



RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 18 maggio 2023

periodo di riferimento: anno 2022



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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

Il settore residenziale

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

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Erika Ghiraldo**.

Hanno collaborato: **Isidora Barbaccia, Andrea Carretti, Irene Cesarano, Luca Marignoli, Saverio Serafini, Alessandro Tinelli**.

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Analisi Economiche del Servizio Studi e Regolamentazione**
Responsabile del Servizio: **Francesco Masala**
Responsabile dell'Ufficio: **Vincenzo D'Apice**
Ha coordinato i lavori: **Pierluigi Morelli**

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: **18 maggio 2023**

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

Indice

Presentazione	2
1. Le compravendite	3
1.1 I volumi.....	5
1.2 Le dimensioni	13
1.3 Il fatturato	19
1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali.....	23
1.5 Le pertinenze.....	25
1.6 La nuda proprietà	26
2. I mutui ipotecari	28
2.1 I volumi.....	28
2.2 Le dimensioni	33
2.3 I capitali erogati.....	36
2.4 Tasso medio e durata	41
3. Dati regionali.....	43
3.1 Le compravendite.....	43
3.2 I mutui ipotecari	47
4. Le principali città	52
4.1 Le compravendite.....	52
4.2 I mutui ipotecari	61
5. Le locazioni.....	63
5.1 Introduzione	63
5.2 I contratti di locazione delle abitazioni	64
5.3 I contratti di locazione delle abitazioni nei comuni a.t.a.	67
5.4 I contratti di locazione delle abitazioni per segmento di mercato.....	70
6. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (affordability index)	77
6.1 L'indice di <i>affordability</i>	77
6.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	79
6.3 L'indice di <i>affordability</i> per le famiglie giovani	85
6.4 L'indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città	87
6.5 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale	88
Indice delle figure	99
Indice delle tabelle.....	100

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2022 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, 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 OMI¹. Al riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario² in relazione al controllo statistico del mercato residenziale.

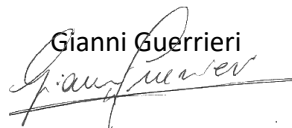
Il Rapporto si avvale della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

In questa edizione, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2021.

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 abitazioni³ relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari); per le grandi città, inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- 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 6 giugno 2023.

Gianni Guerrieri


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

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it)

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

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

1. Le compravendite

Nel 2022 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2023, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL del 3,7% in volume e della domanda interna (+9,4% in volume gli investimenti fissi lordi e +3,5% i consumi finali nazionali).

Le unità di lavoro e le retribuzioni lorde per unità di lavoro sono aumentate del 3,5% e del 3,7% rispettivamente, con un aumento generalizzato a quasi tutti i macrosettori, dove spicca il settore delle costruzioni, +7,6% e +5,2% rispettivamente.

È una crescita decisa, ma che nel corso dell'anno si è indebolita, in particolare nell'ultimo trimestre del 2022, nel quale la spesa delle famiglie ha rallentato in un contesto di elevata inflazione ed è proseguito l'aumento dei tassi d'interesse.

Analogo quadro tendenziale si ritrova nella dinamica degli scambi nel settore residenziale. Infatti, dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni.

Nel 2022 il mercato residenziale⁴ supera le 780 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), oltre 30 mila unità in più del 2021.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2022 rispetto al 2021 (Tabella 1) è evidente che la crescita risulta a tassi elevati nei primi due trimestri dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel terzo trimestre e spingersi in campo negativo nell'ultimo trimestre dell'anno, con i comuni capoluogo più resistenti alle dinamiche di flessione.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2022 su 2021

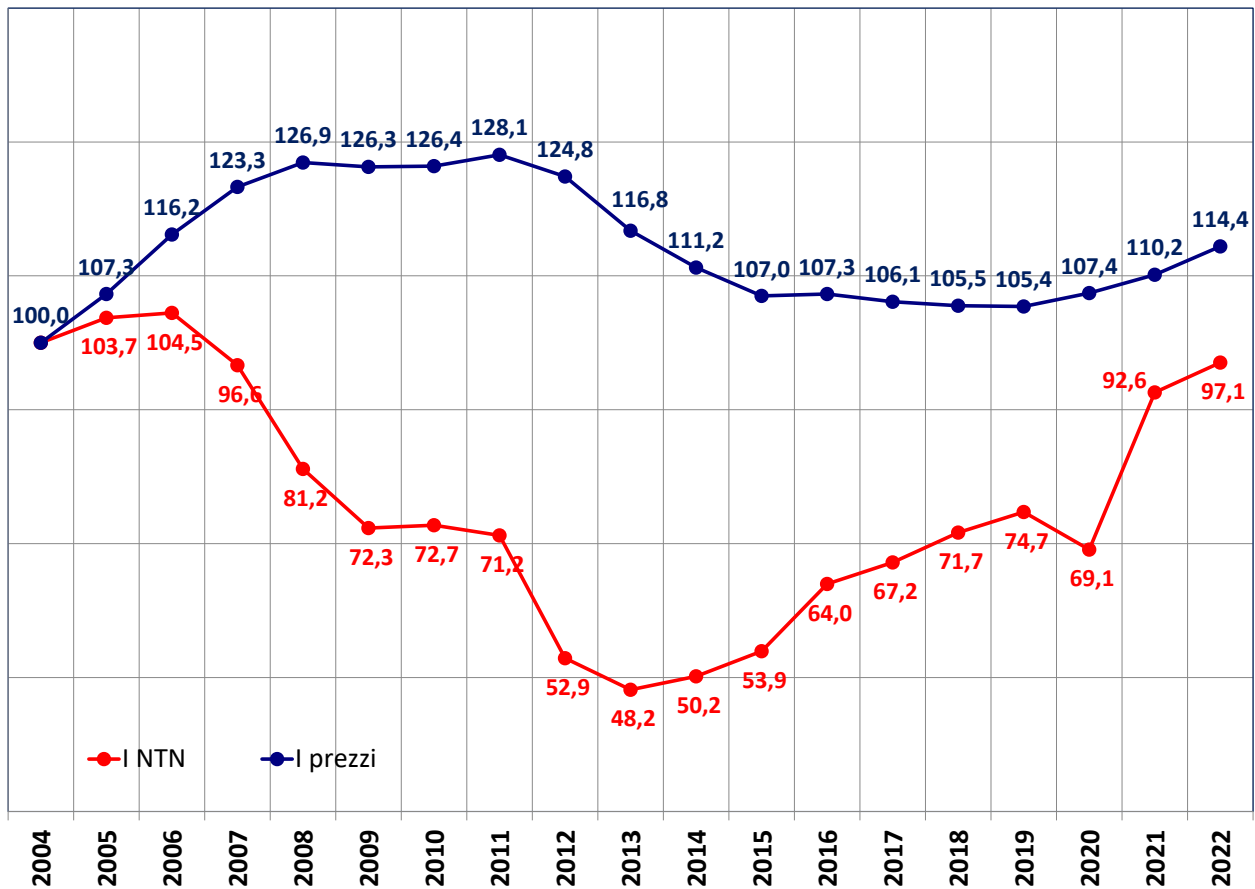
Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 22 / I 21	Var % NTN II 22 / II 21	Var % NTN III 22 / III 21	Var % NTN IV 22 / IV 21	Var % NTN 2022/2021
Nord Ovest	13,0%	5,0%	1,1%	-1,8%	3,9%
Nord Est	6,4%	6,0%	0,3%	-5,1%	1,6%
Centro	13,2%	11,3%	0,6%	-3,8%	5,0%
Sud	13,7%	15,1%	2,0%	-0,2%	7,4%
Isole	13,6%	10,6%	8,2%	5,1%	9,1%
Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	5,5%
Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	4,3%
Italia	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

⁴ Le compravendite sono al netto dei comuni dove vige il catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia.

Figura 1: Indice dei prezzi⁵ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



⁵ Si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per gli anni 2004 fino al I semestre 2010 l'indice dei prezzi è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI (si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/statistiche+trimestrali/archivio+statistiche>);

Dal II semestre 2010 è stato utilizzato l'indice IPAB dell'ISTAT ([Istat.it Prezzi abitazioni](https://www.istat.it/it/prezzi-abitazioni))

1.1 I volumi

Nel 2022 risulta pari a 784.486 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁶, con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il *trend* positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

Rispetto al 2021 l'aumento dei volumi di compravendita è più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7% e nelle Isole dove l'incremento si attesta intorno al 9% (Tabella 2). Nei comuni capoluogo, nel complesso, la crescita sul 2021 è più sostenuta, +5,5%, rispetto ai comuni non capoluogo dove il rialzo è del 4,3%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello *stock* compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta nel 2022 pari a 2,27% (ossia 2,27 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi, nel 2022, una maggiore intensità del mercato delle residenze, che guadagna 10 punti base rispetto al 2021. L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori che superano il 2,6%. La crescita è più accentuata nei capoluoghi che, oltre al complesso nazionale, mantengono una dinamicità di mercato più elevata anche nel dettaglio delle aree territoriali.

Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali 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. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli precedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; 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. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007.

