



Il settore residenziale

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

**Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi**
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

**Isidora Barbaccia
Gennaro Chirola
Erika Ghirardo**

**Alessandra Storniolo
Gregorio Venditti**
(collaboratori)

per l'ABI ha collaborato l'Ufficio

Analisi Economiche

Direzione Strategie e Mercati Finanziari
sd@abi.it

Vincenzo Chiorazzo
Ufficio Analisi Economiche
(responsabile)

**Carola Achermann
Vincenzo D'Apice
Pierluigi Morelli**
(collaboratori)

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

Indice

Presentazione.....	2
Le compravendite.....	3
I VOLUMI.....	3
LE DIMENSIONI	11
LE QUOTAZIONI.....	14
IL FATTURATO	18
LE PERTINENZE	21
I mutui ipotecari.....	22
I VOLUMI.....	22
LE DIMENSIONI	26
I CAPITALI EROGATI.....	29
TASSO MEDIO E DURATA	33
Le principali città	35
LE COMPRAVENDITE.....	35
I MUTUI IPOTECARI	39
Fonti e criteri metodologici	43
Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa.....	48
INTRODUZIONE	48
IL METODO DI CALCOLO: ASPETTI GENERALI	49
IL METODO DI CALCOLO: LA COMPONENTE PREZZI DELLE ABITAZIONI	51
IL METODO DI CALCOLO: LA COMPONENTE TASSI D'INTERESSE	54
IL METODO DI CALCOLO: LA COMPONENTE REDDITO DISPONIBILE	55
I RISULTATI: ANDAMENTI SEMESTRALI	58
PER UNA "MENSILIZZAZIONE" DELL'INDICE	62
CONCLUSIONI	65
BIBLIOGRAFIA.....	67
Indice delle figure.....	68
Indice delle tabelle	69

Presentazione

Il Rapporto immobiliare 2011, dedicato al settore residenziale, rappresenta un compendio completo delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio, utile alla comprensione della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2010.

Rispetto agli scorsi anni due fatti nuovi caratterizzano il rapporto, oltre al continuo miglioramento nell'editing e nella incisività della descrizione dei fenomeni.

In primo luogo, il Rapporto, che rappresenta comunque un consuntivo dettagliato territorialmente dell'anno precedente, è pubblicato con circa due mesi di anticipo.

L'altra grande novità è il contributo dell'ABI che, in questa prima occasione, propone l'illustrazione dell'indice di affordability in un apposito capitolo, frutto della collaborazione dell'ABI con l'Agenzia del Territorio e il Ministero del Lavoro. Lo studio proposto per l'indice, che rappresenta la possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione per le famiglie (calcolato a partire dal 2006), completa ed arricchisce l'analisi del mercato immobiliare. E' auspicabile che tale collaborazione possa svilupparsi ulteriormente con il prossimo rapporto annuale, in particolare per ciò che concerne le statistiche sui mutui.

Le analisi riportate presentano in particolare:

- gli andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze (magazzini e posti auto in gran parte collegati al settore residenziale);
- le classi dimensionali, le superfici complessive e le superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita, stimate in relazione ai vani catastali;
- le quotazioni medie di mercato delle abitazioni e il loro andamento dal 2004;
- il valore del volume di scambio delle abitazioni, stimato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle superfici compravendute calcolate;
- le caratteristiche dei prestiti erogati dagli istituti di credito tramite mutuo ipotecario in termini di numero di compravendite che utilizzano tale strumento di finanziamento, capitale erogato complessivo e medio per unità, durata e tasso di interesse medio iniziale pattuito.

Per una più agevole consultazione il Rapporto si compone di una parte generale, che presenta i dati nazionali con approfondimenti per macro-aree geografiche (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud ed Isole), e di 14 schede regionali, ognuna dedicata ad una o più regioni, nelle quali sono esaminati i dati sul mercato immobiliare residenziale con il dettaglio delle province e dei capoluoghi. Gli argomenti trattati, sia nella parte generale sia nelle schede regionali, sono suddivisi in due capitoli.

Il primo capitolo è dedicato all'analisi delle compravendite e delle quotazioni di mercato delle abitazioni e riporta una stima di larga massima del valore commerciale del volume di scambio.

Il secondo capitolo presenta i dati sui mutui ipotecari, con indicazioni sul numero di compravendite di abitazioni (e le loro dimensioni) effettuate con l'ausilio del mutuo ipotecario, il capitale erogato, la durata ed il tasso d'interesse iniziale pattuito.

Nella parte generale, inoltre, è presente un ulteriore capitolo dedicato all'approfondimento dei diversi aspetti del mercato immobiliare residenziale già illustrati, per le principali città italiane.

Come si è già accennato un capitolo è dedicato all'indice di affordability curato dall'ABI.

Completa il volume una breve nota che illustra, in sintesi, le fonti e i criteri metodologici utilizzati nelle analisi condotte.

Nel complesso si è cercato di fornire un quadro d'insieme chiaro e di immediata lettura, con un notevole sforzo di elaborazione, teso ad evidenziare, utilizzando tabelle, mappe tematiche e grafici, tutti gli aspetti che concorrono all'analisi del mercato immobiliare residenziale, almeno per quanto concerne le informazioni desumibili dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio.

Gianni Guerrieri

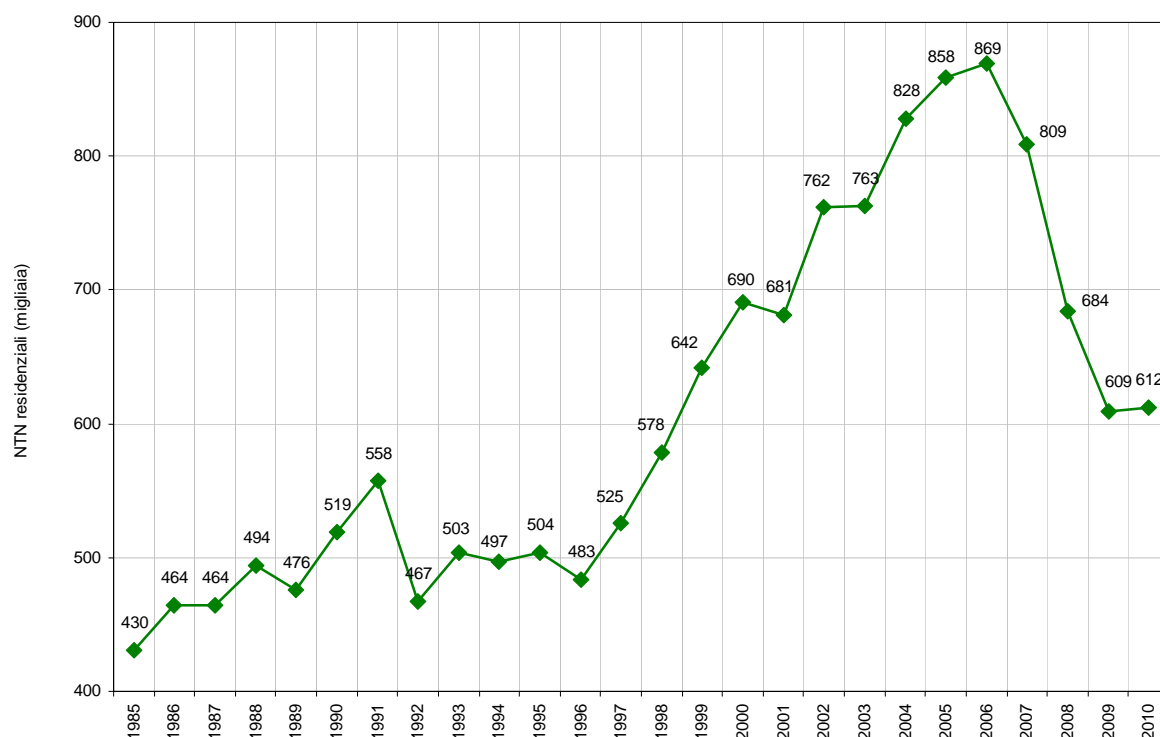
Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

Le compravendite I volumi

L'andamento dei volumi di compravendite del settore residenziale a partire dal 1985 (Figura 1) segnala una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 869.308 NTN¹ con un incremento del 80% circa rispetto al '96.

La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008, con un calo medio del 15% circa rispetto al 2007. Dopo il calo del 10% circa rilevato anche nel 2009, appare nel 2010 una lieve ripresa.

Figura 1: Andamento del NTN² (migliaia) 1985-2010



Nel 2010 il volume di compravendite di abitazioni è stato pari a 617.286 NTN³, +0,5% rispetto al 2009 (614.498 NTN³). Nel corso del 2010, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale⁴ del settore residenziale (rapporto tra i valori del NTN di trimestri omologhi) ha mostrato segnali positivi nei primi due trimestri (+4,3% e +4,5%) e quindi nuovamente negativi negli ultimi due trimestri dell'anno (-2,7% e -4,1%), disattendendo le attese suscitate.

Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 2), si nota che l'area del Centro, dove si realizza il 21% circa del mercato nazionale, è quella in cui si registra la

¹ I dati di NTN dal 2004 sono stati nuovamente elaborati ed estratti dagli archivi della pubblicità immobiliare, con nuovi criteri e metodologie, al fine di ricostruire la serie storica trimestrale (Cfr. Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2010 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it). Maggiori dettagli sulle nuove elaborazioni sono nel paragrafo Fonti e criteri metodologici.

² NTN dal 1985 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Agenzia del Territorio non comprensivi dei valori del NTN relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 223 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Friuli Venezia Giulia (n. 45 comuni), del Veneto (n. 3 comuni) e della Lombardia (n. 2 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

³ Il valore del NTN d'ora in avanti, per la prima volta da questo rapporto immobiliare, comprende le compravendite delle abitazioni site nei 45 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Il valore del NTN non comprende le compravendite di abitazioni site nei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano.

⁴ Cfr. Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2010 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it.

migliore ripresa delle compravendite nel 2010 rispetto al 2009 (+3,6%). Positiva ma in misura minore risulta la crescita del mercato al Nord (+1,2% al Nord-Ovest e +0,4% al Nord-Est) dove si concentra oltre il 50% del mercato immobiliare residenziale nazionale. In perdita risultano invece i mercati nel Sud (-1,9%) e nelle Isole (-3,9%), aree dove si concentrano le minori quote di mercato (18% e 10% circa rispettivamente). Si conferma, inoltre, come già evidenziato nel rapporto 2010, la migliore performance dei mercati nei capoluoghi. Infatti, mentre il mercato delle città aumenta mediamente del 5,2% (con un massimo per le città del Centro del +9,2%), nei comuni non capoluoghi si assiste nel 2010 ad un'ulteriore contrazione del mercato, anche se meno grave di quella subita nel 2009, pari al -1,6% mediamente. Solo al Nord Ovest il mercato nei comuni minori risulta non negativo ed è sostanzialmente stabile (+0,1%).

In Figura 3 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice⁵ del NTN dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta 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, tranne che per i capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, nel 2010, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Tabella 2 e Figura 4), segue le compravendite, evidenziando una sostanziale invariabilità media nazionale, -0,02 punti percentuali rispetto al 2009, che si compone del miglioramento del valore dell'indice nei capoluoghi di 0,09 punti percentuali (massimo al Centro, +0,17) e della diminuzione di 0,06 nei comuni non capoluogo (peggiore nelle Isole, -0,11).

L'IMI ancora nel 2010 rimane più elevato nel Nord-Ovest (pari a 2,13%) e nel Nord-Est (pari a 2,09%), evidenziando la maggior mobilità del mercato delle aree settentrionali. Il valore più basso dell'IMI si registra nel Sud, con 1,45%.

Se si osserva l'andamento del mercato per classi demografiche di comuni (Tabella 2, Figura 5 e Figura 6), si nota che nelle grandi città (oltre 250.000 abitanti) si registra nel 2010 una crescita del +6,9%. Al diminuire della dimensione demografica della classe la crescita si riduce fino a diventare una perdita del -4,1% per i comuni con numero di abitanti inferiore a 5.000, classe demografica per la quale si era già nel 2009 rilevato la perdita peggiore (-14,5%).

L'IMI più elevato si rileva per le grandi città con un valore che recupera la perdita del 2009 (2,16%). Il valore più basso dell'IMI, 1,47%, e in perdita anche nel 2010, -0,09 punti percentuali, si riscontra per la classe dei comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, classe in cui ricadono molti comuni montani ed in calo demografico.

L'andamento degli indici del NTN per classi di comuni dal 2004, evidenzia quanto già rilevato precedentemente, 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, risultano 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 risulta evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni e nel 2010 nelle città medie e grandi (oltre 25 mila abitanti) il mercato torna a crescere.

La Figura 8 riporta la mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2010, dalla quale emerge che in circa 6.500 comuni sono state compravendute meno di 100 abitazioni e che in 158 comuni nel 2010 si sono superate le 500 abitazioni compravendute (erano 139 nel 2009).

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2010 dalla quale risalta la marcata differenza di intensità di mercato tra le aree del Nord e del Centro e il Sud e le Isole. Nella figura è riportata altresì, in alto a destra, la mappa dell'IMI 2006, anno in cui si è rilevato il massimo numero di NTN di abitazioni, che evidenzia quanto abbia perso in dinamica il mercato abitativo negli ultimi anni, conservando sostanzialmente immutata la distribuzione sul territorio nazionale. Erano, infatti, nel 2006 3.293 i comuni con un IMI superiore al 3%, nel 2010 sono stati solo 982.

⁵ La serie storica del NTN è costruita escludendo tutti i comuni dove vige il sistema 'tavolare' (cfr. nota 2), compresi i 45 comuni del Friuli Venezia Giulia (cfr. nota 3) non essendo per essi disponibili i dati dal 2004.

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

Area	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota NTN per Area	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
Nord-Ovest	198.425	1,2%	32,1%	2,13%	0,00
Nord-Est	118.386	0,4%	19,2%	2,09%	-0,01
Centro	131.094	3,6%	21,2%	2,07%	0,05
Sud	109.919	-1,9%	17,8%	1,45%	-0,05
Isole	59.462	-3,9%	9,6%	1,49%	-0,09
Italia	617.286	0,5%	100%	1,88%	-0,02
Capoluoghi	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota NTN per Area	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
Nord-Ovest	54.595	4,4%	28,3%	2,24%	0,08
Nord-Est	36.829	4,8%	19,1%	2,25%	0,09
Centro	57.078	9,2%	29,6%	2,30%	0,17
Sud	25.999	3,3%	13,5%	1,76%	0,04
Isole	18.390	-0,4%	9,5%	1,77%	-0,02
Italia	192.891	5,2%	100%	2,13%	0,09
Non Capoluoghi	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota NTN per Area	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
Nord-Ovest	143.830	0,1%	33,9%	2,09%	-0,03
Nord-Est	81.557	-1,5%	19,2%	2,02%	-0,06
Centro	74.016	-0,3%	17,4%	1,92%	-0,04
Sud	83.920	-3,5%	19,8%	1,37%	-0,07
Isole	41.072	-5,4%	9,7%	1,39%	-0,11
Italia	424.395	-1,6%	100%	1,78%	-0,06

Figura 2: Distribuzione NTN 2010 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

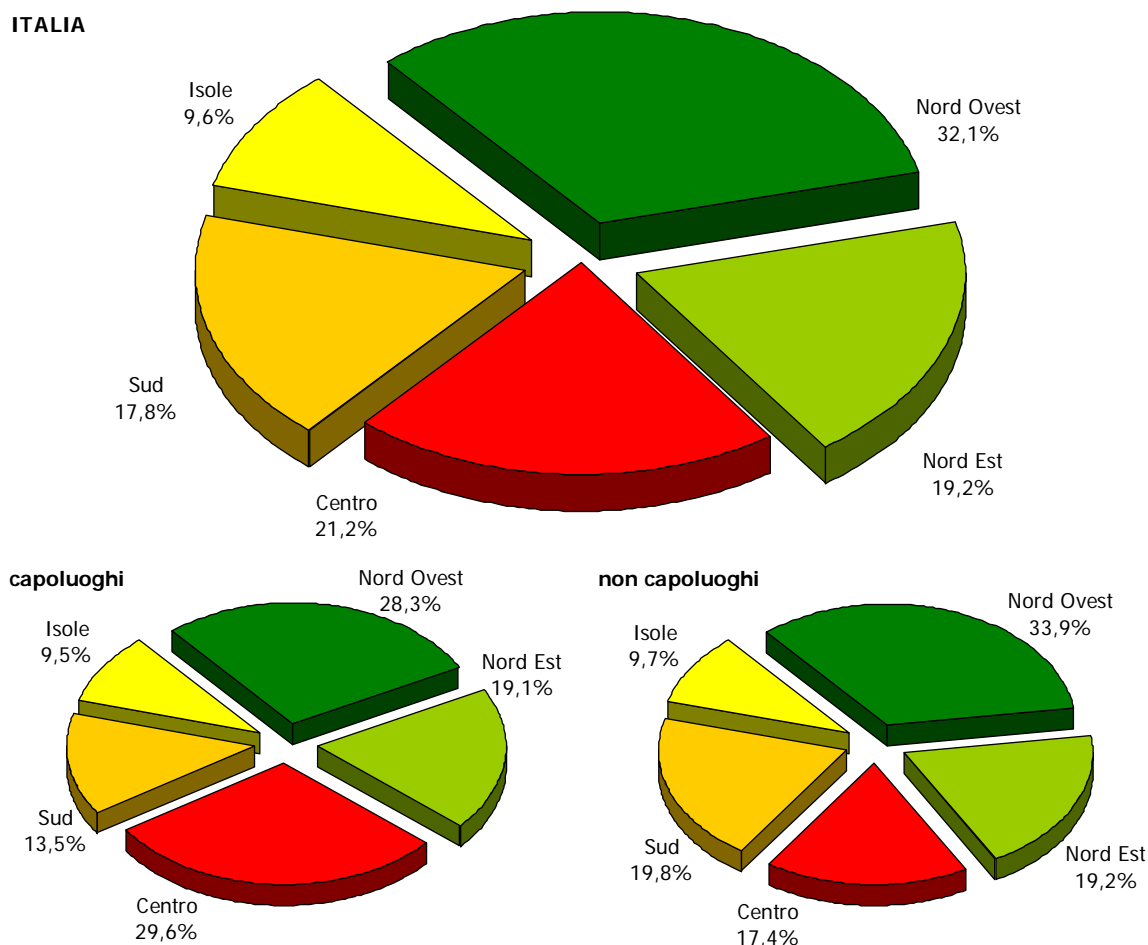


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

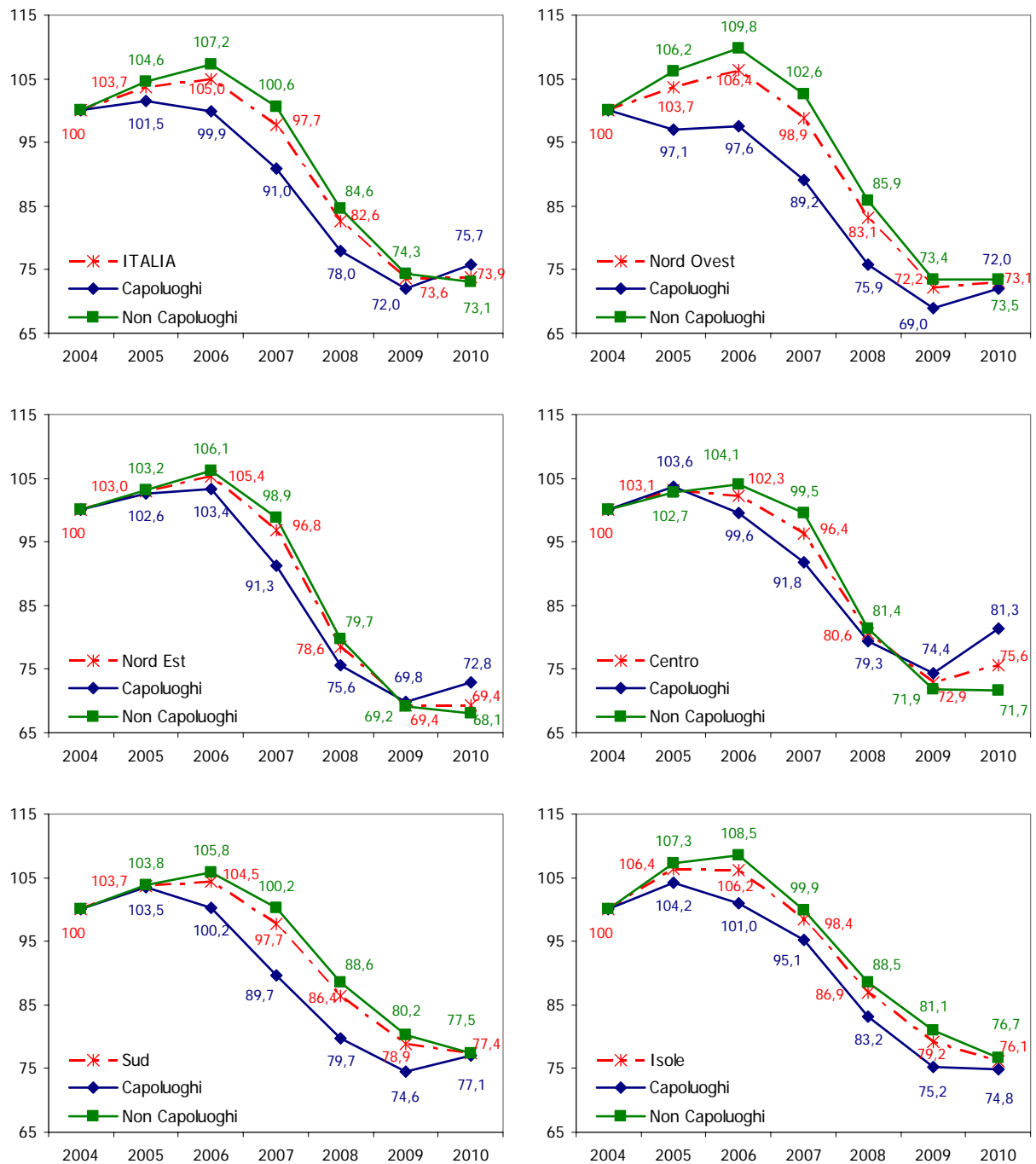


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

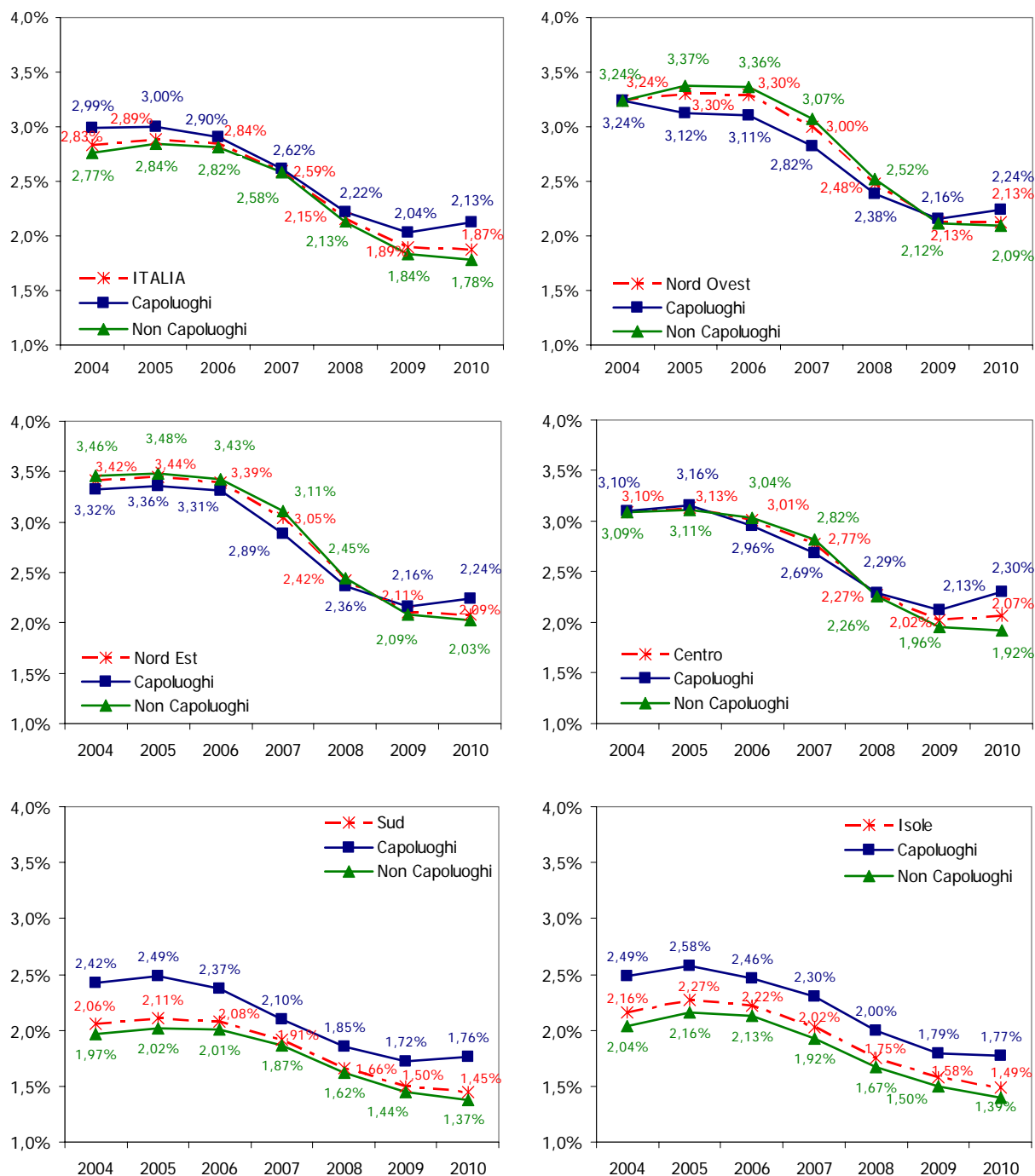


Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	NTN 2010	Var.% NTN 2009/10	Quota NTN per Classe	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
< 5.000	5.396	102.668	-4,1%	16,6%	1,47%	-0,09
5.000-25.000	1.979	210.903	-1,6%	34,2%	1,90%	-0,06
25.000-50.000	230	79.054	0,9%	12,8%	1,92%	-0,01
50.000-250.000	135	121.756	2,8%	19,7%	2,05%	0,04
> 250.000	12	102.906	6,9%	16,7%	2,16%	0,13
Totale	7.752	617.286	0,5%	100%	1,88%	-0,02

