



RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

Il settore residenziale

data di pubblicazione: 21 maggio 2020
periodo di riferimento: anno 2019



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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

Il settore residenziale

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

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

Hanno collaborato: **Erika Ghiraldo, Isidora Barbaccia, Irene Cesarano, Filippo Lucchese, Saverio Serafini, Alessandro Tinelli.**

data di pubblicazione: **21 maggio 2020**

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

Indice

Presentazione	1
1. Le compravendite	2
1.1 I volumi	4
1.2 Le dimensioni	12
1.3 Il fatturato	18
1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali	22
1.5 Le pertinenze.....	25
1.6 La nuda proprietà	26
2. I mutui ipotecari	28
2.1 I volumi	28
2.2 Le dimensioni	33
2.3 I capitali erogati.....	36
2.4 Tasso medio e durata	41
3. Dati regionali	43
3.1 Le compravendite.....	43
3.2 I mutui ipotecari	47
4. Le principali città	52
4.1 Le compravendite.....	52
4.2 I mutui ipotecari	58
5. Le locazioni	60
Indice delle figure	71
Indice delle tabelle	71

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2020 dedicato al settore residenziale, approfondisce come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato registratisi nell'anno precedente. Questo Rapporto, tuttavia, è contraddistinto da una temporanea e non voluta novità, indotta dalle condizioni di lavoro generate dalla pandemia del COVID-19, che non hanno consentito di coordinarsi per tempo con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) per inserire, come accade ormai da vari anni, l'analisi dell'indice di *affordability* elaborato dall'ABI, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie. In questo Rapporto, dunque, è assente tale analisi.

Nel Rapporto, pertanto, si analizzano e approfondiscono i principali dati del mercato delle abitazioni in Italia nel 2019 desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹, anche per adempiere al ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016².

Il Rapporto si articola nei consueti seguenti capitoli:

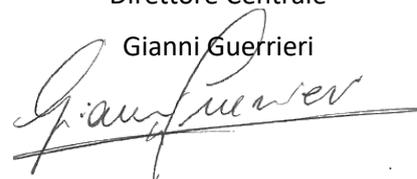
- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui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

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "*Le statistiche regionali*", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 19 giugno 2020.

La pubblicazione di questo Rapporto e i suoi contenuti riguardano un anno, il 2019, che segnerà sul mercato residenziale un passaggio di fase, dopo circa 6 anni di ripresa. Con il 2020 l'economia e la società, a livello internazionale, stanno infatti subendo la cesura indotta dalla pandemia del Covid-19. Gli scenari che si prospettano sul mercato residenziale sono incerti dipendendo da numerose variabili il cui andamento allo stato è aleatorio. È sicuro, però, che il blocco delle attività tra marzo e maggio di quest'anno ha procurato una flessione delle compravendite e il recupero nel corso dell'anno è realisticamente difficile.

Direttore Centrale

Gianni Guerrieri



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

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

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

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

1. Le compravendite

Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute (NTN). Il consuntivo si chiude (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) con oltre 603 mila compravendite. Ciò significa un livello superiore a quello del 2009 (circa 585 mila NTN). L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%.

È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%.

Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita. Infatti, come si osserva nella tabella 1, ad un inizio sfolgorante, soprattutto nel Centro-Nord, che registra tassi tendenziali di crescita a due cifre, segue nel II trimestre un rallentamento della crescita, attorno al 4% a livello nazionale, che torna ad accelerare nel III trimestre 2019 ma solo al Nord in misura più significativa, per poi rallentare in modo netto nel IV trimestre 2019 (a livello nazionale si registra solo un +0,6%), contraddistinto da un rallentamento generalizzato, ma soprattutto da una marcata riduzione al Centro (-3,3%). Peraltro, la tenuta in segno positivo della crescita nel IV trimestre 2019 si è avuta grazie al tasso di crescita tendenziale registrato nei comuni non capoluogo (che mostrano un +1,4% rispetto alla riduzione di -0,8% dei comuni capoluogo). Complessivamente tra il 2019 ed il 2018 nei comuni non capoluogo si osserva un tasso di crescita annuo superiore (+4,5%) rispetto a quelli capoluogo (+3,6%).

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2019

Area, capoluoghi e non capoluoghi	I_2019	II_2019	III_2019	IV_2019	2019
Nord Ovest	9,6%	3,8%	6,8%	1,6%	5,1%
Nord Est	11,7%	3,8%	5,7%	2,2%	5,4%
Centro	10,6%	4,2%	3,0%	-3,3%	3,2%
Sud	4,6%	2,8%	3,8%	2,0%	3,2%
Isole	3,2%	4,3%	2,0%	-0,1%	2,3%
Capoluoghi	8,7%	2,2%	5,8%	-0,8%	3,6%
Non Capoluoghi	8,8%	4,6%	4,4%	1,4%	4,5%
Italia	8,7%	3,8%	4,9%	0,6%	4,2%

La situazione di rallentamento del IV trimestre nel mercato residenziale è probabilmente correlata, da un lato, all'insieme di indicatori non positivi dell'economia che si è in generale osservato nel IV trimestre del 2019 (per esempio il PIL si è ridotto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto trimestre del 2018); dall'altro, anche dal timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda. Infatti, secondo l'ISTAT, sia nel III che nel IV trimestre 2019, si è avuta una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4% e +0,3%, dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'*Estremistan*, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere.

È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si generano per la voglia

di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno (i dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle entrate sul I trimestre 2020 saranno disponibili il 5 giugno, come da Calendario pubblicato) e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. L'azione di Governo, al riguardo, sta producendo interventi di vasta portata dal punto di vista finanziario. Ma oltre alla necessaria e doverosa azione di tenuta e rilancio del sistema economico e dei redditi delle famiglie, una riflessione e un'azione innovativa di medio-lungo periodo anche sull'*abitare* si ritiene altrettanto necessaria.

1.1 I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁴, è risultato, nel 2019, pari a 603.541 NTN con un incremento del 4,2% su base annua, continuando così il trend positivo registrato a partire dal 2014.

Il tasso di crescita più significativo si è registrato nell'area del Nord (Nord Est +5,4%, Nord Ovest +5,1%), che rappresentano ben oltre la metà del mercato nazionale (Tabella 2).

L'espansione più consistente si è riscontrata nei comuni minori (+4,5% in termini aggregati), con rapporti di forza tra le varie aree territoriali analoghi rispetto a quelli generali; anche le dinamiche per i dati dei comuni capoluogo ricalcano quelle generali, ma è il Nord Ovest a presentare il tasso di crescita più elevato (+5,2%).

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare) che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore aumenta da 1,69% del 2018 a 1,76% del 2019 (ossia 1,76 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma la maggiore intensità del mercato delle aree settentrionali del Paese, che presentano un valore dell'IMI simile tra Nord Est e Nord Ovest e di gran lunga superiore alla media nazionale (i valori del Nord viaggiano sul 2,14%-2,15%). La dinamicità maggiore in assoluto è rappresentata dai capoluoghi in generale (IMI pari a 2,23%) e da quelli del Nord Ovest in particolare, con un IMI del 2,67%. Per contro l'intensità minore si riscontra nelle Isole (IMI pari a 1,23% e, in quest'area, nei comuni non capoluoghi l'IMI è pari 1,08%)

L'andamento del ciclo residenziale nell'ultimo quindicennio è riportato in Figura 2, dove sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento) anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che recupera, in termini di numero indice 26,5 punti percentuali a livello nazionale. La nuova ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi (incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 dei comuni non capoluogo) e nel Nord Est (incremento di quasi 40 punti), specie nei suoi capoluoghi.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che, come si è accennato, si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

Come nelle precedenti due edizioni del presente Rapporto, in luogo delle tradizionali classi demografiche, i comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene⁵.

L'andamento del mercato, distinto in tali aggregazioni (Tabella 3), mostra come nel 2019 la sola fascia che presenta una crescita molto inferiore alla media nazionale (4,2%) è la taglia XL (1,1%); va segnalato che quasi

⁴ La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per gli approfondimenti si rinvia alla nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

⁵ Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2018 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo. Maggiori dettagli sui criteri adottati sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

il 90% dei comuni (6.756) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato nazionale complessivo. Il tasso di crescita che si è registrato nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, hanno segnato un +4,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,31%) alla XXL (2,63%); nel 2019 il maggiore incremento si riscontra nelle taglie grandi (+0,10 la L, +0,10 la XXL).

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 4) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico (S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica negli ultimi 15 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.756 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori. Nel 2019 la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2019 (Figura 6) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono circa 5.400 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 114 comuni con nessuna compravendita nel 2019) e solo 153 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

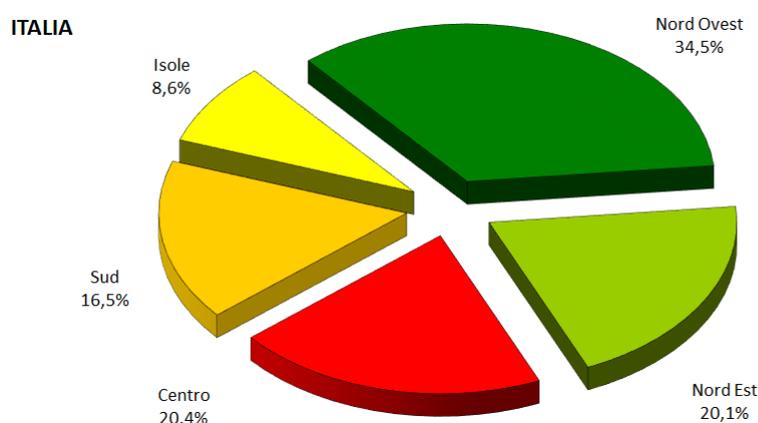
Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2019 dalla quale risulta che sono solo 185 i comuni con un IMI superiore al 3%, in aumento rispetto al 2018; 1.201 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord, e quasi 6.200 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.



Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN per Area	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Nord Ovest	208.259	5,1%	34,5%	2,15%	0,10
Nord Est	121.137	5,4%	20,1%	2,14%	0,11
Centro	122.994	3,2%	20,4%	1,84%	0,05
Sud	99.544	3,2%	16,5%	1,24%	0,04
Isole	51.607	2,3%	8,6%	1,23%	0,03
ITALIA	603.541	4,2%	100,0%	1,76%	0,07
Capoluoghi	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN per Area	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Nord Ovest	66.191	5,2%	32,3%	2,67%	0,13
Nord Est	38.080	4,7%	18,6%	2,48%	0,11
Centro	56.749	2,0%	27,7%	2,20%	0,04
Sud	26.086	2,5%	12,7%	1,70%	0,04
Isole	17.618	1,7%	8,6%	1,66%	0,03
ITALIA	204.724	3,6%	100,0%	2,23%	0,07
Non Capoluoghi	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN per Area	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Nord Ovest	142.068	5,0%	35,6%	1,97%	0,09
Nord Est	83.057	5,8%	20,8%	2,01%	0,11
Centro	66.246	4,2%	16,6%	1,62%	0,06
Sud	73.457	3,5%	18,4%	1,13%	0,04
Isole	33.989	2,6%	8,5%	1,08%	0,03
ITALIA	398.817	4,5%	100,0%	1,59%	0,07

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



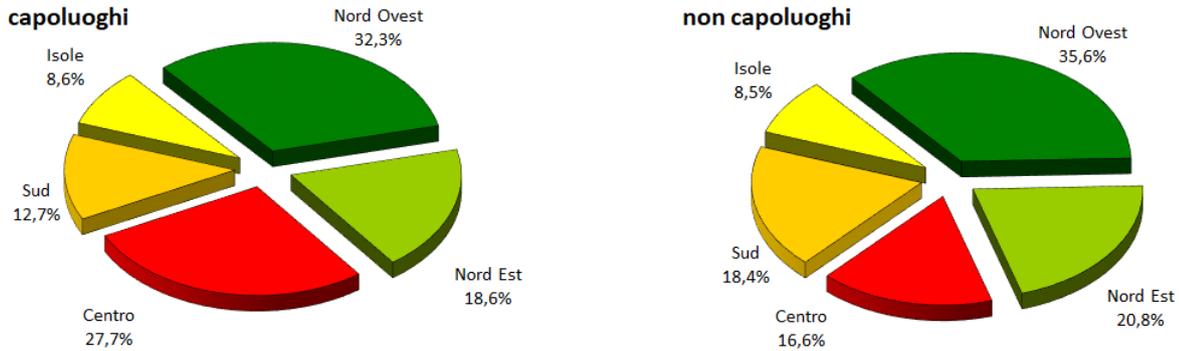


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

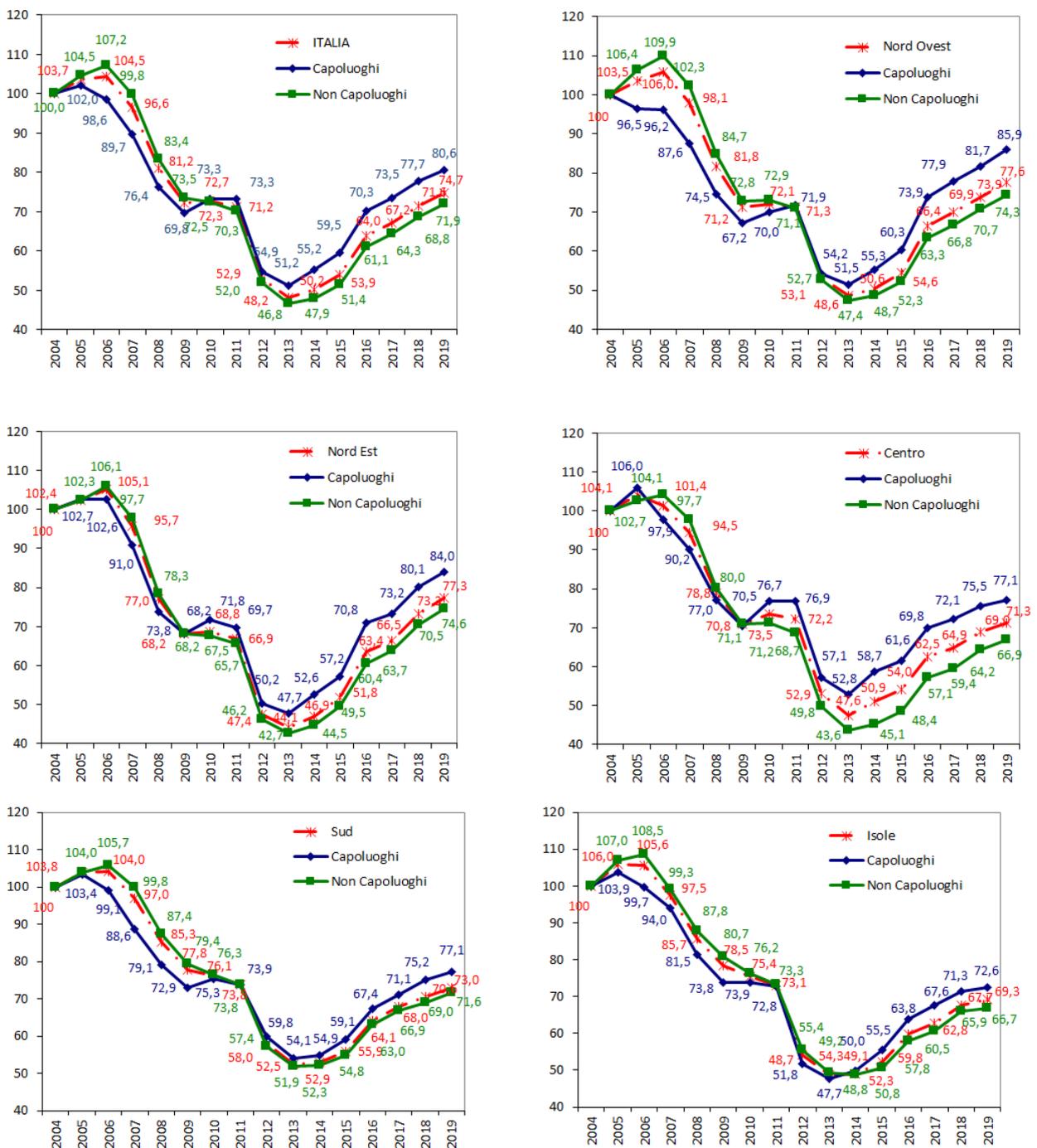


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

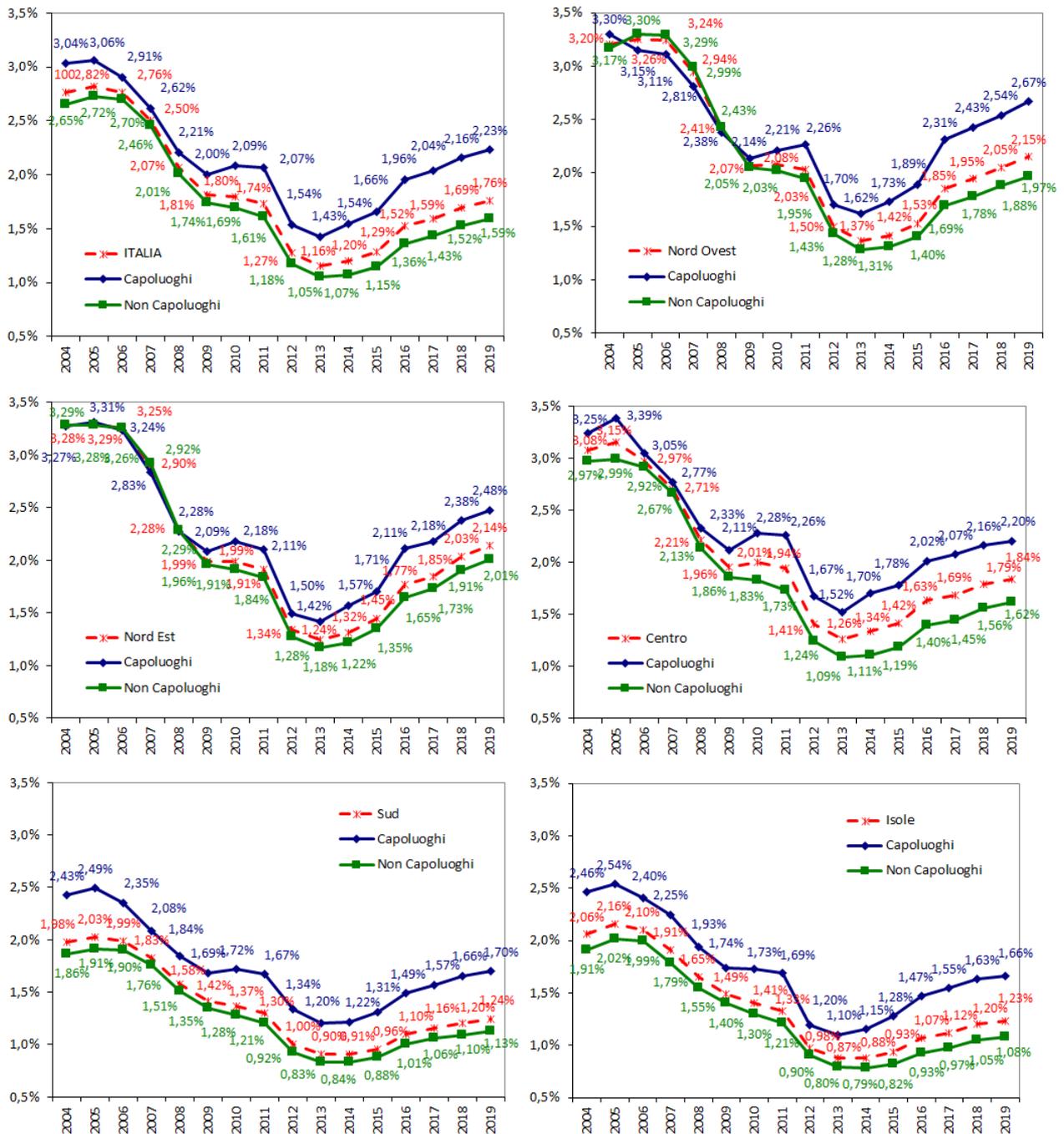


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN per taglie	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
S	6.756	199.318	4,7%	33,0%	1,31%	0,05
M	537	109.822	4,3%	18,2%	1,91%	0,07
L	256	168.039	4,8%	27,8%	2,10%	0,10
XL	13	67.378	1,1%	11,2%	2,27%	0,02
XXL	2	58.984	4,1%	9,8%	2,63%	0,10
Totale	7.564	603.541	4,2%	100,0%	1,76%	0,07