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 mercato⁷, individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2022 nei mercati di taglia XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni è il più alto tra i vari raggruppamenti e raggiunge, rispetto al 2021 il 6,4%, dato ben più alto del livello nazionale. Nella classe XXL, le città di Milano

⁶ 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:

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

⁷ 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:

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

e Roma sono in linea con il dato osservato per il mercato nazionale con l'aumento dei volumi di compravendita di abitazioni del 4,3%. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.750 dei 7.56 analizzati) con il 35,6% del mercato nazionale, l'aumento è deciso ed è pari a 5,2% rispetto al 2021.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2022, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,82%, da 1,73% del 2021) alla XXL (3,02%, da 2,91% nel 2021); nel 2022 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,11 punti), e di taglia XL (+0,16 punti), mentre il rialzo si mantiene al di sotto i 0,1 punti percentuali per i comuni delle classi di taglia M, L e S.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) 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. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 ciò vale per il totale Italia e tutte le taglie di mercato più grandi, L, XL ed XXL; invece i mercati delle taglie S ed L tendono a raggiungere quasi i livelli dell'indice del 2007.

L'andamento dal 2004 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della 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. Nella rilevazione del 2020, 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. Il 2021 conferma l'aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L. L'andamento degli indici dell'IMI nel 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra il valore dell'indice della taglia L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2022, riportata in Figura 7, mostra come l'aumento dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.842 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 62 comuni con nessuna compravendita nel 2022 (erano 88 nel 2021, 157 nel 2020). Risultano 215, sostanzialmente uguali rispetto ai 214 del 2021 e ai 140 del 2020, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2022 dalla quale si evince che sono 788 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero analogo ai 785 del 2021. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.262, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.170 nel 2021), i restanti, oltre 4.400 sono i comuni con IMI inferiore al 2%, in 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 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	266.578	34,0%	3,9%	2,73%	0,10
Nord Est	153.292	19,5%	1,6%	2,68%	0,03
Centro	162.209	20,7%	5,0%	2,41%	0,11
Sud	132.881	16,9%	7,4%	1,64%	0,11
Isole	69.525	8,9%	9,1%	1,64%	0,13
ITALIA	784.486	100,0%	4,7%	2,27%	0,09
Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	77.618	31,4%	5,5%	3,10%	0,15
Nord Est	45.053	18,2%	3,5%	2,91%	0,09
Centro	70.117	28,4%	4,8%	2,70%	0,11
Sud	32.271	13,1%	7,9%	2,08%	0,15
Isole	22.202	9,0%	8,9%	2,09%	0,18
ITALIA	247.262	100,0%	5,5%	2,67%	0,13
Non Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	188.961	35,2%	3,3%	2,60%	0,08
Nord Est	108.239	20,1%	0,9%	2,60%	0,01
Centro	92.091	17,1%	5,2%	2,23%	0,10
Sud	100.610	18,7%	7,2%	1,54%	0,10
Isole	47.323	8,8%	9,2%	1,49%	0,12
ITALIA	537.224	100,0%	4,3%	2,12%	0,08

Figura 2: Distribuzione NTN 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