Figura 5: Distribuzione NTN 2010 per classi demografiche di comuni

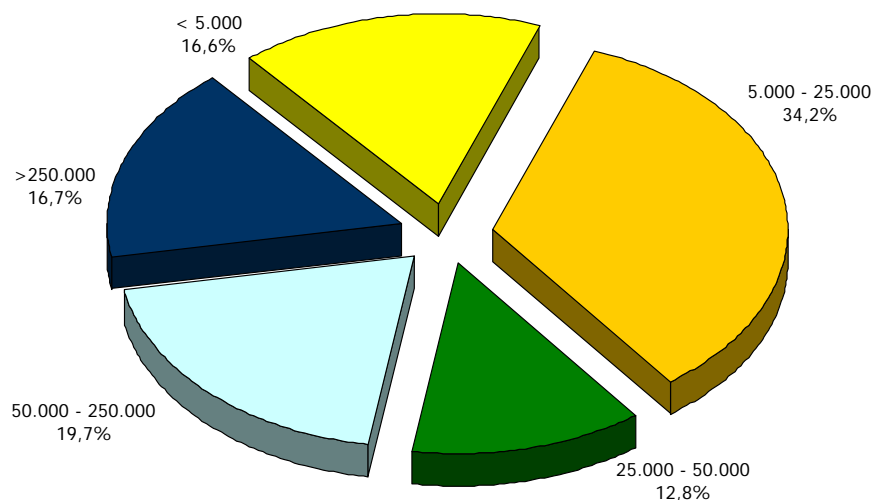


Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

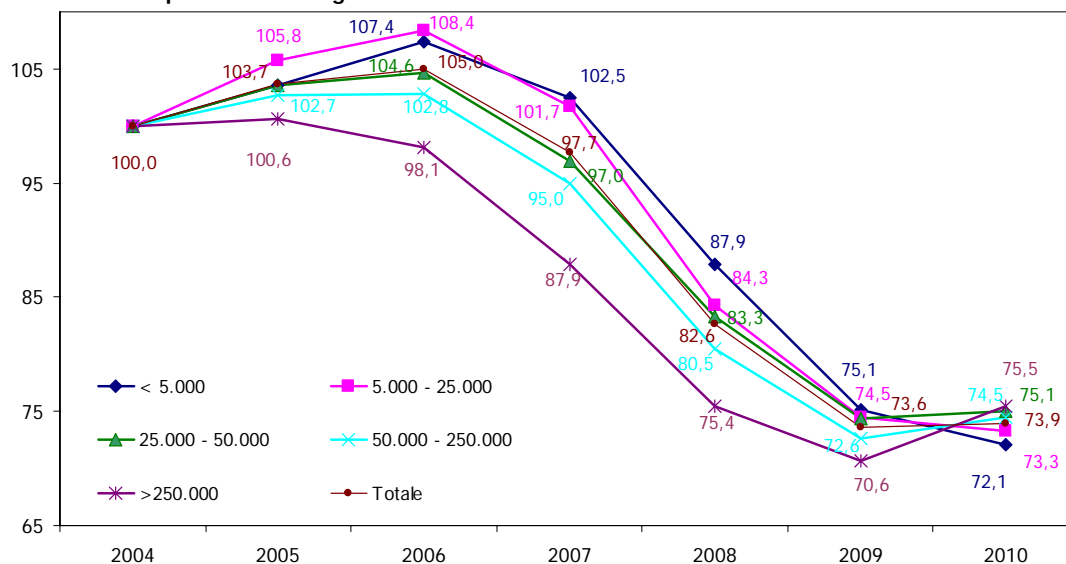


Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni

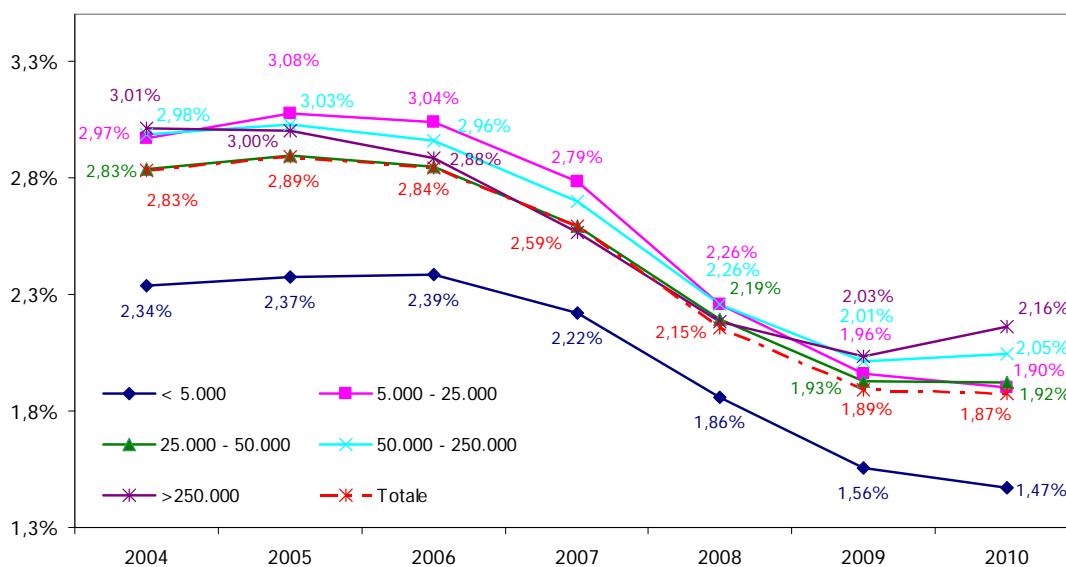


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani

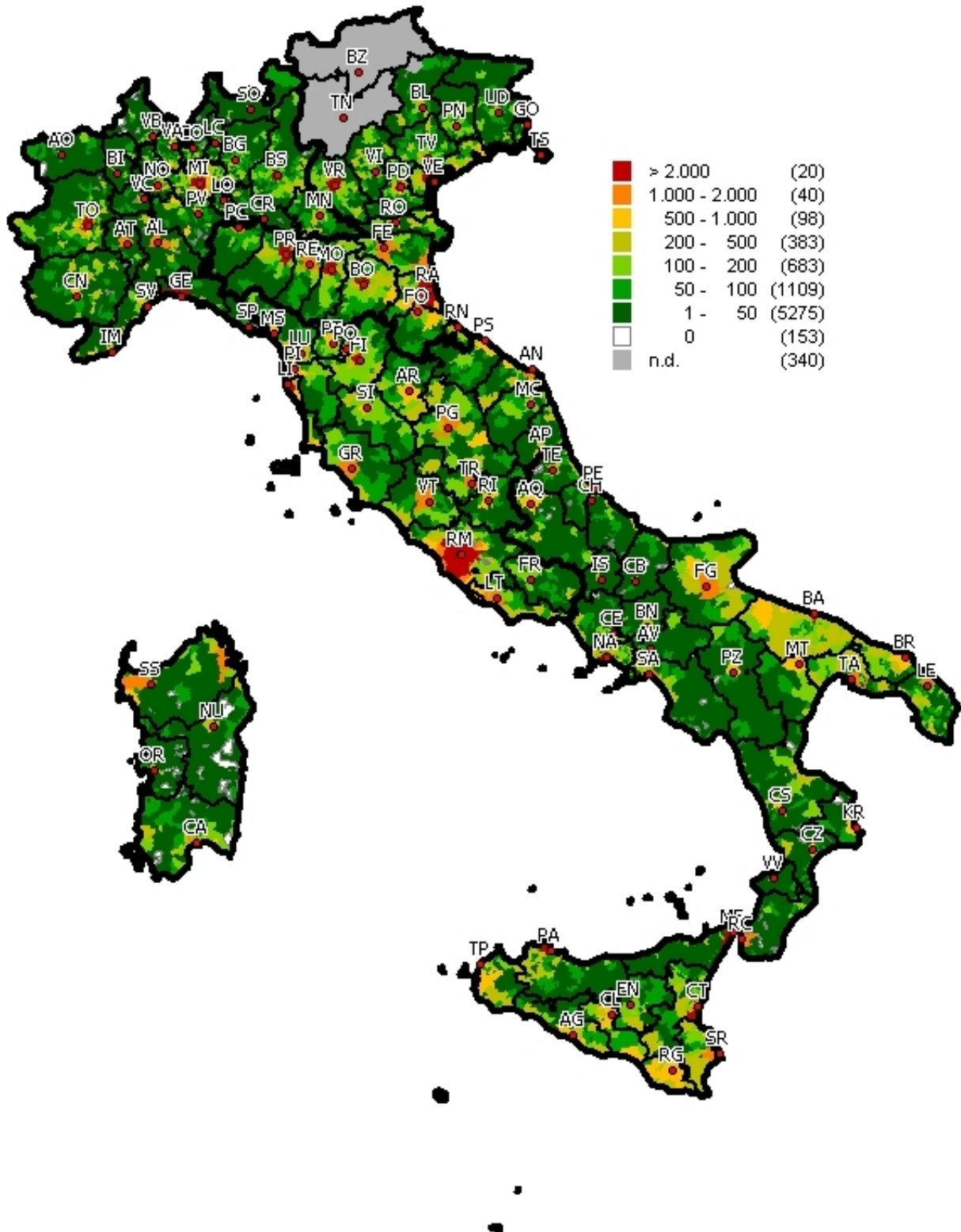
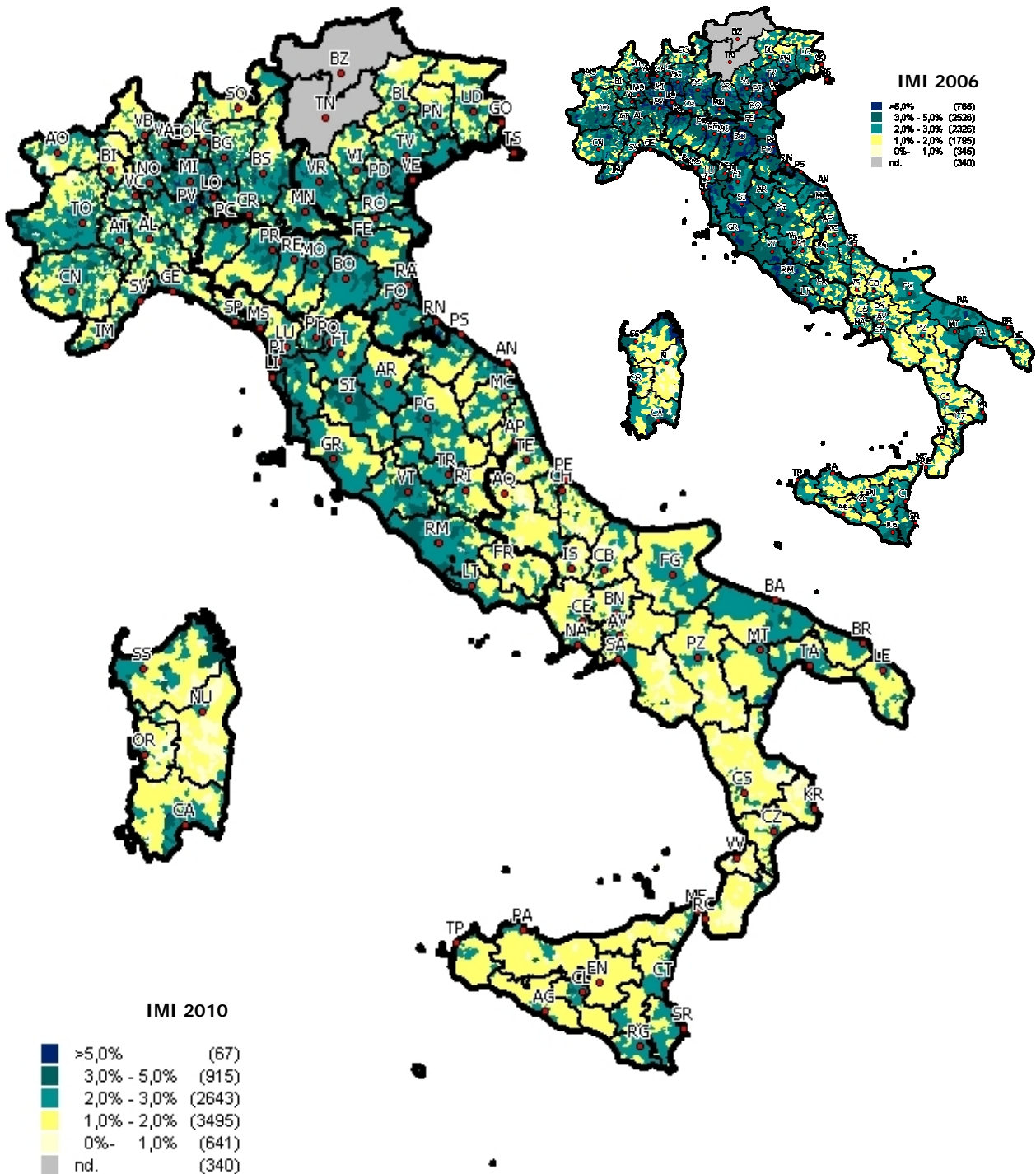


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2010 nei comuni italiani e confronto con IMI 2006



Le compravendite Le dimensioni

Nel 2010 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 64 milioni di metri quadrati⁶, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 104 mq circa (Tabella 3). La superficie complessiva è aumentata del 1,0% rispetto al 2009.

Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi, 96,7 mq, rispetto ai 107,5 mq dei comuni non capoluogo. In particolare le differenze più apprezzabili si riscontrano nel Nord-Ovest, dove si registra la superficie più bassa per le abitazioni compravendute nei capoluoghi, 88,9 mq medi, e quella più elevata nei non capoluoghi, 109,6 mq. Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori.

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media, grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la 'media' e la 'piccola'. Nel 2010 si rileva inoltre una significativa crescita nei capoluoghi di compravendite, oltre il +8%, di abitazioni di taglio medio-piccolo, medio e grande.

In calo risultano invece le compravendite delle abitazioni in monolocali⁷, tranne al Centro dove il mercato delle abitazioni cresce per tutte le tipologie dimensionali.

Si notano, inoltre, alcune differenze tra capoluoghi e non e tra Nord-Centro e Sud-Isole (Figura 10). Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si nota una maggior compravendita di 'monolocali', mentre risulta ridotta, rispetto alle altre macro-aree, la quota di abitazioni 'piccole' in particolare per i comuni non capoluogo. Nel Nord, invece, ed in particolare nel Nord-Est, si preferisce acquistare abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi, mentre nei comuni minori si trova una quota maggiore di abitazioni 'grandi'.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni (Tabella 5), si nota che le abitazioni risultano mediamente più grandi per la classe 5.000-25.000 abitanti, con 111 mq di media, e più piccole per le città più grandi, con oltre 250.000 abitanti, con 91,2 mq medi.

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

Area	Superficie 2010 mq	Superficie media mq	Quota superficie per Area	Var% 09-10 superficie	Differenza sup. media 09-10 mq
Nord Ovest	20.614.858	103,9	32,1%	1,8%	0,6
Nord Est	12.494.034	105,5	19,4%	1,1%	0,7
Centro	13.121.564	100,1	20,4%	3,3%	-0,3
Sud	11.794.965	107,3	18,4%	-0,9%	1,1
Isole	6.236.932	104,9	9,7%	-2,7%	1,4
Italia	64.262.353	104,1	100%	1,0%	0,5
Capoluoghi	Superficie 2010 mq	Superficie media mq	Quota superficie per Area	Var% 09-10 superficie	Differenza sup. media 09-10 mq
Nord Ovest	4.853.836	88,9	26,0%	5,5%	0,9
Nord Est	3.622.210	98,4	19,4%	5,8%	1,0
Centro	5.475.643	95,9	29,4%	8,9%	-0,2
Sud	2.773.096	106,7	14,9%	4,5%	1,2
Isole	1.922.410	104,5	10,3%	0,8%	1,3
Italia	18.647.196	96,7	100%	5,9%	0,6
Non Capoluoghi	Superficie 2010 mq	Superficie media mq	Quota superficie per Area	Var% 09-10 superficie	Differenza sup. media 09-10 mq
Nord Ovest	15.761.021	109,6	34,6%	0,7%	0,7
Nord Est	8.871.824	108,8	19,4%	-0,8%	0,8
Centro	7.645.921	103,3	16,8%	-0,4%	-0,1
Sud	9.021.869	107,5	19,8%	-2,5%	1,1
Isole	4.314.522	105,0	9,5%	-4,1%	1,4
Italia	45.615.157	107,5	100%	-0,9%	0,7

⁶ A partire dal 2007 sono disponibili i dati sulle dimensioni e sulle superfici delle abitazioni oggetto di compravendita. Le definizioni e le modalità di calcolo sono indicati nel capitolo *Fonti e criteri metodologici*.

⁷ Il calo maggiore riguarda in realtà le unità immobiliari "non classificate", quelle per le quali manca cioè l'informazione sul numero di vani. Il loro calo rappresenta però una testimonianza della maggior cura nella compilazione delle note di trascrizione.

Tabella 4: NTN e variazione annua NTN per classi dimensionali delle abitazioni per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2010							
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	17.500	60.708	40.679	55.445	18.000	6.091	198.424
Nord Est	7.125	30.964	23.674	36.335	13.414	6.874	118.386
Centro	11.427	35.600	25.826	35.856	11.222	11.164	131.095
Sud	15.401	23.099	20.091	33.663	9.491	8.175	109.919
Isole	7.536	13.195	9.830	17.793	5.701	5.406	59.462
Italia	58.988	163.566	120.100	179.093	57.828	37.710	617.286
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	5.828	17.822	11.719	14.187	4.126	912,52	54.595
Nord Est	2.701	9.671	7.886	11.943	3.376	1253,14	36.829
Centro	5.130	16.440	11.456	16.433	4.596	3022,9	57.078
Sud	2.935	5.328	5.121	8.980	2.735	900,06	25.999
Isole	1.925	3.544	3.076	6.572	1.947	1325,07	18.390
Italia	18.518	52.805	39.258	58.115	16.780	7.414	192.891
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	11.671	42.886	28.960	41.259	13.874	5.179	143.829
Nord Est	4.425	21.293	15.788	24.392	10.038	5.621	81.557
Centro	6.297	19.160	14.370	19.423	6.626	8.141	74.017
Sud	12.466	17.771	14.970	24.683	6.756	7.275	83.920
Isole	5.611	9.651	6.754	11.221	3.754	4.081	41.072
Italia	40.470	110.762	80.842	120.978	41.047	30.297	424.395
Var% 2009/2010							
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-3,0%	0,1%	3,1%	2,2%	5,5%	-8,2%	1,2%
Nord Est	-4,2%	-1,0%	1,0%	4,9%	4,4%	-17,3%	0,4%
Centro	2,6%	3,7%	6,2%	7,8%	2,7%	-11,3%	3,6%
Sud	-10,1%	0,1%	2,6%	-0,1%	2,2%	-12,3%	-1,9%
Isole	-12,5%	-0,4%	-1,7%	0,0%	0,0%	-17,5%	-3,9%
Italia	-5,4%	0,6%	2,8%	3,2%	3,6%	-13,1%	0,5%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-0,6%	1,7%	7,7%	5,5%	12,5%	-0,2%	4,4%
Nord Est	-5,4%	3,9%	8,3%	9,0%	10,3%	-25,9%	4,8%
Centro	9,3%	5,9%	12,8%	14,8%	8,9%	-10,2%	9,2%
Sud	1,2%	3,3%	3,3%	4,9%	10,1%	-18,1%	3,3%
Isole	-6,5%	0,4%	2,8%	4,0%	-0,4%	-18,0%	-0,4%
Italia	0,8%	3,5%	8,2%	8,4%	9,0%	-14,7%	5,2%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-4,1%	-0,5%	1,4%	1,2%	3,6%	-9,4%	0,1%
Nord Est	-3,5%	-3,0%	-2,3%	3,0%	2,5%	-15,1%	-1,5%
Centro	-2,3%	1,9%	1,6%	2,5%	-1,1%	-11,7%	-0,3%
Sud	-12,4%	-0,9%	2,4%	-1,7%	-0,7%	-11,5%	-3,5%
Isole	-14,3%	-0,6%	-3,7%	-2,2%	0,2%	-17,3%	-5,4%
Italia	-8,0%	-0,7%	0,4%	0,8%	1,5%	-12,7%	-1,6%

Figura 10: Quote NTN 2010 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

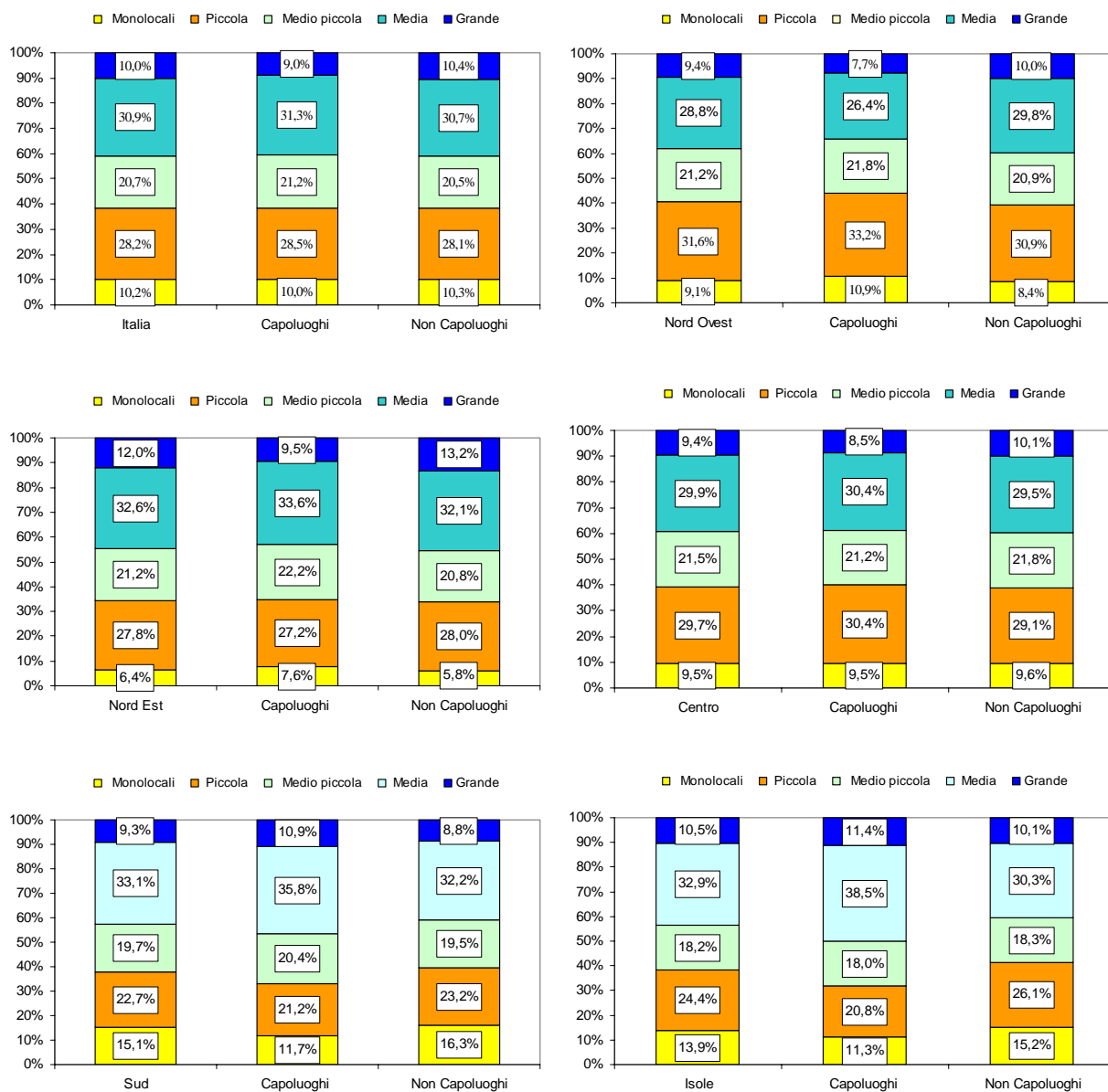


Tabella 5: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni

Anno 2010	n. comuni	Superficie 2010 mq	Superficie media mq	Quota superficie per classe	Var% 09-10 superficie	Differenza sup. media 09-10 mq
< 5.000	5.396	11.109.388	108,2	17,3%	-2,9%	1,3
5.000-25.000	1.979	23.472.286	111,3	36,5%	-1,0%	0,8
25.000-50.000	230	7.948.095	100,5	12,4%	1,4%	0,5
50.000-250.000	135	12.342.650	101,4	19,2%	3,5%	0,6
> 250.000	12	9.389.934	91,2	14,6%	7,6%	0,6
Totale	7.752	64.262.353	104,1	100%	1,0%	0,5

Le compravendite Le quotazioni

Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI, su cui si basano i grafici e le tabelle seguenti, fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004. Si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri già adottati per la definizione sia della quotazione di riferimento comunale e sia dell'indice di variazione⁸.

Le quotazioni medie annuali sono sostanzialmente stabili nel 2010, +0,1% mediamente rispetto al 2009, e stazionarie risultano sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo (Tabella 6). Tra le aree geografiche del paese, al Nord-Ovest le quotazioni delle abitazioni sono in lieve flessione, -0,6%, mentre crescono nelle Isole mediamente del +1,6%.

La quotazione media più elevata si registra ancora nei capoluoghi del Centro con 2.827 €/mq, che supera del 25% il prezzo medio nei capoluoghi italiani. Nei capoluoghi delle Isole, di contro, il prezzo medio delle abitazioni è pari a 1.419 €/mq, meno di due terzi della media nazionale.

Osservando l'andamento degli indici delle quotazioni per area geografica (Figura 11), si nota la forte crescita delle quotazioni nei Capoluoghi delle Isole, +45% circa dal 2004, mentre i prezzi delle abitazioni sono cresciuti di meno nei Capoluoghi del Nord Est (+18%), in crescita fino al 2008 e stazionari nel 2009 e nel 2010.

Il raffreddamento dei prezzi delle abitazioni si nota in tutte le classi demografiche dei comuni italiani (Tabella 7 e Figura 12).

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Quotazione media (€/mq) 2010	Var. % quotazione 2009/10	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.729	-0,6%	1,10
Nord-Est	1.577	0,3%	1,00
Centro	2.143	0,2%	1,36
Sud	1.197	0,2%	0,76
Isole	1.056	1,6%	0,67
Italia	1.578	0,1%	1,00
Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2010	Var. % quotazione 2009/10	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	2.452	0,2%	1,08
Nord-Est	2.153	0,2%	0,95
Centro	2.827	-0,1%	1,25
Sud	1.760	0,4%	0,78
Isole	1.419	1,1%	0,63
Italia	2.269	0,2%	1,00
Non Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2010	Var. % quotazione 2009/10	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.474	-1,0%	1,12
Nord-Est	1.343	0,3%	1,02
Centro	1.703	0,6%	1,29
Sud	1.061	0,1%	0,81
Isole	929	1,8%	0,71
Italia	1.315	0,0%	1,00

⁸ La banca dati delle quotazioni 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 altre principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione di riferimento comunale in €/mq è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rispetto allo *stock* totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province autonome di Trento, Bolzano.

Figura 11: Indice delle quotazioni OMI nazionale e per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

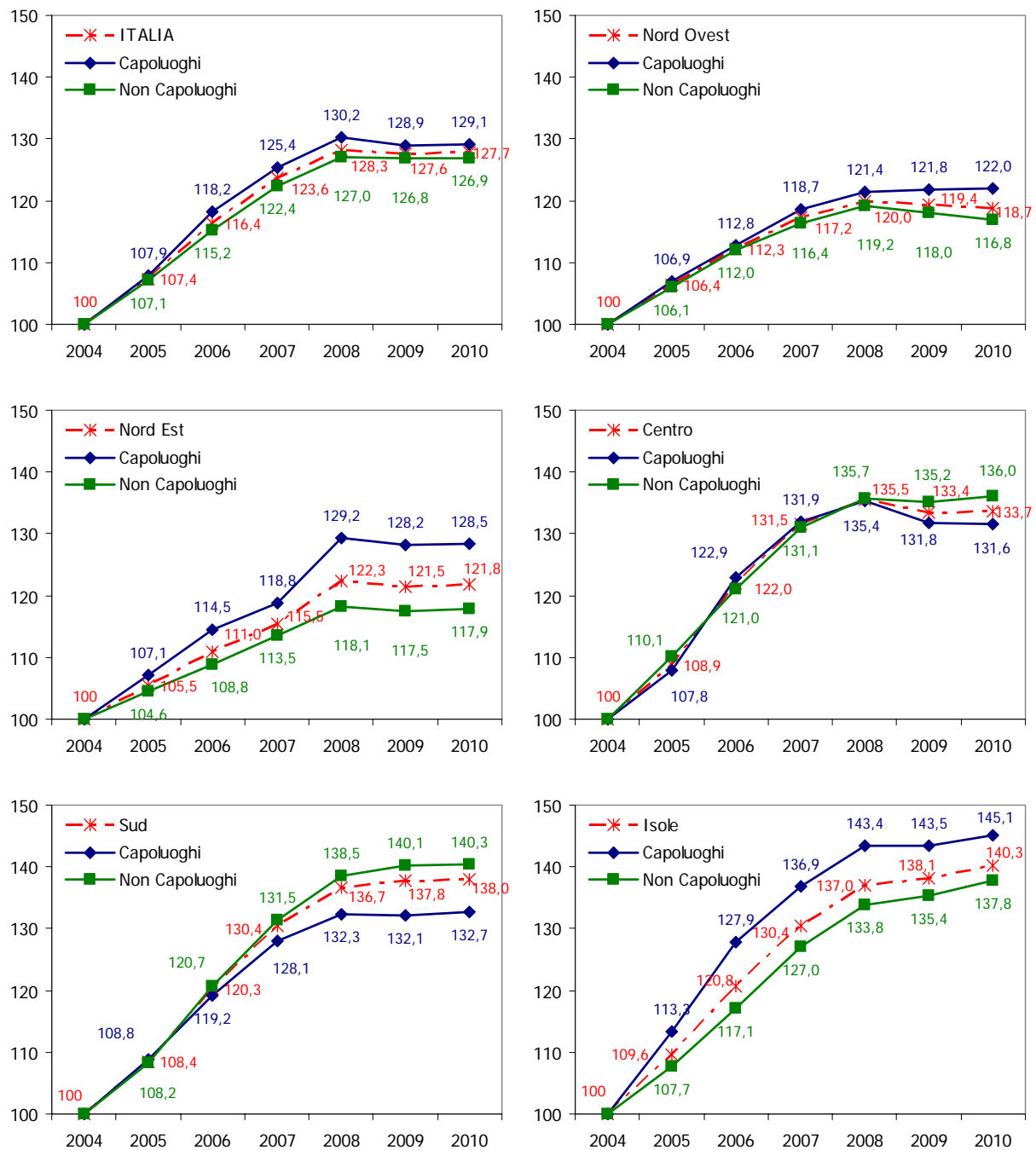


Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	Quotazione media (€/mq) 2010	Var. % quotazione 2009/10	Differenziale quotazione per classe
< 5.000	5.396	1.032	0,0%	0,65
5.000-25.000	1.979	1.346	0,1%	0,85
25.000-50.000	230	1.534	0,1%	0,97
50.000-250.000	135	1.689	0,3%	1,07
> 250.000	12	2.821	-0,1%	1,79
Totale	7.752	1.578	0,1%	1,00