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

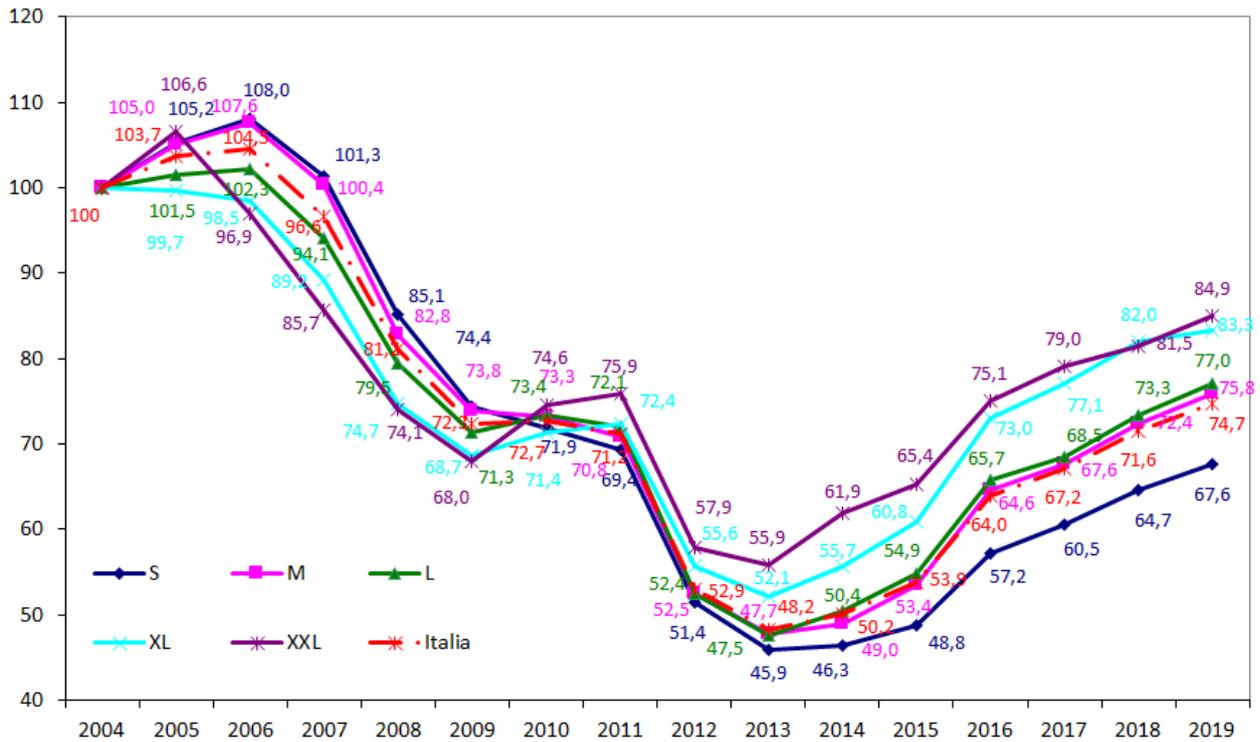


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

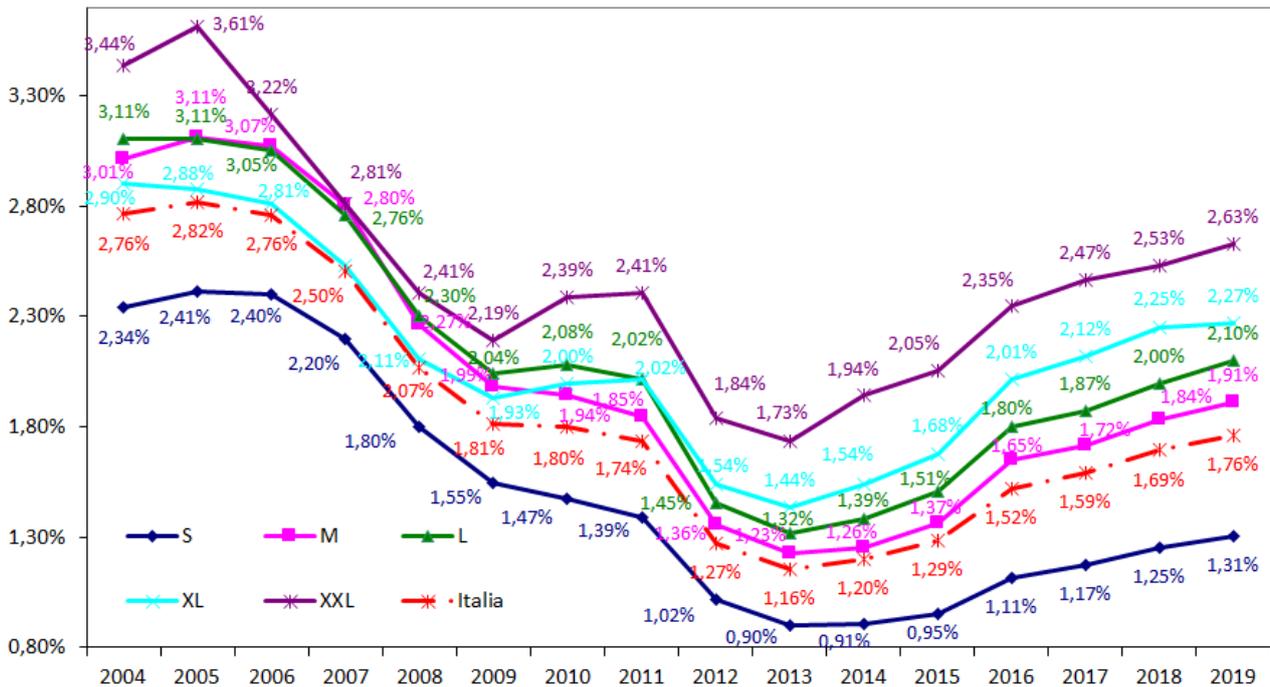


Figura 6: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani

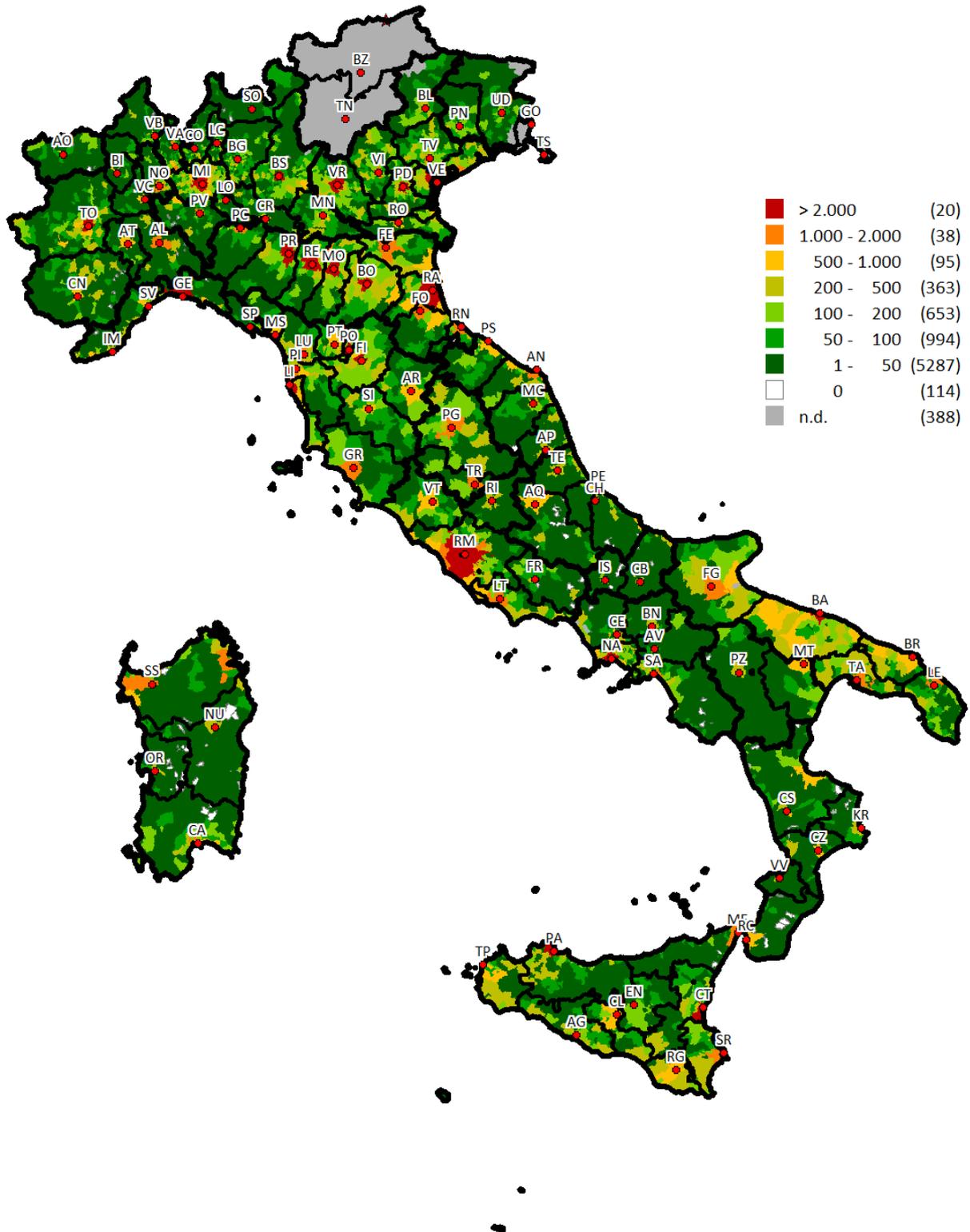
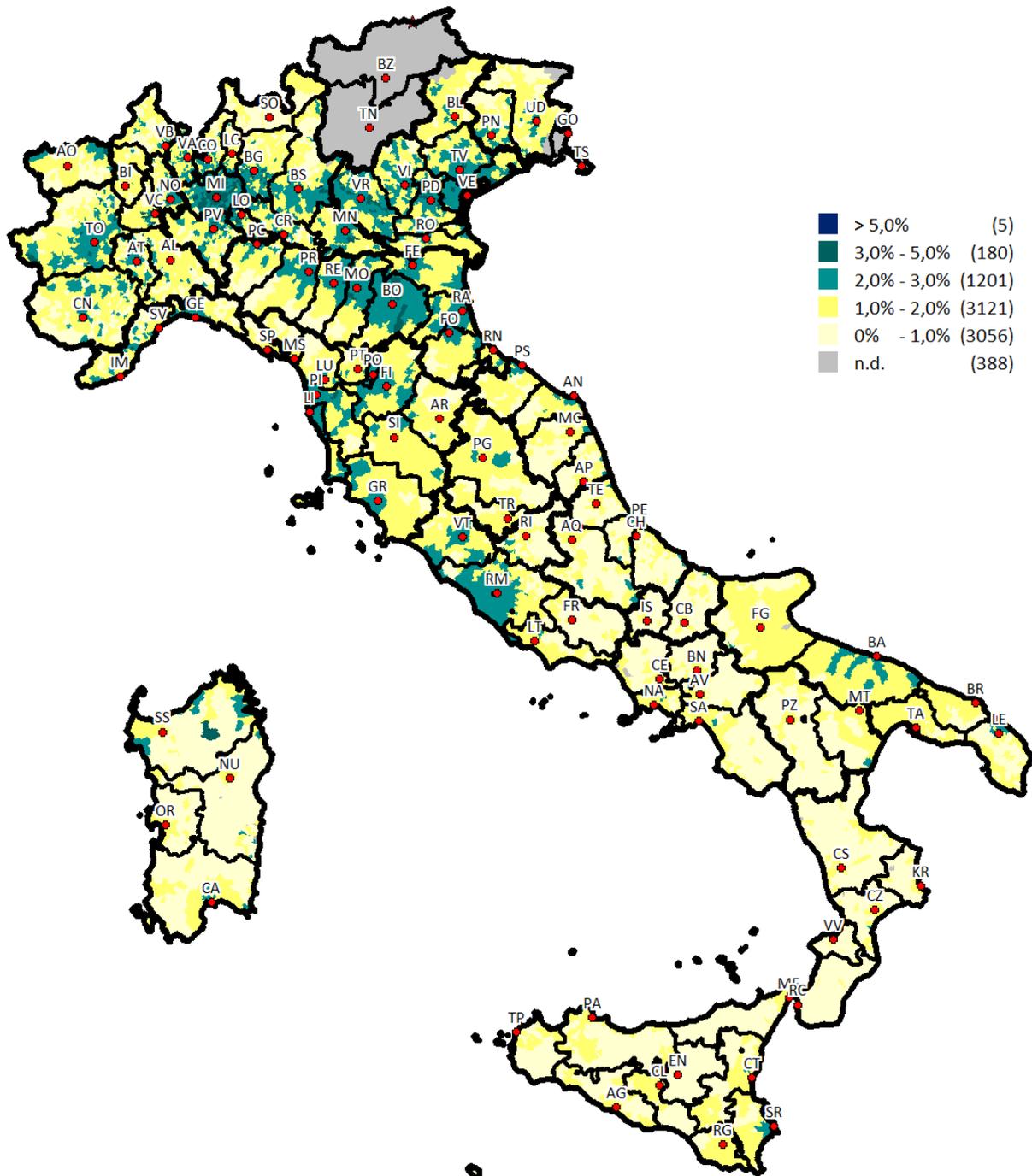


Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2019 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche non dissimili da quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati (+4,4%), sia per aree: sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 64 milioni di metri quadrati⁶, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,2 m² (Tabella 4), leggermente maggiore rispetto a quella del 2018 (+0,2 m²).

Al Nord Ovest, dove la superficie media è in assoluto più bassa rispetto alle altre aree (101,6 m²), si ha l'unico dato negativo in termini di differenza di superficie media (-0,1 m²), mentre nel Nord Est si riscontra la superficie media compravenduta più elevata, pari a 114,4m², ma l'incremento maggiore rispetto al 2018 (+1,2 m²) si riscontra nelle Isole.

La suddivisione tra comuni non capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente superiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m², stabile rispetto al 2018; quella con il valore più alto si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est 119,8 m².

In Tabella 4 è riportata la distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² fino a 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² fino a 145 m², oltre 145 m²), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto in assoluto, anche nel 2019, sia stato quello compreso tra 50 m² e 85 m², oltre 185 mila NTN, mentre circa 164 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m². Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si possono osservare due situazioni differenti: una minore variabilità della quota di compravendite tra le classi dimensionali superiori ai 50 m² al Sud e nelle Isole; una prevalenza di compravendite tra le classi 50 m² e 85 m² e tra 85 m² e 115 m² rispetto alle altre classi di superficie al centro-Nord. Da notare, nel dato riferito ai non capoluoghi, che nel Nord-Est il numero di compravendite per classe di superficie superiore a 145 m² ha raggiunto i livelli delle due classi con maggiore NTN già citate, con circa 20.800 NTN.

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, la Tabella 6 mostra una crescita più evidente delle compravendite di abitazioni nelle due classi dimensionali estreme, con tassi superiori al 5,7%, e, riferita ai soli non capoluoghi, la variazione raggiunge oltre il 6,2% nelle stesse classi. Le dinamiche mostrano prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo, in termini di variazione assoluta, ma in entrambi i casi, il tasso di crescita maggiore si è registrato nelle due classi dimensionali estreme. La variazione più bassa (-2,2%) per gli immobili da 50 m² a 85 m², si registra per le Isole in corrispondenza dei capoluoghi; la più elevata (+8,9%) si riscontra nel Nord Ovest, per i comuni minori, per la classe di immobili con superficie inferiore a 50 m².

La Tabella 7 propone la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni trasferite nel 2019. Anche in termini relativi il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m² (2,16%), in termini aggregati, mentre nei comuni capoluogo si riscontra un IMI più elevato nella classe di immobili inferiori a 50 m² (2,71%), soprattutto per il contributo importante delle aree settentrionali (con il 3,38% del Nord Ovest e il 3,09% del Nord Est). L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

⁶ Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota-metodologica>

Tabella 4: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Superficie 2019 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2018/19	Differenza sup. media 2018/19 m ²
Nord Ovest	21.165.913	101,6	33,0%	4,9%	-0,1
Nord Est	13.854.533	114,4	21,6%	6,2%	0,8
Centro	12.917.735	105,0	20,2%	3,3%	0,1
Sud	10.566.269	106,1	16,5%	3,2%	0,0
Isole	5.573.295	108,0	8,7%	3,4%	1,2
ITALIA	64.077.745	106,2	100,0%	4,4%	0,2
Capoluoghi	Superficie 2019 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2018/19	Differenza sup. media 2018/19 m ²
Nord Ovest	5.942.770	89,8	29,5%	5,2%	0,0
Nord Est	3.904.303	102,5	19,4%	4,4%	-0,4
Centro	5.628.973	99,2	28,0%	1,7%	-0,3
Sud	2.755.750	105,6	13,7%	2,6%	0,0
Isole	1.902.771	108,0	9,5%	3,2%	1,6
ITALIA	20.134.567	98,3	100,0%	3,5%	-0,1
Non Capoluoghi	Superficie 2019 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2018/19	Differenza sup. media 2018/19 m ²
Nord Ovest	15.223.143	107,2	34,6%	4,8%	-0,2
Nord Est	9.950.230	119,8	22,6%	6,9%	1,3
Centro	7.288.762	110,0	16,6%	4,5%	0,4
Sud	7.810.519	106,3	17,8%	3,4%	-0,1
Isole	3.670.525	108,0	8,4%	3,5%	1,0
ITALIA	43.943.179	110,2	100,0%	4,9%	0,4

Tabella 5: NTN 2019 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	20.920	72.973	55.805	27.348	31.213	208.259
Nord Est	7.810	33.386	34.412	19.578	25.951	121.137
Centro	10.258	40.485	34.248	18.987	19.017	122.994
Sud	10.904	25.187	27.018	20.030	16.405	99.544
Isole	5.468	13.394	12.764	10.447	9.534	51.607
Italia	55.359	185.425	164.247	96.390	102.120	603.541
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	9.397	26.845	16.783	7.161	6.004	66.191
Nord Est	3.301	11.859	12.162	5.622	5.136	38.080
Centro	4.906	20.491	16.391	8.102	6.859	56.749
Sud	2.443	6.497	7.664	5.564	3.919	26.086
Isole	1.715	4.243	4.646	4.012	3.002	17.618
Italia	21.761	69.936	57.646	30.461	24.920	204.724
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	11.523	46.128	39.022	20.186	25.209	142.068
Nord Est	4.509	21.527	22.250	13.956	20.815	83.057
Centro	5.352	19.994	17.857	10.885	12.158	66.246
Sud	8.461	18.690	19.354	14.466	12.486	73.457
Isole	3.752	9.151	8.118	6.435	6.532	33.989
Italia	33.597	115.490	106.601	65.929	77.200	398.817

Figura 8: Quote NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

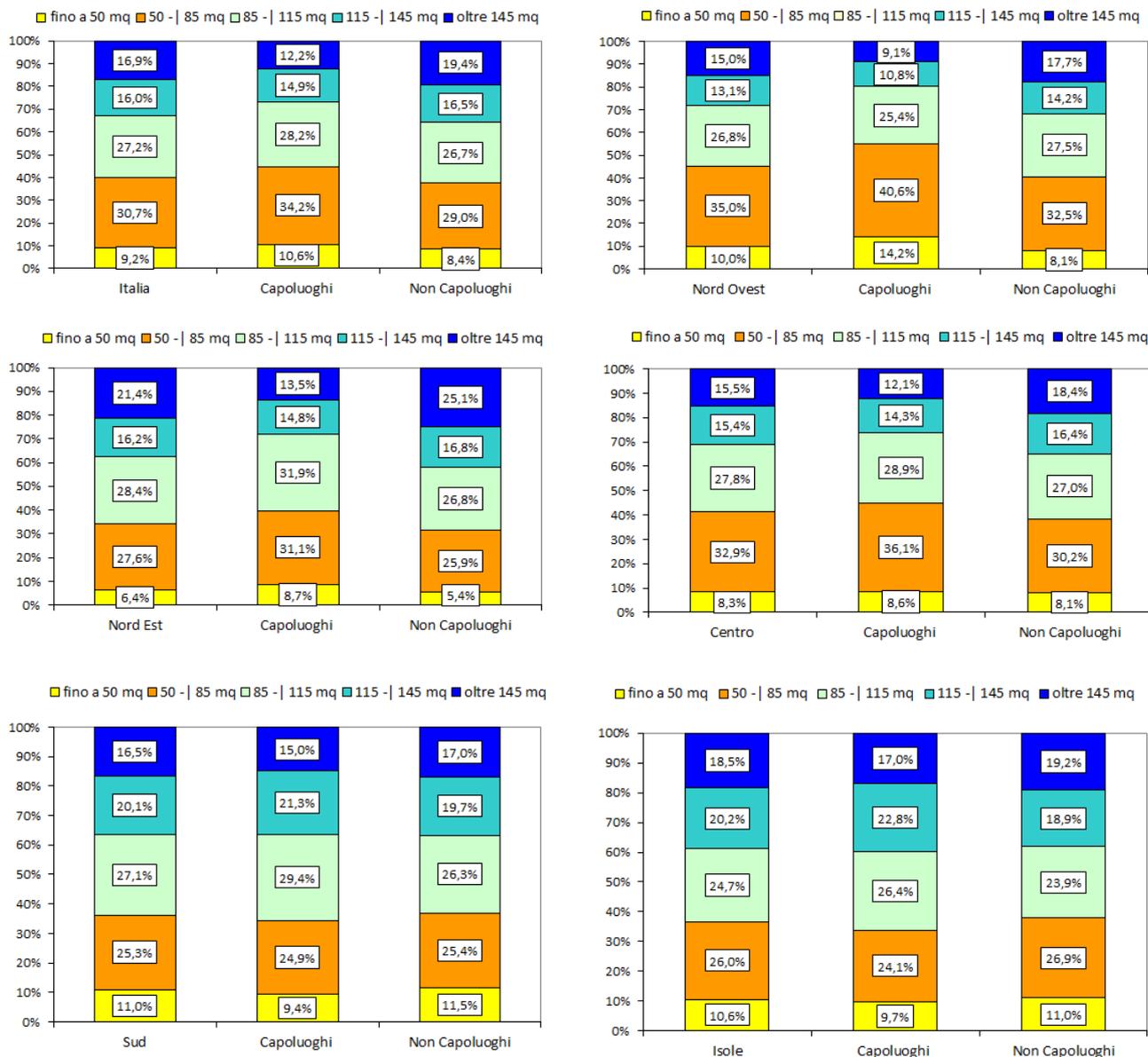


Tabella 6: Variazione NTN 2018/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

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

Tabella 7: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,45%	2,53%	2,17%	1,91%	1,60%	2,15%
Nord Est	2,41%	2,57%	2,43%	2,02%	1,57%	2,14%
Centro	2,11%	2,31%	1,93%	1,59%	1,30%	1,84%
Sud	1,08%	1,47%	1,47%	1,23%	0,90%	1,24%
Isole	1,12%	1,44%	1,36%	1,22%	0,97%	1,23%
Italia	1,75%	2,16%	1,93%	1,58%	1,30%	1,76%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,38%	2,93%	2,46%	2,27%	2,08%	2,67%
Nord Est	3,09%	2,76%	2,61%	2,19%	1,86%	2,48%
Centro	2,70%	2,65%	2,17%	1,82%	1,63%	2,20%
Sud	1,70%	1,96%	1,86%	1,59%	1,30%	1,70%
Isole	1,82%	1,86%	1,72%	1,56%	1,40%	1,66%
Italia	2,71%	2,61%	2,23%	1,88%	1,66%	2,23%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,00%	2,34%	2,07%	1,81%	1,52%	1,97%
Nord Est	2,07%	2,48%	2,35%	1,96%	1,51%	2,01%
Centro	1,76%	2,04%	1,75%	1,45%	1,17%	1,62%
Sud	0,98%	1,35%	1,36%	1,13%	0,82%	1,13%
Isole	0,95%	1,30%	1,21%	1,07%	0,84%	1,08%
Italia	1,42%	1,95%	1,79%	1,48%	1,21%	1,59%

1.3 Il fatturato

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.

La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale (che denominiamo in breve “fatturato”), è ottenuto come somma dei prodotti ottenuti, per ogni comune per ciascun semestre, moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute (STN) per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Evidentemente, adottando tali criteri, si ottiene una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2019 (Tabella 8).

I dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato del fatturato complessivo rispetto al 2018 (dato aggregato +3,5%), con la sola eccezione dei comuni capoluogo del centro (-0,8%); dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta, con l'eccezione di incrementi rilevati per i comuni capoluogo di Nord Ovest (+1.581 euro) e Isole (+272 euro), e per i comuni minori del Nord Est (+729 euro). Il motivo di questi andamenti dipende da un lato dalla crescita delle superfici compravendute (+4,4% CFR. Tabella 3) legata all'aumento del numero di abitazioni acquistate che spinge all'aumento del fatturato, dall'altro ad una riduzione dei prezzi per unità di superficie più che proporzionale alla riduzione della superficie media che spinge ad una riduzione del fatturato per unità abitativa.

La stima complessiva del fatturato 2019 è pari a 97,5 miliardi di euro, 55,7 dei quali (oltre il 57%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +5,4%; i tassi più bassi si sono avuti al Centro (+0,9%) e nelle Isole (+1,9%).

In termini di fatturato medio (per unità abitativa), invece, continua a prevalere il Centro (circa 194.000 euro), per quanto si sia registrata proprio in questa area nuovamente la maggiore compressione rispetto all'anno precedente (-4.450 euro); le altre aree, pur registrando, come detto, un segno negativo, hanno tuttavia avuto cali del fatturato medio inferiori o simili al dato medio nazionale (-1.108 euro).

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e comuni non capoluogo, si segnalano differenze significative rispetto agli andamenti di carattere generale fin qui descritti; va, ad esempio, rilevato per il Nord Est una crescita maggiormente concentrata nei comuni minori, con un incremento del fatturato medio corrispondente, e una situazione del tutto opposta per il Nord Ovest. Il tasso di crescita dei volumi di fatturato è maggiore nei comuni minori in termini aggregati (+4,1%, rispetto al 2,6% dei comuni capoluoghi), ma il fatturato medio è ovviamente su livelli superiori per i comuni capoluogo (circa 204 mila euro contro 139 mila euro). Nord Ovest e Centro presentano lo stesso fatturato medio in corrispondenza dei comuni capoluogo (circa 230 mila euro), ma per il Centro il dato risulta in decremento (-6.684 euro), mentre è in crescita per il Nord Ovest (+1.581 euro).

Nei grafici di Figura 10 sono riportati l'andamento dal 2004 dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo, nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni (Figura 11). È evidente come la dinamica del valore di scambio sia fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con la serie del “fatturato” accentuata al rialzo o al ribasso per effetto dell'andamento dei prezzi.

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per taglie di mercato dei comuni (Tabella 9), infine, è più elevato, come prevedibile, al crescere della taglia di mercato, passando dai circa 120 mila euro spesi in media nel 2019 per acquistare una casa nel mercato S, 61 euro in meno rispetto al 2018, ai circa 283 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in calo di circa 2.500 euro rispetto all'anno precedente.

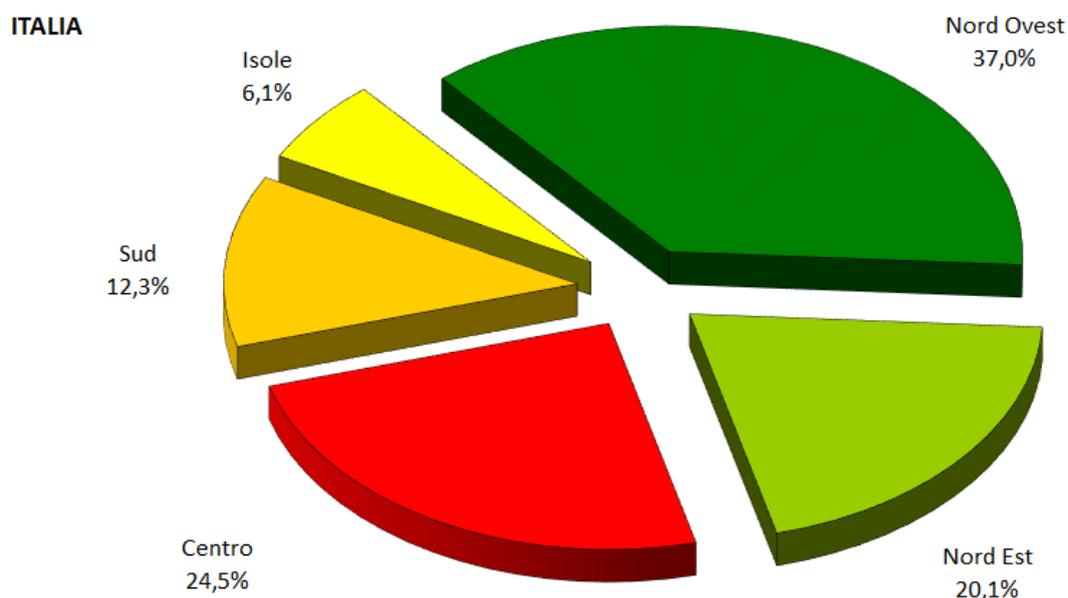
Al contrario, i tassi di crescita dei relativi volumi di fatturato mostrano un andamento opposto, passando dal +4,7% della taglia “inferiore” (S) al +0,5% della taglia XL (13 grandi comuni).



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

Anno 2019 Area	Stima fatturato 2019 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Nord Ovest	36,1	173.492	37,0%	5,0%	-130
Nord Est	19,6	161.872	20,1%	5,4%	-108
Centro	23,9	194.122	24,5%	0,9%	-4.450
Sud	12,0	120.456	12,3%	2,2%	-1.174
Isole	5,9	115.045	6,1%	1,9%	-423
ITALIA	97,5	161.619	100,0%	3,5%	-1.108
Capoluogo	Stima fatturato 2019 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Nord Ovest	15,2	229.485	36,3%	5,9%	1.581
Nord Est	7,2	188.618	17,1%	3,8%	-1.661
Centro	13,1	230.480	31,2%	-0,8%	-6.684
Sud	4,2	159.112	9,9%	0,8%	-2.800
Isole	2,3	130.341	5,5%	1,9%	272
ITALIA	41,9	204.660	100,0%	2,6%	-1.860
Non Capoluogo	Stima fatturato 2019 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Nord Ovest	20,9	147.405	37,6%	4,3%	-969
Nord Est	12,4	149.610	22,3%	6,3%	729
Centro	10,8	162.976	19,4%	3,0%	-1.852
Sud	7,8	106.729	14,1%	3,0%	-462
Isole	3,6	107.116	6,5%	1,9%	-718
ITALIA	55,6	139.525	100,0%	4,1%	-515

Figura 9: Quote fatturato 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



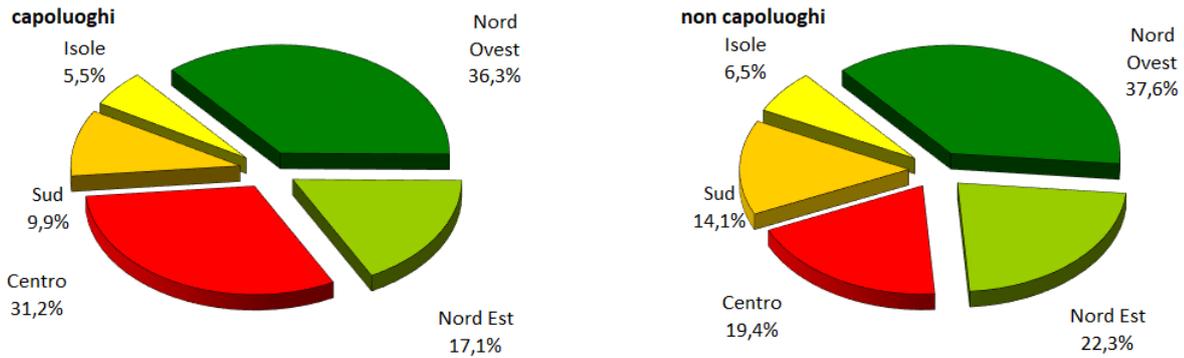


Figura 10: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

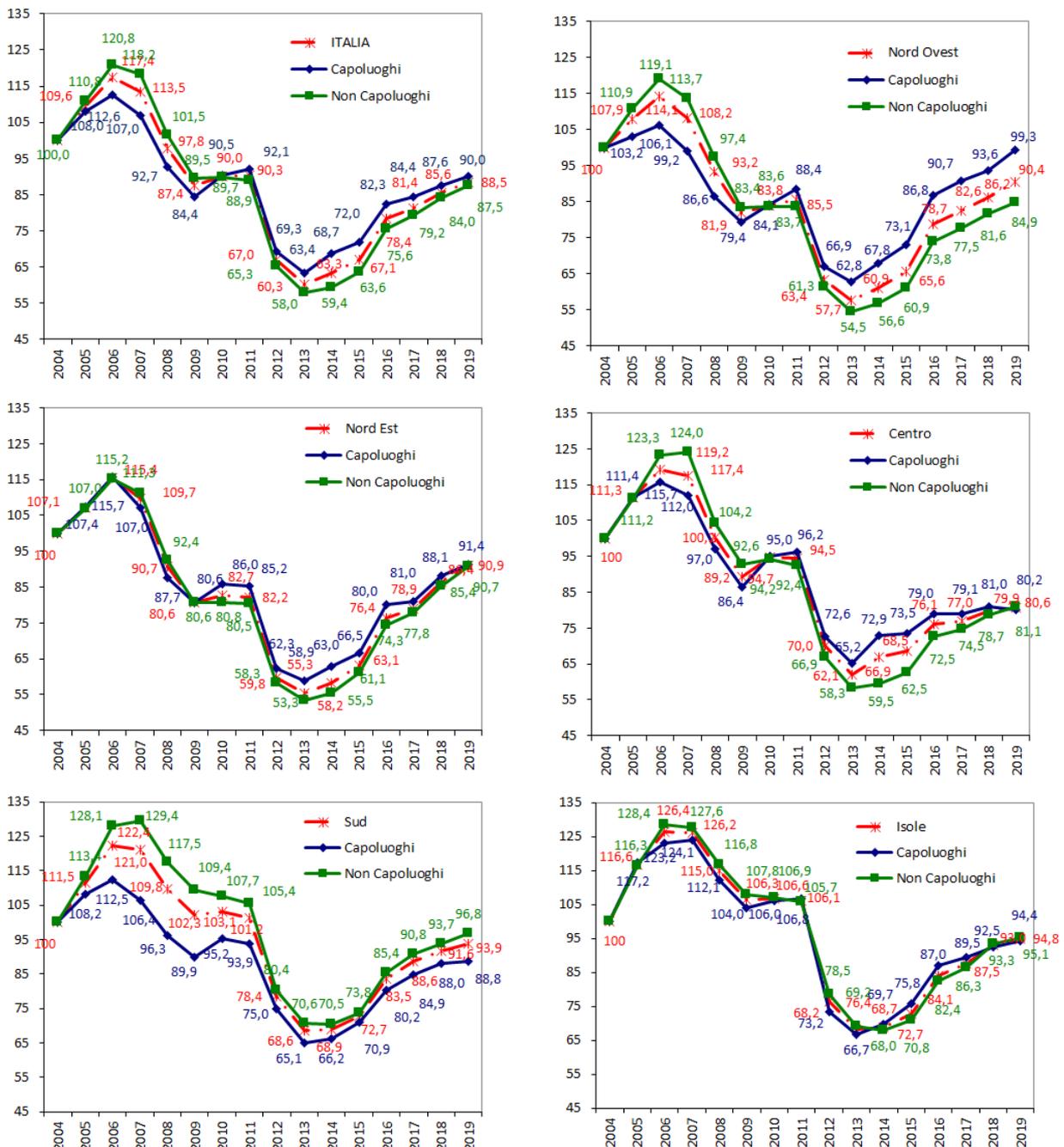


Figura 11: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

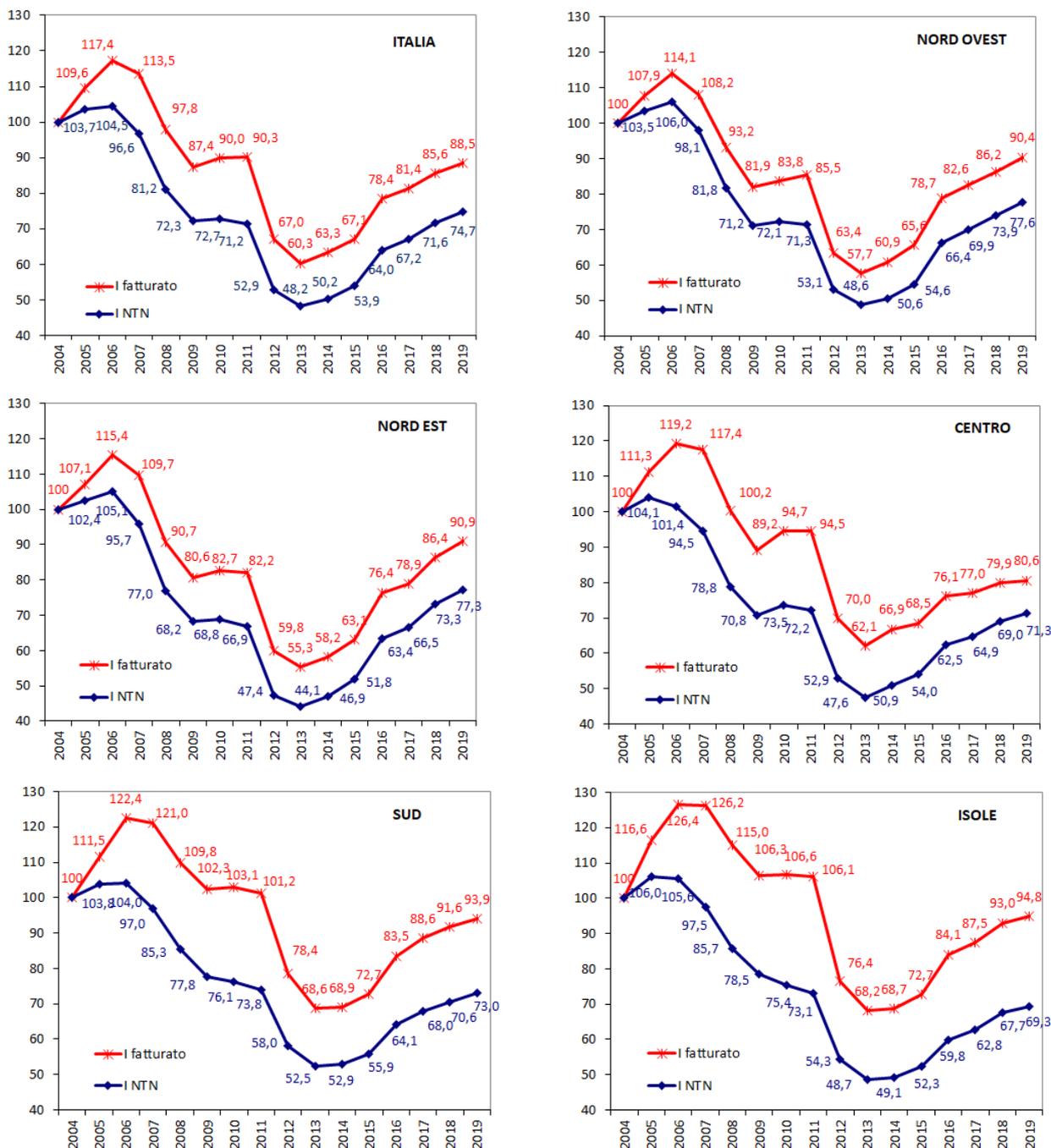


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2019 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per taglia	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
S	6.756	23,8	119.296	24,4%	4,7%	-61
M	537	16,2	147.692	16,6%	3,8%	-717
L	256	27,6	164.400	28,3%	3,9%	-1.420
XL	13	13,2	195.866	13,5%	0,5%	-1.080
XXL	2	16,7	283.526	17,1%	3,2%	-2.501
Totale	7.564	97,5	161.619	100,0%	3,5%	-1.108

