



RAPPORTO IMMOBILIARE 2016

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 12 maggio 2016

periodo di riferimento: anno 2015

RAPPORTO IMMOBILIARE 2016

Il settore residenziale

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da:
Isidora Barbaccia, Erika Ghirardo, Filippo Lucchese, Saverio Serafini, Beatrice Squilloni, Alessandro Tinelli
e inoltre per la segreteria tecnica: **Paola Pisani e Giuseppina Giardina**

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

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

sd@abi.it

Vincenzo Chiorazzo (*responsabile*)
Ufficio Analisi Economiche
Pierluigi Morelli, Paola Pulci (*collaboratori*)

data di pubblicazione: **12 maggio 2016**

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	22
1.5 La nuda proprietà	23
2 I mutui ipotecari	25
2.1 I volumi	25
2.2 Le dimensioni	30
2.3 I capitali erogati	33
2.4 Tasso medio e durata	38
3 Dati regionali	40
3.1 Le compravendite	40
3.2 I mutui ipotecari	43
4 Le principali città	48
4.1 Le compravendite	48
4.2 I mutui ipotecari	54
5 Le locazioni	56
5.1 Il mercato ordinario transitorio	59
5.2 Il mercato ordinario lungo periodo	61
5.3 Il mercato agevolato per studenti	63
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato	64
6 Fonti e criteri metodologici	65
7 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (affordability index)	74
7.1 Introduzione	74
7.2 L'indice di <i>affordability</i>	74
7.3 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	76
7.4 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale e per i grandi centri urbani	83
Indice delle figure	96
Indice delle tabelle	97

Presentazione

La redazione del Rapporto Immobiliare 2016, dedicato al settore residenziale, è ormai il volume annuale che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, assieme all'Associazione Bancaria Italiana, presenta al fine di approfondire i dati di consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni, i cui dati finali provvisori sono stati comunque già forniti in occasione della nota al IV trimestre 2015.

Anche quest'anno nel Rapporto Immobiliare l'ABI, con la quale prosegue la proficua collaborazione, propone l'analisi dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

Le analisi riportate nel Rapporto presentano come ormai di consueto:

- gli andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze (magazzini, box e posti auto in gran parte collegati al settore residenziale);
- le classi dimensionali, le superfici complessive e le superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita, stimate in relazione ai vani catastali;
- gli andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- il valore del volume di scambio delle abitazioni, stimato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle superfici compravendute calcolate;
- le principali caratteristiche dei prestiti erogati dagli istituti di credito tramite mutuo ipotecario, limitatamente a quelli per cui l'ipoteca è accesa sulla stessa abitazione acquistata, relativamente al numero di abitazioni acquistate con tale strumento di finanziamento, al complessivo capitale erogato, al capitale erogato mediamente per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale pattuito.

Un capitolo finale, curato dall'ABI, è dedicato all'indice di *affordability*.

In questo Rapporto sono anche presentati i dati relativi all'anno 2015 relativamente al mercato delle locazioni delle unità abitative. Si tratta di uno sviluppo del campo di osservazione dell'OMI, che si ritiene particolarmente utile essendo ancora carente, a nostro giudizio, l'informazione economica su questo segmento di mercato. Va detto che si tratta di un primo sviluppo di analisi quantitativa di carattere descrittivo che presenta particolari difficoltà nella trattazione dei dati amministrativi disponibili. Ma al riguardo si rinvia a quanto contenuto nel Rapporto.

Come lo scorso anno il Rapporto si compone solo di una parte generale, che presenta i dati nazionali con approfondimenti su alcuni temi per macro-aree geografiche, per categorie demografiche dei comuni e per comuni capoluoghi e non. Le schede regionali, ognuna dedicata ad una o più regioni, nelle quali sono riportati i dati sul mercato immobiliare residenziale con il dettaglio delle province e dei capoluoghi, saranno pubblicate successivamente sul sito Internet dell'Agenzia (in questo caso le schede regionali non analizzeranno il mercato delle locazioni).

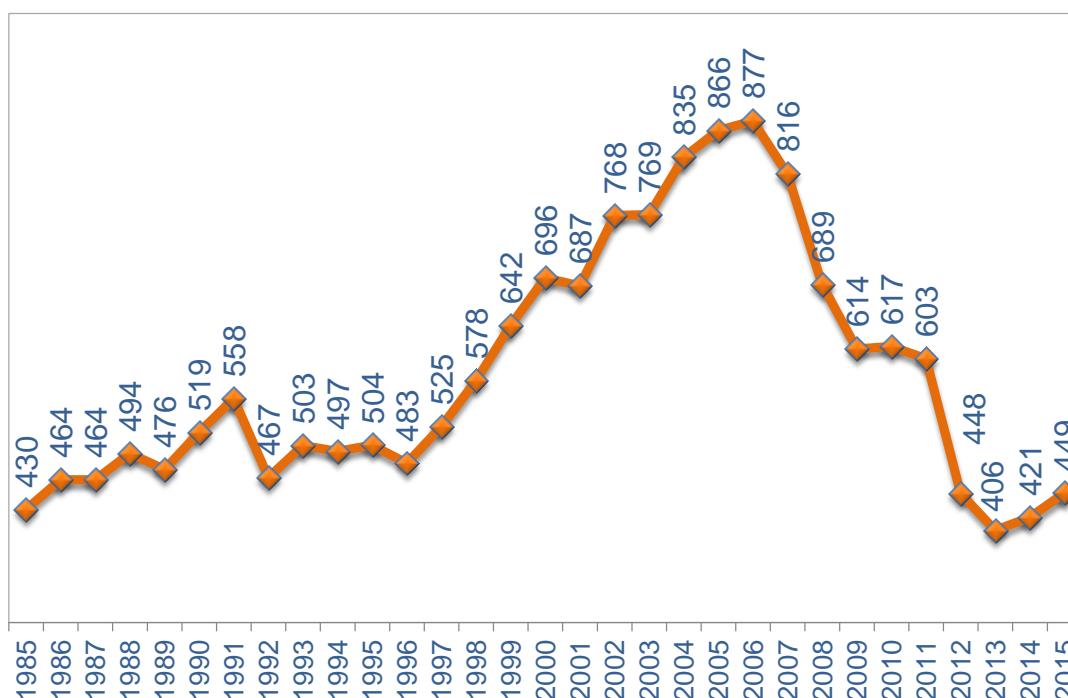
A fini di confronto tra le diverse annualità, si rammenta che per il 2014, in particolare per quanto riguarda le quotazioni, ha influito significativamente il lavoro concluso di verifica e modifica delle zone OMI, ovvero degli ambiti territoriali che delimitano zone omogenee di mercato e a cui sono riferite le quotazioni medesime. La revisione generale delle zone OMI è effettuata ogni decennio per aggiornarle in relazione alle modifiche intervenute sul piano urbanistico ed economico nel periodo. Dal punto di vista dell'analisi ciò può comportare, talvolta, a livello di singole zone OMI un problema di continuità della serie storica delle quotazioni. Sono state pertanto utilizzate tecniche idonee a garantire, almeno a livello del valore medio comunale, la continuità suddetta.

Gianni Guerrieri

1 Le compravendite

Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 449 mila. Come si osserva dalla Figura 1 il mercato mostra livelli comunque ancora lievemente inferiori a quelli della fine degli anni ottanta.

Figura 1: Andamento del NTN¹ (migliaia) 1985-2015



Il dato del 2015 consolida comunque il *trend* positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5%).

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da quattro fattori già evidenziati nello scorso Rapporto.

1. In primo luogo dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell'acquisto, per quanto rinviabile, imporranno prima o poi la realizzazione dell'acquisto medesimo.
2. In secondo luogo, la complessiva congiuntura economica inizia a dare segnali, seppure non esaltanti, di ripresa che si riflettono, in particolare, sui diversi indicatori che misurano la fiducia delle famiglie; al riguardo, un indice utile a comprendere la propensione ad affrontare acquisti che richiedono una forte esposizione nel lungo periodo, come è tipicamente l'acquisto di un'abitazione, è quello che l'ISTAT elabora come *Clima Futuro*². Tale indice è passato da una media di 108,7 nel 2014, ad una 120,7 nel 2015.

¹ NTN dal 1985 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Questi ultimi non comprendono i valori del NTN relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 221 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni) e della Lombardia (n. 2 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. I dati relativi al volume delle compravendite nei comuni del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni), dove vige il sistema tavolare, sono disponibili a partire dal 2008; dal 2000 al 2007, per questi comuni, i dati sono stati stimati sulla base della quota percentuale media, rispetto al dato nazionale, rilevata tra il 2008 e il 2012.

² È calcolato come media delle attese relative alla situazione economica dell'Italia e della famiglia, sui rischi di disoccupazione e sulle possibilità future di risparmio.

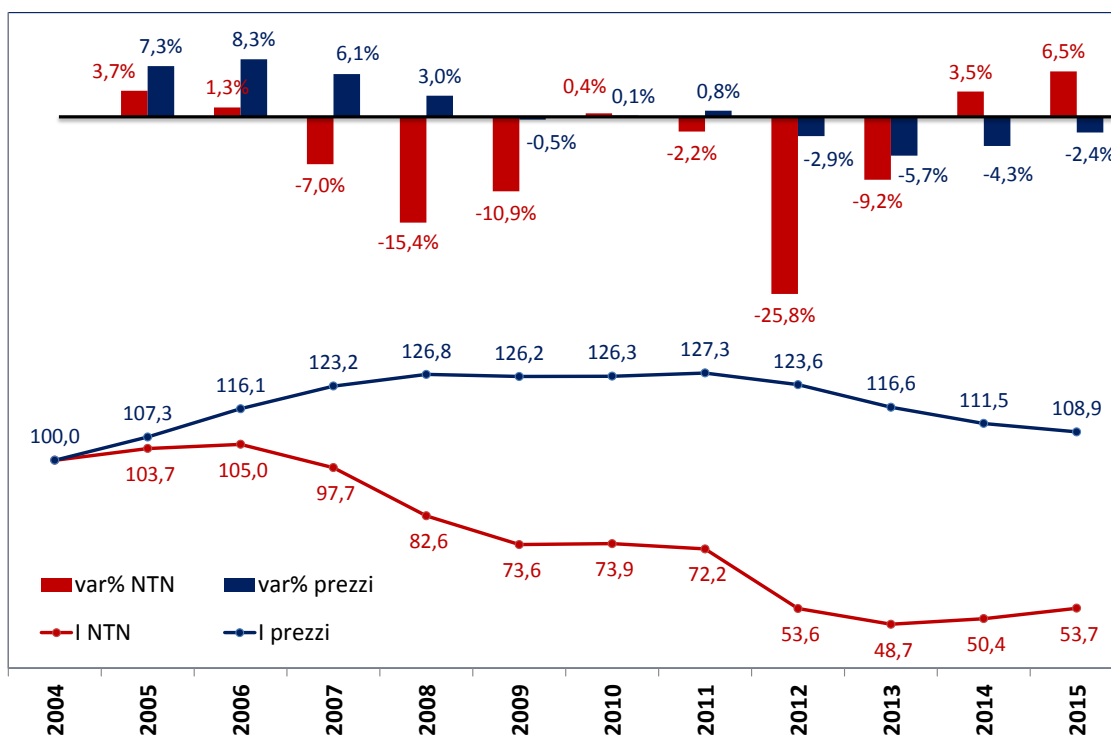
3. In terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato. I dati contenuti nel Rapporto al riguardo mostrano che nel 2015 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) sono incrementati del 19,5% ed il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,65 punti percentuali attestandosi al 2,75% in media nel 2015.
4. Infine, l'ulteriore flessione dei prezzi delle abitazioni, seppure avvenuta nel corso del 2015 a tassi inferiori rispetto agli anni precedenti, disincentiva il "rinvio" all'acquisto potendo essere percepita dai potenziali acquirenti come una condizione "da non perdere" per la previsione di una ripresa anche dal lato dei prezzi e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto.

Si può ipotizzare, poi, che le turbolenze dei mercati finanziari con una ripresa dei rendimenti dei beni immobili, almeno in alcuni segmenti, provoca una ricomposizione dei portafogli a favore dell'investimento immobiliare. Una considerazione, questa, che andrebbe comunque ulteriormente verificata.

Questi fattori sono alla base della ripresa che ha contrassegnato il mercato residenziale nel 2015. Allo stato attuale non sembrano esservi motivi per una deviazione da questo *trend* ora finalmente positivo. A livello strutturale, tuttavia, rimane l'incognita della riduzione della propensione al risparmio delle famiglie che reca con sé la riduzione dello *stock* accumulato da poter mobilitare nel futuro per l'acquisto dell'abitazione. Ciò rende ancor più rilevate, nel futuro, il ruolo del credito quale sostegno all'acquisto.

Si rammenta, infine, che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI³, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT⁴.

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



³ Si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Note+trimestrali/archivio+note+trimestrali>

⁴ Vedi Istat http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_IPAB

1.1 I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato nel 2015 pari a 448.893 NTN, facendo registrare un incremento del 6,5% rispetto al 2014. Per il comparto residenziale si tratta del secondo anno di rialzo dopo tre anni di perdite consecutive.

Nel corso dell'intero 2015, l'andamento trimestrale⁵ ha evidenziato, ad esclusione del primo trimestre che ha mostrato un calo tendenziale del 3%, una generale tendenza alla ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel secondo trimestre (+8,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+10,8% e +9,4% rispettivamente).

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenzia una ripresa delle compravendite più accentuata nell'area del Nord Est che, con una quota di mercato pari al 19,5%, segna un rialzo del 9,6%. Nell'area del Nord Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,8% degli scambi complessivi, l'incremento è del 7,1%, mentre l'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21%, guadagna il 5,3%. Infine, risultano sostenuti anche i tassi di recupero registrati nelle aree del Sud, +4,1% e delle Isole, +5,6%.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia influenzata in misura maggiore dalle buone *performance* dei comuni capoluogo, dove le compravendite di abitazioni sono cresciute, rispetto al 2014, del 7,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi delle Isole registrano l'incremento più elevato con un tasso di rialzo del 10,7%. Piuttosto sostenuti risultano anche i tassi di variazione dei capoluoghi del Nord, con il Nord Est in aumento del 9,5% e il Nord Ovest dell'8,5%. I capoluoghi del Centro, mostrano un recupero degli scambi prossimo al 4,5% mentre più forte è la variazione positiva al Sud, +6,5%.

Nei comuni non capoluogo gli scambi di abitazioni segnano un +6,1% con una punta del 9,7% per quelli dell'area Nord Est, mentre registrano una crescita più moderata i comuni minori del Sud, +3,4%, e delle Isole, +3,2%.

Nel 2015, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) risulta piuttosto stabile rispetto al 2014, con un valore, a livello nazionale, pari all'1,32%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge l'1,54% nel Nord Ovest e si attesta intorno all'1% nel Sud e nelle Isole. Come già osservato per il NTN, sono i capoluoghi del Nord Ovest a trainare la ripresa del mercato con un IMI che, guadagnando 0,10 punti percentuali, si porta all'1,89%.

In Figura 4 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN⁶ dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione ad eccezione dei capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati 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 nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2015 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato sia nei capoluoghi, sia nei comuni minori di tutte le aree del paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 5), segue le compravendite, evidenziando una crescita generale in tutti gli ambiti territoriali. L'analisi delle serie storiche mette in risalto

⁵ Cfr. *Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2015 e sintesi annua*, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <http://www.agenziaentrate.gov.it>.

⁶ Le serie storiche dell'indice NTN e dell'IMI non comprendono i dati dei 44 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema 'tavolare'.



una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come in questi ultimi due anni siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

L'andamento del mercato distinto per classi demografiche di comuni (Tabella 2, Figura 6 e Figura 7) mostra come l'aumento degli scambi, pari a livello nazionale al +6,5%, sia imputabile in misura maggiore alla crescita delle transazioni di abitazioni registrata nei comuni con popolazione tra 50 e 250 mila abitanti che segnano un recupero dell'8,3%, seguono i comuni con popolazione compresa tra 5 mila e 50 mila abitanti e le grandi città (con più di 250 mila abitanti) che crescono in media del 6,7%. Degno di nota è l'andamento del mercato nei comuni minori (con popolazione inferiore ai 5mila abitanti) che sembrano finalmente registrare un'inversione di tendenza. Infatti, nel 2015 nei comuni con meno di 5mila abitanti si osserva una prima variazione positiva degli scambi, +3,8%, dopo otto anni di cali consecutivi.

In termini di IMI, sono le grandi città (più di 250 mila abitanti) a registrare il valore più elevato, 1,84% con un rialzo di 0,11 punti percentuali. Di contro, il valore minimo dell'IMI, 0,90%, comunque in crescita di 0,03 punti percentuali, si riscontra per la classe dei comuni con meno di 5.000 abitanti, classe nella quale rientrano molti comuni montani e in calo demografico.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per classi demografiche dei comuni, sottolinea quanto già osservato, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risulta in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Nel 2008 e nel 2009 è evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni e nel 2010 nelle città con oltre 25 mila abitanti il mercato torna a crescere. Nel 2011 le compravendite di abitazioni continuano a crescere solo nelle grandi città mentre nel 2012 è evidente la discesa dell'indice di circa 20 punti in tutte le classi. Nel 2013 si conferma per tutti le classi un rallentamento delle perdite. In controtendenza, nel 2014 le compravendite immobiliari crescono in tutte le classi di comuni con la sola eccezione dei comuni con meno di 5.000 abitanti. Continua anche nel 2015 la ripresa già iniziata nel 2014 (Figura 6).

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2015 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono infatti più di 6.700 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 93 i comuni nei quali nel 2015 si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2015 e, in alto a destra, la mappa dell'IMI nel 2006, anno in cui si è rilevato il massimo numero di NTN di abitazioni. Risulta evidente quanto abbia perso in dinamica il mercato abitativo negli ultimi anni, conservando sostanzialmente immutata la distribuzione sul territorio nazionale. Erano 3.293, infatti, i comuni nel 2006 con un IMI superiore al 3%, nel 2015 sono stati solo 29 (erano 35 nel 2014).

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

Area	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Nord Ovest	147.400	7,1%	32,8%	1,54%	0,10
Nord Est	87.324	9,6%	19,5%	1,50%	0,13
Centro	94.466	5,3%	21,0%	1,43%	0,07
Sud	79.445	4,1%	17,7%	1,00%	0,04
Isole	40.258	5,6%	9,0%	0,97%	0,05
ITALIA	448.893	6,5%	100,0%	1,32%	0,08
Capoluoghi	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Nord Ovest	46.439	8,5%	30,0%	1,89%	0,15
Nord Est	28.992	9,5%	18,7%	1,74%	0,15
Centro	45.425	4,5%	29,3%	1,79%	0,07
Sud	20.279	6,5%	13,1%	1,33%	0,08
Isole	13.653	10,7%	8,8%	1,29%	0,12
ITALIA	154.788	7,4%	100,0%	1,67%	0,11
Non Capoluoghi	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Nord Ovest	100.961	6,5%	34,3%	1,41%	0,08
Nord Est	58.332	9,7%	19,8%	1,40%	0,12
Centro	49.041	6,1%	16,7%	1,21%	0,06
Sud	59.166	3,4%	20,1%	0,92%	0,03
Isole	26.605	3,2%	9,0%	0,85%	0,02
ITALIA	294.105	6,1%	100,0%	1,18%	0,07

Figura 3: Distribuzione NTN 2015 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

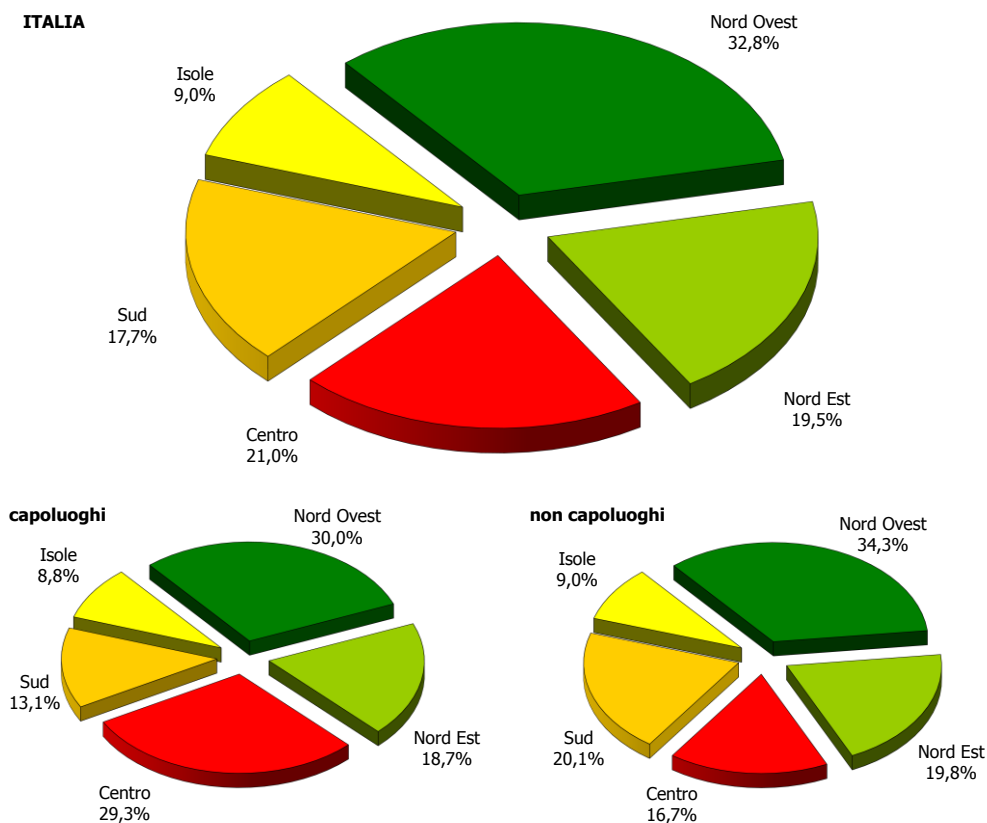


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

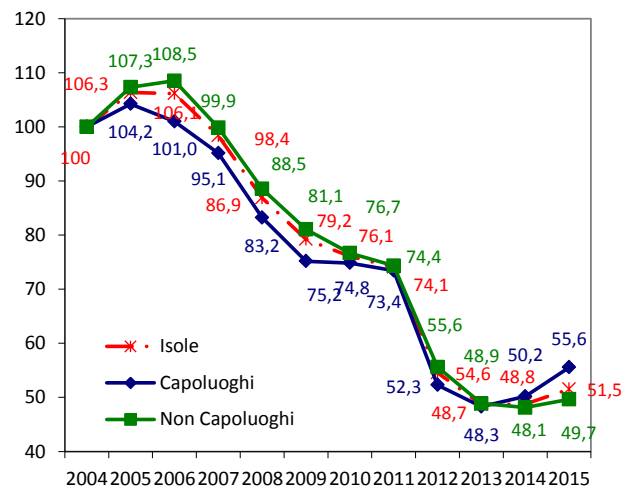
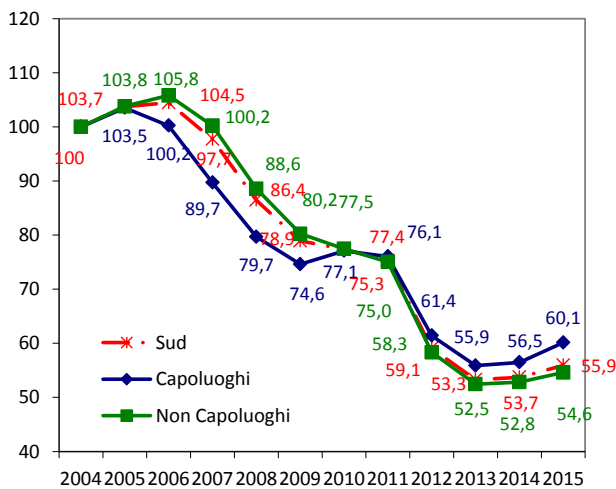
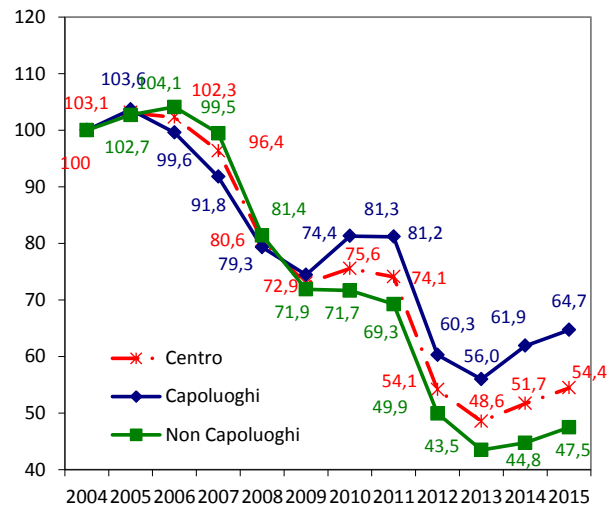
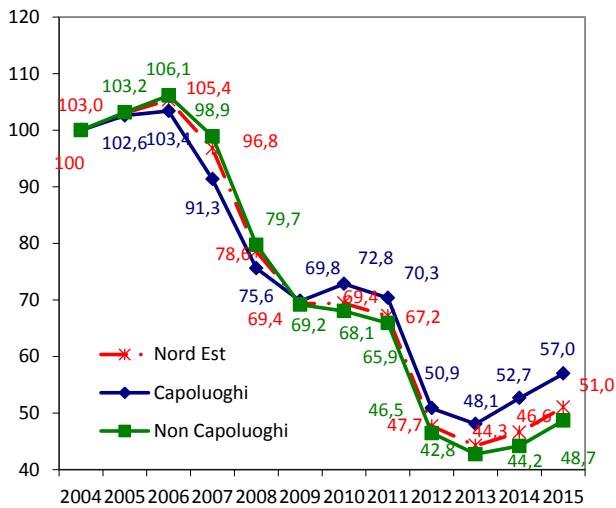
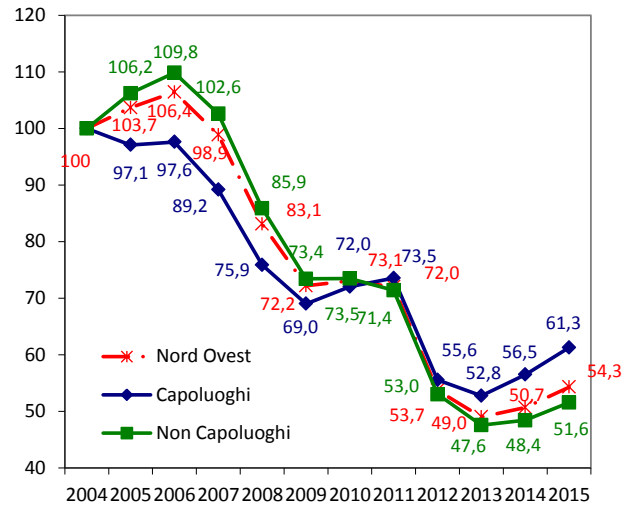
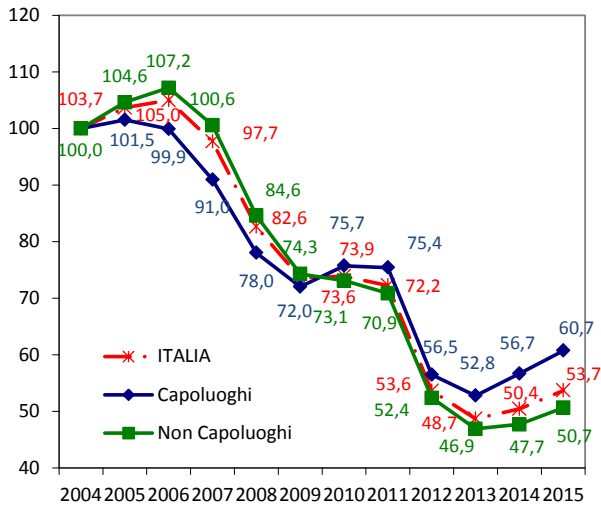


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

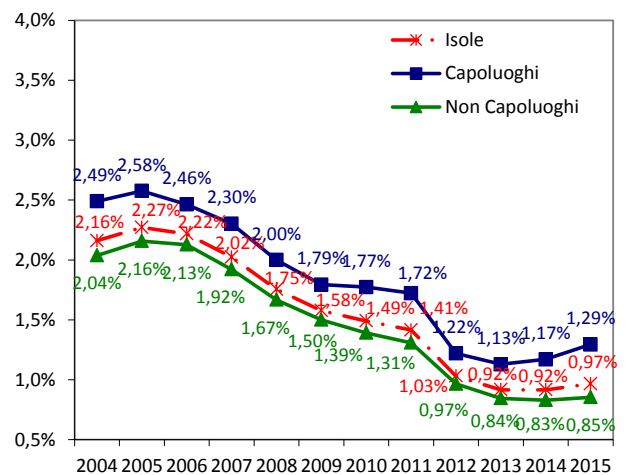
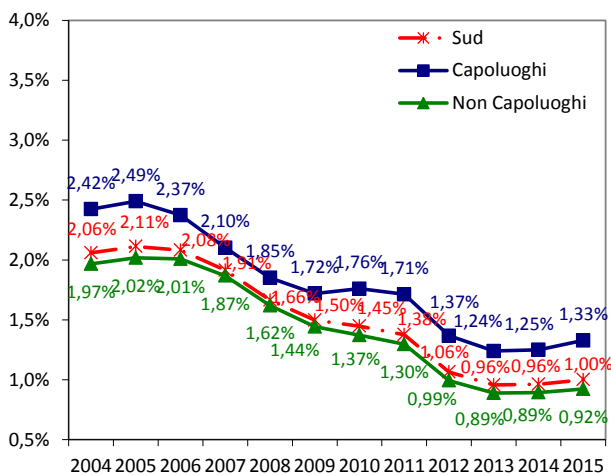
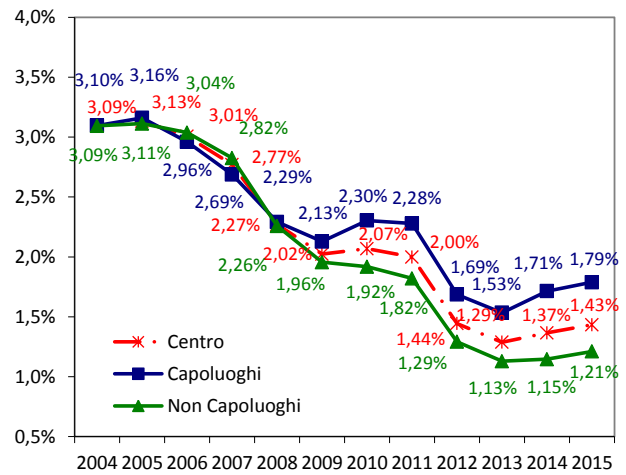
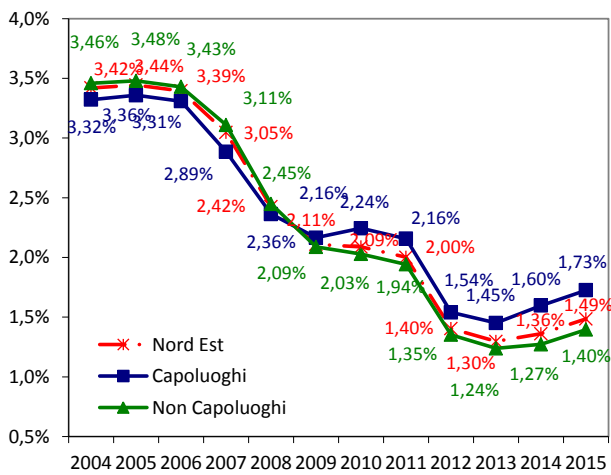
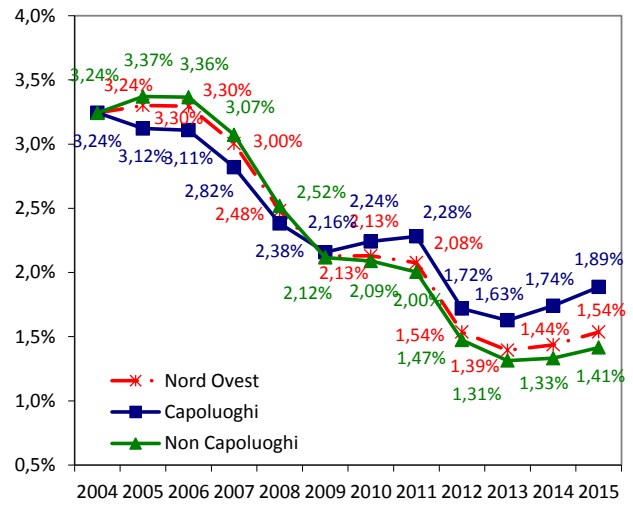
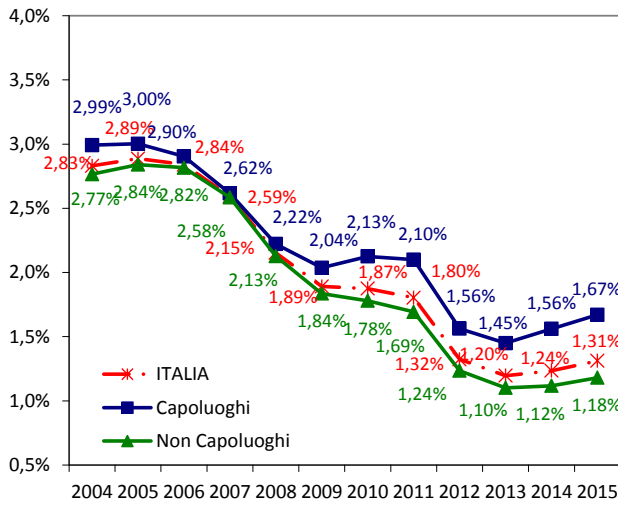


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Classe	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
< 5.000	5.332	65.316	3,8%	14,6%	0,90%	0,03
5.000 - 25.000	1.988	143.284	6,6%	31,9%	1,25%	0,07
25.000 - 50.000	246	62.326	6,7%	13,9%	1,37%	0,08
50.000 - 250.000	132	88.982	8,3%	19,8%	1,47%	0,11
> 250.000	12	88.985	6,7%	19,8%	1,84%	0,11
Totale	7.710	448.893	6,5%	100,0%	1,32%	0,08

Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

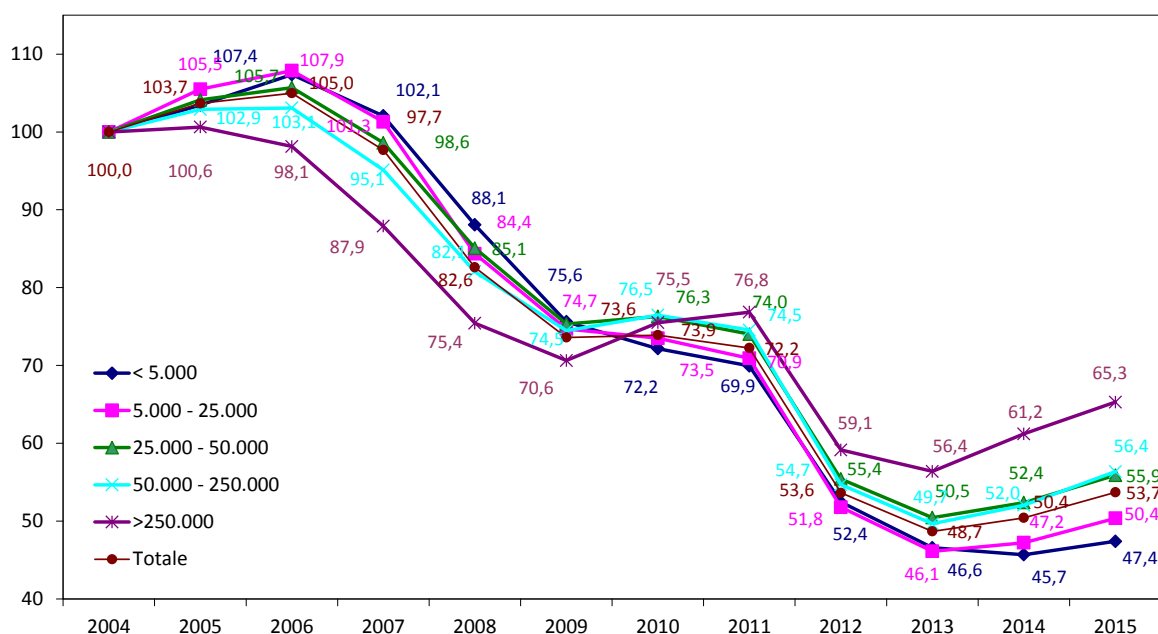


Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni

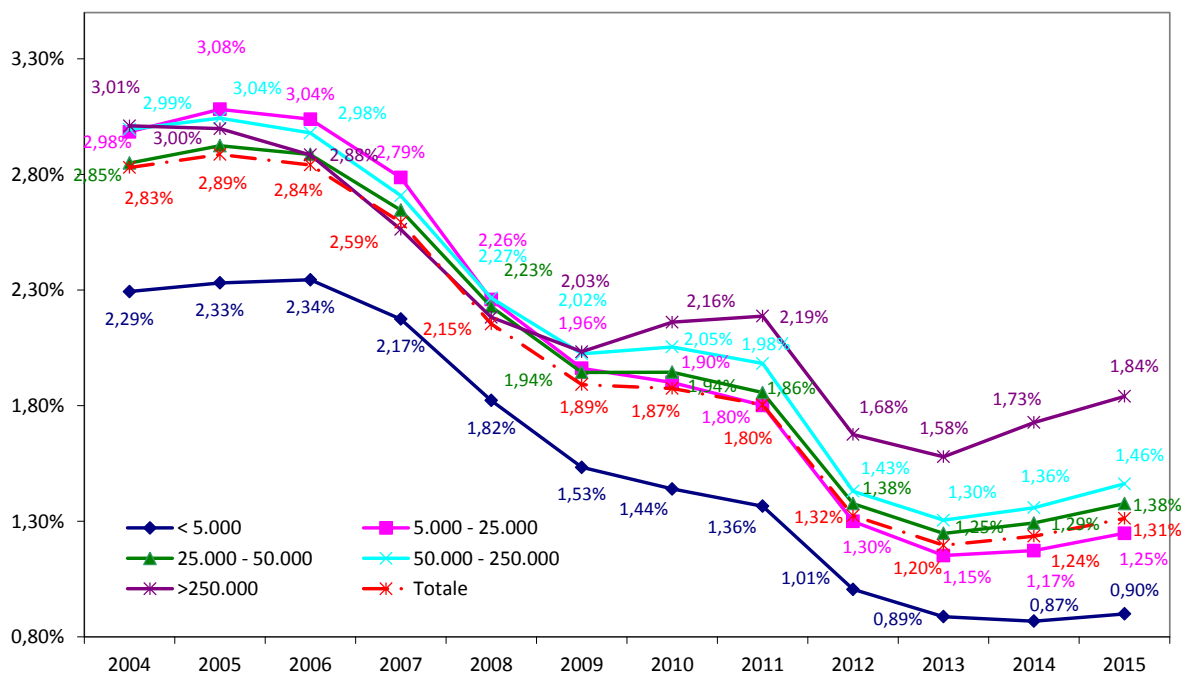


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2015 nei comuni italiani

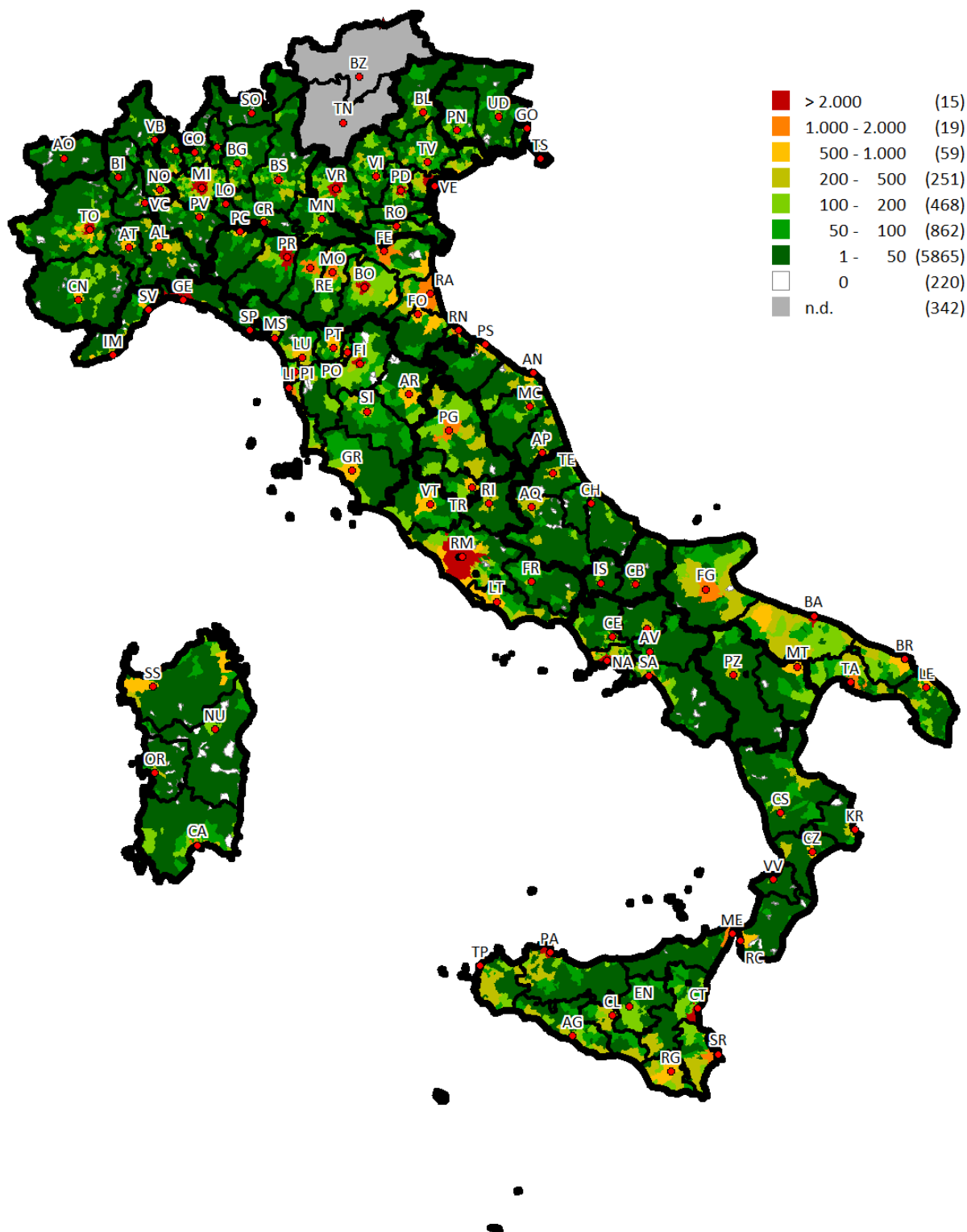
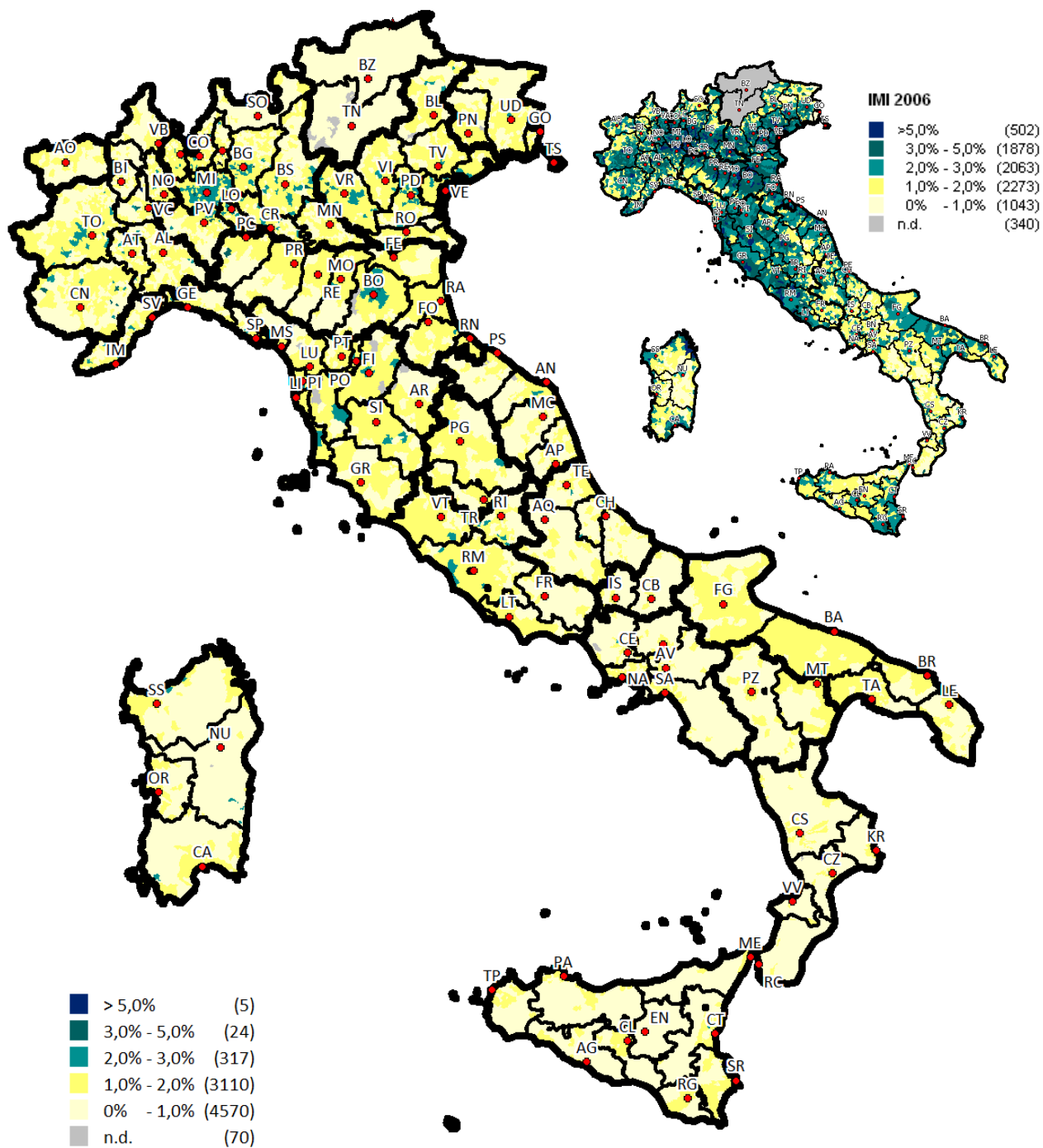


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2015 nei comuni italiani





1.2 Le dimensioni

Nel 2015 sono state vendute abitazioni per un totale di circa 47,6 milioni di metri quadrati⁷, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 m² (Tabella 3). Rispetto al 2014, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 7,4%, incremento più elevato di quello delle unità abitative. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 99,2 m², rispetto ai circa 110 m² delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluoghi. In particolare, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90,5 m² a fronte delle residenze compravendute nei comuni minori del Nord Est per le quali si osserva la superficie media più elevata, 115,4 m². Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media di circa 107 m² nei comuni capoluogo e superiore ai 109 m² nei comuni minori.

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media e grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la media (141.002 NTN) e la piccola (107.447 NTN).

In termini di variazioni, rispetto al 2014, la Tabella 5 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, ad esclusione dei monolocali nel Centro (-3,4%). L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva, osservata a livello nazionale e in tutte le aree del paese sia maggiormente concentrata per le abitazioni di dimensioni maggiori con tassi di aumento che decrescono al diminuire della dimensione degli alloggi. In particolare a fronte di una crescita degli scambi di abitazioni grandi di circa il 9,7%, i monolocali registrano una variazione positiva solo dello 0,8%, addirittura se si considerano solo i comuni capoluogo, la tendenza risulta analoga ma i monolocali registrano un calo, seppure lieve, pari a -0,2%. Nei comuni non capoluogo, il rialzo coinvolge tutte le tipologie di abitazioni, i monolocali segnano un +1,3%, la tipologia piccola cresce del +2,5%, la media-piccola del +5,3%, le medie aumentano 7,9% e infine le abitazioni grandi registrano la crescita più sostenuta pari a +9,5%.

La distribuzione del NTN 2015 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, mostrata nella Figura 10, evidenzia un andamento diversificato nei diversi ambiti territoriali. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si osserva una quota maggiore di compravendite di abitazioni di taglio medio, mentre risulta ridotto, rispetto alle altre aree, lo scambio di abitazioni piccole in misura ancora più accentuata nei comuni capoluogo. Per contro, nel Nord e in particolare nel Nord-Ovest, gli acquisti riguardano in maggior parte abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni (Tabella 6), le abitazioni compravendute risultano mediamente più grandi nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), con una superficie medie di 115,6 m² circa che decresce fino ai 93,4 m² osservati per le abitazioni scambiate nelle città più popolose (oltre 250.000 abitanti).

⁷ Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. Ai fini del calcolo sono state stimate anche le consistenze in vani delle unità immobiliari per le quali quest'ultimo dato non è presente nella nota Unica di trascrizione.

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

Area	Superficie 2015 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2014/15	Differenza sup. media 2014/15 m ²
Nord Ovest	14.990.345	101,7	31,5%	7,9%	0,7
Nord Est	9.720.347	111,3	20,4%	10,2%	0,5
Centro	9.847.394	104,2	20,7%	6,9%	1,5
Sud	8.725.822	109,8	18,3%	5,4%	1,3
Isole	4.356.511	108,2	9,1%	5,5%	-0,1
ITALIA	47.640.419	106,1	100%	7,4%	0,9
Area (Capoluoghi)	Superficie 2015 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2014/15	Differenza sup. media 2014/15 m ²
Nord Ovest	4.202.770	90,5	27,4%	8,9%	0,4
Nord Est	2.988.008	103,1	19,5%	10,7%	1,1
Centro	4.522.706	99,6	29,5%	6,5%	1,8
Sud	2.184.071	107,7	14,2%	7,3%	0,8
Isole	1.456.266	106,7	9,5%	10,9%	0,2
ITALIA	15.353.821	99,2	100%	8,5%	1,0
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2015 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2014/15	Differenza sup. media 2014/15 m ²
Nord Ovest	10.787.576	106,8	33,4%	7,5%	1,0
Nord Est	6.732.339	115,4	20,9%	10,0%	0,3
Centro	5.324.688	108,6	16,5%	7,2%	1,1
Sud	6.541.751	110,6	20,3%	4,8%	1,5
Isole	2.900.245	109,0	9,0%	3,0%	-0,2
ITALIA	32.286.598	109,8	100%	7,0%	0,9

Tabella 4: NTN 2015 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	11.192	40.780	30.536	44.821	15.877	4.194	147.400
Nord Est	4.385	18.972	17.276	29.700	12.762	4.229	87.324
Centro	7.122	23.232	18.684	28.547	10.374	6.507	94.466
Sud	10.029	16.181	15.105	24.927	7.281	5.922	79.445
Isole	4.441	8.282	7.059	13.006	4.426	3.043	40.258
Italia	37.169	107.447	88.660	141.002	50.719	23.895	448.893
Area (Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	4.337	14.642	9.838	13.075	3.786	762	46.439
Nord Est	1.768	6.485	6.374	10.243	3.207	915	28.992
Centro	3.438	11.960	9.105	14.145	4.485	2.293	45.425
Sud	2.035	4.038	4.026	7.124	2.163	893	20.279
Isole	1.282	2.489	2.323	5.043	1.623	894	13.653
Italia	12.858	39.614	31.665	49.629	15.264	5.757	154.788
Area (Non Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	6.855	26.138	20.698	31.746	12.091	3.432	100.961
Nord Est	2.618	12.487	10.902	19.457	9.555	3.314	58.332
Centro	3.685	11.272	9.579	14.402	5.888	4.214	49.041
Sud	7.994	12.143	11.079	17.803	5.118	5.029	59.166
Isole	3.160	5.792	4.736	7.964	2.803	2.149	26.605
Italia	24.311	67.833	56.995	91.372	35.455	18.138	294.105

Tabella 5: Variazione NTN 2014/15 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	1,0%	4,5%	5,6%	9,6%	9,3%	32,1%	7,1%
Nord Est	0,9%	8,4%	8,7%	9,5%	12,1%	24,9%	9,6%
Centro	-3,4%	0,4%	3,8%	7,7%	11,9%	20,9%	5,3%
Sud	1,3%	1,2%	4,4%	5,6%	6,5%	8,0%	4,1%
Isole	6,1%	1,7%	3,9%	7,5%	5,4%	13,3%	5,6%
Italia	0,8%	3,5%	5,5%	8,3%	9,7%	18,8%	6,5%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-0,1%	8,4%	6,9%	11,4%	7,5%	51,7%	8,5%
Nord Est	2,1%	6,9%	7,8%	10,5%	10,6%	55,8%	9,5%
Centro	-4,8%	-1,1%	2,9%	7,0%	12,8%	33,6%	4,5%
Sud	1,3%	6,9%	3,7%	7,0%	7,5%	26,1%	6,5%
Isole	7,6%	11,7%	9,7%	8,6%	12,8%	25,3%	10,7%
Italia	-0,2%	5,2%	5,7%	9,0%	10,2%	36,2%	7,4%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	1,8%	2,4%	5,0%	9,0%	9,9%	28,4%	6,5%
Nord Est	0,1%	9,2%	9,3%	8,9%	12,6%	18,4%	9,7%
Centro	-2,1%	1,9%	4,7%	8,4%	11,2%	14,9%	6,1%
Sud	1,3%	-0,6%	4,6%	5,0%	6,1%	5,4%	3,4%
Isole	5,5%	-2,1%	1,3%	6,7%	1,6%	9,0%	3,2%
Italia	1,3%	2,5%	5,3%	7,9%	9,5%	14,2%	6,1%

Figura 10: Quote NTN 2015 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

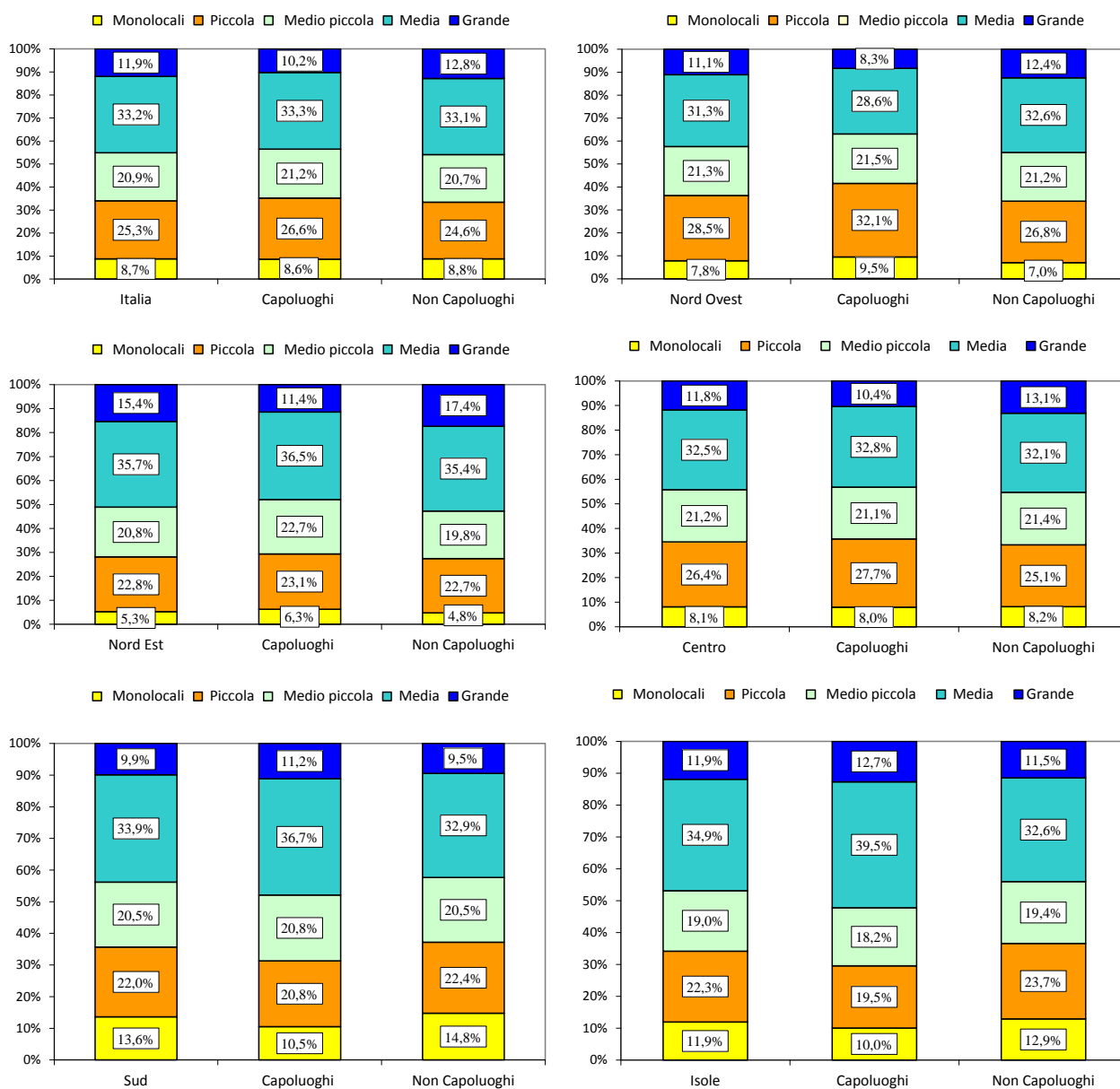


Tabella 6: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Superficie 2015 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per classe	Var% superficie 2014/15	Differenza sup. media 2014/15 m ²
< 5.000	5.332	7.507.962	114,9	15,8%	5,4%	1,8
5.000 - 25.000	1.988	15.939.332	111,2	33,5%	7,1%	0,5
25.000 - 50.000	246	6.497.959	104,3	13,6%	7,9%	1,1
50.000 - 250.000	132	9.379.867	105,4	19,7%	9,2%	0,9
> 250.000	12	8.315.299	93,4	17,5%	7,6%	0,8
Totale	7.710	47.640.419	106,1	100%	7,4%	0,9



1.3 Il fatturato

Dalla Banca dati OMI è possibile calcolare le quotazioni medie del settore residenziale per ciascun comune. È opportuno ribadire che nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e il 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

La mappa riportata in Figura 11 mostra la distribuzione del rapporto tra la quotazione media di ciascun comune e la quotazione media nazionale delle abitazioni nel 2015.

Sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali tratte dalla banca dati OMI si è effettuata una stima⁸ di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2015.

Rispetto al 2014 il valore di scambio delle abitazioni mostra un aumento del 5,4% (Tabella 7), tasso che, scontando la discesa dei prezzi degli alloggi, risulta inferiore all'incremento delle transazioni che come detto è pari a +6,5%. Tuttavia, per l'acquisto di abitazioni nel 2015 il settore ha guadagnato quasi 4 miliardi, sono stati spesi infatti 76 miliardi di euro a fronte dei 72,1 miliardi registrati nel 2014. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con i tassi di rialzo più elevati registrati nell'area del Nord Est, +8,4% e del 7,3% al Nord Ovest, seguono gli incrementi registrati al Sud, 4,8%, e nelle Isole, +4,3%, e, infine, più contenuto il recupero al Centro, +1,9%.

L'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali capoluoghi e comuni minori mostra una crescita del "fatturato" di entità simile con i non capoluoghi che spuntano un punto percentuale di rialzo in più rispetto ai capoluoghi (+5,9% a fronte di un +4,9%). La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del NTN, mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta il 34% circa del "fatturato" nazionale, mentre tra i capoluoghi il fatturato è maggiormente concentrato nell'area del Centro, 35% circa del totale del valore monetario realizzato nei comuni capoluogo (Figura 12).

Se osserviamo la stima del "fatturato" medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 265 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione nelle città di quest'area.

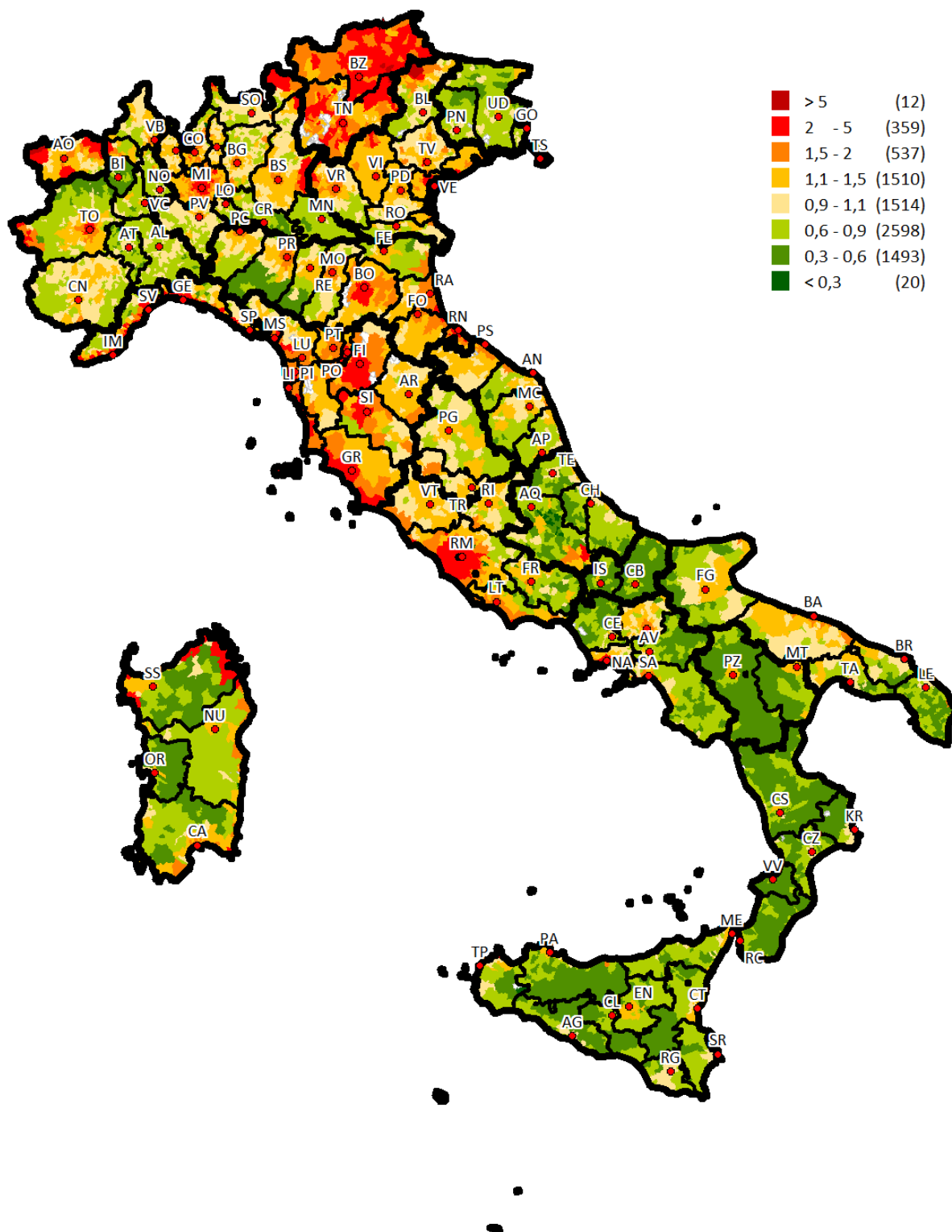
Nei grafici di Figura 13 sono riportati l'andamento dal 2007⁹ dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluoghi nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni (Figura 14). Le serie mostrano tassi di crescita del valore di scambio delle abitazioni più accentuati nei comuni capoluogo rispetto ai comuni minori. È evidente, inoltre, che l'andamento del valore di scambio è fortemente influenzamento dal NTN con le due serie che mostrano variazioni del tutto simili nell'intero periodo.

La stima del fatturato delle abitazioni per classi demografiche dei comuni (Tabella 8) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 118.000 euro circa per abitazione, e il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 261.000 euro circa. In termini di variazione, rispetto al 2014, i comuni nella classe tra 50 e 250 mila abitanti mostrano il rialzo maggiore, +6,6% seguono a breve distanza i comuni inclusi nelle classi demografiche di 5-25 mila abitanti e 25-50 mila abitanti con un guadagno del 6% circa. Il recupero più contenuto, +3,9%, si osserva nelle grandi città (maggiori di 250 mila abitanti). Infine, intermedio il tasso di incremento che si osserva nei comuni con meno di 5 mila abitanti che segnano un +4,8% rispetto al 2014.

⁸ Tale stima è stata ottenuta moltiplicando la quotazione media comunale per metro quadrato di ciascun semestre per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute (vedi nota 7).

⁹ I numeri indice del fatturato e del NTN dal 2007 sono stati calcolati, per comparabilità, escludendo tutti i comuni dove vige il sistema 'tavolare' nelle province autonome di Trento (n. 221 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), nel Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni), nel Veneto (n. 2 comuni) e nella Lombardia (n. 2 comuni).

Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2015 (valore medio nazionale* 1.030 = 1)



* il valore medio nazionale è rappresentato dalla media non pesata dei valori medi comunali

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

Area	Stima fatturato 2015 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatturato medio u.i. 2014/15 €
Nord Ovest	26,1	176.900	34,3%	7,3%	300
Nord Est	14,6	166.800	19,2%	8,4%	-1.900
Centro	20,6	217.600	27,1%	1,9%	-7.400
Sud	10,0	125.700	13,1%	4,3%	200
Isole	4,8	119.100	6,3%	4,8%	-900
ITALIA	76,0	169.200	100,0%	5,4%	-1.800
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2015 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatturato medio u.i. 2014/15 €
Nord Ovest	11,0	236.300	32,2%	8,2%	-600
Nord Est	5,8	200.300	17,0%	7,4%	-4.100
Centro	12,0	264.800	35,3%	0,3%	-11.100
Sud	3,4	167.700	10,0%	5,5%	-1.600
Isole	1,9	138.600	5,5%	8,5%	-2.800
ITALIA	34,1	220.300	100,0%	4,9%	-5.300
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2015 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatturato medio u.i. 2014/15 €
Nord Ovest	15,1	149.500	36,1%	6,7%	200
Nord Est	8,8	150.200	20,9%	9,1%	-800
Centro	8,5	173.900	20,4%	4,2%	-3.200
Sud	6,6	111.300	15,7%	3,7%	300
Isole	2,9	109.100	6,9%	2,5%	-700
ITALIA	41,9	142.400	100,0%	5,9%	-300

Figura 12: Quote fatturato 2015 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

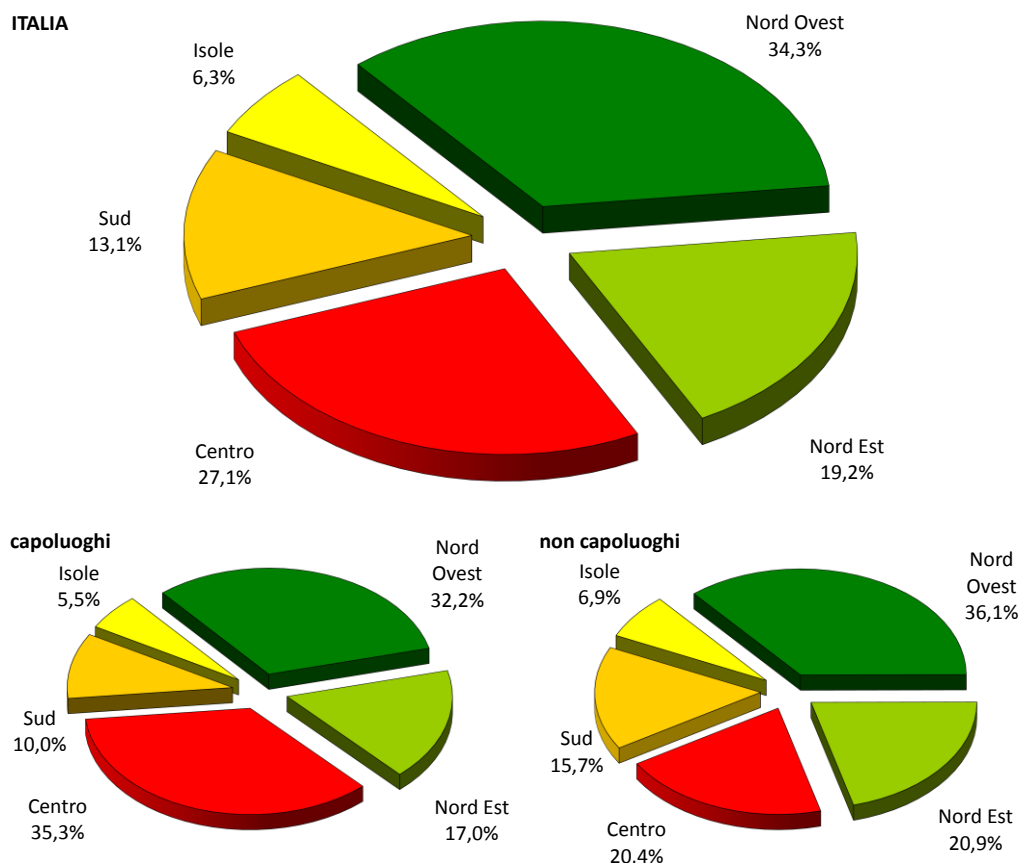


Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale

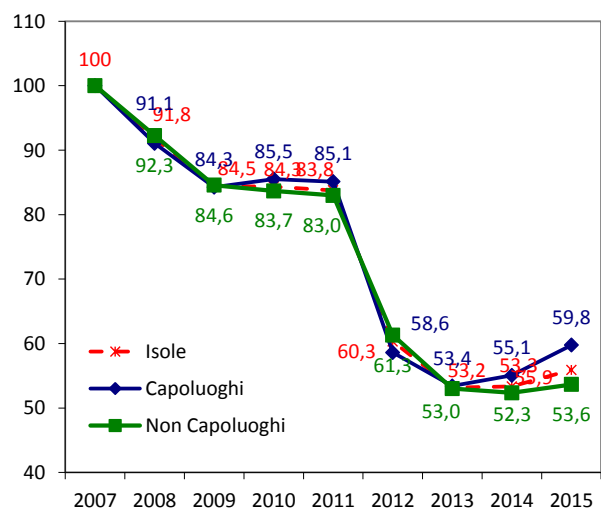
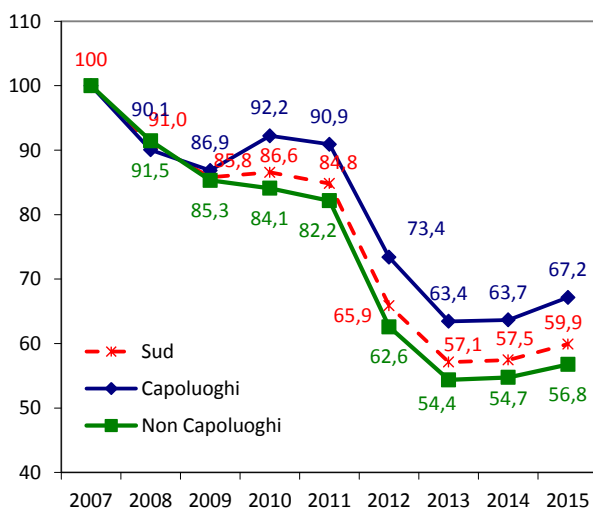
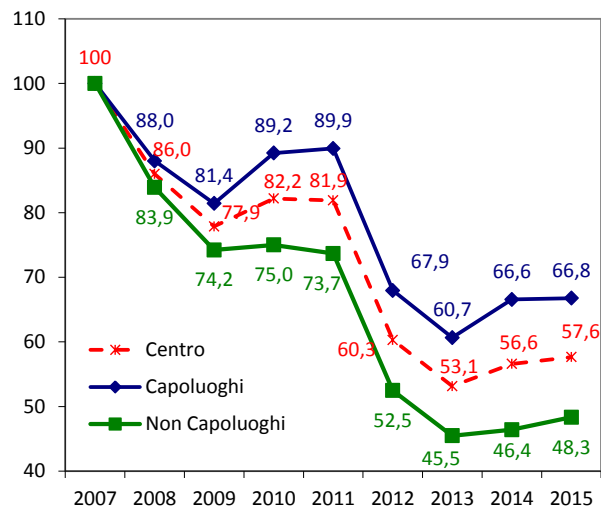
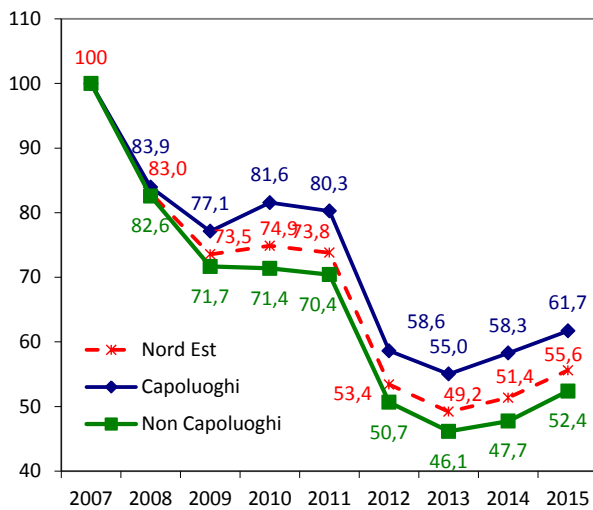
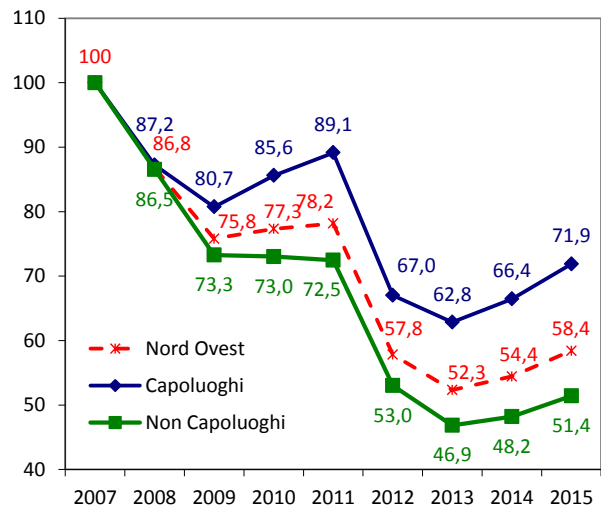
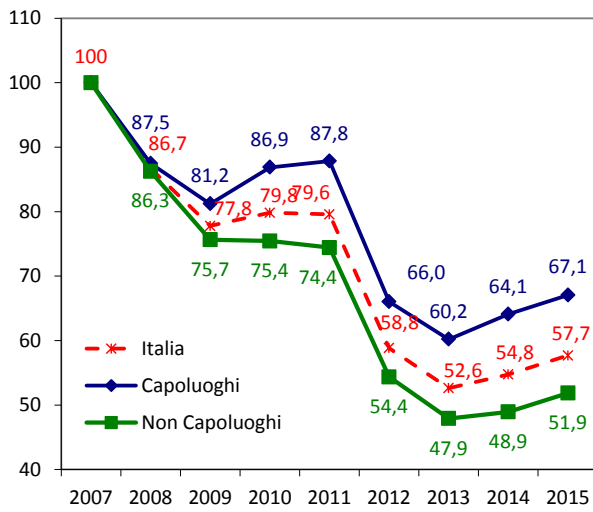


Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

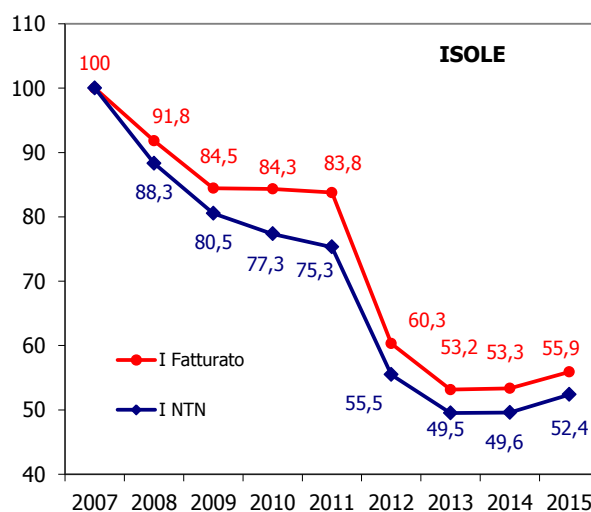
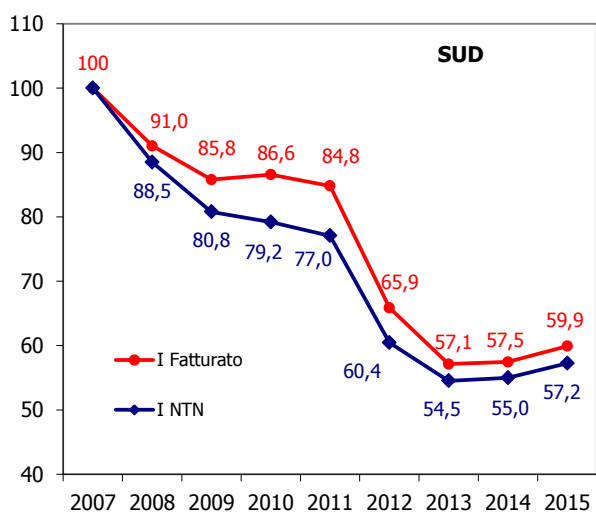
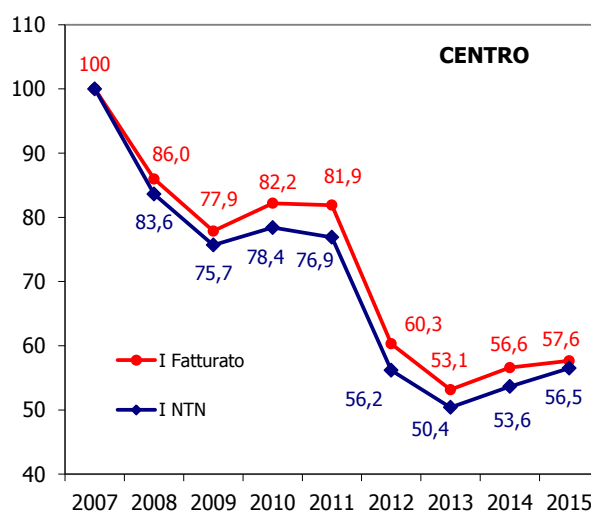
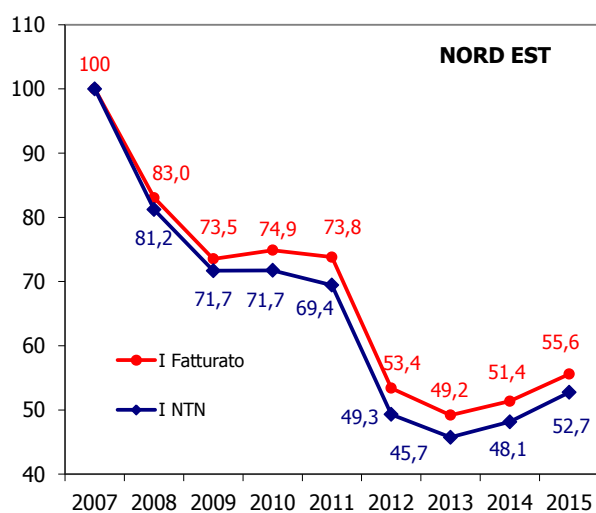
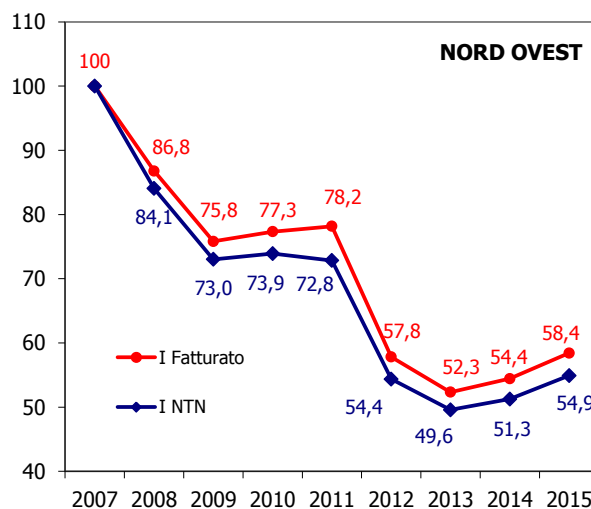
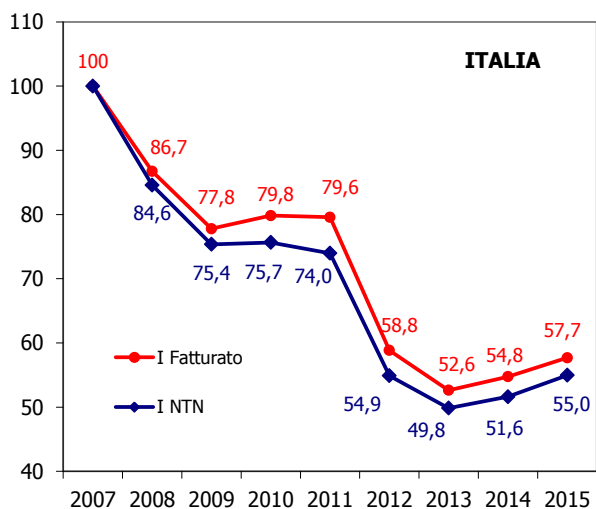




Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Stima fatturato 2015 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per classe	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatturato medio u.i. 2014/15 €
< 5.000	5.332	7,7	117.700	10,1%	4,8%	1.100
5.000 - 25.000	1.988	20,8	145.200	27,4%	6,2%	-600
25.000 - 50.000	246	9,6	153.900	12,6%	6,2%	-700
50.000 - 250.000	132	14,7	165.000	19,3%	6,6%	-2.600
>250.000	12	23,2	260.800	30,5%	3,9%	-6.900
Totale	7.710	76,0	169.200	100,0%	5,4%	-1.800

1.4 Le pertinenze

Nel settore delle pertinenze, per lo più riconducibili al settore residenziale, sono comprese le unità censite nelle categorie catastali C6 e C7, comprendenti box e posti auto, e C2, magazzini e locali di deposito.