Figura 12: Indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

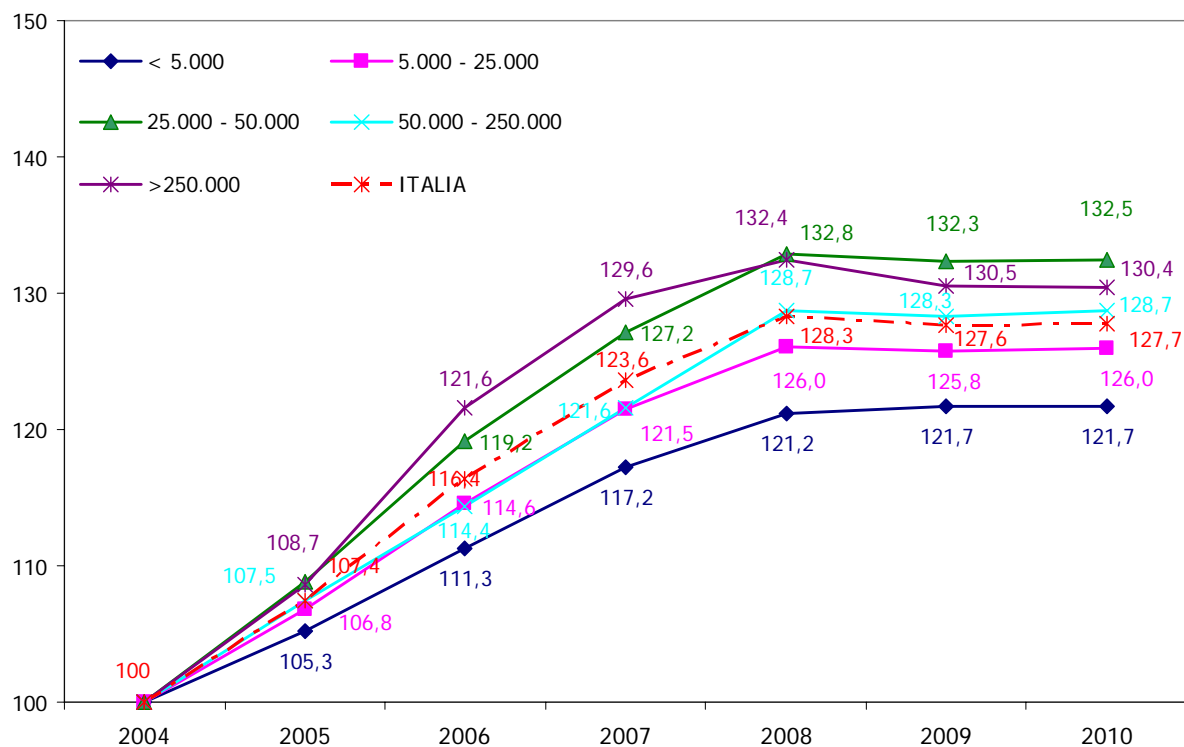
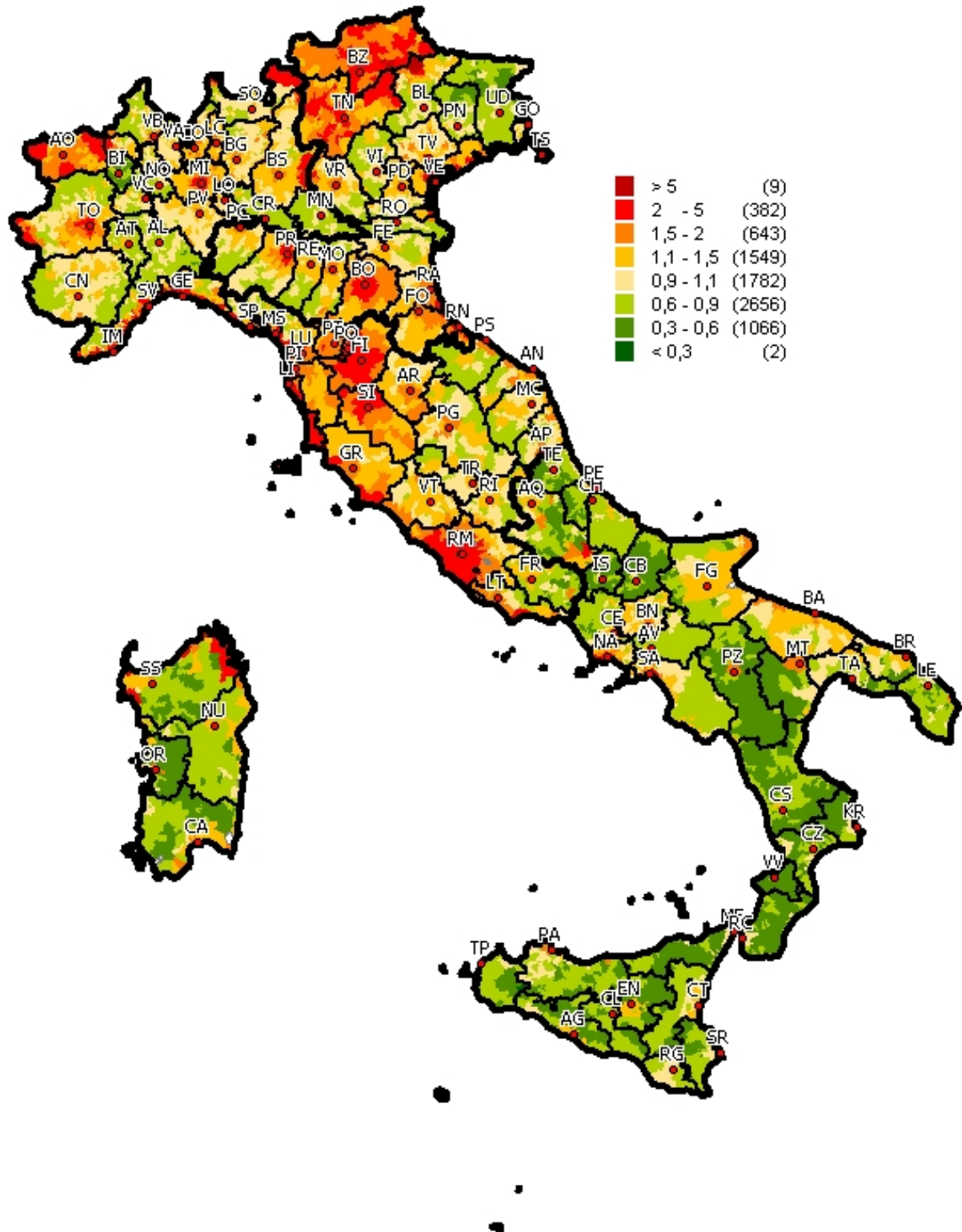


Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale = 1)



Le compravendite Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute⁹ si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2010. Il valore di scambio complessivo, che era poco oltre 101 miliardi di euro nel 2009, aumenta del 2,6% nel 2010, avendo stimato 103,9 miliardi di euro spesi per l'acquisto di abitazioni (Tabella 8). La crescita si rileva soprattutto al Centro, +5,5%, dove il fatturato aumenta nel 2010 di 1,5 miliardi di euro; buona la crescita anche al Nord dove il valore di scambio stimato aumenta, complessivamente nel Nord Ovest e nel Nord Est, di circa 1 miliardo di euro (Figura 14).

Circoscrivendo l'analisi ai comuni capoluoghi, si osserva un aumento del fatturato in tutte le aree geografiche, con il picco massimo ancora al Centro dove la crescita si avvicina al +10%. La spesa per le abitazioni nel 2010 è cresciuta oltre il 5% anche nei capoluoghi del Nord Ovest e del Sud. Nei comuni minori il valore di scambio per la compravendita di abitazioni nel complesso si riduce lievemente (-0,3% rispetto al 2009), risultato delle contrapposizione dell'aumento, +1,1%, al Centro e la perdita al Sud e nelle Isole, -1,6% e -1,1% rispettivamente.

Come per le compravendite, la quota maggiore del fatturato è quella del Nord-Ovest, 32,9%, mentre scende ulteriormente la quota delle Isole, sotto il 7%. Considerando, invece, il fatturato dei soli capoluoghi, si nota che la quota maggiore è quella del Centro, 36,6%, dovuta al maggior livello medio delle quotazioni delle città di questa area (Figura 15).

Infatti se osserviamo la stima del fatturato medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 270 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione nelle città di quest'area.

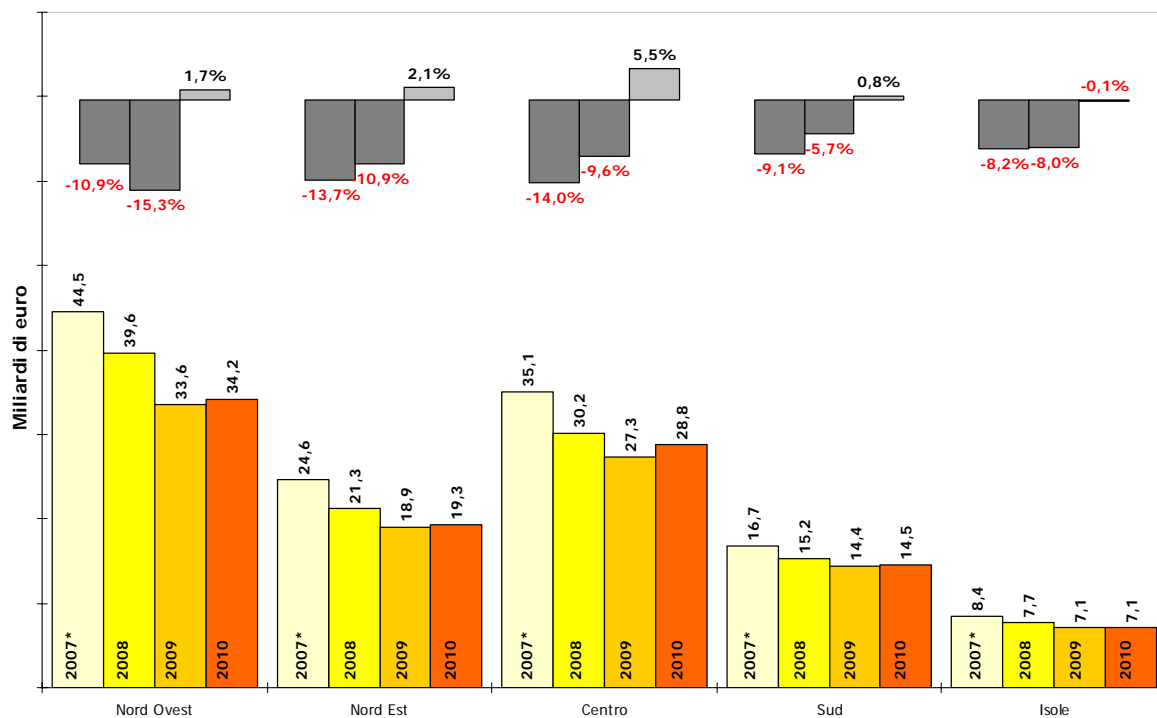
La stima del "fatturato" delle abitazioni per classi demografiche dei comuni (Tabella 9) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 116.000 euro circa per abitazione, ed il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 261.000 euro circa. Di rilievo risulta la crescita del fatturato nelle metropoli, dove il valore delle abitazioni compravendute è stato stimato in quasi 27 miliardi di euro: si tratta di oltre un quarto del fatturato nazionale con 2 miliardi di euro in più del 2009 (+7,9%).

Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2010	Stima fatturato	Stima fatturato	Quota fatturato	Var. % 2009-10	Differenza 2009-10
Area	1000€	medio u.i. €	per area	fatturato	fatt. medio u.i. €
Nord Ovest	34.165.048	172.181	32,9%	1,7%	896
Nord Est	19.349.915	163.448	18,6%	2,1%	2.785
Centro	28.781.560	219.549	27,7%	5,5%	3.868
Sud	14.478.300	131.717	13,9%	0,8%	3.591
Isole	7.093.242	119.291	6,8%	-0,1%	4.599
Italia	103.868.065	168.266	100%	2,6%	3.452
Capoluoghi	Stima fatturato	Stima fatturato	Quota fatturato	Var. % 2009-10	Differenza 2009-10
	1000€	medio u.i. €	per area	fatturato	fatt. medio u.i. €
Nord Ovest	11.743.601	215.106	27,8%	5,8%	2.868
Nord Est	7.642.250	207.504	18,1%	1,6%	2.814
Centro	15.436.481	270.446	36,6%	9,6%	920
Sud	4.661.670	179.300	11,0%	6,3%	5.055
Isole	2.718.745	147.840	6,4%	1,6%	2.908
Italia	42.202.747	218.791	100%	6,2%	3.665
Non Capoluoghi	Stima fatturato	Stima fatturato	Quota fatturato	Var. % 2009-10	Differenza 2009-10
	1000€	medio u.i. €	per area	fatturato	fatt. medio u.i. €
Nord Ovest	22.421.447	155.888	36,4%	-0,2%	-495
Nord Est	11.707.666	143.553	19,0%	-0,4%	1.588
Centro	13.345.079	180.300	21,6%	1,1%	2.517
Sud	9.816.630	116.976	15,9%	-1,6%	2.198
Isole	4.374.497	106.508	7,1%	-1,1%	4.679
Italia	61.665.318	145.302	100%	-0,3%	1.886

⁹ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Figura 14: Stima del fatturato totale 2007-2010 e variazione annua per aree geografiche



* il fatturato 2007 non contiene i dati relativi ai 45 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema 'tavolare'

Figura 15: Quote fatturato 2010 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA

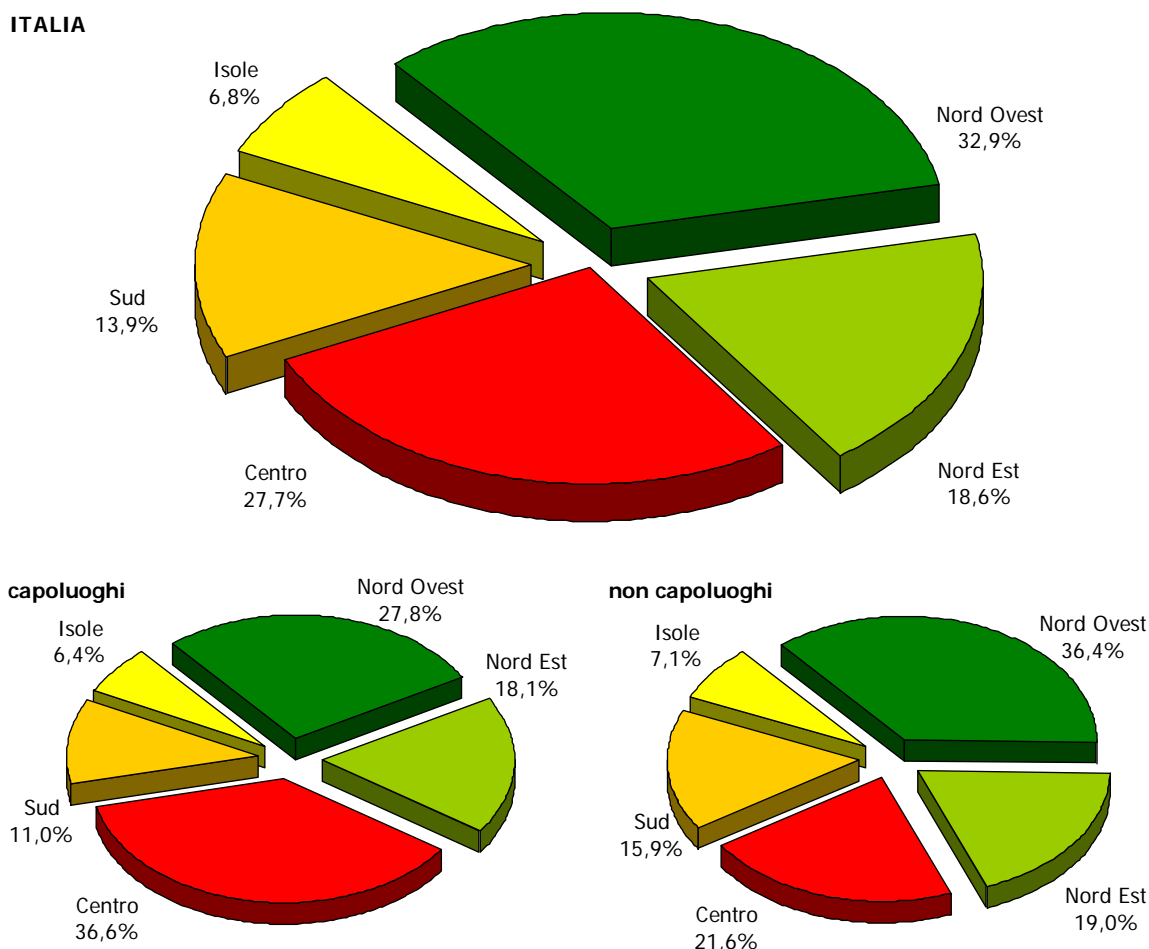
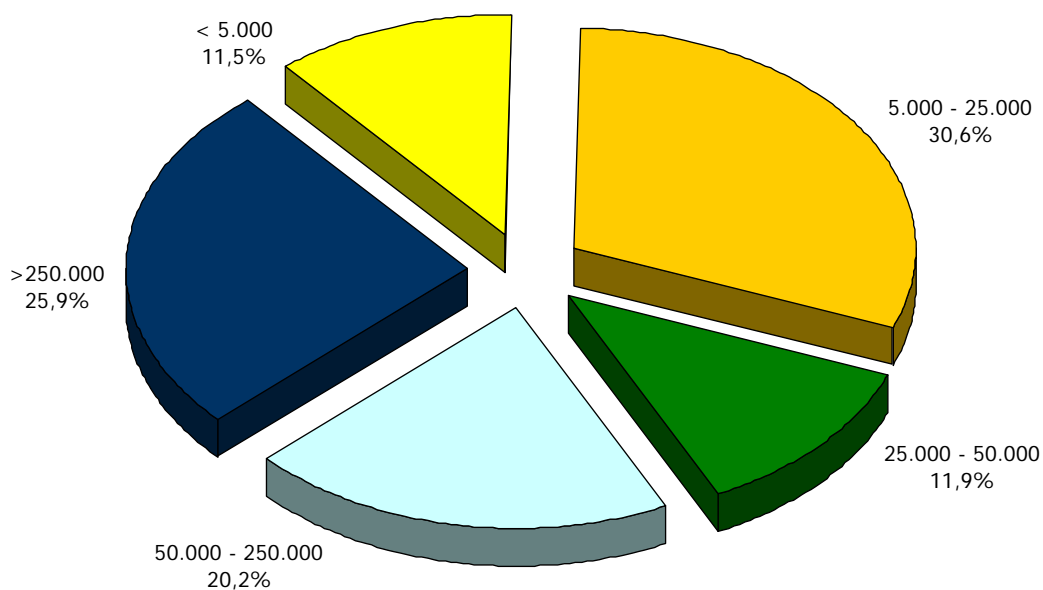


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Anno 2010						
Classi demografiche di comuni	n. comuni	Stima fatturato 1000€	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var. % 2009-10 fatturato	Differenza 2009-10 fatt. medio u.i. €
< 5.000	5.396	11.902.199	115.930	11,5%	-2,4%	2.049
5.000-25.000	1.979	31.738.156	150.487	30,6%	-0,8%	1.282
25.000-50.000	230	12.389.782	156.726	11,9%	2,5%	2.350
50.000-250.000	135	20.980.312	172.315	20,2%	4,4%	2.569
> 250.000	12	26.857.617	260.992	25,9%	7,9%	2.371
Totale	7.752	103.868.065	168.266	100,0%	2,6%	3.452

Figura 16: Quote fatturato per classi demografiche dei comuni



Le compravendite Le pertinenze

Dal 2007 sono disponibili i dati delle compravendite disaggregati anche per le categorie catastali C6 e C7, comprendente Box e posti auto, e C2, Magazzini e locali di deposito, che sono conteggiate come 'pertinenze' ed entrambe queste categorie possono in buona parte ricondursi al settore residenziale, almeno per la quota parte rappresentativa dei box e posti auto e delle cantine e soffitte collegati alle abitazioni.

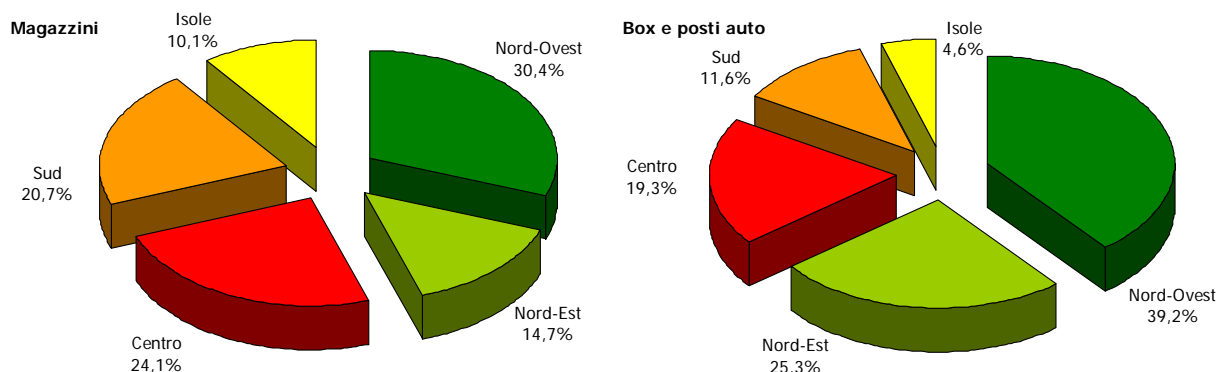
Per quanto concerne il volume di compravendite, NTN, nel 2010 sia per i Magazzini (0,0%) sia per i Box (-0,7%) si rileva una sostanziale stabilità del mercato, in linea con il risultato del mercato delle abitazioni. Al Sud si rileva il calo più deciso delle compravendite delle 'pertinenze', pari al -3,5% per i Magazzini e -2,0% per i Box e posti auto. La migliore performance del mercato delle pertinenze si rileva nel Nord-Ovest per i Magazzini (+2,6%) e nelle Isole per i Box e posti auto (+1,6%).

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta in perdita in tutte le aree geografiche sia per i Magazzini sia per i Box e posti auto anche in presenza di crescita del NTN. Ciò si verifica per una probabile variazione positiva di stock non assorbita dal mercato.

Tabella 10: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche

Magazzini					
Area	NTN 2010	var.% NTN 2009/2010	Quota NTN Per Area	IMI 2010	Differenza IMI 2009/2010
Nord-Ovest	28.837	2,6%	30,4%	1,94%	-0,01
Nord-Est	13.884	0,8%	14,7%	1,81%	-0,05
Centro	22.806	-1,1%	24,1%	1,65%	-0,07
Sud	19.641	-3,5%	20,7%	1,19%	-0,09
Isole	9.576	1,6%	10,1%	1,37%	-0,05
Italia	94.744	0,0%	100%	1,58%	-0,06
Box e posti auto					
Area	NTN 2010	var.% NTN 2009/2010	Quota NTN Per Area	IMI 2010	Differenza IMI 2009/2010
Nord-Ovest	152.782	-1,0%	39,2%	2,62%	-0,09
Nord-Est	98.743	-1,3%	25,3%	2,48%	-0,08
Centro	75.149	0,9%	19,3%	2,66%	-0,05
Sud	45.410	-2,0%	11,6%	2,24%	-0,12
Isole	18.084	1,6%	4,6%	1,98%	-0,02
Italia	390.167	-0,7%	100%	2,51%	-0,08

Figura 17: Quote NTN 2010 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



I mutui ipotecari I volumi

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 acquistata¹⁰. Nel 2010, dopo il crollo di questo segmento di mercato registrato nel 2008 e nel 2009 con una riduzione complessiva di circa il 35% dal 2007, le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) risultano in sensibile aumento. Con 265.439 NTN IP, infatti, la crescita risulta del +9,4% (Tabella 11).

La crescita maggiore, come già visto per le compravendite di abitazioni, si verifica nel Centro (+13,7%). La maggior richiesta di mutui ipotecari si trova nel Nord-Ovest, dove il volume complessivo rappresenta il 35% del totale.

L'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, nelle aree del Nord (Est ed Ovest) supera il 50%, mentre nel Sud e nelle Isole tale quota scende poco al di sotto del 37%.

L'andamento degli indici del NTN IP (Figura 18) risultano molto simili in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluoghi, seguita da una prima flessione nel 2007, da un forte calo nel 2008 che prosegue, seppur attenuato, nel 2009 e da una ripresa nel 2010 in tutte le aree, più accentuata nei comuni capoluogo.

Osservando gli andamenti per classi di comuni (Tabella 12) si nota che è la classe dei comuni medio piccoli (con numero di abitanti tra 5.000 e 25.000) quella in cui si concentra il maggior numero di NTN IP, il 35% circa del totale, mentre la maggiore incidenza di acquisti con mutuo ipotecario rispetto alle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche (NTN PF) risulta superiore per le città più grandi, 49%. In Figura 21 è riportata la mappa tematica della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia la maggiore concentrazione nelle aree del Nord di comuni dove il ricorso al mutuo ipotecario interessa oltre la metà degli acquisti.

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

Area	NTN IP 2010	Var% NTN IP 09/10	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 09/10
Nord-Ovest	92.874	8,3%	35,0%	50,3%	2,9
Nord-Est	54.038	8,9%	20,4%	51,4%	3,4
Centro	59.686	13,7%	22,5%	48,2%	4,1
Sud	37.985	6,9%	14,3%	36,4%	3,0
Isole	20.856	7,7%	7,9%	36,9%	3,9
Italia	265.439	9,4%	100%	46,2%	3,5
Capoluoghi	NTN IP 2010	Var% NTN IP 09/10	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 09/10
Nord-Ovest	25.330	9,7%	29,2%	49,5%	1,9
Nord-Est	15.454	16,0%	17,8%	49,5%	3,8
Centro	27.731	21,8%	32,0%	51,0%	5,3
Sud	10.562	8,5%	12,2%	42,9%	2,0
Isole	7.591	10,6%	8,8%	43,2%	4,2
Italia	86.669	14,4%	100%	48,5%	3,5
Non Capoluoghi	NTN IP 2010	Var% NTN IP 09/10	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 09/10
Nord-Ovest	67.544	7,8%	37,8%	50,7%	3,3
Nord-Est	38.584	6,3%	21,6%	52,2%	3,3
Centro	31.955	7,6%	17,9%	46,0%	3,1
Sud	27.423	6,3%	15,3%	34,4%	3,1
Isole	13.265	6,1%	7,4%	34,0%	3,7
Italia	178.771	7,1%	100%	45,2%	3,4

¹⁰ 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.