1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

In questa edizione del Rapporto si introduce un nuovo parametro per la misura dell'ammontare monetario delle compravendite immobiliari, nel settore residenziale. Si tratta del Valore Monetario Dichiarato (d'ora in avanti VMD) rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Tuttavia, ciò non è possibile per tutti gli atti, in quanto bisogna tener presente che:

- a) non si dispone nella base dati per tutti gli atti di compravendita della relativa nota di registrazione dalla quale desumere il corrispettivo dichiarato nell'atto⁷;
- b) in un atto di compravendita è possibile scambiare più immobili, di natura e tipologia diversa, e il prezzo dichiarato nell'atto si riferisce ordinariamente al complesso degli immobili acquistati⁸;
- c) è necessario depurare la base dati di eventuali errori⁹.

Lo studio e l'analisi dei dati disponibili ha quindi condotto all'individuazione degli specifici casi nei quali tali prezzi sono immediatamente disponibili ed utilizzabili ai fini del VMD e quelli nei quali, invece, si rende necessaria una stima di tali prezzi, perché non riferibili alle sole abitazioni (e relative pertinenze) presenti in atto, perché assenti o anomali.

A tal fine le variabili utilizzate sono tre:

- il **VALORE MONETARIO DELLA TRANSAZIONE** (individuato nel modello di registrazione dai campi PREZZO o IMPONIBILE), cioè il reale corrispettivo monetario dichiarato nella compravendita, quando gli acquirenti si sono avvalsi del cosiddetto regime prezzo/valore (prezzo diverso dall'imponibile)¹⁰ o quando si tratta di un atto in regime IVA o nel quale non si è optato per il regime prezzo/valore (prezzo uguale all'imponibile);
- il **VSM_c**, ovvero una stima del corrispettivo monetario della compravendita fondata sul VSM¹¹, quando il PREZZO o l'IMPONIBILE sono riferiti o a un complesso di unità immobiliari, tra cui immobili non residenziali (negli atti denominati MISTO RES), ovvero sono assenti o anomali¹²;

⁷ Non si riescono a incrociare tutte le note di trascrizione degli atti di compravendita con le corrispondenti note del registro: ciò accade mediamente per il 15% circa degli atti trascritti in un anno, principalmente quando si trattano atti multi negozio. Bisogna, infatti, tener conto che in un unico atto possono intervenire diversi soggetti ed essere negoziati beni o diritti sottoposti a differenti regimi di tassazione. In un atto di compravendita vi possono, cioè, essere più «disposizioni» intendendosi per «disposizione» una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente ai fini dell'imposizione fiscale.

⁸ Non si ritengono attendibili ripartizioni tra i singoli immobili del prezzo complessivo dichiarato effettuate parametricamente.

⁹ Si tratta degli errori casuali commessi, normalmente, in fase di compilazione del modello di registrazione dell'atto di compravendita, prima cioè della liquidazione da parte dell'Ufficio.

¹⁰ La norma che ha inizialmente introdotto il prezzo valore è stato l'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006); essa è stata oggetto di due successive modifiche: l'art. 35, comma 21 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella l. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. decreto Bersani-Visco); e l'art. 1, comma 309, della l. 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007). Il testo della norma nella attuale formulazione è il seguente: "In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento."

¹¹ Il VSM (Valore Stimato di Mercato) rappresenta una stima del valore di ciascun immobile basata sulle quotazioni medie determinate dall'OMI, ridistribuite secondo il classamento catastale dell'unità immobiliare, in modo tale da tenere in conto le sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Questo viene corretto in VSM_c applicando un coefficiente correttivo pari al rapporto medio tra prezzi dichiarati e VSM calcolati, aggregati per area territoriale. Per i criteri metodologici applicati per il calcolo del VSM si faccia riferimento alla Nota metodologica in Immobili in Italia - edizione 2019, pp. 215-218, disponibile al link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2239117/7.+Nota+metodologica+la+costituzione+della+banca+dati+integrata+della+propriet%C3%A0+immobiliare.pdf>

¹² Sono stati definiti anomali i casi nei quali i valori dichiarati si posizionano sulle code della relativa distribuzione:

Atti in regime prezzo-valore

1. Imponibile > 1.000 e prezzo (regime prezzo-valore) / imponibile ≥ 100
2. Prezzo (regime prezzo-valore) / imponibile $\leq 0,1$

Atti in regime prezzo-valore o imponibile IVA o imponibile, con VSM calcolato

- il **VMD_m**, prodotto ottenuto moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute per il VMD medio per unità di superficie (derivato da PREZZI e IMPONIBILI), quando, nei casi residui, non è disponibile nessuna delle variabili fin qui citate.

In sintesi, si è calcolato per ogni annualità un VMD composto all'incirca dall'80% di corrispettivi monetari dichiarati negli atti di compravendita (prezzi o imponibili), del 20% circa da valori stimati con il VSM_c (di cui 5% circa in atti MISTO RES, 15% atti con prezzi o imponibili assenti, 0,1% atti con prezzi o imponibili o anomali) e da un residuo 0,2% di valori stimati con il VMD_m (atti MISTO RES, prezzi/imponibili assenti o anomali e VSM non disponibile).

Per quanto fin qui detto, è evidente che, anche se il VMD rappresenta anch'esso una stima della reale entità monetaria dichiarata per l'acquisto di immobili residenziali, tale stima approssima in misura migliore il valore effettivo di quanto lo approssimi il "fatturato" (utilizzato nel paragrafo precedente), risultato di una quotazione media comunale applicata alla superficie residenziale compravenduta.

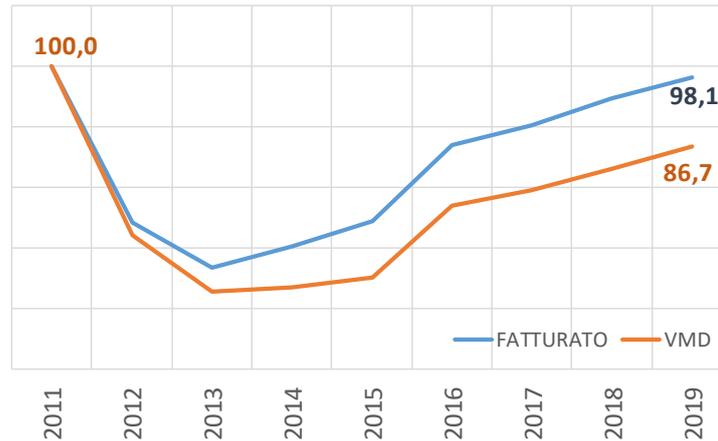
I risultati sono riportati in Tabella 10, dove è riportato il VMD calcolato per tutte le annualità dal 2011, posto a confronto con il "fatturato"; in Figura 12 è presentato il grafico dei numeri indice dei due valori stimati. I valori evidenziano uno scostamento tra VMD e fatturato che nel periodo esaminato rimane contenuto entro il 10%. Il numero indice del VMD evidenzia una diminuzione, nel periodo di crisi del 2012 e 2013, più accentuata di quella registrata con il "fatturato". Anche la fase di ripresa del 2014 e del 2015 è meno marcata se si guarda al VMD. Negli anni successivi VMD e fatturato registrano, all'incirca, le stesse variazioni.

Tabella 10: VMD e fatturato residenziale dal 2011

ANNO	NTN	Stima fatturato mld €	Stima VMD mld €	Scostamento % fatturato /VMD
2011	575.797	99,4	103,4	-3,8%
2012	427.566	73,8	74,6	-1,1%
2013	389.448	66,4	64,8	2,4%
2014	405.722	69,8	65,5	6,6%
2015	435.931	74,0	67,3	9,9%
2016	517.184	86,4	79,7	8,5%
2017	543.188	89,6	82,3	8,9%
2018	579.207	94,3	85,9	9,7%
2019	603.541	97,5	89,6	8,9%

-
1. Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) /superficie complessiva normalizzata ≥ 10.000 e Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / VSM ≥ 20
 2. Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) /superficie complessiva normalizzata < 100 e Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / VSM $\leq 0,05$

Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD

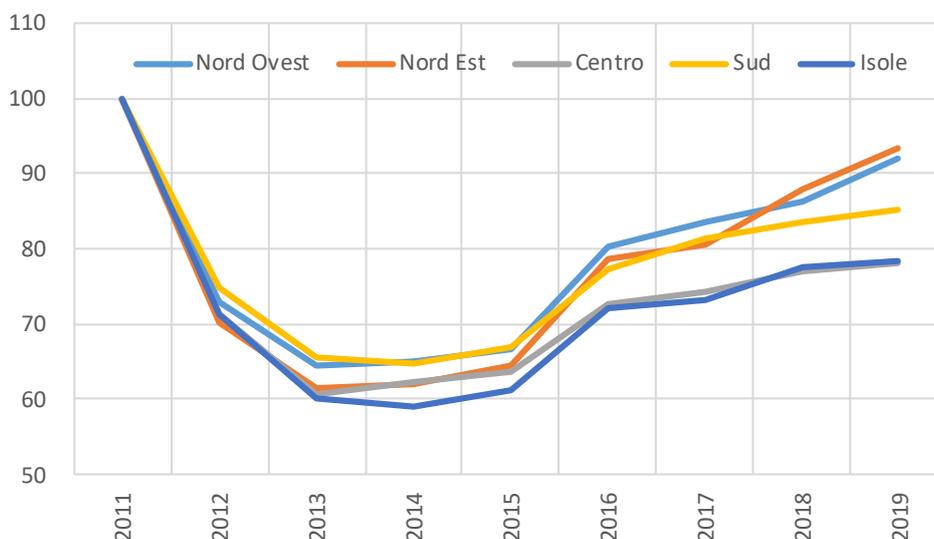


In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD calcolati nel 2019, nel dettaglio delle aree territoriali e il confronto con il dato del 2018 e in Figura 13 il grafico con la serie storica dal 2011 degli indici del VMD per area territoriale. Anche questi dati confermano che le aree del Nord hanno guidato la ripresa in atto dal 2014, e in particolare il Nord Est, dove il VMD nel 2019 è più prossimo al valore del 2011.

Tabella 11: VMD 2019 per area

Area	NTN 2019	Variazione % NTN 2018/19	Stima VMD 2019 mln €	Variazione % VMD 2018/19
Nord Ovest	208.268	5,1%	33,7	6,6%
Nord Est	121.009	5,4%	17,4	6,0%
Centro	123.108	3,2%	22,2	1,5%
Sud	99.549	3,2%	11,0	2,0%
Isole	51.607	2,3%	5,2	1,0%
ITALIA	603.541	4,2%	89,6	4,3%

Figura 13: Numeri indice VMD per area





1.5 Le pertinenze

Nel paragrafo (Tabella 12 e Figura 14) sono riportati i dati di consuntivo del 2019 relativamente al mercato dei depositi pertinentenziali e dei box e posti auto. Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti depositi pertinentenziali le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m². Sono criteri ragionevoli, ma pur sempre convenzionali.

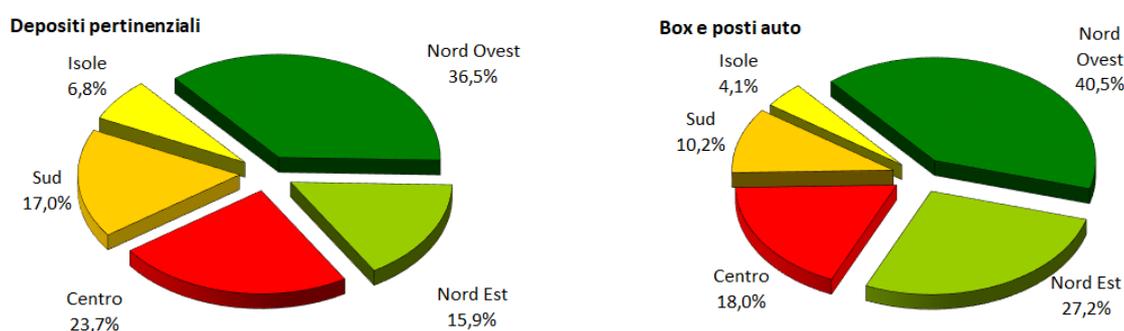
Nel 2019 sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 74.800 depositi pertinentenziali, in aumento, rispetto al 2018, del 7,4%. Anche gli scambi di box e posti auto, circa 353.500 NTN, risultano in crescita, +4,9% rispetto al 2018, rialzo superiore a quello registrato nel settore delle abitazioni.

Nel dettaglio delle aree territoriali i maggiori rialzi si osservano al Nord Est, dove le compravendite di depositi sono cresciute del 12,7% e per i box del 5,6%. Il mercato dei depositi pertinentenziali evidenzia un rialzo più contenuto al sud, e addirittura un decremento nelle isole (-0,8%). Nelle stesse ripartizioni i box segnano una crescita che si ferma al 3,4% nelle Isole ed è del 2,6% al Sud. Al Centro, il tasso di incremento dei depositi è del 4,9% e del 4,4% per i box. In termini di intensità, il quoziente IMI risulta, per entrambi i mercati, più elevato per le aree del Nord con livelli che, nel 2019, superano il 2%, e nel Nord Est raggiungono il 3% per i depositi. Per i box e posti auto il livello del 2% è superato anche al Centro. In termini aggregati, rispetto al 2018, la quota di scambi di depositi, rispetto allo *stock* è cresciuta di 0,11 punti percentuali mentre quella relativa box e posti auto di 0,09 punti percentuali.

Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentenziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinentenziali	NTN 2019	Va% NTN 2018/19	Quota NTN per Area	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Area					
Nord Ovest	27.349	10,9%	36,5%	2,68%	0,20
Nord Est	11.941	12,7%	15,9%	3,01%	0,25
Centro	17.775	4,9%	23,7%	1,90%	0,07
Sud	12.755	2,6%	17,0%	1,30%	0,02
Isole	5.064	-0,3%	6,8%	1,28%	-0,01
Italia	74.883	7,4%	100,0%	2,01%	0,11
Box e posti auto	NTN 2019	Va% NTN 2018/19	Quota NTN per Area	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Area					
Nord Ovest	143.267	5,4%	40,5%	2,37%	0,11
Nord Est	96.159	5,6%	27,2%	2,44%	0,12
Centro	63.618	4,4%	18,0%	2,24%	0,08
Sud	36.133	2,6%	10,2%	1,83%	0,03
Isole	14.330	3,4%	4,1%	1,65%	0,04
Italia	353.507	4,9%	100,0%	2,26%	0,09

Figura 14: Quote NTN 2019 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN_{np}¹³), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto).

Nel 2019, il volume di compravendita del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è incrementato rispetto al 2018, facendo registrare un aumento del 4,1% (Tabella 13). Tuttavia, si rileva un diverso andamento tra aree geografiche: nel Nord Est la crescita è più consistente (+10,1%), mentre al Sud si osserva una flessione del 6,3%. In calo, anche il Centro (-0,9%). Un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 15) dove la crescita registrata è del 4,4%. In quest'area l'incremento dei trasferimenti del diritto di nuda proprietà per le abitazioni è dovuto principalmente all'aumento osservato nei comuni capoluogo, +11,6% a fronte della situazione quasi stabile dei non capoluoghi (+1,0%). L'area delle Isole è in negativo sia nei capoluoghi, -8% sia i comuni minori, -5,4%. Rispetto al 2018, il diritto di nuda proprietà per le abitazioni nelle aree del Centro è in diminuzione in maniera più evidente per i capoluoghi (-2,5%), mentre per i comuni non capoluogo è in sostanziale stabilità (+0,5%). Nel Sud, per i capoluoghi, il rialzo raggiunge i livelli del Nord (+11,5%), mentre per i comuni minori il rialzo è più contenuto (+7,5%)

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

Tabella 13: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

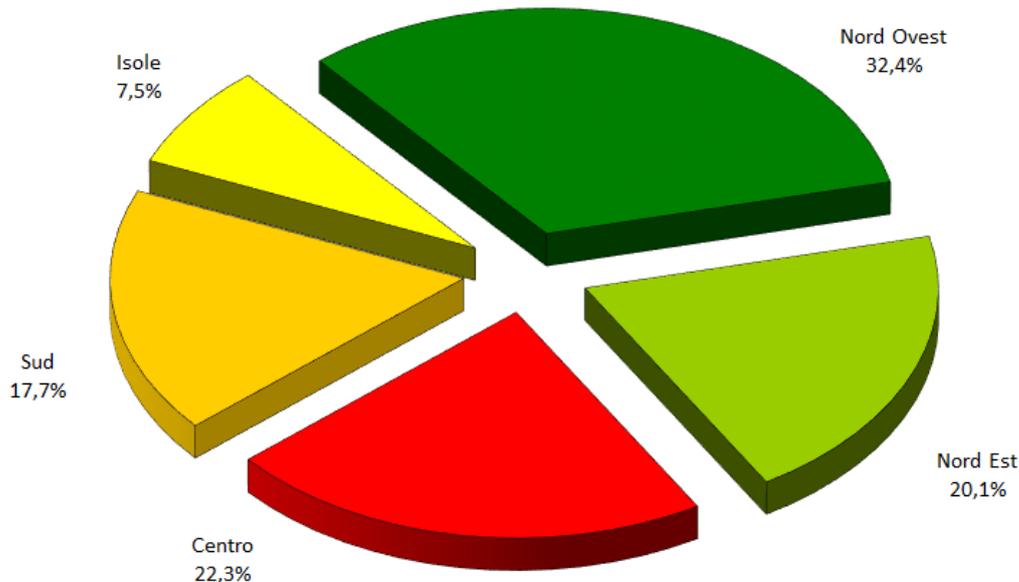
Area	NTN np 2019	Var.% NTN np 2018/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	8.092	4,4%	32,4%
Nord Est	5.023	10,1%	20,1%
Centro	5.556	-0,9%	22,3%
Sud	4.407	8,6%	17,7%
Isole	1.881	-6,3%	7,5%
ITALIA	24.958	4,1%	100,0%
Capoluoghi	NTN np 2019	Var.% NTN np 2018/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	2.803	11,6%	32,1%
Nord Est	1.543	11,7%	17,7%
Centro	2.501	-2,5%	28,6%
Sud	1.233	11,5%	14,1%
Isole	656	-8,0%	7,5%
ITALIA	8.737	5,5%	100,0%
Non Capoluoghi	NTN np 2019	Var.% NTN np 2018/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	5.288	1,0%	32,6%
Nord Est	3.480	9,4%	21,5%
Centro	3.054	0,5%	18,8%
Sud	3.174	7,5%	19,6%
Isole	1.225	-5,4%	7,6%
ITALIA	16.222	3,3%	100,0%

¹³ Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN_{np} si veda la Nota metodologica disponibile alla pagina web:

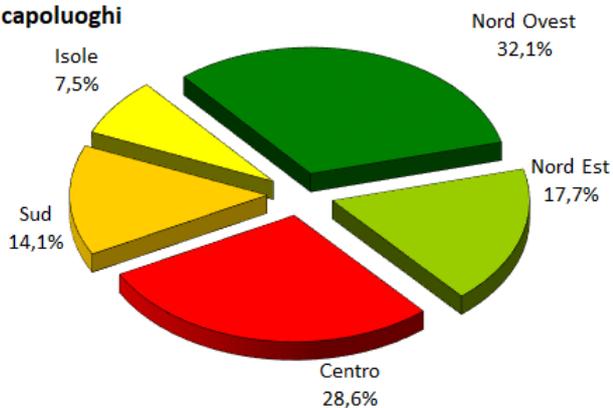
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota-metodologica>

Figura 15: Distribuzione NTN_{np} 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

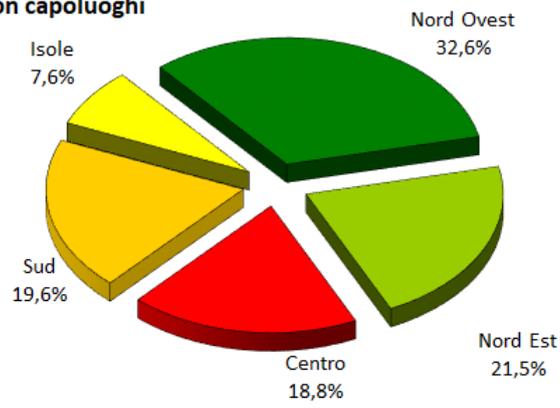
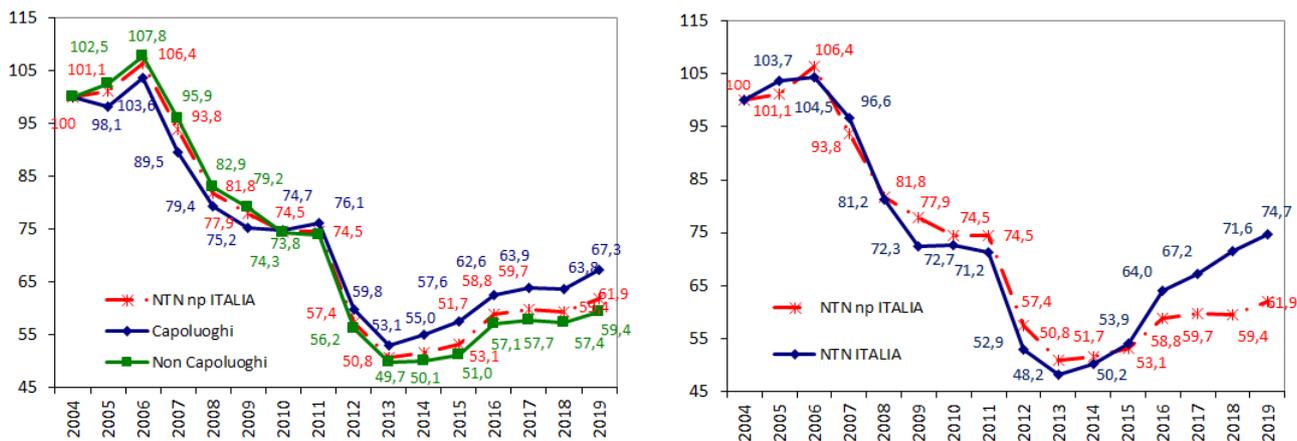


Figura 16: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2. I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel 2019, sono stati registrati circa 287 mila acquisti di abitazioni assistite da mutuo ipotecario (NTN IP¹⁴), in aumento, rispetto al 2018, dell'1,5% (Tabella 14). Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle attuate con il mutuo, hanno riguardato poco meno della metà degli scambi; l'incidenza, rispetto al 2018, diminuisce però di circa un punto percentuale. Tra le aree del paese, i lievi incrementi di NTN IP si osservano nel Nord-Est e nel Nord Ovest, +2,9% e +1,7%, rispettivamente, aree in cui l'incidenza sfiora il 53,4% nel Nord Est ed è del 52% nel Nord Ovest. Una variazione positiva del NTN IP si osserva anche nel Centro (+1,1%), dove l'incidenza di queste compravendite è pari al 52%. Infine, nel 2019, l'NTN IP è sostanzialmente analogo all'anno precedente (-0,1%) per il Sud e del 0,1% per le Isole, in quest'ultima l'incidenza è minima rispetto ad altre aree del paese (39,6%).

L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo, mostrata nella stessa Tabella 14, evidenzia una decrescita del NTN IP di oltre un punto percentuale più accentuata per i comuni capoluogo, in particolare per quelli ubicati nelle ripartizioni del Nord Est, del Nord Ovest e del Sud che mostrano i decrementi maggiori. Va evidenziata una differenza nel valore dell'incidenza, che risulta inferiore nei comuni non capoluogo. Il divario tra comuni capoluogo e non capoluoghi in termini di incidenza è molto evidente nelle aree del Centro, del Sud e nelle Isole dove tra l'incidenza dei comuni minori e quella dei capoluoghi si osservano tra gli 8 e 10 punti percentuali in meno. Interessante, risulta inoltre il diverso peso del NTN IP che si osserva nell'area Centro per i capoluoghi, 30,5%, che scende per i comuni non capoluogo al 16,7%.

L'analisi dei *trend* del numero di acquisti con ipoteca, effettuata con l'ausilio della serie degli indici del NTN IP a base fissa 2011, riportati in Figura 18, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche, un andamento crescente, ininterrotto ormai dal 2014, che ha portato al riassorbimento delle forti perdite del biennio 2012-2013. Si evince, inoltre, come gli incrementi riguardino, per tutte le aree, in misura maggiore i comuni capoluogo. L'unico valore in controtendenza nel 2019, è quello dei comuni capoluogo del Sud, in lieve calo rispetto al 2018.

