



# RAPPORTO IMMOBILIARE 2021

Il settore residenziale

con la collaborazione di

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

data di pubblicazione: 20 maggio 2021  
periodo di riferimento: anno 2020



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

## RAPPORTO IMMOBILIARE 2021

---

### 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 Ghirardo, Andrea Carretti, Irene Cesarano, Saverio Serafini, Alessandro Tinelli**.

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Studi**  
Responsabile: **Francesco Masala**  
Hanno contribuito: **Pierluigi Morelli, Michela Costa**

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

data di pubblicazione: **20 maggio 2021**

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

## Indice

<b>Presentazione .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Le compravendite .....</b>	<b>3</b>
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.....	24
1.6 La nuda proprietà .....	25
<b>2. I mutui ipotecari .....</b>	<b>27</b>
2.1 I volumi .....	27
2.2 Le dimensioni .....	32
2.3 I capitali erogati.....	35
2.4 Tasso medio e durata .....	40
<b>4. Le principali città .....</b>	<b>51</b>
4.1 Le compravendite.....	51
4.2 I mutui ipotecari .....	57
<b>5. Le locazioni.....</b>	<b>59</b>
<b>6. La domanda di abitazioni .....</b>	<b>71</b>
<b>7. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>).....</b>	<b>79</b>
7.1 L'indice di <i>affordability</i> .....	79
7.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie .....	81
7.3 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale .....	87
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>98</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>99</b>

## Presentazione

Si è giunti ormai al ventesimo Rapporto sul mercato residenziale<sup>1</sup>. Anche quest'anno Il Rapporto Immobiliare 2021, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), si avvale della rinnovata collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*.

La finalità del Rapporto è quella, consueta, di analizzare i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni, con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI<sup>2</sup>, anche per il ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016<sup>3</sup>.

Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2019.

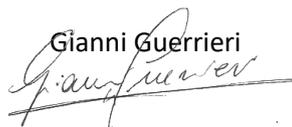
In questa edizione viene proposta una innovativa analisi sulle componenti della domanda delle abitazioni, con una stima della misura dei pesi di ciascuna delle componenti che è possibile distinguere sulla base delle ragioni che spingono all'acquisto di un'unità residenziale.

Il Rapporto si articola nei 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 abitazioni<sup>4</sup>, 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;
- la domanda di abitazioni, con un'analisi della domanda nel mercato residenziale e una stima del peso delle sue diverse componenti;
- Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "*Le statistiche regionali*", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 3 giugno 2021.

La pubblicazione di questo Rapporto e i suoi contenuti riguardano un anno, il 2020, segnato dalla pandemia da Covid-19 e nel quale la popolazione mondiale ha subito, e continua a subire tutt'oggi, conseguenze oltre che sulla salute e sulla vita sociale anche sull'economia. Il blocco delle attività e le misure di contenimento messe in atto dal Governo sono sicuramente alla base dell'inevitabile flessione delle compravendite immobiliari. Tuttavia, la caduta del mercato registrata nel corso del 2020 è risultata, a consuntivo, meno drammatica di quello che a maggio dello scorso anno ci si poteva attendere.

Gianni Guerrieri  


<sup>1</sup> Per un'analisi della storia, dei pregi e dei limiti delle pubblicazioni dell'OMI si rinvia al numero dei Quaderni dell'Osservatorio pubblicato a dicembre 2020 disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/quaderni-osservatorio>

<sup>2</sup> 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:

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

<sup>3</sup> 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.*

<sup>4</sup> Sono analizzati solo quei mutui a garanzia dei quali l'ipoteca è accesa sulla stessa abitazione acquistata.

## 1. Le compravendite

Il 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. 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 circa 558 mila abitazioni compravendute (NTN), un calo cioè di quasi l'8%, circa 46 mila unità in meno rispetto al 2019.

Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%.

Il 2020, in realtà, è stato caratterizzato da una elevata variabilità dei tassi tendenziali nei diversi trimestri dell'anno, rivelando, oltre all'effetto inevitabilmente negativo delle misure restrittive per il contenimento della pandemia, anche una capacità di recupero espressa dal mercato non appena si sono concretizzate le prime prospettive di ripresa economica.

Infatti, come si osserva nella Tabella 1, nel primo trimestre del 2020 cominciano a manifestarsi gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo. Nel secondo trimestre il calo generalizzato raggiunge l'apice, ma nel 3° trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ritrova una crescita superiore alle attese, in particolare nei comuni non capoluogo. Nel quarto trimestre si rilevano in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % I_20/I_19	Var % II_20/II_19	Var % III_20/III_19	Var % IV_20/IV_19	Var % 2020/2019
Nord Ovest	-16,5%	-26,5%	3,0%	9,4%	-7,5%
Nord Est	-14,1%	-21,5%	1,0%	7,8%	-6,3%
Centro	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%
Sud	-16,4%	-33,5%	9,4%	5,6%	-9,0%
Isole	-16,1%	-34,4%	6,7%	7,3%	-9,2%
Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%
Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%
<b>Italia</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-27,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>-7,7%</b>

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. D'altro canto, la campagna vaccinale, sulla quale tutto il mondo punta per risolvere questa crisi sanitaria, appare ben avviata verso gli obiettivi prefissati. Infine, gli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale saranno fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Pertanto, anche il 2021 sarà un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

## 1.1 I volumi

Il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare<sup>5</sup>, è risultato, nel 2020, pari a 557.926 NTN, e registra un decremento del 7,7% su base annua, interrompendo di fatto il *trend* positivo registrato a partire dal 2014. Come già evidenziato, il dato negativo è da imputare in grossa parte ai mesi di inattività del settore concentrati nel primo semestre del 2020, nell'ambito delle misure di contenimento della pandemia da COVID-19.

Il calo di volumi di compravendita più rilevante si è registrato al Sud (-9%) e nelle Isole (-9,2%), che rappresentano però circa il 25% del mercato nazionale; al Nord Est si registra la perdita più contenuta, -6,3% (Tabella 2).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, il calo è meno elevato, -5,7 %, e rimane sotto il 5% per tali comuni nel Nord Est (-4,5%) e nel Centro (-4,8%); di contro, nei comuni capoluogo il calo è più forte, pari a -11,4% nel complesso nazionale, ed in particolare in quelli del Nord Ovest che presentano il tasso tendenziale di maggior decrescita, -12,6% rispetto al 2019.

L'andamento delle compravendite si riflette sui valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare) che rappresenta la quota dello *stock* compravenduta. In media nazionale tale indicatore, che nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2020 pari a 1,63% (ossia 1,63 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma la maggiore intensità del mercato, superiore alla media nazionale, nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI prossimi al 2%. La dinamicità maggiore è rappresentata, a livello nazionale, dai capoluoghi con IMI pari a 1,97% e, in particolare, nel Nord Ovest dove l'IMI per tali comuni è pari al 2,33%. Per contro l'intensità minore si riscontra nelle Isole, dove l'IMI supera di poco l'1% nel complesso, ma rimane al di sotto per i comuni non capoluogo (0,99%)

Nella Figura 2 è riportato l'andamento del ciclo residenziale a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, 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 al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Infine, nell'ultima rilevazione, si nota la brusca flessione che riporta l'indice ai livelli antecedenti il 2018.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una perdita in tutti gli ambiti territoriali nel 2020; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato<sup>6</sup>, individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2020 nelle classi con

<sup>5</sup> 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. 166 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: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>6</sup> 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: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

taglia XXL e XL le compravendite di abitazioni diminuiscono oltre il 10% rispetto al 2019, più che nelle altre classi. Nella classe XXL, con le città di Milano e Roma che assorbono il 9,2% del mercato nazionale, il calo dei volumi di compravendita di abitazioni supera il 13%. Di contro, nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.749 dei 7.562 analizzati) con circa il 35% del mercato nazionale, il calo rimane al di sotto del 5%.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,25%, da 1,31% del 2019) alla XXL (2,27%, da 2,63% nel 2019); nel 2020 il maggiore decremento si riscontra nelle classi di taglia più grandi (-0,29 punti la taglia XL, -0,36 punti la taglia 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. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve.

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica dal 2004 caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.749 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che 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; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nell'ultima rilevazione, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2020, riportata in Figura 6, mostra una diminuzione dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche; sono 5.500 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 157 comuni con nessuna compravendita nel 2020 (erano 114 nel 2019), e risultano solo 140 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2020 dalla quale risulta che sono solo 127 i comuni con un IMI superiore al 3%, in diminuzione rispetto al 2019 (erano 185); 1.110 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.201 nel 2019) e oltre 6.300 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 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	192.704	-7,5%	34,5%	1,99%	-0,17
Nord Est	113.563	-6,3%	20,4%	2,00%	-0,14
Centro	113.897	-7,5%	20,4%	1,70%	-0,14
Sud	90.808	-9,0%	16,3%	1,13%	-0,11
Isole	46.953	-9,2%	8,4%	1,11%	-0,12
<b>ITALIA</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>
Capoluoghi	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	57.852	-12,6%	31,9%	2,33%	-0,34
Nord Est	34.161	-10,4%	18,8%	2,22%	-0,26
Centro	50.772	-10,6%	28,0%	1,97%	-0,24
Sud	23.074	-11,7%	12,7%	1,50%	-0,20
Isole	15.739	-10,7%	8,7%	1,48%	-0,18
<b>ITALIA</b>	<b>181.598</b>	<b>-11,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,26</b>
Non Capoluoghi	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	134.852	-5,2%	35,6%	1,87%	-0,11
Nord Est	79.403	-4,5%	20,8%	1,92%	-0,10
Centro	63.125	-4,8%	16,6%	1,54%	-0,08
Sud	67.734	-8,0%	18,4%	1,04%	-0,09
Isole	31.215	-8,4%	8,5%	0,99%	-0,09
<b>ITALIA</b>	<b>376.328</b>	<b>-5,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,50%</b>	<b>-0,10</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

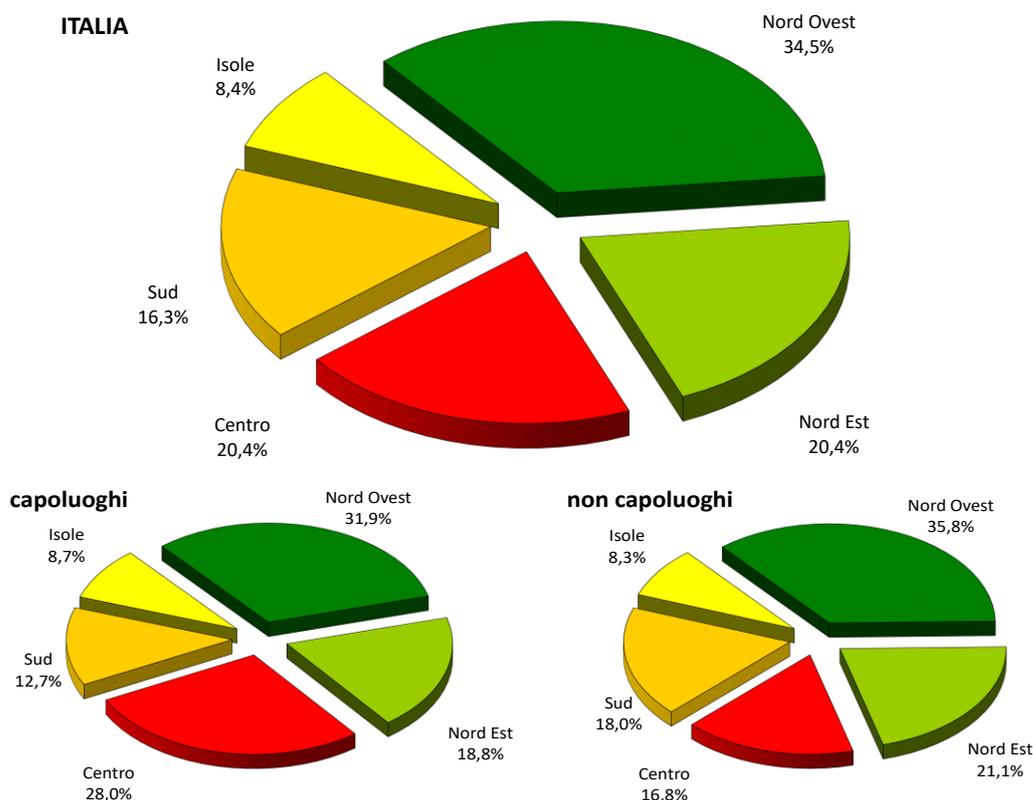


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

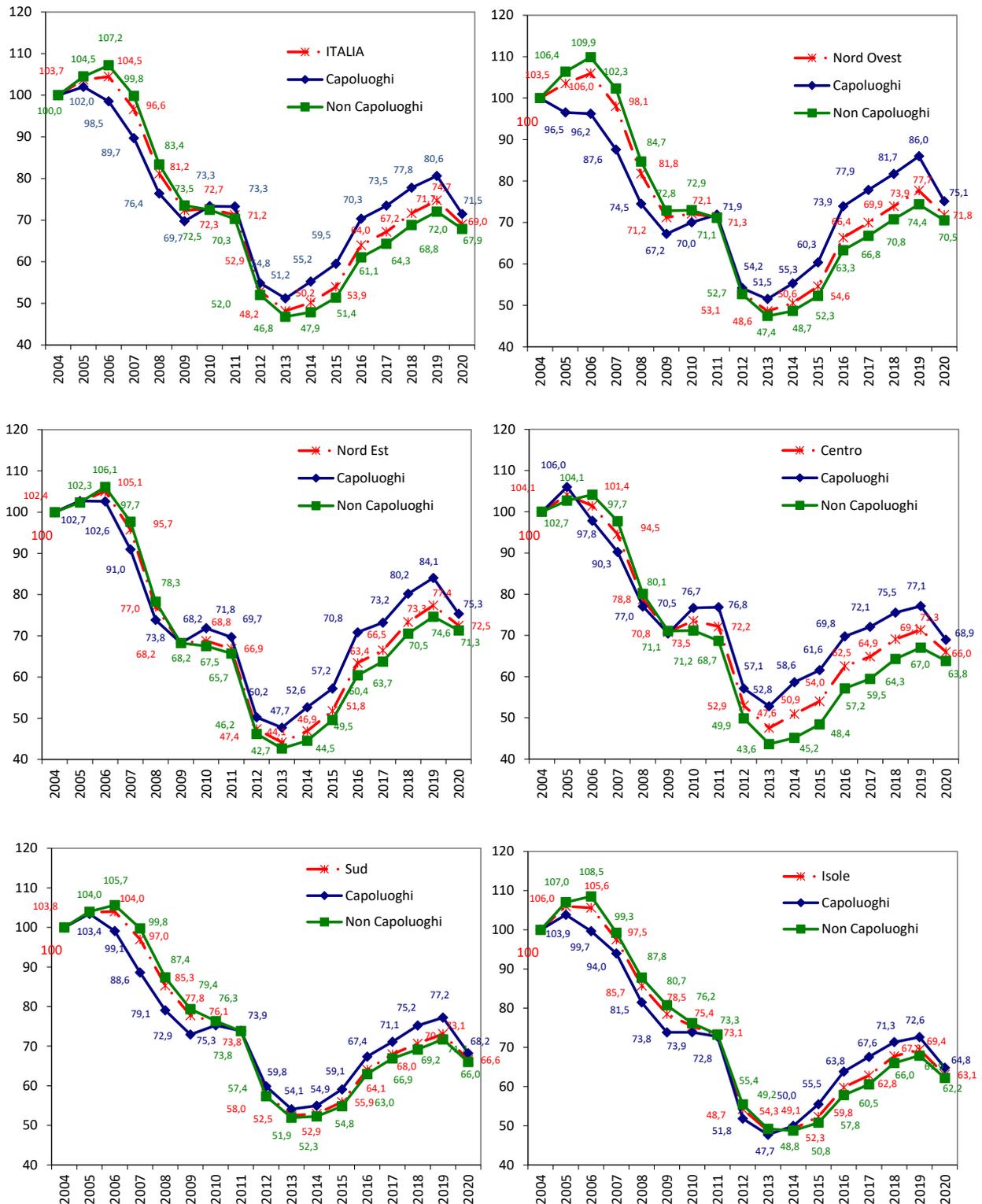


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

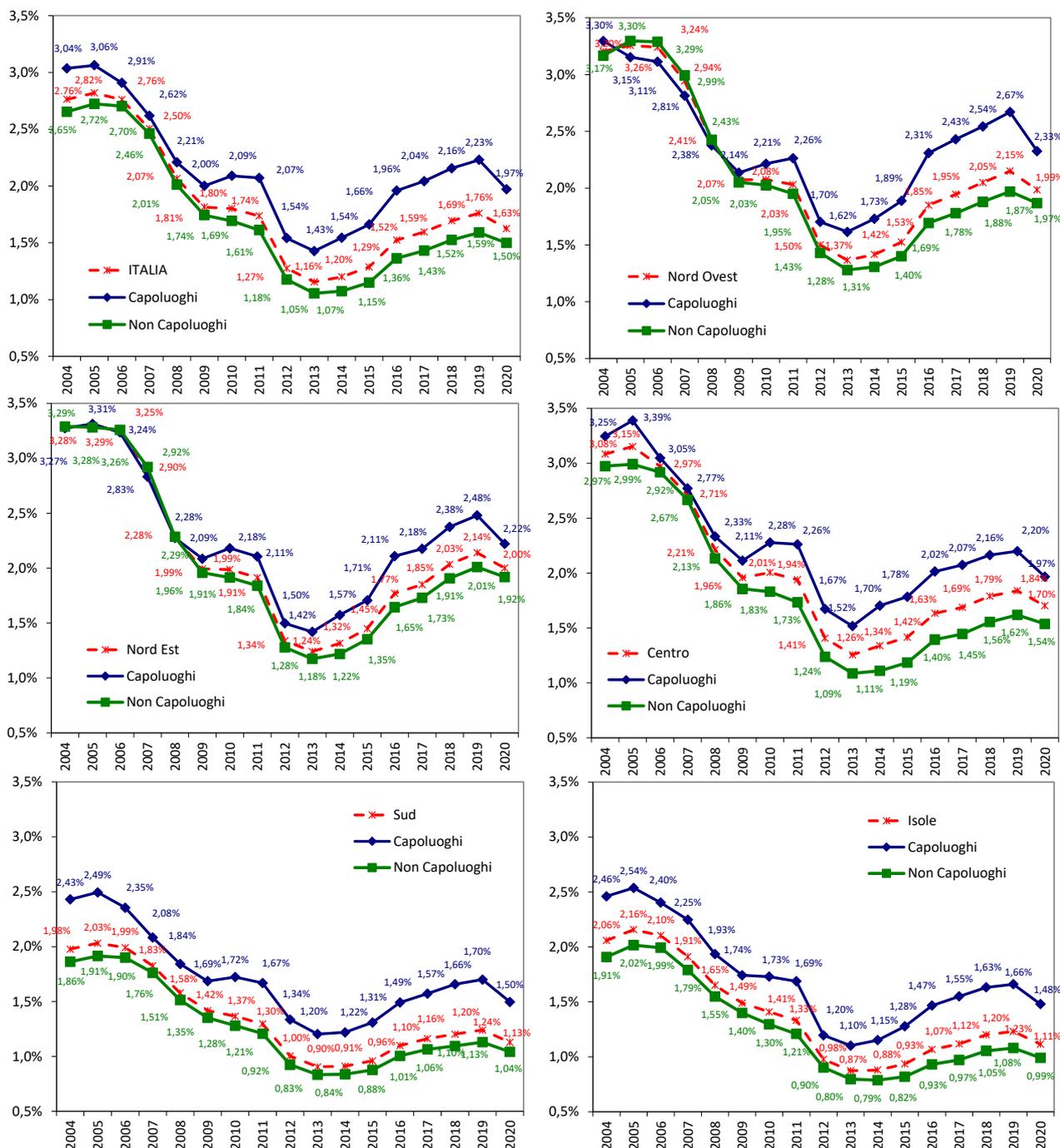


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per taglie	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
S	6.749	190.369	-4,2%	34,1%	1,25%	-0,06
M	541	103.432	-6,6%	18,5%	1,77%	-0,13
L	257	154.182	-8,4%	27,6%	1,92%	-0,18
XL	13	58.814	-12,8%	10,5%	1,98%	-0,29
XXL	2	51.130	-13,4%	9,2%	2,27%	-0,36
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

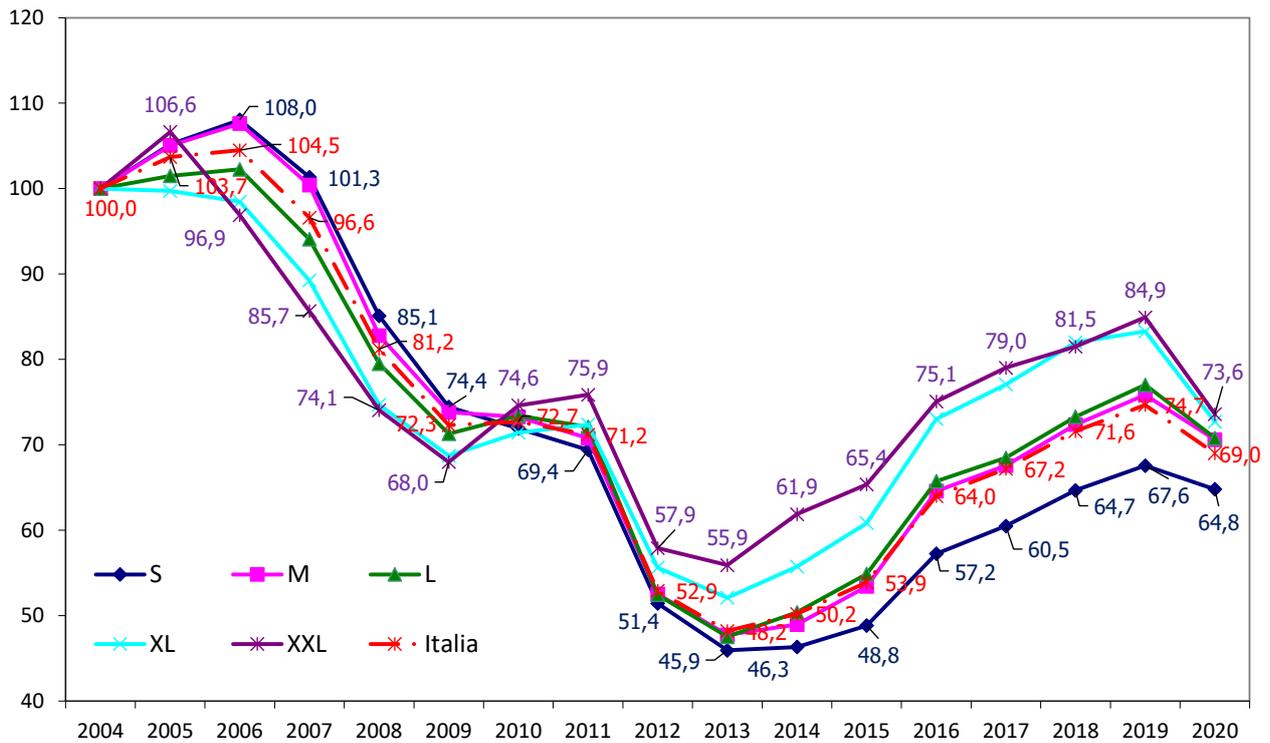


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

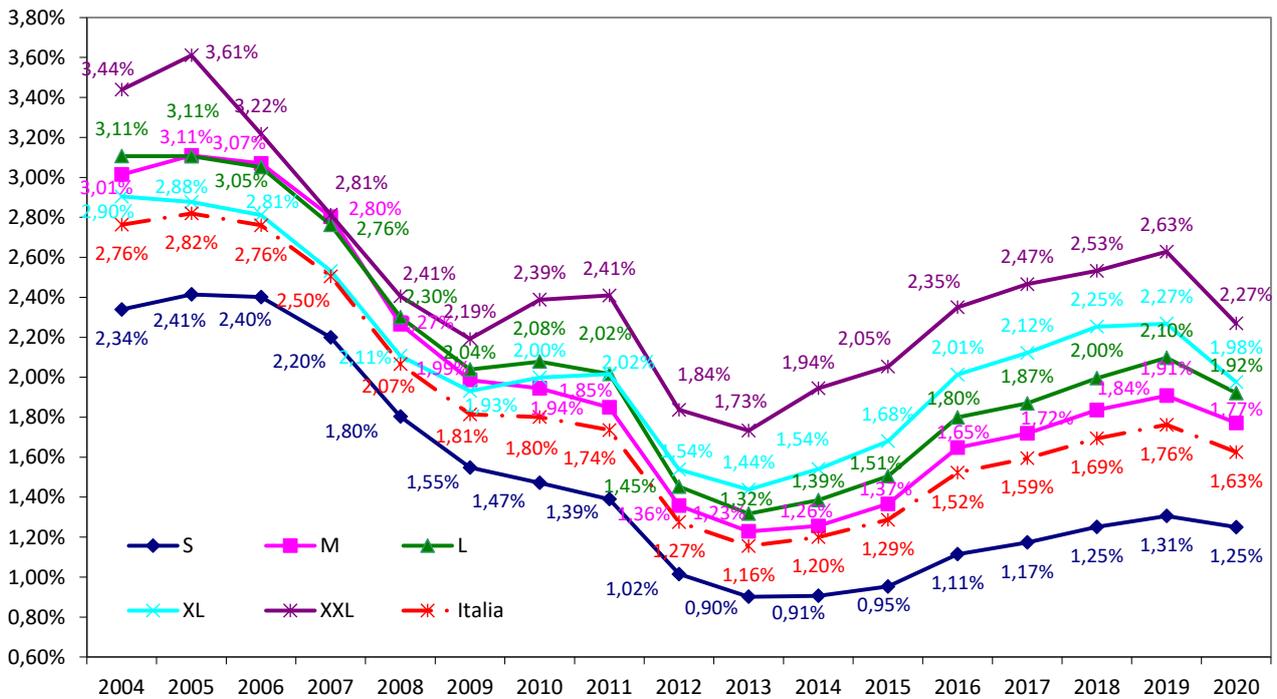


Figura 6: Mappa distribuzione NTN 2020 nei comuni italiani

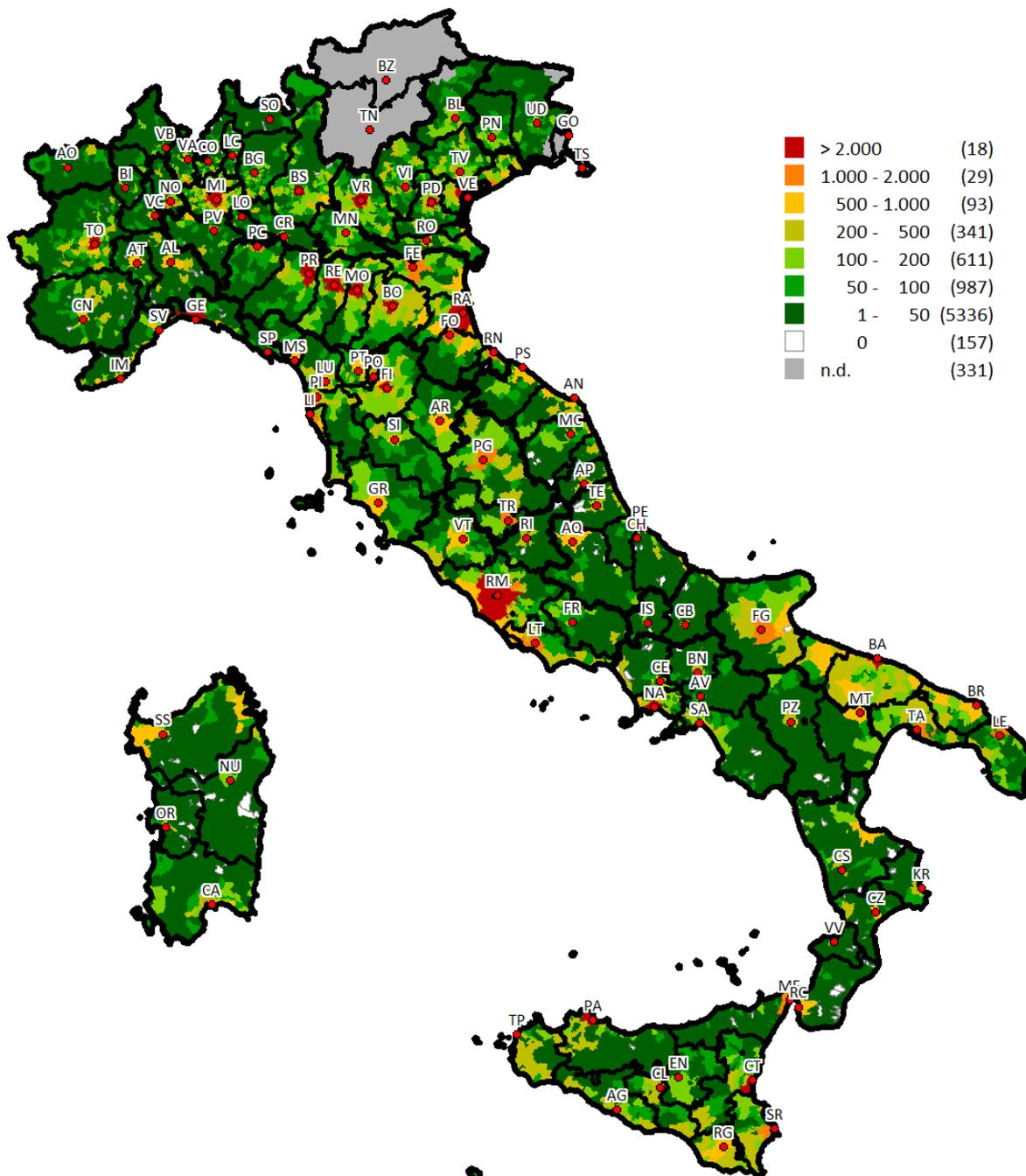
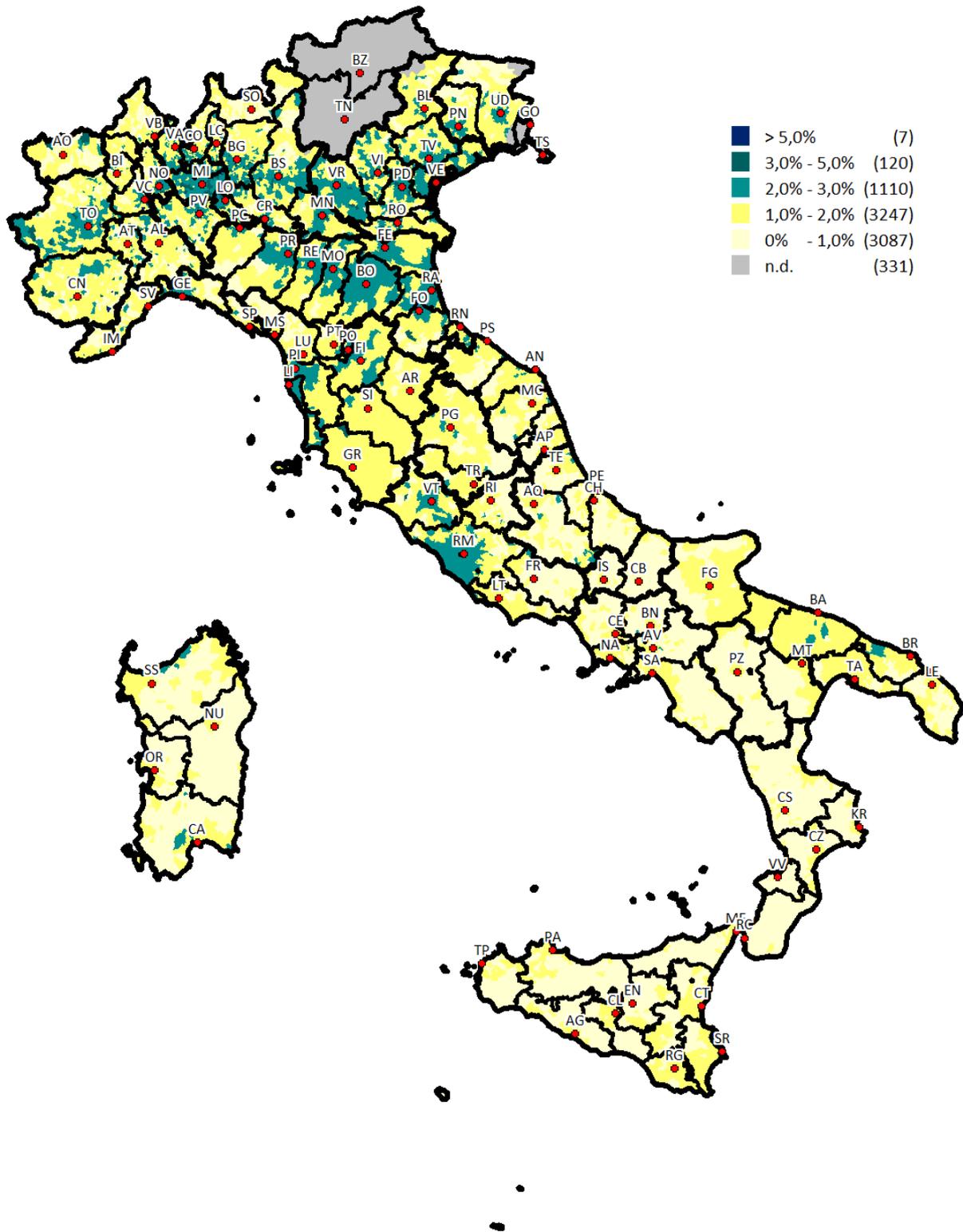


Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2020 nei comuni italiani



## 1.2 Le dimensioni

---

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m<sup>2</sup>) mostra dinamiche non dissimili da quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree (Tabella 4). Sono state vendute abitazioni per un totale di circa 60 milioni di metri quadrati<sup>7</sup>, in calo del 6,5% rispetto al 2019, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 107,5 m<sup>2</sup> che, di contro, risulta maggiore rispetto al 2019 (+1,3 m<sup>2</sup>).

Come già rilevato per il NTN, al Sud e nelle Isole vi sono i cali più elevati in termini di superficie residenziale scambiata, -8%, e al Nord Est il calo più contenuto, entro il 5%. In termini di superficie media, nel Nord Ovest gli scambi di abitazioni presentano il valore più basso tra le aree, 103 m<sup>2</sup> anche se 1,4 m<sup>2</sup> più grande del 2019. Nel Nord Est si riscontra la superficie media delle abitazioni compravendute più elevata, pari a 116,1 m<sup>2</sup>, e con l'incremento maggiore rispetto al 2019, +1,7 m<sup>2</sup>.

Analizzando comuni non capoluogo e capoluoghi di provincia nelle diverse aree emerge che le superfici medie delle abitazioni compravendute per i primi risultano sempre più elevate, in particolare nelle aree del Nord e al Centro. La superficie media minore si rileva per i capoluoghi del Nord Ovest, 90,4 m<sup>2</sup>, 0,6 m<sup>2</sup> in più rispetto al 2019; quella più elevata si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est, 121 m<sup>2</sup>, 1,2 m<sup>2</sup> più del 2019.

In Tabella 5 e Figura 8 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni, che confermano come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto in assoluto, anche nel 2020, sia stato quello compreso tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, oltre 167 mila NTN pari a circa il 30% del totale, mentre circa 150 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>, quasi il 27% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m<sup>2</sup> nel 2020 si avvicina al 18% del totale, negli anni precedenti era stata sempre al di sotto del 17%.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare al Sud, nelle Isole e nel Nord Est una quota di acquisti di abitazioni nelle due classi dimensionali oltre 115 m<sup>2</sup> vicina al 40% del totale; per tali classi, nel Centro e nel Nord Ovest, la quota si ferma intorno al 30%. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie superiore a 145 m<sup>2</sup> è oltre un quarto del totale, con oltre 20 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, la Tabella 6 mostra un calo più contenuto per gli acquisti di abitazioni più grandi, -2,9% per quelle oltre 145 m<sup>2</sup>, -1,9% se riferita ai soli non capoluoghi. Di contro il tasso di decrescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa, abitazioni fino a 50 m<sup>2</sup>, che diminuiscono in termini di NTN di quasi il 10% rispetto al 2019 nell'aggregato nazionale, fino al valore massimo del calo del 16,7% nelle Isole, in corrispondenza dei capoluoghi.

In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni trasferite nel 2020. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, con IMI prossimo al 2%, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI raggiunge il 2,34% nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m<sup>2</sup>, grazie soprattutto al contributo delle aree settentrionali (IMI pari a 2,90% nel Nord Ovest e a 2,69% nel Nord Est). L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la maggiore dinamicità delle aree settentrionali, nei capoluoghi e per i tagli dimensionali più piccoli.

