITALIA	5.981	44.813	55.418	35.041	39.529	180.781

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

Var% 2017/18	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Area						
Nord Ovest	10,1%	5,5%	6,9%	5,8%	6,8%	6,4%
Nord Est	14,5%	12,1%	11,8%	12,7%	12,8%	12,3%
Centro	7,3%	6,6%	11,6%	13,8%	14,1%	10,5%
Sud	7,9%	5,1%	6,1%	7,1%	11,9%	7,3%
Isole	17,8%	5,4%	7,4%	11,0%	11,1%	9,1%
ITALIA	10,3%	6,9%	8,8%	9,5%	10,8%	8,8%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	15,9%	4,9%	5,4%	2,8%	6,0%	5,7%
Nord Est	16,5%	13,3%	8,2%	14,6%	9,7%	11,3%
Centro	3,5%	6,1%	11,6%	13,8%	10,7%	9,4%
Sud	30,3%	5,1%	6,2%	8,4%	8,7%	7,5%
Isole	-2,3%	2,2%	5,9%	8,4%	11,8%	6,9%
ITALIA	11,8%	6,5%	7,9%	9,6%	9,2%	8,1%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	4,9%	5,9%	7,6%	6,9%	6,9%	6,7%
Nord Est	13,0%	11,4%	13,9%	11,9%	13,6%	12,9%
Centro	13,7%	7,2%	11,5%	13,7%	16,4%	11,7%
Sud	0,4%	5,0%	6,0%	6,5%	13,1%	7,2%
Isole	27,4%	7,3%	8,5%	13,2%	10,7%	10,6%
ITALIA	8,9%	7,2%	9,4%	9,5%	11,3%	9,2%

Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF 2018 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	29,0%	48,9%	60,7%	61,3%	60,1%	53,6%
Nord Est	25,3%	46,7%	59,8%	62,1%	61,1%	54,6%
Centro	31,1%	50,0%	58,3%	59,3%	55,6%	53,2%
Sud	10,1%	31,7%	50,2%	55,2%	52,8%	42,7%
Isole	13,8%	30,1%	44,9%	52,4%	52,0%	40,5%
ITALIA	23,5%	45,0%	57,0%	58,8%	57,6%	50,7%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	31,6%	50,2%	61,4%	61,5%	59,4%	52,7%
Nord Est	27,2%	49,2%	59,9%	61,6%	59,3%	54,1%
Centro	38,4%	55,3%	61,6%	62,3%	59,3%	57,3%
Sud	13,3%	41,1%	56,0%	60,8%	58,4%	49,8%
Isole	11,9%	33,7%	52,1%	60,3%	61,6%	47,0%
ITALIA	28,8%	49,7%	59,7%	61,5%	59,4%	53,4%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	26,8%	48,2%	60,4%	61,2%	60,3%	54,0%
Nord Est	23,9%	45,3%	59,8%	62,3%	61,6%	54,9%
Centro	24,1%	44,4%	55,2%	56,9%	53,4%	49,5%
Sud	9,1%	28,5%	47,9%	53,1%	51,0%	40,2%
Isole	14,7%	28,4%	40,6%	47,5%	47,7%	37,0%
ITALIA	20,1%	42,1%	55,6%	57,5%	56,9%	49,4%

Figura 21: Quote NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

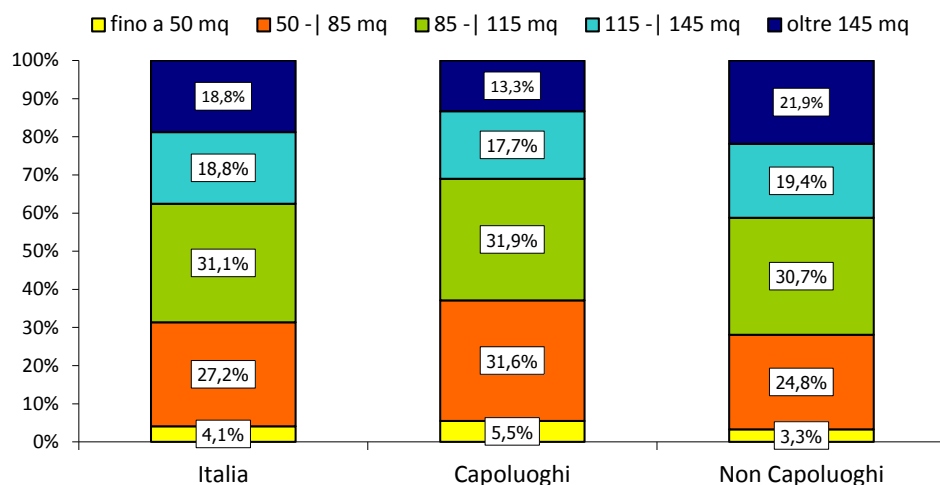


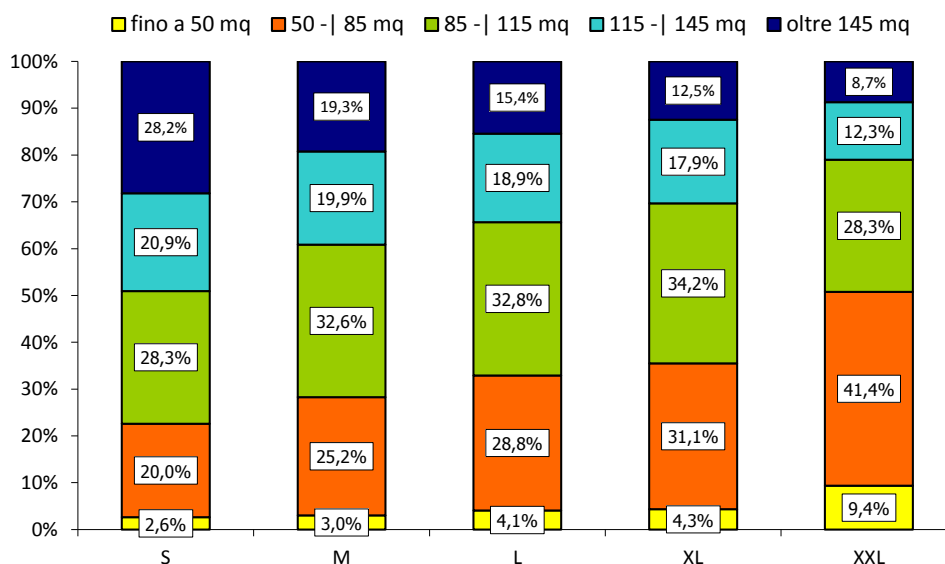
Tabella 16: NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
S	2.184	16.540	23.473	17.273	23.335	82.806
M	1.624	13.488	17.429	10.622	10.295	53.457
L	3.255	23.065	26.212	15.113	12.348	79.994
XL	1.480	10.603	11.629	6.079	4.249	34.040
XXL	2.992	13.201	9.017	3.913	2.779	31.902
ITALIA	11.535	76.898	87.760	53.000	53.006	282.199

Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF 2018 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
S	14,8%	35,1%	50,3%	54,1%	54,6%	45,2%
M	22,4%	45,9%	59,8%	61,3%	60,5%	53,4%
L	25,5%	46,7%	58,8%	60,5%	60,1%	52,5%
XL	21,3%	47,2%	59,6%	62,0%	58,9%	51,6%
XXL	40,5%	58,3%	64,5%	64,5%	60,4%	58,3%
ITALIA	23,5%	45,0%	57,0%	58,8%	57,6%	50,7%

Figura 22: Quote NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹³ a supporto dell'acquisto di abitazioni, nel 2018, ammonta 35,7 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2017, facendo così registrare una variazione del 9,0%, tasso poco superiore a quello osservato per i volumi (+8,8%). La Tabella 18, che fornisce i dettagli dell'entità e della variazione del capitale, nel dettaglio delle aree geografiche, mostra rialzi diffusi in tutto il paese con percentuali che oscillano tra il 13% del Nord Est e il 5,9% del Nord Ovest.

Nel 2018, il capitale unitario per un'abitazione ipoteca risulta stabile al livello riscontrato nel 2017. A livello nazionale il valore medio è di circa 126 mila euro, raggiunge i 130 mila euro medi unitari al Nord Ovest ed è minimo a 108 mila euro nelle Isole.

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

L'andamento degli indici del capitale erogato (Figura 24) registra, come per il NTN IP, l'inversione positiva in atto dal 2014. Dopo il forte calo osservato tra il 2011 e il 2013, in tutte le aree e in tutti gli ambiti territoriali analizzati, si inverte la tendenza e, con i forti rialzi registrati nel biennio 2015-2016 e le crescite, seppure a tassi più contenuti, del 2017 e del 2018, l'indice si riporta ovunque a valori prossimi a quelli del 2011. Fa eccezione il caso dei capoluoghi del Nord Ovest, dove con il recupero del 2017 l'indice va ben oltre il valore base del 2011.

In Tabella 19 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Nel 2018, si registrano incrementi di capitale erogato a tassi superiori al 10% nei mercati dei comuni in classe XL e M, mentre per i due mercati di maggiori dimensioni, XXL, il tasso di crescita è del 6,2%. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 112 mila euro circa per il mercato di taglia S ai 185 mila euro per la taglia XXL.

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 20, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2018, ha superato i 50 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi circa il 71% della spesa di acquisto¹⁴. La quota di valore finanziato è minima al Centro, 67% circa, ed è massima nelle Isole, 80%.

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

¹⁴ Il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni compravendute rappresenta una *proxy* della misura media del *loan to value*. In effetti, tale rapporto, più che un risultato può essere assunto quale parametro della politica più o meno prudente seguita dal sistema creditizio. In altri termini, è il capitale erogato la risultante, almeno in parte, del parametro discrezionale del *loan to value* e dei valori medi delle abitazioni acquistate.

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

Area	Capitale 2018 miliardi €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
Nord-Ovest	13,2	5,9%	37,1%	130.200	-600
Nord-Est	7,2	13,0%	20,1%	119.800	700
Centro	8,7	10,7%	24,3%	141.700	200
Sud	4,5	8,5%	12,5%	112.600	1.200
Isole	2,1	9,4%	6,0%	108.200	300
Italia	35,7	9,0%	100%	126.500	200
Area (Capoluoghi)	Capitale 2018 miliardi €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
Nord-Ovest	4,7	4,7%	32,3%	147.100	-1.400
Nord-Est	2,3	12,4%	16,3%	125.000	1.200
Centro	5,0	9,8%	34,6%	161.100	600
Sud	1,5	7,6%	10,5%	125.200	100
Isole	0,9	7,7%	6,3%	115.500	900
Italia	14,4	8,2%	100%	142.200	0
Area (Non Capoluoghi)	Capitale 2018 miliardi €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
Nord-Ovest	8,6	6,6%	40,4%	122.600	-200
Nord-Est	4,8	13,3%	22,7%	117.400	500
Centro	3,7	11,8%	17,3%	121.800	100
Sud	2,9	9,0%	13,8%	107.100	1.700
Isole	1,2	10,6%	5,8%	103.300	0
Italia	21,3	9,5%	100%	117.700	300

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2018 per aree geografiche

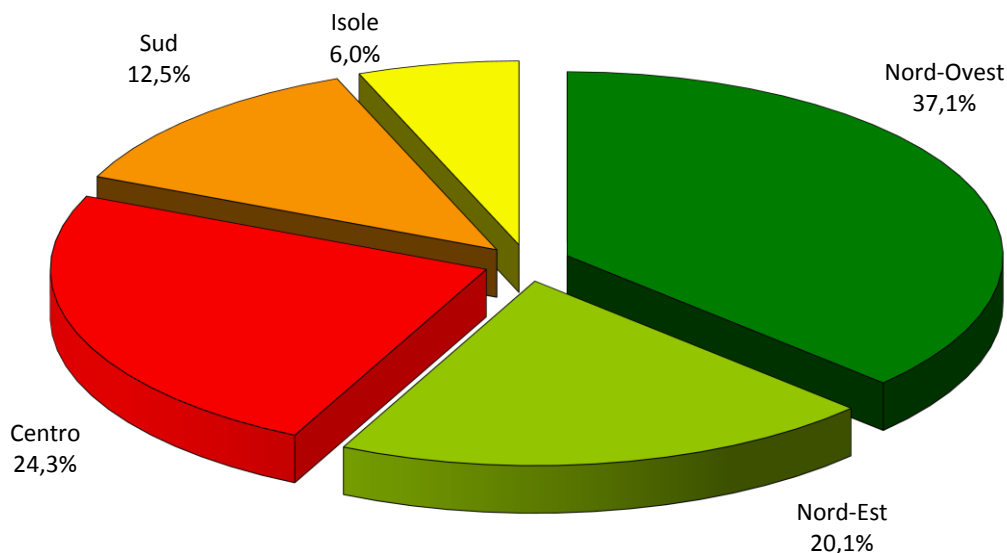


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

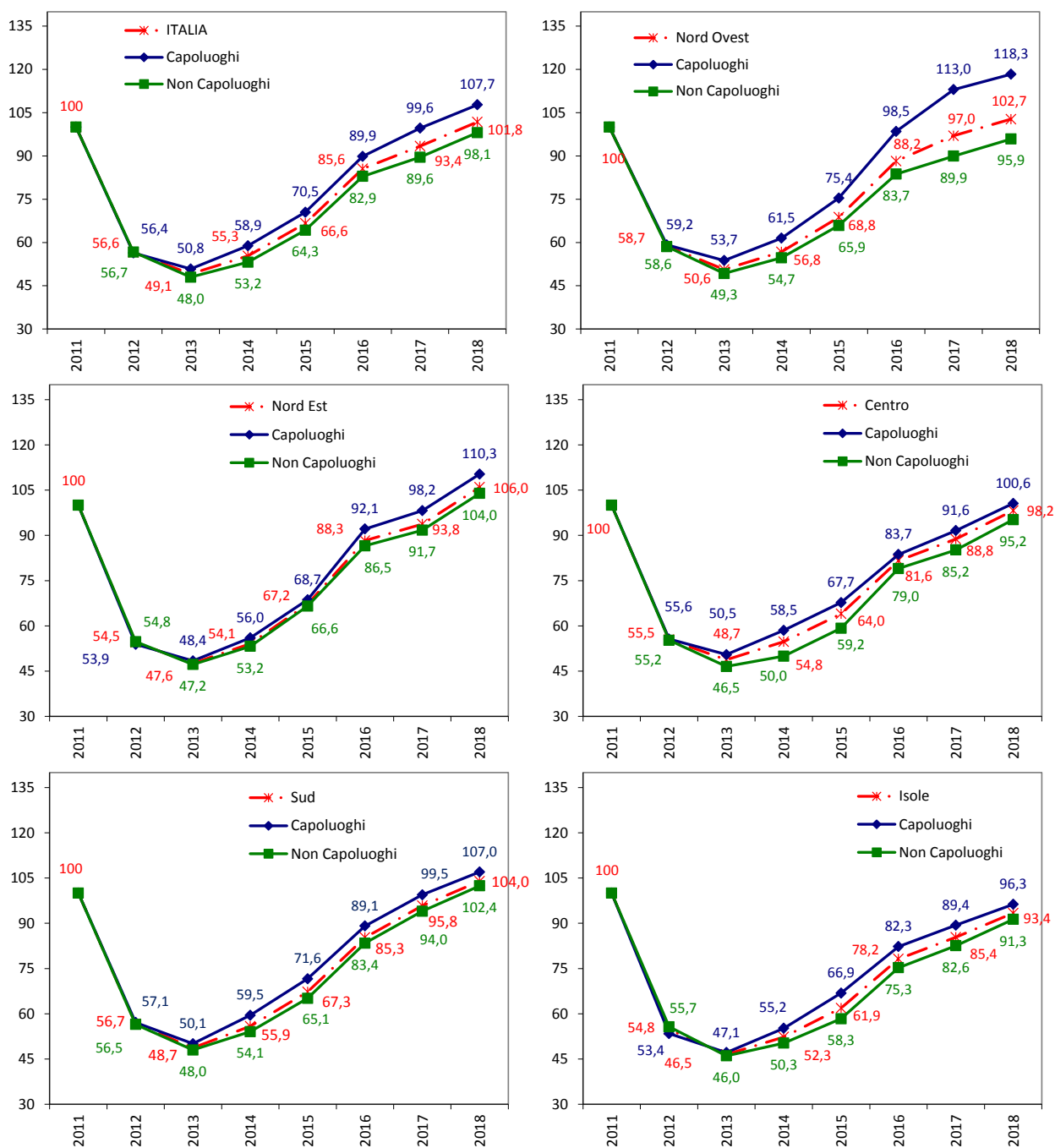


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

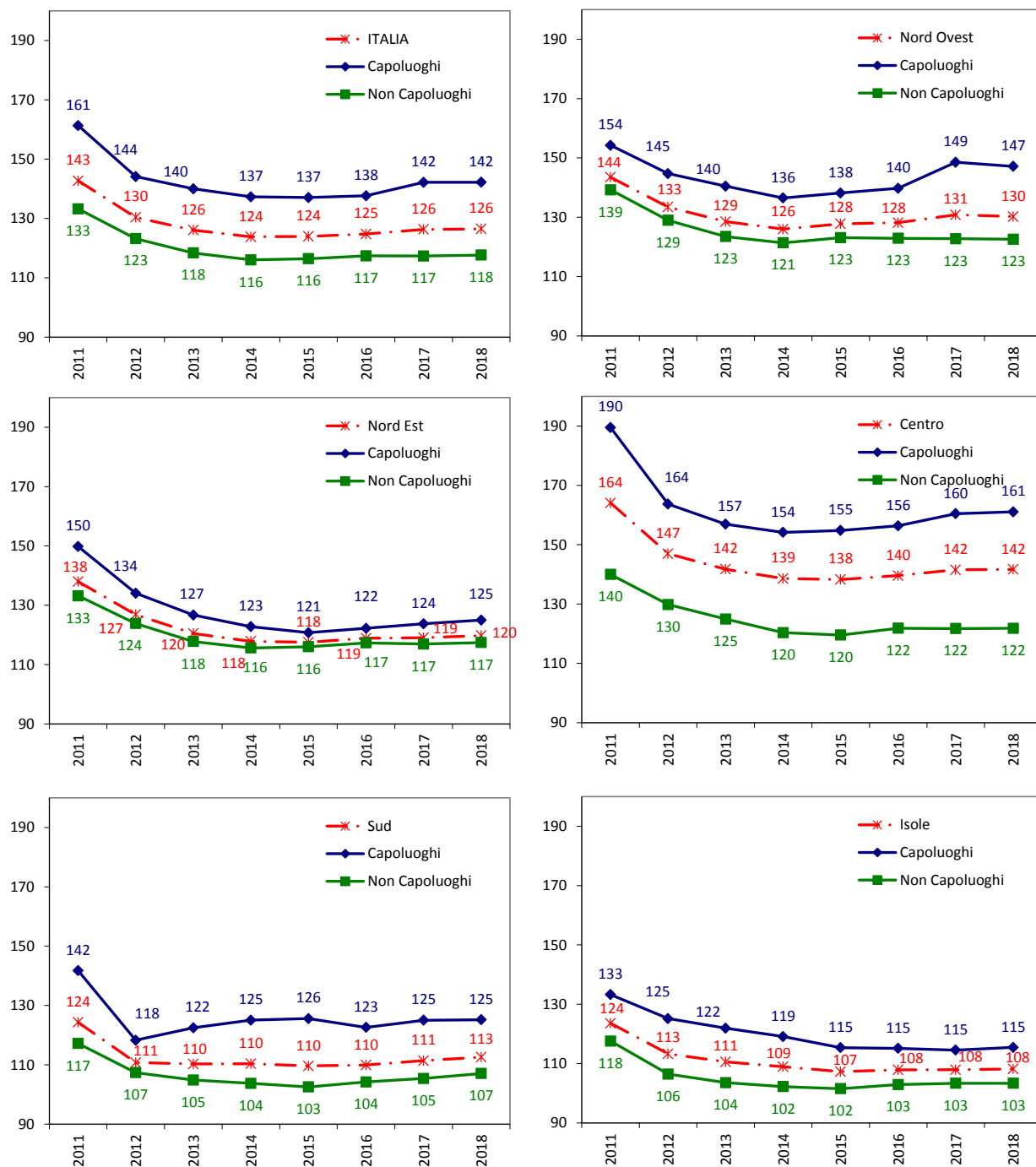


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2018 miliardi €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale per taglia	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
S	9,2	8,4%	25,9%	111.600	100
M	6,4	10,1%	17,9%	119.600	100
L	9,8	9,8%	27,3%	121.900	300
XL	4,4	10,5%	12,4%	129.600	2.800
XXL	5,9	6,2%	16,5%	184.900	-2.000
ITALIA	35,7	9,0%	100%	126.500	200