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

La Tabella 15 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni raggruppati in taglie di mercato¹⁵. La crescita, riscontrata a livello nazionale, dell'1,5%, è confermata in tutti i gruppi tranne i comuni di taglia XL che registrano -2,1%, in linea con quanto osservato in precedenza per il complesso del NTN. Tra i valori in aumento, il massimo, +2,6%, si rileva per i comuni di taglia S e il valore minimo, +0,9%, per Roma e Milano, che compongono la taglia XXL. In termini di incidenza, le classi estreme

¹⁴ NTN IP - Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.

¹⁵ Si veda nota 5.



mostrano anche i valori di minimo, 44,1% per i comuni di taglia S, e di massimo, 57% per i mercati XXL. L'incidenza si attesta intorno al 50% nei comuni delle classi intermedie.

In Figura 20 è riportata la mappa tematica, a livello comunale, della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia un ricorso al credito minore nei comuni del Sud e delle Isole.

Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
Nord-Ovest	103.465	1,7%	36,1%	52,0%	-1,5
Nord-Est	61.736	2,9%	21,6%	53,4%	-1,3
Centro	61.900	1,1%	21,6%	52,1%	-1,0
Sud	39.609	-0,1%	13,8%	41,2%	-1,5
Isole	19.763	0,1%	6,9%	39,6%	-0,8
Italia	286.474	1,5%	100,0%	49,5%	-1,3
Capoluoghi	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
Nord-Ovest	31.831	0,5%	31,2%	50,8%	-1,9
Nord-Est	19.008	1,2%	18,6%	52,6%	-1,5
Centro	31.105	0,4%	30,5%	56,6%	-0,7
Sud	12.106	-0,4%	11,9%	48,3%	-1,5
Isole	7.890	0,0%	7,7%	46,0%	-1,0
Italia	101.939	0,5%	100,0%	52,0%	-1,4
Non Capoluoghi	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
Nord-Ovest	71.634	2,2%	38,8%	52,6%	-1,4
Nord-Est	42.728	3,7%	23,2%	53,7%	-1,1
Centro	30.796	1,8%	16,7%	48,3%	-1,2
Sud	27.503	0,0%	14,9%	38,7%	-1,4
Isole	11.873	0,2%	6,4%	36,3%	-0,7
Italia	184.534	2,0%	100,0%	48,2%	-1,2

Figura 17: Quote NTN IP 2019 per aree geografiche

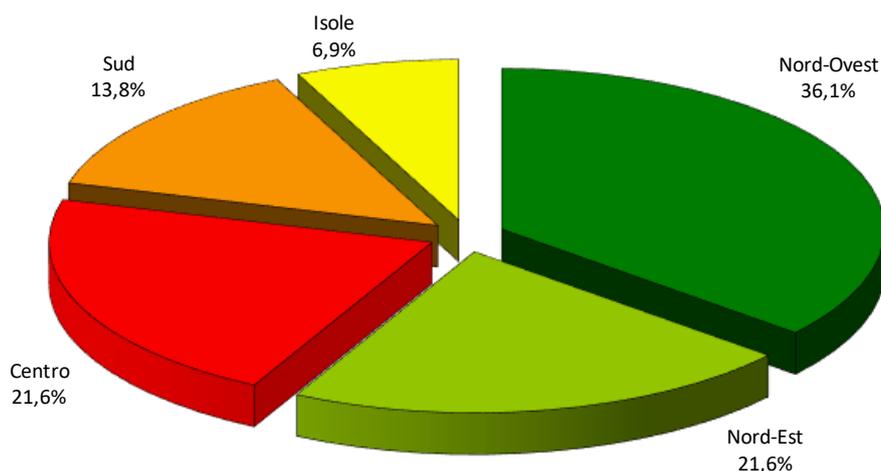


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

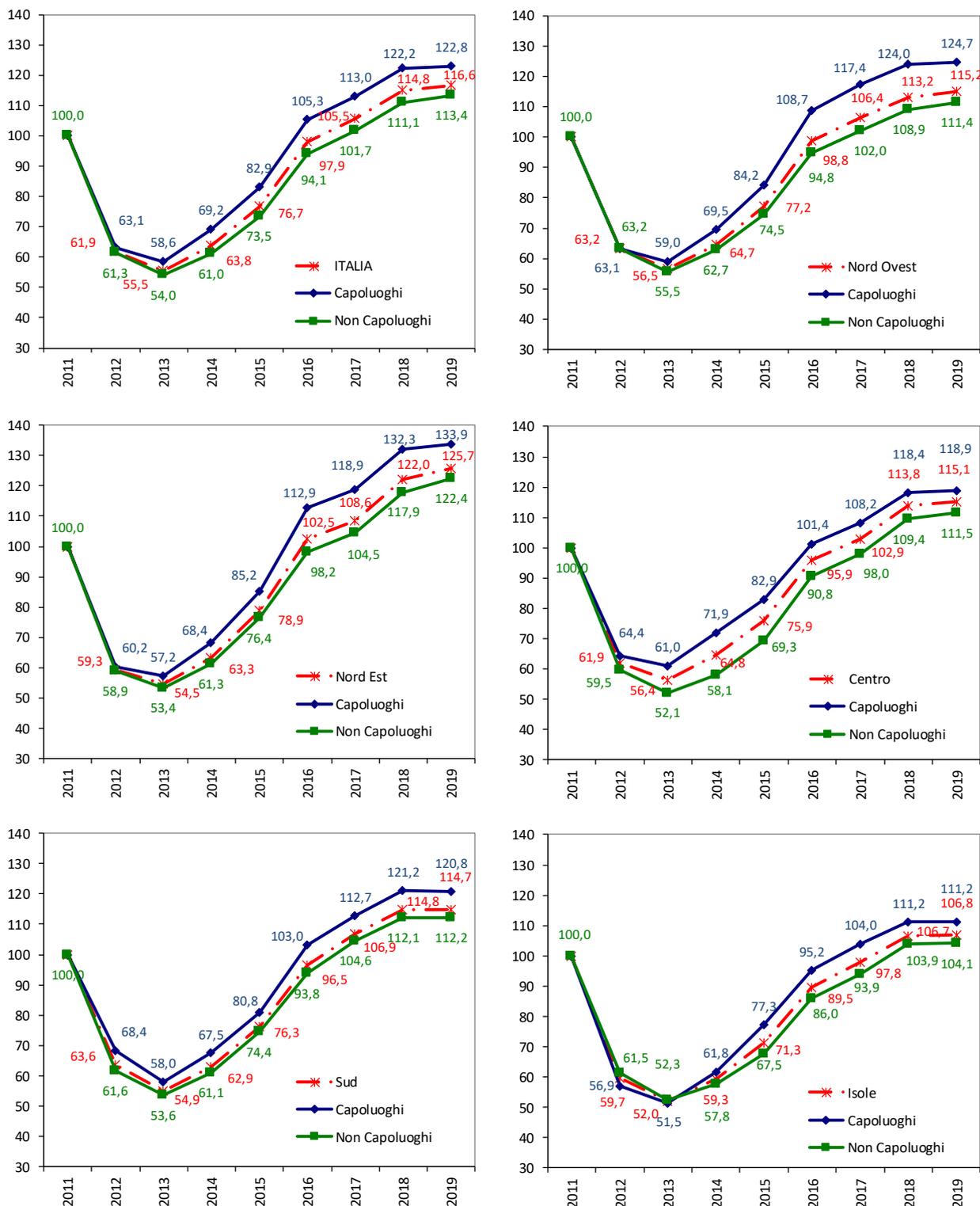


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

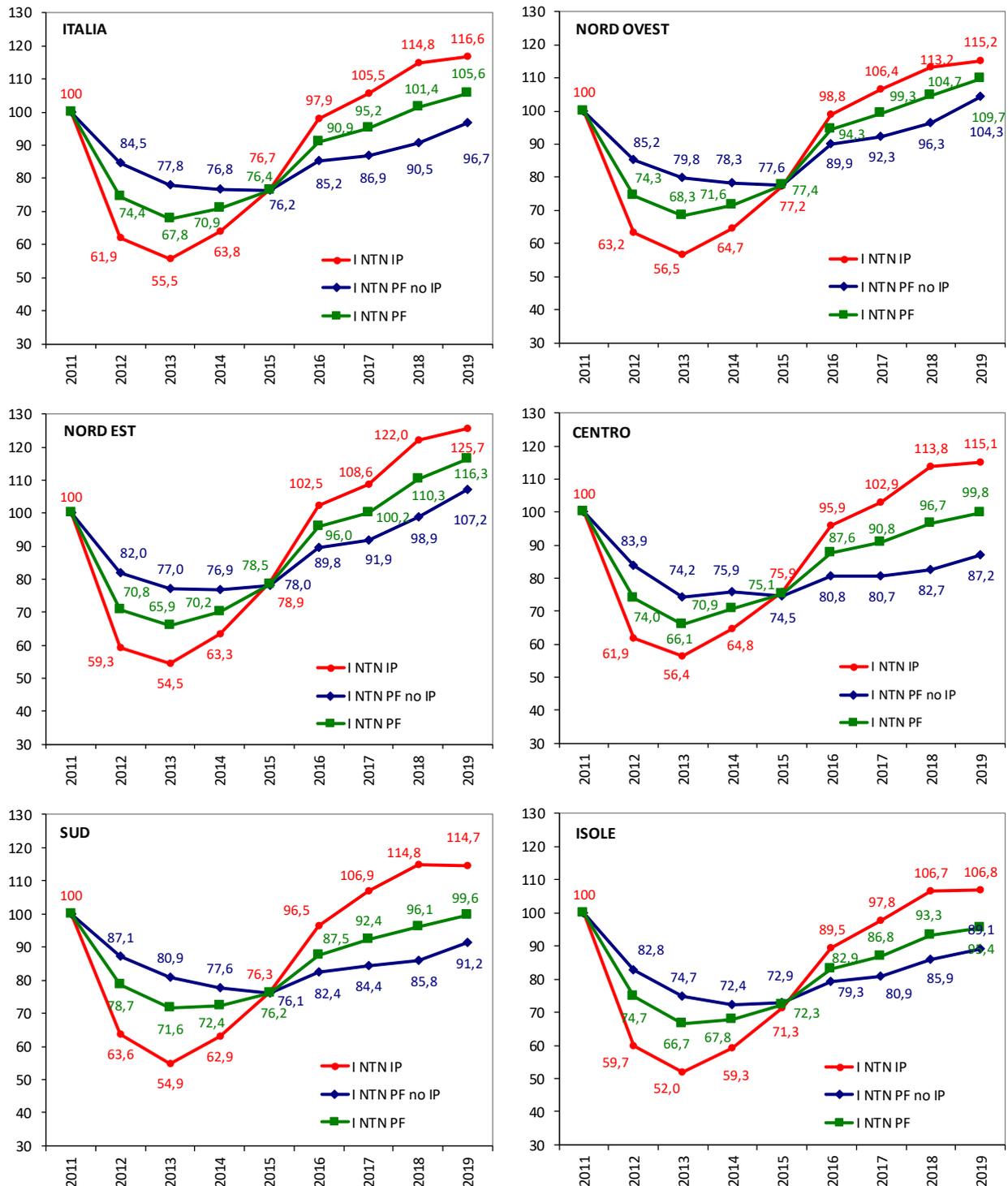
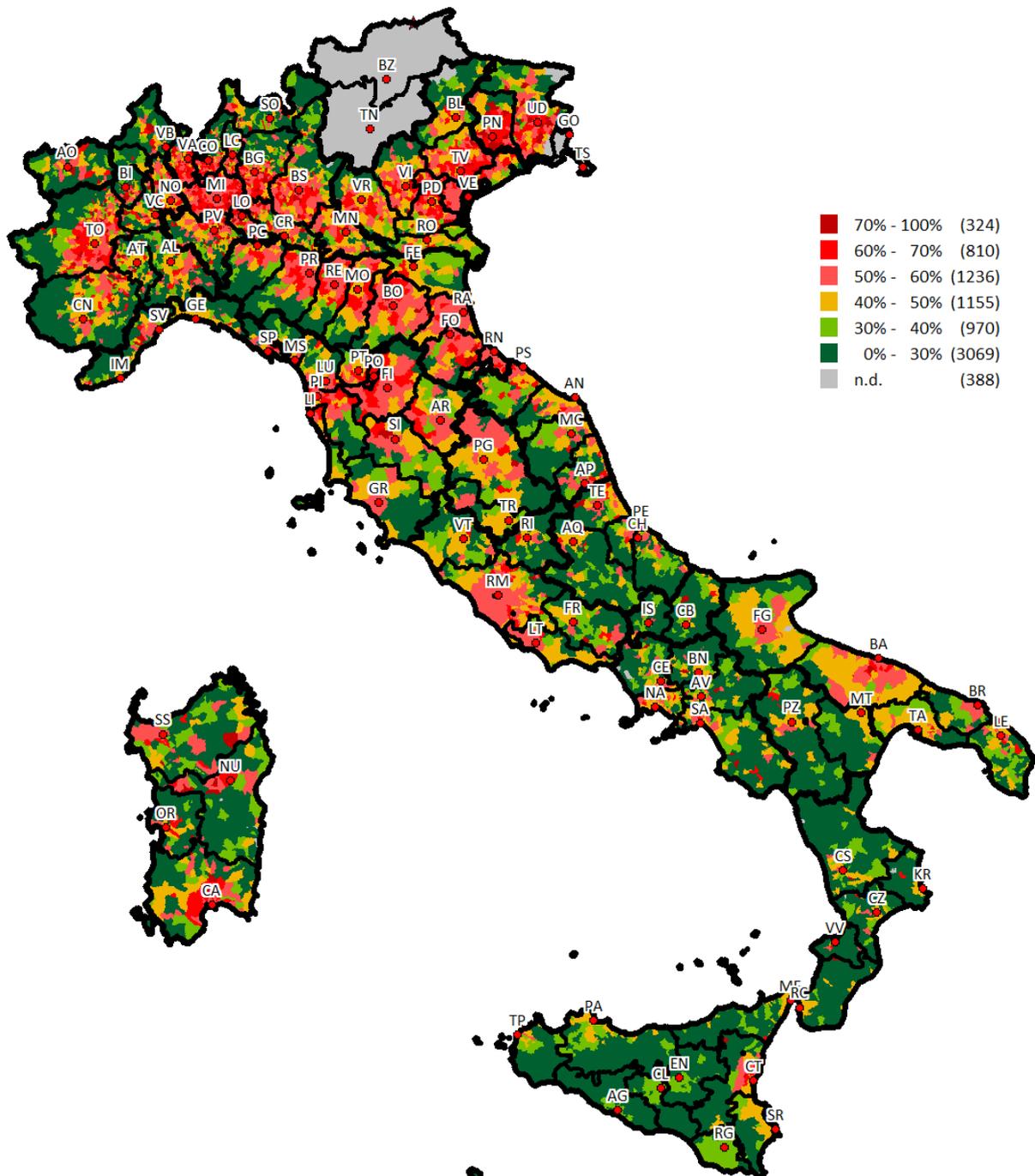


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	n. comuni	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per taglia	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
S	6.756	84.389	2,6%	29,5%	44,1%	-1,0
M	537	55.046	2,1%	19,2%	52,2%	-1,1
L	256	82.623	1,5%	28,8%	51,3%	-1,4
XL	13	32.207	-2,1%	11,2%	49,8%	-1,6
XXL	2	32.209	0,9%	11,2%	57,0%	-1,3
ITALIA	7.564	286.474	1,5%	100%	49,5%	-1,3

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2019 su NTN persone fisiche nei comuni italiani





2.2 Le dimensioni

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie, mostrata nella Tabella 16, risulta abbastanza simile a quella già esaminata per il complesso delle compravendite di alloggi (Tabella 5). Infatti, nel 2019, le abitazioni ipotecate che si collocano nella classe di superficie tra 85m² e 115m² e quelle nella classe tra 50m² e 85m² sono quelle maggiormente acquistate e maggiormente ipotecate, rappresentando quasi il 60% del totale del NTN IP. Gli alloggi di modeste dimensioni, con superficie fino a 50m², sono quelli in numero minore, solo il 4% del totale del NTN IP. In termini di variazioni di NTN IP, nel 2019, rispetto al 2018, le abitazioni della classe di dimensione maggiore, oltre i 145m², hanno mostrato i rialzi più sostenuti, +3,6%.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 18) delle abitazioni ipotecate risulta elevata per le abitazioni con superficie oltre gli 85m², dove la quota di acquisti con ricorso al mutuo ipotecario supera il 55% (55,6% circa nella classi 85m² - 115m², nella classe oltre i 145m² è del 56,5% e infine per le abitazioni tra 115m² e 145m² l'incidenza è del 57,4%). Piuttosto elevata è l'incidenza anche per gli alloggi con superficie tra 50 e 85 m² dove si osserva una quota del 44% di acquisti assistiti da ipoteca rispetto al totale delle compravendite di abitazioni di queste dimensioni effettuate da persone fisiche.

L'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo per taglie di mercato dei comuni (Tabella 19 e Tabella 20) è minima per gli alloggi fino a 50m² acquistati nei comuni di taglia S (13,5%) ed è massima (63,1%) per le abitazioni tra 85 e 115m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Tabella 16: NTN IP 2019 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	5.348	32.998	31.823	15.764	17.533	103.465
Nord Est	1.752	14.641	19.206	11.307	14.830	61.736
Centro	2.922	19.187	19.238	10.747	9.805	61.900
Sud	908	7.297	12.841	10.507	8.057	39.609
Isole	672	3.830	5.294	5.236	4.731	19.763
Italia	11.601	77.954	88.402	53.561	54.956	286.474
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2.669	12.463	9.557	3.988	3.153	31.831
Nord Est	810	5.352	6.813	3.210	2.823	19.008
Centro	1.797	10.900	9.812	4.857	3.739	31.105
Sud	201	2.468	4.052	3.229	2.156	12.106
Isole	180	1.297	2.285	2.381	1.748	7.890
Italia	5.658	32.480	32.519	17.664	13.620	101.939
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2.678	20.534	22.265	11.776	14.380	71.634
Nord Est	941	9.290	12.393	8.097	12.007	42.728
Centro	1.125	8.288	9.426	5.890	6.067	30.796
Sud	707	4.829	8.789	7.278	5.901	27.503
Isole	492	2.533	3.010	2.855	2.982	11.873
Italia	5.944	45.474	55.883	35.897	41.337	184.534

Tabella 17: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	1,7%	1,9%	0,6%	1,9%	3,1%	1,7%
Nord Est	0,6%	2,6%	2,0%	1,5%	6,0%	2,9%
Centro	2,8%	1,7%	0,8%	-0,6%	2,0%	1,1%
Sud	-7,9%	-2,9%	0,5%	0,9%	1,3%	-0,1%
Isole	-6,1%	-1,4%	-3,0%	0,8%	5,3%	0,1%
Italia	0,5%	1,3%	0,7%	1,0%	3,6%	1,5%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,9%	2,1%	-0,1%	-2,7%	-1,5%	0,5%
Nord Est	4,9%	1,2%	3,0%	-5,8%	4,3%	1,2%
Centro	5,4%	2,0%	0,2%	-3,2%	-1,1%	0,4%
Sud	-32,1%	-1,8%	0,6%	1,7%	0,8%	-0,4%
Isole	-6,5%	-7,8%	-3,1%	4,8%	5,3%	0,0%
Italia	1,8%	1,2%	0,5%	-1,7%	1,0%	0,5%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	0,4%	1,8%	0,9%	3,5%	4,2%	2,2%
Nord Est	-2,8%	3,4%	1,4%	4,7%	6,4%	3,7%
Centro	-1,0%	1,2%	1,4%	1,6%	4,1%	1,8%
Sud	2,5%	-3,5%	0,4%	0,5%	1,4%	0,0%
Isole	-6,0%	2,3%	-2,9%	-2,2%	5,3%	0,2%
Italia	-0,7%	1,4%	0,8%	2,4%	4,5%	2,0%

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2019 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	27,6%	47,3%	59,1%	60,0%	59,1%	52,0%
Nord Est	24,3%	45,8%	58,1%	60,0%	60,2%	53,4%
Centro	29,8%	49,0%	57,7%	58,4%	54,2%	52,1%
Sud	8,8%	30,1%	48,8%	53,7%	51,3%	41,2%
Isole	12,9%	29,7%	42,6%	51,4%	51,5%	39,6%
Italia	22,4%	43,8%	55,6%	57,4%	56,5%	49,5%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	30,8%	48,8%	59,3%	58,7%	56,5%	50,8%
Nord Est	26,6%	47,4%	58,8%	59,3%	58,8%	52,6%
Centro	38,2%	54,9%	61,3%	61,7%	57,3%	56,6%
Sud	9,1%	39,7%	54,2%	59,4%	57,6%	48,3%
Isole	10,9%	31,6%	50,2%	60,3%	60,3%	46,0%
Italia	27,9%	48,5%	58,3%	59,9%	57,8%	52,0%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	25,1%	46,5%	59,0%	60,4%	59,7%	52,6%
Nord Est	22,6%	45,0%	57,8%	60,3%	60,6%	53,7%
Centro	22,1%	43,0%	54,5%	56,0%	52,5%	48,3%
Sud	8,7%	26,8%	46,6%	51,4%	49,4%	38,7%
Isole	13,9%	28,9%	38,2%	45,8%	47,5%	36,3%
Italia	18,8%	41,0%	54,1%	56,2%	56,1%	48,2%

Figura 21: Quote NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

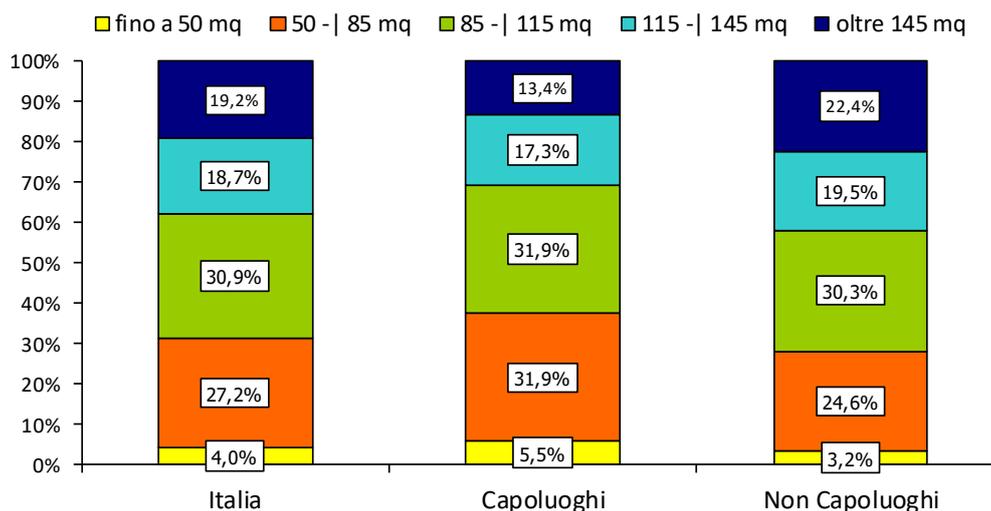


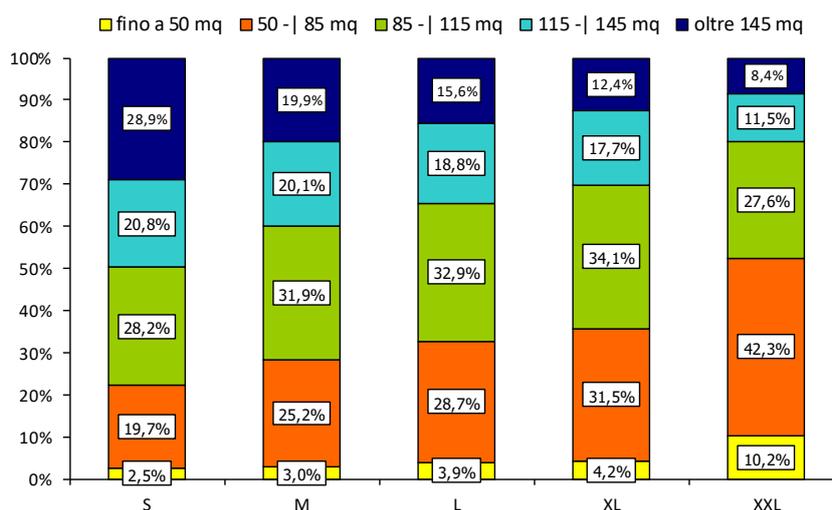
Tabella 19: NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Anno 2019 Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	2.089	16.584	23.757	17.580	24.379	84.389
M	1.635	13.855	17.564	11.049	10.943	55.046
L	3.231	23.730	27.204	15.533	12.926	82.623
XL	1.365	10.151	10.999	5.700	3.993	32.207
XXL	3.281	13.634	8.879	3.699	2.715	32.209
Italia	11.601	77.954	88.402	53.561	54.956	286.474

Tabella 20: Incidenza NTN IP su NTN PF 2019 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Anno 2019 Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	13,5%	33,9%	49,1%	52,6%	53,8%	44,1%
M	21,1%	44,7%	57,7%	60,3%	60,6%	52,2%
L	23,9%	45,5%	57,7%	59,6%	58,3%	51,3%
XL	19,6%	45,7%	58,0%	59,4%	57,4%	49,8%
XXL	40,3%	57,5%	63,1%	62,8%	57,7%	57,0%
Italia	22,4%	43,8%	55,6%	57,4%	56,5%	49,5%

Figura 22: Quote NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹⁶ a supporto dell'acquisto di abitazioni, nel 2019, ammonta 36,5 miliardi di euro, quasi 1 miliardo in più rispetto al 2018, facendo così registrare una variazione del 2,2%, tasso poco superiore a quello osservato per i volumi (+1,5%). La Tabella 21, che fornisce i dettagli dell'entità e della variazione del capitale, nel dettaglio delle aree geografiche, mostra rialzi diffusi in tutto il paese con percentuali che oscillano tra il 3,9% del Nord Est e il 0,5% del Sud; unica eccezione è il ribasso registrato nell'area del Centro (-0,3%).

Nel 2019, il capitale unitario per un'abitazione ipotecata risulta in aumento rispetto al livello riscontrato nel 2018. A livello nazionale il valore medio è di circa 127 mila euro, raggiunge quasi i 140 mila euro medi unitari al Centro ed è minimo a 111 mila euro nelle Isole.

Nella Figura 24 e nella Figura 25 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa. L'andamento degli indici del capitale erogato (Figura 24) registra, come per il NTN IP, l'inversione positiva in atto dal 2014. Dopo il forte calo osservato tra il 2011 e il 2013, in tutte le aree e in tutti gli ambiti territoriali analizzati, si inverte la tendenza e, con i forti rialzi registrati nel biennio 2015-2016 e le crescite, seppure a tassi più contenuti, del 2018 e del 2019, l'indice si riporta ovunque a valori prossimi a quelli del 2011. Fanno eccezione le aree del Nord, ed in particolare i capoluoghi, che riportano valori dell'indice che vanno ben oltre il valore dell'anno base.

In Tabella 22 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Nel 2019, si registrano incrementi di capitale erogato a tassi superiori al 3% nei mercati dei comuni in classe S e M, mentre per i due mercati di maggiori dimensioni, XXL, il tasso di crescita è del 1,5%. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 112 mila euro circa per il mercato di taglia S ai 186 mila euro per la taglia XXL.

Moltiplicando la superficie delle abitazioni acquistate con ipoteca, da persone fisiche, per la quotazione media comunale è stata effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate. Come mostrato in Tabella 23, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2019, ha superato i 52 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi quasi il 70% della spesa di acquisto¹⁷. La quota di valore finanziato è minima al Centro, 62% circa, ed è massima nelle Isole, 78%.

¹⁶ Il capitale erogato è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.

¹⁷ Il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni compravendute rappresenta una *proxy* della misura media del *loan to value*. In effetti, tale rapporto, più che un risultato può essere assunto quale parametro della politica più o meno prudentiale seguita dal sistema creditizio. In altri termini, è il capitale erogato la risultante, almeno in parte, del parametro discrezionale del *loan to value* e dei valori medi delle abitazioni acquistate.