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

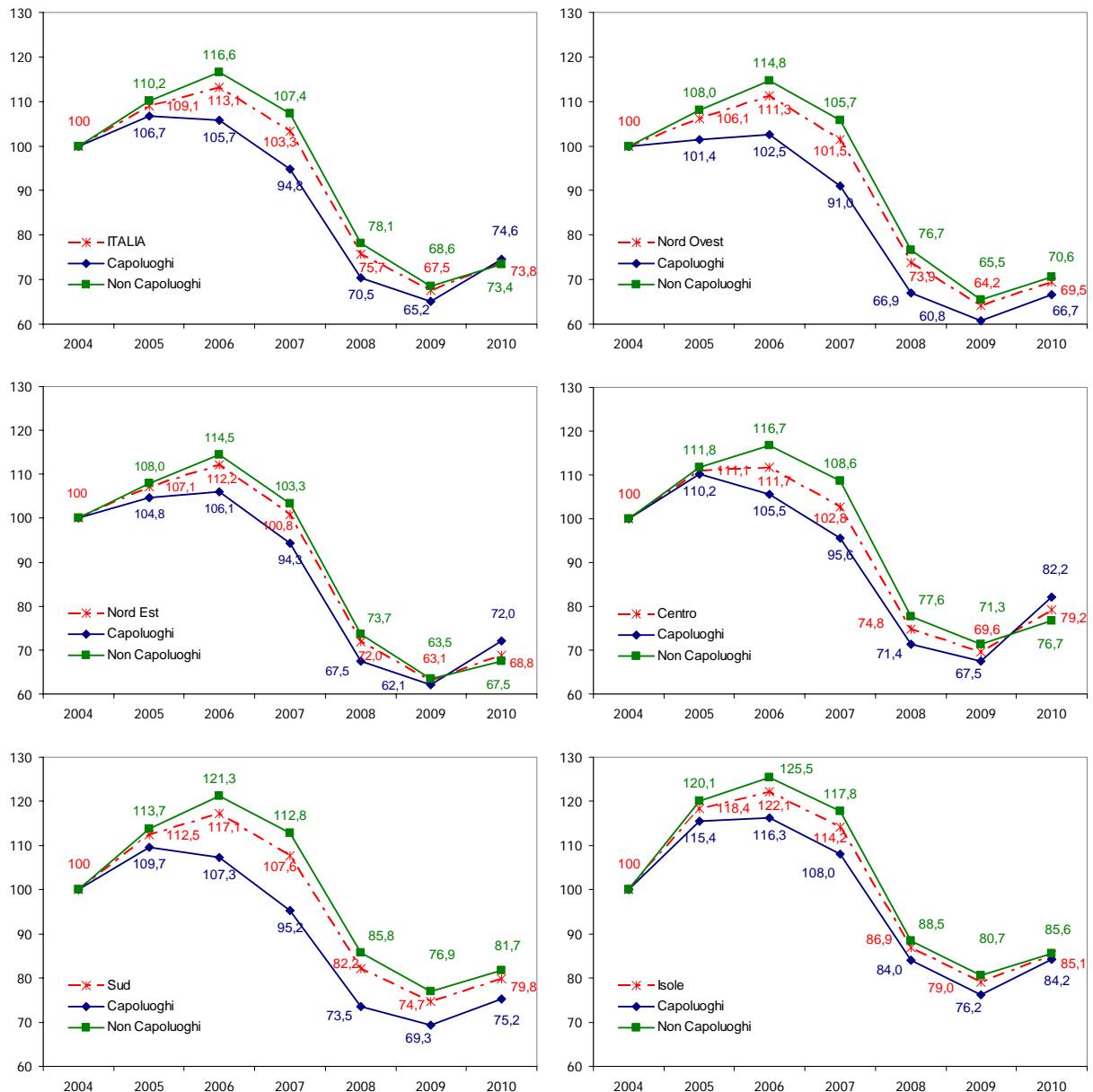


Figura 19: Quote NTN IP 2010 per aree geografiche

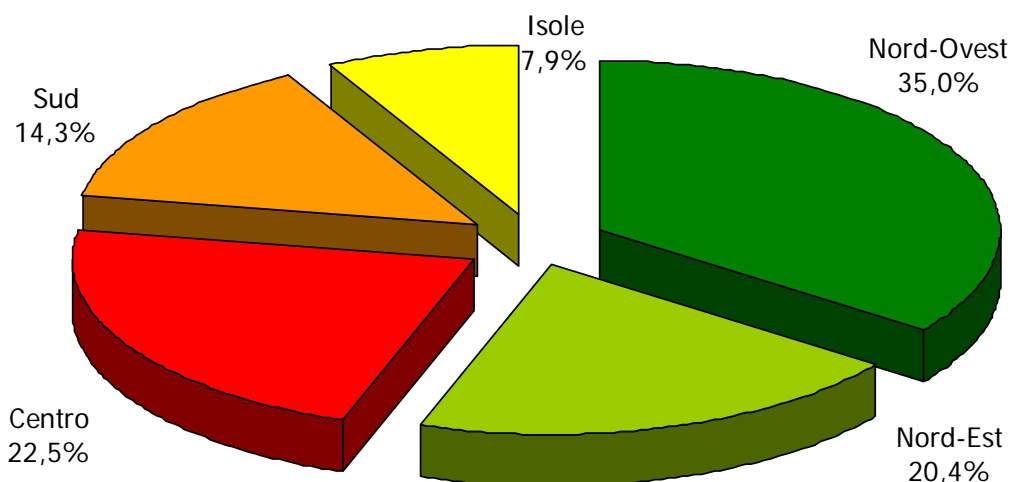


Tabella 12: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	NTN IP 2010	Var% NTN IP 2009/10	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 2009/10
< 5.000	5.364	36.404	3,5%	13,7%	38,3%	2,7
5.000-25.000	1.969	92.670	6,5%	34,9%	47,3%	3,4
25.000-50.000	228	34.774	11,6%	13,1%	47,0%	4,0
50.000-250.000	134	52.342	12,1%	19,7%	47,2%	3,6
> 250.000	12	49.248	29,3%	18,6%	49,0%	3,1
Totale	7.707	265.439	9,4%	100%	46,2%	3,5

Figura 20: Quote NTN IP 2010 per classi demografiche di comuni

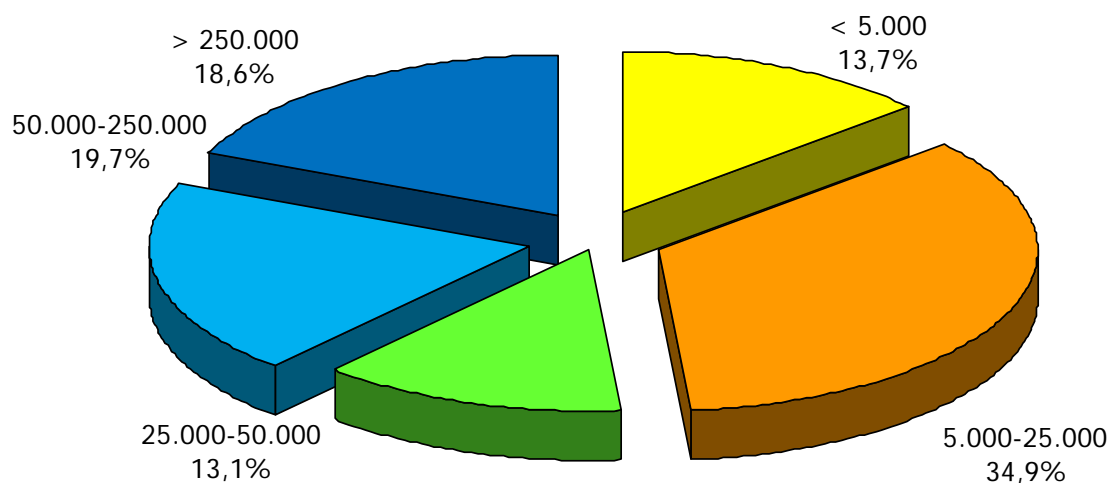
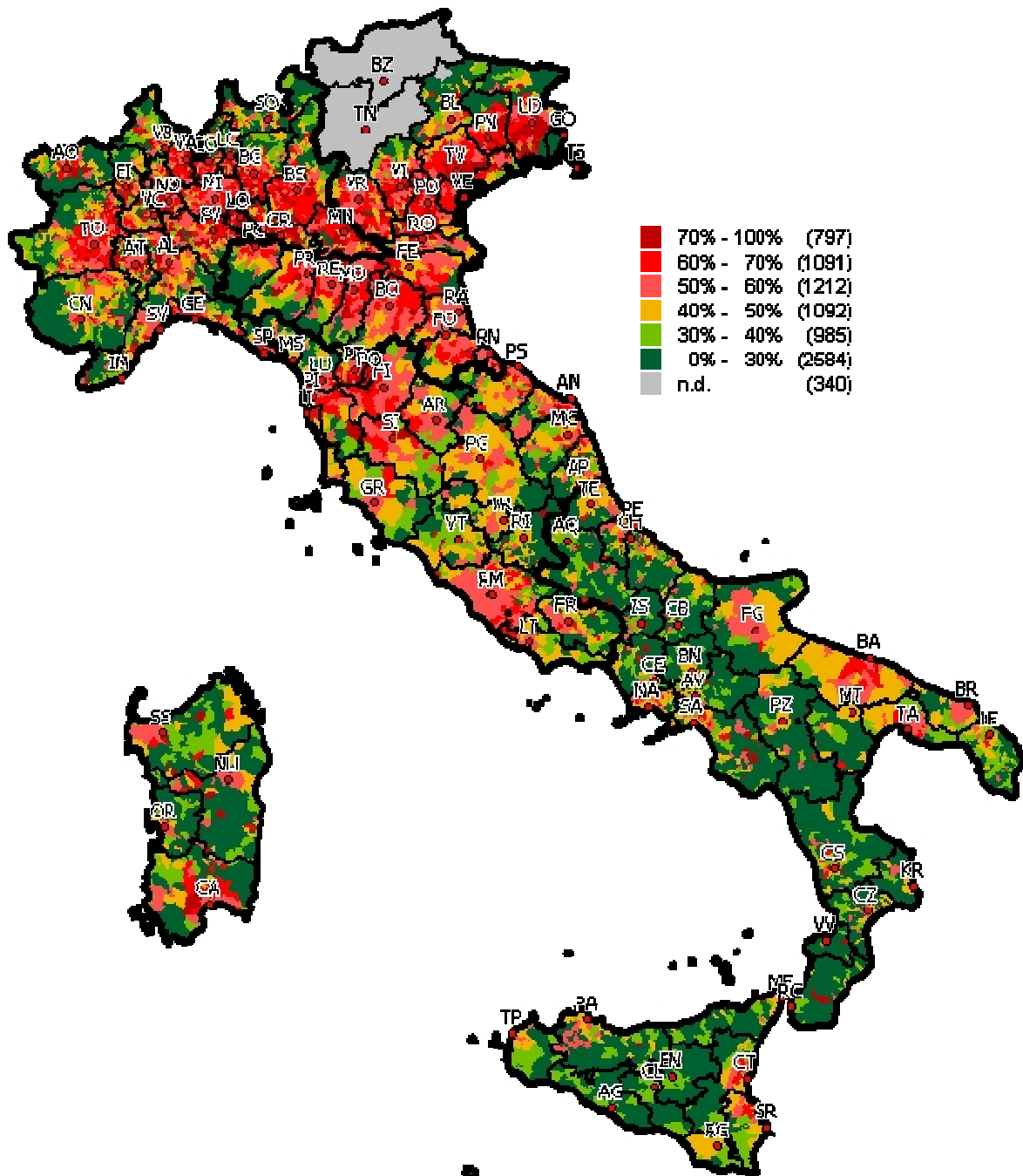


Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2010 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



I mutui ipotecari Le dimensioni

Le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario si distribuiscono in base alla dimensione delle stesse in modo leggermente diverso rispetto al totale di abitazioni compravendute (Tabella 13 e Tabella 14). Le quote maggiori riguardano ancora i tagli piccoli e medi, ma si riduce la quota dei monolocali ed aumenta quella delle abitazioni grandi. Nel 2010, peraltro, aumentano maggiormente gli acquisti con mutuo di abitazioni medie e grandi, oltre il 12%, e risultano stabili quelli di 'monolocali'¹¹ (-0,5%).

Tale andamento conferma, enfatizzandolo, quanto già riscontrato per il complesso delle compravendite.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) aumenta nel 2010 rispetto al 2009 per tutte le classi dimensionali delle abitazioni ipotecate e risulta massima per le dimensioni 'medio-piccola', 'media' e 'grande' superando il 50% delle compravendite complessive effettuate da persone fisiche.

Nei capoluoghi si ricorre maggiormente al mutuo ipotecario, ma tale maggior incidenza riguarda essenzialmente le abitazioni di dimensioni inferiori, 'monolocali' e 'piccole', mentre per le abitazioni di maggior dimensione l'incidenza delle compravendite con mutuo ipotecario è simile a quella dei comuni non capoluogo. L'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo aumenta, con poche eccezioni, con la dimensione dei comuni (Tabella 16 e Tabella 17): è minima per i monolocali acquistati nei comuni con meno di 5.000 abitanti (15,6%) ed è massima per le abitazioni di media dimensione acquistate nelle città più grandi (55,4%).

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

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Anno 2010							
Nord Ovest	4.821	26.272	20.893	30.284	9.324	1.277	92.873
Nord Est	1.979	12.649	11.524	19.097	6.758	2.032	54.038
Centro	3.489	16.064	12.645	18.246	5.404	3.840	59.686
Sud	1.916	6.997	8.332	15.463	4.167	1.111	37.985
Isole	976,01	4.047	3.984	8.183	2.572	1.094	20.856
Italia	13.180	66.029	57.377	91.273	28.225	9.354	265.438
Capoluoghi							
Nord Ovest	1.658	7.918	5.992	7.531	2.060	171,85	25.330
Nord Est	705,56	3.612	3.497	5.769	1.590	280,16	15.454
Centro	1.806	7.751	5.838	8.728	2.375	1232,78	27.731
Sud	542,88	2.013	2.336	4.300	1.229	141,82	10.562
Isole	294,12	1.225	1.413	3.318	952,59	389,54	7.591
Italia	5.006	22.519	19.076	29.645	8.206	2.216	86.669
Non Capoluoghi							
Nord Ovest	3.163	18.354	14.901	22.754	7.265	1.106	67.543
Nord Est	1.273	9.037	8.027	13.328	5.167	1.752	38.584
Centro	1.683	8.312	6.807	9.517	3.029	2.607	31.955
Sud	1.373	4.984	5.996	11.164	2.938	969	27.423
Isole	681,89	2.823	2.571	4.865	1.620	704,15	13.265
Italia	8.174	43.510	38.302	61.628	20.018	7.137	178.770

¹¹ Come già evidenziato per le compravendite complessive calano soprattutto le u.i. nd, con superficie non disponibile, per il miglioramento della compilazione delle note di trascrizione e di conseguenza delle iscrizioni ipotecarie.

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

Var. % 2009/2010	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	7,7%	13,3%	14,4%	18,2%	14,5%	-0,2%	13,7%
Nord Est	1,6%	15,1%	8,6%	8,5%	10,0%	-18,2%	7,7%
Centro	2,7%	3,7%	9,6%	13,6%	14,1%	-9,4%	8,9%
Sud	-3,6%	6,2%	9,2%	11,0%	14,4%	-10,0%	8,3%
Isole	-9,7%	5,7%	12,2%	10,1%	8,0%	-24,7%	6,9%
Italia	-0,5%	7,8%	10,8%	12,5%	12,9%	-9,4%	9,4%
Capoluoghi							
Nord Ovest	14,2%	15,9%	23,3%	30,8%	24,2%	4,3%	21,8%
Nord Est	2,7%	11,3%	12,5%	13,6%	12,7%	-14,5%	10,6%
Centro	0,8%	11,8%	19,9%	18,8%	21,9%	-9,3%	16,0%
Sud	-3,8%	6,2%	13,3%	12,6%	19,9%	-22,9%	9,7%
Isole	-3,6%	2,2%	9,6%	14,4%	16,6%	-44,4%	8,5%
Italia	3,1%	10,2%	16,8%	19,1%	20,1%	-8,6%	14,4%
Non Capoluoghi							
Nord Ovest	1,6%	10,9%	7,7%	8,6%	7,9%	-2,1%	7,6%
Nord Est	1,2%	16,8%	6,5%	5,3%	8,4%	-20,1%	6,1%
Centro	3,8%	0,9%	5,7%	11,5%	12,0%	-9,4%	6,3%
Sud	-3,5%	6,1%	7,7%	10,5%	12,9%	-7,6%	7,8%
Isole	-11,9%	7,2%	13,2%	8,6%	4,7%	-20,6%	6,3%
Italia	-2,6%	6,6%	8,0%	9,6%	10,2%	-9,6%	7,1%

Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area geografica

anno 2010	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	31,1%	46,2%	54,4%	57,2%	55,6%	31,6%	50,3%
Nord Est	32,4%	46,0%	54,0%	57,5%	56,3%	40,8%	51,4%
Centro	32,1%	47,1%	51,1%	53,2%	51,5%	40,7%	48,2%
Sud	13,2%	31,7%	43,1%	47,3%	46,4%	16,5%	36,4%
Isole	13,7%	32,3%	41,8%	47,4%	47,1%	23,7%	36,9%
Italia	24,4%	43,2%	50,6%	53,6%	52,5%	31,4%	46,2%
Capoluoghi							
Nord Ovest	32,3%	46,9%	53,9%	55,0%	53,8%	32,0%	49,5%
Nord Est	32,0%	44,9%	52,2%	54,7%	54,7%	34,4%	49,5%
Centro	36,9%	49,1%	53,2%	55,3%	55,0%	47,7%	51,0%
Sud	20,1%	39,8%	47,7%	49,6%	47,4%	21,0%	42,9%
Isole	16,6%	36,6%	47,5%	51,6%	50,5%	34,0%	43,2%
Italia	30,0%	45,9%	52,0%	53,8%	52,8%	38,5%	48,5%
Non Capoluoghi							
Nord Ovest	30,6%	45,9%	54,6%	57,9%	56,2%	31,5%	50,7%
Nord Est	32,6%	46,5%	54,8%	58,7%	56,8%	42,1%	52,2%
Centro	28,2%	45,4%	49,4%	51,5%	49,0%	38,1%	46,0%
Sud	11,6%	29,3%	41,6%	46,5%	46,0%	16,0%	34,4%
Isole	12,7%	30,7%	39,3%	44,9%	45,3%	20,2%	34,0%
Italia	21,8%	41,9%	49,9%	53,5%	52,4%	29,7%	45,2%

Figura 22: Quote NTN IP 2010 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

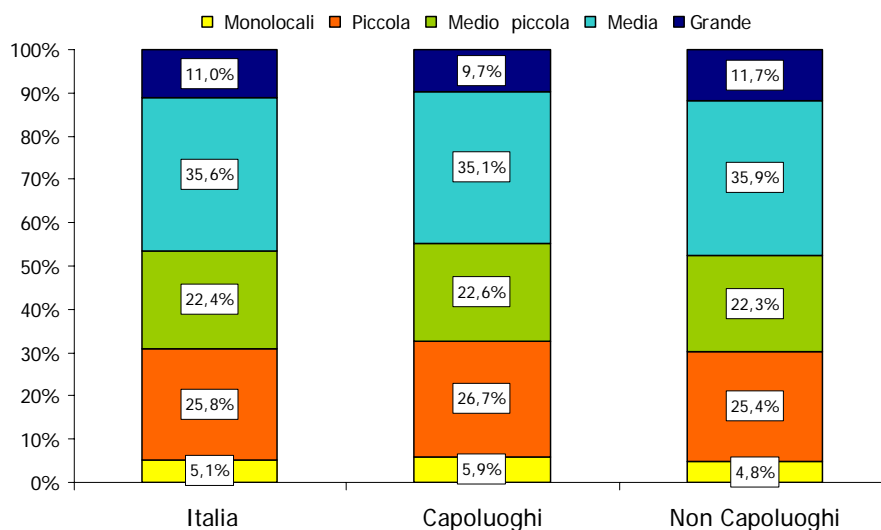


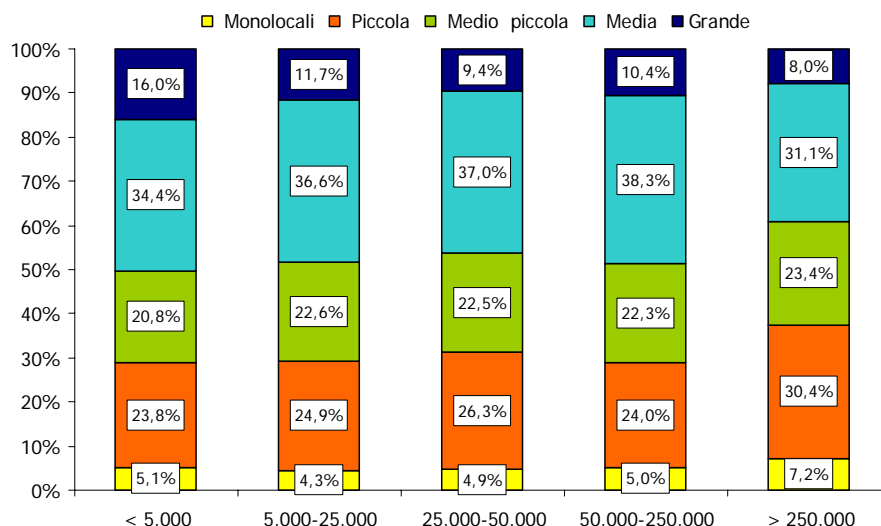
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2010	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche di comuni							
< 5.000	1.765	8.248	7.231	11.932	5.543	1.684	36.403
5.000-25.000	3.778	22.138	20.020	32.458	10.360	3.915	92.670
25.000-50.000	1.624	8.784	7.515	12.371	3.144	1.336	34.774
50.000-250.000	2.566	12.219	11.360	19.544	5.329	1.324	52.342
> 250.000	3.447	14.640	11.252	14.968	3.848	1.094	49.248
Totale	13.180	66.029	57.377	91.273	28.225	9.354	265.438

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

Anno 2010	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche di comuni							
< 5.000	15,6%	33,8%	42,6%	49,3%	50,4%	23,0%	38,3%
5.000-25.000	23,4%	43,2%	51,6%	55,1%	54,2%	32,7%	47,3%
25.000-50.000	24,9%	44,7%	51,4%	53,4%	51,6%	33,4%	47,0%
50.000-250.000	26,8%	43,6%	51,6%	52,6%	52,0%	33,4%	47,2%
> 250.000	32,5%	49,2%	53,7%	55,4%	53,0%	42,9%	50,2%
Totale	24,4%	43,2%	50,6%	53,6%	52,5%	31,4%	46,2%

Figura 23: Quote NTN IP 2010 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni



I mutui ipotecari I capitali erogati

Coerentemente con l'aumento del numero di unità abitative acquistate con mutui ipotecari, aumenta anche il capitale complessivo erogato per tali mutui che nel 2010 supera i 36 miliardi di euro, +15% rispetto al 2009 (Tabella 18). Il capitale erogato rappresenta circa il 35% del valore complessivo delle abitazioni compravendute (stimato in 103,9 miliardi di euro). Nel 2009 il capitale erogato era circa 31,4 miliardi di euro, 31% del volume monetario scambiato (stimato in 101,3 miliardi di euro).

La crescita più sensibile nel 2010 si ha nel Centro, +20,4% e nelle altre aree gli aumenti registrati sono tra il 13% e il 14% circa.

Il capitale unitario erogato mediamente per abitazione aumenta nel 2010 e raggiunge i 136 mila euro circa (era circa 129 mila euro circa nel 2009), con differenziazioni tra le diverse aree. Al Centro si rileva il capitale massimo erogato per unità abitativa, pari a circa 154 mila euro, superando i 170 mila euro nei capoluoghi. Nelle Isole il capitale unitario medio erogato assume il valore minimo pari a circa 118 mila euro.

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.

Il capitale complessivo erogato, analizzando le classi demografiche dei comuni (Tabella 19 e Figura 27), risulta con il maggior aumento (+24,4%) per le città più grandi (con oltre 250.000 abitanti), dove risulta il massimo aumento anche del capitale unitario che raggiunge quasi i 170 mila euro per abitazione acquistata.

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

Anno 2010	Capitale 2010 (x1000 €)	Var.% capitale 2009/2010	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
Area					
Nord-Ovest	12.758.893	13,6%	35,3%	137.379	6.326
Nord-Est	7.130.064	12,6%	19,7%	131.946	4.343
Centro	9.176.291	20,4%	25,4%	153.742	8.462
Sud	4.602.775	13,2%	12,7%	121.173	6.766
Isole	2.453.814	14,4%	6,8%	117.656	6.894
Italia	36.121.836	15,0%	100%	136.083	6.716
Capoluoghi	Capitale 2010 (x1000 €)	Var.% capitale 2009/2010	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
Nord-Ovest	3.801.187	17,6%	28,7%	150.068	10.098
Nord-Est	2.153.052	19,0%	16,2%	139.317	3.421
Centro	4.816.261	29,2%	36,3%	173.678	9.975
Sud	1.498.292	17,6%	11,3%	141.852	10.927
Isole	983.700	17,6%	7,4%	129.587	7.718
Italia	13.252.492	21,8%	100%	152.910	9.326
Non Capoluoghi	Capitale 2010 (x1000 €)	Var.% capitale 2009/2010	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
Nord-Ovest	8.957.706	11,9%	39,2%	132.621	4.856
Nord-Est	4.977.011	10,1%	21,8%	128.993	4.434
Centro	4.360.030	11,9%	19,1%	136.441	5.279
Sud	3.104.483	11,2%	13,6%	113.207	5.030
Isole	1.470.114	12,3%	6,4%	110.828	6.161
Italia	22.869.344	11,5%	100%	127.926	5.011

Figura 24: Quote capitale erogato nel 2010 per aree geografiche

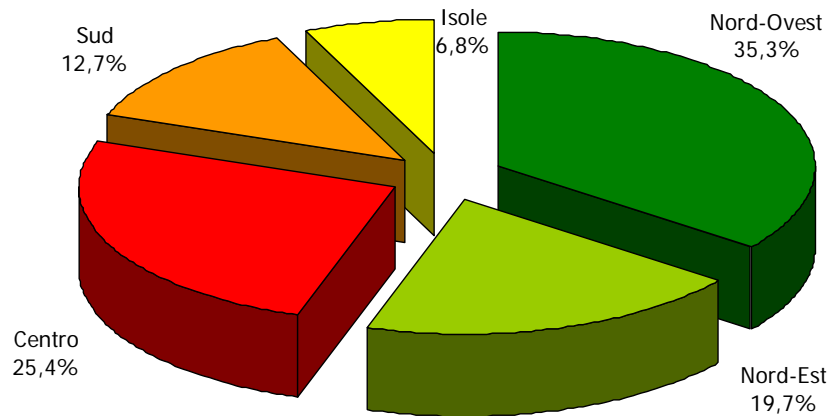


Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

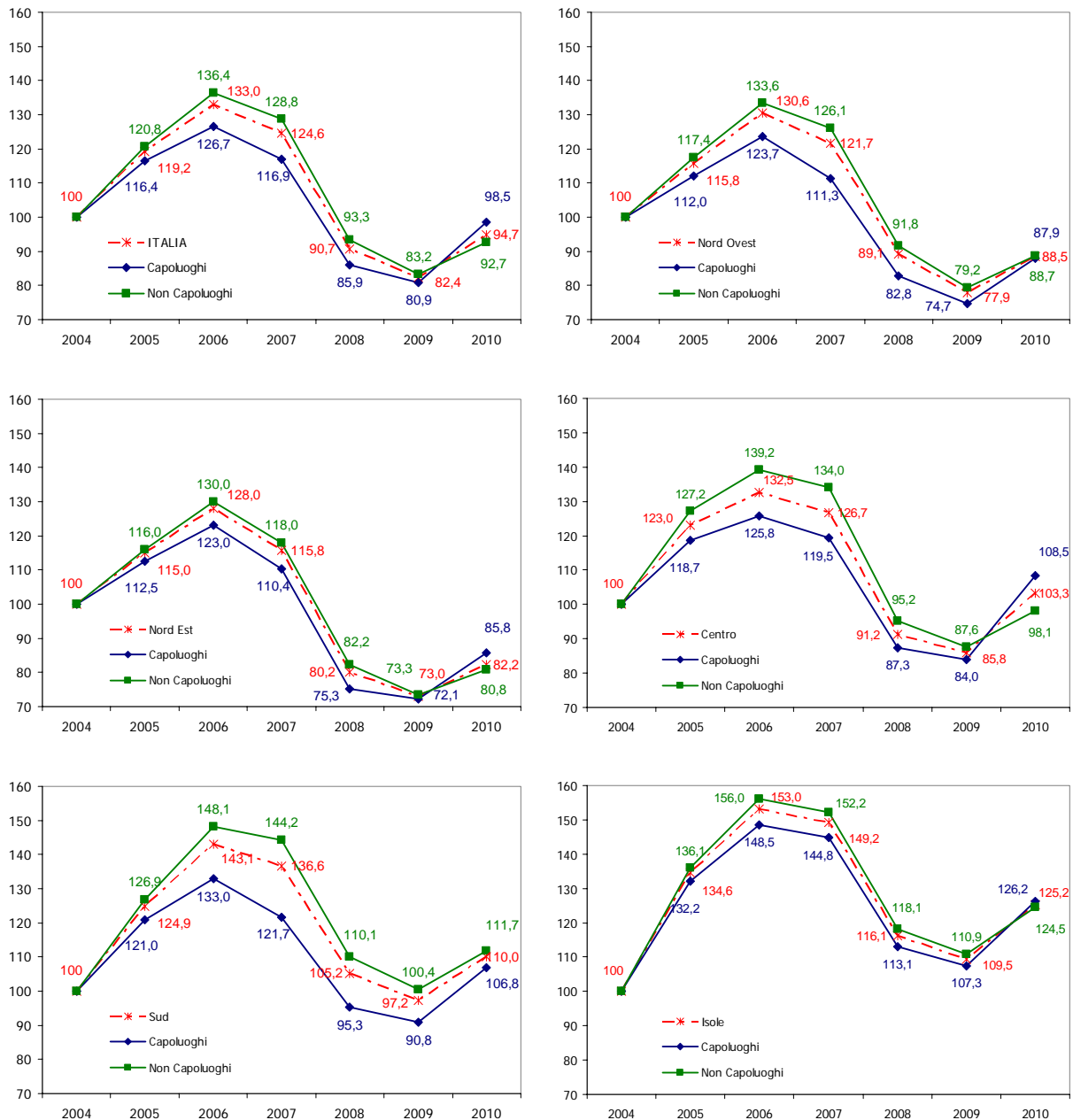


Figura 26: Capitale (migliaia di €) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

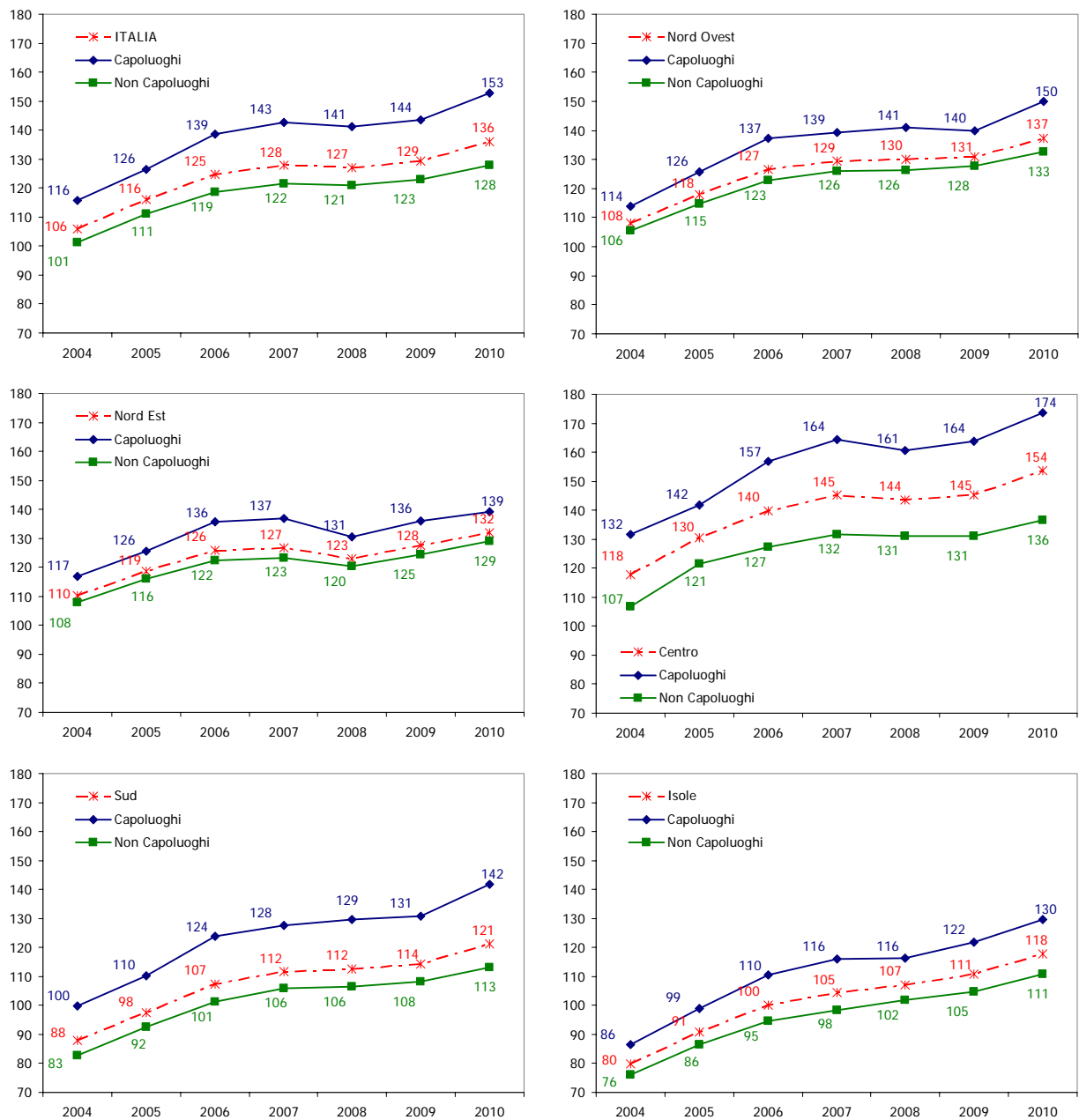
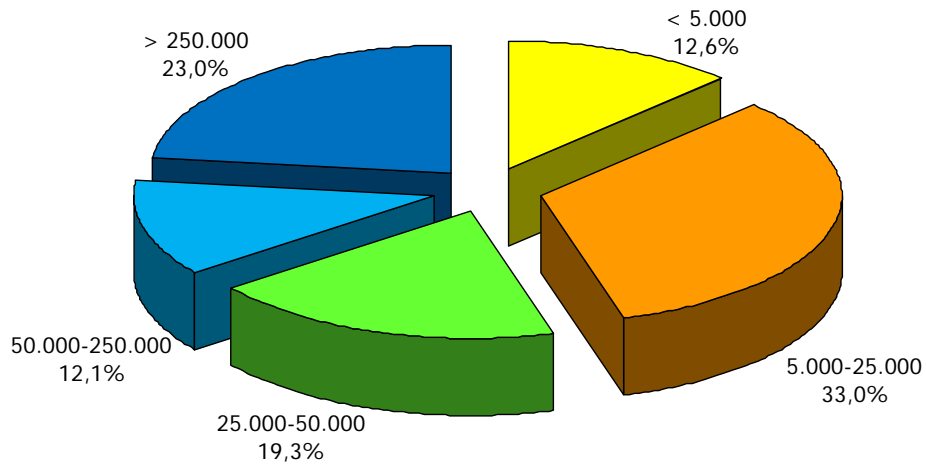


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Capitale 2010 (x1000 €)	var.% Capitale 2009/2010	Quota Capitale	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
< 5.000	4.542.075	16,2%	12,6%	130.616	5.126
5.000-25.000	11.917.855	10,4%	33,0%	128.605	4.528
25.000-50.000	6.968.087	16,6%	19,3%	133.125	5.158
50.000-250.000	4.370.741	8,7%	12,1%	120.062	5.671
> 250.000	8.323.079	24,4%	23,0%	169.003	12.130
Totale	36.121.836	15,0%	100%	136.083	6.716

Figura 27: Quote capitale erogato nel 2010 per classi demografiche dei comuni



I mutui ipotecari

Tasso medio e durata

L'andamento dei tassi d'interesse ha avuto una certa influenza sul mercato immobiliare, favorendone l'espansione nei primi anni 2000, contribuendo alla frenata del 2007 ed al deciso ridimensionamento del 2008, anno in cui il livello medio dei tassi iniziali praticati nell'anno superò il 5,5%. Le politiche delle banche centrali per il contenimento dei tassi di sconto, adottate già a partire dall'ultimo trimestre 2008, hanno portato nel 2010 i tassi medi riferiti alla prima rata per i nuovi mutui ipotecari ad un livello decisamente più contenuto, pari a 2,7% mediamente (Tabella 20).

