



RAPPORTO IMMOBILIARE 2017

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 15 maggio 2017

periodo di riferimento: anno 2016

RAPPORTO IMMOBILIARE 2017

Il settore residenziale

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
Direttore: **Gianni Guerrieri**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Hanno collaborato: **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

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

data di pubblicazione: **15 maggio 2017**

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



Indice

Presentazione	1
1 Le compravendite	3
1.1 I volumi	6
1.2 Le dimensioni	14
1.3 Il fatturato	18
1.4 Le pertinenze	24
1.5 La nuda proprietà	25
2 I mutui ipotecari	27
2.1 I volumi	27
2.2 Le dimensioni	32
2.3 I capitali erogati	35
2.4 Tasso medio e durata	40
3 Dati regionali	42
3.1 Le compravendite	42
3.2 I mutui ipotecari	45
4 Le principali città	50
4.1 Le compravendite	50
4.2 I mutui ipotecari	56
5 Le locazioni	58
5.1 Il mercato ordinario transitorio	62
5.2 Il mercato ordinario lungo periodo	64
5.3 Il mercato agevolato per studenti	66
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato	67
6 Fonti e criteri metodologici	69
7 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	78
7.1 Introduzione	78
7.2 L'indice di <i>affordability</i>	78
7.3 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	80
7.4 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale e per i grandi centri urbani	85
Indice delle figure	97
Indice delle tabelle	98

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2017, dedicato al settore residenziale, è il volume che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, presenta annualmente al fine di approfondire il consuntivo dell'anno precedente (2016) relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni, i cui dati di consuntivo provvisori sono stati comunque già forniti in occasione della nota al IV trimestre 2016.

Il presente Rapporto è destinato a chiudere un ciclo della produzione statistica dell'OMI avviata dal 2001.

I nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016¹ stanno richiedendo una verifica accurata di tutto il sistema di estrazione dei dati dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI. A tale ragione "normativa", si affiancano quelle dettate sia dall'evoluzione delle estrazioni ed elaborazioni di dati richieste dall'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB) curato dal medesimo Istituto, sia quelle derivanti dalla collaborazione avviata con il Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale. L'insieme di queste novità comporta la necessità di stabilire un quadro di coerenza stringente tra le diverse e diversificate attività di estrazione, elaborazione e produzione dei dati. Pertanto, già a partire dalla prossima nota trimestrale sulle compravendite immobiliari, saranno pubblicati i dati sulla base delle novità metodologiche in corso di definizione. In realtà, un primo elemento di novità sarà proposto nel prossimo rapporto "Gli immobili in Italia", curato congiuntamente al Dipartimento Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, relativamente alla metodologia di stima del valore del patrimonio residenziale. L'insieme di tali novità, è bene dirlo, richiederà una *revisione delle serie storiche* che sarà resa disponibile nei tempi possibili.

Inoltre, nei limiti dei vincoli imposti dalle risorse disponibili, è in programma la divulgazione di ulteriori produzioni statistiche, in particolare sulle compravendite dei terreni e sull'universo dei mutui ipotecari.

Questi progressi sono anche dovuti al potenziamento dei *software* disponibili e utilizzati ai fini delle elaborazioni statistiche e dell'apporto del *partner* tecnologico SOGEI, cui sarà richiesto un ulteriore sforzo, in particolare sul tema della certificazione dei processi di estrazione dati.

Tornando al Rapporto immobiliare sul settore residenziale 2017, si sottolinea la continuazione della proficua collaborazione con l'Associazione bancaria italiana (ABI) che, nell'ambito del Rapporto medesimo, propone l'analisi dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

Il Rapporto è articolato, come ormai di consueto, sui seguenti capitoli:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze (magazzini, box e posti auto in gran parte collegati al settore residenziale); l'analisi delle compravendite per classi dimensionali, superfici complessive e medie delle abitazioni oggetto di compravendita; il valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); gli andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: 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;
- i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari)
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti.

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



Un capitolo finale è dedicato all'indice di *affordability*, a cura, come si è già detto, dell'ABI.

In questo Rapporto, dunque, si conferma l'analisi del mercato delle locazioni delle unità abitative relativamente al 2016, introdotto per la prima volta nel Rapporto dello scorso anno. 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 anche in questo secondo anno l'analisi quantitativa, di carattere descrittivo, presenta ancora particolari difficoltà nella trattazione dei dati amministrativi disponibili. Ma al riguardo si rinvia a quanto contenuto nel Rapporto.

A differenza degli anni precedenti il Rapporto si compone solo di una parte generale, che presenta i dati nazionali con approfondimenti su alcuni temi per macro-aree geografiche, per classi demografiche dei comuni e per comuni capoluoghi e non, ma non delle schede regionali come in passato. Per la prima volta, quest'anno, infatti, ci sarà una nuova pubblicazione "*Le statistiche regionali*", ognuna dedicata ad una regione, nelle quali sono riportati i dati sul mercato immobiliare residenziale con il dettaglio delle province e dei capoluoghi, e sono corredate da focus provinciali. Questi documenti costituiranno una pubblicazione a sé stante, effettuata in collaborazione tra la Direzione Centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi, e saranno pubblicate successivamente sul sito Internet dell'Agenzia.

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.

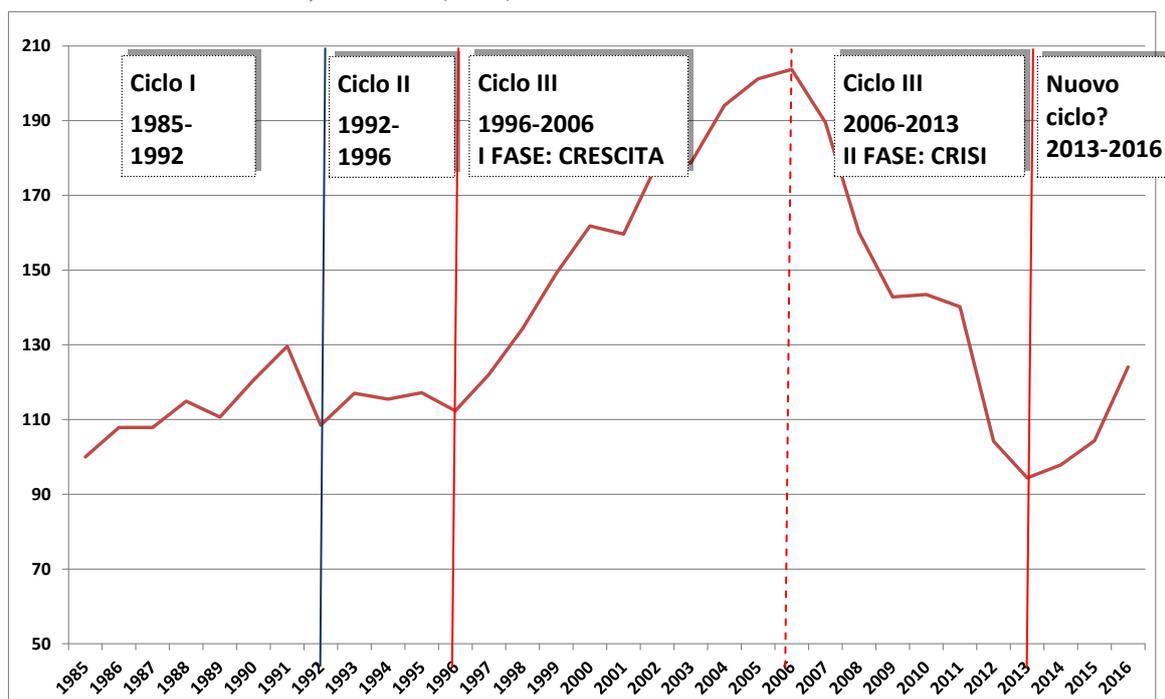
Gianni Guerrieri

1 Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in termini di NTN). Fatto pari a 100 il numero di tali unità abitative del 1985, il numero indice giunge all'apice nel 2006 (n. indice pari a 204) per poi precipitare al livello 94, al di sotto del livello iniziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.

Nel 2016 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 534 mila. Come si osserva dalla Figura 1 il mercato mostra livelli nuovamente superiori a quelli della fine degli anni ottanta.

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN²) in Italia 1985-2016



Il dato del 2016 consolida e accelera comunque il *trend* positivo riscontrato a partire 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%). Se la crescita considerevole del 2016 rappresenta l'avvio di un nuovo ciclo o un dato meramente transitorio è ancora presto per dirlo.

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da alcuni fattori già evidenziati nel Rapporto dello scorso anno. La profondità del punto di ribasso del ciclo degli acquisti non poteva proseguire ulteriormente, dato che l'abitazione è anche un bene d'uso primario. La congiuntura economica è migliorata rispetto all'anno precedente (gli occupati in media nel 2016 sono incrementati dell'1,3% e il tasso di crescita del PIL a valori concatenati è superiore a quello registrato nel 2015). Il clima di fiducia delle famiglie (*clima futuro*³) è anch'esso ulteriormente migliorato, rispetto agli ultimi mesi del 2015, nel corso

² 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.

³ 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.



del primo trimestre del 2016 e poi si è ridotto nei mesi successivi, pur se, in media annua, il dato 2016 è comunque superiore a quello del 2015. Le condizioni dei prestiti mediante mutuo ipotecario sono state, nel corso del 2016, decisamente favorevoli in termini di costo del credito: il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata del mutuo) si è infatti ridotto di 0,44 punti, passando dal 2,75% medio del 2015 al 2,31% del 2016.

Tutte queste ragioni, che consolidano e rafforzano i fattori di crescita già presenti nel 2015, non spiegano, tuttavia, l'entità davvero ragguardevole del balzo in avanti intervenuto nel 2016 con il +18,9% di abitazioni acquistate rispetto al +6,5% del 2015. Un aumento per altro diffuso e generale lungo tutta la penisola, sia nei grandi che nei piccoli centri.

E' possibile ricercare una spiegazione del livello così elevato della variazione registrata nel 2016 in relazione ai meccanismi decisionali che hanno indotto a concentrare le scelte di acquisto nell'anno appena passato.

E' opportuno allora considerare che soprattutto nei primi tre mesi del 2016 il clima di fiducia delle famiglie era particolarmente elevato per le ragioni di contesto che rappresentavano tangibilmente primi passi di uscita dalla crisi. Inoltre, è possibile che si sia manifestata la convinzione che l'accoppiata tassi di interesse così bassi e prezzi delle abitazioni in discesa, osservata nell'anno passato, poteva non durare a lungo. Anche la presenza di numerose agevolazioni fiscali connesse alla ristrutturazione di un immobile (poi prorogate anche nel 2017) può aver influito positivamente sulle decisioni all'acquisto. Il permanere, infine, di una certa volatilità nei rendimenti finanziari alternativi all'immobiliare e comunque la riduzione delle performance dell'azionario (rispetto al 2015 la capitalizzazione nella borsa italiana è scesa dell'8,5% e il MIB storico ha segnato -7,6%), può aver indotto a scegliere l'asset immobiliare residenziale come conveniente per l'investimento.

Queste condizioni potrebbero aver accelerato e fatto concentrare le decisioni di acquisto di abitazioni nel corso del 2016. Tra l'altro, non è trascurabile che la serie trimestrale del 2016 vede una forte accelerazione nel I semestre (circa +22%) e un incremento sempre consistente ma in decelerazione nel II semestre (circa +16%). Sul finire dell'anno, tra l'altro, si è manifestato un primo arresto della discesa dei prezzi delle abitazioni (l'ISTAT registra infatti una variazione tendenziale tra il IV trimestre 2016 e il corrispondente periodo del 2015 pari a +0,1%).

Se questa interpretazione dell'entità della variazione intervenuta sul mercato residenziale ha qualche fondamento, è possibile che il 2017 vedrà ancora variazioni positive degli acquisti ma a tassi probabilmente più moderati di quelli osservati nel 2016.

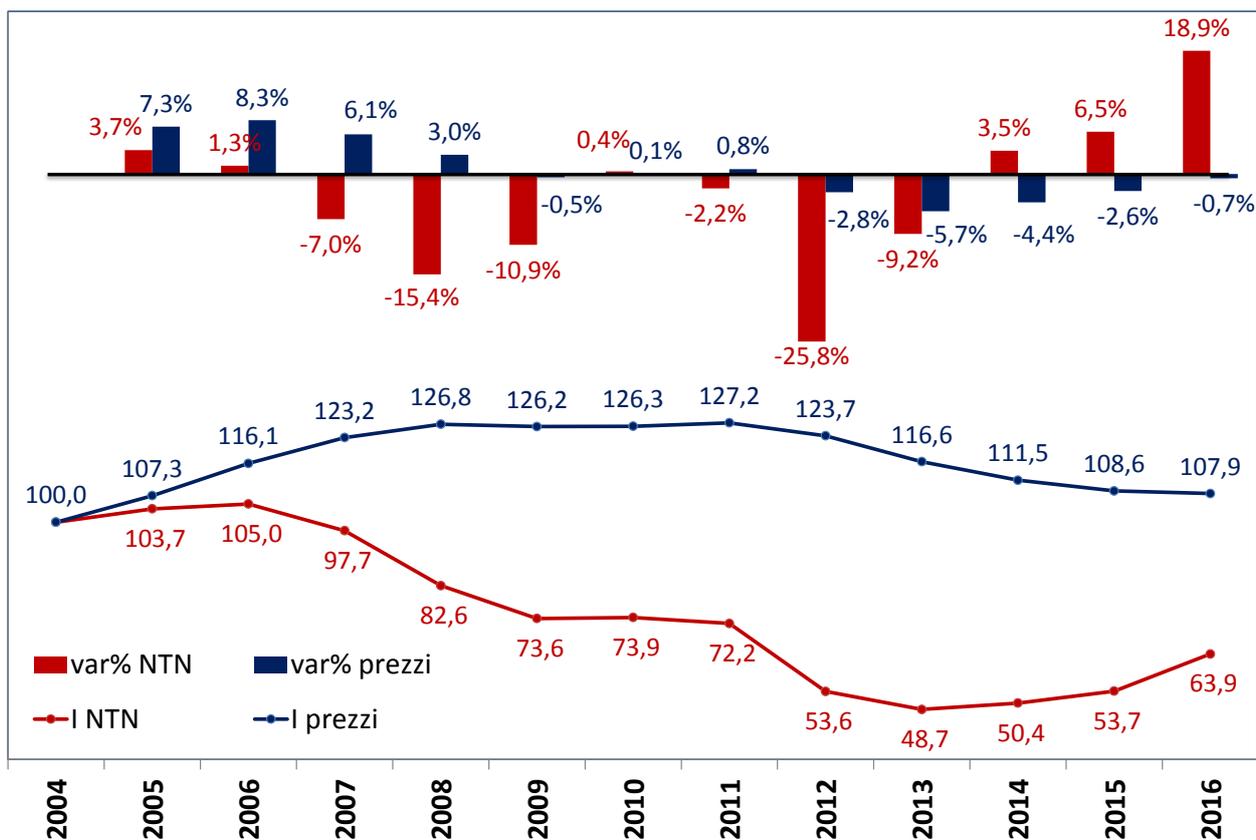
Per concludere, avendo già accennato all'andamento dei prezzi delle abitazioni, si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 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 OMI⁴, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT⁵.

⁴ 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>

⁵ Vedi Istat http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_IPAB

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



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 2016 pari a 533.741 NTN, facendo registrare un incremento del 18,9% rispetto al 2015, terzo anno di rialzo per il comparto residenziale dopo tre anni di perdite consecutive.

Nel corso dell'intero 2016, l'andamento trimestrale⁶ ha evidenziato tassi di variazione delle compravendite, calcolati su trimestri omologhi, decisamente positivi e sempre oltre il 15%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenzia, nel 2016 rispetto al 2015, rialzi più accentuati nelle due aree del Nord, superiori al 20%. Nel Nord Ovest, dove si concentra un terzo del mercato nazionale, l'incremento rilevato delle compravendite di abitazioni è del 22%; analoga, +22,4%, è la variazione annuale nel Nord Est, dove si concentra il 20% delle transazioni. L'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21% circa, guadagna il 16,2%. Infine, sono sostenuti, anche se meno di quanto rilevato nelle altre aree, i rialzi al Sud, +15% e nelle Isole, +14% circa.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia sostanzialmente analoga, con i comuni non capoluogo che presentano un rialzo lievemente più alto delle compravendite nei capoluoghi, +19,1% rispetto +18,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est presentano l'incremento più elevato che raggiunge un tasso di rialzo del 23%. I capoluoghi del Centro e i non capoluoghi delle Isole sono gli ambiti dove la crescita, seppure a doppia cifra, rimane sotto il 14%.

Nel 2016, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) recupera un quarto di punto percentuale rispetto al 2015, raggiungendo un valore, a livello nazionale, pari all'1,56%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, supera l'1,8% nel Nord Ovest e nel Nord Est e si attesta intorno all'1,1% nel Sud e nelle Isole. Come già osservato per il NTN, sono i capoluoghi del Nord a mostrare la migliore dinamica di mercato con un IMI che guadagna 0,43 punti percentuali, superando nel 2016, sia nel Nord Ovest sia nel Nord Est, il 2%. Tale valore viene superato anche nei capoluoghi del Centro che recuperano nel 2016 0,23 punti percentuali di IMI.

In Figura 4 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN⁷ 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 e, in modo più evidente, nel 2016 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 una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come, in questi ultimi anni, siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

⁶ Cfr. *Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2016 e sintesi annua*, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <http://www.agenziaentrate.gov.it>.

⁷ 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'.



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 +18,9%, sia imputabile in misura maggiore alla crescita delle transazioni di abitazioni registrata nei comuni di medie dimensioni, con popolazione tra 5 e 25 mila abitanti e tra 25 e 50 mila abitanti, che segnano un rialzo superiore al 20% e rappresentano, insieme, quasi la metà del mercato nazionale.

In termini di IMI, sono ancora le grandi città (più di 250 mila abitanti) a registrare il valore più elevato, 2,16% con un rialzo di quasi un terzo di punto. La classe dei comuni con meno di 5.000 abitanti, nella quale rientrano molti comuni montani e in calo demografico, si riporta, dopo 3 anni, nuovamente sopra l'1% in termini di IMI, rimanendo comunque il valore minimo tra le diverse classi.

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. Le grandi città (con più di 250 mila abitanti), che crescono in media del 17,6%, è l'unica tra le classi demografiche analizzate che, con i forti rialzi del 2016, riesce ad attestarsi, in termini di volumi di compravendite di abitazioni, su un valore pari a quello registrato prima del pesante calo del 2012 (Figura 6).

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2016 (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 5.800 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 227 comuni con nessuna compravendita) e solo 126 i comuni nei quali nel 2016 si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2016 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%, erano 29 nel 2015 e nel 2016 sono saliti a 93.

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

Area	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	179.885	22,0%	33,7%	1,87%	0,34
Nord Est	106.906	22,4%	20,0%	1,82%	0,33
Centro	109.736	16,2%	20,6%	1,66%	0,23
Sud	91.357	15,0%	17,1%	1,15%	0,15
Isole	45.856	13,9%	8,6%	1,10%	0,13
ITALIA	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25
Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	57.155	23,1%	31,2%	2,32%	0,43
Nord Est	35.662	23,0%	19,5%	2,15%	0,43
Centro	51.577	13,5%	28,1%	2,02%	0,23
Sud	23.246	14,6%	12,7%	1,52%	0,19
Isole	15.676	14,8%	8,6%	1,48%	0,19
ITALIA	183.316	18,4%	100,0%	1,98%	0,31
Non Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	122.730	21,6%	35,0%	1,72%	0,30
Nord Est	71.244	22,1%	20,3%	1,70%	0,30
Centro	58.159	18,6%	16,6%	1,43%	0,22
Sud	68.112	15,1%	19,4%	1,06%	0,14
Isole	30.180	13,4%	8,6%	0,97%	0,11
ITALIA	350.425	19,1%	100,0%	1,40%	0,22

Figura 3: Distribuzione NTN 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

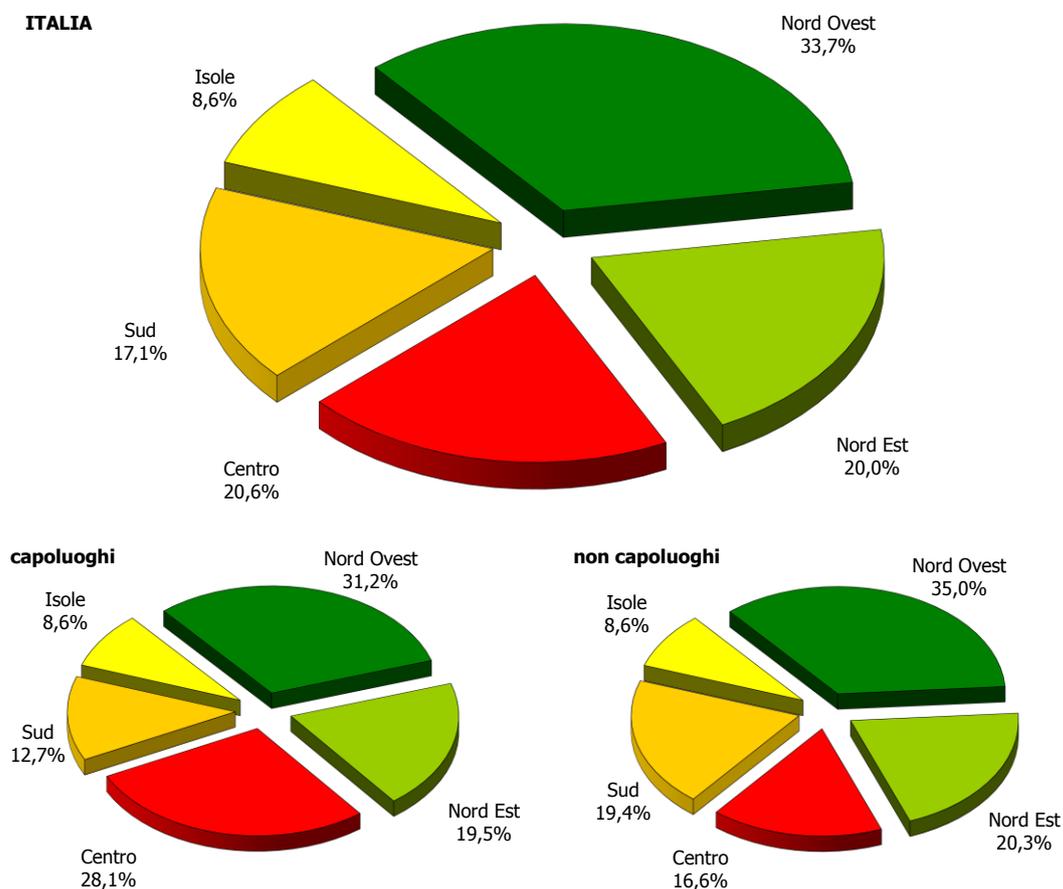


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

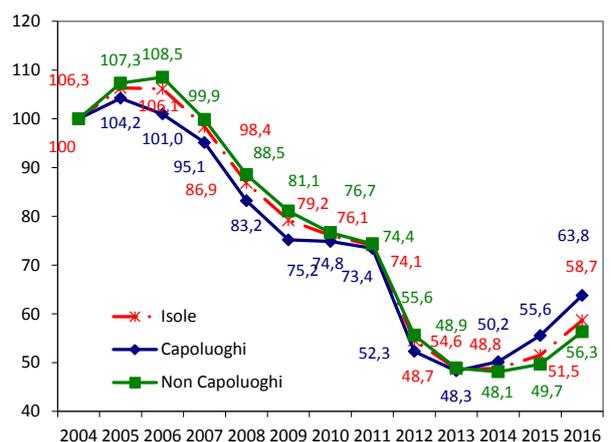
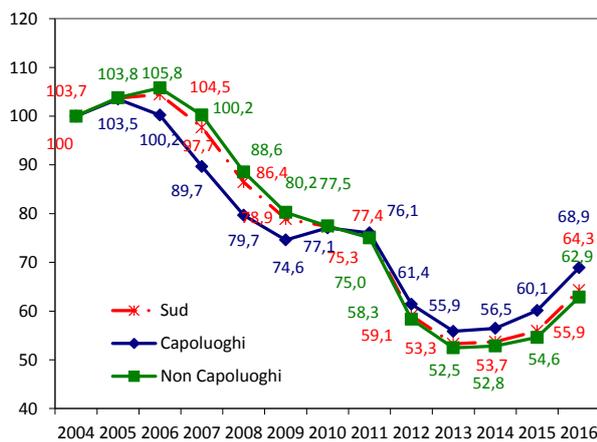
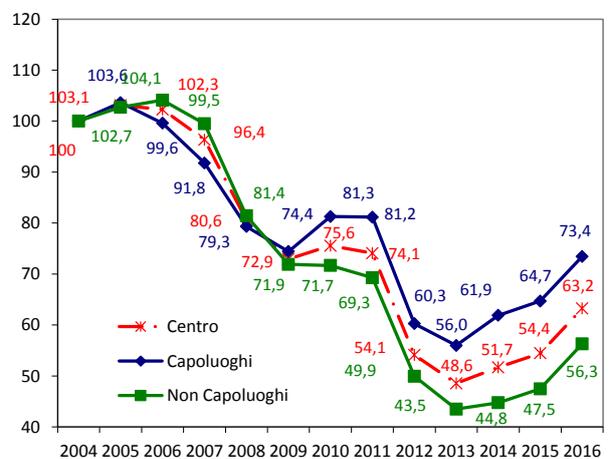
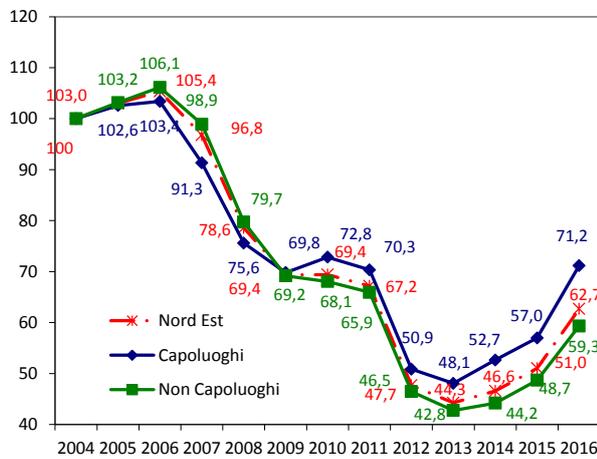
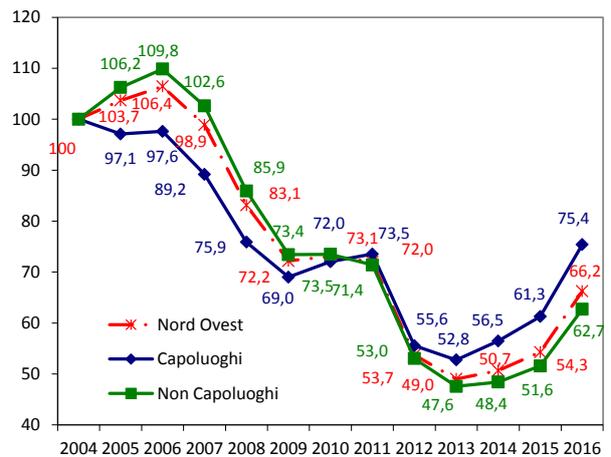
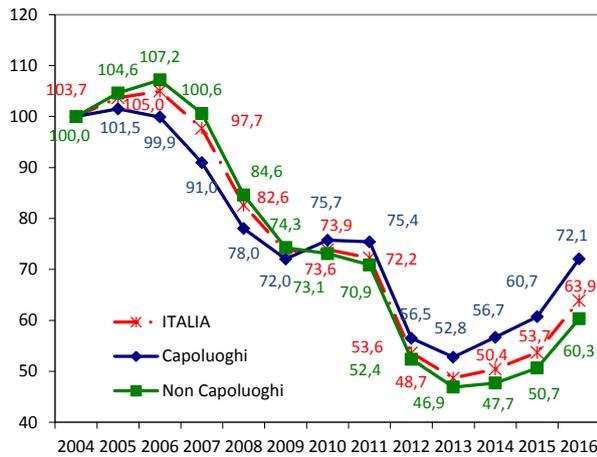


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

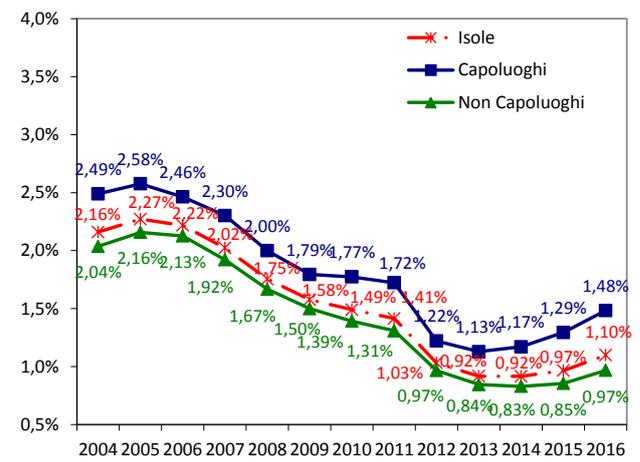
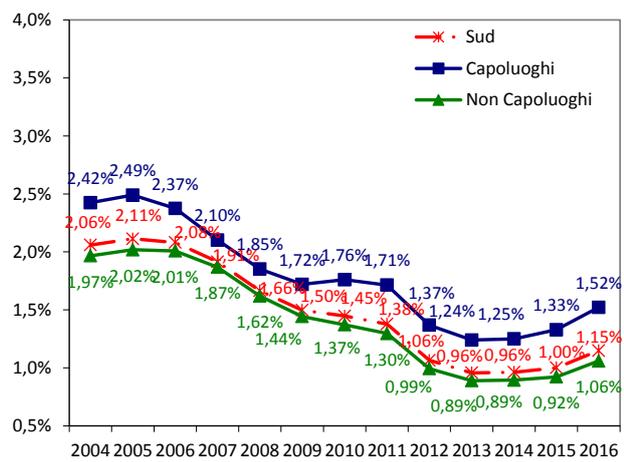
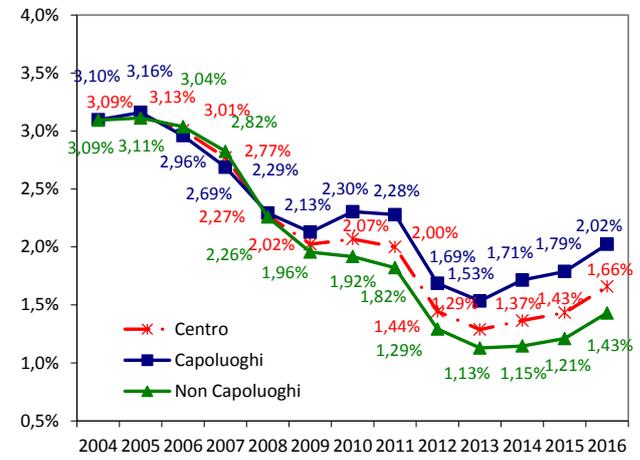
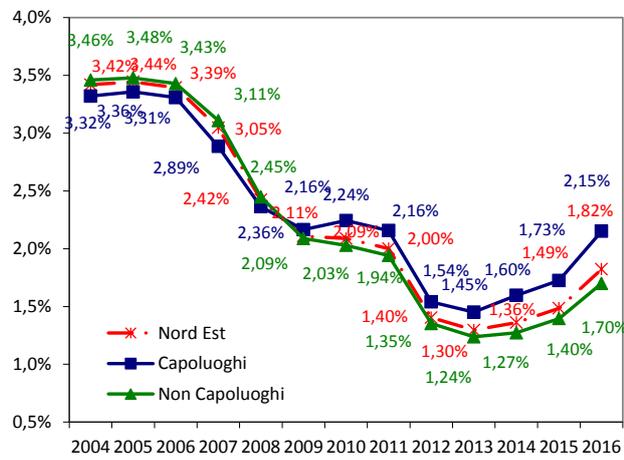
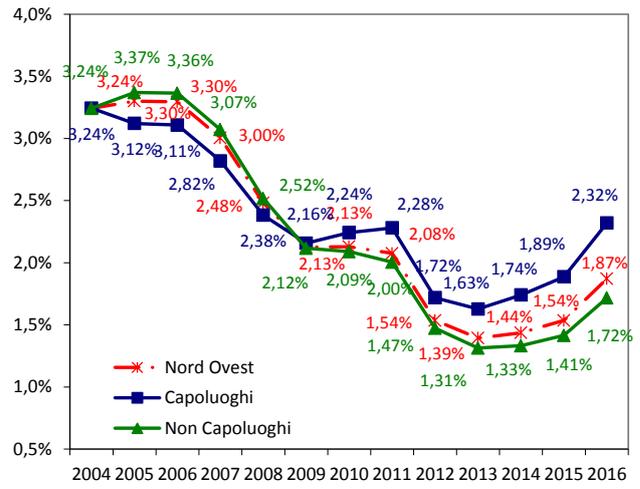
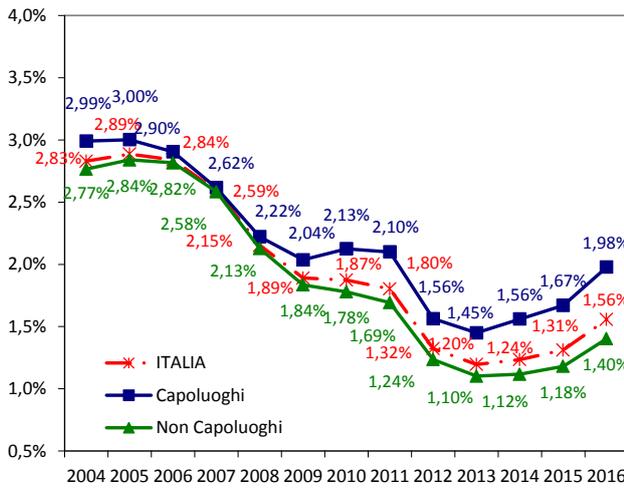


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Classe	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
< 5.000	5.338	76.707	16,6%	14,4%	1,05%	0,15
5.000 - 25.000	1.978	171.086	20,2%	32,1%	1,49%	0,25
25.000 - 50.000	250	76.377	20,2%	14,3%	1,65%	0,27
50.000 - 250.000	130	104.924	19,0%	19,7%	1,74%	0,28
> 250.000	12	104.646	17,6%	19,6%	2,16%	0,32
Totale	7.708	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25

Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

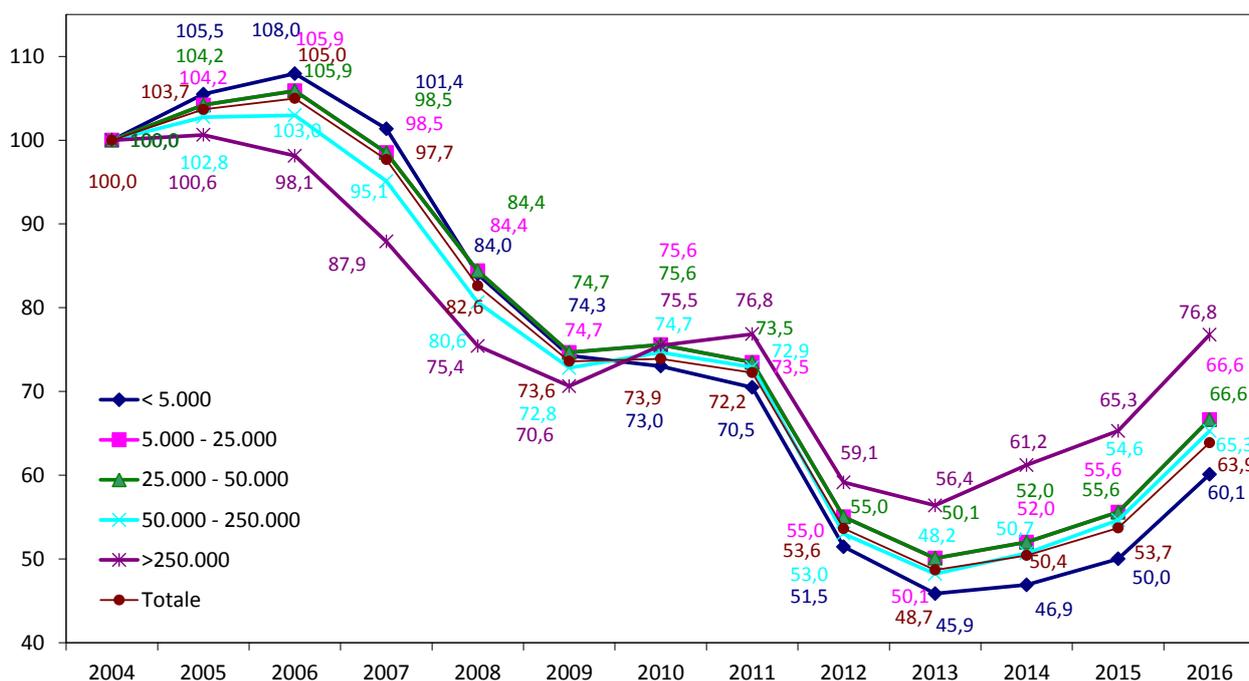


Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni

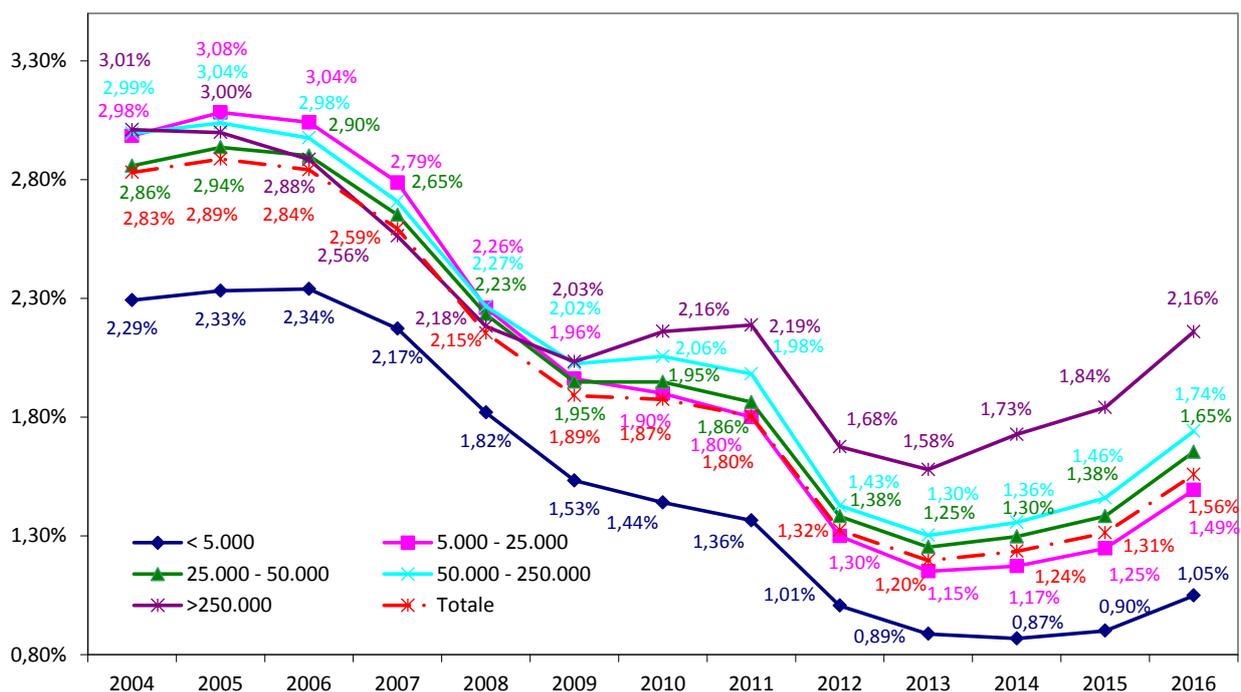


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2016 nei comuni italiani

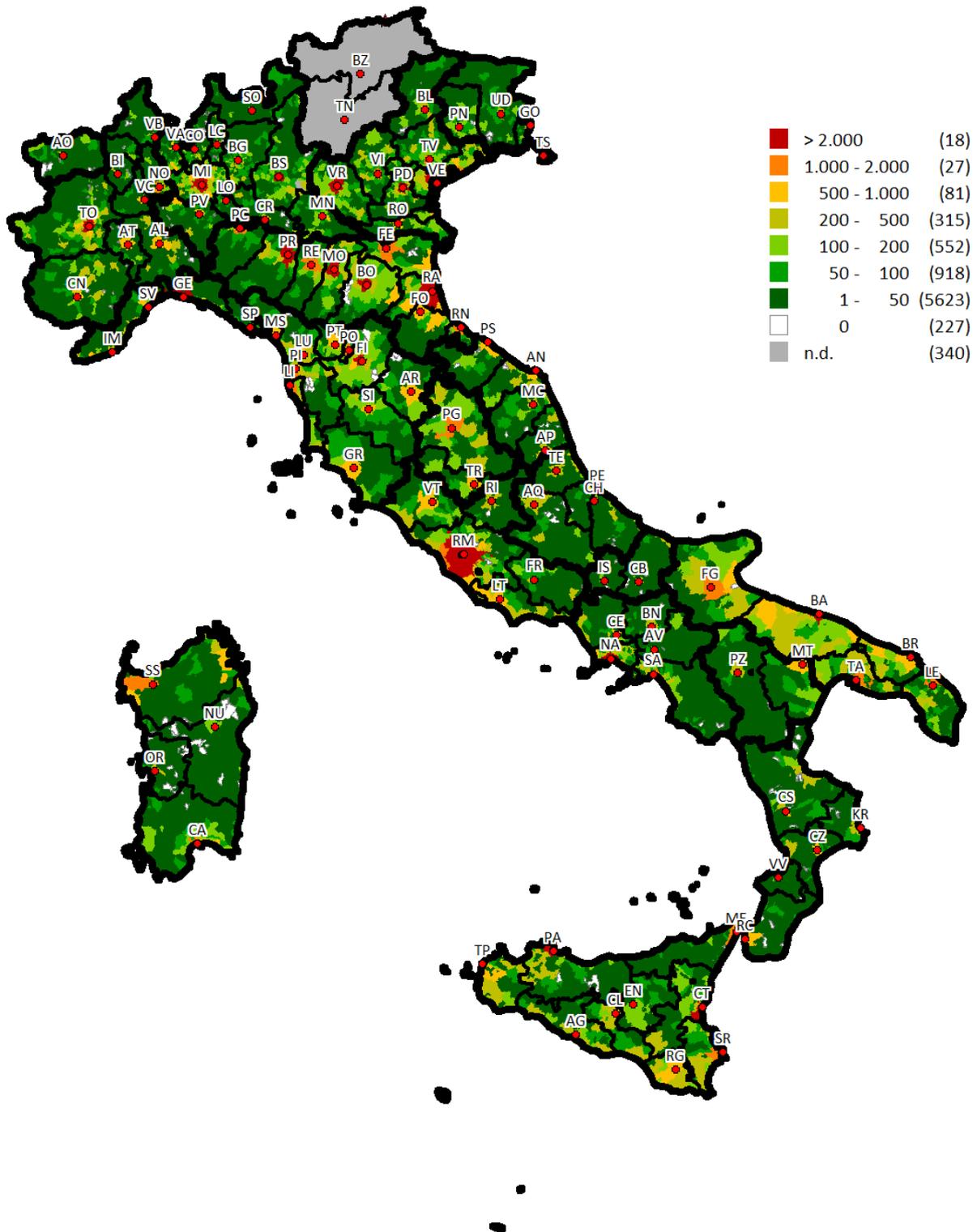
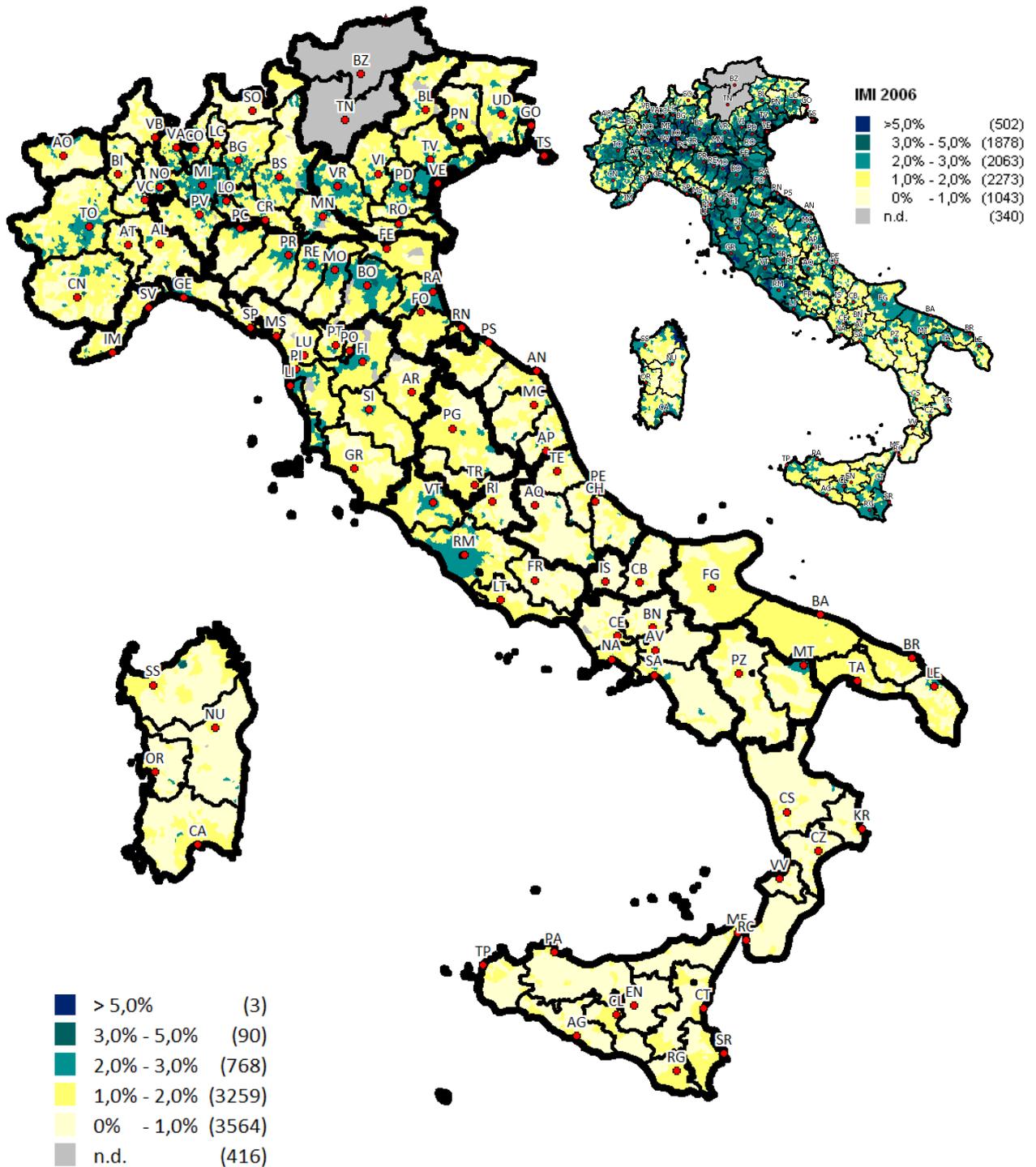


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2016 nei comuni italiani e confronto con IMI 2006





1.2 Le dimensioni

Nel 2016 sono state vendute abitazioni per un totale di quasi 57 milioni di metri quadrati⁸, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,6 m² (Tabella 3). Rispetto al 2015, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 19,8%, incremento più elevato di quello delle unità abitative. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 99,8 m², rispetto ai poco più di 110 m² delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluoghi.

Rispetto a dato medio nazionale, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 91 m², mentre la superficie media delle residenze compravendute più elevata si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est (116,3 m²). Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media delle abitazioni acquistate intorno a 110 m².

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 nel 2016 sono la media, oltre 160 mila NTN, e la piccola, circa 123 mila NTN.

In termini di variazioni, nel 2016 rispetto al 2015, la Tabella 5 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali. L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva, osservata a livello nazionale e in tutte le aree del paese 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 19%, i monolocali registrano una variazione positiva del 10% circa, distanza che si attenua se si considerano solo i comuni capoluogo, dove le compravendite di monolocali registrano un rialzo del 14% circa e le abitazioni grandi del 18,6%. Nei comuni non capoluogo, di contro, i monolocali segnano il minimo rialzo pari all'8,3%.

La distribuzione del NTN 2016 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.

⁸ 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 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	18.290.584	101,7	32,2%	22,8%	0,7
Nord Est	11.967.870	111,9	21,0%	23,1%	0,6
Centro	11.506.629	104,9	20,2%	16,8%	0,6
Sud	10.097.914	110,5	17,8%	16,4%	1,4
Isole	5.021.412	109,5	8,8%	15,3%	1,3
ITALIA	56.884.410	106,6	100%	19,8%	0,8
Area (Capoluoghi)	Superficie 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	5.192.722	90,9	28,4%	23,8%	0,5
Nord Est	3.685.401	103,3	20,1%	23,3%	0,3
Centro	5.183.777	100,5	28,3%	14,6%	0,9
Sud	2.548.659	109,6	13,9%	16,7%	1,9
Isole	1.680.513	107,2	9,2%	15,4%	0,5
ITALIA	18.291.072	99,8	100%	19,2%	0,6
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	13.097.862	106,7	33,9%	22,5%	0,8
Nord Est	8.282.469	116,3	21,5%	23,0%	0,8
Centro	6.322.852	108,7	16,4%	18,7%	0,1
Sud	7.549.255	110,8	19,6%	16,3%	1,2
Isole	3.340.899	110,7	8,7%	15,2%	1,7
ITALIA	38.593.338	110,1	100%	20,1%	0,9

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

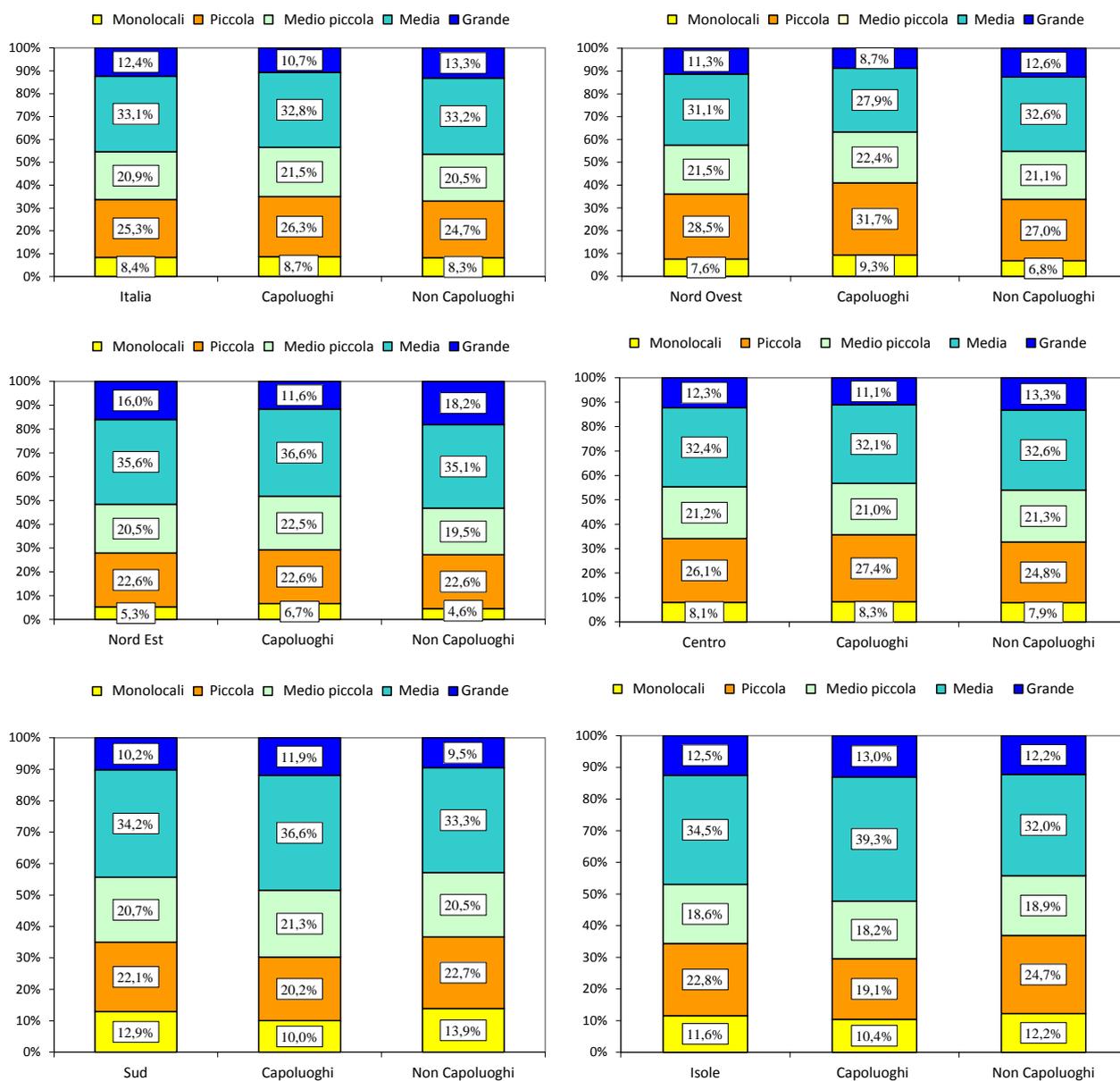
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	12.943	48.663	36.712	53.122	19.362	9.082	179.885
Nord Est	5.243	22.417	20.340	35.282	15.837	7.788	106.906
Centro	7.796	25.137	20.444	31.237	11.826	13.297	109.736
Sud	10.342	17.692	16.607	27.428	8.155	11.133	91.357
Isole	4.689	9.212	7.529	13.950	5.056	5.419	45.856
Italia	41.014	123.120	101.632	161.019	60.237	46.719	533.741
Area (Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	5.078	17.287	12.206	15.226	4.775	2.585	57.155
Nord Est	2.213	7.516	7.460	12.155	3.851	2.469	35.662
Centro	3.839	12.717	9.750	14.885	5.161	5.225	51.577
Sud	2.108	4.246	4.478	7.692	2.507	2.215	23.246
Isole	1.450	2.656	2.525	5.454	1.809	1.782	15.676
Italia	14.687	44.423	36.419	55.410	18.102	14.276	183.316
Area (Non Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	7.866	31.376	24.507	37.897	14.588	6.497	122.730
Nord Est	3.030	14.901	12.880	23.128	11.986	5.319	71.244
Centro	3.957	12.419	10.693	16.352	6.666	8.071	58.159
Sud	8.235	13.445	12.129	19.736	5.648	8.918	68.112
Isole	3.239	6.556	5.004	8.497	3.247	3.637	30.180
Italia	26.327	78.698	65.213	105.609	42.135	32.443	350.425



Tabella 5: Variazione NTN 2015/16 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	15,7%	19,3%	20,2%	18,5%	22,0%	-	22,0%
Nord Est	19,6%	18,2%	17,7%	18,8%	24,1%	-	22,4%
Centro	9,5%	8,2%	9,4%	9,4%	14,0%	-	16,2%
Sud	3,1%	9,3%	9,9%	10,0%	12,0%	-	15,0%
Isole	5,6%	11,2%	6,7%	7,3%	14,2%	-	13,9%
Italia	10,3%	14,6%	14,6%	14,2%	18,8%	-	18,9%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	17,1%	18,1%	24,1%	16,4%	26,1%	-	23,1%
Nord Est	25,2%	15,9%	17,0%	18,7%	20,1%	-	23,0%
Centro	11,7%	6,3%	7,1%	5,2%	15,1%	-	13,5%
Sud	3,6%	5,2%	11,2%	8,0%	15,9%	-	14,6%
Isole	13,2%	6,7%	8,7%	8,2%	11,5%	-	14,8%
Italia	14,2%	12,1%	15,0%	11,6%	18,6%	-	18,4%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	14,7%	20,0%	18,4%	19,4%	20,7%	-	21,6%
Nord Est	15,8%	19,3%	18,1%	18,9%	25,4%	-	22,1%
Centro	7,4%	10,2%	11,6%	13,5%	13,2%	-	18,6%
Sud	3,0%	10,7%	9,5%	10,9%	10,4%	-	15,1%
Isole	2,5%	13,2%	5,7%	6,7%	15,8%	-	13,4%
Italia	8,3%	16,0%	14,4%	15,6%	18,8%	-	19,1%

Figura 10: Quote NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche



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 2016.

Sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali tratte dalla banca dati OMI si è effettuata una stima⁹ di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2016.

Rispetto al 2015 il valore di scambio delle abitazioni mostra un aumento del 17,4% (Tabella 6), tasso che, scontando, ancora nel 2016, la discesa dei prezzi degli alloggi, risulta inferiore all'incremento delle unità abitative compravendute che, come detto, è pari a +18,9%. Tuttavia, per l'acquisto di abitazioni nel 2016 il settore ha guadagnato circa 13 miliardi di euro, sono stati spesi infatti 89 miliardi di euro a fronte dei 76 miliardi stimati nel 2015. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con i tassi di rialzo più elevati registrati nelle aree del Nord Ovest, +21,8%, e del Nord Est, +20,1%; seguono gli incrementi registrati al Sud, +15,2%, e nelle Isole, +14,9%, e, infine, meno accentuato il rialzo al Centro, +11,5%.

L'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali capoluoghi e comuni minori mostra una crescita del "fatturato" di entità maggiore nei non capoluoghi, +18,9% a fronte del +15,5% nei capoluoghi. La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del NTN, mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta il 36% circa del "fatturato" nazionale, mentre tra i capoluoghi il fatturato è maggiormente concentrato nell'area del Centro, un terzo circa del totale del valore monetario realizzato nei comuni capoluogo (Figura 12).

Se osserviamo la stima del "fatturato" medio per unità, ovvero il valore medio di acquisto per abitazione, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 254 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione nelle città di quest'area, 11 mila euro in meno però del valore medio stimato nel 2015. Va rammentato che il valore medio dell'abitazione è una combinazione del valore per unità di superficie media comunale e della superficie media comunale delle abitazioni acquistate e quindi le sue variazioni risentono di entrambe le variabili.

Nei grafici di Figura 13 sono riportati l'andamento dal 2007¹⁰ 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.

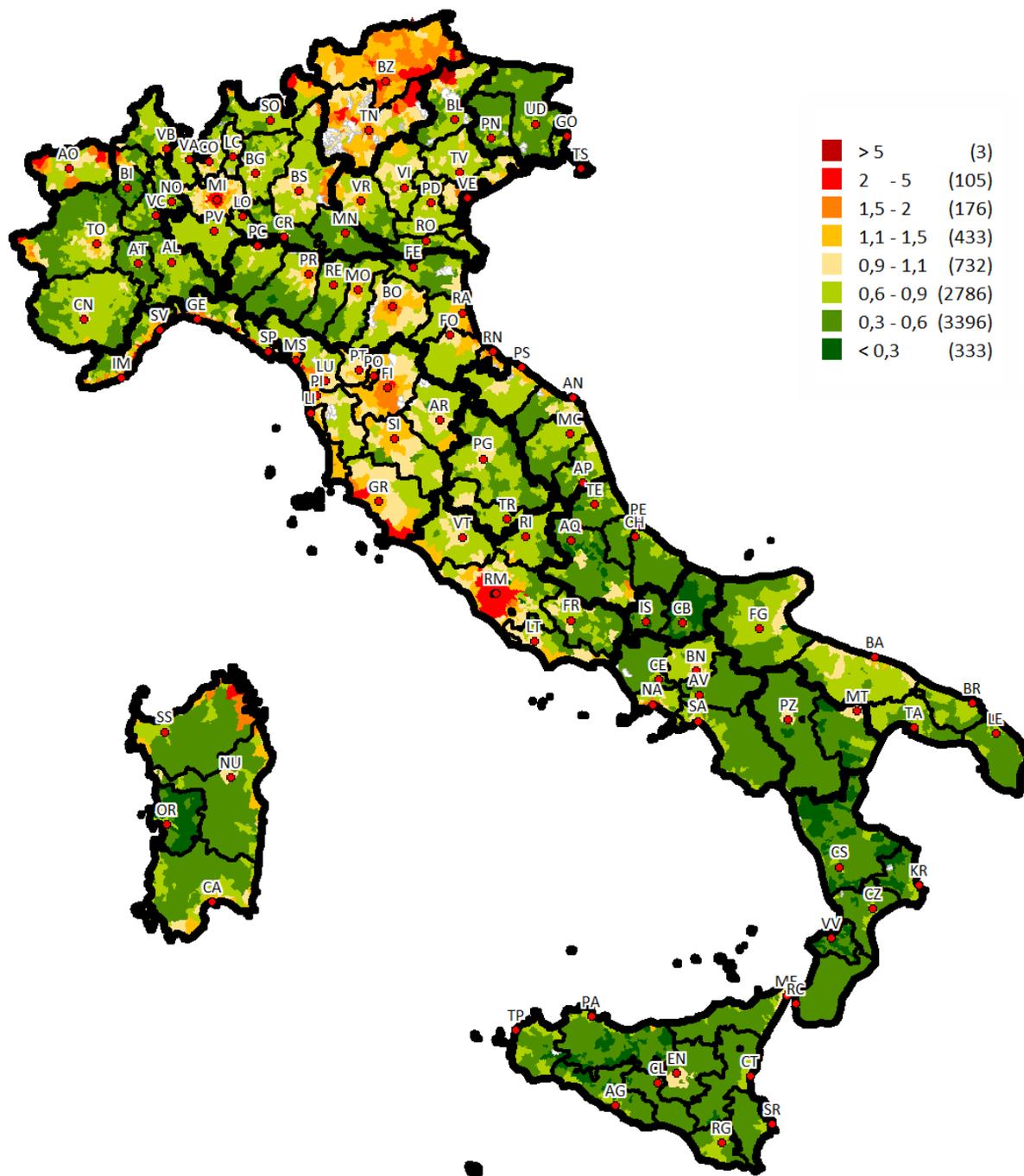
La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni (Tabella 7) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 118.000 euro circa per abitazione, e il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 254.000 euro circa, in calo nel 2016 di quasi 7mila euro rispetto al 2015.

In termini di variazione, rispetto al 2015, il fatturato mostra il rialzo maggiore, +20,5%, nei comuni della classe tra 5 e 25mila abitanti. Di contro, nelle città più popolose si registra il minimo rialzo, +14,6%. Nelle altre classi i rialzi sono intorno al 17,5%.

⁹ 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 8).

¹⁰ 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 2016 (valore medio nazionale* 1.017 = 1)



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

Tabella 6: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
Nord Ovest	31,6	175.700	35,5%	21,8%	-400
Nord Est	17,5	163.300	19,6%	20,1%	-3.100
Centro	22,9	208.900	25,8%	11,5%	-8.800
Sud	11,5	125.800	12,9%	15,2%	200
Isole	5,5	120.200	6,2%	14,9%	1.100
ITALIA	89,0	166.700	100,0%	17,4%	-2.200
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
Nord Ovest	13,3	231.900	33,7%	20,9%	-4.200
Nord Est	7,0	195.800	17,7%	20,5%	-4.100
Centro	13,1	253.700	33,2%	8,7%	-11.300
Sud	3,9	168.300	9,9%	14,9%	400
Isole	2,1	136.300	5,4%	12,9%	-2.300
ITALIA	39,4	214.800	100,0%	15,5%	-5.500
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
Nord Ovest	18,4	149.500	37,0%	22,4%	1.000
Nord Est	10,5	147.000	21,1%	19,9%	-2.700
Centro	9,8	169.000	19,8%	15,4%	-4.700
Sud	7,6	111.300	15,3%	15,3%	200
Isole	3,4	111.800	6,8%	16,3%	2.700
ITALIA	49,6	141.600	100,0%	18,9%	-300

Figura 12: Quote fatturato 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

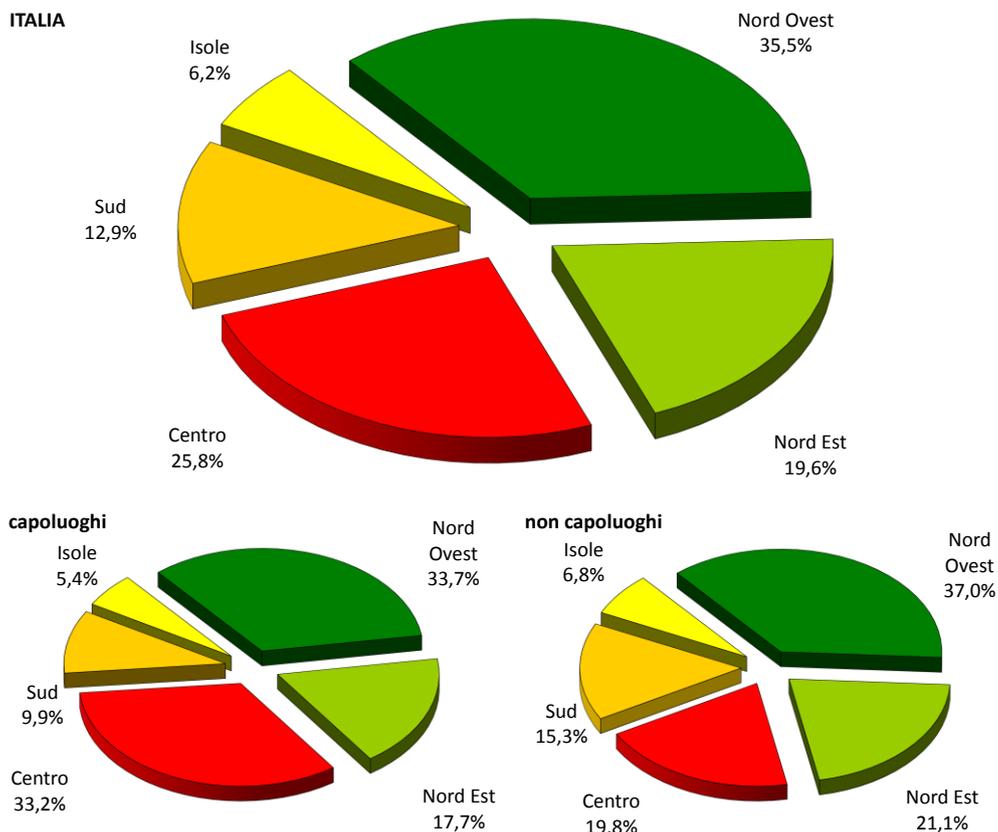


Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale

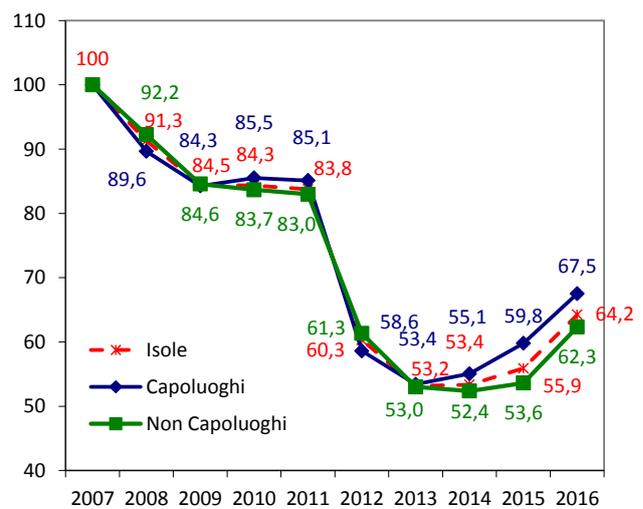
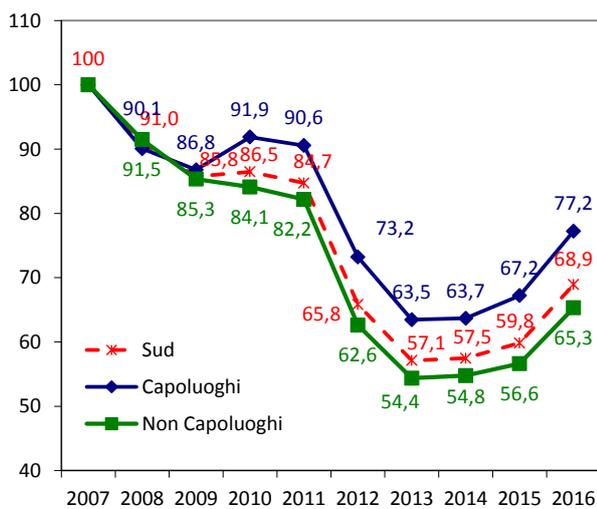
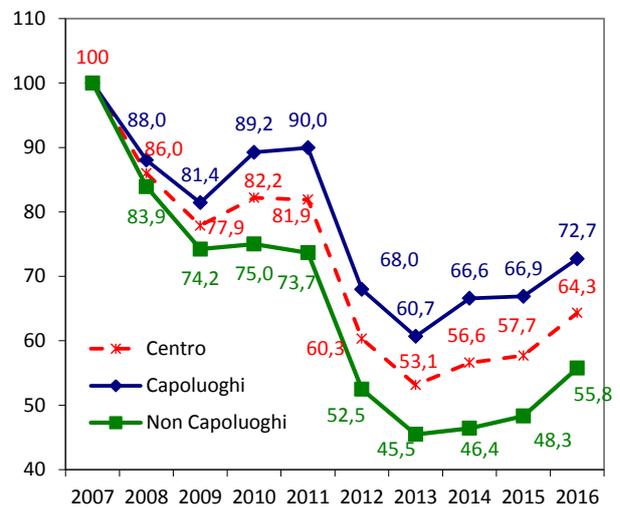
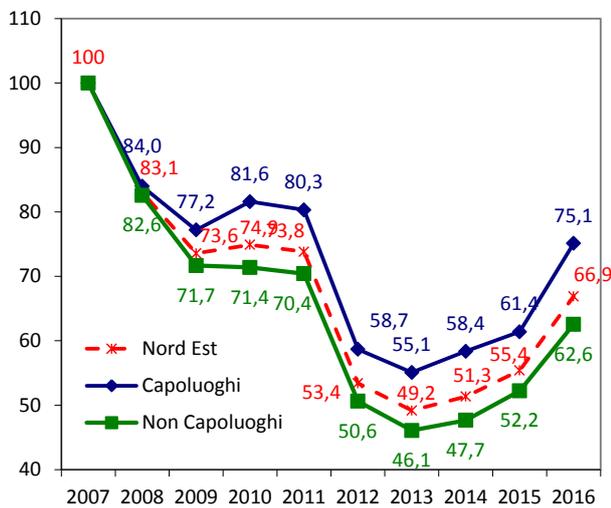
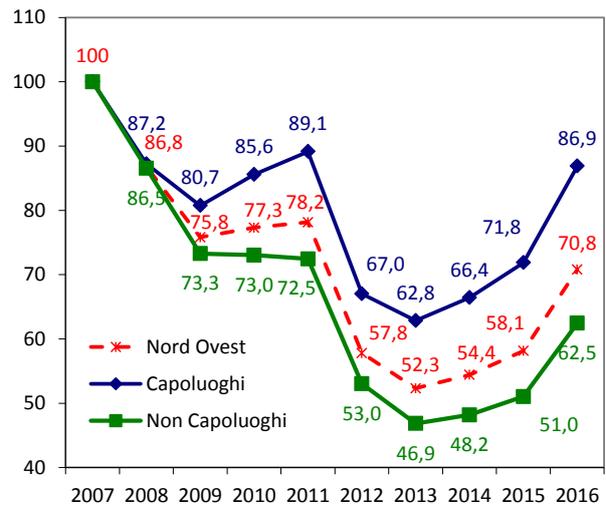
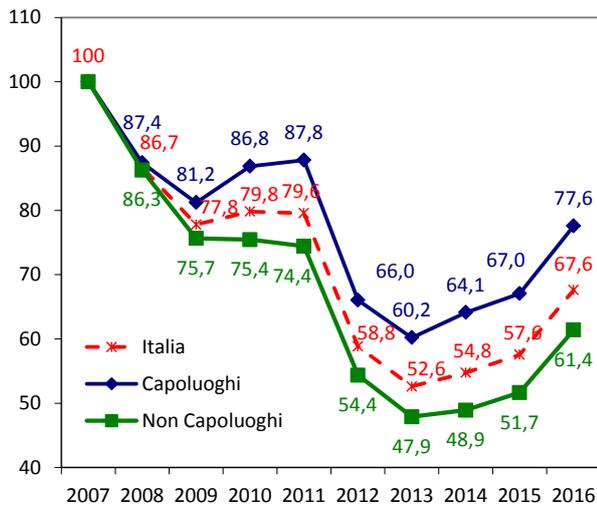


Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

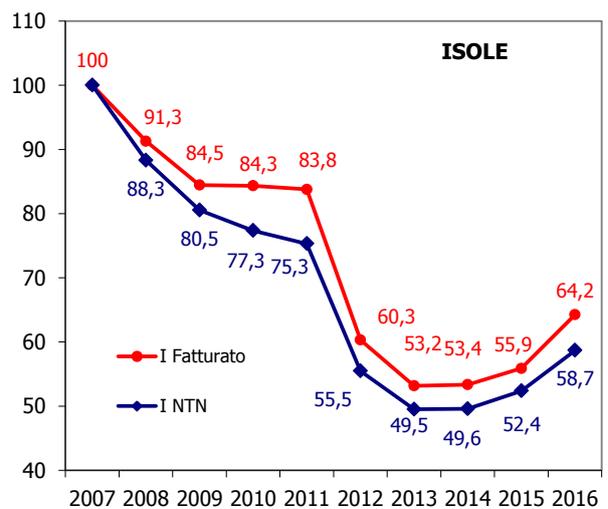
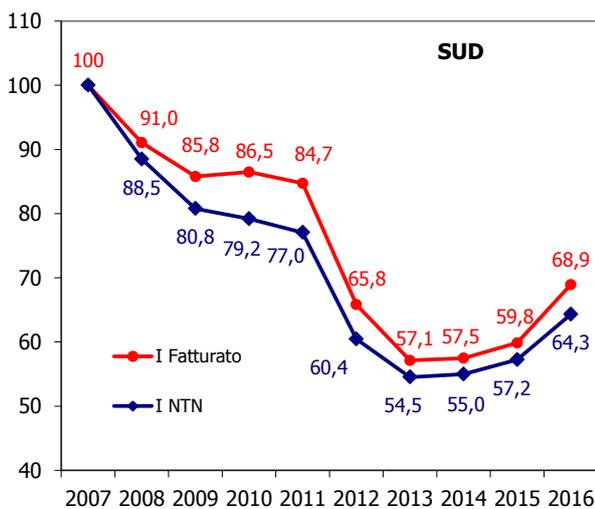
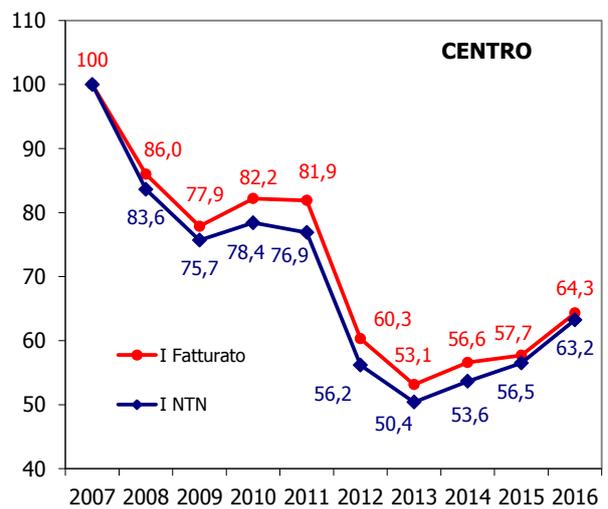
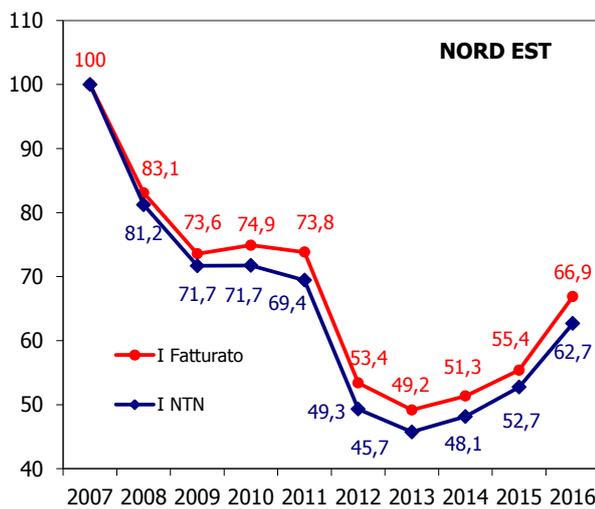
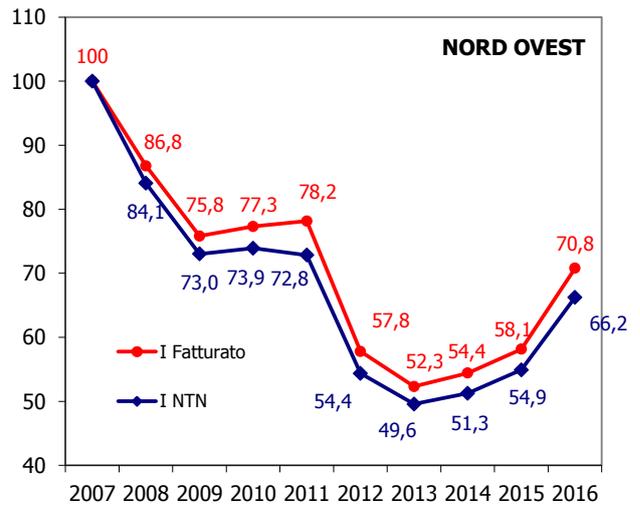
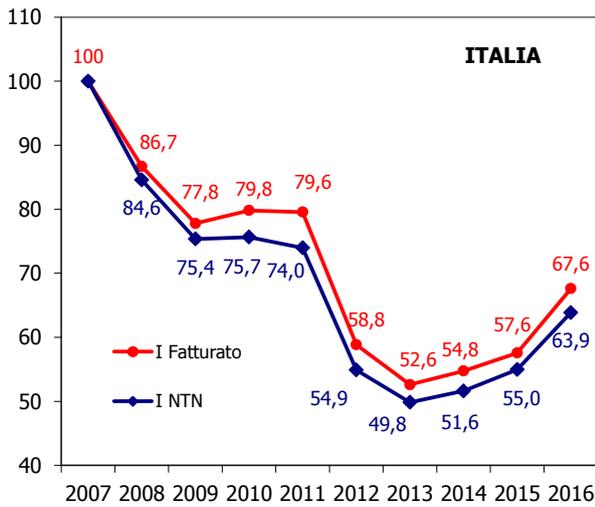




Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per classe	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
< 5.000	5.338	9,1	118.200	10,2%	17,2%	600
5.000 - 25.000	1.978	24,8	144.800	27,8%	20,5%	400
25.000 - 50.000	250	11,5	150.400	12,9%	17,7%	-3.200
50.000 - 250.000	130	17,1	162.500	19,2%	17,2%	-2.400
>250.000	12	26,6	254.300	29,9%	14,6%	-6.600
Totale	7.708	89,0	166.700	100,0%	17,4%	-2.200

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 2016 il mercato delle pertinenze mostra un rialzo analogo a quello registrato nel settore delle abitazioni, +19%, con riferimento sia agli scambi di magazzini sia agli scambi di box e posti auto.

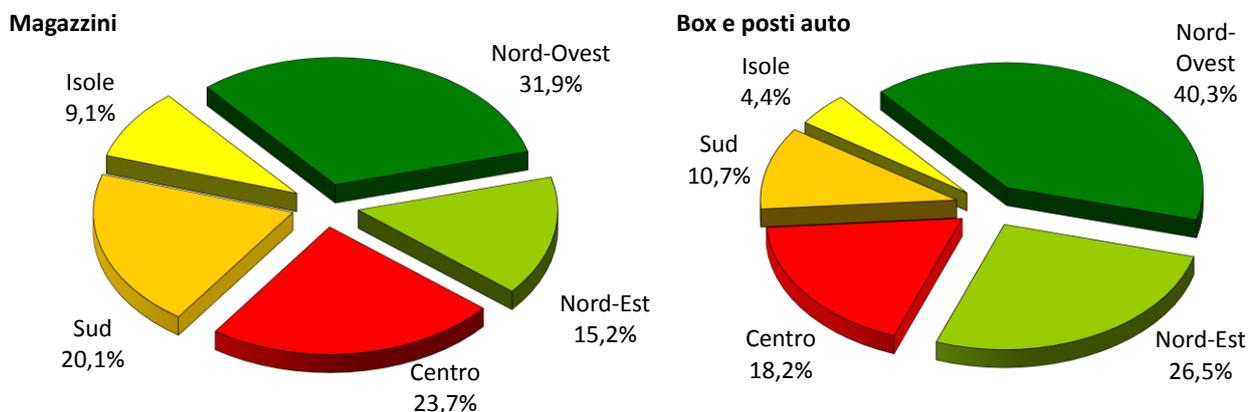
L'analisi nel dettaglio delle aree del paese mostra tassi di crescita disomogenei. Per i magazzini nelle aree del Nord gli scambi mostrano rialzi superiori al 20%, mentre al Sud e nelle Isole gli aumenti sono più contenuti, +13,3% e +10,9% rispettivamente. Disomogeneità di rialzi si registrano anche nel mercato dei box e dei posti auto, con ancora le aree del Nord che evidenziano le crescite maggiori, con il Nord Ovest che mostra una crescita del 18,2% e il Nord Est del 24,1%.

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta, rispetto al 2015, in rialzo con la quota di scambi di magazzini che, rispetto allo stock, cresce di 0,2 punti percentuali e quella dei box e dei posti auto che, portandosi all'1,92%, guadagna 0,3 punti percentuali.

Tabella 8: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area

Magazzini	NTN 2016	Va% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area					
Nord-Ovest	29.034	25,6%	31,9%	1,72%	0,33
Nord-Est	13.811	24,7%	15,2%	1,60%	0,30
Centro	21.538	15,7%	23,7%	1,40%	0,18
Sud	18.299	13,3%	20,1%	0,93%	0,10
Isole	8.239	10,9%	9,1%	0,97%	0,09
Italia	90.922	19,0%	100,0%	1,32%	0,20
Box e posti auto					
Area					
Nord-Ovest	130.274	18,2%	40,3%	2,07%	0,31
Nord-Est	85.673	24,1%	26,5%	2,03%	0,39
Centro	58.925	17,3%	18,2%	1,91%	0,27
Sud	34.580	14,4%	10,7%	1,51%	0,18
Isole	14.112	16,9%	4,4%	1,41%	0,19
Italia	323.564	19,0%	100,0%	1,92%	0,30

Figura 15: Quote NTN 2016 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



1.5 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (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 2016 è pari a 24.107 NTNnp, facendo registrare una crescita, +11,7% rispetto al 2015, decisamente inferiore a quella osservata per il diritto di piena proprietà.

La distribuzione per macro aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi (Tabella 9 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 oltre il 30% del mercato con un aumento del 13,6%. Tuttavia, l'incremento maggiore si osserva nei comuni non capoluoghi del Nord Est, che guadagnano il 17,8%, a fronte dei non capoluoghi del Sud dove si registra il rialzo minimo, +2,6%.

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.

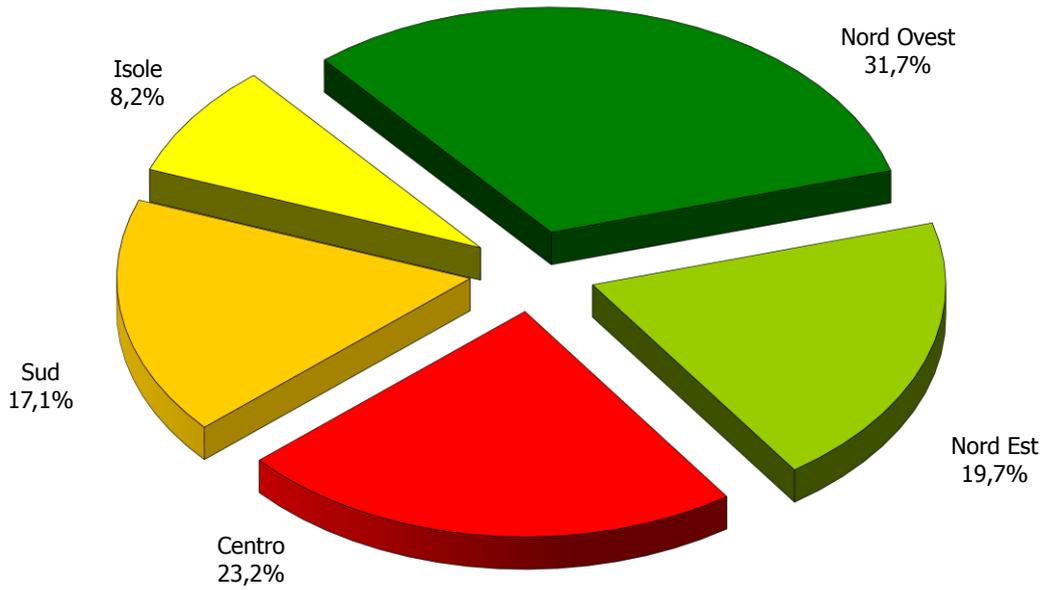
Osservando l'andamento degli indici del NTNnp, è evidente la crescita del volume di compravendite fino al 2006, la discesa fino al 2009, la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi fino al 2011. Negli ultimi anni, come per le compravendite della piena proprietà, è evidente il crollo generalizzato della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

Tabella 9: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

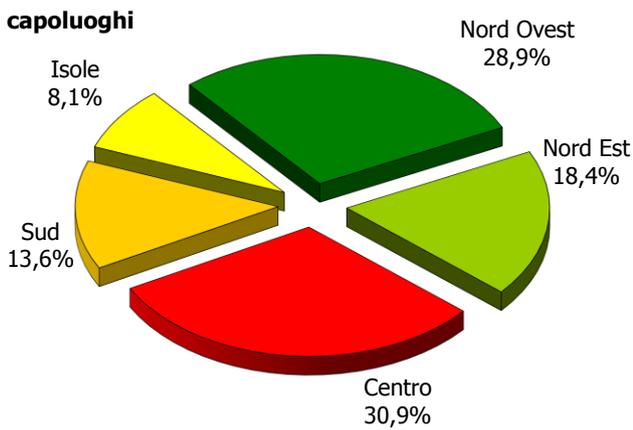
Area	NTN _{np} 2016	Var.% NTN _{np} 2015/16	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	7.639	13,6%	31,7%
Nord Est	4.761	17,0%	19,7%
Centro	5.595	10,4%	23,2%
Sud	4.130	4,0%	17,1%
Isole	1.983	13,5%	8,2%
ITALIA	24.107	11,7%	100,0%
Area (Capoluoghi)	NTN _{np} 2016	Var.% NTN _{np} 2015/16	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	2.385	13,9%	28,9%
Nord Est	1.518	15,5%	18,4%
Centro	2.547	5,2%	30,9%
Sud	1.123	7,9%	13,6%
Isole	670	7,3%	8,1%
ITALIA	8.243	10,0%	100,0%
Area (Non Capoluoghi)	NTN _{np} 2016	Var.% NTN _{np} 2015/16	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	5.254	13,4%	33,1%
Nord Est	3.243	17,8%	20,4%
Centro	3.048	15,3%	19,2%
Sud	3.006	2,6%	19,0%
Isole	1.313	17,0%	8,3%
ITALIA	15.864	12,6%	100,0%

Figura 16: Distribuzione NTN_{np} 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

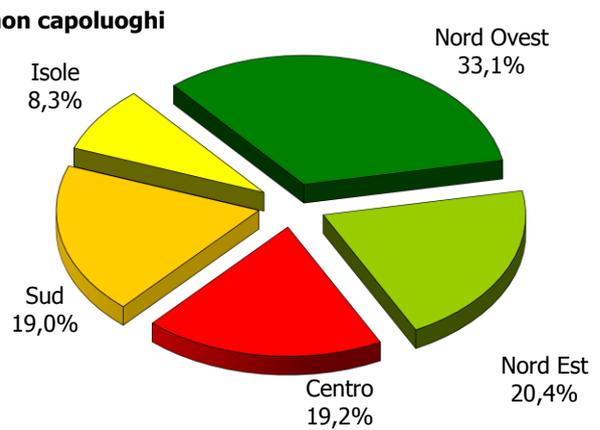
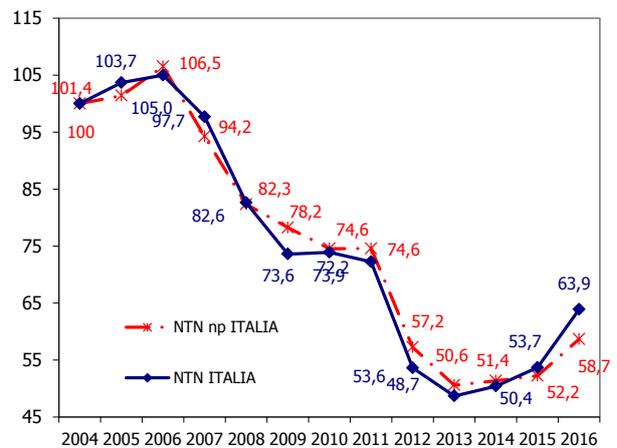
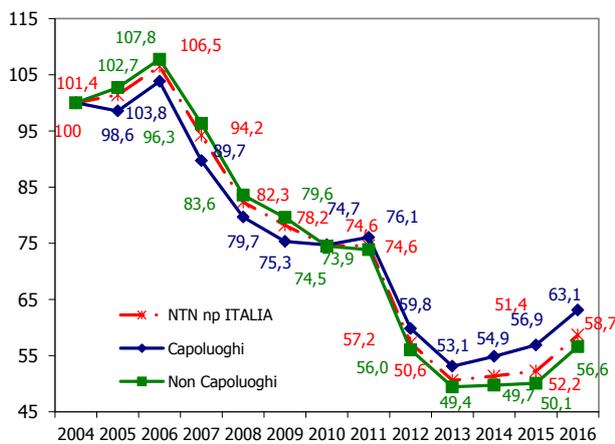


Figura 17: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2 I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel 2016 le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario¹¹ (NTN IP) ammontano a 246.182 unità, il 27,3% in più del dato rilevato nel 2015 (Tabella 10).

I rialzi risultano consistenti, superando ovunque il 25%, in tutte le aree del paese, con tassi di recupero analoghi per la ripartizione dei capoluoghi, +27,2%, e dei comuni non capoluoghi, +27,4%. Nei capoluoghi del Nord Est si registra il maggior incremento rispetto all'anno precedente (+32,4%) e il Nord Ovest è l'area nella quale si registra il maggior numero di compravendite assistite da mutuo, 36,7% del totale nazionale, seguito dal Centro con quasi il 22%.

Il deciso incremento del ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione, superiore alla crescita dei volumi di compravendita, si riflette nell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche. Nel 2016, infatti, la quota di scambi con ricorso al mutuo rispetto al totale degli acquisti guadagna ancora 3 punti (quasi cinque punti sono stati recuperati nel 2015) portandosi al 48,5% e superando il 50% nelle aree del Nord e del Centro. L'incidenza si avvicina al 40% nel Sud e nelle Isole, dove gli incrementi sono però più accentuati che nelle altre aree rispetto al 2015 (+3,5 punti percentuali al Sud e +3,3 punti percentuali nelle Isole). Nei capoluoghi del Centro si rileva il valore massimo dell'incidenza del ricorso al mutuo ipotecario, quasi il 54% degli acquisti delle abitazioni da parte di persone fisiche; di contro, i non capoluoghi delle Isole presentano il dato dell'incidenza più basso, poco meno del 35% delle compravendite.

L'andamento degli indici del NTN IP (Figura 19) sottolinea, in tutte le aree geografiche, il *trend* al rialzo degli ultimi tre anni. 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 inizia la fase al rialzo, con una crescita che prosegue con tassi elevati in tutte le aree nel 2015 e ancora nel 2016, sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, riportando l'indice ai livelli del 2010.

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 2016 gli acquisti di abitazioni, sia con mutuo ipotecario sia senza, sono, per la prima volta, nel periodo analizzato, entrambi in rialzo (+27,1% e +12,6% rispettivamente); l'indice degli acquisti con mutuo raggiunge un valore (68,4) superiore a quello degli acquisti senza mutuo (64,1) e non accadeva dal 2007.

Osservando gli andamenti per classi di comuni (Tabella 11) si nota come le classi dei comuni medio piccoli (con numero di abitanti tra 5.000 e 25.000) e grandi (tra 50.000 e 250.000 abitanti) siano quelle che presentano nel 2016 la maggiore crescita rispetto al 2015, oltre il 28%. 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 52% (3 punti percentuali più del 2015), a fronte di un'incidenza piuttosto bassa nei piccoli comuni, 37,5%. L'incidenza

¹¹ 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.

risulta in aumento ovunque, con un guadagno massimo di 3,5 punti percentuali nei comuni con popolazione tra 50mila e 250mila 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, con eccezione della regione Puglia che presenta numerosi comuni con quota di acquisti con mutuo superiore al 40% del totale degli acquisti di persone fisiche.

Tabella 10: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
Nord-Ovest	90.354	28,5%	36,7%	52,4%	2,4
Nord-Est	51.733	28,9%	21,0%	53,2%	2,6
Centro	53.317	25,1%	21,7%	50,5%	3,3
Sud	33.775	26,5%	13,7%	38,6%	3,5
Isole	17.003	25,4%	6,9%	38,2%	3,3
Italia	246.182	27,3%	100%	48,5%	3,1
Area (Capoluoghi)	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
Nord-Ovest	28.018	29,7%	31,7%	51,1%	2,5
Nord-Est	16.373	32,4%	18,5%	52,7%	3,5
Centro	26.829	22,7%	30,3%	53,9%	3,6
Sud	10.324	27,7%	11,7%	46,0%	4,2
Isole	6.896	23,3%	7,8%	45,0%	2,7
Italia	88.440	27,2%	100%	51,0%	3,2
Area (Non Capoluoghi)	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
Nord-Ovest	62.336	27,9%	39,5%	53,1%	2,4
Nord-Est	35.360	27,3%	22,4%	53,4%	2,1
Centro	26.488	27,6%	16,8%	47,5%	3,1
Sud	23.451	26,0%	14,9%	36,0%	3,2
Isole	10.108	27,0%	6,4%	34,6%	3,5
Italia	157.742	27,4%	100%	47,2%	3,0

Figura 18: Quote NTN IP 2016 per aree geografiche

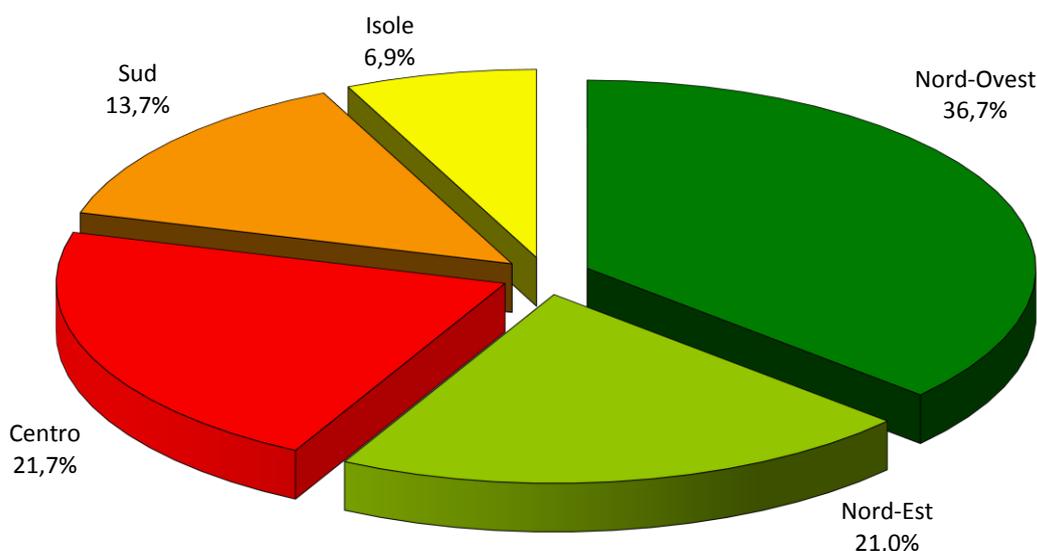


Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

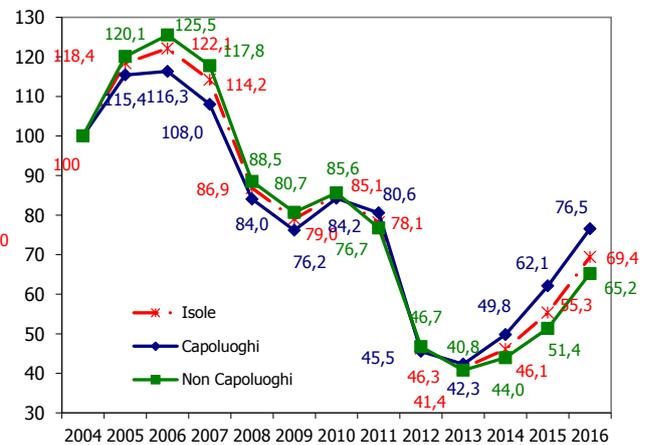
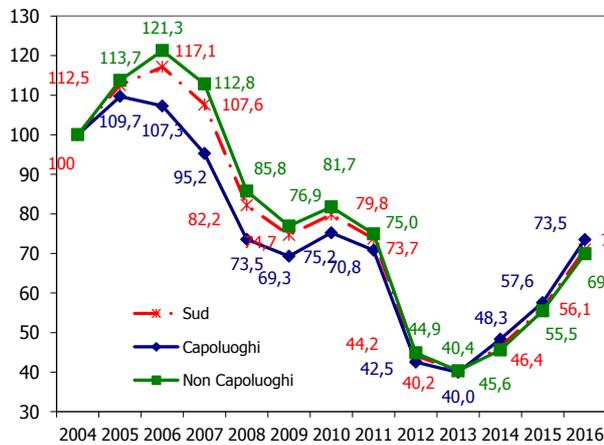
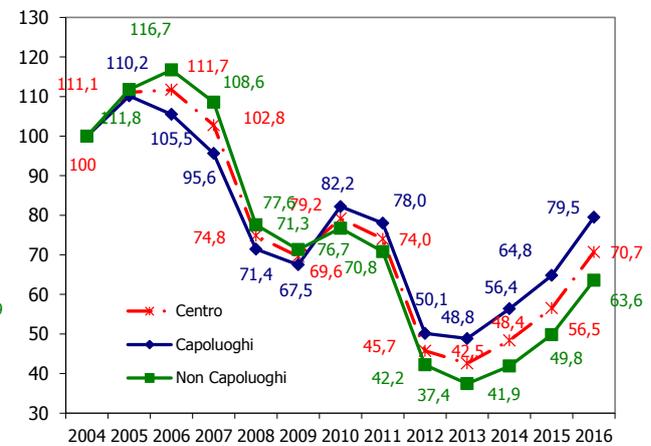
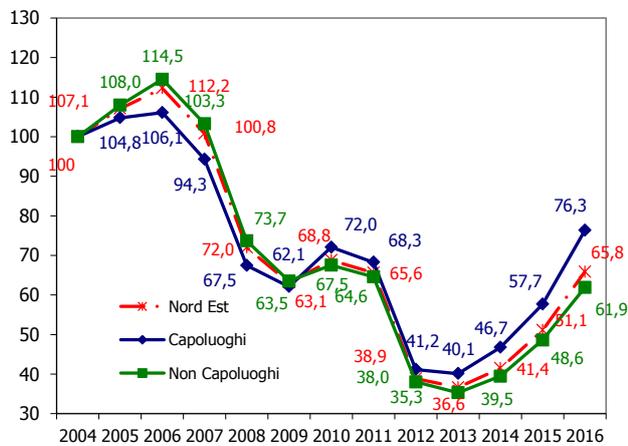
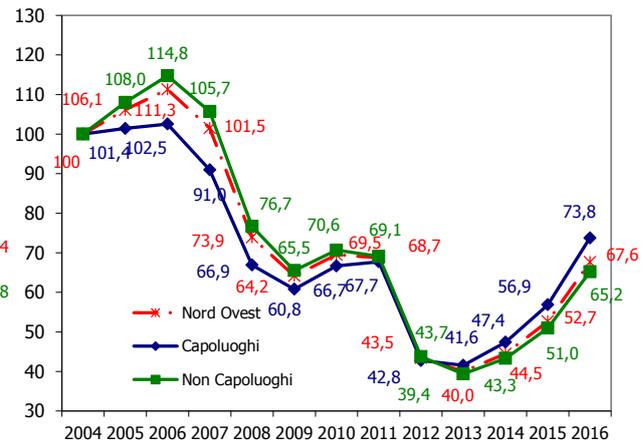
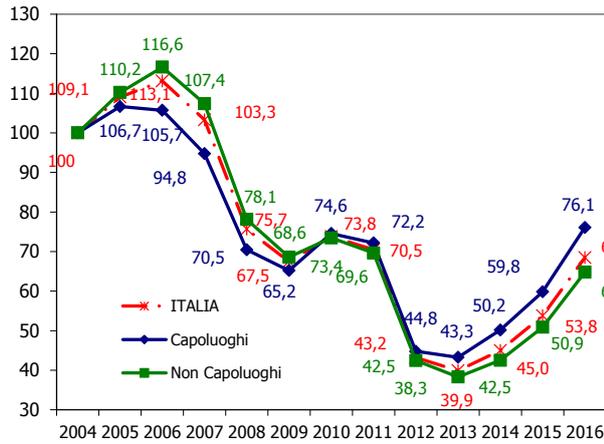


Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

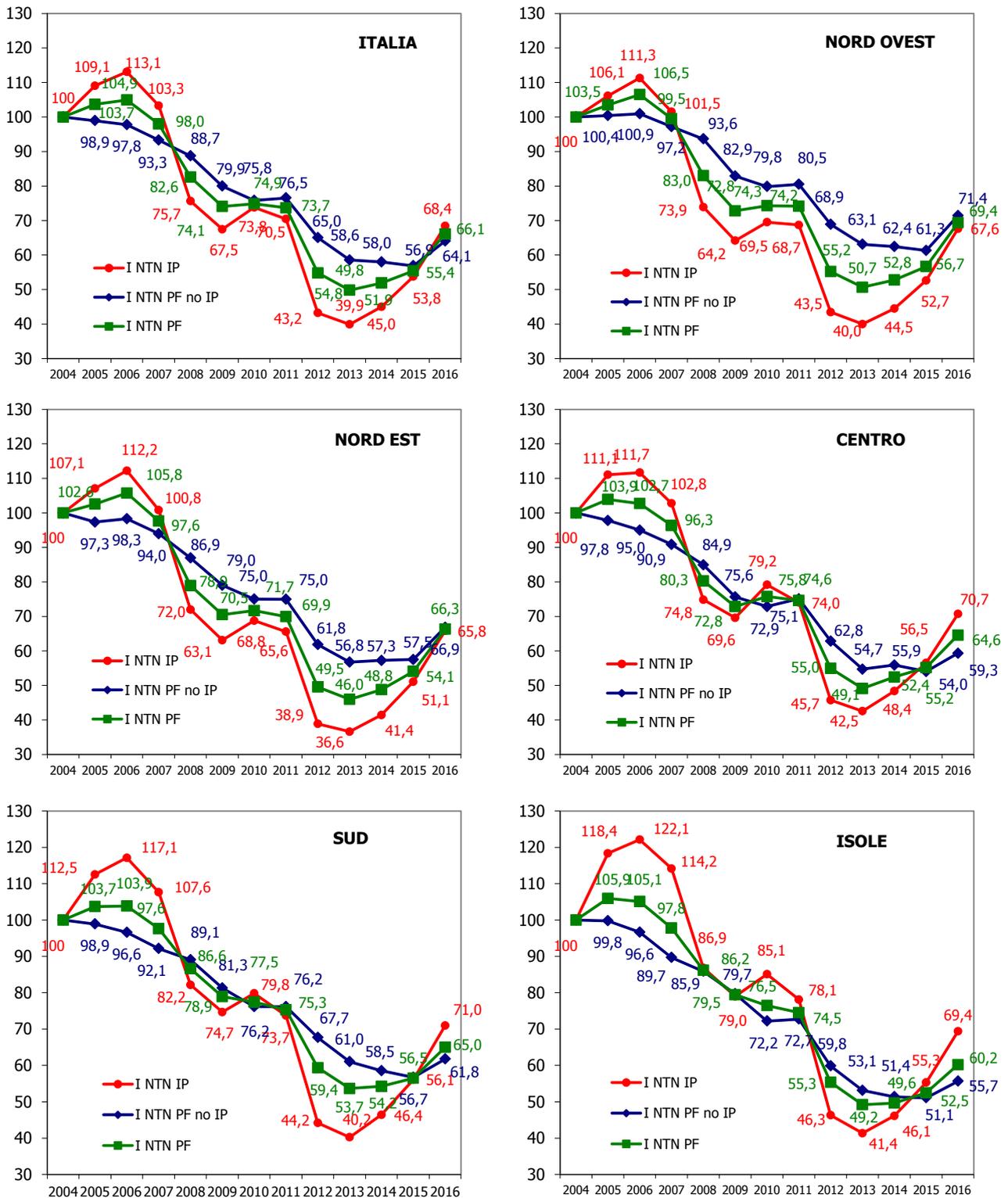
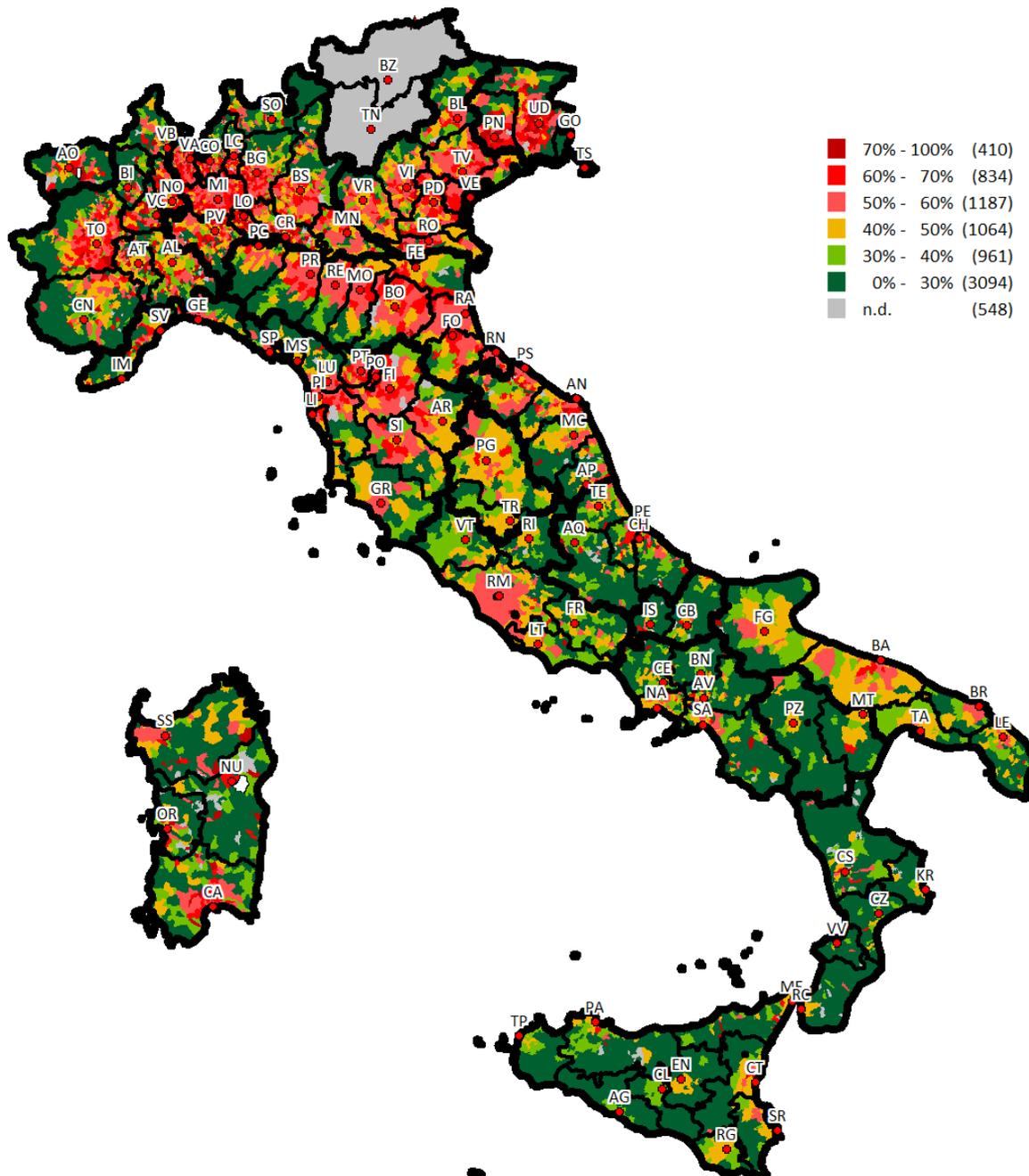


Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP per classe	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
< 5.000	5.292	27.032	26,6%	11,0%	37,5%	2,9
5.000-25.000	1.985	81.779	28,3%	33,2%	49,9%	2,8
25.000-50.000	245	35.320	26,5%	14,3%	49,6%	2,8
50.000-250.000	131	49.463	28,6%	20,1%	50,1%	3,5
> 250.000	12	52.589	25,8%	21,4%	52,0%	3,0
Italia	7.665	246.182	27,3%	100%	48,5%	3,1

Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2016 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

Le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario si distribuiscono, in base alla dimensione, in modo simile rispetto al totale di abitazioni compravendute (Tabella 12).