Tabella 21: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2019 Area	Capitale 2019 miliardi €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19
Nord-Ovest	13,7	3,4%	37,5%	132.500	2.200
Nord-Est	7,5	3,9%	20,5%	121.000	1.200
Centro	8,7	-0,3%	23,7%	139.800	-1.900
Sud	4,5	0,5%	12,3%	113.300	700
Isole	2,2	2,7%	6,0%	111.000	2.800
Italia	36,5	2,2%	100,0%	127.400	900
Capoluoghi	Capitale 2019 miliardi €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19
Nord-Ovest	4,9	4,2%	33,3%	152.600	5.500
Nord-Est	2,4	2,1%	16,4%	126.100	1.200
Centro	4,9	-1,7%	33,6%	157.600	-3.500
Sud	1,5	0,3%	10,5%	126.000	800
Isole	0,9	0,3%	6,3%	115.800	300
Italia	14,6	1,2%	100,0%	143.200	1.000
Non Capoluoghi	Capitale 2019 miliardi €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19
Nord-Ovest	8,8	3,0%	40,4%	123.500	900
Nord-Est	5,1	4,8%	23,1%	118.700	1.200
Centro	3,7	1,7%	17,1%	121.700	-100
Sud	3,0	0,6%	13,5%	107.700	600
Isole	1,3	4,4%	5,8%	107.800	4.400
Italia	21,9	2,9%	100,0%	118.700	1.100

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2019 per aree geografiche

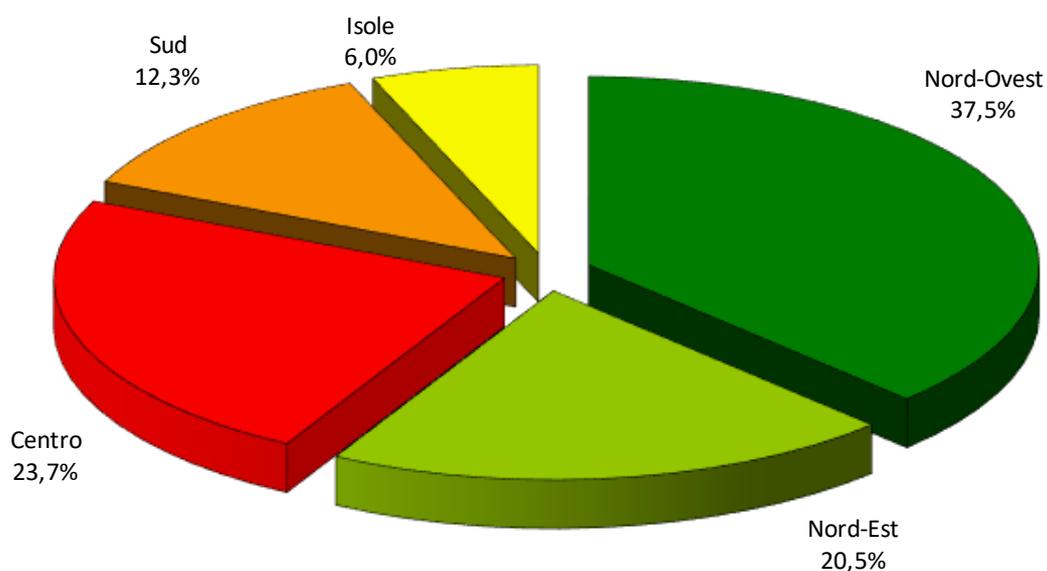


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

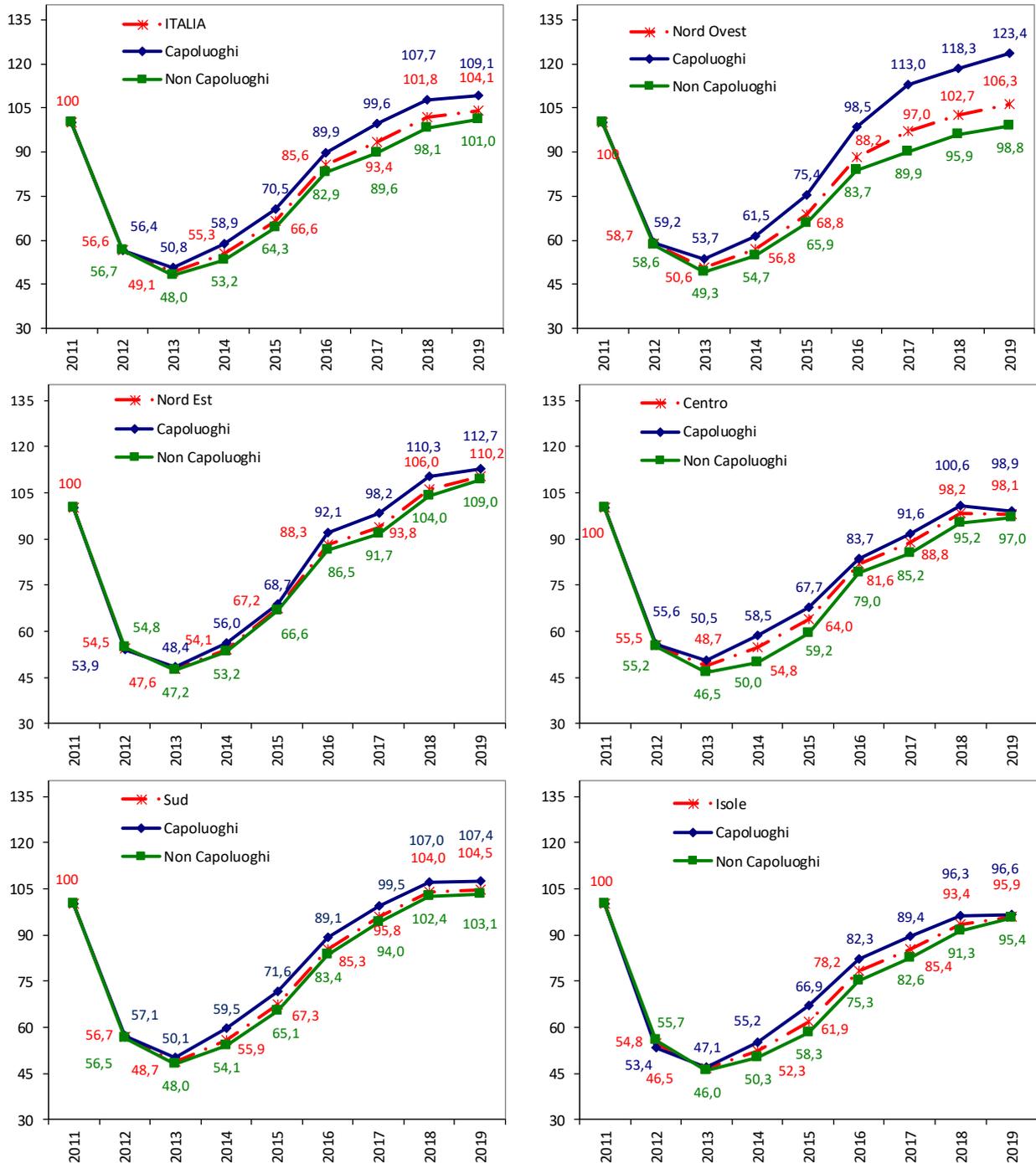


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

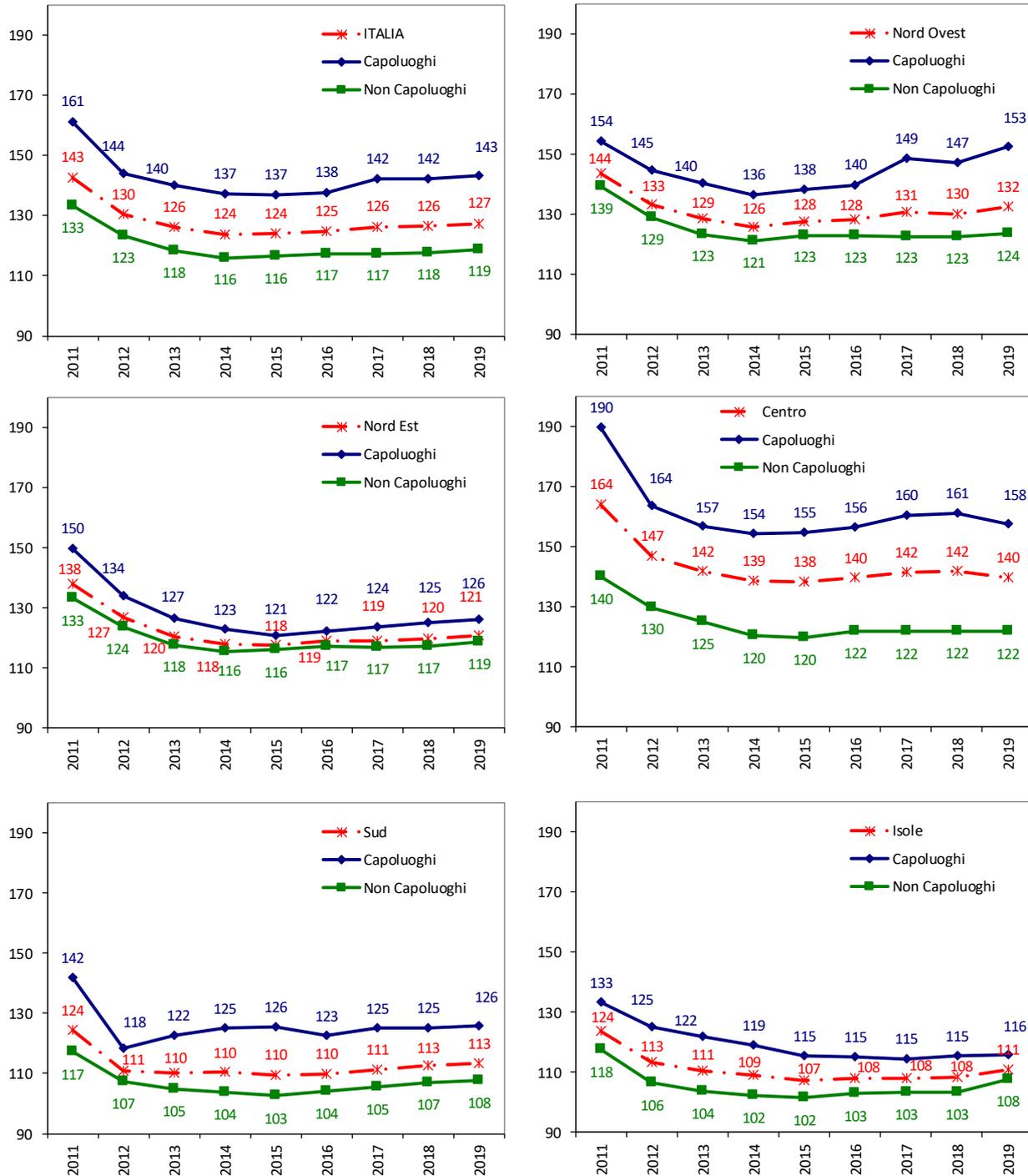




Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2019 miliardi €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per taglia	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19 €
S	9,5	3,5%	26,0%	112.500	1.000
M	6,7	3,4%	18,2%	121.000	1.500
L	10,2	2,4%	27,9%	123.100	1.000
XL	4,2	-1,8%	11,5%	130.300	500
XXL	6,0	1,5%	16,4%	185.900	1.000
Italia	36,5	2,2%	100,0%	127.400	900

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2019 per taglie di mercato dei comuni

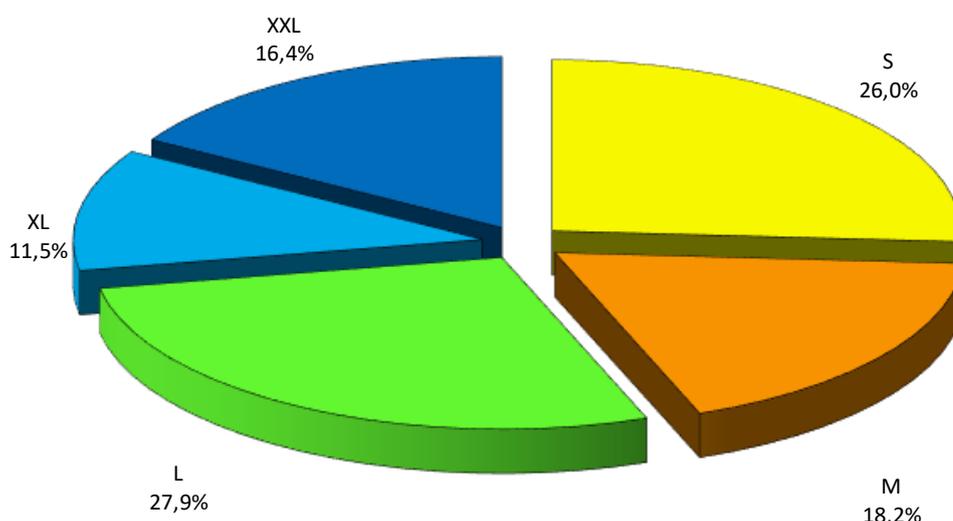


Tabella 23: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2019 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2019
Nord Ovest	19,3	36,5%	71,2%
Nord Est	10,8	20,5%	69,1%
Centro	14,0	26,6%	61,7%
Sud	5,8	11,1%	77,0%
Isole	2,8	5,3%	78,1%
Italia	52,7	100%	69,2%
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2019 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2019
Nord Ovest	8,0	33,8%	61,1%
Nord Est	3,9	16,6%	61,5%
Centro	8,2	34,9%	59,6%
Sud	2,2	9,4%	68,7%
Isole	1,3	5,3%	72,6%
Italia	23,6	100%	62,0%
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2019 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2019
Nord Ovest	11,3	38,8%	78,2%
Nord Est	6,9	23,7%	73,4%
Centro	5,8	19,9%	64,6%
Sud	3,6	12,4%	82,0%
Isole	1,6	5,3%	82,5%
Italia	29,2	100%	75,1%

2.4 Tasso medio e durata

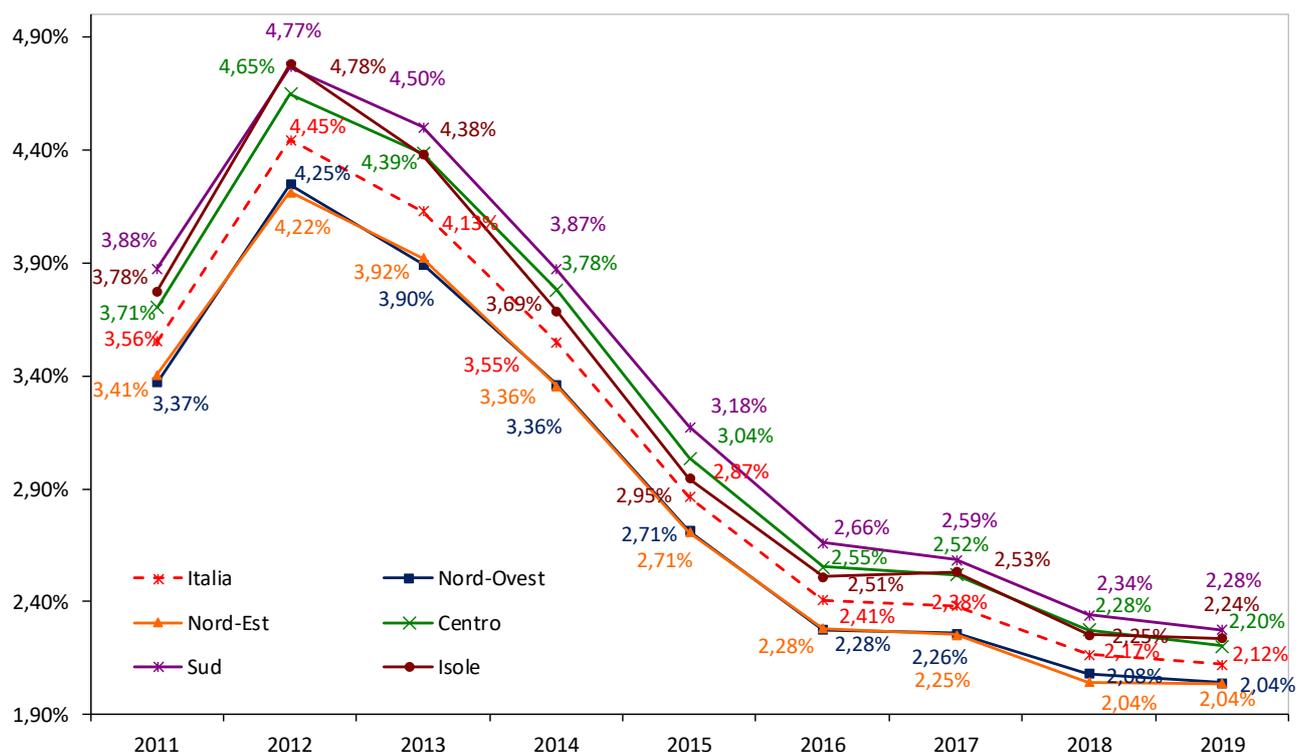
Nel 2019, il tasso¹⁸ medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni si riduce, rispetto al 2018, di ulteriori 0,04 punti percentuali portandosi così al 2,12%, segnando un nuovo minimo dall'inizio della serie storica. L'analisi per aree geografiche, Tabella 24, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,28%) e nelle Isole (2,24%), mentre i tassi più bassi, poco sopra il 2%, si registrano nelle regioni del Nord (2,04% sia al Nord Est sia al Nord Ovest). La durata media del mutuo¹⁹ è sostanzialmente ferma a 23,1 anni e risulta analoga tra le aree del paese (Figura 28).

In conseguenza della stabilità delle durate, la diminuzione della rata media mensile, registrata nel 2019, è dovuta del tutto alla discesa dei tassi di interesse. La rata media si porta, infatti, a 582 euro mensili, in calo del 0,5% sul 2018. Al Centro si rileva la rata media più alta che, nonostante la diminuzione del 2,8% rispetto al 2018, in considerazione dei livelli elevati di capitale medio per unità erogato in quest'area supera i 620 euro mensili (Figura 29).

Tabella 24: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2019	Differenza tasso medio 2018/19	Durata media 2019 anni	Differenza durata media 2018/19 anni	Rata media mensile 2019 €	Var% Rata media 2018/19
Nord-Ovest	2,04%	-0,04	23,0	0,2	€ 602	0,7%
Nord-Est	2,04%	-0,01	22,6	0,3	€ 556	-0,2%
Centro	2,20%	-0,07	24,1	0,2	€ 624	-2,8%
Sud	2,28%	-0,06	22,7	0,2	€ 532	-0,9%
Isole	2,24%	-0,02	22,8	0,3	€ 518	1,4%
Italia	2,12%	-0,04	23,1	0,2	€ 582	-0,5%

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



¹⁸ Si tratta del tasso di interesse stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento, così come dichiarato nelle iscrizioni ipotecarie, e applicato per la prima rata del mutuo.

¹⁹ Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.

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

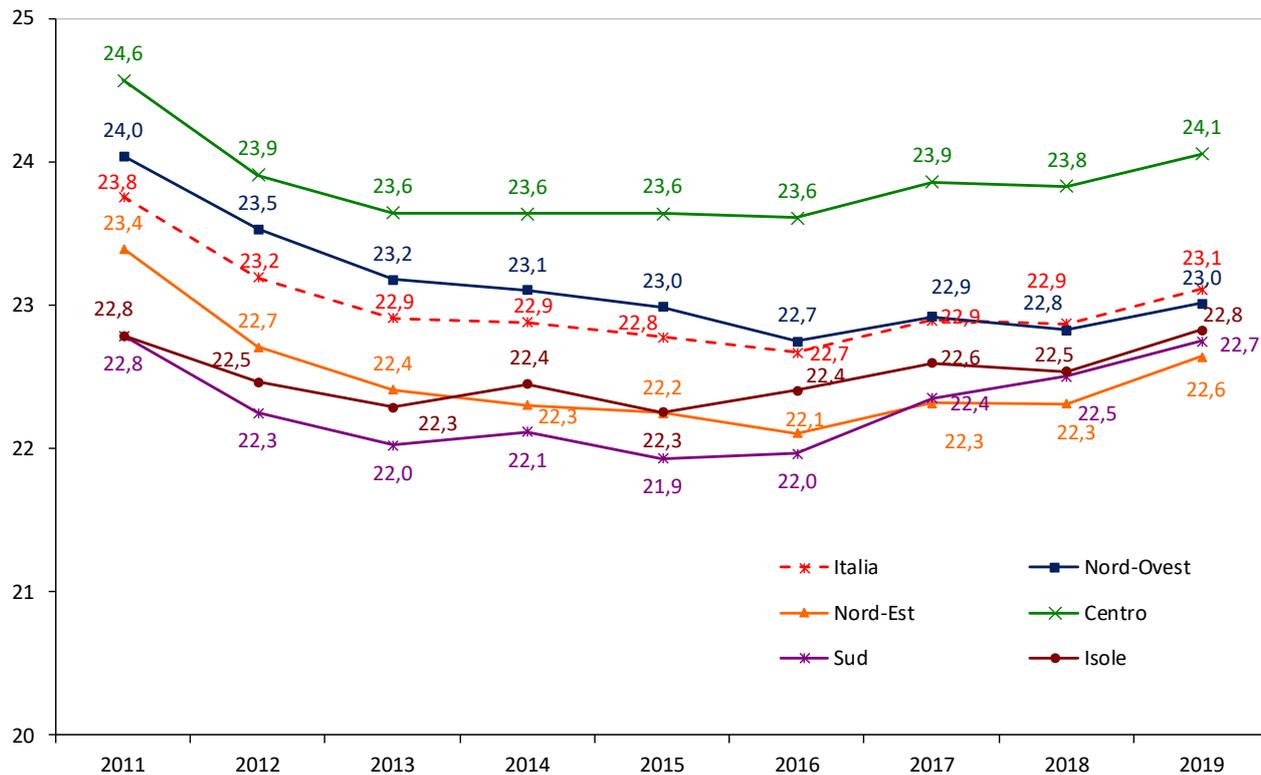
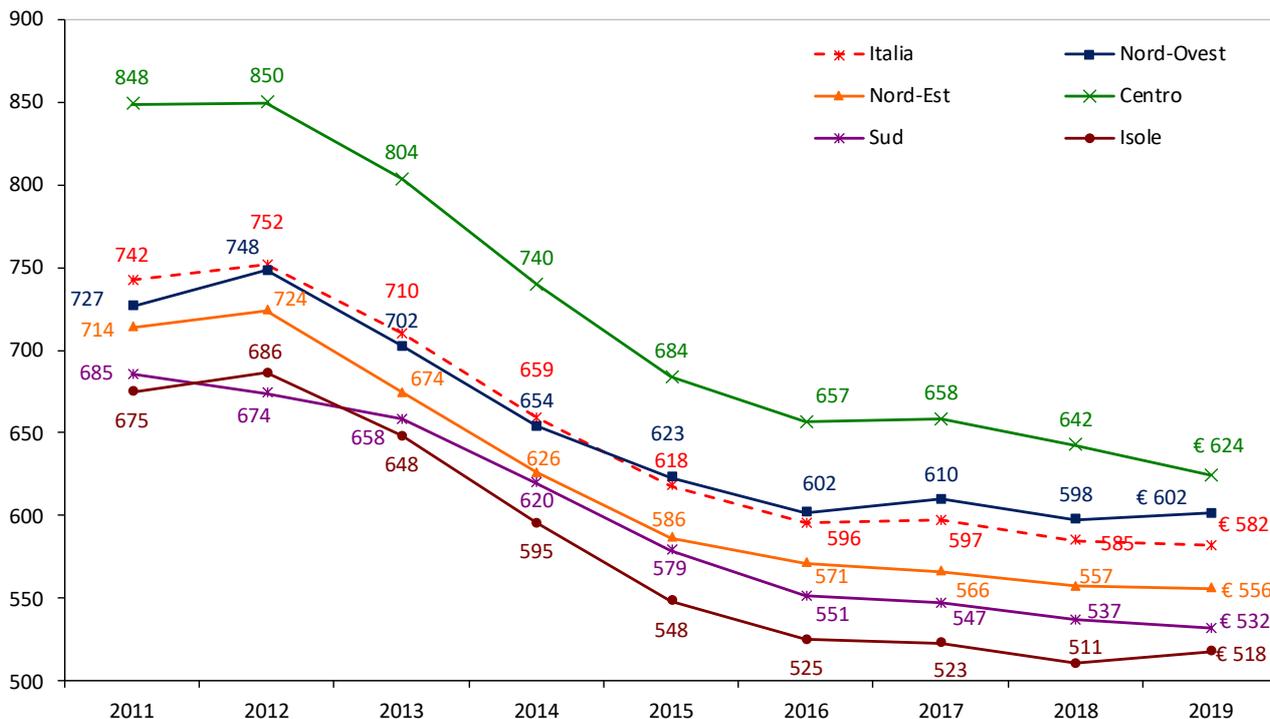


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3. Dati regionali

3.1 Le compravendite

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+4,2%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni (Tabella 25).

La Valle d'Aosta, che pesa solo per il 0,3% sul totale degli scambi del 2019, è la regione che realizza la maggiore crescita, +16,6%. Ulteriori incrementi significativi si riscontrano in Basilicata, con +9%, dove il numero di scambi rappresenta solo lo 0,6% del nazionale, e in Friuli Venezia Giulia, con 8,5%, che rappresenta una piccola quota di circa il 1,5% del totale delle compravendite nazionali. Incrementi si registrano, con tassi compresi tra il 6% e il 7%, anche in Umbria, Marche e Abruzzo. In Lombardia, regione che da sola rappresenta quasi il 22% degli scambi complessivi, l'incremento del numero di abitazioni acquistate è del 5,9%. I rialzi più contenuti si osservano in Veneto, +5,4%, ed Emilia Romagna, +4,9%. Infine, il tasso minimo si registra in Campania con +1,4%.

In termini di intensità, il valore dell'IMI si porta sopra il 2% per Veneto, Lombardia ed Emilia Romagna, è poco inferiore al 2% in Toscana, Piemonte, Lazio e Friuli Venezia Giulia. Nelle regioni del Sud, l'IMI è ovunque inferiore al valore medio nazionale con la Puglia, che, tra queste, assume il valore massimo di 1,51%, seguita dall'Abruzzo, intorno a 1,20%, Basilicata e Molise si attestano intorno all'1% e infine la Calabria raggiunge solo lo 0,87%. L'IMI risulta in aumento in tutte le regioni, con differenze che oscillano tra 0,21 punti percentuali della Valle d'Aosta e lo 0,02 della Campania.

L'analisi delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà nel dettaglio regionale, riportata in Tabella 26, mostra come l'incremento del 4,1% registrato a livello nazionale sia confermato dalla maggior parte delle regioni. Si rilevano, tuttavia, andamenti discordi tra le regioni. Flessioni di questa tipologia di scambi si registrano in quattro regioni, con i tassi di calo più marcati in Umbria, -13,7%, Sicilia, -8%, Toscana, -3,8% e in Sardegna, -1,7%. Tra le regioni che registrano un aumento dei trasferimenti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, i tassi di incremento superano il 20% in Abruzzo, seguono con tassi di crescita a doppia cifra la Campania (+18,7%), Molise (+17,5%), Veneto (+11,8%) e Valle d'Aosta (+10,4%).

La Tabella 27 riporta il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2019. Dei 97 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2019, quasi un quarto (23,9 miliardi) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, in aumento del 6,4% rispetto al 2018. Rispetto al 2018, le regioni con il tasso di crescita più elevato sono la Valle d'Aosta e la Basilicata che guadagnano rispettivamente il 14,7% e il 10,8%. Per tutte le regioni si rileva una crescita del fatturato con tassi che vanno da un massimo di 8,8% in Friuli Venezia Giulia ad un minimo di 0,3% nel Lazio. Il fatturato medio per abitazione è elevato, superiore a 200 mila euro, nel Lazio, in Toscana e in Liguria, mentre resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Sicilia e Basilicata. In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio per unità abitativa nel 2019.