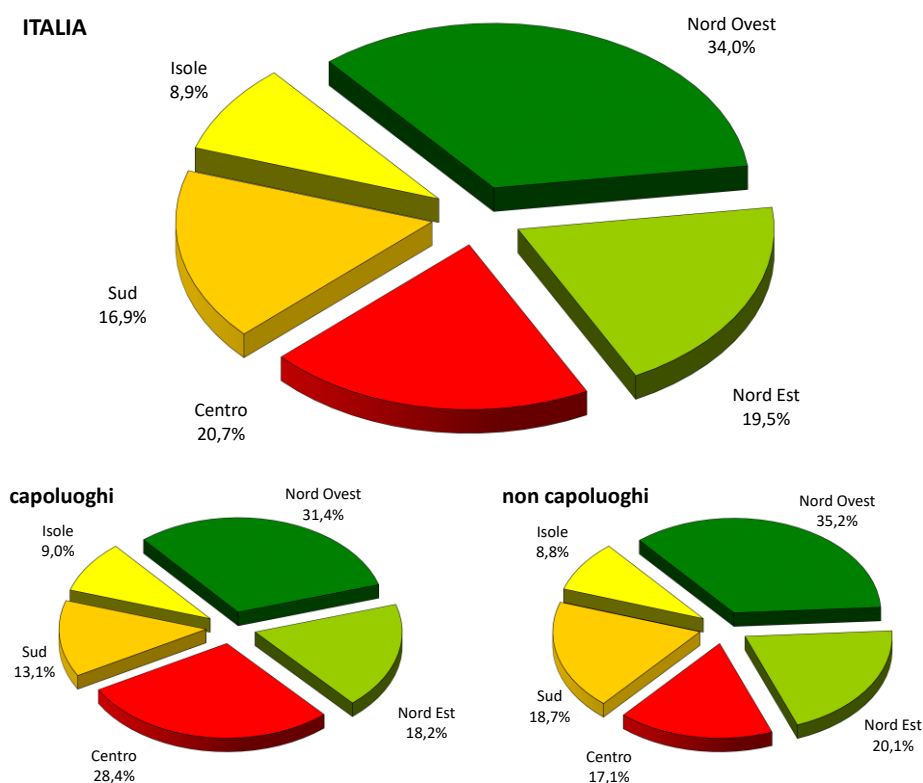


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

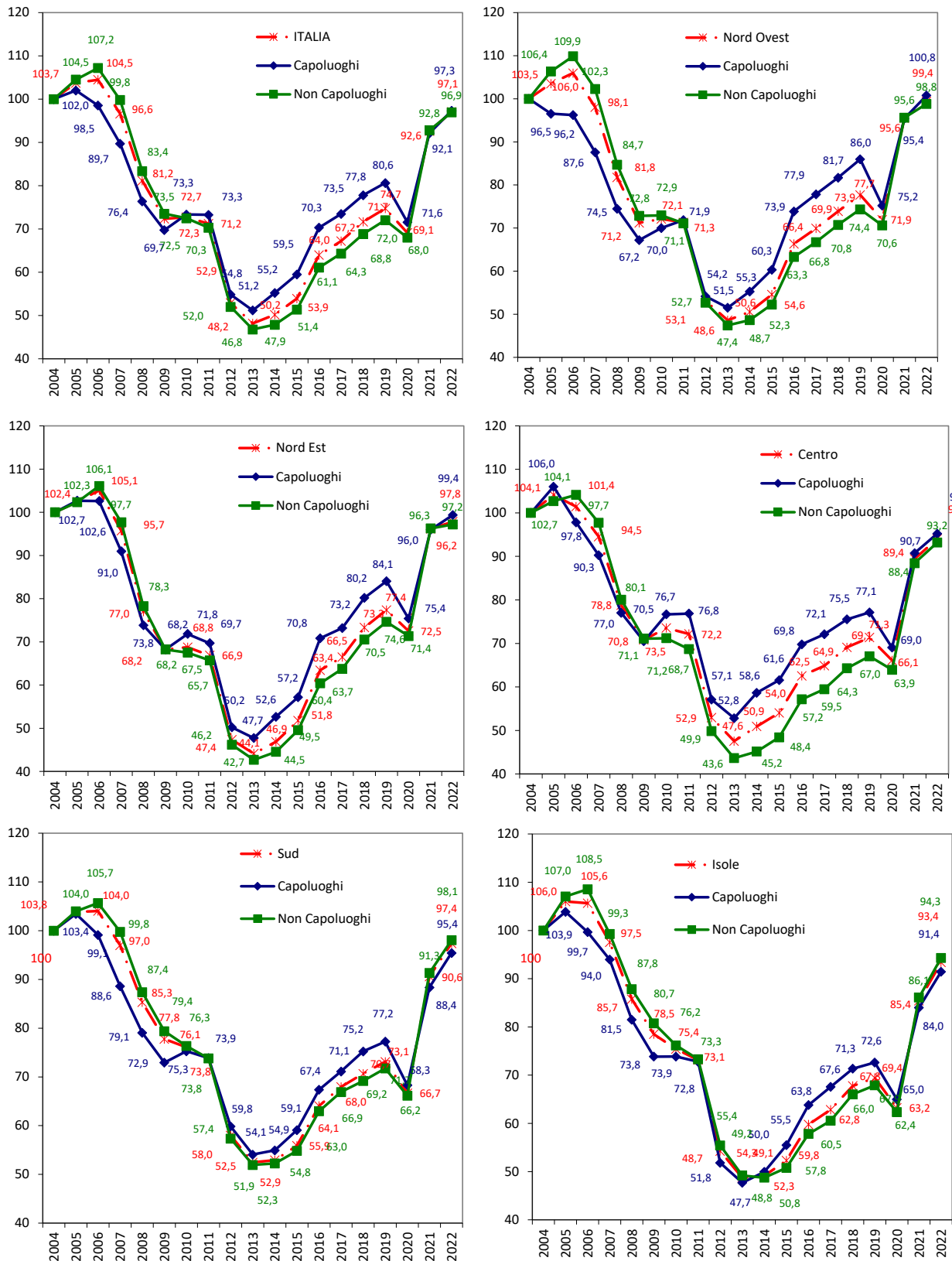


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

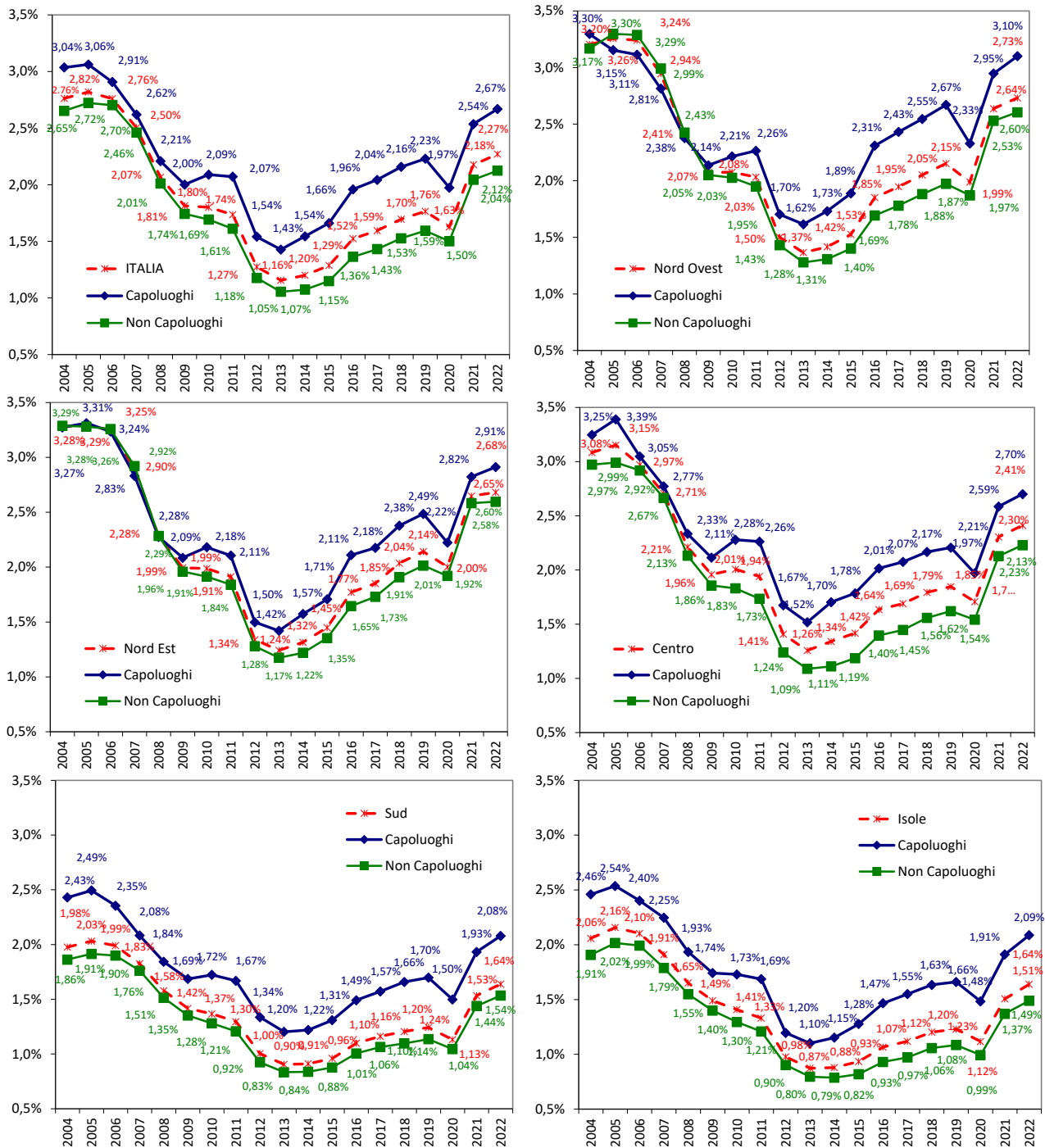


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2022	Quota NTN 2022 per taglie	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022 - 21
S	6.750	278.909	35,6%	5,2%	1,82%	0,08
M	541	143.870	18,3%	3,9%	2,45%	0,09
L	257	212.902	27,1%	4,0%	2,63%	0,09
XL	13	80.145	10,2%	6,4%	2,68%	0,16
XXL	2	68.660	8,8%	4,3%	3,02%	0,11
Totale	7.563	784.486	100,0%	4,7%	2,27%	0,09