---

<sup>7</sup> Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Tabella 4: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Superficie 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media m <sup>2</sup>	Quota superficie per area	Var% superficie 2020/19	Differenza sup. media 2020/19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	19.854.054	103,0	33,1%	-6,3%	1,4
Nord Est	13.182.769	116,1	22,0%	-4,9%	1,7
Centro	12.065.126	105,9	20,1%	-6,7%	0,9
Sud	9.736.892	107,2	16,2%	-8,0%	1,1
Isole	5.135.796	109,4	8,6%	-8,0%	1,4
<b>ITALIA</b>	<b>59.974.637</b>	<b>107,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>-6,5%</b>	<b>1,3</b>
Capoluoghi	Superficie 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media m <sup>2</sup>	Quota superficie per area	Var% superficie 2020/19	Differenza sup. media 2020/19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	5.228.222	90,4	29,0%	-12,1%	0,6
Nord Est	3.572.956	104,6	19,8%	-8,5%	2,1
Centro	5.074.654	100,0	28,1%	-9,9%	0,8
Sud	2.468.706	107,0	13,7%	-10,5%	1,4
Isole	1.714.310	108,9	9,5%	-10,0%	0,9
<b>ITALIA</b>	<b>18.058.848</b>	<b>99,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>-10,4%</b>	<b>1,1</b>
Non Capoluoghi	Superficie 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media m <sup>2</sup>	Quota superficie per area	Var% superficie 2020/19	Differenza sup. media 2020/19 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	14.625.832	108,5	34,9%	-4,0%	1,3
Nord Est	9.609.814	121,0	22,9%	-3,5%	1,2
Centro	6.990.472	110,7	16,7%	-4,2%	0,7
Sud	7.268.186	107,3	17,3%	-7,1%	1,0
Isole	3.421.485	109,6	8,2%	-7,0%	1,7
<b>ITALIA</b>	<b>41.915.790</b>	<b>111,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>1,2</b>

Tabella 5: NTN 2020 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	18.903	66.184	51.598	25.583	30.437	192.704
Nord Est	7.247	30.936	31.102	18.542	25.736	113.563
Centro	9.335	37.365	31.002	17.808	18.388	113.897
Sud	9.760	22.985	24.380	18.017	15.667	90.808
Isole	4.717	12.288	11.469	9.435	9.044	46.953
<b>Italia</b>	<b>49.961</b>	<b>169.757</b>	<b>149.551</b>	<b>89.385</b>	<b>99.272</b>	<b>557.926</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	8.100	23.278	14.802	6.289	5.383	57.852
Nord Est	2.875	10.461	10.473	5.231	5.121	34.161
Centro	4.284	18.362	14.251	7.491	6.383	50.772
Sud	2.160	5.647	6.646	4.884	3.738	23.074
Isole	1.431	3.905	4.056	3.511	2.836	15.739
<b>Italia</b>	<b>18.850</b>	<b>61.654</b>	<b>50.227</b>	<b>27.406</b>	<b>23.461</b>	<b>181.598</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	10.802	42.906	36.796	19.294	25.054	134.852
Nord Est	4.372	20.475	20.630	13.311	20.615	79.403
Centro	5.051	19.002	16.750	10.318	12.004	63.125
Sud	7.600	17.338	17.734	13.133	11.929	67.734
Isole	3.286	8.382	7.413	5.924	6.209	31.215
<b>Italia</b>	<b>31.111</b>	<b>108.103</b>	<b>99.323</b>	<b>61.980</b>	<b>75.811</b>	<b>376.328</b>

Figura 8: Quote NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

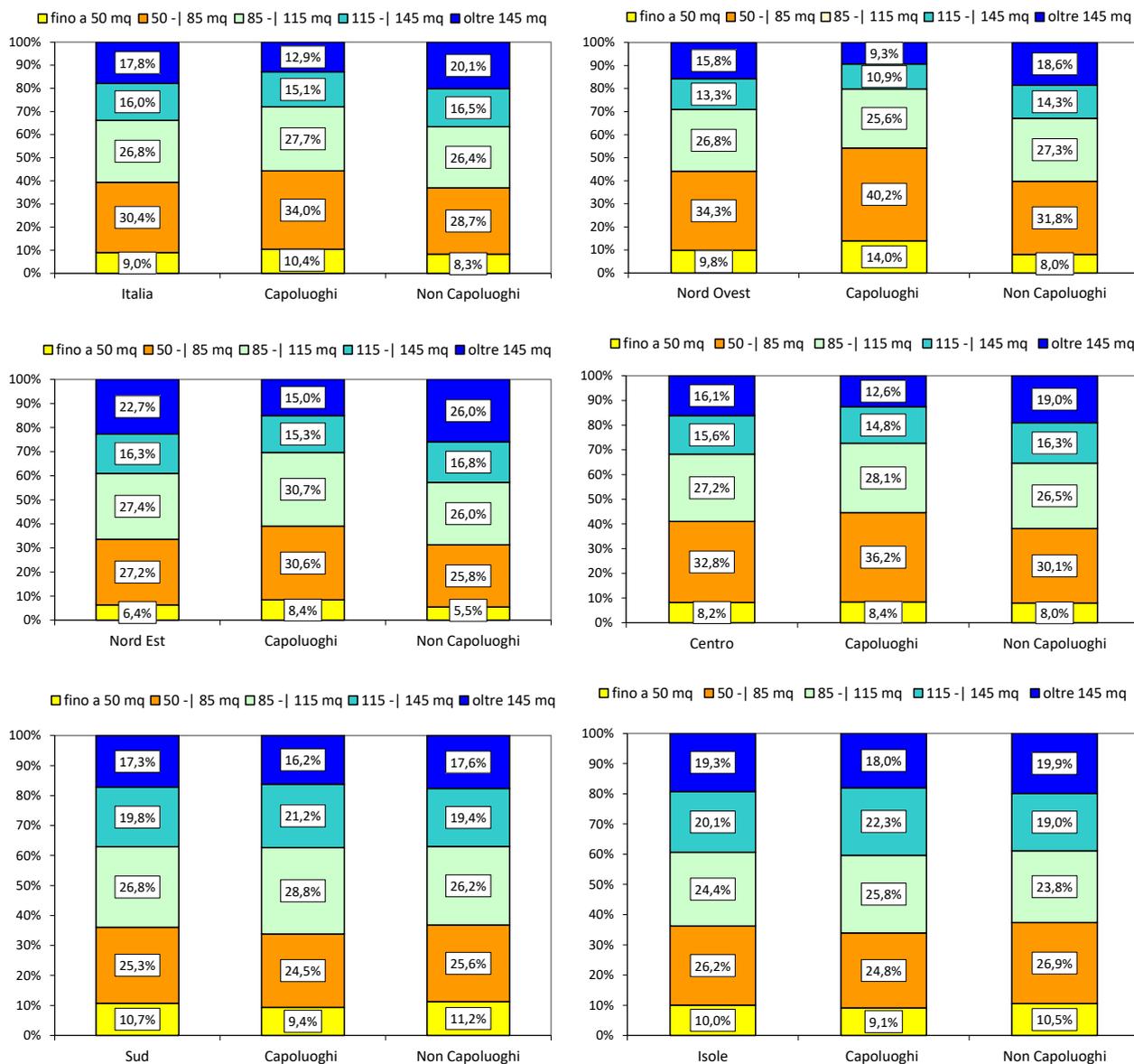


Tabella 6: Variazione NTN 2020/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

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

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

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2,22%	2,29%	2,01%	1,79%	1,55%	1,99%
Nord Est	2,24%	2,38%	2,20%	1,91%	1,54%	2,00%
Centro	1,92%	2,13%	1,74%	1,49%	1,25%	1,70%
Sud	0,97%	1,34%	1,32%	1,10%	0,85%	1,13%
Isole	0,97%	1,32%	1,22%	1,10%	0,91%	1,11%
<b>Italia</b>	<b>1,58%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1,25%</b>	<b>1,63%</b>
Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2,90%	2,53%	2,17%	1,99%	1,86%	2,33%
Nord Est	2,69%	2,43%	2,25%	2,03%	1,85%	2,22%
Centro	2,35%	2,37%	1,88%	1,68%	1,52%	1,97%
Sud	1,51%	1,70%	1,61%	1,39%	1,23%	1,50%
Isole	1,52%	1,71%	1,50%	1,36%	1,32%	1,48%
<b>Italia</b>	<b>2,34%</b>	<b>2,30%</b>	<b>1,94%</b>	<b>1,68%</b>	<b>1,56%</b>	<b>1,97%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	1,88%	2,18%	1,95%	1,73%	1,50%	1,87%
Nord Est	2,01%	2,36%	2,17%	1,87%	1,48%	1,92%
Centro	1,66%	1,94%	1,64%	1,37%	1,15%	1,54%
Sud	0,88%	1,25%	1,24%	1,02%	0,77%	1,04%
Isole	0,84%	1,19%	1,11%	0,98%	0,80%	0,99%
<b>Italia</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,83%</b>	<b>1,67%</b>	<b>1,39%</b>	<b>1,18%</b>	<b>1,50%</b>

### 1.3 Il fatturato

---

I dati relativi al fatturato calcolato<sup>8</sup> per l'anno 2020 (Tabella 8) mostrano una stima complessiva che ammonta a poco più di 89 miliardi di euro, in calo dell'8,7% rispetto al 2019 (circa 8,5 miliardi di euro meno del precedente anno). Quasi il 58% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, oltre 51 miliardi di euro, circa il 25%, quasi 22 miliardi di euro, sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e i restanti 16 miliardi di euro, il 18% del totale nazionale, nel Sud e nelle Isole.

In tutte le aree il fatturato degli scambi di abitazioni è in calo, dal 6,1 % del Nord Est al 11,4% del Sud, ma, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2020 di circa 3 mila euro, nel Nord Est e nelle Isole è aumentato, anche se solo di circa 400 euro.

In termini di relativi, il fatturato medio (per unità abitativa) continua a risultare più elevato al Centro (poco più di 190 mila euro), per quanto si sia registrata in questa area, come si è già detto, una diminuzione rispetto all'anno precedente; nel Sud e nelle Isole il valore medio dell'abitazione compravenduta rimane sotto i 120 mila euro.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non, si rilevano nei primi, per tutte le aree, i cali più elevati; qui si verifica anche un decremento del fatturato medio, con la sola eccezione del Nord Est, dove è in aumento sia per i capoluoghi sia per i comuni minori.

Nei grafici di Figura 10 sono riportati gli andamenti dal 2004 dei numeri indice del fatturato<sup>9</sup> per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo; in Figura 11 sono messi a confronto le serie degli indici del fatturato e delle transazioni. 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 il fatturato che, per effetto delle variazioni dei prezzi, accentua rialzi o ribassi.

Il fatturato, analizzato negli aggregati di comuni per taglie di mercato, è presentato nei dati della Tabella 9. Come prevedibile, al crescere della taglia di mercato cresce il valore medio dell'abitazione compravenduta, passando dai circa 119 mila euro spesi in media nel 2020 per acquistare una casa nel mercato di taglia S, poco meno del 2019, a oltre 282 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in calo di circa 1.100 euro, mediamente, rispetto all'anno precedente.

Anche i tassi di riduzione del fatturato nel 2020 rispetto al 2019 crescono al crescere della taglia di mercato, passando dal 4,6% della taglia S al 13,7% dei due comuni (Roma e Milano) in taglia XXL.

---

<sup>8</sup> Si tratta di una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del fatturato sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>9</sup> La serie storica può ogni anno subire delle variazioni in termini di valore degli indici per effetto della ricostruzione della serie storica dei valori medi comunali calcolati con le quotazioni OMI.

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

Anno 2020 Area	Stima fatturato 2020 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19 €
Nord Ovest	32,9	170.502	36,9%	-9,1%	-3.021
Nord Est	18,4	162.339	20,7%	-6,1%	434
Centro	21,7	190.656	24,4%	-8,9%	-2.984
Sud	10,6	117.164	11,9%	-11,4%	-3.227
Isole	5,4	115.239	6,1%	-8,9%	328
<b>ITALIA</b>	<b>89,1</b>	<b>159.623</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-1.880</b>
Capoluogo	Stima fatturato 2020 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19 €
Nord Ovest	13,1	226.200	35,6%	-13,9%	-3.345
Nord Est	6,5	189.929	17,6%	-9,6%	1.518
Centro	11,6	228.495	31,5%	-11,0%	-951
Sud	3,6	155.212	9,7%	-13,8%	-3.864
Isole	2,0	127.958	5,5%	-12,2%	-2.098
<b>ITALIA</b>	<b>36,8</b>	<b>202.484</b>	<b>100,0%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-1.835</b>
Non Capoluogo	Stima fatturato 2020 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19 €
Nord Ovest	19,8	146.607	37,8%	-5,7%	-826
Nord Est	11,9	150.470	22,9%	-4,0%	720
Centro	10,1	160.222	19,3%	-6,4%	-2.740
Sud	7,1	104.203	13,5%	-10,1%	-2.464
Isole	3,4	108.825	6,5%	-6,9%	1.753
<b>ITALIA</b>	<b>52,3</b>	<b>138.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-593</b>

Figura 9: Quote fatturato 2020 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

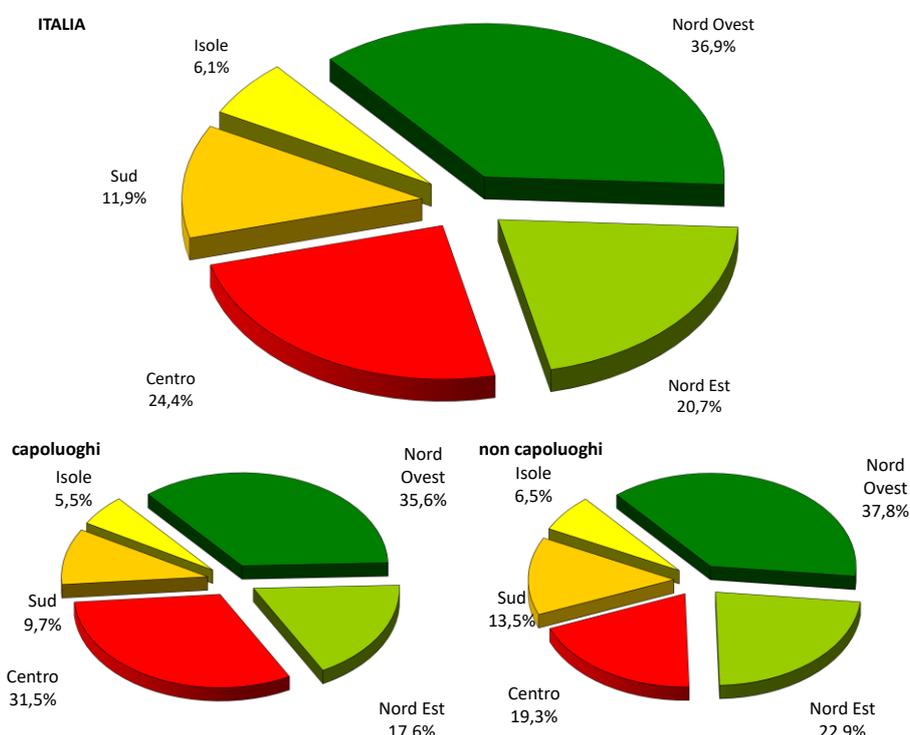


Figura 10: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

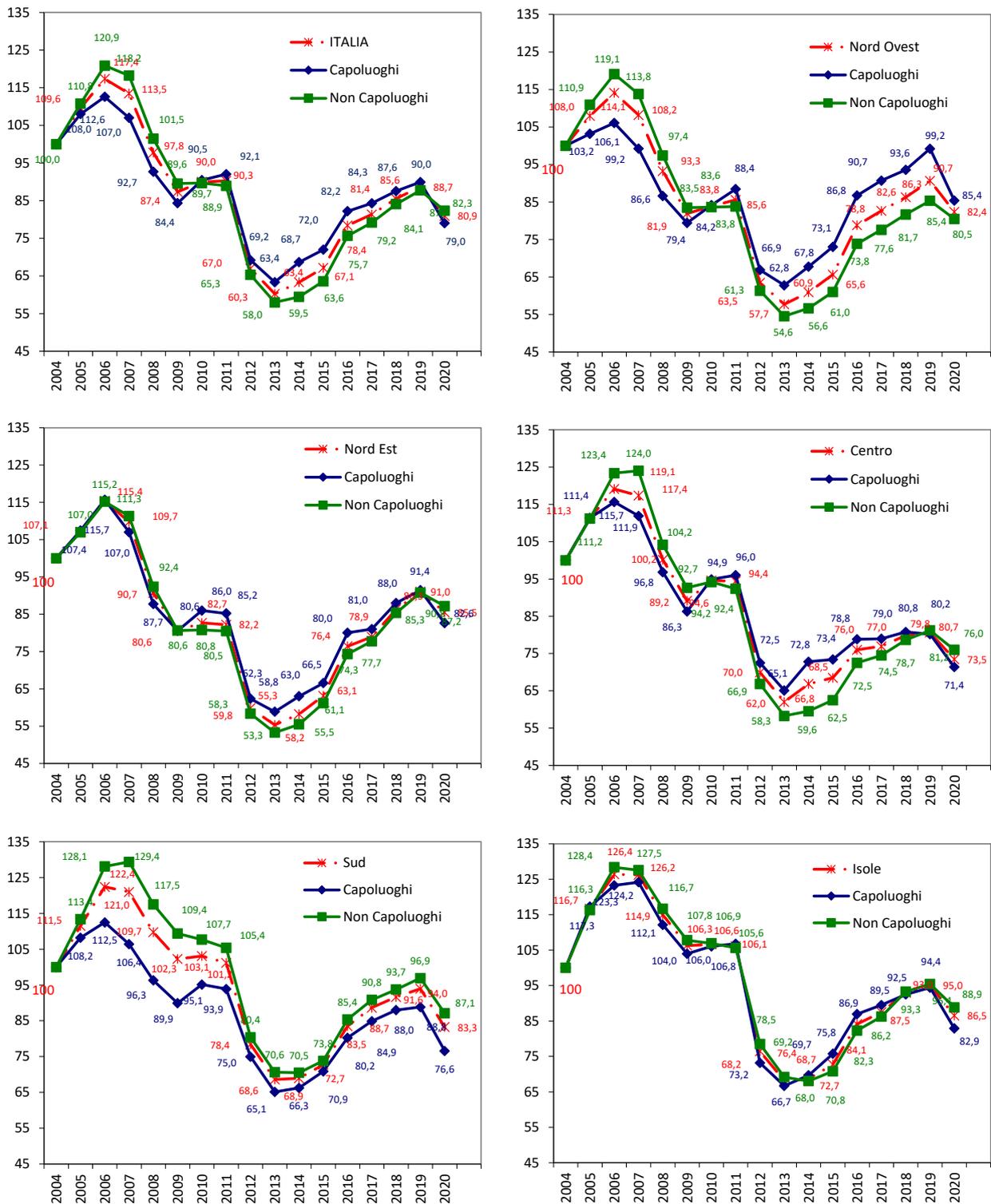


Figura 11: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

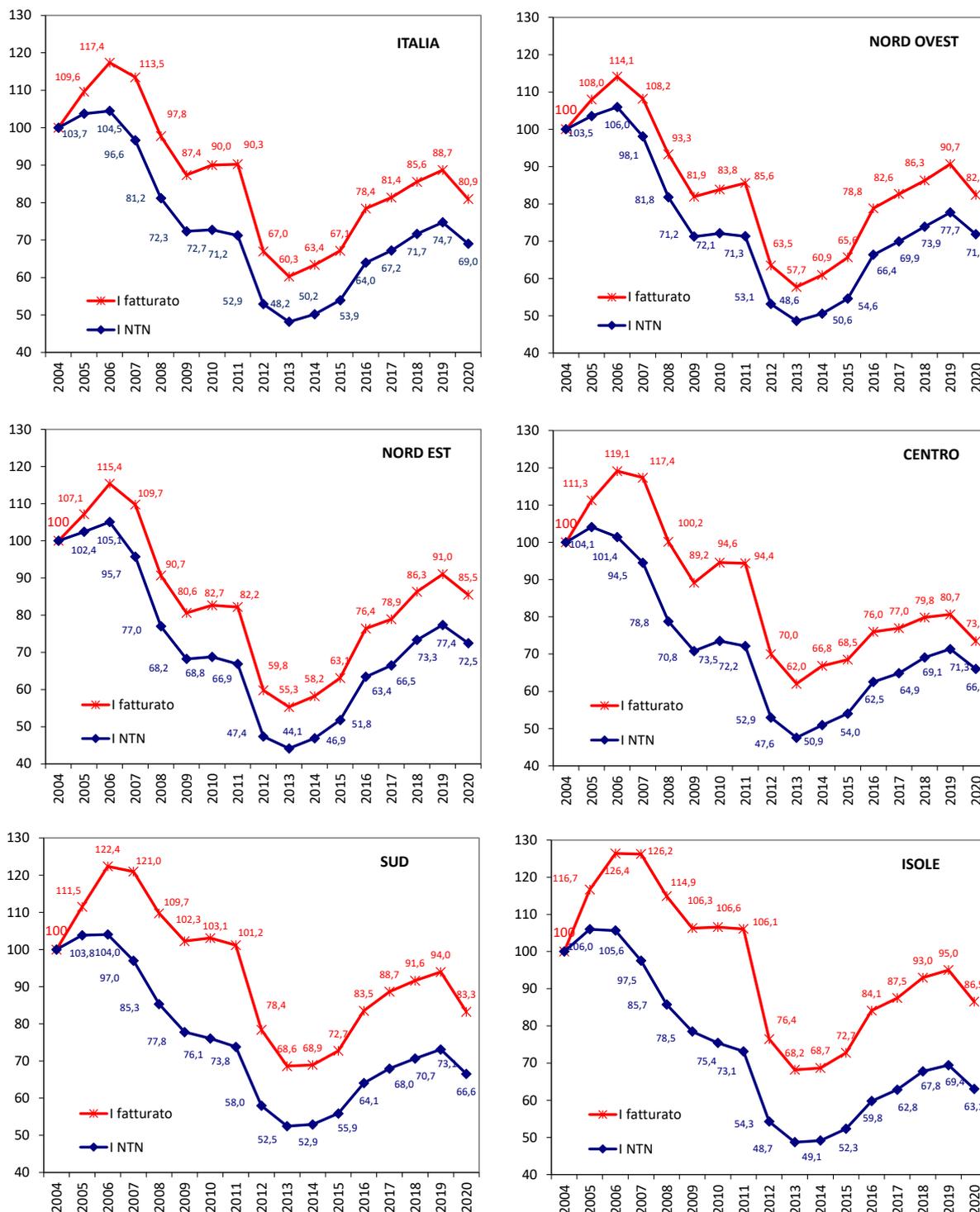


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2020 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per taglia	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19 €
S	6.749	22,6	118.671	25,4%	-4,6%	-426
M	541	15,2	147.216	17,1%	-6,8%	-325
L	257	25,4	164.546	28,5%	-8,2%	308
XL	13	11,4	194.348	12,8%	-13,4%	-1.445
XXL	2	14,4	282.403	16,2%	-13,7%	-1.117
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>89,1</b>	<b>159.623</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-1.880</b>

## 1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

Dalla scorsa edizione il contenuto statistico del Rapporto è stato arricchito di una nuova informazione relativa all'ammontare monetario delle compravendite immobiliari. In questo paragrafo, si presentano i dati del Valore Monetario Dichiarato<sup>10</sup> (d'ora in avanti VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2020 afferenti alle abitazioni. Si ribadisce 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<sup>11</sup> comunale applicata alla superficie residenziale compravenduta.

I dati elaborati 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. Nell'ultima rilevazione lo scostamento diminuisce ancora, arriva al 6,5%. Il VMD nel 2020 si riduce del 6,6% rispetto al -8,7% del valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e al -7,7% del tasso di riduzione delle compravendite di abitazioni in termini di NTN.

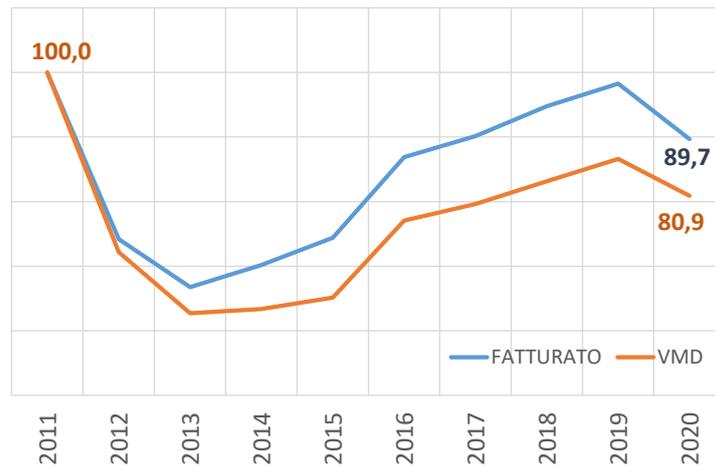
Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011

ANNO	NTN	var% annua NTN	Stima fatturato mld €	var% annua fatturato	Stima VMD mld €	var% annua VMD	Scostamento % fatturato / VMD
2011	575.797	-	99,3	-	103,4	-	-3,9%
2012	427.566	-25,7%	73,7	-25,8%	74,6	-27,9%	-1,2%
2013	389.448	-8,9%	66,3	-10,0%	64,8	-13,1%	2,3%
2014	405.722	4,2%	69,7	5,1%	65,5	1,1%	6,4%
2015	435.931	7,4%	73,9	6,0%	67,3	2,7%	9,7%
2016	517.184	18,6%	86,3	16,8%	79,7	18,4%	8,3%
2017	543.188	5,0%	89,5	3,7%	82,3	3,3%	8,8%
2018	579.207	6,6%	94,1	5,2%	85,9	4,4%	9,5%
2019	604.168	4,3%	97,6	3,7%	89,5	4,2%	9,0%
2020	557.926	-7,7%	89,1	-8,7%	83,6	-6,6%	6,5%

<sup>10</sup> Si tratta del Valore Monetario Dichiarato 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. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del VMD sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>11</sup> Si consideri che detta quotazione media è il risultato della media dei valori centrali dell'intervallo delle quotazioni; valori centrali che per loro natura non è detto siano rappresentativi della media in quanto è sconosciuta (o comunque non elaborata) la distribuzione interna all'intervallo.

Figura 12: Numeri indice fatturato e VMD

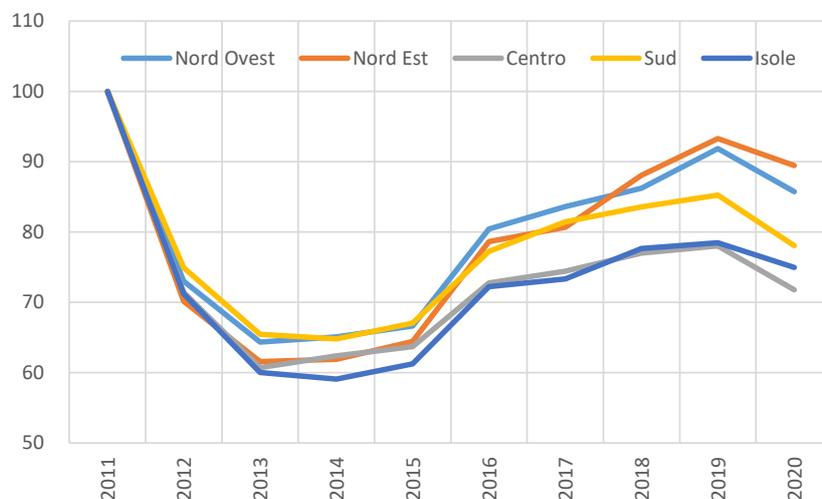


In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD calcolati nel 2020, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2019; in Figura 13 il grafico mostra la serie storica dal 2011 degli indici del VMD per area territoriale. Emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree.

Tabella 11: VMD 2020 per area

Area	NTN 2020	Variazione % NTN 2020/19	Stima VMD 2020 mld €	Variazione % VMD 2020/19
Nord Ovest	192.719	-7,5%	31,4	-6,6%
Nord Est	113.440	-6,3%	16,7	-4,1%
Centro	113.997	-7,5%	20,4	-8,0%
Sud	90.817	-9,0%	10,1	-8,4%
Isole	46.953	-9,2%	5,0	-4,4%
<b>ITALIA</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>83,6</b>	<b>-6,6%</b>

Figura 13: Numeri indice VMD per area



## 1.5 Le pertinenze

Nel paragrafo sono riportati i dati di consuntivo del 2020 relativamente al mercato dei depositi pertinenti e dei box e posti auto (Tabella 12 e Figura 14). Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti depositi pertinenti le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m<sup>2</sup> e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m<sup>2</sup>. Sono criteri ragionevoli, ma pur sempre convenzionali.

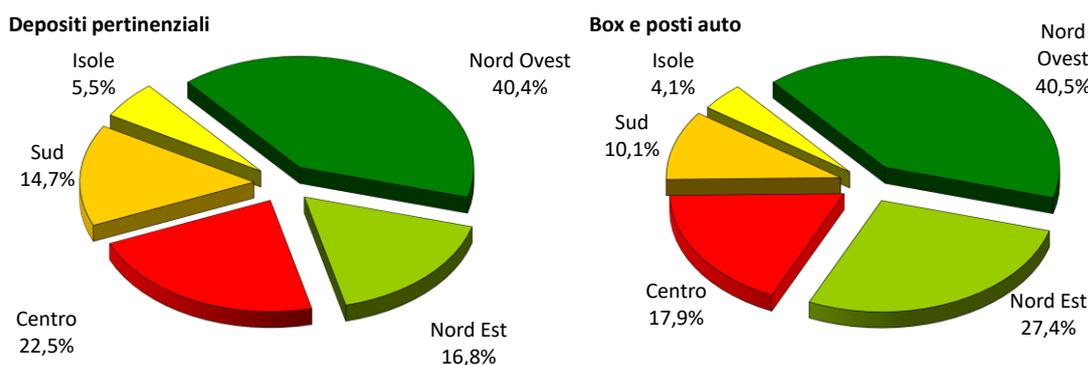
Nel 2020 sono stati scambiati, a livello nazionale, circa 82.600 depositi pertinenti, in aumento, rispetto al 2019, del 10,2%. Al contrario, gli scambi di box e posti auto, circa 330.500 NTN, risultano in diminuzione del 6,6% rispetto al 2019, circa un punto in meno rispetto al dato registrato nel settore delle abitazioni (-7,7%).

Nel dettaglio delle aree territoriali i maggiori rialzi per i depositi si osservano nelle aree del Nord, dove le compravendite di depositi sono cresciute del 22% nel Nord Ovest e di oltre il 16% nel Nord Est, mentre nelle Isole il dato registrato è decisamente negativo, -10,4%. Riguardo ai box e ai posti auto, gli acquisti di queste unità segnano una diminuzione abbastanza omogenea nelle diverse aree, con un maggiore calo al Sud, -8%. In termini di intensità, il quoziente IMI risulta più elevato per i depositi nelle aree del Nord e del Centro, con livelli che, nel 2020, al Nord superano il 3%, mentre al sud è in leggero calo. Per box e posti auto l'IMI supera il 2% al Nord e al Centro. In termini aggregati, rispetto al 2019, la quota di scambi di depositi, rispetto allo stock, è cresciuta di 0,14 punti mentre quella relativa box e posti auto è diminuita di 0,16 punti.

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

Depositi pertinenti	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
<b>Area</b>					
Nord Ovest	33.400	22,0%	40,4%	3,10%	0,41
Nord Est	13.919	16,4%	16,8%	3,31%	0,30
Centro	18.573	4,4%	22,5%	1,94%	0,04
Sud	12.180	-4,7%	14,7%	1,22%	-0,08
Isole	4.542	-10,4%	5,5%	1,14%	-0,14
<b>Italia</b>	<b>82.614</b>	<b>10,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,15%</b>	<b>0,14</b>
<b>Box e posti auto</b>					
<b>Area</b>					
Nord Ovest	133.833	-6,7%	40,5%	2,21%	-0,17
Nord Est	90.592	-5,9%	27,4%	2,29%	-0,16
Centro	59.319	-6,8%	17,9%	2,08%	-0,16
Sud	33.329	-8,0%	10,1%	1,68%	-0,16
Isole	13.412	-6,5%	4,1%	1,53%	-0,12
<b>Italia</b>	<b>330.486</b>	<b>-6,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,10%</b>	<b>-0,16</b>

Figura 14: Quote NTN 2020 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<sub>np</sub><sup>12</sup>), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto). Nel 2020, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è diminuito rispetto al 2019 del 13,1% (Tabella 13). Si rileva un andamento simile tra aree geografiche, ma al Sud la percentuale è leggermente più elevata rispetto al dato nazionale, -15,9%, mentre nelle Isole arriva a -7%. Un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 15) dove la decrescita registrata è di quasi il 15%. In quest'area la diminuzione dei trasferimenti del diritto di nuda proprietà per le abitazioni è dovuto principalmente al dato osservato nei comuni capoluogo (-21,1%), a fronte dei non capoluoghi dove il calo rimane in linea con quello nazionale, -11,7%. Nelle Isole il calo è meno consistente sia nei capoluoghi, -5,1% sia nei comuni minori, -7,9%. Rispetto al 2019, il diritto di nuda proprietà per le abitazioni nelle aree del Centro è in diminuzione in maniera più decisa per i capoluoghi, -17,3%, mentre per i comuni non capoluogo il calo è più elevato, -8,9%. Anche nel Sud, per i capoluoghi, il decremento arriva a -19%, ma per i comuni minori il calo si ferma al 14,7%.

In Figura 16 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN<sub>np</sub> 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<sub>np</sub>, 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 e, nell'ultima rilevazione, è evidente come la nuova contrazione risulti più accentuata rispetto al mercato della piena proprietà, aumentando così il distacco tra le due serie.

Tabella 13: NTN<sub>np</sub> e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN np 2020	NTN np Var.% 2020/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	6.929	-14,9%	32,0%
Nord Est	4.335	-14,3%	20,0%
Centro	4.885	-12,7%	22,6%
Sud	3.731	-15,9%	17,2%
Isole	1.763	-7,0%	8,1%
<b>ITALIA</b>	<b>21.643</b>	<b>-13,9%</b>	<b>100,0%</b>
Capoluoghi	NTN np 2020	NTN np Var.% 2020/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	2.223	-21,1%	30,6%
Nord Est	1.337	-13,9%	18,4%
Centro	2.080	-17,3%	28,6%
Sud	1.002	-19,0%	13,8%
Isole	627	-5,1%	8,6%
<b>ITALIA</b>	<b>7.268</b>	<b>-17,2%</b>	<b>100,0%</b>
Non Capoluoghi	NTN np 2020	NTN np Var.% 2020/19	Quota NTN np per Area
Nord Ovest	4.706	-11,7%	32,7%
Nord Est	2.998	-14,5%	20,9%
Centro	2.805	-8,9%	19,5%
Sud	2.729	-14,7%	19,0%
Isole	1.136	-7,9%	7,9%
<b>ITALIA</b>	<b>14.375</b>	<b>-12,1%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>12</sup> Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN<sub>np</sub> si veda la già citata Nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Figura 15: Distribuzione NTN<sub>np</sub> 2020 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

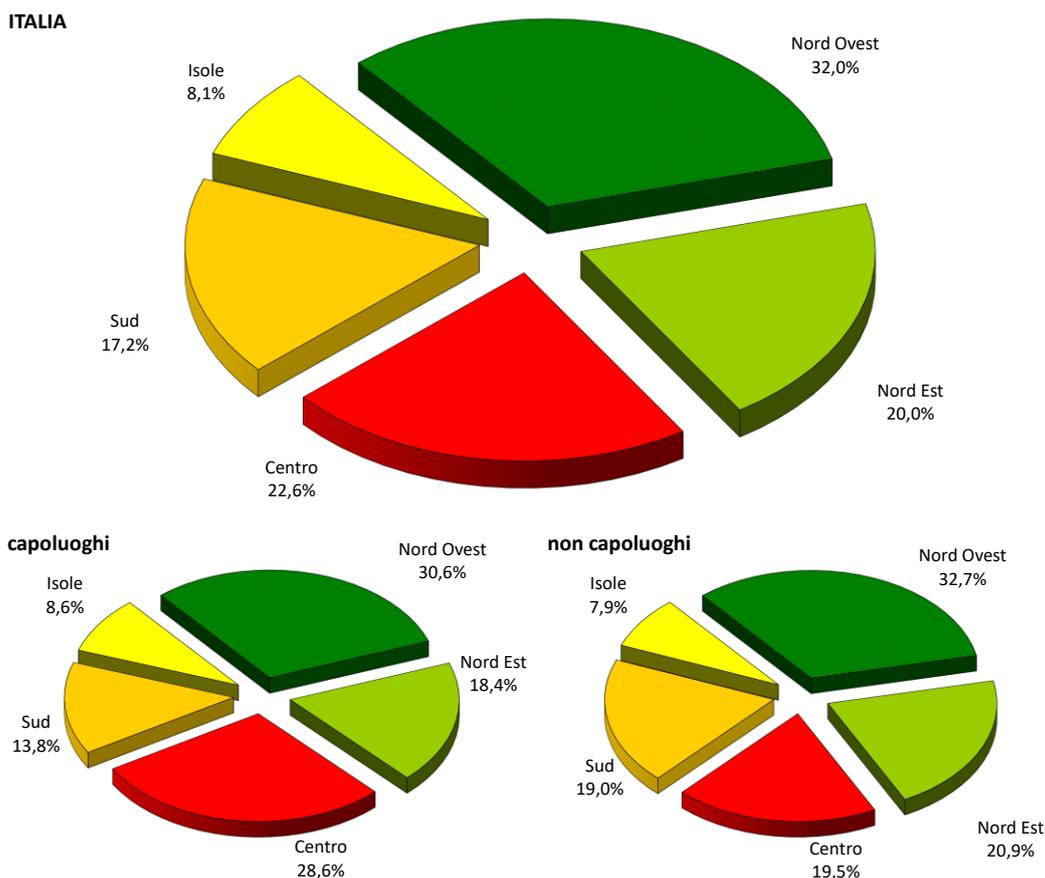
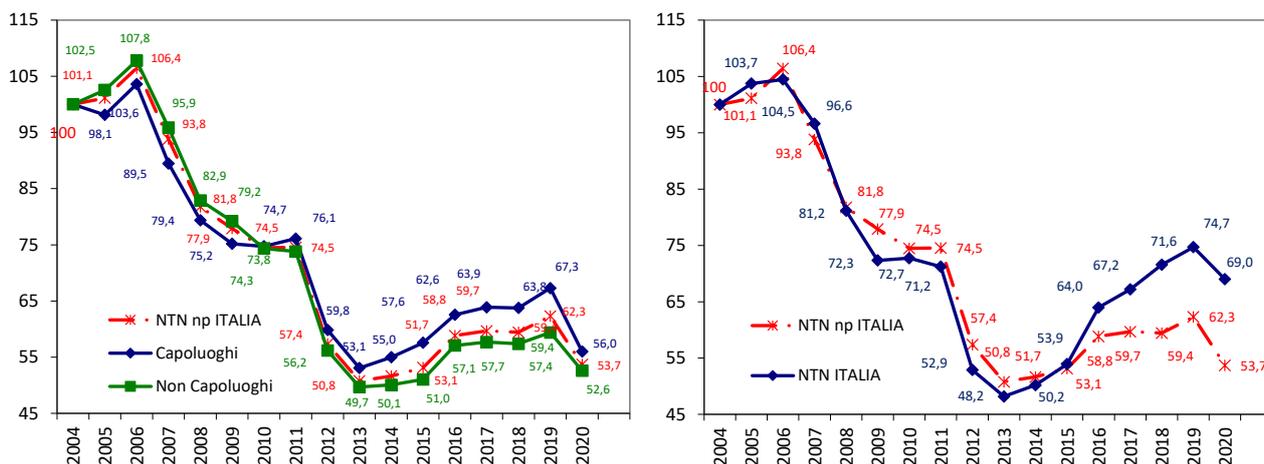


Figura 16: Numero indice NTN<sub>np</sub> nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



## 2. I mutui ipotecari

### 2.1 I volumi

Nel corso del 2020 sono stati registrati poco meno di 273 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), in calo del 4,8% rispetto all'anno precedente (Tabella 14). Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con mutuo hanno riguardato poco più della metà degli scambi, 51%, in leggero aumento rispetto al 2019, quando erano pari al 49,5%. Tra le aree del Paese, il Nord Ovest e il Centro, che rappresentano insieme quasi il 60% del mercato dei mutui, hanno evidenziato cali in linea con la media nazionale. Al Nord Est la contrazione è inferiore al 3% e l'incidenza degli acquisti assistiti da mutui ipotecari cresce di due punti superando il 55%. Nel Mezzogiorno, e in particolare nelle Isole, le compravendite con mutuo hanno subito il maggior calo e l'incidenza degli acquisti con mutuo supera di poco il 40% delle compravendite di abitazioni.

L'analisi distinta per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo, riportata nella stessa Tabella 14, mostra che in termini percentuali il calo del NTN IP è generalmente all'incirca doppio nei capoluoghi rispetto agli altri comuni. Si può inoltre osservare come nei capoluoghi del Centro il peso degli acquisti con ipoteca sia prossimo al 60% del totale, mentre nei piccoli centri delle Isole la percentuale rimanga intorno al 37%.

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 una crescita sostenuta, soprattutto nei comuni capoluogo a partire dal 2014 e che ha consentito un recupero rispetto alle forti perdite del periodo precedente. Tale andamento, che aveva comunque subito un primo rallentamento già nel 2019, inverte bruscamente il segno nell'ultimo anno, con un assottigliamento della distanza dei valori dell'indice tra capoluoghi e comuni minori.

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 a quelli 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. I dati relativi al 2020, nella loro peculiarità, risultano in controtendenza rispetto alla descritta natura pro-ciclica della componente mutui, riuscendo gli acquisti di abitazioni con mutuo a contenere le perdite rispetto agli altri acquisti.

La Tabella 15 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni aggregati secondo la dimensione (taglia) del loro mercato. Il calo riscontrato livello nazionale, prossimo al 5%, è confermato in tutti i gruppi ma si mostra crescente in funzione della dimensione del mercato. A Roma e Milano la contrazione è quasi del 9%, ma stante la performance ancora più negativa del mercato complessivo nelle due città, l'incidenza dei mutui ipotecari aumenta di 3,4 punti e si porta oltre il 60%.