I tassi medi anzidetti risultano nel 2010 più elevati nelle regioni del Sud (3,06%) e delle Isole (2,90%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord-Est (2,54%). Tra il 2007 ed il 2008, con un livello dei tassi particolarmente elevato, si era assistito ad una maggiore convergenza dei tassi e quindi ad una riduzione dei differenziali territoriali. Dal 2009 e nel 2010, invece si riapre la forbice degli interessi praticati che torna a sfavorire le regioni meridionali (Figura 28).

La durata media del mutuo è pari a 278 mesi (23 anni e 2 mesi, in media). La differenza tra le diverse aree del Paese non è molto rilevante, rispetto al 2009 si nota un leggero aumento della durata pari a 4 mesi circa (Figura 29).

Il ridimensionamento dei tassi d'interesse, nonostante l'aumento del capitale unitario erogato, ha portato ad un calo generalizzato della rata mensile¹² che è passata da 697 euro nel 2009 a 660 euro mediamente nel 2010 (Tabella 20 e Figura 30). Le differenze degli importi tra le diverse aree geografiche sono dovute essenzialmente al maggior capitale erogato, strettamente collegato ai diversi valori di mercato delle abitazioni: infatti l'importo più alto si registra per le regioni del Centro dove il valore medio di un'abitazione supera del 36% il valore medio nazionale.

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

Anno 2010	Tasso medio	Differenza tasso medio 2009/2010	Durata media anni	Differenza durata media 2009/2010 anni	Rata media mensile €	Var% Rata media 2009/2010
Area						
Nord-Ovest	2,59%	-0,96	23,3	0,2	€ 654	-5,7%
Nord-Est	2,54%	-0,84	22,7	0,3	€ 638	-5,8%
Centro	2,83%	-0,96	24,0	0,4	€ 736	-5,2%
Sud	3,06%	-1,00	22,7	0,1	€ 618	-4,5%
Isole	2,90%	-1,08	22,6	0,1	€ 593	-5,2%
Italia	2,73%	-0,95	23,2	0,3	€ 660	-5,3%

¹² La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità e la durata media in mesi.

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

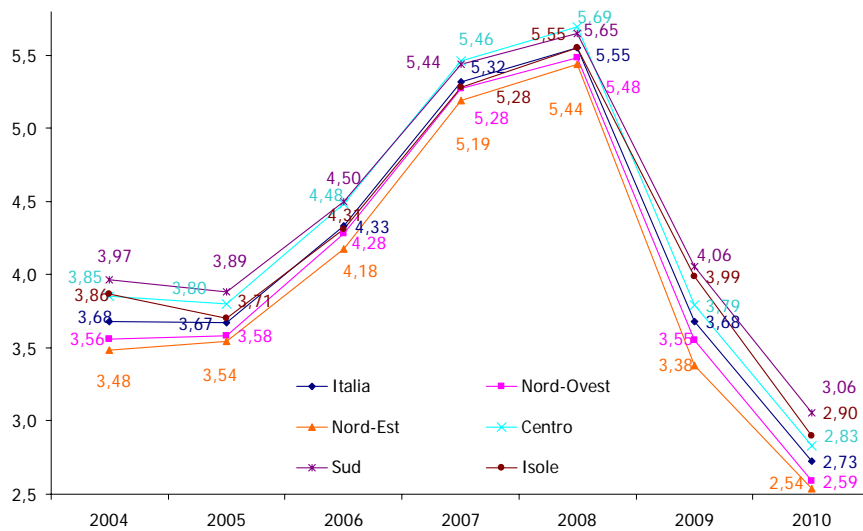


Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche

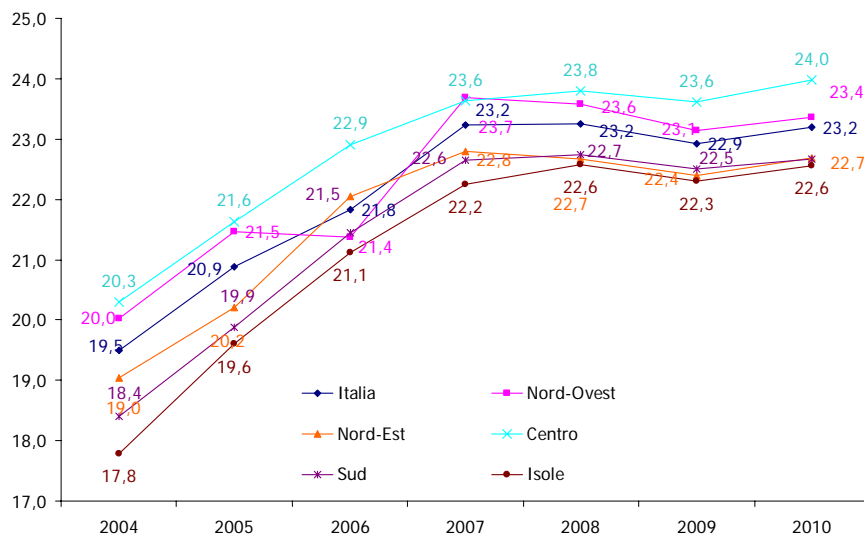
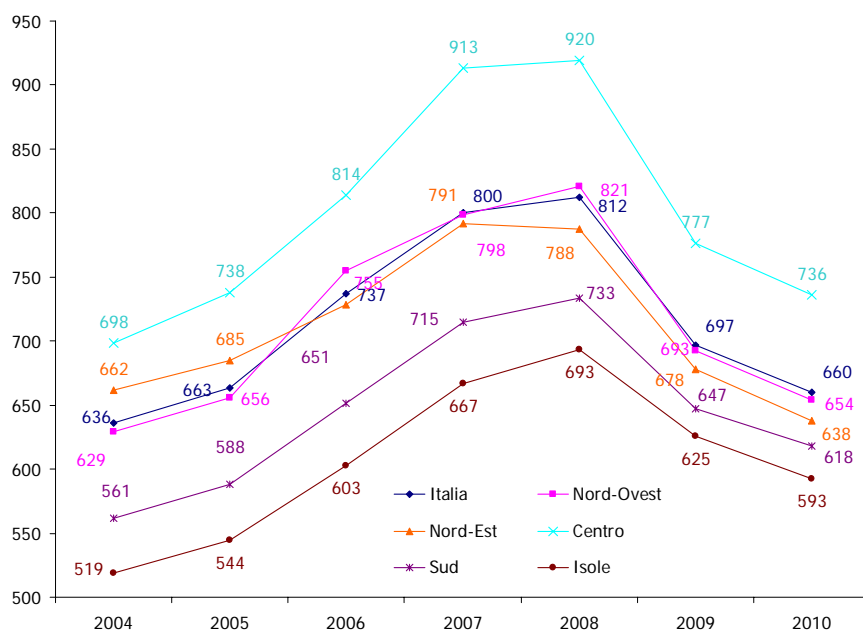


Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



Le principali città Le compravendite

L'andamento del mercato residenziale delle otto principali città per numero di abitanti risulta, nel 2010, decisamente positivo con un rialzo del 6,9% mediamente (Tabella 21). Si segnala, in particolare, il risultato particolarmente positivo della città di Roma (+12,7%) e le buone performance dei mercati residenziali di Milano (6,7%) e Genova (+6,9). Tra le grandi città, Bologna è l'unica a chiudere in negativo il 2010 seppur con un lieve calo (-0,6%).

Nei comuni delle province delle grandi città complessivamente il mercato residenziale rileva un lieve rialzo, risultando alcune chiusure negative dei volumi di compravendita nei comuni minori delle province di Palermo (-6,6%) Bologna (-3,8%) e Firenze (-0,8%).

L'andamento dell'indice del NTN (Figura 32) evidenzia che in quasi tutti i capoluoghi l'inversione di tendenza (dopo la crescita del mercato generalizzata) è stata consistente già nel 2007, per alcuni è iniziata dal 2006 (Roma, Napoli e Palermo), nel 2008 prosegue la contrazione del volume di compravendite che nel 2009 si attenua. Nel 2010, con eccezione di Bologna, i volumi delle compravendite di abitazioni fanno registrare l'inversione di segno.

In tutte le città, tranne Palermo, la superficie media delle unità abitative compravendute (Tabella 23) è inferiore ai 100 metri quadrati. Nello specifico è particolarmente contenuta a Milano (82 metri quadrati) e a Torino (83,3 metri quadrati). Nei comuni della provincia le superfici medie sono superiori, con il massimo per quella di Milano, 124 mq circa. Nelle città si sono acquistate mediamente più abitazioni 'medio piccole', 'medie' e 'grandi', oltre il +10% nel 2010 rispetto al 2009 (Figura 33).

Il "fatturato" nelle otto grandi città (Tabella 24) è pari a circa 24,4 miliardi di euro, con un aumento del 7,6% rispetto al 2009. Da segnalare il dato di Roma per la quale si registra un incremento di circa un miliardo di euro nel 2010, ma è anche l'unica tra le grandi città dove il valore di scambio medio di un'abitazione diminuisce nel 2010 (circa 4.500 euro in meno). Firenze è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato (317 mila euro circa), seguita da Roma e Bologna (oltre 300 mila euro).

Nelle province si fatturano 19 miliardi di euro con un incremento di +0,7% rispetto al valore delle abitazioni compravendute del 2009. Genova è la provincia nella quale si è registrato per i comuni minori la maggiore crescita (+3,5%) e il maggiore valore medio per unità (254 mila euro circa). Palermo è la provincia meno cara, il valore di scambio medio per un'abitazione è 173 mila euro circa in città e 101 mila euro in provincia.

Tabella 21: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota NTN	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
ROMA	33.168	12,7%	36,4%	2,39%	0,25
MILANO	18.849	6,7%	20,7%	2,40%	0,14
NAPOLI	6.617	4,8%	7,3%	1,55%	0,06
TORINO	11.264	0,5%	12,4%	2,26%	0,01
PALERMO	5.356	1,2%	5,9%	1,69%	0,01
GENOVA	6.871	6,9%	7,5%	2,11%	0,13
BOLOGNA	4.704	-0,6%	5,2%	2,12%	-0,02
FIRENZE	4.351	3,4%	4,8%	2,20%	0,06
TOTALE	91.180	6,9%	100%	2,19%	0,13
Resto provincia	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota NTN	IMI 2010	Differenza IMI 2009/10
ROMA	18.316	4,9%	18,0%	2,52%	0,07
MILANO	34.240	0,6%	33,7%	2,65%	-0,02
NAPOLI	10.963	2,8%	10,8%	1,24%	0,02
TORINO	16.873	1,1%	16,6%	2,09%	0,00
PALERMO	4.795	-6,6%	4,7%	1,27%	-0,12
GENOVA	3.365	2,1%	3,3%	1,51%	0,02
BOLOGNA	7.396	-3,8%	7,3%	2,24%	-0,11
FIRENZE	5.774	-0,8%	5,7%	1,93%	-0,05
TOTALE	101.723	0,9%	100%	2,06%	-0,01

Figura 31: Quota NTN per le principali città e relative province

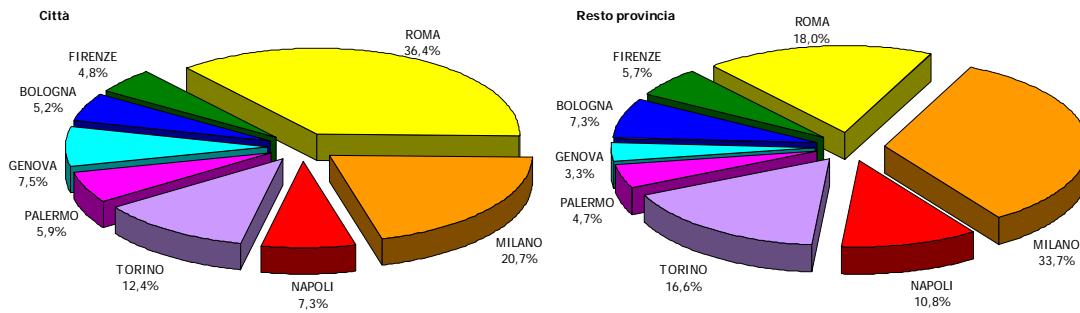


Figura 32: Indice NTN principali città e relative province

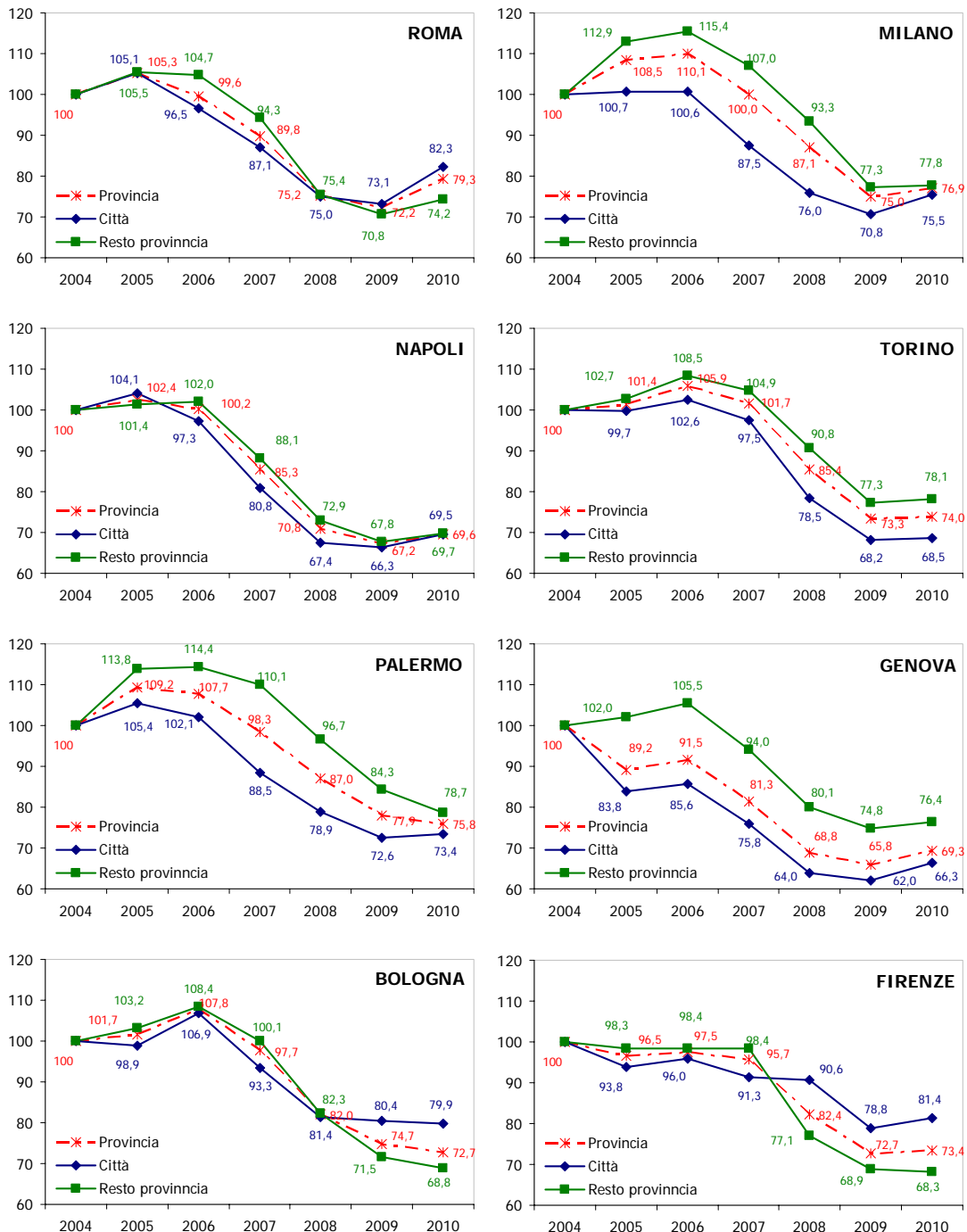


Tabella 22: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Anno 2010	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Città							
ROMA	3.096	10.603	7.025	8.974	2.336	1.135	33.168
MILANO	2.828	6.543	3.412	4.450	1.459	158	18.849
TORINO	1.262	4.852	2.610	1.957	532	51	11.264
GENOVA	268	1.502	1.903	2.483	623	92	6.871
NAPOLI	1.339	1.495	1.330	1.862	534	58	6.617
PALERMO	468	817	781	1.926	666	697	5.356
FIRENZE	503	1.143	786	1.182	348	390	4.351
BOLOGNA	493	1.219	1.263	1.321	269	138	4.704
Totale	10.256	28.173	19.111	24.154	6.766	2.719	91.180
Resto provincia							
ROMA	2.006	6.140	3.805	3.902	1.019	1.444	18.316
MILANO	2.456	11.231	6.799	10.827	2.462	463	34.240
TORINO	1.265	5.186	3.917	4.475	1.623	407	16.873
GENOVA	298	973	735	1004	258	98	3365
NAPOLI	1.433	2.177	2.349	3.556	830	618	10.963
PALERMO	715	919	724	1.296	494	648	4.795
FIRENZE	284	1.546	1.128	1.579	579	658	5.774
BOLOGNA	430	1.945	1.705	2.274	679,03	363	7.396
Totale	8.887	30.117	21.162	28.913	7.945	4.699	101.723
Var% 09/10							
Città							
ROMA	15,6%	8,7%	16,2%	15,6%	9,7%	7,0%	12,7%
MILANO	5,5%	1,4%	12,7%	8,7%	18,8%	-16,6%	6,7%
TORINO	-4,9%	0,6%	4,7%	-2,4%	22,6%	-60,1%	0,5%
GENOVA	-19,4%	6,7%	7,4%	9,4%	10,8%	12,6%	6,9%
NAPOLI	6,2%	-0,6%	-1,6%	11,3%	16,7%	-14,8%	4,8%
PALERMO	-14,0%	1,4%	9,3%	3,8%	1,1%	-2,3%	1,2%
BOLOGNA	-13,1%	-1,4%	4,2%	7,3%	15,6%	-45,5%	-0,6%
FIRENZE	0,1%	-6,4%	7,4%	14,8%	0,0%	3,4%	3,4%
Totale	3,7%	3,6%	10,2%	10,2%	11,8%	-5,3%	6,9%
Resto provincia							
ROMA	-0,3%	8,2%	7,5%	0,4%	-2,2%	10,9%	4,9%
MILANO	-2,3%	-1,1%	4,4%	0,9%	9,3%	-31,3%	0,6%
TORINO	-0,1%	-0,3%	3,5%	4,0%	1,8%	-24,7%	1,1%
GENOVA	15,6%	4,2%	-5,6%	7,9%	-16,8%	14,8%	2,1%
NAPOLI	-13,3%	9,3%	5,5%	3,6%	5,0%	8,0%	2,8%
PALERMO	-8,3%	-5,8%	-5,6%	-9,6%	13,1%	-12,7%	-6,6%
BOLOGNA	-5,0%	-3,6%	-6,9%	3,9%	1,0%	-30,9%	-3,8%
FIRENZE	14,6%	6,7%	-0,9%	0,2%	5,5%	-23,8%	-0,8%
Totale	-3,2%	1,7%	2,8%	1,5%	3,9%	-11,4%	0,9%

Tabella 23: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2010 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Sup Totale mq	Sup/unità mq	Sup Totale mq	Sup/unità mq
ROMA	3.068.480	92,5	1.712.500	93,5
MILANO	1.546.033	82,0	4.238.396	123,8
NAPOLI	641.538	96,9	1.227.106	111,9
TORINO	938.101	83,3	1.753.832	103,9
PALERMO	567.800	106,0	515.002	107,4
GENOVA	631.022	91,8	296.054	88,0
BOLOGNA	415.517	88,3	741.708	100,3
FIRENZE	412.970	94,9	582.321	100,9
TOTALE	8.221.462	90,2	11.066.919	108,8

Figura 33: Quote NTN 2010 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

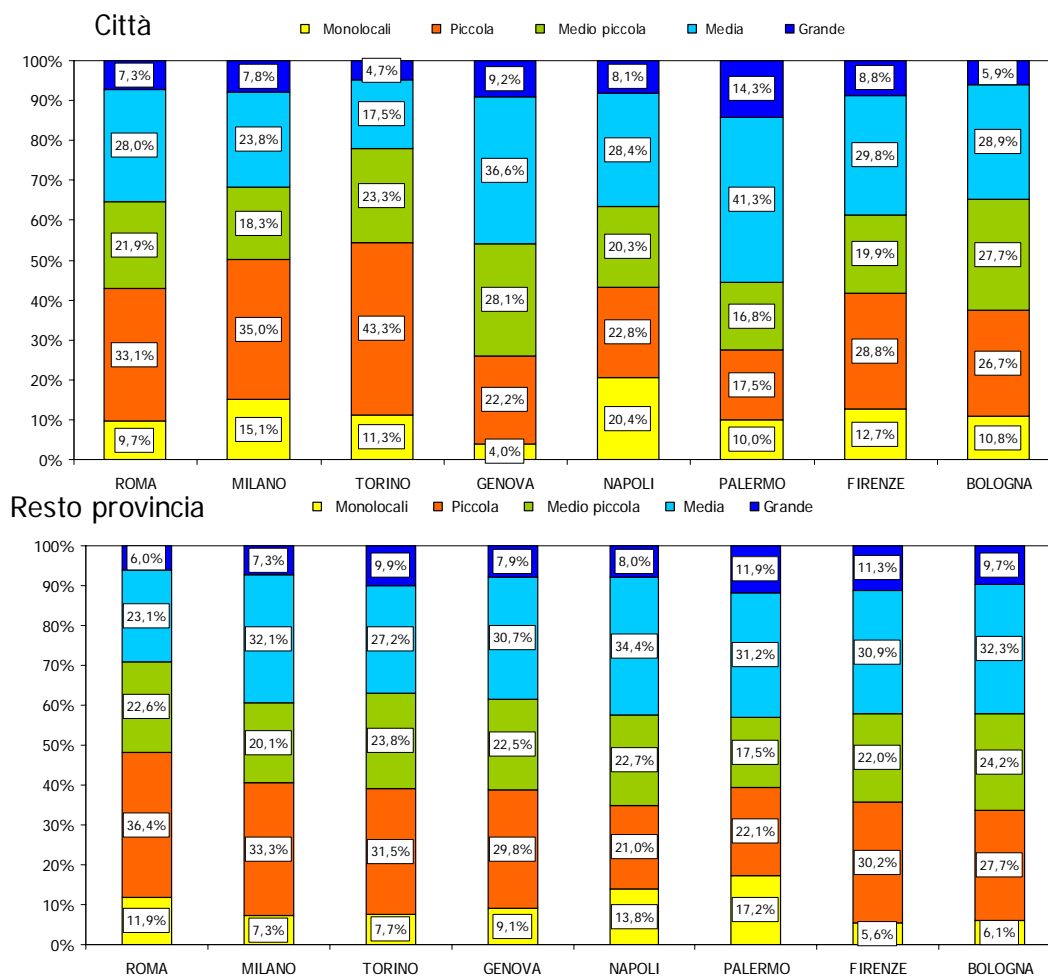


Tabella 24: Stima del 'fatturato' totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 1000€	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% 2009-10 fatturato	Differenza 2009-10 fatt. medio u.i. €
ROMA	10.161.868	306.374	41,6%	11,1%	-4.429
MILANO	4.599.549	244.027	18,8%	8,7%	4.493
NAPOLI	1.643.977	248.432	6,7%	7,7%	6.626
TORINO	2.515.975	223.372	10,3%	0,6%	299
PALERMO	928.670	173.379	3,8%	2,5%	2.171
GENOVA	1.749.729	254.656	7,2%	8,9%	4.577
BOLOGNA	1.424.717	302.857	5,8%	-0,1%	1.690
FIRENZE	1.379.038	316.953	5,7%	3,6%	848
TOTALE	24.403.523	267.641	100%	7,6%	1.751
Resto provincia	Stima fatturato 1000€	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% 2009-10 fatturato	Differenza 2009-10 fatt. medio u.i. €
ROMA	3.666.070	200.152	19,2%	2,3%	-5.125
MILANO	6.546.585	191.200	34,2%	0,8%	510
NAPOLI	2.015.618	183.855	10,5%	2,0%	-1.523
TORINO	2.678.823	158.765	14,0%	0,5%	-998
PALERMO	486.623	101.477	2,5%	-6,0%	622
GENOVA	853.353	253.570	4,5%	3,5%	3.314
BOLOGNA	1.503.168	203.238	7,9%	-1,9%	3.856
FIRENZE	1.374.388	238.026	7,2%	-2,1%	-3.029
TOTALE	19.124.629	188.007	100%	0,7%	-470

Le principali città I mutui ipotecari

L'acquisto di abitazioni finanziato con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, risulta nel 2010 in aumento mediamente del 15,7% per le principali città (Tabella 25) con variazioni più accentuate a Roma (+24,9%) e Palermo (+16,2%). A Torino città, nonostante le compravendite di abitazioni siano aumentate del +0,5%, le compravendite assistite da mutuo ipotecario sono diminuite del -1,1%. Per i comuni delle rispettive province, la crescita media è risultata pari a +9,4% e Napoli è la provincia dove si è registrato la maggiore crescita di ricorso al mutuo ipotecario, +18,3%.

In ordine alle caratteristiche dimensionali delle abitazioni (Tabella 26), le otto città seguono più o meno le tendenze già osservate a livello nazionale, con un aumento maggiore delle abitazioni 'medie' e 'grandi' acquistate con il mutuo ipotecario, che aumentano soprattutto a Roma, Napoli, Bologna e Firenze.

Roma e Milano assorbono una quota importante del flusso di capitali erogato come nuovi mutui ipotecari pari 3,3 miliardi di euro a Roma e 1,7 miliardi a Milano (Tabella 27). È pari a circa 7,6 miliardi il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane.