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

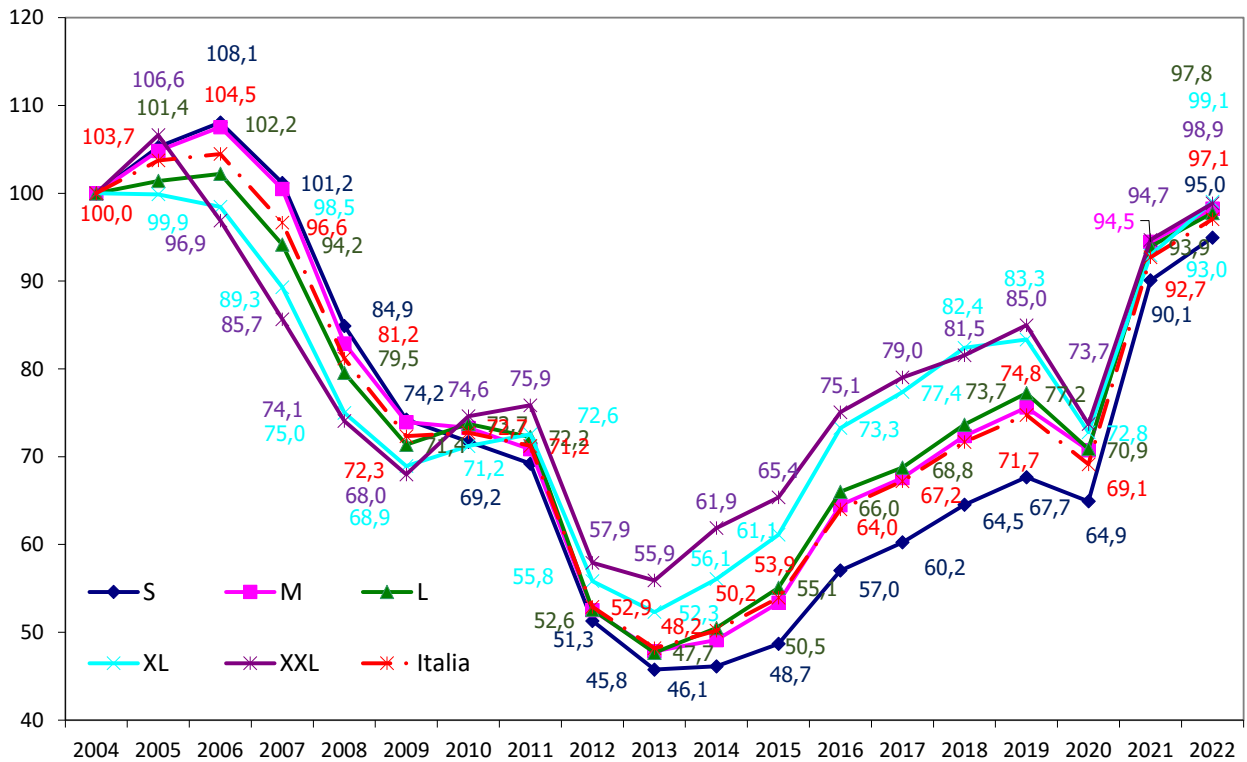


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

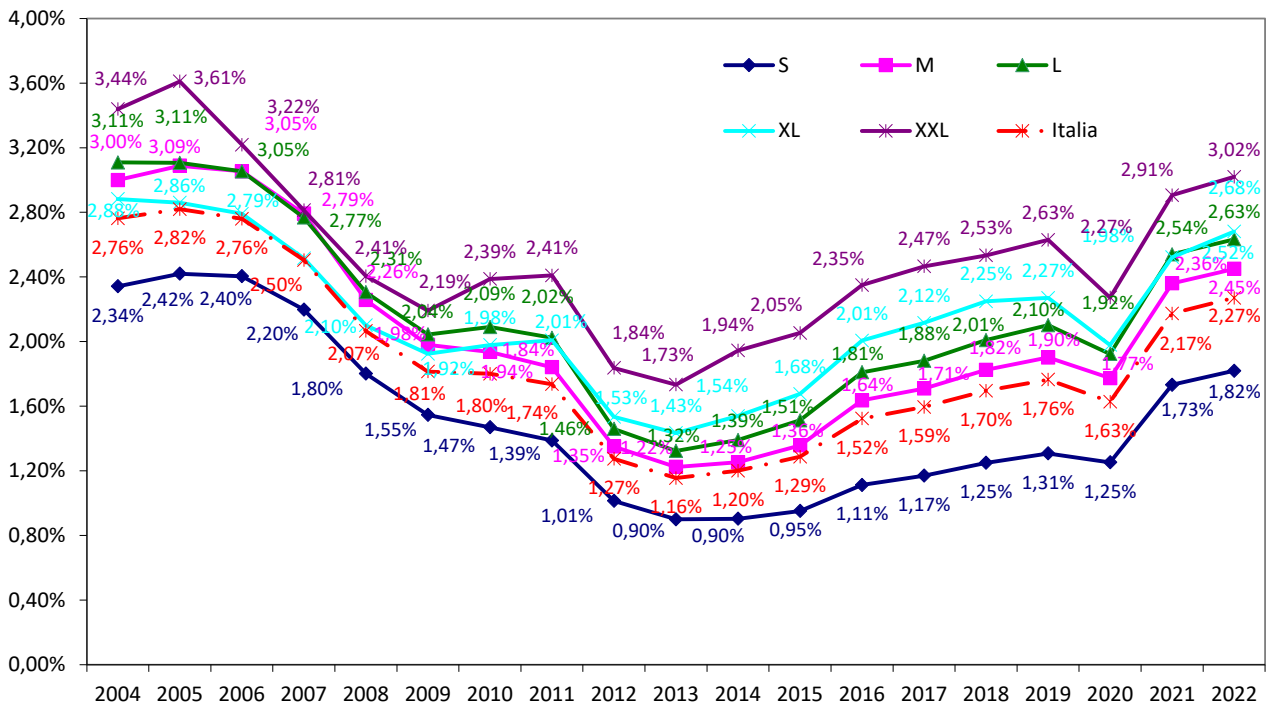


Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani

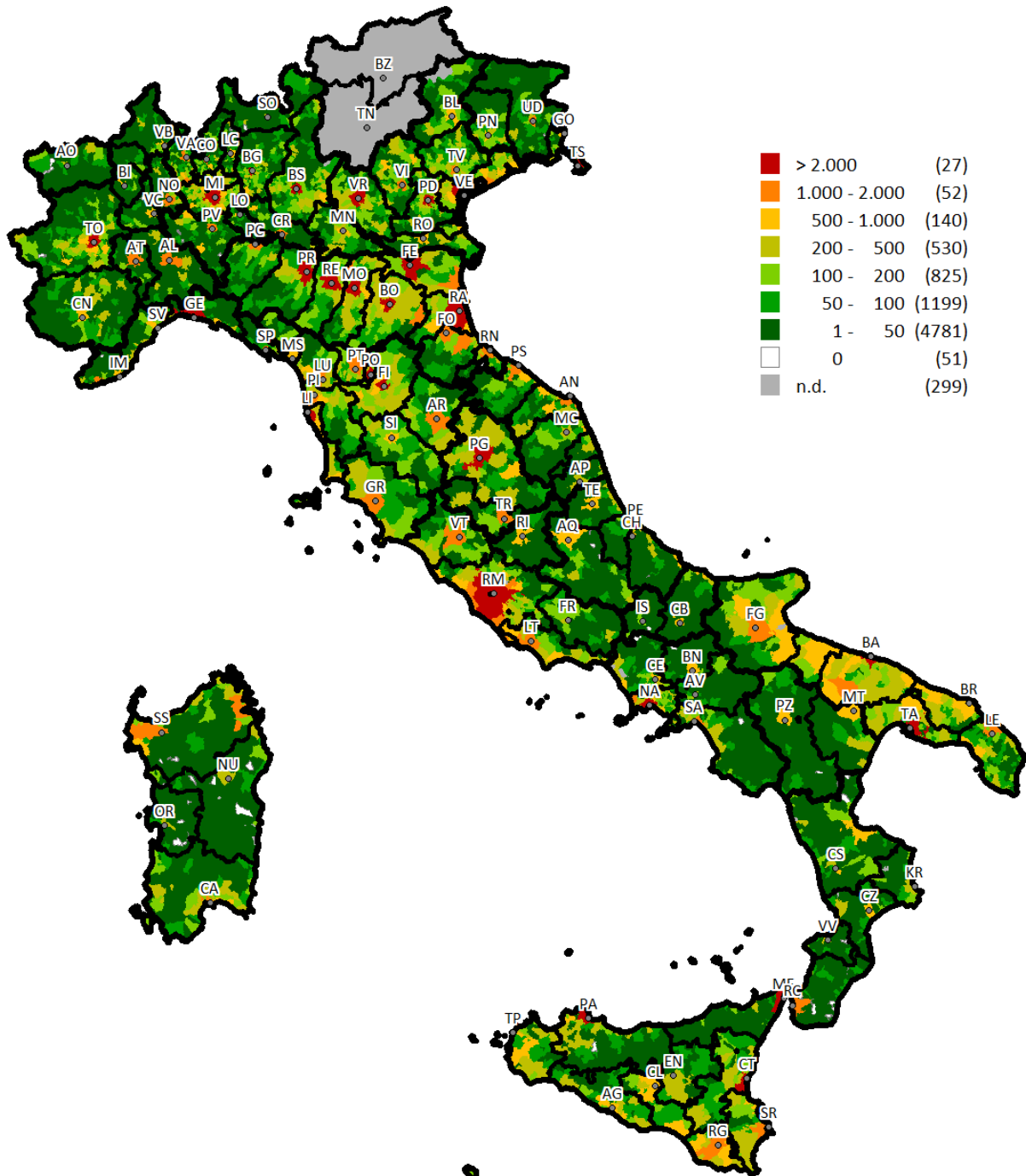
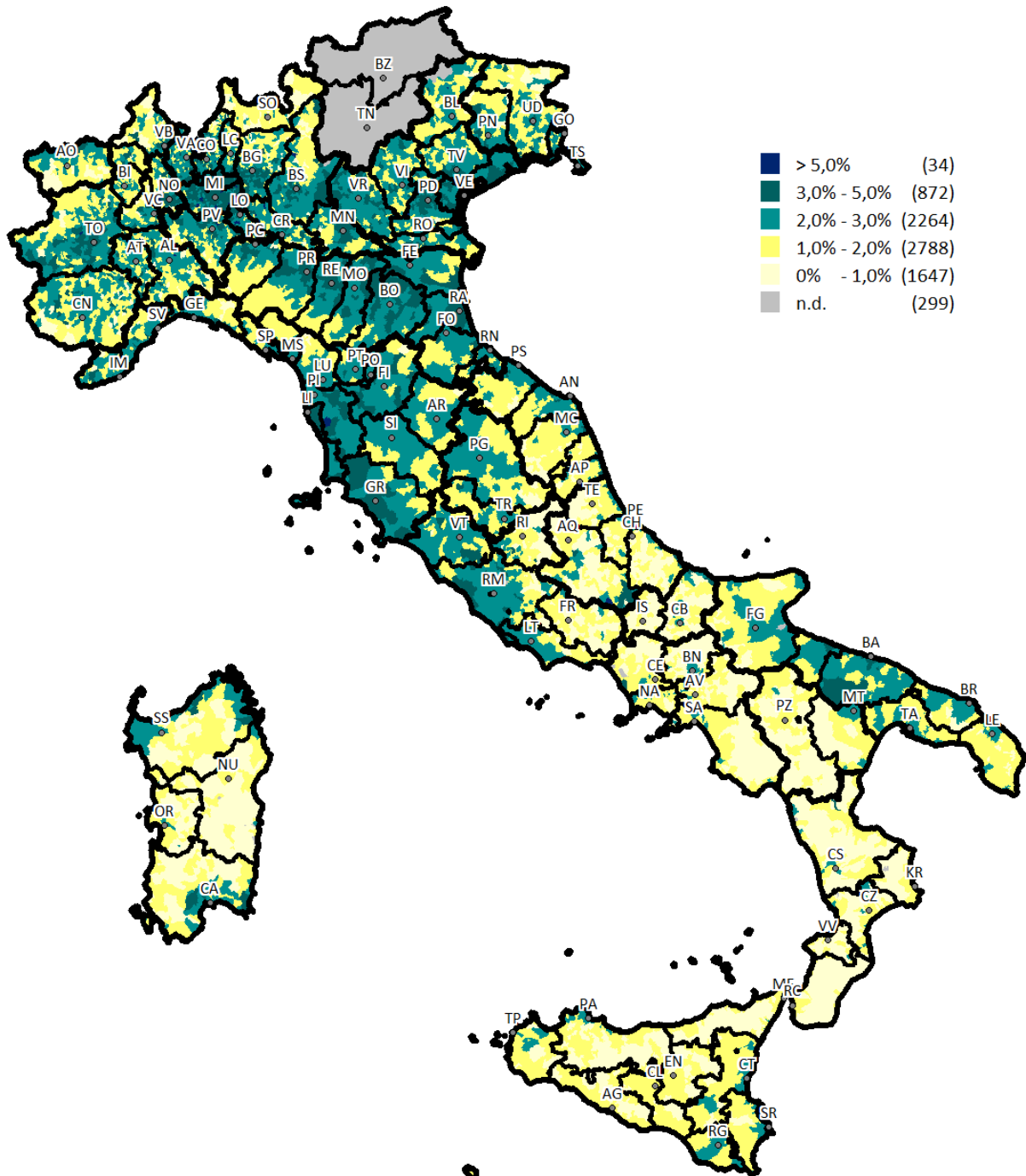


Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2022 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree (Tabella 4). Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 83 milioni di metri quadrati⁸, in aumento del 3,2% rispetto al 2021, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,8 m², in lieve diminuzione rispetto al 2021 (-1,5 m²).

Il tasso più elevato di crescita, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nelle Isole che, rispetto al 2021, presentano un aumento dell'8,4%, segue il Sud (+6,9%) mentre al Centro il dato è in linea con quello nazionale. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2022 è più elevata nel Nord Est (114,7 m²) e più contenuta nel Nord Ovest (102,4 m²). In queste ultime due aree si osserva la diminuzione maggiore della superficie media, -2 m².