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 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
Nord-Ovest	98.545	-4,9%	36,1%	53,6%	1,5
Nord-Est	60.222	-2,6%	22,1%	55,4%	2,0
Centro	58.861	-5,1%	21,6%	53,7%	1,5
Sud	37.070	-6,5%	13,6%	42,3%	1,1
Isole	18.292	-7,5%	6,7%	40,3%	0,7
<b>Italia</b>	<b>272.989</b>	<b>-4,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>51,0%</b>	<b>1,5</b>
Capoluoghi	NTN IP 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
Nord-Ovest	29.365	-7,8%	31,1%	54,0%	3,2
Nord-Est	18.135	-4,7%	19,2%	55,7%	3,1
Centro	28.911	-7,1%	30,6%	59,0%	2,5
Sud	11.058	-8,7%	11,7%	49,6%	1,4
Isole	7.083	-10,3%	7,5%	46,8%	0,8
<b>Italia</b>	<b>94.552</b>	<b>-7,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>54,5%</b>	<b>2,5</b>
Non Capoluoghi	NTN IP 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per Area	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
Nord-Ovest	69.180	-3,5%	38,8%	53,4%	0,8
Nord-Est	42.087	-1,6%	23,6%	55,3%	1,5
Centro	29.949	-3,0%	16,8%	49,3%	0,9
Sud	26.012	-5,5%	14,6%	39,8%	1,1
Isole	11.209	-5,7%	6,3%	37,1%	0,8
<b>Italia</b>	<b>178.438</b>	<b>-3,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>49,3%</b>	<b>1,1</b>

Figura 17: Quote NTN IP 2020 per aree geografiche

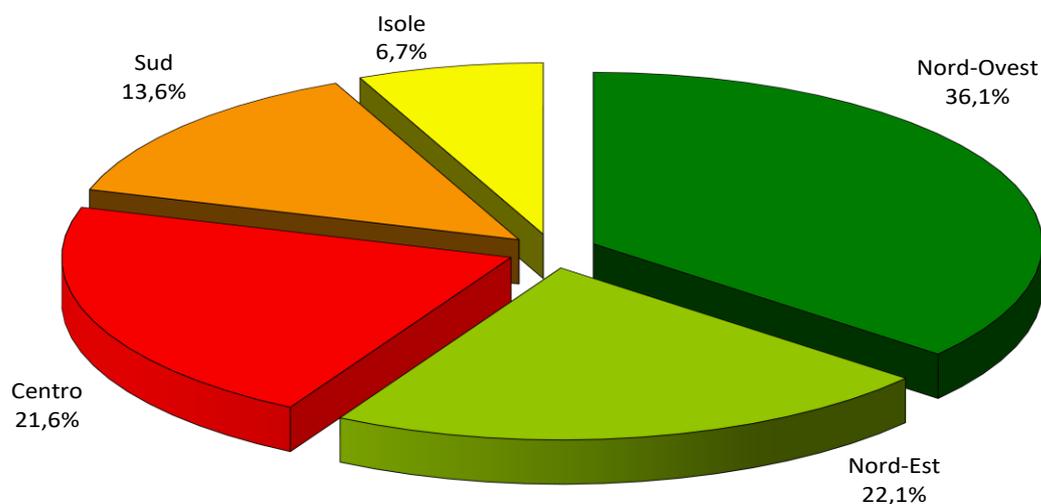


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

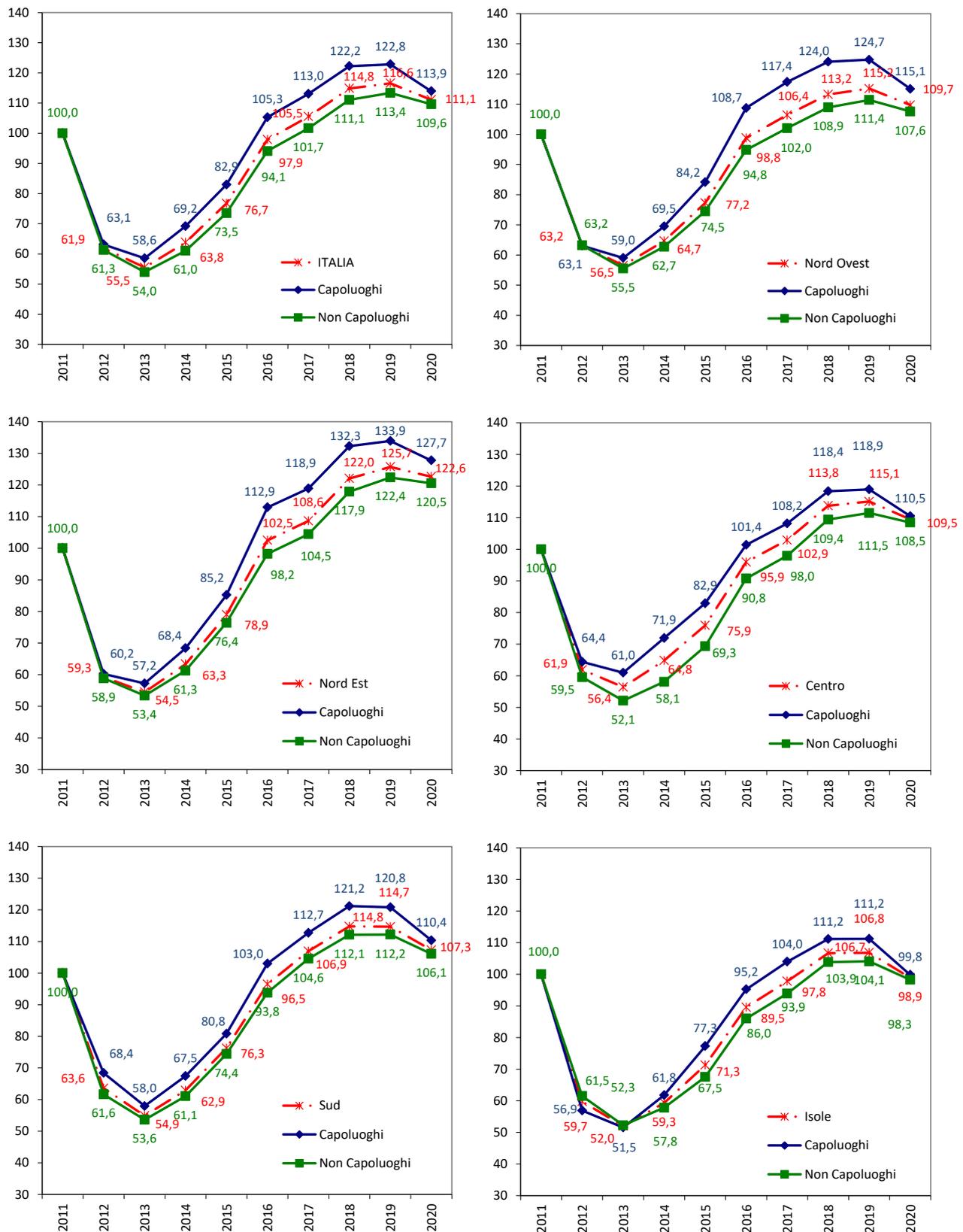


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

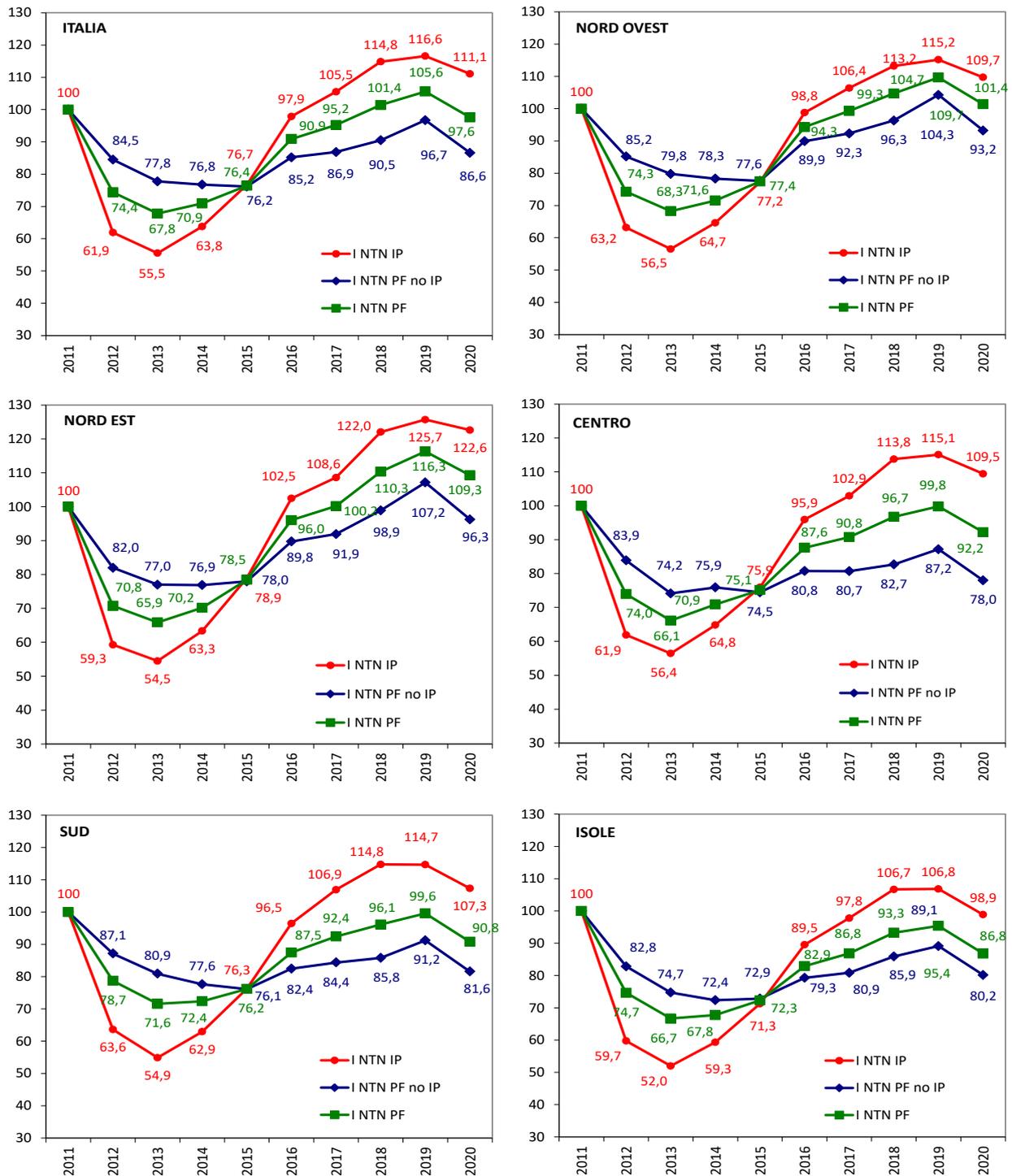
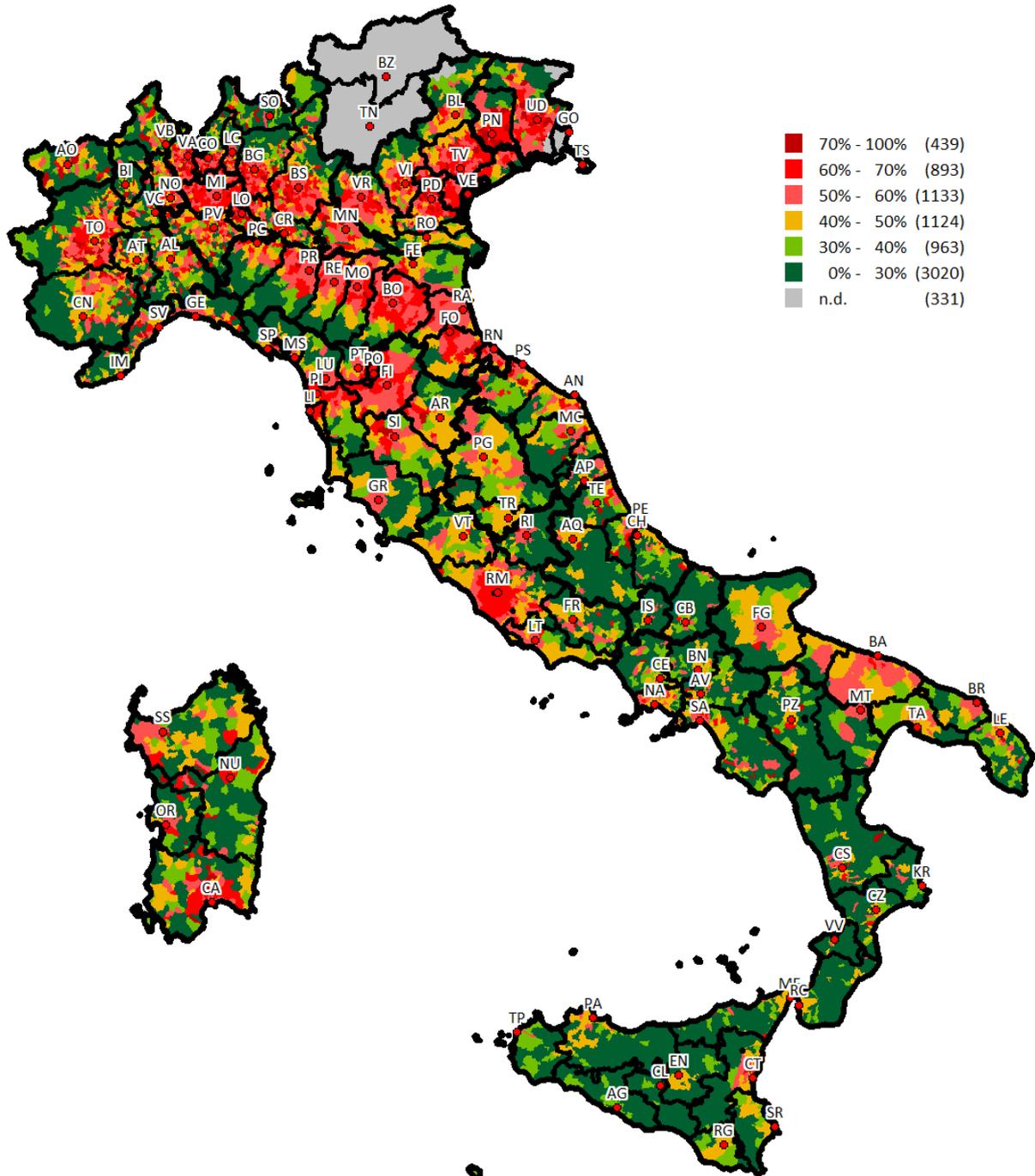


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	n. comuni	NTN IP 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per taglia	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
S	6.749	82.453	-2,1%	30,2%	45,0%	0,9
M	541	52.950	-4,4%	19,4%	53,3%	1,3
L	257	78.254	-5,4%	28,7%	53,2%	1,8
XL	13	29.938	-7,2%	11,0%	52,8%	3,0
XXL	2	29.395	-8,8%	10,8%	60,4%	3,4
<b>ITALIA</b>	<b>7.562</b>	<b>272.989</b>	<b>-4,8%</b>	<b>100%</b>	<b>51,0%</b>	<b>1,5</b>

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2020 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 in Tabella 16, rispecchia quella già esaminata per il complesso delle compravendite (Tabella 5). Tutti i tagli di mercato presentano una variazione negativa rispetto al dato dello scorso anno, con alcune eccezioni nelle classi estreme (Tabella 17). In particolare nelle aree del Centro e del Nord, sia pur distinguendosi in intensità tra capoluoghi e non capoluoghi, si è registrato un incremento delle NTN IP per le abitazioni di dimensioni superiori ai 145 m<sup>2</sup>. Meno rilevante, per l'entità dei numeri sottostanti (meno di 300), la variazione decisamente positiva nei capoluoghi del Sud per gli acquisti con mutuo degli alloggi più piccoli.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 18), come naturale, tende a salire al crescere delle dimensioni e dunque del valore complessivo degli immobili. Il fenomeno si riscontra senza eccezioni su tutto il territorio sia nei grandi che nei piccoli comuni.

Nella Tabella 19 e nella Tabella 20 è riportata la percentuale di acquisti di abitazione con mutuo per taglie di mercato dei comuni: questa è minima per gli alloggi fino a 50m<sup>2</sup> acquistati nei comuni di taglia S (14,5%) ed è massima (62,6%) per le abitazioni tra 85 e 115m<sup>2</sup> acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Infine nei grafici della Figura 21 e della Figura 22 sono riportate le distribuzioni degli acquisti di abitazioni con mutuo per i capoluoghi e i non capoluoghi e per le diverse aggregazioni di comuni per taglia di mercato..

Tabella 16: NTN IP 2020 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	5.142	30.612	29.952	15.085	17.754	98.545
Nord Est	1.754	14.191	18.124	10.990	15.163	60.222
Centro	2.645	18.125	17.786	10.351	9.954	58.861
Sud	915	6.794	11.812	9.688	7.860	37.070
Isole	574	3.524	4.836	4.807	4.552	18.292
<b>Italia</b>	<b>11.030</b>	<b>73.246</b>	<b>82.510</b>	<b>50.921</b>	<b>55.283</b>	<b>272.989</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2.612	11.246	8.746	3.727	3.034	29.365
Nord Est	786	5.044	6.242	3.111	2.951	18.135
Centro	1.570	10.116	8.773	4.675	3.777	28.911
Sud	263	2.142	3.651	2.881	2.121	11.058
Isole	157	1.160	2.002	2.086	1.678	7.083
<b>Italia</b>	<b>5.388</b>	<b>29.708</b>	<b>29.413</b>	<b>16.480</b>	<b>13.562</b>	<b>94.552</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	2.529	19.366	21.205	11.358	14.721	69.180
Nord Est	968	9.147	11.882	7.879	12.212	42.087
Centro	1.075	8.008	9.013	5.676	6.177	29.949
Sud	651	4.653	8.161	6.808	5.739	26.012
Isole	417	2.364	2.834	2.721	2.873	11.209
<b>Italia</b>	<b>5.641</b>	<b>43.537</b>	<b>53.096</b>	<b>34.441</b>	<b>41.722</b>	<b>178.438</b>

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

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	-4,0%	-7,3%	-6,0%	-4,4%	1,1%	-4,9%
Nord Est	0,0%	-3,2%	-5,7%	-3,0%	2,1%	-2,6%
Centro	-9,6%	-5,7%	-7,7%	-3,8%	1,4%	-5,1%
Sud	0,7%	-6,9%	-8,1%	-7,9%	-2,5%	-6,5%
Isole	-14,6%	-8,1%	-8,7%	-8,3%	-3,8%	-7,5%
<b>Italia</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-4,8%</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	-2,4%	-9,9%	-8,6%	-6,6%	-3,9%	-7,8%
Nord Est	-3,0%	-5,9%	-8,5%	-3,3%	4,3%	-4,7%
Centro	-12,7%	-7,2%	-10,7%	-3,8%	1,0%	-7,1%
Sud	30,7%	-13,2%	-10,0%	-10,8%	-1,6%	-8,7%
Isole	-12,5%	-10,6%	-12,5%	-12,5%	-4,1%	-10,3%
<b>Italia</b>	<b>-4,9%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-9,6%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-7,3%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	-5,7%	-5,8%	-4,9%	-3,6%	2,2%	-3,5%
Nord Est	2,6%	-1,6%	-4,2%	-2,8%	1,6%	-1,6%
Centro	-4,7%	-3,7%	-4,6%	-3,8%	1,6%	-3,0%
Sud	-8,0%	-3,7%	-7,2%	-6,5%	-2,8%	-5,5%
Isole	-15,3%	-6,8%	-5,9%	-4,7%	-3,7%	-5,7%
<b>Italia</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>0,8%</b>	<b>-3,4%</b>

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2020 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	29,4%	48,6%	60,2%	61,3%	61,1%	53,6%
Nord Est	26,1%	47,9%	60,3%	61,6%	62,1%	55,4%
Centro	30,2%	50,4%	59,0%	59,8%	56,7%	53,7%
Sud	9,9%	30,6%	49,9%	55,2%	52,6%	42,3%
Isole	12,8%	29,9%	43,4%	52,2%	52,0%	40,3%
<b>Italia</b>	<b>23,6%</b>	<b>45,1%</b>	<b>57,0%</b>	<b>58,8%</b>	<b>58,4%</b>	<b>51,0%</b>
Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	35,4%	51,5%	61,7%	62,1%	60,7%	54,0%
Nord Est	29,5%	50,5%	61,8%	62,1%	61,6%	55,7%
Centro	39,0%	57,1%	63,2%	64,2%	62,2%	59,0%
Sud	12,9%	39,5%	56,3%	60,2%	59,7%	49,6%
Isole	11,6%	31,1%	51,3%	61,0%	61,2%	46,8%
<b>Italia</b>	<b>30,9%</b>	<b>50,6%</b>	<b>60,6%</b>	<b>62,2%</b>	<b>61,2%</b>	<b>54,5%</b>
Non Capoluoghi	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	25,0%	47,1%	59,7%	61,0%	61,2%	53,4%
Nord Est	23,8%	46,6%	59,6%	61,4%	62,2%	55,3%
Centro	22,8%	43,9%	55,4%	56,7%	53,9%	49,3%
Sud	9,0%	27,8%	47,5%	53,3%	50,4%	39,8%
Isole	13,3%	29,4%	39,1%	47,0%	47,8%	37,1%
<b>Italia</b>	<b>19,3%</b>	<b>41,9%</b>	<b>55,2%</b>	<b>57,4%</b>	<b>57,5%</b>	<b>49,3%</b>

Figura 21: Quote NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

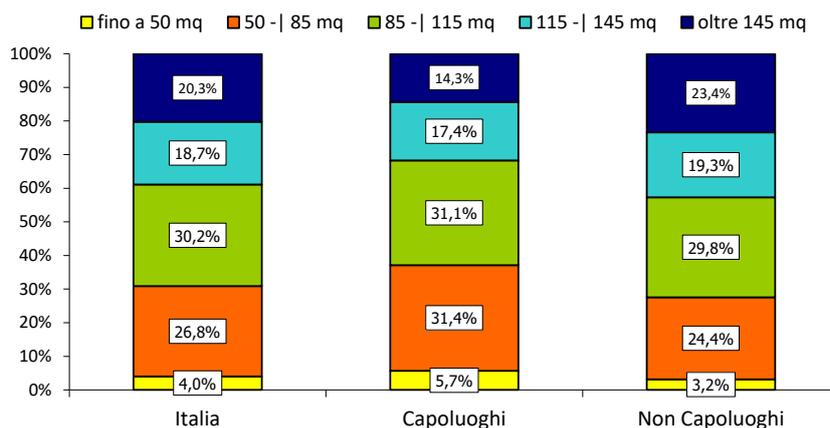


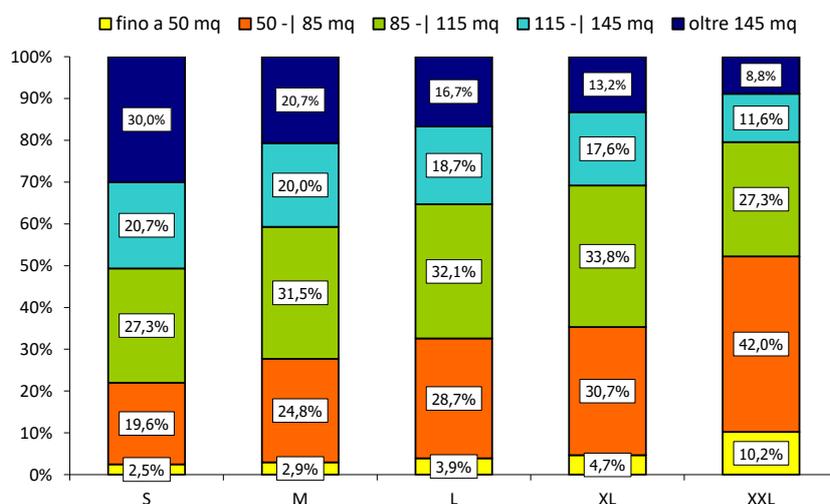
Tabella 19: NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Anno 2020 Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	2.030	16.120	22.536	17.032	24.735	82.453
M	1.555	13.138	16.693	10.613	10.951	52.950
L	3.042	22.454	25.122	14.594	13.040	78.254
XL	1.393	9.182	10.133	5.271	3.959	29.938
XXL	3.009	12.352	8.024	3.412	2.598	29.395
<b>Italia</b>	<b>11.030</b>	<b>73.246</b>	<b>82.510</b>	<b>50.921</b>	<b>55.283</b>	<b>272.989</b>

Tabella 20: Incidenza NTN IP su NTN PF 2020 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Anno 2020 Taglie di mercato	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
S	14,0%	34,6%	49,5%	53,6%	54,9%	45,0%
M	21,2%	45,7%	59,1%	61,8%	61,5%	53,3%
L	25,2%	47,1%	59,4%	60,9%	61,4%	53,2%
XL	23,1%	47,7%	61,4%	62,9%	60,7%	52,8%
XXL	44,0%	60,9%	65,8%	65,4%	62,6%	60,4%
<b>Italia</b>	<b>23,6%</b>	<b>45,1%</b>	<b>57,0%</b>	<b>58,8%</b>	<b>58,4%</b>	<b>51,0%</b>

Figura 22: Quote NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



## 2.3I capitali erogati

---

Il capitale complessivo finanziato<sup>13</sup> per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2020, a poco meno di 36 miliardi di euro, anch'esso in diminuzione come il volume di compravendite, ma con un calo più moderato, 1,7% contro il 4,8% osservato per i volumi. La Tabella 21, che fornisce i dettagli dell'entità e della variazione del capitale per aree geografiche, mostra cali in tutte le aree con percentuali che oscillano tra il -5,3% delle Isole e il -1,3% del Centro; completa il quadro dei dati il Nord Est dove si è verificato un incremento del capitale nel 2020, +1,1% rispetto al 2019.

Nel 2020, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario supera di poco 130 mila euro, in aumento di 4.000 euro rispetto al 2019. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con 145 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 167 mila, nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 113.500 euro (meno di 110 mila nei comuni non capoluogo). La distribuzione tra le aree del capitale mostrata nel grafico di Figura 23 evidenzia la quota preponderante delle aree del Nord, oltre il 58%.

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 registra, come per il NTN IP, l'ascesa positiva iniziata nel 2014, soprattutto nei comuni capoluogo con ritmi impetuosi nei primi anni e progressivi segnali di rallentamento a partire dal 2018 fino al nuovo ripiegamento, in alcuni casi lieve, del 2020

In Tabella 22 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte segno negativo con differenze di poco rilievo tra le varie tipologie di comuni. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 114 mila euro circa per il mercato di taglia S ai quasi 200 mila euro per la taglia XXL, oltre 10 mila euro in più del 2019.

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 2020, si è assestata intorno ai 48 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi il 75% circa della spesa di acquisto<sup>14</sup>. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, quasi l'80%; minima nei capoluoghi del Nord Ovest, 66% circa, ed è massima nei non capoluoghi del Sud, oltre l'88%.

---

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

<sup>14</sup> 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 2020 Area	Capitale 2020 miliardi €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19
Nord-Ovest	13,4	-2,4%	37,3%	135.800	3.300
Nord-Est	7,5	1,1%	21,0%	125.300	4.400
Centro	8,5	-1,3%	23,8%	145.100	5.300
Sud	4,3	-3,2%	12,1%	117.200	3.900
Isole	2,1	-5,3%	5,8%	113.500	2.600
<b>Italia</b>	<b>35,9</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>131.500</b>	<b>4.000</b>
Capoluoghi	Capitale 2020 miliardi €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19
Nord-Ovest	4,7	-3,5%	32,9%	159.700	7.100
Nord-Est	2,4	1,5%	17,1%	134.100	8.000
Centro	4,8	-1,7%	33,8%	166.700	9.100
Sud	1,5	-4,4%	10,2%	131.900	5.900
Isole	0,9	-6,1%	6,0%	121.100	5.300
<b>Italia</b>	<b>14,3</b>	<b>-2,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>150.800</b>	<b>7.600</b>
Non Capoluoghi	Capitale 2020 miliardi €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19
Nord-Ovest	8,7	-1,8%	40,2%	125.600	2.100
Nord-Est	5,1	0,9%	23,6%	121.500	2.900
Centro	3,7	-0,8%	17,2%	124.200	2.400
Sud	2,9	-2,6%	13,3%	110.900	3.300
Isole	1,2	-4,7%	5,6%	108.800	1.000
<b>Italia</b>	<b>21,6</b>	<b>-1,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>121.200</b>	<b>2.500</b>

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2020 per aree geografiche

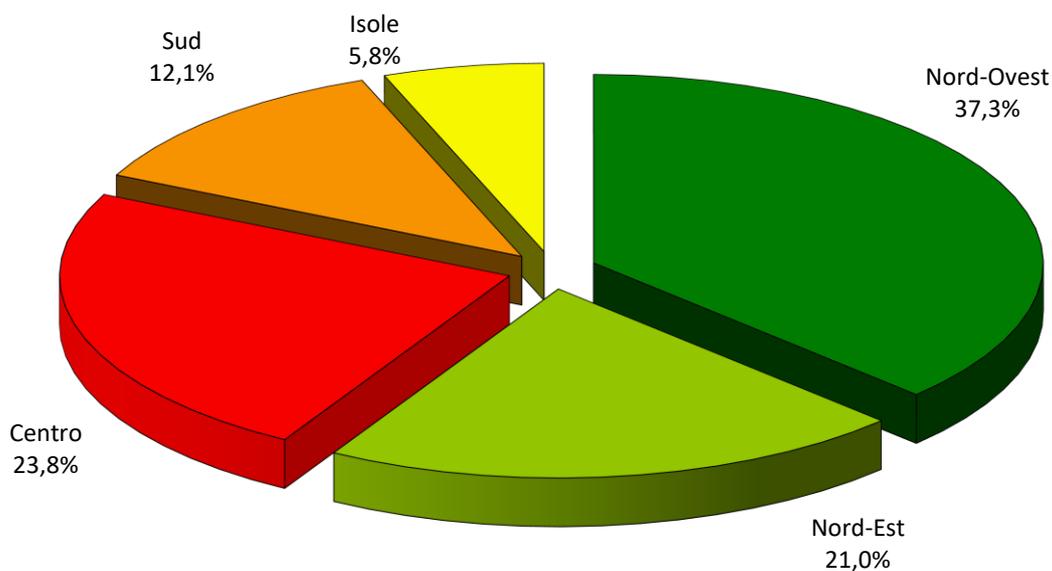


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

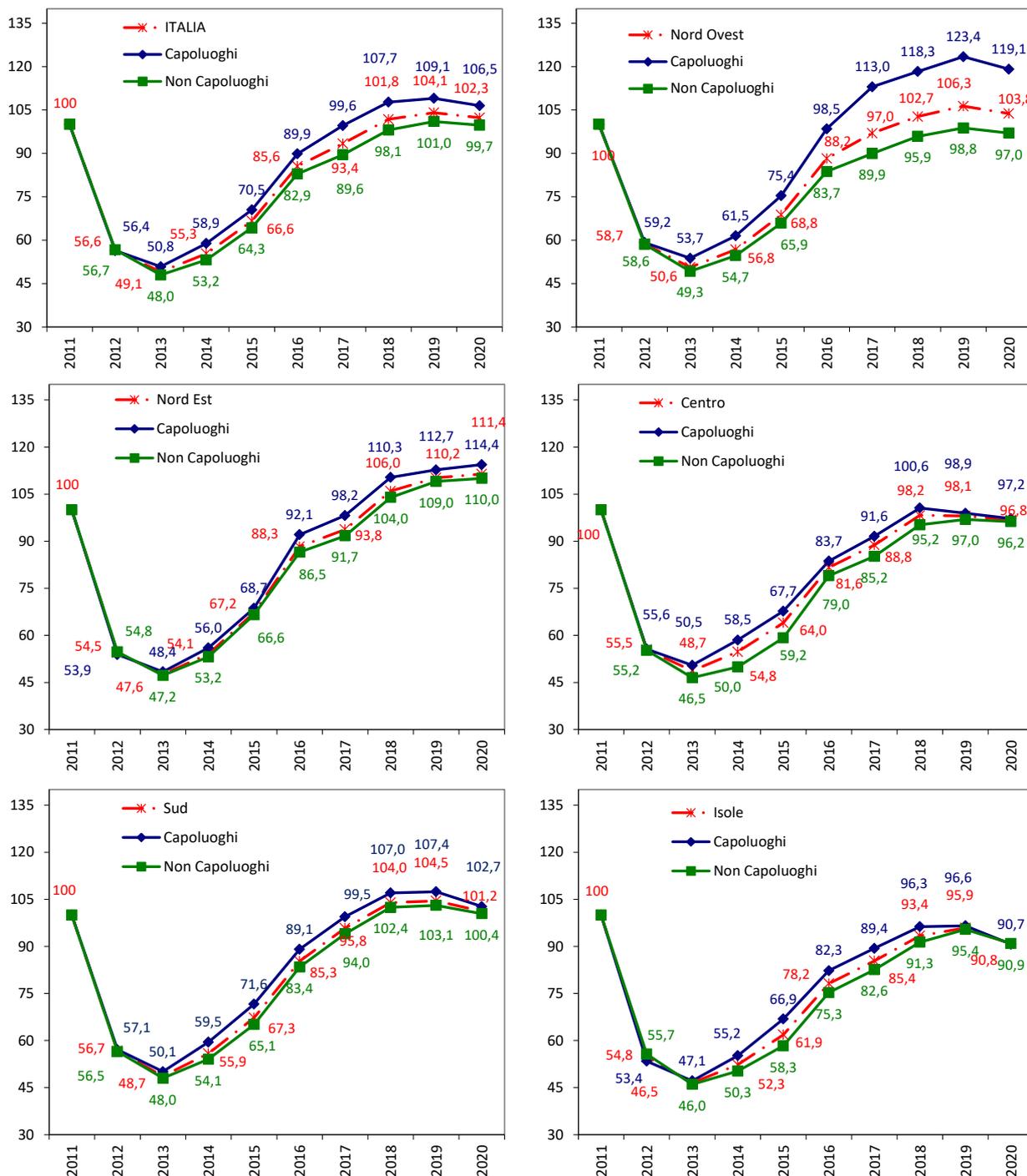


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

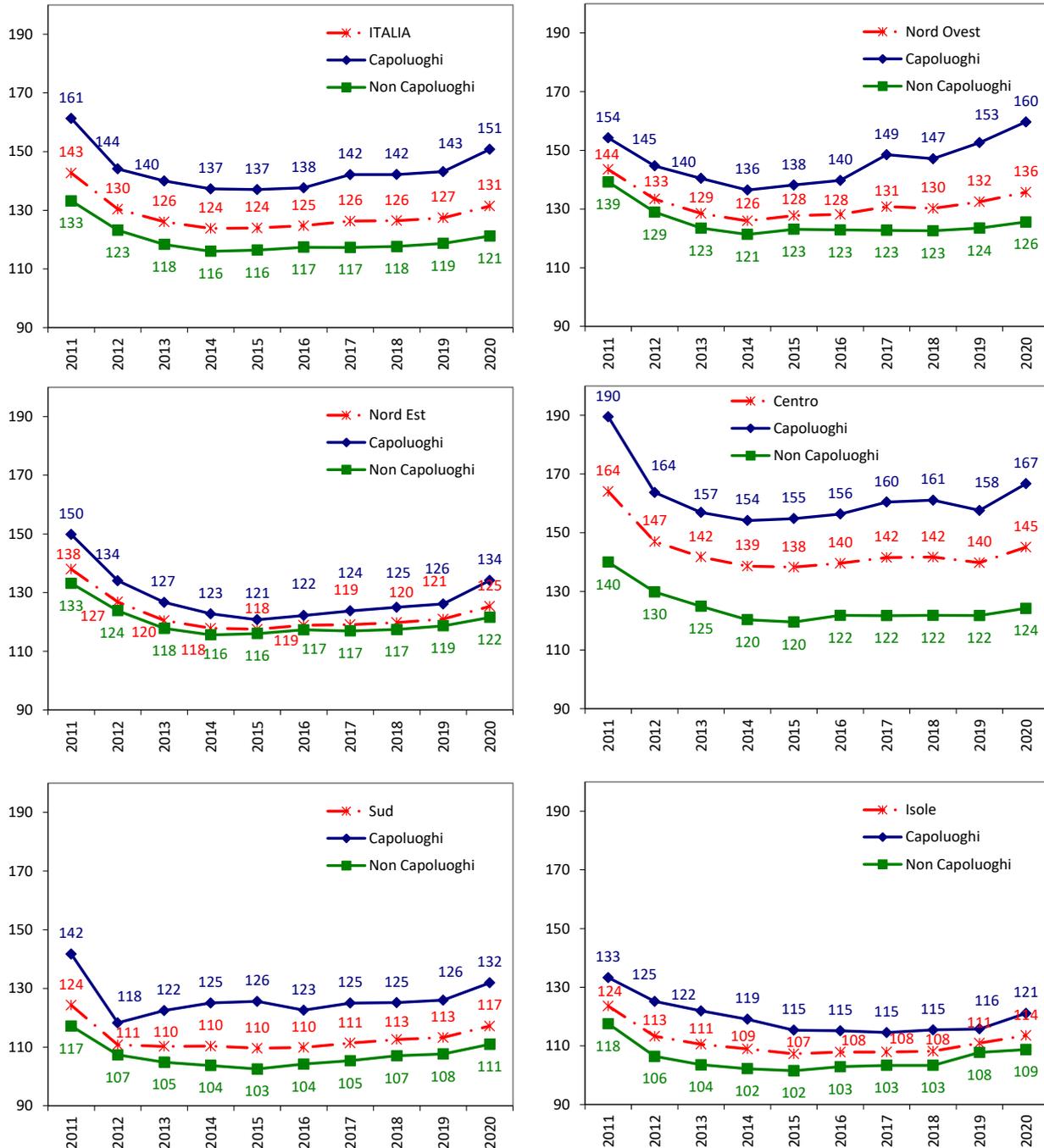




Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2020 miliardi €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per taglia	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19 €
S	9,4	-1,2%	26,1%	113.800	1.800
M	6,6	-1,4%	18,3%	124.100	2.400
L	10,0	-2,1%	27,7%	127.300	4.100
XL	4,1	-2,0%	11,5%	137.300	7.000
XXL	5,9	-2,0%	16,3%	199.600	13.700
<b>Italia</b>	<b>35,9</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>131.500</b>	<b>4.000</b>

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2020 per taglie di mercato dei comuni

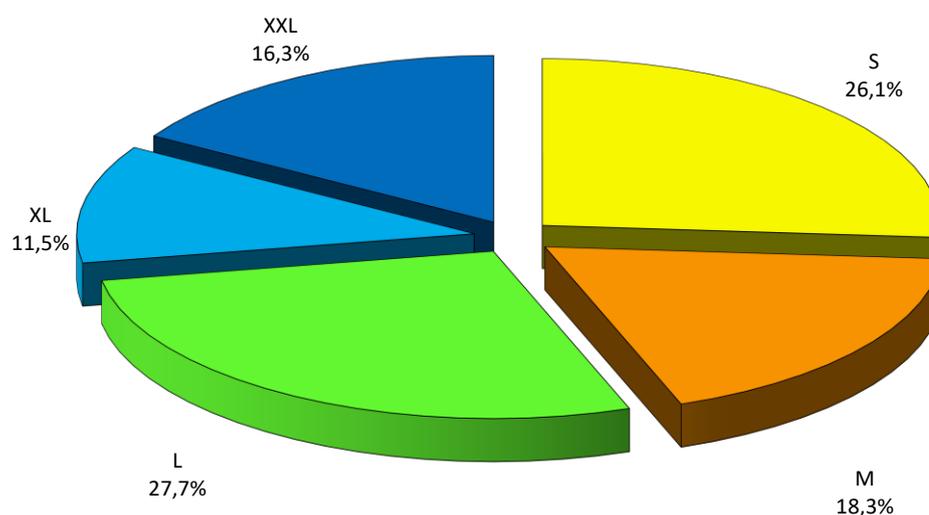


Tabella 23: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2020 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2020
Nord Ovest	17,9	37,5%	74,6%
Nord Est	10,2	21,4%	73,7%
Centro	12,0	25,1%	71,3%
Sud	5,2	10,8%	84,1%
Isole	2,5	5,2%	84,0%
<b>Italia</b>	<b>47,8</b>	<b>100%</b>	<b>75,1%</b>
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2020 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2020
Nord Ovest	7,1	34,8%	65,7%
Nord Est	3,6	17,5%	67,5%
Centro	6,9	33,4%	70,2%
Sud	1,9	9,2%	76,8%
Isole	1,0	5,1%	82,4%
<b>Italia</b>	<b>20,5</b>	<b>100%</b>	<b>69,4%</b>
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2020 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2020
Nord Ovest	10,8	39,6%	80,4%
Nord Est	6,6	24,4%	77,0%
Centro	5,1	18,8%	72,7%
Sud	3,3	12,0%	88,3%
Isole	1,4	5,3%	85,1%
<b>Italia</b>	<b>27,3</b>	<b>100%</b>	<b>79,3%</b>

## 2.4 Tasso medio e durata

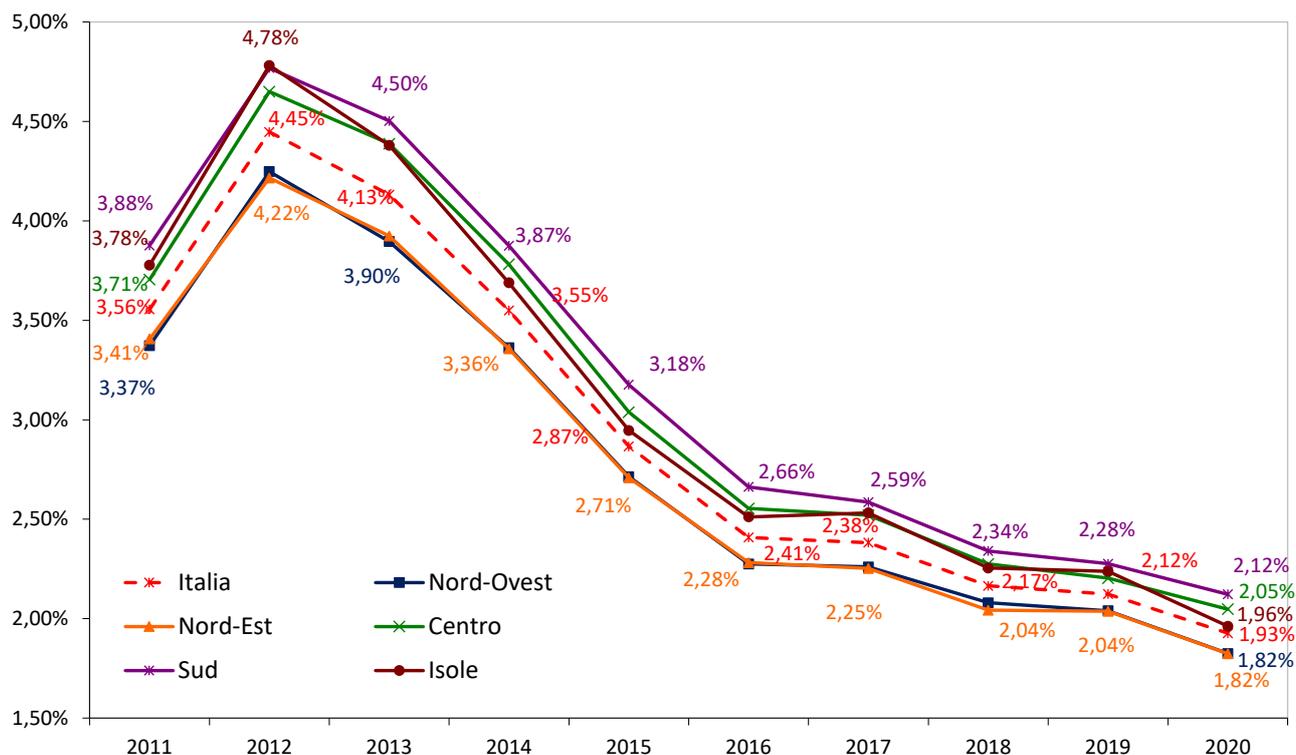
Nel 2020, il tasso<sup>15</sup> medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni si riduce, rispetto al 2019, di ulteriori 0,20 punti percentuali portandosi così al di sotto del 2% e segnando un nuovo minimo dall'inizio della serie storica. L'analisi per aree geografiche, Tabella 24, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,12%) e del Centro (2,05%), mentre i tassi più bassi, poco sopra il 1,8%, si registrano nelle regioni del Nord. Il calo più consistente si è avuto nelle Isole, 0,28 punti in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo<sup>16</sup> è in lieve aumento a 23,5 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore delle regioni centrali (Figura 28).