In generale, in Italia nel 2016 vengono acquistate abitazioni con mutuo ipotecario principalmente di media dimensione (89.726 NTN IP) seguono quelle di medio piccola (50.325 NTN IP) e piccola (47.902 NTN IP) dimensione. Nel 2016, gli incrementi maggiori (Tabella 13) riguardano gli acquisti con mutuo di abitazioni grandi (+28,3%), medie e monolocali (+22,6%). Dalla Tabella si evince anche che l'unica flessione si registra nell'acquisto dei monolocali nei comuni capoluogo al Sud (-0,8%).

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 14) 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 55% (57,8% per le abitazioni medie e 56,8% per quelle grandi). Piuttosto elevata è l'incidenza anche per gli alloggi di dimensione medio-piccola dove si osserva una quota del 51,7% 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 15 e Tabella 16) è minima invece per i monolocali acquistati nei comuni con meno di 5.000 abitanti (13,2%) ed è massima (60,2%) per le abitazioni di media dimensione acquistate nelle grandi città (con oltre 250 mila abitanti).

Tabella 12: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Anno 2016							
Area							
Nord Ovest	3.124	20.654	19.792	31.689	11.121	3.974	90.354
Nord Est	1.205	8.490	10.013	19.973	8.872	3.180	51.733
Centro	2.241	11.127	10.588	17.402	6.056	5.904	53.317
Sud	881	5.042	7.007	13.756	4.107	2.983	33.775
Isole	553	2.588	2.926	6.906	2.425	1.605	17.003
Italia	8.004	47.902	50.325	89.726	32.580	17.646	246.182
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	1.286	7.391	6.498	8.905	2.682	1.256	28.018
Nord Est	480	2.713	3.529	6.640	2.050	962	16.373
Centro	1.375	6.176	5.268	8.585	2.793	2.632	26.829
Sud	217	1.543	2.167	4.180	1.419	798	10.324
Isole	197	807	1.091	3.086	1.009	705	6.896
Italia	3.554	18.630	18.552	31.397	9.953	6.354	88.440
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	1.839	13.263	13.294	22.784	8.439	2.718	62.336
Nord Est	726	5.777	6.484	13.333	6.822	2.218	35.360
Centro	865	4.951	5.320	8.817	3.263	3.271	26.488
Sud	664	3.499	4.840	9.575	2.688	2.185	23.451
Isole	356	1.782	1.835	3.820	1.416	900	10.108
Italia	4.450	29.272	31.773	58.329	22.627	11.291	157.742

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

Var% 2015/16	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	25,2%	22,9%	25,4%	24,6%	31,2%	-	28,5%
Nord Est	22,8%	19,6%	21,6%	26,4%	33,7%	-	28,9%
Centro	20,7%	12,4%	18,8%	19,2%	22,7%	-	25,1%
Sud	8,0%	20,6%	18,8%	19,9%	24,3%	-	26,5%
Isole	46,2%	18,5%	17,9%	17,3%	18,8%	-	25,4%
Italia	22,6%	19,3%	21,8%	22,6%	28,3%	-	27,3%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	24,9%	22,5%	30,5%	21,1%	38,9%	-	29,7%
Nord Est	22,1%	26,5%	24,2%	29,7%	29,9%	-	32,4%
Centro	19,2%	11,1%	14,9%	17,0%	22,1%	-	22,7%
Sud	-0,8%	20,1%	21,0%	20,3%	30,5%	-	27,7%
Isole	73,0%	7,9%	11,4%	16,3%	18,5%	-	23,3%
Italia	22,2%	18,1%	22,3%	21,1%	28,7%	-	27,2%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	25,4%	23,2%	23,1%	26,0%	29,0%	-	27,9%
Nord Est	23,2%	16,7%	20,2%	24,8%	34,8%	-	27,3%
Centro	23,2%	14,2%	22,9%	21,4%	23,2%	-	27,6%
Sud	11,3%	20,9%	17,9%	19,7%	21,2%	-	26,0%
Isole	34,7%	24,0%	22,1%	18,0%	19,0%	-	27,0%
Italia	22,9%	20,0%	21,6%	23,4%	28,1%	-	27,4%

Tabella 14: 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	26,3%	44,5%	55,8%	61,3%	59,5%	48,4%	52,4%
Nord Est	26,4%	42,3%	54,1%	61,0%	60,5%	47,2%	53,2%
Centro	30,7%	45,9%	53,2%	57,2%	53,8%	47,3%	50,5%
Sud	8,9%	29,7%	43,4%	51,3%	52,4%	29,9%	38,6%
Isole	12,3%	28,9%	39,9%	50,3%	49,6%	31,3%	38,2%
Italia	21,0%	41,1%	51,7%	57,8%	56,8%	41,5%	48,5%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	27,9%	44,7%	55,0%	60,0%	58,3%	51,8%	51,1%
Nord Est	25,9%	43,1%	54,1%	60,6%	59,4%	48,0%	52,7%
Centro	38,4%	50,4%	55,4%	59,4%	56,7%	52,4%	53,9%
Sud	10,8%	37,7%	49,7%	55,5%	59,1%	39,1%	46,0%
Isole	14,3%	31,1%	43,9%	57,1%	57,2%	41,6%	45,0%
Italia	26,5%	44,6%	53,5%	59,0%	58,1%	48,1%	51,0%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	25,2%	44,4%	56,2%	61,9%	60,0%	47,0%	53,1%
Nord Est	26,7%	41,9%	54,1%	61,2%	60,9%	46,9%	53,4%
Centro	23,3%	41,4%	51,2%	55,3%	51,5%	43,8%	47,5%
Sud	8,5%	27,2%	41,1%	49,7%	49,4%	27,5%	36,0%
Isole	11,5%	28,0%	37,8%	45,9%	45,3%	26,2%	34,6%
Italia	18,0%	39,1%	50,7%	57,1%	56,3%	38,5%	47,2%

Figura 22: Quote NTN IP 2016 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

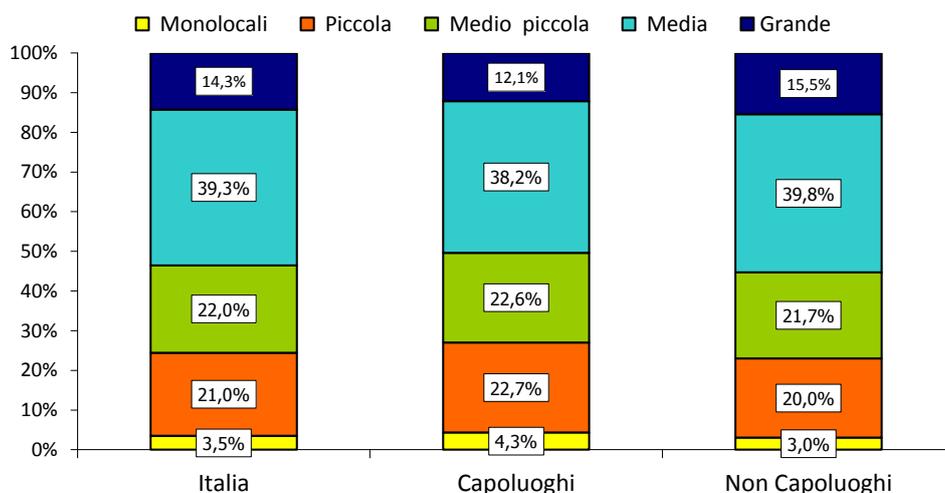


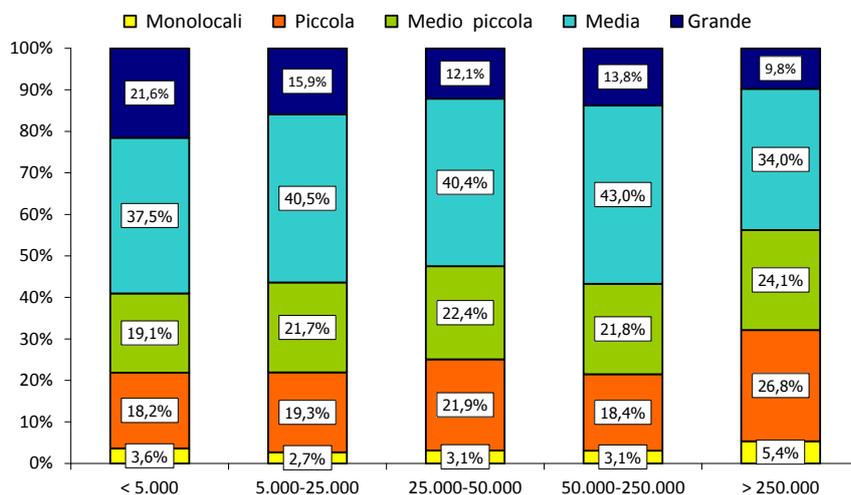
Tabella 15: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2016	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	917	4.614	4.829	9.475	5.457	1.740	27.032
5.000-25.000	2.026	14.586	16.406	30.683	12.069	6.010	81.779
25.000-50.000	1.025	7.187	7.347	13.232	3.964	2.566	35.320
50.000-250.000	1.419	8.451	9.988	19.733	6.319	3.553	49.463
> 250.000	2.617	13.065	11.755	16.603	4.771	3.777	52.589
Italia	8.004	47.902	50.325	89.726	32.580	17.646	246.182

Tabella 16: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2016	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	13,2%	28,7%	39,7%	48,6%	50,3%	26,4%	37,5%
5.000-25.000	19,2%	40,8%	53,1%	59,5%	59,1%	40,8%	49,9%
25.000-50.000	21,2%	43,1%	52,4%	57,9%	57,1%	43,3%	49,6%
50.000-250.000	21,0%	41,5%	52,0%	58,4%	59,2%	44,9%	50,1%
> 250.000	29,1%	47,2%	55,9%	60,2%	56,9%	51,0%	52,0%
Italia	21,0%	41,1%	51,7%	57,8%	56,8%	41,5%	48,5%

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 27,8%, passando da circa 23 miliardi di euro del 2015 a 29,5 miliardi di euro del 2016 (Tabella 17). Tra le aree del paese gli incrementi del capitale erogato oscillano tra il 22,2% registrato nelle Isole e il 30,7% nel Nord Est. L'area che detiene la maggior quota del capitale è il Nord Ovest (37,8%) seguita dal Centro (24,5%). Le Isole registrano la minor quota di capitale erogato, 5,8% del totale nazionale.

Il capitale erogato per abitazione ipotecata e acquistata (capitale unitario) registra un lieve rialzo di soli 400 euro avvicinandosi ai 120 mila euro medi erogati per un'abitazione nel 2016. Tra le aree la situazione è diversificata: si osserva un calo al Sud e nelle Isole, quasi 3mila euro in meno, nelle aree del Nord il capitale medio erogato cresce di 1.600 euro, al Centro il rialzo è in linea con il dato nazionale, +400 euro rispetto al 2015. Nei capoluoghi del Centro si rileva il capitale unitario massimo, 153 mila euro circa, 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, in tutte le aree e in tutti gli ambiti territoriali analizzati, si inverte la tendenza e, con i forti rialzi degli ultimi due anni, l'indice assume valori vicini a quelli del 2011.

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 19, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo ipotecario ammonta a circa 46,3 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi circa il 64% della spesa di acquisto¹². La quota di valore finanziato è minima al Centro, dove è il 61%, e massima nelle Isole, 73% circa.

¹² Il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni compravendute rappresenta in effetti una *proxy* della misura media del *loan to value*. In effetti, tale rapporto, più che un risultato può essere assunto quale parametro della politica più o meno prudentiale seguita dal sistema creditizio. In altri termini, è il capitale erogato la risultante, almeno in parte, del parametro discrezionale del *loan to value* e dei valori medi delle abitazioni acquistate.

Tabella 17: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Capitale 2016 miliardi €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
Nord-Ovest	11,1	30,2%	37,8%	123.000	1.600
Nord-Est	5,9	30,7%	20,1%	114.300	1.600
Centro	7,2	25,5%	24,5%	135.200	400
Sud	3,5	23,2%	11,9%	103.600	-2.800
Isole	1,7	22,2%	5,8%	100.900	-2.600
Italia	29,5	27,8%	100%	119.600	400
Area (Capoluoghi)	Capitale 2016 miliardi €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
Nord-Ovest	3,8	31,2%	32,4%	135.400	1.600
Nord-Est	1,9	33,9%	16,5%	118.100	1.300
Centro	4,1	23,3%	35,0%	152.900	800
Sud	1,2	15,2%	9,8%	111.400	-12.000
Isole	0,7	16,8%	6,2%	106.000	-5.900
Italia	11,7	26,1%	100%	132.400	-1.200
Area (Non Capoluoghi)	Capitale 2016 miliardi €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
Nord-Ovest	7,3	29,7%	41,3%	117.500	1.600
Nord-Est	4,0	29,2%	22,4%	112.500	1.700
Centro	3,1	28,4%	17,5%	117.200	700
Sud	2,3	27,6%	13,2%	100.100	1.200
Isole	1,0	26,6%	5,5%	97.400	-200
Italia	17,7	28,9%	100%	112.500	1.300

Figura 24: Quote capitale erogato nel 2016 per aree geografiche

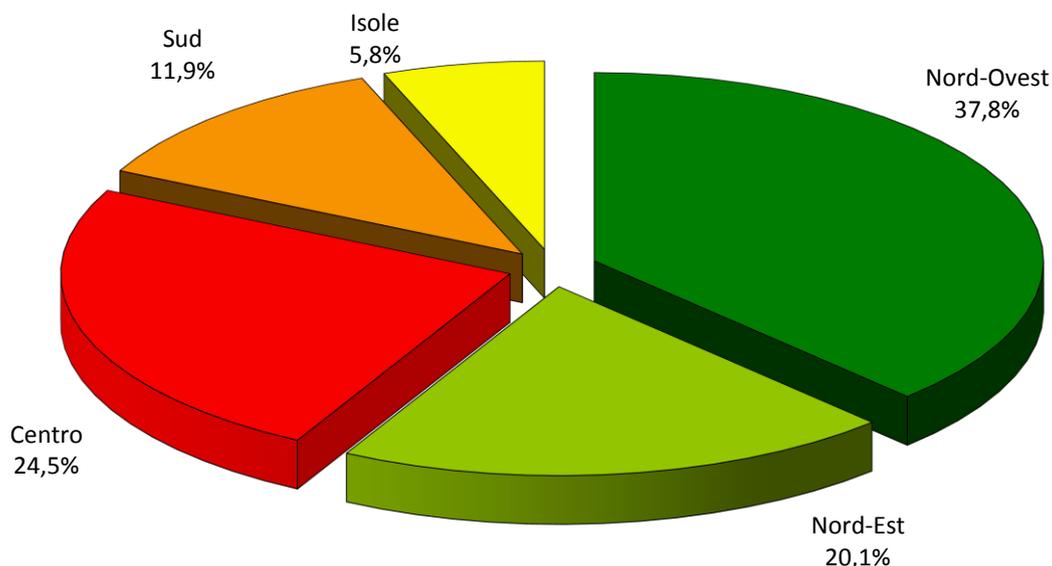


Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

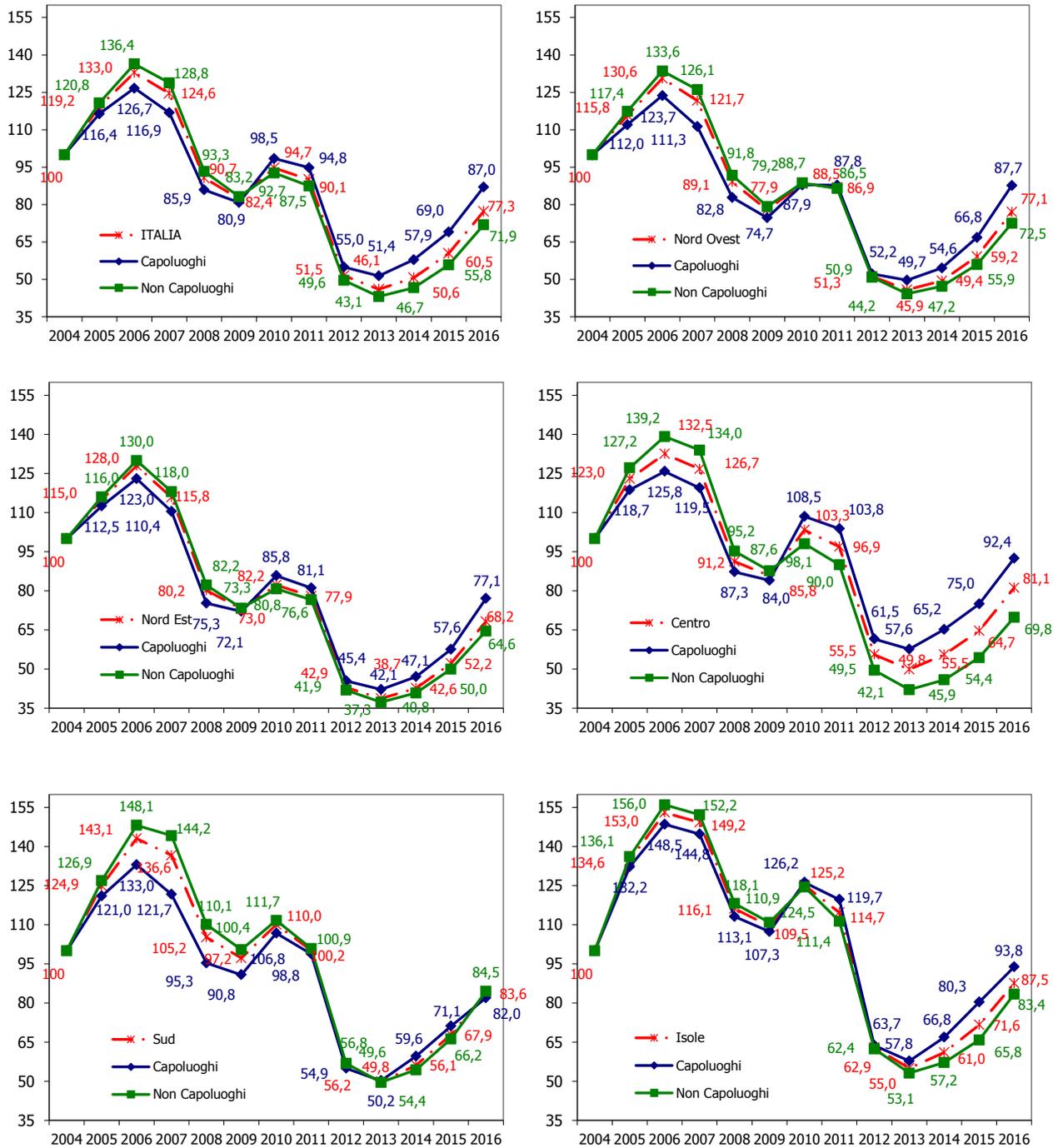


Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

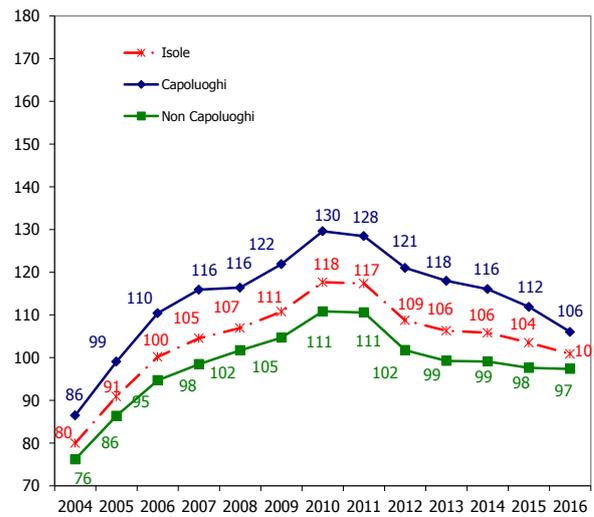
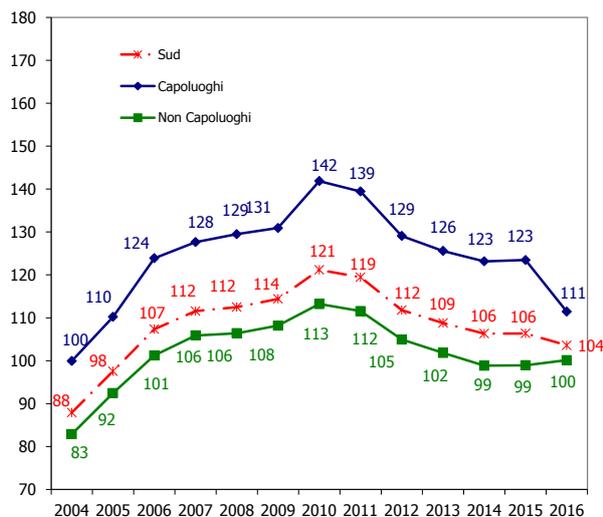
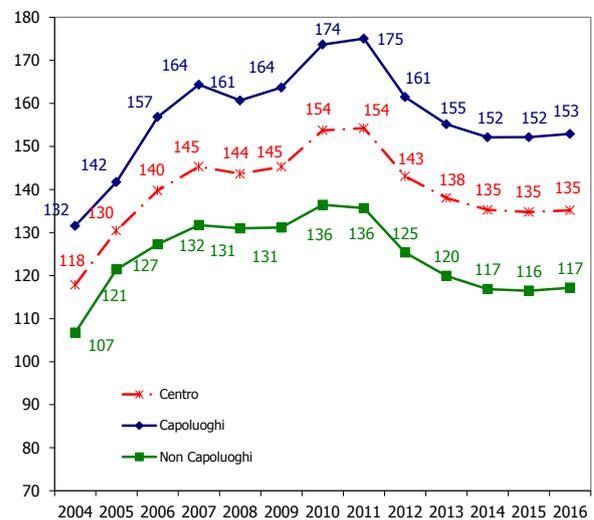
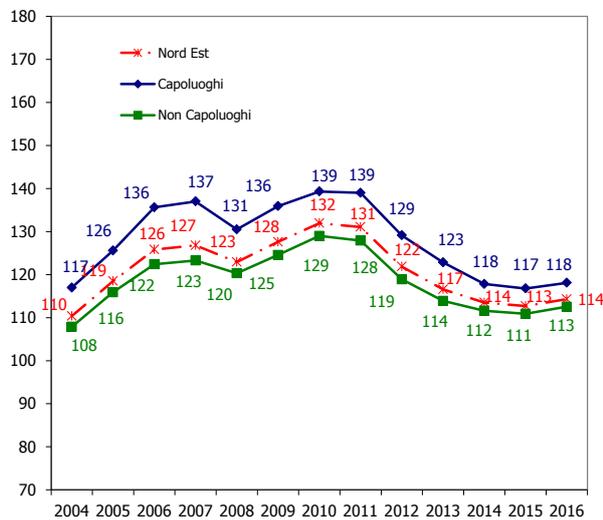
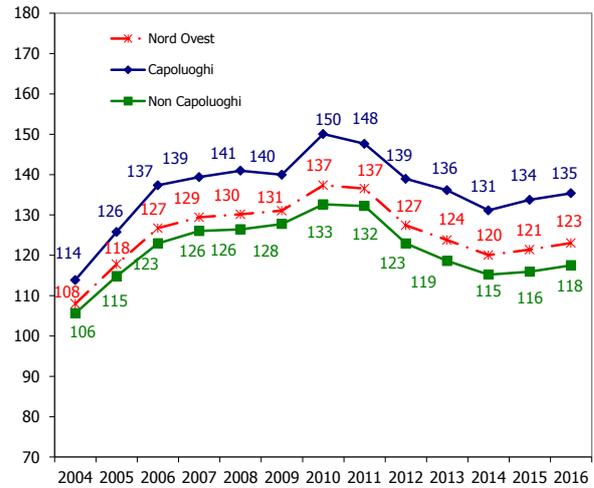
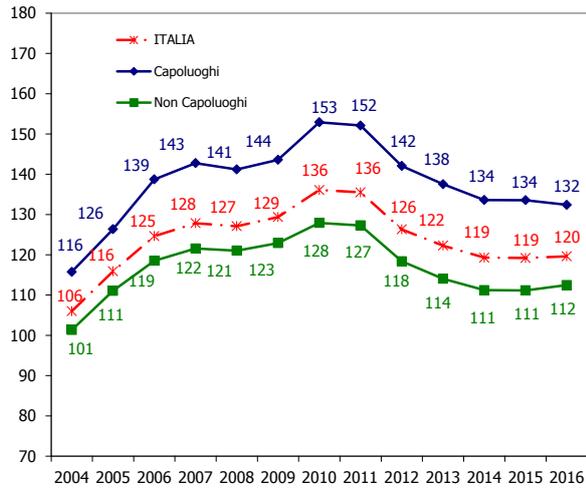


Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Capitale 2016 miliardi €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale per classe	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
< 5.000	2,9	28,4%	9,8%	106.400	1.400
5.000-25.000	9,3	30,3%	31,5%	113.400	1.700
25.000-50.000	4,0	27,1%	13,6%	113.500	500
50.000-250.000	5,6	28,8%	19,0%	113.200	200
> 250.000	7,7	24,5%	26,1%	146.300	-1.600
Totale	29,5	27,8%	100%	119.600	400

Figura 27: Quote capitale erogato nel 2016 per classi demografiche dei comuni

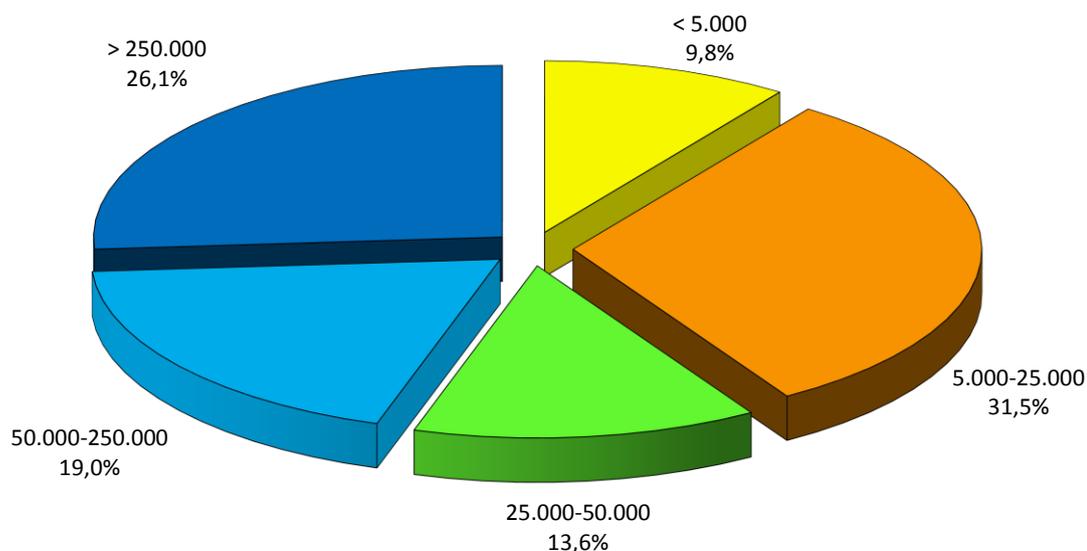


Tabella 19: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	18,3	39,6%	60,6%
Nord-Est	8,8	19,1%	66,9%
Centro	11,8	25,5%	61,0%
Sud	5,0	10,8%	70,1%
Isole	2,4	5,1%	73,0%
Italia	46,3	100%	63,6%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	7,0	34,3%	54,1%
Nord-Est	3,4	16,5%	57,3%
Centro	7,1	34,8%	57,7%
Sud	1,9	9,3%	60,7%
Isole	1,0	5,1%	70,0%
Italia	20,4	100%	57,3%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	11,3	43,8%	64,6%
Nord-Est	5,5	21,1%	72,9%
Centro	4,7	18,1%	66,1%
Sud	3,1	12,0%	75,8%
Isole	1,3	5,0%	75,4%
Italia	25,9	100%	68,5%

2.4 Tasso medio e durata

Continua il calo del tasso d'interesse¹³ che nel 2016 perde ancora 0,44 punti percentuali portandosi al 2,31%. Tra le diverse aree del paese, i tassi medi risultano più elevati nelle regioni del Sud (2,56%) e del Centro (2,46%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord (2,18%).

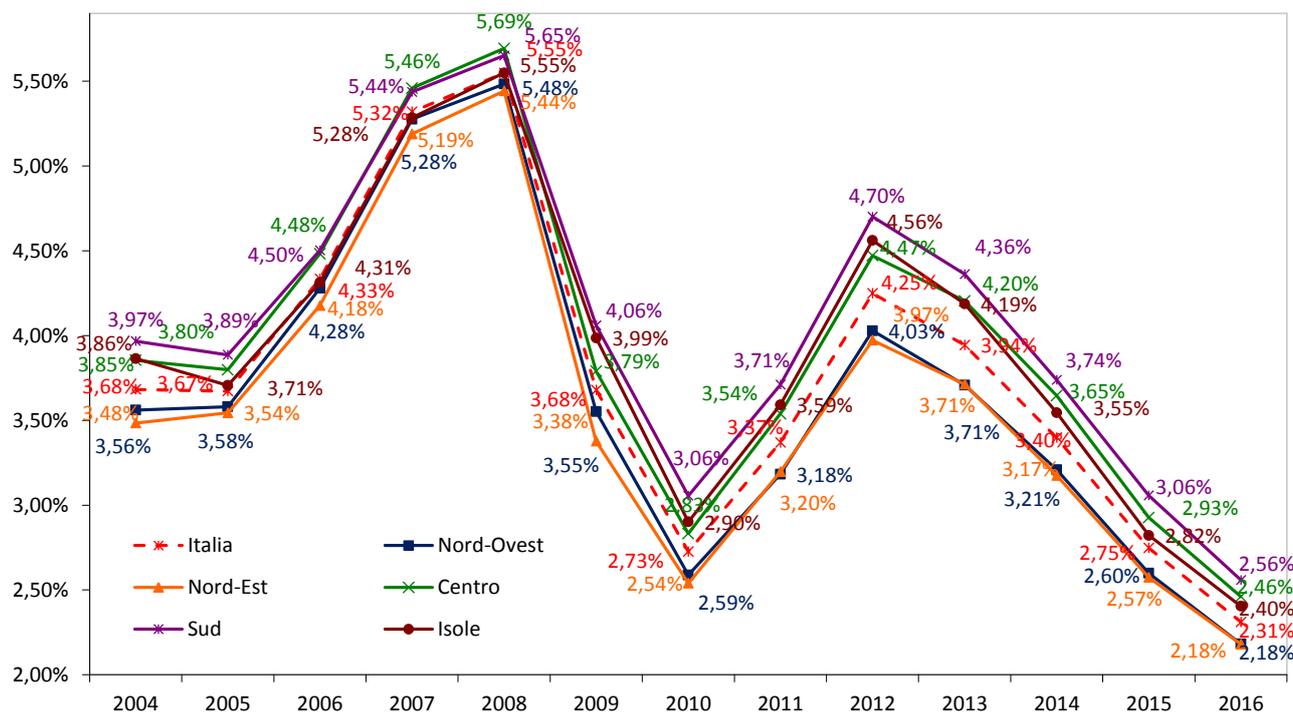
La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 22,5 anni, e risulta analoga tra le aree del paese (Figura 29).

La diminuzione dei tassi d'interesse, combinata alla sostanziale stabilità del capitale unitario erogato, ha portato ad una diminuzione generalizzata della rata mensile¹⁴ che, da 592 euro osservati nel 2015 scende a 570 euro mediamente nel 2016 (Tabella 20 e Figura 28).

Tabella 20: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2016	Differenza tasso medio 2015/16	Durata media 2016 anni	Differenza durata media 2015/16 anni	Rata media mensile 2016 €	Var% Rata media 2015/16
Nord-Ovest	2,18%	-0,42	22,6	-0,2	€ 576	-2,4%
Nord-Est	2,18%	-0,39	21,9	-0,1	€ 547	-2,3%
Centro	2,46%	-0,47	23,2	-0,1	€ 637	-4,2%
Sud	2,56%	-0,50	21,9	0,0	€ 516	-7,4%
Isole	2,40%	-0,42	22,3	0,2	€ 487	-7,2%
Italia	2,31%	-0,44	22,5	-0,1	€ 570	-3,8%

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



¹³ Si tratta del tasso di interesse applicato per la prima rata del mutuo, così come dichiarato nelle iscrizioni ipotecarie.