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2018 per taglie di mercato dei comuni

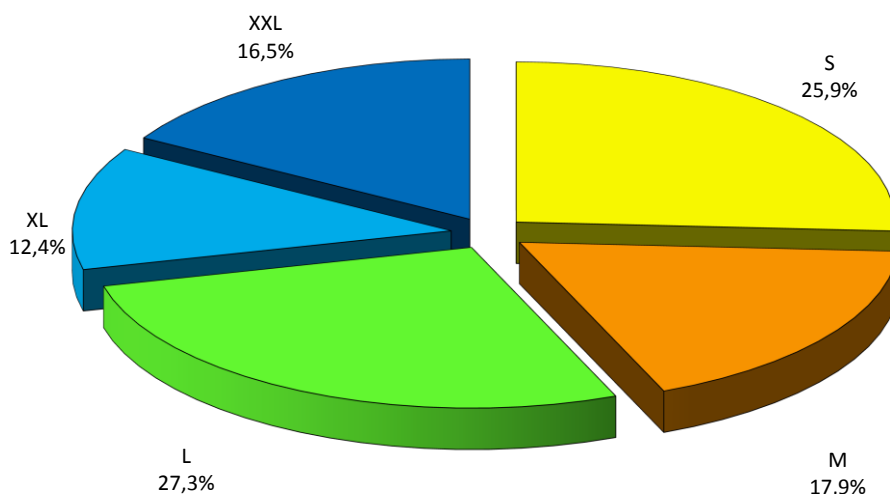


Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2018 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2018
Nord Ovest	18,7	37,4%	70,7%
Nord Est	10,2	20,3%	70,6%
Centro	12,9	25,7%	67,4%
Sud	5,7	11,3%	78,7%
Isole	2,7	5,3%	80,0%
Italia	50,1	100%	71,2%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2018 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2018
Nord Ovest	7,8	34,7%	59,7%
Nord Est	3,7	16,7%	62,7%
Centro	7,6	33,8%	65,7%
Sud	2,1	9,5%	70,9%
Isole	1,2	5,2%	77,7%
Italia	22,4	100%	64,2%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2018 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2018
Nord Ovest	10,9	39,5%	78,6%
Nord Est	6,4	23,3%	75,2%
Centro	5,3	19,1%	69,8%
Sud	3,5	12,7%	83,5%
Isole	1,5	5,4%	81,8%
Italia	27,7	100%	76,9%

2.4 Tasso medio e durata

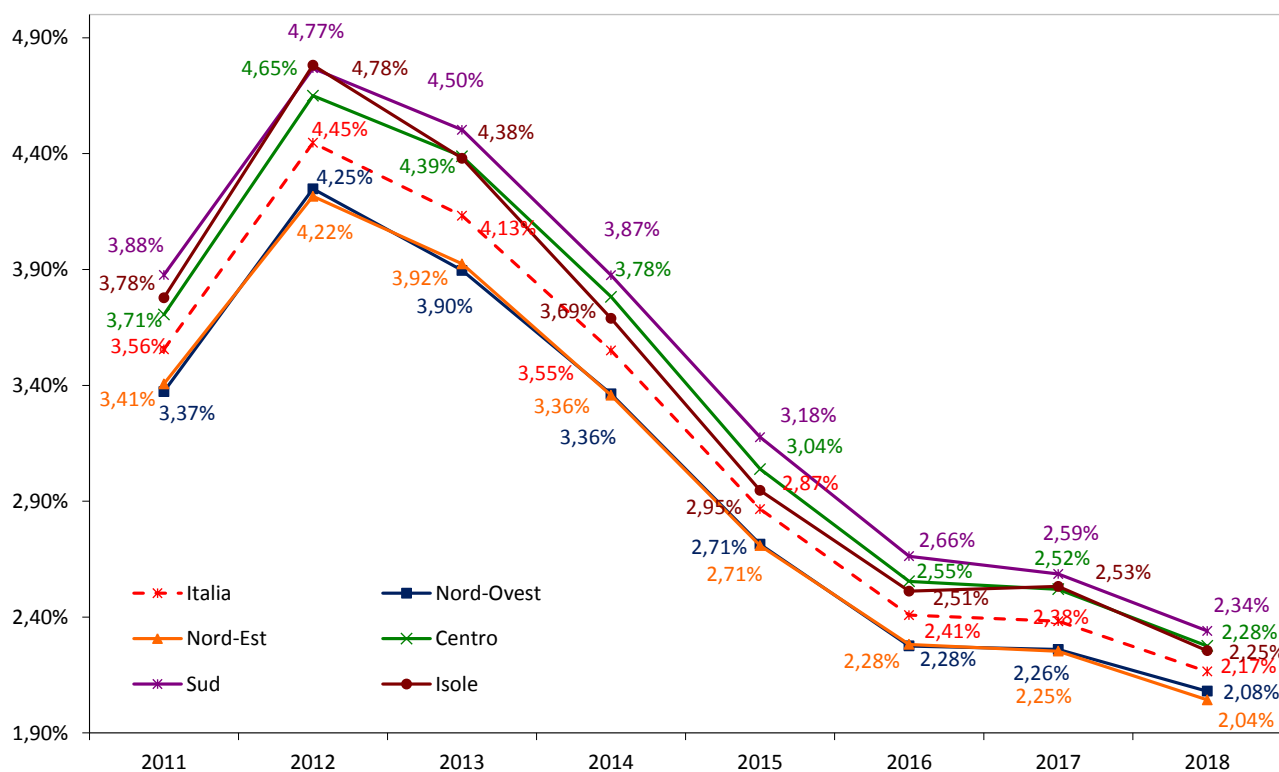
Nel 2018, il tasso¹⁵ medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni perde, rispetto al 2017, ulteriori 0,22 punti percentuali portandosi così al 2,17%, e segnando un nuovo minimo dall'inizio della serie storica. L'analisi per aree geografiche, Tabella 21, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,34%) e nelle Isole (2,25%), mentre i tassi più bassi, poco sopra il 2%, si registrano nelle regioni del Nord (2,04% al Nord Est e 2,08% al Nord Ovest). La durata media del mutuo¹⁶ è sostanzialmente ferma a 22,9 anni e risulta analoga tra le aree del paese (Figura 28).

In conseguenza della stabilità delle durate e del capitale medio unitario finanziato la diminuzione della rata media mensile, registrata nel 2018, è dovuta del tutto alla discesa dei tassi di interesse. La rata media si porta, infatti, a 585 euro mensili, in calo del 2,1% sul 2017. In considerazione dei livelli elevati di capitale unitario, nonostante la diminuzione del 2,4%, tra le aree del paese, la rata è massima e supera i 600 euro mensili solo al Centro (Figura 29).

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

Area	Tasso medio 2018	Differenza tasso medio 2017/18	Durata media 2018 anni	Differenza durata media 2017/18 anni	Rata media mensile 2018 €	Var% Rata media 2017/18
Nord Ovest	2,08%	-0,18	22,8	-0,1	€ 598	-2,0%
Nord Est	2,04%	-0,21	22,3	0,0	€ 557	-1,5%
Centro	2,28%	-0,25	23,8	0,0	€ 642	-2,4%
Sud	2,34%	-0,25	22,5	0,2	€ 537	-1,9%
Isole	2,25%	-0,28	22,5	-0,1	€ 511	-2,4%
ITALIA	2,17%	-0,22	22,9	0,0	€ 585	-2,1%

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



¹⁵ 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.

¹⁶ 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

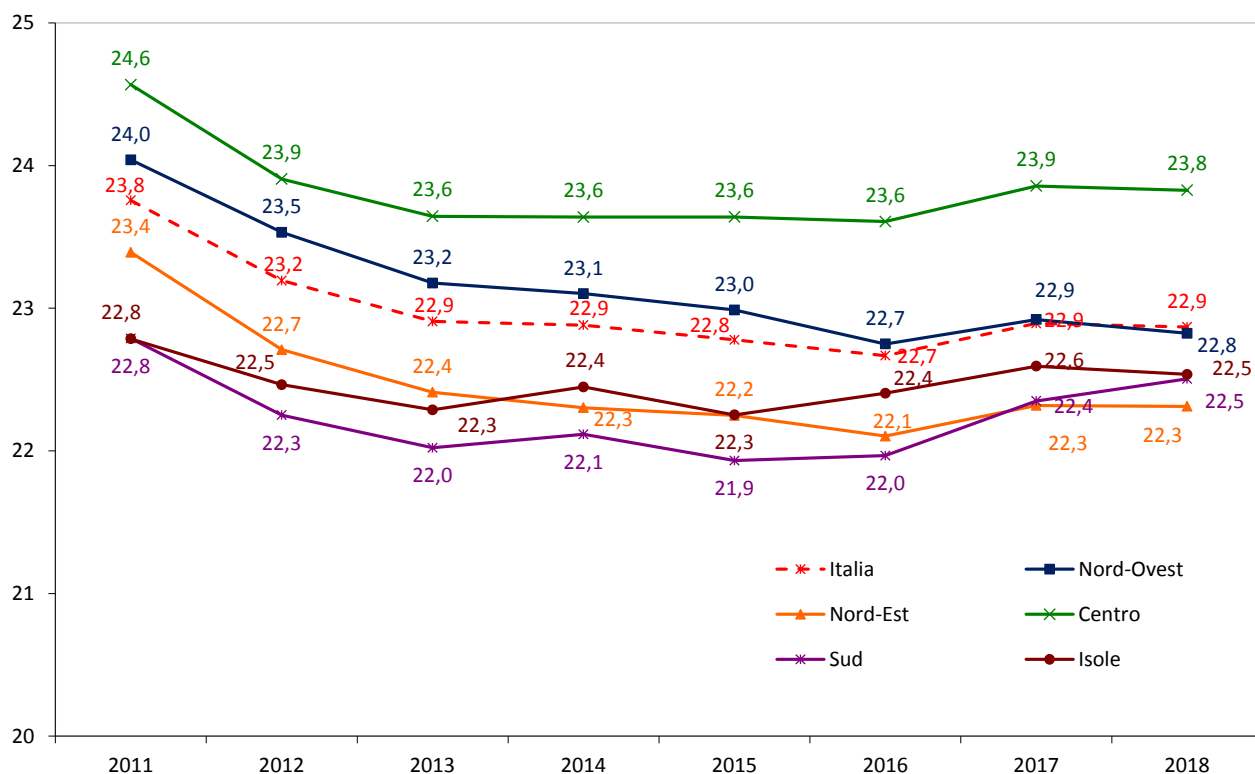
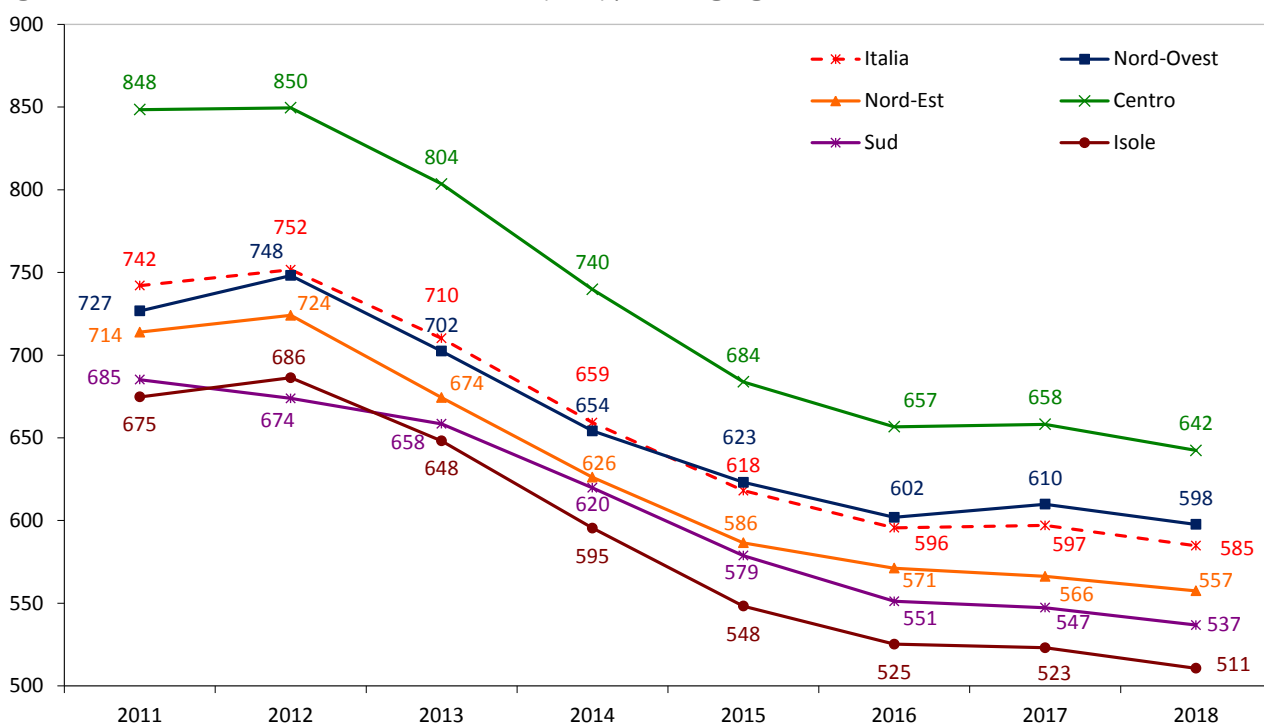


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3 Dati regionali

3.1 Le compravendite

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni (Tabella 22).

L'Emilia Romagna, che pesa per il 9% sul totale degli scambi del 2018, è la regione che realizza la maggiore crescita, +11,3%. Il tasso di recupero supera il 10% anche per le Marche, dove il numero di scambi rappresenta poco più del 2% del nazionale, ed è pari al 10% in Veneto che detiene una quota di circa il 9%. Le compravendite di alloggi crescono, con tassi intorno all'8%, anche in Sardegna, Toscana e Sicilia. In Lombardia, regione che da sola rappresenta il 20% degli scambi complessivi, il recupero del numero di abitazioni trasferite è del 6,5%. I rialzi più contenuti si osservano in Calabria e Liguria, poco sopra il 2%, e infine il tasso minimo si registra in Valle d'Aosta, +0,9%. L'unica regione a mostrare una flessione del mercato delle residenze è la Basilicata che perde, nel confronto con il 2017, quasi il 6% degli scambi.

In termini di dinamica del mercato, il valore dell'IMI si porta sopra il 2% per Lombardia, Emilia Romagna e Veneto, è poco inferiore al 2% in Toscana, Piemonte, Lazio e Liguria. Nelle regioni del Sud, l'IMI è ovunque inferiore al valore medio nazionale con la Puglia, che, tra queste, assume il valore massimo, 1,46%, seguita da Campania e Abruzzo, intorno a 1,20%, infine Basilica e Calabria non superano l'1%. Con l'unica eccezione della Basilicata, l'IMI risulta in aumento in tutte le regioni, con differenze che oscillano tra 0,18 punti percentuali del Veneto e lo 0,01 della Valle d'Aosta.

L'analisi delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà nel dettaglio regionale, riportata in Tabella 23, mostra come il lieve calo registrato a livello nazionale sia il risultato di andamenti discordi tra le regioni. Flessioni di questa tipologia di scambi si registrano in dieci regioni, con i tassi di calo più marcati in Calabria, -11,4%, Abruzzo, -9,3%, e Puglia, -8,6% e minimo nel Lazio, -1,8%. Tra le regioni che registrano un aumento dei trasferimenti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, i tassi di recupero superano il 10% in Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia e Umbria, sono intorno al 6% per Sardegna e Toscana e infine la crescita più contenuta si osserva in Lombardia, +2,3%.

La Tabella 24 riporta il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2018. Dei 94 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2018, quasi un quarto (22,6 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, in aumento del 5,3% rispetto al 2017. Rispetto al 2017, la regione con il tasso di crescita più elevato è l'Emilia Romagna che, con 8,5 mld guadagna il 10,1%, per contro flessioni di "fatturato" si osservano solo in Basilicata, -9,8% e il Liguria, -1,0%. Il fatturato medio per abitazione è elevato, superiore a 200 mila euro nel Lazio, in Toscana e in Liguria, mentre resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Molise e Basilicata. In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2018.

Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Regione	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Abruzzo	10.536	5,4%	1,8%	1,19%	0,06
Basilicata	3.358	-5,9%	0,6%	0,92%	-0,06
Calabria	11.486	2,5%	2,0%	0,84%	0,02
Campania	35.048	4,2%	6,1%	1,23%	0,05
Emilia Romagna	51.923	11,3%	9,0%	2,05%	0,20
Friuli Venezia Giulia	8.405	5,3%	1,5%	1,76%	0,08
Lazio	58.989	4,7%	10,2%	1,87%	0,08
Liguria	20.863	2,2%	3,6%	1,78%	0,03
Lombardia	123.372	6,5%	21,3%	2,22%	0,13
Marche	12.184	10,2%	2,1%	1,40%	0,13
Molise	2.221	5,3%	0,4%	0,96%	0,05
Piemonte	52.196	5,1%	9,0%	1,87%	0,09
Puglia	33.608	4,4%	5,8%	1,46%	0,06
Sardegna	13.504	8,2%	2,3%	1,32%	0,09
Sicilia	36.881	7,5%	6,4%	1,16%	0,08
Toscana	40.721	8,0%	7,0%	1,92%	0,14
Umbria	7.188	6,2%	1,2%	1,44%	0,08
Valle d'Aosta	1.687	0,9%	0,3%	1,25%	0,01
Veneto	54.477	10,0%	9,4%	2,07%	0,18
ITALIA	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10

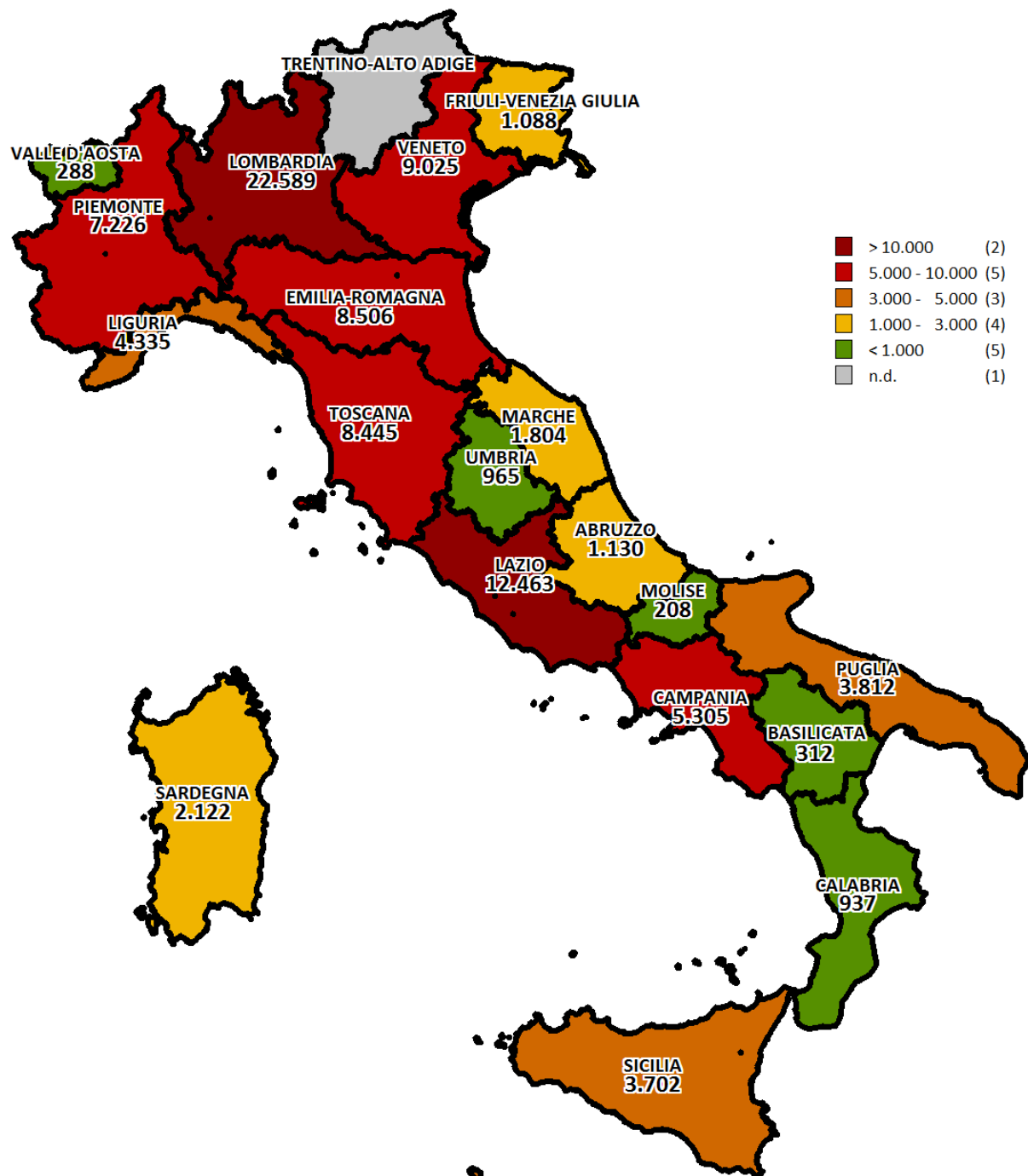
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2018	Var.% NTN _{np} 2017/18	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	443	-9,3%	1,9%
Basilicata	127	4,6%	0,5%
Calabria	420	-11,4%	1,8%
Campania	1.749	-4,1%	7,3%
Emilia Romagna	2.066	3,9%	8,6%
Friuli Venezia Giulia	278	12,2%	1,2%
Lazio	2.651	-1,8%	11,1%
Liguria	1.204	-4,8%	5,0%
Lombardia	4.361	2,3%	18,2%
Marche	565	-5,0%	2,4%
Molise	87	-4,0%	0,4%
Piemonte	2.063	-5,7%	8,6%
Puglia	1.224	-8,6%	5,1%
Sardegna	523	5,7%	2,2%
Sicilia	1.479	9,0%	6,2%
Toscana	2.006	5,5%	8,4%
Umbria	371	10,7%	1,5%
Valle d'Aosta	117	13,3%	0,5%
Veneto	2.217	-2,8%	9,3%
ITALIA	23.953	-0,4%	100,0%

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

Regione	Stima fatturato 2018 milioni €	Fatturato medio u.i. 2018 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Abruzzo	1.130	107.300	1,2%	3,4%	-2.200
Basilicata	312	92.800	0,3%	-9,8%	-3.900
Calabria	937	81.500	1,0%	3,2%	600
Campania	5.305	151.400	5,6%	3,8%	-700
Emilia Romagna	8.506	163.800	9,0%	10,1%	-1.700
Friuli Venezia Giulia	1.088	129.500	1,2%	5,7%	600
Lazio	12.463	211.300	13,2%	2,3%	-5.000
Liguria	4.335	207.800	4,6%	-1,0%	-6.500
Lombardia	22.589	183.100	24,0%	5,3%	-2.000
Marche	1.804	148.000	1,9%	9,5%	-1.000
Molise	208	93.700	0,2%	3,8%	-1.300
Piemonte	7.226	138.400	7,7%	4,9%	-300
Puglia	3.812	113.400	4,0%	4,0%	-400
Sardegna	2.122	157.100	2,3%	7,1%	-1.600
Sicilia	3.702	100.400	3,9%	5,7%	-1.700
Toscana	8.445	207.400	9,0%	4,5%	-6.900
Umbria	965	134.300	1,0%	6,7%	700
Valle d'Aosta	288	170.700	0,3%	1,3%	500
Veneto	9.025	165.700	9,6%	9,1%	-1.300
ITALIA	94.261	162.900	100,0%	5,2%	-2.100

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2018 nelle regioni italiane



3.2 I mutui ipotecari

Nel 2018, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è in crescita in tutte le regioni, con Emilia Romagna e Veneto che fanno registrare i rialzi più sostenuti, poco sotto il 14% (Tabella 25). In Lombardia gli acquisti di abitazioni con ipoteca, che pesano per il 24% sul totale nazionale, sono cresciuti del 7,4% rispetto al 2017. Nel Lazio, in Veneto e in Sardegna l'aumento di NTN IP è tra il 9% e il 10%, Friuli Venezia Giulia e Basilicata mostrano gli aumenti più modesti e infine l'unica variazione negativa, seppure contenuta sotto l'1%, si osserva in Valle d'Aosta.

In termini di incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, sono le regioni che rappresentano la maggior quota di NTN IP, sul totale nazionale, a mostrare un'incidenza superiore al valore medio nazionale (Figura 31). Sono, infatti, Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Toscana e Lazio che insieme rappresentano più del 60% del NTN IP ad avere un'incidenza sopra il 50% anche se il Friuli Venezia Giulia con una modesta quota di NTN IP (1,6%) raggiunge un'incidenza (56,3%) analoga a quella osservata in Lombardia. Le incidenze minori si registrano nelle regioni del Sud, con la Calabria che si ferma poco sotto il 30%, Basilicata, Molise e Sicilia con percentuali tra il 35% e il 38% ed è piuttosto bassa in Valle d'Aosta dove non supera il 40%. L'incidenza risulta quasi ovunque in crescita con guadagni sopra i due punti percentuali per Toscana, Campania e Lazio, è piuttosto stabile su percentuali analoghe a quelle del 2017 per la maggior parte delle regioni e in lievi diminuzioni in Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Valle d'Aosta e Umbria.

L'analisi dell'ammontare di capitale erogato nel 2018, nel dettaglio regionale, riportato in (Tabella 26), evidenzia tassi di variazione in linea con quanto visto per il NTN IP. I rialzi più sostenuti si osservano in Emilia Romagna e Toscana dove il capitale finanziato per l'acquisto dell'abitazione è cresciuto del 14,8% rispetto al 2017; con un aumento del 13% segue il Veneto e sopra il 10% si collocano anche Campania e Sardegna. Unica eccezione è rappresentata dalla Valle d'Aosta, dove a fronte del lieve calo del NTN IP, - 0,7%, il capitale erogato è diminuito del 6,2%.

Il valore del capitale unitario di ciascuna regione, mostrato nella stessa tabella, riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni che si apprezzano tra le stesse. Nel 2018, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (156 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 90 mila euro in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, ovunque ancora in lieve discesa, risulta più basso del valore medio nazionale in tutte le regioni del Nord (Tabella 27). Un tasso inferiore al 2,17% si osserva anche in Toscana mentre i valori più alti si registrano per tutte le altre regioni, con il massimo osservato in Calabria (2,42%).

La diminuzione dei tassi, la stabilità delle durate e capitali unitari analoghi o in lieve calo rispetto al 2017 determinano un valore della rata che, nel 2018, risulta in calo in tutte le regioni.

A causa degli elevati livelli di prezzo delle abitazioni, il Lazio dove sono erogati capitali medi unitari più elevati, mostra il valore massimo della rata iniziale, circa 700 euro mensili. La rata mensile si tiene sotto i 500 euro mensili in Abruzzo, Molise, Calabria e Umbria.

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

Regione	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN IP per Regione	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
Abruzzo	4.316	8,3%	1,5%	42,5%	1,0
Basilicata	1.138	2,3%	0,4%	35,0%	1,8
Calabria	3.233	4,1%	1,1%	29,1%	0,2
Campania	15.589	9,4%	5,5%	46,1%	2,2
Emilia Romagna	27.535	13,8%	9,8%	55,3%	1,4
Friuli Venezia Giulia	4.489	3,3%	1,6%	56,3%	-0,8
Lazio	31.252	9,2%	11,1%	54,5%	2,1
Liguria	9.461	3,6%	3,4%	46,6%	1,0
Lombardia	66.756	7,4%	23,7%	56,6%	0,6
Marche	5.652	9,8%	2,0%	48,8%	0,6
Molise	757	8,6%	0,3%	34,9%	0,8
Piemonte	24.846	5,1%	8,8%	49,7%	-0,2
Puglia	14.604	5,9%	5,2%	45,2%	0,8
Sardegna	5.990	10,0%	2,1%	46,5%	1,1
Sicilia	13.747	8,7%	4,9%	38,3%	0,5
Toscana	20.886	13,6%	7,4%	53,2%	2,6
Umbria	3.394	6,0%	1,2%	48,8%	-1,0
Valle D'Aosta	644	-0,7%	0,2%	39,7%	-0,8
Veneto	27.911	12,5%	9,9%	53,7%	1,1
Italia	282.199	8,8%	100%	50,7%	1,1

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

Regione	Capitale 2018 milioni €	Var.% Capitale 2017/18	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
Abruzzo	438,0	8,8%	1,2%	101.500	400
Basilicata	111,6	2,2%	0,3%	98.100	-100
Calabria	296,6	5,8%	0,8%	91.700	1.500
Campania	1.993,6	10,6%	5,6%	127.900	1.300
Emilia Romagna	3.366,5	14,8%	9,4%	122.300	1.100
Friuli Venezia Giulia	489,3	1,9%	1,4%	109.000	-1.500
Lazio	4.874,3	8,9%	13,7%	156.000	-400
Liguria	1.140,6	1,9%	3,2%	120.600	-2.000
Lombardia	9.229,8	6,8%	25,9%	138.300	-800
Marche	635,8	9,2%	1,8%	112.500	-600
Molise	69,7	2,8%	0,2%	92.100	-5.200
Piemonte	2.782,8	5,3%	7,8%	112.000	100
Puglia	1.554,1	7,1%	4,4%	106.400	1.200
Sardegna	678,7	10,3%	1,9%	113.300	300
Sicilia	1.456,6	8,9%	4,1%	106.000	200
Toscana	2.817,9	14,8%	7,9%	134.900	1.400
Umbria	340,5	6,1%	1,0%	100.300	100
Valle D'Aosta	91,9	-6,2%	0,3%	142.700	-8.500
Veneto	3.323,8	13,0%	9,3%	119.100	600
Italia	35.692,1	9,0%	100%	126.500	200

Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2018 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

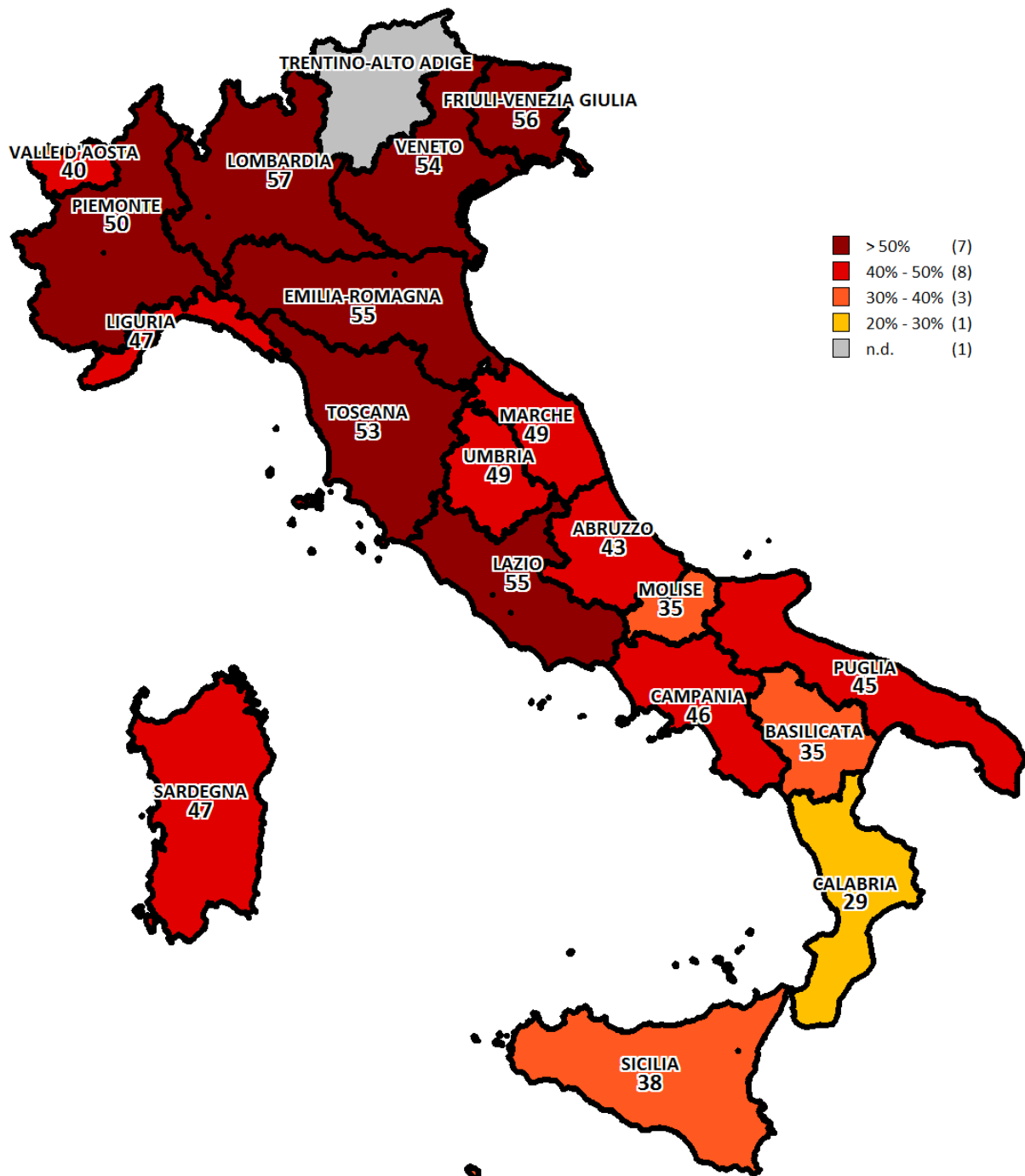


Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

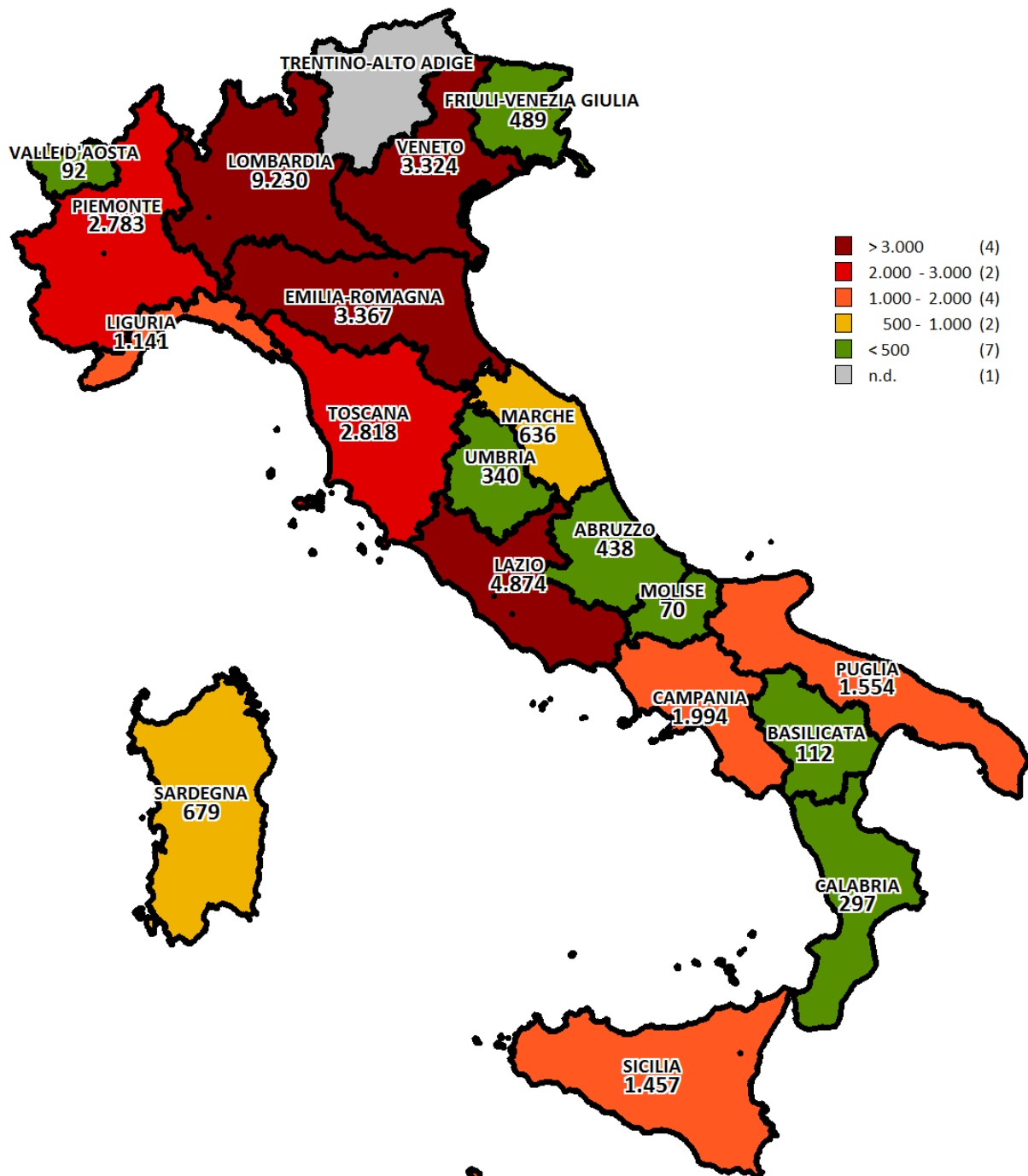


Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2018	Differenza tasso medio 2017/18	Durata media 2018 anni	Differenza durata media 2017/18 anni	Rata media mensile 2018 €	Var% Rata media 2017/18
Abruzzo	2,32%	-0,11	21,5	0,2	€ 499	-1,3%
Basilicata	2,38%	-0,17	20,3	0,0	€ 508	-1,7%
Calabria	2,42%	-0,24	20,5	0,3	€ 473	-1,9%
Campania	2,33%	-0,28	23,1	0,1	€ 597	-2,2%
Emilia Romagna	2,03%	-0,21	22,3	0,1	€ 570	-1,6%
Friuli Venezia Giulia	2,10%	-0,21	21,8	-0,1	€ 521	-3,2%
Lazio	2,37%	-0,27	24,4	0,0	€ 702	-3,2%
Liguria	2,01%	-0,21	21,8	-0,1	€ 569	-3,3%
Lombardia	2,08%	-0,17	23,3	-0,1	€ 625	-2,0%
Marche	2,24%	-0,13	22,1	-0,3	€ 538	-0,8%
Molise	2,21%	-0,32	21,2	0,1	€ 453	-8,5%
Piemonte	2,11%	-0,20	22,0	-0,1	€ 530	-1,5%
Puglia	2,35%	-0,25	22,8	0,2	€ 502	-1,9%
Sardegna	2,40%	-0,16	23,7	-0,2	€ 524	-0,9%
Sicilia	2,19%	-0,33	22,1	0,0	€ 505	-3,0%
Toscana	2,16%	-0,23	23,7	0,1	€ 606	-1,6%
Umbria	2,21%	-0,26	22,3	-0,5	€ 475	-0,8%
Valle D'Aosta	2,16%	-0,02	23,5	0,1	€ 647	-6,2%
Veneto	2,04%	-0,21	22,5	-0,1	€ 551	-1,4%
Italia	2,17%	-0,22	22,9	0,0	€ 585	-2,1%

4 Le principali città

4.1 Le compravendite

Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane (Tabella 28) confermano una dinamica espansiva priva di eccezioni: da Bologna (+10,5%) a Roma (+3%), tutte fanno segnare un incremento dei volumi rispetto al 2017.

Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati “relativi”, ovvero rapportati agli *stock* (IMI): le città più dinamiche, dopo Milano (unica con IMI superiore al 3%), risultano in questo caso Torino, Firenze e Bologna, con IMI rispettivamente pari a 2,69%, 2,63% e 2,62%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite (NTN superiore a 32.000 unità).

Per quanto gli altri comuni appartenenti alle otto province (esclusi, quindi, i capoluoghi), il mercato più dinamico permane quello di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 34.891), sia in termini relativi (IMI pari al 2,59%); i tassi di crescita più alti si sono registrati nei territori di Bologna (+13,5%) e Firenze (+12,7%), mentre il territorio genovese risulta l'unica delle aggregazioni territoriali rilevate che presenta un tasso negativo (-0,5% il NTN, -0,01 l'IMI).

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN (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, si sia osservato, a partire dal 2007 e, in alcuni casi, già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo), un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite è proseguita fino al 2008 e si è attenuata nel 2009; nel 2010, con l'eccezione di Bologna, l'andamento negativo si è invertito. Dopo che nel 2011 il segno era diventato positivo in tutte le città, nel 2012 nessuna è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare, 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 di calo, 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.

Nella Tabella 29 è riportato il numero di abitazioni compravendute nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento alla tipologia dimensionale: i dati non suggeriscono tendenze di carattere generale, aderendo evidentemente alle differenti specificità espresse dai contesti locali.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 30) risulta pari a 90,8 m². In dettaglio, nel 2018, la superficie media delle abitazioni scambiate resta relativamente contenuta ed in diminuzione rispetto all'anno precedente nelle città di Torino (84,6 m²) e di Milano (82,6 m²), mentre il valore più elevato, nonché in aumento rispetto al 2017, si è registrato a Palermo, con 107,4 m². 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, 112,9 m² circa; l'unica eccezione è rappresentata da Genova, le cui superfici medie sono di poco inferiori in provincia (94,8 m²) rispetto alla città (96 m²).

In Figura 35 sono mostrate le preferenze di acquisto nelle maggiori città: la tipologia più compravenduta in sette delle otto grandi città è l'abitazione con superficie compresa tra 50 m² e 85 m², mentre l'unica eccezione continua ad essere rappresentata da Palermo, dove prevale la fascia compresa tra 85 m² e 115 m².

Nelle otto città analizzate si è concentrato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente ad oltre 25 miliardi di euro, in aumento del 2,5% rispetto al 2017 (Tabella 31); l'unica città a segnare un calo è Genova (-1,1%).

Milano è invece la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 313.500 euro circa, seguita da Firenze, con un valore medio di 271.700 euro, e Roma, con un valore medio di 265.000 euro circa; delle otto città, l'unica che, in controtendenza, segna un aumento del fatturato medio è Torino.

Analizzando i relativi territori provinciali, invece, sono Genova e Firenze a registrare il fatturato medio più alto (rispettivamente 245.500 e 213.000 euro); anche in questo caso risultano in controtendenza Genova,

relativamente al fatturato complessivo (-4,3%), e Torino, per quanto riguarda il fatturato medio (unico in crescita rispetto al 2017).

La Tabella 32, infine, illustra i dati relativi alle compravendite del diritto di nuda proprietà: si segnala il caso di Palermo, dove coesistono il tasso di crescita maggiore tra gli otto capoluoghi (+25,8%) ed il tasso negativo più rilevante tra i comuni non capoluogo (-15,5%).

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

Città	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ROMA	32.088	3,0%	31,6%	2,24%	0,06
MILANO	24.521	3,4%	24,1%	3,06%	0,09
TORINO	13.508	4,3%	13,3%	2,69%	0,11
NAPOLI	7.598	5,9%	7,5%	1,74%	0,09
GENOVA	7.108	3,6%	7,0%	2,17%	0,08
PALERMO	5.526	7,7%	5,4%	1,71%	0,12
BOLOGNA	5.901	10,5%	5,8%	2,62%	0,24
FIRENZE	5.366	3,9%	5,3%	2,63%	0,09
TOTALE	101.616	4,2%	100%	2,39%	0,09
Resto provincia	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ROMA	15.249	6,1%	15,2%	1,92%	0,10
MILANO	34.891	7,0%	34,9%	2,59%	0,16
TORINO	16.671	5,8%	16,7%	1,98%	0,10
NAPOLI	11.458	3,7%	11,5%	1,23%	0,04
GENOVA	3.393	-0,5%	3,4%	1,49%	-0,01
PALERMO	3.966	9,1%	4,0%	0,98%	0,08
BOLOGNA	7.694	13,5%	7,7%	2,24%	0,26
FIRENZE	6.673	12,7%	6,7%	2,12%	0,23
TOTALE	99.996	6,9%	100%	1,92%	0,12

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

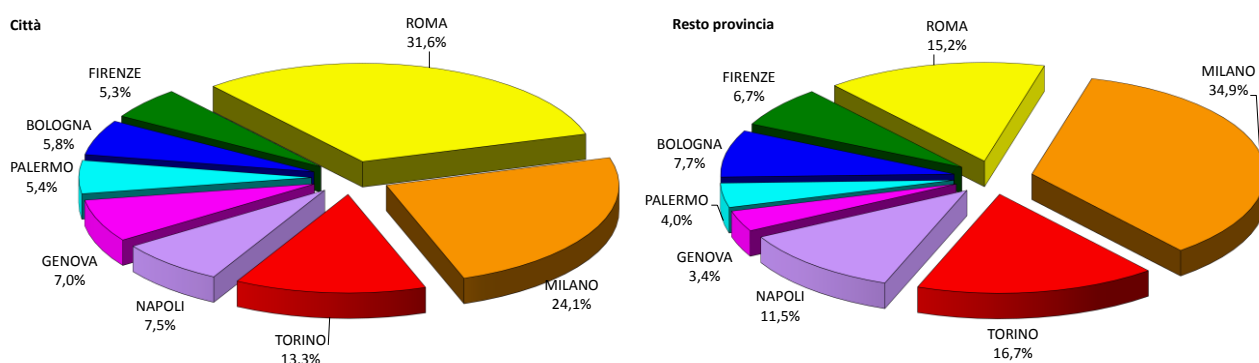


Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province

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

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	2.907	12.943	9.150	4.044	3.043	32.088
MILANO	5.005	10.368	5.148	2.169	1.831	24.521
TORINO	1.995	6.179	3.229	1.163	943	13.508
NAPOLI	1.201	2.196	2.160	1.214	827	7.598
GENOVA	423	2.760	2.365	910	651	7.108
PALERMO	544	1.261	1.522	1.270	930	5.526
BOLOGNA	798	2.437	1.591	611	466	5.901
FIRENZE	595	1.904	1.514	735	618	5.366
TOTALE	13.467	40.046	26.680	12.116	9.308	101.616
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	1.477	5.803	4.118	2.050	1.801	15.249
MILANO	2.651	13.770	10.659	4.289	3.522	34.891
TORINO	993	5.261	4.817	2.274	3.325	16.671
NAPOLI	997	2.489	3.814	2.506	1.653	11.458
GENOVA	360	1.289	970	419	355	3.393
PALERMO	452	969	984	815	746	3.966
BOLOGNA	409	2.548	2.436	1.085	1.216	7.694
FIRENZE	355	1.945	1.993	1.175	1.205	6.673
TOTALE	7.694	34.075	29.791	14.613	13.823	99.996

Var % 2017/18 Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	-1,3%	0,3%	7,4%	5,5%	2,9%	3,0%
MILANO	13,2%	0,7%	2,1%	2,9%	-1,4%	3,4%
TORINO	10,7%	2,8%	6,7%	-1,4%	0,9%	4,3%
NAPOLI	15,8%	4,4%	5,5%	5,5%	-0,9%	5,9%
GENOVA	6,5%	2,0%	3,5%	2,6%	11,3%	3,6%
PALERMO	1,5%	5,6%	7,6%	13,1%	7,8%	7,7%
BOLOGNA	16,8%	9,1%	10,2%	11,6%	7,4%	10,5%
FIRENZE	4,5%	5,2%	0,8%	8,2%	2,1%	3,9%
TOTALE	8,7%	2,0%	5,5%	5,3%	2,6%	4,2%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	12,9%	3,6%	5,6%	4,1%	13,0%	6,1%
MILANO	11,9%	8,8%	5,9%	6,2%	1,0%	7,0%
TORINO	-1,9%	3,4%	8,1%	7,8%	7,4%	5,8%
NAPOLI	-2,8%	0,2%	8,1%	4,8%	1,8%	3,7%
GENOVA	-2,8%	-0,3%	0,9%	0,5%	-3,9%	-0,5%
PALERMO	16,2%	11,3%	3,5%	9,4%	9,6%	9,1%
BOLOGNA	36,5%	12,2%	12,1%	15,1%	11,4%	13,5%
FIRENZE	16,4%	17,0%	10,7%	12,9%	8,5%	12,7%
TOTALE	8,7%	6,7%	7,0%	7,0%	5,9%	6,9%

Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2018 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.010.060	93,8	1.492.694	97,9
MILANO	2.025.250	82,6	3.323.649	95,3
TORINO	1.143.152	84,6	1.863.436	111,8
NAPOLI	719.819	94,7	1.232.821	107,6
GENOVA	682.157	96,0	321.577	94,8
PALERMO	593.293	107,4	429.316	108,2
BOLOGNA	527.667	89,4	820.045	106,6
FIRENZE	525.886	98,0	753.470	112,9
TOTALE	9.227.287	90,8	10.237.009	102,4

Figura 35: Quote NTN 2018 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

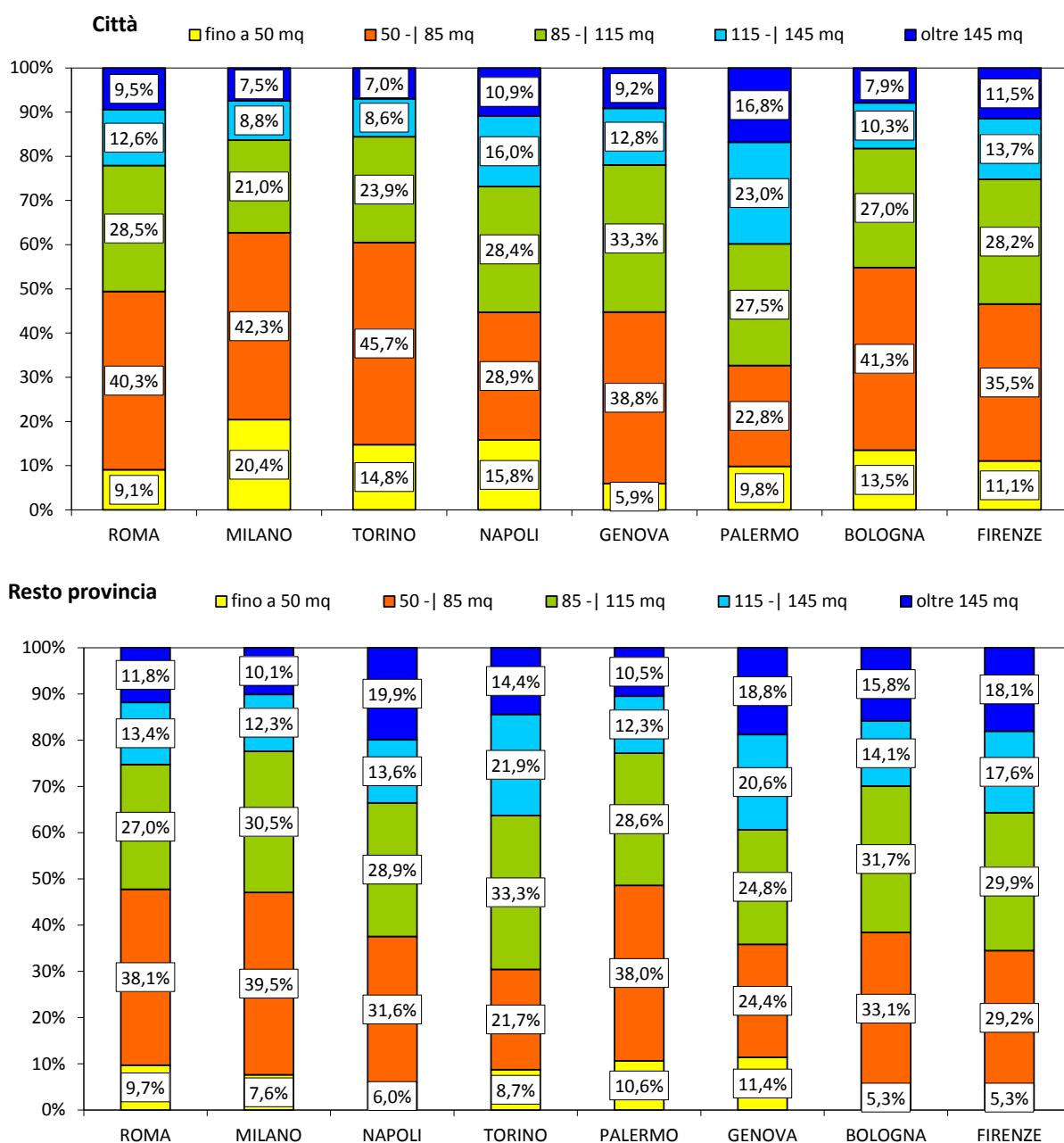


Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2018 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
ROMA	8.511	265.200	33,7%	0,9%	-5.400
MILANO	7.687	313.500	30,4%	2,6%	-2.400
TORINO	2.398	177.500	9,5%	4,3%	100
NAPOLI	1.588	209.000	6,3%	4,0%	-3.800
GENOVA	1.419	199.600	5,6%	-1,1%	-9.600
PALERMO	718	130.000	2,8%	5,2%	-3.100
BOLOGNA	1.475	250.000	5,8%	9,4%	-2.500
FIRENZE	1.458	271.700	5,8%	3,3%	-1.400
TOTALE	25.256	248.500	100%	2,5%	-4.100
Resto provincia	Stima fatturato 2018 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
ROMA	2.341	153.500	14,8%	4,7%	-2.100
MILANO	5.652	162.000	35,7%	5,7%	-2.000
TORINO	2.202	132.100	13,9%	6,3%	600
NAPOLI	1.767	154.200	11,1%	3,5%	-300
GENOVA	833	245.500	5,3%	-4,3%	-9.600
PALERMO	325	81.900	2,0%	7,0%	-1.600
BOLOGNA	1.311	170.400	8,3%	13,3%	-300
FIRENZE	1.421	213.000	9,0%	9,4%	-6.400
TOTALE	15.853	158.500	100%	5,7%	-1.800

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

Città	NTN np 2018	Var.% NTN np 2017/18	Quota NTN np
ROMA	1.484	-6,3%	33,6%
MILANO	952	5,5%	21,5%
TORINO	504	-7,5%	11,4%
NAPOLI	435	-13,3%	9,8%
GENOVA	295	-11,5%	6,7%
PALERMO	264	25,8%	6,0%
BOLOGNA	226	4,5%	5,1%
FIRENZE	262	16,5%	5,9%
TOTALE	4.421	-2,1%	100,0%
Resto provincia	NTN np 2018	Var.% NTN np 2017/18	Quota NTN np
ROMA	604	7,6%	17,1%
MILANO	867	2,7%	24,6%
TORINO	601	-3,7%	17,0%
NAPOLI	538	-7,3%	15,2%
GENOVA	223	-0,1%	6,3%
PALERMO	107	-15,5%	3,0%
BOLOGNA	293	11,4%	8,3%
FIRENZE	296	8,9%	8,4%
TOTALE	3.529	1,0%	100,0%

4.2 I mutui ipotecari

Nel 2018, nelle principali città, il 55% delle abitazioni acquistate da PF risulta assistito da mutuo ipotecario. La crescita degli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario è poco inferiore a quella riscontrata a livello nazionale, +7,3%, ed è poco più elevata nel resto delle province, +8,6% (Tabella 33). Tra le città Bologna spunta l'aumento più sostenuto, +12,3%, il rialzo del NTN IP è intorno all'8% a Roma, Firenze e Palermo, per le restanti città le abitazioni con mutuo salgono con tassi tra il 5% e il 6,5%.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 8,8 miliardi, facendo registrare un aumento, rispetto al 2017, del 7,4% (Tabella 34).

Anche in termini di capitali erogati Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli con circa 3,4 miliardi di euro erogati nella capitale e 2,4 miliardi a Milano in crescita dell'8,4% e del 3,4% rispettivamente. Rispetto al 2017, il capitale erogato è cresciuto con variazioni a doppia cifra per Bologna, +18,9% e Firenze, +13,7%.

Nonostante il lieve calo rispetto allo scorso anno, Milano resta la città, con il capitale unitario più elevato, più di 190 mila euro medi finanziati per acquistare un'abitazione.