La rata media si mantiene nel complesso stabile intorno ai 580 euro. Si registrano tuttavia lievi variazioni a livello di singole aree geografiche. I valori più alti si riscontrano al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti (Figura 29).

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

Area	Tasso medio 2020	Differenza tasso medio 2020/19	Durata media 2020 anni	Differenza durata media 2020/19 anni	Rata media mensile 2020 €	Var% Rata media 2020/19
Nord-Ovest	1,82%	-0,22	23,5	0,5	€ 593	-1,4%
Nord-Est	1,82%	-0,21	23,2	0,5	€ 553	-0,5%
Centro	2,05%	-0,16	24,5	0,5	€ 628	0,5%
Sud	2,12%	-0,15	23,0	0,3	€ 537	0,8%
Isole	1,96%	-0,28	23,1	0,3	€ 510	-1,5%
<b>Italia</b>	<b>1,93%</b>	<b>-0,20</b>	<b>23,5</b>	<b>0,4</b>	<b>€ 579</b>	<b>-0,5%</b>

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



<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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

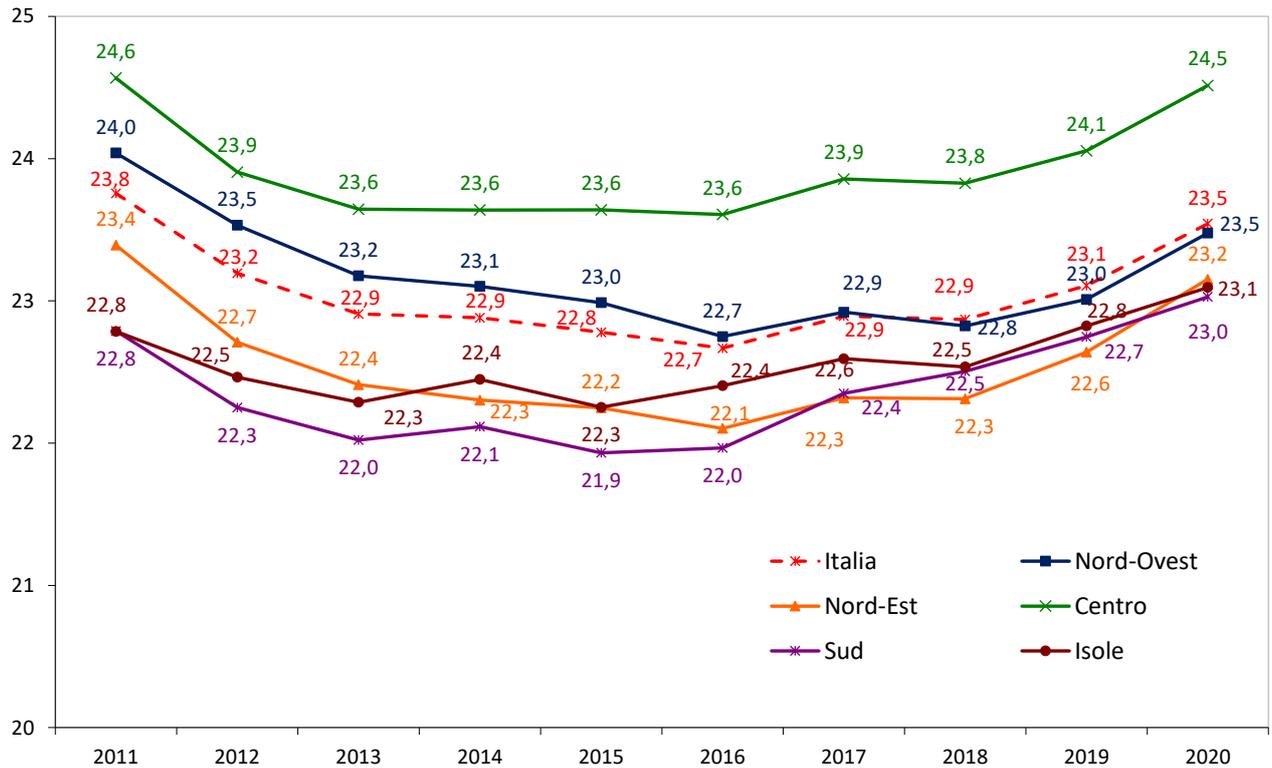
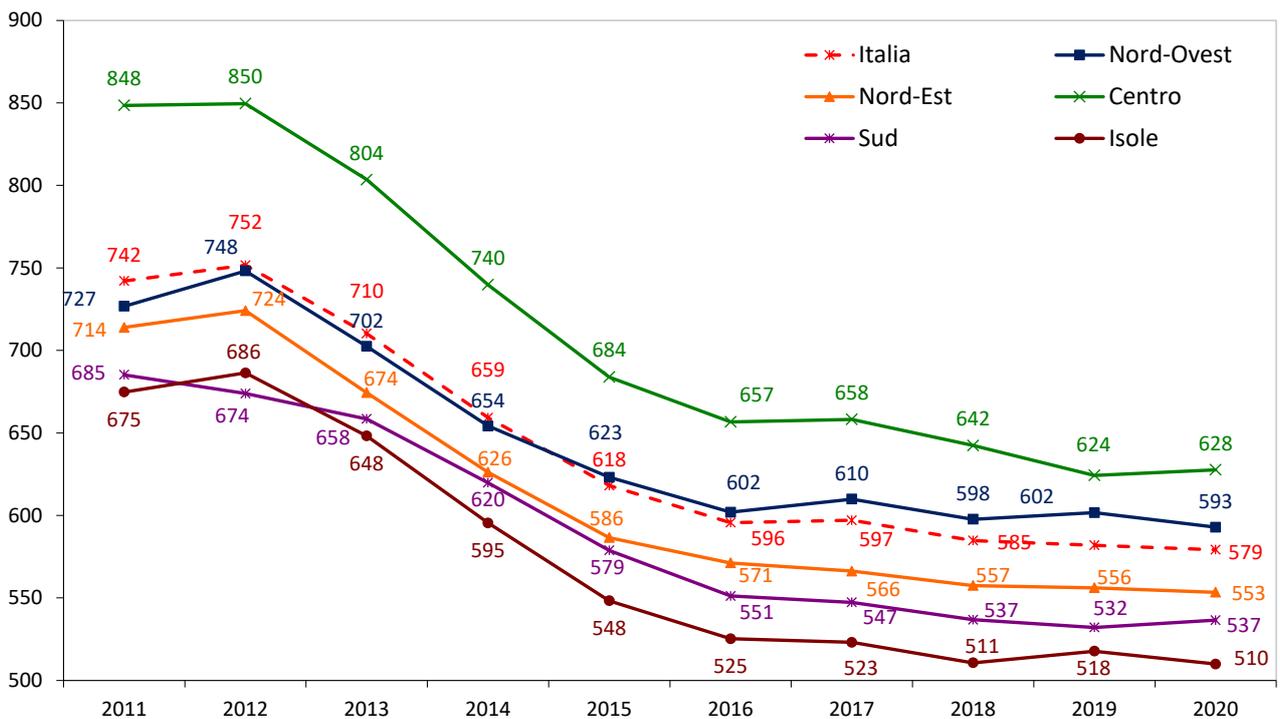


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



## 3. Dati regionali

### 3.1 Le compravendite

La rilevante contrazione delle compravendite di abitazioni nel 2020 (-7,7% a livello nazionale; 45.000 acquisti in meno rispetto al 2019) si riflette in tutte le regioni italiane (Tabella 25).

Basilicata (-13,4%) e Campania (-11,2%) sono le regioni in cui si possono osservare i maggiori cali di NTN; Marche ed Abruzzo sono, di contro, le regioni con le perdite meno forti, con rispettivamente -2% e -4,7%.

Oltre la Campania, tra le regioni che detengono la maggior quota del mercato residenziale, si registra una forte riduzione in Sicilia, prossima al 10%; Lombardia, Lazio, Puglia e Toscana presentano cali intorno all'8%, il Veneto perde il 7%, in Piemonte ed Emilia Romagna la riduzione è intorno al 6%.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo *stock* immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta all'1,63%, rimane solo in Lombardia, Emilia Romagna e Veneto sopra il 2%; si allontanano da tale valore Lazio, Toscana e Piemonte che si attestano intorno all'1,8%.

Nelle regioni del Sud, l'IMI scende sotto l'1,3% con l'unica eccezione della Puglia, dove assume il valore 1,4%. In Molise, Basilicata e Calabria l'IMI nel 2020 si colloca per tutte sotto l'1% e la Calabria rimane la regione con il valore minimo dell'indice del mercato, con solo lo 0,79% dello *stock* di abitazioni compravenduto nel 2020.

L'analisi del contesto nazionale delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, mostra, in analogia con le compravendite dell'intero diritto di proprietà, una cospicua e generalizzata contrazione dei volumi scambiati in tutte le regioni, nel complesso -14% circa rispetto al 2019 (Tabella 26). Si rilevano, tuttavia, cali differenziati in intensità fra le diverse regioni. La flessione in assoluto più marcata in questa tipologia di scambi si registra in Valle d'Aosta, con una perdita prossima al 30%; seguono con tassi di calo nell'ordine del 20%, Liguria (-22,1%), Campania (che annulla la discreta crescita della precedente annualità presentando ora un -20,8%) e Calabria (-19%). Sempre a doppia cifra i cali in Lazio e Lombardia, le regioni con la maggior quota di questo mercato; sono inferiori al 10 % i cali solo in Molise, Sicilia e Toscana. L'Umbria, seppur con una quota di mercato dell'1,5% sul dato nazionale, è l'unica regione che minimizza le perdite ad una percentuale prossima allo zero.

La Tabella 27 riporta il valore di scambio (fatturato) stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni. A livello nazionale ammonta nel 2020, come si è detto, a poco più di 89 milioni di euro. Dell'intero fatturato stimato per gli acquisti di immobili residenziali, la maggior quota (quasi 22 miliardi) è stata impegnata per la compravendita di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, seppur in diminuzione di oltre il 9% rispetto al 2019. Del resto, come già evidenziato per i parametri finora analizzati, la contrazione sul fatturato 2020 rispetto alla precedente annualità è del tutto generalizzata anche a livello di singole regioni. Le perdite più forti, intorno al 15% di perdita, si osservano in Campania e Basilicata; seguono nel dato negativo Calabria e Valle d'Aosta (circa -11%), Sicilia e Liguria (circa -10%). Non meglio si collocano altre tre grandi regioni, quali sono Toscana, Lazio e Piemonte che, in analogia con la Lombardia, vedono perdite di fatturato tra l'8 e il 10%. Il fatturato medio per abitazione rimane elevato, superiore a 200 mila euro, nel Lazio, in Toscana e in Liguria, mentre resta sotto i 100 mila euro in Sicilia, Basilicata, Molise e Calabria.

In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio per unità abitativa nel 2020.

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Regione	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Abruzzo	10.758	-4,7%	1,9%	1,20%	-0,06
Basilicata	3.181	-13,4%	0,6%	0,87%	-0,14
Calabria	10.815	-9,4%	1,9%	0,79%	-0,08
Campania	31.708	-11,2%	5,7%	1,10%	-0,14
Emilia-Romagna	51.419	-5,8%	9,2%	2,02%	-0,13
Friuli- Venezia Giulia	8.638	-5,1%	1,5%	1,82%	-0,10
Lazio	55.836	-8,4%	10,0%	1,76%	-0,17
Liguria	19.758	-9,2%	3,5%	1,68%	-0,17
Lombardia	120.397	-7,9%	21,6%	2,15%	-0,19
Marche	12.801	-2,0%	2,3%	1,46%	-0,03
Molise	2.193	-5,8%	0,4%	0,95%	-0,06
Piemonte	50.741	-5,9%	9,1%	1,82%	-0,12
Puglia	32.153	-7,6%	5,8%	1,40%	-0,12
Sardegna	12.705	-8,4%	2,3%	1,23%	-0,12
Sicilia	34.248	-9,5%	6,1%	1,08%	-0,11
Toscana	37.913	-8,4%	6,8%	1,78%	-0,17
Umbria	7.348	-5,0%	1,3%	1,46%	-0,08
Valle d'Aosta	1.810	-8,0%	0,3%	1,33%	-0,12
Veneto	53.506	-7,0%	9,6%	2,02%	-0,16
<b>ITALIA</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>

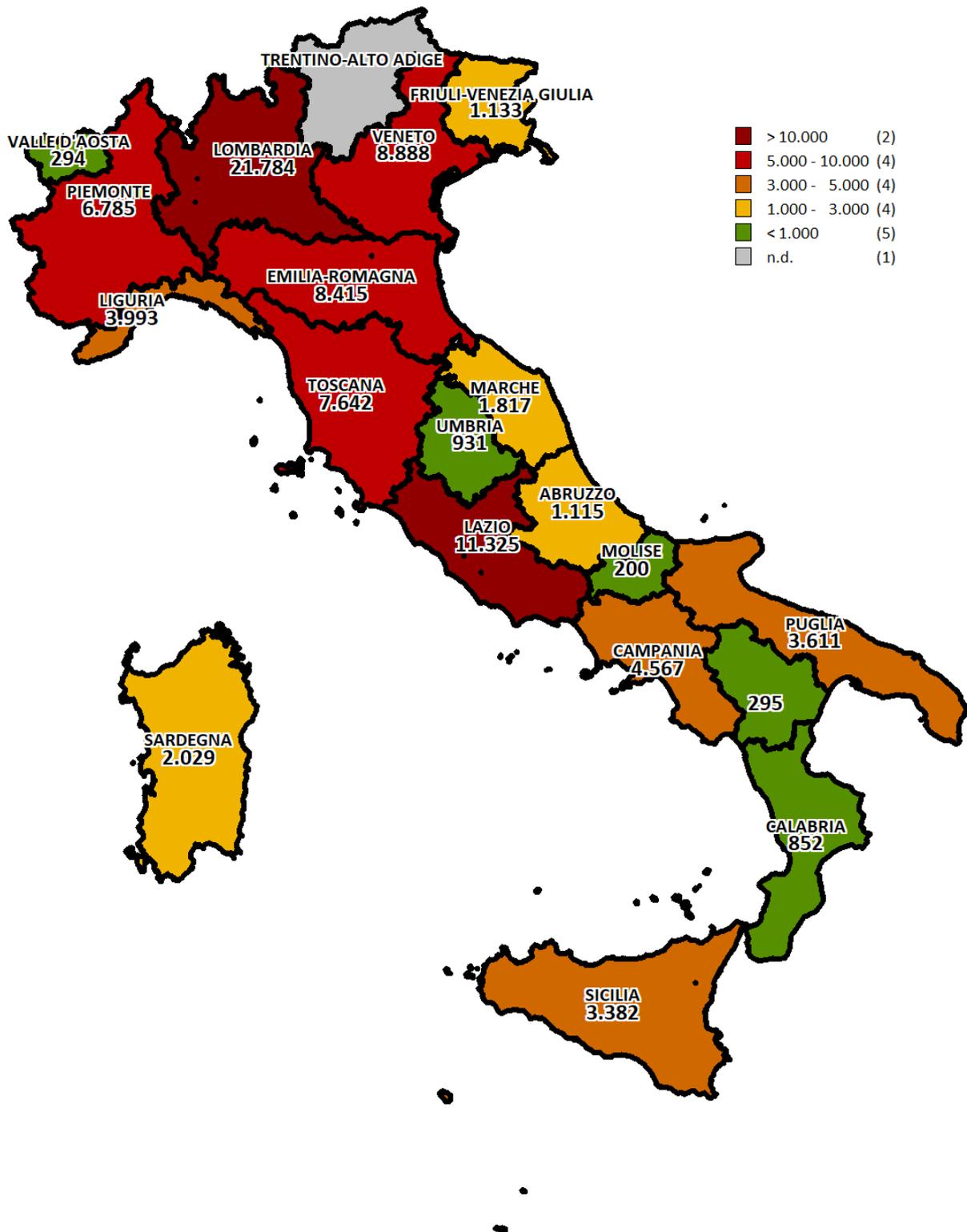
Tabella 26: NTN np e variazione annua per regione

Area	NTN <sub>np</sub> 2020	Var.% NTN <sub>np</sub> 2020/19	Quota NTN <sub>np</sub> per Area
Abruzzo	464	-14,6%	2,1%
Basilicata	122	-11,3%	0,6%
Calabria	408	-19,0%	1,9%
Campania	1.455	-20,8%	6,7%
Emilia-Romagna	1.974	-12,7%	9,1%
Friuli- Venezia Giulia	241	-19,4%	1,1%
Lazio	2.257	-16,8%	10,4%
Liguria	1.001	-22,1%	4,6%
Lombardia	3.832	-14,7%	17,7%
Marche	539	-11,2%	2,5%
Molise	93	-9,6%	0,4%
Piemonte	2.005	-10,6%	9,3%
Puglia	1.190	-9,3%	5,5%
Sardegna	445	-14,6%	2,1%
Sicilia	1.318	-4,1%	6,1%
Toscana	1.762	-9,5%	8,1%
Umbria	326	-0,3%	1,5%
Valle d'Aosta	92	-29,0%	0,4%
Veneto	2.120	-15,1%	9,8%
<b>ITALIA</b>	<b>21.643</b>	<b>-13,9%</b>	<b>100,0%</b>

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

Regione	Stima fatturato 2020 mln €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19 €
Abruzzo	1.115	103.648	1,3%	-7,0%	-2.453
Basilicata	295	92.645	0,3%	-14,6%	-1.290
Calabria	852	78.748	1,0%	-11,0%	-1.389
Campania	4.567	144.038	5,1%	-15,2%	-6.858
Emilia-Romagna	8.415	163.648	9,4%	-5,6%	380
Friuli- Venezia Giulia	1.133	131.185	1,3%	-4,2%	1.238
Lazio	11.325	202.826	12,7%	-9,5%	-2.483
Liguria	3.993	202.111	4,5%	-10,0%	-1.842
Lombardia	21.784	180.933	24,5%	-9,2%	-2.657
Marche	1.817	141.922	2,0%	-2,5%	-796
Molise	200	91.195	0,2%	-5,2%	605
Piemonte	6.785	133.723	7,6%	-8,2%	-3.303
Puglia	3.611	112.304	4,1%	-7,7%	-34
Sardegna	2.029	159.677	2,3%	-6,5%	3.229
Sicilia	3.382	98.753	3,8%	-10,3%	-921
Toscana	7.642	201.572	8,6%	-9,7%	-3.059
Umbria	931	126.748	1,0%	-6,6%	-2.132
Valle d'Aosta	294	162.648	0,3%	-11,2%	-5.833
Veneto	8.888	166.111	10,0%	-6,7%	442
<b>ITALIA</b>	<b>89.058</b>	<b>159.623</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-1.880</b>

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2020 nelle regioni italiane



### 3.21 mutui ipotecari

---

Nel 2020, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è diminuito rispetto all'anno precedente di una percentuale, a livello nazionale, prossima al 5%, circa 13.500 transazioni in meno del 2019 (Tabella 28). Il segno negativo nella variazione del NTN IP è infatti presente, senza alcuna eccezione, in tutte le regioni, seppur con percentuali differenti. Basilicata e Sicilia risultano le regioni con i più forti cali di acquisti con mutuo; di contro, nelle Marche e in Friuli Venezia Giulia i cali del NTN IP sono contenuti entro l'1%. Tra le regioni con le maggiori quote di mercato, Toscana, Lombardia e Piemonte allineano le perdite al dato nazionale, intorno al 5%; in Lazio e Campania il calo è maggiore, in Emilia Romagna e Veneto rimane sotto il 4%.

In termini di incidenza degli acquisti con mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, il dato nazionale, come si è visto, ha superato nel 2020 la metà delle transazioni, aumentando rispetto al 2019 di 1,5 punti. Nelle regioni del Nord l'incidenza va anche oltre il dato nazionale, tranne per Valle d'Aosta e Liguria, dove rimane sotto il 50%. Solo il Lazio, tra le regioni del Centro e del Sud, la quota di acquisti con mutuo supera il 50%; in Calabria l'incidenza rimane sotto il 30% (Figura 31).

L'incidenza risulta quasi ovunque in aumento rispetto al 2019, con i massimi raggiunti da Friuli Venezia Giulia e Sardegna (+2,4 punti) e Veneto (+2,2 punti). Le sole regioni con una diminuzione dell'incidenza delle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario sono l'Abruzzo (-0,3 punti) e la Valle d'Aosta (-0,6 punti).

L'analisi dell'ammontare di capitale erogato nel 2020, nel dettaglio regionale (Tabella 29 e Figura 32), evidenzia tassi di variazione negativi in linea con quanto visto per il NTN IP, con una perdita media nazionale di 1,8 punti percentuali rispetto al 2019. Il maggior calo di capitale finanziato per l'acquisto dell'abitazione si osserva in Basilicata (-10,5%) seguita dalla Sicilia (-6,5%). Aumenti dei capitali mutuati, seppur modesti, si evidenziano solo in Emilia Romagna (+1,7%), Friuli Venezia Giulia (+1%) e Veneto (+0,2%).

Il valore del capitale unitario mostrato nella stessa tabella, di fatto riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni e delle superfici medie che si apprezzano tra le diverse regioni. Nel 2020, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa rimane massimo (88 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e minimo, pari a circa 26 mila euro, in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, ovunque ancora in discesa, risulta più basso del valore medio nazionale, 1,93%, in tutte le regioni del Nord (Tabella 30). Anche nelle Marche e in Toscana, tra le regioni del Centro, i tassi sono al di sotto della media nazionale. Rimangono, nonostante il calo, al di sopra del 2% i tassi di interesse nel Lazio (2,19%), in Calabria (2,18%), in Campania (2,18%), in Molise (2,17%) e in Puglia (2,11%).

La diminuzione dei tassi rispetto al 2019, combinata con la sostanziale stabilità delle durate medie dei mutui e il leggero aumento dei capitali medi finanziati, hanno determinato un lieve calo del valore della rata iniziale media nel 2020, che si riflette nella maggior parte delle regioni. Fanno eccezione, Puglia, Lazio, Valle D'Aosta e Campania con aumenti tra l'1,5% e il 2%, oltre alla Toscana, con un più modesto rialzo di mezzo punto percentuale.

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, prossimo ai 700 euro mensili; scende ancora al di sotto di 500 euro mensili in Umbria, Calabria, Abruzzo e Basilicata.

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

Regione	NTN IP 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per Regione	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
Abruzzo	4.275	-5,9%	1,6%	41,5%	-0,3
Basilicata	1.079	-10,5%	0,4%	35,1%	1,4
Calabria	3.005	-6,5%	1,1%	28,6%	1,0
Campania	13.905	-7,7%	5,1%	45,6%	1,8
Emilia Romagna	27.491	-2,2%	10,1%	55,4%	1,7
Friuli Venezia Giulia	4.872	-0,7%	1,8%	58,9%	2,4
Lazio	29.686	-6,3%	10,9%	55,0%	1,5
Liguria	8.841	-3,8%	3,2%	45,8%	2,1
Lombardia	65.751	-4,9%	24,1%	57,5%	2,0
Marche	5.872	-0,3%	2,2%	48,3%	0,9
Molise	680	-3,4%	0,2%	31,9%	0,6
Piemonte	23.262	-5,0%	8,5%	48,0%	0,5
Puglia	14.125	-5,2%	5,2%	45,4%	1,0
Sardegna	5.870	-2,6%	2,2%	48,1%	2,4
Sicilia	12.422	-9,7%	4,6%	37,5%	0,0
Toscana	20.002	-4,8%	7,3%	54,7%	2,0
Umbria	3.300	-3,4%	1,2%	47,0%	0,8
Valle D'Aosta	692	-5,7%	0,3%	40,2%	-0,6
Veneto	27.859	-3,3%	10,2%	54,9%	2,2
<b>Italia</b>	<b>272.989</b>	<b>-4,8%</b>	<b>100%</b>	<b>51,0%</b>	<b>1,5</b>

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

Regione	Capitale 2020 milioni €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19€
Abruzzo	431,8	-4,3%	1,2%	41.900	400
Basilicata	110,0	-10,5%	0,3%	35.800	1.400
Calabria	278,1	-4,9%	0,8%	26.500	1.300
Campania	1.875,7	-4,5%	5,2%	61.500	4.400
Emilia Romagna	3.525,8	1,7%	9,8%	71.000	4.800
Friuli Venezia Giulia	554,1	1,0%	1,5%	67.000	3.800
Lazio	4.736,4	-1,8%	13,2%	87.800	6.200
Liguria	1.083,5	-0,8%	3,0%	56.100	4.200
Lombardia	9.548,3	-2,7%	26,6%	83.500	4.700
Marche	659,0	-0,2%	1,8%	54.200	1.100
Molise	63,4	-3,9%	0,2%	29.800	400
Piemonte	2.643,6	-2,2%	7,4%	54.600	2.200
Puglia	1.585,6	-0,6%	4,4%	51.000	3.500
Sardegna	716,5	-3,2%	2,0%	58.700	2.500
Sicilia	1.360,5	-6,5%	3,8%	41.000	1.500
Toscana	2.814,8	-1,0%	7,8%	77.000	5.700
Umbria	328,4	-2,3%	0,9%	46.800	1.300
Valle D'Aosta	102,4	-4,1%	0,3%	59.500	100
Veneto	3.468,1	0,2%	9,7%	68.300	5.000
<b>Italia</b>	<b>35.886,3</b>	<b>-1,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>67.000</b>	<b>4.000</b>

Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2020 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

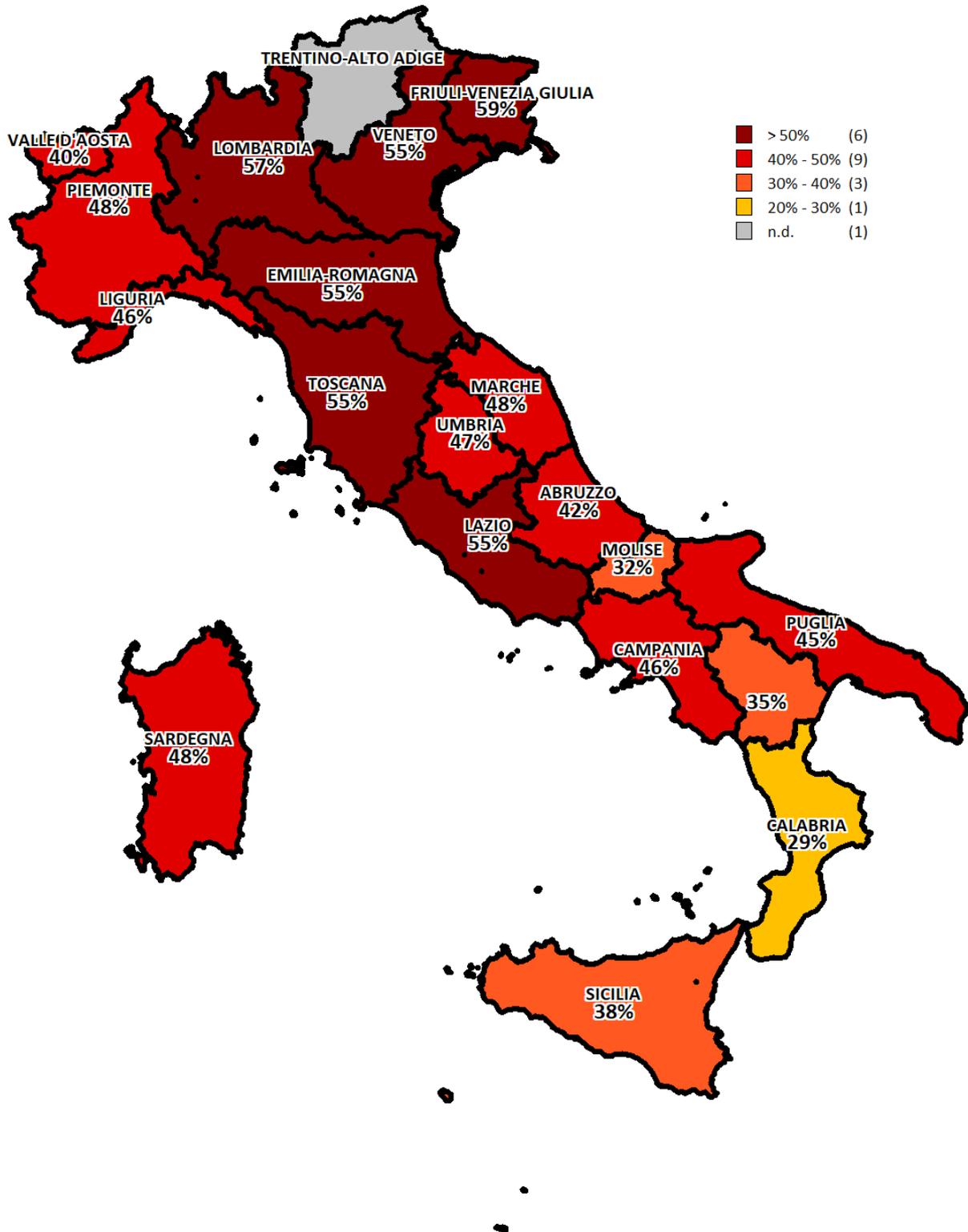


Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

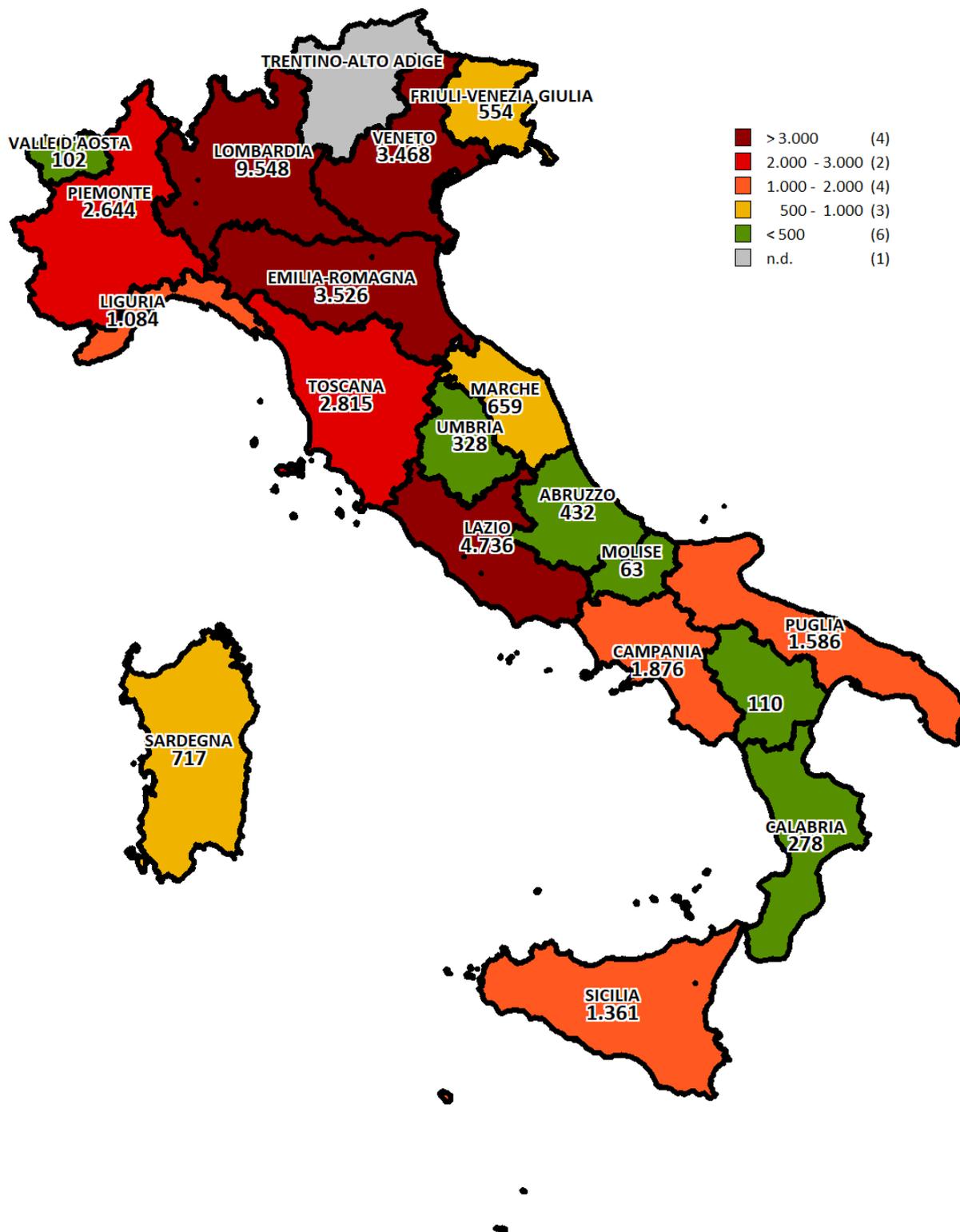


Tabella 30: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2020	Differenza tasso medio 2020/19	Durata media 2020 anni	Differenza durata media 2020/19 mesi	Rata media mensile 2020 €	Var% Rata media 2020/19
Abruzzo	1,99%	-0,19	22,1	0,5	€ 471	-2,0%
Basilicata	1,94%	-0,34	21,6	0,3	€ 482	-4,5%
Calabria	2,18%	-0,13	20,7	0,2	€ 464	-0,3%
Campania	2,18%	-0,13	23,6	0,2	€ 610	1,5%
Emilia Romagna	1,78%	-0,23	23,2	0,7	€ 562	-0,9%
Friuli Venezia Giulia	1,92%	-0,16	22,7	0,3	€ 516	-0,8%
Lazio	2,19%	-0,12	25,0	0,4	€ 691	1,9%
Liguria	1,76%	-0,24	22,5	0,4	€ 549	-1,0%
Lombardia	1,83%	-0,20	23,9	0,4	€ 626	-1,4%
Marche	1,87%	-0,25	22,7	0,4	€ 507	-3,9%
Molise	2,17%	-0,03	21,9	0,4	€ 446	-2,2%
Piemonte	1,82%	-0,26	22,7	0,6	€ 509	-1,8%
Puglia	2,11%	-0,16	23,5	0,3	€ 506	2,0%
Sardegna	1,96%	-0,32	24,0	0,2	€ 531	-4,8%
Sicilia	1,96%	-0,25	22,7	0,3	€ 499	0,0%
Toscana	1,90%	-0,16	24,6	0,5	€ 597	0,5%
Umbria	1,96%	-0,23	22,9	0,5	€ 450	-2,8%
Valle D'Aosta	1,82%	-0,27	22,9	-0,9	€ 659	1,6%
Veneto	1,85%	-0,21	23,2	0,4	€ 551	-0,1%
<b>Italia</b>	<b>1,93%</b>	<b>-0,20</b>	<b>23,5</b>	<b>0,4</b>	<b>€ 579</b>	<b>-0,5%</b>

## 4. Le principali città

### 4.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane confermano, senza eccezioni, rilevanti contrazioni delle compravendite di abitazioni nel 2020, rispetto alla precedente annualità, che nel complesso superano il 13% (Tabella 35). Milano, che nel 2019 aveva mostrato, tra le grandi città, l'incremento di transazioni più rilevante, nel 2020 riporta il maggiore calo del NTN (-17,6%), seguita da Bologna, Firenze e Napoli. A Genova e a Roma, anche se tra le grandi città quelle con i cali minori, gli scambi diminuiscono di circa il 10%.