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN per Regione	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Abruzzo	11.267	6,7%	1,9%	1,26%	0,08
Basilicata	3.670	9,2%	0,6%	1,01%	0,08
Calabria	11.909	3,5%	2,0%	0,87%	0,03
Campania	35.602	1,4%	5,9%	1,24%	0,02
Emilia-Romagna	54.538	4,9%	9,0%	2,15%	0,10
Friuli- Venezia Giulia	9.133	8,5%	1,5%	1,91%	0,15
Lazio	60.870	3,1%	10,1%	1,92%	0,06
Liguria	21.705	3,8%	3,6%	1,84%	0,07
Lombardia	130.675	5,9%	21,7%	2,34%	0,13
Marche	13.047	6,9%	2,2%	1,50%	0,10
Molise	2.326	4,6%	0,4%	1,00%	0,04
Piemonte	53.912	3,2%	8,9%	1,93%	0,06
Puglia	34.770	3,3%	5,8%	1,51%	0,05
Sardegna	13.843	2,3%	2,3%	1,34%	0,03
Sicilia	37.764	2,3%	6,3%	1,19%	0,03
Toscana	41.352	1,5%	6,9%	1,94%	0,03
Umbria	7.725	7,1%	1,3%	1,54%	0,10
Valle d'Aosta	1.967	16,6%	0,3%	1,45%	0,21
Veneto	57.466	5,4%	9,5%	2,18%	0,11
ITALIA	603.541	4,2%	100,0%	1,76%	0,07

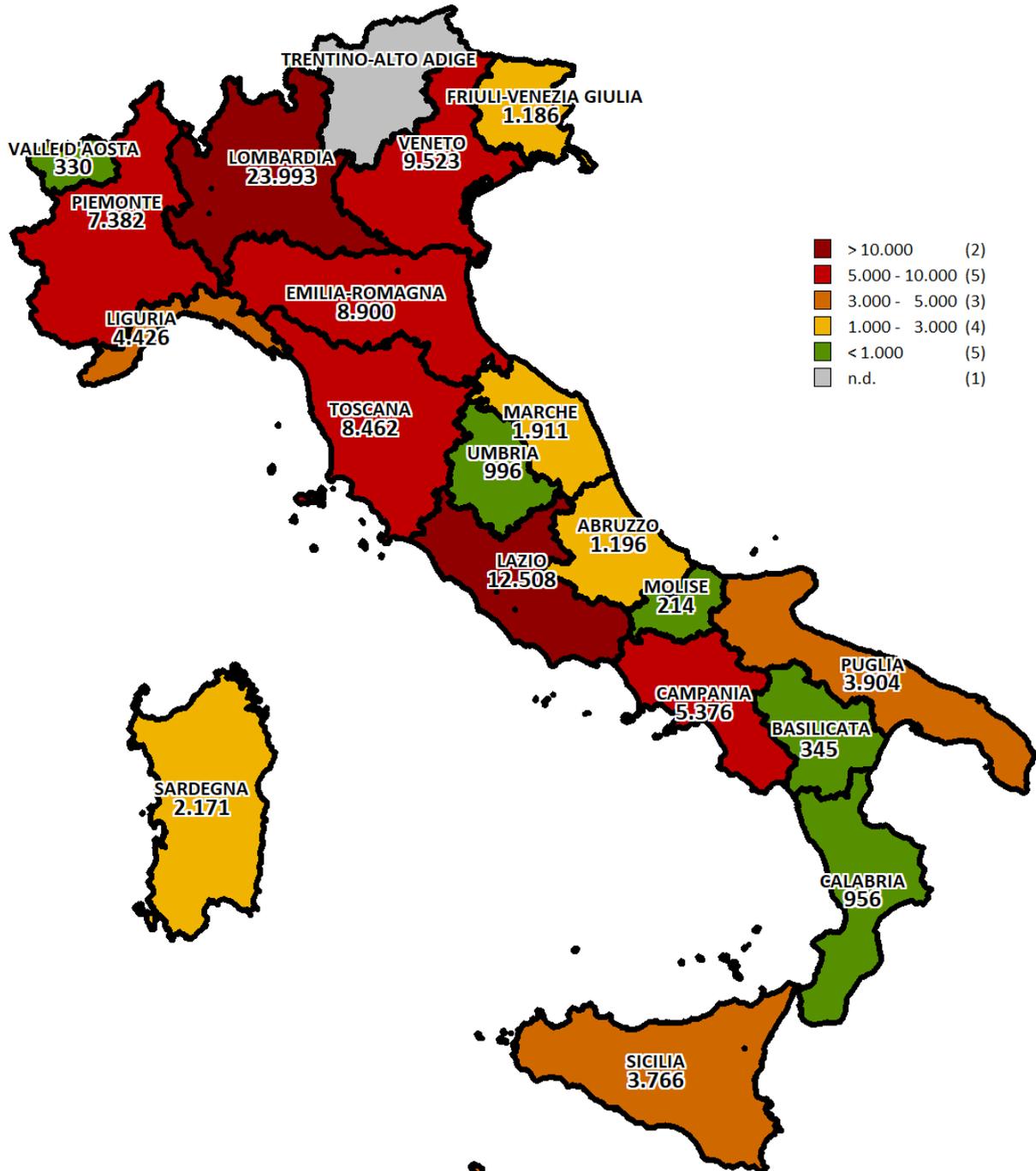
Tabella 26: NTN np e variazione annua per regione

Area	NTN _{np} 2019	Var.% NTN _{np} 2018/19	Quota NTN _{np} per Area
Abruzzo	538	20,9%	2,2%
Basilicata	136	7,1%	0,5%
Calabria	500	18,7%	2,0%
Campania	1.824	4,2%	7,3%
Emilia-Romagna	2.246	8,7%	9,0%
Friuli- Venezia Giulia	297	6,6%	1,2%
Lazio	2.701	1,7%	10,8%
Liguria	1.275	5,6%	5,1%
Lombardia	4.457	2,2%	17,9%
Marche	601	5,9%	2,4%
Molise	103	17,5%	0,4%
Piemonte	2.231	8,1%	8,9%
Puglia	1.305	6,5%	5,2%
Sardegna	517	-1,7%	2,1%
Sicilia	1.365	-8,0%	5,5%
Toscana	1.931	-3,8%	7,7%
Umbria	323	-13,7%	1,3%
Valle d'Aosta	129	10,4%	0,5%
Veneto	2.480	11,8%	9,9%
ITALIA	24.958	4,1%	100,0%

Tabella 27: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2019 milioni €	Fatturato medio u.i. 2019 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Abruzzo	1.196	106.100	1,2%	5,5%	-1.100
Basilicata	345	94.100	0,4%	10,8%	1.400
Calabria	956	80.300	1,0%	2,2%	-1.000
Campania	5.376	151.000	5,5%	1,2%	-300
Emilia-Romagna	8.900	163.200	9,1%	4,5%	-600
Friuli- Venezia Giulia	1.186	129.800	1,2%	8,8%	400
Lazio	12.508	205.500	12,8%	0,3%	-5.800
Liguria	4.426	203.900	4,5%	1,9%	-3.900
Lombardia	23.993	183.600	24,6%	6,4%	800
Marche	1.911	146.400	2,0%	5,9%	-1.500
Molise	214	91.800	0,2%	2,7%	-1.700
Piemonte	7.382	136.900	7,6%	2,1%	-1.500
Puglia	3.904	112.300	4,0%	2,0%	-1.400
Sardegna	2.171	156.800	2,2%	2,4%	100
Sicilia	3.766	99.700	3,9%	1,6%	-600
Toscana	8.462	204.600	8,7%	0,4%	-2.300
Umbria	996	128.900	1,0%	3,5%	-4.500
Valle d'Aosta	330	167.900	0,3%	14,7%	-2.700
Veneto	9.523	165.700	9,8%	5,7%	400
ITALIA	97.544	161.600	100,0%	3,5%	-1.100

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2019 nelle regioni italiane



3.2I mutui ipotecari

Nel 2019, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è in crescita in quasi tutte le regioni, con Valle D'Aosta che fa registrare il rialzo più sostenuto, poco sotto il 14%, a seguire il Friuli Venezia Giulia con un rialzo del 9,2% (Tabella 28). In diverse Regioni si segnala una diminuzione del NTN IP tra le quali spiccano i ribassi del Molise (-7,2%) e della Campania (-3,5%). In Lombardia gli acquisti di abitazioni con ipoteca, che pesano per il 24% sul totale nazionale, sono cresciuti del 3,5% rispetto al 2018. Nell'Abruzzo, Basilicata e Marche l'aumento di NTN IP è tra il 4% e il 6%. In termini di incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, sono le regioni che rappresentano la maggior quota di NTN IP, sul totale nazionale, a mostrare un'incidenza superiore al valore medio nazionale (Figura 31). Sono, infatti, Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Toscana e Lazio che insieme rappresentano più del 60% del NTN IP ad avere un'incidenza sopra il 50% anche se il Friuli Venezia Giulia con una modesta quota di NTN IP (1,7%) raggiunge un'incidenza (56,3%) superiore a quella osservata in Lombardia. Le incidenze minori si registrano nelle regioni del Sud, con la Calabria che si ferma poco sotto il 28%, Basilicata, Molise e Sicilia con percentuali tra il 31% e il 37% ed è piuttosto bassa in Valle d'Aosta dove è circa il 40%. L'incidenza risulta quasi ovunque in diminuzione con perdite di circa tre punti percentuali per Liguria e Molise. La diminuzione è meno accentuata in Umbria (-2,6%), Piemonte e (-2,3%) Campania (-2,2%). Per le restanti regioni è sostanzialmente stabile.

L'analisi dell'ammontare di capitale erogato nel 2019, nel dettaglio regionale, riportato in (Tabella 29), evidenzia tassi di variazione in linea con quanto visto per il NTN IP. Tra i rialzi più sostenuti si osservano in Valle d'Aosta e Friuli Venezia Giulia dove il capitale finanziato per l'acquisto dell'abitazione è cresciuto rispettivamente del 16% e del 12% rispetto al 2018; con un aumento del 10% segue la Basilicata e del 9% la Sardegna. Tra cali del capitale si sottolinea quello dello del Molise, -5,5%, della Liguria, -4,6%, e del Piemonte, -3,1%.

Il valore del capitale unitario di ciascuna regione, mostrato nella stessa tabella, riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni che si apprezzano tra le stesse. Nel 2019, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (153 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 90 mila euro in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, quasi ovunque ancora in lieve discesa, risulta più basso del valore medio nazionale in tutte le regioni del Nord (Tabella 30). Un tasso inferiore al 2,12% si osserva anche in Toscana mentre i valori più alti si registrano per tutte le altre regioni, con il massimo osservato in Calabria (2,31%).

La diminuzione dei tassi, la stabilità delle durate rispetto al 2018 determinano un valore della rata che, nel 2019, risulta in calo in quasi tutte le regioni, fanno eccezione la Sardegna dove, invece la rata aumenta del 6,6%, la Lombardia, +1,6%.

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

Tabella 28: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per Regione	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
Abruzzo	4.536	5,1%	1,6%	41,8%	-0,7
Basilicata	1.206	6,0%	0,4%	33,8%	-1,2
Calabria	3.213	-0,7%	1,1%	27,7%	-1,4
Campania	15.061	-3,5%	5,3%	43,9%	-2,2
Emilia Romagna	28.074	1,9%	9,8%	53,6%	-1,7
Friuli Venezia Giulia	4.904	9,2%	1,7%	56,3%	0,0
Lazio	31.600	1,1%	11,0%	53,5%	-1,0
Liguria	9.168	-3,2%	3,2%	43,7%	-3,0
Lombardia	69.114	3,5%	24,1%	55,5%	-1,1
Marche	5.884	4,0%	2,1%	47,4%	-1,5
Molise	703	-7,1%	0,2%	31,3%	-3,5
Piemonte	24.450	-1,6%	8,5%	47,4%	-2,3
Puglia	14.890	1,9%	5,2%	44,4%	-0,7
Sardegna	6.023	0,5%	2,1%	45,7%	-0,7
Sicilia	13.740	-0,1%	4,8%	37,4%	-0,8
Toscana	21.003	0,5%	7,3%	52,7%	-0,5
Umbria	3.413	0,3%	1,2%	46,3%	-2,6
Valle D'Aosta	733	13,8%	0,3%	40,8%	1,1
Veneto	28.758	3,0%	10,0%	52,7%	-1,1
Italia	286.474	1,5%	100%	49,5%	-1,3

Tabella 29: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2019 milioni €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19€
Abruzzo	450,8	2,9%	1,2%	99.400	-2.100
Basilicata	122,8	10,0%	0,3%	101.800	3.700
Calabria	292,4	-1,5%	0,8%	91.000	-700
Campania	1.961,7	-1,7%	5,4%	130.200	2.300
Emilia Romagna	3.462,2	2,7%	9,5%	123.300	1.100
Friuli Venezia Giulia	548,0	11,9%	1,5%	111.800	2.800
Lazio	4.816,1	-1,2%	13,2%	152.400	-3.600
Liguria	1.090,3	-4,6%	3,0%	118.900	-1.600
Lombardia	9.811,9	6,2%	26,9%	142.000	3.700
Marche	659,8	3,6%	1,8%	112.100	-500
Molise	65,9	-5,5%	0,2%	93.600	1.600
Piemonte	2.697,4	-3,1%	7,4%	110.300	-1.700
Puglia	1.593,4	2,5%	4,4%	107.000	600
Sardegna	740,0	9,0%	2,0%	122.900	9.600
Sicilia	1.453,0	-0,3%	4,0%	105.700	-200
Toscana	2.840,4	0,7%	7,8%	135.200	300
Umbria	334,8	-1,9%	0,9%	98.100	-2.200
Valle D'Aosta	106,8	16,2%	0,3%	145.700	3.000
Veneto	3.457,6	3,9%	9,5%	120.200	1.100
Italia	36.505,2	2,2%	100,0%	127.400	900



Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2019 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

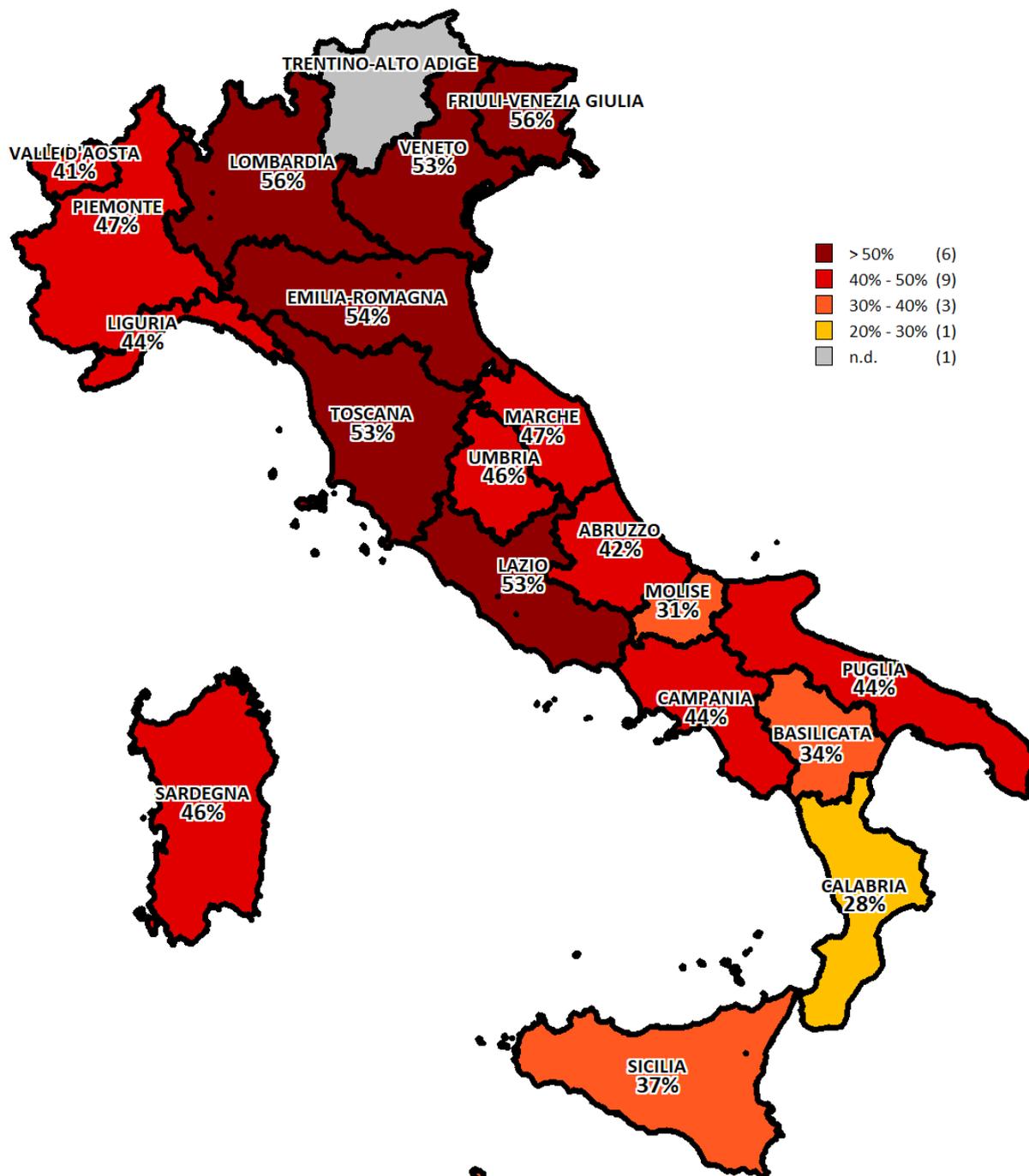


Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

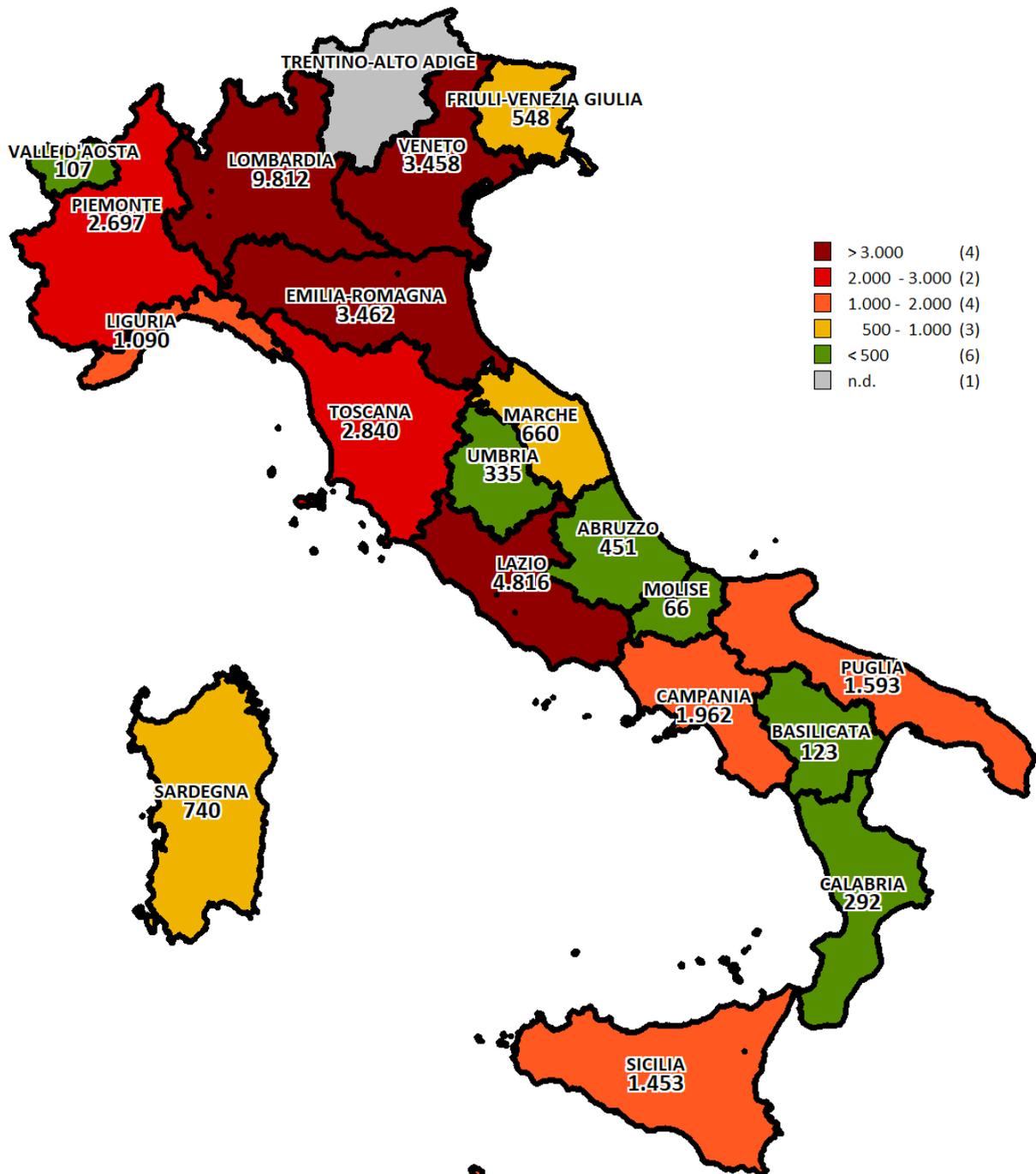


Tabella 30: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Anno 2019 Regione	Tasso medio 2019	Differenza tasso medio 2018/19	Durata media 2019 (anni)	Differenza durata media 2018/19 (mesi)	Rata media mensile 2019 €	Var% Rata media 2018/19
Abruzzo	2,18%	-0,14	21,6	0,1	€ 481	-3,7%
Basilicata	2,29%	-0,09	21,3	0,9	€ 504	-0,7%
Calabria	2,31%	-0,11	20,5	-0,1	€ 465	-1,6%
Campania	2,31%	-0,01	23,4	0,3	€ 601	0,7%
Emilia Romagna	2,01%	-0,02	22,5	0,3	€ 567	-0,4%
Friuli Venezia Giulia	2,08%	-0,02	22,4	0,7	€ 520	-0,1%
Lazio	2,31%	-0,06	24,5	0,2	€ 679	-3,3%
Liguria	1,99%	-0,02	22,1	0,3	€ 555	-2,5%
Lombardia	2,03%	-0,05	23,4	0,2	€ 635	1,6%
Marche	2,12%	-0,12	22,3	0,1	€ 527	-2,1%
Molise	2,20%	-0,01	21,5	0,2	€ 456	0,7%
Piemonte	2,08%	-0,03	22,1	0,1	€ 519	-2,2%
Puglia	2,27%	-0,08	23,1	0,3	€ 496	-1,2%
Sardegna	2,28%	-0,12	23,8	0,1	€ 558	6,6%
Sicilia	2,22%	0,03	22,4	0,4	€ 500	-1,2%
Toscana	2,06%	-0,09	24,1	0,4	€ 594	-2,0%
Umbria	2,19%	-0,02	22,4	0,1	€ 461	-2,9%
Valle D'Aosta	2,10%	-0,07	23,8	0,3	€ 649	0,4%
Veneto	2,06%	0,01	22,8	0,3	€ 551	0,0%
Italia	2,12%	-0,04	23,1	0,2	€ 582	-0,5%

4. Le principali città

4.1 Le compravendite

Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane (Tabella 28) confermano una dinamica espansiva, ad eccezione di Napoli (-2,4%) e Firenze (-7,5%). Milano fa registrare l'incremento di transazioni più rilevante (+6,9%), seguita da Bologna (+6,2%)

Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati "relativi", ovvero rapportati agli stock (IMI): le città più dinamiche, dopo Milano (unica con IMI superiore al 3%), risultano in questo caso Bologna, Torino, Firenze, Roma, con IMI rispettivamente pari a 2,78%, 2,72%, 2,42%, e 2,28%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite (NTN superiore a 32.700 unità).

Per quanto riguarda gli altri comuni appartenenti alle otto province (esclusi, quindi, i capoluoghi), il mercato più dinamico si conferma quello di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 36.806), sia in termini relativi (IMI pari al 2,73%); i tassi di crescita più alti si sono registrati nei territori di Milano (+5,4%), Roma (+5,1%) e Palermo (+5,1%), mentre il territorio di Firenze risulta l'unica delle aggregazioni territoriali rilevate che presenta un tasso negativo (-3,2% il NTN, -0,07 l'IMI).

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN (a partire dal 2004). Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, sviluppatasi tra il 2004 e il 2006, a partire dal 2007 e, in alcuni casi, già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo), inizia la fase discendente del ciclo accesa dalla crisi del 2008-2009. La contrazione del volume di compravendite è proseguita fino al 2008 e si è attenuata nel 2009; nel 2010, con l'eccezione di Bologna, l'andamento negativo si è invertito. Dopo che nel 2011 il segno era diventato positivo in tutte le città, nel 2012 nessuna è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare causato dalla seconda recessione, con l'unica eccezione di Napoli, la cui dinamica è, però, da imputare in gran parte a fattori locali (le consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune). Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi negativi, con qualche primo segnale di ripresa; dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016.

Nella Tabella 32 è riportato il numero di abitazioni compravendute nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento alla tipologia dimensionale: i dati non suggeriscono tendenze di carattere generale, aderendo evidentemente alle differenti specificità espresse dai contesti locali.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 33) risulta pari a 90,6 m². In dettaglio, nel 2019, la superficie media delle abitazioni scambiate resta relativamente contenuta ed in diminuzione rispetto all'anno precedente nelle città di Bologna (88 m²), e di Milano (82 m²), mentre il valore più elevato, nonché in aumento rispetto al 2019, si è registrato a Palermo, con 109,6 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, 114 m² circa; l'unica eccezione è rappresentata da Genova, le cui superfici medie sono di poco inferiori in provincia (93,7 m²) rispetto alla città (95,9 m²).

In Figura 35 sono mostrate le quote di compravendita per classi di superficie nelle maggiori città: la tipologia più compravenduta in sei delle otto grandi città è l'abitazione con superficie compresa tra 50 m² e 85 m², mentre a Palermo e Napoli prevale di poco la fascia compresa tra 85 m² e 115 m².

Nelle otto città analizzate si è concentrato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente ad oltre 25 miliardi di euro, in aumento del 2,2% rispetto al 2018 (Tabella 34); a segnare un calo sono le città di Roma (-1,2%), Napoli(-1,4%), e Firenze (-6,3%).

Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 316.600 euro circa, seguita da Firenze, con un valore medio di 275.300 euro, e Roma, con un valore medio di 257.000 euro circa; delle otto città Roma, Genova e Bologna segnano una diminuzione del fatturato medio.

Analizzando i relativi territori provinciali, invece, sono Genova e Firenze a registrare il fatturato medio più alto (rispettivamente circa 230.000 e 211.000 euro); risultano in flessione Genova, relativamente al fatturato complessivo (-3,4%), e Firenze (-3,8%), che perde anche nel resto della provincia (-3,8%).

La Tabella 35, infine, illustra i dati relativi alle compravendite del diritto di nuda proprietà: si segnala il caso di Palermo, dove coesistono il tasso di crescita maggiore tra le otto province(+26%) ed il tasso negativo più rilevante tra i capoluoghi (-11,1%). Torino è la città con incremento più consistente (+20%).