In tutte le aree del paese, nel 2022 le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Tuttavia, l'incremento di superficie compravenduta totale risulta più elevato per i comuni capoluogo (+3,5% sul 2021), rispetto a quello dei comuni minori (+3,1% sul 2021).

In Tabella 5 e in Figura 9 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2022 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni che confermano come, anche per il 2022, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², quasi 242 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 30% del totale; poco più di 200 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m², quasi il 27% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m² nel 2022 supera il 17% del totale, in decrescita rispetto agli anni precedenti.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare nelle Isole e nel Nord Est una quota di acquisti di abitazioni nelle due classi dimensionali oltre 115 m² vicina al 38% del totale, arrivando al 41% per i comuni minori del Nord Est; per tali classi, nelle restanti aree, la quota varia dal 28% al 36% circa. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie superiore a 145 m² è oltre un quarto del totale, con circa 27 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto al 2021, la Tabella 6 mostra un tasso di crescita più elevato per gli acquisti di abitazioni piccole, fino a 50 m², e una diminuzione di quelle grandi, oltre 145 m² (-0,5%), calo più elevato se riferito ai comuni capoluogo (-3,5%). La diminuzione più accentuata si registra per le abitazioni oltre i 145 m² ubicate del Nord Ovest, per le quali gli scambi, in termini di NTN, diminuiscono del 7,7% rispetto al 2021. Per la classe fino a 50 m², in termini aggregati, si osserva una crescita del 3,5%, ma il dato si presenta molto diverso tra comuni minori (+5%) e capoluoghi (+12,2%).

In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2022. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m² e 85 m², con l'IMI che supera il 2,8%, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI raggiunge quasi il 3,2% nella stessa classe dimensionale, e anche nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m², qui grazie soprattutto al contributo delle aree settentrionali (IMI pari a 3,91% nel Nord Ovest, 3,74% nel Nord Est). Valori dell'IMI oltre il 3% si rilevano anche in corrispondenza dei capoluoghi del Nord Ovest, Nord Est e Centro, e per i comuni minori del Nord Est, per la classe dimensionale più piccola e tra 50 m² e 85 m².

⁸ Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/osservatorio-del-mercato-immobiliare-note-metodologiche)

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

Area	STN 2022 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2022/21	STN media 2022 m ²	Diff. STN media 2022-21 m ²
Nord Ovest	27.291.019	32,6%	1,8%	102,4	-2,1
Nord Est	17.584.820	21,0%	-0,2%	114,7	-2,0
Centro	17.260.844	20,6%	4,0%	106,4	-1,0
Sud	14.105.584	16,8%	6,9%	106,2	-0,4
Isole	7.548.379	9,0%	8,4%	108,6	-0,8
ITALIA	83.790.645	100,0%	3,2%	106,8	-1,5
Capoluoghi	STN 2022 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2022/21	STN media 2022 m ²	Diff. STN media 2022-21 m ²
Nord Ovest	6.924.393	28,5%	3,0%	89,2	-2,2
Nord Est	4.631.811	19,1%	1,6%	102,8	-1,9
Centro	6.958.014	28,6%	3,1%	99,2	-1,6
Sud	3.393.036	14,0%	5,8%	105,1	-2,0
Isole	2.392.692	9,8%	6,6%	107,8	-2,3
ITALIA	24.299.945	100,0%	3,5%	98,3	-1,9
Non Capoluoghi	STN 2022 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2022/21	STN media 2022 m ²	Diff. STN media 2022-21 m ²
Nord Ovest	20.366.626	34,2%	1,4%	107,8	-2,0
Nord Est	12.953.009	21,8%	-0,8%	119,7	-2,0
Centro	10.302.830	17,3%	4,7%	111,9	-0,5
Sud	10.712.548	18,0%	7,3%	106,5	0,1
Isole	5.155.687	8,7%	9,2%	108,9	-0,1
ITALIA	59.490.700	100,0%	3,1%	110,7	-1,3

Tabella 5: NTN 2022 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	27.013	92.986	71.115	34.611	40.854	266.578
Nord Est	10.403	42.642	42.518	24.472	33.257	153.292
Centro	13.442	53.304	44.033	24.960	26.469	162.209
Sud	14.739	34.646	35.465	25.800	22.230	132.881
Isole	7.252	18.328	16.899	13.830	13.216	69.525
Italia	72.849	241.906	210.031	123.674	136.026	784.486
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	11.049	31.885	19.884	8.183	6.618	77.618
Nord Est	4.006	14.150	13.950	6.800	6.148	45.053
Centro	6.224	25.730	19.658	9.987	8.518	70.117
Sud	3.102	8.286	9.360	6.716	4.807	32.271
Isole	2.117	5.446	5.844	5.046	3.749	22.202
Italia	26.498	85.497	68.697	36.731	29.840	247.262
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	15.964	61.101	51.232	26.428	34.236	188.961
Nord Est	6.398	28.493	28.568	17.672	27.109	108.239
Centro	7.218	27.574	24.375	14.973	17.952	92.091
Sud	11.637	26.360	26.105	19.084	17.423	100.610
Isole	5.135	12.882	11.055	8.784	9.467	47.323
Italia	46.351	156.410	141.334	86.942	106.186	537.224

Figura 9: Quote NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

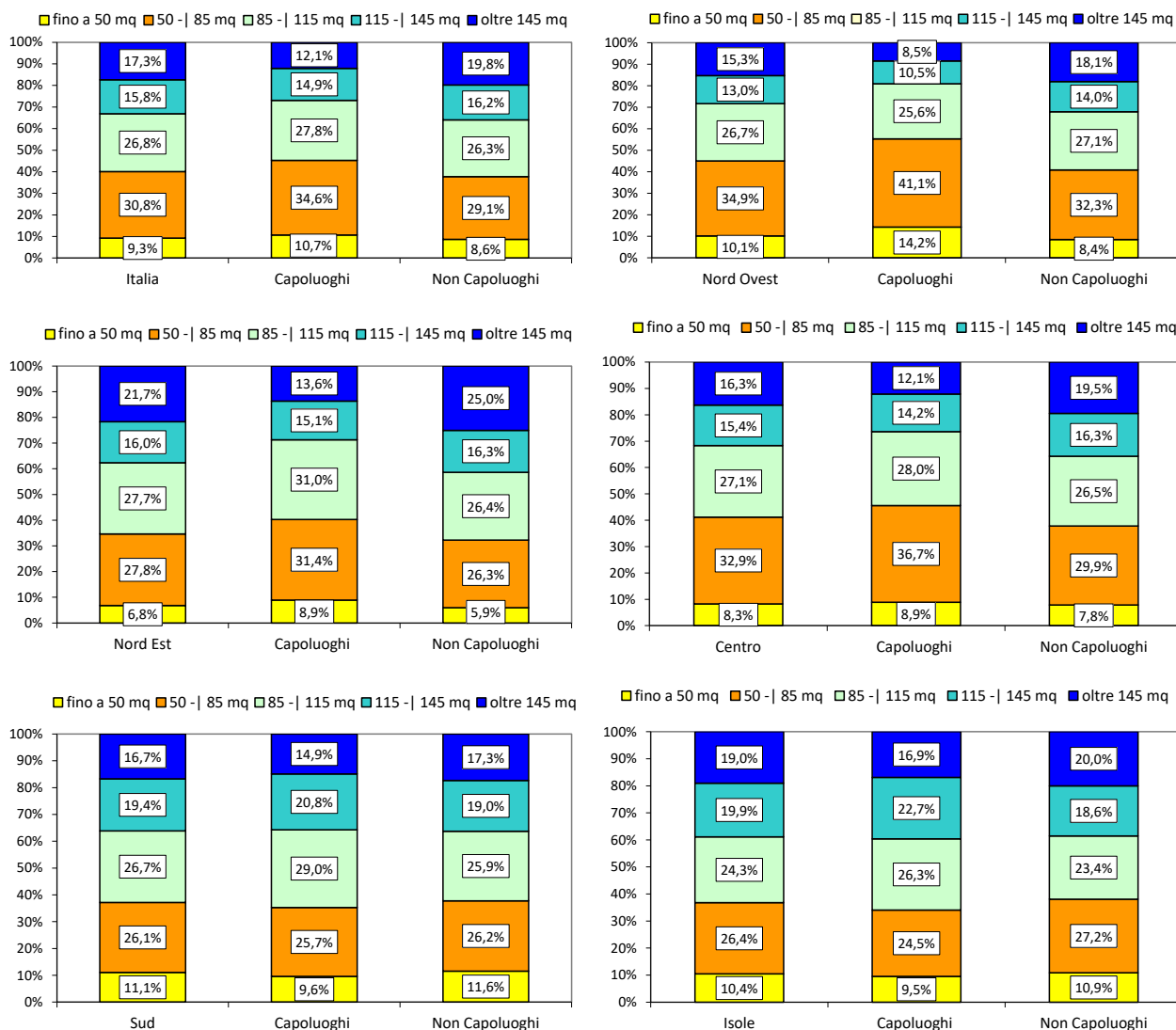


Tabella 6: Variazione NTN 2022/21 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