Analizzando le compravendite rapportate ai rispettivi *stock* immobiliari, attraverso il calcolo dell'IMI, Milano, con un valore del 2,67%, rimane la città più dinamica, sebbene abbia perso nel 2020 quasi 0,6 punti. Seguono Torino e Bologna, che con IMI di poco sopra il 2,3%, hanno perso nel 2020 circa 0,4 punti.

Firenze e Roma, riescono a mantenere un IMI al disopra del 2%, mentre a Palermo e a Napoli, che perdono 0,2 punti di IMI, viene compravenduto nel 2020 solo l'1,5% del loro patrimonio residenziale.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN prossimo alle 30 mila unità, un terzo del volume di scambio delle grandi città (Figura 33).

Per quanto riguarda gli altri comuni appartenenti alle otto province (escludendo quindi i capoluoghi, già analizzati), si conferma, nonostante le perdite, come mercato più dinamico quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 33.902), sia in termini relativi (IMI pari al 2,51%); le variazioni sul numero di transazioni rispetto all'anno precedente sono però tutte negative, con i risultati peggiori rilevati nelle province di Napoli (-13,7%) e Palermo (-11%), con un dato complessivo che riporta una perdita del 7,6% delle transazioni.

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrata 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, alimentata 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, gli scambi tornano a crescere. 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 ed una crescita che continua fino al 2019 (tranne a Firenze e nella città di Napoli, che si ferma al 2018). Con riferimento all'ultimo anno della serie storica, quello in esame, appare netta l'inversione di tendenza per tutte le maggiori città e relative province, riportando gli indici ai valori antecedenti il 2018.

Nella Tabella 32 è riportato il numero di abitazioni compravendute (NTN) nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento al taglio dimensionale: i dati mostrano, come già emerso nel complesso nazionale, cali di scambi nel 2020 più accentuati per i tagli più piccoli.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 33) risulta pari a 91,1 m<sup>2</sup> (0,4 m<sup>2</sup> più grande del 2019). In dettaglio, nel 2020, la superficie media delle abitazioni scambiate resta costante o in lieve aumento rispetto all'anno precedente a Napoli, Bologna e Torino; nelle sole città di Milano (81,3 m<sup>2</sup>) e Firenze (97,9 m<sup>2</sup>) si riscontra una modesta riduzione; il valore più elevato, nonché in aumento rispetto al 2019, si è registrato a Palermo, con 110,3 m<sup>2</sup>. 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, pari a 114 m<sup>2</sup>, valore invariato rispetto al 2019; seppure in aumento, rimangono sotto i 100 m<sup>2</sup> nei comuni delle province di Roma, Milano e Genova.



In Figura 35 sono mostrate le quote di compravendita per classi di superficie nelle maggiori città: il taglio dimensionale più compravenduto, in sette delle otto grandi città, è quello tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, mentre a Palermo prevale di poco la fascia compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>. Anche con riferimento al complesso dei comuni del resto della provincia prevale il taglio tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>; la fascia immediatamente superiore, tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>, è preferita a Torino, Genova e Firenze.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente ad oltre 22 miliardi di euro, in diminuzione del 14% rispetto al 2019 (Tabella 34). In tutte le città capoluogo si osserva indistintamente un calo del fatturato, con i massimi raggiunti dalle città di Napoli (-18,7%) e Milano (-17,1%). Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, quasi 320 mila euro, seguita da Firenze, con un valore medio di poco più di 270 mila euro, e Roma, con un valore medio di 256 mila euro circa; delle otto città, solo Bologna, Milano e Torino segnano un aumento del fatturato medio per unità immobiliare.

Analizzando i relativi territori provinciali, invece, il fatturato complessivo diminuisce nel 2020 dell'8,1% rispetto al 2019, per complessivi 15 miliardi di euro circa. Sono i comuni nelle province di Napoli (-16,4%) e Palermo (-12,6%) a ridurre maggiormente il fatturato rispetto al 2019. Genova e Firenze presentano il fatturato medio più alto (circa 230 mila e 210 mila euro rispettivamente) e solo Milano, Genova e Bologna segnano un aumento di tale valore medio.

La Tabella 35, infine, illustra i dati relativi alle compravendite del diritto di nuda proprietà, in calo per tutti i contesti analizzati, tranne nel complesso dei comuni della provincia di Palermo che, tra le otto province, realizza l'unico tasso di crescita positiva, +2,1% rispetto al 2019.

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

Città	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
ROMA	29.505	-10,0%	32,6%	2,05%	-0,23
MILANO	21.625	-17,6%	23,9%	2,67%	-0,59
TORINO	11.868	-13,1%	13,1%	2,36%	-0,36
NAPOLI	6.335	-14,8%	7,0%	1,44%	-0,25
GENOVA	6.706	-9,4%	7,4%	2,04%	-0,21
PALERMO	4.988	-12,6%	5,5%	1,53%	-0,22
BOLOGNA	5.348	-15,1%	5,9%	2,35%	-0,43
FIRENZE	4.214	-15,1%	4,7%	2,05%	-0,37
<b>TOTALE</b>	<b>90.590</b>	<b>-13,3%</b>	<b>100%</b>	<b>2,12%</b>	<b>-0,33</b>
Resto provincia	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
ROMA	14.797	-7,9%	15,4%	1,85%	-0,17
MILANO	33.902	-7,9%	35,3%	2,51%	-0,22
TORINO	16.159	-5,0%	16,8%	1,92%	-0,10
NAPOLI	10.295	-13,7%	10,7%	1,10%	-0,18
GENOVA	3.310	-6,9%	3,4%	1,45%	-0,11
PALERMO	3.729	-11,0%	3,9%	0,92%	-0,12
BOLOGNA	7.508	-4,4%	7,8%	2,18%	-0,11
FIRENZE	6.311	-2,4%	6,6%	1,99%	-0,06
<b>TOTALE</b>	<b>96.011</b>	<b>-7,6%</b>	<b>100%</b>	<b>1,84%</b>	<b>-0,16</b>

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

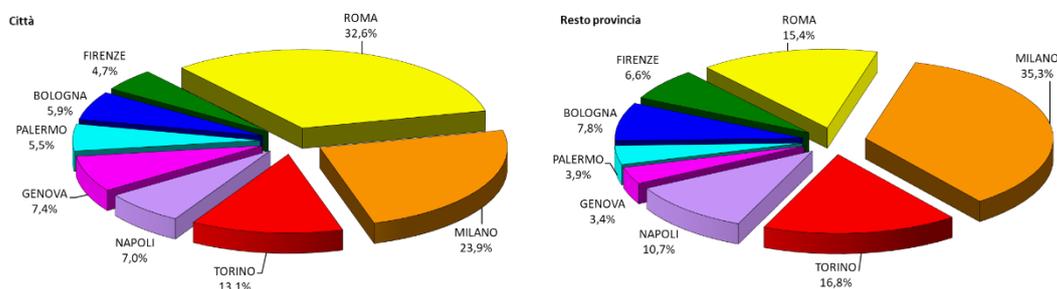


Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province

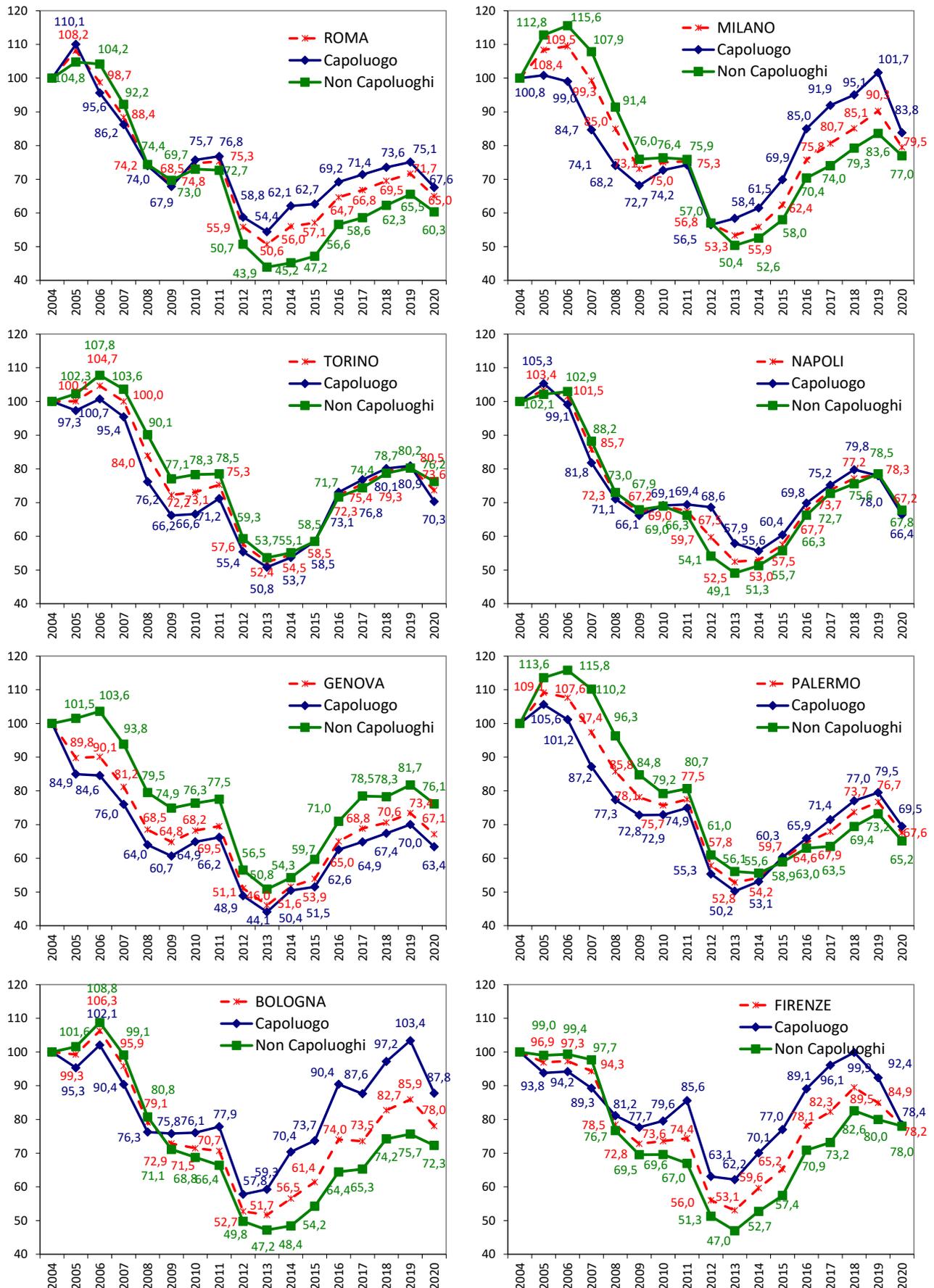


Tabella 32: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	2.697	12.025	8.198	3.652	2.933	29.505
MILANO	4.732	9.173	4.428	1.768	1.524	21.625
TORINO	1.582	5.527	2.819	1.105	836	11.868
NAPOLI	1.026	1.782	1.783	977	768	6.335
GENOVA	374	2.595	2.241	903	593	6.706
PALERMO	509	1.117	1.258	1.155	949	4.988
BOLOGNA	818	2.173	1.434	531	392	5.348
FIRENZE	475	1.520	1.145	601	473	4.214
<b>TOTALE</b>	<b>12.214</b>	<b>35.913</b>	<b>23.305</b>	<b>10.692</b>	<b>8.467</b>	<b>90.590</b>
Resto provincia	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	1.360	5.729	3.912	1.983	1.814	14.797
MILANO	2.641	13.124	10.215	4.258	3.664	33.902
TORINO	1.189	5.047	4.395	2.104	3.424	16.159
NAPOLI	949	2.217	3.269	2.260	1.600	10.295
GENOVA	296	1.283	987	386	358	3.310
PALERMO	377	860	938	758	795	3.729
BOLOGNA	340	2.411	2.399	1.032	1.327	7.508
FIRENZE	317	1.819	1.875	1.080	1.220	6.311
<b>TOTALE</b>	<b>7.468</b>	<b>32.490</b>	<b>27.991</b>	<b>13.860</b>	<b>14.202</b>	<b>96.011</b>

Var% 2020/19	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Città						
ROMA	-13,4%	-10,7%	-11,0%	-6,8%	-4,9%	-10,0%
MILANO	-15,4%	-17,4%	-16,5%	-22,0%	-22,3%	-17,6%
TORINO	-14,2%	-13,4%	-13,2%	-9,9%	-12,4%	-13,1%
NAPOLI	-12,3%	-12,7%	-17,0%	-22,3%	-6,4%	-14,8%
GENOVA	-8,0%	-11,3%	-8,8%	-9,3%	-4,2%	-9,4%
PALERMO	-7,6%	-11,5%	-20,8%	-11,8%	-5,0%	-12,6%
BOLOGNA	-14,7%	-15,7%	-15,5%	-12,7%	-14,1%	-15,1%
FIRENZE	-13,9%	-13,8%	-20,2%	-4,3%	-19,7%	-15,1%
<b>TOTALE</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-14,0%</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-13,3%</b>
Resto provincia	fino a 50 m <sup>2</sup>	da 50 m <sup>2</sup> fino a 85 m <sup>2</sup>	da 85 m <sup>2</sup> fino a 115 m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
ROMA	-9,5%	-8,0%	-7,0%	-11,0%	-5,0%	-7,9%
MILANO	-11,7%	-10,1%	-7,5%	-4,6%	-1,2%	-7,9%
TORINO	3,2%	-6,5%	-7,7%	-7,1%	0,0%	-5,0%
NAPOLI	-14,9%	-18,2%	-13,7%	-11,4%	-9,2%	-13,7%
GENOVA	-20,4%	-7,5%	-4,6%	-6,9%	3,5%	-6,9%
PALERMO	-12,4%	-17,6%	-10,8%	-15,3%	3,3%	-11,0%
BOLOGNA	-9,0%	-5,7%	-1,5%	-9,0%	-2,2%	-4,4%
FIRENZE	-8,7%	0,4%	-5,9%	-4,5%	2,8%	-2,4%
<b>TOTALE</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-9,1%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-7,6%</b>

Tabella 33: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2020 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m <sup>2</sup>	Superficie media unità m <sup>2</sup>	Superficie Totale m <sup>2</sup>	Superficie media unità m <sup>2</sup>
ROMA	2.783.810	94,4	1.460.602	98,7
MILANO	1.758.580	81,3	3.256.382	96,1
TORINO	1.016.500	85,6	1.813.006	112,2
NAPOLI	607.730	95,9	1.123.577	109,1
GENOVA	647.835	96,6	319.963	96,7
PALERMO	550.361	110,3	418.039	112,1
BOLOGNA	471.034	88,1	823.952	109,7
FIRENZE	412.430	97,9	719.498	114,0
<b>TOTALE</b>	<b>8.248.281</b>	<b>91,1</b>	<b>9.935.020</b>	<b>103,5</b>

Figura 35: Quote NTN 2020 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

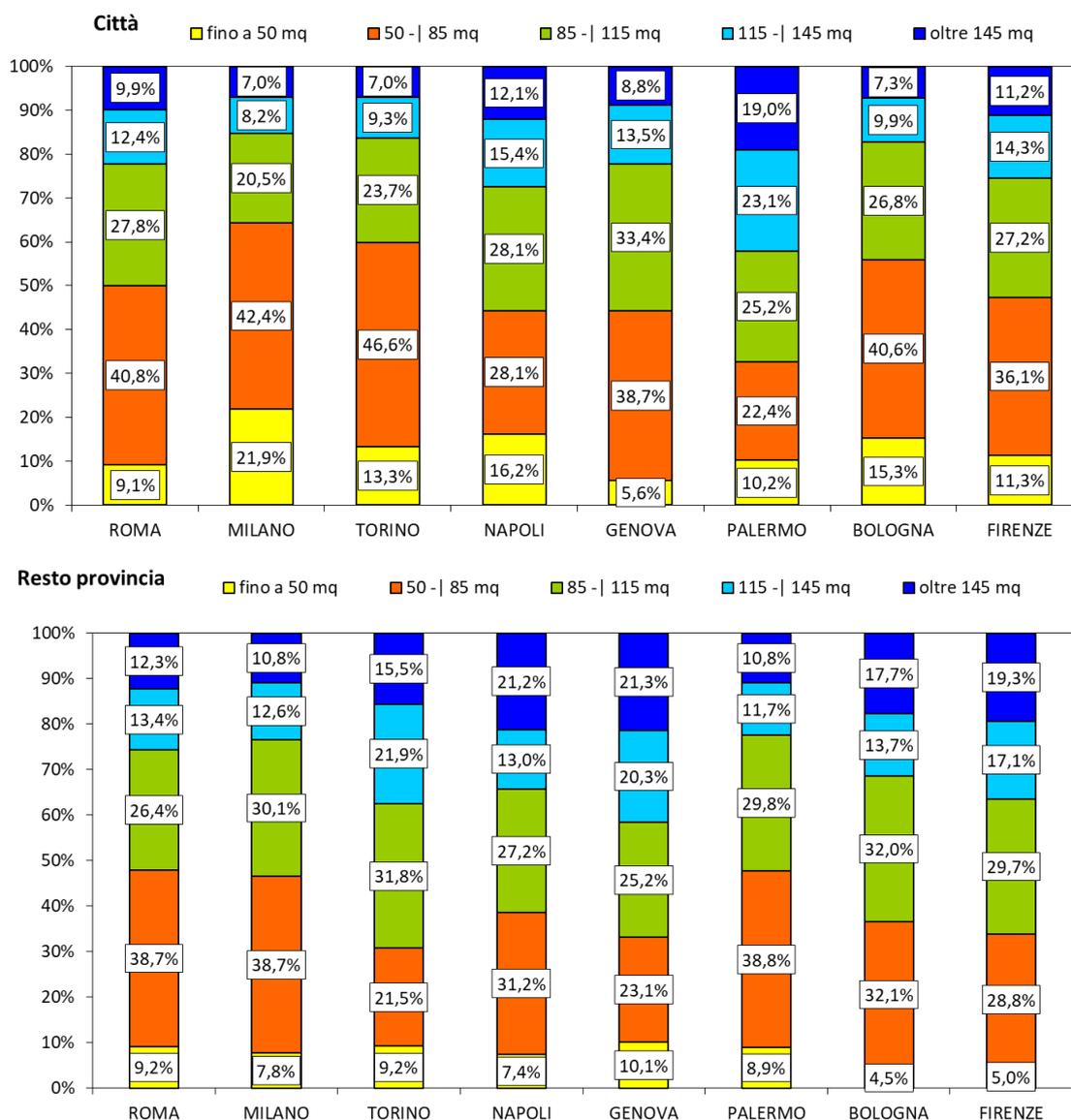


Tabella 34: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2020 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19
ROMA	7.550	255.879	33,9%	-10,4%	-1.104
MILANO	6.889	318.592	31,0%	-17,1%	1.903
TORINO	2.162	182.182	9,7%	-12,9%	397
NAPOLI	1.277	201.599	5,7%	-18,7%	-9.503
GENOVA	1.267	188.996	5,7%	-11,1%	-3.554
PALERMO	637	127.599	2,9%	-15,3%	-3.983
BOLOGNA	1.328	248.221	6,0%	-14,3%	2.319
FIRENZE	1.145	271.613	5,1%	-16,3%	-3.800
<b>TOTALE</b>	<b>22.255</b>	<b>245.663</b>	<b>100%</b>	<b>-14,0%</b>	<b>-2.011</b>
Resto provincia	Stima fatturato 2020 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2020/19	Differenza fatturato medio u.i. 2020/19
ROMA	2.168	146.501	9,7%	-9,8%	-3.075
MILANO	5.515	162.665	24,8%	-7,3%	1.052
TORINO	2.041	126.319	9,2%	-6,8%	-2.510
NAPOLI	1.533	148.940	6,9%	-16,4%	-4.749
GENOVA	767	231.818	3,4%	-6,1%	1.821
PALERMO	302	80.883	1,4%	-12,6%	-1.448
BOLOGNA	1.303	173.576	5,9%	-4,2%	435
FIRENZE	1.317	208.647	5,9%	-3,7%	-2.811
<b>TOTALE</b>	<b>14.946</b>	<b>155.668</b>	<b>67%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-924</b>

Tabella 35: NTN np e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2020	Var.% NTN np 2020/19	Quota NTN np
ROMA	1.223	-18,3%	32,4%
MILANO	860	-22,3%	22,7%
TORINO	428	-29,4%	11,3%
NAPOLI	412	-17,7%	10,9%
GENOVA	236	-25,8%	6,2%
PALERMO	209	-12,0%	5,5%
BOLOGNA	219	-15,6%	5,8%
FIRENZE	193	-18,7%	5,1%
<b>TOTALE</b>	<b>3.779</b>	<b>-20,6%</b>	<b>100,0%</b>
Resto provincia	NTN np 2020	Var.% NTN np 2020/19	Quota NTN np
ROMA	538	-15,4%	16,9%
MILANO	809	-6,7%	25,5%
TORINO	597	-5,5%	18,8%
NAPOLI	390	-29,8%	12,3%
GENOVA	199	-7,3%	6,3%
PALERMO	140	2,1%	4,4%
BOLOGNA	259	-13,2%	8,2%
FIRENZE	243	-14,5%	7,7%
<b>TOTALE</b>	<b>3.176</b>	<b>-12,4%</b>	<b>100,0%</b>

## 4.21 mutui ipotecari

Nel 2020, nelle principali città, il 56,7% delle abitazioni acquistate da PF risulta assistito da mutuo ipotecario, oltre 3 punti in più del 2019. Tale quota è massima a Roma, dove quasi il 62% delle compravendite si avvale di un mutuo, e minimo a Napoli dove è pari al 47,2%. Si rileva una flessione degli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario (-8,4%) sia nelle città, che nel resto della provincia (-5,5%) rispetto al 2019. Tra le città, i decrementi più sostenuti, oltre il 10%, si registrano a Palermo, Milano e Napoli. Anche nelle restanti città le abitazioni acquistate con mutuo diminuiscono, con tassi tra il 2,6% e il 9,4%, rispetto al 2019 (Tabella 36).

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 8,6 miliardi, circa 180 milioni di euro in meno del valore osservato nel 2019, al quale si sommano 6,8 miliardi, circa 170 milioni di euro in meno del 2019, per abitazioni acquistate negli altri comuni di queste province (Tabella 37).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con quasi 3,3 miliardi di euro erogati nella capitale (però in flessione dell'1,4%) e circa 2,6 miliardi a Milano (in flessione del 3%). Palermo è la città che ha subito la maggior flessione nell'erogazione di capitali mutuati, -9%, mentre Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, oltre 220 mila euro in media 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 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per città	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
ROMA	17.622	-7,2%	35,8%	61,9%	2,2
MILANO	11.772	-11,1%	23,9%	58,3%	4,8
TORINO	5.763	-9,4%	11,7%	51,4%	3,0
NAPOLI	2.933	-10,0%	6,0%	47,2%	2,5
PALERMO	2.326	-11,9%	4,7%	47,6%	0,5
GENOVA	3.500	-2,6%	7,1%	53,0%	2,7
BOLOGNA	3.005	-5,7%	6,1%	57,7%	5,4
FIRENZE	2.353	-6,0%	4,8%	58,0%	5,3
<b>Totale</b>	<b>49.274</b>	<b>-8,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>56,7%</b>	<b>3,3</b>
Resto provincia	NTN IP 2020	Var% NTN IP 2020/19	Quota NTN-IP per città	INC-NTN PF 2020	Differenza INC 2020/19
ROMA	7.427	-7,4%	14,3%	51,6%	0,4
MILANO	20.494	-6,7%	39,3%	62,6%	1,0
TORINO	8.497	-4,1%	16,3%	54,2%	-0,1
NAPOLI	5.014	-9,3%	9,6%	51,1%	2,6
PALERMO	1.281	-7,1%	2,5%	35,1%	1,2
GENOVA	1.404	-1,3%	2,7%	43,4%	1,4
BOLOGNA	4.255	-1,8%	8,2%	58,1%	0,9
FIRENZE	3.743	2,1%	7,2%	61,2%	2,8
<b>Totale</b>	<b>52.115</b>	<b>-5,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>56,1%</b>	<b>1,1</b>

Figura 36: Quote NTN IP 2020 per le principali città e resto provincia

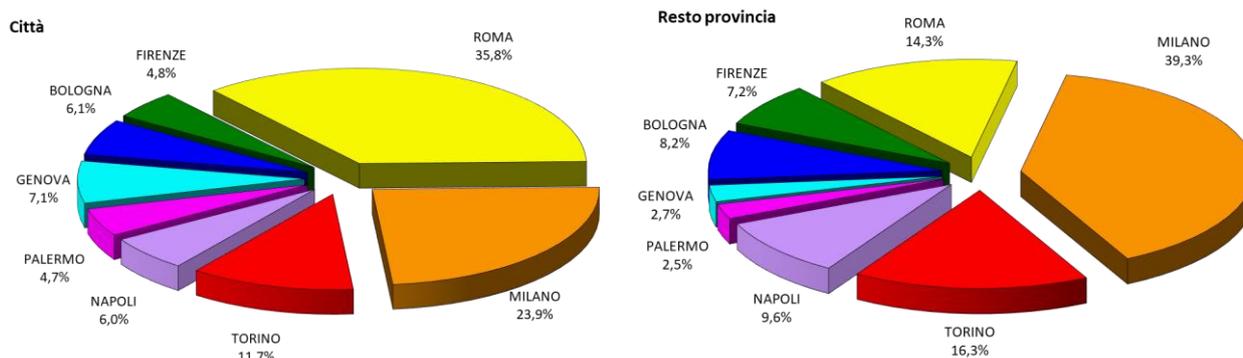
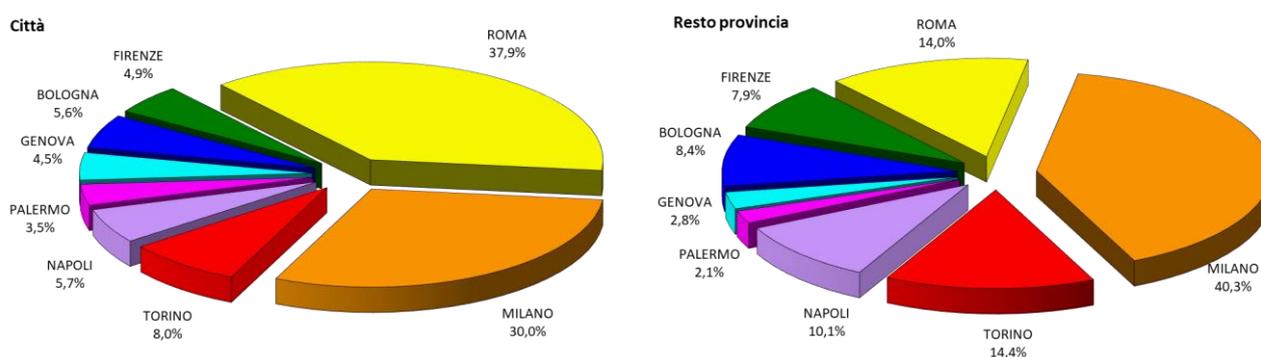


Tabella 37: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2020 milioni €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per città	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19 €
ROMA	3.274	-1,4%	37,9%	185.800	11.000
MILANO	2.593	-3,0%	30,0%	220.200	18.400
TORINO	692	-1,3%	8,0%	120.000	9.800
NAPOLI	493	-4,8%	5,7%	168.000	9.100
PALERMO	300	-9,0%	3,5%	128.900	4.100
GENOVA	390	1,5%	4,5%	111.500	4.600
BOLOGNA	483	3,5%	5,6%	160.700	14.200
FIRENZE	425	-2,6%	4,9%	180.600	6.300
<b>Totale</b>	<b>8.648</b>	<b>-2,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>175.500</b>	<b>11.400</b>
Resto provincia	Capitale 2020 milioni €	Var.% capitale 2020/19	Quota Capitale per città	Capitale unitario 2020 €	Differenza Capitale unitario 2020/19 €
ROMA	949	-5,1%	11,0%	127.800	3.100
MILANO	2.742	-3,1%	31,7%	133.800	5.000
TORINO	983	-1,6%	11,4%	115.600	3.000
NAPOLI	686	-6,0%	7,9%	136.900	4.800
PALERMO	140	-4,7%	1,6%	109.200	2.800
GENOVA	188	-1,1%	2,2%	133.700	300
BOLOGNA	574	-0,4%	6,6%	135.000	2.000
FIRENZE	538	7,3%	6,2%	143.600	6.900
<b>Totale</b>	<b>6.800</b>	<b>-2,5%</b>	<b>78,6%</b>	<b>130.500</b>	<b>4.100</b>

Figura 37: Quote capitale erogato 2020 per le principali città e resto provincia



## 5. Le locazioni

Nel 2020 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,5 milioni, il 12% circa in meno rispetto al 2019. Tali contratti hanno interessato quasi 1,9 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 oltre l'80% del totale, quasi 1,3 milioni, in calo dell'8,8% rispetto al dato del 2019. Poco meno di 300.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, ancora più colpiti dallo *shock* determinato dalla crisi sanitaria, oltre il 20% in meno del 2019.

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

	2018	2019	2020	Var% 2020/19
<b>AD USO ABITATIVO</b>	1.377.364	1.414.350	1.289.339	-8,8%
<b>AD USO NON ABITATIVO</b>	363.509	377.002	298.528	-20,8%
<b>TOTALE</b>	<b>1.740.873</b>	<b>1.791.352</b>	<b>1.587.867</b>	<b>-11,4%</b>

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 metodologica<sup>17</sup>, 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 2020, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra il 90% e l'95% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno<sup>18</sup>. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi

<sup>17</sup> La Nota metodologica è disponibile alla pagina web:

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

<sup>18</sup> La composizione della Base Dati delle abitazioni locatè è illustrata nella Nota metodologica (si veda nota 17)

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 parametri<sup>19</sup> 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. 8<sup>20</sup>.

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 principali<sup>21</sup>.

Nella Tabella 39 e nella Tabella 40 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2020, 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 2020

Segmenti di mercato	abitazioni locate 2020 n.	abitazioni locate var% 2020/19	Quota % per segmento di mercato 2020	Differenza quota segmento di mercato 2020/19	IML 2020 %	Differenza IML 2020/19
ORD_T	149.183	-10,7%	17,4%	-0,2	1,0%	-0,1
ORD_L	446.003	-16,7%	52,1%	-4,4	2,9%	-0,6
AGE_S	33.143	-6,6%	3,9%	0,1	0,2%	0,0
AGE_C	227.236	8,2%	26,6%	4,4	1,5%	0,1
<b>Totale</b>	<b>855.565</b>	<b>-9,8%</b>	<b>100,0%</b>	-	<b>5,5%</b>	<b>-0,6</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato

Tabella 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020

Segmenti di mercato	Superficie abitazioni locate 2020 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var % 2020/19	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2020/19	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ORD_T	11,9	-11,7%	79,8	831	-11,0%	69,8
ORD_L	38,1	-17,4%	85,3	2.426	-18,7%	63,7
AGE_S	2,8	-8,2%	85,5	216	-10,4%	76,1
AGE_C	19,8	8,7%	87,1	1.343	5,7%	67,8
<b>Totale</b>	<b>72,6</b>	<b>-10,2%</b>	<b>85,3</b>	<b>4.816</b>	<b>-11,3%</b>	<b>66,3</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato

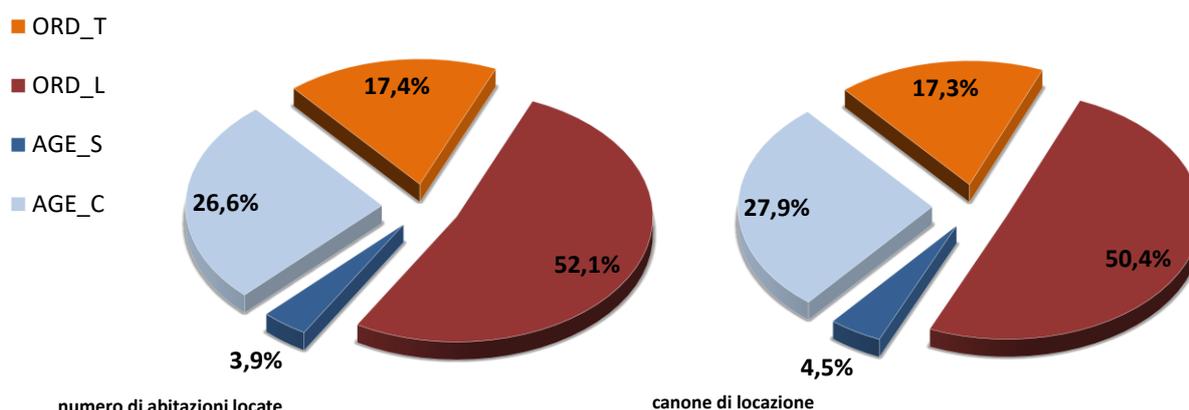
<sup>19</sup> È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può quindi escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> 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, per il volume *Gli Immobili in Italia (2019)*, a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al quale si rimanda per ogni approfondimento metodologico.

Complessivamente le abitazioni locате nel 2020 ammontano al 5,5% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono 4,8 miliardi di euro di canone annuo complessivo, per oltre 72 milioni di metri quadrati di superficie residenziale presa 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 poco più di 66 €/m<sup>2</sup>. Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 10% anche se, nel dettaglio dei singoli segmenti, le variazioni si presentano molto diversificate. In particolare, i contratti ordinari di lungo periodo, che pesano per oltre il 50% sul totale del mercato, sia in termini di volumi coinvolti sia di canone generato, hanno sofferto il calo maggiore: -16,7%. Più contenuta è stata la perdita nell'ambito dei contratti di durata inferiore ai tre anni: -10,7% per quelli ordinari, -6,6% per quelli destinati agli studenti. Il segmento dei contratti agevolati concordati ha invece registrato un incremento significativo: +8,2% nel numero di abitazioni locate, +5,7% nell'ammontare dei canoni percepiti. Questo risultato si inserisce nel quadro di una tendenza in atto già da alcuni anni e che ha portato i contratti a canone concordato ad acquisire una quota di mercato sempre più rilevante.

Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 19) si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti<sup>22</sup> (76,1 €/m<sup>2</sup>) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (63,7 €/m<sup>2</sup>).

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 ubicati<sup>23</sup> 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 39 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 locate con contratti agevolati (per studenti o a canone concordato) raggiunge in questi comuni quasi il 44%, cinque punti percentuali più del 2019. L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, l'8% con valori sempre più vicini tra i contratti di lungo periodo ordinari (3,3%) e quelli agevolati (3,0%). Ancora una volta, com'è logico attendersi, il canone medio annuo per unità

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> Non si può *a priori* escludere che alcuni immobili locati 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.

di superficie risulta più elevato per entrambi i segmenti del mercato ordinario rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni.

Tabella 41: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	abitazioni locate 2020 n.	abitazioni locate var% 2020/19	Quota % per segmento di mercato 2020	Differenza quota segmento di mercato 2020/19	IML 2020 %	Differenza IML 2020/19
ORD_T	86.693	-12,3%	14,6%	-1,1	1,2%	-0,2
ORD_L	248.116	-13,9%	41,7%	-3,9	3,3%	-0,5
AGE_S	33.143	-6,6%	5,6%	0,0	0,4%	0,0
AGE_C	227.236	8,2%	38,2%	5,0	3,0%	0,3
<b>Totale</b>	<b>595.188</b>	<b>-5,9%</b>	<b>100,0%</b>	-	<b>8,0%</b>	<b>-0,4</b>

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

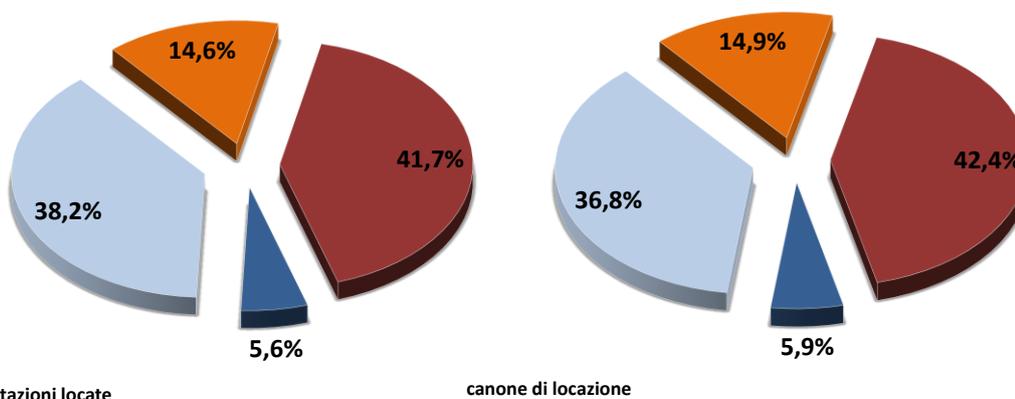
Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie abitazioni locate 2020 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var % 2020/19	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2020/19	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ORD_T	6,7	-14,0%	77,3	543	-12,8%	81,0
ORD_L	20,0	-14,4%	80,7	1.550	-16,7%	77,4
AGE_S	2,8	-8,2%	85,5	216	-10,4%	76,1
AGE_C	19,8	8,7%	87,1	1.343	5,7%	67,8
<b>Totale</b>	<b>49,4</b>	<b>-6,0%</b>	<b>83,4</b>	<b>3.652</b>	<b>-8,6%</b>	<b>74,0</b>

ORD\_T ordinario transitorio; ORD\_L ordinario lungo periodo; AGE\_S agevolato studenti; AGE\_C agevolato concordato  
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020 - comuni a.t.a.