Risulta rilevante nel 2010 l'aumento dei capitali erogati per mutui ipotecari, +25% circa che corrisponde a un valore di circa 1,5 miliardi di euro, di cui ben 0,8 miliardi a Roma. Ciò è giustificato anche dalla maggior erogazione per unità immobiliare. In particolare tale aumento è significativo in tutte le città soprattutto per Napoli e Milano (+17 mila e +14 mila euro circa per u.i. rispettivamente). Anche per i comuni delle province si segnala un aumento del capitale per unità immobiliare, particolarmente consistente per la provincia di Roma (+6.500 euro circa), che porta ad una variazione positiva del capitale complessivo erogato nel 2010 per i comuni non capoluogo di questa provincia (+17,4%).

Tabella 25: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2010	Var% NTN IP 2009/10	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 2009/10
ROMA	16.948	24,9%	38,5%	53,3%	5,5
MILANO	9.041	14,4%	20,5%	51,1%	2,7
NAPOLI	2.810	14,8%	6,4%	43,6%	2,7
TORINO	5.090	-1,1%	11,6%	47,5%	- 1,5
PALERMO	2.313	16,2%	5,3%	44,7%	5,7
GENOVA	3.699	11,0%	8,4%	55,4%	2,0
BOLOGNA	2.161	12,8%	4,9%	48,1%	4,9
FIRENZE	1.951	11,7%	4,4%	47,4%	4,2
Totale	44.014	15,7%	100%	50,5%	3,6
Resto provincia	NTN IP 2010	Var% NTN IP 2009/10	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2010	Differenza INC 2009/10
ROMA	8.945	12,2%	17,9%	51,5%	3,5
MILANO	18.497	9,8%	37,1%	57,2%	3,9
NAPOLI	4.677	18,3%	9,4%	45,3%	5,9
TORINO	8.153	6,1%	16,4%	51,3%	2,8
PALERMO	1.551	4,6%	3,1%	33,3%	3,0
GENOVA	1.277	8,6%	2,6%	39,5%	2,2
BOLOGNA	3.678	1,6%	7,4%	53,0%	2,7
FIRENZE	3.078	8,4%	6,2%	55,7%	4,3
Totale	49.856	9,4%	100%	51,8%	3,7

Figura 34: Quote NTN IP 2010 per le principali città e resto provincia

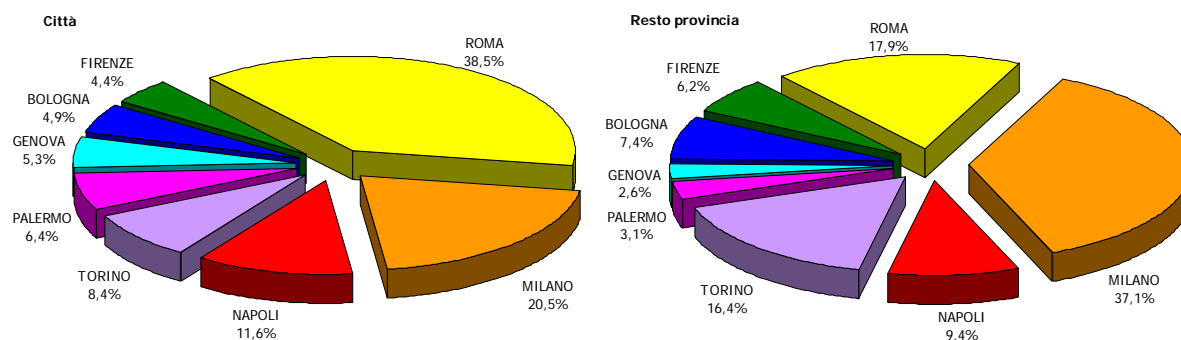


Tabella 26: Distribuzione NTN IP e variazione annua per classi dimensionali delle abitazioni

Anno 2010	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Città							
ROMA	1.203	5.394	3.716	4.890	1.224	523	16.948
MILANO	997	3.201	1.772	2.348	692	30	9.041
NAPOLI	272	662	685	940	234	17	2.810
TORINO	241	2.122	1.384	1.055	275	13	5.090
PALERMO	61	257	352	1.062	344	237	2.313
GENOVA	79	765	1.040	1.446	340	30	3.699
BOLOGNA	164	541	615	685	123	32	2.161
FIRENZE	171	516	371	602	157	134	1.951
Totale	3.187	13.458	9.935	13.029	3.389	1.016	44.014
Resto provincia							
ROMA	744	3.107	1.987	2.060	515	531	8.945
MILANO	1.021	5.902	3.814	6.318	1.328	113	18.497
NAPOLI	228	982	1.238	1.821	362	47	4.677
TORINO	281	2.289	2.126	2.480	890	88	8.153
PALERMO	4	238	269	574	230	167	1.551
GENOVA	70	299	323	451	105	29	1.277
BOLOGNA	161	925	908	1.261	341	82	3.678
FIRENZE	119	847	606	896	304	305	3.078
Totale	2.697	14.588	11.270	15.863	4.074	1.363	49.856
Var % 2009/2010							
Città							
ROMA	17,7%	19,9%	24,1%	32,7%	27,0%	29,7%	24,9%
MILANO	6,5%	12,1%	19,4%	15,3%	26,5%	-30,0%	14,4%
NAPOLI	5,6%	4,1%	12,3%	28,9%	23,5%	-30,2%	14,8%
TORINO	-23,4%	-6,0%	8,9%	-0,4%	30,3%	-62,7%	-1,1%
PALERMO	-1,9%	25,1%	13,6%	20,1%	20,3%	-2,5%	16,2%
GENOVA	-32,0%	8,1%	8,8%	17,4%	16,9%	-6,5%	11,0%
BOLOGNA	-9,7%	1,2%	19,6%	29,8%	20,5%	-41,7%	12,8%
FIRENZE	1,3%	1,8%	13,3%	30,0%	17,4%	-8,3%	11,7%
Totale	4,2%	10,3%	17,3%	22,7%	24,4%	3,6%	15,7%
Resto provincia							
ROMA	3,9%	15,2%	13,1%	10,0%	8,2%	17,4%	12,2%
MILANO	2,7%	5,0%	9,3%	15,1%	19,4%	-18,4%	9,8%
NAPOLI	-6,6%	33,3%	20,5%	18,2%	6,6%	-28,2%	18,3%
TORINO	-14,6%	7,2%	9,0%	7,6%	8,6%	-38,5%	6,1%
PALERMO	-7,4%	1,4%	-1,3%	2,5%	38,7%	-2,2%	4,6%
GENOVA	8,0%	9,5%	8,7%	12,8%	-15,1%	65,7%	8,6%
BOLOGNA	-1,0%	-1,6%	-3,5%	13,0%	11,1%	-46,3%	1,6%
FIRENZE	20,5%	17,8%	1,1%	7,3%	14,8%	-5,4%	8,4%
Totale	0,3%	9,2%	9,1%	12,3%	12,9%	-6,9%	9,4%

Figura 35: Quote NTN IP 2010 principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

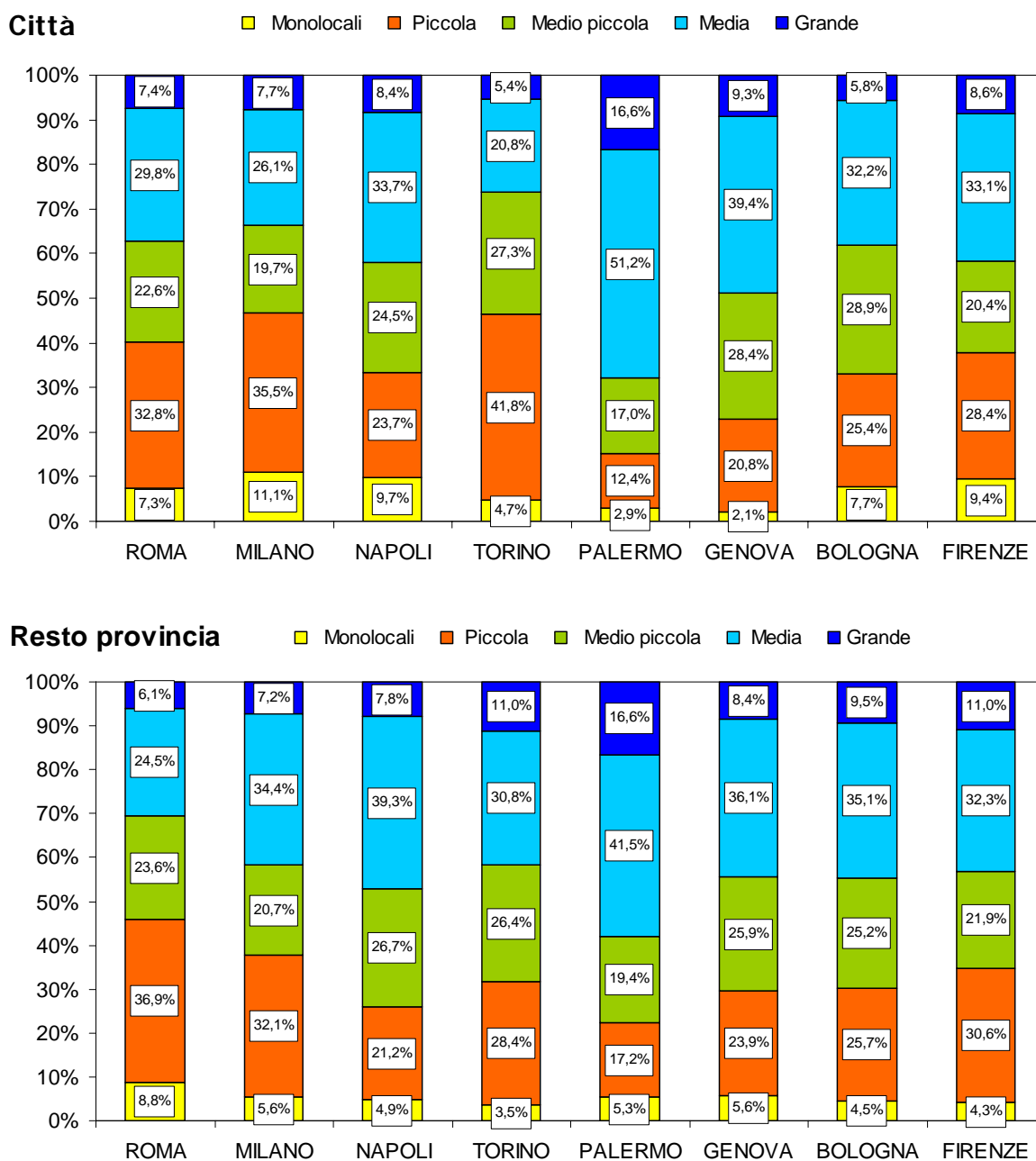
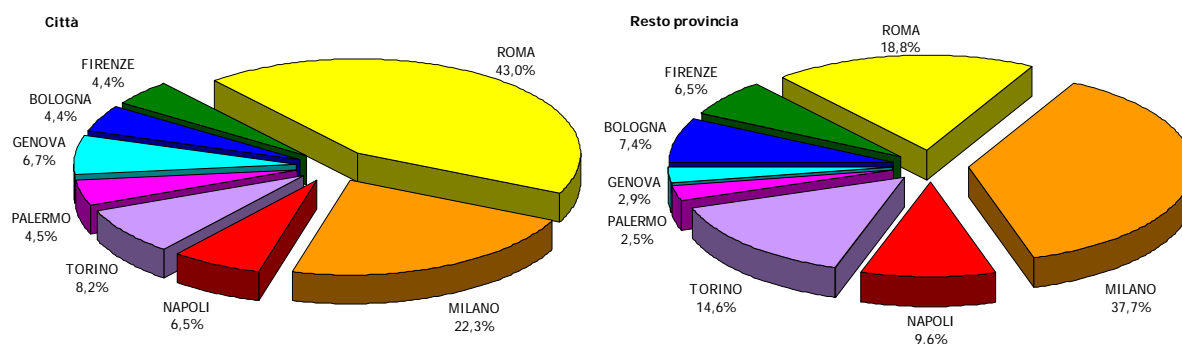


Tabella 27: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2010 (x1000 €)	Var. % capitale 2009/2010	Quota Capitale	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
ROMA	3.260.377	32,5%	43,0%	192.370	10.950
MILANO	1.688.814	23,7%	22,3%	186.800	14.025
NAPOLI	493.240	27,6%	6,5%	175.537	17.522
TORINO	619.259	5,7%	8,2%	121.660	7.838
PALERMO	343.012	27,6%	4,5%	148.274	13.276
GENOVA	506.211	17,1%	6,7%	136.833	7.226
BOLOGNA	333.775	15,6%	4,4%	154.472	3.688
FIRENZE	331.534	19,3%	4,4%	169.921	10.710
Totale	7.576.222	24,9%	100%	172.133	12.690
Resto provincia	Capitale 2010 (x1000 €)	Var. % capitale 2009/2010	Quota Capitale	Capitale unitario 2010 €	Differenza Capitale unitario 2009/2010 €
ROMA	1.311.554	17,4%	18,8%	146.626	6.467
MILANO	2.632.983	13,5%	37,7%	142.349	4.675
NAPOLI	668.746	21,9%	9,6%	142.982	4.170
TORINO	1.022.400	10,7%	14,6%	125.394	5.183
PALERMO	174.323	9,3%	2,5%	112.358	4.803
GENOVA	201.313	12,7%	2,9%	157.603	5.730
BOLOGNA	514.848	5,7%	7,4%	139.990	5.329
FIRENZE	455.687	11,1%	6,5%	148.060	3.655
Totale	6.981.852	13,6%	100%	140.039	5.208

Figura 36: Quote capitale erogato 2010 per le principali città e resto provincia



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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 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).

Si segnala che i dati relativi al NTN a partire dal 2004 sono stati nuovamente elaborati ed estratti dagli archivi della pubblicità immobiliare, con nuovi criteri e metodologie, al fine di ricostruire la serie storica trimestrale (Cfr. *Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2010 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it*).

Tale nuova elaborazione ha restituito i seguenti valori del NTN relativo alle abitazioni compravendute:

anno	NTN* vecchia elaborazione	NTN* nuova elaborazione	NTN** nuova elaborazione
2004	804.126	828.037	nd
2005	833.350	858.476	nd
2006	845.051	869.308	nd
2007	806.225	808.827	nd
2008	683.783	684.034	688.603
2009	609.145	609.455	614.498
2010	-	611.878	617.286

* Dati riferiti a 7.707 comuni, esclusi cioè i 389 comuni 'tavolari'

** Dati riferiti a 7.752 comuni, comprensivi dei 45 comuni 'tavolari' del Friuli Venezia Giulia

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. Per la prima volta da questo rapporto immobiliare, il valore del NTN, per il 2009 e il 2010, comprende le compravendite delle abitazioni site nei 45 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare, per un numero complessivo di 7.752 comuni. Ogni serie storica presentata nei grafici di questo rapporto continua però a far riferimento ai valori di NTN limitatamente ai comuni non 'tavolari', non disponendo dei dati precedenti al 2009.

I dati relativi ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale (n. 7.707 comuni) ad eccezione dei comuni delle province autonome di Trento (n. 223) e Bolzano (n. 116), del Friuli Venezia Giulia (n. 45), del Veneto (n. 3) e della Lombardia (n. 2) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

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 Tettoie chiuse o aperte

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	Tra 2,5 e 4 vani catastali
Medio - piccola	Tra 4 e 5,5 vani catastali
Media	Tra 5,5 e 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.

Glossario

<p>Aree geografiche</p>	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D` Aosta; <u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; <u>Isole</u>: Sardegna, Sicilia.</p>
<p>Classi demografiche</p>	<p>Classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti. <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.
<p>NTN</p>	<p>N. 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 una unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).</p>
<p>Stock di unità immobiliari</p>	<p>N. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</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 mq del vano delle unità abitative.</p>
<p>IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.</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 €/mq 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, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.</p>
<p>Indice delle variazioni delle quotazioni di riferimento comunale delle abitazioni</p>	<p>L'indice fornisce un'indicazione sull'andamento del valore dello stock della ricchezza immobiliare relativa alle abitazioni, tenuto conto delle variazioni dei prezzi correnti delle abitazioni compravendute.</p>
<p>Differenziale valore medio</p>	<p>Rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.</p>
<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>NTN IP</p>	<p>N. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, 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.</p>
<p>Capitale erogato</p>	<p>Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.</p>

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.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa

a cura dell'ABI

Introduzione

Il tema dell'andamento dei prezzi delle abitazioni è da ormai diverso tempo al centro dell'attenzione. Negli anni più recenti, lo scoppio della bolla immobiliare negli Usa ed in alcuni paesi europei – segnatamente Irlanda e Spagna ma, in parte, anche Regno Unito – ha mostrato chiaramente le interconnessioni e le problematiche che il settore immobiliare è in grado di attivare nel circuito economico-finanziario internazionale.

Se è fuor di dubbio che nel periodo che ha preceduto la Grande crisi anche in Italia la crescita dei prezzi delle abitazioni è stata sostenuta, è però altrettanto vero che nel contesto internazionale il nostro Paese è stato tra quelli in cui si è registrata prima una crescita meno forte che altrove (secondo i dati della Banca dei Regolamenti Internazionali tra il 2004 e il 2007 i prezzi sono aumentati poco oltre il 20% in Italia contro valori fra il 35 e 40% nella media degli altri principali paesi industriali) e successivamente un rallentamento meno brusco (limitato in pochi punti percentuali in Italia contro riduzioni tra il 10 e il 20% altrove).

Se sotto il profilo economico-finanziario l'assenza di una bolla immobiliare e la conseguente mancata caduta dei prezzi hanno giovato al nostro Paese nel come la crisi finanziaria internazionale si è poi sviluppata, la dinamica delle quotazioni degli immobili ha influenzato l'accessibilità al mercato immobiliare da parte delle famiglie, un tema che merita grande attenzione e che oltre che dai prezzi delle case è crucialmente influenzato dalle dinamiche del reddito disponibile delle famiglie e quindi, in buona sostanza, dall'andamento e dalle prospettive della crescita del prodotto interno lordo.

Questo lavoro ha l'obiettivo di offrire un contributo all'analisi dell'*housing affordability* attraverso una stima, per il mercato immobiliare italiano, di un indice di accessibilità all'abitazione (in letteratura, *affordability index*); si tratta di un obiettivo di un qualche interesse stante il fatto che a nostra conoscenza non è disponibile una stima, con frequenza regolare, di un tale indicatore¹³ che è invece agevolmente reperibile con riguardo alla realtà di altri paesi, soprattutto anglosassoni.

Inoltre sia a motivo delle peculiarità dell'economia italiana sia in relazione alle caratteristiche del mercato delle abitazioni ci è sembrato interessante fornire non solo un indice aggregato riferibile al complesso delle famiglie, ma anche gli indici relativi a specifiche disaggregazioni: in particolare, da un lato, in ragione del forte divario territoriale che caratterizza il nostro Paese, ci sembra opportuno offrire specificazioni per macroaree territoriali (Nord, Centro e Sud), dall'altro ci sembra utile soffermare in particolare l'attenzione sulle famiglie che abitano nei grossi agglomerati urbani: all'aggregato costituito dagli otto principali comuni italiani dedichiamo una specifica elaborazione per capire come le diverse dinamiche che caratterizzano tanto i prezzi delle case quanto i redditi si intrecciano ai fini dell'accesso all'abitazione.

Il monitoraggio dell'indice di *affordability* può costituire, a nostro avviso, un'utile informazione al servizio non solo degli studiosi e degli operatori di mercato (costruttori, reti di vendita, industria bancaria), ma anche del *policy maker* nella misura in cui essa può orientare in modo più consapevole le scelte in materia di politiche per la casa.

Il paper è organizzato come segue. In primo luogo viene illustrato il metodo di calcolo e ci si sofferma sulle fonti statistiche utilizzate per la stima dell'indice di *affordability* e sull'andamento nel tempo delle sue determinanti; a seguire vengono presentati i risultati delle elaborazioni e si propone una procedura per passare dall'indice a frequenza annuale a quello a frequenza mensile. In ultimo vengono riportate considerazioni di sintesi e principali conclusioni di *policy*.

¹³ D'Alessio e Gambacorta (2007) hanno condotto un'analisi sull'accessibilità al mercato abitativo italiano utilizzando i dati dell'indagine sui bilanci delle famiglie italiane per il periodo compreso tra il 1977 e il 2004.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa Il metodo di calcolo: aspetti generali

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense *National Association of Realtors* (NAR)¹⁴, il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo¹⁵ per abitazione di durata T e *loan-to value LTV%*: l'idea sottostante è che la casa sia accessibile se la rata (quota capitale + quota interessi) non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata intorno al 30% del reddito disponibile¹⁶.

In formule avremo dunque:

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

Dalla (1) si evince immediatamente che il calcolo dell'indice in questione oltre ai già menzionati parametri T e $LTV\%$ - i quali, in linea con le indicazioni presenti in letteratura sul mercato dei mutui italiani¹⁷, si sono considerati rispettivamente pari a 20 anni e a all'80%¹⁸ - 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. Concettualmente, se il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il prezzo relativo della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale".

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

¹⁴ Il tema dell'accessibilità al mercato abitativo è stato largamente studiato con riferimento a molti mercati internazionali e la letteratura disponibile propone diversi metodi di misurazione del relativo indice i quali si differenziano, nella sostanza, per il modo in cui si calcola il costo della casa. In alternativa a quello adottato negli Stati Uniti dal NAR, e proposto nel corpo di questo paper, un diverso approccio per il calcolo del *rent-to-income ratio* può essere derivato applicando una metodologia semplificata rispetto a quella proposta da Poterba (2002) e ripresa da Fisher et al. (2007). In particolare trascurando gli aspetti fiscali legati al possesso di un'abitazione, nonché il tasso di deprezzamento e i capital gains attesi dall'investimento immobiliare, il costo annuo per la detenzione di un'abitazione è pari a

$$\text{CostoAbitazione} = \text{PrezzoCasa} \cdot i \quad (1a)$$

In altri termini il costo annuo dell'abitazione è dato dal flusso di interessi che si sarebbe ottenuto qualora il capitale fosse stato investito in un'attività finanziaria di pari rischiosità. Dalla (1a) si ricava che

$$\text{AffordabilityIndex}_{BASE} = \frac{\text{PrezzoCasa} \cdot i}{\text{Reddito}} \quad (1b)$$

Rispetto alla metodologia proposta dal NAR questo approccio ha il vantaggio di essere più parsimonioso e più semplice da applicare. Infatti, richiede l'individuazione di soli 3 parametri (prezzo delle case, tasso d'interesse di lungo periodo, reddito delle famiglie) contro i 5 del metodo NAR (in aggiunta si deve indicare la durata del piano di ammortamento e il *loan-to-value ratio* e va inoltre specificato anche la tipologia di piano di ammortamento utilizzata). Il metodo NAR ha il vantaggio di essere basato su di un'idea semplice e più vicina alla realtà comune delle famiglie. Infatti, il metodo NAR implica semplicemente di calcolare l'incidenza della rata per un mutuo fondiario rispetto al reddito. La crescente innovazione finanziaria determina però che la scelta della tipologia di mutuo da adottare, con i relativi parametri, è più mutevole nel tempo e non sempre di facile individuazione. Ad esempio, in Italia la durata media di un mutuo è andata crescendo negli ultimi anni, grazie anche ad alcuni cambiamenti normativi, così come si stanno maggiormente diffondendo nuove tipologie di mutui che si situano a metà tra i mutui a tasso fisso e quelli variabili (mutui misti, a rata fissa e durata variabile, con sola quota interessi nei primi x anni, ecc.).

¹⁵ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

¹⁶ 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 Ndbueze (2007).

¹⁷ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

¹⁸ 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.

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

da cui discende che sottraendo all'indice calcolato nell'equazione (1) il tetto massimo di spesa convenzionalmente allocabile nella spesa per abitazione che in analogia con quanto stabilito nel *Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act* è stato considerato da noi pari al 30%, lo spartiacque tra poter acquistare e non poter acquistare una casa è il valore zero; avremo cioè che:

$\textit{AffordabilityIndex} > 0\%$ \Rightarrow le famiglie sono mediamente in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

$\textit{AffordabilityIndex} < = 0\%$ \Rightarrow Le famiglie non sono mediamente in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Naturalmente la distanza positiva (negativa) da questo *break even point* rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte della famiglia italiana.

Per poter elaborare l'indice di *affordability* è necessario disporre di tutte e tre le variabili che compongono l'equazione (1). Alcune di esse non sono però di semplice determinazione, quindi nei prossimi paragrafi verrà illustrata la procedura attraverso cui esse sono state stimate.

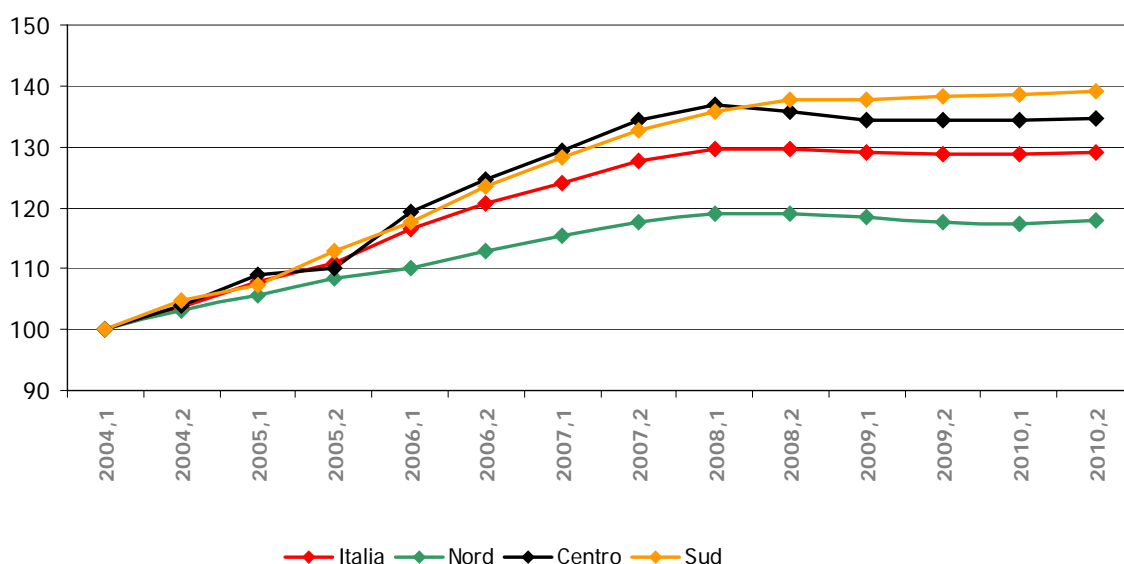
Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa

Il metodo di calcolo: la componente prezzi delle abitazioni

La stima del prezzo medio di mercato di un'abitazione è operazione complessa. Esistono infatti moltissime tipologie di abitazioni i cui prezzi variano a seconda della città, del quartiere, dell'ubicazione stradale, dell'altezza dal manto stradale, e così via. Per i prezzi delle abitazioni abbiamo quindi utilizzato i dati forniti semestralmente dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI). Utilizzare tale fonte offre diversi vantaggi: i) in primo luogo l'OMI ha natura pubblica, infatti è stato costituito con legge del luglio 1999 ed è gestito dall'Agenzia del Territorio, ente pubblico nato dalla riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze attuata nel 2001; ii) il dettaglio delle informazioni è molto ampio, soprattutto da un punto di vista territoriale; iii) la qualità dei dati è elevata, tant'è che essi sono stati utilizzati in diversi lavori di ricerca scientifica recenti¹⁹.

Nello specifico, dal dataset dell'OMI abbiamo estratto, per il periodo compreso tra il primo semestre del 2004 e il secondo semestre del 2010, le informazioni sui prezzi medi per metro quadro (mq) delle abitazioni relativi all'intero territorio nazionale, alle tre macroaree territoriali del nostro Paese (Nord, Centro e Sud) e all'aggregato dei grandi agglomerati urbani.

Figura 37: Indice OMI dei prezzi delle abitazioni (2004.1=100)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI.

Nel grafico di Figura 37 è riportato l'andamento dei prezzi per mq delle abitazioni sotto forma di indice (primo semestre 2004=100). Si può osservare come negli ultimi sei anni i prezzi siano cresciuti complessivamente di circa il 30% sull'intero territorio nazionale; gli aumenti maggiori si sono registrati nel Sud (+40% circa) e nel Centro (+35%), mentre meno pronunciata è stata la variazione nel Nord (+18% circa). In valori assoluti, il prezzo medio a mq in Italia è stimabile pari a poco meno di 1.600 euro nel secondo semestre del 2010, contro i quasi 2.200 euro del Centro, i 1.700 del Nord e i quasi 1.200 del Sud.