Nel 2015 il mercato delle pertinenze mostra un rialzo di qualche punto percentuale inferiore a quello registrato nel settore delle abitazioni con gli scambi di magazzini che segnano, rispetto al 2014, un aumento del 3,8% mentre gli scambi di box e posti auto esibiscono una crescita del 4,5%.

L'analisi nel dettaglio delle aree del paese mostra tassi di crescita disomogenei. Per i magazzini nelle aree del Nord e del Centro gli scambi mostrano rialzi prossimi al 5%, mentre al Sud e nelle Isole gli aumenti si fermano all'1,8%. Ancora più marcate sono le disomogeneità nel mercato dei box e dei posti auto con le aree del Nord che evidenziano crescite sostenute, con il Nord Ovest che mostra una crescita del 7,2% e il Nord Est del 5,7%, l'area del Centro e delle Isole che mostrano timidi rialzi, +1,3% e +1,2% rispettivamente e infine, in controtendenza, l'area del Sud registra ancora una flessione degli scambi di queste unità con un calo dell'1,2%.

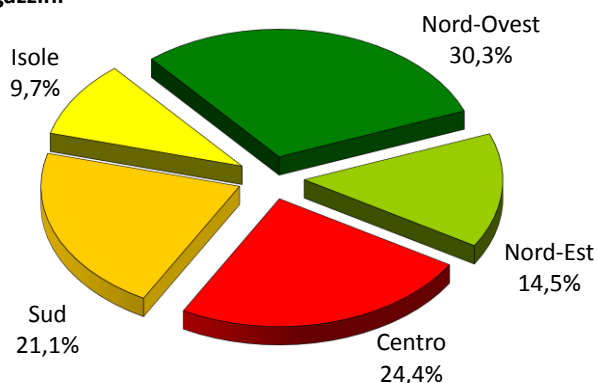
Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta, rispetto al 2014, in lieve rialzo con la quota di scambi di magazzini che, rispetto allo stock, cresce di 0,03 punti percentuali e quella dei box e dei posti auto che, portandosi all'1,62%, guadagna 0,06 punti percentuali.

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

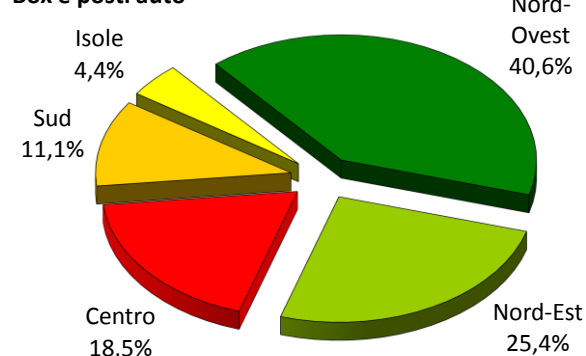
Magazzini	NTN 2015	Va% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Area					
Nord-Ovest	23.112	4,6%	30,3%	1,39%	0,05
Nord-Est	11.073	4,7%	14,5%	1,29%	0,05
Centro	18.624	4,8%	24,4%	1,22%	0,05
Sud	16.149	1,8%	21,1%	0,83%	0,01
Isole	7.432	1,8%	9,7%	0,88%	0,01
Italia	76.390	3,8%	100,0%	1,12%	0,03
Box e posti auto					
Area					
Nord-Ovest	110.228	7,2%	40,6%	1,76%	0,11
Nord-Est	68.898	5,7%	25,4%	1,64%	0,08
Centro	50.239	1,3%	18,5%	1,64%	0,01
Sud	30.237	-1,2%	11,1%	1,33%	-0,03
Isole	12.068	1,2%	4,4%	1,21%	0,00
Italia	271.670	4,5%	100,0%	1,62%	0,06

Figura 15: Quote NTN 2015 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche

Magazzini



Box e posti auto



1.5 La nuda proprietà

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

Il volume di compravendita del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia nel 2015 è pari a 21.586 NTNnp, facendo registrare una crescita, +1,9% rispetto al 2014, decisamente inferiore a quella osservata per il diritto di piena proprietà.

La distribuzione per macro aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi (Tabella 10 e Figura 16), mostra che il maggiore volume di compravendite di nuda proprietà si registra nei comuni non capoluogo che totalizzano quasi i due terzi del NTNnp nazionale. Nell'area del Nord Ovest si realizza il 30% del mercato con un aumento del 3,2%. Tuttavia, l'incremento maggiore si osserva nei comuni capoluoghi del Nord Est che guadagnano un rialzo dell'8,8%, a fronte di una perdita nei comuni non capoluogo della stessa area del -0,8%. Restano in calo anche i comuni delle Isole che mostrano una perdita dell'1,4% di questa tipologia di scambi e del Centro e delle Isole nei comuni non capoluogo che perdono ciascuna l'1,7% delle compravendite.

In Figura 17 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTNnp dal 2004, per l'Italia, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi e il confronto con l'andamento del numero indice del NTN.

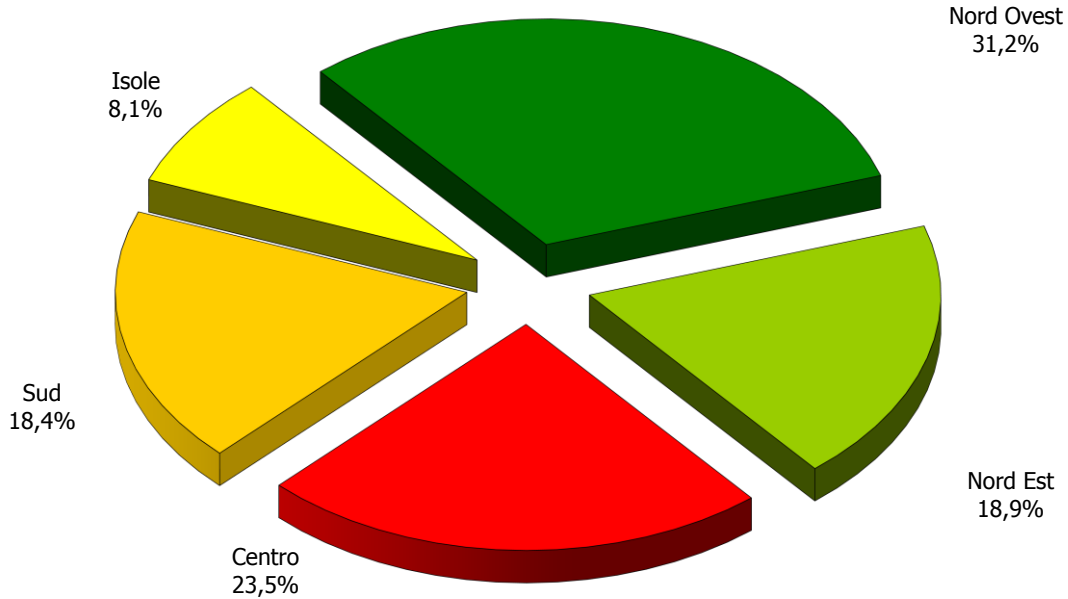
Osservando l'andamento degli indici del NTNnp, è evidente la crescita del volume di compravendite fino al 2006, la discesa fino al 2009, la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi fino al 2011. Negli ultimi anni, come per le compravendite della piena proprietà, è evidente il crollo generalizzato della nuda proprietà senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Dal 2014 la serie evidenzia un'inversione di tendenza con un incremento, seppure di intensità diverse, per entrambi i mercati.

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

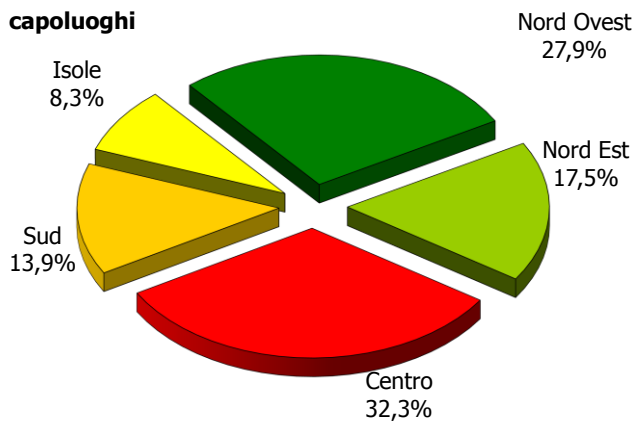
Area	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	6.727	3,2%	31,2%
Nord Est	4.075	2,1%	18,9%
Centro	5.066	1,3%	23,5%
Sud	3.972	1,7%	18,4%
Isole	1.747	-1,4%	8,1%
ITALIA	21.586	1,9%	100%
Area (Capoluoghi)	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	2.094	1,5%	27,9%
Nord Est	1.314	8,8%	17,5%
Centro	2.422	4,9%	32,3%
Sud	1.041	4,4%	13,9%
Isole	624	-0,8%	8,3%
ITALIA	7.495	4,0%	100%
Area (Non Capoluoghi)	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	4.633	4,0%	32,9%
Nord Est	2.761	-0,8%	19,6%
Centro	2.644	-1,7%	18,8%
Sud	2.931	0,8%	20,8%
Isole	1.122	-1,7%	8,0%
ITALIA	14.091	0,8%	100%

Figura 16: Distribuzione NTN_{np} 2015 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

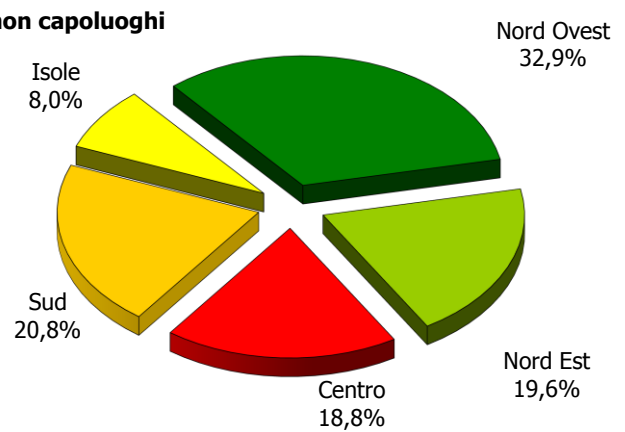
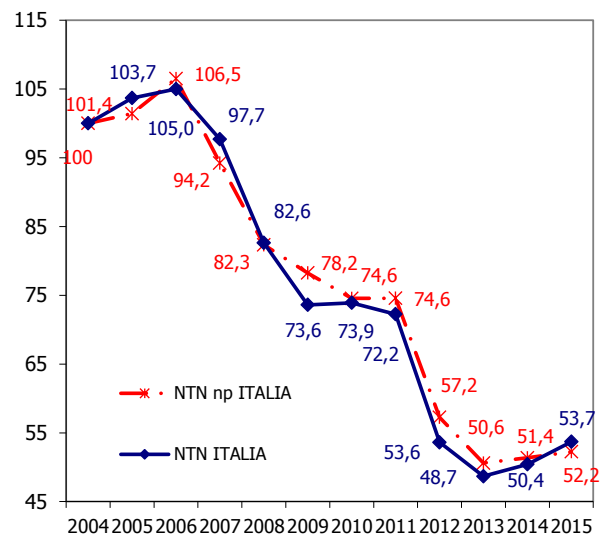
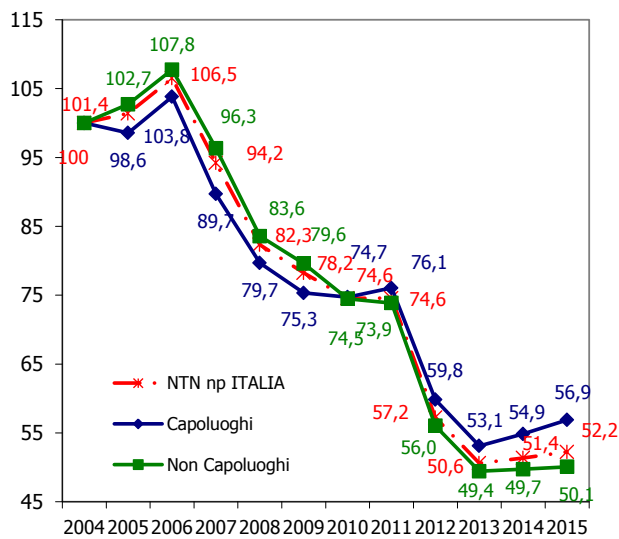


Figura 17: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2 I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel 2015 le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario¹⁰ (NTN IP) ammontano a 193.350 unità guadagnando così quasi un quinto degli scambi rispetto al 2014 (Tabella 11).

Al Nord Est si registra il maggior incremento rispetto all'anno precedente (+23,2%) ma, in termini assoluti, è al Nord Ovest che si registra il maggior numero di compravendite assistite da mutuo, 36,4% del totale nazionale, seguito dal Centro con il 22%. I rialzi risultano consistenti in tutte le aree del paese, con tassi di recupero analoghi per la ripartizione dei capoluoghi, +19,2%, e dei comuni non capoluoghi, +19,6%.

Il deciso incremento del ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione è confermato dall'aumento che si osserva considerando l'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche. Nel 2015, infatti, la quota di scambi con ricorso al mutuo rispetto al totale degli acquisti guadagna quasi cinque punti percentuali portandosi al 45,5% e raggiungendo il 50% nelle aree del Nord. L'incidenza resta, invece, inferiore, intorno al 35%, nel Sud e nelle Isole nonostante anche in questi comuni si sia osservato un buon incremento rispetto al 2014 (+4,8 punti percentuali al Sud e +4,1 punti percentuali nelle Isole).

L'andamento degli indici del NTN IP (Figura 19) sottolinea l'inversione di tendenza con una situazione analoga in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluogo. Per tutte le aree del paese, ad eccezione della ripresa del 2010, il calo delle compravendite con mutuo ipotecario risulta continuo dal 2007, anno di inversione della tendenza, con tassi di flessione accentuati nel 2008, attenuati nel 2009 e nel 2011, fortemente negativi nel 2012 ed in rallentamento nel 2013. Nel 2014 il decisivo rialzo. Gli indici evidenziano, inoltre, come per tutte le aree e per tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel 2014 si raggiunge un livello che supera quello del 2012. La crescita prosegue a tassi ancora più elevati in tutte le aree nel 2015 sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

In Figura 20 sono confrontati gli andamenti dal 2004 della serie dei numeri indice del complesso delle compravendite di abitazioni relative alle sole persone fisiche (NTN), 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 no IP). L'analisi di confronto evidenzia 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. Nel 2015 il fenomeno risulta particolarmente evidente: a fronte di un incremento sostenuto degli acquisti assistiti da ipoteca, che come visto, crescono del 19,5%, gli acquisti senza ricorso al mutuo restano in campo negativo e segnano un calo dell'1,9%. La contrapposizione risulta più marcata al Centro e al Sud dove a fronte di una crescita elevata del NTN IP, +16,9% e +20,9% rispettivamente, gli acquisti senza ricorso al mutuo mostrano una flessione del -3,4% al Centro e del -3,1% al Sud.

Osservando gli andamenti per classi di comuni (Tabella 12) si nota come la classe dei comuni medio piccoli (con numero di abitanti tra 5.000 e 25.000) sia quella in cui si concentra il maggior numero di NTN IP (63.739), il 33% circa del totale, in crescita, rispetto all'anno precedente, del 20,5%. L'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario rispetto alle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche risulta più elevata nelle grandi città (con più di 250mila abitanti) con una quota di transazioni assistite da ipoteca del 49%, a fronte di un'incidenza piuttosto bassa nei comuni piccoli, 34,6%. Tuttavia, l'incidenza risulta in

¹⁰ I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, si riferiscono esclusivamente a quei casi in cui la garanzia reale è proprio l'abitazione acquistata. Non rientrano nella presente analisi, 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. I dati relativi ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

aumento ovunque, con un guadagno massimo di 5,4 punti percentuali nei comuni con popolazione tra 5 e 25mila abitanti.

In Figura 21 è riportata la mappa tematica della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia un ricorso al credito minore nei comuni del Sud e delle Isole.

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

Area	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
Nord-Ovest	70.340	18,4%	36,4%	50,0%	4,7
Nord-Est	40.139	23,2%	20,8%	50,6%	5,1
Centro	42.622	16,9%	22,0%	47,2%	4,7
Sud	26.694	20,9%	13,8%	35,1%	4,8
Isole	13.556	20,0%	7,0%	34,9%	4,1
Italia	193.350	19,5%	100%	45,5%	4,8
Area (Capoluoghi)	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
Nord-Ovest	21.609	20,0%	31,1%	48,7%	4,4
Nord-Est	12.367	23,4%	17,8%	49,1%	5,0
Centro	21.864	15,0%	31,5%	50,3%	4,6
Sud	8.085	19,1%	11,6%	41,8%	4,9
Isole	5.594	24,6%	8,0%	42,3%	5,0
Italia	69.520	19,2%	100%	47,8%	4,7
Area (Non Capoluoghi)	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
Nord-Ovest	48.731	17,7%	39,4%	50,6%	4,8
Nord-Est	27.771	23,2%	22,4%	51,3%	5,1
Centro	20.757	19,0%	16,8%	44,4%	4,8
Sud	18.608	21,6%	15,0%	32,8%	4,8
Isole	7.962	16,9%	6,4%	31,1%	3,5
Italia	123.830	19,6%	100%	44,3%	4,9

Figura 18: Quote NTN IP 2015 per aree geografiche

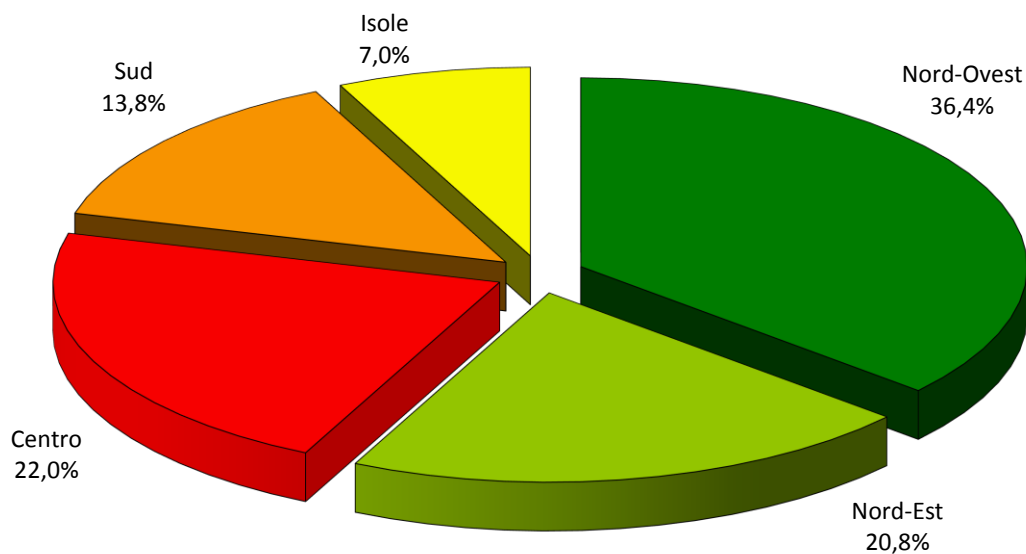


Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

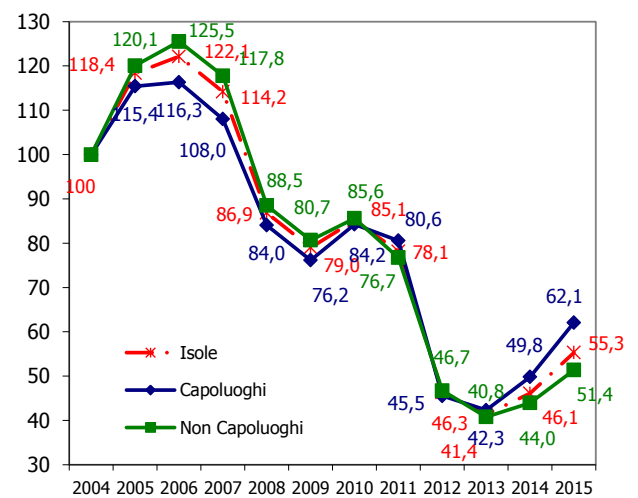
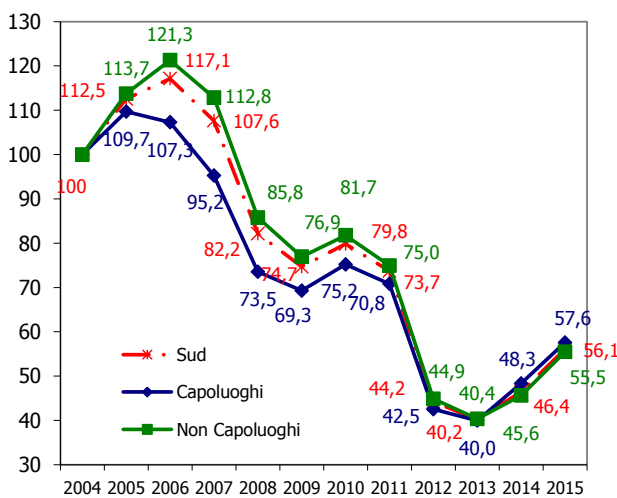
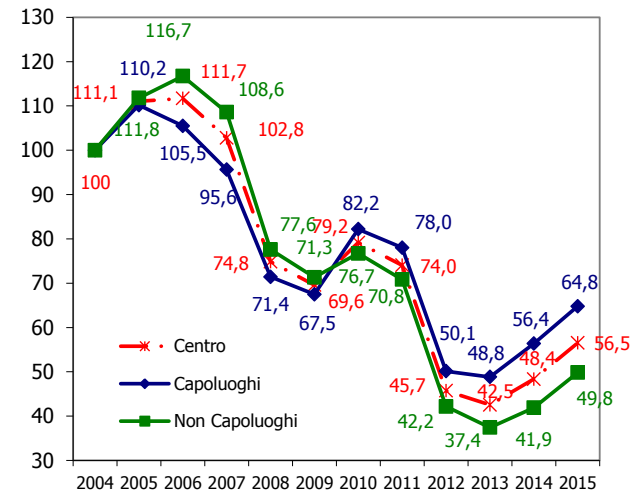
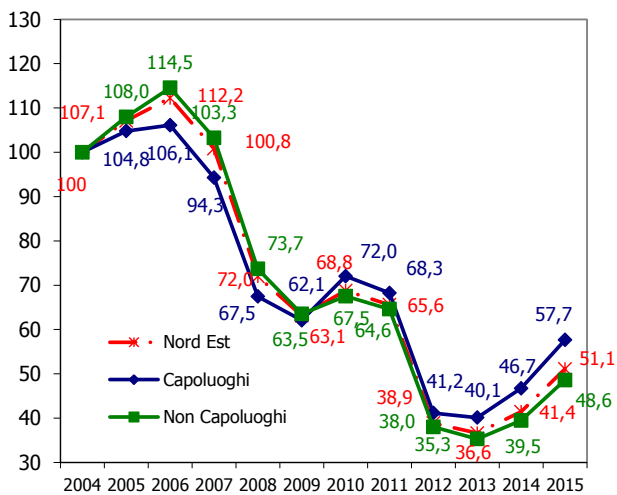
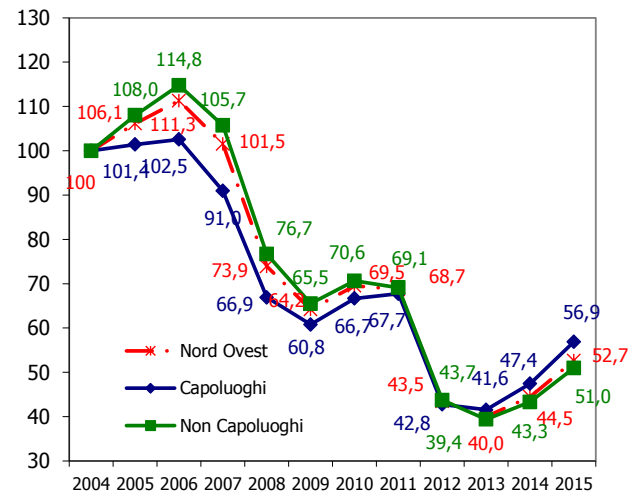
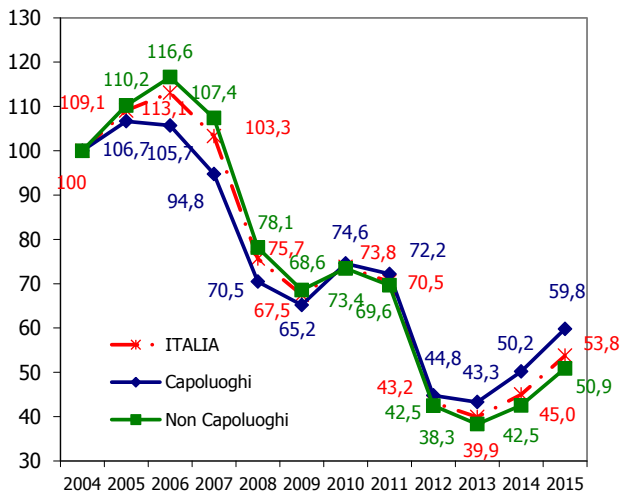


Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

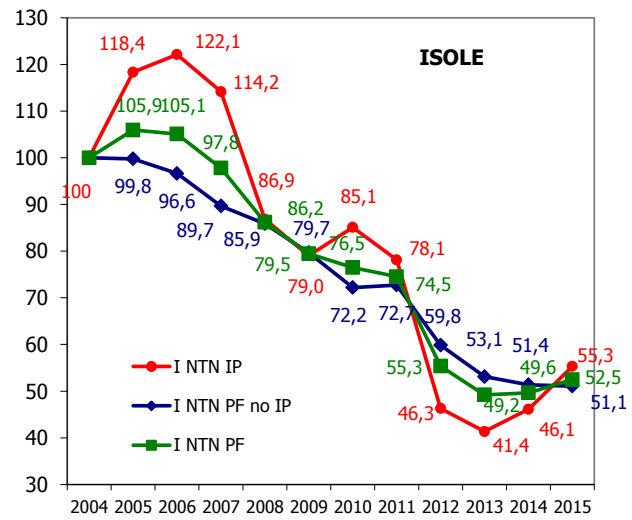
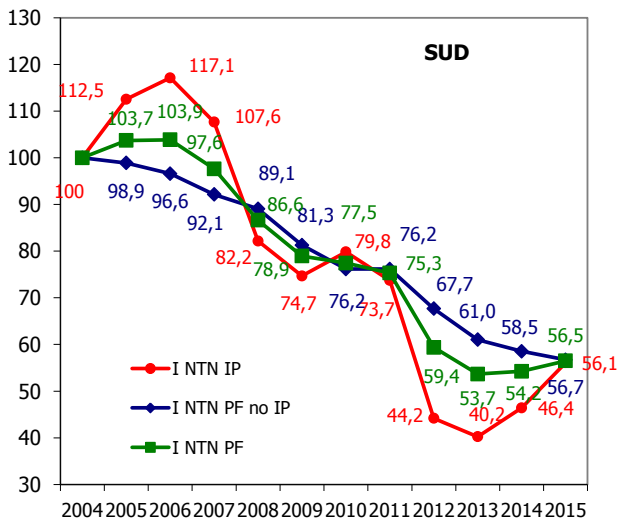
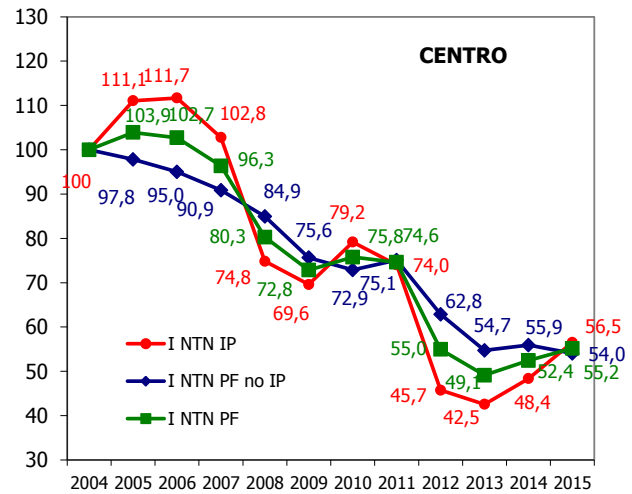
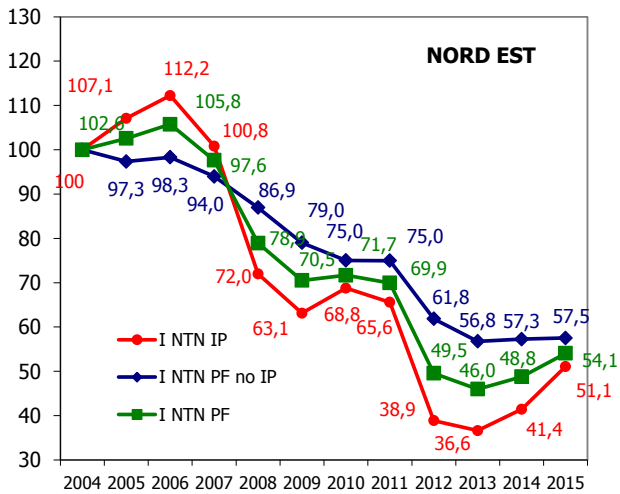
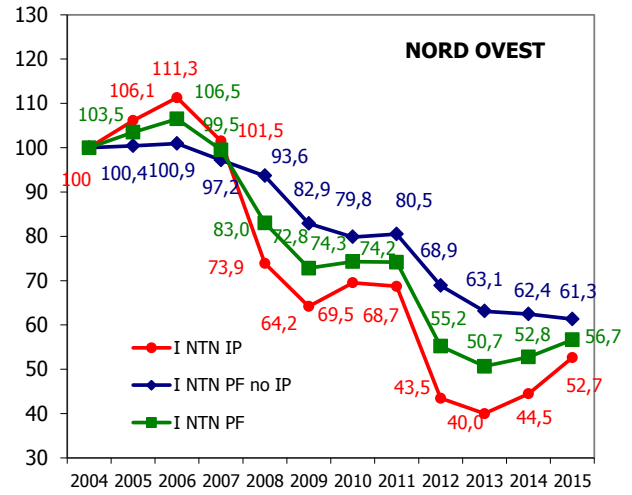
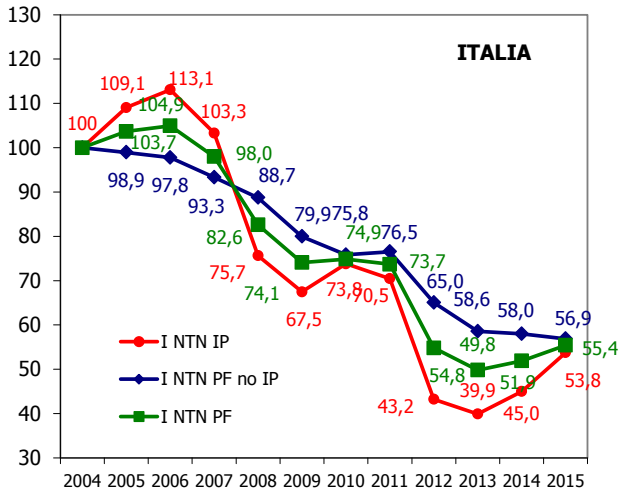
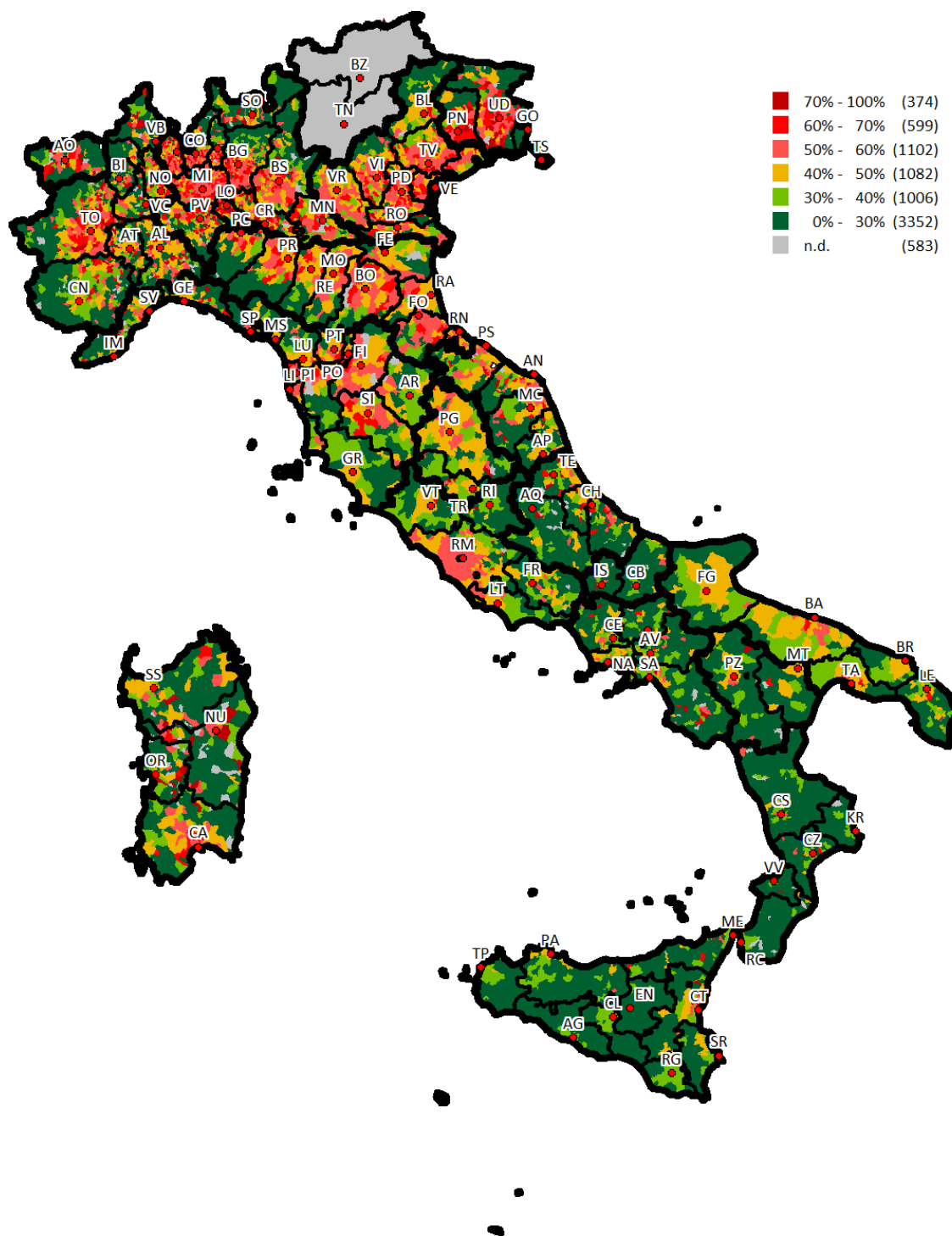


Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP per classe	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
< 5.000	5.302	21.433	17,1%	11,1%	34,6%	3,8
5.000-25.000	1.977	63.739	20,5%	33,0%	47,0%	5,4
25.000-50.000	244	27.916	19,4%	14,4%	46,7%	4,7
50.000-250.000	131	38.476	20,1%	19,9%	46,6%	4,4
> 250.000	12	41.787	18,6%	21,6%	49,0%	4,9
Totale	7.666	193.350	19,5%	100%	45,5%	4,8

Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2015 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

Le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario si distribuiscono, in base alla dimensione delle stesse, in modo simile rispetto al totale di abitazioni compravendute (Tabella 13).

In generale, in Italia nel 2015 vengono acquistate abitazioni con mutuo ipotecario principalmente di media dimensione (73.199 NTN IP) seguono quelle di medio piccola (41.303 NTN IP) e piccola (40.162 NTN IP) dimensione. Nel 2015, gli incrementi maggiori riguardano gli acquisti con mutuo di abitazioni grandi (+25,9%), medie (+21,6%) e medio-piccole (+16,6%) (Tabella 14). Dalla Tabella si evince anche che le uniche flessioni si registrano nell'acquisto dei monolocali nei comuni capoluogo delle Isole (-2,9%) e nei comuni non capoluogo del Centro (-1,1%) del Nord Est (-2,5%). Si ritorna ad acquistare le abitazioni grandi (+24,4%) e le abitazioni medie (+22,6% circa) nei capoluoghi.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) delle abitazioni ipotecate risulta massima per le abitazioni di taglio medio e grande dove la quota di acquisti con ricorso al mutuo ipotecario supera il 50% (53,9% per le abitazioni medie e 52,7% per quelle grandi). Piuttosto elevata è l'incidenza anche per gli alloggi di dimensione medio-piccola dove si osserva una quota del 48,7% 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 classi demografiche (Tabella 16 e Tabella 17) è minima invece per i monolocali acquistati nei comuni con meno di 5.000 abitanti (11%) ed è massima (56% circa) per le abitazioni di media dimensione acquistate nelle grandi città (> 250 mila abitanti).