- ORD\_T a.t.a.
- ORD\_L a.t.a.
- AGE\_S
- AGE\_C



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locate, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nel 2020 nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali (si veda nota 23) 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 2020 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	abitazioni locate 2020 n.	abitazioni locate var% 2020/19	Quota % per segmento di mercato 2020	Differenza quota segmento di mercato 2020/19	IML 2020 %	Differenza IML 2020/19
ORD_T	62.490	-5,4%	21,6%	0,6	0,8%	0,0
ORD_L	197.887	-10,2%	68,3%	-1,6	2,5%	-0,3
AGE_S	2.336	13,4%	0,8%	0,2	0,0%	0,0
AGE_C	27.125	-0,1%	9,4%	0,8	0,3%	0,0
<b>Totale</b>	<b>289.838</b>	<b>-8,2%</b>	<b>100,0%</b>	-	<b>3,6%</b>	<b>-0,3</b>

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 2020 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie abitazioni locate 2020 milioni m <sup>2</sup>	Superficie abitazioni locate var % 2020/19	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2020/19	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ORD_T	5,2	-5,5%	83,3	288	-4,3%	55,4
ORD_L	18,0	-10,5%	91,1	876	-12,0%	48,6
AGE_S	0,2	14,9%	90,8	11	15,7%	53,5
AGE_C	2,5	-0,1%	93,2	126	0,3%	49,9
<b>Totale</b>	<b>26,0</b>	<b>-8,4%</b>	<b>89,6</b>	<b>1.301</b>	<b>-9,1%</b>	<b>50,1</b>

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

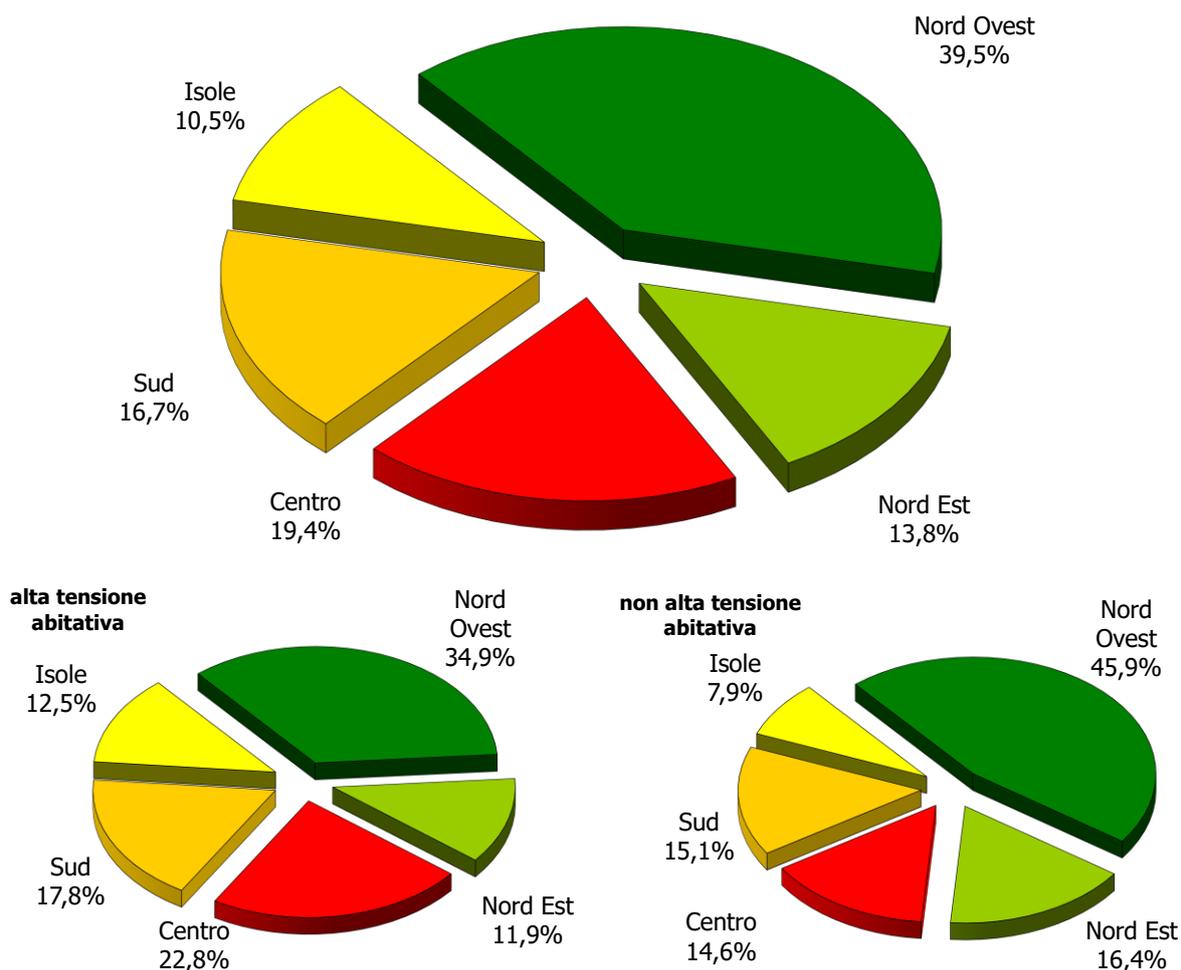
## Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2020 riguardano poco meno di 150 mila abitazioni, che corrispondono all'1% circa dello *stock* potenzialmente locabile, per una superficie complessiva intorno ai 12 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale supera gli 830 milioni di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si approssima ai 70 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> con un picco superiore ai 100 €/m<sup>2</sup> nel Nord Ovest. In questa stessa area territoriale si registra la massima intensità del mercato locativo transitorio, con oltre 30.000 abitazioni locate e l'1,7% circa di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio di poco superiore ai 55 €/m<sup>2</sup> e raggiunge il suo minimo nelle regioni meridionali dove ammonta a circa 38 €/m<sup>2</sup>. 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 locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	58.999	1,4%	4.265.195	72,3	352,1	82,6
Nord Est	20.614	0,8%	1.697.581	82,4	119,6	70,5
Centro	28.942	1,0%	2.398.636	82,9	188,0	78,4
Sud	24.898	0,7%	2.167.816	87,1	102,9	47,5
Isole	15.730	0,8%	1.375.019	87,4	68,6	49,9
<b>ITALIA</b>	<b>149.183</b>	<b>1,0%</b>	<b>11.904.247</b>	<b>79,8</b>	<b>831,2</b>	<b>69,8</b>
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	30.293	1,7%	2.080.266	68,7	215,0	103,3
Nord Est	10.335	0,9%	830.465	80,4	67,5	81,3
Centro	19.796	1,1%	1.583.178	80,0	141,7	89,5
Sud	15.457	0,9%	1.298.821	84,0	69,9	53,8
Isole	10.812	1,1%	908.531	84,0	48,8	53,7
<b>ITALIA</b>	<b>86.693</b>	<b>1,2%</b>	<b>6.701.260</b>	<b>77,3</b>	<b>542,9</b>	<b>81,0</b>
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	28.706	1,1%	2.184.929	76,1	137,1	62,8
Nord Est	10.279	0,7%	867.117	84,4	52,1	60,1
Centro	9.146	0,9%	815.458	89,2	46,3	56,8
Sud	9.441	0,5%	868.996	92,0	33,0	38,0
Isole	4.918	0,5%	466.488	94,9	19,8	42,5
<b>ITALIA</b>	<b>62.490</b>	<b>0,8%</b>	<b>5.202.987</b>	<b>83,3</b>	<b>288,4</b>	<b>55,4</b>

Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2020



### 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 Milano, Roma, Firenze e Bologna tutti al di sopra dei 100 euro. Milano e Firenze 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 un IML più basso, inferiore all'1%.

Tabella 46: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ROMA	5.309	1,0%	404.875	76,3	50,1	123,6
MILANO	10.277	2,7%	686.697	66,8	98,3	143,2
NAPOLI	1.328	0,6%	97.718	73,6	7,4	75,2
TORINO	4.296	1,9%	282.017	65,6	24,2	85,8
PALERMO	1.704	1,1%	138.741	81,4	8,4	60,7
GENOVA	1.422	1,2%	111.696	78,5	9,6	86,2
BOLOGNA	1.018	1,0%	79.342	77,9	8,4	105,6
FIRENZE	2.300	2,7%	190.921	83,0	22,3	116,7
<b>TOTALE</b>	<b>27.654</b>	<b>1,5%</b>	<b>1.992.005</b>	<b>72,0</b>	<b>228,6</b>	<b>114,8</b>

## Il mercato ordinario lungo periodo

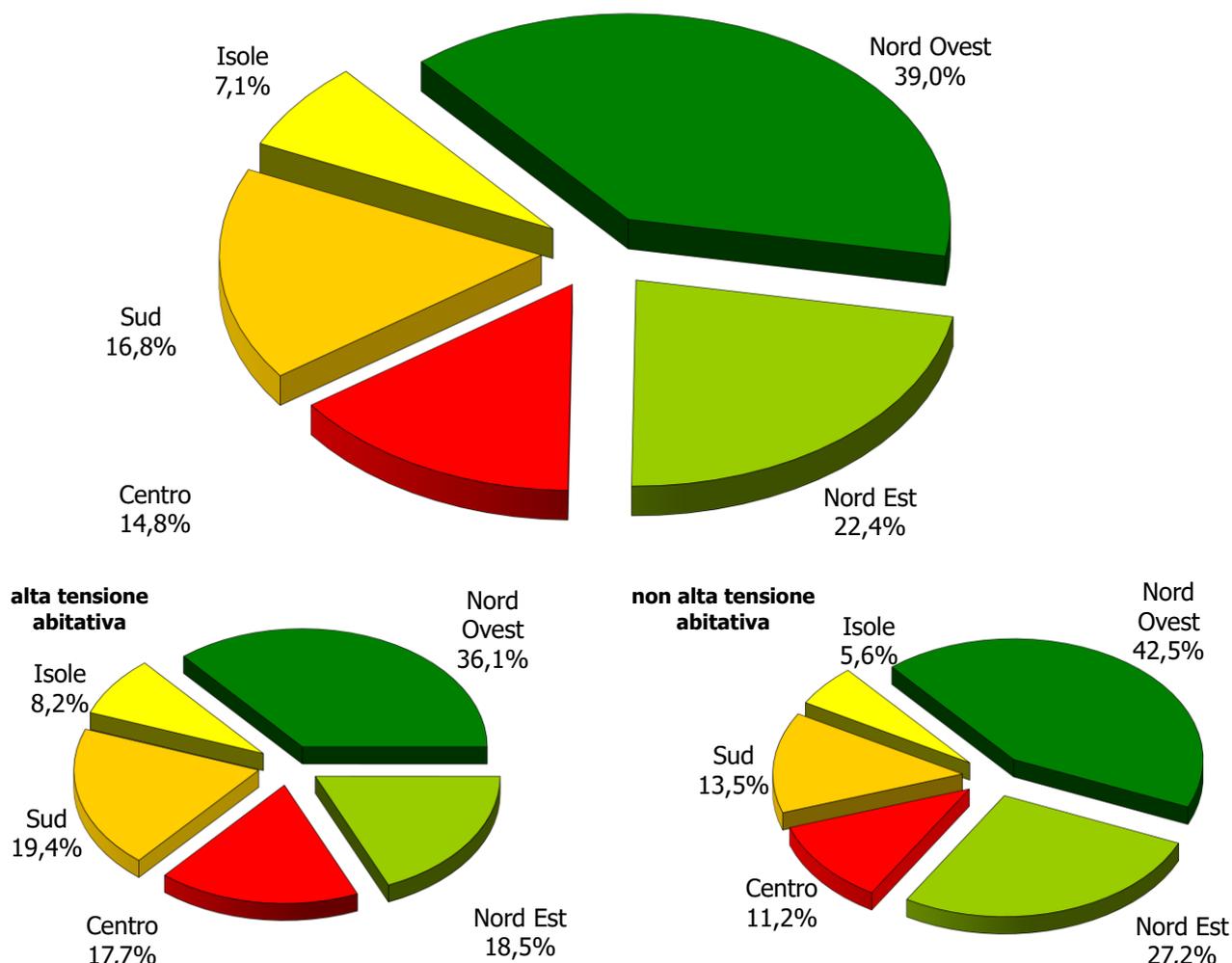
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2020 coinvolgono poco più di 446 mila abitazioni, con un IML pari al 3% circa e una superficie complessiva locata intorno ai 38 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta essere di poco inferiore ai 64 €/m<sup>2</sup> (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 77,4 €/m<sup>2</sup>: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (103 €/m<sup>2</sup>) e al Centro (91 €/m<sup>2</sup>) 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 locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	173.797	4,0%	13.598.182	78,2	1.055,5	77,6
Nord Est	99.736	3,7%	8.649.222	86,7	480,1	55,5
Centro	66.063	2,4%	5.576.983	84,4	426,5	76,5
Sud	74.910	2,0%	7.182.730	95,9	327,3	45,6
Isole	31.497	1,6%	3.044.307	96,7	136,3	44,8
<b>ITALIA</b>	<b>446.003</b>	<b>2,9%</b>	<b>38.051.423</b>	<b>85,3</b>	<b>2.425,7</b>	<b>63,7</b>
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	89.608	5,0%	6.414.842	71,6	660,8	103,0
Nord Est	45.976	4,0%	3.708.622	80,7	241,3	65,1
Centro	43.876	2,5%	3.556.416	81,1	323,8	91,0
Sud	48.215	2,7%	4.438.194	92,1	229,8	51,8
Isole	20.441	2,1%	1.903.543	93,1	94,4	49,6
<b>ITALIA</b>	<b>248.116</b>	<b>3,3%</b>	<b>20.021.616</b>	<b>80,7</b>	<b>1.550,1</b>	<b>77,4</b>
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	84.189	3,4%	7.183.341	85,3	394,6	54,9
Nord Est	53.760	3,4%	4.940.600	91,9	238,9	48,3
Centro	22.187	2,2%	2.020.567	91,1	102,7	50,8
Sud	26.695	1,4%	2.744.536	102,8	97,4	35,5
Isole	11.056	1,1%	1.140.764	103,2	41,9	36,7
<b>ITALIA</b>	<b>197.887</b>	<b>2,5%</b>	<b>18.029.807</b>	<b>91,1</b>	<b>875,6</b>	<b>48,6</b>

Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locare 2020



### Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano mantiene il suo primato, con un IML pari a 7,6% ed un canone annuo medio per unità di superficie di poco superiore ai 160 €/m<sup>2</sup>. Seguono a notevole distanza, ma con un canone medio comunque oltre i 100 €/m<sup>2</sup>, le città di Roma, Firenze e Bologna. Quest'ultima si conferma tra le città più dinamiche per il segmento in esame. A Genova l'IML torna a scendere al di sotto del 2% mentre il canone medio, pur rimanendo tra i più bassi, fa registrare un incremento rispetto all'anno precedente.

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

Principali città	Abitazioni locare 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locare 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locare 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ROMA	13.653	2,5%	1.059.787	77,6	129,9	122,6
MILANO	28.653	7,6%	1.972.834	68,9	316,2	160,3
NAPOLI	8.026	3,7%	604.216	75,3	45,8	75,8
TORINO	12.166	5,5%	801.800	65,9	72,1	89,9
PALERMO	5.024	3,3%	438.600	87,3	25,0	56,9
GENOVA	2.113	1,7%	165.839	78,5	10,2	61,5
BOLOGNA	6.785	6,5%	470.414	69,3	56,7	120,6
FIRENZE	3.952	4,7%	302.808	76,6	38,3	126,5
<b>TOTALE</b>	<b>80.372</b>	<b>4,4%</b>	<b>5.816.296</b>	<b>72,4</b>	<b>694,1</b>	<b>119,3</b>

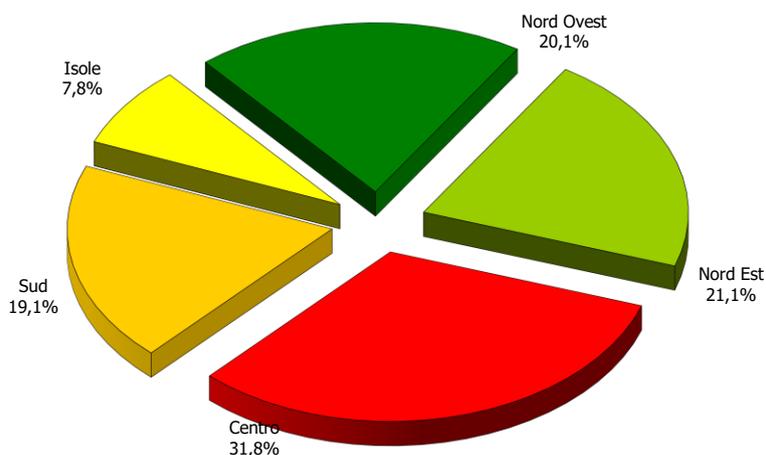
## Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti, per il 95% concentrate nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a oltre 33 mila unità, pari a circa lo 0,2% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo si assesta sui 215 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 76,1 €/m<sup>2</sup> (Tabella 49). Al Centro si osservano canoni particolarmente elevati, con una media intorno ai 92 €/m<sup>2</sup>. Queste regioni si confermano pertanto, assieme a quelle del Nord Est, tra i mercati più dinamici per gli studenti.

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

Area	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	6.669	0,2%	503.926	75,6	41,0	81,4
Nord Est	7.003	0,3%	613.351	87,6	47,5	77,4
Centro	10.544	0,4%	896.804	85,1	82,1	91,5
Sud	6.331	0,2%	574.168	90,7	32,4	56,4
Isole	2.596	0,1%	244.466	94,2	12,7	51,9
<b>ITALIA</b>	<b>33.143</b>	<b>0,2%</b>	<b>2.832.714</b>	<b>85,5</b>	<b>215,6</b>	<b>76,1</b>

Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2020



### Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche nel 2020 tendono a concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML si attesta attorno all'1%. In termini assoluti a Roma sono stati locati circa 3.700 immobili 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 132 €/m<sup>2</sup>. All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello *stock*, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, 97 m<sup>2</sup> circa, il canone per unità di superficie si mantiene intorno ai 53 €/m<sup>2</sup> (Tabella 50).



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

Principali città	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ROMA	3.727	0,7%	297.609	79,9	39,2	131,7
MILANO	593	0,2%	41.872	70,6	5,1	122,7
NAPOLI	409	0,2%	34.857	85,2	3,0	86,8
TORINO	2.271	1,0%	174.537	76,9	13,4	76,6
PALERMO	395	0,3%	38.260	96,9	2,0	53,0
GENOVA	778	0,6%	60.534	77,8	5,1	84,7
BOLOGNA	439	0,4%	39.162	89,2	3,4	86,3
FIRENZE	958	1,1%	82.851	86,5	8,7	105,4
<b>TOTALE</b>	<b>9.570</b>	<b>0,5%</b>	<b>769.681</b>	<b>80,4</b>	<b>80,0</b>	<b>103,9</b>

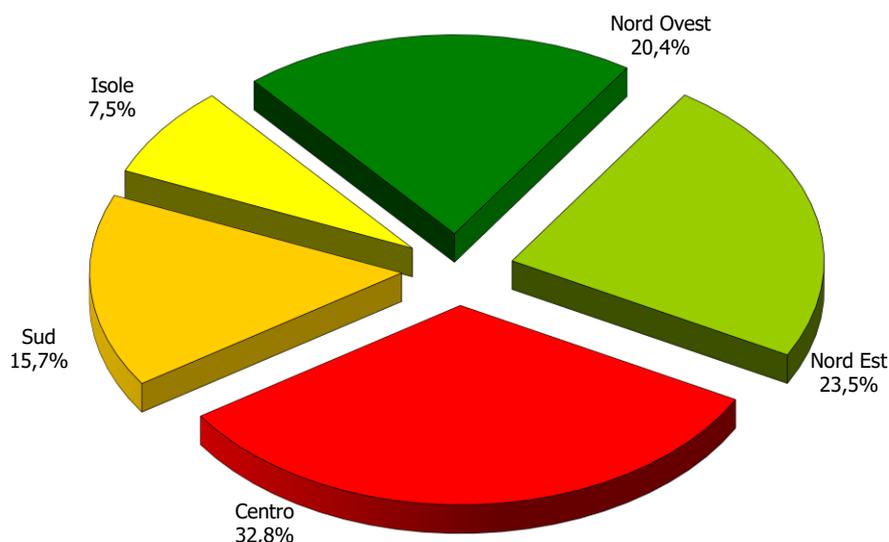
## Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate con contratto agevolato a canone concordato, per quasi il 90% nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state quasi 230 mila nel 2020, pari all'1,5% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 1.300 milioni di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie è quasi 68 €/m<sup>2</sup> (Tabella 51). Analizzando i dati relativi singole aree, ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento sia nel Nord Est, dove l'IML è del 2%, sia, soprattutto, al Centro, dove l'IML risulta pari al 2,7% e il canone per unità di superficie si attesta ben al di sopra della media nazionale (83,2 €/m<sup>2</sup>).

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

Area	Abitazioni locate 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locate 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locate 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
Nord Ovest	46.456	1,1%	3.723.860	80,2	246,1	66,1
Nord Est	53.378	2,0%	4.403.752	82,5	297,7	67,6
Centro	74.571	2,7%	6.435.964	86,3	535,5	83,2
Sud	35.739	1,0%	3.529.231	98,8	181,8	51,5
Isole	17.092	0,9%	1.706.909	99,9	82,3	48,2
<b>ITALIA</b>	<b>227.236</b>	<b>1,5%</b>	<b>19.799.715</b>	<b>87,1</b>	<b>1.343,3</b>	<b>67,8</b>

Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2020



### 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 e Roma, con un IML superiore al 5%, a fronte di una media complessiva pari al 3,3%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con circa 1.600 alloggi locati, corrispondenti allo 0,4% 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 poco inferiore ai 120 €/m<sup>2</sup>, seguita da Milano e Firenze, mentre i canoni più convenienti continuano ad essere a Palermo con un prezzo poco al di sotto di 55 €/m<sup>2</sup> (Tabella 52).

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

Principali città	Abitazioni locatè 2020 n.	IML 2020 %	Superficie abitazioni locatè 2020 m <sup>2</sup>	Superficie media 2020 m <sup>2</sup>	Canone annuo abitazioni locatè 2020 milioni €	Canone annuo medio 2020 €/m <sup>2</sup>
ROMA	29.069	5,3%	2.383.616	82,0	283,5	118,9
MILANO	1.626	0,4%	115.696	71,2	12,6	108,5
NAPOLI	5.011	2,3%	441.656	88,1	36,4	82,4
TORINO	7.878	3,5%	588.202	74,7	40,1	68,2
PALERMO	5.001	3,3%	498.089	99,6	27,2	54,6
GENOVA	6.910	5,7%	560.834	81,2	39,9	71,1
BOLOGNA	3.404	3,3%	271.108	79,6	24,5	90,4
FIRENZE	1.866	2,2%	164.430	88,1	15,5	94,0
<b>TOTALE</b>	<b>60.765</b>	<b>3,3%</b>	<b>5.023.629</b>	<b>82,7</b>	<b>479,6</b>	<b>95,5</b>

## 6. La domanda di abitazioni

La domanda effettiva che ricerca un'abitazione nel mercato della proprietà si articola in diverse componenti. Queste possono essere riepilogate nelle seguenti:

- a) domanda per valore d'uso legato ad un bisogno primario costituita da:
  - domanda abitazioni principali di chi non ha casa o di chi ha un forte disagio abitativo, oggettivo, della casa detenuta;
  - domanda transitoria e temporanea di abitazioni principali;
  - domanda di abitazioni principali di sostituzione;
- b) domanda di investimento
  - domanda di investimento *buy to let* e speculativa
  - domanda di investimento precauzionale
- c) domanda per un valore d'uso non primario, coincidente sostanzialmente con la domanda delle case per il tempo libero.

Sulla componente a) riferita all'abitazione principale (si definisce in questo modo l'abitazione che si vuole acquistare come dimora abituale per la residenza) vi è poco da aggiungere, se non che la domanda per sostituzione viene limitata, in questo studio, a quella che si realizza solo allorché la casa già di proprietà viene a sua volta effettivamente venduta. Per cui i casi in cui si acquista una nuova abitazione ma non si mette in vendita (o comunque non si riesce a vendere) quella già di proprietà, non rientrano in questa fattispecie, in quanto è presumibile che questa operazione assuma una forma di investimento sulla *preesistente* abitazione (che viene messa a reddito o lasciata a disposizione).

La domanda di investimento, componente b), può essere distinta in due sub componenti: quella in cui si acquista un'abitazione per offrirla sul mercato della locazione (investimento *buy to let*) ovvero quella per trarne principalmente una plusvalenza (*capital gain*) mediante la rivendita al momento opportuno, che può essere definita una domanda di investimento speculativa. Quest'ultima, ovviamente, ha qualche rilevanza nei periodi di intensa crescita dei prezzi delle case.<sup>24</sup> Una seconda sub-componente della domanda di investimento è possibile definirla di tipo *precauzionale*. È una domanda che si fonda su due ragioni diverse: la prima è relativa all'esigenza di ottenere oggi la *certezza* della disponibilità nel *futuro* del bene per il valore d'uso primario per i figli/parenti e quindi meno condizionata dalla massimizzazione del rendimento dell'investimento, la seconda, all'esigenza di stabilizzare ed integrare, in valore assoluto e soprattutto da parte di lavoratori autonomi e delle famiglie produttrici, il reddito futuro da pensione. Infine, la componente c) è tipicamente rappresentata dall'acquisto dell'abitazione per le vacanze e il tempo libero.

I soggetti che domandano abitazioni nelle componenti a) e c) sono essenzialmente famiglie/persone fisiche; mentre la domanda di investimento (componente b) proviene da famiglie, ma anche da imprese, enti, altre organizzazioni (persone non fisiche).

Questo, in linea di massima, è il quadro della *domanda effettiva* secondo il quale si è cercato di misurare il peso delle diverse componenti. I dati oggettivi che si hanno a disposizione, tuttavia, non riguardano la domanda effettiva, ma solo la *domanda realizzata*, cioè quella parte di domanda effettiva che incontra l'offerta e si concretizza nella compravendita.

Si ritiene che non sia possibile inferire con certezza la conformazione della domanda effettiva da quella della domanda realizzata, in quanto le diverse componenti sono tra loro in concorrenza nell'assorbimento dell'offerta (relativamente rigida in ogni singolo periodo) e quindi tali componenti possono avere pesi non coincidenti, in un dato periodo, nella domanda effettiva e in quella realizzata.

Tuttavia, si ritiene comunque utile procedere nell'esplorare il peso delle diverse componenti della domanda realizzata in quanto ciò consente quantomeno di ottenere, in un dato periodo e ancor più su una serie di periodi, una visione sulla conformazione della domanda e la sua variazione nel tempo.

---

<sup>24</sup> La tassazione delle plusvalenze nel caso di vendita entro i primi cinque anni dall'acquisto (a meno che non si vende un'abitazione utilizzata in quel periodo quale abitazione principale) ha subito diverse variazioni nel tempo. Originariamente, quando è stata introdotta l'imposta sostitutiva (alternativa per opzione all'inclusione della plusvalenza nel reddito complessivo ai fini IRPEF), l'aliquota era pari al 12,5%. Recentemente è stata innalzata al 26%. Ciò, ovviamente, rende meno conveniente il *trading* speculativo.

## Base dati e criteri metodologici

Per procedere ad una misurazione delle diverse componenti della domanda realizzata si è dovuto procedere ad alcune necessarie approssimazioni.

Le basi dati utilizzate sono la base dati compravendite immobiliari<sup>25</sup>, da cui si elaborano i dati dell'NTN completati con le informazioni sull'acquisto dell'abitazione come *prima casa*, e a quella delle locazioni immobiliari<sup>26</sup>.

Occorre innanzitutto distinguere le abitazioni acquistate da *persone fisiche (PF)* da quelle acquistate da altri soggetti, quali enti, imprese, fondazioni, ecc. (*persone non fisiche - PNF*). Sul primo gruppo si può procedere per un'analisi delle diverse componenti. Per il secondo gruppo si assume per ipotesi che siano acquisti per investimento.

Il riferimento alla prima casa e non all'abitazione principale, già indica una prima necessaria approssimazione. Le due definizioni, sul piano fiscale, sono infatti distinte. La prima casa è riferita all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza (o si avrà), ma non è necessario che in quella specifica abitazione si deve risiedere (potrei risiedere in una casa in affitto e acquistare una "prima casa"); l'abitazione principale è quella specifica in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente.

Dal punto di vista empirico le due configurazioni fiscali sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti. Poiché sugli acquisti non si ha altro modo di individuare la casa che rappresenta l'abitazione principale e poiché, come detto, chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una *prima casa* è assai plausibile che questa risulti effettivamente l'abitazione principale, nel valutare la misura delle diverse componenti della domanda realizzata si assume l'ipotesi che l'acquisto dell'abitazione principale coincida con quello della prima casa.

La componente della domanda transitoria dell'abitazione principale, non è invece osservabile in termini di domanda realizzata. Dal punto di vista empirico sarà distribuita su altre componenti, ma si ipotizza che si tratti di una componente residuale (spesso chi ha bisogno di una casa per residenza di carattere transitorio si rivolge al mercato della locazione più che a quello della proprietà) e, in questo senso, trascurabile.

L'individuazione della domanda di abitazioni principali di sostituzione pone il problema di connettere l'acquisto di una abitazione principale con la vendita dell'abitazione principale che il soggetto intende sostituire. La normativa fiscale permette di fruire dell'agevolazione anche nel caso in cui già si possiede l'abitazione principale (o più esattamente si ha già acquistato una casa in agevolazione) purché quest'ultima la si venda entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato. Inoltre, la casa deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto. Per cui, dal nucleo di compravendite *prima casa*, incrociando i soggetti di questo nuovo acquisto con l'eventuale loro vendita di un'altra abitazione effettuata nei dodici mesi successivi all'acquisto, si può avere una prima *proxy* della misura della componente della domanda per sostituzione. Tuttavia, i casi possibili sono diversi. È possibile, infatti, che tale vendita avvenga anche *prima* del nuovo acquisto. Sicché, si è convenzionalmente assunto che questa componente della domanda sia misurata nell'ambito di coloro che hanno acquistato una prima casa e che risulti abbiano venduto un'abitazione nei dodici mesi antecedenti o successivi al nuovo acquisto.

L'inclusione di questi periodi temporali nell'osservazione dei fenomeni reca con sé alcune conseguenze. Per misurare le diverse componenti nell'anno  $t$  è necessario dunque disporre anche dei dati dell'anno  $t-1$  (e su questo non vi sono specifici problemi) e dell'anno  $t+1$ . Ciò implica un incoercibile ritardo per la misura dei pesi delle componenti. Per esempio, la stima che si presenta in questa monografia è stata elaborata nel 2020 con riferimento all'anno 2018, in quanto ha utilizzato dati oltre che del 2018, anche del 2017 e del 2019.

Sulla domanda di investimento occorre anche qui procedere con alcune approssimazioni. La componente relativamente più semplice da individuare è quella relativa all'acquisto di una casa al fine di trarre da essa un

---

<sup>25</sup> Per ogni approfondimento sulla base dati compravendite immobiliari si veda la Nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>26</sup> Per ogni approfondimento sulla base dati locazioni immobiliari si veda la Nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

reddito da locazione (*buy to let*). In questo caso, infatti, incrociando i dati dell'abitazione acquistata con l'archivio dei contratti di locazione è possibile individuare l'investimento *buy to let*<sup>27</sup>. Il problema è dovuto al fatto che i due momenti, acquisto e locazione, non accadono simultaneamente, ma possono distanziarsi per un periodo più o meno lungo (si pensi, ad esempio, alla necessità di effettuare opere di manutenzione ordinaria - o anche straordinaria – prima di proporre l'immobile sul mercato della locazione). L'individuazione di tale distanza temporale è ovviamente di natura convenzionale e si è scelto di individuarla in dodici mesi dall'acquisto. Non rientreranno, pertanto, nella misura della componente di investimento *buy to let* tutti quei casi in cui la locazione avviene oltre dodici mesi dall'acquisto. Anche in questo caso, come chiarito per la domanda di sostituzione, la dimensione temporale assunta ha effetti sostanziali in termini di ritardo con cui si può stimare la misura delle diverse componenti.

Escludendo dal totale delle compravendite quelle fin qui elencate, rimane un aggregato residuo rappresentato da abitazioni acquistate da persone fisiche senza agevolazione prima casa (e quindi tendenzialmente non abitazioni principali) e che non sono state locate. Da questo aggregato, è possibile isolare tutte quegli acquisti effettuati nei comuni turistici<sup>28</sup>. Si può infatti ragionevolmente ipotizzare che l'acquisto per vacanze e tempo libero avvenga prevalentemente in tali comuni. Quindi l'ammontare delle abitazioni risultanti nell'aggregato residuo sopradetto e acquistate nei comuni turistici approssima, per ipotesi, la componente della domanda per un valore d'uso non primario<sup>29</sup>. È evidente che si tratta di una stima di massima, ma ha una sua ragionevolezza.

La restante parte dell'aggregato residuo, non attribuibile alla componente vacanze e tempo libero, è quella che possiamo considerare "altro". Lo si può attribuire per intero alle rimanenti sub-componenti della domanda di investimento che in precedenza sono state definite *precauzionale* e *speculativa*, commettendo sicuramente una sovra rappresentazione, in quanto in questo "altro", si scaricano, per così dire, tutti i "residui" delle precedenti approssimazioni (si pensi ai casi in cui l'affitto della abitazione acquistata avviene dopo i dodici mesi, in cui l'acquisto come casa per vacanza/tempo libero avvenga nei capoluoghi non rientranti nella classificazione dei comuni turistici utilizzata o nei casi in cui l'abitazione acquistata sia data in locazione per brevi periodi<sup>30</sup>).

Possiamo riepilogare nel seguente prospetto i criteri descritti utilizzati per la stima delle diverse componenti della domanda.

---

<sup>27</sup> Non potranno essere individuate le abitazioni acquistate e locate per brevi periodi (di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa) per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto di locazione. Tali immobili saranno quindi conteggiati nelle componenti della domanda per valore d'uso non primario, se ubicati in comuni turistici, della domanda di investimento precauzionale, se ubicati negli altri comuni.

<sup>28</sup> È stata adottata la classificazione dei comuni turistici utilizzata in *Il mercato immobiliare residenziale nei comuni turistici italiani*, di C. Andreussi, M. Festa, I. Barbaccia - Atti della XXXII Conferenza italiana di scienze regionali - 2011

<sup>29</sup> Si veda nota 27.

<sup>30</sup> Si veda nota 27.

Prospetto 1: Riepilogo criteri adottati per la stima delle componenti della domanda realizzata<sup>(\*)</sup>

<b>Domanda per abitazioni principali</b>	
- domanda di abitazioni principali di PF che non hanno in proprietà la casa	abitazioni acquistate come abitazione principale <sup>31</sup> da PF che <u>non hanno venduto</u> un'altra abitazione nell'arco di 12 mesi precedenti o successivi all'acquisto e che <u>non hanno locato</u> l'abitazione acquistata nei 12 mesi successivi l'acquisto
- domanda di abitazioni principali di PF per sostituzione	abitazioni acquistate come abitazione principale <sup>32</sup> da PF che hanno venduto un'altra abitazione nell'arco di 12 mesi precedenti o successivi all'acquisto e che non hanno locato l'abitazione acquistata nei 12 mesi successivi l'acquisto
<b>Domanda per investimento</b>	
- domanda per investimento <i>buy to let</i>	abitazioni acquistate, non come abitazione principale, da PF che hanno locato l'abitazione acquistata nei 12 mesi successivi l'acquisto
- domanda di investimento di PF di tipo speculativa/precauzionale e altro	abitazioni, non ubicate in comuni turistici, acquistate, non come abitazione principale, da PF che non hanno locato l'abitazione acquistata nei 12 mesi successivi l'acquisto
- domanda di investimento di PNF	abitazioni acquistate da PNF
<b>Domanda per valore d'uso non primario (vacanze/tempo libero)</b>	
- domanda per vacanze/tempo libero	abitazioni, ubicate in comuni turistici, acquistate non come abitazione principale da PF che non hanno locato l'abitazione acquistata nei 12 mesi successivi l'acquisto

<sup>(\*)</sup> Dove PF = persone fisiche e PNF = Persone non fisiche

<sup>31</sup> Come si è detto nel testo, si approssima l'acquisto di abitazioni principali con quello che fruisce dell'agevolazione d'imposta cosiddetta "prima casa".

<sup>32</sup> Si veda nota 31.

## Misura delle componenti della domanda realizzata – stima anno 2018

Con riferimento all’elaborazione degli atti di compravendita trascritti nei registri di pubblicità immobiliare nell’anno 2018, si deve anzitutto osservare che su un totale di 582.127 unità abitative compravendute (NTN) è possibile effettuare l’analisi limitatamente a 481.608 NTN, che rappresentano le abitazioni in atti incrociati con i dati del registro. Si tratta di circa l’83% del totale (in termini di valore, misurato con il VSM<sup>33</sup>, la copertura è di circa l’81%). Una numerosità ampiamente sufficiente per elaborare delle stime.

La Tabella 53 riporta i risultati della stima delle diverse componenti della domanda realizzata.

Tabella 53: Stima delle componenti della domanda di abitazioni realizzata – atti trascritti nel 2018

Componenti della domanda di abitazioni realizzata	NTN 2018	Quota % NTN	VSM 2018 (mld €)	Quota % VSM
<b>Domanda per abitazioni principali</b>	<b>339.948</b>	<b>70,6%</b>	<b>58,7</b>	<b>75,2%</b>
<i>domanda di abitazioni principali di PF che non hanno in proprietà la casa</i>	262.507	54,5%	42,1	53,9%
<i>domanda di abitazioni principali di PF per sostituzione</i>	77.441	16,1%	16,6	21,2%
<b>Domanda per investimento</b>	<b>115.791</b>	<b>24,0%</b>	<b>15,6</b>	<b>20,0%</b>
<i>domanda per investimento di PF - buy to let</i>	30.180	6,3%	3,9	4,9%
<i>domanda per investimento di PNF</i>	17.196	3,6%	3,0	3,9%
<i>domanda per investimento di PF di tipo speculativa/precauzionale e altro</i>	68.415	14,2%	8,7	11,2%
<b>Domanda per valore d’uso non primario (vacanze/tempo libero)</b>	<b>25.869</b>	<b>5,4%</b>	<b>3,8</b>	<b>4,8%</b>
<b>Totale</b>	<b>481.608</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,1</b>	<b>100,0%</b>

La domanda per abitazione principale, rispetto al totale delle abitazioni acquistate nel 2018, è pari a circa il 71%, di cui per la gran parte attribuibile a persone fisiche e famiglie che non hanno in proprietà la casa (54,5%) e solo una quota minoritaria appartenerebbe alla componente di acquisti per sostituzione (16,1%).

La domanda per investimento (inclusa quelle delle PNF) è pari nel complesso al 24% circa, suddivisibile nelle sue diverse componenti per il 6,3% quale domanda di investimento delle PF per metterle in locazione (*buy to let*), per il 3,6% quale domanda di investimento delle PNF (si rammenta che tutti gli acquisti delle PNF sono considerati, per ipotesi, investimenti) e per il 14% circa quale domanda di investimento a fini precauzionali o speculativi o “altro”. Quest’ultima componente, come si è accennato, è probabilmente sovrastimata, in quanto residua dalla differenza tra il totale della domanda realizzata considerata e tutte le altre componenti stimate.

Infine, la domanda per le vacanze e il tempo libero è pari al 5,4% (si rammenta che è sottostimata per non aver considerato eventuali acquisti nei capoluoghi effettuati per questa motivazione e sovrastimata per aver considerato acquisti di abitazioni locate con contratti non soggetti a registrazione<sup>34</sup>).

In termini di valori, tuttavia, il peso della domanda di abitazioni principale è ancora più elevato e pari al 75,2%. È interessante osservare che gran parte di questo maggior peso deriva dalla sub-componente relativa alle sostituzioni. Questo è logico, in quanto la sostituzione avviene, tendenzialmente, per acquistare un’abitazione di maggiore qualità e di dimensioni più ampie e conseguentemente con un valore per unità abitativa più elevato di quello delle famiglie che acquistano per la prima volta una casa.