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

Città	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
ROMA	18.813	8,2%	34,8%	60,1%	2,7
MILANO	13.089	6,3%	24,2%	55,9%	1,7
TORINO	6.556	5,6%	12,1%	50,8%	0,5
NAPOLI	3.390	6,5%	6,3%	45,9%	0,5
PALERMO	2.597	8,6%	4,8%	47,9%	0,0
GENOVA	3.812	5,0%	7,1%	54,4%	0,5
BOLOGNA	3.077	12,3%	5,7%	53,4%	0,7
FIRENZE	2.710	8,2%	5,0%	52,6%	1,2
Totale	54.044	7,3%	100%	55,0%	1,5
Resto provincia	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
ROMA	7.760	9,2%	14,1%	52,3%	1,1
MILANO	21.235	7,2%	38,6%	62,9%	0,4
TORINO	9.228	5,9%	16,8%	57,2%	0,1
NAPOLI	5.695	9,9%	10,4%	51,6%	2,8
PALERMO	1.396	9,5%	2,5%	35,8%	0,2
GENOVA	1.457	0,4%	2,7%	44,0%	0,4
BOLOGNA	4.335	16,2%	7,9%	57,9%	0,9
FIRENZE	3.837	15,1%	7,0%	59,4%	1,5
Totale	54.942	8,6%	100%	56,7%	0,9

Figura 36: Quote NTN IP 2018 per le principali città e resto provincia

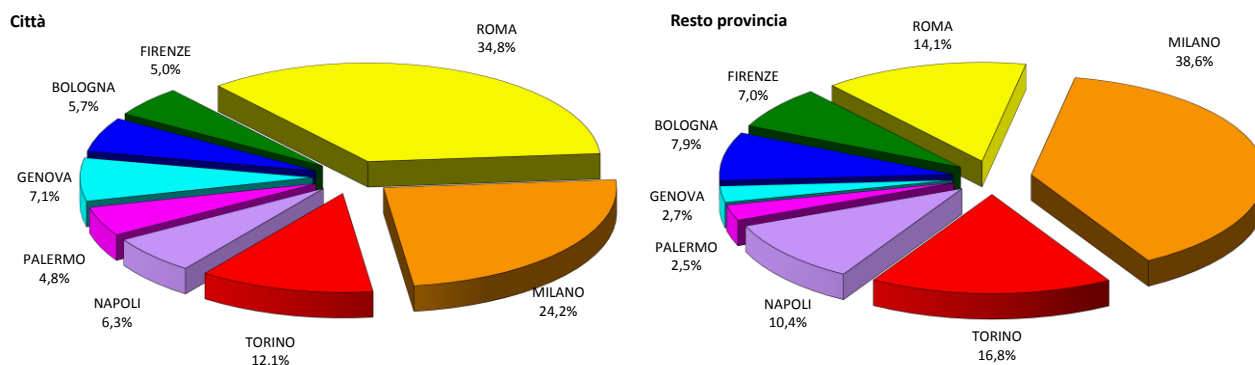
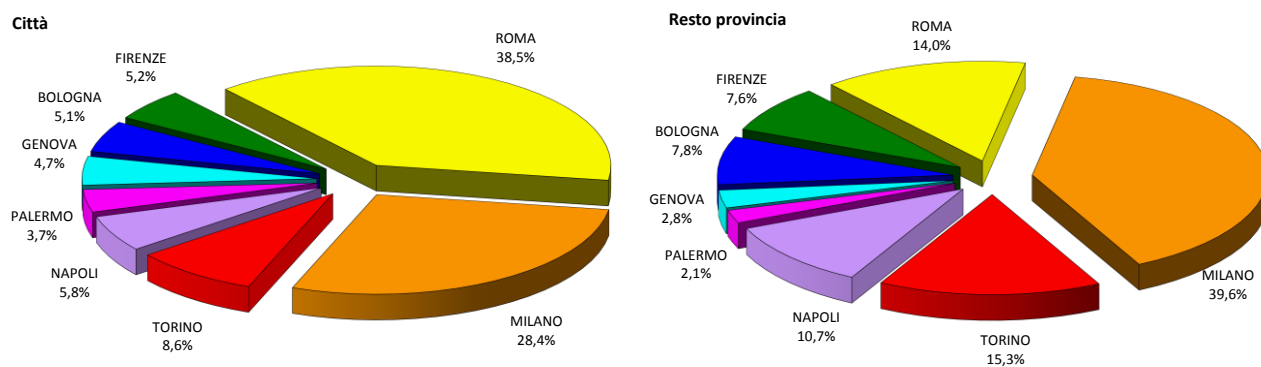


Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2018 milioni €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
ROMA	3.394	8,4%	38,5%	180.400	400
MILANO	2.505	3,4%	28,4%	191.400	-5.400
TORINO	759	9,1%	8,6%	115.700	3.700
NAPOLI	515	6,3%	5,8%	152.000	-300
PALERMO	323	8,6%	3,7%	124.500	-100
GENOVA	411	3,5%	4,7%	107.800	-1.500
BOLOGNA	446	18,9%	5,1%	144.900	8.100
FIRENZE	460	13,7%	5,2%	169.600	8.200
Totale	8.812	7,4%	100%	163.100	100
Resto provincia	Capitale 2018 milioni €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
ROMA	970	8,4%	14,0%	125.000	-800
MILANO	2.738	6,6%	39,6%	128.900	-800
TORINO	1.057	5,1%	15,3%	114.500	-900
NAPOLI	739	12,0%	10,7%	129.800	2.500
PALERMO	145	6,5%	2,1%	103.900	-3.000
GENOVA	197	-7,1%	2,8%	135.000	-10.900
BOLOGNA	539	18,0%	7,8%	124.300	1.800
FIRENZE	528	17,9%	7,6%	137.700	3.200
Totale	6.913	8,3%	100%	125.800	-300

Figura 37: Quote capitale erogato 2018 per le principali città e resto provincia



5 Le locazioni

Nel 2018 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato pari a 1.682.817, lo 0,7% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato oltre 2 milioni di immobili.

Dalla Tabella 35 si ricava che, con riferimento ai soli immobili locati per intero, le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.377.364, quasi l'80% del totale, sostanzialmente in linea con il dato dello scorso anno (+0.3%). Poco più di 360.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, in lieve diminuzione rispetto al 2017 (-1,7%).

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

	2016	2017	2018	var % 2017/18
AD USO ABITATIVO	1.384.328	1.373.091	1.377.364	0,3%
AD USO NON ABITATIVO	368.892	369.782	363.509	-1,7%
TOTALE	1.753.220	1.742.873	1.740.873	-0,1%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 35. Ciò per le ragioni che sono illustrate nel capitolo Fonti e criteri metodologici. In tale capitolo, cui si rimanda per ogni approfondimento, 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, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le nuove locazioni registrate nel 2018, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra l'89% e l'94% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno¹⁷. 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 parametri¹⁸ 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. 8¹⁹.

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 principali²⁰.

Nella Tabella 36 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2018, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2018

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2018 n.	IML ²¹ 2018 %	Superficie complessiva 2018 milioni m ²	Superficie media abitazione locata 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ORD_T	162.403	1,0%	13,0	80,4	900,0	69,0
ORD_L	499.100	3,2%	42,9	86,0	2.800,4	65,2
AGE_S	31.869	0,2%	2,8	87,1	211,9	76,4
AGE_C	219.884	1,4%	19,2	87,4	1.282,5	66,8
Totale	913.256	5,8%	78,0	85,3	5.194,9	66,6

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

Complessivamente le abitazioni locate nel 2018 ammontano a quasi il 6% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono poco più di 5 miliardi di euro di canone totale per circa 78 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 m² con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 66,6 €/m². La composizione del mercato degli affitti residenziali non presenta variazioni rilevanti rispetto allo scorso anno. Il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo perde qualche decimale di quota percentuale ma si conferma largamente come la tipologia contrattuale prevalente sia in termini di numero di abitazioni che di canone

¹⁷ Nel capitolo Fonti e criteri metodologici è illustrata la composizione della Base Dati delle abitazioni locate.

¹⁸ E' 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.

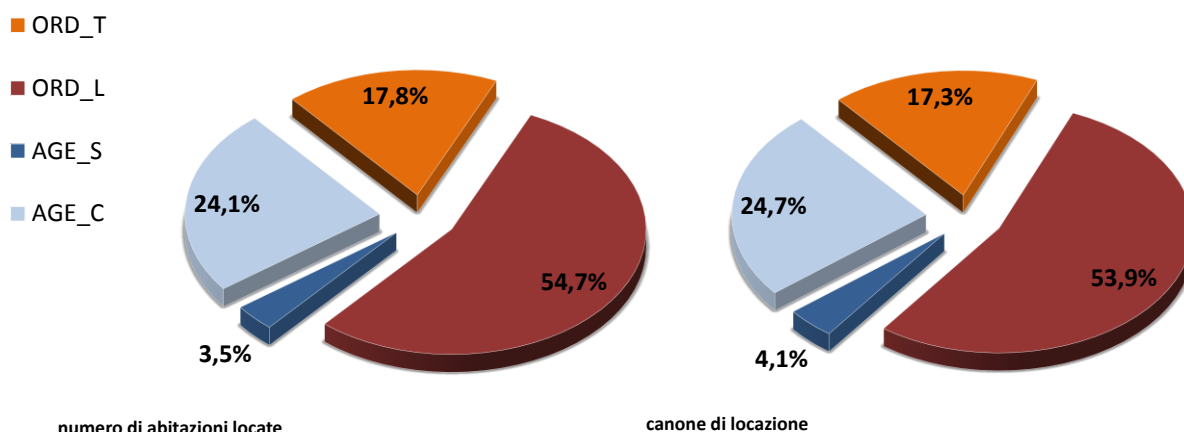
¹⁹ Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

²⁰ 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 2016 e disponibili nell'edizione in corso di pubblicazione (2019) de *Gli Immobili in Italia*.

²¹ L'IML viene calcolato in questo caso prendendo a riferimento lo *stock* immobiliare relativo ai soli comuni a.t.a

generato (Figura 38). Segue per importanza il segmento dell'agevolato concordato che, dopo gli incrementi registrati nel corso nei due anni precedenti, si stabilizza, con quasi 220.000 immobili locati nel 2018, su una quota di mercato pari a poco meno di un quarto del totale. Crescono in parallelo le due tipologie contratti di durata più breve e cioè i contratti transitori e, soprattutto, quelli agevolati per studenti confermando un trend già in atto nell'ultima rilevazione tanto nei volumi quanto nei valori monetari.

Figura 38: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2018



Il canone medio annuo per unità di superficie più elevato si conferma nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,4 €/m²), quello più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,2 €/m²).

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato delle locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa, dove sono di norma ubicati²² gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nella Tabella 37 e nella Figura 39 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. Si conferma ancora una volta, com'è peraltro ragionevole attendersi, che il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per entrambi i segmenti del mercato ordinario (79,3 e 78,5 €/m²) rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni, ma anche rispetto ai segmenti del mercato agevolato. L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, l'8% circa di cui 3,7% relativo al mercato dei contratti ordinari di lungo periodo.

²² Non si può *a priori* escludere che alcuni immobili agevolati siano in realtà localizzati in altri comuni, non a.t.a. L'eventuale erranea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

Tabella 37: Segmenti mercato delle locazioni - Flusso di abitazioni locате 2018 nei comuni alta tensione abitativa

Segmenti di mercato comuni alta tensione abitativa	Abitazioni locате 2018 n.	IML ²³ 2018 %	Superficie complessiva 2018 milioni m ²	Superficie media abitazione locata 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ORD_T a.t.a.	98.866	1,3%	7,8	78,7	611,0	78,5
ORD_L a.t.a.	281.407	3,7%	23,0	81,6	1.820,1	79,3
AGE_S	31.869	0,4%	2,8	87,1	211,9	76,4
AGE_C	219.884	2,9%	19,2	87,4	1.282,5	66,8
Totale	632.026	8,2%	52,7	83,4	3.925,6	74,5

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

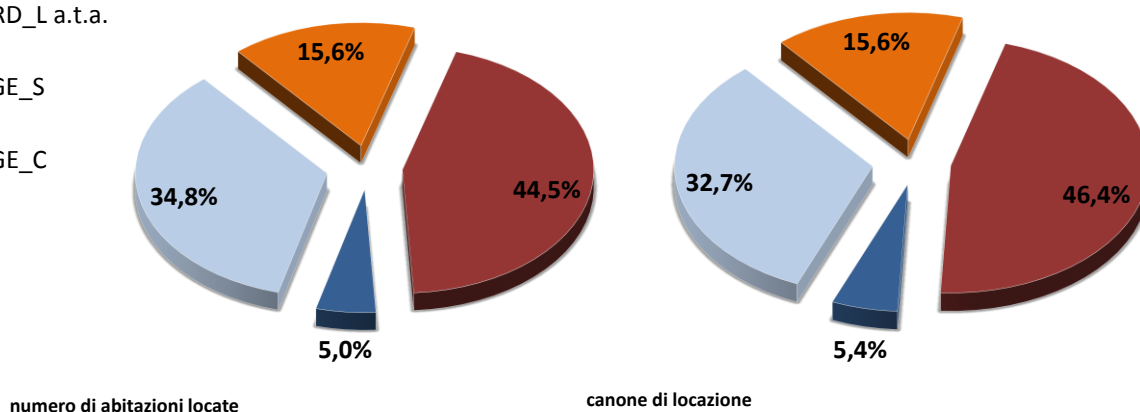
Figura 39: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2018 nei comuni a.t.a.

■ ORD_T a.t.a.

■ ORD_L a.t.a.

■ AGE_S

■ AGE_C



²³ L'IML viene calcolato in questo caso prendendo a riferimento lo stock immobiliare relativo ai soli comuni a.t.a

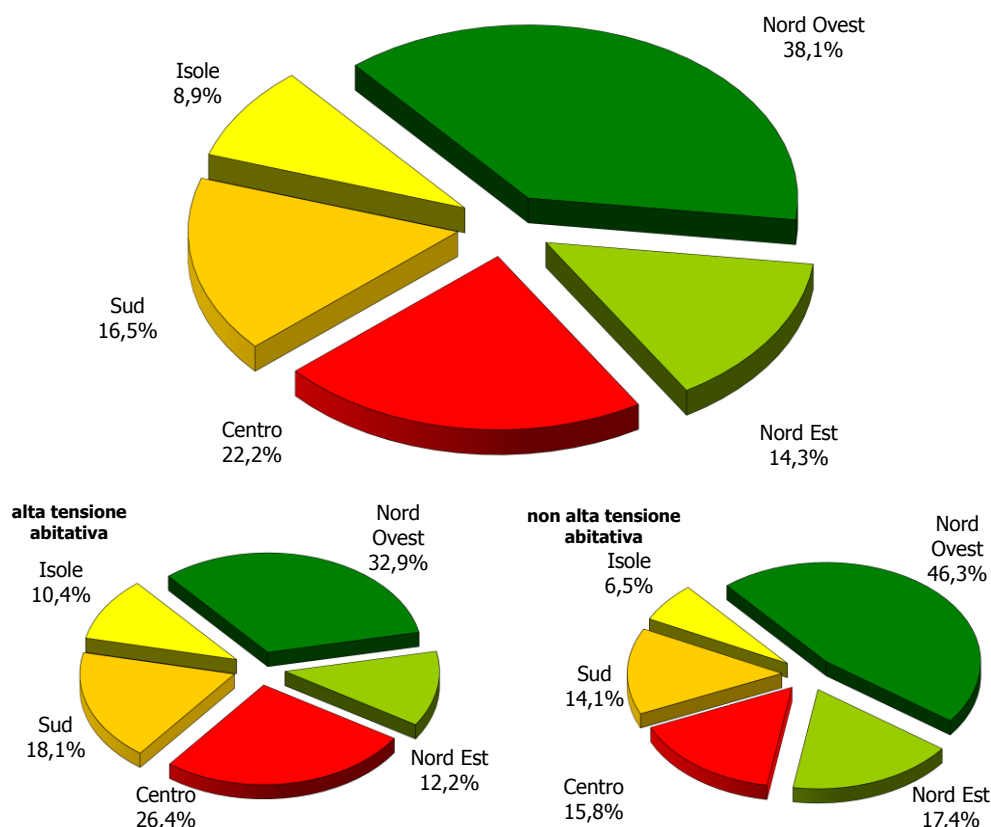
5.1 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2018 riguardano poco più di 160 mila abitazioni, vale a dire l'1% dello *stock* potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di oltre 13 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo ammonta a 900 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 70 €/m² (Tabella 38). Come già emerso in precedenti edizioni, notevole è lo scarto 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 80 €/m² con un picco superiore ai 96 €/m² nel Nord Ovest. In questa stessa area territoriale si registra il massimo dinamismo con oltre 32.000 abitazioni locate e quasi il 2% di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio è al di sotto dei 55 €/m² e raggiunge il suo minimo nelle regioni meridionali dove si attesta sui 40 €/m². Rimanendo sempre nel Mezzogiorno il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo *stock* potenzialmente locabile non supera il mezzo punto percentuale.

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

ORD_T Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	61.898	1,4%	4.491.095	72,6	354,8	79,0
Nord Est	23.164	0,9%	1.901.773	82,1	132,6	69,7
Centro	36.131	1,3%	2.998.774	83,0	236,2	78,8
Sud	26.789	0,7%	2.382.655	88,9	112,4	47,2
Isole	14.421	0,7%	1.274.873	88,4	63,9	50,1
ITALIA	162.403	1,0%	13.049.169	80,4	900,0	69,0
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	32.494	1,8%	2.258.804	69,5	217,2	96,2
Nord Est	12.097	1,0%	973.243	80,5	77,9	80,1
Centro	26.122	1,5%	2.111.794	80,8	187,6	88,8
Sud	17.850	1,0%	1.551.114	86,9	80,8	52,1
Isole	10.303	1,1%	884.849	85,9	47,3	53,5
ITALIA	98.866	1,3%	7.779.803	78,7	611,0	78,5
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	29.404	1,2%	2.232.292	75,9	137,6	61,6
Nord Est	11.067	0,7%	928.530	83,9	54,7	58,9
Centro	10.009	1,0%	886.981	88,6	48,6	54,8
Sud	8.939	0,5%	831.541	93,0	31,6	38,0
Isole	4.118	0,4%	390.024	94,7	16,6	42,5
ITALIA	63.537	0,8%	5.269.366	82,9	289,0	54,9

Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2018



Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 39) per popolazione occorre sottolineare, ancora una volta, come i valori di canone al metro quadro più elevati si registrino a Roma, Milano e Firenze, tutti ampiamente al di sopra dei 100 €. Milano e Firenze, insieme a Torino, risultano anche i mercati più attivi, con un IML superiore al 2%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi e, con Bologna, una dinamica piuttosto contenuta.