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

Tabella 7: IMI 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,16%	3,20%	2,76%	2,41%	2,06%	2,73%
Nord Est	3,22%	3,27%	2,99%	2,51%	1,96%	2,68%
Centro	2,77%	3,01%	2,46%	2,07%	1,79%	2,41%
Sud	1,49%	2,00%	1,90%	1,56%	1,19%	1,64%
Isole	1,51%	1,96%	1,79%	1,59%	1,31%	1,64%
Italia	2,33%	2,80%	2,44%	2,02%	1,69%	2,27%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,91%	3,44%	2,89%	2,59%	2,27%	3,10%
Nord Est	3,74%	3,27%	2,98%	2,63%	2,19%	2,91%
Centro	3,40%	3,28%	2,59%	2,23%	2,02%	2,70%
Sud	2,17%	2,47%	2,25%	1,90%	1,57%	2,08%
Isole	2,27%	2,38%	2,17%	1,96%	1,75%	2,09%
Italia	3,27%	3,16%	2,64%	2,25%	1,97%	2,67%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,79%	3,09%	2,71%	2,36%	2,02%	2,60%
Nord Est	2,96%	3,27%	3,00%	2,46%	1,92%	2,60%
Centro	2,38%	2,80%	2,37%	1,98%	1,70%	2,23%
Sud	1,38%	1,89%	1,80%	1,47%	1,11%	1,54%
Isole	1,32%	1,83%	1,63%	1,44%	1,19%	1,49%
Italia	2,00%	2,64%	2,36%	1,93%	1,63%	2,12%

1.3 Il fatturato

I dati relativi al fatturato calcolato⁹ per l'anno 2022 (Tabella 8) mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 123 miliardi di euro, in rialzo rispetto al 2021 del 3,9%, 4,7 miliardi di euro in più. Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa 70 miliardi di euro; quasi 30 miliardi di euro, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 23 miliardi di euro, poco meno del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in aumento in tutte le aree del paese, con tassi che passano dal rialzo lieve dello 0,3 % registrato nel Nord Est al +8,3% osservato nelle Isole. Per contro, rispetto al 2021, il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 1.100 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro, 3.000 euro medi in meno e nel Nord Est, dove la diminuzione è di circa 2.000 euro. L'unica eccezione è il Nord Ovest dove il valore medio di un'abitazione compravenduta è aumentato nel 2022 di circa 1.300 euro.

In valore assoluto, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro dove un alloggio è scambiato a circa 190 mila euro; nel Sud e nelle Isole il valore medio dell'abitazione compravenduta rimane sotto i 115 mila euro.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non, si rilevano nei primi, per tutte le aree, i tassi di variazione più elevati, rispetto al 2021 (+5,3%, è invece pari a +3,1% nei comuni minori).

Nei grafici di Figura 11 sono riportati gli andamenti dal 2004 dei numeri indice del fatturato¹⁰ per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo; in Figura 12 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 115 mila euro spesi in media nel 2022 per acquistare una casa nel mercato di taglia S, 2.000 euro meno del 2021, ai quasi 300 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in aumento di oltre 8.000 euro, mediamente, rispetto al 2021. In termini di variazioni, nel 2022, il fatturato segna una crescita in tutte le taglie di mercato, con variazioni di entità differenti, con i comuni della taglia S e M che mostrano un incremento del 3,5%, e i comuni di grandezza maggiore, appartenenti al gruppo della taglia L che vedono aumentare il fatturato del 2,7%. Più accentuati i rialzi per i comuni della taglia XL, dove la variazione positiva è del 4,2% e infine, per i due comuni in taglia XXL (Roma e Milano) il tasso di crescita raggiunge il 7,3%.

⁹ 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:

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁰ 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, che tiene conto di eventuali modifiche delle zonizzazioni comunali o delle tipologie edilizie quotate.



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

Area	Stima fatturato 2022 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2022-21 €
Nord Ovest	45,9	37,2%	4,7%	172.400	1.300
Nord Est	24,1	19,6%	0,3%	157.500	-2.000
Centro	30,3	24,6%	3,4%	187.000	-3.000
Sud	15,2	12,3%	6,8%	114.500	-500
Isole	7,8	6,3%	8,3%	111.700	-900
ITALIA	123,4	100,0%	3,9%	157.300	-1.100
Capoluogo	Stima fatturato 2022 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2022-21 €
Nord Ovest	18,3	36,6%	8,0%	235.700	5.400
Nord Est	8,3	16,7%	2,4%	185.000	-1.900
Centro	15,8	31,5%	3,3%	224.800	-3.100
Sud	4,9	9,8%	6,1%	151.400	-2.500
Isole	2,7	5,5%	6,2%	123.600	-3.100
ITALIA	50,0	100,0%	5,3%	202.300	-500
Non Capoluogo	Stima fatturato 2022 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2022-21 €
Nord Ovest	27,7	37,7%	2,6%	146.300	-1.000
Nord Est	15,8	21,5%	-0,7%	146.100	-2.300
Centro	14,6	19,9%	3,4%	158.300	-2.700
Sud	10,3	14,1%	7,2%	102.700	0
Isole	5,0	6,8%	9,4%	106.100	200
ITALIA	73,4	100,0%	3,1%	136.600	-1.600