In termini di valore si riduce, invece, la componente della domanda per investimento (tranne che per la sub-componente acquisti delle PNF) e anche quella per vacanze/tempo libero.

<sup>33</sup> 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 VSMc 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/web/guest/gli-immobili-in-italia-20191>

<sup>34</sup> Si veda nota 27.

## Alcune disaggregazione delle diverse componenti della domanda realizzata

Sulle componenti così stimate sono state effettuate alcune disaggregazioni territoriali in relazione all'ubicazione dell'abitazione acquistata.

In termini di aree geografiche, la Tabella 54 evidenzia qualche differenza sul peso relativo delle diverse componenti tra Nord, Centro e Mezzogiorno.

Tabella 54: Le componenti della domanda realizzata per area geografica

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole	Italia
<b>Domanda per abitazioni principali</b>	<b>71,2%</b>	<b>71,9%</b>	<b>74,0%</b>	<b>67,3%</b>	<b>64,3%</b>	<b>70,6%</b>
<i>domanda di abitazioni principali di PF che non hanno in proprietà la casa</i>	52,6%	54,6%	55,1%	57,0%	55,1%	54,5%
<i>domanda di abitazioni principali di PF per sostituzione</i>	18,5%	17,3%	18,8%	10,2%	9,2%	16,1%
<b>Domanda per investimento</b>	<b>24,3%</b>	<b>23,3%</b>	<b>21,6%</b>	<b>25,5%</b>	<b>27,6%</b>	<b>24,0%</b>
<i>domanda per investimento di PF - buy to let</i>	6,7%	6,7%	6,6%	5,7%	4,0%	6,3%
<i>domanda per investimento di PNF</i>	3,9%	4,3%	3,0%	3,1%	3,0%	3,6%
<i>domanda per investimento di PF di tipo speculativa/precauzionale e altro</i>	13,7%	12,3%	12,0%	16,8%	20,6%	14,2%
<b>Domanda per valore d'uso non primario (vacanze/tempo libero)</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>7,2%</b>	<b>8,1%</b>	<b>5,4%</b>
<b>NTN 2018</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La domanda di abitazioni principali ha peso decisamente inferiore nel Mezzogiorno. Ciò è dovuto non tanto alla componente delle abitazioni acquistate da chi non ha casa in proprietà (che anzi risulta superiore al Sud e nelle Isole), quanto per la sub-componente degli acquisti per sostituzione. In effetti, questa componente, correlata, come si è detto, all'acquisto di abitazioni di qualità e dimensioni superiori a quella che già si possiede, è composta da famiglie che hanno i mezzi per operare tale sostituzione. Le divergenze di reddito e ricchezza tra Centro-Nord e Mezzogiorno comportano per quest'ultima area territoriale, una relativamente ridotta possibilità di sostituire l'abitazione che già si possiede.

Di qualche rilievo è anche il minor peso dell'investimento *buy to let*, dovuto probabilmente ad una minore appetibilità dei rendimenti (ponderati per il rischio) nel Mezzogiorno rispetto al Centro-Nord.

Sul peso, invece, relativamente più elevato nel Mezzogiorno di quella componente residuale attribuibile all'investimento precauzionale/speculativo (e ad altro), si può ipotizzare, escludendo qualche rilevanza alla componente speculativa, che il ruolo giocato dalla componente precauzionale (così come si inizialmente definita) è possibile che abbia in effetti un peso differente nelle due macro aree considerate. È possibile, cioè, che nel Mezzogiorno la più pervasiva cultura familistica, oltre che l'oggettiva maggiore incertezza (in termini di lavoro anzitutto) che incide sulla vita delle giovani generazioni, induca le famiglie ad assicurare all'attualità l'acquisizione di una abitazione per il futuro a favore dei propri parenti prossimi (figli anzitutto), in particolar modo le famiglie relativamente più abbienti che hanno i mezzi per sostenere questa spesa.

Infine, le abitazioni acquistate nei comuni turistici per vacanza e tempo libero hanno un peso di gran lunga superiore al Sud e nelle Isole rispetto al resto del Paese. Si tratta di acquisti relativi ad abitazioni ubicate nel Mezzogiorno, ma i cui compratori possono ben risiedere nel Centro o nel Nord.

La Tabella 55 riepiloga la distribuzione dei pesi delle diverse componenti della domanda realizzata per i diversi comuni classificati in base al *cluster* di appartenenza in termini di dinamica di mercato<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> È stata adottata la classificazione dei comuni turistici utilizzata in *Il ciclo del mercato residenziale, le differenze per struttura di mercato e il ruolo del credito* di G. Guerrieri, M. Festa, E. Ghirardo – Quaderni dell'Osservatorio - 2018

Tabella 55: Le componenti della domanda realizzata per cluster di dinamica del mercato dei comuni

	Forte	Consistente	Media	Debole	Scarsa	Italia
<b>Domanda per abitazioni principali</b>	<b>74,0%</b>	<b>69,5%</b>	<b>64,4%</b>	<b>59,9%</b>	<b>57,7%</b>	<b>70,6%</b>
<i>domanda di abitazioni principali di PF che non hanno in proprietà la casa</i>	54,2%	55,3%	54,6%	54,0%	53,8%	54,5%
<i>domanda di abitazioni principali di PF per sostituzione</i>	19,8%	14,3%	9,8%	5,9%	3,9%	16,1%
<b>Domanda per investimento</b>	<b>22,6%</b>	<b>24,0%</b>	<b>24,9%</b>	<b>30,5%</b>	<b>39,4%</b>	<b>24,0%</b>
<i>domanda per investimento di PF - buy to let</i>	7,4%	5,9%	4,1%	3,0%	1,8%	6,3%
<i>domanda per investimento di PNF</i>	3,7%	3,4%	3,8%	3,4%	3,0%	3,6%
<i>domanda per investimento di PF di tipo speculativa/precauzionale e altro</i>	11,5%	14,7%	17,1%	24,1%	34,6%	14,2%
<b>Domanda per valore d'uso non primario (vacanze/tempo libero)</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>10,6%</b>	<b>9,6%</b>	<b>2,9%</b>	<b>5,4%</b>
<b>NTN 2018</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Il peso della domanda di abitazioni principali, è maggiore all'aumentare della dinamica di mercato. Anche in questo caso tale fenomeno è dovuto essenzialmente al diverso peso relativo che assume la sub componente della domanda per sostituzione nei diversi *cluster*. Quest'ultima è pari a quasi al 20% delle abitazioni acquistate nei comuni con dinamica forte di mercato e degrada fino al 3,9% in quelli a dinamica scarsa. In questo caso è possibile che oltre ad un effetto reddito/ricchezza (è presumibile che nei comuni con dinamiche di mercato abitativo più forti risiedano famiglie con redditi e ricchezza relativamente più elevati), incida anche la diversa possibilità di trovare un'offerta adeguata. Nei comuni con minore dinamica di mercato è probabile, infatti, che anche le nuove costruzioni siano più rarefatte e quindi l'offerta sia particolarmente rigida nel tempo.

Ovviamente l'acquisto per investimento *buy to let* è strettamente correlato alla dinamica di mercato e quindi il peso relativo di tale componente non può che risultare crescente al crescere della dinamica del *cluster*.

La domanda di investimento precauzionale/speculativa e altro risulta relativamente assai più elevata nei *cluster* a scarsa e debole dinamica di mercato. In questo caso, è possibile che sia la voce "altro" ad incidere maggiormente. In questo aggregato, infatti, finiscono tutti quegli acquisti di abitazioni che rimangono a disposizione, non essendo stati effettuati, peraltro, in comuni turistici, ma che nondimeno rappresentano probabilmente un acquisto affettivo. È l'acquisto, per esempio, di famiglie o individui emigrati in altri territori che vogliono riacquistare una casa nei luoghi di origine, nel "paese" di provenienza. Si tratta di acquisti che stanno tra il precauzionale e il tempo libero, in quanto è possibile sia che siano effettuati, ora, per un eventuale ritorno ai luoghi di origine, sia perché è possibile che si passino le vacanze (o parte almeno) in tali luoghi (ancorché non annoverabili come turistici).

Infine, la domanda per tempo libero e vacanze ha un peso relativamente minore sia nei comuni a forte dinamica di mercato che in quelli a scarsa dinamica. Nel primo caso, ciò è dovuto al fatto che quel *cluster* è popolato principalmente da capoluoghi che sono però esclusi nella classificazione di comune turistico. Nel secondo caso, la ragione, in parte già accennata in relazione alla domanda di investimento precauzionale, sta nel fatto che esiste una domanda di seconde case per il tempo libero in quei piccoli paesi a ridotta dinamica di mercato, non turistici, e quindi, per le convenzioni metodologiche adottate, non può essere inclusa nella domanda per "seconde case".

## **Brevissime conclusioni**

La stima che si è voluto sperimentare delle diverse componenti della domanda realizzata presenta certamente delle approssimazioni, emerse, in particolare, nell'analisi disaggregata per area territoriale e per dinamica di mercato soprattutto per quel che concerne quella denominata per "investimento precauzionale/speculativo ed altro". Ciononostante, poiché la stima è stata effettuata su una copertura di oltre l'80% delle compravendite realizzate, a livello nazionale essa sembra relativamente solida.

Si potrà cercare, sulla base dei risultati conseguiti, di effettuare affinamenti e approfondimenti, anche se, occorre dirlo fin d'ora, i dati disponibili, tratti dagli archivi amministrativi, non si prestano a molte alternative in termini di criteri di stima.

Sicuramente nel tempo potranno essere associate a queste componenti della domanda ulteriori informazioni (sull'impiego dei mutui, sui tipi di contratti di locazione, su alcune caratteristiche degli acquirenti) e certamente la costruzione di una serie storica dei pesi delle diverse componenti potrà aiutare a comprendere come essi si modificano nel corso dei diversi cicli immobiliari e dell'andamento dei prezzi delle abitazioni.

Un progetto volto a rafforzare ulteriormente la conoscenza del mercato residenziale e ad arricchire le informazioni che l'OMI mette a disposizione della collettività, degli operatori e della comunità scientifica.

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

### Introduzione

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

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro Paese, determina la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), elabora delle stime sulle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso la costruzione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2021, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicato gli scorsi anni per il complesso delle famiglie italiane, sia a livello nazionale che a livello regionale.

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il capitolo è così strutturato. Il secondo paragrafo richiama brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presenta i relativi andamenti fino a tutto il 2020. In coerenza con i dati forniti dall'OMI e, l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per tener conto degli andamenti dei primi mesi del 2021. Il terzo paragrafo illustra la disaggregazione regionale dell'indice, con lo scopo di evidenziare la maggiore o minore variabilità territoriale delle condizioni di accessibilità e di segnalarne le tendenze più recenti.

### 7.1 L'indice di *affordability*

#### La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense National Association of Realtors (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo<sup>36</sup> di durata T e loan-to value LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile, convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile<sup>37</sup>.

In formule avremo dunque:

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

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

<sup>36</sup> Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

<sup>37</sup> Un metodo alternativo nel contesto degli *housing cost approach* è quello dell'*house price-to income ratio*, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile. Per una rassegna sui metodi di misura dell'*affordability* si veda Ndubueze (2007).

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

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T ed LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità<sup>38</sup>.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e con quelle rinvenibili dai dati sul mercato dei mutui italiani<sup>39</sup>, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%<sup>40</sup>.

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

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

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

Affordability Index > 0%	⇒	La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato
Affordability Index ≤ 0%	⇒	La famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

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

I dati delle tre variabili macro (cfr. equazione (1)) necessarie per poter elaborare l'indice di *affordability* sono così calcolati:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato rilevato dall'OMI fino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012<sup>41</sup>: tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili, sempre di fonte OMI<sup>42</sup>. A seguito del processo di revisione dei comuni in zone territoriali omogenee nell'ambito della cd. zonizzazione, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'OMI ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni: ciò ha determinato la ricostruzione

<sup>38</sup> Secondo l'indagine di Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, tra la fine del 2011 e la fine del 2013, il *loan-to-value ratio* (LTV%) sarebbe diminuito di 10 punti percentuali. Se avessimo lasciato variare tale parametro all'interno della formula di calcolo dell'indice di *affordability* avremmo paradossalmente registrato un miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di abitazioni.

<sup>39</sup> A tal riguardo si veda Rossi (2008).

<sup>40</sup> Per il calcolo dell'indice si è trascurato il problema relativo all'esigenza delle famiglie di avere a disposizione risorse liquide per almeno il 20% del valore dell'immobile che si intende acquistare. Riflettendo su tale fatto si capisce perché la scelta di un valore del LTV% piuttosto elevato risponde ad una logica prudenziale.

<sup>41</sup> Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

<sup>42</sup> Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

dell'intera serie storica, ossia dei valori delle quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato, in media, un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%<sup>43</sup>.

- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat, combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie<sup>44</sup>;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore ai 10 anni. La scelta di considerare solo contratti a tasso fisso deriva dalla necessità di fornire una valutazione sulla capacità economica di lungo periodo delle famiglie di sostenere le rate del mutuo stesso, perché ai fini del presente lavoro non rileva sapere se la famiglia sia in grado di pagare la prima rata del mutuo quanto piuttosto se sia in grado di sostenere il costo medio delle rate sull'intero arco di vita del mutuo.

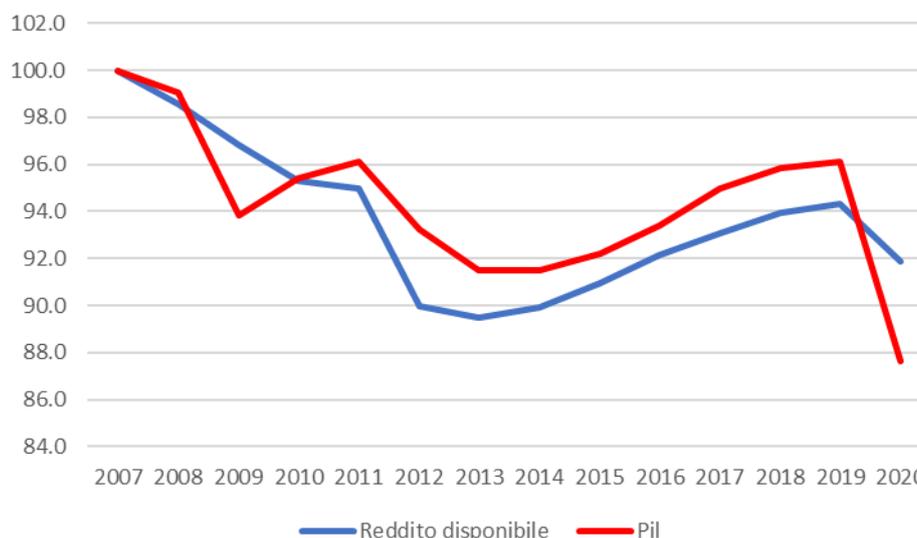
## 7.2 Gli andamenti dell'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie

### Le componenti

La particolare fase ciclica attraversata nel corso del 2020 rende utile dedicare una breve analisi alle dinamiche di una delle componenti fondamentali dell'indice di *affordability*: il reddito disponibile delle famiglie.

In primo luogo, è interessante confrontare l'attuale *shock* macroeconomico con quanto accaduto negli ultimi travagliati 15 anni. Nel grafico di Figura 44, pertanto, riportiamo il livello del reddito disponibile e del prodotto interno lordo, entrambi espressi a prezzi costanti, dal 2007 ad oggi.

Figura 44: Reddito disponibile delle famiglie e Prodotto interno lordo a prezzi costanti (numeri indici; 2007=100)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Prima della marcata riduzione registrata lo scorso anno, si può notare come sia il livello del prodotto sia quello del reddito disponibile risultavano ancora significativamente inferiori al dato del 2007: del 4% il Pil, del 6% il reddito disponibile.

Per quanto attiene la contrazione occorsa nel 2020, è importante notare come il calo del reddito disponibile sia risultato significativamente inferiore a quanto registrato per il Pil: se il primo è sceso del 2,6%, il prodotto si è contratto dell'8,9%. Il confronto storico mostra come la maggior tenuta del reddito disponibile non sia

<sup>43</sup> Tra i casi più significativi si segnala l'elevata rivalutazione del livello medio delle quotazioni delle abitazioni nei capoluoghi della Lombardia e, in particolare, nella città di Milano dove l'effetto è dovuto all'introduzione di un nuovo stato di conservazione ("ottimo").

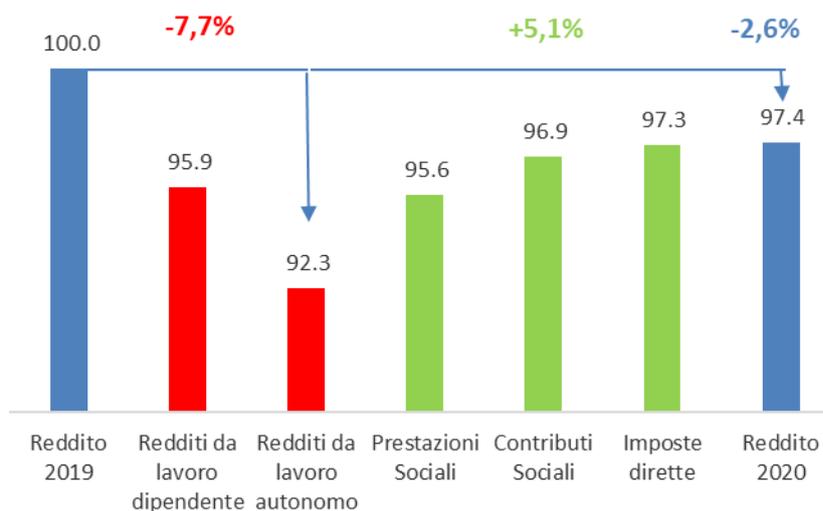
<sup>44</sup> Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per stimare il reddito delle famiglie giovani, stime a cui si perviene sfruttando le informazioni micro contenute negli archivi dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

un elemento ricorrente del ciclo economico: se, infatti, un'analogia relazione si è verificata nella recessione del 2009 (con il reddito disponibile in riduzione dell'1,8% e il prodotto del 5,3%), nel 2012 la contrazione del reddito è risultata quasi doppia rispetto a quella del prodotto (-5,3% vs -3,0%), mentre nel 2018 sono risultate sostanzialmente simili.

Quale ulteriore elemento da considerare, si rileva che, nel corso delle due crisi precedenti, la riduzione del reddito disponibile ha presentato una significativa isteresi, tanto che il reddito delle famiglie è diminuito costantemente dal 2008 al 2013.

Nel grafico di Figura 45, riportiamo i contributi alla crescita delle principali poste componenti il reddito disponibile nel corso del 2020.

Figura 45: Scomposizione della crescita reale del reddito disponibile (numeri indici; 2019=100)

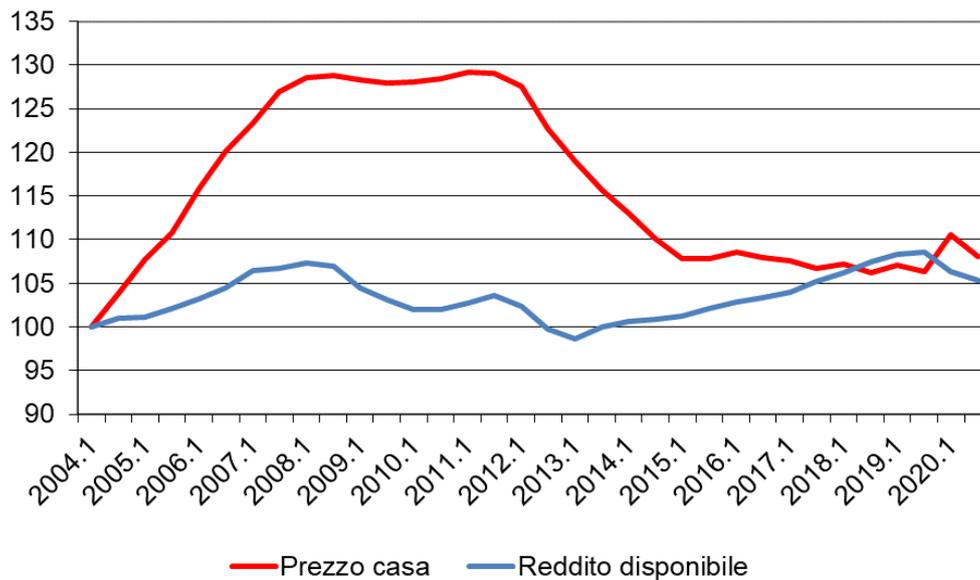


Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Come illustrato nel grafico, l'effetto del ciclo recessivo ha avuto un impatto significativo sui "redditi da lavoro", sia dipendente sia autonomo, che complessivamente hanno determinato una riduzione del reddito delle famiglie per 7,7 punti percentuali. A questo effetto riduttivo si sono opposti sia gli stabilizzatori automatici (soprattutto "contributi sociali" e "imposte dirette") sia gli interventi di sostegno al reddito delle famiglie (ricompresi nella voce "prestazioni sociali") che complessivamente hanno sostenuto il reddito per 5,1 punti percentuali, con la parte principale giocata dagli interventi discrezionali di sostegno che da soli sono valsi il 60% del totale del sostegno. Al netto di un effetto positivo di 1 decimo di punto riconducibile al complesso delle altre poste, nel complesso la contrazione reale del reddito disponibile è stata "limitata" a 2,6 punti percentuali.

Ciò premesso, passando all'analisi della capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, di seguito focalizziamo l'analisi sulla relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nel grafico 43 di Figura 46 riportiamo, in serie semestrale, la dinamica del prezzo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo semestre del 2020.

Figura 46: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indice; dati semestrali; primo semestre 2004=100)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Nel corso del 2020 si è verificato un andamento divergente tra prezzo delle case e reddito disponibile delle famiglie: se, come visto in precedenza, il reddito disponibile unitario, in coerenza con il ciclo recessivo, si è ridotto del 3% (da 44.562 euro di fine 2019 a 43.321 di fine 2020), il prezzo delle case ha presentato un'importante crescita, +4%, nel primo semestre dell'anno, e un ripiegamento nel semestre finale (-2,2%).

Secondo le nostre proiezioni<sup>45</sup> nel primo trimestre del 2021 il reddito dovrebbe continuare a ridursi per 8 decimi di punto rispetto al dato di fine 2020; flessione sostanzialmente analoga a quanto registrato nel trimestre precedente.

Come accennato, a fronte di questa dinamica negativa del reddito, i prezzi immobiliari, pur oscillando, avrebbero mostrato un profilo crescente: nella media del secondo semestre del 2020, il costo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 142 mila euro, 1,6 punti percentuali in più rispetto al dato di un anno prima ma quasi 16 punti percentuali in meno rispetto al punto di massimo toccato a fine 2011. Secondo le nostre proiezioni<sup>46</sup> nel primo trimestre del 2021 il prezzo della casa media si sarebbe ridotto di 1,1 punti percentuali rispetto alla fine del 2020, proseguendo così la correzione ribassista in atto dal secondo semestre del 2020.

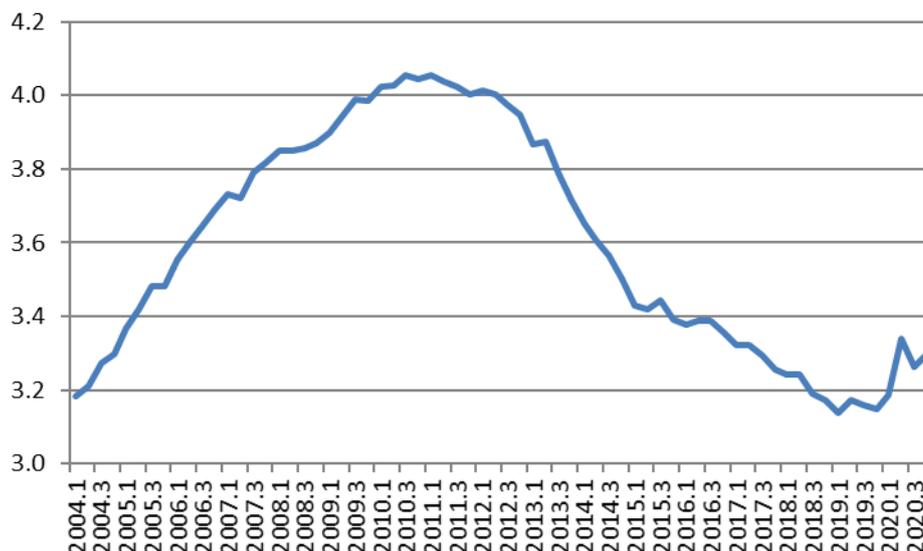
La combinazione dei due andamenti ci fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato nel grafico di Figura 47. Questo elemento risulta decisivo rispetto alla valutazione circa la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

<sup>45</sup> Per stimare il reddito disponibile, abbiamo utilizzato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile. In particolare, si sono utilizzate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro (sia totali che di dipendente), il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti a stimare la sua crescita fino al primo trimestre del 2021 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

<sup>46</sup> Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati OMI/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.



Figura 47: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati trimestrali, 2004-2020)

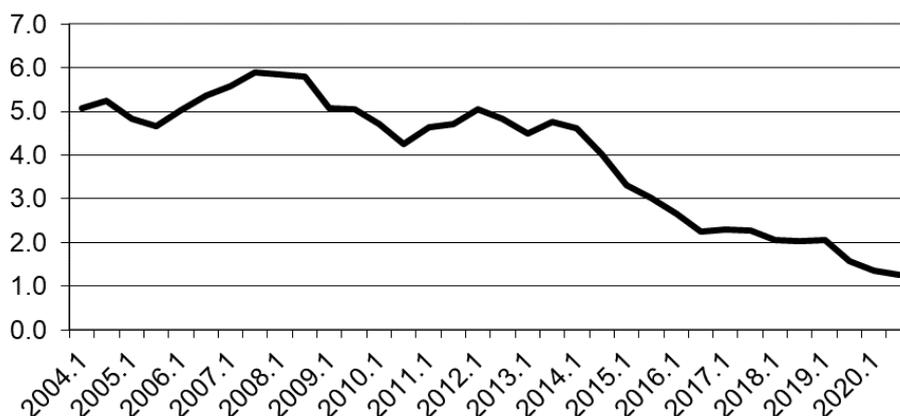


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Se fino a al 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, la crisi sovrana ha, dapprima, fermato tale crescita e poi determinato un processo di importante riduzione che si è interrotto nel corso del 2020: nel quarto trimestre dello scorso anno, alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 108 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore superiore di 55 giorni rispetto al dato di un anno prima, ma ancora ampiamente inferiore al punto di massimo registrato nel terzo trimestre del 2010. Tale andamento crescente del prezzo relativo delle case ha ovviamente teso a incidere sull'indice di *affordability*, come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2021 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di circa 4 giorni rispetto ai valori di fine 2020.

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice è il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 48). Come già sottolineato, la nostra scelta è quella di monitorare il tasso sui mutui a tasso fisso a lungo termine, in modo da avere un riferimento di costo finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine<sup>47</sup>.

Figura 48: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)



Fonte elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

<sup>47</sup> Nella lunga fase di politica monetaria espansiva che abbiamo conosciuto e nella quale tuttora ci troviamo la considerazione di un tasso di interesse variabile in luogo di quello fisso avrebbe portato ad un deciso miglioramento dell'indice.

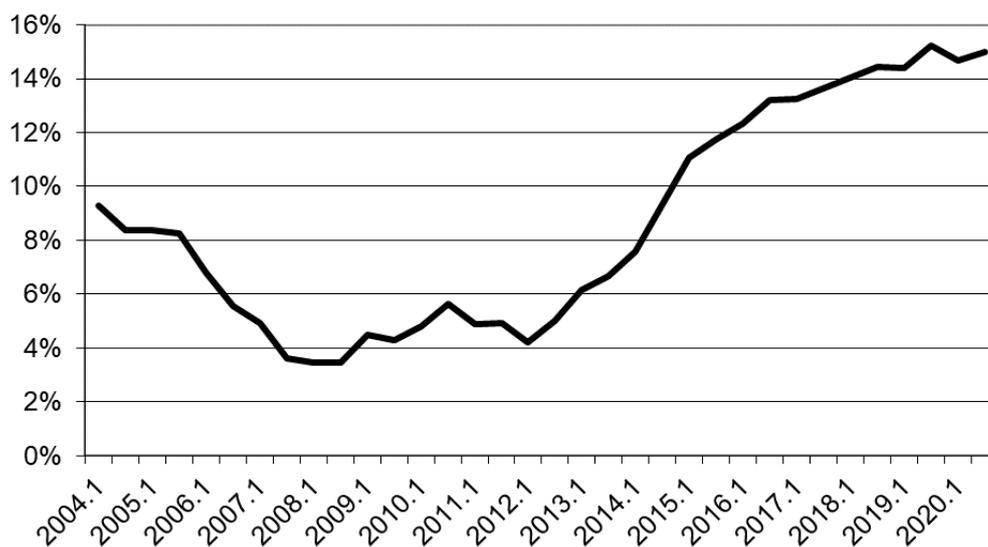
A tal riguardo, nel corso del 2020 il costo del credito ha continuato a ridursi, stabilendo nuovi valori minimi storici: nella media del secondo semestre del 2020, il tasso a lungo termine sui mutui era pari all'1,26%, 3 decimi in meno rispetto al dato di un anno prima e 3,5 punti percentuali in meno del dato di fine 2013. Dunque, nel corso del 2020, il costo del credito ha contrastato la pressione ribassista esercitata sull'indice di *affordability* rinveniente dalla dinamica del prezzo relativo delle case.

Nei primi tre mesi del 2021, il tasso di interesse è rimasto sostanzialmente fermo sui livelli del secondo semestre del 2020, risultando in aumento di 1 centesimo di punto.

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

Come mostra il grafico in Figura 49, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale aumento del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e basso livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica per il 2020 dell'indice di *affordability* sostanzialmente stazionaria sugli elevati livelli raggiunti l'anno scorso. A fine 2020, l'indice risultava pari al 15,0%, di appena 2 decimi inferiore ai livelli dell'anno precedente, 10 punti percentuali più del punto di minimo del primo semestre del 2012 e superiore di quasi 5 punti percentuali alla prima metà del 2004, precedente massimo storico. Va rilevato che nella prima metà dell'anno, nel momento di maggiore difficoltà ciclica dell'economia italiana, l'indice risultava pari al 14,7%, valore comunque elevato.

Figura 49: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



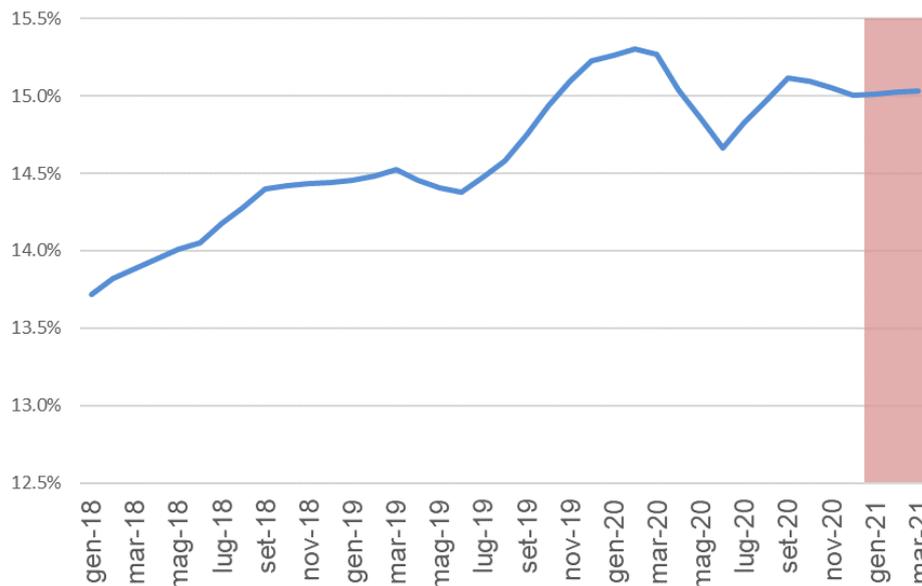
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

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

Per allineare le serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui, che nella media del primo trimestre del 2021 hanno mostrato un sostanziale stazionarietà rispetto ai livelli di fine 2020, abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice si riporta, nel grafico in Figura 50, la dinamica fino al marzo del 2021.



Figura 50: Indice di *affordability* su base mensile



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

La dinamica a frequenza più elevata evidenzia come nei primi mesi del 2021 l'indice di *affordability* sia rimasto in linea con i valori raggiunti a fine 2020: a marzo, l'indice di *affordability* avrebbe raggiunto il livello del 15,03%, di 3 centesimi superiore al dato di dicembre del 2020 e di 2 decimi di punto inferiore rispetto al dato di un anno prima. Come si può notare, il punto di minimo dell'indice è stato toccato a giugno con un valore pari al 14,66%, mostrando quindi una ridotta variabilità in un periodo in cui il ciclo economico ha toccato i suoi valori minimi dal dopoguerra.

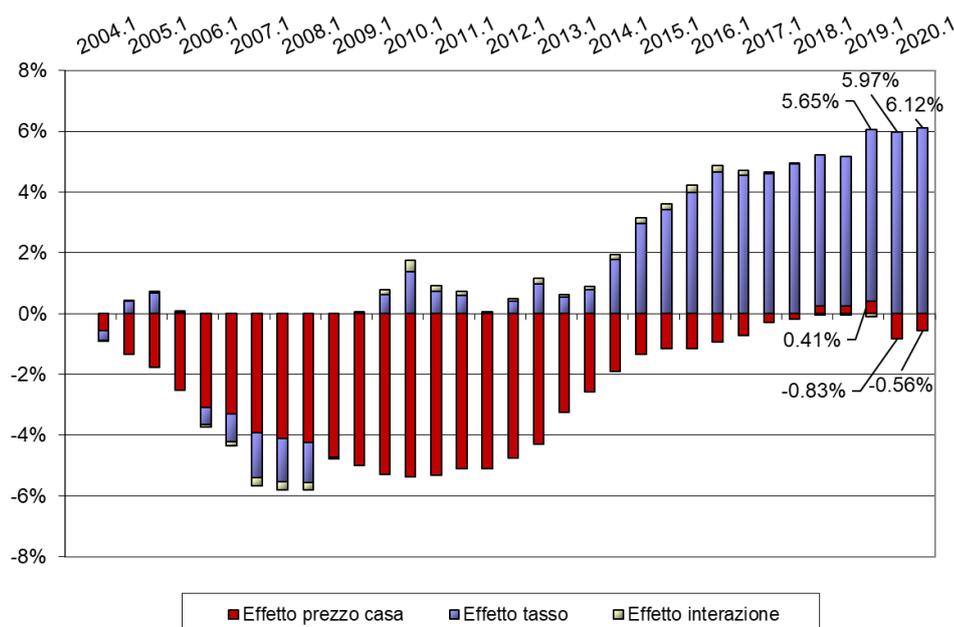
A questo punto possiamo indagare sui fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* e, in particolare, sul ruolo che hanno giuocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva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

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

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

La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata nel grafico di Figura 51.

Figura 51: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Analizzando gli andamenti dell'ultimo anno, emerge come la sostanziale stabilità dell'indice nel corso dell'anno sia riconducibile ad un contributo divergente delle due componenti esplicative: da un lato il prezzo relativo delle case ha dapprima, nel primo semestre, peggiorato l'indice per 1,2 punti percentuali, per poi recuperare in parte nell'ultimo semestre dell'anno e limitare le perdite a livello annuale a poco meno di 1 punto percentuale; dall'altro lato, ad assorbire quasi del tutto il contributo negativo del prezzo relativo delle case, si è registrato lungo tutto l'anno un ulteriore calo del costo del credito, che avrebbe contribuito ad aumentare per l'intero 2020 l'indice di *affordability* per 5 decimi di punto. In termini di livelli, va notato come la componente finanziaria risulta positiva da undici anni e quest'anno ha toccato i suoi valori massimi nell'intero arco temporale di osservazione, mentre nel corso del 2020 la componente reale ha annullato tutti i miglioramenti intercorsi negli ultimi 4 anni, ritornando in territorio negativo per 6 decimi di punto. Per quanto riguarda le nostre previsioni sul primo trimestre del 2021, non si registrano variazioni significative rispetto al dato di fine 2020 e si può soltanto segnalare un lieve miglioramento del contributo della componente reale, pari a 7 centesimi di punto.

Contrariamente a quanto realizzato nelle precedenti edizioni del Rapporto, in questo caso non è possibile presentare e analizzare la distribuzione delle famiglie relativamente all'indice di *affordability* in quanto l'emergenza sanitaria non ha consentito lo svolgimento dell'indagine microeconomica sui bilanci delle famiglie italiane da parte di Banca d'Italia.

In definitiva, nel 2020, nonostante il peggior momento ciclico della nostra economia dal dopoguerra, le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media, grazie al permanere dell'impostazione ultra espansiva della politica monetaria e all'azione di sostegno anticiclica della politica fiscale al reddito delle famiglie italiane, sono rimaste stabili sugli elevati valori raggiunti nel corso del 2019. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno indicano una stabilizzazione sui livelli, comunque elevati, raggiunti nel corso dei mesi finali del 2020.

### 7.3 L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'OMI su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane<sup>48</sup> per gli anni dal 2004 al 2020. Poiché a livello nazionale per gli ultimi 8 anni (2012-2020) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB dell'Istat,

<sup>48</sup> Da questa edizione sono compresi anche i dati della regione Trentino Alto Adige



nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'OMI in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

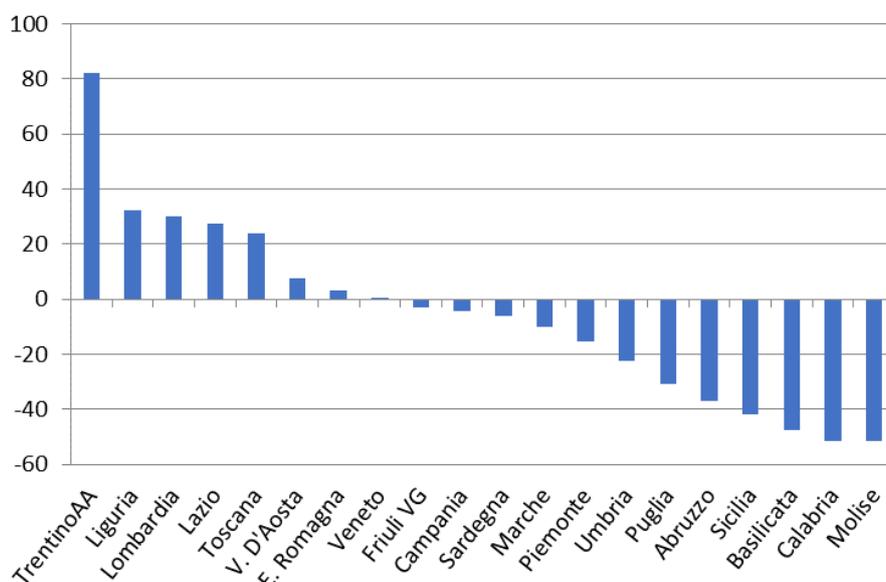
Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2019: grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali sia nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2020<sup>49</sup>. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2020.

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si utilizzano i prezzi, le metrature delle abitazioni e il livello del reddito disponibile familiare propri di ciascuna regione, mentre il livello del tasso di interesse, la durata del finanziamento e il *Loan to Value* del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale<sup>50</sup>.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability*, ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Nel grafico di Figura 52 è stato valutato il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2020, ultimo dato disponibile.