¹⁴ 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

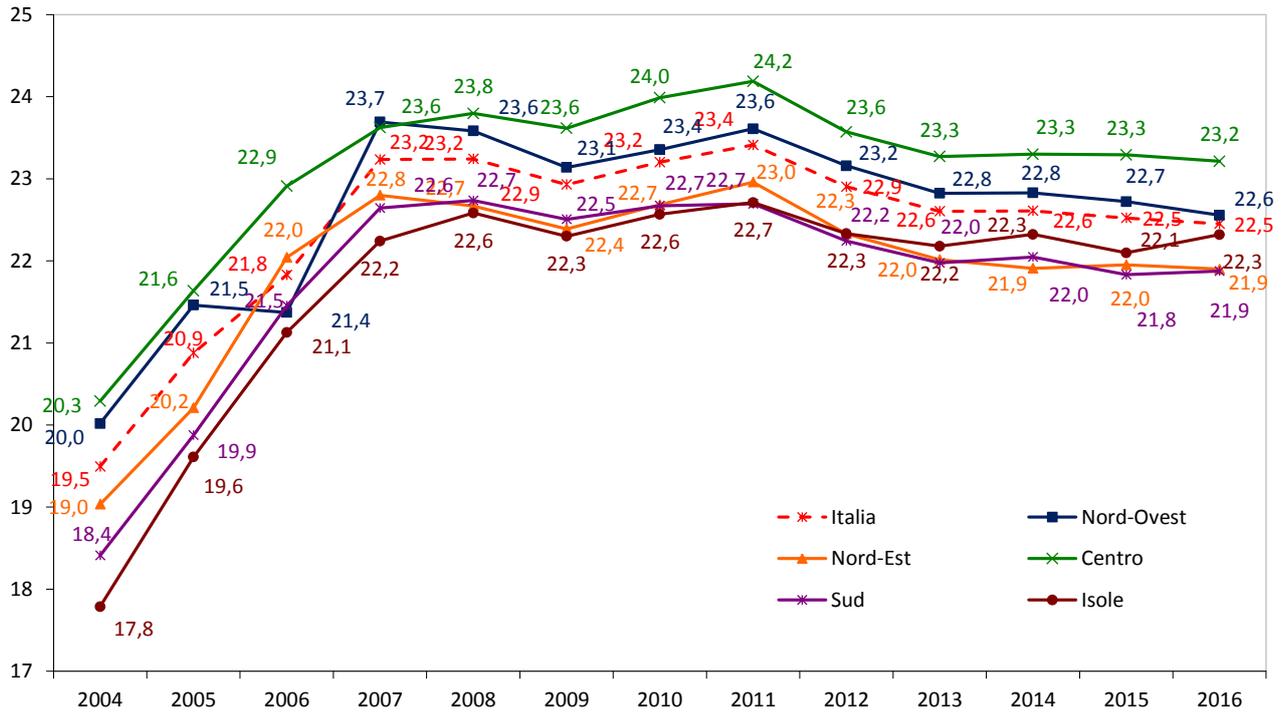
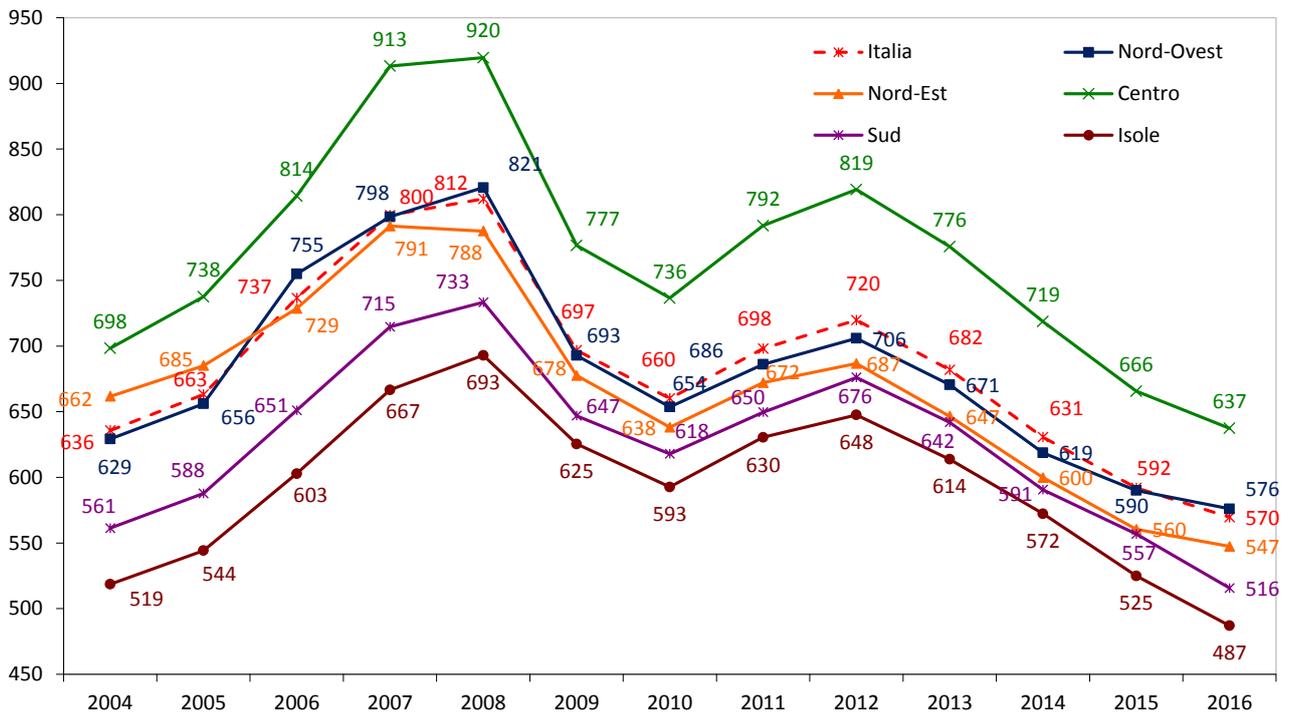


Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



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 medio nazionale (Tabella 21). La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 21,1% che le consente, unica tra le regione, a raggiungere un IMI del 2%.

Tra le regioni più dinamiche, con un IMI che ha superato nel 2016 l'1,7%, mostrano un decisa crescita dei volumi di compravendite di abitazioni il Veneto (+23,1%), la Toscana (+20,0%), l'Emilia-Romagna (+22,8%), il Piemonte (+22,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale e con un IMI inferiore al dato nazionale, buoni risultati si riscontrano in Liguria (+23,8%), Sardegna (+18,2%), Friuli-Venezia Giulia (+18,8%) e Valle d'Aosta (+24,6%). Più contenuto è il rialzo nel Lazio (+13,2%) che con oltre 55mila scambi di abitazioni nel 2016, rappresenta il 10% circa del totale degli scambi sul territorio nazionale.

Il Molise (+7,8%) e la Calabria (+10,8%) sono le regioni dove il mercato delle abitazioni nel 2016 cresce meno rispetto al 2015 e le uniche con un IMI, anche quest'anno, sotto il punto percentuale (Tabella 21).

Le compravendite di nuda proprietà (Tabella 22), mostrano un andamento piuttosto diversificato tra le regioni con i maggiori rialzi in Friuli Venezia Giulia, in Sardegna, in Piemonte e in Toscana. Per contro si registrano nel 2016 flessioni degli scambi per il solo diritto di nuda di proprietà in Puglia e in Molise. Come per il NTN, le quote maggiori di NTN_{np} sono rappresentate dalle regioni Lombardia e Lazio (16,7% e 11,1% rispettivamente).

In Tabella 23 è riportato il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2016. Lombardia e Lazio sono le regioni con la più alta quota di "fatturato" nel 2016, superando, grazie ai rialzi registrati, i 20 miliardi di euro in Lombardia e i 12 miliardi di euro nel Lazio. Nel Lazio, in Toscana e in Liguria si registrano i valori medi di scambio più elevati per l'acquisto di un'abitazione, oltre 200 mila euro. In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2016.

Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Regione	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Abruzzo	10.441	15,4%	2,0%	1,19%	0,15
Basilicata	3.887	13,2%	0,7%	1,08%	0,12
Calabria	11.232	10,8%	2,1%	0,82%	0,08
Campania	31.949	15,5%	6,0%	1,13%	0,15
Emilia-Romagna	45.574	22,8%	8,5%	1,81%	0,33
Friuli- Venezia Giulia	12.758	18,8%	2,4%	1,67%	0,30
Lazio	55.195	13,2%	10,3%	1,76%	0,20
Liguria	19.637	23,8%	3,7%	1,68%	0,32
Lombardia	111.071	21,4%	20,8%	2,01%	0,35
Marche	11.547	19,2%	2,2%	1,32%	0,21
Molise	2.197	7,8%	0,4%	0,96%	0,07
Piemonte	47.525	22,8%	8,9%	1,71%	0,32
Puglia	31.651	16,7%	5,9%	1,39%	0,20
Sardegna	12.037	18,2%	2,3%	1,18%	0,18
Sicilia	33.819	12,4%	6,3%	1,07%	0,12
Toscana	35.960	20,0%	6,7%	1,70%	0,28
Umbria	7.035	16,0%	1,3%	1,41%	0,19
Valle d'Aosta	1.652	24,6%	0,3%	1,24%	0,24
Veneto	48.575	23,1%	9,1%	1,86%	0,34
ITALIA	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25

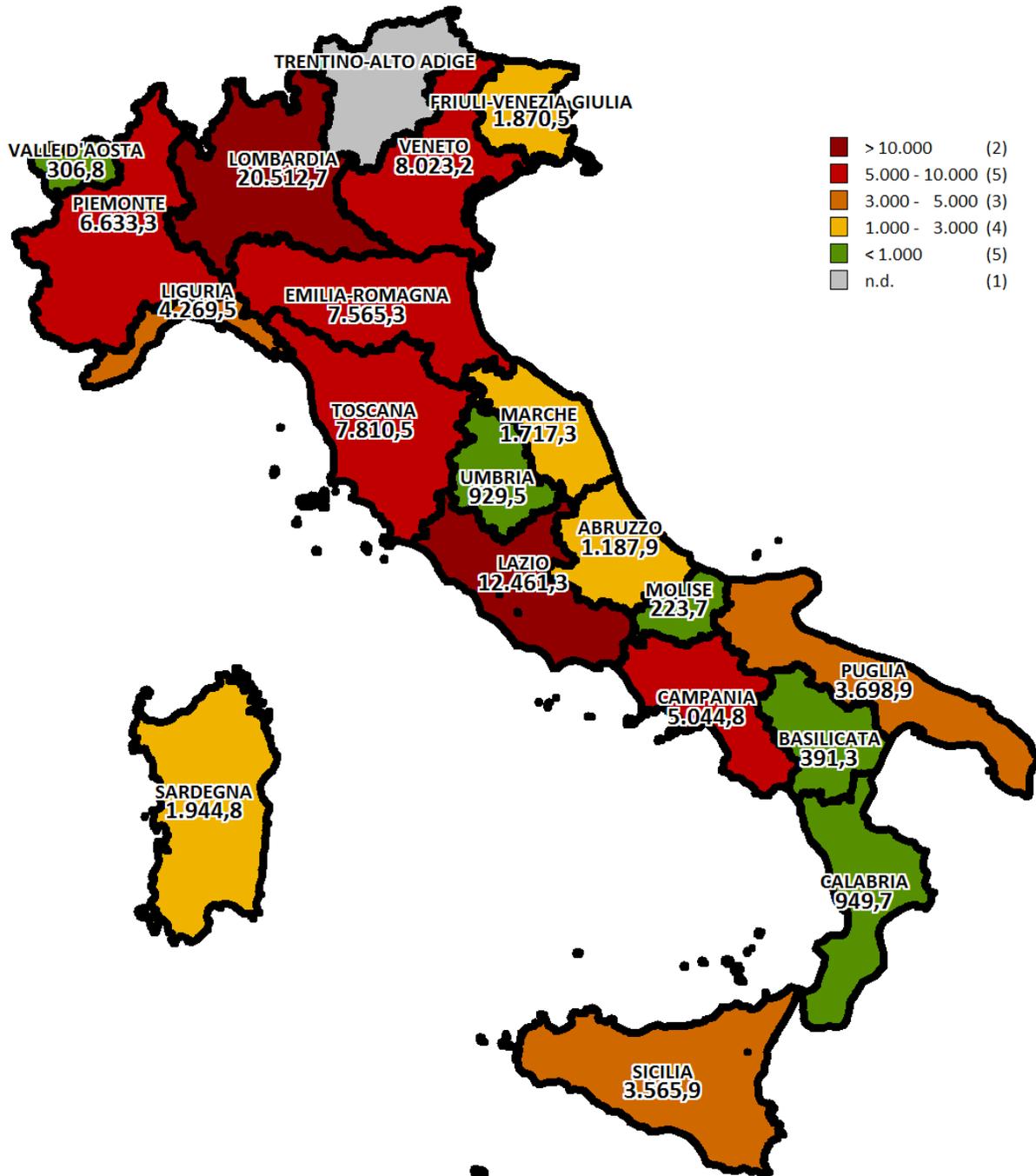
Tabella 22: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2016	Var.% NTN _{np} 2015/16	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	495	13,5%	2,1%
Basilicata	131	12,7%	0,5%
Calabria	470	7,5%	1,9%
Campania	1.725	5,4%	7,2%
Emilia-Romagna	2.130	15,3%	8,8%
Friuli- Venezia Giulia	421	31,2%	1,7%
Lazio	2.678	5,8%	11,1%
Liguria	1.275	12,0%	5,3%
Lombardia	4.032	11,3%	16,7%
Marche	586	8,0%	2,4%
Molise	70	-22,0%	0,3%
Piemonte	2.216	18,9%	9,2%
Puglia	1.239	-1,4%	5,1%
Sardegna	513	21,2%	2,1%
Sicilia	1.470	11,1%	6,1%
Toscana	1.977	17,9%	8,2%
Umbria	354	12,0%	1,5%
Valle d'Aosta	116	11,4%	0,5%
Veneto	2.210	16,3%	9,2%
ITALIA	24.107	11,7%	100,0%

Tabella 23: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2016 milioni €	Fatturato medio u.i. 2016 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
Abruzzo	1.188	113.800	1,3%	13,3%	-2.100
Basilicata	391	100.700	0,4%	16,0%	2.500
Calabria	950	84.500	1,1%	11,6%	500
Campania	5.045	157.900	5,7%	14,0%	-2.000
Emilia-Romagna	7.565	166.000	8,5%	19,1%	-5.100
Friuli- Venezia Giulia	1.871	146.600	2,1%	16,6%	-2.800
Lazio	12.461	225.800	14,0%	7,7%	-11.500
Liguria	4.269	217.400	4,8%	23,4%	-700
Lombardia	20.399	183.700	22,9%	21,8%	600
Marche	1.717	148.700	1,9%	11,1%	-10.800
Molise	224	101.800	0,3%	12,2%	3.900
Piemonte	6.633	139.600	7,5%	20,5%	-2.700
Puglia	3.699	116.900	4,2%	18,5%	1.800
Sardegna	1.945	161.600	2,2%	21,6%	4.500
Sicilia	3.566	105.400	4,0%	11,6%	-800
Toscana	7.811	217.200	8,8%	17,8%	-4.100
Umbria	930	132.100	1,0%	14,2%	-2.100
Valle d'Aosta	307	185.600	0,3%	26,4%	2.500
Veneto	8.023	165.200	9,0%	22,0%	-1.500
ITALIA	88.993	166.700	100,0%	17,4%	-2.200

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2016 nelle regioni italiane





3.2 I mutui ipotecari

Il forte rialzo delle compravendite assistite da ipoteca, NTN IP, nel 2016 è diffuso in tutte le regioni (Tabella 24), ovunque oltre il 20%, tranne in Basilicata dove è pari al 19,1%; in Emilia Romagna, Liguria e Piemonte si registrano picchi di crescita che superano il 30%.

L'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche è mediamente più elevata nelle regioni del Nord ma, rispetto al 2015, la crescita dell'incidenza supera i 3 punti percentuali in tutte le regioni del Sud, con eccezione della sola Puglia, dove però l'incidenza rimane, insieme alla Sardegna, tra le più alte del meridione. 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 pari al 57,5%. Elevata anche l'incidenza in Lombardia, 56%, Emilia-Romagna, Veneto, Toscana e Lazio oltre il 50%. Nonostante la buona crescita del NTN IP, +24%, la Calabria resta la regione con l'incidenza più bassa, con una quota del 26,1% valore di oltre 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 25), con rialzi superiori al 20%, tranne in Basilicata (+17,1%). Gli incrementi più elevati si riscontrano in Emilia Romagna, Liguria, Piemonte e Toscana, oltre il 30%. Dei complessivi 29,5 miliardi di capitale erogati, a livello nazionale in aumento del 27,3% rispetto al 2015, il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia (26,2%) e nel Lazio (13,8%). 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 2016, 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 86 mila euro in Calabria.

In termini di tasso di interesse applicato alla prima rata, il più basso si osserva in Valle d'Aosta, 2,10% mentre quello più elevato in Calabria, 2,64%, nonostante, rispetto al 2015, in questa regione si sia osservato il calo maggiore, -0,57 punti percentuali. Con qualche eccezione, sono le regioni del Sud a presentare tassi di interesse più elevati, mentre al Nord i tassi sono più bassi. 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, 698 euro (735 euro nel 2015) e 604 euro (erano 620 nel 2015) 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 (461 euro mensili).

Tabella 24: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN IP per Regione	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
Abruzzo	3.876	26,2%	1,6%	38,9%	3,5
Basilicata	1.132	19,1%	0,5%	30,4%	1,2
Calabria	2.774	24,0%	1,1%	26,1%	3,2
Campania	12.602	28,7%	5,1%	41,1%	4,2
Emilia Romagna	23.156	30,4%	9,4%	53,0%	3,2
Friuli Venezia Giulia	4.213	23,2%	1,7%	57,5%	2,3
Lazio	27.294	22,3%	11,1%	51,3%	3,4
Liguria	8.419	31,8%	3,4%	43,7%	2,2
Lombardia	59.305	27,1%	24,1%	56,0%	2,4
Marche	5.181	27,2%	2,1%	46,7%	2,9
Molise	667	26,6%	0,3%	31,5%	4,0
Piemonte	22.023	31,0%	8,9%	48,3%	3,0
Puglia	12.724	25,8%	5,2%	41,8%	2,8
Sardegna	5.183	28,2%	2,1%	44,8%	3,1
Sicilia	11.821	24,3%	4,8%	35,9%	3,2
Toscana	17.727	29,2%	7,2%	51,2%	3,3
Umbria	3.115	23,6%	1,3%	46,9%	2,7
Valle D'Aosta	608	28,7%	0,2%	38,6%	1,0
Veneto	24.364	28,5%	9,9%	52,6%	2,1
Italia	246.182	27,3%	100%	48,5%	3,1

Tabella 25: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2016 milioni €	Var.% Capitale 2015/16	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
Abruzzo	378,4	26,8%	1,3%	97.600	500
Basilicata	108,1	17,1%	0,4%	95.500	-1.600
Calabria	239,7	21,4%	0,8%	86.400	-1.900
Campania	1.445,4	21,0%	4,9%	114.700	-7.300
Emilia Romagna	2.687,9	32,4%	9,1%	116.100	1.700
Friuli Venezia Giulia	450,9	27,1%	1,5%	107.000	3.200
Lazio	4.059,1	22,2%	13,8%	148.700	-100
Liguria	998,0	33,4%	3,4%	118.500	1.400
Lombardia	7.718,1	29,3%	26,2%	130.100	2.200
Marche	559,5	27,8%	1,9%	108.000	500
Molise	60,9	25,7%	0,2%	91.300	-700
Piemonte	2.323,7	31,9%	7,9%	105.500	800
Puglia	1.265,9	25,6%	4,3%	99.500	-100
Sardegna	557,9	30,5%	1,9%	107.600	1.900
Sicilia	1.157,3	18,6%	3,9%	97.900	-4.700
Toscana	2.282,5	31,0%	7,8%	128.800	1.800
Umbria	305,6	25,6%	1,0%	98.100	1.500
Valle D'Aosta	78,3	30,0%	0,3%	128.900	1.300
Veneto	2.774,3	29,7%	9,4%	113.900	1.100
Italia	29.451,2	27,8%	100%	119.600	400

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2016 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

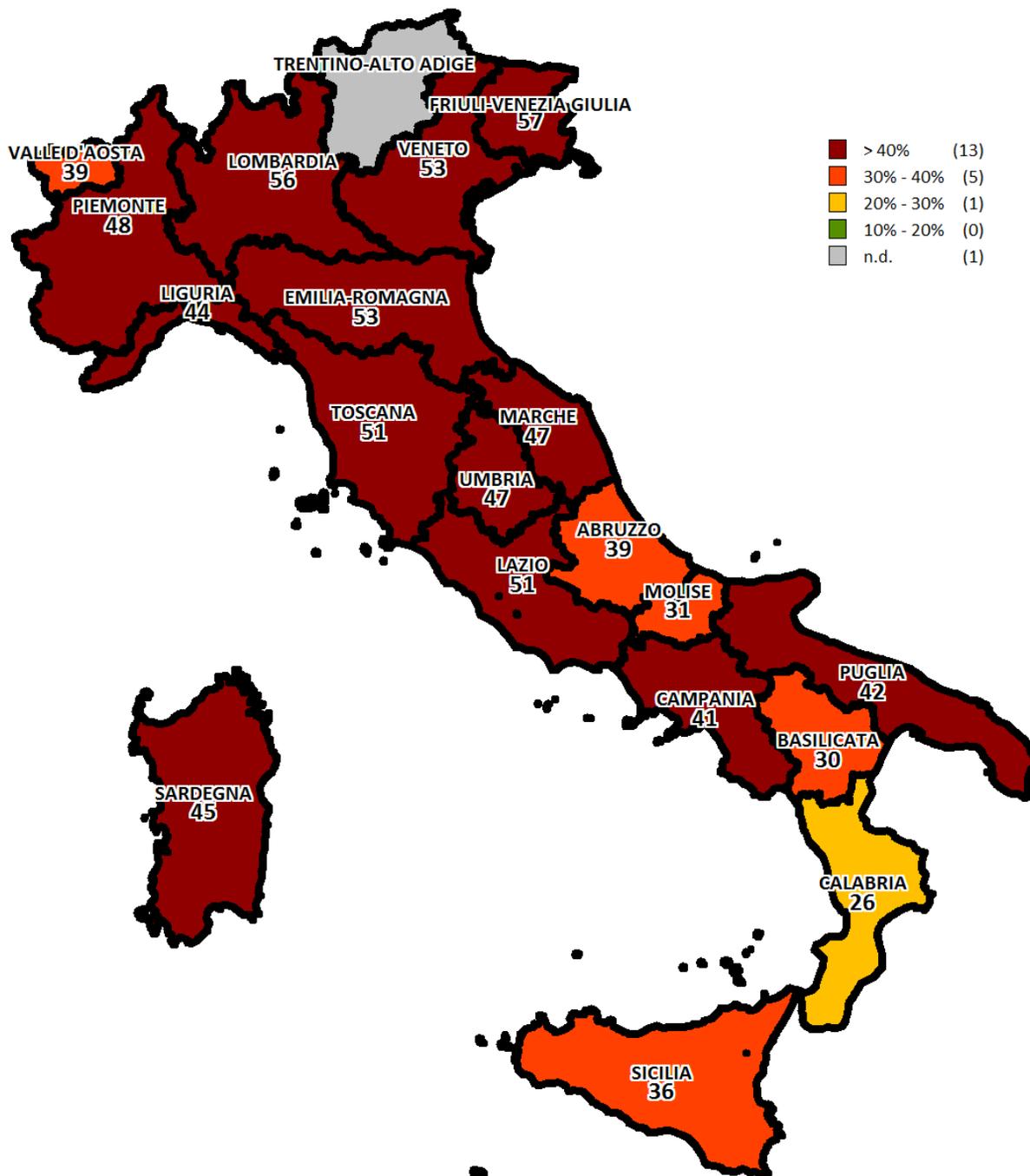


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

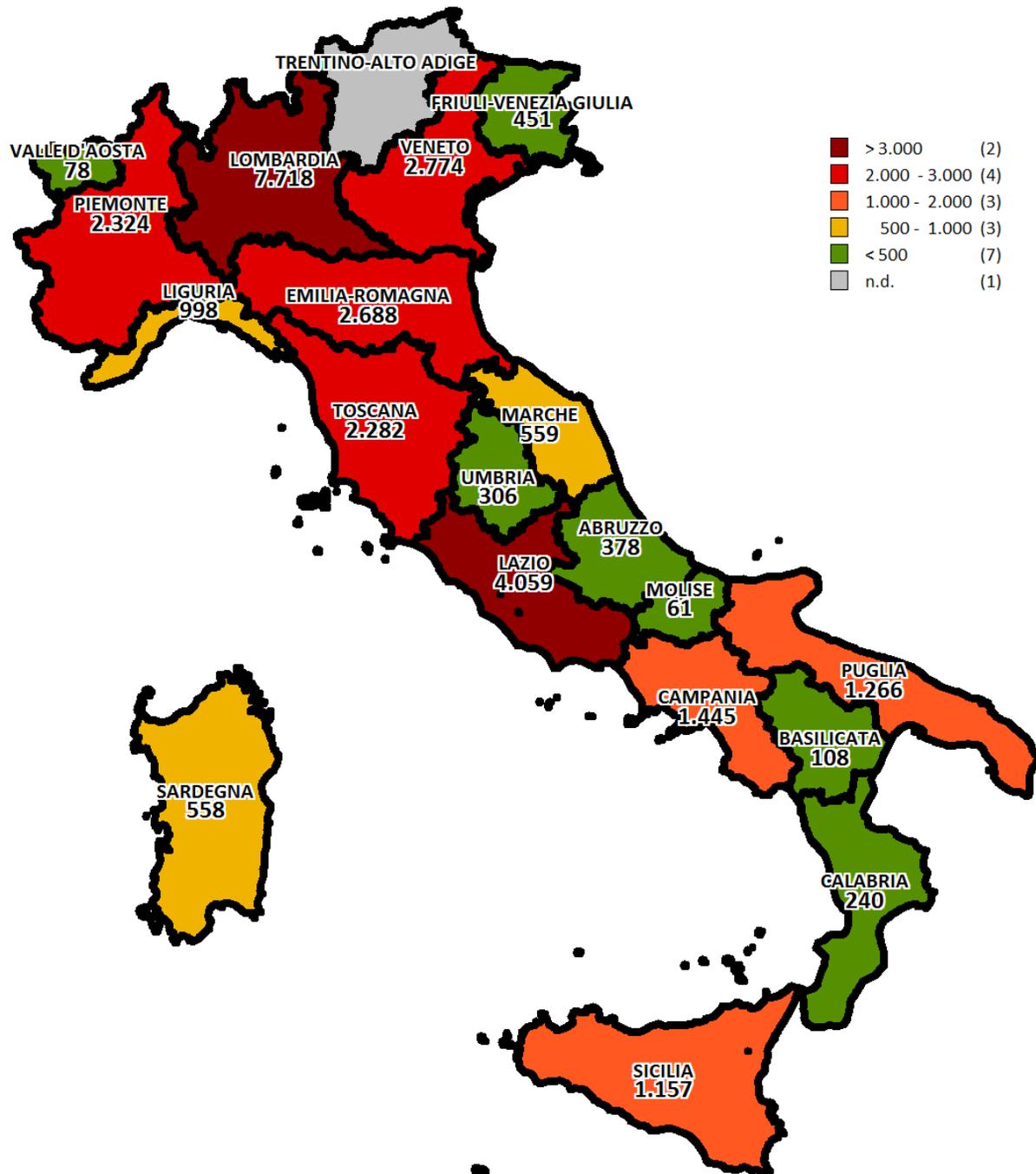




Tabella 26: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2016	Differenza tasso medio 2015/16	Durata media 2016 anni	Differenza durata media 2015/16 anni	Rata media mensile 2016 €	Var% Rata media 2015/16
Abruzzo	2,49%	-0,42	20,8	-0,1	€ 501	-3,2%
Basilicata	2,49%	-0,50	19,7	-0,1	€ 511	-5,7%
Calabria	2,64%	-0,57	20,2	0,0	€ 461	-6,9%
Campania	2,56%	-0,51	22,6	-0,1	€ 558	-10,5%
Emilia Romagna	2,22%	-0,38	21,9	0,1	€ 559	-2,7%
Friuli Venezia Giulia	2,29%	-0,41	21,6	-0,2	€ 523	-0,3%
Lazio	2,58%	-0,48	23,8	0,0	€ 698	-5,0%
Liguria	2,17%	-0,53	21,4	-0,4	€ 576	-2,6%
Lombardia	2,16%	-0,38	23,0	-0,1	€ 599	-1,9%
Marche	2,34%	-0,40	21,9	0,1	€ 525	-3,8%
Molise	2,55%	-0,44	20,8	0,1	€ 471	-5,0%
Piemonte	2,24%	-0,50	21,8	-0,3	€ 510	-3,3%
Puglia	2,57%	-0,49	22,1	0,2	€ 492	-5,5%
Sardegna	2,32%	-0,41	23,5	0,3	€ 496	-3,3%
Sicilia	2,44%	-0,42	21,8	0,2	€ 483	-9,0%
Toscana	2,31%	-0,46	22,9	-0,3	€ 604	-2,5%
Umbria	2,46%	-0,46	22,4	0,4	€ 476	-4,3%
Valle D'Aosta	2,10%	-0,33	22,8	-0,4	€ 594	-1,1%
Veneto	2,13%	-0,40	22,0	-0,2	€ 541	-2,4%
Italia	2,31%	-0,44	22,5	-0,1	€ 570	-3,8%

4 Le principali città

4.1 Le compravendite

Il mercato residenziale nelle otto principali città per numero di abitanti mostra, nel 2016, una ripresa analoga a quella riscontrata a livello nazionale e con 93.069 compravendite di abitazioni l'aumento complessivo supera il 17% (Tabella 27). Tra le città i tassi di crescita sono molto sostenuti, con le migliori *performance* per i mercati residenziali di Milano, Torino, Genova e Bologna, tutti con rialzi oltre il 20%. Roma, invece, che da sola rappresenta un terzo circa del NTN delle grandi città (Figura 34), registra un aumento di compravendite meno accentuato, intorno al 10%, come Palermo.

Nei comuni delle province delle grandi città il mercato residenziale rileva una crescita ancora più elevata, circa +21% complessivamente. L'unico rialzo sotto il 10% si osserva per i comuni dell'hinterland di Palermo che registrano una crescita del 6,5%. I più elevati sono, di contro, i tassi di crescita nelle province di Firenze e Torino, entrambi oltre il 24%.

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. 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 e dal 2014 gli incrementi sono generalizzati in tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, accentuandosi notevolmente nel 2016.

Complessivamente, nelle otto maggiori città, rispetto al 2015, gli acquisti delle abitazioni risultano in aumento per tutte le tipologie dimensionali, ad eccezione dei monolocali a Palermo e Genova (Tabella 28).

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 29) è di 92,5 m². In dettaglio, nel 2016, la superficie media delle abitazioni scambiate, è particolarmente contenuta nelle città di Torino (86 m²) e di Milano (84,7 m²), mentre risulta più elevata a Palermo, 109,2 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Napoli, 115,8 m² circa. L'unica eccezione è rappresentata da Genova le cui superfici medie sono poco inferiori in provincia (91,8 m²) rispetto alla città (95,3 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 2016, ammonta complessivamente a 24,3 miliardi di euro in aumento del 14% ovvero circa 3 miliardi di euro in più, rispetto al 2015 (Tabella 30).

Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 318 mila euro circa, seguono Firenze con un valore medio di 294 mila euro e Roma con 285 mila euro circa. In tutte le grandi città il "fatturato" medio per abitazione acquistata è in diminuzione nel 2016.

Nei comuni delle province si fatturano circa 14,7 miliardi di euro, 2,4 miliardi in più del 2015 (+18,9%). I maggiori incrementi si realizzano nelle province di Firenze e Milano, con crescita prossima al 22%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova con un valore medio per unità che supera i 250 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 88 mila euro circa.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 31) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 35%) e nel resto della provincia di Milano (23,4%) in

crescita, nel 2016, in quasi tutte le città con l'eccezione di Roma, Genova e Palermo. In calo sono gli scambi di questa fattispecie anche nei comuni della provincia di Napoli.