Tabella 31: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ROMA	32.759	2,0%	31,4%	2,28%	0,04
MILANO	26.226	6,9%	25,1%	3,26%	0,19
TORINO	13.647	1,0%	13,1%	2,72%	0,02
NAPOLI	7.431	-2,4%	7,1%	1,69%	-0,04
GENOVA	7.396	3,7%	7,1%	2,25%	0,08
PALERMO	5.695	2,9%	5,5%	1,75%	0,05
BOLOGNA	6.290	6,2%	6,0%	2,78%	0,15
FIRENZE	4.966	-7,5%	4,8%	2,42%	-0,20
TOTALE	104.409	2,6%	100%	2,45%	0,06
Resto provincia	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ROMA	16.050	5,1%	15,5%	2,02%	0,09
MILANO	36.806	5,4%	35,5%	2,73%	0,13
TORINO	16.992	1,9%	16,4%	2,02%	0,03
NAPOLI	11.863	3,3%	11,4%	1,27%	0,04
GENOVA	3.511	3,2%	3,4%	1,54%	0,05
PALERMO	4.175	5,1%	4,0%	1,03%	0,05
BOLOGNA	7.848	1,8%	7,6%	2,28%	0,04
FIRENZE	6.467	-3,2%	6,2%	2,05%	-0,07
TOTALE	103.711	3,6%	100%	1,99%	0,06

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

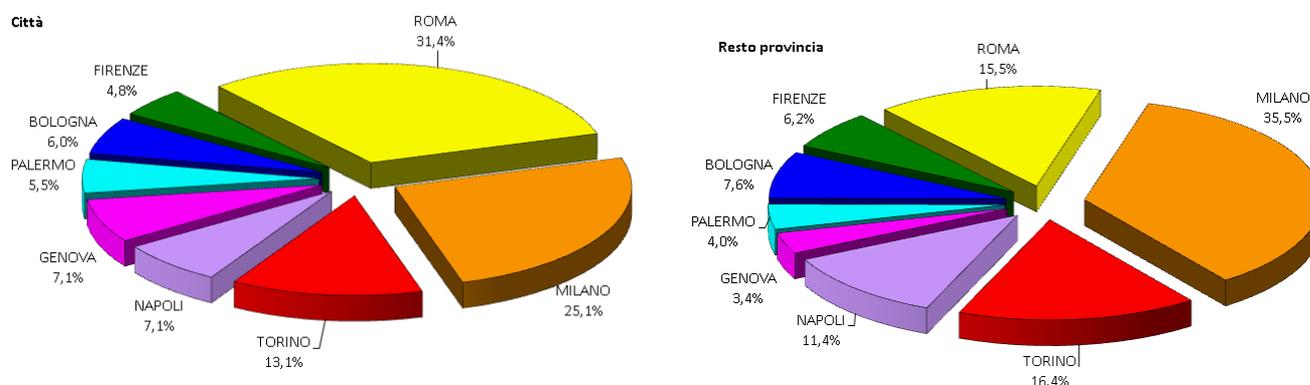


Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province

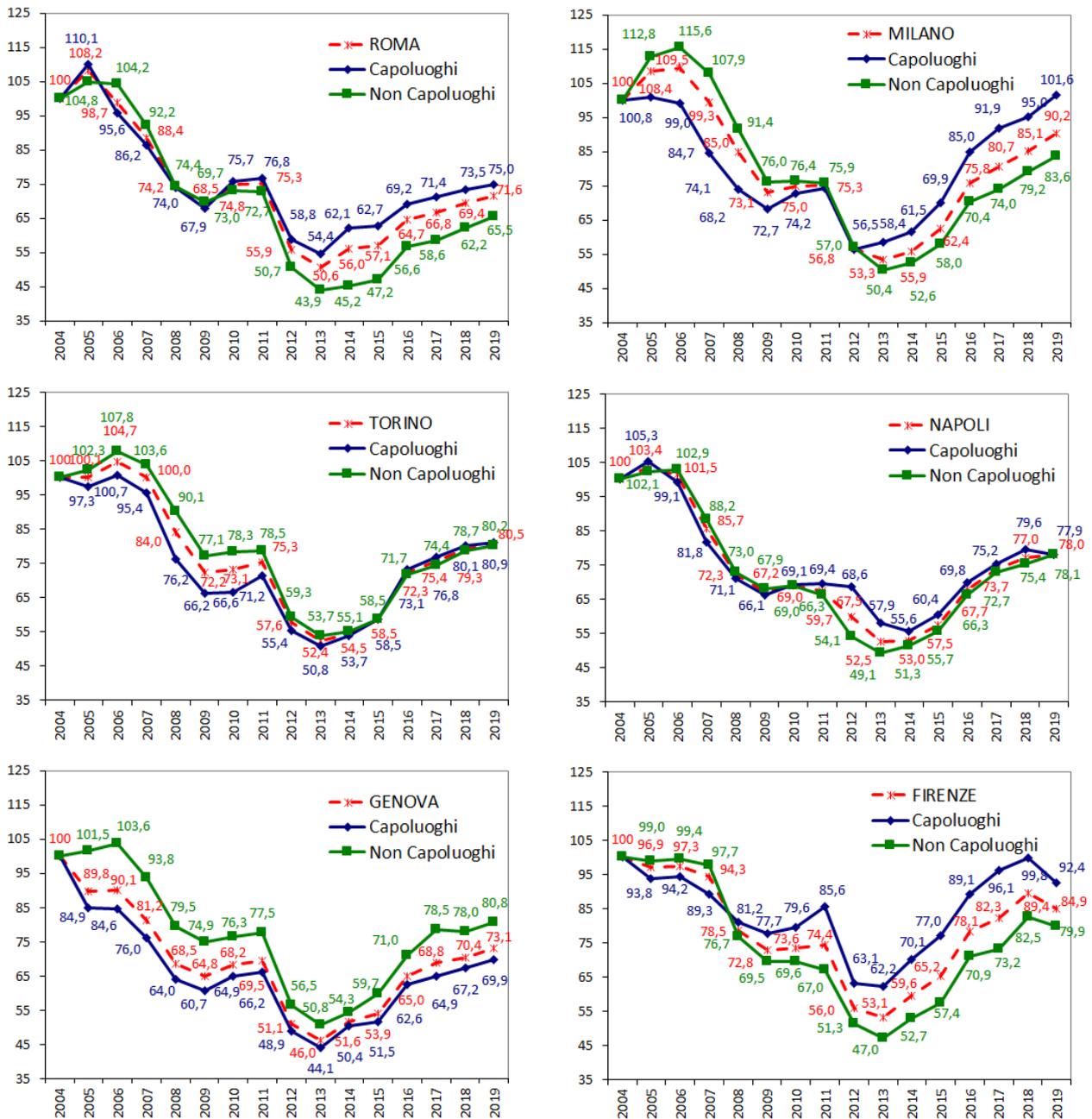


Tabella 32: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	3.110	13.448	9.204	3.912	3.084	32.759
MILANO	5.593	11.104	5.303	2.265	1.960	26.226
TORINO	1.843	6.379	3.245	1.226	954	13.647
NAPOLI	1.168	2.039	2.146	1.257	821	7.431
GENOVA	407	2.921	2.454	995	619	7.396
PALERMO	549	1.257	1.584	1.307	998	5.695
BOLOGNA	958	2.575	1.693	608	456	6.290
FIRENZE	552	1.764	1.434	628	588	4.966
TOTALE	14.180	41.486	27.063	12.199	9.480	104.409
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	1.501	6.219	4.203	2.223	1.905	16.050
MILANO	2.992	14.601	11.046	4.461	3.705	36.806
TORINO	1.152	5.395	4.756	2.265	3.423	16.992
NAPOLI	1.110	2.662	3.783	2.548	1.760	11.863
GENOVA	369	1.372	1.019	407	343	3.511
PALERMO	423	1.041	1.048	893	768	4.175
BOLOGNA	373	2.556	2.430	1.132	1.356	7.848
FIRENZE	348	1.812	1.992	1.130	1.186	6.467
TOTALE	8.268	35.658	30.278	15.059	14.447	103.711

Var% 2018/19	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Città						
ROMA	6,9%	3,8%	0,5%	-3,3%	1,2%	2,0%
MILANO	11,7%	7,1%	3,0%	4,5%	7,0%	6,9%
TORINO	-7,8%	3,2%	0,4%	5,4%	1,2%	1,0%
NAPOLI	-2,8%	-7,4%	-0,7%	3,1%	-0,7%	-2,4%
GENOVA	-4,1%	5,6%	3,3%	9,1%	-5,2%	3,7%
PALERMO	0,4%	-0,5%	4,1%	2,8%	7,3%	2,9%
BOLOGNA	20,0%	5,3%	6,1%	-0,4%	-3,3%	6,2%
FIRENZE	-7,3%	-7,3%	-5,3%	-14,7%	-5,0%	-7,5%
TOTALE	5,2%	3,5%	1,3%	0,6%	1,7%	2,6%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	1,5%	7,0%	1,9%	8,3%	5,3%	5,1%
MILANO	12,8%	6,0%	3,6%	4,0%	5,1%	5,4%
TORINO	15,6%	2,5%	-1,3%	-0,5%	3,0%	1,9%
NAPOLI	10,7%	6,5%	-0,9%	1,5%	6,4%	3,3%
GENOVA	2,4%	6,2%	4,7%	-2,8%	-3,9%	3,2%
PALERMO	-6,3%	7,4%	6,3%	9,1%	2,9%	5,1%
BOLOGNA	-9,0%	0,0%	-0,4%	4,4%	11,3%	1,8%
FIRENZE	-2,5%	-7,1%	0,0%	-3,9%	-1,6%	-3,2%
TOTALE	7,3%	4,5%	1,5%	3,0%	4,4%	3,6%

Tabella 33: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2019 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.055.330	93,3	1.574.269	98,1
MILANO	2.151.557	82,0	3.491.068	94,9
TORINO	1.164.311	85,3	1.886.459	111,0
NAPOLI	712.715	95,9	1.267.561	106,9
GENOVA	708.986	95,9	328.938	93,7
PALERMO	623.136	109,4	457.685	109,6
BOLOGNA	553.652	88,0	856.156	109,1
FIRENZE	490.573	98,8	736.995	114,0
TOTALE	9.460.260	90,6	10.599.132	102,2

Figura 35: Quote NTN 2019 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

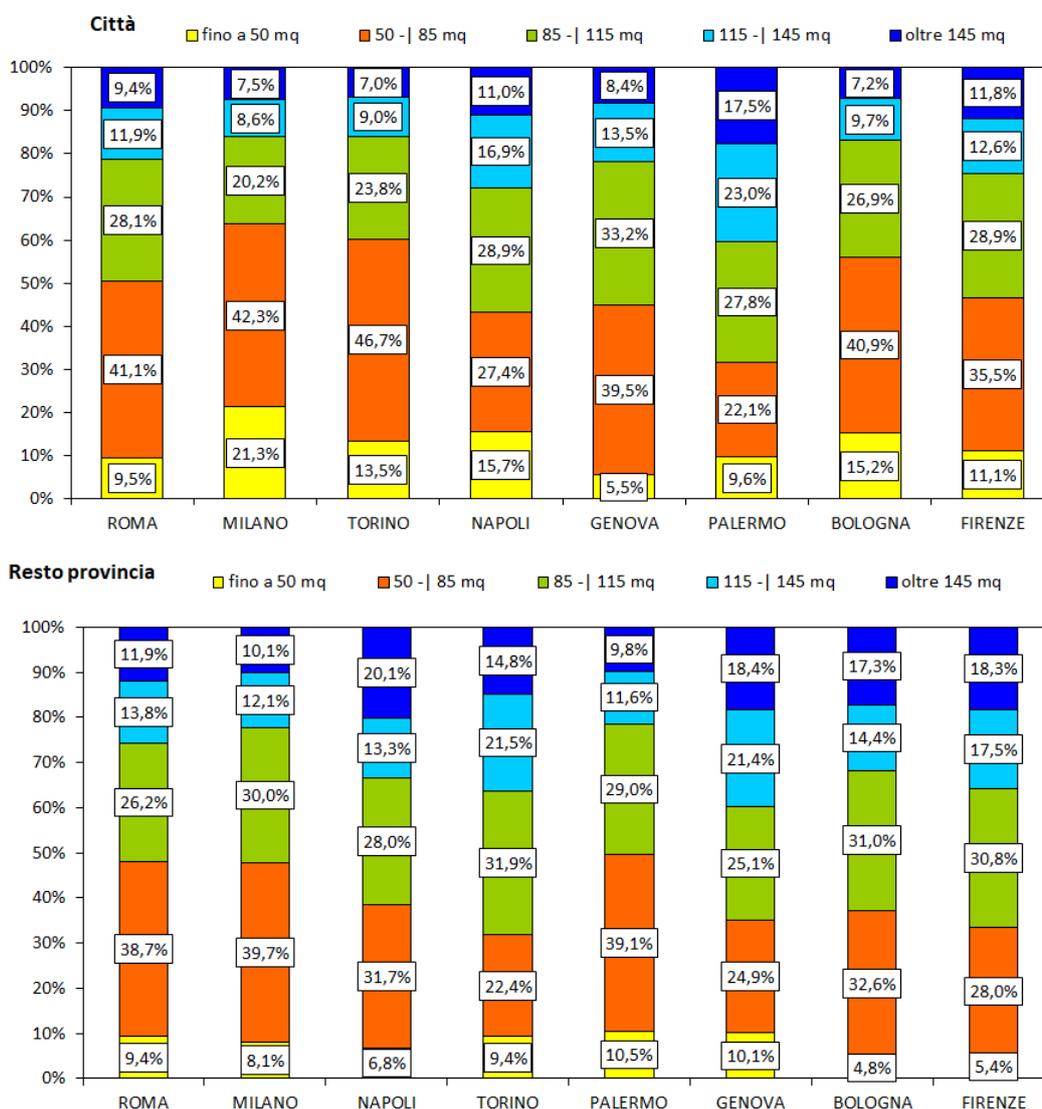


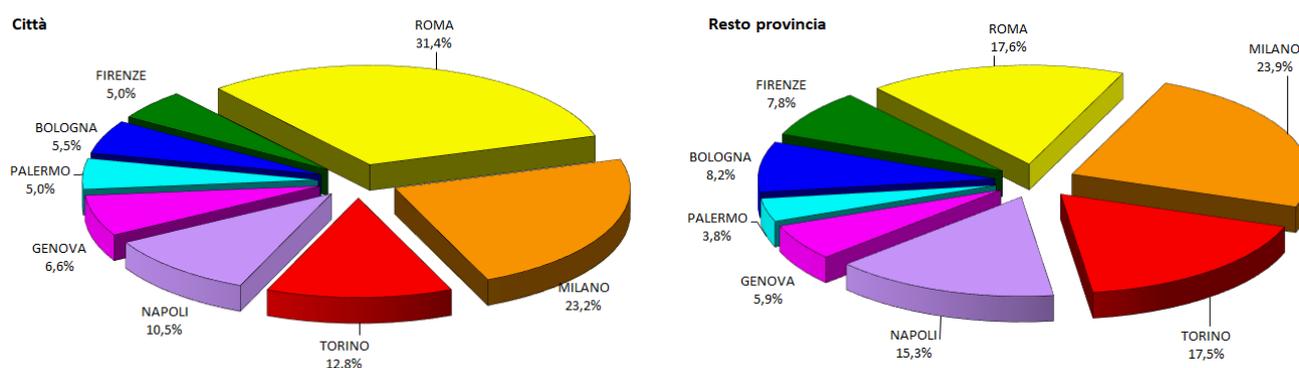
Tabella 34: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2019 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19
ROMA	8.419	256.999	32,5%	-1,2%	-8.249
MILANO	8.305	316.661	32,1%	8,1%	3.428
TORINO	2.478	181.541	9,6%	2,2%	2.266
NAPOLI	1.568	211.031	6,1%	-1,4%	2.006
GENOVA	1.424	192.563	5,5%	0,0%	-7.099
PALERMO	750	131.646	2,9%	4,3%	1.703
BOLOGNA	1.555	247.205	6,0%	4,9%	-2.995
FIRENZE	1.367	275.335	5,3%	-6,3%	3.550
TOTALE	25.865	247.730	100%	2,2%	-967
Resto provincia	Stima fatturato 2019 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19
ROMA	2.403	149.715	14,8%	2,5%	-3.836
MILANO	5.948	161.604	36,6%	5,2%	-387
TORINO	2.186	128.673	13,5%	0,0%	-2.428
NAPOLI	1.827	154.016	11,3%	3,2%	-129
GENOVA	807	229.976	5,0%	-3,4%	-15.623
PALERMO	344	82.479	2,1%	5,8%	606
BOLOGNA	1.349	171.918	8,3%	3,0%	1.963
FIRENZE	1.367	211.432	8,4%	-3,8%	-1.387
TOTALE	16.233	156.518	100%	2,4%	-1.805

Tabella 35: NTNnp e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2019	Var.% NTN np 2018/19	Quota NTN np
ROMA	1.490	0,4%	31,4%
MILANO	1.101	15,7%	23,2%
TORINO	605	20,0%	12,8%
NAPOLI	499	14,6%	10,5%
GENOVA	315	7,0%	6,6%
PALERMO	237	-11,1%	5,0%
BOLOGNA	259	14,7%	5,5%
FIRENZE	235	-10,2%	5,0%
TOTALE	4.741	7,2%	100,0%
Resto provincia	NTN np 2019	Var.% NTN np 2018/19	Quota NTN np
ROMA	632	4,3%	17,6%
MILANO	858	-1,0%	23,9%
TORINO	628	4,3%	17,5%
NAPOLI	552	2,3%	15,3%
GENOVA	212	-6,3%	5,9%
PALERMO	136	26,0%	3,8%
BOLOGNA	295	0,7%	8,2%
FIRENZE	281	-5,0%	7,8%
TOTALE	3.594	1,6%	100,0%

Figura 36: Quote NTN 2019 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni



4.2 I mutui ipotecari

Nel 2019, nelle principali città, il 53,4% delle abitazioni acquistate da PF risulta assistito da mutuo ipotecario. Si rileva una leggera flessione degli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario (-0,7%) nelle città, mentre rimane positivo, seppure modesto, l'incremento nel resto della provincia (+0,3%).

Tra le città, il decremento più sostenuto si registra a Firenze (-7,8%), segue Genova (-6,1%) Napoli (-4,0%), e infine Torino (-3,2%). Per le restanti città le abitazioni con mutuo salgono con tassi tra lo 0,9% e il 3,1%.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 8,8 miliardi, circa lo stesso valore registrato nel 2018 (Tabella 37).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con circa 3,3 miliardi di euro erogati nella capitale (però in flessione del 2,3%) e 2,7 miliardi a Milano (in aumento, invece, del 6,5%). Registrando anche l'aumento più consistente rispetto allo scorso anno, Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, circa 202 mila euro medi finanziati per acquistare un'abitazione.

Tabella 36: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per città	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
ROMA	18.980	0,9%	35,3%	59,7%	-0,4
MILANO	13.229	1,0%	24,6%	53,4%	-2,5
TORINO	6.351	-3,2%	11,8%	48,4%	-2,5
NAPOLI	3.257	-4,0%	6,1%	44,8%	-1,1
PALERMO	2.635	1,4%	4,9%	47,1%	-0,7
GENOVA	3.584	-6,1%	6,7%	50,2%	-4,1
BOLOGNA	3.179	3,1%	5,9%	52,2%	-1,2
FIRENZE	2.501	-7,8%	4,7%	52,6%	0,0
Totale	53.716	-0,7%	100,0%	53,4%	-1,5
Resto provincia	NTN IP 2019	Var% NTN IP 2018/19	Quota NTN-IP per città	INC-NTN PF 2019	Differenza INC 2018/19
ROMA	7.970	2,6%	14,5%	51,0%	-1,3
MILANO	21.957	3,4%	39,9%	61,6%	-1,3
TORINO	8.842	-4,2%	16,1%	54,2%	-3,0
NAPOLI	5.521	-3,1%	10,0%	48,5%	-3,1
PALERMO	1.379	-1,2%	2,5%	34,0%	-1,7
GENOVA	1.419	-3,1%	2,6%	42,0%	-2,0
BOLOGNA	4.328	-0,2%	7,9%	57,2%	-0,6
FIRENZE	3.663	-4,6%	6,7%	58,5%	-0,9
Totale	55.080	0,3%	100,0%	55,0%	-1,7

Figura 37: Quote NTN IP 2019 per le principali città e resto provincia

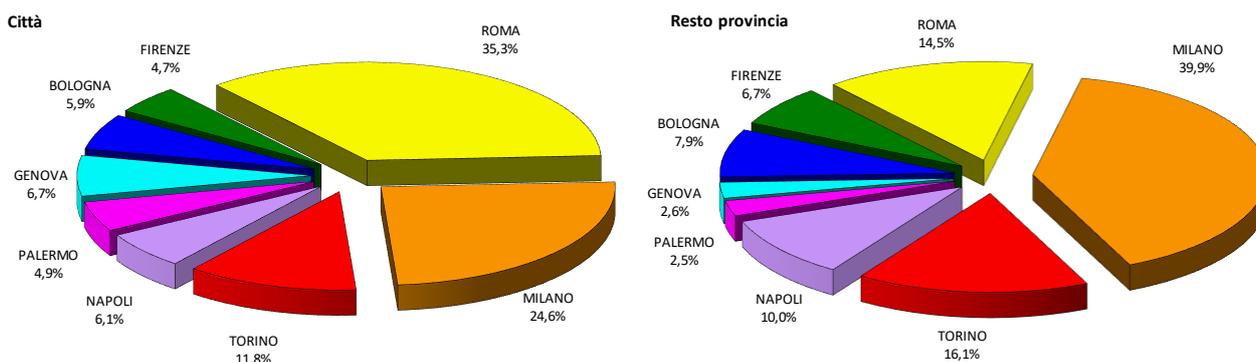
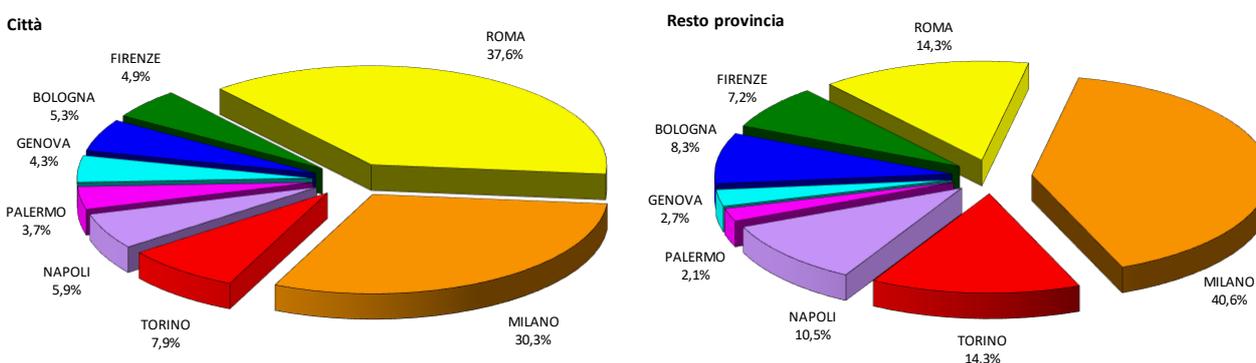


Tabella 37: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2019 milioni €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per città	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19 €
ROMA	3.317	-2,3%	37,6%	174.800	-5.600
MILANO	2.671	6,5%	30,3%	201.900	10.400
TORINO	700	-7,8%	7,9%	110.200	-5.500
NAPOLI	517	0,3%	5,9%	158.900	6.800
PALERMO	329	1,6%	3,7%	124.700	300
GENOVA	383	-6,8%	4,3%	107.000	-800
BOLOGNA	465	4,2%	5,3%	146.400	1.600
FIRENZE	436	-5,3%	4,9%	174.300	4.600
Totale	8.819	0,0%	100,0%	164.200	1.100
Città	Capitale 2019 milioni €	Var.% capitale 2018/19	Quota Capitale per città	Capitale unitario 2019 €	Differenza Capitale unitario 2018/19 €
ROMA	995	2,4%	14,3%	124.800	-200
MILANO	2.828	3,3%	40,6%	128.800	-100
TORINO	996	-5,8%	14,3%	112.600	-1.900
NAPOLI	730	-1,4%	10,5%	132.200	2.400
PALERMO	147	1,1%	2,1%	106.300	2.400
GENOVA	189	-4,3%	2,7%	133.400	-1.600
BOLOGNA	576	6,8%	8,3%	133.100	8.800
FIRENZE	501	-5,2%	7,2%	136.700	-900
Totale	6.961	0,6%	100,0%	126.400	600

Figura 38: Quote capitale erogato 2019 per le principali città e resto provincia



5. Le locazioni

Nel 2019 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato pari a 1.752.742, il 4,2% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato oltre 2 milioni di immobili. Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero, dalla Tabella 38 si osserva che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.414.350, quasi l'80% del totale, in aumento rispetto al dato dello scorso anno (+2,7%). Poco più di 377.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, anch'essi in crescita a confronto con il 2018 (+3,7%).

Tabella 38: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione

	2017	2018	2019	Var% 2018/19
AD USO ABITATIVO	1.373.091	1.377.364	1.414.350	2,7%
AD USO NON ABITATIVO	369.782	363.509	377.002	3,7%
TOTALE	1.742.873	1.740.873	1.791.352	2,9%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 38. Ciò per le ragioni che sono illustrate nella Nota metodologica²⁰, cui si rimanda per ogni approfondimento, nella quale sono state analizzate le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, individuando così quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

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

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

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

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

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

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

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

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

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

Le nuove locazioni registrate nel 2019, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra l' 89% e l'95% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno²¹. La

²⁰ La Nota metodologica è disponibile alla pagina web:

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

²¹ La composizione della Base Dati delle abitazioni locatè è illustrata nella Nota metodologica (si veda nota 20)

restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri²² ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8²³.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello stock residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo stock in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo stock di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo stock depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁴.

Nella Tabella 39 e nella Tabella 40 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2019, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019

Segmenti di mercato	abitazioni locate 2019 n.	abitazioni locate var% 2018/19	Quota % per segmento di mercato 2019	Differenza quota segmento di mercato 2018/19	IML 2019 %	Differenza IML 2018/19
ORD_T	164.942	1,6%	17,4%	-0,4	1,1%	0,0
ORD_L	508.544	1,9%	53,6%	-1,0	3,3%	0,1
AGE_S	37.560	17,9%	4,0%	0,5	0,2%	0,0
AGE_C	237.243	7,9%	25,0%	0,9	1,5%	0,1
Totale	948.289	3,8%	100,0%	-	6,1%	0,2

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

²² È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

²³ Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

²⁴ Il numero di immobili residenziali non destinati ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati relativi all'utilizzo degli immobili elaborati con riferimento all'anno 2017. Occorre sottolineare che, a partire dal 2015, è intervenuta una modifica nella procedura di attribuzione della tipologia di utilizzo "abitazioni principali" che ne ha ridotto il numero di circa 500 mila unità ogni anno. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla Nota metodologica contenuta nel Capitolo 6 de *Gli Immobili in Italia (2019)* volume a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

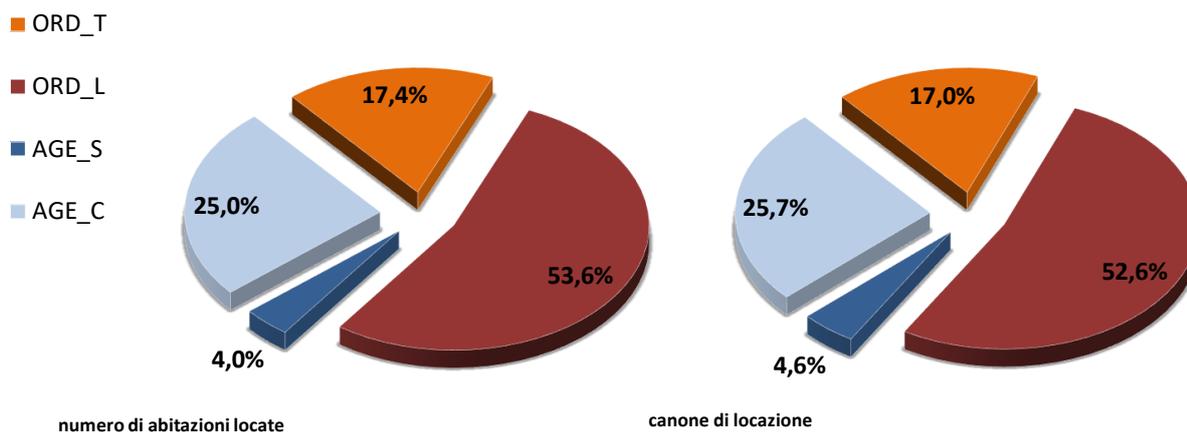
Tabella 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019

Segmenti di mercato	Superficie abitazioni locate 2019 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var % 2018/19	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2018/19	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ORD_T	13,3	1,9%	80,6	924	2,6%	69,5
ORD_L	43,5	1,3%	85,6	2.857	2,0%	65,7
AGE_S	3,3	18,0%	87,1	251	18,2%	76,6
AGE_C	20,8	8,1%	87,5	1.396	8,9%	67,3
Totale	80,8	3,7%	85,3	5.428	4,5%	67,1

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

Complessivamente le abitazioni locate nel 2019 ammontano a oltre il 6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono 5,4 miliardi di euro di canone totale per quasi 81 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 67,1 €/m². La composizione del mercato degli affitti residenziali presenta lievi variazioni in linea alcune delle tendenze rilevate già negli scorsi anni. Il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo vede erodere ulteriormente la propria quota di mercato (un punto percentuale meno del 2018) pur confermandosi come la tipologia contrattuale prevalente sia in termini di numero di abitazioni che di canone generato. Segue per importanza il segmento dell'agevolato concordato che torna a crescere registrando oltre 237.000 immobili locati nel 2019, e una quota di mercato che si colloca al 25% del totale (quasi un punto percentuale più del 2018). Prosegue l'ascesa degli affitti con contratti agevolati per studenti che nel 2019, rispetto al 2018, mostrano una crescita intorno al 18% sia in termini di numero, sia di superfici sia di canoni.