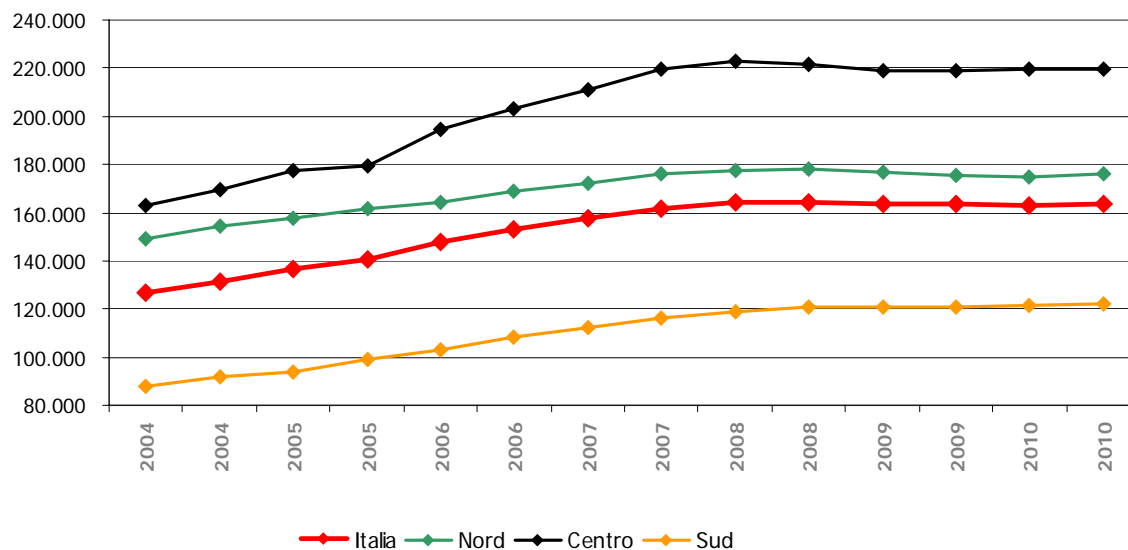
Rilevante per quanto andremo a verificare nel prosieguo del lavoro è il fatto che tra la fine del 2008 e la metà del 2010 il prezzo medio delle case abbia mostrato, per la prima volta da quando disponiamo dei dati, una flessione: se a livello nazionale tale contrazione si è limitata a 8 decimi di punto, più ampia è risultata nelle aree settentrionali del Paese, al Centro i prezzi hanno ristagnato, mentre al Sud hanno continuato a salire anche se a ritmi decisamente inferiori a quelli dell'anno precedente.

¹⁹ Si veda ad esempio Cannari e Faiella (2008) e Cannari et al. (2008).

In termini congiunturali va poi notato che nell'ultimo semestre dell'anno scorso, i prezzi delle case sarebbero tornati a salire dello 0,3% a livello nazionale.

Sempre dall'OMI abbiamo poi estratto l'informazione relativa alla dimensione media, in mq, delle abitazioni disponibile a partire dal 2008: nella media degli anni a nostra disposizione, mostrano che in Italia la casa ha in media una superficie di quasi 104 mq, valore che presenta una scarsa variabilità territoriale, con un minimo nella regioni centrali di poco inferiore ai 101 mq e un massimo nella regioni meridionali con un valore di poco inferiore ai 105 mq.

Figura 38: Prezzo medio delle abitazioni (in euro)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI.

Dalla semplice moltiplicazione tra il prezzo per mq per la superficie media degli immobili discende che una casa costa mediamente in Italia poco meno di 170 mila euro in base alle informazioni relative al secondo semestre del 2010 (costava circa 125 mila nella prima parte del 2004). Nel dettaglio territoriale si rileva che il dato nazionale è la composizione di andamenti territoriali decisamente diversificati: il costo della casa è massimo nelle regioni centrali, dove raggiunge i 220 mila euro, e minimo nella regioni meridionali dove il bene casa è acquisibile con poco più di 120 mila euro; il Nord del Paese presenta un costo medio solo di poco superiore al dato medio nazionale.

La classifica territoriale riflette sia la diversa posizione reddituale delle famiglie italiane, sia la più alta incidenza dei comuni di maggiore dimensioni nelle regioni centrali.

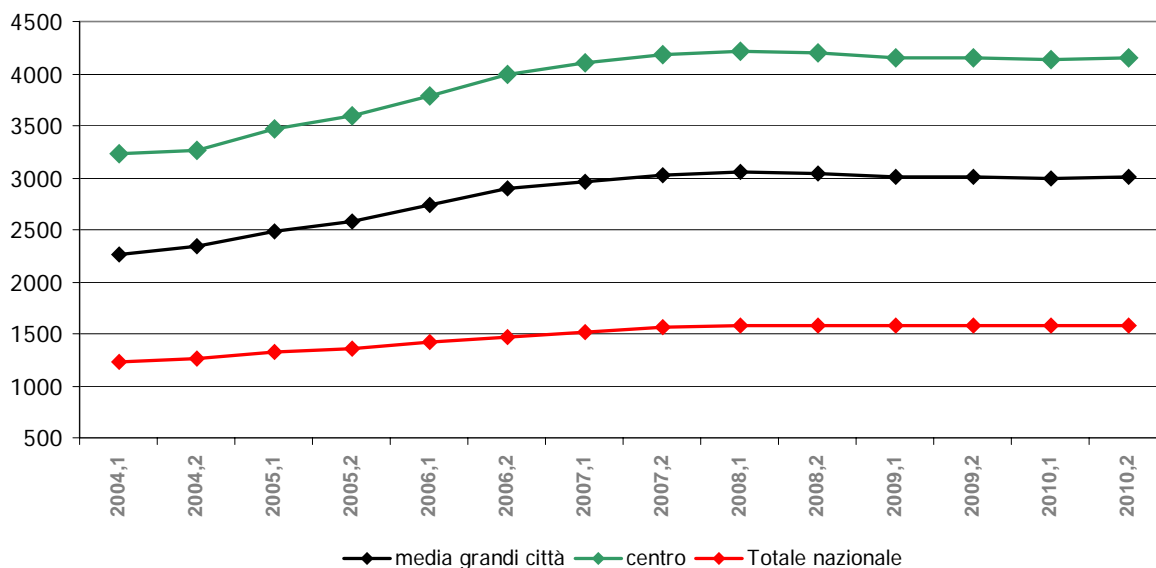
Se la disaggregazione per area territoriale risulta importante è noto come una delle caratteristiche peculiari del mercato residenziale, e quindi dell'accessibilità della proprietà immobiliare, sia il differenziale di prezzo delle abitazioni che si riscontra tra le grandi città e la media nazionale.

Per dar conto di questa caratteristica nel grafico di Figura 39 riportiamo il prezzo a mq rilevato nella media nazionale e nella media degli 8 comuni più grandi d'Italia²⁰; inoltre per cogliere l'ulteriore dispersione che si riscontra nell'ambito dei grandi agglomerati urbani tra centro e periferia, riportiamo anche il costo a mq delle abitazioni situate nei centri di queste città.

Come si può notare le differenze di prezzo sono piuttosto evidenti e risultano crescenti nel tempo: se nella prima metà del 2004 il costo a mq di una casa in una grande città era 1,8 volte quello della casa media italiana, a fine 2010 tale rapporto era cresciuto a 1,9 volte. Ancor più evidente è il differenziale di prezzo rispetto alle case situate nei centri storici.

²⁰ Si fa riferimento alla media delle quotazioni nei comuni di Torino, Milano, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Palermo. Per gli ultimi semestri non avendo la disponibilità dei dati per queste città, abbiamo utilizzato la variazione delle quotazioni immobiliari per le città con più di 250 mila abitanti.

Figura 39: Quotazioni immobiliari (valori a mq in euro)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI.

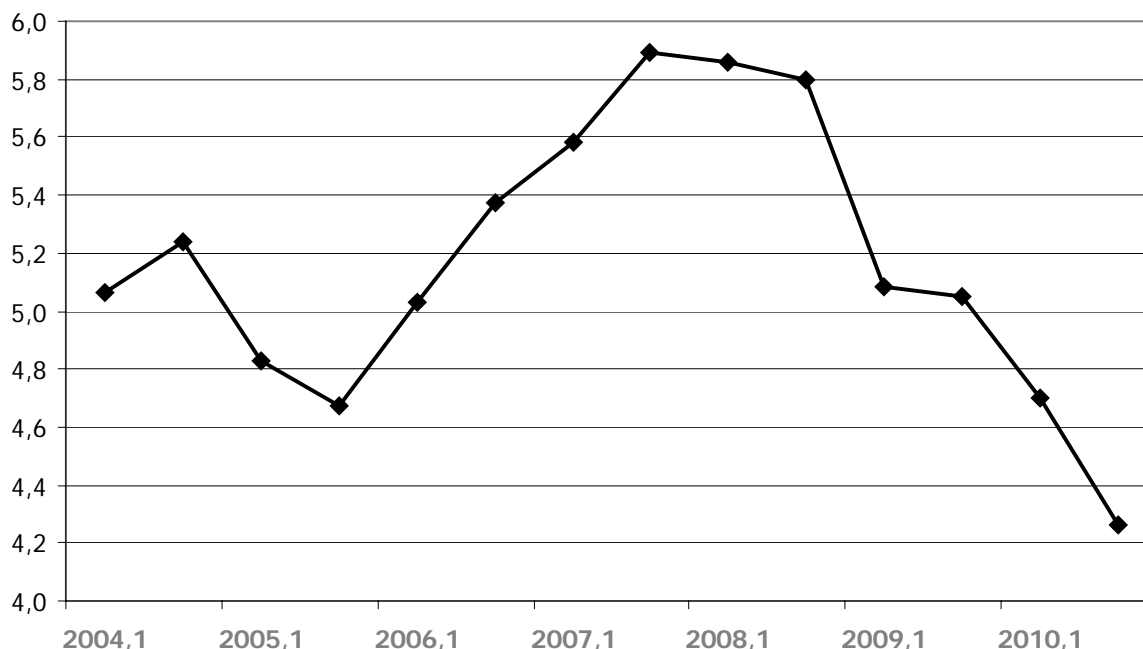
Da notare come le quotazioni immobiliari medie delle grandi città abbiano anticipato di un semestre la fase di riduzione dei prezzi delle case, sperimentando fino alla metà del 2010 una riduzione dei prezzi quasi tripla rispetto alla media nazionale; nell'ultimo semestre del 2010 i prezzi delle case sono tornati ad aumentare anche nei grandi centri ad un ritmo sostanzialmente analogo a quello medio nazionale.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa Il metodo di calcolo: la componente tassi d'interesse

Relativamente al tasso di interesse si è scelto di utilizzare il tasso applicato sulle nuove erogazioni di mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore ai 10 anni. Tale tasso, rilevato mensilmente dalla Banca d'Italia nell'ambito delle statistiche armonizzate delle Bce, ha il vantaggio di incorporare il rischio di insolvenza insito nell'operazione di finanziamento immobiliare, di neutralizzare gli effetti monetari dovuti alle variazioni dei tassi di *policy*, essendo fissato fin dall'origine, e di avere una durata sufficientemente lunga da approssimare abbastanza bene la durata ventennale del mutuo (il fattore T) ipotizzata nel nostro indice.

Nel grafico di Figura 40 abbiamo riportato l'andamento, sull'intero territorio nazionale²¹, del tasso sulle nuove erogazioni di mutui utilizzando la stessa frequenza (semestrale) dei dati tratti dall'OMI.

Figura 40: Tasso sui mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a 10 anni (%)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI e stime su dati Banca d'Italia

Si osserva come la variabile in questione abbia registrato un andamento discendente fino alla seconda parte del 2005 quando ha toccato il livello del 4,7%, dopo di che, in conseguenza del riorientamento della politica monetaria della Bce, ha conosciuto una fase crescente fino a tutto il 2007 per poi tornare a ridursi lievemente nel corso del 2008 e poi in maniera più netta in seguito fino a tutto il 2010: nella media del secondo semestre del 2010 il tasso sui mutui si collocava al nuovo minimo storico del 4,27%, di 1,6 punti percentuali inferiore al valore di picco del secondo semestre del 2007.

²¹ Le condizioni di tasso sui mutui sono tendenzialmente uniformi su tutto il territorio nazionale e per tale motivo la Banca d'Italia non rileva tassi ripartiti in base alla macroarea territoriale.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa

Il metodo di calcolo: la componente reddito disponibile

Per la stima del reddito disponibile nominale delle famiglie abbiamo utilizzato i dati di contabilità nazionale dell'Istat a frequenza annuale, ripartiti per settori istituzionali. In base ad essi il reddito disponibile delle famiglie italiane è stato pari, nel 2009 a circa 1.016 miliardi di euro, in forte riduzione rispetto ai 1.043 del 2008. Posto che, sempre secondo l'Istat, al 2009 il numero delle famiglie era pari in Italia a quasi 24,6 milioni di unità si può valutare che le disponibilità reddituali di ogni singola famiglia a tale data erano pari mediamente a quasi 41 mila euro²².

Per stimare il reddito disponibile su base semestrale e proiettarlo al periodo successivo al 2009, abbiamo sfruttato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile²³. In particolare si sono usate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro, sia totali che di lavoro dipendente, il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti da un lato a "trimestralizzare" il dato annuale del reddito disponibile, dall'altro a stimare la sua crescita a tutto il 2010. Secondo queste stime nel 2010 il reddito disponibile delle famiglie italiane sarebbe tornato ad aumentare per 1,6 punti percentuali rispetto al dato dell'anno prima ed in termini nominali, e così il reddito unitario si sarebbe portato a 41.191 euro a fine 2010.

Nella Tabella 28 e nel grafico di Figura 41 è anche riportata la stima del reddito disponibile delle famiglie per singola macroarea territoriale. Per effettuare tale stima abbiamo utilizzato i dati forniti dall'Istat sul reddito delle famiglie per area territoriale, dati disponibili a livello annuale fino al 2009, modificando il campione temporale a nostra disposizione sia per quel che riguarda la frequenza che la dimensione temporale²⁴. In base a tali elaborazioni possiamo calcolare il grado di sperequazione dei redditi familiari tra Nord, Centro e Sud: in particolare, con riferimento al secondo semestre del 2010, fatto 100 il reddito delle famiglie in Italia nel Centro-Nord si riscontra un valore pari a circa 109 e nel Sud a poco più di 82.

Secondo le nostre stime, infatti, a fine 2010, a fronte di un reddito medio di ogni singola famiglia del Centro-Nord pari a 44-45 mila euro nel Sud ci si ferma a quasi 34 mila euro. Dal grafico si può notare come a partire dalla seconda metà del 2008 il reddito unitario delle famiglie italiane ha incominciato a ridursi: alla fine del 2009 il tasso di crescita annuo del reddito familiare unitario risultava pari a -3,8% a livello nazionale, con una performance significativamente peggiore per le regioni settentrionali, ed una maggiore tenuta per le famiglie meridionali. Secondo le nostre stime nel 2010 il reddito unitario delle famiglie italiane dovrebbe essere cresciuto solo marginalmente rispetto ai valori del 2009 (+0.5%), con una maggiore dinamica dei redditi unitari delle famiglie del Nord e del Sud del Paese.

²² Le informazioni dell'Istat circa gli andamenti del reddito disponibile delle famiglie offrono una fotografia interessante e completa che merita qualche nota di commento. Tra il 2004 e il 2008 il reddito unitario delle famiglie è cresciuto in Italia ad un tasso medio annuo dell'1,5%, con una bassa dispersione di andamenti tra le diverse aree del Paese.

²³ Questa nuova serie non è confrontabile con quella dei conti annuali per settore istituzionali in quanto contiene una correzione per tener conto della variazione dei diritti netti delle famiglie sulle riserve tecniche dei fondi pensione.

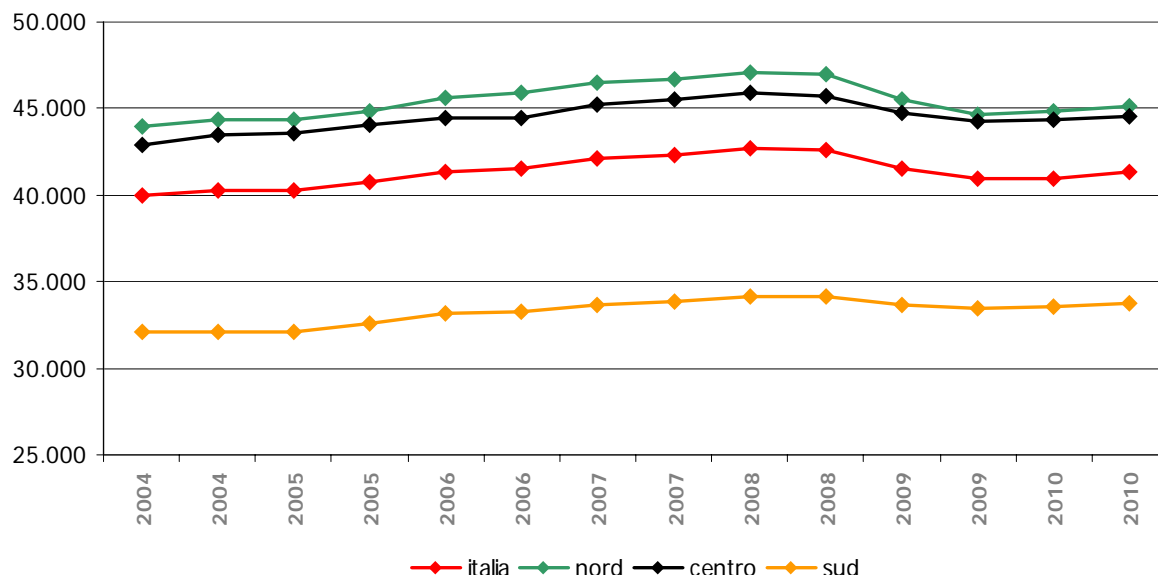
²⁴ Sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale", a cura del Centro Studi e Ricerche ABI

Tabella 28: Reddito disponibile medio (in euro)

	Totale famiglie			
	Italia	Nord	Centro	Sud
I sem 2004	39.946	43.978	42.927	32.122
II sem 2004	40.228	44.361	43.478	32.104
I sem 2005	40.234	44.323	43.590	32.121
II sem 2005	40.752	44.852	44.062	32.632
I sem 2006	41.358	45.600	44.478	33.123
II sem 2006	41.576	45.942	44.470	33.282
I sem 2007	42.134	46.511	45.213	33.699
II sem 2007	42.344	46.682	45.553	33.869
I sem 2008	42.704	47.070	45.875	34.187
II sem 2008	42.632	46.975	45.760	34.158
I sem 2009	41.582	45.533	44.767	33.644
II sem 2009	40.994	44.644	44.273	33.450
I sem 2010	40.996	44.849	44.386	33.601
II sem 2010	41.301	45.116	44.558	33.797

Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Istat.

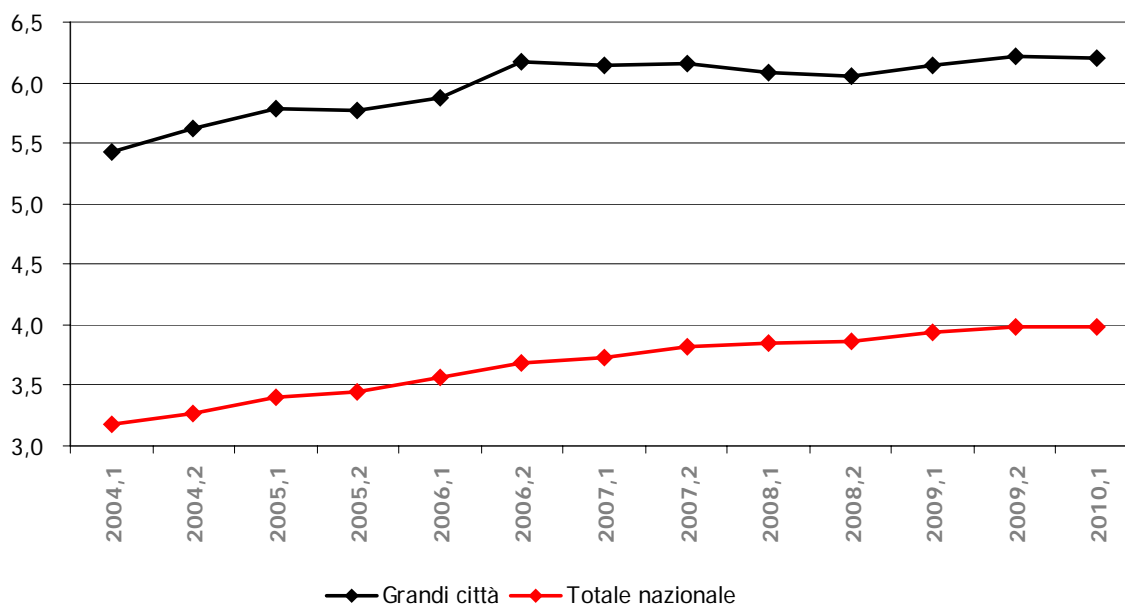
Figura 41: Reddito disponibile medio per famiglia (euro)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Istat.

Inoltre per tener conto della particolare situazione dei nuclei familiari che vivono nelle grandi città abbiamo provveduto a calcolare anche il loro reddito medio familiare, con l'intento di verificare se il disagio dovuto ad un elevato costo della casa sia lenito da una possibilità economica superiore a quella media nazionale.

Figura 42: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

Secondo i microdati contenuti nell'indagine Banca d'Italia e riferiti al 2008, effettivamente il reddito medio di queste famiglie risulterebbe superiore del 22% a quello medio nazionale²⁵; tuttavia il confronto tra il costo di una casa²⁶ e il reddito disponibile delle famiglie (Figura 42) dimostra come le famiglie che abitano nelle grandi città vivano una situazione di forte difficoltà rispetto al resto delle famiglie italiane: se per la famiglia media il costo della casa si ragguaglia a 4 volte il proprio reddito, per una famiglia che vive in una grande città tale rapporto sale a 6 volte.

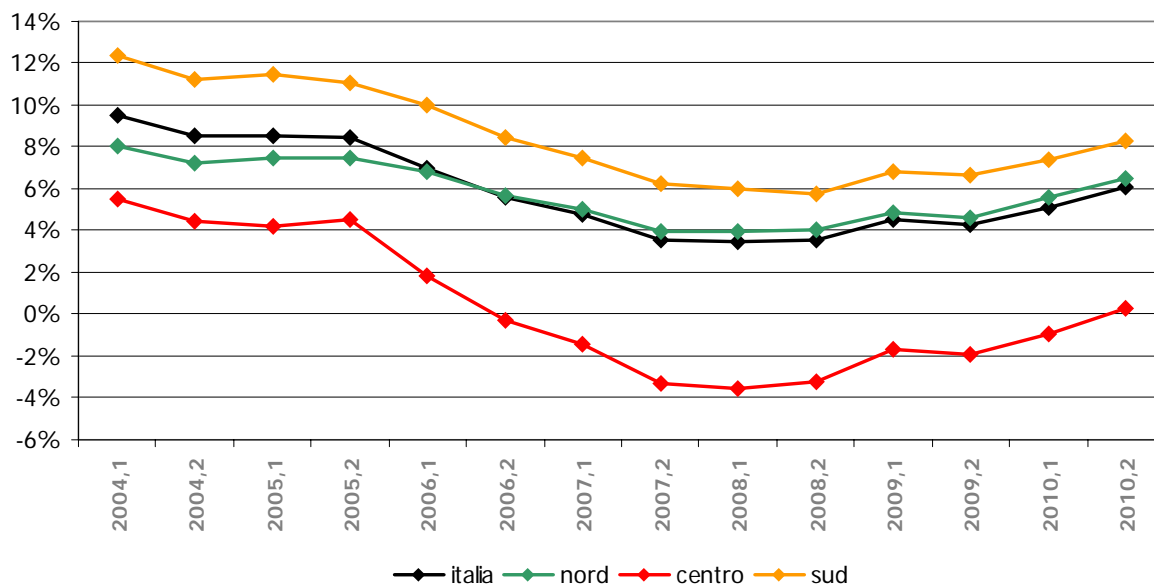
²⁵ Negli archivi pubblici di Banca d'Italia non esiste direttamente il dato per le 8 grandi città qui considerate, ma è necessario incrociare il dato sulla regione di residenza della famiglia con quella della dimensione demografica del comune di residenza.

²⁶ In questa elaborazione si è supposto che la metratura delle case non si differenzi tra le grandi città e la media nazionale.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa I risultati: andamenti semestrali

L'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie italiane, calcolato sulla base della procedura più sopra descritta, è riportato nel grafico di Figura 43. Due aspetti rilevano e devono essere tenuti chiaramente distinti nell'esaminare l'indicatore elaborato: il suo livello e la sua variazione nel tempo.

Figura 43: Indice di *Affordability* per il totale delle famiglie italiane



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

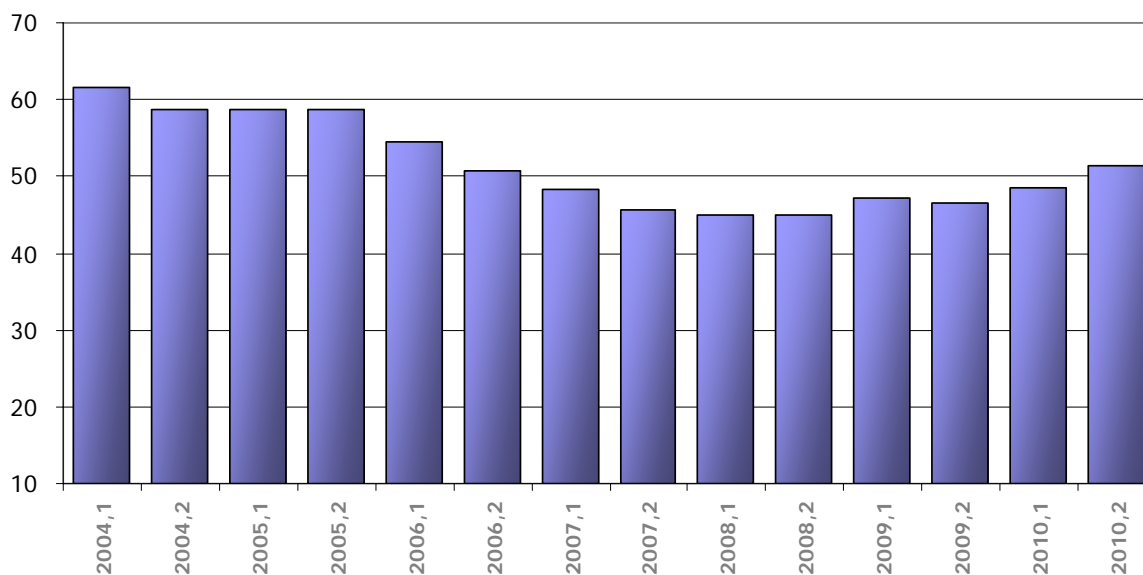
Quanto al primo, si osserva come l'indice si attesti su valori positivi in tutto il periodo e per tutte le macroaree considerate ad eccezione dell'Area del Centro; quanto al secondo, si rileva una tendenza piuttosto continua verso il peggioramento dell'indice fino a tutto il 2007 quando il valore medio nazionale passa da poco sotto il 10% nella prima parte del 2004 a valori di poco inferiori al 4% nel secondo semestre del 2007. Successivamente le condizioni di *affordability* medie nazionali tendono dapprima a stabilizzarsi per mostrare infine segni di miglioramento nella prima metà del 2009 e con più convinzione nel corso del 2010: alla fine dell'anno scorso, infatti, il valore dell'indice di *affordability* risultava pari al 6,0%, 2,6 punti percentuali più alto del valore di fine 2008.

Dinamiche piuttosto diversificate si registrano nelle diverse macroaree territoriali del paese: nello specifico, considerando la variazione intervenuta sull'intero periodo di osservazione, la minore variazione negativa si registra per le regioni del Nord (con una riduzione di 1,6 punti percentuali) seguite dalle regioni meridionali (-4,1 punti) mentre la dinamica ribassista più accentuata avrebbe riguardato le regioni centrali (-5,2 punti): va notato come gran parte del peggioramento relativo delle regioni centrali sembra essersi verificato dalla fine del 2005 alla metà del 2008, mentre avrebbero presentato una dinamica migliore della media nel corso dell'ultimo biennio grazie alla quale avrebbero riguadagnato le condizioni di accessibilità alla fine del 2010.

E' importante notare come in media le condizioni di accessibilità delle famiglie meridionali risultino migliori di quelle vigenti nelle altre due ripartizioni, segno di come lo svantaggio reddituale sia più che compensato da più basse quotazioni immobiliari.

I dati finora analizzati ci danno informazioni sulla situazione media delle diverse tipologie di famiglie considerate, consegnandoci un quadro che da un lato mostra una certa consistenza storica delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane, dall'altro ci mostra un trend di peggioramento delle stesse insieme ad una situazione di sofferenza per le famiglie residenti nell'Italia Centrale.

Figura 44: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

Questo quadro acquista ulteriore nitidezza quando si passa ad analizzare la distribuzione delle famiglie relativamente al nostro indice di *Affordability*. Utilizzando infatti le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dalla più volte menzionata indagine della Banca d'Italia²⁷ possiamo determinare qual è nel corso del tempo la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo dell'abitazione²⁸ (Figura 44).

Come si può notare dal grafico la quota di famiglie in grado di sostenere (*"to afford"*) l'acquisto dell'abitazione risulta piuttosto elevata (prossima nella media dell'intero periodo al 50%); tale quota mostra qualche cedimento nel corso del 2006 e fino al 2007; in seguito registra segni di ripresa: alla fine del 2010 la quota del complesso delle famiglie in grado di accedere alla casa risultava pari al 51%, valore elevato anche se inferiore a quello di fine 2005.

Descritte le tendenze di fondo della posizione relativa delle famiglie italiane rispetto all'acquisto dell'abitazione è importante chiedersi quali siano i fattori che hanno influenzato maggiormente la tendenza al peggioramento dell'indice di *Affordability* ed in particolare che ruolo hanno giocato nel tempo quelle che più sopra abbiamo definito componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata per elaborare l'indice, la sua variazione complessiva può essere scomposta in tre parti:

- **l'effetto prezzo**, che misura il contributo dato alla variazione dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
- **l'effetto tasso**, che misura il contributo dato alla variazione dai movimenti del tasso di interesse;
- **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

²⁷ 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 e al 2008; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi tre anni.