La variabilità dei prezzi tra regioni è piuttosto accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Trentino-Alto Adige (dove si hanno prezzi medi pari a 262 mila Euro, dell'80% superiori alla media italiana) e valori minimi in Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco meno di 70 mila Euro, del 50% inferiore alla media). Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che: a) le due principali regioni dell'Italia Centrale (Lazio e Toscana) si collocano nei primi cinque posti della classifica; b) la Campania e la Sardegna sono le due regioni più care tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore, anche se di poco, alla media nazionale; c) in generale, le quotazioni immobiliari a livello regionale risentono in maniera significativa della presenza dei grossi agglomerati urbani (è soprattutto il caso del Lazio, della Campania e in parte della Lombardia), dell'attrattività turistica della regione (Trentino Alto Adige, Liguria, Toscana, Valle d'Aosta e Sardegna in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

Figura 52: Prezzo della casa (dati 2020; scarti % rispetto alla media italiana)



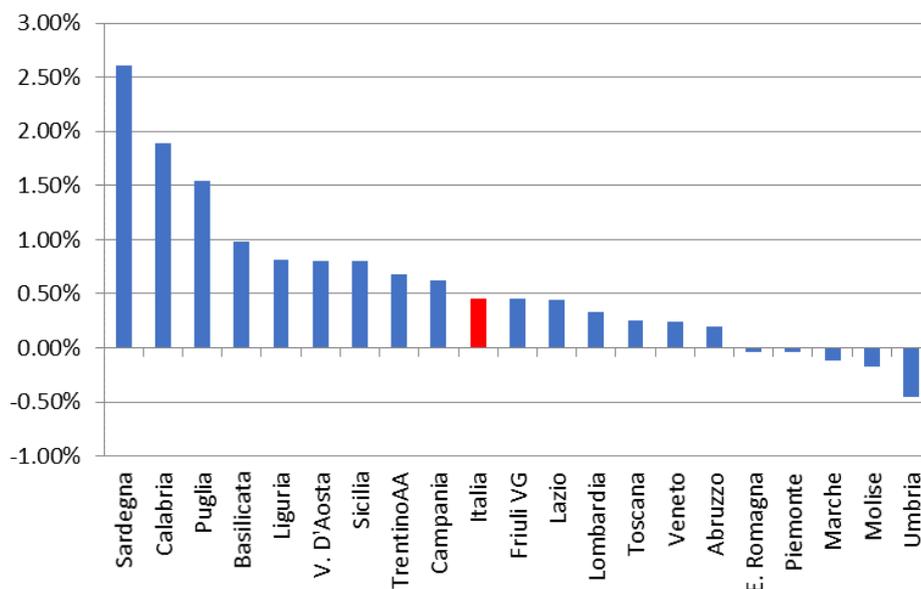
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

<sup>49</sup> Sul punto si veda la precedente nota 44.

<sup>50</sup> Esiste una serie di tassi sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

Per tener conto della dinamica del prezzo delle case, di seguito si rappresenta la variazione di questa variabile a livello regionale lungo l'intero orizzonte di analisi 2004-2020 (Figura 53).

Figura 53: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2020)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Complessivamente, a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,5%, ci sono ben 5 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 3 che presentano al contrario un tasso di crescita medio superiore all'1,5%. La spiegazione di tali divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca aspetti macroeconomici, relativi principalmente al concetto di *catching up* - espressione con cui si sintetizza la capacità di convergere verso i primi (nel nostro caso verso le Regioni con prezzi delle case più alti) in modo da colmare il divario esistente -, con caratteristiche idiosincratice delle singole regioni. Infatti, se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere spiegata principalmente dal "successo" turistico delle due regioni, la significativa crescita del prezzo rilevato in Calabria e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza<sup>51</sup>.

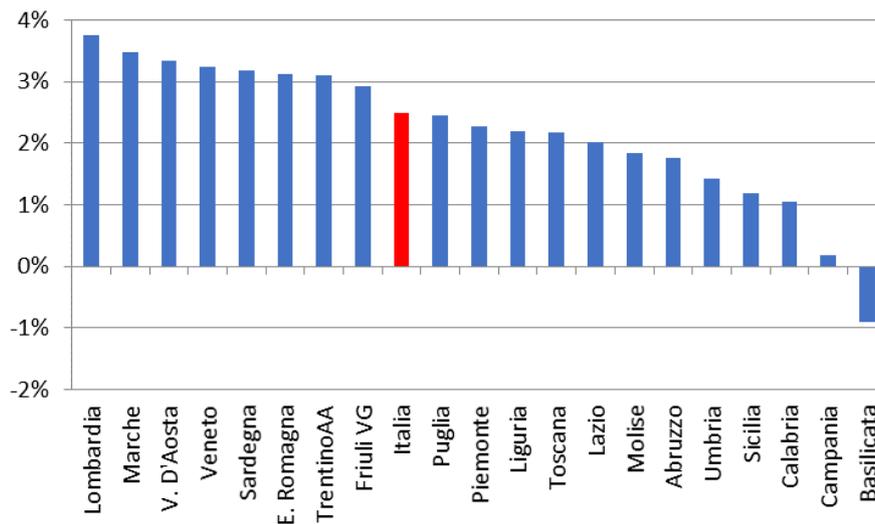
Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Trentino-Alto Adige che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 16 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative. Tuttavia, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione della dinamica dei prezzi e, come visto nel corso del 2020, si è registrato il primo tasso di crescita positivo dal 2011. Il grafico in Figura 54 riporta l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare quanto uniforme sia risultato il processo di ripresa dei prezzi immobiliari.

Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano una certa omogeneità di incremento. Se a livello nazionale i prezzi delle case sono aumentati del 2,5%, troviamo una sola regione in cui i prezzi sono diminuiti (la Basilicata), mentre il tasso di crescita regionale più elevato si registra in Lombardia con un incremento di poco superiore di 1 punto percentuale al dato medio italiano. Nella crescita dei prezzi del 2020, si nota una certa prevalenza del Nord nelle regioni ad alto tasso di crescita, mentre le 4 regioni a più contenuto incremento sono tutte meridionali.

<sup>51</sup> Come si vede dal grafico in Figura 52, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

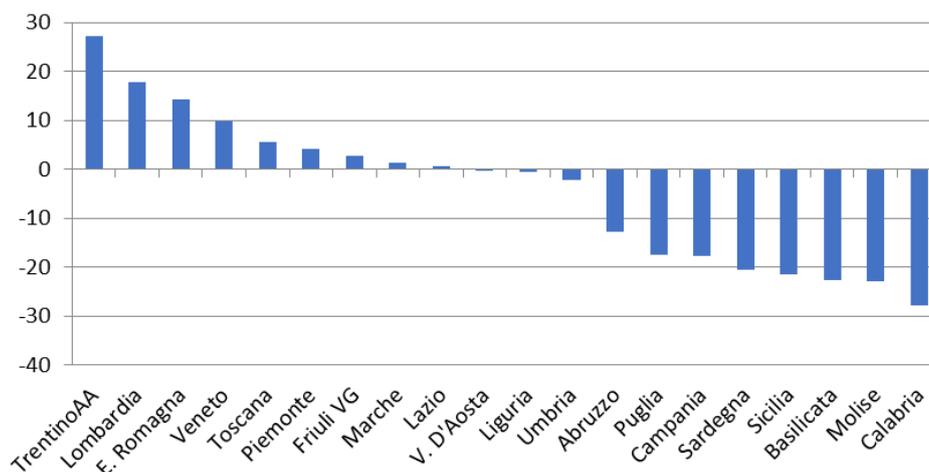
Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2020)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

A questo punto possiamo effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 55).

Figura 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2020; scarti % rispetto alla media italiana)



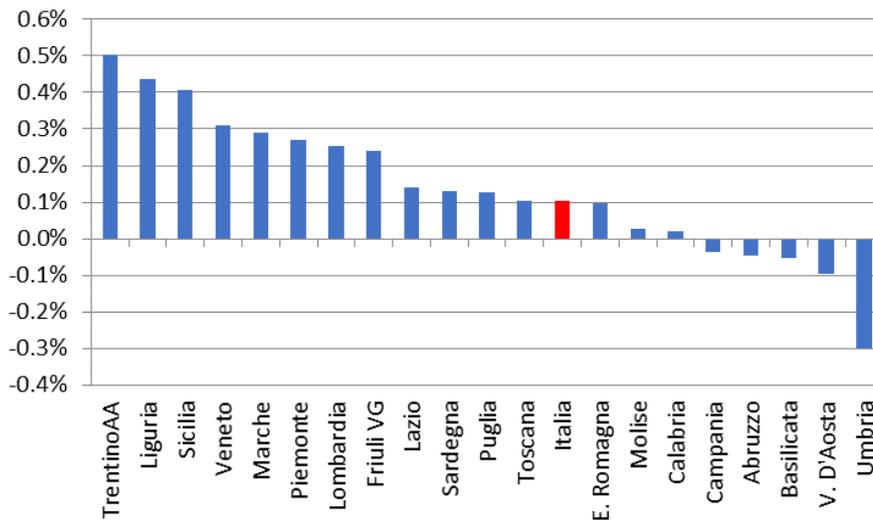
Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori rispetto alla media italiana e le regioni del Nord (a cui si accostano anche Toscana, Marche e Lazio) che occupano tutte le prime posizioni in classifica. Preso atto del primato del Trentino-Alto Adige, che pareggia l'analoga posizione per il costo delle case, le tre successive regioni non rappresentano una sorpresa, mentre è da notare la posizione di retroguardia tra le regioni settentrionali occupata dalla Liguria e quella medio-bassa occupata dall'Umbria tra le regioni centrali; mentre le deboli posizioni di Calabria, Molise e Basilicata risultano coerenti con il ranking in termini di prezzo della casa.

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case, si conferma come la prima risulta decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 15% nel caso del reddito disponibile e del 34% nel caso del prezzo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità sia dovuta più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Passando all'analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nel grafico di Figura 56 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei quattordici anni in esame.

Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2020)

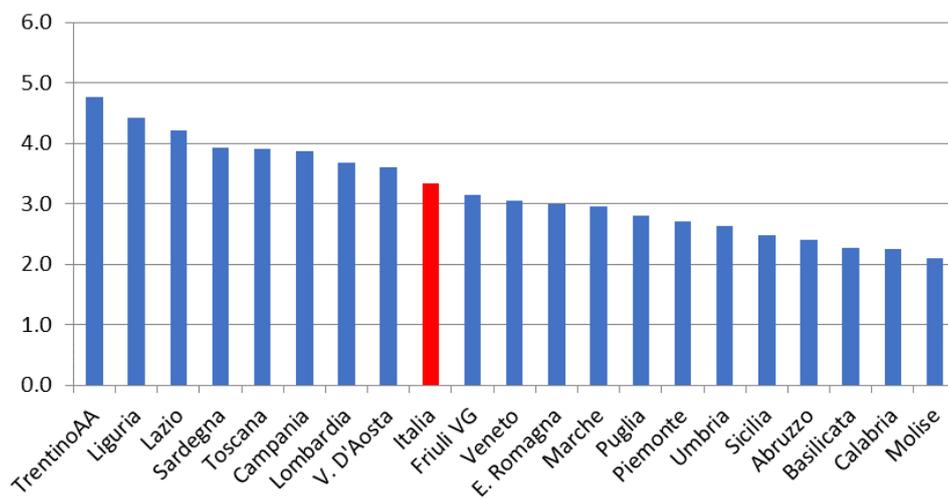


Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Intanto, è da segnalare come la riduzione registrata lo scorso anno abbia inciso significativamente sulla dinamica di lungo periodo: nel 2020 sono 5 le regioni a presentare un reddito disponibile unitario inferiore a quello del 2004, mentre lo scorso anno solo l'Umbria evidenziava questa condizione. Dunque, a fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari ad un 1 decimo di punto, sono 8 le regioni a presentare un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, con il dato migliore riferito al Trentino-Alto Adige; infine, sono 7 le regioni con ritmi di crescita sostanzialmente allineati a quelli medi. Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità a livello territoriale, anche se si rileva una performance complessivamente scarsa per le regioni centrali ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare, nel caso delle prime, se l'Umbria occupa l'ultima posizione e il Lazio e la Toscana crescono in linea con la media nazionale, le Marche presentano il quinto maggior tasso di crescita positivo. Tra le 8 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 6 sono settentrionali, mentre va notata la significativa crescita del reddito unitario delle famiglie siciliane.

A questo punto, possiamo combinare le due informazioni precedenti per definire il rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nel grafico di Figura 57, si riporta il livello di tale rapporto per il 2020.

Figura 57: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati al 2020)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Il grafico mostra che, se nella media italiana servono poco più di 3,3 annualità di reddito per comprare la casa media, la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie del Trentino-Alto Adige e quelle liguri, laziali (con valori compresi rispettivamente tra 4,8 e 4,2 annualità) e quello minimo per le famiglie molisane (poco più di 2 annualità).

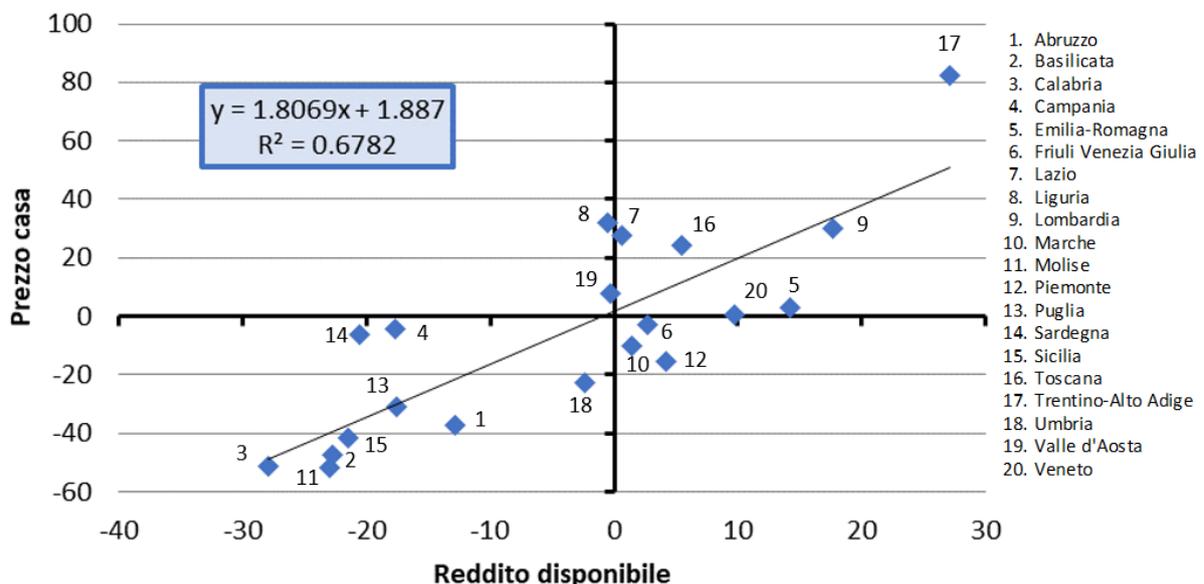
Sono 8 le regioni che presentano un valore del rapporto superiore alla media italiana e tra queste si ritrovano quelle caratteristiche idiosincratiche di attrattività turistica e di presenza di grossi conglomerati urbani che possono spiegare un così sfavorevole, per l'accessibilità al bene casa, rapporto dei prezzi relativi. La Sardegna e la Campania sono le uniche 2 regioni meridionali ad avere un rapporto dei prezzi relativi superiore alla media italiana, mentre tutte le altre regioni del Sud popolano la zona bassa della classifica. Nell'ultimo anno di osservazione il rapporto in questione è aumentato per tutte le regioni.

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale, nel grafico in Figura 58 si propone un confronto tra la classifica al 2020 del livello relativo del reddito disponibile unitario con quella del livello relativo delle quotazioni immobiliari: ciò da un lato dovrebbe confermare una relazione positiva tra le due variabili e dall'altro indicare le regioni che si discostano notevolmente dalla relazione media.

Intanto è da valutare che il livello dell'indice di determinazione ( $R^2$ ) è aumentato significativamente rispetto ai livelli degli anni scorsi, segno che la crisi dello scorso anno ha in qualche modo portato ad una razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Tra le regioni spicca la situazione delle famiglie del Trentino-Alto Adige che, pur disponendo di un reddito significativamente superiore alla media italiana, devono "soportare" un costo della casa relativo decisamente elevato. Simile, ma meno eclatante, risulta la posizione di 4 regioni (Lazio, Liguria, Campania e Sardegna) che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione). Le 4 regioni si distinguono in due coppie: quella delle famiglie laziali e liguri che presentano un prezzo della casa superiore, in modo sensibile, alla media nazionale, e un livello del reddito disponibile prossimo a quello medio nazionale e quella delle famiglie sarde e campane che viceversa presentano un reddito significativamente inferiore alla media nazionale e un prezzo delle case non molto discosto.

Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie di tre grandi regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) in cui il prezzo relativo della casa risulta decisamente favorevole: in particolare le famiglie piemontesi pur disponendo di un reddito medio superiore del 4% alla media nazionale, fronteggiano un costo della casa del 15% inferiore.

Figura 58: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2020; scarti % dalla media nazionale)

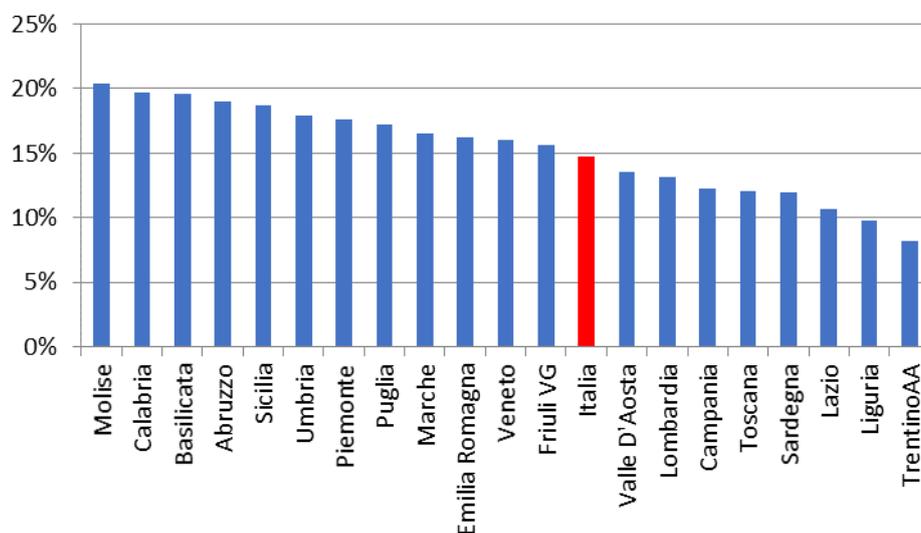


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

A questo punto possiamo calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale. Nel grafico in Figura 59, per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti, si riporta la classifica dell'indice di *affordability* nel 2020.

Come prima evidenza, va segnalato che tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione, con il Lazio, Liguria e Trentino-Alto Adige fanalini di coda. Nel complesso, sono 12 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media. Come già detto, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Trentino-Alto Adige - vi sono 12 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media del Trentino-Alto Adige è di oltre 12 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è andata diminuendo nel corso del tempo e nel 2019 aveva raggiunto il suo valore minimo storico, mentre nel 2020 è aumentata lievemente. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona alta della classifica, ad eccezione della Campania e della Sardegna (che risultano la quindicesima e diciassettesima regione in quanto alle condizioni di accessibilità all'acquisto di una casa), mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo triennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione. Sempre con riguardo alla parte bassa della classifica va segnalata anche la presenza della maggiore regione del Nord (Lombardia).

Figura 59: Indice di *affordability* (dati al 2020)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo in relazione alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: si tratta, infatti, di regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta, Sardegna e Trentino Alto Adige). È poi evidente come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti sul Lazio, la Lombardia e la Campania. Di seguito si riporta la dinamica dell'indice di *affordability* nei 16 anni in esame, suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie<sup>52</sup>.

Il grafico in Figura 60 presenta gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale, confrontati con l'indice nazionale.

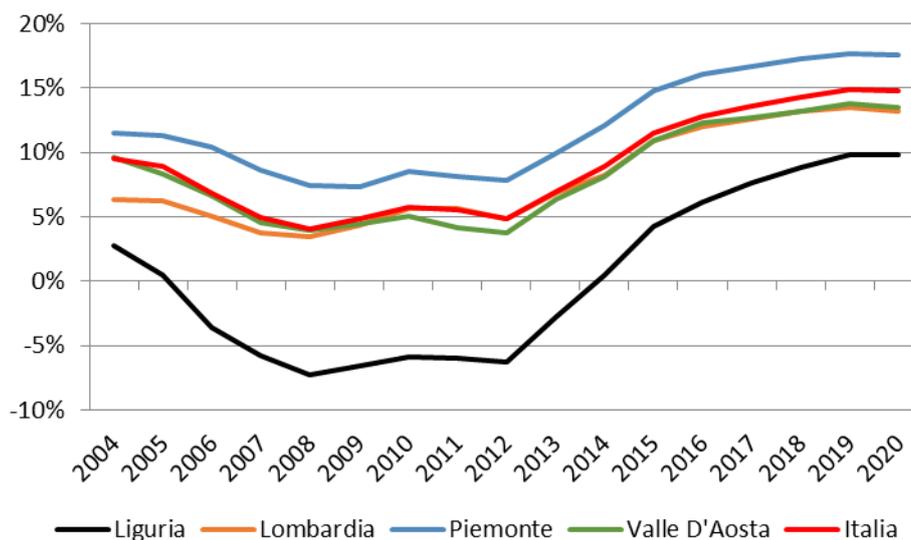
Ad esclusione del Piemonte, si può notare come tutte le regioni considerate presentino oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quella della media nazionale. Tale caratteristica riguarda

<sup>52</sup> Per ragioni di chiarezza e di rappresentazione, in alcuni casi, presentiamo per le stesse regioni una area territoriale suddivisa in due grafici

in particolar modo la Liguria, che solo dal 2014 è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità e che, nel complesso del periodo, presenta uno dei più bassi indici di *affordability* tra tutte e 20 le regioni, essendo dal 2016 la seconda regione con il più basso indice di *affordability*. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se per importi decisamente contenuti. Come anticipato, il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per circa 3 punti percentuali.

Le condizioni di accesso per le regioni considerate condividono le stesse fasi cicliche, con la parziale eccezione della Liguria: una iniziale fase di riduzione e poi, a partire dal 2013, una significativa ripresa che ha portato tutte le regioni nord-occidentali sui valori massimi di periodo: se si considera la variazione tra il dato di inizio e fine periodo, si va da un miglioramento minimo di 4 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di 7 punti percentuali registrati in Liguria.

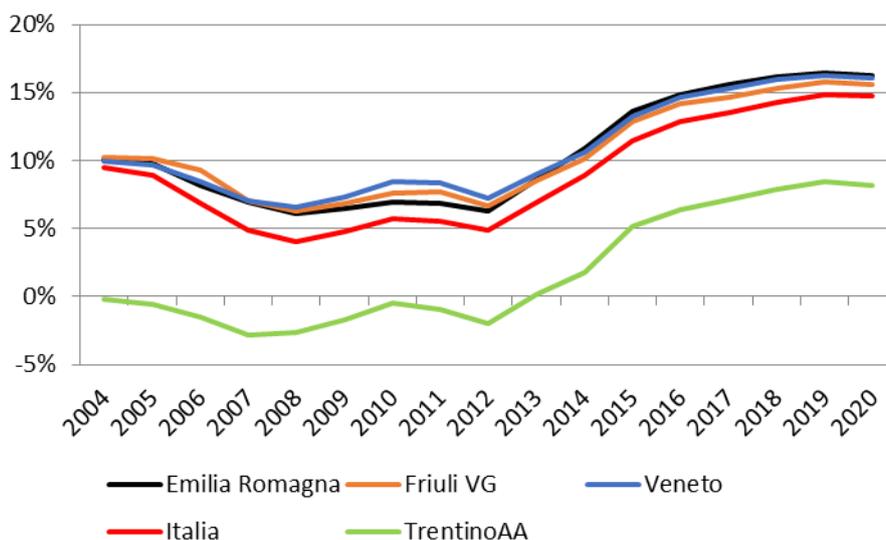
Figura 60: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 61 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

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



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

L'area nord-orientale è la fotocopia inversa di quella occidentale con tutte le regioni, ad eccezione del Trentino-Alto Adige, che si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato

medio nazionale. Le tre regioni che si collocano al di sopra della media nazionale presentano livelli medi di accessibilità sostanzialmente simili, variando nel complesso del periodo da un minimo del 10,5% per le famiglie friulane, ad un massimo del 10,8% per le famiglie venete. Come anticipato, è peculiare nell'area territoriale in esame la posizione delle famiglie del Trentino-Alto Adige, che a lungo sono state nell'area di non accessibilità da cui sono uscite nel 2014, avviando un percorso di convergenza verso la media italiana che però è ancora lungi dall'essere completato.

Anche in questo caso, le dinamiche cicliche risultano sostanzialmente sincronizzate, anche se l'Emilia Romagna sembra mostrare una maggiore elasticità sia nelle fasi di discesa che di ripresa; nell'ultimo periodo si nota un cedimento relativo delle famiglie friulane. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2020 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento è massima in Trentino-Alto Adige con 8,4 punti percentuali di recupero, mentre risulta piuttosto uniforme tra le altre tre regioni considerate, con una punta massima per l'Emilia Romagna (con 6,2 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento di 5,4 punti percentuali per il Friuli Venezia Giulia.

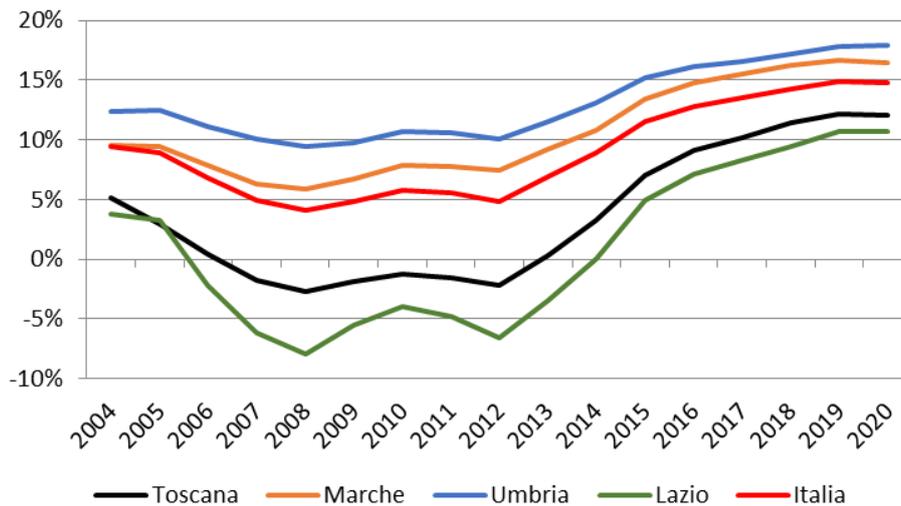
Nel complesso nelle regioni settentrionali, si nota una certa differenziazione tra le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione tra il versante occidentale e quello orientale: mentre nel versante ovest le condizioni sono complessivamente leggermente meno favorevoli rispetto alla media italiana, nelle regioni orientali invece tutte le regioni, ad eccezione del Trentino-Alto Adige, presentano valori dell'indice superiori alla media nazionale. L'analisi per singola regione mostra una certa variabilità: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia, della Valle d'Aosta e soprattutto della Liguria e del Trentino Alto Adige, che per una buona parte del periodo di osservazione si sono trovate nell'area di non accessibilità; Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con la prima regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*. Tutte le regioni considerate presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il periodo 2013-2019 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità, mentre nel 2020 si registra una stabilizzazione sugli elevati valori degli anni precedenti.

Nel grafico in Figura 62 si trattano le regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, presentano condizioni di accesso inferiori rispetto alle altre ripartizioni. Ciò è dovuto, in primo luogo, alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (Toscana e Lazio) che, per parte del periodo, presentano condizioni di non accessibilità all'acquisto di una abitazione, mentre le Marche e l'Umbria presentano un indice di accesso superiore alla media nazionale.

In particolare, il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il secondo più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 20 regioni considerate (+1,1%) anche se, negli ultimi 6 anni, presenta condizioni di accesso progressivamente migliori; la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per i sei anni centrali del periodo di osservazione, risulta, per il complesso del periodo, la quarta regione con il più basso indice di accesso. Decisamente diversa, in meglio, la situazione delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane.

In termini di variazioni, si nota una sostanziale uniformità di andamenti, in particolare dal 2013, quando si è andato materializzando un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che, al 2020, l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con anche qui una sostanziale uniformità dell'intensità di tale miglioramento intorno ai 7 punti percentuali; si differenzia, in negativo, solo l'Umbria che ha migliorato le condizioni di accesso per poco meno di 6 punti percentuali. Nel 2020 tutte le regioni confermano il dato medio del 2019, ad eccezione delle Marche che lo peggiorano di 2 decimi.

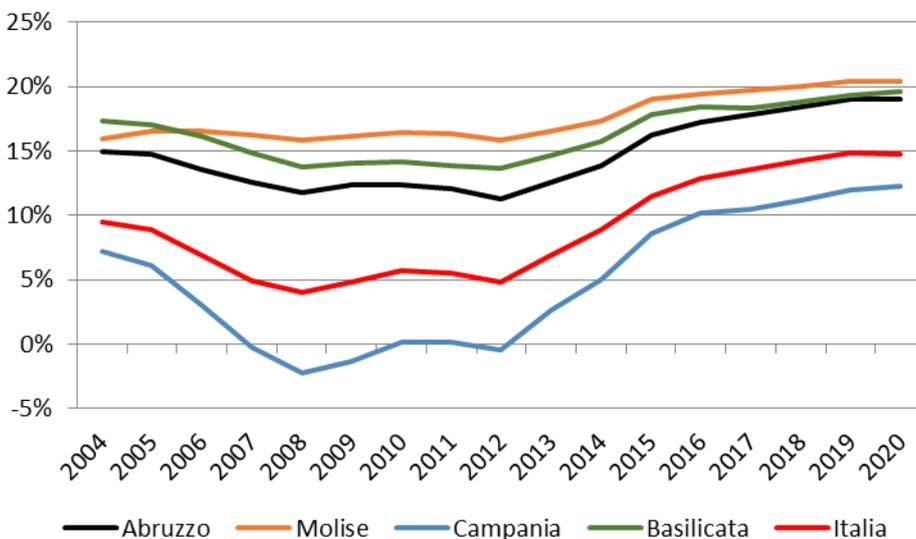
Figura 62: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 63 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 63: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (1)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

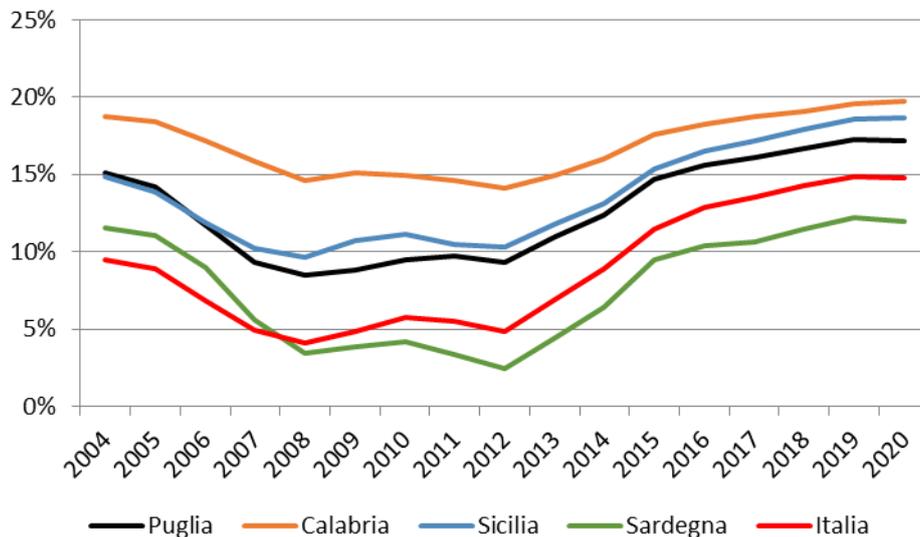
In questo primo gruppo spicca la situazione della Campania che, tra il 2007 e il 2012, presenta valori dell'indice di *affordability* negativi, cui fa seguito una fase di intensa crescita verso i più alti valori della media italiana. Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di una abitazione ampiamente positivi e significativamente superiori alla media italiana: particolarmente brillante risulta il livello dell'indice di *affordability* per le famiglie molisane che, nella parte finale del periodo, viene quasi eguagliato da quello rilevato per le famiglie lucane e abruzzesi.

Anche in questo caso, il periodo 2013-2020 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2020 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo in esame: va considerato, infatti, che nel 2020, 2 delle 4 regioni considerate migliorano l'indice del 2019 e le altre due lo conservano. In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione, si registra una certa uniformità però su valori contenuti e inferiori alla media italiana: se le famiglie campane presentano la migliore performance (per 5,1 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (2,3 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi e molisane si caratterizzano per una variazione compresa tra 4 e 4,5 punti percentuali.

Nel grafico in Figura 64 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

In primo luogo, tutte le regioni considerate presentano sempre condizioni di accessibilità. In questo caso, risulta evidente il positivo valore per la regione Calabria, si individua una coppia omogena di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e un certo deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde nella prima parte del periodo, a cui ha fatto seguito una ripresa analoga alla media nazionale.

Figura 64: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (2)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la minore crescita complessiva, ma comunque positiva, dell'indice di *affordability*: la Sardegna presenta un miglioramento di 5 decimi di punto rispetto al dato del 2004, mentre l'indice di *affordability* per le famiglie calabresi ne risulta superiore per 1 punto percentuale. Segue la Puglia con una variazione positiva pari a 2,1 punti percentuali, mentre la performance migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice per 3,9 punti percentuali, inferiore di 1,4 punti percentuali al dato medio nazionale. In questo caso, nel 2020 due regioni (Puglia e Sardegna) riducono il livello dell'indice di *affordability* del 2019, mentre le altre due lo migliorano di 1 decimo.

Nel complesso, le famiglie dell'area meridionale si distinguono per le migliori condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione, anche se nel tempo tale vantaggio si è ridotto a favore sia delle regioni settentrionali sia di quelle centrali. Nell'area in esame, soltanto le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, che è stato comunque ampiamente recuperato negli ultimi 6 anni; anche le famiglie sarde, dopo aver vissuto un significativo deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa della sfavorevole dinamica dei prezzi immobiliari, hanno poi migliorato il loro posizionamento relativo. Le altre regioni dell'area presentano, invece, un livello dell'indice di *affordability* superiore al dato medio nazionale, anche se per tutte le regioni tale gap positivo ha teso a ridursi.

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 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 2020 nei comuni italiani .....	10
Figura 7: Mappa distribuzione IMI 2020 nei comuni italiani .....	11
Figura 8: Quote NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche.....	15
Figura 9: Quote fatturato 2020 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 .....	23
Figura 13: Numeri indice VMD per area .....	23
Figura 14: Quote NTN 2020 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche .....	24
Figura 15: Distribuzione NTN <sub>np</sub> 2020 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	26
Figura 16: Numero indice NTN <sub>np</sub> nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia .....	26
Figura 17: Quote NTN IP 2020 per aree geografiche .....	28
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	29
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche.....	30
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2020 su NTN persone fisiche nei comuni italiani.....	31
Figura 21: Quote NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi .....	34
Figura 22: Quote NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	34
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2020 per aree geografiche .....	36
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	37
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .....	38
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2020 per taglie di mercato dei comuni .....	39
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche.....	40
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche.....	41
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche .....	41
Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2020 nelle regioni italiane.....	45
Figura 31: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2020 su NTN PF (%) nelle regioni italiane .....	48
Figura 32: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane .....	49
Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province .....	52
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province .....	53
Figura 35: Quote NTN 2020 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni .....	55
Figura 36: Quote NTN IP 2020 per le principali città e resto provincia .....	58
Figura 37: Quote capitale erogato 2020 per le principali città e resto provincia .....	58
Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020 .....	61
Figura 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2020 - comuni a.t.a. ....	62
Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2020.....	65
Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2020 .....	67
Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2020 .....	68
Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2020 .....	69
Figura 44: Reddito disponibile delle famiglie e Prodotto interno lordo a prezzi costanti (numeri indici; 2007=100) .....	81
Figura 45: Scomposizione della crescita reale del reddito disponibile (numeri indici; 2019=100).....	82
Figura 46: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici; dati semestrali; primo semestre 2004=100).....	83
Figura 47: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati trimestrali, 2004-2020).....	84
Figura 48: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (tasso fisso- %)......	84
Figura 49: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane.....	85
Figura 50: Indice di <i>affordability</i> su base mensile .....	86
Figura 51: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie) .....	87
Figura 52: Prezzo della casa (dati 2020; scarti % rispetto alla media italiana) .....	88
Figura 53: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2020) .....	89
Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2020) .....	90
Figura 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2020; scarti % rispetto alla media italiana).....	90
Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2020).....	91

Figura 57: Numero di annualità di reddito per comprare una casa (Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario - dati al 2020) .....	91
Figura 58: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2020; scarti % dalla media nazionale) .....	92
Figura 59: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2020) .....	93
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest) .....	94
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est) .....	94
Figura 62: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali .....	96
Figura 63: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (1) .....	96
Figura 64: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (2) .....	97

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2020 .....	3
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 delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 5: NTN 2020 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	14
Tabella 6: Variazione NTN 2020/19 (%) 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: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011 .....	22
Tabella 11: VMD 2020 per area .....	23
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area .....	24
Tabella 13: NTN <sub>np</sub> e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	25
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	28
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	30
Tabella 16: NTN IP 2020 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	32
Tabella 17: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	33
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2020 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	33
Tabella 19: NTN IP 2020 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	34
Tabella 20: Incidenza NTN IP su NTN PF 2020 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni .....	34
Tabella 21: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	36
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni .....	39
Tabella 23: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	39
Tabella 24: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua .....	40
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per regione .....	43
Tabella 26: NTN np e variazione annua per regione .....	43
Tabella 27: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione .....	44
Tabella 28: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione .....	47
Tabella 29: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione .....	47
Tabella 30: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua .....	50
Tabella 31: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia .....	52
Tabella 32: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni .....	54
Tabella 33: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2020 (stima) .....	55
Tabella 34: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città .....	56
Tabella 35: NTNnp e variazione annua per principali città .....	56
Tabella 36: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia .....	57
Tabella 37: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia .....	58
Tabella 38: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione .....	59
Tabella 39: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 .....	60
Tabella 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 .....	60
Tabella 41: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni a.t.a. ....	62
Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni a.t.a. ....	62
Tabella 43: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni non a.t.a. ....	63
Tabella 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2020 comuni non a.t.a. ....	63
Tabella 45: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non .....	64
Tabella 46: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città .....	65

Tabella 47: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non .....	66
Tabella 48: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città .....	67
Tabella 49: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale .....	68
Tabella 50: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città .....	69
Tabella 51: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale.....	69
Tabella 52: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città .....	70
Tabella 53: Stima delle componenti della domanda di abitazioni realizzata – atti trascritti nel 2018 .....	75
Tabella 54: Le componenti della domanda realizzata per area geografica .....	76
Tabella 55: Le componenti della domanda realizzata per cluster di dinamica del mercato dei comuni.....	77