Figura 10: Quote fatturato 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

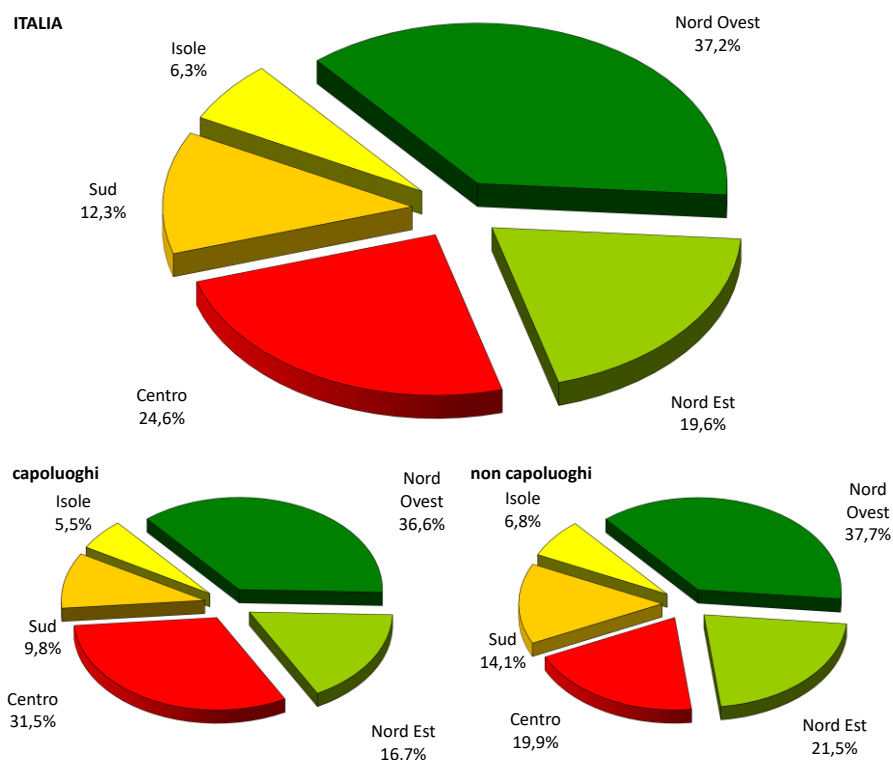


Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

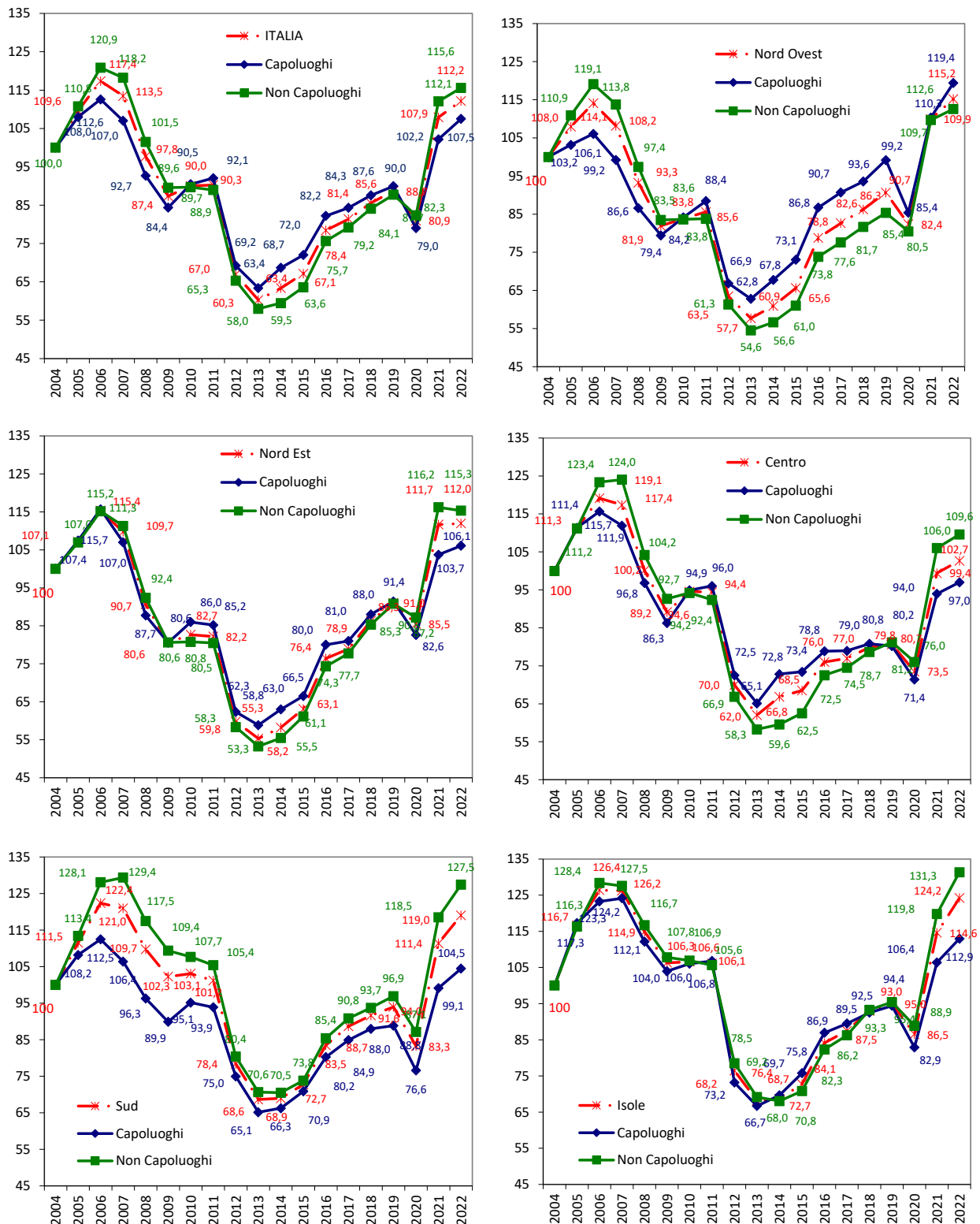


Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

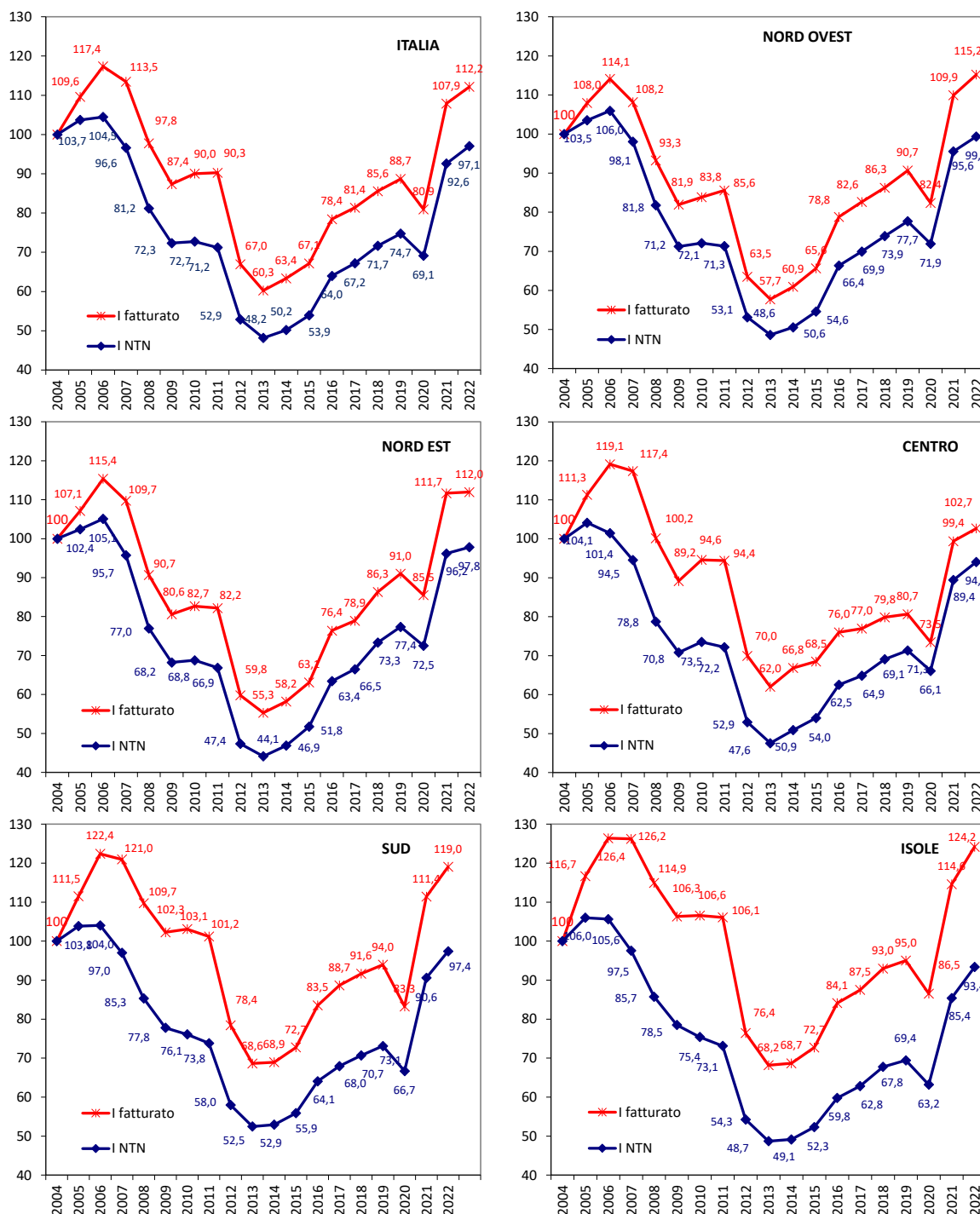


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2022 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2022-21 €
S	6.750	32,1	26,0%	3,5%	115.200	-2.000
M	541	21,1	17,1%	3,4%	146.900	-700
L	257	34,7	28,1%	2,7%	163.000	-2.000
XL	13	15,2	12,3%	4,2%	189.700	-4.000
XXL	2	20,2	16,4%	7,3%	294.600	8.300
Totale	7.563	123,4	100,0%	3,9%	157.300	-1.100

1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

Questa sezione è dedicata alle informazioni relative all'ammontare monetario delle compravendite immobiliari. Di seguito, si presentano i dati del Valore Monetario Dichiarato¹¹ (d'ora in avanti VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2022 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 media¹² comunale applicata alla superficie residenziale compravenduta.

I dati elaborati sono riportati in Tabella 10 dove è in evidenza il VMD calcolato per tutte le annualità dal 2011 e le sue variazioni annuali poste a confronto con quelle del NTN e del "fatturato"; in Figura 13 è presentato il grafico dei numeri indice dei due valori stimati. 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. Nel 2022, il VMD aumenta del 7,9%, incremento più ampio rispetto al 3,9% registrato con riferimento al valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e al 4,7% riferito al tasso di variazione delle compravendite di abitazioni in termini di NTN.

In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD stimati nel 2022, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2021. In Figura 14 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, anche per il 2022.

Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011

Anno	Stima VMD mld €	var% annua VMD	var% annua NTN	var% annua fatturato
2011	103,4	-	-	-
2012	74,6	-27,9%	-25,7%	-25,8%
2013	64,8	-13,1%	-8,9%	-10,0%
2014	65,5	1,1%	4,2%	5,1%
2015	67,3	2,7%	7,5%	6,0%
2016	79,7	18,4%	18,6%	16,8%
2017	82,3	3,3%	5,0%	3,7%
2018	85,9	4,4%	6,6%	5,2%
2019	89,5	4,2%	4,3%	3,7%
2020	83,6	-6,6%	-7,5%	-8,7%
2021	115,1	37,7%	34,1%	33,3%
2022	124,2	7,9%	4,7%	3,9%

¹¹ 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: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/osservatorio-del-mercato-immobiliare-note-metodologiche)

¹² 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 13: Numeri indice fatturato e VMD