Tabella 39: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	7.968	1,4%	612.017	76,8	76,1	124,4
MILANO	9.591	2,5%	664.351	69,3	86,8	130,7
NAPOLI	1.621	0,7%	132.377	81,7	8,8	66,5
TORINO	5.446	2,4%	361.827	66,4	31,5	87,2
PALERMO	1.783	1,2%	153.612	86,2	8,7	56,7
GENOVA	1.617	1,3%	128.057	79,2	11,0	85,6
BOLOGNA	1.012	1,0%	80.990	80,0	7,9	98,0
FIRENZE	2.568	3,0%	215.296	83,8	24,9	115,9
TOTALE	31.606	1,7%	2.348.524	74,3	255,8	108,9

5.2 Il mercato ordinario lungo periodo

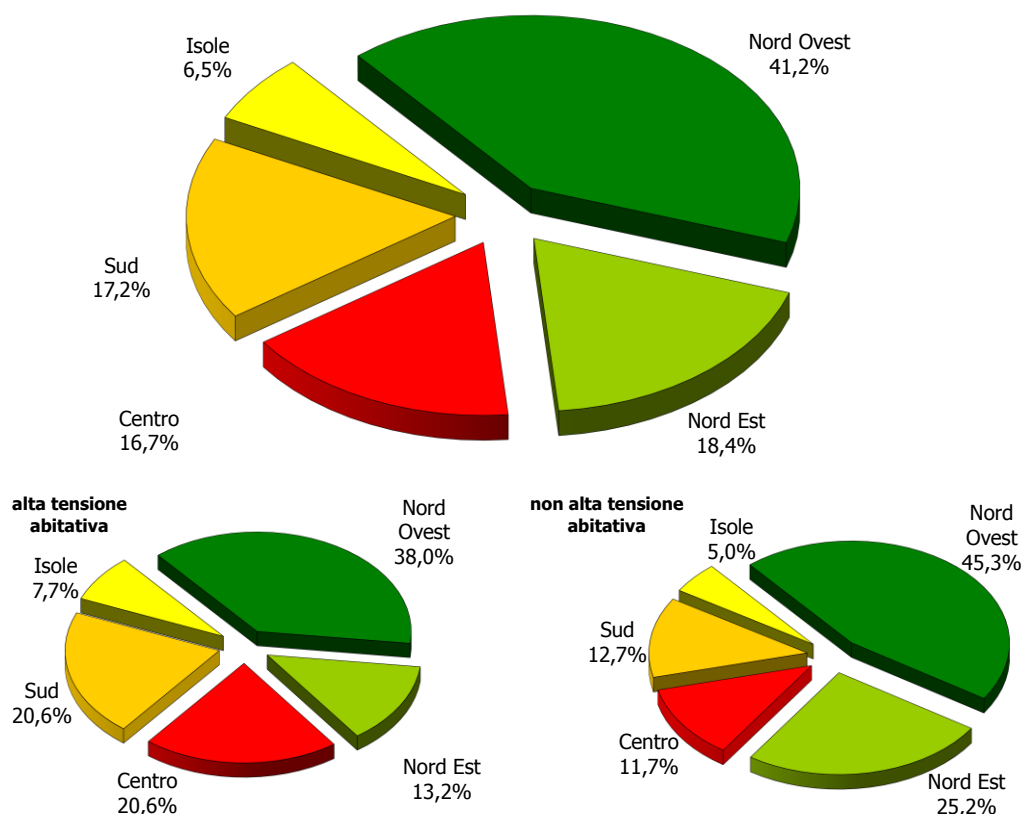
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2018 coinvolgono poco meno di 500 mila abitazioni, con un IML pari al 3,2% e una superficie complessiva locata intorno ai 43 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 65 €/m² (Tabella 40).

In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie supera i 79 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (98,6 €/m²) e al Centro (93,2 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari. Lo scarto territoriale è più contenuto 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 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	205.615	4,7%	16.204.944	78,8	1.212,2	74,8
Nord Est	92.008	3,4%	8.032.773	87,3	504,7	62,8
Centro	83.342	3,0%	7.149.885	85,8	563,9	78,9
Sud	85.628	2,3%	8.350.546	97,5	377,6	45,2
Isole	32.507	1,7%	3.205.846	98,6	142,0	44,3
ITALIA	499.100	3,2%	42.943.993	86,0	2.800,4	65,2
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	106.964	5,9%	7.713.542	72,1	760,8	98,6
Nord Est	37.093	3,2%	2.955.476	79,7	237,3	80,3
Centro	57.853	3,2%	4.779.016	82,6	445,6	93,2
Sud	57.873	3,2%	5.450.583	94,2	275,8	50,6
Isole	21.624	2,2%	2.066.850	95,6	100,6	48,7
ITALIA	281.407	3,7%	22.965.466	81,6	1.820,1	79,3
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	98.651	3,9%	8.491.402	86,1	451,4	53,2
Nord Est	54.915	3,5%	5.077.297	92,5	267,3	52,7
Centro	25.489	2,5%	2.370.869	93,0	118,4	49,9
Sud	27.755	1,4%	2.899.964	104,5	101,8	35,1
Isole	10.883	1,1%	1.138.996	104,7	41,4	36,3
ITALIA	217.693	2,7%	19.978.527	91,8	980,3	49,1

Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2018



Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano rafforza ulteriormente il suo primato, con un IML che sfiora il 9% ed un canone annuo medio per unità di superficie che si porta al di sopra dei 150 €/m². Seguono a notevole distanza, ma con un canone medio comunque oltre i 100 €/m², le città di Roma, Firenze e Bologna. In fondo classifica troviamo Palermo e Genova, la prima con il canone unitario più basso, 55,5 €/m², la seconda con il minor numero di immobili locati in rapporto allo *stock* potenzialmente locabile, appena l'1,8% (Tabella 41).

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

Principali città	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	21.323	3,8%	1.694.064	79,4	210,1	124,0
MILANO	34.081	8,9%	2.345.218	68,8	357,7	152,5
NAPOLI	9.707	4,4%	768.163	79,1	56,7	73,8
TORINO	13.969	6,2%	930.361	66,6	80,7	86,7
PALERMO	5.713	3,7%	517.633	90,6	28,7	55,5
GENOVA	2.197	1,8%	171.940	78,3	12,0	69,8
BOLOGNA	6.395	6,2%	456.042	71,3	53,6	117,6
FIRENZE	4.421	5,2%	355.873	80,5	45,1	126,6
TOTALE	97.806	5,3%	7.239.293	74,0	844,7	116,7

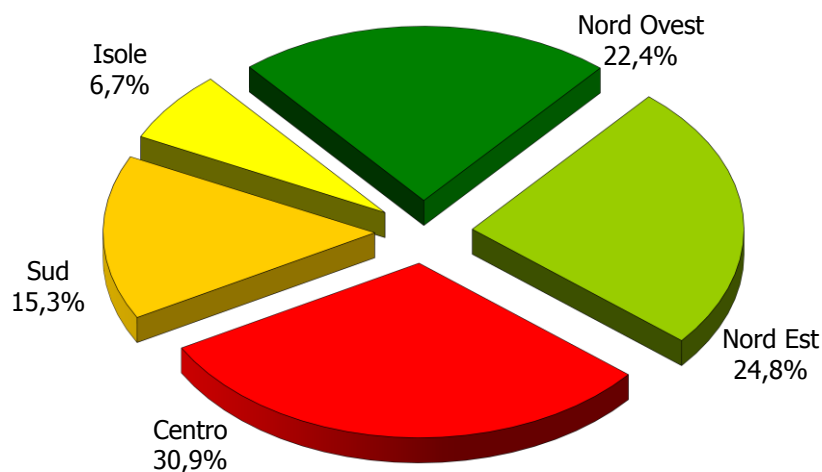
5.3 Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa (per questo agevolate) ammontano nel 2018 a quasi 32 mila unità, pari a circa lo 0,4% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo sfiora i 212 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie intorno ai 76 €/m² (Tabella 42). Al Centro si osservano canoni particolarmente elevati, con una media intorno ai 92 €/m², in un mercato che si conferma tra i più dinamici e che fa registrare quasi un migliaio di immobili locati in più rispetto alla rilevazione dello scorso anno.

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

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	7.130	0,4%	546.246	76,6	43,6	79,8
Nord Est	7.888	0,7%	699.145	88,6	52,6	75,3
Centro	9.853	0,6%	863.301	87,6	79,4	91,9
Sud	4.861	0,3%	453.410	93,3	25,3	55,9
Isole	2.137	0,2%	211.164	98,8	11,0	52,2
ITALIA	31.869	0,4%	2.773.265	87,0	211,9	76,4

Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2018



Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche quest'anno tendono a concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML supera l'1%. Da sottolineare il dato, già riscontrato negli scorsi anni, relativo a Milano e Napoli dove gli immobili registrati sotto questa tipologia contrattuale risultano numericamente di scarso rilievo. In media il canone unitario più elevato si registra a Roma con circa 127 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello *stock*, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, il canone per unità di superficie rimane inferiore a 50 €/m² (Tabella 43).

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

Principali città	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	3.740	0,7%	307.281	82,2	39,1	127,2
MILANO	587	0,2%	42.518	72,4	4,6	107,1
NAPOLI	279	0,1%	24.509	87,8	2,2	88,4
TORINO	2.697	1,2%	209.833	77,8	16,1	76,9
PALERMO	480	0,3%	50.508	105,2	2,5	49,2
GENOVA	833	0,7%	69.800	83,8	5,7	81,0
BOLOGNA	501	0,5%	43.843	87,5	3,9	88,6
FIRENZE	815	1,0%	73.318	90,0	7,5	102,8
TOTALE	9.932	0,5%	821.608	82,7	81,5	99,2

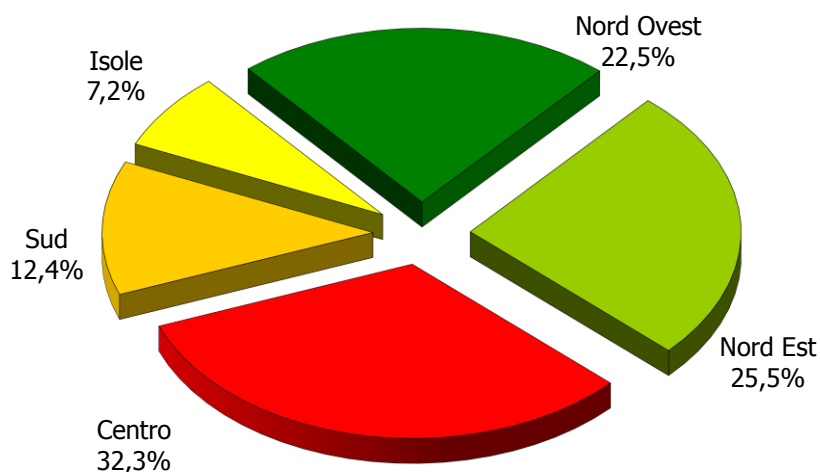
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state quasi 220 mila nel 2018, pari a circa il 3% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 1200 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 67 €/m² (Tabella 44). Guardando alle singole macroregioni è da rilevare l'importanza di questo segmento non solo al Nord Est, dove l'IML è vicino al 5%, ma anche al Centro dove peraltro si riscontra un canone per unità di superficie ben al di sopra della media nazionale.

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

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	49.491	2,7%	3.984.045	80,5	258,5	64,9
Nord Est	56.169	4,9%	4.668.711	83,1	308,4	66,1
Centro	70.956	4,0%	6.189.213	87,2	500,4	80,8
Sud	27.361	1,5%	2.739.614	100,1	137,5	50,2
Isole	15.907	1,6%	1.617.601	101,7	77,8	48,1
ITALIA	219.884	2,9%	19.199.182	87,3	1.282,5	66,8

Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2018



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, Roma e Torino dove l'IML oscilla tra il 4% e il 6% a fronte di una media complessiva intorno al 3%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con meno di 2.500 immobili locati pari a circa lo 0,6% delle *stock* potenzialmente disponibile questa componente continua ad avere un peso trascurabile sebbene in crescita rispetto al 2017. Dal punto di vista dei valori monetari Roma si conferma al vertice con una media di quasi 120 €/m² così come Palermo si colloca nuovamente in ultima posizione con un canone inferiore ai 55 €/m² (Tabella 45).

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

Principali città	Abitazioni locatate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	25.265	4,5%	2.094.561	82,9	247,8	118,3
MILANO	2.404	0,6%	178.652	74,3	17,0	95,3
NAPOLI	3.506	1,6%	325.864	92,9	26,7	81,9
TORINO	9.309	4,1%	702.817	75,5	47,6	67,8
PALERMO	5.215	3,4%	524.167	100,5	28,6	54,7
GENOVA	7.423	6,1%	609.277	82,1	42,4	69,7
BOLOGNA	4.095	3,9%	329.799	80,5	28,8	87,2
FIRENZE	1.906	2,2%	171.870	90,2	15,9	92,4
TOTALE	59.123	3,2%	4.937.005	83,5	454,8	92,1

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

a cura dell'ABI

Introduzione

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

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

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2018. In coerenza con i dati forniti dall'AdE l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per dar conto degli andamenti dei primi mesi del 2019. 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 mutuo²⁴ 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 disponibile²⁵.

In formule avremo dunque:

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

²⁴ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

²⁵ 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 accessibilità²⁶.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani²⁷, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%²⁸.

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

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

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

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

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

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato forniti dall'AdE fino al 2011 e, dall'Istat a partire dal 2012²⁹; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE³⁰; a seguito del processo di revisione delle zonizzazioni comunali, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'AdE ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle

²⁶ 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.

²⁷ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

²⁸ 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 prudentiale.

²⁹ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

³⁰ Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%³¹;

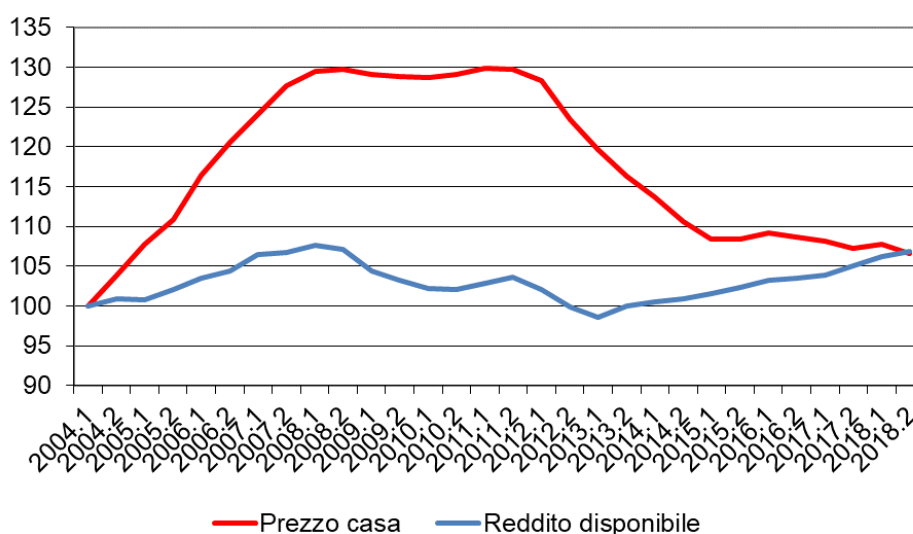
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³²;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione 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

Per valutare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nella Figura 44 riportiamo in serie semestrale la dinamica del prezzo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2018.

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



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Nel 2018, per la prima volta nel periodo osservato, la variazione cumulata del reddito disponibile unitario delle famiglie ha superato la dinamica del prezzo delle case: nella media del secondo semestre del 2018, infatti, il reddito unitario nominale delle famiglie italiane risultava superiore al dato di partenza (primo semestre del 2014) per 6,9 punti percentuali, mentre nello stesso arco temporale il prezzo delle case era cresciuto per 6,6 punti percentuali. Il sorpasso è dovuto sia al consolidamento del processo di ripresa del reddito familiare sia alla riduzione e alla successiva stagnazione poi dei prezzi delle case. In particolare, nell'ultimo anno il reddito disponibile delle famiglie sarebbe cresciuto per 1,7 punti percentuali,

³¹ 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").

³² 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.

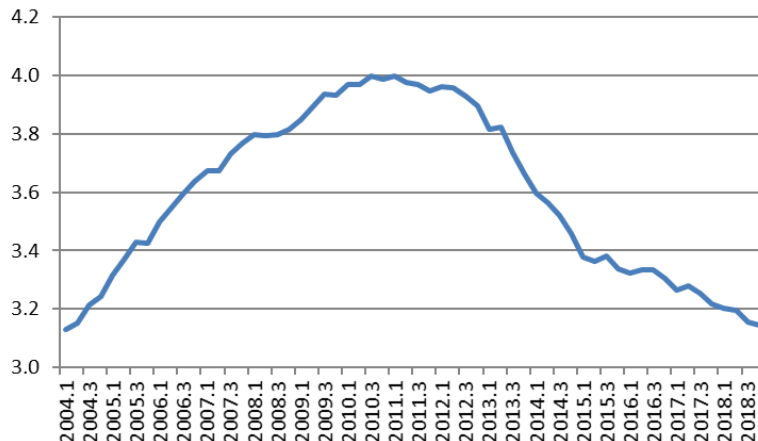
raggiungendo un valore di 44 mila euro. Secondo le nostre proiezioni³³ nel primo trimestre del 2019 il reddito dovrebbe aver subito solo una lieve riduzione, per 1 decimo di punto, rispetto al secondo semestre del 2018.

Come accennato, a fronte di questa dinamica positiva del reddito i prezzi immobiliari sembrano essersi stabilizzati sui livelli di fine 2015: tra rialzi e ribassi di modesta entità, nella media del secondo semestre del 2018 il costo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 138 mila euro, di 6 decimi di punto inferiore rispetto al dato di un anno prima e di quasi 18 punti percentuali rispetto al punto di massimo toccato a fine 2011. Secondo le nostre proiezioni³⁴ nel primo trimestre del 2019 il prezzo di una casa media si sarebbe ridotto di ulteriori 2 decimi di punto rispetto alla fine del 2018.

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

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che è continuato lungo tutto il 2018: nel quarto trimestre dello scorso anno alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 52 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore minimo nell'arco di tempo osservato, inferiore di 27 giorni rispetto a quanto richiesto un anno prima, ma soprattutto di 312 giorni in meno rispetto al punto di massimo registrato nel terzo trimestre del 2010. Tale andamento cedente del prezzo relativo delle case ha avuto importanti effetti di sostegno per l'indice di *affordability* come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2019 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di 1 giorno rispetto ai valori di fine 2018.

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



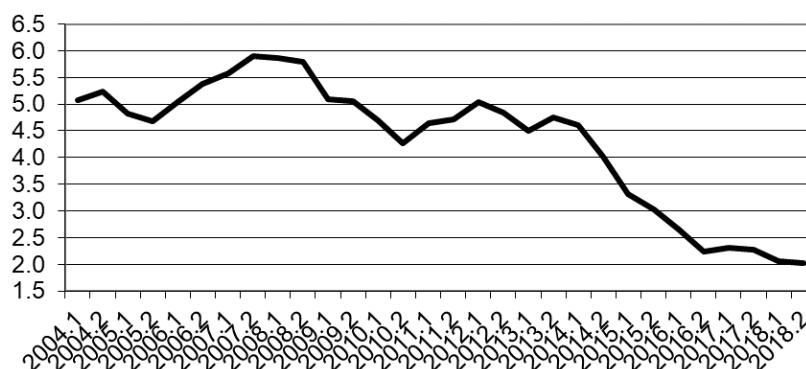
Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

³³ Per stimare il reddito disponibile, abbiamo utilizzato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile. In particolare, si sono utilizzate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro (sia totali che di dipendente), il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti a stimare la sua crescita fino al primo trimestre del 2018 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

³⁴ 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.

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice è il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 46). Come già sottolineato, la nostra scelta è quella di monitorare il tasso sui mutui a tasso fisso a lungo termine, in modo da avere un riferimento di costo finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine³⁵.