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

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Anno 2015							
Area							
Nord Ovest	2.496	16.803	15.779	25.434	8.475	1.354	70.340
Nord Est	982	7.097	8.235	15.800	6.638	1.388	40.139
Centro	1.856	9.898	8.912	14.599	4.936	2.421	42.622
Sud	815	4.180	5.896	11.476	3.304	1.021	26.694
Isole	378	2.185	2.482	5.890	2.040	582	13.556
Italia	6.528	40.162	41.303	73.199	25.393	6.765	193.350
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	1.029	6.036	4.981	7.352	1.931	280	21.609
Nord Est	393	2.145	2.841	5.119	1.578	292	12.367
Centro	1.154	5.561	4.584	7.335	2.287	943	21.864
Sud	218	1.285	1.790	3.475	1.087	229	8.085
Isole	114	748	980	2.653	851	249	5.594
Italia	2.908	15.775	15.176	25.935	7.734	1.993	69.520
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	1.467	10.767	10.798	18.082	6.544	1.074	48.731
Nord Est	589	4.952	5.394	10.681	5.060	1.096	27.771
Centro	703	4.337	4.328	7.264	2.649	1.478	20.757
Sud	597	2.895	4.107	8.001	2.217	792	18.608
Isole	264	1.437	1.502	3.237	1.189	333	7.962
Italia	3.620	24.387	26.128	47.264	17.659	4.772	123.830

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

Var% 2014/15	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	1,3%	12,9%	16,7%	22,1%	22,7%	69,0%	18,4%
Nord Est	21,0%	20,4%	20,5%	22,2%	28,6%	48,9%	23,2%
Centro	3,4%	9,4%	12,8%	20,7%	27,7%	37,2%	16,9%
Sud	8,6%	13,9%	18,2%	21,4%	26,0%	70,2%	20,9%
Isole	10,5%	17,0%	13,4%	21,1%	25,9%	38,5%	20,0%
Italia	5,9%	13,5%	16,6%	21,6%	25,9%	49,7%	19,5%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	7,1%	17,9%	15,7%	25,2%	19,2%	103,8%	20,0%
Nord Est	27,0%	14,1%	19,9%	25,7%	25,3%	120,1%	23,4%
Centro	6,4%	8,2%	10,0%	18,3%	29,3%	44,6%	15,0%
Sud	11,7%	14,3%	16,3%	19,0%	22,0%	91,7%	19,1%
Isole	-2,9%	31,3%	17,9%	26,7%	25,8%	24,4%	24,6%
Italia	9,0%	14,0%	14,9%	22,6%	24,4%	60,5%	19,2%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	-2,5%	10,2%	17,1%	20,8%	23,8%	61,8%	17,7%
Nord Est	17,3%	23,3%	20,8%	20,5%	29,7%	37,1%	23,2%
Centro	-1,1%	11,0%	16,0%	23,3%	26,4%	32,8%	19,0%
Sud	7,5%	13,8%	19,0%	22,4%	28,0%	64,9%	21,6%
Isole	17,5%	10,7%	10,7%	16,9%	25,9%	51,3%	16,9%
Italia	3,5%	13,2%	17,6%	21,1%	26,5%	45,7%	19,6%

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

Anno 2015	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	24,3%	43,3%	53,4%	58,3%	55,8%	41,9%	50,0%
Nord Est	25,8%	42,0%	52,2%	57,2%	56,1%	40,3%	50,6%
Centro	27,5%	44,4%	49,5%	53,0%	49,8%	42,5%	47,2%
Sud	8,5%	26,9%	40,5%	47,4%	47,4%	19,8%	35,1%
Isole	8,9%	27,5%	36,0%	46,3%	47,6%	21,6%	34,9%
Italia	18,8%	39,6%	48,7%	53,9%	52,7%	33,4%	45,5%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	26,1%	43,2%	52,3%	57,6%	53,6%	44,1%	48,7%
Nord Est	26,7%	40,6%	51,5%	55,3%	54,6%	38,6%	49,1%
Centro	35,6%	48,3%	52,0%	54,0%	53,1%	47,8%	50,3%
Sud	11,2%	33,8%	46,3%	50,3%	52,5%	31,5%	41,8%
Isole	9,4%	31,0%	42,9%	53,5%	54,2%	31,6%	42,3%
Italia	24,6%	42,7%	50,6%	54,6%	53,6%	40,8%	47,8%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	23,2%	43,4%	53,9%	58,5%	56,5%	41,3%	50,6%
Nord Est	25,2%	42,7%	52,6%	58,2%	56,6%	40,7%	51,3%
Centro	20,0%	40,2%	47,1%	51,9%	47,2%	39,7%	44,4%
Sud	7,8%	24,6%	38,4%	46,2%	45,3%	17,9%	32,8%
Isole	8,7%	25,9%	32,5%	41,7%	43,8%	17,5%	31,1%
Italia	15,8%	37,8%	47,7%	53,5%	52,3%	31,1%	44,3%

Figura 22: Quote NTN IP 2015 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

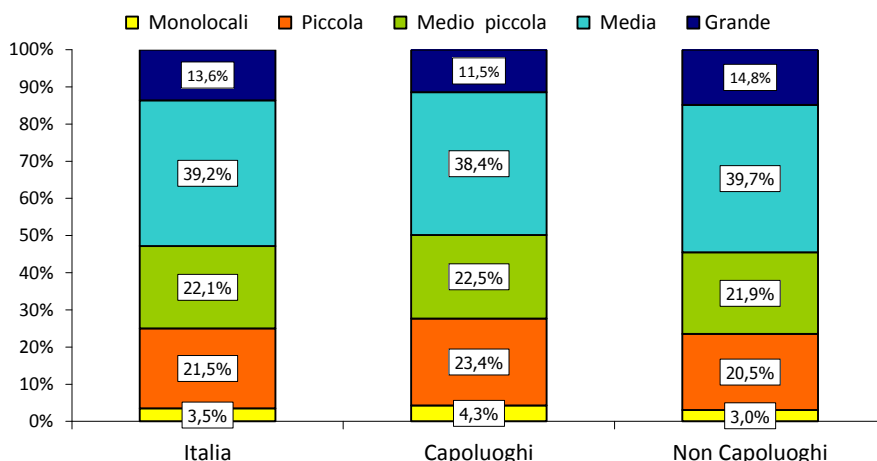


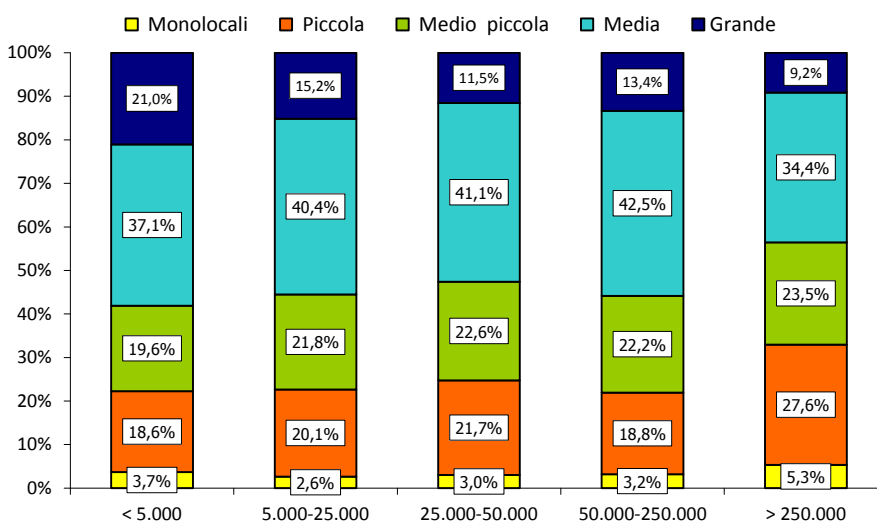
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2015	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	756	3.823	4.028	7.617	4.323	885	21.433
5.000-25.000	1.602	12.249	13.310	24.670	9.258	2.649	63.739
25.000-50.000	812	5.857	6.101	11.067	3.106	971	27.916
50.000-250.000	1.185	6.993	8.292	15.845	4.979	1.182	38.476
> 250.000	2.172	11.239	9.571	14.001	3.726	1.078	41.787
Totale	6.528	40.162	41.303	73.199	25.393	6.765	193.350

Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2015	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	11,1%	27,1%	37,1%	44,9%	46,3%	22,7%	34,6%
5.000-25.000	16,9%	39,8%	50,1%	55,9%	54,9%	34,1%	47,0%
25.000-50.000	18,6%	41,4%	49,3%	54,8%	53,6%	33,7%	46,7%
50.000-250.000	19,5%	39,1%	49,9%	53,6%	54,3%	36,7%	46,6%
> 250.000	27,3%	45,8%	52,2%	56,1%	53,2%	43,9%	49,0%
Totale	18,8%	39,6%	48,7%	53,9%	52,7%	33,4%	45,5%

Figura 23: Quote NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni





2.3 I capitali erogati

Coerentemente con l'aumento del numero di unità abitative acquistate con mutuo ipotecario, per il capitale complessivo erogato si registra un incremento del 19,4%, passando da circa 19,3 miliardi di euro del 2014 a 23 miliardi di euro del 2015 (Tabella 18). Tra le aree del paese gli incrementi del capitale erogato oscillano tra il 16,5% registrato nel Centro e il 22,4% nel Nord Est. L'area che detiene la maggior quota del capitale è il Nord Ovest (37%) seguita dal Centro (25%). Le Isole registrano la minor quota di capitale erogato (6%).

In contrasto con l'aumento del capitale erogato risulta stabile il capitale unitario che registra solo una leggerissima flessione di appena 100 euro attestandosi ancora sui 119 mila euro medi erogati per un'abitazione nel 2015. Tra le aree la situazione è invece diversificata: il calo maggiore si osserva nelle Isole, -2.300 euro, cali anche per i comuni del Nord Est e del Centro, stabile il sud, e infine in controtendenza l'unica area in cui si registra un aumento del capitale unitario è il Nord Ovest, 1.400. L'area nella quale si rileva il capitale unitario massimo è il Centro (134.800), nei comuni non capoluogo del Sud e delle Isole il capitale unitario medio erogato assume il valore minimo, 100 mila euro circa.

Nella Figura 25 e nella Figura 26 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 25) registra come per il NTN IP l'inversione positiva. Esso risulta molto simile in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluogo. Per tutte le aree del paese, ad eccezione della ripresa del 2010, il calo delle compravendite con mutuo ipotecario risulta continuo dal 2007, anno di inversione della tendenza, con tassi di flessione accentuati nel 2008, attenuati nel 2009 e nel 2011, fortemente negativi nel 2012 ed in rallentamento nel 2013. Dal 2014 si osserva un deciso rialzo per tutte le aree e per tutti gli ambiti territoriali analizzati, che raggiunge il massimo nel 2015.

È stata inoltre effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate moltiplicando la superficie media delle abitazioni compravendute per il numero di compravendite NTN IP e per la quotazione media comunale. Come mostrato in Tabella 20, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo ipotecario ammonta a circa 35,6 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi circa il 65% della spesa di acquisto. La quota di valore finanziato è minima al Centro, dove è circa il 60%, e massima nelle Isole, 74% circa.

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

Area	Capitale 2015 miliardi €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
Nord-Ovest	8,5	19,7%	37,0%	121.400	1.400
Nord-Est	4,5	22,4%	19,6%	112.700	-800
Centro	5,7	16,5%	24,9%	134.800	-500
Sud	2,8	20,9%	12,3%	106.400	0
Isole	1,4	17,3%	6,1%	103.500	-2.300
Italia	23,0	19,4%	100%	119.200	-100
Area (Capoluoghi)	Capitale 2015 miliardi €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
Nord-Ovest	2,9	22,4%	31,1%	133.800	2.600
Nord-Est	1,4	22,3%	15,6%	116.800	-1.000
Centro	3,3	15,0%	35,8%	152.100	0
Sud	1,0	19,4%	10,8%	123.500	300
Isole	0,6	20,2%	6,7%	111.900	-4.200
Italia	9,3	19,1%	100%	133.600	0
Area (Non Capoluoghi)	Capitale 2015 miliardi €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
Nord-Ovest	5,6	18,4%	41,0%	115.900	700
Nord-Est	3,1	22,4%	22,4%	110.900	-700
Centro	2,4	18,6%	17,6%	116.500	-400
Sud	1,8	21,7%	13,4%	98.900	100
Isole	0,8	15,1%	5,6%	97.600	-1.500
Italia	13,8	19,6%	100%	111.200	-100

Figura 24: Quote capitale erogato nel 2015 per aree geografiche

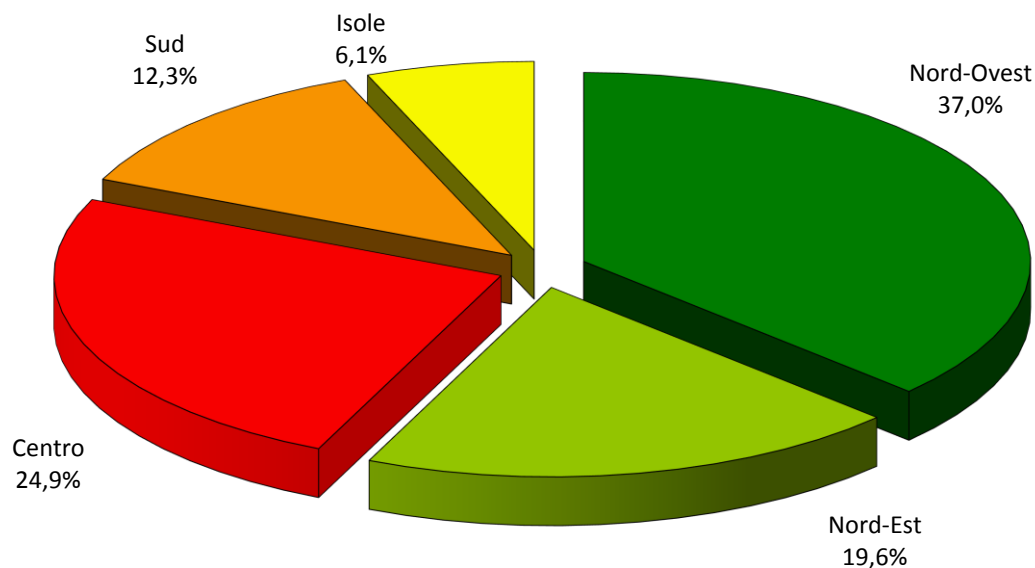


Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

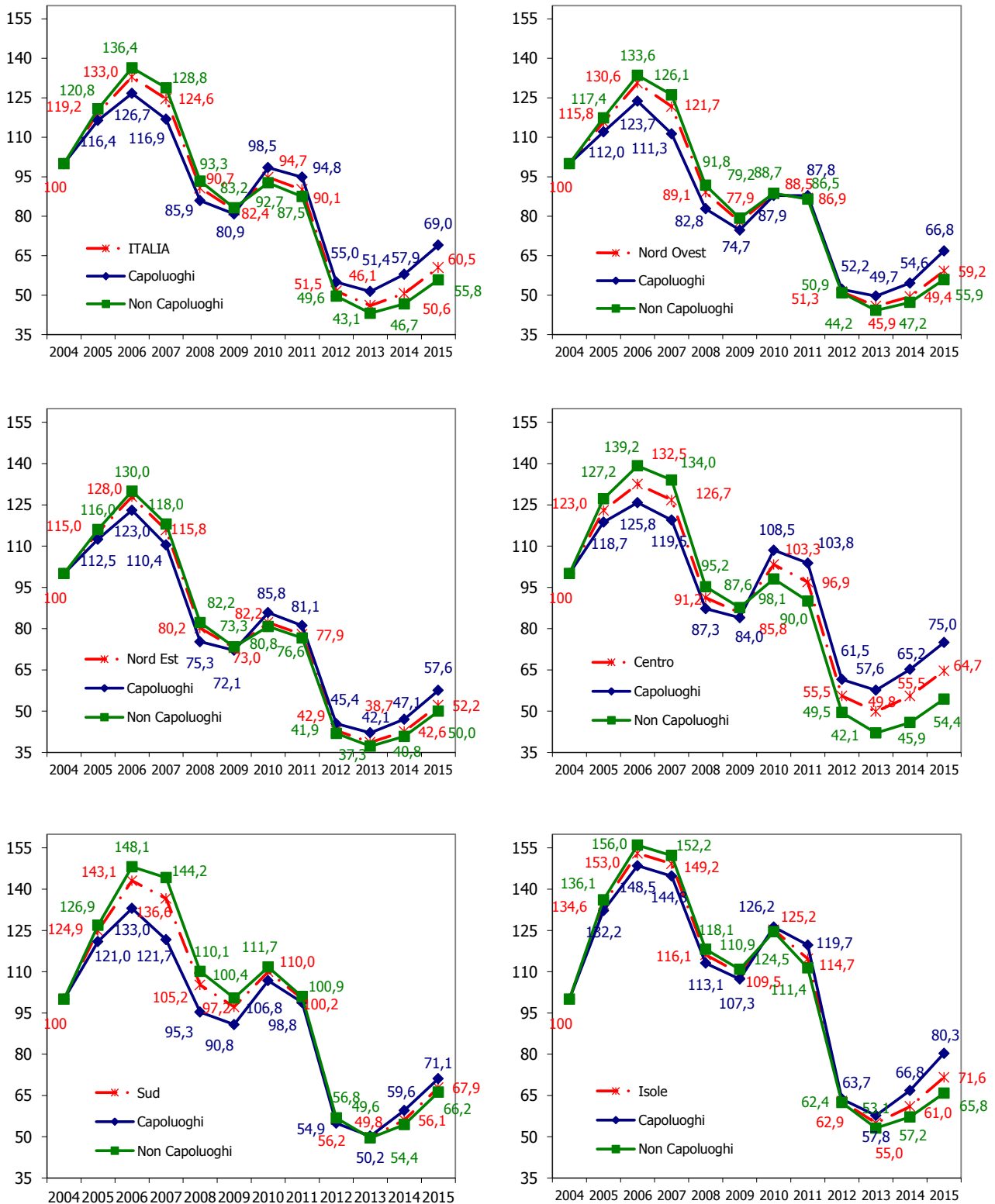


Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

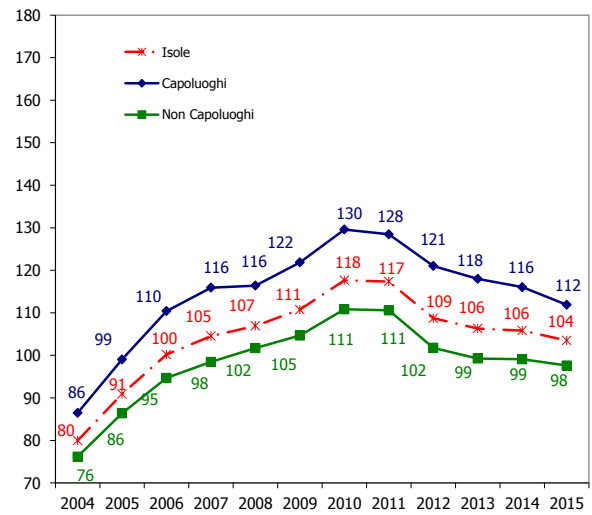
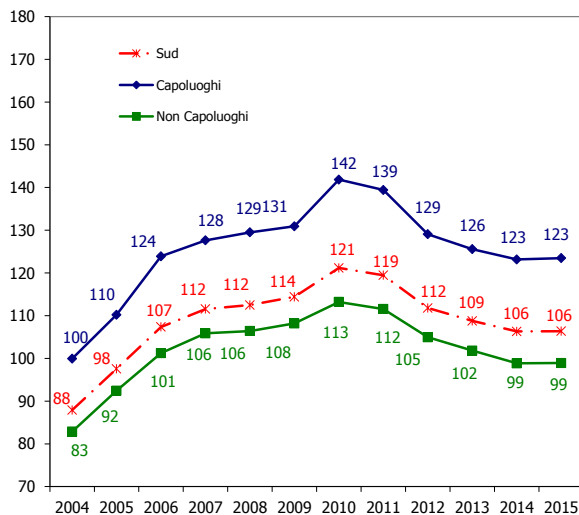
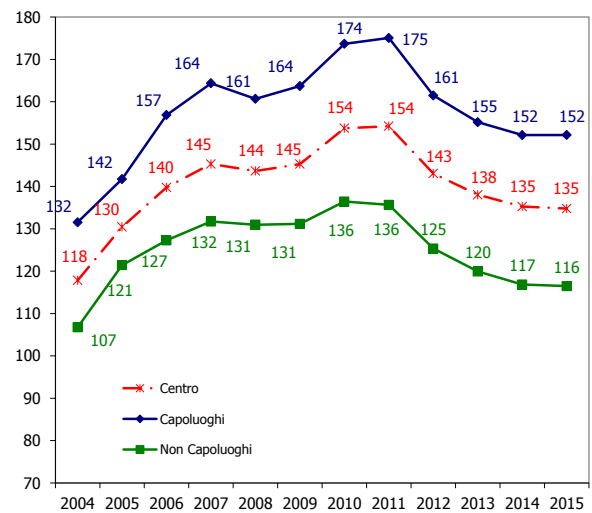
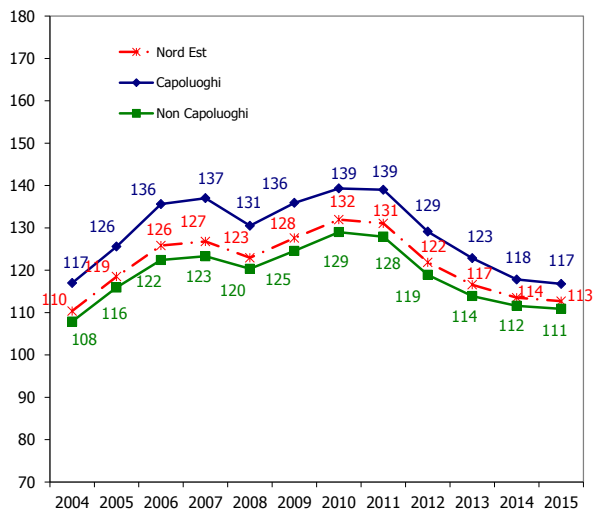
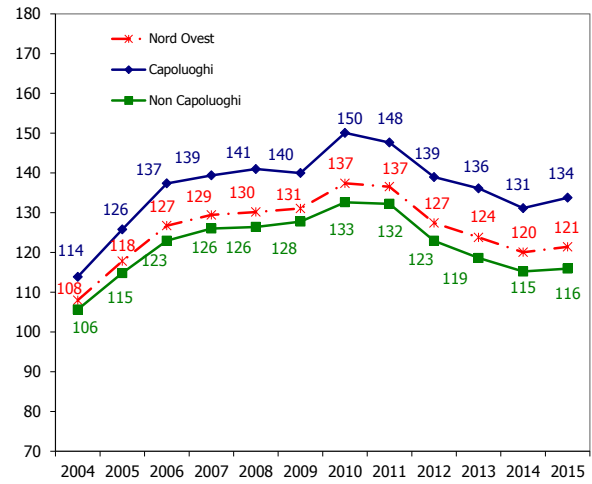
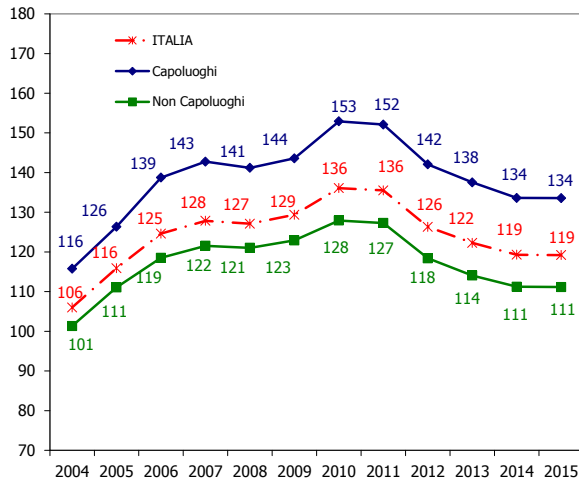


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Capitale 2015 miliardi €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale per classe	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
< 5.000	2,2	17,8%	9,8%	105.000	600
5.000-25.000	7,1	20,1%	30,9%	111.700	-300
25.000-50.000	3,2	18,9%	13,7%	113.000	-400
50.000-250.000	4,3	20,2%	18,9%	113.000	100
> 250.000	6,2	18,8%	26,8%	147.900	200
Totale	23,0	19,4%	100%	119.200	-100

Figura 27: Quote capitale erogato nel 2015 per classi demografiche dei comuni

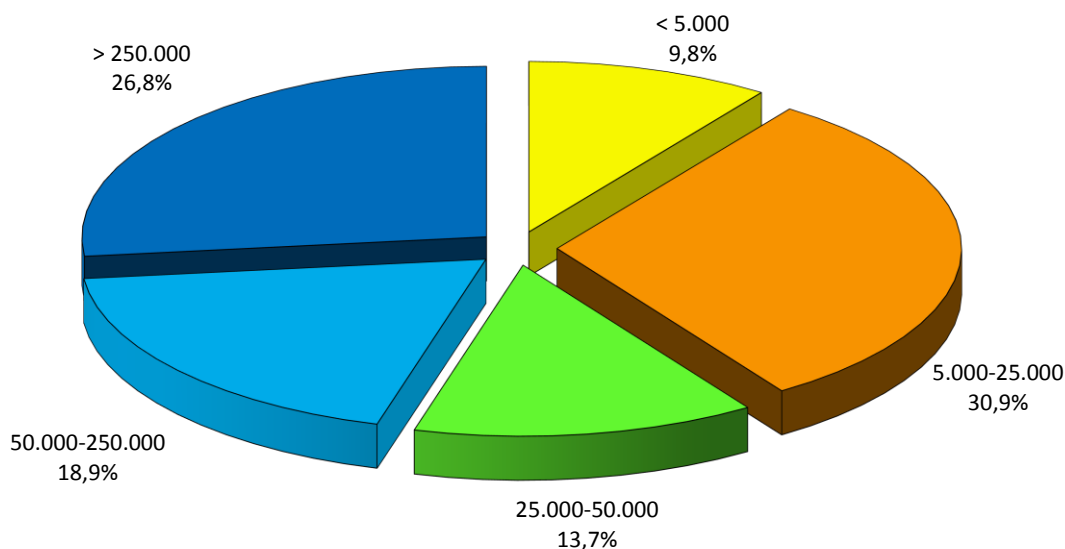


Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2015 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2015
Nord-Ovest	13,1	36,7%	65,3%
Nord-Est	6,9	19,3%	65,7%
Centro	9,8	27,4%	58,9%
Sud	4,0	11,2%	71,4%
Isole	1,9	5,3%	73,8%
Italia	35,6	100%	64,8%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2015 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2015
Nord-Ovest	5,5	33,4%	52,8%
Nord-Est	2,6	15,7%	56,1%
Centro	6,0	36,5%	55,5%
Sud	1,5	9,1%	67,1%
Isole	0,9	5,3%	72,4%
Italia	16,4	100%	56,6%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2015 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2015
Nord-Ovest	7,6	39,6%	74,4%
Nord-Est	4,3	22,5%	71,4%
Centro	3,8	19,6%	64,2%
Sud	2,5	13,0%	74,0%
Isole	1,0	5,4%	75,0%
Italia	19,2	100%	71,7%

2.4 Tasso medio e durata

Continua il calo del tasso d'interesse che nel 2015 perde ancora 0,65 punti percentuali portandosi al 2,75%. Tra le diverse aree del paese, i tassi medi risultano più elevati nelle regioni del Sud (3,06%) e del Centro (2,93%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord (2,6% circa).

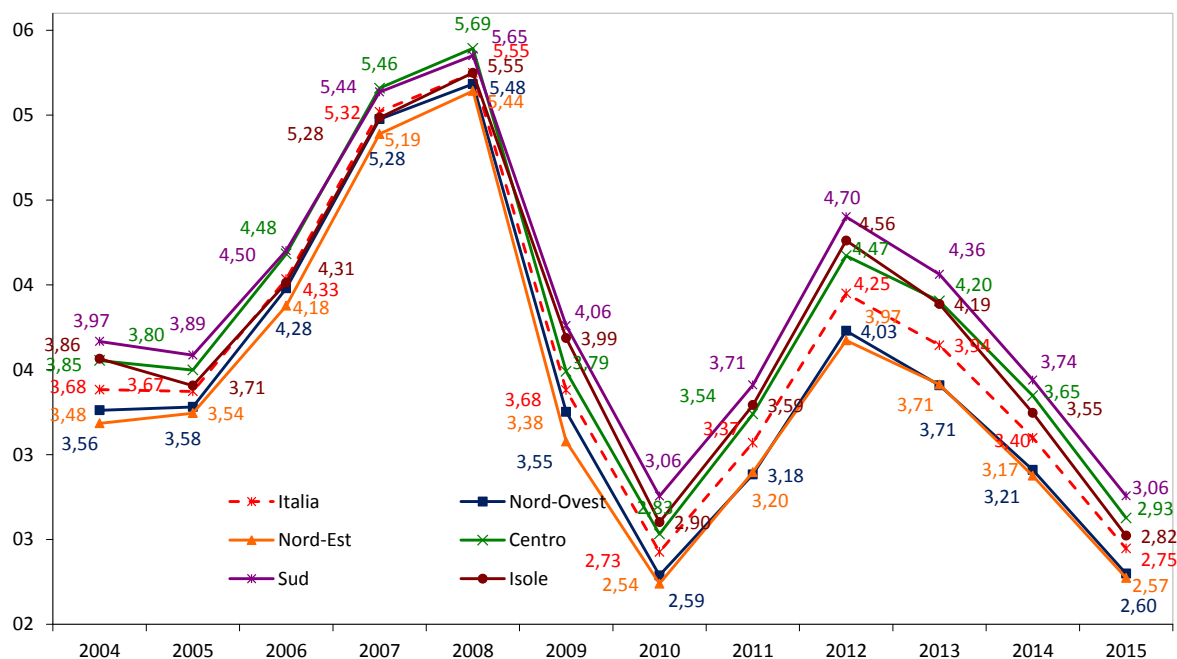
La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 22,5 anni, e risulta analoga tra le aree del paese (Figura 29).

La diminuzione dei tassi d'interesse, combinata alla diminuzione del capitale unitario erogato, ha portato ad una diminuzione generalizzata della rata mensile¹¹ che, da 631 euro osservati nel 2014 scende a 592 euro mediamente nel 2015 (Tabella 21 e Figura 28).

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

Area	Tasso medio 2015	Differenza tasso medio 2014/15	Durata media 2015 anni	Differenza durata media 2014/15 anni	Rata media mensile 2015 €	Var% Rata media 2014/15
Nord-Ovest	2,60%	-0,61	22,7	-0,1	€ 590	-4,6%
Nord-Est	2,57%	-0,60	22,0	0,0	€ 560	-6,6%
Centro	2,93%	-0,72	23,3	0,0	€ 666	-7,4%
Sud	3,06%	-0,68	21,8	-0,2	€ 557	-5,7%
Isole	2,82%	-0,72	22,1	-0,2	€ 525	-8,3%
Italia	2,75%	-0,65	22,5	-0,1	€ 592	-6,1%

Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche



¹¹ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità e la durata media in mesi.

Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche

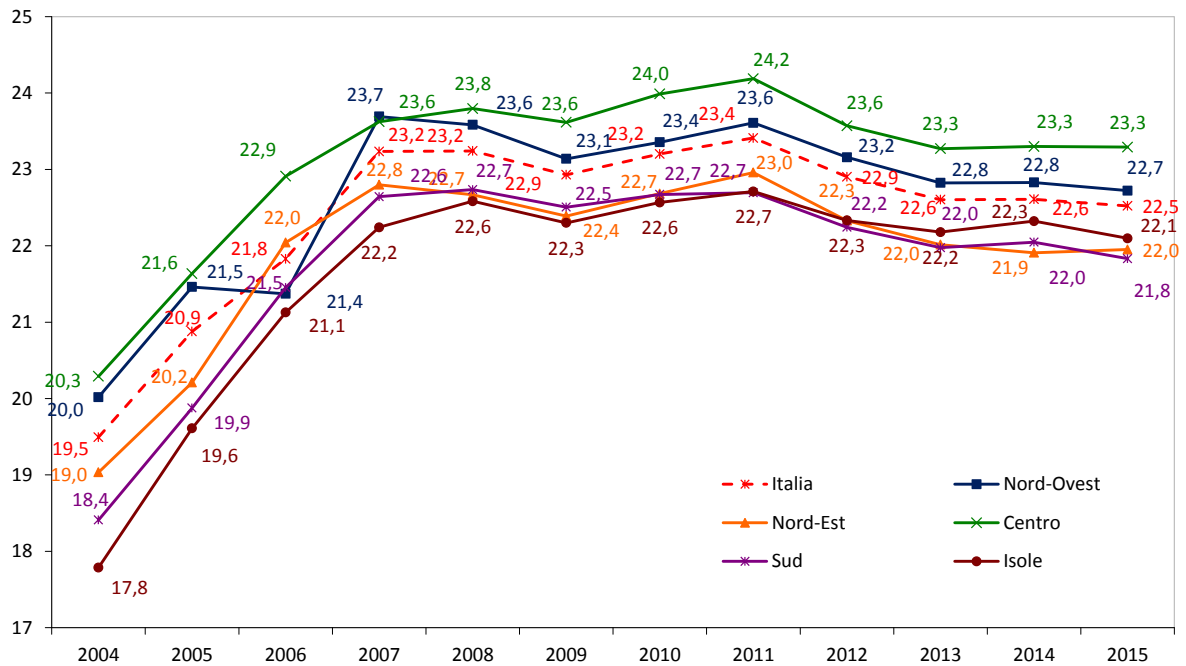
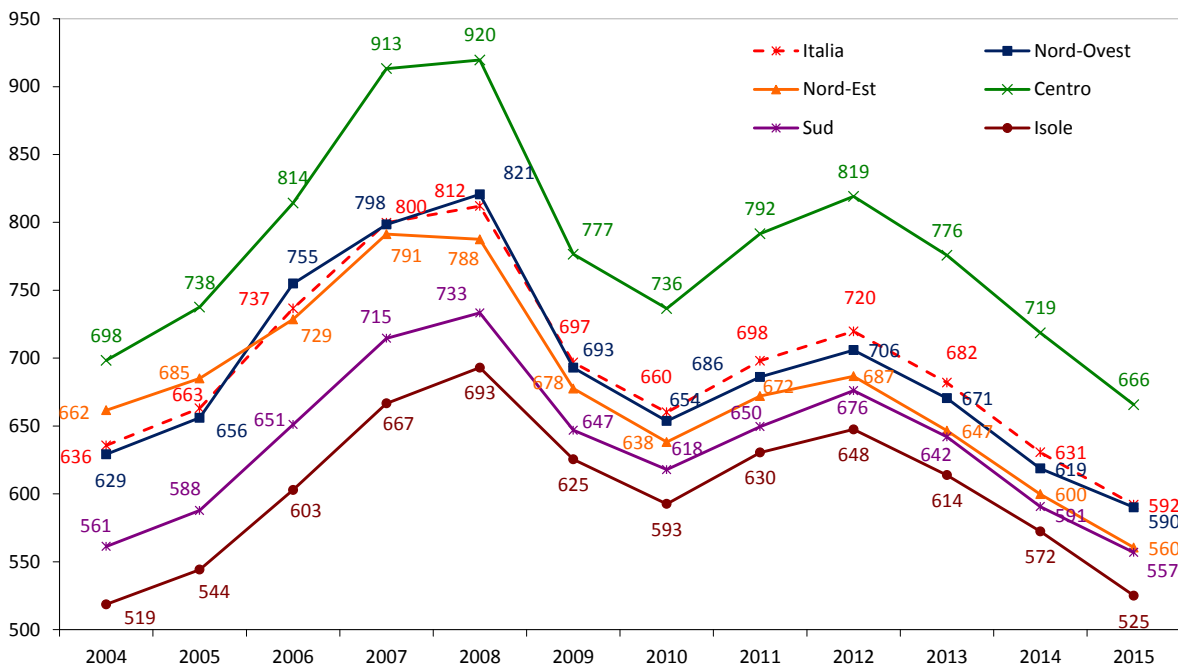


Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3 Dati regionali

3.1 Le compravendite

L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi, nella maggior parte dei casi, più accentuati di quello registrato a livello nazionale (Tabella 22). La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 9,0%. Tra le regioni con una buona quota di transazioni mostrano un deciso balzo in avanti anche Veneto (+12,1%), Toscana (+10,8%), Emilia-Romagna (+6,8%), Piemonte (+4,9%), Campania (+5,6%) e Sicilia (+4,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale, buoni sono anche i recuperi che esibiscono Basilicata e Friuli-Venezia Giulia, con un tasso che supera il 10%, Sardegna, +8,0%, Abruzzo, +7,2% e Marche, +6,6%. Più contenuto il rialzo del Lazio che con quasi 49mila scambi di abitazioni, 11% circa del totale complessivo, sale, rispetto al 2014, del 2,2%. Moderati sono anche i tassi di rialzo che si osservano per l'Umbria, +3,9% e la Liguria, +2,2%. In controtendenza, si registrano perdite per le regioni Molise, -5,4% e Valle d'Aosta, -1,0%. La Lombardia e il Lazio che, come detto, sono le regioni che detengono la quota maggiore delle compravendite nazionali, sono quelle che nel 2015 registrano l'intensità del mercato immobiliare (IMI) più alta, 1,66% e 1,56% rispettivamente. L'IMI più basso si realizza invece in Calabria, dove nel 2015 è stato compravenduto solo lo 0,74% dello stock di abitazioni (Tabella 22).

Le compravendite di nuda proprietà (Tabella 23), mostrano un andamento piuttosto diversificato tra le regioni con tassi che si presentano in segno opposto e di intensità differenti. I maggiori rialzi si registrano in Liguria, +12,2%, Emilia Romagna, +11,6% e Basilicata, +11,0%, seguite dalle regioni Marche e Puglia intorno al 7%. Per contro la flessione più accentuata, di scambi per il solo diritto di nuda di proprietà, si osserva nei comuni della regione Molise, -12,4%, ma tassi negativi si registrano anche in Abruzzo, Piemonte, Sardegna, Sicilia, Calabria e Umbria. Come per il NTN, le quote maggiori di NTN_{np} sono rappresentate dalle regioni Lombardia e Lazio (16,8% e 11,7% rispettivamente).

In Tabella 24 è riportato il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2015. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi con tassi di crescita simili. L'unica eccezione è rappresentata dal Lazio, che mostra una flessione del valore di scambio delle abitazioni, -2,2%, imputabile a un moderato rialzo del NTN che non è riuscito a compensare la marcata riduzione dei prezzi delle abitazioni in questa regione. In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2015.

Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Regione	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Abruzzo	9.048	7,2%	2,0%	1,03%	0,06
Basilicata	3.433	10,2%	0,8%	0,95%	0,09
Calabria	10.133	0,0%	2,3%	0,74%	0,00
Campania	27.666	5,6%	6,2%	0,98%	0,05
Emilia-Romagna	37.114	6,8%	8,3%	1,48%	0,09
Friuli- Venezia Giulia	10.736	10,8%	2,4%	1,49%	0,14
Lazio	48.744	2,2%	10,9%	1,56%	0,03
Liguria	15.857	2,9%	3,5%	1,36%	0,04
Lombardia	91.505	9,0%	20,4%	1,66%	0,13
Marche	9.687	6,6%	2,2%	1,11%	0,07
Molise	2.038	-5,4%	0,5%	0,89%	-0,05
Piemonte	38.712	4,9%	8,6%	1,40%	0,06
Puglia	27.127	3,3%	6,0%	1,19%	0,04
Sardegna	10.182	8,0%	2,3%	1,01%	0,07
Sicilia	30.076	4,8%	6,7%	0,95%	0,04
Toscana	29.969	10,8%	6,7%	1,42%	0,13
Umbria	6.066	3,9%	1,4%	1,22%	0,04
Valle d'Aosta	1.326	-1,0%	0,3%	1,00%	-0,01
Veneto	39.474	12,1%	8,8%	1,51%	0,16
ITALIA	448.893	6,5%	100,0%	1,32%	0,08

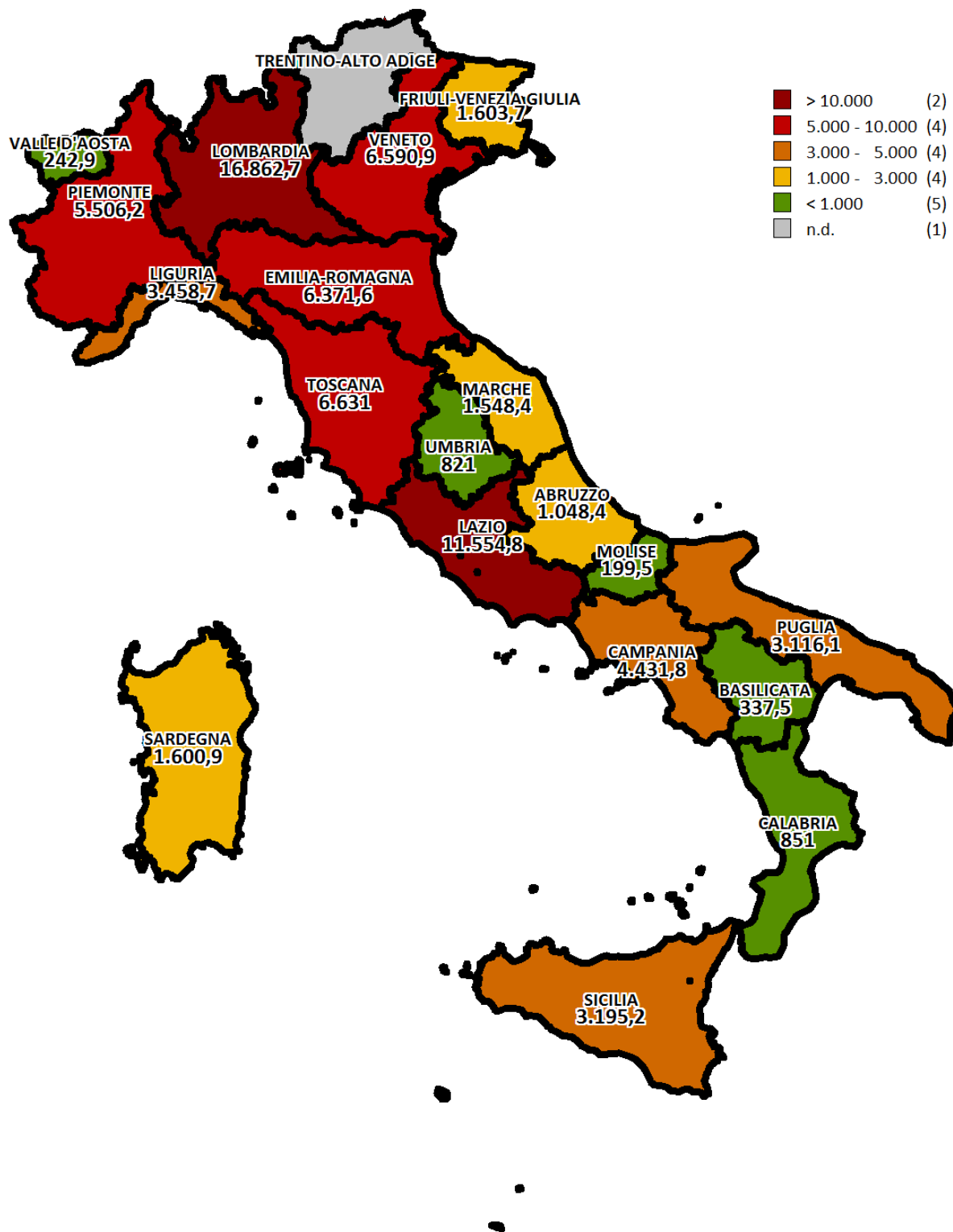
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	436	-2,7%	2,0%
Basilicata	116	11,0%	0,5%
Calabria	437	0,7%	2,0%
Campania	1.636	-0,5%	7,6%
Emilia-Romagna	1.847	0,4%	8,6%
Friuli- Venezia Giulia	321	11,6%	1,5%
Lazio	2.530	0,2%	11,7%
Liguria	1.138	12,2%	5,3%
Lombardia	3.622	3,5%	16,8%
Marche	543	7,4%	2,5%
Molise	90	-12,4%	0,4%
Piemonte	1.864	-1,9%	8,6%
Puglia	1.256	7,2%	5,8%
Sardegna	424	-1,4%	2,0%
Sicilia	1.323	-1,4%	6,1%
Toscana	1.676	1,6%	7,8%
Umbria	316	-0,3%	1,5%
Valle d'Aosta	104	1,6%	0,5%
Veneto	1.907	2,4%	8,8%
ITALIA	21.586	1,9%	100%

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

Regione	Stima fatturato 2015 milioni €	Fatturato medio u.i. 2015 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatturato medio u.i. 2014/15 €
Abruzzo	1.048	115.900	1,4%	7,2%	0
Basilicata	337	98.300	0,4%	14,0%	3.200
Calabria	851	84.000	1,1%	0,1%	100
Campania	4.432	160.200	5,8%	4,8%	-1.300
Emilia-Romagna	6.372	171.700	8,4%	5,4%	-2.300
Friuli- Venezia Giulia	1.604	149.400	2,1%	10,8%	100
Lazio	11.555	237.000	15,2%	-2,1%	-10.300
Liguria	3.459	218.100	4,6%	3,3%	800
Lombardia	16.863	184.300	22,2%	10,3%	2.100
Marche	1.548	159.800	2,0%	6,1%	-800
Molise	199	97.900	0,3%	-2,7%	2.800
Piemonte	5.506	142.200	7,2%	1,6%	-4.600
Puglia	3.116	114.900	4,1%	3,3%	0
Sardegna	1.601	157.200	2,1%	6,2%	-2.600
Sicilia	3.195	106.200	4,2%	4,1%	-800
Toscana	6.631	221.300	8,7%	8,3%	-5.100
Umbria	821	135.400	1,1%	3,3%	-800
Valle d'Aosta	243	183.200	0,3%	4,3%	9.200
Veneto	6.591	167.000	8,7%	10,9%	-1.900
ITALIA	75.972	169.200	100,0%	5,4%	-1.800

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2015 nelle regioni italiane





3.2 I mutui ipotecari

Il forte rimbalzo delle compravendite assistite da ipoteca, NTN IP, che come visto a livello nazionale risulta pari al +19,5% è diffuso in tutte le regioni (Tabella 25). Tra le regioni con la quota più elevata di NTN IP l'incremento più accentuato si registra in Veneto, +26,1%, la Lombardia esibisce un incremento prossimo al 20%, mentre più contenuta è la crescita registrata nel Lazio, 11,7%. In assoluto, è la regione Basilicata ad esibire il rialzo maggiore con un tasso del 35,0%, seguita dall'Abruzzo che sfiora il 30%. Da menzionare anche l'incremento di NTN IP della Toscana, +23,1% e i buoni recuperi, intorno al 20%, registrati nelle regioni Emilia-Romagna, Sicilia, Friuli-Venezia Giulia e Umbria.

L'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche è mediamente più elevata nelle regioni del Nord ma, rispetto al 2014, la crescita dell'incidenza è sostenuta in quasi tutte le regioni del Sud. Il Friuli-Venezia Giulia si conferma la regione italiana dove si osserva il valore più elevato dell'incidenza con una quota di acquisti assistiti da ipoteca poco sopra il 55%. Elevata anche l'incidenza in Lombardia, 53,7%, Emilia-Romagna, Veneto, Toscana e Lazio intorno al 50%. Nonostante la buona crescita del NTN IP la Calabria resta la regione con l'incidenza più bassa, con una quota che sfiora il 23% valore di circa 30 punti percentuali inferiore a quello massimo osservato.

In analogia con il NTN IP anche l'ammontare di capitale erogato risulta in aumento in tutte le regioni (Tabella 26). Gli incrementi più elevati si riscontrano in Basilicata, +42,4%, e in Abruzzo, +27,8%. Dei complessivi 23,5 miliardi di capitale erogati, a livello nazionale in aumento del 19,4% rispetto al 2014, più del 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia (25,9%) e nel Lazio (14,4%). 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 2015, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (149 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 88 mila euro in Calabria.

In termini di tasso di interesse applicato alla prima rata, il più basso si osserva in Valle d'Aosta, 2,43% mentre quello più elevato in Calabria, 3,21%. Con qualche eccezione, sono le regioni del Sud a presentare tassi di interesse più elevati, mentre al Nord i tassi sono più bassi. Rispetto al 2014, si osserva una diffusa diminuzione dei tassi in tutte le regioni, con la Basilicata che mostra il calo maggiore, -0,85 punti percentuali. L'effetto congiunto di capitale unitario e tasso di interesse, a durata sostanzialmente invariata, sono evidenti nella rata calcolata per ciascuna regione. Lazio e Toscana, regioni per le quali il capitale unitario è molto elevato anche a causa dei livelli di prezzo delle abitazioni, presentano le rate più alte, 735 euro e 620 euro mensili rispettivamente. Nonostante, il tasso di interesse sia tra i più elevati, il valore contenuto del capitale unitario rende la rata della regione Calabria la più bassa tra le rate regionali.

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

Regione	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN IP per Regione	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
Abruzzo	3.072	29,9%	1,6%	35,4%	6,0
Basilicata	951	35,0%	0,5%	29,2%	5,7
Calabria	2.238	16,5%	1,2%	22,9%	3,1
Campania	9.793	20,5%	5,1%	36,9%	4,5
Emilia Romagna	17.753	21,6%	9,2%	49,9%	5,5
Friuli Venezia Giulia	3.418	17,0%	1,8%	55,1%	3,3
Lazio	22.310	11,7%	11,5%	47,9%	4,0
Liguria	6.387	15,7%	3,3%	41,5%	4,6
Lombardia	46.670	19,9%	24,1%	53,7%	4,8
Marche	4.073	24,3%	2,1%	43,8%	6,0
Molise	526	11,2%	0,3%	27,5%	4,6
Piemonte	16.811	15,8%	8,7%	45,3%	4,1
Puglia	10.114	19,1%	5,2%	39,0%	5,3
Sardegna	4.043	17,1%	2,1%	41,6%	3,1
Sicilia	9.512	21,2%	4,9%	32,7%	4,4
Toscana	13.719	23,1%	7,1%	47,9%	5,0
Umbria	2.519	21,6%	1,3%	44,2%	6,6
Valle D'Aosta	472	1,3%	0,2%	37,5%	0,6
Veneto	18.967	26,1%	9,8%	50,5%	5,0
Italia	193.350	19,5%	100%	45,5%	4,8

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

Regione	Capitale 2015 milioni €	Var.% Capitale 2014/15	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
Abruzzo	298,4	27,9%	1,3%	97.100	-1.600
Basilicata	92,3	42,4%	0,4%	97.100	5.000
Calabria	197,5	13,3%	0,9%	88.300	-2.500
Campania	1.194,8	21,4%	5,2%	122.000	1.000
Emilia Romagna	2.030,1	20,5%	8,8%	114.300	-1.000
Friuli Venezia Giulia	354,8	17,9%	1,5%	103.800	800
Lazio	3.321,0	12,3%	14,4%	148.900	800
Liguria	748,3	14,7%	3,2%	117.100	-1.000
Lombardia	5.970,2	21,8%	25,9%	127.900	1.900
Marche	437,6	22,2%	1,9%	107.400	-1.900
Molise	48,4	13,5%	0,2%	92.000	1.900
Piemonte	1.761,1	15,9%	7,6%	104.800	100
Puglia	1.007,7	18,7%	4,4%	99.600	-300
Sardegna	427,4	16,7%	1,9%	105.700	-400
Sicilia	975,6	17,6%	4,2%	102.600	-3.100
Toscana	1.742,3	23,5%	7,6%	127.000	400
Umbria	243,3	18,3%	1,1%	96.600	-2.700
Valle D'Aosta	60,2	4,6%	0,3%	127.600	4.100
Veneto	2.138,8	25,0%	9,3%	112.800	-1.000
Italia	23.049,9	19,4%	100%	119.200	-100

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2015 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

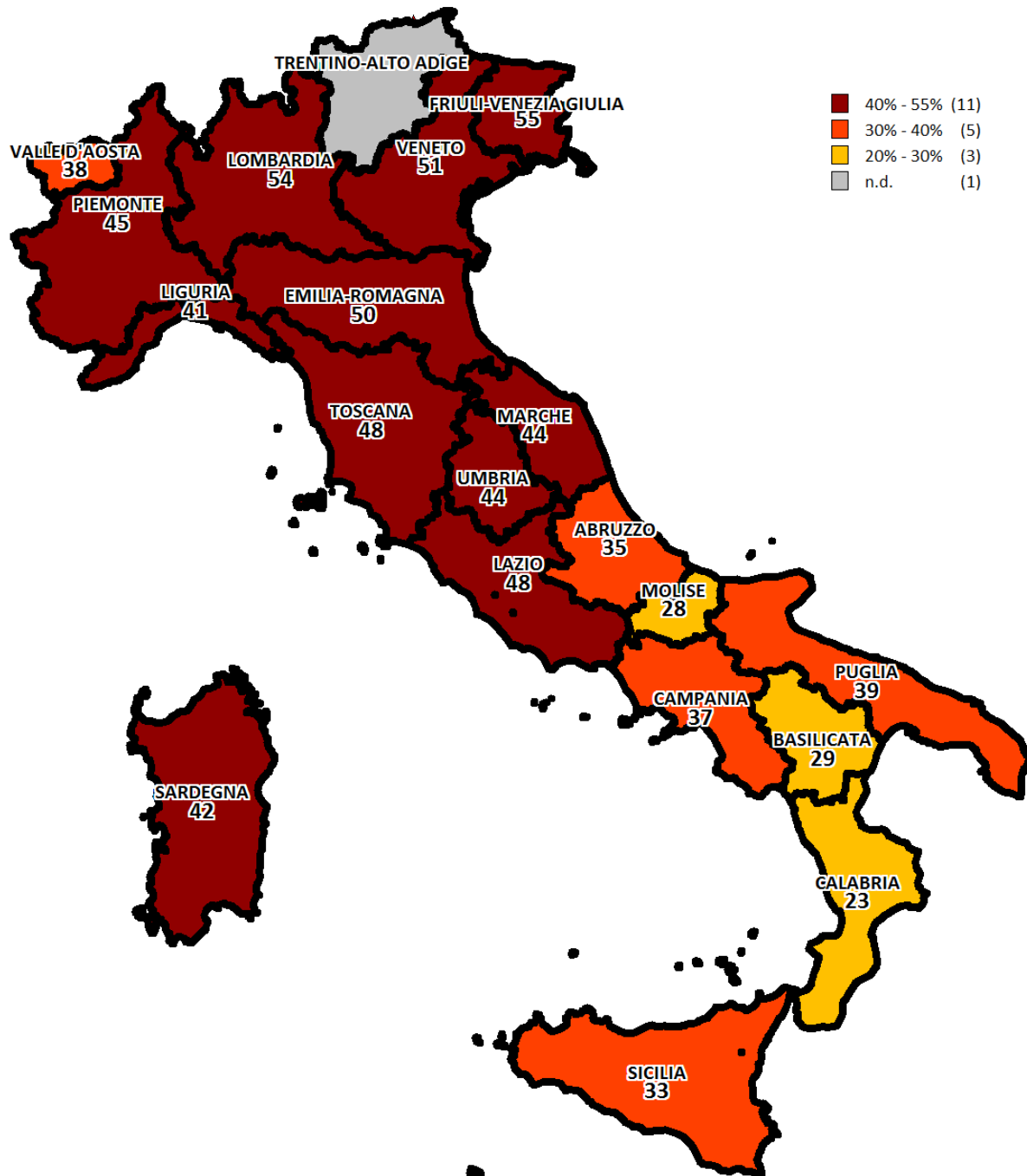


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

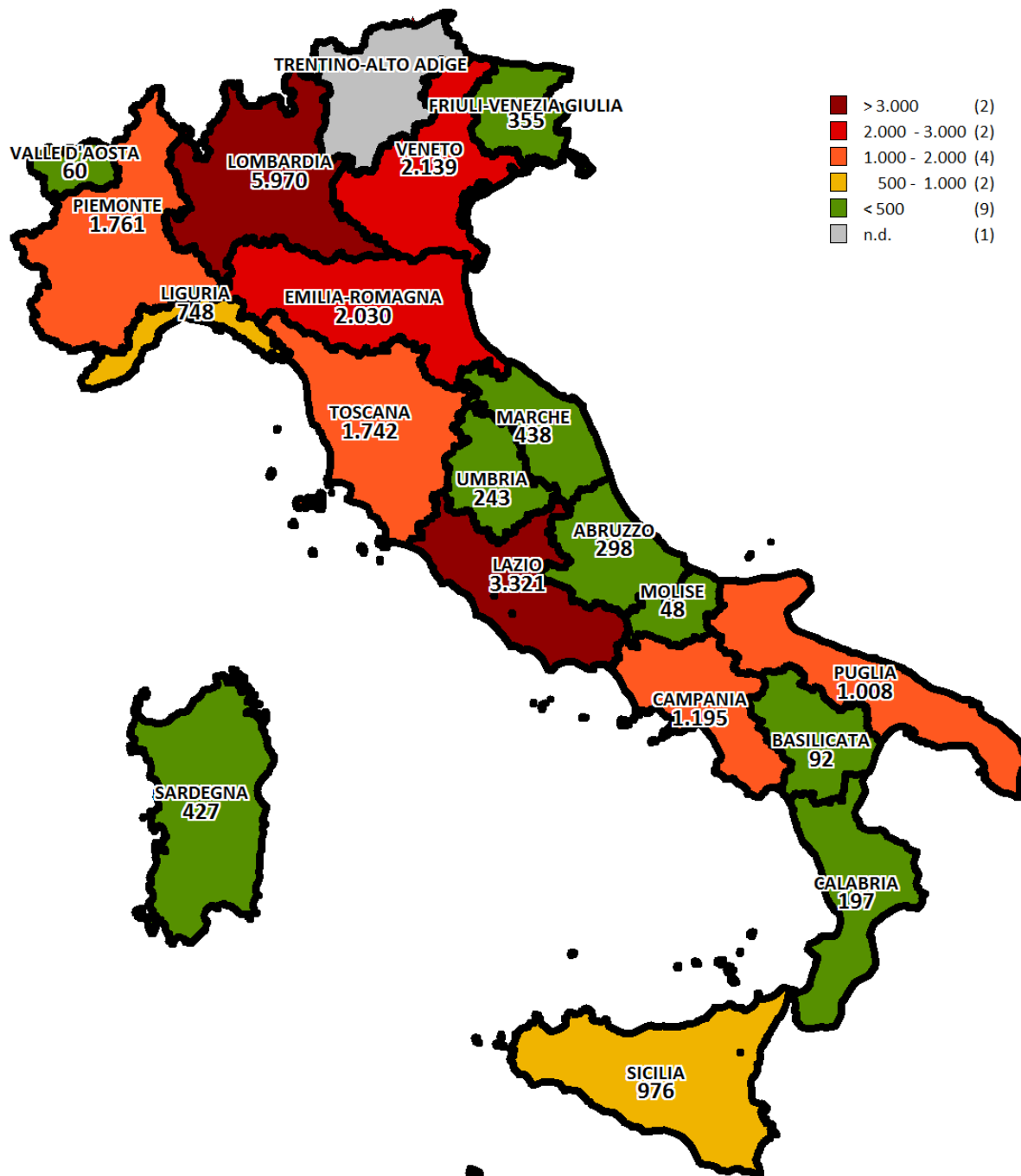




Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2015	Differenza tasso medio 2014/15	Durata media 2015 anni	Differenza durata media 2014/15 anni	Rata media mensile 2015 €	Var% Rata media 2014/15
Abruzzo	2,91%	-0,73	20,9	-0,1	€ 518	-7,7%
Basilicata	3,00%	-0,85	19,8	-0,1	€ 541	-1,9%
Calabria	3,21%	-0,70	20,2	-0,2	€ 495	-8,0%
Campania	3,07%	-0,67	22,6	-0,2	€ 624	-5,1%
Emilia Romagna	2,60%	-0,60	21,7	0,0	€ 574	-6,6%
Friuli Venezia Giulia	2,71%	-0,65	21,9	-0,1	€ 525	-5,1%
Lazio	3,06%	-0,71	23,8	0,0	€ 735	-6,6%
Liguria	2,70%	-0,58	21,9	-0,1	€ 592	-6,1%
Lombardia	2,54%	-0,61	23,1	-0,1	€ 611	-4,4%
Marche	2,74%	-0,68	21,8	-0,2	€ 546	-7,4%
Molise	2,99%	-0,61	20,8	-0,1	€ 496	-3,3%
Piemonte	2,74%	-0,62	22,1	-0,1	€ 527	-5,5%
Puglia	3,06%	-0,67	21,9	-0,3	€ 520	-5,8%
Sardegna	2,73%	-0,76	23,2	-0,1	€ 513	-7,7%
Sicilia	2,86%	-0,71	21,6	-0,3	€ 530	-8,6%
Toscana	2,77%	-0,73	23,2	0,1	€ 620	-7,2%
Umbria	2,92%	-0,68	21,9	-0,1	€ 497	-8,8%
Valle D'Aosta	2,43%	-0,51	23,2	-0,4	€ 600	-0,7%
Veneto	2,53%	-0,59	22,2	0,1	€ 554	-6,8%
Italia	2,75%	-0,65	22,5	-0,1	€ 592	-6,1%

4 Le principali città

4.1 Le compravendite

Il mercato residenziale nelle otto principali città per numero di abitanti mostra, nel 2015, una ripresa analoga a quella riscontrata a livello nazionale e con 79.305 scambi di abitazioni l'aumento complessivo è del 6,0% (Tabella 28). Tra le città i tassi di crescita sono molto sostenuti, con le migliori performance per i mercati residenziali di Milano (+13,4%) e Palermo (+13%). Roma, invece, che da sola rappresenta il 34,5% del NTN delle grandi città (Figura 34), registra un aumento di compravendite più debole, +0,8%. In risalita è anche il mercato di Firenze che segna una crescita del +8,9% e di Torino, +7,9%. Positivi, sono anche i tassi registrati nelle città di Napoli, Bologna e Genova +6,6%, +4,2% e +1,1% rispettivamente.

Nei comuni delle province delle grandi città il mercato residenziale rileva una crescita di poco più elevata, +7,3% complessivamente. L'unica variazione a due cifre si osserva per i comuni dell'hinterland di Bologna che registrano una crescita dell'11%. Più lievi i rialzi per i comuni delle altre metropoli con variazioni positive comprese tra +3,5% di Roma e il +9,6% riscontrato a Milano.

L'andamento degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 35 attraverso la serie dei numeri indice del NTN, dal 2004 al 2014. Si evidenzia per i capoluoghi come dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, tra il 2004 e il 2006 si sia osservato, dal 2007 e per alcuni già dal 2006 (Roma, Napoli e Palermo) un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite prosegue fino al 2008 e si attenua nel 2009. Nel 2010, con l'eccezione di Bologna, il trend negativo si inverte. Nel 2011 il segno è positivo in tutte le città, ma nel 2012 nessuna è risparmiata dal crollo del mercato immobiliare, con l'unica eccezione della città di Napoli, il cui andamento è, però, da imputare del tutto alle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune. Nel 2013 si assiste a una generale decelerazione dei tassi di calo con qualche primo segnale di ripresa che si estende a tutte le grandi città nel 2014. Nel 2015 tutti gli indici segnano un incremento generalizzato delle compravendite in tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori.

Complessivamente, nelle otto maggiori città, rispetto al 2014, gli acquisti delle abitazioni risultano in aumento per tutte le tipologie dimensionali, ad eccezione dei monolocali nei comuni capoluogo (Tabella 29).

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 30) è di circa 92,2 m². In dettaglio, nel 2015, la superficie media delle abitazioni scambiate, è particolarmente contenuta nelle città di Torino (84 m²) e di Milano (85 m²), mentre risulta più elevata a Palermo, 108 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Napoli, 114,2 m² circa. L'unica eccezione è rappresentata da Genova le cui superfici medie sono poco inferiori in provincia (92,7 m²) rispetto alla città (93,8 m²).

In Figura 36 sono mostrate le preferenze di acquisto nelle maggiori città. A Roma la tipologia più compravenduta è l'abitazione piccola così come a Milano e Torino. A Palermo, Genova, Bologna, Napoli e Firenze le abitazioni più acquistate sono invece quelle di dimensione media.

Nelle otto maggiori città si è realizzato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale. Il valore stimato per le abitazioni compravendute, nel 2015, ammonta complessivamente a 21,3 miliardi di euro in aumento del 3,4% ovvero 700 milioni in più, rispetto al 2014 (Tabella 31).

Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato (322 mila euro circa), seguono Roma e Firenze con un valore medio superiore a 297 mila euro.

Nei comuni delle province si fatturano circa 12,3 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2014 (+6,0%). Il maggiore incremento si realizza nella provincia di Genova, + 14%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova con un valore medio per unità di circa 250 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 88 mila euro circa.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 32) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 37,7%) e nel resto della provincia di Milano (23,5%)

in crescita, nel 2015, in quasi tutte le città con l'eccezione di Torino dove gli scambi per questa tipologia segnano una flessione dell'8,7%.

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

Città	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
ROMA	27.356	0,8%	34,5%	1,93%	0,01
MILANO	18.035	13,4%	22,7%	2,27%	0,27
NAPOLI	5.733	6,6%	7,2%	1,31%	0,08
TORINO	9.762	7,9%	12,3%	1,95%	0,14
PALERMO	4.392	13,0%	5,5%	1,36%	0,15
GENOVA	5.398	1,1%	6,8%	1,65%	0,02
BOLOGNA	4.502	4,2%	5,7%	2,01%	0,08
FIRENZE	4.127	8,9%	5,2%	2,04%	0,16
TOTALE	79.305	6,0%	100%	1,88%	0,10
Resto provincia	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
ROMA	11.727	3,5%	15,7%	1,50%	0,04
MILANO	25.507	9,6%	34,2%	1,91%	0,17
NAPOLI	8.584	7,2%	11,5%	0,93%	0,06
TORINO	12.352	4,5%	16,5%	1,48%	0,06
PALERMO	3.502	5,0%	4,7%	0,88%	0,04
GENOVA	2.590	8,7%	3,5%	1,14%	0,09
BOLOGNA	5.717	11,0%	7,7%	1,68%	0,16
FIRENZE	4.667	8,3%	6,3%	1,50%	0,11
TOTALE	74.644	7,3%	100%	1,45%	0,09

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

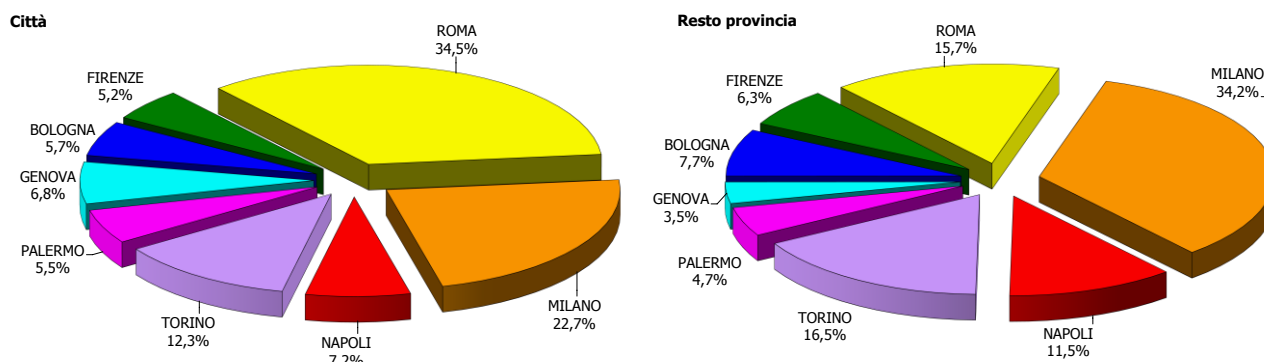


Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province

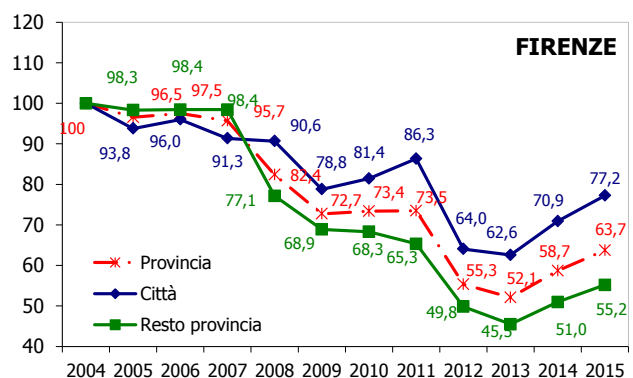
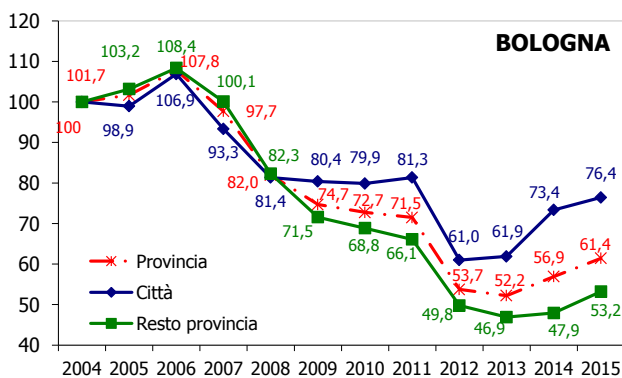
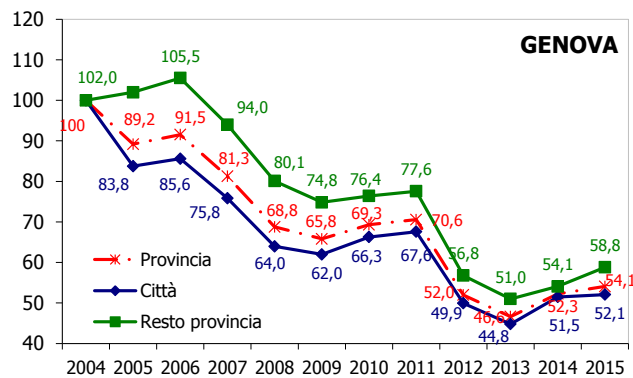
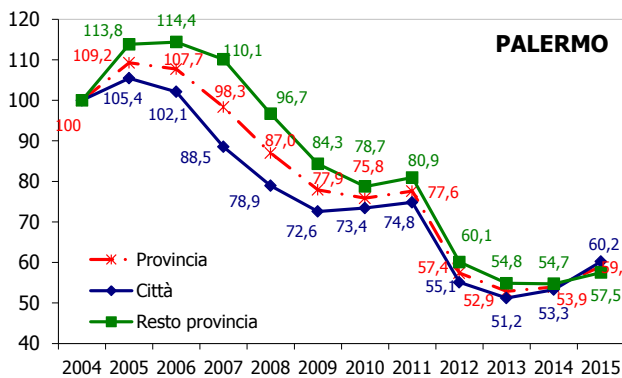
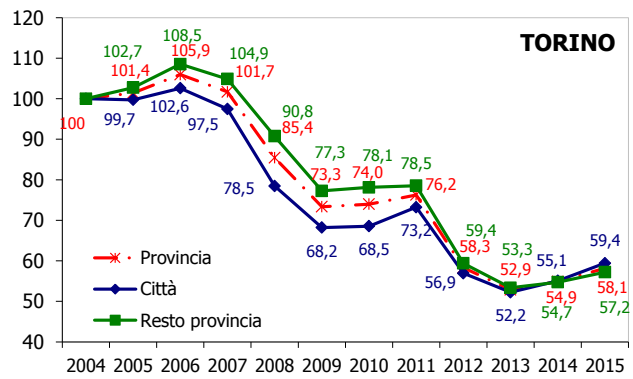
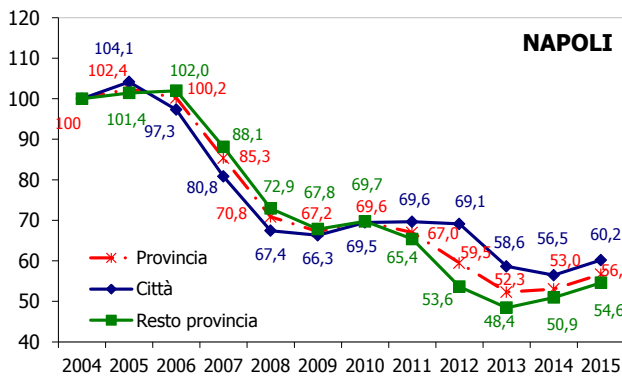
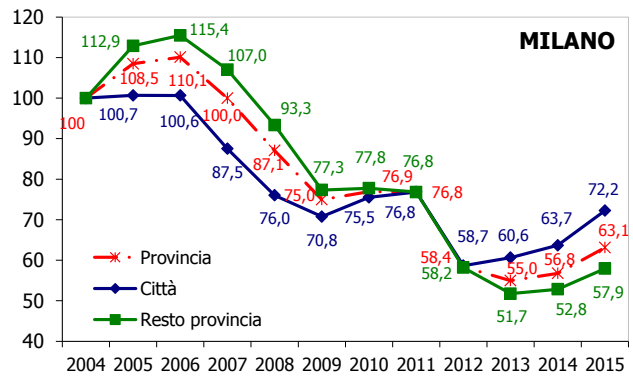
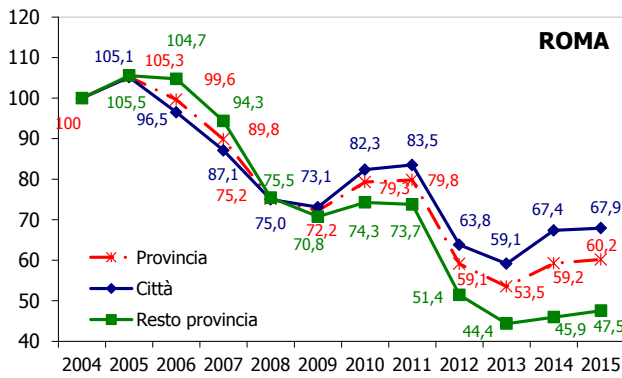


Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Anno 2015	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Città							
ROMA	2.266	8.245	5.779	7.815	2.215	1.037	27.356
MILANO	2.064	6.126	3.297	4.861	1.448	239	18.035
NAPOLI	1.022	1.290	1.194	1.667	474	85	5.733
TORINO	1.002	4.112	2.303	1.779	457	109	9.762
PALERMO	364	608	647	1.679	564	530	4.392
GENOVA	229	1.038	1.380	2.108	553	90	5.398
BOLOGNA	410	1.078	1.227	1.329	281	177	4.502
FIRENZE	342	961	820	1.165	413	427	4.127
TOTALE	7.699	23.458	16.647	22.403	6.405	2.693	79.305
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	1.112	3.734	2.603	2.776	883	619	11.727
MILANO	1.398	7.299	5.203	8.994	2.218	395	25.507
NAPOLI	969	1.686	1.936	2.954	690	348	8.584
TORINO	851	3.444	2.976	3.440	1.321	321	12.352
PALERMO	419	613	594	1.061	337	477	3.502
GENOVA	161	588	572	766	251	252	2.590
BOLOGNA	245	1.246	1.383	1.890	667	285	5.717
FIRENZE	205	868	903	1.434	580	677	4.667
TOTALE	5.360	19.478	16.170	23.314	6.947	3.375	74.644
Var% 2014/15	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Città							
ROMA	-6,7%	-3,0%	0,2%	1,2%	6,2%	63,8%	0,8%
MILANO	-1,2%	12,5%	10,4%	24,3%	8,3%	85,4%	13,4%
NAPOLI	7,2%	9,5%	4,5%	9,1%	-1,1%	-11,6%	6,6%
TORINO	-3,3%	8,5%	11,8%	4,7%	3,4%	391,9%	7,9%
PALERMO	14,7%	15,8%	14,8%	10,2%	16,5%	12,0%	13,0%
GENOVA	-10,2%	-0,9%	-0,4%	0,6%	9,2%	81,8%	1,1%
BOLOGNA	-1,9%	2,1%	-0,3%	3,5%	10,9%	124,9%	4,2%
FIRENZE	-4,5%	8,0%	15,0%	7,2%	12,2%	14,1%	8,9%
TOTALE	-2,0%	4,6%	5,0%	7,5%	7,6%	45,1%	6,0%
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-4,5%	1,3%	4,1%	4,3%	13,8%	13,5%	3,5%
MILANO	4,0%	6,7%	9,4%	11,5%	9,4%	69,1%	9,6%
NAPOLI	-10,1%	8,9%	13,5%	7,1%	6,2%	29,7%	7,2%
TORINO	9,8%	-0,8%	3,2%	10,0%	2,5%	18,6%	4,5%
PALERMO	5,2%	-13,3%	7,8%	14,3%	-2,4%	18,6%	5,0%
GENOVA	10,6%	-7,3%	2,3%	18,3%	29,7%	24,6%	8,7%
BOLOGNA	-1,8%	14,9%	13,8%	2,4%	17,3%	54,7%	11,0%
FIRENZE	3,7%	-6,2%	4,4%	9,7%	13,0%	35,3%	8,3%
TOTALE	0,1%	3,1%	7,5%	9,2%	9,2%	29,4%	7,3%

Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2015 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	2.590.178	94,7	1.148.997	98,0
MILANO	1.533.797	85,0	2.464.580	96,6
NAPOLI	557.325	97,2	980.087	114,2
TORINO	824.132	84,4	1.314.433	106,4
PALERMO	475.657	108,3	384.661	109,9
GENOVA	506.284	93,8	240.037	92,7
BOLOGNA	409.487	91,0	600.358	105,0
FIRENZE	414.088	100,3	501.167	107,4
TOTALE	7.310.947	92,2	7.634.321	102,3

Figura 36: Quote NTN 2015 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

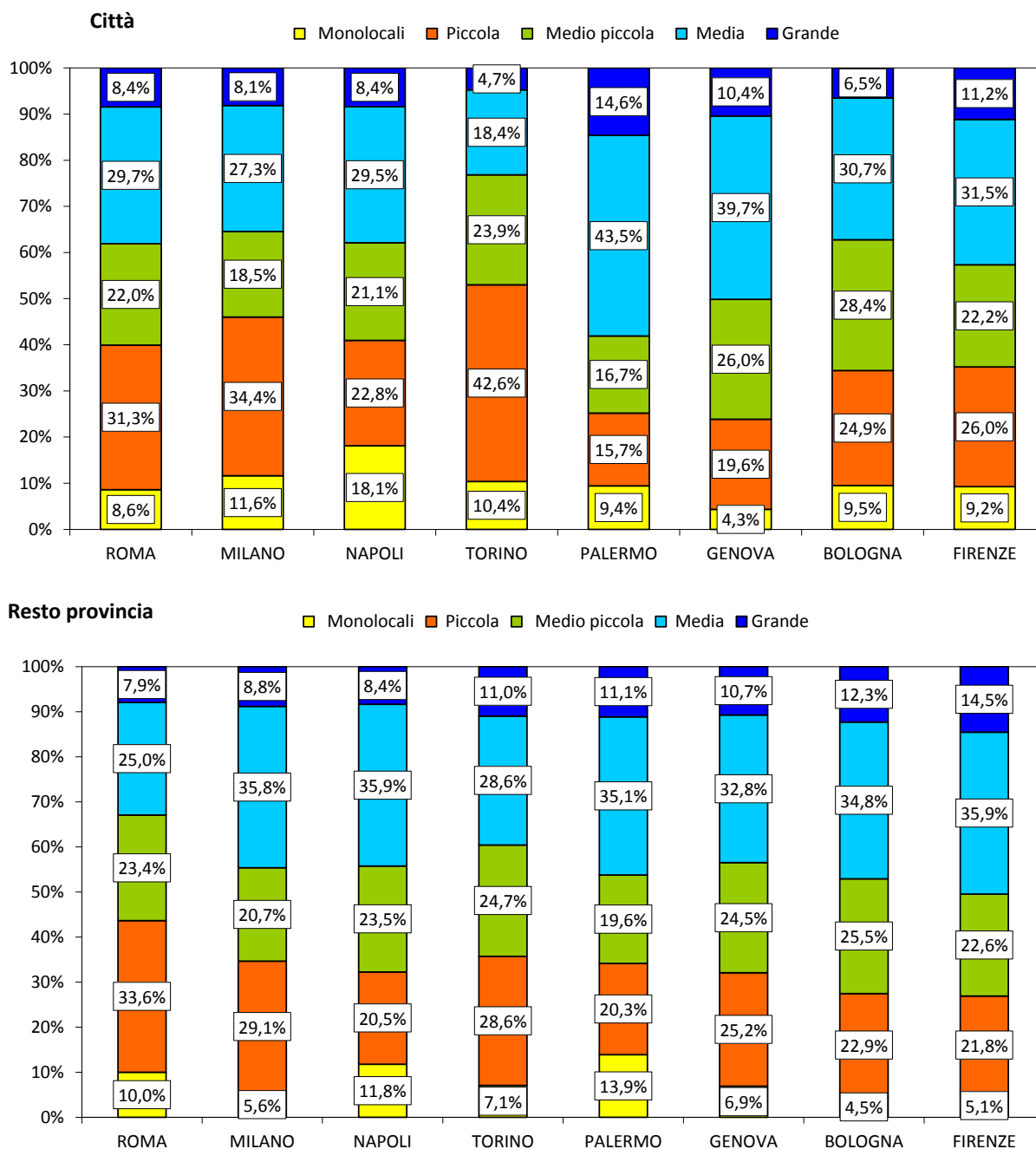


Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2015 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatt. medio u.i. 2014/15 €
ROMA	8.139	297.500	38,3%	-3,3%	-12.800
MILANO	5.809	322.100	27,3%	14,2%	2.300
NAPOLI	1.269	221.300	6,0%	4,5%	-4.500
TORINO	1.811	185.500	8,5%	1,0%	-12.700
PALERMO	620	141.300	2,9%	11,6%	-1.800
GENOVA	1.214	225.000	5,7%	0,5%	-1.400
BOLOGNA	1.183	262.700	5,6%	3,2%	-2.500
FIRENZE	1.229	297.900	5,8%	7,5%	-3.800
TOTALE	21.274	268.300	100,0%	3,4%	-6.700
Resto provincia	Stima fatturato 2015 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% fatturato 2014/15	Differenza fatt. medio u.i. 2014/15 €
ROMA	1.985	169.300	16,1%	-1,3%	-8.200
MILANO	4.227	165.700	34,2%	10,1%	700
NAPOLI	1.451	169.000	11,8%	7,3%	200
TORINO	1.682	136.100	13,6%	-0,2%	-6.500
PALERMO	308	87.800	2,5%	4,4%	-500
GENOVA	654	252.400	5,3%	13,7%	11.100
BOLOGNA	1.013	177.300	8,2%	10,1%	-1.500
FIRENZE	1.023	219.200	8,3%	6,5%	-3.600
TOTALE	12.342	165.300	100,0%	6,0%	-1.900

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

Città	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np}
ROMA	1.523	7,5%	37,7%
MILANO	699	3,7%	17,3%
NAPOLI	382	3,2%	9,5%
TORINO	444	-8,7%	11,0%
PALERMO	227	5,9%	5,6%
GENOVA	321	13,3%	7,9%
BOLOGNA	229	2,8%	5,7%
FIRENZE	215	6,8%	5,3%
TOTALE	4.041	4,4%	100,0%
Resto provincia	NTN _{np} 2015	Var.% NTN _{np} 2014/15	Quota NTN _{np}
ROMA	529	-6,5%	16,9%
MILANO	733	5,5%	23,5%
NAPOLI	564	4,2%	18,0%
TORINO	522	1,4%	16,7%
PALERMO	127	3,1%	4,0%
GENOVA	187	4,9%	6,0%
BOLOGNA	248	-4,7%	7,9%
FIRENZE	215	-10,8%	6,9%
TOTALE	3.124	0,2%	100,0%

4.2 I mutui ipotecari

Rispetto all'andamento nazionale, nelle principali città (Tabella 33), l'acquisto di abitazioni finanziate con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, registra complessivamente un incremento poco inferiore, +17,9% a fronte del +19,5% in media nazionale. Tra le città si osservano rialzi molto accentuati con Palermo che raggiunge +32,5% e Milano che segna +28,5%. Le compravendite assistite da ipoteca mostrano crescite sostenute anche a Firenze, +24,4% e Napoli, +20,0%. A Roma si osserva il tasso di crescita inferiore, +10,2%. I comuni delle rispettive province mostrano una crescita generalizzata, con l'incremento più elevato nella provincia di Milano dove il tasso di recupero è del 39,3%.