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2019



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 22) si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti²⁵ (76,6 €/m²) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,7 €/m²).

²⁵ Tale dato può ragionevolmente attribuirsi al fatto che l'ubicazione degli alloggi in affitto a studenti è concentrata nelle grandi città e in posizioni centrali, nei pressi delle università.

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato della locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa, dove sono di norma ubicati²⁶ gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nelle Tabella 41 e Tabella 42 e nella Figura 40 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. La quota di abitazioni locatè con contratti agevolati (per studenti o a canone concordato) raggiunge in questi comuni quasi il 39%, 1,4 punti percentuali più del 2018. L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, l'8,4% di cui 3,8% relativo al mercato dei contratti ordinari di lungo periodo. Ancora una volta, com'è logico attendersi, il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per entrambi i segmenti del mercato ordinario rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni, ma anche rispetto ai segmenti del mercato agevolato. I rapporti però si invertono con il lungo periodo che prevale sia pur di poco sul transitorio (rispettivamente 79,9 e 79,6 €/m²).

Tabella 41: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatè 2019 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	abitazioni locatè 2019 n.	abitazioni locatè var% 2018/19	Quota % per segmento di mercato 2019	Differenza quota segmento di mercato 2018/19	IML 2019 %	Differenza IML 2018/19
ORD_T	98.904	0,0%	15,6%	-0,6	1,3%	0,0
ORD_L	288.078	2,4%	45,5%	-0,8	3,8%	0,0
AGE_S	35.500	17,4%	5,6%	0,6	0,5%	0,1
AGE_C	210.079	6,6%	33,2%	0,8	2,8%	0,2
Totale	632.561	4,1%	100,0%	-	8,4%	0,3

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatè 2019 comuni a.t.a.

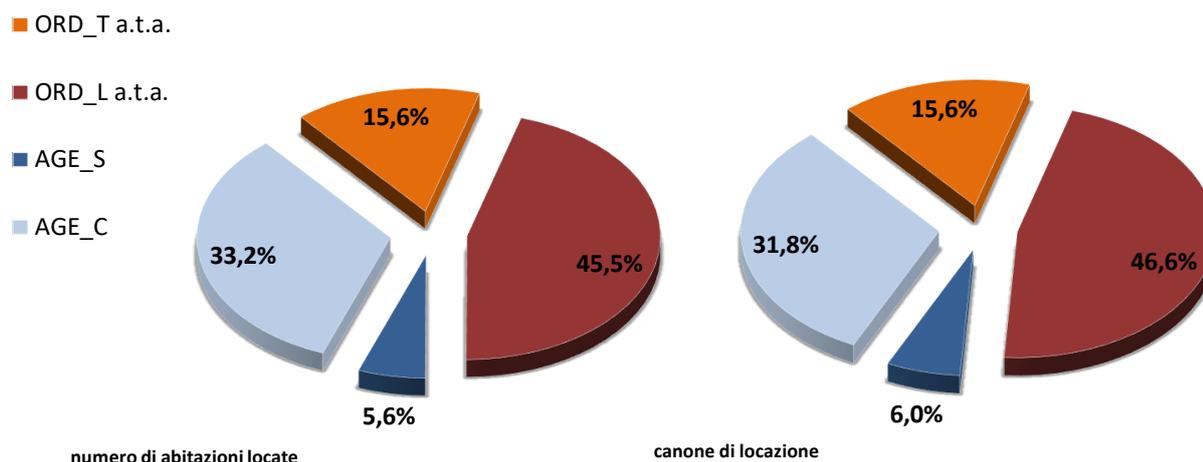
Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie abitazioni locatè 2019 milioni m ²	Superficie abitazioni locatè var % 2018/19	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatè 2019 milioni €	Canone annuo abitazioni locatè var % 2018/19	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ORD_T	7,8	0,2%	78,8	623	1,9%	79,9
ORD_L	23,4	1,8%	81,2	1.862	2,3%	79,6
AGE_S	3,1	17,6%	87,0	241	17,9%	78,0
AGE_C	18,2	6,7%	86,7	1.270	8,0%	69,7
Totale	52,5	4,0%	83,0	3.996	4,8%	76,1

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

²⁶ Non si può a priori escludere che alcuni immobili locatè in regime agevolato siano in realtà localizzati in altri comuni, non a.t.a. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.



Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2019 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locate, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nel 2019 nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali (si veda nota 26) è possibile vi siano abitazioni locate in regime di canone concordato o perché ubicate in comuni che hanno subito eventi calamitosi o in comuni nei quali sono vigenti accordi territoriali in tale ambito.

Tabella 43: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	abitazioni locate 2019 n.	abitazioni locate var% 2018/19	Quota % per segmento di mercato 2019	Differenza quota segmento di mercato 2018/19	IML 2019 %	Differenza IML 2018/19
ORD_T	66.038	3,9%	20,9%	0,1	0,8%	0,0
ORD_L	220.466	1,3%	69,8%	-1,3	2,8%	0,0
AGE_S	2.060	27,2%	0,7%	0,1	0,0%	0,0
AGE_C	27.164	19,0%	8,6%	1,1	0,3%	0,1
Totale	315.728	3,3%	100,0%	-	3,9%	0,1

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie abitazioni locate 2019 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var % 2018/19	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2018/19	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ORD_T	5,5	4,5%	83,3	301	4,2%	54,7
ORD_L	20,1	0,8%	91,3	996	1,6%	49,4
AGE_S	0,2	25,5%	89,6	10	26,1%	53,1
AGE_C	2,5	19,2%	93,2	126	19,0%	49,7
Totale	28,4	3,0%	89,8	1.432	3,6%	50,5

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Il mercato ordinario transitorio

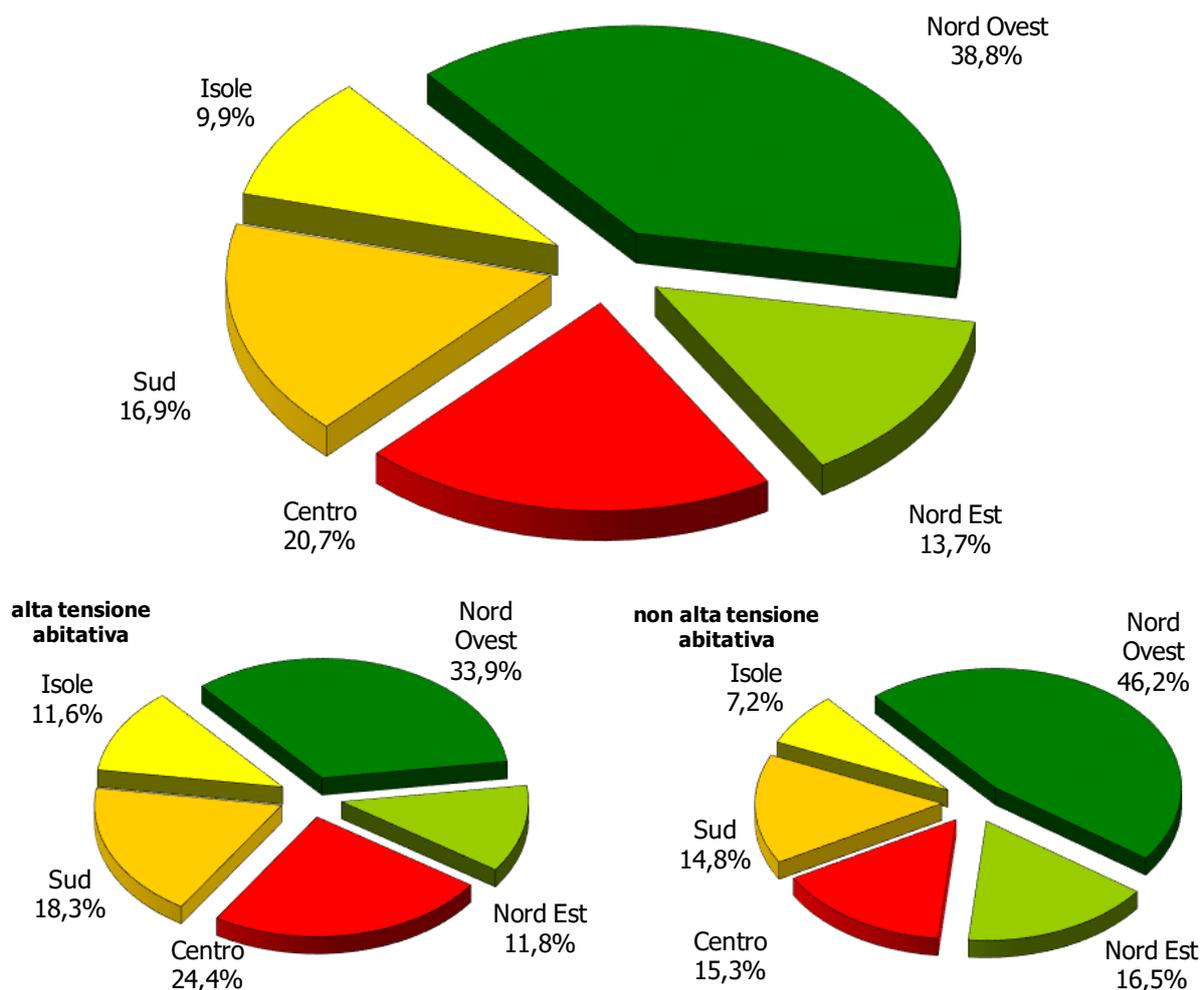
Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2019 riguardano poco meno di 165 mila abitazioni, che corrispondono all'1% circa dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva intorno ai 13,3 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale ammonta a quasi 924 milioni di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta sui 69,5 €/m² (Tabella 45). Come già evidenziato negli anni precedenti, notevole è lo scarto nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni. Nel complesso dei comuni a.t.a. il canone annuo per unità di superficie è vicino agli 80 €/m² con un picco superiore ai 100 €/m² nel Nord Ovest. In questa stessa area territoriale si registra la massima intensità del mercato locativo transitorio, con oltre 33.500 abitazioni locatate e quasi il 2% di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio è al di sotto dei 55 €/m² e raggiunge il suo minimo nelle regioni meridionali dove ammonta a circa 37 €/m². Rimanendo sempre nel Mezzogiorno, il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo *stock* potenzialmente locabile non supera il mezzo punto percentuale.

Tabella 45: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	64.036	1,5%	4.658.124	72,7	379,5	81,5
Nord Est	22.576	0,8%	1.878.596	83,2	132,6	70,6
Centro	34.182	1,2%	2.854.637	83,5	223,8	78,4
Sud	27.895	0,7%	2.463.208	88,3	116,4	47,2
Isole	16.253	0,8%	1.445.413	88,9	71,4	49,4
ITALIA	164.942	1,1%	13.299.977	80,6	923,7	69,5
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	33.548	1,8%	2.337.151	69,7	234,9	100,5
Nord Est	11.692	1,0%	961.107	82,2	78,6	81,7
Centro	24.096	1,4%	1.955.476	81,2	174,2	89,1
Sud	18.101	1,0%	1.551.473	85,7	82,6	53,2
Isole	11.467	1,2%	990.608	86,4	52,3	52,8
ITALIA	98.904	1,3%	7.795.813	78,8	622,5	79,9
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	30.488	1,2%	2.320.973	76,1	144,6	62,3
Nord Est	10.884	0,7%	917.490	84,3	54,1	58,9
Centro	10.086	1,0%	899.161	89,1	49,6	55,2
Sud	9.794	0,5%	911.735	93,1	33,8	37,0
Isole	4.786	0,5%	454.805	95,0	19,1	42,1
ITALIA	66.038	0,8%	5.504.164	83,3	301,2	54,7



Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2019



Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 46) per popolazione occorre sottolineare, ancora una volta, come i valori di canone al metro quadro più elevati si registrino a Roma, Milano e Firenze, tutti al di sopra dei 120 €. Milano e Firenze, insieme a Torino, risultano anche i mercati più attivi, con un IML che oscilla tra il 2 e il 3%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi con il capoluogo partenopeo che registra anche la dinamica più debole, inferiore all'1%.

Tabella 46: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ROMA	6.927	1,2%	533.562	77,0	65,9	123,6
MILANO	10.658	2,8%	728.646	68,4	101,3	139,1
NAPOLI	1.597	0,7%	124.306	77,8	9,1	72,8
TORINO	5.475	2,4%	363.269	66,4	31,9	87,8
PALERMO	2.048	1,3%	179.872	87,8	10,3	57,5
GENOVA	1.620	1,3%	129.617	80,0	10,9	84,2
BOLOGNA	1.044	1,0%	86.517	82,9	8,7	101,1
FIRENZE	2.574	3,1%	216.374	84,1	26,8	123,9
TOTALE	31.943	1,7%	2.362.162	73,9	265,0	112,2

Il mercato ordinario lungo periodo

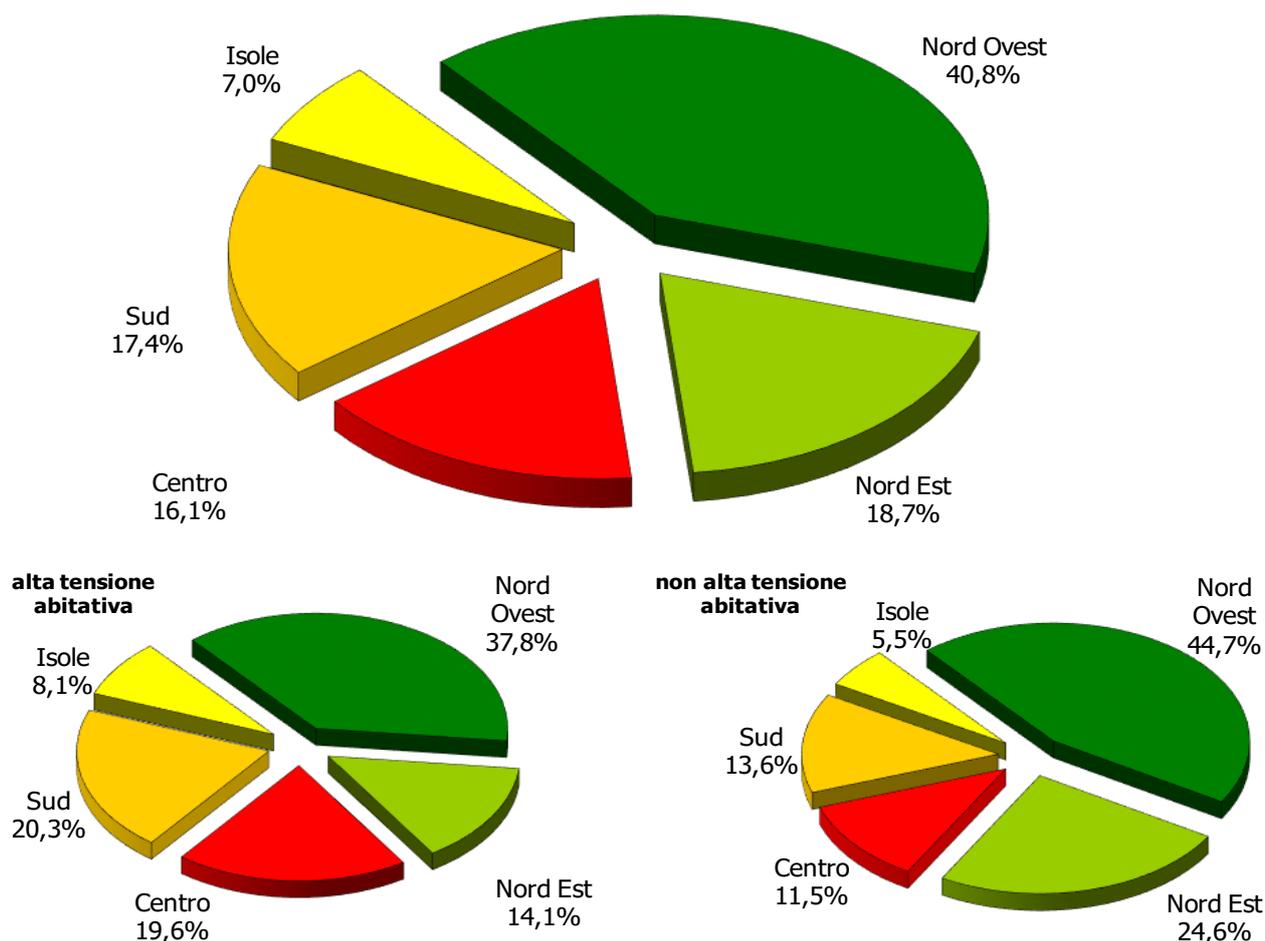
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2019 coinvolgono oltre 500 mila abitazioni, con un IML pari al 3,3% e una superficie complessiva locata intorno ai 43,5 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta essere di poco inferiore ai 66 €/m² (Tabella 47).

In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 79,6 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (100,7 €/m²) e al Centro (92,7 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari. Le differenze tra aree territoriali è più lieve in riferimento ai comuni non a.t.a nei quali tuttavia sia l'IML che i valori monetari sono nel complesso significativamente più bassi.

Tabella 47: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	207.602	4,8%	16.292.240	78,5	1.246,2	76,5
Nord Est	95.064	3,5%	8.262.555	86,9	523,1	63,3
Centro	81.721	2,9%	6.961.331	85,2	546,8	78,5
Sud	88.639	2,4%	8.542.791	96,4	385,3	45,1
Isole	35.518	1,8%	3.461.088	97,4	156,0	45,1
ITALIA	508.544	3,3%	43.520.004	85,6	2.857,4	65,7
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	108.963	6,0%	7.849.317	72,0	790,2	100,7
Nord Est	40.732	3,5%	3.241.635	79,6	256,5	79,1
Centro	56.477	3,2%	4.642.533	82,2	430,1	92,7
Sud	58.562	3,2%	5.447.612	93,0	277,2	50,9
Isole	23.344	2,4%	2.201.277	94,3	107,9	49,0
ITALIA	288.078	3,8%	23.382.373	81,2	1.861,9	79,6
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	98.639	3,9%	8.442.923	85,6	456,0	54,0
Nord Est	54.332	3,5%	5.020.920	92,4	266,7	53,1
Centro	25.244	2,5%	2.318.798	91,9	116,6	50,3
Sud	30.077	1,6%	3.095.179	102,9	108,1	34,9
Isole	12.174	1,2%	1.259.811	103,5	48,1	38,2
ITALIA	220.466	2,8%	20.137.631	91,3	995,5	49,4

Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2019



Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano consolida il suo primato, con un IML che supera il 9% ed un canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 160 €/m². Seguono a notevole distanza, ma con un canone medio comunque oltre i 100 €/m², le città di Roma, Firenze e Bologna. In fondo classifica troviamo Palermo e soprattutto Genova, dove il canone unitario scende al di sotto della soglia di 50 €/m², mentre aumenta significativamente il numero di immobili locati in rapporto allo stock potenzialmente locabile, da 1,8 a 2,9%.

Tabella 48: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ROMA	19.666	3,5%	1.548.565	78,7	191,2	123,5
MILANO	34.326	9,1%	2.351.560	68,5	374,4	159,2
NAPOLI	9.710	4,4%	751.484	77,4	56,2	74,8
TORINO	15.002	6,7%	998.689	66,6	89,0	89,1
PALERMO	5.705	3,7%	513.388	90,0	28,9	56,3
GENOVA	3.508	2,9%	284.432	81,1	13,7	48,1
BOLOGNA	6.891	6,6%	497.575	72,2	61,0	122,6
FIRENZE	4.643	5,5%	364.035	78,4	47,6	130,7
TOTALE	99.451	5,4%	7.309.726	73,5	861,9	117,9



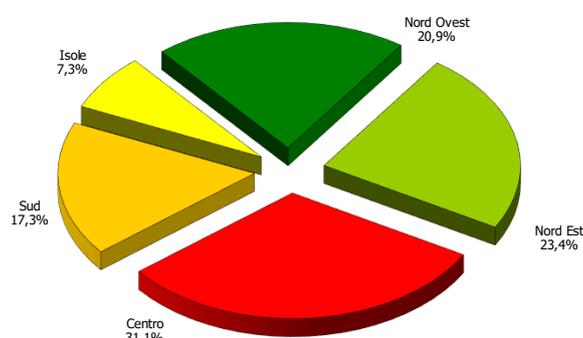
Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti, per il 95% concentrate nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a 37.560 unità, pari a circa lo 0,2% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 250 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 76,6 €/m² (Tabella 49). Al Centro si osservano canoni particolarmente elevati, con una media intorno ai 92 €/m². Queste regioni si confermano pertanto, assieme a quelle del Nord Est, uno tra i mercati più dinamici per gli studenti.

Tabella 49: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	7.843	0,2%	601.969	76,8	48,3	80,3
Nord Est	8.792	0,3%	780.086	88,7	59,9	76,8
Centro	11.675	0,4%	1.018.015	87,2	94,1	92,4
Sud	6.508	0,2%	602.643	92,6	34,4	57,1
Isole	2.742	0,1%	269.330	98,2	13,9	51,5
ITALIA	37.560	0,2%	3.272.041	87,1	250,6	76,6

Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2019



Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche nel 2019 tendono a concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML oltrepassa l'1%. In termini assoluti a Roma si sono superati i 4.000 immobili locati nel corso dell'anno. Da sottolineare il dato, già riscontrato nelle precedenti edizioni, relativo a Milano e Napoli dove gli immobili registrati sotto questa tipologia contrattuale sono numericamente di scarso rilievo. In media il canone unitario più elevato si registra nella Capitale con circa 129 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello stock, contraddistinto da abitazioni in media più grandi (104 m²), il canone per unità di superficie si mantiene intorno ai 50 €/m² (Tabella 50).

Tabella 50: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ROMA	4.427	0,8%	363.909	82,2	47,0	129,2
MILANO	634	0,2%	45.199	71,3	5,1	113,5
NAPOLI	408	0,2%	37.313	91,5	3,2	86,1
TORINO	2.917	1,3%	230.491	79,0	17,9	77,8
PALERMO	632	0,4%	65.854	104,2	3,4	51,1
GENOVA	1.017	0,8%	83.634	82,2	6,9	82,2
BOLOGNA	461	0,4%	41.114	89,2	3,6	86,7
FIRENZE	999	1,2%	90.455	90,5	9,2	102,1
TOTALE	11.495	0,6%	957.968	83,3	96,3	100,5



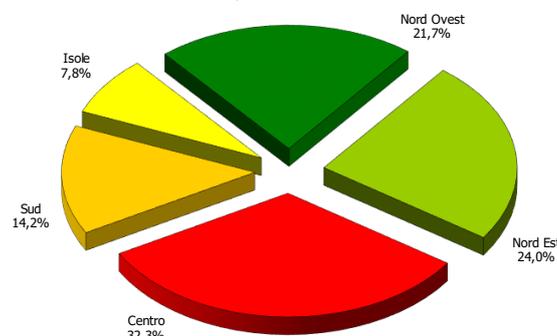
Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locatate con contratto agevolato a canone concordato, per quasi il 90% nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state quasi 240 mila nel 2019, pari a oltre il 3% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo sfiora i 1.400 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 67 €/m². (Tabella 51). Analizzando i dati relativi singole macroregioni ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento non solo al Nord Est, dove l'IML supera il 2%, ma anche al Centro, con IML vicino al 3%, dove peraltro si riscontra un canone per unità di superficie ben al di sopra della media nazionale (82,6 €/m²)

Tabella 51: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
Nord Ovest	51.469	1,2%	4.148.040	80,6	271,3	65,4
Nord Est	56.872	2,1%	4.744.165	83,4	315,9	66,6
Centro	76.720	2,8%	6.636.530	86,5	548,4	82,6
Sud	33.788	0,9%	3.377.196	100,0	171,0	50,6
Isole	18.394	0,9%	1.844.730	100,3	89,5	48,5
ITALIA	237.243	1,5%	20.750.660	87,5	1.396,1	67,3

Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locatate 2019



Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di stock locato nelle città di Genova, Roma, Torino dove l'IML oscilla tra il 4% e il 6,5% a fronte di una media complessiva pari al 3,4%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con poco più di 2.000 immobili locati, corrispondenti a circa lo 0,6% dello stock potenzialmente disponibile questa componente continua ad avere un peso trascurabile. Dal punto di vista dei valori monetari al vertice si conferma Roma con una media di oltre 120 €/m², seguita da Milano e Firenze, mentre ancora una volta i canoni più convenienti si spuntano a Palermo con un prezzo inferiore ai 55 €/m² (Tabella 52).

Tabella 52: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locatate 2019 n.	IML 2019 %	Superficie abitazioni locatate 2019 m ²	Superficie media 2019 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2019 milioni €	Canone annuo medio 2019 €/m ²
ROMA	28.103	5,1%	2.301.590	81,9	281,1	122,1
MILANO	2.176	0,6%	157.696	72,5	15,7	99,9
NAPOLI	4.223	1,9%	382.060	90,5	31,8	83,2
TORINO	9.002	4,0%	687.354	76,4	46,7	67,9
PALERMO	5.938	3,9%	582.007	98,0	31,9	54,9
GENOVA	7.962	6,5%	647.934	81,4	45,8	70,6
BOLOGNA	3.522	3,4%	281.839	80,0	24,8	88,1
FIRENZE	1.834	2,2%	164.063	89,5	15,5	94,6
TOTALE	62.760	3,4%	5.204.542	82,9	493,4	94,8

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	9
Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni.....	9
Figura 6: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani	10
Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2019 nei comuni italiani	11
Figura 8: Quote NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	15
Figura 9: Quote fatturato 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	19
Figura 10: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi	20
Figura 11: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	21
Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD	24
Figura 13: Numeri indice VMD per area	24
Figura 14: Quote NTN 2019 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	25
Figura 15: Distribuzione NTN _{np} 2019 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	27
Figura 17: Quote NTN IP 2019 per aree geografiche	29
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	30
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	31
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2019 su NTN persone fisiche nei comuni italiani.....	32
Figura 21: Quote NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 22: Quote NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2019 per aree geografiche	37
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	38
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	39
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2019 per taglie di mercato dei comuni	40
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	41
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	42
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	42
Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2019 nelle regioni italiane	46
Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2019 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	49
Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	50
Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province	53
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province	54
Figura 35: Quote NTN 2019 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	56
Figura 36: Quote NTN 2019 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	58
Figura 37: Quote NTN IP 2019 per le principali città e resto provincia	59
Figura 38: Quote capitale erogato 2019 per le principali città e resto provincia	59
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2019	62
Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2019 - comuni a.t.a.	64
Figura 41: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2019	66
Figura 42: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2019	68
Figura 43: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2019	69
Figura 44: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2019	70

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2019	2
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	6
Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	8
Tabella 4: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 5: NTN 2019 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 6: Variazione NTN 2018/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	16
Tabella 7: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	19
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	21

Tabella 10: VMD e fatturato residenziale dal 2011.....	23
Tabella 11: VMD 2019 per area	24
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area	25
Tabella 13: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	26
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	29
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	31
Tabella 16: NTN IP 2019 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	33
Tabella 17: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2019 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 19: NTN IP 2019 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 20: Incidenza NTN IP su NTN PF 2019 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 21: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	40
Tabella 23: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	40
Tabella 24: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	41
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	44
Tabella 26: NTN np e variazione annua per regione.....	44
Tabella 27: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione.....	45
Tabella 28: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	48
Tabella 29: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione.....	48
Tabella 30: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	51
Tabella 31: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	53
Tabella 32: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	55
Tabella 33: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2019 (stima)	56
Tabella 34: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	57
Tabella 35: NTNnp e variazione annua per principali città.....	57
Tabella 36: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	58
Tabella 37: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	59
Tabella 38: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione	60
Tabella 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019	61
Tabella 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019	62
Tabella 41: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni a.t.a.....	63
Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni a.t.a.....	63
Tabella 43: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni non a.t.a.	64
Tabella 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2019 comuni non a.t.a.	64
Tabella 45: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	65
Tabella 46: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	66
Tabella 47: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	67
Tabella 48: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	68
Tabella 49: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	69
Tabella 50: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città.....	69
Tabella 51: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale.....	70
Tabella 52: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città.....	70