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



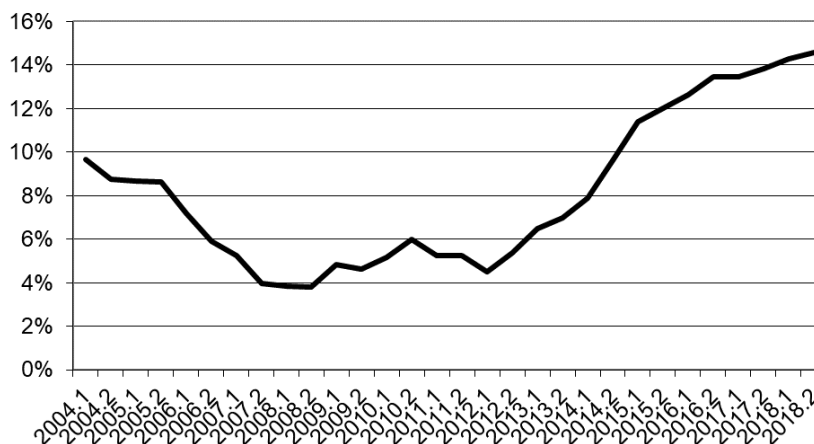
Fonte: ns elaborazioni su dati Banca d'Italia

In questo caso nel corso del 2018 il costo del credito ha continuato a ridursi stabilendo nuovi valori minimi storici: nella media del secondo semestre del 2018 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 2,02%, 2 decimi in meno rispetto al dato di un anno prima e di 2,7 punti percentuali in meno del dato di fine 2013. Nei primi tre mesi del 2019 il tasso di interesse è leggermente aumentato collocandosi, nella media del trimestre, al 2,14%, un decimo sopra il dato medio del secondo semestre del 2018.

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

Come mostrato in Figura 47, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale calo del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e basso livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica dell'indice di *affordability* ancora positiva che porta l'indice a stabilire i suoi valori massimi, nell'orizzonte da noi monitorato. A fine 2018 l'indice risultava pari al 14,6%, 8 decimi in più 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 47: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



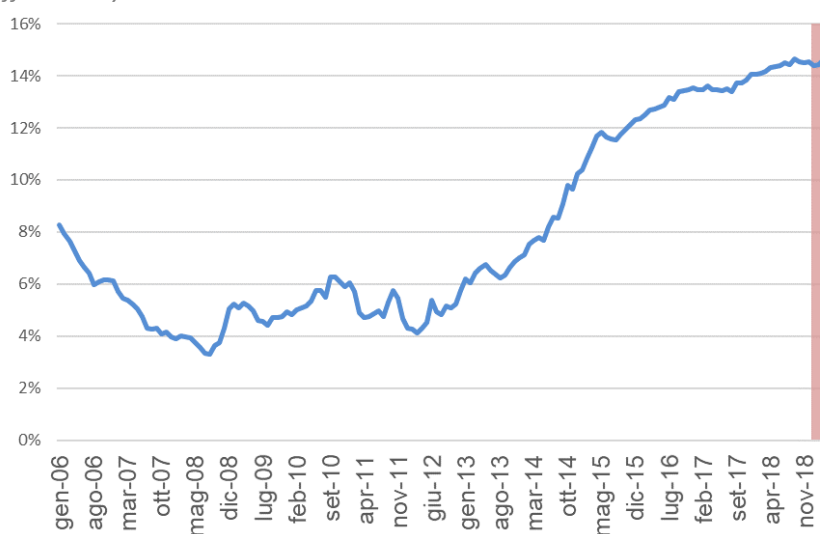
Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

³⁵ 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.

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, che nella media del primo trimestre del 2019 hanno mostrato un lieve rialzo rispetto ai livelli di fine 2018, abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo in Figura 48 la dinamica fino al marzo del 2019. La dinamica a frequenza più elevata evidenzia come nei primi mesi del 2018 l'indice di *affordability* abbia iniziato un processo di stabilizzazione sugli elevati valori raggiunti nel corso della seconda metà del 2018: a marzo l'indice di *affordability* avrebbe raggiunto il livello del 14,6%, di 1 decimo superiore al dato di dicembre del 2018 e di 4 decimi di punto rispetto al dato di un anno prima.

Figura 48: Indice di *affordability* su base mensile



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

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

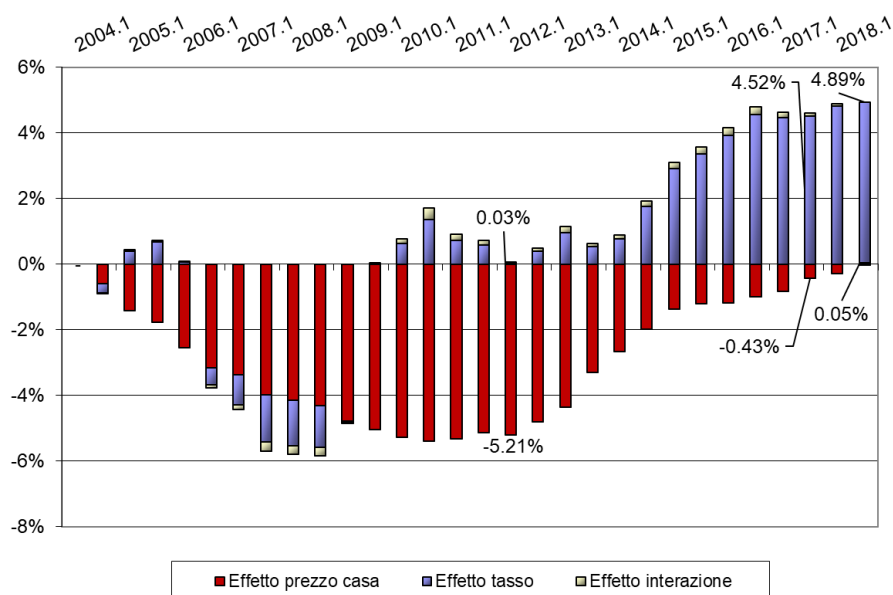
1. l'**effetto prezzo**, che misura il contributo dato alla variazione dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
2. l'**effetto tasso**, che misura il contributo dato alla variazione dai movimenti del tasso di interesse;
3. l'**effetto residuale**, risultante dalla combinazione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

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

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

Analizzando gli andamenti dell'ultimo anno, emerge che il miglioramento di 8 decimi di punto percentuali, rilevato in precedenza, è riconducibile alla riduzione del prezzo relativo delle case, che avrebbe migliorato l'indice per 38 centesimi di punto, e l'ulteriore calo del costo del credito, che avrebbe contribuito per 37 centesimi di punto. In termini di livelli va, tuttavia, notato come la componente finanziaria risulta positiva da nove anni, mentre a fine 2018 la componente reale sarebbe divenuta positiva, anche se in maniera marginale, per la prima volta da quando calcoliamo l'indice di *affordability*. Per quanto riguarda le nostre previsioni sul primo trimestre del 2019, il peggioramento di 1 decimo di punto dell'indice di *affordability*, rispetto all'ultimo trimestre del 2018, deve essere attribuito unicamente ad un lieve incremento del costo del credito.

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

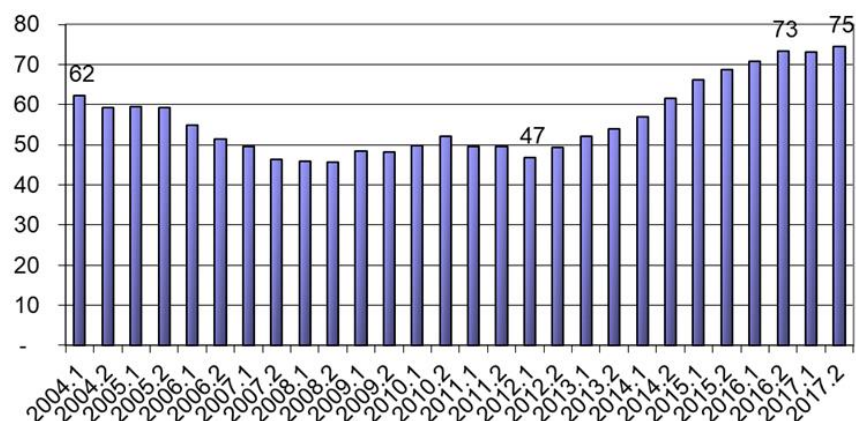


Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

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

Utilizzando le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dalla menzionata indagine della Banca d'Italia³⁶ possiamo determinare qual è stata nel corso del tempo la quota di famiglie con un reddito che soddisfa il nostro criterio di *affordability*, per cui, cioè, la rata del mutuo da pagare non supera il 30% del prezzo di acquisto dell'abitazione³⁷ (Figura 50).

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



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

In coerenza con quanto visto finora, anche l'aspetto distributivo mostra quest'anno un ulteriore miglioramento rispetto ai già positivi risultati di un anno prima ma soprattutto al punto di minimo di inizio 2012: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione

³⁶ Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini dal 2004 al 2016; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

³⁷ In altri termini abbiamo calcolato il seguente ratio:

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

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

rappresentava il 47% del totale delle famiglie, nel secondo semestre del 2018 tale percentuale è risultata ampiamente maggioritaria commisurandosi al 78%, 2 punti percentuali in più del dato di fine 2017; anche in questo caso si stabilisce un nuovo massimo storico (per il periodo da noi esaminato), migliorando di 16 punti percentuali il dato del primo semestre del 2004.

In definitiva, nel 2018, il permanere della politica espansiva della BCE, il miglioramento delle condizioni dell'economia, con conseguente ripresa del reddito delle famiglie italiane, e la debolezza delle quotazioni degli immobili hanno ulteriormente migliorato le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media, rafforzando il *trend* già in corso a partire dal 2013; oggi l'indice di *affordability* si colloca sui valori massimi nell'orizzonte di analisi. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno sembrano indicare l'inizio di un processo di stabilizzazione sugli elevati livelli raggiunti nel corso dei mesi finali del 2018.

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'AdE su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane, ad eccezione del Trentino Alto Adige, per gli anni dal 2004 al 2018. Poiché a livello nazionale per gli ultimi 6 anni (2012-2018) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenzia in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2017; grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali che nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2018³⁸. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2018.

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 regionale³⁹.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Intanto nella Figura 51 valutiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2018, ultimo dato disponibile.

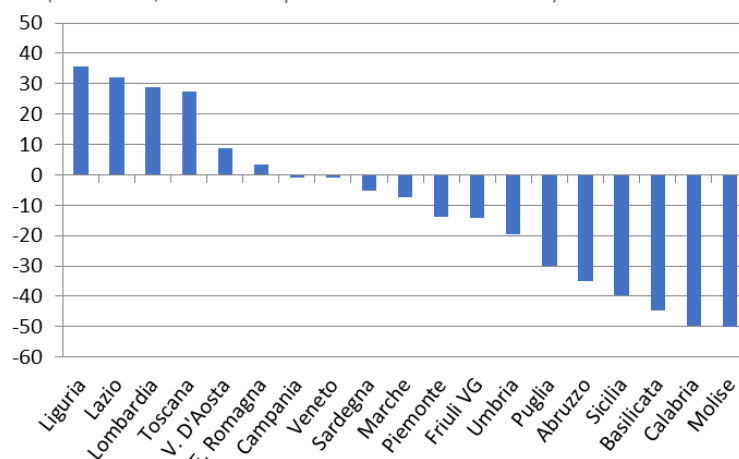
Come si vede la variabilità regionale dei prezzi è piuttosto accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Liguria e Lazio (dove si hanno prezzi medi compresi tra 180 e 190 mila Euro, del 30-35% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco meno di 70 mila Euro, del 50% inferiore alla media). Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

- a) le due principali regioni dell'Italia Centrale si collocano nei primi tre 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 (Liguria, Toscana, Valle d'Aosta e Sardegna in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

³⁸ Sul punto si veda la precedente nota 32.

³⁹ Esiste una serie di tassi sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

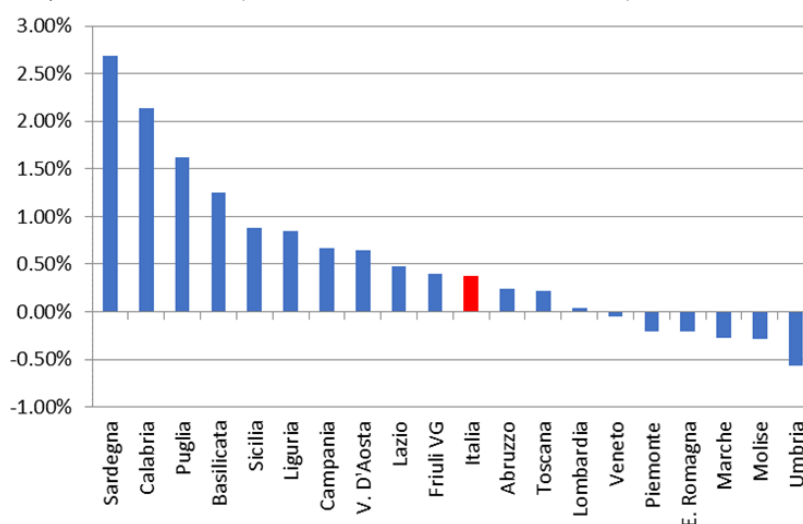
Figura 51: Prezzo della casa (dati 2018; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Per tener conto della dinamica del prezzo delle case, di seguito diamo conto della variazione di questa variabile a livello regionale lungo l'intero orizzonte di analisi (Figura 52).

Figura 52: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2018)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Complessivamente, a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,4%, ci sono ben 6 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 2 che presentano di converso un tasso di crescita medio superiore al 2%. 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 convergenza⁴⁰.

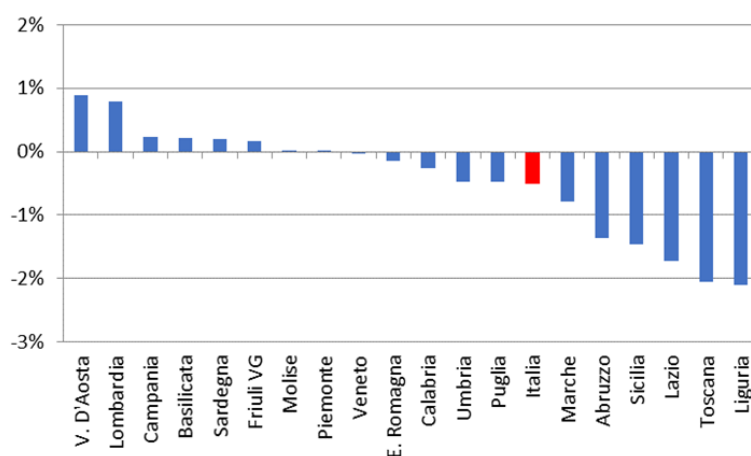
Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Lazio che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 14 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

⁴⁰ Come si vede dalla Figura 51, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative. Tuttavia, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione, o perlomeno di una riduzione della dinamica discendente dei prezzi e quindi nella Figura 53 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare se in qualche regione si notino primi tentativi di inversione del ciclo recessivo dei prezzi immobiliari.

Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano solo una debole eterogeneità di condizioni. Se a livello nazionale i prezzi delle case sono diminuiti dello 0,5% ci sono 5 regioni in cui i prezzi sono diminuiti più dell'1% e 2 in cui sono diminuiti di più del 2%; di converso solo in 2 regioni si sono avuti aumenti "significativi" dei prezzi immobiliari con la notevole presenza della Lombardia. Va notato che le tre regioni che presentano la più elevata riduzione dei prezzi presentano anche un elevato livello delle quotazioni immobiliari, indice di un tentativo di riduzione della variabilità tra le quotazioni regionali.

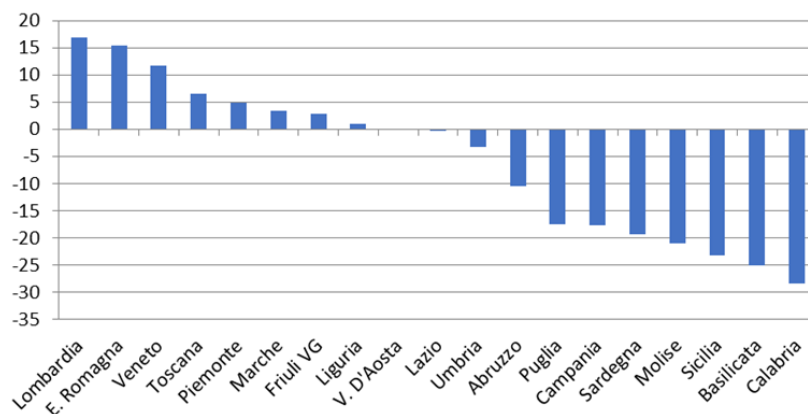
Figura 53: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2018)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

A questo punto possiamo effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 54).

Figura 54: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2018; scarti % rispetto alla media italiana)



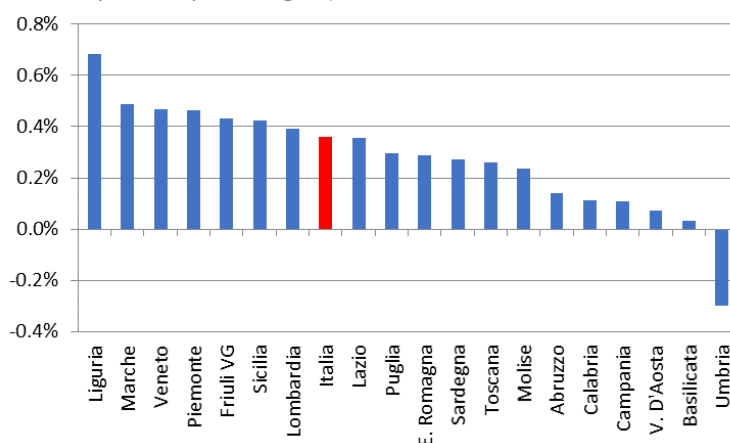
Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

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

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

Passando all'analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nella Figura 55 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei quattordici anni in esame.

Figura 55: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2018)

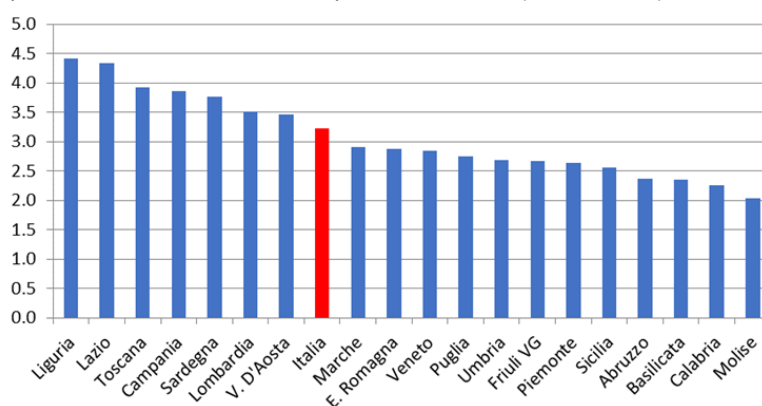


Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Intanto è da segnalare come in tutte le regioni, ad eccezione dell'Umbria, nel 2018, il reddito disponibile unitario sia superiore ai valori di inizio periodo: vale la pena di ricordare che solo 3 anni fa solo 7 regioni presentavano questa caratteristica. Dunque, a fronte di un tasso di crescita medio nazionale pari a quasi 4 decimi di punto, sono 7 le regioni a presentare un tasso di crescita superiore alla media nazionale, con il dato migliore presentato dalla Liguria, e di conseguenza 12 sono le regioni con ritmi di crescita inferiori alla media, con il peggior risultato segnato dall'Umbria (quasi 3 decimi di crescita negativa all'anno). Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una *performance* complessivamente deludente per le regioni centrali ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare per le regioni centrali, se l'Umbria occupa l'ultima posizione e il Lazio e la Toscana crescono meno della media nazionale, le Marche presentano il secondo maggior tasso di crescita positivo; tra le 7 regioni con crescita superiore alla media nazionale, ben 5 sono settentrionali, mentre va notata la buona *performance* del reddito unitario delle famiglie siciliane.