Tabella 27: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ROMA	30.253	10,6%	32,5%	2,12%	0,19
MILANO	21.978	21,9%	23,6%	2,76%	0,49
NAPOLI	6.714	17,1%	7,2%	1,54%	0,22
TORINO	12.342	26,4%	13,3%	2,46%	0,51
PALERMO	4.795	9,2%	5,2%	1,48%	0,12
GENOVA	6.631	22,9%	7,1%	2,02%	0,37
BOLOGNA	5.568	23,7%	6,0%	2,48%	0,47
FIRENZE	4.788	16,0%	5,1%	2,36%	0,32
TOTALE	93.069	17,4%	100%	2,20%	0,32
Resto provincia	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ROMA	14.111	20,3%	15,6%	1,80%	0,30
MILANO	31.067	21,8%	34,4%	2,32%	0,41
NAPOLI	10.283	19,8%	11,4%	1,11%	0,18
TORINO	15.338	24,2%	17,0%	1,83%	0,36
PALERMO	3.730	6,5%	4,1%	0,93%	0,05
GENOVA	3.109	20,0%	3,4%	1,37%	0,23
BOLOGNA	6.800	19,0%	7,5%	1,99%	0,31
FIRENZE	5.792	24,1%	6,4%	1,85%	0,36
TOTALE	90.230	20,9%	100%	1,75%	0,30

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

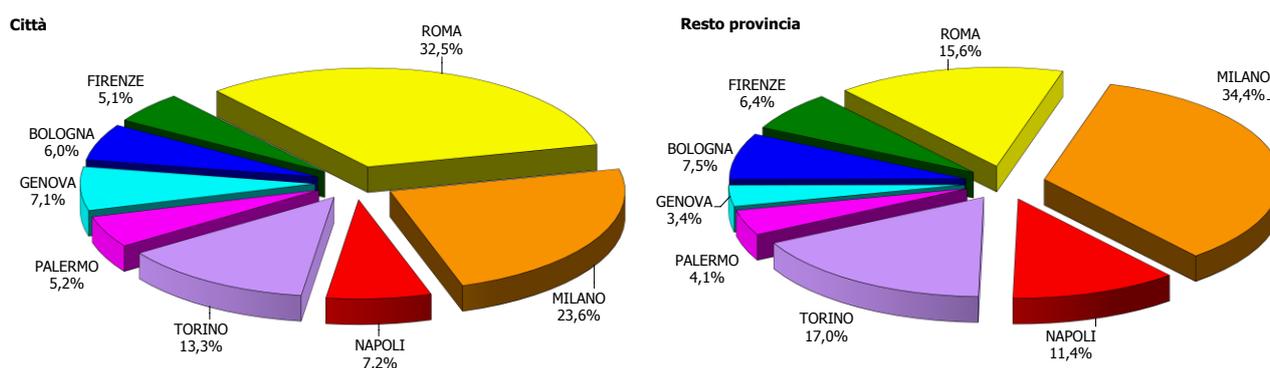


Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province

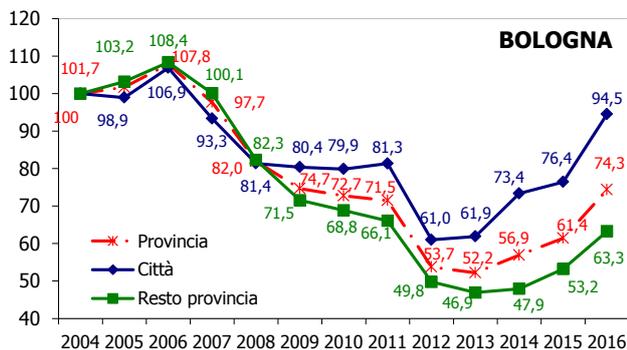
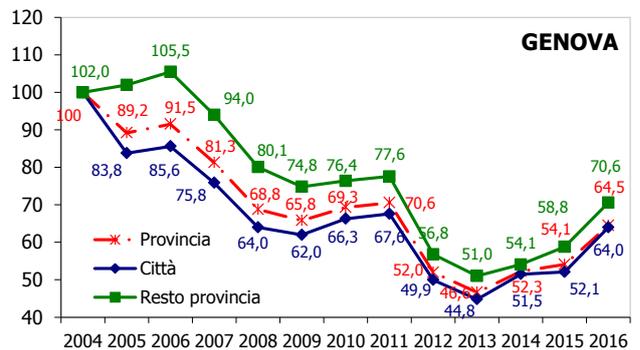
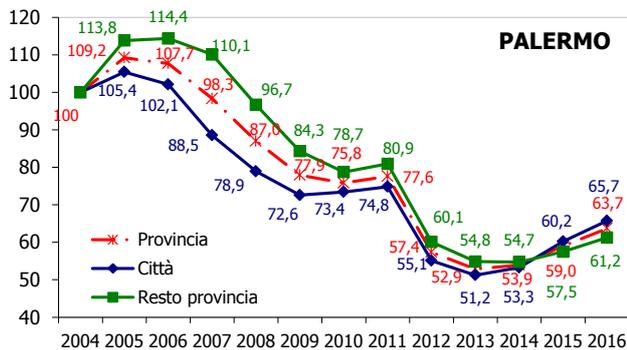
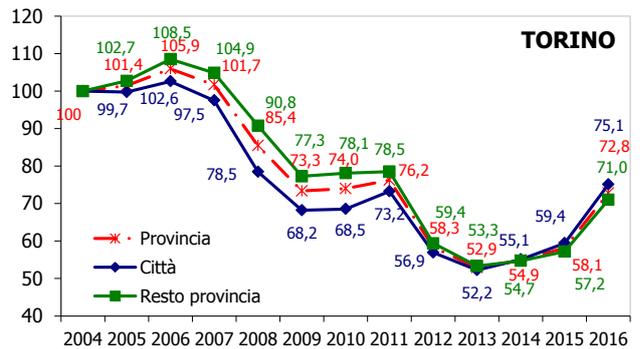
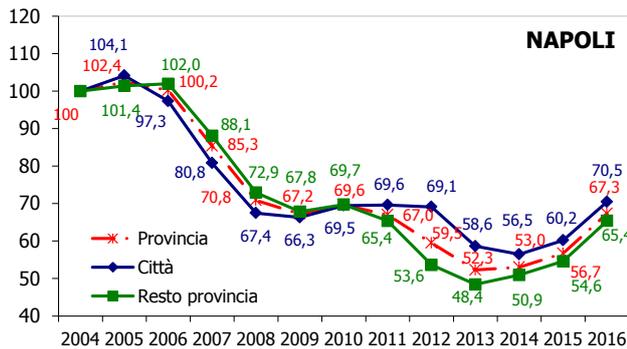
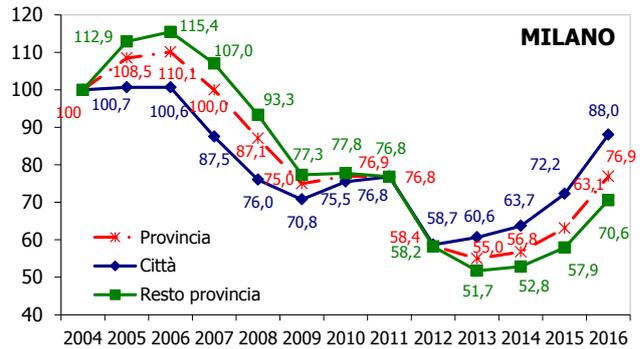
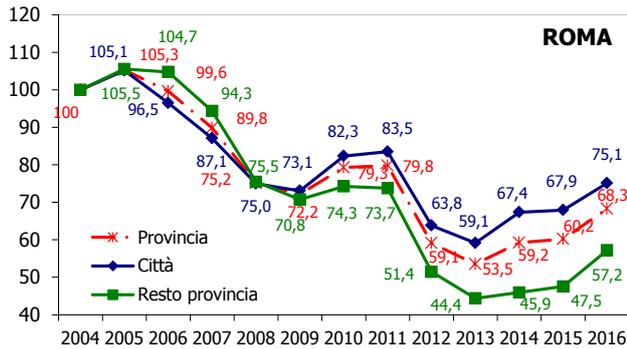


Tabella 28: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Anno 2016 Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	2.490	8.574	6.012	7.763	2.533	2.881	30.253
MILANO	2.524	7.194	4.111	5.336	1.776	1.037	21.978
NAPOLI	1.052	1.378	1.386	1.797	586	514	6.714
TORINO	1.081	4.983	2.903	2.304	640	431	12.342
PALERMO	355	625	647	1.723	607	837	4.795
GENOVA	209	1.186	1.632	2.517	703	384	6.631
BOLOGNA	521	1.290	1.326	1.435	336	660	5.568
FIRENZE	394	1.081	978	1.335	451	550	4.788
TOTALE	8.626	26.311	18.995	24.209	7.632	7.295	93.069
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	1.291	4.157	2.929	3.234	1.056	1.443	14.111
MILANO	1.630	8.722	6.183	10.765	2.758	1.010	31.067
NAPOLI	1.139	1.780	2.210	3.305	782	1.067	10.283
TORINO	928	4.304	3.548	4.056	1.693	808	15.338
PALERMO	394	577	552	989	381	839	3.730
GENOVA	177	738	639	894	273	388	3.109
BOLOGNA	243	1.383	1.490	2.143	815	697	6.771
FIRENZE	244	1.062	1.021	1.675	673	1.117	5.792
TOTALE	6.046	22.722	18.572	27.060	8.431	7.369	90.200

Var% 2015/16 Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	9,9%	4,0%	4,0%	-0,7%	14,3%	-	10,6%
MILANO	22,3%	17,4%	24,7%	9,8%	22,6%	-	21,9%
NAPOLI	3,0%	6,8%	16,1%	7,8%	23,6%	-	17,1%
TORINO	7,9%	21,2%	26,0%	29,5%	40,2%	-	26,4%
PALERMO	-2,5%	2,8%	0,1%	2,6%	7,7%	-	9,2%
GENOVA	-8,9%	14,3%	18,3%	19,4%	27,2%	-	22,9%
BOLOGNA	27,0%	19,7%	8,1%	8,0%	19,5%	-	23,7%
FIRENZE	15,3%	12,5%	19,3%	14,6%	9,2%	-	16,0%
TOTALE	12,0%	12,2%	14,1%	8,1%	19,2%	-	17,4%
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	16,2%	11,3%	12,5%	16,5%	19,6%	-	20,3%
MILANO	16,6%	19,5%	18,8%	19,7%	24,3%	-	21,8%
NAPOLI	17,5%	5,6%	14,1%	11,9%	13,4%	-	19,8%
TORINO	9,1%	25,0%	19,2%	17,9%	28,2%	-	24,2%
PALERMO	-6,2%	-5,9%	-7,1%	-6,9%	13,0%	-	6,5%
GENOVA	9,7%	25,5%	11,8%	16,7%	8,8%	-	20,0%
BOLOGNA	-0,8%	11,0%	7,7%	13,4%	22,2%	-	18,4%
FIRENZE	18,8%	22,3%	13,1%	16,9%	15,9%	-	24,1%
TOTALE	12,8%	16,7%	14,9%	16,1%	21,4%	-	20,8%

Tabella 29: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2016 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	2.876.157	95,1	1.344.800	98,0
MILANO	1.862.608	84,7	3.020.242	97,2
NAPOLI	662.036	98,6	1.190.765	115,8
TORINO	1.060.816	86,0	1.656.071	108,0
PALERMO	523.589	109,2	420.617	112,8
GENOVA	632.181	95,3	285.414	91,8
BOLOGNA	504.420	90,6	726.095	107,2
FIRENZE	484.127	101,1	624.578	107,8
TOTALE	8.605.934	92,5	9.268.582	103,2

Figura 36: Quote NTN 2016 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

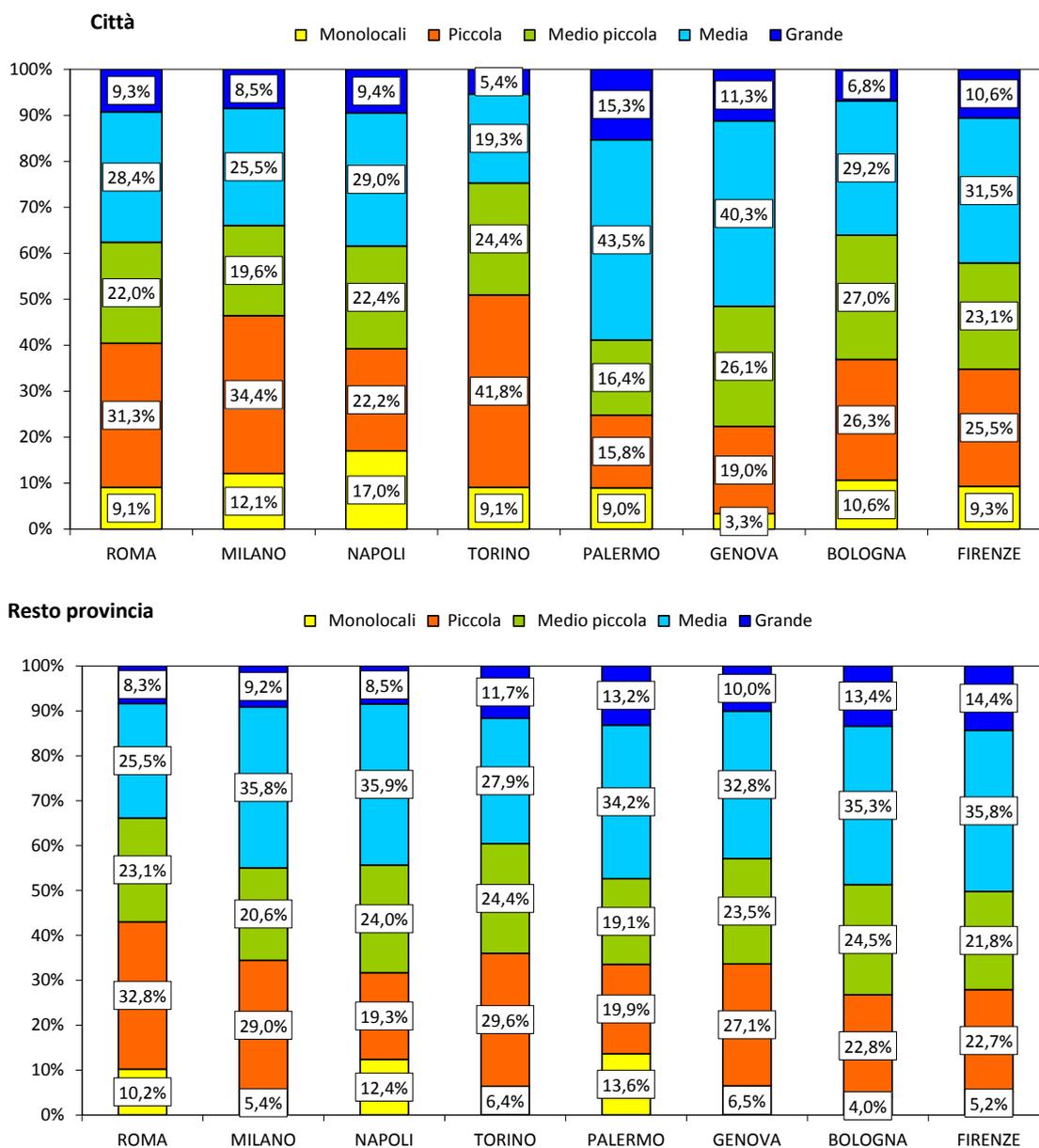


Tabella 30: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2016 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
ROMA	8.610	284.600	35,5%	5,6%	-13.400
MILANO	6.996	318.300	28,8%	20,4%	-3.800
NAPOLI	1.473	219.300	6,1%	15,9%	-2.200
TORINO	2.235	181.100	9,2%	23,4%	-4.400
PALERMO	658	137.300	2,7%	6,1%	-3.900
GENOVA	1.455	219.400	6,0%	19,8%	-5.600
BOLOGNA	1.431	257.000	5,9%	21,0%	-5.700
FIRENZE	1.406	293.500	5,8%	14,3%	-4.300
TOTALE	24.263	260.700	100%	14,0%	-7.700
Resto provincia	Stima fatturato 2016 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.i. 2015/16 €
ROMA	2.240	163.200	15,3%	12,9%	-6.100
MILANO	5.147	165.700	35,1%	21,8%	0
NAPOLI	1.715	166.800	11,7%	18,3%	-2.000
TORINO	2.032	132.500	13,8%	20,8%	-3.700
PALERMO	328	87.800	2,2%	6,5%	0
GENOVA	792	254.600	5,4%	21,1%	2.300
BOLOGNA	1.178	174.000	8,0%	16,4%	-3.100
FIRENZE	1.245	214.900	8,5%	21,7%	-4.300
TOTALE	14.676	163.400	100%	18,9%	-1.900

Tabella 31: NTN_{np} e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2016	Var.% NTN np 2015/16	Quota NTN np
ROMA	1.512	-0,7%	35,0%
MILANO	783	12,0%	18,1%
NAPOLI	459	20,0%	10,6%
TORINO	577	30,1%	13,3%
PALERMO	222	-2,0%	5,1%
GENOVA	301	-6,3%	7,0%
BOLOGNA	238	4,1%	5,5%
FIRENZE	232	8,0%	5,4%
TOTALE	4.325	7,0%	100,0%
Resto provincia	NTN np 2016	Var.% NTN np 2015/16	Quota NTN np
ROMA	609	15,1%	17,4%
MILANO	820	11,9%	23,4%
NAPOLI	521	-7,6%	14,9%
TORINO	602	15,3%	17,2%
PALERMO	150	18,3%	4,3%
GENOVA	249	33,1%	7,1%
BOLOGNA	273	10,1%	7,8%
FIRENZE	276	28,5%	7,9%
TOTALE	3.500	12,0%	100,0%

4.2 I mutui ipotecari

Rispetto all'andamento nazionale, nelle principali città (Tabella 32), l'acquisto di abitazioni finanziate con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, registra complessivamente un incremento poco inferiore, +25,5% a fronte del +27,3% in media nazionale. Tra le città si osservano rialzi molto accentuati a Torino, Genova e Bologna, che superano il 30%. I comuni delle rispettive province mostrano una crescita maggiore, con gli incrementi più elevati nelle province di Firenze, Torino e Napoli.

Per finanziare gli acquisti di abitazione, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane, è pari a circa 7 miliardi, in aumento, rispetto al 2015, del 24,4%. Anche in termini di capitali erogati Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli con circa 2,8 miliardi di euro erogati nella capitale e quasi 2 miliardi a Milano (Tabella 33).

In termini di capitale unitario si alternano aumenti e diminuzioni con il maggior decremento annuo, circa 38 mila euro in meno del 2015, a Napoli città a fronte di un incremento di oltre 5mila euro a Milano e Bologna.

Tabella 32: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
ROMA	16.446	21,0%	34,9%	56,2%	3,9
MILANO	11.381	27,2%	24,2%	53,9%	2,1
NAPOLI	2.776	26,8%	5,9%	42,3%	3,5
TORINO	5.732	35,8%	12,2%	48,6%	3,3
PALERMO	2.159	14,3%	4,6%	46,0%	2,1
GENOVA	3.422	31,6%	7,3%	52,3%	3,2
BOLOGNA	2.752	31,6%	5,8%	51,5%	3,9
FIRENZE	2.391	21,9%	5,1%	52,3%	2,9
Totale	47.059	25,5%	100%	52,3%	3,1
Resto provincia	NTN IP 2016	Var% NTN IP 2015/16	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2016	Differenza INC 2015/16
ROMA	6.948	27,5%	14,6%	51,2%	3,2
MILANO	18.487	26,9%	38,8%	61,7%	2,6
NAPOLI	4.544	31,5%	9,5%	46,0%	4,2
TORINO	8.140	31,1%	17,1%	54,6%	2,8
PALERMO	1.183	20,7%	2,5%	32,4%	3,4
GENOVA	1.273	29,0%	2,7%	41,7%	2,4
BOLOGNA	3.775	27,8%	7,9%	57,2%	3,0
FIRENZE	3.326	34,8%	7,0%	59,2%	4,5
Totale	47.675	28,6%	100%	54,6%	3,3

Figura 37: Quote NTN IP 2016 per le principali città e resto provincia

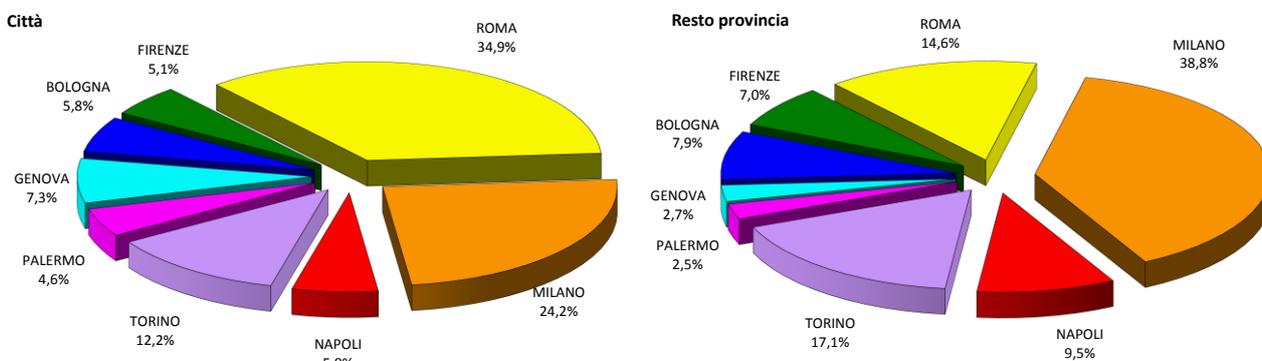
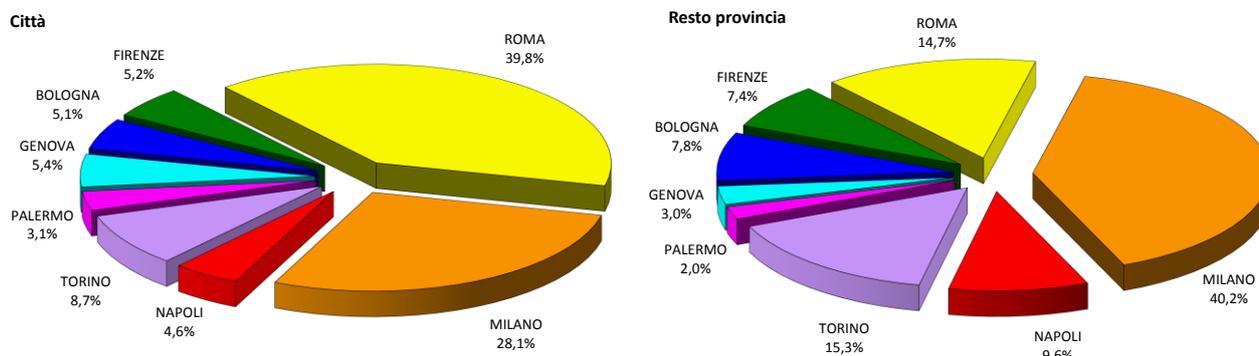


Tabella 33: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2016 milioni €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
ROMA	2.804	21,5%	39,8%	170.500	700
MILANO	1.977	31,2%	28,1%	173.700	5.300
NAPOLI	325	-4,1%	4,6%	116.900	-37.700
TORINO	611	37,8%	8,7%	106.500	1.500
PALERMO	221	-2,6%	3,1%	102.500	-17.700
GENOVA	377	33,2%	5,4%	110.300	1.300
BOLOGNA	358	37,5%	5,1%	130.200	5.500
FIRENZE	365	25,4%	5,2%	152.800	4.200
Totale	7.039	24,4%	100%	149.600	-1.400
Resto provincia	Capitale 2016 milioni €	Var.% capitale 2015/16	Quota Capitale	Capitale unitario 2016 €	Differenza Capitale unitario 2015/16 €
ROMA	851	28,4%	14,7%	122.500	900
MILANO	2.331	29,5%	40,2%	126.100	2.500
NAPOLI	554	33,2%	9,6%	122.000	1.600
TORINO	890	31,5%	15,3%	109.300	400
PALERMO	118	19,6%	2,0%	100.000	-900
GENOVA	173	34,9%	3,0%	135.600	5.900
BOLOGNA	455	29,8%	7,8%	120.500	1.900
FIRENZE	432	37,8%	7,4%	129.900	2.900
Totale	5.804	30,5%	100%	121.700	1.800

Figura 38: Quote capitale erogato 2016 per le principali città e resto provincia



5 Le locazioni

In questo capitolo viene presentata un'analisi del mercato degli affitti delle abitazioni in Italia, introdotta per la prima volta nel precedente Rapporto Immobiliare ed eseguita, anche quest'anno, sulla base dei nuovi contratti di locazione degli immobili ad uso residenziale registrati nel corso del 2016 presso l'Agenzia delle Entrate.

Nel 2016 il numero di nuovi contratti di locazione è stato pari a 1.690.520, l'1,3% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno riguardato oltre 1,7 milioni di immobili. La Tabella 34 mostra in particolare, con riferimento ad immobili locati per intero, che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state circa 1,4 milioni con una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente (+0,63%). Ancor più per quelle ad uso non abitativo, ferme a circa 369mila (+0,01% rispetto al 2015).

Tabella 34: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione

	apr-dic 2014	2015	2016	var 2015/16%
AD USO ABITATIVO	1.025.898	1.375.632	1.384.328	0,63%
AD USO NON ABITATIVO	727.111	368.865	368.892	0,01%
TOTALE	1.753.009	1.744.497	1.753.220	0,50%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 34. Ciò per le ragioni che sono illustrate nel capitolo Fonti e criteri metodologici. In tale capitolo, a cui si rimanda per ogni approfondimento, sono state analizzate le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, individuando così quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

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

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

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

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

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

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

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

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le nuove locazioni registrate nel 2016, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano una percentuale compresa tra il 77% e l'82% del totale delle nuove locazioni registrate nell'anno¹⁵. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità

¹⁵ Nel capitolo Fonti e criteri metodologici è illustrata la composizione della Base Dati delle abitazioni locate.

dell'incrocio con gli archivi catastali e della 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 parametri¹⁶ 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. 8¹⁷.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello stock residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo stock in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo stock di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo stock depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali¹⁸.

Nella Tabella 35 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2016, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 35: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 milioni m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ORD_T	142.094	1,0%	12,2	86,2	772,0	63,0	-0,5%
ORD_L	475.744	3,2%	44,1	92,6	2.594,6	58,9	0,5%
AGE_S	20.394	0,1%	1,9	94,1	135,4	70,6	-0,1%
AGE_C	191.245	1,3%	17,7	92,4	1.109,8	62,8	-0,1%
Totale	829.477	5,6%	75,9	91,5	4.611,7	60,7	0,3%

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

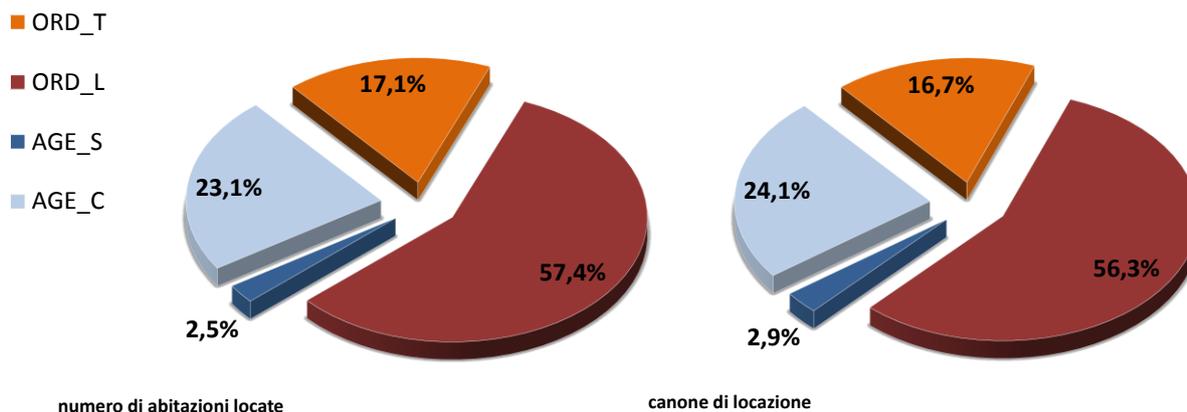
Complessivamente le abitazioni locate nel 2016 ammontano a circa il 5,6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono oltre 4,6 miliardi di euro di canone totale per quasi 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno ai 92 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 60,7 €/m², in aumento dello 0,3% rispetto al 2016. La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che ben oltre il 50% riguarda il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo sia in termini di numero di abitazioni che di canone generato (Tabella 35). Circa un quarto del mercato è costituito da contratti agevolati con durata superiore ai tre anni, segmento, questo, in ascesa di oltre 3 punti percentuali rispetto allo scorso anno. Segue il segmento dell'ordinario transitorio con un peso intorno al 17% mentre inferiore al 3% è la componente dei contratti agevolati stipulati con studenti la cui incidenza è comunque superiore in termini monetari che quantitativi.

¹⁶ E' opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

¹⁷ 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.

¹⁸ Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati, con riferimento all'anno 2014, per il volume *Gli Immobili in Italia 2017* (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), di prossima pubblicazione, al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2016



Il canone medio annuo per unità di superficie è in lieve calo per tutti i segmenti di mercato con l'esclusione dell'ordinario di lungo periodo (+0,5%). Il maggior peso di questa componente trascina, come già visto, in campo positivo il risultato complessivo. Il valore massimo si registra nei contratti di locazione agevolati per gli studenti (70,6 €/m²), il minimo in quelli ordinari di lungo periodo (58,9 €/m²).

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

Nella Tabella 36 e nella Figura 40 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. Risulta, anzitutto, che il canone medio annuo per unità di superficie è, come già emerso lo scorso anno e come logico attendersi, più elevato per il mercato ordinario transitorio (71,7 €/m²) e minimo nei contratti a canone concordato (62,8 €/m²). L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, il 6,4%, di cui poco meno del 4% relativo al mercato dei contratti ordinari di lungo periodo.

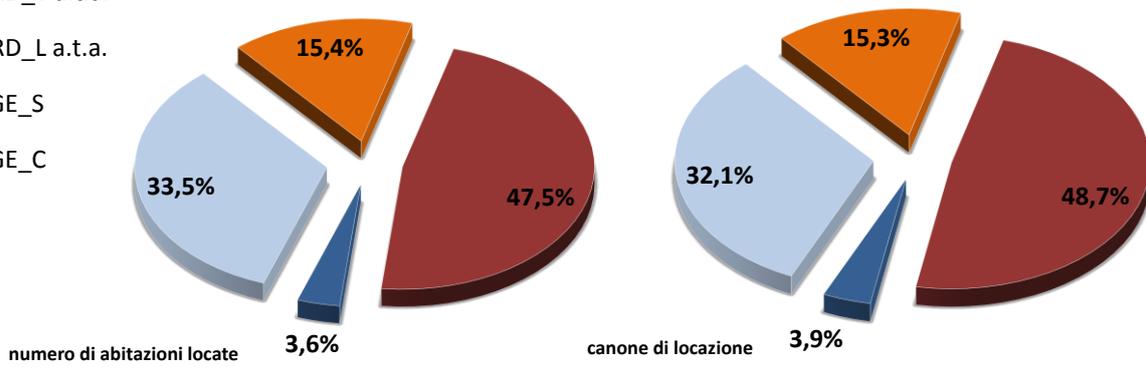
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016 nei comuni alta tensione abitativa

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 milioni m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ORD_T a.t.a.	87.863	1,2%	7,4	84,1	529,5	71,7	-0,2%
ORD_L a.t.a.	270.609	3,8%	23,6	87,3	1.683,5	71,3	1,4%
AGE_S	20.394	0,1%	1,9	94,1	135,4	70,6	-0,1%
AGE_C	191.245	1,3%	17,7	92,4	1.109,8	62,8	-0,1%
Totale	570.111	6,4%	50,6	88,8	3.574,3	68,3	0,0%

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 2016 nei comuni a.t.a.

- ORD_T a.t.a.
- ORD_L a.t.a.
- AGE_S
- AGE_C



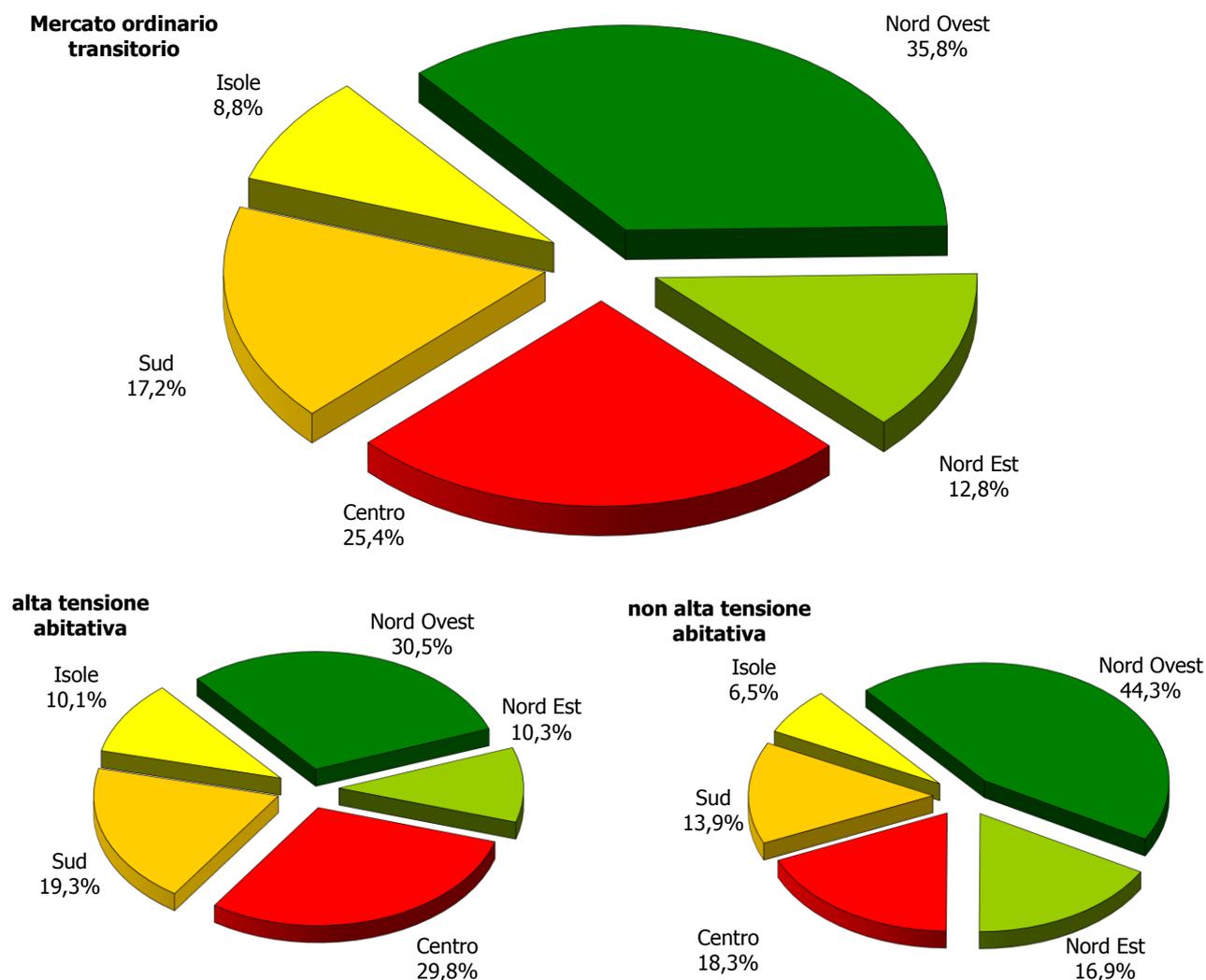
5.1 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2016 interessano poco più di 142 mila abitazioni, vale a dire circa l' 1% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di 12,2 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo supera i 770 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta pari a 63 €/m², in leggera diminuzione rispetto al 2015 (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 poco meno di 72 €/m². Tale valore risulta più alto al Nord Ovest e al Centro, dove il mercato è numericamente più consistente.

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

ORD_T Area	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	50.865	1,2%	3.920.365	77,1	278,8	71,1	-0,8%
Nord Est	18.148	0,7%	1.577.820	86,9	98,4	62,4	-1,6%
Centro	36.136	1,4%	3.217.014	89,0	237,4	73,8	-0,8%
Sud	24.496	0,7%	2.358.973	96,3	103,4	43,8	-0,1%
Isole	12.449	0,7%	1.178.612	94,7	54,0	45,8	0,5%
ITALIA	142.094	1,0%	12.252.784	86,2	772,0	63,0	-0,5%
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	26.821	1,5%	1.952.867	72,8	169,2	86,7	-1,6%
Nord Est	9.009	0,8%	758.566	84,2	54,2	71,4	-3,4%
Centro	26.191	1,6%	2.258.819	86,2	189,7	84,0	0,7%
Sud	16.934	1,0%	1.592.454	94,0	76,2	47,8	-0,5%
Isole	8.908	1,0%	823.013	92,4	40,2	48,8	0,9%
ITALIA	87.863	1,2%	7.385.719	84,1	529,5	71,7	-0,2%
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	24.044	1,0%	1.967.498	81,8	109,5	55,7	0,4%
Nord Est	9.139	0,6%	819.254	89,6	44,2	54,0	1,1%
Centro	9.945	1,0%	958.195	96,3	47,7	49,8	-1,0%
Sud	7.562	0,4%	766.519	101,4	27,2	35,5	2,7%
Isole	3.541	0,4%	355.599	100,4	13,8	38,9	1,6%
ITALIA	54.231	0,7%	4.867.065	89,7	242,5	49,8	0,6%

Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2016



Le principali città

Spostando l'attenzione sui dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 38) per popolazione si osserva come il canone per unità di superficie più elevato si registri a Roma, Milano e Firenze tutte ben al di sopra della media complessiva. Da segnalare come Milano pur rimanendo il mercato largamente più attivo (IML pari a 2,2%) faccia segnare un calo in termini di canone unitario superiore al 9%. Anche a Napoli il canone al m² di questo segmento risulta in flessione.

Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

ORD_T Principali città	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ROMA	8.430	1,6%	680.639	80,7	79,5	116,8	0,5%
MILANO	7.906	2,2%	561.549	71,0	64,8	115,4	-9,2%
NAPOLI	1.501	0,7%	130.601	87,0	7,8	60,1	-4,1%
TORINO	3.686	1,7%	256.395	69,6	21,1	82,3	1,5%
PALERMO	1.696	1,2%	160.937	94,9	8,5	52,6	2,4%
GENOVA	1.556	1,3%	121.874	78,3	10,1	82,6	-0,8%
BOLOGNA	938	0,9%	78.988	84,2	6,9	87,9	2,6%
FIRENZE	2.274	2,8%	201.099	88,4	22,7	112,8	2,5%
TOTALE	27.987	1,6%	2.192.082	78,3	221,4	101,0	-2,1%

5.2 Il mercato ordinario lungo periodo

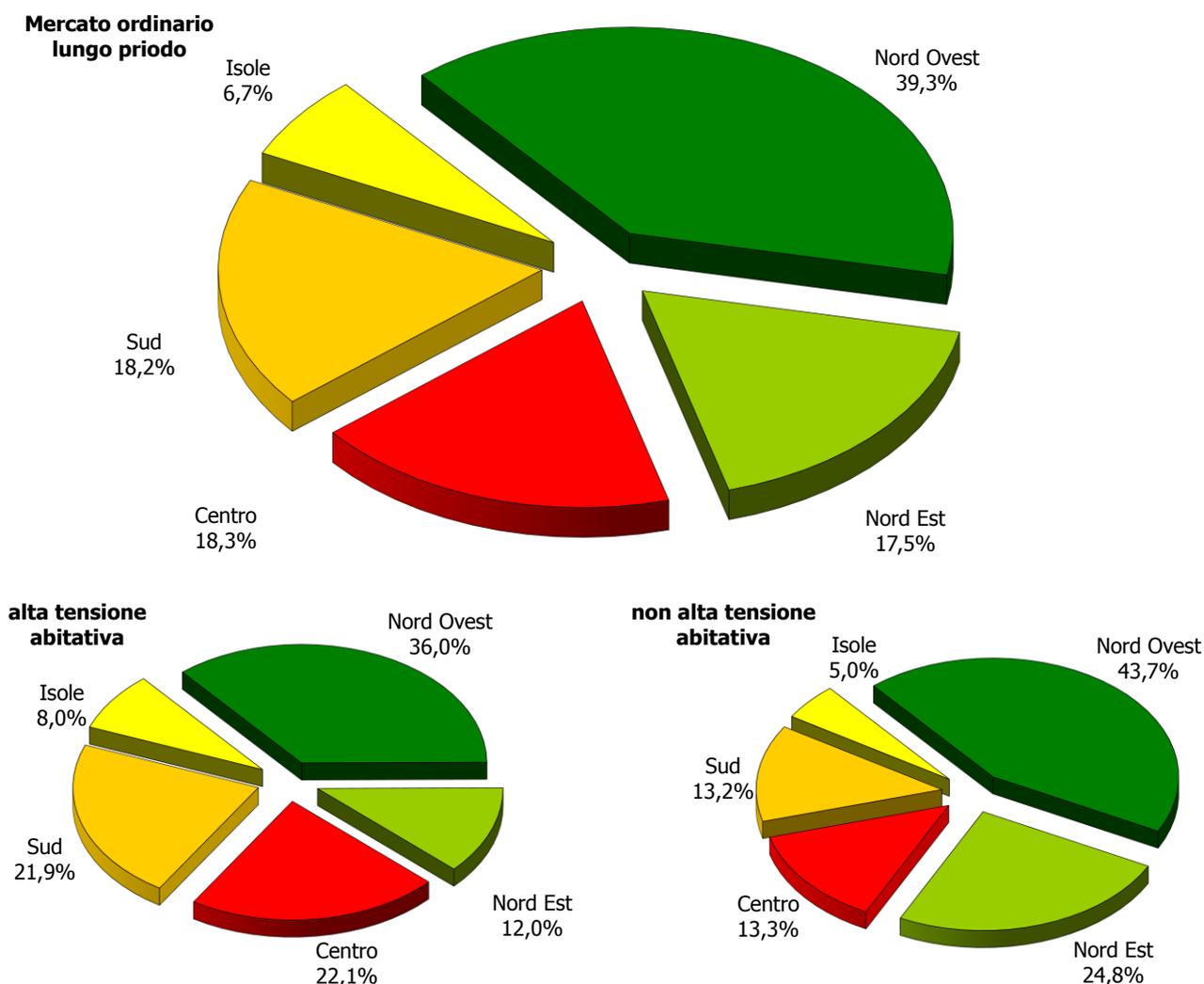
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2016 riguardano poco meno di 476 mila abitazioni, con un IML pari al 3,2% e una superficie complessiva di oltre 44 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo è pari a quasi 2,6 miliardi di euro e il canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 59 €/m² in lieve aumento, +0,5%, rispetto al 2015 (Tabella 39).

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 71,3 €/m² in crescita dell' 1,4% sul 2015. I valori più elevati si registrano al Nord Ovest dove il canone annuo medio al m² è quasi doppio rispetto a quello delle abitazioni locate nelle Isole.

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

ORD_L	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Area							
Nord Ovest	187.066	4,5%	15.780.734	84,4	1.067,0	67,6	2,5%
Nord Est	83.190	3,2%	7.851.482	94,4	435,5	55,5	-0,3%
Centro	87.069	3,3%	8.013.297	92,0	569,1	71,0	-1,8%
Sud	86.364	2,5%	9.017.681	104,4	381,9	42,4	-0,3%
Isole	32.055	1,8%	3.383.310	105,5	141,0	41,7	0,3%
ITALIA	475.744	3,2%	44.046.504	92,6	2.594,6	58,9	0,5%
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	97.457	5,6%	7.406.399	76,0	662,9	89,5	3,4%
Nord Est	32.383	2,9%	2.732.666	84,4	192,7	70,5	0,3%
Centro	59.704	3,5%	5.259.121	88,1	444,5	84,5	-0,8%
Sud	59.296	3,5%	5.983.768	100,9	283,0	47,3	0,1%
Isole	21.769	2,4%	2.233.875	102,6	100,5	45,0	0,1%
ITALIA	270.609	3,8%	23.615.829	87,3	1.683,5	71,3	1,4%
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	89.609	3,7%	8.374.335	93,5	404,1	48,3	1,4%
Nord Est	50.807	3,4%	5.118.816	100,8	242,8	47,4	0,3%
Centro	27.365	2,9%	2.754.176	100,6	124,6	45,2	-0,5%
Sud	27.068	1,5%	3.033.913	112,1	99,0	32,6	1,6%
Isole	10.286	1,1%	1.149.435	111,7	40,6	35,3	3,7%
ITALIA	205.135	2,7%	20.430.675	99,6	911,1	44,6	0,7%

Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2016



Le principali città

Anche il segmento di mercato ordinario di lungo periodo risulta particolarmente dinamico a Milano, con un IML pari a 8,6%. Nel capoluogo lombardo, inoltre, il canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 139 €/m², il più elevato tra le metropoli e in aumento del 5,4% sull'anno precedente. Mediamente il canone cresce del 2,2% rispetto al 2015 ma risulta in calo in diverse città: segnatamente Roma (-2,1%), Torino (-1,4%), Genova (-0,5%) e Napoli (-0,1%) (Tabella 40).

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

ORD_L Principali città	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ROMA	22.069	4,2%	1.832.363	83,0	211,9	115,6	-2,1%
MILANO	31.636	8,6%	2.239.177	70,8	310,7	138,8	5,4%
NAPOLI	10.058	4,9%	844.613	84,0	59,8	70,8	-0,1%
TORINO	10.118	4,8%	726.832	71,8	56,2	77,4	-1,4%
PALERMO	5.947	4,1%	576.469	96,9	30,7	53,2	0,1%
GENOVA	2.405	2,1%	194.506	80,9	12,7	65,2	-0,5%
BOLOGNA	5.700	5,7%	422.915	74,2	43,8	103,5	3,0%
FIRENZE	3.868	4,7%	323.950	83,8	35,1	108,3	3,5%
TOTALE	91.801	5,2%	7.160.825	78,0	760,9	106,3	2,2%

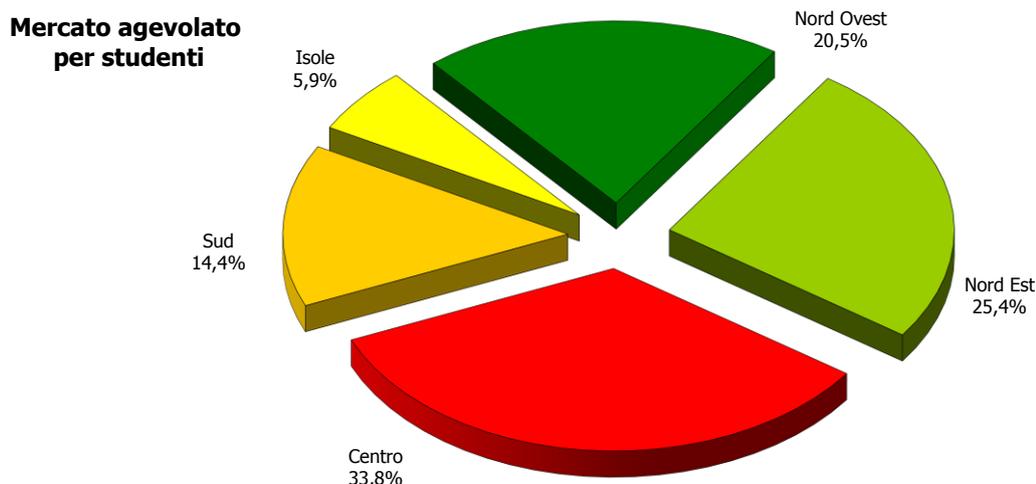
5.3 Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa (per questo agevolate) ammontano nel 2015 a poco più di 20 mila, pari allo 0,1% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 135 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 70,6 €/m², sostanzialmente stabile rispetto ai valori del 2015 (Tabella 41). Il valore massimo si registra in Centro, quello minimo nelle Isole. Le due aree presentano le sole variazioni positive, rispettivamente pari +0,7% e +1,1%. Da rilevare come nelle regioni centrali si concentri oltre un terzo delle abitazioni locate agli studenti.

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

AGE_S	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	4.181	0,1%	334.940	80,1	25,4	75,8	-0,5%
Nord Est	5.175	0,2%	493.025	95,3	33,6	68,2	-0,8%
Centro	6.900	0,3%	656.027	95,1	55,3	84,3	0,7%
Sud	2.932	0,1%	305.758	104,3	15,0	49,2	-2,2%
Isole	1.206	0,1%	128.737	106,7	6,0	47,0	1,1%
ITALIA	20.394	0,1%	1.918.487	94,1	135,4	70,6	-0,1%

Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2016



Le principali città

A conferma di quanto appena rilevato si nota come il segmento di mercato agevolato per studenti presenti la maggior quota di stock locato nella città di Firenze, con un IML pari all'1,1% nel 2016. Il capoluogo toscano vede inoltre aumentare di oltre il 6% il canone unitario medio. Un rialzo decisamente più elevato si riscontra a Napoli sebbene poco significativo a causa della esiguità del numero di abitazioni coinvolte. (Tabella 42).

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

AGE_S Principali città	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ROMA	2.396	0,5%	210.935	88,0	24,6	116,6	0,1%
MILANO	415	0,1%	31.304	75,4	3,2	103,0	4,3%
NAPOLI	158	0,1%	15.488	98,0	1,1	74,0	16,7%
TORINO	1.420	0,7%	115.362	81,2	8,5	74,1	1,0%
PALERMO	274	0,2%	29.354	107,1	1,4	47,1	-0,9%
GENOVA	486	0,4%	44.545	91,7	3,3	73,3	-1,0%
BOLOGNA	633	0,6%	55.764	88,1	5,0	90,2	-4,5%
FIRENZE	876	1,1%	82.767	94,5	8,1	97,3	6,1%
TOTALE	6.658	0,4%	585.519	87,9	55,2	94,3	0,3%

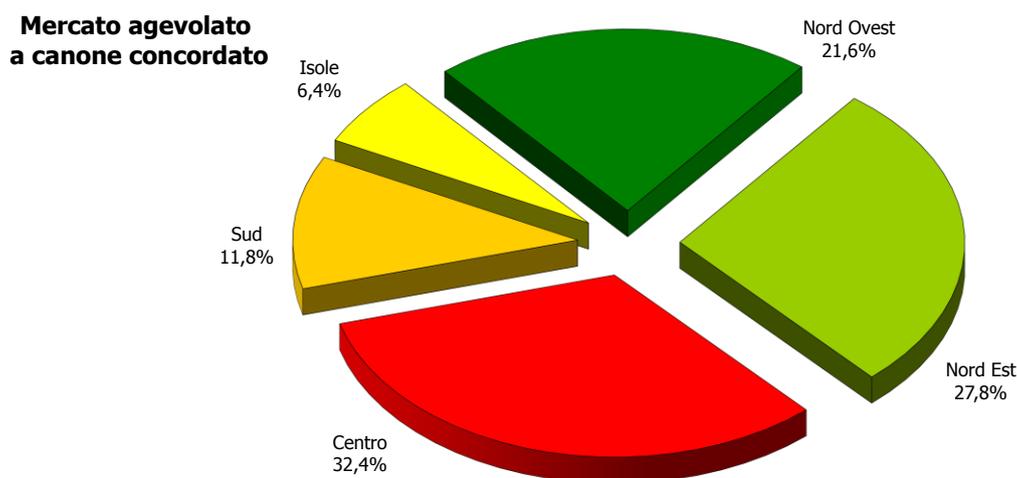
5.4 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state circa 191 mila nel 2016, l'1,5% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo è pari a circa ad oltre 1100 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 62,8 €/m² sostanzialmente stabile rispetto al 2015 (Tabella 43). La dinamica dei canoni si mostra tuttavia eterogenea tra le macroregioni: salgono nel Nord e ancor più al Sud calano invece al Centro e nelle Isole. Il valore più elevato si registra in Centro, 76,1 €/m², quello minimo nelle Isole, 46 €/m².

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

AGE_C Area	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Nord Ovest	41.303	1,0%	3.491.453	84,5	212,0	60,7	2,0%
Nord Est	53.114	2,0%	4.722.701	88,9	286,4	60,6	0,2%
Centro	62.018	2,4%	5.770.167	93,0	438,7	76,0	-1,9%
Sud	22.654	0,6%	2.387.502	105,4	112,6	47,2	2,6%
Isole	12.156	0,7%	1.299.508	106,9	60,0	46,2	-0,9%
ITALIA	191.245	1,3%	17.671.331	92,4	1.109,8	62,8	-0,1%

Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locате 2016



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 Genova, con IML pari a 5,6% nel 2016. Viceversa a Milano, per tale segmento, la quota di abitazioni locate raggiunge appena lo 0,5% delle abitazioni potenzialmente locabili. A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato, circa 112 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo con un canone inferiore ai 52 €/m² (Tabella 44).

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

AGE_C	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ROMA	21.579	4,1%	1.873.011	86,8	209,3	111,7	-0,5%
MILANO	1.767	0,5%	134.210	76,0	11,4	84,6	1,3%
NAPOLI	2.734	1,3%	267.763	97,9	20,8	77,7	6,3%
TORINO	8.034	3,8%	631.623	78,6	40,9	64,8	0,9%
PALERMO	4.257	3,0%	452.348	106,3	23,3	51,5	-0,3%
GENOVA	6.477	5,6%	559.174	86,3	37,4	66,9	1,0%
BOLOGNA	5.441	5,4%	444.077	81,6	37,3	84,0	0,6%
FIRENZE	2.725	3,3%	246.739	90,5	22,5	91,2	1,9%
TOTALE	53.014	3,0%	4.608.945	86,9	402,9	87,4	0,1%



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 ed è riportata una serie di elementi che riguardano i soggetti contraenti e il valore economico del negozio.

Tutti i contratti aventi per 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 1a è riportato, indipendentemente da durata e tipologia, il numero di contratti registrati in ciascun anno a partire dal 2011; nel Prospetto 1b si riporta, invece, il corrispondente numero di immobili locati, per intero o in porzione. Gli immobili, infatti, possono essere oggetto anche di una locazione parziale; i modelli di registrazione, tuttavia, 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 1a

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totale contratti di locazione	1.428.063	1.507.697	1.496.893	1.650.452	1.668.791	1.690.520

Prospetto 1b

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBILI INTERI	1.599.327	1.709.774	1.710.651	1.753.009	1.744.497	1.753.220
IMMOBILI IN PORZIONE	66.468	65.935	71.012	215.915	259.255	278.725
Totale immobili locati	1.665.795	1.775.709	1.781.663	1.968.924	2.003.752	2.031.945

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 ed 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 diverse, sostanzialmente classificabili in tre gruppi: abitazioni (codici L), immobili ad uso diverso dall'abitativo (codici S) e terreni (codici T).

In particolare, poi, 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 legge¹⁹.

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 2016, distinti secondo la tipologia di contratto, scorporando il totale di quelli ad uso non abitativo.

Prospetto 2

		apr-dic 2014	2015	2016
AD USO ABITATIVO	L1	816.322	1.065.560	1.034.053
	L2	198.489	290.044	330.354
	L3	10.673	19.819	19.739
	L4	414	209	182
	Totale	1.025.898	1.375.632	1.384.328
AD USO NON ABITATIVO		727.111	368.865	368.892
Immobili interi		1.753.009	1.744.497	1.753.220

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 abitazioni²⁰ 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 ed 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 2016, distinti secondo la durata del contratto.

Prospetto 3

	apr-dic 2014	2015	2016
INFERIORE AD 1 ANNO	81.241	101.058	108.315
DA 1 A 3 ANNI	183.052	243.141	241.312
3 ANNI E OLTRE	761.605	1.031.433	1.034.701
Immobili ad uso abitativo	1.025.898	1.375.632	1.384.328

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

Appare evidente, dunque, come il mercato delle locazioni risulti 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 così deciso (scelta opinabile, ovviamente) di definire i “segmenti di mercato” in ragione delle tipologie e della durata dei contratti, come codificati nel modello di registrazione RLI. Sicché per il 2016, per il 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 anni²¹.

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 anni²².

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 (cfr. Prospetto 4) i contratti di locazione finanziaria (tipologia L4) ed 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 (il totale può risultare inferiore alla somma perché in alcuni casi le due caratteristiche possono insistere sullo stesso immobile).

Prospetto 4

	apr-dic 2014	2015	2016
ANALIZZATO	944.270	1.274.379	1.275.844
NON ANALIZZATO (<1anno e L4)	81.628	101.253	108.484
Immobili ad uso abitativo	1.025.898	1.375.632	1.384.328

²¹ La durata massima stabilita dal Dm 30/12/2002 è pari a 18 mesi. Qualora le parti si accordino per un periodo superiore la clausola è nulla e si applica automaticamente la durata massima legale. Con il Dm Infrastrutture e trasporti 16 gennaio 2017 è stato previsto, tra le altre cose, che “i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, sono definiti dalle parti all’interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee”. A partire dall’entrata in vigore del Dm non sarà più possibile, in altri termini, stipulare contratti transitori a canone libero in tali Comuni.

²² 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.

Il database dei contratti di locazione, tramite l'identificativo catastale dell'immobile (presente nei modelli di registrazione dei contratti solo dal 2011), è stato quindi 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 incrociato²³ con un identificativo presente negli archivi catastali è stato possibile corredare l'immobile locato delle informazioni relative alla categoria catastale ed alla superficie²⁴; negli altri casi si è tenuto conto delle informazioni dichiarate dal contribuente.

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 ("Residenziale" nel Prospetto 5) quell'immobile la cui categoria catastale è nel gruppo A, ad eccezione della categoria A10. Sono stati pertanto esclusi dalle analisi successive 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 nelle altre categorie, quindi non residenziali (a partire da A10, uffici, e C1, negozi).

Sono state poi operate due ulteriori suddivisioni (sempre nel Prospetto 5):

- 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; in particolare, tali soglie sono state calcolate sulla base dei valori estremi presenti nella banca Dati delle quotazioni OMI e sono state assunte pari rispettivamente a 110 euro mensili al m² (la soglia massima) ed 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;
- escluse tali "code" anomale, gli immobili con canone "regolare" sono stati quindi suddivisi sulla base dell'incrocio o meno con la banca dati catastale (ad eccezione delle province di Trento e Bolzano²⁵).

Prospetto 5

		apr-dic 2014		Quota % immobili	2015		Quota % immobili	2016		Quota % immobili
RESIDENZIALE	Canone regolare	<i>Incrociato</i>	603.234	78,8%	821.706	79,3%	829.477	80,1%		
		<i>Non incrociato</i>	155.526	20,3%	204.004	19,7%	195.481	18,9%		
	Canone anomalo	7.168	0,9%	9.940	1,0%	10.272	1,0%			
	Totale	765.928	100,0%	1.035.650	100,0%	1.035.230	100,0%			
PERTINENZIALE*	Canone regolare	<i>Incrociato</i>	144.190	80,9%	195.046	81,7%	198.575	82,5%		
		<i>Non incrociato</i>	32.303	18,1%	41.091	17,2%	39.310	16,3%		
	Canone anomalo	1.849	1,0%	2.592	1,1%	2.729	1,1%			
	Totale	178.342	100,0%	238.729	100,0%	240.614	100,0%			
Analizzato		944.270	100,0%	1.274.379	100,0%	1.275.844	100,0%			

**Include per una percentuale inferiore al 4% anche immobili non residenziali registrati in RLI come uso abitativo (codice L)*

²³ La corrispondenza con i dati catastali è quella risultante sulla base dell'ultimo stock catastale aggiornato al momento in cui vengono estratti i dati sulle locazioni dall'archivio del Registro. L'incrocio viene "cristallizzato" a quella data per evitare che i successivi aggiornamenti catastali apportino continue, ma scarsamente significative, rettifiche dei dati.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

Il numero di immobili così risultante è stato ripartito (Prospetto 6) tra i quattro segmenti del mercato delle locazioni precedentemente definiti. Per ognuno di essi sono stati calcolati, all'interno del Rapporto, i principali parametri e ne è stata analizzata la distribuzione tra i diversi ambiti territoriali tenendo anche conto dei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8.

Prospetto 6

	apr-dic 2014	Quota % immobili	2015	Quota % immobili	2016	Quota % immobili
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	108.039	17,9%	145.133	17,7%	142.094	17,1%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	372.616	61,8%	492.955	60,0%	475.744	57,4%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	14.076	2,3%	17.985	2,2%	20.394	2,5%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	108.503	18,0%	165.633	20,2%	191.245	23,1%
Residenziale incrociato	603.234	100,0%	821.706	100,0%	829.477	100,0%

Considerando l'insieme di partenza, cioè gli immobili locati ad uso abitativo al netto delle pertinenze, il mercato delle locazioni analizzato nel presente rapporto rappresenta, a seconda del segmento, tra il 77% e l'82% circa dell'universo di riferimento. Rispetto all'anno precedente le percentuali sono leggermente aumentate a causa di una maggiore quota di immobili incrociati negli archivi catastali.

Prospetto 7

	apr-dic 2014	2015	2016
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	76,3%	77,0%	77,0%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	79,2%	79,5%	80,3%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	76,0%	76,6%	77,2%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	80,2%	81,2%	82,5%

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

Glossario

NTN	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.
AREE GEOGRAFICHE	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta;</p> <p><u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto;</p> <p><u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria;</p> <p><u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia;</p> <p><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>
<p>SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI</p>	<p>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 m² del vano delle unità abitative.</p>
<p>FATTURATO</p>	<p>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.</p>
<p>NTN np</p>	<p>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.</p>

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.
SUPERFICE 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 è stato stimato utilizzando i dati sull’utilizzo degli immobili elaborati, con riferimento all’anno 2014, per il volume <i>Gli 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 inciso sulla capacità di risparmio delle nostre famiglie. In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Agenzia delle Entrate (AdE), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2017, 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 2016. 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 2017. 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 mutuo²⁶ 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 disponibile²⁷.

In formule avremo dunque:

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

²⁶ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

²⁷ Un metodo alternativo nel contesto degli *housing cost approach* è quello dell'*house price-to income ratio*, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile. Per una rassegna sui metodi di misura dell'*affordability* si veda Ndubueze (2007).

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

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

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T ed LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità²⁸.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani²⁹, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%³⁰.

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 2012³¹; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE³²; 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

²⁸ 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.

²⁹ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

³⁰ 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.

³¹ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

³² Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%³³;

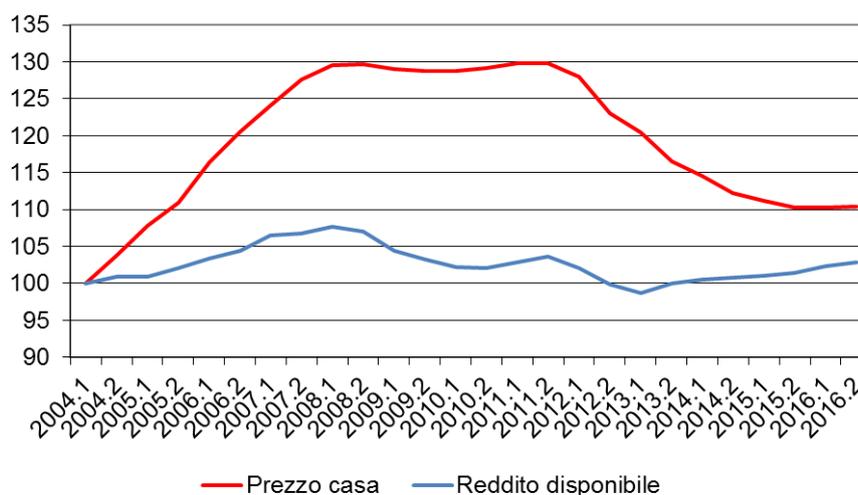
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³⁴;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione 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. Nel grafico di 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 2016.

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 la ripresa del reddito disponibile unitario, iniziata nel 2014, ha preso vigore nel corso dello scorso anno: a fine 2016 il reddito unitario nominale della famiglia media italiana risultava pari a poco più di € 42.300, in crescita dell'1,4% rispetto all'anno prima, ma ancora non molto discosto dai livelli di 10 anni prima. Secondo le nostre proiezioni³⁵ nel primo trimestre del 2017 il reddito dovrebbe essere ulteriormente cresciuto: per 3 decimi di punto rispetto al trimestre precedente e per 1,3 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2016.

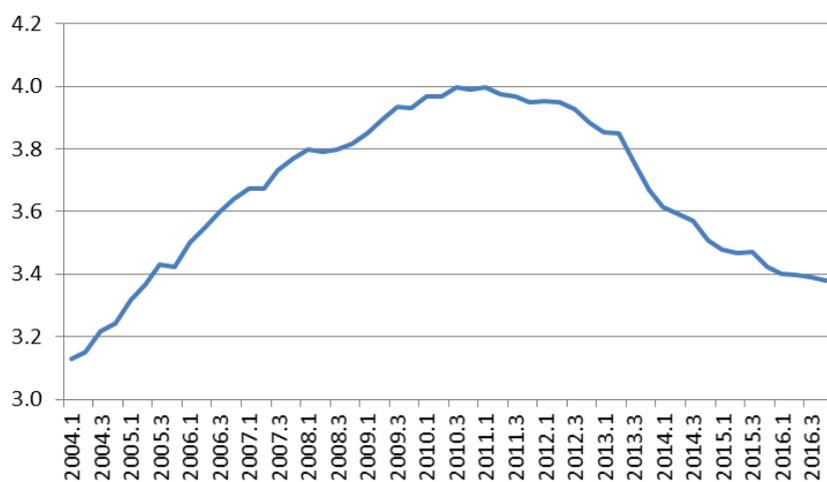
³³ Tra i casi più significativi si segnala l'elevata rivalutazione del livello medio delle quotazioni delle abitazioni nei capoluoghi della Lombardia e, in particolare, nella città di Milano dove l'effetto è dovuto all'introduzione di un nuovo stato di conservazione ("ottimo").

³⁴ 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.

³⁵ 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

A fronte di questa dinamica positiva del reddito nel corso della seconda metà del 2016 si è interrotta la fase decrescente dei prezzi immobiliari che andava avanti dalla seconda metà del 2011: a giugno e a settembre i prezzi sono cresciuti debolmente rispetto al trimestre precedente, mentre l'ultimo trimestre del 2016 ha mostrato una variazione nulla a livello trimestrale e positiva per 1 decimo di punto rispetto allo stesso trimestre del 2015: in questo modo nella media del secondo semestre del 2016 il costo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 143 mila euro. Tale livello dei prezzi residenziali risultava ancora superiore di 12 punti percentuali ai valori di inizio 2004, ma inferiore di 15 punti percentuali rispetto ai massimi di metà 2011. Secondo le nostre proiezioni³⁶ nel primo trimestre del 2017 il prezzo di una casa media sarebbe cresciuto di un ulteriore 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% rispetto al primo trimestre del 2016.

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 una abitazione.

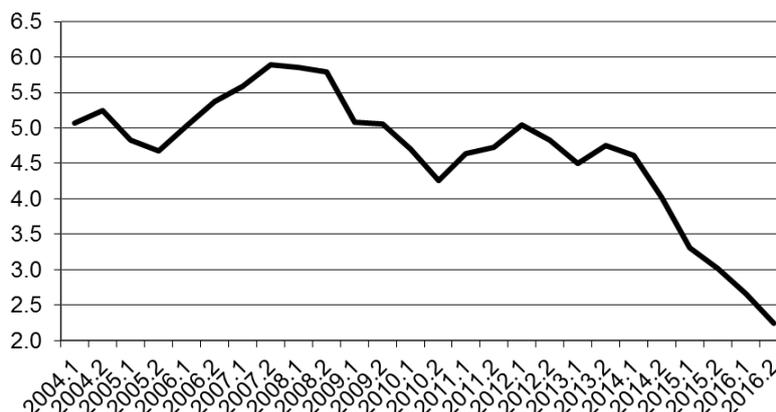
Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che è continuato lungo tutto il 2016: nel quarto trimestre dello scorso anno alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 139 giorni del proprio reddito per comprare una casa, 16 giorni in meno di quanto richiesto un anno prima, ma soprattutto 225 giorni in meno rispetto al punto di massimo registrato nel terzo trimestre del 2010. Tale andamento cedente del prezzo relativo delle case ha avuto importanti effetti di sostegno per l'indice di *affordability* come illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2017 il prezzo relativo delle case sarebbe risultato stabile su valori di fine 2016.

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 2017 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

³⁶ Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati Omi/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice è il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 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 finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine³⁷. In ogni caso il costo del credito per la clientela è in continua riduzione dal 2014: nella media del secondo semestre del 2016 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 2,2%, 8 decimi meno del dato di un anno prima e 2,5 punti percentuali in meno del dato di fine 2013. Nei primi tre mesi del 2017 il tasso di interesse è lievemente salito al 2,3%.

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

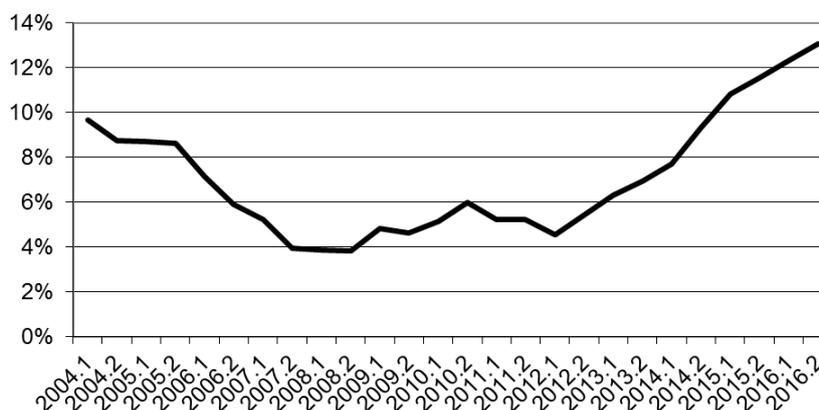


Fonte: ns elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Come mostra la 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. A fine 2016 l'indice risultava pari al 13,1%, 1,5 punti percentuali in più dell'anno precedente, 8,5 punti percentuali più del punto di minimo locale del primo semestre del 2012 e di 3,4 punti percentuali superiore alla prima metà del 2004, precedente massimo storico.

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

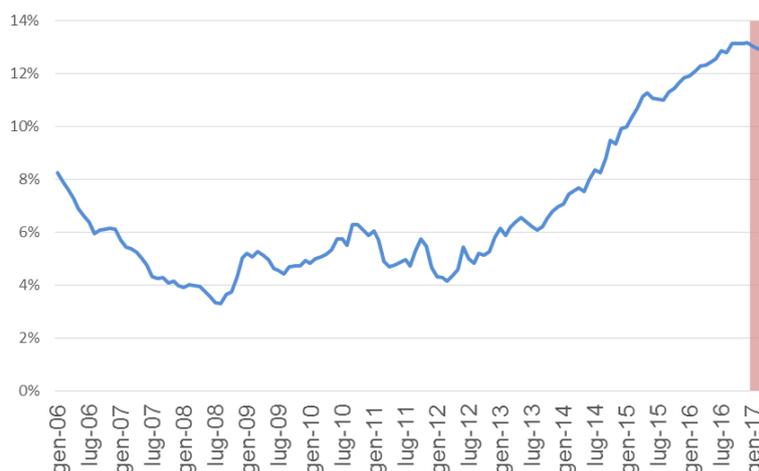


³⁷ Nella lunga fase di politica monetaria espansiva che abbiamo conosciuto e nella quale tuttora ci troviamo la considerazione di un tasso di interesse variabile in luogo di quello fisso avrebbe portato ad un deciso miglioramento dell'indice.

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 serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui, che nella media del primo trimestre del 2017 si sono stabilizzati sui livelli di fine 2016, 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 2017.

Figura 49: Indice di *affordability* su base mensile



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

La dinamica a frequenza più elevata evidenzia come nei primi mesi del 2017 l'indice di *affordability* abbia mostrato un consolidamento: a marzo di quest'anno infatti l'indice dovrebbe aver toccato il valore del 12,9%, valore inferiore di appena 3 decimi di punto rispetto al dato di dicembre del 2016.

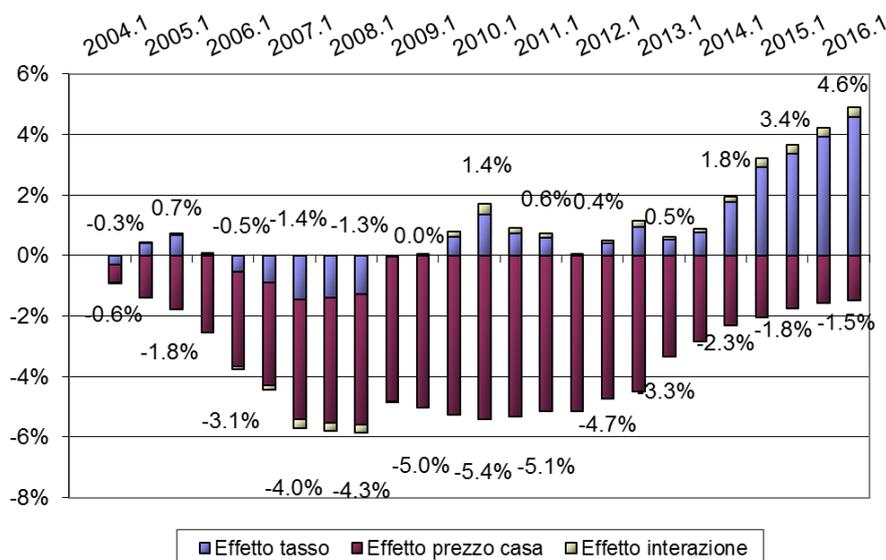
A questo punto possiamo indagare sui fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare sul ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva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

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

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

La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata in Figura 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 1,5 punti percentuali, rilevato in precedenza, sia dovuto in misura preponderante alla riduzione del costo del finanziamento: quest'ultimo spiega infatti l'80% (pari a 1,2 p.p.) del miglioramento realizzato dall'indice di *affordability*, mentre il rimanente 20% (pari a 3 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 6 semestri consecutivi, mentre la componente reale è in miglioramento da ben 9 semestri, cumulando un miglioramento per 3,6 punti percentuali. Per quanto riguarda il primo trimestre del 2017, la riduzione 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 positivo.