Per finanziare gli acquisti di abitazione, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane, è pari a circa 5,7 miliardi, in aumento, rispetto al 2014, del 18,3%. Anche in termini di capitali erogati Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli con circa 2,3 miliardi di euro erogati nella capitale e 1,5 miliardi a Milano (Tabella 34).

In termini di capitale unitario si alternano aumenti e diminuzioni con il maggior decremento annuo, circa 7 mila euro in meno del 2014, a Palermo città a fronte di un incremento di circa 5mila euro a Napoli.

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

Città	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
ROMA	13.595	10,2%	36,3%	52,2%	4,5
MILANO	8.948	28,5%	23,9%	51,8%	5,7
NAPOLI	2.190	20,0%	5,8%	38,8%	4,0
TORINO	4.220	17,3%	11,3%	45,3%	3,6
PALERMO	1.890	32,5%	5,0%	44,0%	6,7
GENOVA	2.600	12,1%	6,9%	49,1%	4,5
BOLOGNA	2.091	18,4%	5,6%	47,7%	4,9
FIRENZE	1.961	24,7%	5,2%	49,4%	6,7
Totale	37.495	17,9%	100%	49,2%	4,8
Resto provincia	NTN IP 2015	Var% NTN IP 2014/15	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2015	Differenza INC 2014/15
ROMA	5.451	15,2%	14,7%	48,1%	4,4
MILANO	14.568	19,4%	39,3%	59,0%	4,6
NAPOLI	3.455	22,3%	9,3%	41,8%	5,2
TORINO	6.209	16,0%	16,7%	51,7%	4,8
PALERMO	980	14,7%	2,6%	29,0%	2,5
GENOVA	987	27,8%	2,7%	39,3%	5,9
BOLOGNA	2.955	25,0%	8,0%	54,1%	6,3
FIRENZE	2.468	20,3%	6,7%	54,7%	5,5
Totale	37.073	19,0%	100%	51,4%	4,9

Figura 37: Quote NTN IP 2015 per le principali città e resto provincia

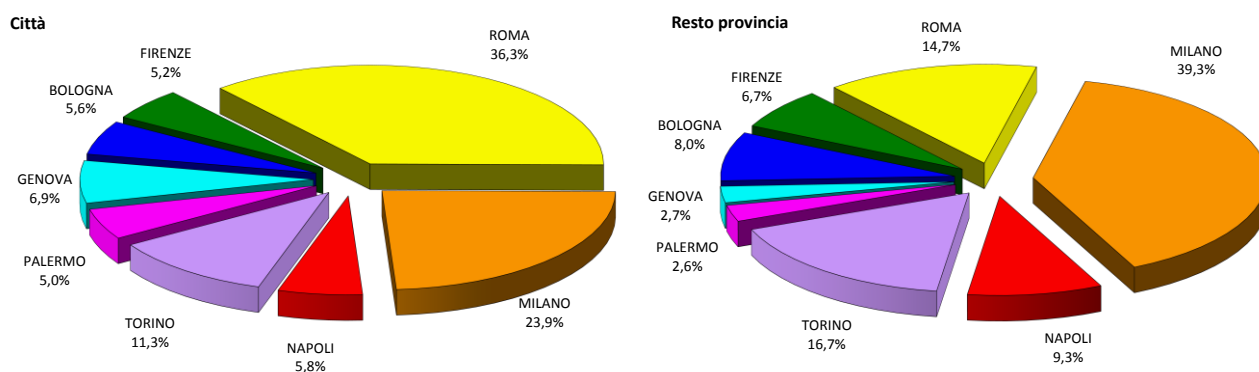
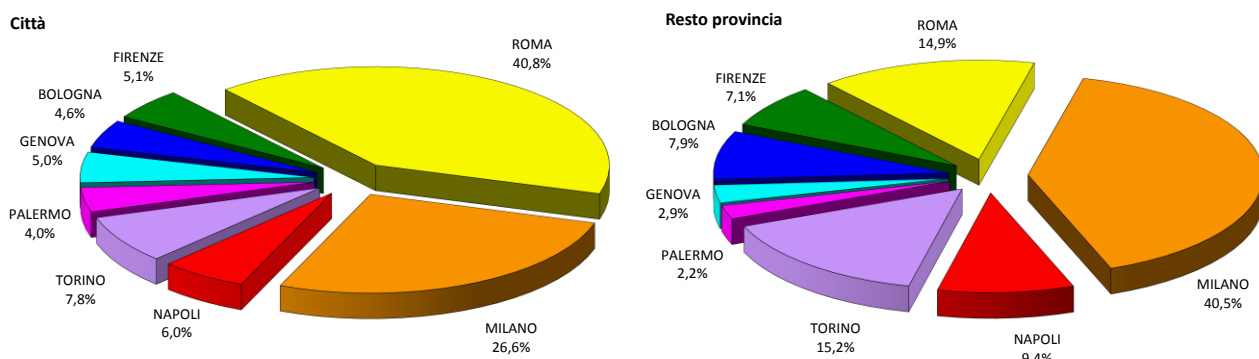


Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2015 milioni €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
ROMA	2.308	11,7%	40,8%	169.800	2.300
MILANO	1.507	29,2%	26,6%	168.400	900
NAPOLI	339	23,7%	6,0%	154.600	4.600
TORINO	443	14,7%	7,8%	105.000	-2.300
PALERMO	227	24,9%	4,0%	120.200	-7.300
GENOVA	283	7,9%	5,0%	109.000	-4.200
BOLOGNA	261	16,2%	4,6%	124.600	-2.400
FIRENZE	291	29,9%	5,1%	148.600	5.900
Totale	5.659	18,3%	100%	150.900	500
Resto provincia	Capitale 2015 milioni €	Var.% capitale 2014/15	Quota Capitale	Capitale unitario 2015 €	Differenza Capitale unitario 2014/15 €
ROMA	663	13,7%	14,9%	121.500	-1.600
MILANO	1.800	17,2%	40,5%	123.600	-2.400
NAPOLI	416	21,9%	9,4%	120.400	-400
TORINO	677	17,0%	15,2%	109.000	1.000
PALERMO	99	10,0%	2,2%	100.900	-4.300
GENOVA	128	34,9%	2,9%	129.700	6.800
BOLOGNA	350	25,5%	7,9%	118.600	500
FIRENZE	314	19,8%	7,1%	127.000	-500
Totale	4.446	18,1%	100%	119.900	-900

Figura 38: Quote capitale erogato 2015 per le principali città e resto provincia



5 Le locazioni

In questo capitolo viene presentata, per la prima volta nel Rapporto Immobiliare, un'analisi del mercato degli affitti delle abitazioni in Italia, eseguita sulla base dei nuovi contratti di locazione degli immobili ad uso residenziale registrati nel 2015 presso l'Agenzia delle Entrate.

L'analisi è stata svolta tenendo conto delle diverse tipologie e della durata dei contratti di locazione registrati. Come illustrato nel capitolo Fonti e criteri metodologici, cui si rimanda per ogni approfondimento, sono stati individuati i 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 2015, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano circa il 78% del totale delle nuove locazioni registrate nell'anno¹². La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e la presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovute a errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri 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. 8¹³.

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

¹² Nel capitolo Fonti e criteri metodologici è illustrata la composizione della Base Dati delle abitazioni locate.

¹³ 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.

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 principali¹⁴.

Nella Tabella 35 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2015, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi. Complessivamente le abitazioni locate nel 2015 sono state quasi il 6% dello stock potenzialmente disponibile, a cui corrispondono quasi 4,6 miliardi di euro di canone complessivo per oltre 75 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata è stata pari a circa 92 metri quadrati e il canone annuo medio per unità di superficie è stato pari a 60,6 €/m², in calo del 2,3% rispetto al 2014¹⁵. La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che circa il 60% riguarda il segmento dei contratti ordinario di lungo periodo, sia in termini di numero di abitazioni sia di canone complessivo (Figura 39). I segmenti dei contratti ordinari transitori e agevolati a canone concordato rappresentano rispettivamente il 18% e il 20% circa del mercato. I contratti per studenti sono nel 2015 poco più del 2% del totale.

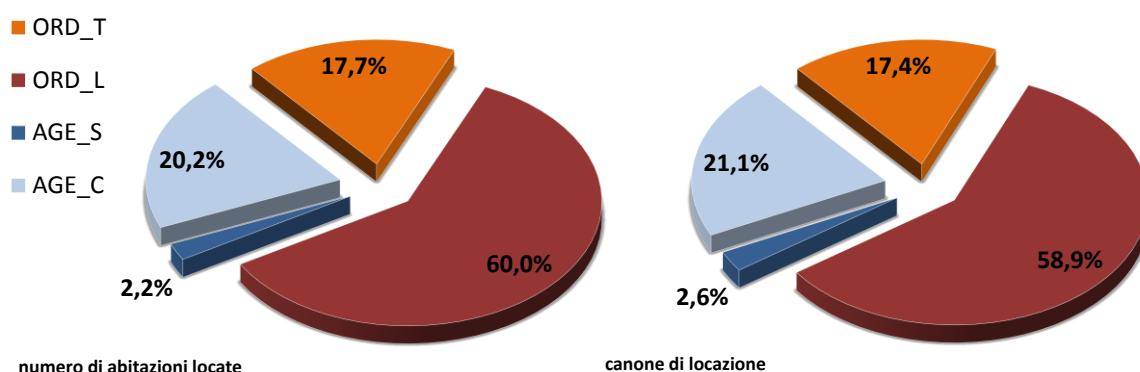
Il canone medio annuo per unità di superficie è in calo per tutti i segmenti di mercato e risulta più elevato per i contratti di locazione agevolati per gli studenti (70,7 €/m²) e minimo per i contratti ordinari di lungo periodo canone concordato (58,7 €/m²).

Tabella 35: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 milioni m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ORD_T	145.133	1,0%	12,5	86,3	793,3	63,3	-3,0%
ORD_L	492.955	3,4%	45,9	93,1	2.690,5	58,7	-2,3%
AGE_S	17.985	0,1%	1,7	94,7	120,5	70,7	-3,2%
AGE_C	165.633	1,2%	15,3	92,6	964,2	62,9	-1,9%
Totale	821.706	5,7%	75,4	91,6	4.568,4	60,6	-2,3%

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

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2015



Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato delle locazione individuati, 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 ubicati tutti gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti

¹⁴ Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali nel 2015 è stato stimato utilizzando i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati per il volume *Immobili in Italia* (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.

¹⁵ La variazione del canone annuo medio, nel 2015 rispetto al 2014, è stata calcolata elaborando i dati disponibili relativi al periodo aprile-dicembre 2014 (cfr. Fonti e criteri metodologici).

o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentrano oltre il 50% della popolazione italiana.

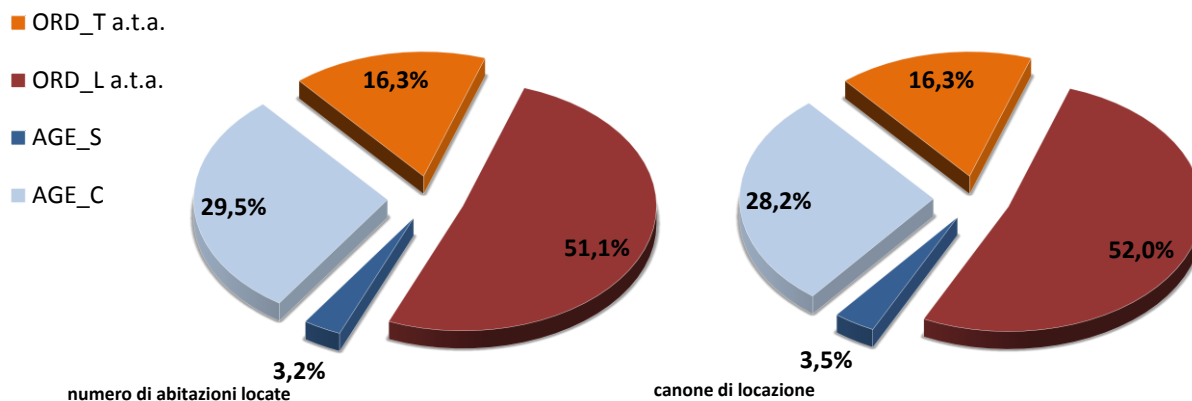
Nella Tabella 36 e nella Figura 40 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione dei diversi segmenti di mercato con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa. Emerge, prima di tutto, che il canone medio annuo per unità di superficie è, come logico attendersi, più elevato per il mercato ordinario transitorio (71,9 €/m²) e minimo nei contratti a canone concordato (62,9 €/m²). L'indice di intensità del mercato delle locazioni è, relativamente all'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, pari al 6,6%, di cui il 4% relativo al mercato dei contratti ordinari di lungo periodo.

Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015 nei comuni alta tensione abitativa

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 milioni m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ORD_T a.t.a.	91.415	1,3%	7,7	84,7	556,4	71,9	-2,0%
ORD_L a.t.a.	287.228	4,0%	25,3	88,1	1.780,5	70,3	-2,2%
AGE_S	17.985	0,1%	1,7	94,7	120,5	70,7	-3,2%
AGE_C	165.633	1,2%	15,3	92,6	964,2	62,9	-1,9%
Totale	562.261	6,6%	50,1	89,1	3.421,5	68,3	-2,5%

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 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2015 nei comuni a.t.a.



5.1 Il mercato ordinario transitorio

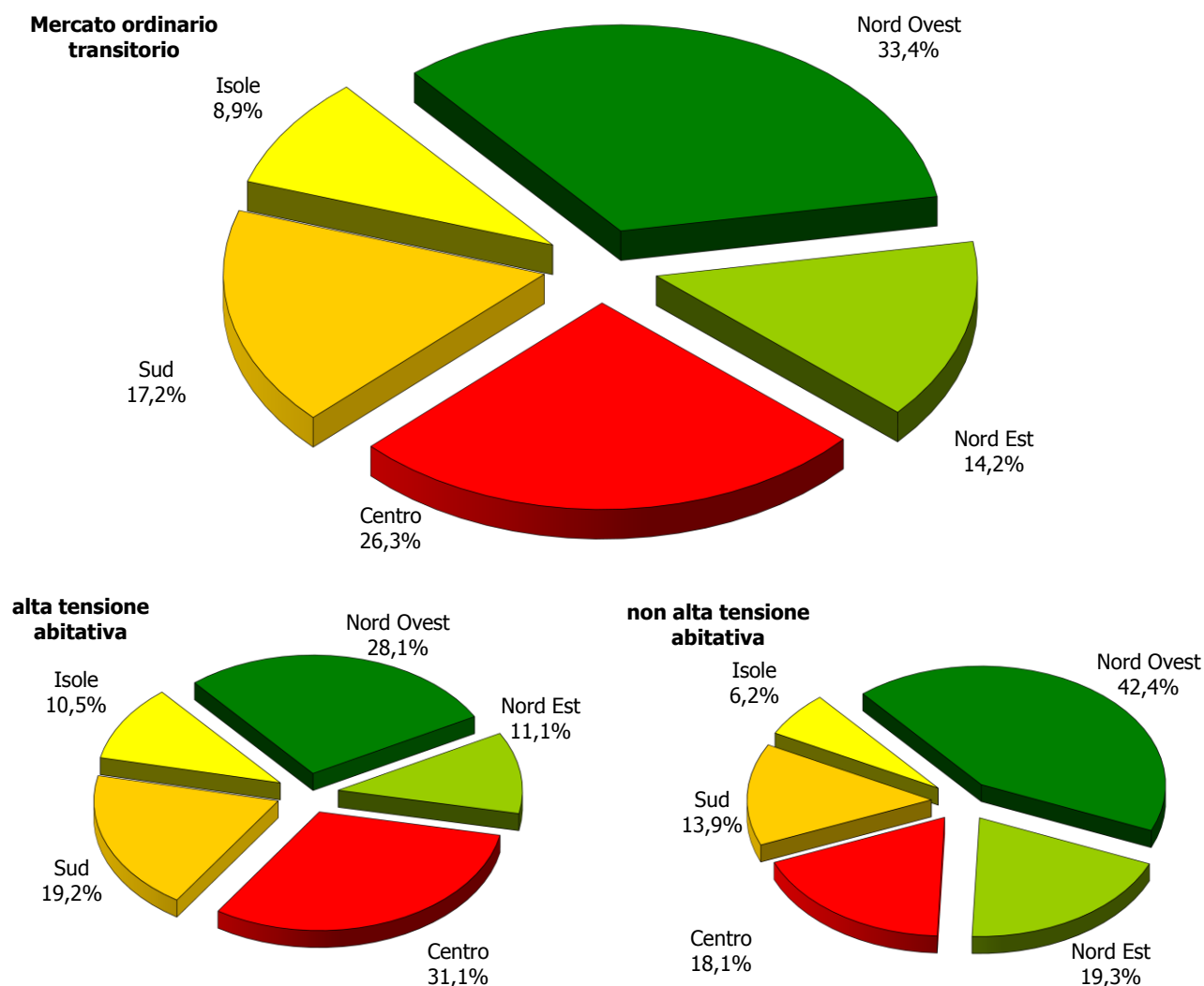
Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori hanno riguardato, nel 2015, circa 145 mila abitazioni, 1% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di 12,5 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo è pari a quasi 800 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 63,3 €/m² in calo del 3% rispetto al 2014 (Tabella 37).

Per tale segmento di mercato, considerando solo le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 71,9 €/m² in calo del 2% rispetto al 2014. Più elevato risulta tale canone medio al Nord Ovest e al Centro, il valore minore si registra al Sud.

Tabella 37: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	48.529	1,2%	3.722.914	76,7	266,9	71,7	-1,1%
Nord Est	20.541	1,0%	1.760.345	85,7	111,9	63,6	-3,5%
Centro	38.174	1,4%	3.383.432	88,6	252,0	74,5	-2,7%
Sud	24.983	0,7%	2.425.043	97,1	106,4	43,9	-3,0%
Isole	12.906	0,7%	1.230.069	95,3	56,1	45,6	-4,9%
ITALIA	145.133	1,0%	12.521.803	86,3	793,3	63,3	-3,0%
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	25.726	1,5%	1.861.454	72,4	164,0	88,1	-1,0%
Nord Est	10.171	1,0%	857.155	84,3	63,5	74,1	-1,0%
Centro	28.425	1,7%	2.464.587	86,7	205,7	83,5	-1,1%
Sud	17.520	1,0%	1.665.834	95,1	80,1	48,1	-2,3%
Isole	9.573	1,1%	891.440	93,1	43,1	48,3	-4,8%
ITALIA	91.415	1,3%	7.740.470	84,7	556,4	71,9	-2,0%
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	22.803	0,9%	1.861.460	81,6	103,0	55,3	-0,4%
Nord Est	10.370	1,1%	903.190	87,1	48,4	53,6	-2,6%
Centro	9.749	1,0%	918.845	94,3	46,3	50,4	-2,8%
Sud	7.463	0,4%	759.209	101,7	26,2	34,5	-1,3%
Isole	3.333	0,4%	338.629	101,6	13,0	38,3	-4,4%
ITALIA	53.718	0,8%	4.781.333	89,0	236,9	49,5	-2,0%

Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2015



Le principali città

In questo paragrafo si esaminano, analogamente a quanto fatto per il mercato nazionale, i dati dei contratti di locazione ordinari transitori, registrati nel 2015, relativi alle 8 principali città italiane per popolazione.

Firenze è la città con la quota di stock locato più elevata (IML pari a 2,6%), a Milano si paga il canone medio annuo più alto, circa 127 €/m², e a Genova si registra il calo più pesante degli affitti, oltre il 20% meno del 2014.

Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

ORD_T	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ROMA	9.737	1,8%	791.495	81,3	91,9	116,1	2,5%
MILANO	7.029	1,9%	480.680	68,4	61,1	127,1	4,7%
NAPOLI	1.440	0,7%	125.603	87,2	7,9	62,7	2,1%
TORINO	3.251	1,5%	225.429	69,3	18,3	81,1	-1,3%
PALERMO	1.834	1,3%	175.296	95,6	9,0	51,4	-12,9%
GENOVA	1.677	1,5%	132.455	79,0	11,0	83,3	-21,9%
BOLOGNA	921	0,9%	78.622	85,4	6,7	85,8	3,9%
FIRENZE	2.150	2,6%	187.986	87,4	20,7	110,0	1,0%
TOTALE	28.039	1,6%	2.197.566	78,4	226,6	103,1	0,1%

5.2 Il mercato ordinario lungo periodo

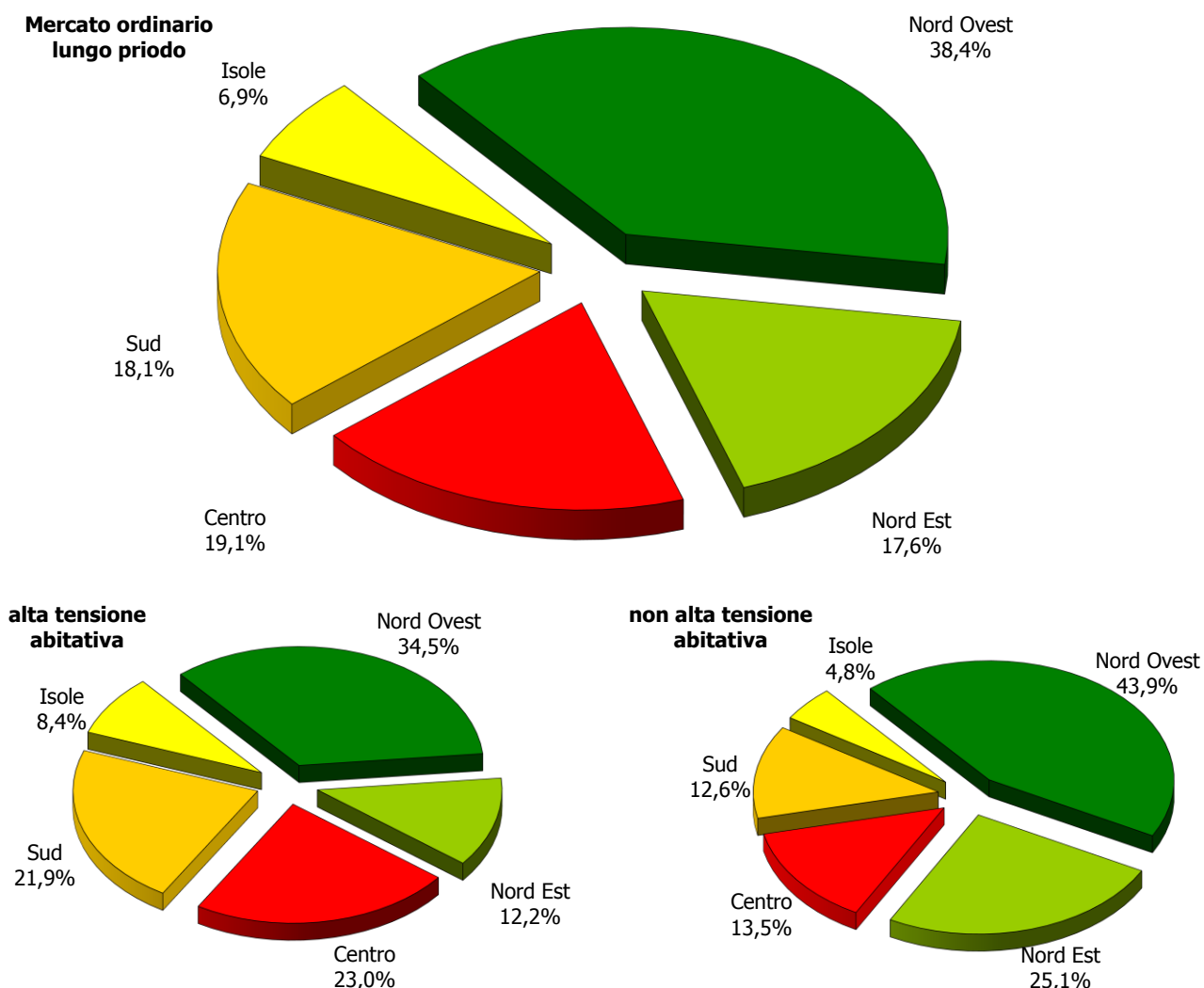
Le locazioni del segmento ordinario di lungo periodo hanno riguardato, nel 2015, circa 490 mila abitazioni, con un IML pari al 3,4% e una superficie complessiva di quasi 46 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo è pari a quasi 2,7 miliardi di euro e il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 58,7 €/m² in calo del 2,3% rispetto al 2014 (Tabella 38).

Per tale segmento di mercato, considerando solo le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 70,3 €/m² in calo del 2,2% rispetto al 2014. Più elevato risulta tale canone medio al Nord Ovest e al Centro, il valore minore si registra nelle Isole.

Tabella 39: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_L Area	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	189.477	4,5%	16.119.720	85,1	1.064,0	66,0	0,1%
Nord Est	86.568	3,8%	8.130.391	93,9	452,5	55,7	-0,6%
Centro	93.947	3,6%	8.666.835	92,3	626,9	72,3	-2,5%
Sud	89.065	2,5%	9.357.252	105,1	397,6	42,5	-2,7%
Isole	33.898	1,9%	3.598.123	106,1	149,6	41,6	-3,2%
ITALIA	492.955	3,4%	45.872.321	93,1	2.690,5	58,7	-2,3%
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	99.182	5,6%	7.622.223	76,9	659,8	86,6	1,2%
Nord Est	34.901	3,3%	2.944.622	84,4	207,2	70,4	-0,1%
Centro	66.074	3,9%	5.854.396	88,6	499,1	85,2	-1,5%
Sud	63.043	3,7%	6.405.731	101,6	302,7	47,3	-2,3%
Isole	24.028	2,6%	2.485.813	103,5	111,7	44,9	-3,1%
ITALIA	287.228	4,0%	25.312.785	88,1	1.780,5	70,3	-2,2%
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	90.295	3,7%	8.497.497	94,1	404,2	47,6	-0,4%
Nord Est	51.667	4,2%	5.185.769	100,4	245,3	47,3	0,2%
Centro	27.873	3,0%	2.812.439	100,9	127,8	45,5	-1,2%
Sud	26.022	1,5%	2.951.521	113,4	94,8	32,1	-2,6%
Isole	9.870	1,1%	1.112.310	112,7	37,9	34,1	-1,8%
ITALIA	205.727	2,8%	20.559.536	99,9	910,0	44,3	-1,4%

Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2015



Le principali città

Nelle 8 principali città italiane, il segmento di mercato ordinario di lungo periodo presenta la maggior quota di stock locato nella città di Milano, con IML pari a 8,5% nel 2015. Nel capoluogo lombardo il canone annuo medio per unità di superficie è in rialzo rispetto al 2014 superando i 130 €/ m², più elevato di ogni altra città. Oltre a Milano, solo a Bologna e Firenze il canone medio annuo cresce, in modo lieve, nel 2015. Risulta in calo in tutte le altre principali città, con Genova che fa registrare il calo più elevato, -4,7% (Tabella 40).

Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

ORD_L	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ROMA	25.336	4,7%	2.119.953	83,7	250,4	118,1	-1,5%
MILANO	31.928	8,5%	2.298.333	72,0	302,6	131,7	2,5%
NAPOLI	10.950	5,3%	937.262	85,6	66,4	70,9	-3,9%
TORINO	9.351	4,4%	666.926	71,3	52,3	78,5	-1,0%
PALERMO	7.100	4,9%	703.492	99,1	37,4	53,2	-1,9%
GENOVA	2.688	2,3%	215.790	80,3	14,1	65,5	-4,7%
BOLOGNA	5.896	5,8%	442.430	75,0	44,5	100,5	0,8%
FIRENZE	3.999	4,9%	331.059	82,8	34,7	104,7	0,2%
TOTALE	97.248	5,5%	7.715.245	79,3	802,5	104,0	-0,7%

5.3 Il mercato agevolato per studenti

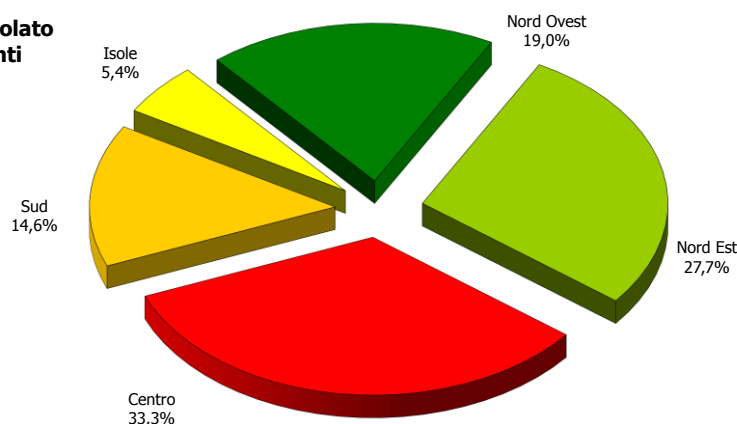
Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa (per questo agevolate) sono state nel 2015 circa 18 mila, solo lo 0,1% dello stock potenzialmente locabile.

Il canone annuo complessivo è pari a circa 120 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 70,7 €/m² in calo del 3,2% rispetto al 2014 (Tabella 41). Il canone annuo medio più elevato si registra al Centro, 83,7 €/m², il valore minore si registra nelle Isole, 46,5 €/m².

Tabella 41: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

AGE_S Area	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	3.419	0,1%	272.558	79,7	20,8	76,2	-5,7%
Nord Est	4.980	0,3%	471.760	94,7	32,5	68,9	2,4%
Centro	5.992	0,2%	579.365	96,7	48,5	83,7	-4,0%
Sud	2.625	0,1%	274.870	104,7	13,8	50,3	-4,3%
Isole	969	0,1%	105.468	108,8	4,9	46,5	-5,8%
ITALIA	17.985	0,1%	1.704.021	94,7	120,5	70,7	-3,2%

Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2015



Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato per studenti presenta la maggior quota di stock locato nella città di Firenze, con IML pari all'1% nel 2015. A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato, circa 116 €/m², in rialzo del 3,7% rispetto al 2014. A Palermo, Firenze e Genova il canone annuo medio risulta in deciso ribasso (Tabella 42).

Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

AGE_S Principali città	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ROMA	2.104	0,4%	187.061	88,9	21,8	116,4	3,7%
MILANO	353	0,1%	25.231	71,5	2,5	98,8	4,3%
NAPOLI	90	0,04%	9.437	104,9	0,6	63,4	6,6%
TORINO	1.098	0,5%	90.020	82,0	6,6	73,4	2,5%
PALERMO	247	0,2%	26.951	109,1	1,3	47,6	-14,4%
GENOVA	390	0,3%	36.234	92,9	2,7	74,1	-33,3%
BOLOGNA	638	0,6%	55.238	86,6	5,2	94,5	2,8%
FIRENZE	787	1,0%	77.494	98,5	7,1	91,7	-11,9%
TOTALE	5.707	0,3%	507.666	89,0	47,8	94,1	-4,5%

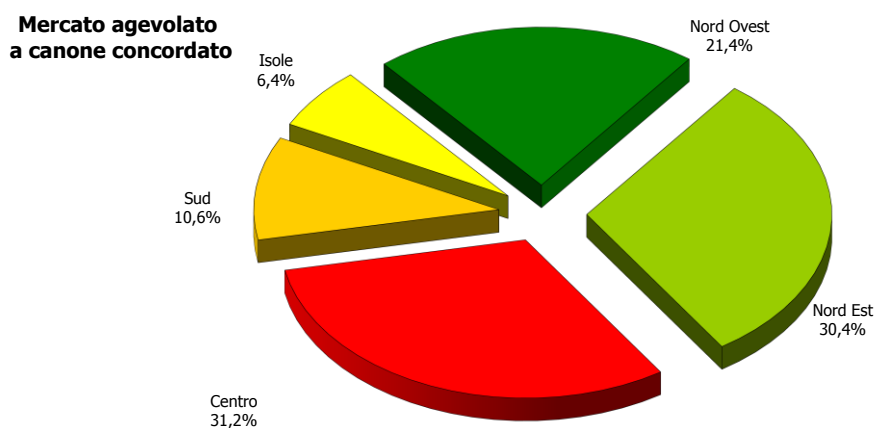
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state circa 166 mila nel 2015, l'1,1% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo è pari a circa 964 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 62,9 €/m² in calo del 1,9% rispetto al 2014 (Tabella 43). In tutte le aree il canone annuo medio per unità di superficie risulta in calo e quello più elevato si registra al Centro, 77,5 €/m², il valore minore si registra al Sud 46 €/m².

Tabella 43: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

AGE_C Area	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
Nord Ovest	35.466	0,8%	3.036.610	85,6	180,7	59,5	-1,2%
Nord Est	50.377	2,2%	4.487.645	89,1	271,5	60,5	-1,5%
Centro	51.690	2,0%	4.832.202	93,5	374,5	77,5	-1,5%
Sud	17.505	0,5%	1.838.360	105,0	84,5	46,0	-1,0%
Isole	10.595	0,6%	1.136.251	107,2	52,9	46,6	-2,4%
ITALIA	165.633	1,1%	15.331.068	92,6	964,2	62,9	-1,9%

Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2015



Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di stock locato nella città di Bologna, con IML pari a 5,6% nel 2015. A Milano, per tale segmento, la quota di abitazioni locate risulta pari solo allo 0,2% delle abitazioni potenzialmente locabili.

A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato, circa 112 €/m² e a Palermo si registra il valore minimo, circa 52 €/m² (Tabella 44).

Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

AGE_C Principali città	Abitazioni locate 2015 n.	IML 2015 %	Superficie complessiva 2015 m ²	Superficie media 2015 m ²	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/m ²	Canone annuo medio var 2014/15 %
ROMA	18.525	3,4%	1.641.312	88,6	184,3	112,3	0,4%
MILANO	855	0,2%	64.168	75,1	5,4	83,5	0,0%
NAPOLI	1.433	0,7%	134.666	94,0	9,8	73,1	1,1%
TORINO	6.819	3,2%	550.914	80,8	35,4	64,2	-1,3%
PALERMO	3.793	2,6%	407.714	107,5	21,1	51,7	-1,3%
GENOVA	5.735	5,0%	495.596	86,4	32,8	66,2	-3,2%
BOLOGNA	5.626	5,6%	459.153	81,6	38,3	83,5	0,4%
FIRENZE	2.869	3,6%	262.196	91,4	23,5	89,5	-0,4%
TOTALE	45.655	2,6%	4.015.719	88,0	350,6	87,3	-0,7%



6 Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati del Registro sono desunte le informazioni relative alle abitazioni oggetto di un contratto di locazione.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli dei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano, dove il catasto e la pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Il valore del NTN, dal 2008, comprende le compravendite delle abitazioni site nei 44 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare, per un numero complessivo di 7.710 comuni.

I dati relativi ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale (n. 7.666 comuni) ad eccezione dei comuni delle province autonome di Trento (n. 221) e Bolzano (n. 116), del Friuli Venezia Giulia (n. 44), del Veneto (n. 2) e della Lombardia (n. 2) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

I dati relativi alle abitazioni locate riguardano l'intero territorio nazionale (n. 7.710 comuni) ad eccezione dei comuni delle province di Trento (n. 221) e Bolzano (n. 116), del Veneto (n. 2) e della Lombardia (n. 2) per i quali il catasto, con il sistema tavolare, è gestito dalle relative province autonome.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato *tout court* come pertinenze delle abitazioni.

Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
PERTINENZE	MAGAZZINI/ CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Il Database delle Locazioni Immobiliari

Le informazioni sugli immobili oggetto di nuova locazione sono state acquisite attraverso l'integrazione tra più banche dati. Il punto di partenza nel processo di acquisizione dei dati è costituito dai modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione, provenienti dall'archivio del registro, nei quali viene specificato l'oggetto della locazione e sono riportati una serie di elementi che riguardano i soggetti contraenti e il valore economico del negozio.

Tutti i contratti aventi oggetto locazione di immobili (esclusi quelli la cui durata complessiva non superi i 30 giorni all'anno) devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore) qualunque sia l'ammontare del canone pattuito entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

Nel Prospetto 1 sono riportati, indipendentemente da durata e tipologia, il numero di contratti registrati in ciascun anno a partire dal 2011 e il corrispondente numero di immobili locati per intero o in porzione. Infatti, gli immobili possono essere oggetto anche di una locazione parziale. Tuttavia, i modelli di registrazione non prevedono la comunicazione della quota locata rispetto alla consistenza totale e pertanto non risulta possibile effettuare un'operazione di normalizzazione analoga a quella cui vengono sottoposte le compravendite immobiliari. Pertanto l'analisi potrà essere riferita soltanto agli immobili locati per intero.

Prospetto 1

<i>anno</i>	2011	2012	2013	2014	2015
CONTRATTI LOCAZIONE	1.428.063	1.507.697	1.496.893	1.650.452	1.668.791
<i>Immobili interi</i>	1.599.327	1.709.774	1.710.651	1.753.009	1.744.497
<i>Immobili in porzione</i>	66.468	65.935	71.012	215.915	259.255
Totale immobili locati	1.665.795	1.775.709	1.781.663	1.968.924	2.003.752

La registrazione dei contratti avviene presso l'Agenzia delle Entrate e a partire dal 1 aprile 2014 è stato introdotto il nuovo modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari) che consente l'acquisizione in forma strutturata e in tempo reale delle informazioni relative agli immobili locati negli archivi informatici.

Dal 1 aprile 2014, quindi, le informazioni acquisite nel database delle locazioni consentono un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti.

In particolare l'utilizzo del modello RLI consente l'individuazione della tipologia di contratto per la quale sono previste 11 fattispecie sostanzialmente classificabili in tre gruppi: abitazioni (codici L), immobili ad uso diverso dall'abitativo (codici S) e terreni (codici T).

In particolare per le abitazioni sono individuate 4 tipologie di contratto come di seguito specificato.

Nella categoria L1 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- a canone libero, durata 4 anni + 4 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 1 della legge 431/98);
- a canone concordato, durata 3 anni + 2 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- di natura transitoria, durata massima 18 mesi (stipulati ai sensi dell'art. 5, c. 1 della legge 431/98);
- di natura transitoria per studenti universitari (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L2 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- contratti a canone concordato, durata 3 anni + 2, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- contratti di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L3 rientrano i contratti di locazione di immobile ad uso abitativo qualora un'impresa manifesti l'opzione per applicare l'IVA nei casi previsti dalla legge¹⁶.

¹⁶ In base al testo dell'art. 10, primo comma, n. 8), del d.P.R. n. 633 del 1972, risultante dalle modifiche apportate dal decreto-legge n. 83 del 2012, la regola generale prevista per le locazioni di fabbricati abitativi è l'esenzione IVA, salva la possibilità di applicare l'imposta – previa opzione del locatore espressa nel relativo contratto di locazione - alle seguenti operazioni:

- 1) locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi;
- 2) locazioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" come definiti dal D.M. 22 aprile 2008.

Nella categoria L4 rientrano i contratti di locazione finanziaria (leasing) di immobile ad uso abitativo. Nel prospetto 2 è riportato il numero degli immobili (interi) oggetto di contratti di locazione ad uso abitativo registrati nel periodo aprile 2014 – dicembre 2015 distinti secondo la tipologia di contratto.

Prospetto 2

Tipologia contratto	apr-dic 2014	2015
L1	816.322	1.065.560
L2	198.489	290.044
L3	10.673	19.819
L4	414	209
Totale immobili locati	1.025.898	1.375.632

Quanto alla durata è opportuno richiamare i contenuti della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, che riconduce le tipologie di contratto di locazione per le abitazioni¹⁷ alle seguenti:

Contratto a canone libero

La durata minima di questo tipo di contratto è fissata in 4 anni ai quali si aggiungono ulteriori 4 anni di rinnovo tacito.

Contratto a canone concordato

Il contratto a canone concordato può essere stipulato per una durata minima di 3 anni ai quali si aggiungono ulteriori 2 anni di rinnovo tacito.

Contratto per uso transitorio

Questa tipologia di contratto può essere stipulata esclusivamente in casi specifici per esigenze temporanee non turistiche e la sua durata varia da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi, non rinnovabili.

Contratto per studenti universitari

Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto ad uso transitorio e ha una durata minima di 6 mesi e una durata massima di 36 mesi.

Nel prospetto 3 è riportato il numero delle abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) registrati nel periodo aprile 2014 – dicembre 2015 distinti secondo la durata del contratto.

Prospetto 3

Durata contratto tipologie L1 – L2 – L3 – L4	apr-dic 2014	2015
inferiore a 1 anno	81.241	101.058
da 1 a 3 anni	183.052	243.141
3 anni e oltre	761.605	1.031.433
Totale immobili locati	1.025.898	1.375.632

Occorre tener presente che il mercato delle locazioni è dunque un mercato particolarmente segmentato, oltre che per le consuete caratteristiche del bene immobile, anche per le caratteristiche di durata e tipologia contrattuale e/o tipologia di locazione (per turismo, per studio, per agevolazione fiscale). La formazione del prezzo è perciò strettamente correlata al segmento di mercato che si analizza. I dati amministrativi disponibili inerenti la registrazione dei contratti non consentono, tuttavia, di classificare i diversi contratti per segmento di mercato di appartenenza.

Si è pertanto operata una scelta, ovviamente opinabile, di individuare i “segmenti di mercato” in ragione delle tipologie e della durata dei contratti, come codificati nel modello di registrazione RLI. Sicché per il

¹⁷ Le disposizioni della legge n. 431 del 1998 non si applicano ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

2015 e per il periodo aprile-dicembre 2014, sono stati definiti, ai fini delle analisi condotte in questo Rapporto sulle locazioni abitative, quattro diversi segmenti di mercato come di seguito specificato.

Mercato ORDINARIO TRANSITORIO (ORD_T)

Contratti di tipologia L1 o L3 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.

Mercato ORDINARIO LUNGO PERIODO (ORD_L)

Contratti di tipologia L1 o L3 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.

Mercato AGEVOLATO STUDENTI (AGE_S)

Contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni¹⁸.

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.

Mercato AGEVOLATO CONCORDATO (AGE_C)

Contratti di tipologia L2 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).

Sono stati pertanto esclusi dalle analisi i contratti di locazione finanziaria (tipologia L4) e i contratti con durata inferiore a un anno, ritenendo non coerente il confronto di valori economici di tali contratti a quelli di contratti con durata superiore.

Nel prospetto 4 è riportato il numero delle abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) registrati nel periodo aprile 2014 – dicembre 2015 distinti secondo i diversi segmenti di mercato individuati e che saranno assunti a riferimento nelle analisi descrittive condotte nel Rapporto.

Prospetto 4

<i>Segmenti di mercato</i>	apr-dic 2014	2015
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	162.938	217.540
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	591.645	777.190
AGE_S (L2; 1-3 anni)	20.050	25.547
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	169.637	254.102
Totale immobili segmenti di mercato	944.270	1.274.379
Non analizzato (<1anno e L4)	<i>81.628</i>	<i>101.253</i>
Totale immobili locati	1.025.898	1.375.632

Il database dei contratti di locazione, tramite l'identificativo catastale dell'immobile (presente nei modelli di registrazione dei contratti solo dal 2011), è stato integrato con ulteriori dati desumibili dagli archivi catastali e dell'OMI, utili a completare il quadro descrittivo delle unità immobiliari.

In particolare, ai fini delle analisi condotte nel presente Rapporto, in tutti i casi nei quali l'identificativo catastale dichiarato è stato incrociato con un identificativo presente negli archivi catastali, è stato possibile corredare l'immobile locato delle informazioni relative alla categoria catastale e alla superficie¹⁹.

¹⁸ In realtà i contratti di locazione per studenti possono avere una durata pari anche a 3 anni (con un minimo di 6 mesi). L'ipotesi è che tale durata massima sia scarsamente utilizzata per tale fattispecie di contratti.

Ciò ha consentito di verificare la categoria catastale di ciascun immobile e di proseguire l'analisi con i soli immobili la cui classificazione fosse coerente con quanto indicato dal contribuente, cioè si è considerato abitazione locata quell'immobile la cui categoria catastale è nel gruppo A ad eccezione della categoria A10 (uffici). Sono stati pertanto esclusi tutti gli immobili che, anche se dichiarati a uso abitativo, risultano censiti nelle categorie catastali C2, C6 e C7, riconducibili ordinariamente a immobili pertinenziali, e quelli censiti nella categoria A10, cioè uffici.

Inoltre, al fine di depurare la banca dati da possibili valori anomali di canoni di locazione indicati nei modelli di registrazione, sono state individuate delle soglie (minima e massima) relative al rapporto tra canone mensile e superficie. Tali soglie sono state calcolate sulla base dei valori estremi presenti nella Banca Dati delle quotazioni OMI e sono state assunte pari a 110 euro mensili al m², la soglia massima, e 0,5 euro mensili al m², la soglia minima. Si tratta evidentemente di limiti conservativi volti ad escludere i cosiddetti *outliers*, frutto in gran parte di errori di compilazione o di trasmissione.

Nel prospetto 5 è riportato il numero delle abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) registrati nel periodo aprile 2014 – dicembre 2015 distinti secondo i diversi segmenti di mercato individuati per le analisi condotte nel Rapporto, incrociate con gli archivi catastali nazionali ad eccezione delle province di Trento e Bolzano²⁰ e depurate dei valori anomali.

Prospetto 5

<i>Segmenti di mercato immobili incrociati in catasto</i>	apr-dic 2014	Quota % immobili	2015	Quota % immobili
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	108.039	66,3%	145.133	66,7%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	372.616	63,0%	492.955	63,4%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	14.076	70,2%	17.985	70,4%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	108.503	64,0%	165.633	65,2%
Totale abitazioni mercato	603.234	63,9%	821.706	64,5%
<i>Immobili non incrociati in catasto</i>	173.623	18,4%	221.747	17,4%
<i>Immobili di pertinenza o uffici</i>	158.396	16,8%	218.394	17,1%
<i>Incrociati con canone anomalo</i>	9.017	0,9%	12.532	1,0%
Totale immobili locati	944.270		1.274.379	

Considerando l'universo delle abitazioni locare quello dichiarato ad uso abitativo escludendo gli immobili pertinenziali (cantine, soffitte, box e posti auto classificati nelle categorie catastali C2, C6 e C7), il mercato delle locazioni analizzato nel presente rapporto rappresenta, in definitiva, oltre il 75% dell'universo delle abitazioni locare nel periodo aprile-dicembre 2014 e nel 2015, come specificato nel prospetto che segue.

Prospetto 6

<i>Segmenti di mercato immobili incrociati in catasto</i>	apr-dic 2014	Quota % immobili	2015	Quota % immobili
Totale abitazioni mercato	603.234	76,8%	821.706	77,8%
<i>Immobili non incrociati in catasto</i>	173.623	22,1%	221.747	21,0%
<i>Incrociati con canone anomalo</i>	9.017	1,1%	12.532	1,2%
Totale abitazioni locare	785.874		1.055.985	

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato

¹⁹ La superficie è stimata come prodotto tra il numero di vani e un vano medio calcolato, per comune e categoria catastale, a partire da quelle presenti negli archivi catastali determinate ai sensi del DPR 138/98.

²⁰ Gli immobili locati sono stati incrociati con gli archivi catastali relativi all'intero territorio nazionale con esclusione dei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano, per i quali il Catasto è gestito dalle rispettive province autonome.

Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8²¹.

Di seguito il glossario dei parametri utilizzati nelle analisi contenute nel Rapporto.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate”. Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un’unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.</p>
<p>AREE GEOGRAFICHE</p>	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D’Aosta; <u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; <u>Isole</u>: Sardegna, Sicilia.</p>
<p>CLASSI DEMOGRAFICHE</p>	<p>Classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti. <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>
<p>QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.</p>

²¹ 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.

SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.
FATTURATO	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 stima delle superfici delle abitazioni compravendute moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.
NTN np	Numero di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari "normalizzate". Si riferiscono ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.
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.
CAPITALE EROGATO	Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.
TASSO DI INTERESSE	Misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.
DURATA DEL MUTUO	Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
RATA MEDIA	La rata media è calcolata considerando un tasso costante pari al tasso iniziale medio, applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) per una durata pari alla durata media.
ABITAZIONI LOCATE	Numero di unità immobiliari intere di categoria catastale del gruppo A (tranne A/10) oggetto di nuova locazione ad uso abitativo per un periodo minimo di 12 mesi.
SUPERFICIE LOCATA	Superficie delle abitazioni oggetto di locazione stimata come prodotto tra il numero dei vani catastali e un vano medio comunale calcolato, per comune e categoria catastale, sulla base delle superfici catastali determinate ai sensi del DPR 138/1998 e contenute negli archivi catastali.



CANONE ANNUO	Ammontare annuo dei canoni pattuiti nel contratto di locazione. Nei modelli di registrazione sono riportati i canoni mensili, annuali o relativi all'intera durata del contratto. Tutti i canoni sono stati standardizzati prendendo a riferimento un arco temporale di dodici mesi. Al fine di depurare la banca dati dai valori anomali, sono state individuate delle soglie (minima e massima) relative al rapporto tra canone mensile e superficie. Tali soglie sono state calcolate sulla base dei valori estremi presenti nella Banca Dati delle quotazioni OMI e sono state assunte pari a 110 euro mensili al m ² , la soglia massima, e 0,5 euro mensili al m ² , la soglia minima.
IML	L'IML (indicatore di intensità del mercato delle locazioni) viene calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni (flusso) e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale (stock). Sta ad indicare la quota percentuale di immobili locati nell'anno sul totale degli immobili potenzialmente disponibili. Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali nel 2015 è stato stimato utilizzando i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati per il volume <i>Immobili in Italia</i> (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.

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

a cura dell'ABI

7.1 Introduzione

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie ed in particolare della loro vulnerabilità ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo. Se con lo scoppio della Grande Crisi il profilo finanziario di tale tema è stato argomento centrale per le economie anglosassoni, anche in relazione a comportamenti non prudenti tenuti dalle famiglie e dai sistemi finanziari di quei paesi, in Italia la questione della situazione delle famiglie ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, alla particolare virulenza che da noi ha avuto la recessione 2008-09 ed alla persistenza poi di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2014: una concatenazione di eventi che ha profondamente minato la 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 2016, 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 2015. 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 2016. 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.

7.2 L'indice di *affordability*

La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense *National Association of Realtors* (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo²² 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 disponibile²³. In formule avremo dunque:

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

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

²² Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

²³ 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).



- 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 accessibilità²⁴. Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani²⁵, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%²⁶. 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:

- AffordabilityIndex >0% ⇒ La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato
- AffordabilityIndex <=0% ⇒ La famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

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

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato forniti dall'AdE fino al 2011 e, dall'Istat a partire dal 2012²⁷; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE²⁸; 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 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%²⁹;

²⁴ 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.

²⁵ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

²⁶ Per il calcolo dell'indice si è trascurato il problema relativo all'esigenza delle famiglie di avere a disposizione risorse liquide per almeno il 20% del valore dell'immobile che si intende acquistare. Riflettendo su tale fatto si capisce perché la scelta di un valore del LTV% piuttosto elevato risponde ad una logica prudenziale.

²⁷ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

²⁸ 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.

²⁹ 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").

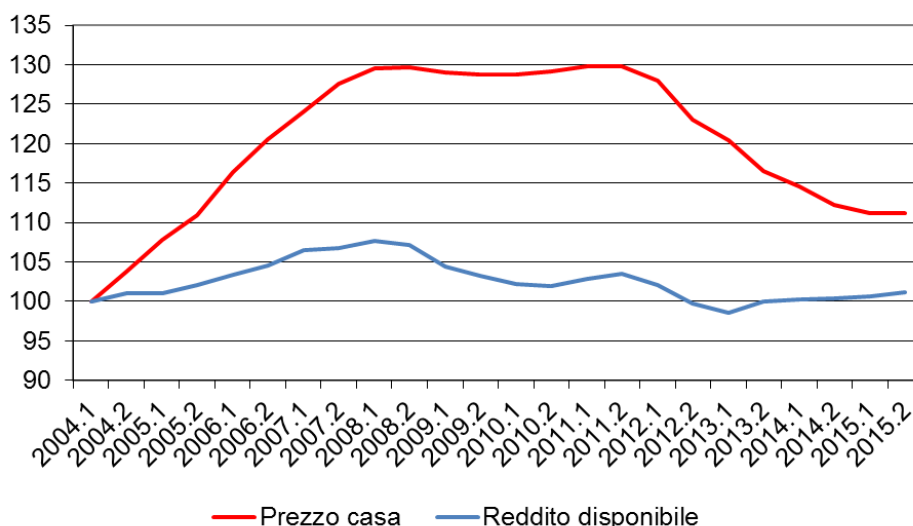
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³⁰;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione 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.

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

Le componenti

Per valutare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. In Figura 45 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 2015.

Figura 45: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Dal grafico emergono molti spunti interessanti. Intanto è subito da segnalare che se nel 2014 si era registrata l'interruzione della lunga fase di contrazione del reddito disponibile unitario delle famiglie, nel 2015 si è assistito ad una pur debole ripresa tal che a fine 2015 il reddito unitario nominale della famiglia media italiana risultava pari a poco più di €41.550, in crescita dello 0,8% rispetto all'anno prima, ma ancora non molto discosto dai livelli di 11 anni prima. Secondo le nostre proiezioni³¹ nel primo trimestre del 2016 il

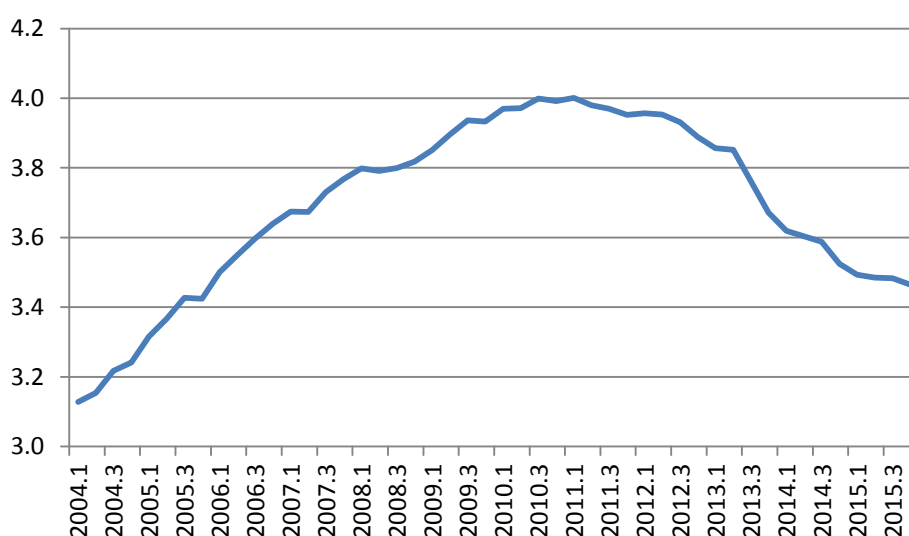
³⁰ Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per stimare il reddito delle famiglie giovani, stime a cui si perviene sfruttando le informazioni micro contenute negli archivi dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

³¹ 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 2016 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

reddito dovrebbe essere ulteriormente cresciuto: per 1 decimo di punto rispetto al trimestre precedente e per 1 punto percentuale rispetto al primo trimestre del 2015.

A fronte di questa pur debole dinamica positiva del reddito anche nel 2015 è continua la riduzione delle quotazioni immobiliari, riduzione in atto da 4 anni: nel secondo semestre il prezzo della casa media si cifrava intorno ai €144 mila, in diminuzione dello 0,9% rispetto al dato di un anno prima. Anche dopo questa ulteriore diminuzione, comunque, il prezzo delle case risultava a fine 2015 superiore di poco più del 10% ai livelli di inizio 2004, questo in virtù della forte crescita delle quotazioni nei primi quattro anni del nostro orizzonte temporale. Tuttavia, va segnalato che nell'ultimo semestre del 2015 il prezzo delle case ha smesso di ridursi rimanendo sostanzialmente allineato ai valori del semestre precedente. Secondo le nostre proiezioni³² nel primo trimestre del 2016 il prezzo di una casa media sarebbe tornato a crescere di 2 decimi di punto sia rispetto al trimestre precedente che rispetto al primo trimestre del 2015: in questo caso le quotazioni immobiliari avrebbero segnato il primo incremento annuale dalla fine del 2011.

Figura 46: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

La combinazione dei due andamenti ci fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato in Figura 46, un elemento che risulta molto utile a discriminare sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di un'abitazione.

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case ha teso a crescere, sotto la spinta 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: nel quarto trimestre del 2015 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 170 giorni del proprio reddito per comprare una casa, 22 giorni in meno di quanto richiesto un anno prima e 185 giorni in meno rispetto al secondo trimestre del 2011, cioè poco prima dello scoppio della crisi sovrana italiana. Tale andamento cedente del prezzo relativo delle case ha avuto importanti effetti di sostegno per l'indice di *affordability* che andremo a discutere più avanti. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2016 il valore di tale indicatore avrebbe smesso di scendere.

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice sono il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 47). 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

³² 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.

finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine³³.

Figura 47: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso - %)

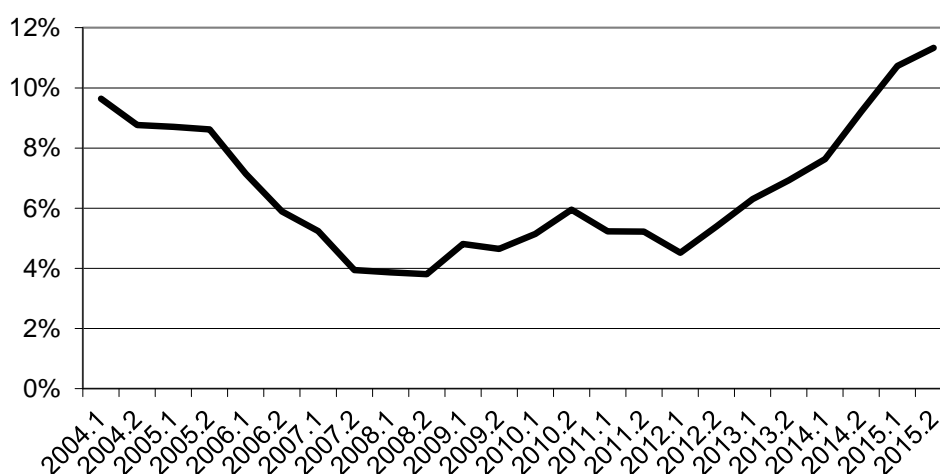


Fonte ns elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Come mostra il grafico in Figura 48, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale calo del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e riduzione dei tassi di interesse) deriva una dinamica dell'indice di *affordability* decisamente positiva che interrompe e recupera la fase riflessiva iniziata nel 2011, in corrispondenza con la crisi finanziaria sul nostro merito sovrano, e porta l'indice a stabilire i suoi valori massimi, nell'orizzonte da noi monitorato. L'acquisto della casa media continua a risultare accessibile per la famiglia media italiana, nel senso che l'indicatore costruito si mantiene in territorio positivo lungo tutto l'orizzonte di analisi considerato. A fine 2015 l'indice risultava pari all'11,3%, 2,1 punti percentuali in più dell'anno precedente, 6,8 punti percentuali più del punto di minimo locale del primo semestre del 2012 e di 1,7 punti percentuali superiore alla prima metà del 2004, precedente massimo storico.

Figura 48: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



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

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

³³ 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.

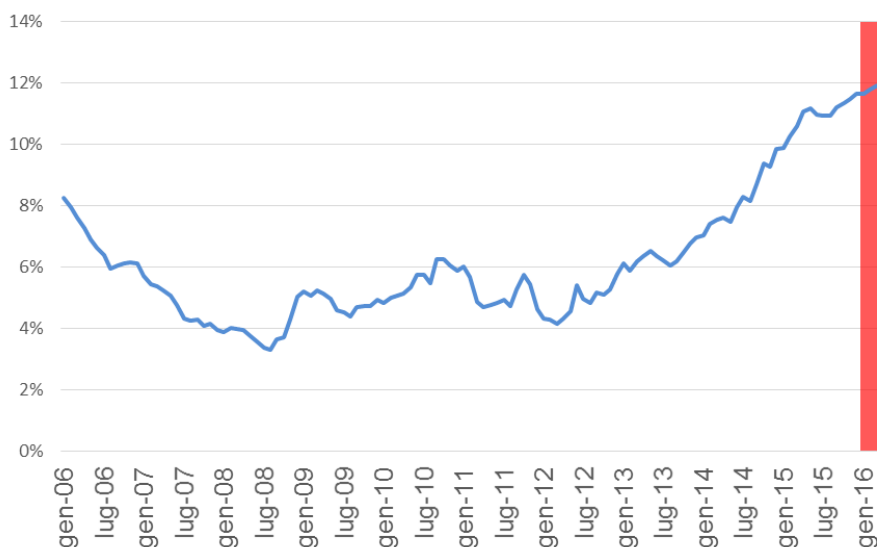
serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui, che nei primi 3 mesi del 2016 hanno registrato una ulteriore discesa di 2 decimi di punto rispetto alla fine del 2015, abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo in Figura 49 la dinamica fino al marzo del 2016.

La dinamica a frequenza più elevata mostra come anche nei primi mesi del 2016 l'indice di *affordability* abbia mantenuto inalterato il trend di crescita degli ultimi mesi: a marzo di quest'anno infatti l'indice dovrebbe aver toccato il valore dell'11,9%, nuovo massimo storico, in crescita di 3 decimi rispetto al dato di fine 2015.

A questo punto possiamo indagare sui fattori che hanno influenzato maggiormente 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.

Figura 49: Indice di *affordability* su base mensile

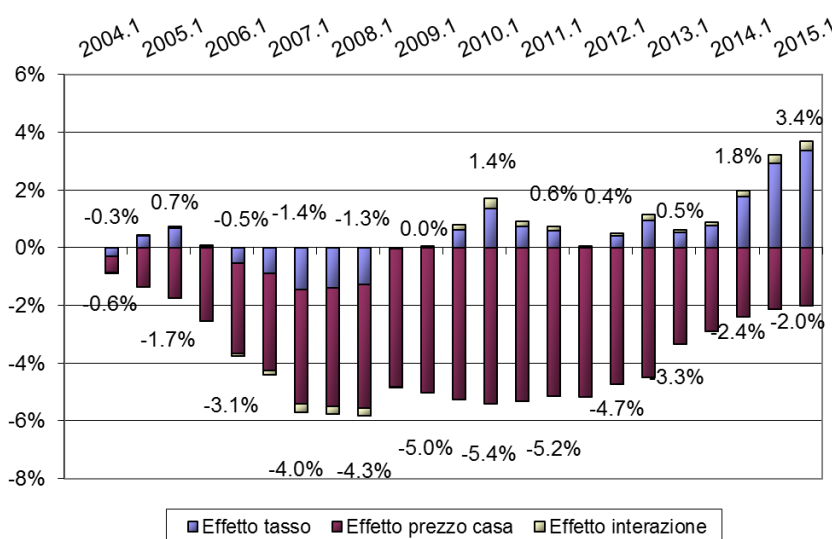


Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

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 nella Figura 50.

Figura 50: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie)



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

Analizzando gli andamenti dell'ultimo anno, si vede come il miglioramento di 2,1 punti percentuali, rilevato in precedenza, sia dovuto in misura preponderante alla riduzione del costo del finanziamento: quest'ultimo spiega infatti l'80% (pari a 1,6 p.p.) del miglioramento realizzato dall'indice di *affordability*, mentre il rimanente 20% (pari a 4 decimi di punto) va assegnato alla riduzione del rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile delle famiglie. Va notato che la componente finanziaria spinge al rialzo l'indice da 4 semestri consecutivi, mentre la componente reale è in miglioramento da ben 7 semestri. Per quanto riguarda il primo trimestre del 2016, la crescita di 3 decimi di punto dell'indice di *affordability*, come mostrato dalle anticipazioni mensili, deve essere attribuita integralmente alla componente finanziaria, mentre la componente reale avrebbe presentato un contributo marginalmente negativo.

In termini di analisi di più lungo periodo, tuttavia, i miglioramenti recenti della componente reale non riescono a pareggiare quanto accaduto fino a tutto il 2010, per cui prendendo a riferimento il dato di inizio periodo (primo semestre del 2004), il prezzo relativo delle case ha ridotto l'indice di *affordability* per 2 punti percentuali. La componente finanziaria, invece, ha teso a mostrare una dinamica più congiunturale con una prevalenza di contributi positivi e una permanenza in territorio positivo ininterrotta a partire dal primo semestre del 2009 e attualmente migliora l'indice di *affordability* per 3,4 punti percentuali.

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'Italia³⁴ 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'abitazione³⁵ (Figura 51).

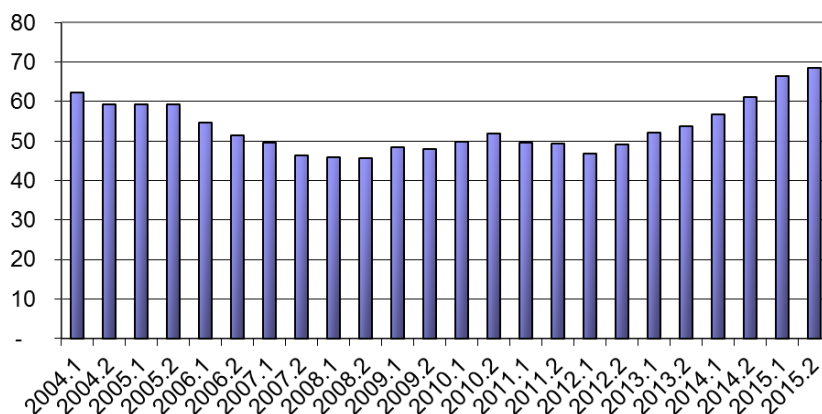
³⁴ Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini relative al 2004, al 2006 al 2008, al 2010, al 2012 e al 2014; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

³⁵ 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.

Figura 51: 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 un miglioramento piuttosto marcato, almeno rispetto alla situazione di inizio 2012: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione rappresentava il 47% del totale delle famiglie, nel secondo semestre del 2015 tale percentuale è ritornata maggioritaria commisurandosi al 69%, 8 punti percentuali in più del dato di fine 2014; anche in questo caso si stabilisce un nuovo massimo storico (per il periodo da noi esaminato), migliorando di 7 punti percentuali il dato del primo semestre del 2004.

In definitiva, nel 2015, il miglioramento delle condizioni dell'economia e la ripresa del reddito delle famiglie italiane insieme alla politica espansiva della BCE, con gli importanti riflessi sul tasso sui mutui, hanno notevolmente migliorato le condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione media da parte della famiglia media, rafforzando il trend già in corso a partire dal 2013. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno sembrano indicare la prosecuzione del miglioramento, anche se a ritmi inferiori a quelli dello scorso anno, de sempre principalmente a motivo della riduzione dei rendimenti a lungo termine.

L'indice di *affordability* per le famiglie giovani

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

In particolare in questo paragrafo centriamo la nostra attenzione su due tipologie di famiglie che dovrebbero presentare particolari caratteristiche di potenziale vulnerabilità:

- quelle che, sul totale, hanno l'effettiva esigenza di acquistare un'abitazione in quanto, con capo di giovane età, non dispongono di casa di proprietà né possono usufruire a titolo gratuito di una casa di proprietà di altri familiari (tipicamente i genitori)³⁶;
- quelle che abitando in un grosso centro urbano si trovano a fronteggiare i maggiori costi medi di un'abitazione tipici di quelle realtà.

A seguito di innovazioni nelle statistiche, in questo Rapporto presentiamo elaborazioni su base semestrale relativamente alle famiglie con capo di giovane età, mentre rinviamo all'inizio del capitolo dei dati regionali le elaborazioni su base annuale relativamente alle famiglie che abitano nei grandi centri urbani.

Per analizzare le famiglie giovani abbiamo utilizzato i dati sull'indagine delle famiglie della Banca d'Italia. Da questa abbiamo isolato le informazioni relative a quei nuclei in cui il capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni e che non dispongono di una casa. Dai dati più recenti (indagine sul 2014) emerge che le famiglie così definite sono circa il 7% del totale, cioè 1 milione 740 mila, ed hanno in media un reddito pari a circa il 53% di quello medio nazionale³⁷. Nel calcolo dell'indice per questa categoria di famiglie non si fanno, invece,

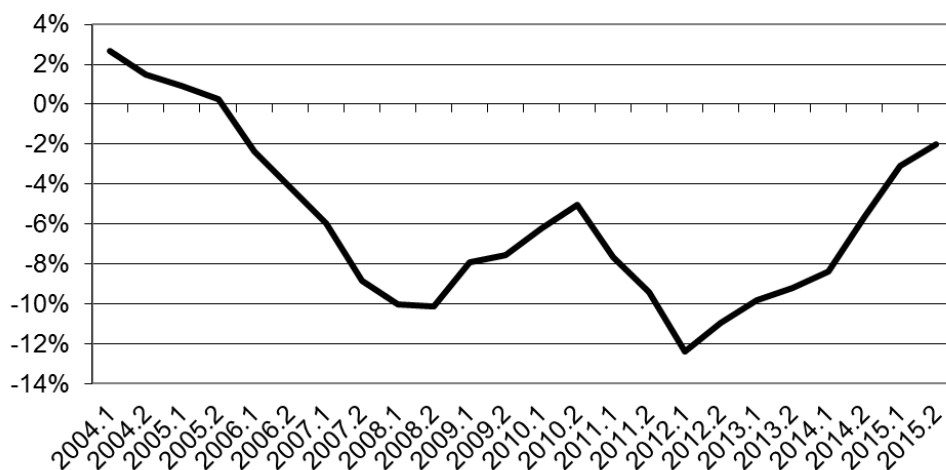
³⁶ In Italia il possesso o l'utilizzo a titolo gratuito di abitazioni è molto frequente: oltre il 75% delle famiglie si trova infatti in questa situazione.

³⁷ Va notato che il reddito relativo delle famiglie giovani e senza casa di proprietà ha assunto un andamento marcatamente decrescente nel corso del tempo, passando da valori prossimi al 70% nel 2004 a valori di poco superiori al 50% tra il 2012 e il 2014.

ipotesi ad hoc relativamente sia al prezzo che alla dimensione dell'abitazione che vengono posti pari al valore medio nazionale³⁸.

Sulla base di queste ipotesi possiamo calcolare l'indice di *affordability* per questa tipologia di famiglie ottenendo gli andamenti illustrati nel grafico di Figura 52.

Figura 52: Indice di *affordability* (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)



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

Come era ragionevole aspettarsi, dato il minor livello di reddito, le condizioni di accessibilità delle famiglie giovani non proprietarie risulta peggiore di quelle relative alla media delle famiglie: a partire dalla fine del 2005 queste famiglie presentano infatti valori dell'indice di *affordability* negativi, la qual cosa segnala che stante le nostre ipotesi esse non sono in grado, in media, di poter accedere all'acquisto di una casa finanziato con un mutuo³⁹. Come già si accennava, è importante considerare che l'indice viene calcolato sulla base delle ipotesi generali alla base del nostro algoritmo, e quindi tenendo anche costante la dimensione dell'abitazione; naturalmente ove si considerassero per le famiglie più giovani dimensioni più contenute rispetto a quelle medie (103 mq) esse potrebbero rientrare nell'area di accessibilità.

In termini congiunturali va notato come dopo il punto di picco minimo toccato a metà 2012, le condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione siano migliorate in maniera evidente: a fine 2015 l'indice di *affordability* per queste famiglie segnava un valore negativo per 2 p.p., migliore di oltre 10 punti percentuali rispetto ai minimi del 2008.

Particolarmente intenso è stato il miglioramento nell'ultimo anno (3,6 punti percentuali) che, come per il complesso delle famiglie, sembra dovuto principalmente ai minori tassi di interesse sui mutui, che determinano il 77% del miglioramento complessivo; il rapporto tra prezzo della casa e reddito familiare è "responsabile" del rimanente 23%, ma è da rimarcare come il loro contributo salga al 48% se si prende a riferimento il percorso dal punto di minimo di metà 2012 ad oggi.

Se si guarda alla distribuzione reddituale di queste famiglie risulta che oggi il 41% delle famiglie giovani non proprietarie può accedere all'acquisto di un'abitazione; questo dato rappresenta un massimo storico,

Anche la numerosità dei nuclei è andata diminuendo costantemente passando da valori prossimi al 10% delle famiglie a valori prossimi al 7%. L'insieme di questi due andamenti non è sorprendente se si considera come il periodo di bassi tassi di interesse che ha caratterizzato la nostra adesione all'Euro ha consentito un forte ampliamento della platea di acquirenti di un'abitazione riducendo quindi la dimensione del campione e il reddito medio delle giovani coppie che non posseggono una casa di proprietà.

³⁸ Ovviamente tali ipotesi, soprattutto quella relativa alla dimensione dell'abitazione, ha ovvi effetti espansivi sul valore dell'indice di *affordability* in quanto è presumibile che le giovani famiglie scelgano abitazioni meno costose della media, soprattutto facendo leva sulla dimensione dell'abitazione.

³⁹ L'indice viene calcolato sulla base delle ipotesi generali considerate tenendo quindi anche costante la dimensione dell'abitazione; naturalmente ove si considerassero per le famiglie più giovani dimensioni più ridotte esse potrebbero rientrare nell'area di accessibilità.

migliorando di 1 punto il dato di metà 2004, ma soprattutto mostra una accelerazione di 10 punti rispetto ai dati di dodici mesi prima.