A questo punto possiamo combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 56 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Figura 56: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2018)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

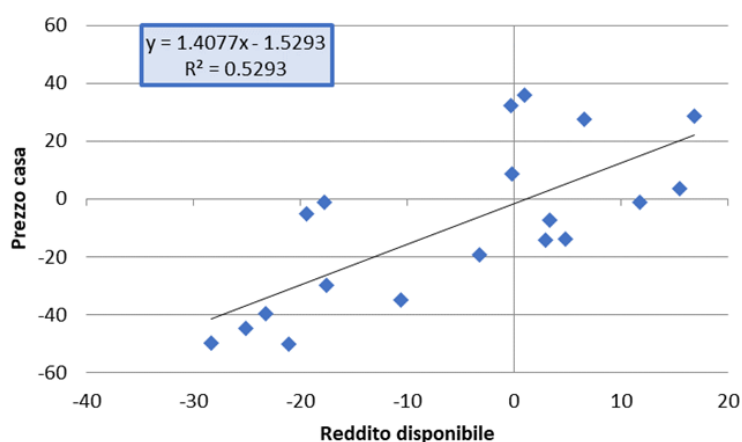
Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco più di 3,2 annualità di reddito per comprare la casa media la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie liguri e laziali (quasi 4,5 annualità) e quello minimo per le famiglie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

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

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale in Figura 57 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2018 del livello relativo del reddito disponibile unitario con quella del livello relativo delle quotazioni immobiliari: ciò da un lato dovrebbe confermare una relazione positiva tra le due variabili e dall'altro indicare le regioni che si discostano notevolmente dalla relazione media.

Intanto è da valutare che il livello dell'indice di determinazione (R^2) è aumentato lievemente rispetto ai livelli dello scorso anno ma è molto cresciuto rispetto agli scorsi anni, segno di una tendenza alla razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Parte della scarsa precisione della stima sembra provocata dalla situazione di 2 regioni (Lazio e Liguria) che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione): entrambe queste regioni presentano un prezzo della casa superiore, in modo sensibile, alla media nazionale, e un livello del reddito disponibile prossimo a quello medio nazionale; simile è la situazione della Toscana che però accoppia ad un elevato livello dei prezzi immobiliari un consistenza economica delle famiglie significativamente migliore di quella media nazionale. Da valutare anche lo scarto delle famiglie campane e sarde che in presenza di un reddito unitario significativamente inferiore alla media italiana presentano un costo della casa non molto distante dal dato nazionale. Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie molisane (che pur presentando un livello del reddito solo leggermente inferiore a quello delle famiglie campane, beneficiano di un costo della casa del 50% inferiore), di quelle abruzzesi (reddito del 11% inferiore alla media nazionale, ma prezzi inferiori del 35%) e di quelle friulane, piemontesi e marchigiane che pur avendo un reddito superiore alla media nazionale pagano la casa il 7-14% in meno della media delle altre regioni.

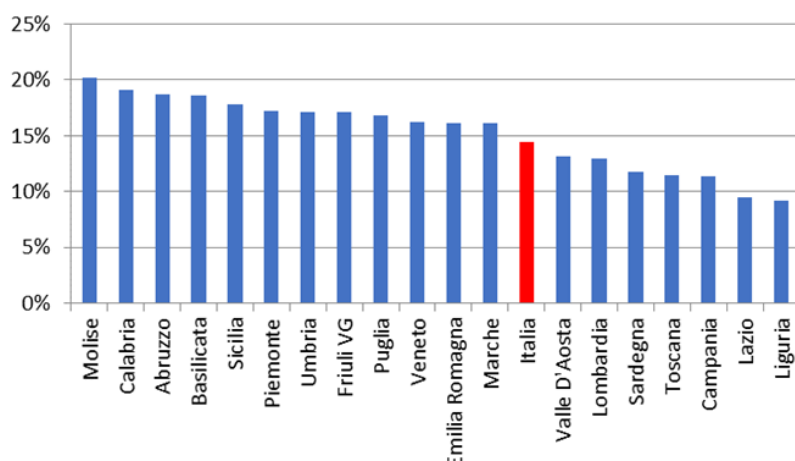
Figura 57: Reddito e prezzo della casa (dati al 2018; scarti % dalla media nazionale)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

A questo punto possiamo giungere al calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale. In Figura 58 per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti riportiamo la classifica dell'indice di *affordability* nel 2018.

Figura 58: Indice di *affordability* (dati al 2018)



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

Come prima evidenza va segnalato come tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione, con il Lazio e la Liguria fanalini di coda ma che consolidano la conquista del territorio di accessibilità avvenuta nel 2015 e anzi riducono il *gap* con le altre regioni. Nel complesso sono 12 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media. Come già detto, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Liguria - vi sono poco meno di 11 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media ligure è di quasi 11 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è risultata in ulteriore riduzione tanto da raggiungere nel 2018 il suo valore minimo nell'arco temporale osservato. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania e della Sardegna (che risultano la terza e la quinta regione più in "difficoltà"), mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo triennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione; sempre con riguardo alla parte bassa della classifica va segnalata anche la presenza, della maggiore regione del Nord.

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

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 14 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁴¹.

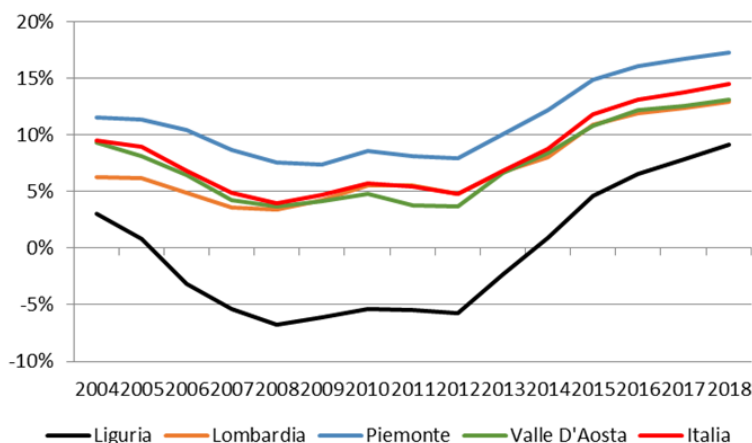
In Figura 59 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

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

⁴¹ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione, in alcuni casi, presentiamo per le stesse regioni un'area territoriale suddivisa in due grafici.

Le condizioni di accesso per le regioni considerate condividono le stesse fasi cicliche, con la parziale eccezione della Liguria: una iniziale fase di riduzione e poi, a partire dal 2013, una significativa ripresa che ha portato tutte le regioni nord-occidentali sui valori massimi di periodo: se si considera la variazione tra il dato di inizio e fine periodo si va da un miglioramento minimo di 3,8 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di 6,7 punti percentuali registrati in Lombardia.

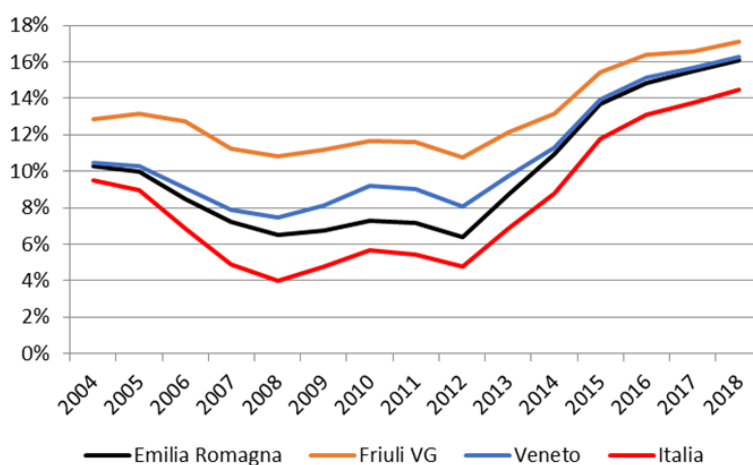
Figura 59: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)



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

In Figura 60 concludiamo l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

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



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

Intanto è da notare che, in questo caso, tutte le regioni di questa ripartizione si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. Il livello più elevato dell'indice è raggiunto alle famiglie friulane che nella media di periodo si collocano 5 punti percentuali al di sopra della media italiana; Veneto ed Emilia Romagna presentano, invece, medie di periodo sostanzialmente allineate tra di loro e di 2-2,5 punti percentuali al di sopra della media italiana.

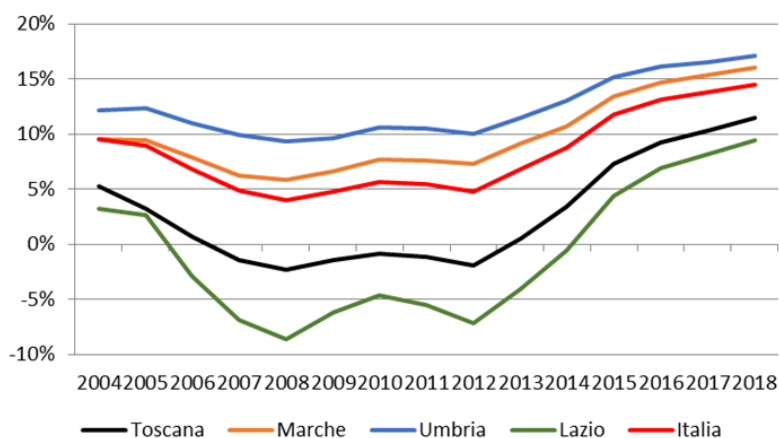
Anche in questo caso le dinamiche cicliche risultano sostanzialmente sincronizzate, anche se l'Emilia Romagna sembra mostrare una maggiore elasticità sia nelle fasi di discesa che di ripresa. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2018 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento risulta piuttosto uniforme tra le tre regioni considerate con una punta massima per il Veneto e l'Emilia Romagna (con 5,8 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento di 4,3 punti percentuali per il Friuli Venezia Giulia.

Nel complesso nelle regioni settentrionali si nota una certa differenziazione tra le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione tra il versante occidentale e quello orientale: mentre nel versante ovest le condizioni sono complessivamente leggermente meno favorevoli rispetto alla media italiana, nelle regioni

orientali tutte le regioni presentano valori dell'indice superiori alla media nazionale. L'analisi per singola regione mostra una certa variabilità: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia, della Valle d'Aosta e soprattutto della Liguria, che per gran parte del periodo di osservazione si è trovata nell'area di non accessibilità; Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con l'ultima regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*; tutte le regioni considerate presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il quinquennio 2013-2018 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità e tutte le regioni segnano nel 2018 il livello massimo, nel periodo di osservazione, delle condizioni di accesso.

In Figura 61 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, presentano condizioni di accesso piuttosto fragili ovviamente rispetto alle altre ripartizioni.

Figura 61: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



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

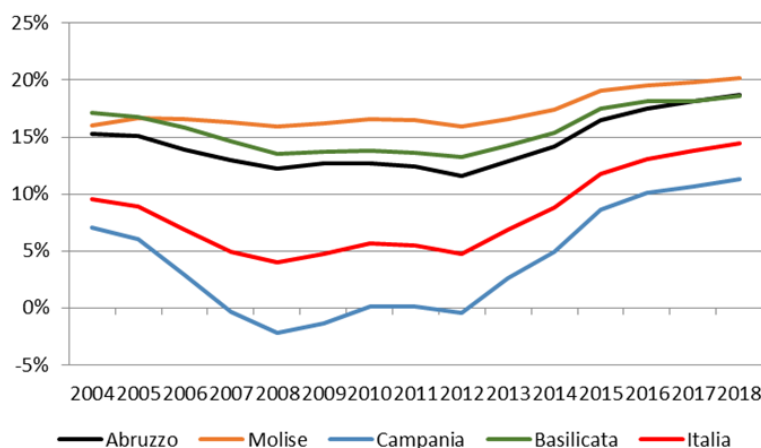
In effetti le curve riportate mostrano come esse siano quelle che in media presentano contenute *performance*, soprattutto in termini di livelli delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni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

In particolare, il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 19 regioni considerate (-0,8%) anche se negli ultimi 4 anni presenta una condizione di accesso; 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 terza regione con il più basso indice di accesso. Decisamente diversa, in meglio, la situazione delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane.

In termini di variazioni, si nota dapprima una sostanziale uniformità di andamenti, dovuta prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite, a partire dal 2013, da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che al 2018 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con anche qui una sostanziale uniformità dell'intensità di tale miglioramento: si differenzia, in negativo, solo l'Umbria che ha migliorato le condizioni di accesso per poco meno di 5 punti percentuali, mentre le altre tre regioni l'hanno migliorato in un *range* compreso tra 6,2-6,5 punti percentuali.

In Figura 62 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 62: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



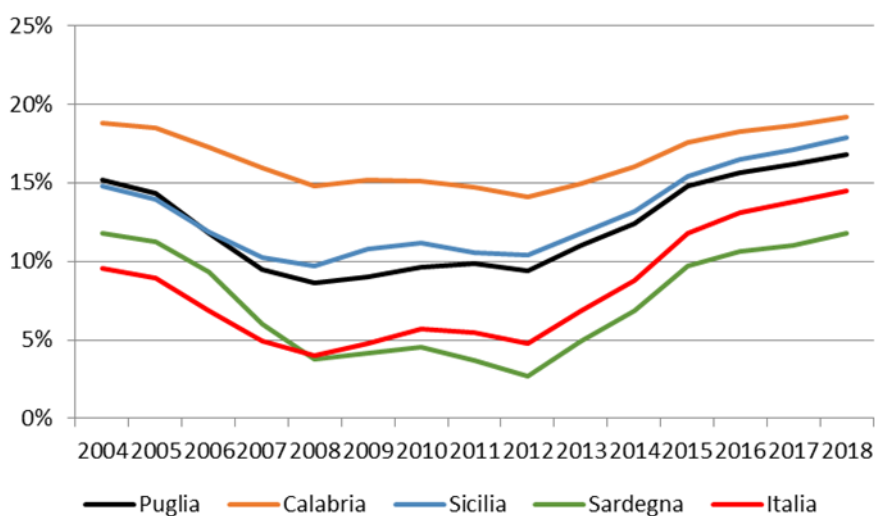
Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT, OMI e Banca d'Italia

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

Anche in questo caso il quadriennio 2013-2018 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2018 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 però su valori contenuti e inferiori alla media italiana: se le famiglie campane e molisane presentano la migliore *performance* (per 4,2-4,3 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (1,5 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi si caratterizzano per una variazione prossima ai 3,5 punti percentuali.

Con la Figura 63 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

In primo luogo, tutte le regioni considerate presentano sempre condizioni di accessibilità. In questo caso risulta evidente il valore positivo per la regione Calabria, si individua una coppia omogenea 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, relativamente alla media italiana: quest'ultime, infatti, partendo da valori superiori alla media nazionale, prossimi al 12%, hanno nel tempo deteriorato la loro *chance* di acquisto di una abitazione scendendo al di sotto del dato medio nazionale e segnando nel 2012 il loro valore minimo; a ciò ha fatto seguito un buon recupero nel quadriennio 2013-2018 ma non tale da avvicinarsi al dato medio italiano.

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: la Sardegna non presenta miglioramenti rispetto al dato del 2004 mentre l'indice di *affordability* per le famiglie calabresi ne risulta superiore per appena 4 decimi di punto; la Puglia presenta solo una debole variazione positiva (pari a 1,6 punti percentuali), mentre la *performance* migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice, per 3 punti percentuali; comunque tutte le variazioni regionali risultano ampiamente inferiori al dato medio nazionale.

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 che di quelle centrali. Nell'area solo le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, che è stato comunque ampiamente recuperato nell'ultimo quadriennio; anche le famiglie sarde hanno visto un rapido deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa dell'eccessiva dinamica dei prezzi immobiliari. Le altre regioni dell'area presentano, invece, un livello dell'indice di *affordability* superiore al dato medio nazionale, anche se per tutte le regioni tale *gap* positivo ha teso a ridursi.

Indice delle figure

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia dal 1995	2
Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	3
Figura 3: Distribuzione NTN 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 6: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	9
Figura 7: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni	9
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani	10
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2018 nei comuni italiani	11
Figura 10: Quote NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	14
Figura 11: Quote fatturato 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	17
Figura 12: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi	18
Figura 13: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	19
Figura 14: Quote NTN 2018 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	20
Figura 15: Distribuzione NTN _{np} 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	22
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	22
Figura 17: Quote NTN IP 2018 per aree geografiche	24
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	25
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	26
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2018 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	27
Figura 21: Quote NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	30
Figura 22: Quote NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	30
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2018 per aree geografiche	32
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	33
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	34
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2018 per taglie di mercato dei comuni	35
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	36
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	37
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	37
Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2018 nelle regioni italiane	41
Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2018 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	44
Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	45
Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province	48
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province	48
Figura 35: Quote NTN 2018 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	50
Figura 36: Quote NTN IP 2018 per le principali città e resto provincia	52
Figura 37: Quote capitale erogato 2018 per le principali città e resto provincia	53
Figura 38: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2018	56
Figura 39: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2018 nei comuni a.t.a.	57
Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2018	59
Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2018	61
Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2018	62
Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2018	63
Figura 44: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)	67
Figura 45: Numero di annualità di reddito per comprare una casa	68
Figura 46: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso - %)	69
Figura 47: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	69
Figura 48: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	70
Figura 49: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie)	71
Figura 50: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	71
Figura 51: Prezzo della casa (dati 2018; scarti % rispetto alla media italiana)	73
Figura 52: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2018)	73
Figura 53: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2018)	74
Figura 54: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2018; scarti % rispetto alla media italiana)	74
Figura 55: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2018)	75
Figura 56: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2018)	75
Figura 57: Reddito e prezzo della casa (dati al 2018; scarti % dalla media nazionale)	76

Figura 58: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2018).....	77
Figura 59: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest).....	78
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est)	78
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali	79
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	80
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	80

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	9
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 4: NTN 2018 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	13
Tabella 5: Variazione NTN 2017/18 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	19
Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area	20
Tabella 10: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	21
Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	24
Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	26
Tabella 13: NTN IP 2018 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	28
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	29
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF 2018 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	29
Tabella 16: NTN IP 2018 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	30
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF 2018 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	30
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	32
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	35
Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	36
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	39
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione.....	39
Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione.....	40
Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	43
Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	43
Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	46
Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	48
Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	49
Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2018 (stima)	50
Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	51
Tabella 32: NTN _{np} e variazione annua per principali città	51
Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	52
Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	53
Tabella 35: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione	54
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2018	55
Tabella 37: Segmenti mercato delle locazioni - Flusso di abitazioni locate 2018 nei comuni alta tensione abitativa	57
Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	58
Tabella 39: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	59
Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	60
Tabella 41: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	61
Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	62
Tabella 43: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città.....	63
Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	63
Tabella 45: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	64