²⁸ In altri termini abbiamo calcolato il seguente ratio:

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

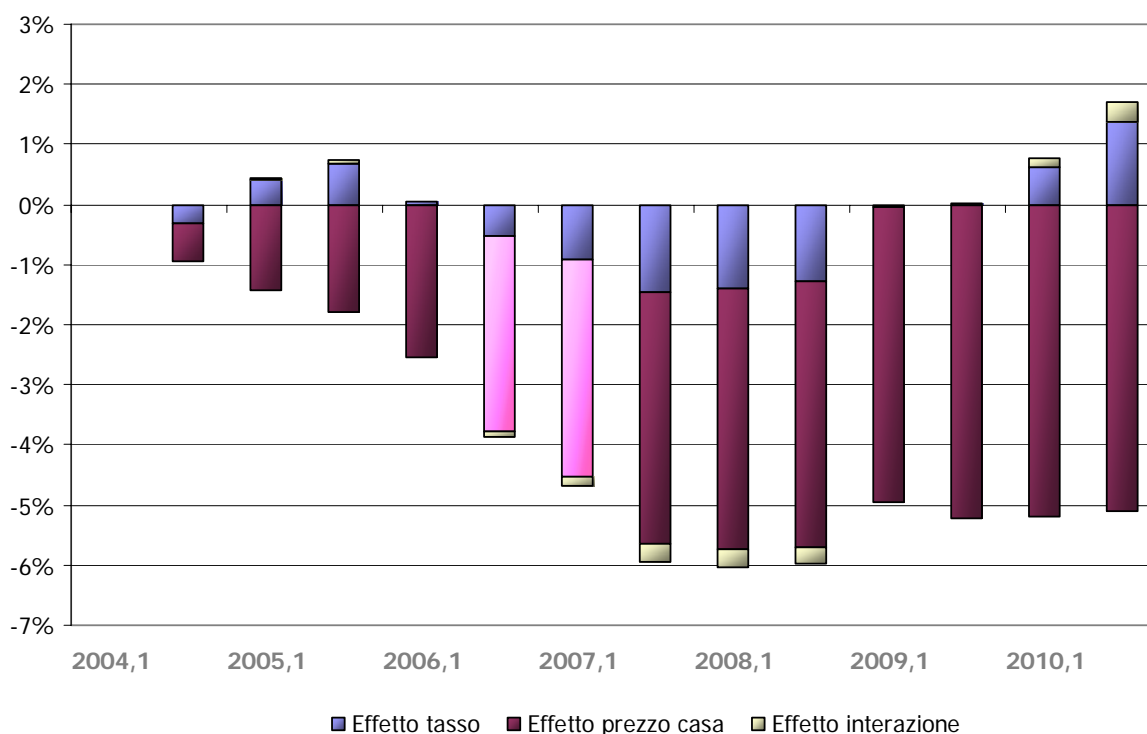
dove *Reddito** indica il reddito minimo indispensabile per poter acquistare un'abitazione stante i prezzi medi di mercato e i tassi d'interesse.

finanziaria), considerando stabile il rapporto tra costo della casa e reddito disponibile, sempre al suo livello di partenza; il terzo effetto, residuale, per l'appunto come residuo rispetto ai primi due.

Nel grafico di Figura 45 sono riportati i risultati delle elaborazioni per il complesso delle famiglie. Dagli andamenti riportati si può notare quello che è un importante risultato della nostra analisi: il fatto che la negativa dinamica dell'indice di *Affordability* è da ascrivere in massima parte all'effetto prezzo (componente "reale"), cioè alla sostenuta rivalutazione del prezzo delle case relativamente all'evoluzione del reddito disponibile delle famiglie, mentre molto limitato è il contributo che al fenomeno viene dalla componente finanziaria.

In particolare nel periodo osservato, il contributo della componente reale risulta strutturalmente negativo, mentre la componente finanziaria gioca un ruolo congiunturale, fornendo a volte contributi positivi e a volte contributi negativi.

Figura 45: Scomposizione della variazione dell'indice di *Affordability* (Totale famiglie)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

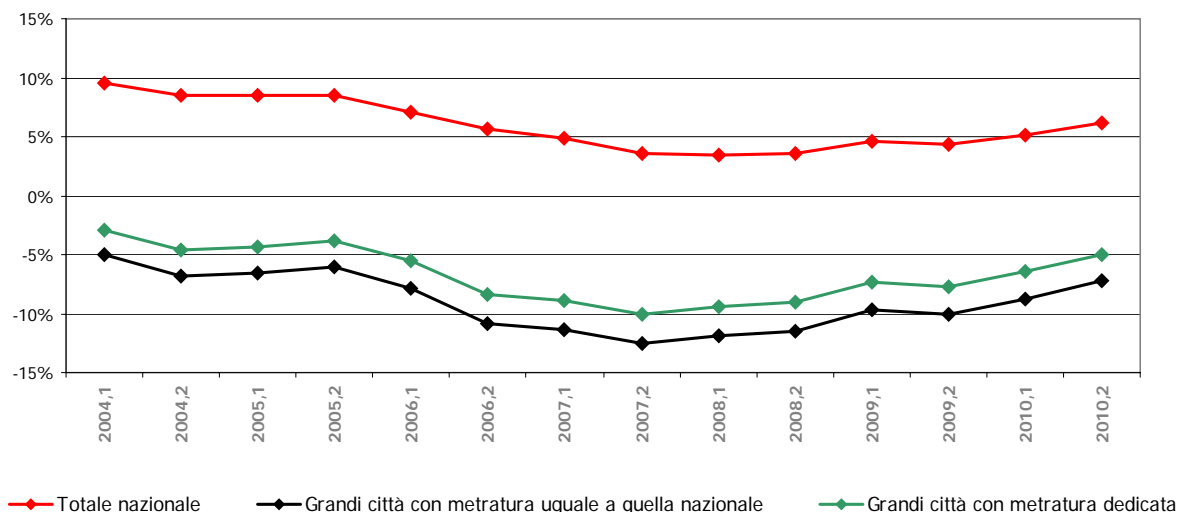
Per quel che riguarda l'insieme delle famiglie, la variazione complessivamente registrata tra il primo semestre del 2004 e la fine del 2010 dall'indice di *affordability* (-3,4 punti percentuali) è dovuta interamente all'"effetto prezzo", mentre nella media del periodo il livello dei tassi di interesse ha avuto effetti sostanzialmente nulli. Giova rimarcare come a fronte di un andamento costantemente negativo del contributo della componente reale, nel 2005-2006 e nell'intero 2010 l'"effetto tasso" sia stato positivo, il che significa che l'intermediazione finanziaria ha migliorato le capacità delle famiglie di acquistare una casa.

Se queste sono le condizioni di accessibilità per il complesso delle famiglie, i nuclei familiari che vivono nelle grandi città sembrano dover pagare un costo più pesante. Secondo le nostre convenzioni, che si considerino o meno le diverse tipologie di abitazione (tagli immobiliari più contenuti per le abitazioni ubicate nelle grandi città²⁹), le famiglie che vivono nei grandi agglomerati urbani non sembrano mediamente in grado di acquisire una abitazione di proprietà secondo i parametri da noi considerati (Figura 46).

²⁹ In base ai dati dell'OMI il taglio medio degli immobili residenziali venduti nel corso del 2007 risultava nelle grandi città del 6% inferiore a quello medio nazionale.

Per tali famiglie la quota del costo della rata del mutuo sul reddito disponibile risulta costantemente superiore alla soglia del 30%, valore che abbiamo considerato discriminante tra situazioni di accessibilità e di non accessibilità; inoltre, come per le altre tipologie di famiglie considerate, tale situazione di difficoltà tende a peggiorare nel corso del tempo anche se in maniera meno marcata rispetto alla media: alla fine del 2010 lo sbilancio medio rispetto alla quota di riferimento risultava compreso tra i 5 e i 7 punti percentuali, con un peggioramento prossimo ai 2 punti percentuali rispetto ai dati di inizio periodo. Per tali famiglie va tuttavia segnalato un significativo miglioramento delle loro condizioni di affordability a partire dalla fine del 2007.

Figura 46: Indice di Affordability (Famiglie che vivono nelle grandi città)



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa Per una "mensilizzazione" dell'indice

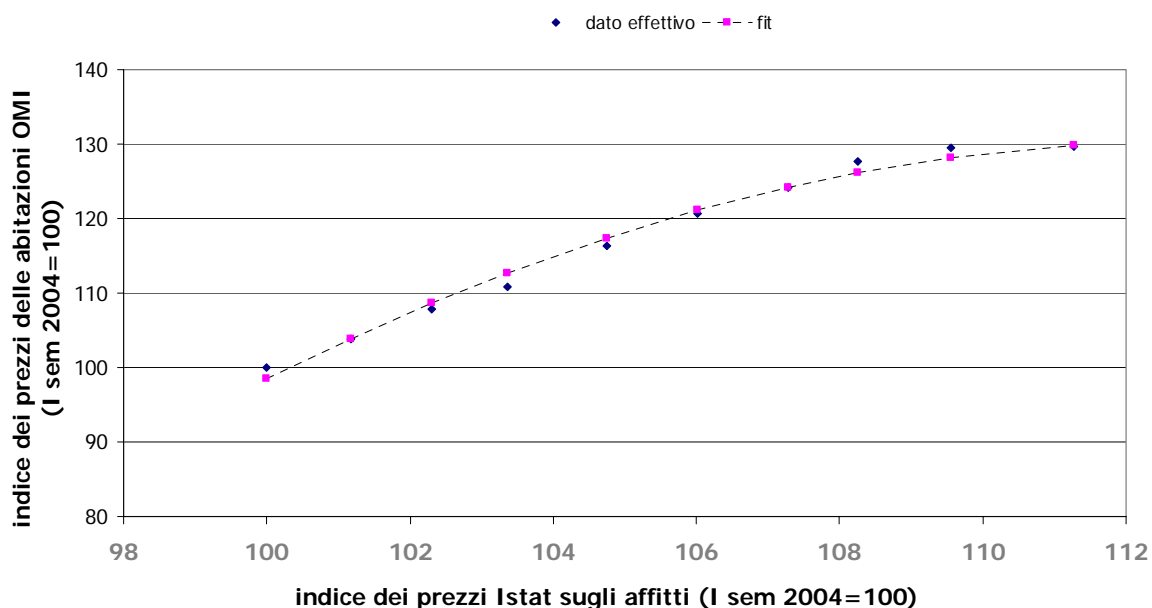
Dopo aver presentato l'indice di *affordability* a frequenza semestrale, nel presente paragrafo viene illustrato un metodo volto ad elaborare lo stesso indice, limitatamente al complesso del territorio nazionale, a frequenza mensile.

Il primo passaggio da compiere per la "mensilizzazione" del nostro indicatore è quello di individuare una variabile a più alta frequenza che possa adeguatamente rappresentare l'andamento dei prezzi delle abitazioni e superare così il limite rappresentato dal fatto che le rilevazioni dell'OMI sono esclusivamente a frequenza semestrale.

Abbiamo individuato la variabile che può correttamente svolgere la funzione di disegno del profilo mensile nell'indice dei prezzi al consumo sugli affitti, elaborato dall'Istat. In effetti, in un mercato efficiente e ben funzionante, privo di strozzature, gli affitti possono e devono essere interpretati proprio come il rendimento offerto dal capitale "abitazione", tal che in condizioni di normalità la loro evoluzione esprime la sottostante evoluzione del valore del capitale da cui il rendimento discende: quindi, come per ogni attività reale e/o finanziaria, quando il rendimento cresce (diminuisce), il suo valore aumenta (diminuisce).

La ragionevole attesa di una relazione stringente tra queste due variabili è confermata dal grafico di Figura 47, dove sulle ascisse è riportata la serie Istat sull'indice al consumo sugli affitti e sulle ordinate l'indice OMI dei prezzi delle abitazioni, per l'intero periodo da noi considerato.

Figura 47: Relazione tra prezzi dell'abitazione OMI e l'indice dei prezzi al consumo Istat sugli affitti



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

Applicando tale forma funzionale³⁰ siamo stati in grado di ricostruire una serie mensile dei prezzi delle abitazioni dal gennaio del 2004 a dicembre del 2010. La trasformazione dei dati sul reddito disponibile da annuali a mensili è stata invece effettuata in due stadi: dapprima passando dai dati annuali a quelli trimestrali utilizzando le relazioni già presentate, in seguito la mensilizzazione è avvenuta tramite interpolazione lineare rispetto ai dati trimestrali cumulati.

³⁰ Nello specifico è stato utilizzato un polinomio del terzo ordine.

Ricostruite in questo modo le serie storiche a più alta frequenza abbiamo deciso di impostare un tool di previsione di brevissimo periodo per allineare la disponibilità dei dati sui prezzi delle case e sul reddito disponibile a quelle vigenti per il tasso di interesse. Per la previsione di breve periodo del reddito disponibile utilizziamo lo schema di calcolo presentato nel paragrafo 2.3, sfruttando in parte il maggior aggiornamento delle serie di contabilità nazionale e in parte le previsioni disponibili sugli stessi.

Per la previsione a breve dei prezzi delle case, invece, 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 relazione regressiva tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi, dalla banca dati Omi, e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario³¹, ci consente di ottenere delle stime sugli andamenti a breve previsti.

I risultati dell'intera procedura che trasforma l'indice da semestrale a mensile sono presentati nel grafico di Figura 48.

Figura 48: Indice di *Affordability* su base mensile



Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.

Scontata la tendenza declinante dell'indice già descritta in precedenza, le stime mensili mettono meglio in evidenza come negli ultimi mesi l'indice di *affordability* avrebbe mostrato una netta inversione di tendenza rispetto al suo percorso di peggioramento.

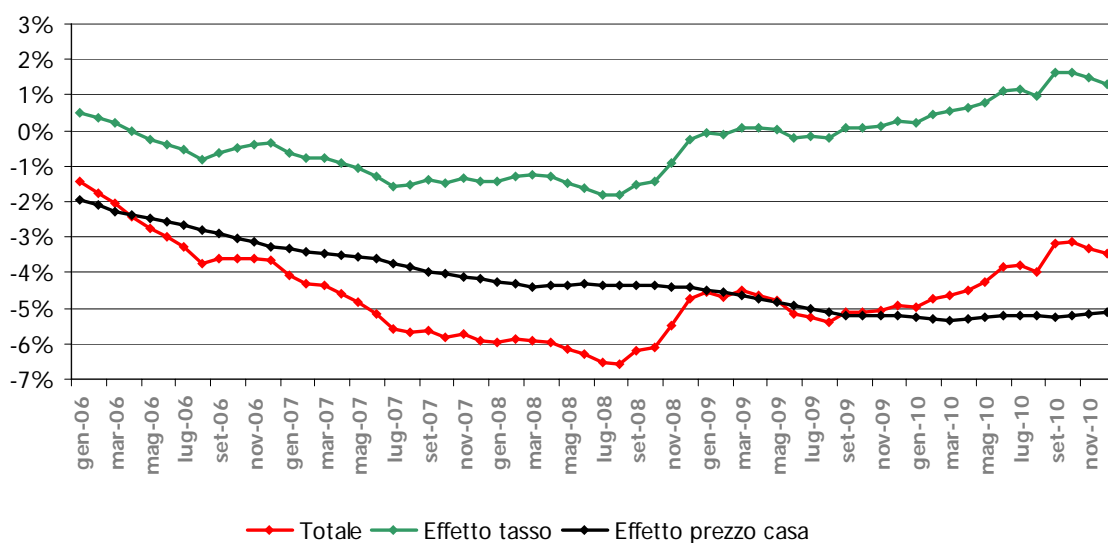
Precisato che si tratta di stime che potranno subire anche notevoli revisioni quando si renderanno disponibili ulteriori dati che possano arricchire il bagaglio informativo sui trend a più elevata frequenza, è da segnalare che se fino ad agosto del 2008 le condizioni di accessibilità all'acquisto di una casa continuavano a peggiorare in linea con il trend iniziato a fine del 2005, dopo quella data e fino a tutto ottobre del 2010 si notava un miglioramento per 3,4 punti percentuali. A partire da novembre del 2010 si nota una fase di riflessione dell'indice.

³¹ Ovviamente la profondità della banca dati, rende per ora i risultati altamente indicativi. Comunque la stima regressiva mostra un legame molto significativo tra le due variabili con un coefficiente di determinazione superiore all'80%.

Sulla base della metodologia di scomposizione delle variazioni dell'indice, introdotta in precedenza, possiamo inoltre calcolare come gran parte del merito di tale miglioramento e stabilizzazione vada alla dinamica del costo del credito (Figura 49).

Riferendosi al totale delle famiglie, tale componente ha mostrato una tendenza al miglioramento piuttosto continuo tra l'agosto del 2008 e l'ottobre del 2010, contribuendo al miglioramento dell'indice generale per 3,5 punti percentuali, che rappresenta la totalità del miglioramento complessivo. All'opposto, la componente relativa al prezzo della casa ha continuato a spingere verso il basso le condizioni di accessibilità (per 9 decimi di punto nello stesso arco temporale), in quanto alla lieve riduzione del prezzo medio delle case è corrisposta una ben più significativa riduzione del reddito medio delle famiglie.

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



*Nota: in ogni periodo il grafico misura il contributo dell'effetto tasso e dell'effetto prezzo casa alla variazione dell'indice rispetto al gennaio 2006.
Fonte: elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia.*

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa Conclusioni

In questo lavoro è stato presentato un indice di accessibilità al mercato delle abitazioni in Italia. La riflessione offerta vuole rappresentare un innovativo contributo di analisi che punta a consolidarsi nel tempo e supplire, ove possibile, ad una carenza informativa che si evidenzia nel settore: non risulta infatti che in Italia venga elaborato con sistematicità un *Affordability Index* facilmente reperibile, come avviene per esempio negli Stati Uniti. Utilizzando un approccio consolidato in letteratura, l'indice elaborato è stato prodotto incrociando dati estratti da diverse fonti informative: per i prezzi delle abitazioni ci siamo avvalsi delle statistiche elaborate semestralmente dall'Agenzia del Territorio nell'ambito dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare mentre per le altre informazioni abbiamo utilizzato dati di fonte Banca d'Italia e Istat.

Dalle nostre elaborazioni è risultato che nel periodo compreso tra il 2004 e il 2010 l'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie italiane si è sempre collocato su valori positivi, a significare che in media l'acquisto dell'abitazione resta accessibile. Tuttavia, le analisi effettuate hanno evidenziato molti aspetti importanti che qualificano il risultato di fondo appena evidenziato: attengono all'andamento dell'indice nel tempo, alla situazione di specifici segmenti di famiglie e di specifiche realtà territoriali, al diverso ruolo che giocano la componente finanziaria e la componente reale.

Per quel che attiene alla dinamica, le elaborazioni effettuate indicano una tendenziale riduzione dell'indice, che è passato, per il dato medio nazionale, dal 9,5% della prima parte del 2004 al 6% del secondo semestre del 2010. Nell'ultimo biennio tale tendenza avrebbe trovato un punto di inversione. Risultati piuttosto differenziati si registrano nelle diverse macroaree territoriali del paese: i dati più recenti evidenziano che l'indice di *Affordability* come da noi definito è pari al 6,5% nel Nord, allo 0,3% nel Centro e all'8,3% nel Sud. È importante notare come in media le condizioni di accessibilità delle famiglie meridionali risultino migliori di quelle vigenti nelle altre due ripartizioni, segno di come lo svantaggio reddituale sia più che compensato da più basse quotazioni immobiliari.

Ad aver contribuito in modo sostanziale a tale dinamica negativa è stata soprattutto la crescita dei prezzi delle abitazioni. Difatti, la variazione complessivamente registrata tra il primo semestre del 2004 e la seconda metà del 2009 dall'indice, pari a 3,5 punti percentuali è più che spiegata dall'"effetto prezzo" (cioè all'andamento del prezzo "relativo" delle abitazioni rispetto al reddito disponibile), mentre l'"effetto tasso" (d'interesse) ha avuto un'incidenza nel complesso positiva. A dicembre del 2010 il contributo dei tassi alla dinamica dell'indice risultava positiva per 1,4 punti percentuali; l'andamento dei tassi di interesse ha cioè migliorato la capacità delle famiglie di acquistare una casa. Di converso nella fase di rialzo dei tassi di interesse, quella che si è avuta tra la fine del 2006 e l'inizio del 2008, la componente finanziaria ha giocato un ruolo negativo di pari entità.

Utilizzando il dato sulla distribuzione dei redditi, ricavato dall'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia, è stato poi possibile estrarre dall'indice di *Affordability* l'informazione circa la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo dell'abitazione. Secondo le nostre stime, nel secondo semestre del 2010, il 51% delle famiglie italiane, cioè circa 13 milioni di nuclei, disponeva di un reddito sufficiente a poter sostenere i costi, reali e finanziari, connessi con l'acquisto di un'abitazione. Tale quota era pari al 62% nel primo semestre del 2004.

Dopo aver elaborato il nostro indicatore a frequenza semestrale, a riflesso della periodicità con cui si rendono disponibili le statistiche OMI sui prezzi delle case, ci siamo posti il problema di pervenire ad indicazioni a più elevata frequenza ed abbiamo utilizzato una procedura volta a calcolare un indice di accessibilità, per il solo dato nazionale, a frequenza mensile. Da tali elaborazioni è emerso che negli ultimi mesi la dinamica dell'indice di *Affordability* avrebbe mostrato segni di inversione della sua tendenza discendente. In particolare tra agosto del 2008 e l'ottobre del 2010 l'indice avrebbe mostrato un miglioramento per 3,4 punti percentuali. A guidare tale miglioramento è in via prioritaria la forte riduzione del costo del credito negli ultimi mesi: secondo la nostra scomposizione a questa componente va attribuito, infatti, per intero il merito del miglioramento intervenuto, mentre il prezzo relativo delle case avrebbe continuato a giocare a sfavore; inoltre si consideri che a partire da

settembre del 2009 e fino a dicembre del 2010 (ultimo dato disponibile) l'effetto tasso è risultato costantemente positivo.

I risultati delle nostre analisi hanno evidenti implicazioni di *policy* ed inducono a riflettere su quale siano le effettive connotazioni del problema dell'*housing affordability* in Italia. Almeno quattro considerazioni sono d'obbligo.

La prima: il combinato disposto di un relativamente elevato grado di possesso dell'abitazione di proprietà rispetto ad altri importanti paesi avanzati (intorno all'80% contro il 55% della Francia ed il 40% della Germania, secondo i dati dell'European Mortgage Federation) e un valore dell'indice che per l'insieme delle famiglie resta positivo fa sì che il problema si presenti, nella sua globalità, con caratteristiche non patologiche.

La seconda: si evidenzia una tendenziale riduzione di lungo periodo che assume connotati non rassicuranti per le famiglie nei grandi agglomerati urbani dove il relativo vantaggio di un reddito disponibile un po' più elevato viene più che contrastato dalle più alte quotazioni degli immobili.

La terza: la progressiva riduzione dell'indice è per massima parte imputabile all'andamento del reddito disponibile rispetto ai prezzi delle case, mentre la finanza non soltanto contribuisce marginalmente (e senza colpe dal momento che riflette prevalentemente gli impulsi di politica monetaria) ma in alcune fasi ha svolto un ruolo di controbilanciamento delle tendenze in atto.

La quarta, conseguente alle prime tre, riguarda il fatto che da quanto detto si evince che servono risposte di *policy* in termini sia generali che di politiche specifiche.

Per quanto riguarda la politica economica generale il tema della perdita di potere di acquisto dei redditi (in particolare da lavoro dipendente) è importante e richiede risposte che hanno a che fare con il rafforzamento delle capacità competitive del sistema Paese e non certo con meri incrementi salariali che se sganciati da una logica di incremento di produttività sarebbero effimeri e si tradurrebbero nel lungo periodo in una perdita piuttosto che in un guadagno in termini reali.

Per quanto attiene alle politiche mirate, esse possono includere politiche dei redditi più attente a sostenere soprattutto le tipologie di famiglie al presente più penalizzate; politiche di investimenti nell'edilizia agevolata e infine misure che possano facilitare l'accesso al credito mediante la costituzione di fondi di garanzia, campo nel quale vi sono già consolidate esperienze e varie forme di collaborazione tra istituzioni ed industria bancaria.

Affordability index: le famiglie italiane e l'acquisto della casa

Bibliografia

- Agenzia del Territorio (2007), "Rapporto sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni 2004-2006", Osservatorio sul Mercato Immobiliare.
- Agenzia del Territorio (2008), "Il mercato immobiliare nel primo semestre del 2008", Osservatorio sul Mercato Immobiliare.
- Agenzia del Territorio (2008), "Rapporto immobiliare 2008", Osservatorio sul Mercato Immobiliare.
- Banca d'Italia (2006), "Indagine sui bilanci delle famiglie italiane".
- Banca d'Italia (2008), "Indagine sui bilanci delle famiglie italiane".
- BCE (2008), "Bollettino Mensile", luglio.
- Cannari L. e I. Faiella (2008), "House Prices and Housing Wealth in Italy", in "Household Wealth in Italy", Banca d'Italia, p. 91-120.
- Cannari L., I. Faiella, G. Marchese e A. Neri (2008), "The Real Assets of Italian Households", in "Household Wealth in Italy", Banca d'Italia, p. 121-135.
- D'Alessio G. e R. Gambacorta (2007), "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Questioni di economia e finanza, Occasional papers, Banca d'Italia.
- Istat (2007), "Annuario statistico".
- Fisher L., H. Pollakowski, J. Zabel (2007), "Amenity-Based Housing Affordability Indexes" MIT Centre for Real Estate Working Paper.
- Ndubueze O. (2007), "Measuring Housing Affordability: A Composite Approach", Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.
- Poterba J. (2002) "Taxation and housing: old questions, new answers", American Economic Review 82, p. 237-242.
- Rossi P. (2008), "L'offerta di mutui alle famiglie: caratteristiche, evoluzione e differenze territoriali. I risultati di un'indagine campionaria" in Questioni di economia e finanza n. 13, Banca d'Italia.

Indice delle figure

Figura 1: Andamento del NTN (migliaia) 1985-2010.....	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2010 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN 2010 per classi demografiche di comuni.....	8
Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni.....	8
Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni	8
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani	9
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2010 nei comuni italiani e confronto con IMI 2006.....	10
Figura 10: Quote NTN 2010 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	13
Figura 11: Indice delle quotazioni OMI nazionale e per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	15
Figura 12: Indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni	16
Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale = 1)	17
Figura 14: Stima del fatturato totale 2007-2010 e variazione annua per aree geografiche	19
Figura 15: Quote fatturato 2010 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	19
Figura 16: Quote fatturato per classi demografiche dei comuni	20
Figura 17: Quote NTN 2010 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche.....	21
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	23
Figura 19: Quote NTN IP 2010 per aree geografiche.....	24
Figura 20: Quote NTN IP 2010 per classi demografiche di comuni	24
Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2010 su NTN persone fisiche nei comuni italiani.....	25
Figura 22: Quote NTN IP 2010 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi.....	28
Figura 23: Quote NTN IP 2010 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni	28
Figura 24: Quote capitale erogato nel 2010 per aree geografiche	30
Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	30
Figura 26: Capitale (migliaia di €) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	31
Figura 27: Quote capitale erogato nel 2010 per classi demografiche dei comuni	32
Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	34
Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche.....	34
Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	34
Figura 31: Quota NTN per le principali città e relative province.....	36
Figura 32: Indice NTN principali città e relative province	36
Figura 33: Quote NTN 2010 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni.....	38
Figura 34: Quote NTN IP 2010 per le principali città e resto provincia	40
Figura 35: Quote NTN IP 2010 principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	41
Figura 36: Quote capitale erogato 2010 per le principali città e resto provincia.....	42
Figura 37: Indice OMI dei prezzi delle abitazioni (2004.1=100)	51
Figura 38: Prezzo medio delle abitazioni (in euro).....	52
Figura 39: Quotazioni immobiliari (valori a mq in euro)	53
Figura 40: Tasso sui mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a 10 anni (%).....	54
Figura 41: Reddito disponibile medio per famiglia (euro).....	56
Figura 42: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile.....	57
Figura 43: Indice di <i>Affordability</i> per il totale delle famiglie italiane.....	58
Figura 44: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile.....	59
Figura 45: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>Affordability</i> (Totale famiglie).....	60
Figura 46: Indice di <i>Affordability</i> (Famiglie che vivono nelle grandi città)	61
Figura 47: Relazione tra prezzi dell'abitazione OMI e l'indice dei prezzi al consumo Istat sugli affitti.....	62
Figura 48: Indice di <i>Affordability</i> su base mensile	63
Figura 49: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>Affordability</i> (Totale famiglie).....	64

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	7
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area geografica.....	11
Tabella 4: NTN e variazione annua NTN per classi dimensionali delle abitazioni per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	12
Tabella 5: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni.....	13
Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	14
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	16
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	18
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	20
Tabella 10: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche.....	21
Tabella 11: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	22
Tabella 12: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	24
Tabella 13: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	26
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	27
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area geografica.....	27
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	28
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	28
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	29
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	32
Tabella 20: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	33
Tabella 21: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	35
Tabella 22: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	37
Tabella 23: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2010 (stima).....	37
Tabella 24: Stima del 'fatturato' totale e medio per unità e variazione annua principali città.....	38
Tabella 25: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	39
Tabella 26: Distribuzione NTN IP e variazione annua per classi dimensionali delle abitazioni.....	40
Tabella 27: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	42
Tabella 28: Reddito disponibile medio (in euro).....	56