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 1,5 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 4,6 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'Italia³⁸ 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'abitazione³⁹ (Figura 51).

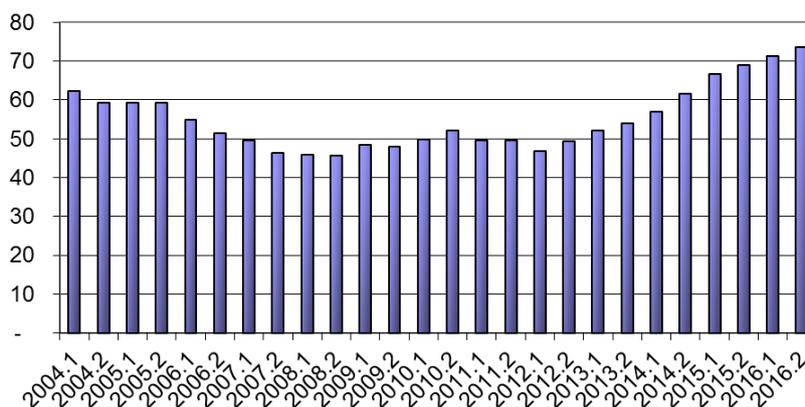
³⁸ Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini relative al 2004, al 2006 al 2008, al 2010, al 2012 e al 2014; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

³⁹ 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 2016 tale percentuale è risultata ampiamente maggioritaria commisurandosi al 74%, 5 punti percentuali in più del dato di fine 2015; anche in questo caso si stabilisce un nuovo massimo storico (per il periodo da noi esaminato), migliorando di 12 punti percentuali il dato del primo semestre del 2004.

In definitiva, nel 2016, il permanere della politica espansiva della BCE e il miglioramento delle condizioni dell'economia, con conseguente ripresa del reddito delle famiglie italiane, hanno ulteriormente migliorato le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media, rafforzando il trend già in corso a partire dal 2013; oggi l'indice di *affordability* si colloca sui valori massimi nell'orizzonte di analisi. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno sembrano indicare una prima stabilizzazione del processo di miglioramento, sia a seguito delle tensioni finanziarie iniziate a fine 2016, sia per i primi segnali di ripresa delle quotazioni immobiliari.

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 (2004-2016) il prezzo della casa nelle grandi città è risultato del 140% superiore a quello medio nazionale⁴⁰: in termini di valori assoluti nel 2016 il prezzo di una abitazione nei grandi centri urbani risultava pari a € 3.250 a mq, contro un valore medio in Italia pari a 1.380 € a mq. Tuttavia si deve considerare che la dimensione delle abitazioni vendute nelle grandi città risulta in media inferiore del 6% a quella del complesso nazionale: per tale motivo di seguito presentiamo due serie dell'indice di *affordability* uno che considera la metratura media nazionale ed uno che invece utilizza una metratura "dedicata" alle grandi città.

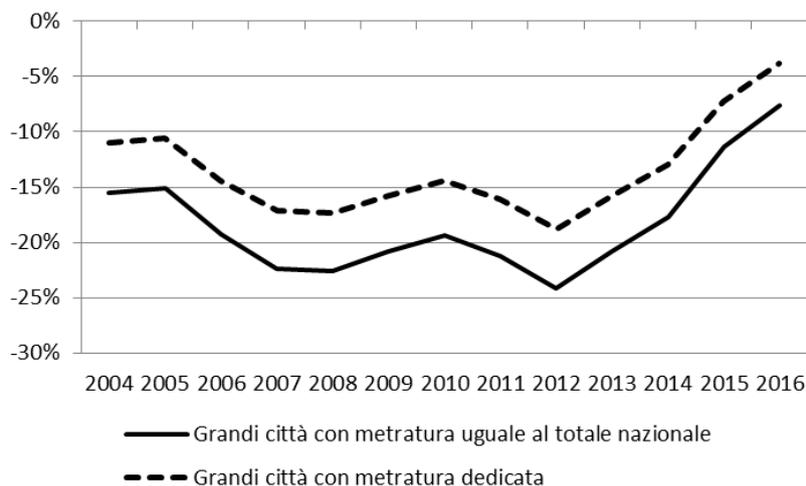
Per quanto concerne le disponibilità reddituali abbiamo fatto riferimento alla serie storica delle indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia: secondo l'informazione più recente (2014) viene verificata una maggiore capacità reddituale delle famiglie che abitano i grandi centri urbani 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). Combinando i dati sul costo delle abitazioni e quelli sul reddito per singola

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

famiglia avremo che, nella media del 2016, se la famiglia media per comprare una abitazione deve impegnare una somma pari a 3 anni e 137 giorni del proprio reddito, una famiglia che abita in una grande città deve impegnare una somma pari a 7 anni e 131 giorni del proprio reddito.

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

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



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

In questo caso, stante le ipotesi di calcolo adottate, seppur in un contesto di non accessibilità, gli ultimi 4 anni segnano un netto miglioramento dell'indice per questa tipologia di famiglie: nella media del 2016 l'indice, sia nella versione standard che in quella con metratura dedicata, raggiunge il valore massimo nell'orizzonte di analisi, con miglioramenti di 15-16 punti percentuali rispetto al punto di minimo del 2012 e di 7-8 punti percentuali rispetto ai massimi di inizio periodo. Va sottolineato come per queste famiglie un contributo rilevante al miglioramento delle proprie condizioni di accesso deriva da una significativa riduzione del prezzo relativo delle case: infatti, considerando l'evoluzione dal 2012 al 2016 del numero di anni di reddito necessari per comprare una casa, se per il complesso delle famiglie questo indicatore è diminuito di 207 giorni, per le famiglie che abitano nelle grandi città è diminuito di 1 anno e 45 giorni.

L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'AdE su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane, ad eccezione del Trentino Alto Adige per gli anni dal 2004 al 2016. Poiché a livello nazionale per l'ultimo quinquennio (2012-2016) 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 2015; 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 2016⁴¹. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2016.

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

⁴¹ Sul punto si veda la precedente nota 34.

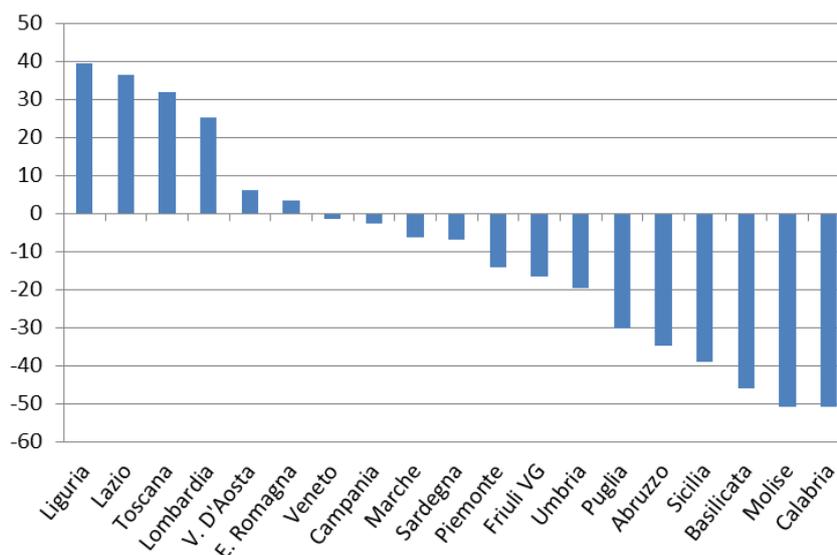
durata del finanziamento e il Loan to Value del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale⁴².

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 in Figura 53 valutiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2016, 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 prossimi ai 200 mila Euro, del 30-40% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 70 mila Euro, del 50% inferiore alla media). Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

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

Figura 53: Prezzo della casa (dati 2016; scarti % rispetto alla media italiana)

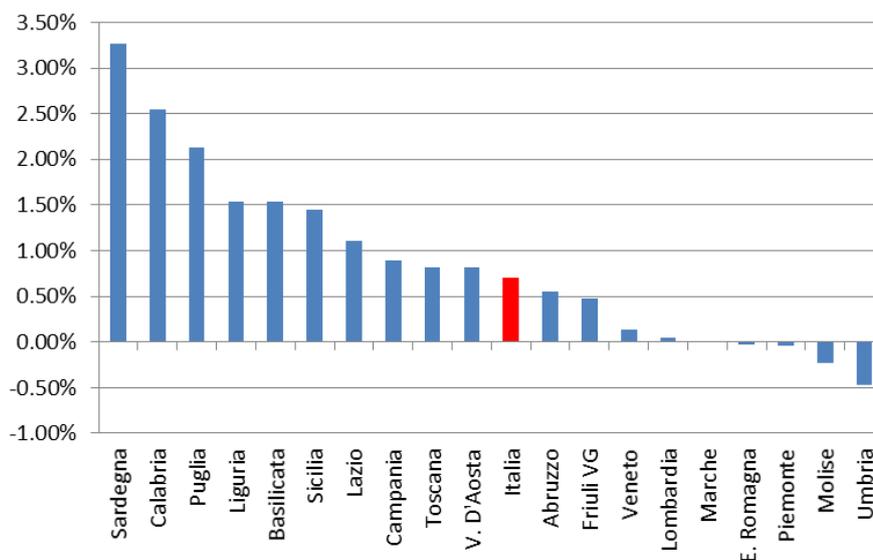


Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

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

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: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2016)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,7%, ci sono ben 4 regioni che presentano un tasso di variazione 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 e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁴³.

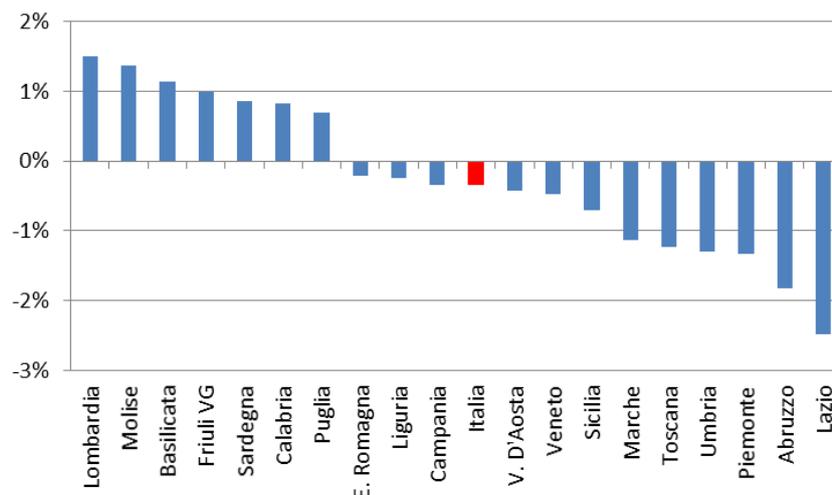
Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Lazio che come visto in precedenza presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto e soprattutto nella Lombardia. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 12 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 di riduzioni significative. Tuttavia nell'ultimo anno si sono avuti i primi segnali di una inversione di tendenza nella dinamica dei prezzi e quindi nel grafico di Figura 55 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare se in qualche regione l'inversione di ciclo si sia già manifestata con maggiore chiarezza.

Elemento dominante di questa elaborazione è l'elevata eterogeneità di condizioni. Se a livello nazionale i prezzi delle case sono diminuiti dello 0,4% ci sono ben 7 regioni in cui i prezzi sono aumentati: in particolare in 4 regioni, tra cui va segnalata la Lombardia, i prezzi sono aumentati più dell'1%, mentre in 6 regioni sono variati della stessa intensità ma con segno opposto, tra queste spiccano il Lazio, la Toscana e il Piemonte. Non si riscontra un chiaro disegno territoriale anche se va rilevato che 5 delle 7 regioni in cui i prezzi sono aumentati sono regioni meridionali, mentre tutte e quattro le regioni centrali presentano variazioni negative superiori alla media nazionale.

⁴³ Come si vede in Figura 53, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

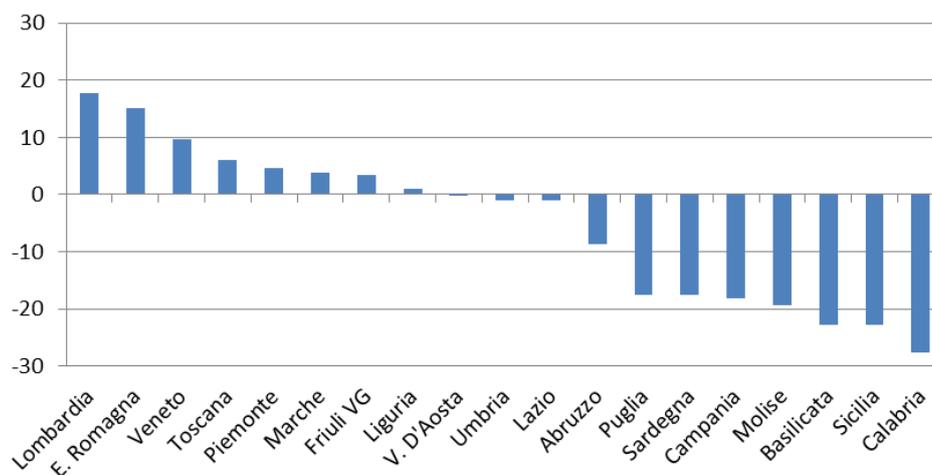
Figura 55: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2016)



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 56 diamo conto del livello relativo del reddito disponibile familiare nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi.

Figura 56: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2016; scarti % rispetto alla media italiana)



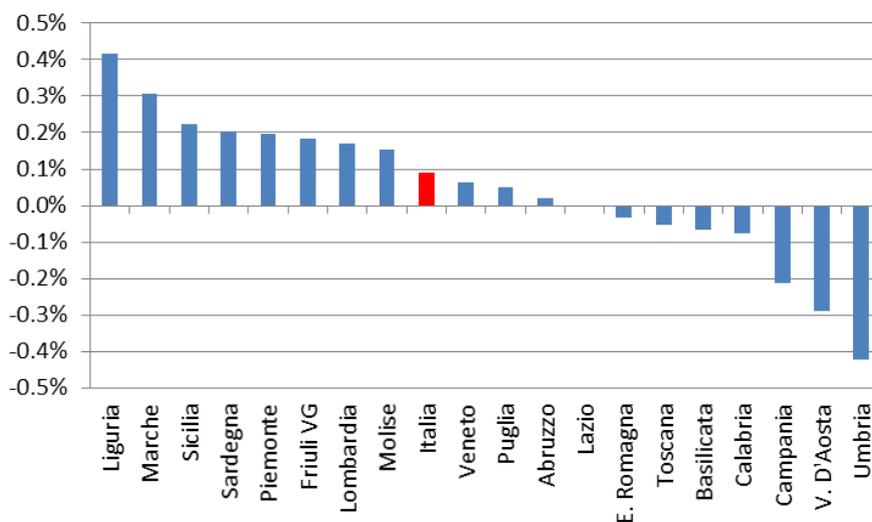
Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

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

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 14% nel caso del reddito disponibile e del 29% nel caso del prezzo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità sia dovuta più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

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

Figura 57: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2016)

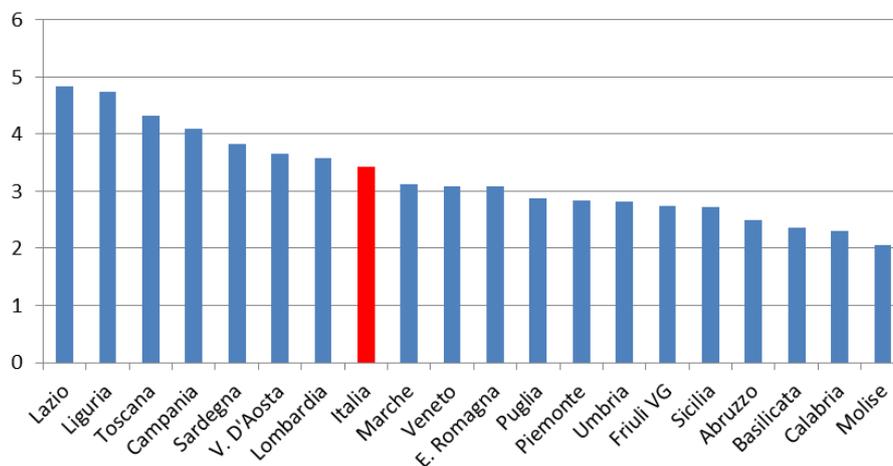


Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Intanto è da segnalare un importante miglioramento della situazione rispetto all'anno scorso: in primo luogo, a fronte di solo 7 regioni che l'anno scorso presentavano un tasso di crescita medio positivo oggi sono 11, inoltre anche il dato medio ha assunto un valore positivo, anche se molto contenuto. Otto sono invece le regioni che presentano variazioni negative del reddito familiare, con valori particolarmente accentuati per Umbria e Valle d'Aosta. Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una performance complessivamente deludente per le regioni centrali: in particolare tra quest'ultime se l'Umbria occupa l'ultima posizione solo le Marche presentano un tasso di crescita positivo. In generale la performance delle regioni meridionali non è negativa, soprattutto per quanto concerne le regioni insulari. In generale, poi, si può notare che le regioni con i migliori tassi di crescita, sono anche quelle in cui la crescita della popolazione è risultata più moderata: questo fatto riguarda in particolare la posizione di primato delle Liguria, il cui numero di famiglie è cresciuto dello 0,2% annuo contro l'1% medio nazionale.

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 58 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Figura 58: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2016)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

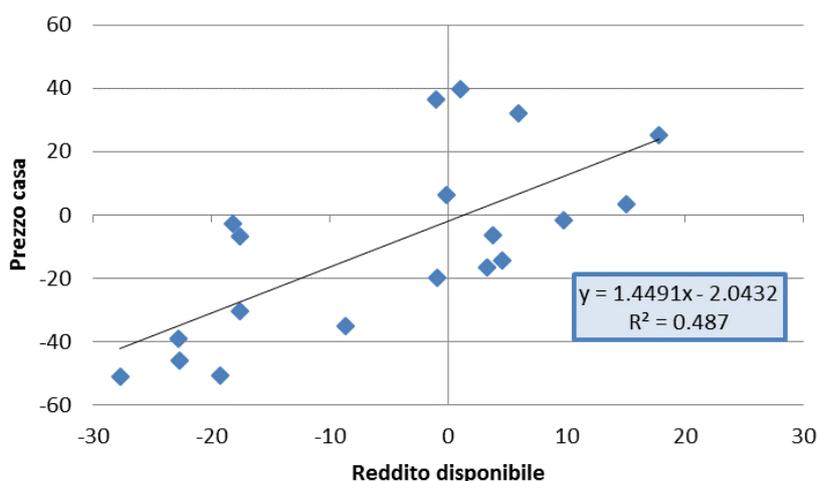
Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco meno di 3,5 annualità di reddito per comprare la casa media la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie laziali (quasi 5 annualità) e quello minimo per le famiglie molisane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

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

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale nel grafico 56 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2016 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 il livello dell'indice di determinazione (R^2) è rimasto stabile sui livelli dello scorso anno ma è molto cresciuto rispetto agli scorsi anni, 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, in modo sensibile alla media nazionale, ma due di queste (Liguria e Toscana) compensano con un reddito disponibile anch'esso superiore alla media, mentre la terza (il Lazio) presenta una consistenza economica delle proprie famiglie, leggermente, inferiore alla media. Da valutare anche lo scarto delle famiglie campane e sarde che in presenza di un reddito unitario significativamente inferiore alla media italiana presentano un costo della casa non molto discosto dal dato nazionale. Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie molisane (che pur presentando un livello del reddito solo leggermente inferiore a quello delle famiglie campane, beneficiano di un costo della casa del 50% inferiore) e di quelle friulane, marchigiane e piemontesi che pur avendo un reddito superiore alla media nazionale pagano la casa il 12% in meno della media delle altre regioni.

Figura 59: Reddito e prezzo della casa (dati al 2016; scarti % dalla media nazionale)

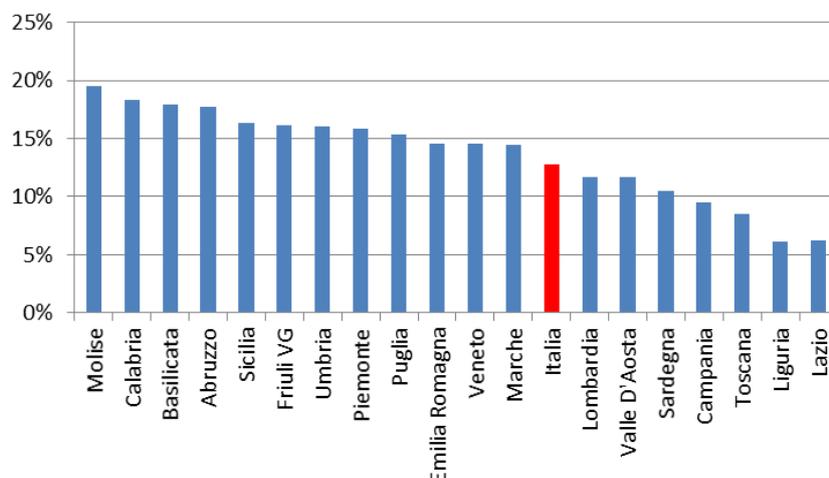


Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT e OMI

A questo punto collegando le informazioni che provengono dal rapporto tra reddito delle famiglie e prezzo delle case con la dinamica dei tassi di interesse possiamo giungere al calcolo dell'indice di *affordability* a

livello regionale. In Figura 60 per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti riportiamo la classifica dell'indice di *affordability* nel 2016.

Figura 60: Indice di *affordability* (dati al 2016)



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

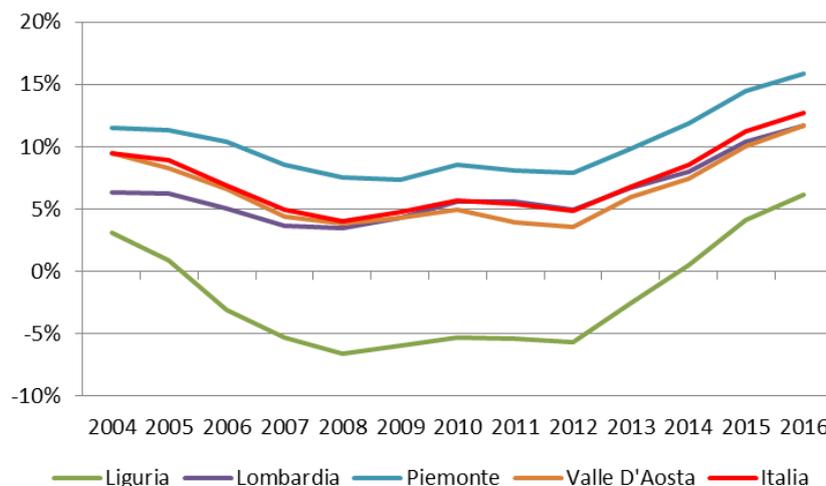
Come prima evidenza va segnalato come tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione, con il Lazio e la Liguria che consolidano la conquista del territorio di accessibilità avvenuta nel 2015. Nel complesso sono 12 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media. Come si vede, e per quanto detto finora, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Lazio - vi sono poco più di 13 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media laziale è di 13 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è risultata in ulteriore riduzione tanto da raggiungere nel 2016 il suo valore minimo nell'arco temporale osservato. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania e della Sardegna (che risultano la quarta e la quinta regione più in "difficoltà"), mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo triennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione; sempre con riguardo alla parte bassa della classifica va segnalata anche la presenza, della maggiore regione del Nord.

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo relativamente o alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta e anche Sardegna). 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* nei 12 anni in esame⁴⁴. In Figura 61 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

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 ragioni un'area territoriale suddivisa in due grafici.

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



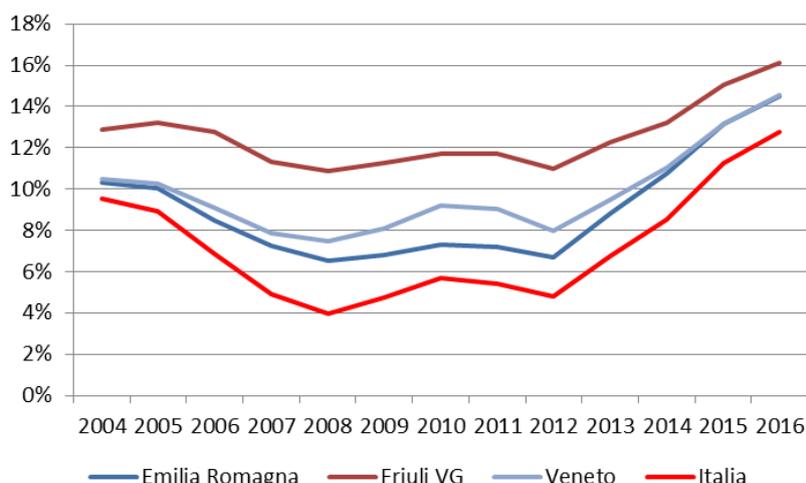
Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, ISTAT e Banca d'Italia

Ad esclusione del Piemonte notiamo che tutte le regioni considerate presentano oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quella della media nazionale. Tale caratteristica riguarda in particolar modo la Liguria, che solo negli ultimi anni è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità, e che nella media di periodo presenta un valore dell'indice inferiore di oltre 9 punti percentuali al dato nazionale. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche per importi decisamente più contenuti. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per circa 3 punti percentuali.

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

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

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



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

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

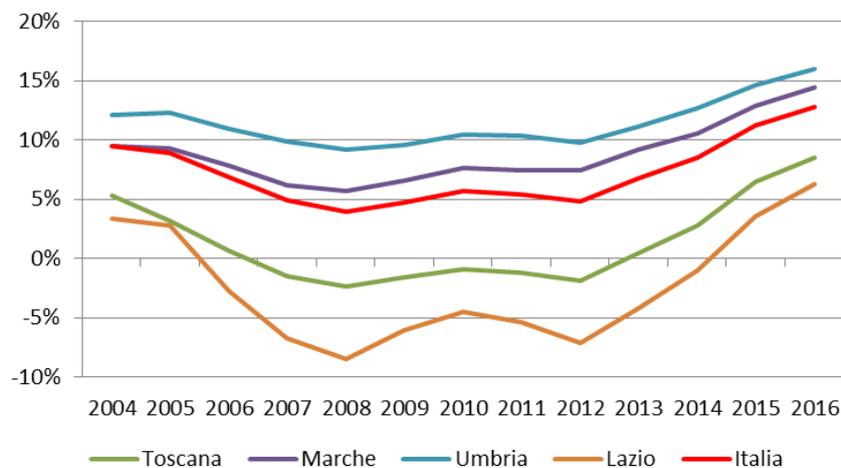
italiana; Veneto e Emilia Romagna presentano, invece, medie di periodo sostanzialmente allineate tra di loro e di 2-3 punti percentuali al di sopra della media italiana.

Anche in questo caso le dinamiche cicliche risultano sostanzialmente sincronizzate, anche se l'Emilia Romagna sembra mostrare una maggiore elasticità sia nelle fasi di discesa che di ripresa. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2016 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento risulta piuttosto uniforme tra le tre regioni considerate con una punta massima per il Veneto e l'Emilia Romagna (con oltre 4 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento di 3 punti percentuali per il Friuli Venezia Giulia.

Nel complesso nelle regioni settentrionali si nota una certa differenziazione tra le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione tra il versante occidentale e quello orientale dell'Italia settentrionale: mentre nel versante ovest le condizioni sono complessivamente leggermente meno favorevoli rispetto alla media italiana, nelle regioni orientali tutte le regioni presentano valori dell'indice superiori alla media nazionale. L'analisi per singola regione mostra una certa variabilità: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia, della Valle d'Aosta e soprattutto della Liguria, che per gran parte del periodo di osservazione si è trovata nell'area di non accessibilità; Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con l'ultima regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*; tutte le regioni considerate presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il quadriennio 2013-2016 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità e tutte le regioni presentano nel 2016 condizioni di accesso sui livelli massimi del periodo di osservazione.

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

Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



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

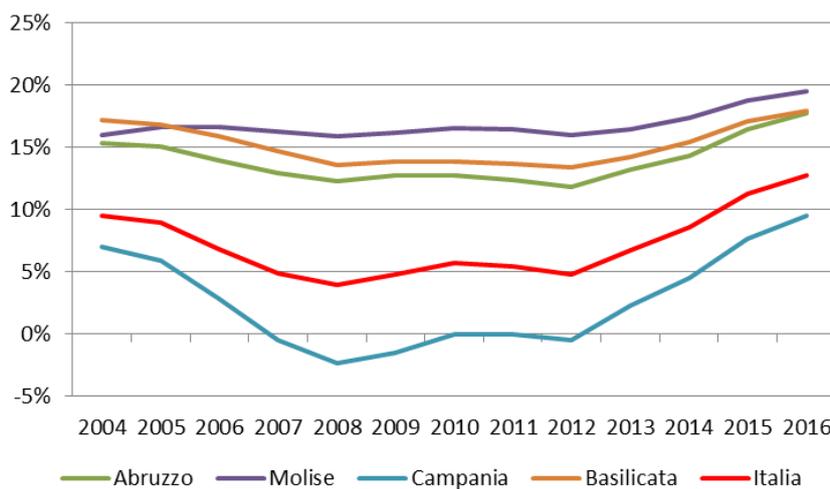
In effetti le curve riportate mostrano come esse sono quelle che in media presentano le più contenute performance sia in termini di livelli che di variazione delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali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

In particolare il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 19 regioni considerate (-2,3%), mentre la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per i sei anni centrali del periodo di osservazione, risulta, sempre per il complesso del periodo, la terza regione con il più basso indice di accesso. Decisamente diversa, 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.

In termini di variazioni, si nota dapprima una certa diversificazione di andamenti, dovuto prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite a partire dal 2013 da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso; ciò fa sì che al 2016 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con però una certa variabilità dell'intensità di tale miglioramento: se le Marche hanno migliorato le condizioni di accesso per 5 punti percentuali, le altre tre regioni l'hanno migliorato in un *range* compreso tra 2,9-3,9 punti percentuali.

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

Figura 64: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

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

Anche in questo caso il quadriennio 2013-2016 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2016 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo considerato. 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 3,5 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (0,8 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi e campane presentano una variazione prossima ai 2,5 punti percentuali.

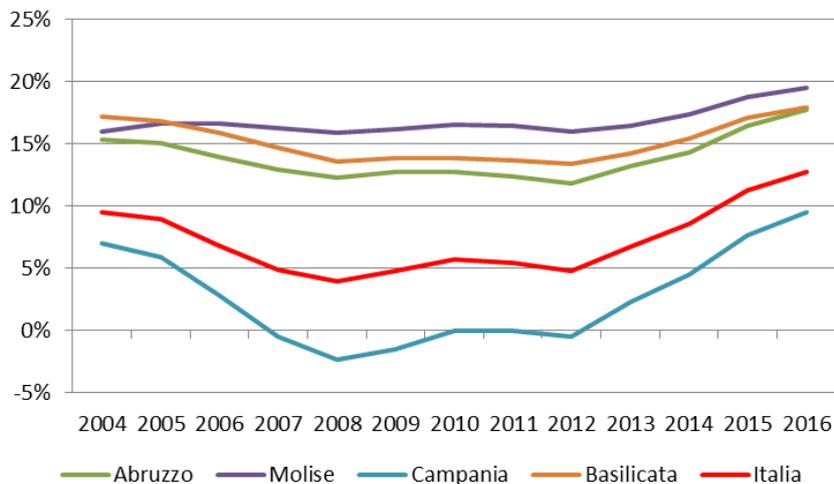
In Figura 65 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

In primo luogo tutte le regioni considerate presentano sempre condizioni di accessibilità in 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 una abitazione da parte delle famiglie sarde: quest'ultime, infatti, partendo da valori superiori alla media nazionale, prossimi al 12%, hanno nel tempo deteriorato le loro chance di acquisto di una abitazione scendendo al di sotto del dato medio nazionale e segnando nel 2012 il loro valore minimo; a ciò ha fatto seguito un buon recupero nel quadriennio 2013-2016 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*: la Sardegna e la Calabria presentano al 2016 un indice di *affordability* addirittura più basso al dato del dato del 2004 (1,2 e 0,4 punti percentuali rispettivamente); la Puglia presenta solo una debole

variazione positiva (per 0,3 punti percentuali), mentre la performance migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice, per 1,6 punti percentuali, comunque ampiamente inferiore al dato medio nazionale.

Figura 65: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

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

Indice delle figure

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1985-2016	3
Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	5
Figura 3: Distribuzione NTN 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	9
Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	10
Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni	11
Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni	11
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2016 nei comuni italiani	12
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2016 nei comuni italiani e confronto con IMI 2006	13
Figura 10: Quote NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	17
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale* 1.017 = 1)	19
Figura 12: Quote fatturato 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	20
Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale	21
Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	22
Figura 15: Quote NTN 2016 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	24
Figura 16: Distribuzione NTN _{np} 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	26
Figura 17: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	26
Figura 18: Quote NTN IP 2016 per aree geografiche	28
Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	29
Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	30
Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2016 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	31
Figura 22: Quote NTN IP 2016 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	34
Figura 23: Quote NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni	34
Figura 24: Quote capitale erogato nel 2016 per aree geografiche	36
Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	37
Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	38
Figura 27: Quote capitale erogato nel 2016 per classi demografiche dei comuni	39
Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	40
Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	41
Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	41
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2016 nelle regioni italiane	44
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2016 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	47
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	48
Figura 34: Quota NTN per le principali città e relative province	51
Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province	52
Figura 36: Quote NTN 2016 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	54
Figura 37: Quote NTN IP 2016 per le principali città e resto provincia	56
Figura 38: Quote capitale erogato 2016 per le principali città e resto provincia	57
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2016	60
Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2016 nei comuni a.t.a.	61
Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2016	63
Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2016	65
Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2016	66
Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2016	68
Figura 45: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; primo semestre 2004=100)	80
Figura 46: Numero di annualità di reddito per comprare una casa	81
Figura 47: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)	82
Figura 48: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	82
Figura 49: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	83
Figura 50: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie)	84
Figura 51: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	85
Figura 52: Indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città	86
Figura 53: Prezzo della casa (dati 2016; scarti % rispetto alla media italiana)	87
Figura 54: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2016)	88
Figura 55: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2016)	89
Figura 56: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2016; scarti % rispetto alla media italiana)	89
Figura 57: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2016)	90

Figura 58: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2016).....	90
Figura 59: Reddito e prezzo della casa (dati al 2016; scarti % dalla media nazionale)	91
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2016).....	92
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest).....	93
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est)	93
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali	94
Figura 64: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	95
Figura 65: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	96

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni	11
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 5: Variazione NTN 2015/16 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	16
Tabella 6: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	20
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	23
Tabella 8: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area	24
Tabella 9: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	25
Tabella 10: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	28
Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	31
Tabella 12: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	32
Tabella 13: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	33
Tabella 14: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	33
Tabella 15: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	34
Tabella 16: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni	34
Tabella 17: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	36
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni	39
Tabella 19: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi	39
Tabella 20: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	40
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	42
Tabella 22: NTN np e variazione annua per regione.....	43
Tabella 23: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione.....	43
Tabella 24: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione	46
Tabella 25: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	46
Tabella 26: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	49
Tabella 27: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	51
Tabella 28: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	53
Tabella 29: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2016 (stima)	54
Tabella 30: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	55
Tabella 31: NTN _{np} e variazione annua per principali città	55
Tabella 32: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	56
Tabella 33: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	57
Tabella 34: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione	58
Tabella 35: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016	59
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2016 nei comuni alta tensione abitativa	60
Tabella 37: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	62
Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	63
Tabella 39: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	64
Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	65
Tabella 41: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	66
Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città.....	67
Tabella 43: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	67
Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	68