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

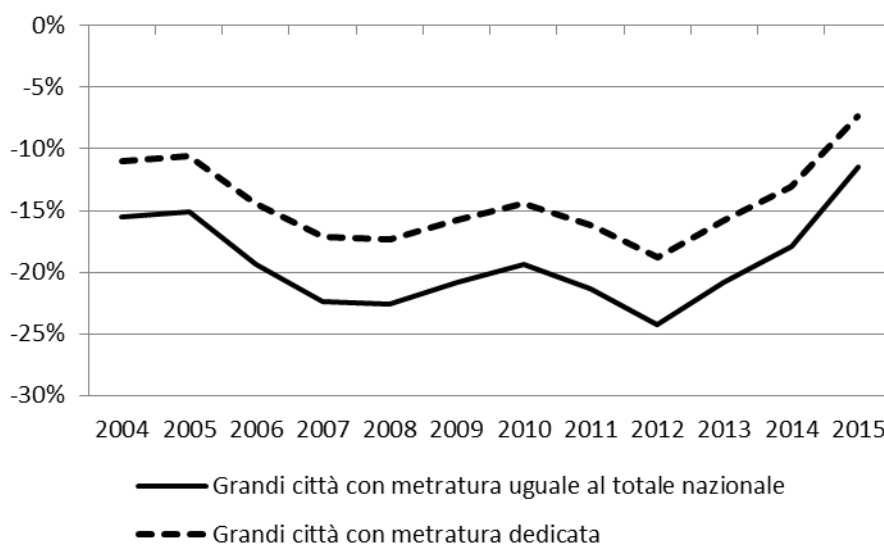
L'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città

Per analizzare le condizioni di accessibilità dei nuclei familiari che abitano nelle grandi città è rilevante conoscere sia il maggiore prezzo dell'abitazione, sia l'eventuale maggiore capacità reddituale delle famiglie. Per quanto riguarda la prima informazione abbiamo utilizzato le serie annuali fornite dall'AdE, opportunamente riponderate per tener conto dei dati Istat a livello nazionale. Nella media del periodo da noi considerato (2004-2015) il prezzo della casa nelle grandi città è risultato del 140% superiore a quello medio nazionale⁴⁰: ad esempio nel 2015 il prezzo di un'abitazione nei grandi centri urbani risultava pari a € 3.300 a mq, contro un valore medio in Italia pari a 1.400 €/mq. Tuttavia si deve considerare che la dimensione delle abitazioni vendute nelle grandi città risulta in media inferiore del 6% a quella del complesso nazionale: per tale motivo di seguito presentiamo due serie dell'indice di *affordability* uno che considera la metratura media nazionale ed uno che invece utilizza una metratura "dedicata" alle grandi città.

Per quanto concerne le disponibilità reddituali abbiamo fatto riferimento alla serie storica delle indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia: secondo l'informazione più recente (2014) viene verificata una maggiore capacità reddituale delle famiglie che abitano i grandi centri urbani rispetto alla media nazionale pari ad 8 punti percentuali (una differenza prima più ampia e che si è ridotta di 7 punti rispetto alla rilevazione del 2012).

Sulla base di questi parametri possiamo rappresentare l'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nei grandi centri urbani (Figura 53).

Figura 53: Indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città



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

Anche in questo caso si trova riscontro della particolare fragilità dal punto di vista dell'accesso all'acquisto di un'abitazione di questo segmento di famiglie. In questo caso si può notare una maggiore strutturale della condizione di non accessibilità, in quanto l'indice risulta costantemente in territorio negativo con una tendenza decrescente che sembra estendersi fino a tutto il 2012. Anche per queste famiglie gli ultimi 3 anni evidenziano però una tendenza di ripresa che sembra essersi fatta molto intensa nel corso del 2015 tanto

⁴⁰ L'aggregato "grandi città" include Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Bologna, Firenze e Palermo.



che l'anno scorso, per entrambe le versioni dell'indice, si registrano i valori massimi per il campione temporale da noi osservato.

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 2015. Poiché a livello nazionale per l'ultimo quadriennio (2012-2015) 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 livello annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2014; 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 2015⁴¹. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2015.

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 regionale⁴².

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 nel grafico di Figura 54 valutiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2015 ultimo dato disponibile.

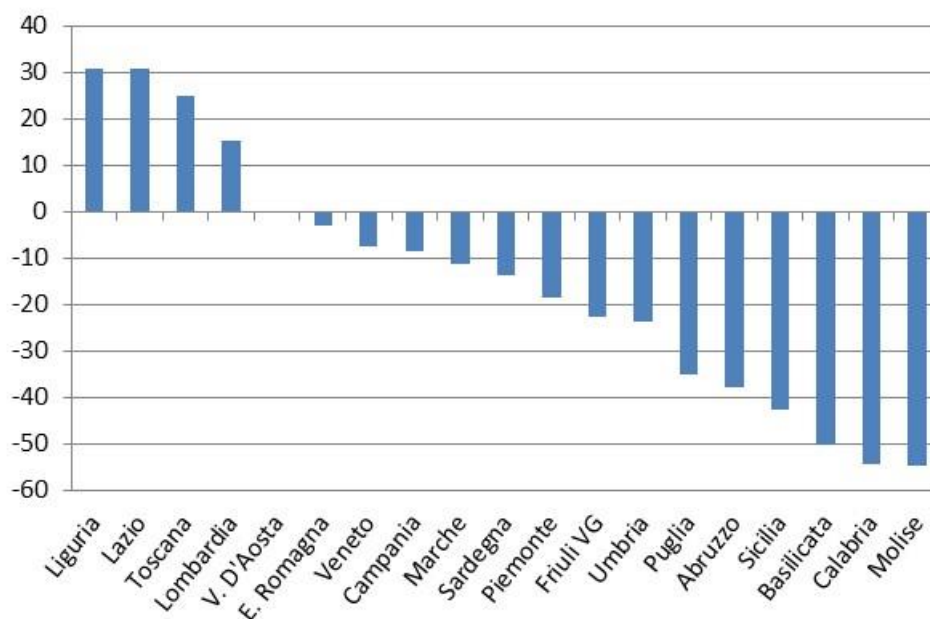
Come si vede la variabilità regionale dei prezzi è piuttosto accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Liguria e Lazio (dove si hanno prezzi medi di 201 mila Euro, del 30% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco meno di 70 mila Euro, di oltre il 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 è la regione più cara tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore 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'attrattiva turistica della regione (Liguria, Toscana e Valle d'Aosta in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

⁴¹ Sul punto si veda la precedente nota 30.

⁴² 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.

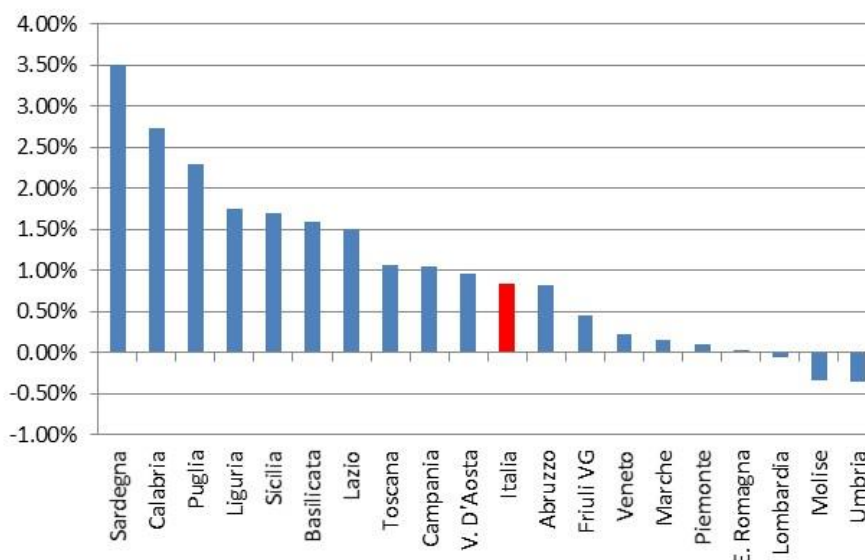
Figura 54: Prezzo della casa (dati 2015; scarti % rispetto alla media italiana)



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 55).

Figura 55: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2015)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,8%, ci sono ben tre regioni che presentano un tasso di crescita negativo e tre che presentano al contrario un tasso di crescita medio superiore al 2%. La spiegazione di tale divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca aspetti macroeconomici, relativi principalmente al concetto di *catching up* - espressione con cui si sintetizza la capacità di convergere verso i primi in modo da colmare il divario esistente -, con caratteristiche idiosincratiche delle singole regioni. Infatti se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere

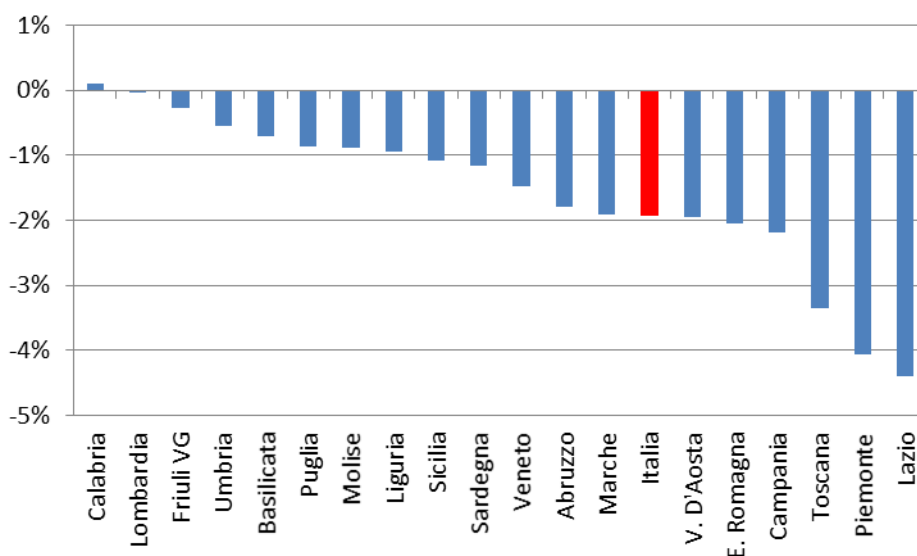
spiegata principalmente dal “successo” turistico delle due regioni, la buona crescita del prezzo rilevato in Calabria deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁴³.

Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Lazio che come visto in precedenza presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto e soprattutto nella Lombardia. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 11 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

Come visto in precedenza, 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, soprattutto l'ultimo biennio, di riduzioni significative. Data l'importanza degli andamenti recessivi recenti, in Figura 56 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare l'omogeneità regionale nel processo deflattivo in corso.

Intanto, si incominciano a vedere delle defezioni nel processo di deflazione: in Calabria quest'anno i prezzi sembrano essere saliti, anche se di un decimo, e in Lombardia la caduta sembra essersi fermata. Di seguito si trovano 6 regioni in cui la discesa è risultata inferiore all'1%, altre 6 in cui la riduzione è risultata compresa tra l'1 e il 2% e infine si registra il caso di tre regioni importanti (Toscana, Piemonte e Lazio) in cui la caduta ha assunto valori superiori al 3%; va detto che caso delle due regioni centrali la forte riduzione è sicuramente funzionale alla riduzione della variabilità interregionale del prezzo delle case.

Figura 56 Andamento del prezzo delle case (variazione % 2015)

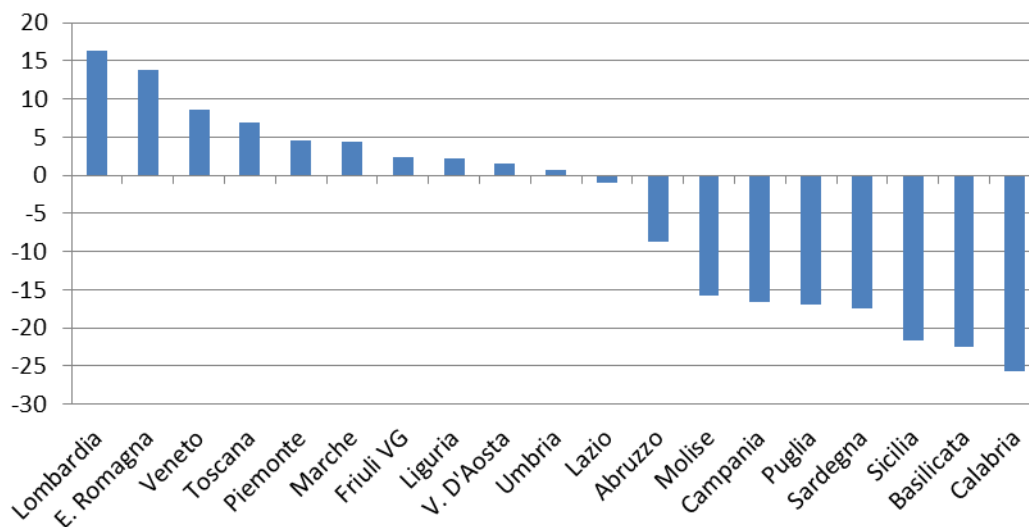


Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

A questo punto possiamo effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie. In Figura 57 diamo conto del livello del reddito disponibile familiare nelle diverse regioni.

⁴³ Come detto nel commento al grafico di Figura 54, infatti, la regione presenta un basso costo delle case tra le 19 regioni considerate.

Figura 57: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2015; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

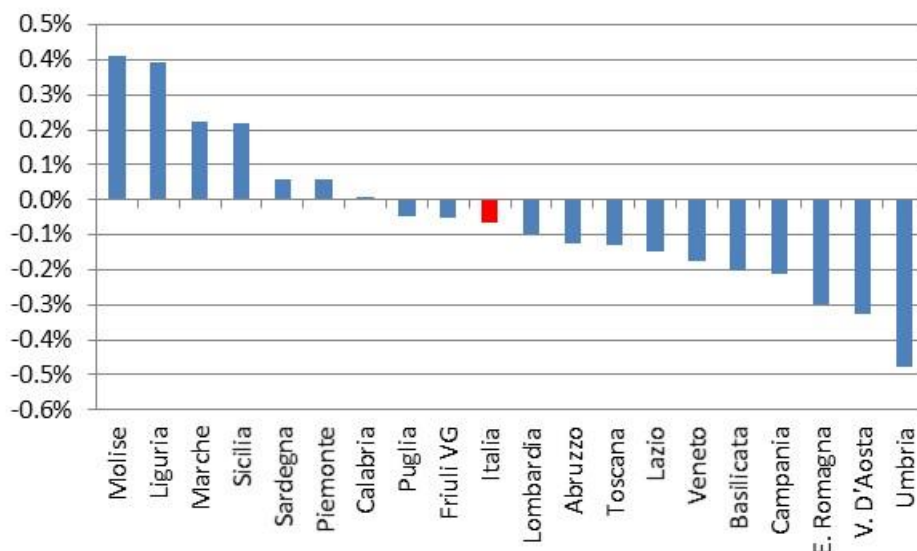
In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana e le regioni del Nord che occupano tutte le prime posizioni in classifica (con incluse Toscana e Marche). Se le tre "capoliste" non rappresentano una sorpresa, da notare la posizione mediana occupata dal Lazio e dalla Liguria che ricordiamo sono le prime due regioni per costo dell'abitare; mentre più coerente al prezzo della casa risulta la posizione finale della Calabria e della Basilicata.

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 13% nel caso del reddito disponibile e del 27% 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 58 riportiamo le variazioni registrate negli undici anni in esame.

Intanto è da segnalare come solo 7 regioni presentino un tasso di crescita medio positivo del reddito disponibile unitario, così come del resto lasciava intuire il valore negativo, anche se contenuto, per la media italiana. Va notato con una certa sorpresa che 4 di queste 7 regioni sono meridionali: ciò potrebbe indicare che gli andamenti degli ultimi 10 anni delineano un qualche processo di *catching up* tra le regioni italiane. Considerando i valori aggregati, mentre il reddito unitario delle famiglie meridionali è rimasto sostanzialmente stazionario, quello delle famiglie centro-settentrionali è diminuito al ritmo medio dello 0,1%; a favorire tale conclusione anche la considerazione di come la parte bassa della classifica sia popolata prevalentemente dalle regioni con il più alto reddito pro-capite.

Figura 58: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2015)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

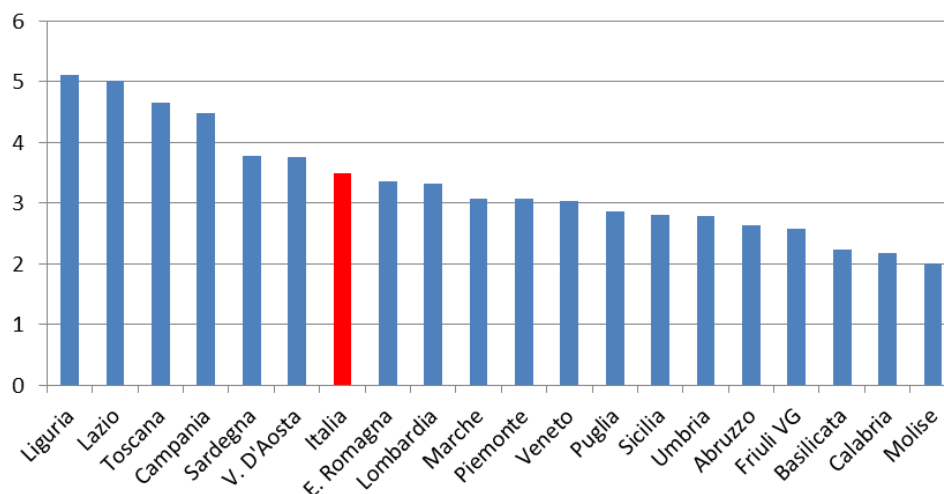
In particolare tra le regioni meridionali solo la Basilicata, la Campania e l'Abruzzo presentano una dinamica inferiore a quella media nazionale, mentre Molise, Sicilia e Sardegna occupano la parte alta della classifica. Al di là di questa uniformità non si riescono a distinguere ulteriori fenomeni comuni per cui le regioni del Centro e del Nord del Paese, tendono ad occupare le parti basse della classifica senza evidenti distinzioni tra di loro: va notata la non positiva *performace* delle famiglie emiliano-romagnole e di quelle toscane, ma anche di quelle dell'area lombarda-veneta.

A parziale contrasto di tale ipotesi di *catching-up* va tuttavia notato come la migliore performance delle regioni meridionali sia determinata più da una minore dinamica demografica che da un maggior dinamismo economico: negli 11 anni considerati il numero delle famiglie del Mezzogiorno è aumentato in media dell'1%, di 1 e 2 decimi meno di quanto sperimentato nelle regioni settentrionali e centrali rispettivamente.

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. Nel grafico di Figura 59 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

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

Figura 59: Rapporto tra prezzo casa e reddito disponibile unitario (dati al 2015)



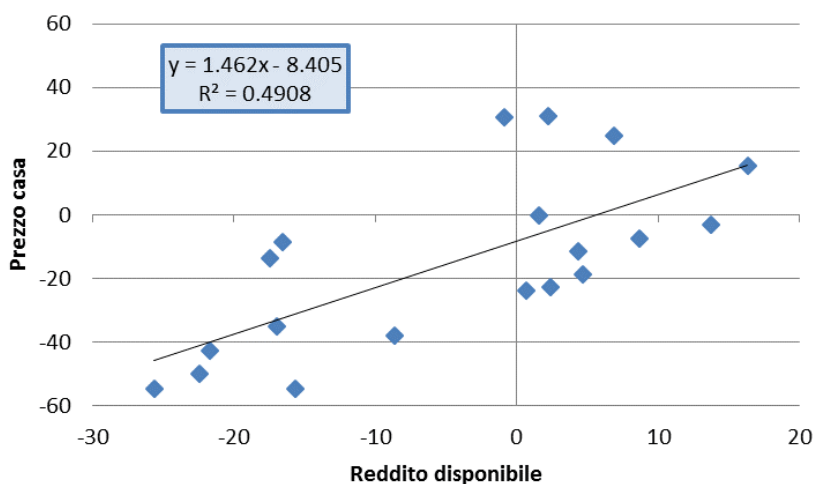
Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

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 60 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2015 del livello del reddito disponibile unitario con quella del livello 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 pur se ancora basso, il livello dell'indice di determinazione (R^2) è molto cresciuto rispetto agli scorsi anni (vedere Rapporto 2015), indice di una tendenza alla razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Parte della scarsa precisione della stima sembra provocata dalla situazione di 3 regioni che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione): tutte e tre queste regioni presentano un prezzo della casa superiore del 40% alla media nazionale, ma due di queste (Liguria e Toscana) compensano con un reddito disponibile anch'esso superiore alla media, mentre la terza (il Lazio) subisce pure una consistenza economica delle proprie famiglie inferiore alla media. Da valutare anche lo scarto delle famiglie campane e sarde che in presenza di un reddito unitario significativamente inferiore alla media italiana presentano un costo della casa non molto discosto dal dato nazionale. Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie molisane (che pur presentando un livello del reddito superiore a quello delle famiglie campane beneficiano di un costo della casa del 55% inferiore alla media italiana) e di quelle friulane, umbre e piemontesi che pur avendo un reddito superiore alla media nazionale pagano la casa il 20% in meno della media delle altre regioni.

Figura 60: Reddito e prezzo della casa (dati al 2015; scarti % dalla media nazionale)

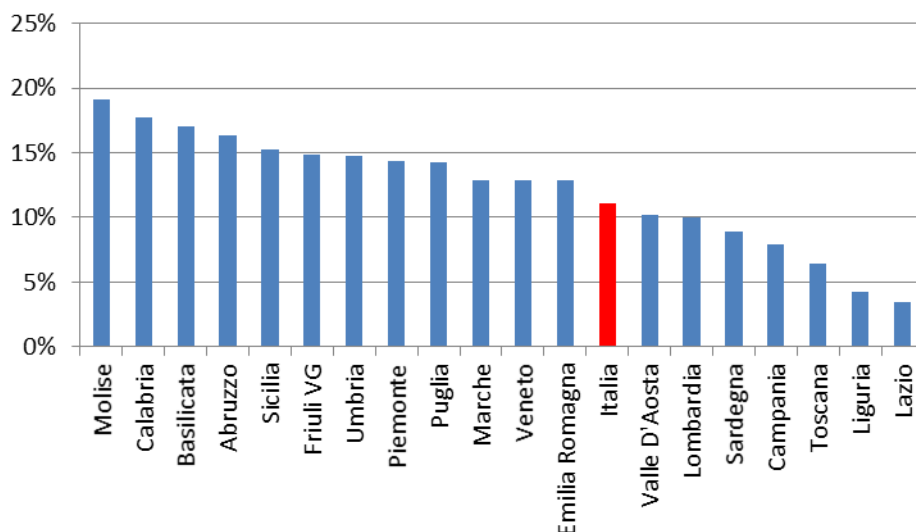


Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

A questo punto collegando le informazioni che provengono dal rapporto tra reddito delle famiglie e prezzo delle case con la dinamica dei tassi di interesse possiamo giungere al calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale. In Figura 61 per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti riportiamo la classifica dell'indice di *affordability* nel 2015.

Come prima evidenza va segnalato come per la prima volta da quando elaboriamo tale indice tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di un'abitazione, in quanto sia il Lazio che la Liguria riescono nel 2015 a passare dall'area di non accesso a quella di accesso. Nel complesso sono 12 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media. Come si vede, e per quanto detto finora, le condizioni di accessibilità all'acquisto di un'abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Lazio - vi sono quasi 16 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media laziale è di 16 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana: va detto che tale variabilità risulta però in diminuzione rispetto allo scorso anno. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania (che addirittura risulta la quarta regione più in "difficoltà") e la Sardegna, mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se va notato come la Toscana sia riuscita nel corso dell'ultimo biennio a migliorare notevolmente la propria posizione; sempre con riguardo alla parte bassa della classifica va segnalata anche la presenza, della maggiore regione del Nord.

Figura 61: Indice di *affordability* (dati al 2015)



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

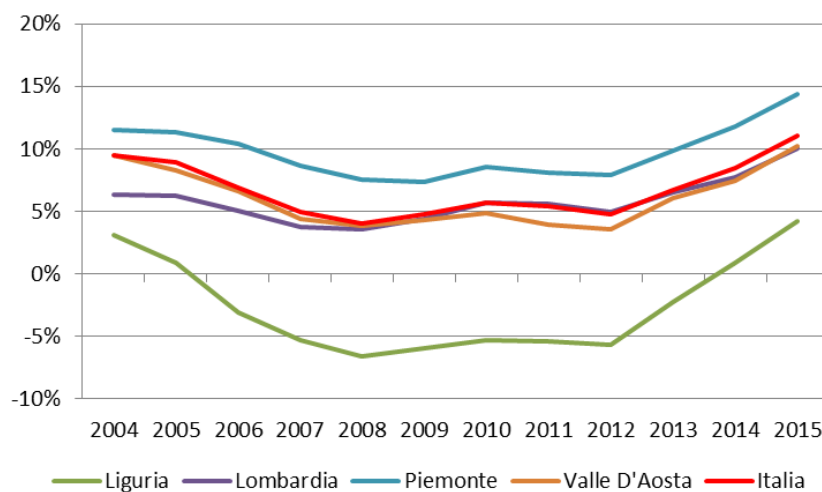
Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo relativamente alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni 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). E 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* negli 11 anni in esame⁴⁴. In Figura 62 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

Ad esclusione della Liguria notiamo che tutte le regioni settentrionali presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di un'abitazione pari o superiore a quello della media nazionale. Gli estremi della ripartizione vanno dalla debole posizione della Liguria, che solo negli ultimi anni è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità, alla più forte posizione del Piemonte con un campo di variazione che arriva a toccare anche i 15 punti percentuali ma che nell'ultimo anno si è ridotto a 10 punti percentuali.

⁴⁴ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo gli andamenti regionali separando le regioni per macro area territoriale di appartenenza; in alcuni casi, presentiamo per le stesse regioni una area territoriale suddivisa in due grafici.

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



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

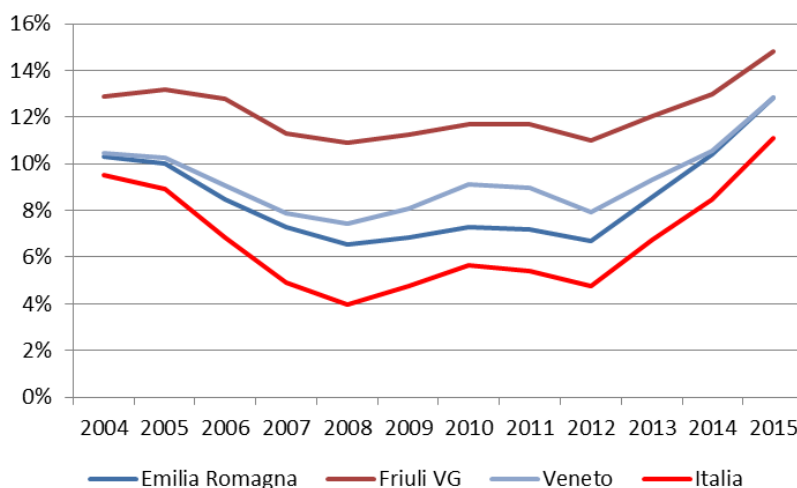
Tutte le regioni condividono il percorso di riduzione e quindi di peggioramento dell'indice di *affordability* verificato a livello nazionale presentando comunque una notevole differenza di situazioni. Intanto in termini di livelli la Liguria, come ampiamente anticipato, si colloca per tutto il periodo ampiamente al di sotto del dato medio nazionale e quasi sempre al di sotto dell'area di accessibilità, presentando però una buona ripresa nell'ultimo triennio di osservazione. Condividendo parte delle caratteristiche turistiche della Liguria, la Valle d'Aosta scende nel tempo verso il valore medio italiano, toccando nel 2012 il valore più basso nell'intero orizzonte di previsione per poi recuperare significativamente nel triennio successivo; la Lombardia si colloca costantemente al di sotto del valore medio nazionale presentando una dinamica sostanzialmente allineata a quest'ultimo, le famiglie piemontesi godono della migliore accessibilità nella ripartizione nord-occidentale. In termini di variazione lungo l'intero arco di osservazione tutte le regioni presentano un valore di fine periodo maggiore di quello di inizio: Liguria e Valle d'Aosta presentano le dinamiche peggiori, anche se positive per quasi 1 p.p., mentre la migliore performance è raggiunta dalle famiglie lombarde che migliorano il proprio indice di *affordability* per quasi 4 punti percentuali.

In Figura 63 concludiamo l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

Intanto è da notare che tutte le regioni di questa ripartizione si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. La dinamica dell'indice a livello regionale segue le tendenze nazionali ma con evidenti diversità di elasticità: molto forte quella delle famiglie emiliano-romagnole, molto attenuata quella delle famiglie friulane; tutte le regioni presentano un miglioramento nell'ultimo triennio.

In questo raggruppamento i livelli più contenuti si registrano per le famiglie emiliano-romagnole che si collocano però di 2 punti percentuali al di sopra della media nazionale e che nell'ultimo biennio raggiungono il livello di accessibilità delle famiglie venete; decisamente più positiva la situazione delle famiglie friulane che si collocano in media su valori di accessibilità doppi rispetto alla media nazionale, anche se nell'ultimo triennio tale vantaggio tende a ridursi.

Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord Est)



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

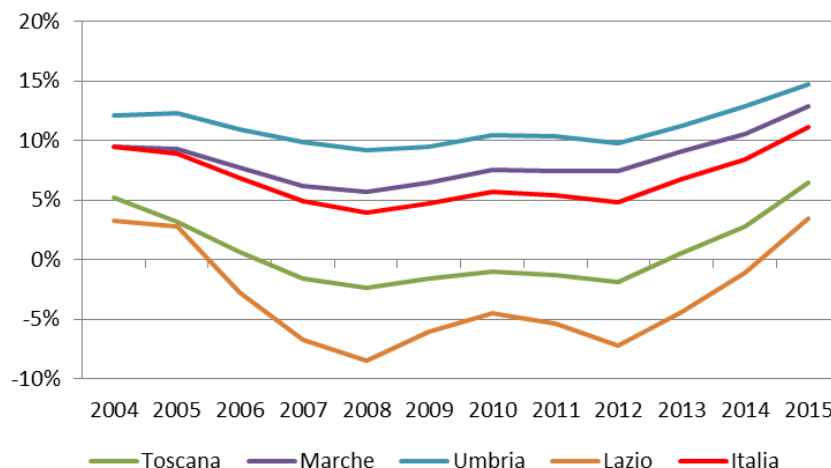
Tutte e 3 le regioni della ripartizione presentano un miglioramento delle condizioni di accessibilità lungo l'orizzonte di osservazione, andando da un minimo di 1,9 punti percentuali per le famiglie friulane ad un massimo di 2,5 punti percentuali per quelle emiliano-romagnole.

Nel complesso nelle regioni settentrionali le condizioni di accesso all'acquisto risultano dunque migliori di quelle medie nazionali, con le regioni nord-orientali in posizione di ulteriore vantaggio su quelle nord-occidentali. L'analisi per singola regione mostra una variabilità piuttosto marcata: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia e soprattutto della Liguria; Piemonte, Valle d'Aosta, 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 triennio 2013-2015 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità.

Con il grafico di Figura 64 passiamo alle regioni dell'Italia centrale. Vi si osserva che esse sono quelle che in media presentano le più contenute performance sia in termini di livelli che di variazione delle condizioni di accesso all'acquisto di un'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 in media all'acquisto di un'abitazione.

In particolare le due regioni presentano un indice di *affordability* negativo a partire dal 2006; per entrambi, l'indice raggiunge il picco minimo nel corso del 2008 per poi presentare un buon recupero che porta la Toscana a ritornare nell'area di accessibilità nel 2014, e il Lazio nel 2015. Decisamente staccate, in meglio, le condizioni 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. Questa polarizzazione di situazione vale anche per quanto riguarda le variazioni sull'intero periodo: se il Lazio con uno scatto finale riesce a presentare un valore positivo per 1 decimo di punto le famiglie delle due regioni più piccole dell'area presentano una variazione complessiva intorno ai 3 punti percentuali.

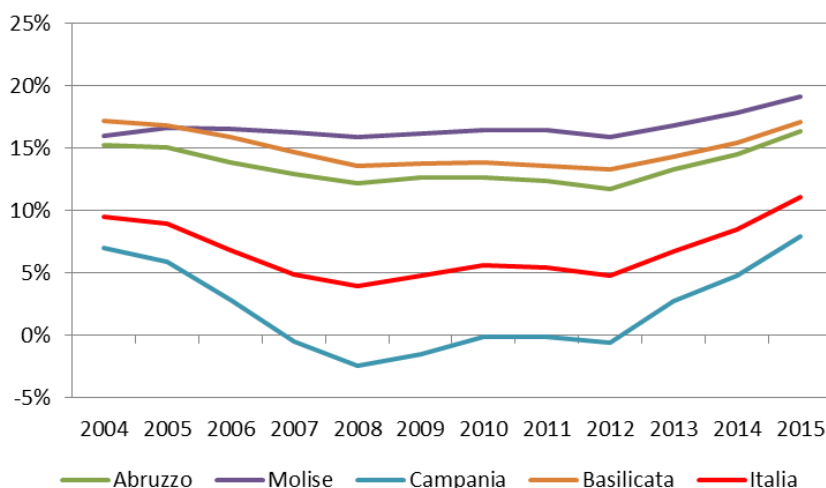
Figura 64: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



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

Nel grafico di Figura 65 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali

Figura 65: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

In questo primo gruppo spicca la situazione della Campania che tra il 2007 e il 2012 presenta valori dell'indice di *affordability* negativi per poi tornare nell'area di accessibilità nell'ultimo triennio. Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di un'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 triennio 2013-2015 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane.

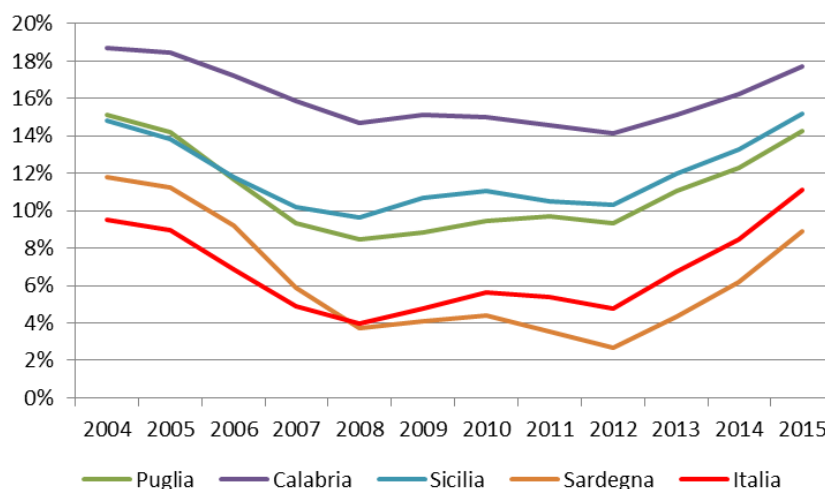
In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione si registra una notevole variabilità di situazioni: se le famiglie molisane presentano una buona crescita delle condizioni di accessibilità (per oltre 3 punti percentuali), le famiglie lucane presentano addirittura una variazione complessiva negativa (anche se solo per 1 decimo di punto); infine le famiglie abruzzesi e campane presentano una variazione prossima al punto percentuale.

Nel grafico di Figura 66 concludiamo l'esame per le regioni meridionali. In primo luogo tutte le regioni considerate presentano sempre condizioni di accessibilità in media. 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 il forte deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie sarde: quest'ultime, infatti, partendo da valori molto elevati, prossime al 12% e alla media nazionale, hanno nel tempo deteriorato le loro chance di acquisto di un'abitazione scendendo al di sotto del dato medio nazionale e segnando nel 2012 il loro valore minimo, con un buon recupero nel triennio 2013-2015 ma non tale da avvicinare il dato medio italiano.

Questo gruppo di regioni presenta la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: se la Sardegna presenta al 2015 un indice di *affordability* più basso di 2,8 punti percentuali al dato del 2004, sia la Puglia che la Calabria presentano anch'esse variazioni negative limitate però intorno al punto percentuale. Solo le famiglie siciliane vedono migliorato, marginalmente, le loro condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione.

Figura 66: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

Nel complesso le famiglie dell'area meridionale presentano le migliori condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione anche se nel tempo tale vantaggio si è ridotto a favore sia delle regioni settentrionali che di quelle centrali. Nell'area solo le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, che è stato comunque recuperato nell'ultimo triennio; 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* pari o superiore al 10%, anche se in molti casi con una tendenza cedente superiore alla media nazionale.

Indice delle figure

Figura 1: Andamento del NTN (migliaia) 1985-2015	2
Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	3
Figura 3: Distribuzione NTN 2015 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 classi demografiche dei comuni	9
Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni	9
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2015 nei comuni italiani	10
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2015 nei comuni italiani	11
Figura 10: Quote NTN 2015 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	15
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2015 (valore medio nazionale* 1.030 = 1)	17
Figura 12: Quote fatturato 2015 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	18
Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale	19
Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	20
Figura 15: Quote NTN 2015 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	22
Figura 16: Distribuzione NTN _{np} 2015 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	24
Figura 17: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	24
Figura 18: Quote NTN IP 2015 per aree geografiche	26
Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	28
Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2015 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	29
Figura 22: Quote NTN IP 2015 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	32
Figura 23: Quote NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni	32
Figura 24: Quote capitale erogato nel 2015 per aree geografiche	34
Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	36
Figura 27: Quote capitale erogato nel 2015 per classi demografiche dei comuni	37
Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	38
Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	39
Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	39
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2015 nelle regioni italiane	42
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2015 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	45
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	46
Figura 34: Quota NTN per le principali città e relative province	49
Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province	50
Figura 36: Quote NTN 2015 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	52
Figura 37: Quote NTN IP 2015 per le principali città e resto provincia	54
Figura 38: Quote capitale erogato 2015 per le principali città e resto provincia	55
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2015	57
Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2015 nei comuni a.t.a.	58
Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2015	60
Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2015	62
Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2015	63
Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2015	64
Figura 45: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)	76
Figura 46: Numero di annualità di reddito per comprare una casa	77
Figura 47: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso - %)	78
Figura 48: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	78
Figura 49: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	79
Figura 50: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie)	80
Figura 51: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	81
Figura 52: Indice di <i>affordability</i> (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)	82
Figura 53: Indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città	83
Figura 54: Prezzo della casa (dati 2015; scarti % rispetto alla media italiana)	85
Figura 55: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2015)	85
Figura 56 Andamento del prezzo delle case (variazione % 2015)	86
Figura 57: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2015; scarti % rispetto alla media italiana)	87

Figura 58: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2015).....	88
Figura 59: Rapporto tra prezzo casa e reddito disponibile unitario (dati al 2015)	89
Figura 60: Reddito e prezzo della casa (dati al 2015; scarti % dalla media nazionale)	90
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2015).....	91
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord Ovest)	92
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord Est)	93
Figura 64: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali	94
Figura 65: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	94
Figura 66: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	95

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 classi demografiche 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 2015 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 5: Variazione NTN 2014/15 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 6: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni.....	15
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	21
Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area	22
Tabella 10: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	23
Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	26
Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	29
Tabella 13: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	30
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	31
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	32
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni	32
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni	37
Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	37
Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	38
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	40
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione.....	41
Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione.....	41
Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	44
Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	44
Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	47
Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	49
Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	51
Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2015 (stima)	52
Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	53
Tabella 32: NTN _{np} e variazione annua per principali città	53
Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	54
Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	55
Tabella 35: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015	57
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015 nei comuni alta tensione abitativa	58
Tabella 37: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	59
Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	60
Tabella 39: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	61
Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	62
Tabella 41: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	63
Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città.....	63
Tabella 43: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	64
Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	64