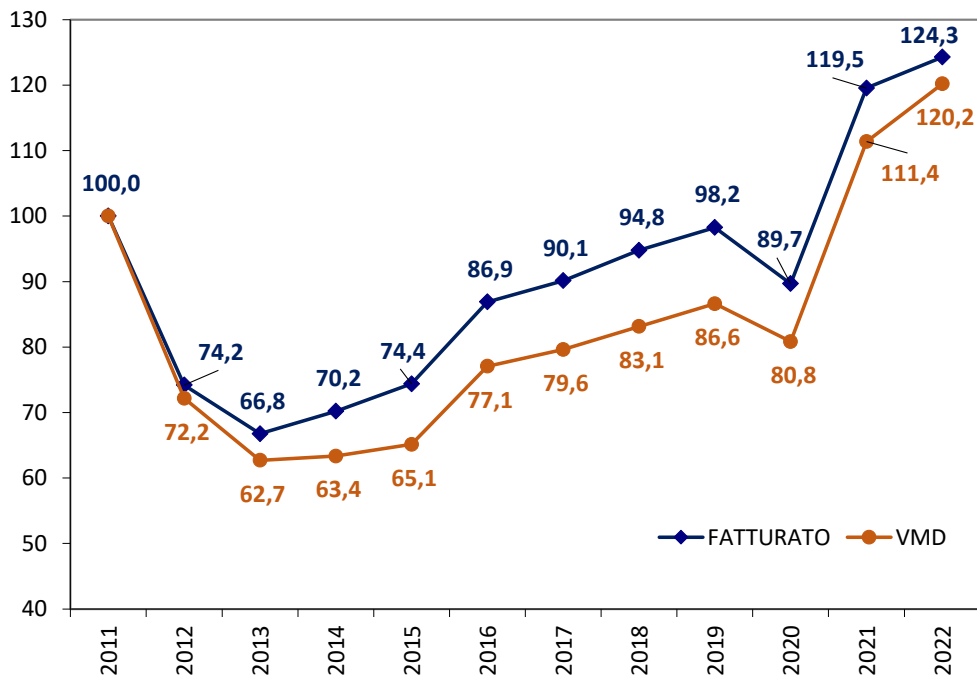
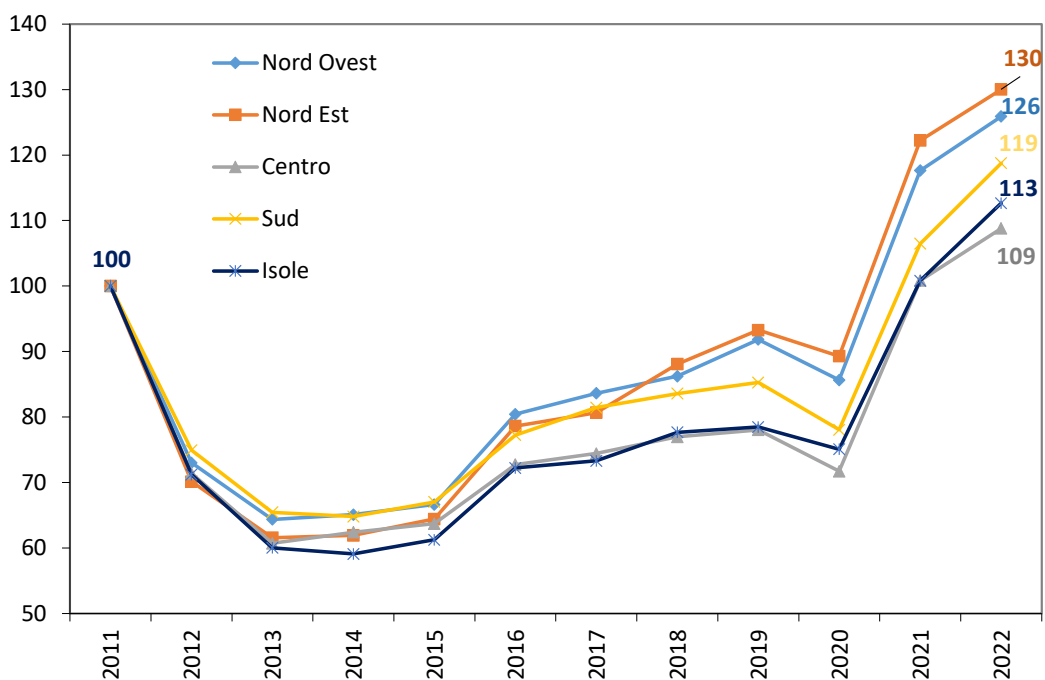


Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area

Area	NTN 2022	Variazione % NTN 2022/21	Stima VMD 2022 mld €	Variazione % VMD 2022/21	VMD medio u.i. 2022 €	VMD medio u.i. diff. 2022-21 €
Nord Ovest	266.578	3,9%	46,1	7,0%	172.867	5.011
Nord Est	153.292	1,6%	24,3	6,4%	158.534	7.092
Centro	162.209	5,0%	31,0	7,9%	190.953	5.155
Sud	132.881	7,4%	15,4	11,5%	115.726	4.331
Isole	69.525	9,1%	7,5	11,7%	107.957	2.527
Italia	784.486	4,7%	124,2	7,9%	158.374	4.756

Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche



1.5 Le pertinenze

In questa sezione sono riportati i dati relativi alle compravendite nel mercato dei depositi pertinentziali e dei box/posti auto¹³ per il 2022 (Tabella 12 e Figura 15).

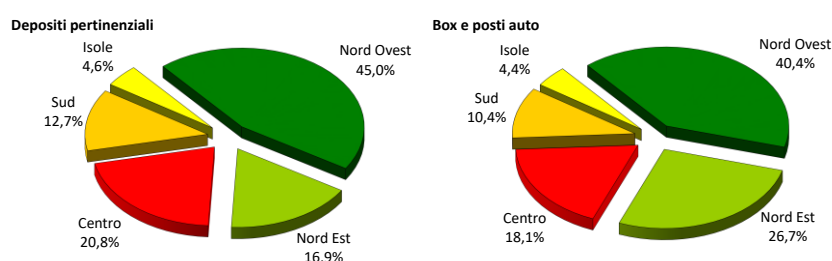
Nel 2022 sono stati scambiati, a livello nazionale, 153.726 depositi pertinentziali, in aumento rispetto al 2021 del 9,1%. Gli scambi di box e posti auto, oltre 450.000 NTN, risultano in lieve aumento del 3,2% rispetto al 2021. Per entrambe le tipologie di pertinenze si può notare una normalizzazione delle variazioni, i cui aumenti appaiono ora attribuibili principalmente ad una ripresa del mercato e meno influenzati, come per gli anni trascorsi (in particolare 2020 e 2021) dagli effetti della recente normativa catastale, divenuta efficace dal 1° luglio 2020, che ne dispone l'autonomo accatastamento rispetto alle unità residenziali di cui, in precedenza, potevano risultare come accessori influenti solo in termini di maggior consistenza catastale¹⁴.

In termini di intensità del mercato, il quoziente IMI risulta più elevato per i depositi nelle aree del Nord, dove arriva a superare il 5%, e del Centro, dove supera il 3%, mentre al Sud rimane, seppur di poco, al di sotto del 2%. Per box e posti auto l'IMI è prossima al 3% al Nord, poco più del 2% al Sud e nelle Isole, del tutto in linea con il dato medio nazionale al Centro (2,83%). In termini aggregati, rispetto al 2021, la quota di scambi di depositi, rispetto allo stock, è cresciuta di soli 0,19 punti, mentre quella relativa a box e posti auto di soli 0,08 punti, con i massimi valori per entrambe le tipologie rilevabili nelle aree del Sud e delle Isole.

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

Depositi pertinentziali Area	NTN 2022	Quota NTN per Area	Va% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022 - 21
Nord Ovest	69.186	45,0%	11,0%	5,29%	0,08
Nord Est	26.019	16,9%	7,4%	5,22%	0,00
Centro	31.992	20,8%	6,0%	3,16%	0,13
Sud	19.500	12,7%	10,3%	1,92%	0,20
Isole	7.029	4,6%	8,9%	1,80%	0,20
Italia	153.726	100,0%	9,1%	3,64%	0,19
Box e posti auto Area	NTN 2022	Quota NTN per Area	Va% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022 - 21
Nord Ovest	181.989	40,4%	2,4%	2,98%	0,06
Nord Est	120.193	26,7%	1,1%	3,01%	0,02
Centro	81.660	18,1%	3,8%	2,83%	0,10
Sud	46.820	10,4%	8,4%	2,32%	0,17
Isole	19.612	4,4%	9,6%	2,22%	0,20
Italia	450.274	100,0%	3,2%	2,83%	0,08

Figura 15: Quote NTN 2022 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



¹³ Come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati convenzionalmente definiti "depositi pertinentziali" le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² e "box e posti auto" le unità censite negli archivi catastali alle categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m².

¹⁴ Con le citate disposizioni ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse", prot. 223119 del 4 giugno 2020) a partire dal 1° luglio 2020, per l'accatastamento di unità pertinentziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN_{np}¹⁵), ovvero i trasferimenti da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto). Va innanzitutto evidenziato che tali transazioni rappresentano una quota esigua sul totale (NTN_{np} e NTN) delle abitazioni compravendute, il 3,4%. Nel 2022, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è rimasto sostanzialmente stabile, +0,4% rispetto al 2021 (Tabella 13). Circa un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 16). C'è una differente tendenza per il tasso di variazione tra capoluoghi e non, +2,6% rispetto al 2021 nei capoluoghi, e -0,6% nei comuni minori.

In Figura 17 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN_{np} dal 2004, per l'Italia, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi e il confronto con l'andamento del numero indice del NTN. Osservando l'andamento degli indici del NTN_{np}, è evidente la crescita del volume di compravendite fino al 2006, la discesa fino al 2009, la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi fino al 2011. Nel 2012, come per le compravendite della piena proprietà, si presenta generalizzato il crollo 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, anche nell'ultima rilevazione, è evidente come la nuova contrazione, e la successiva spinta, risultino più accentuate rispetto al mercato della piena proprietà, aumentando, di fatto, il distacco tra le due serie.

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

Area	NTN np 2022	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2022/21
Nord Ovest	9.019	32,6%	1,2%
Nord Est	5.253	19,0%	-5,2%
Centro	6.208	22,4%	1,8%
Sud	4.968	17,9%	3,2%
Isole	2.240	8,1%	0,9%
ITALIA	27.688	100,0%	0,4%
Capoluoghi	NTN np 2022	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2022/21
Nord Ovest	2.696	30,4%	1,3%
Nord Est	1.532	17,2%	-2,2%
Centro	2.708	30,5%	7,8%
Sud	1.240	14,0%	4,2%
Isole	705	7,9%	-3,4%
ITALIA	8.881	100,0%	2,6%
Non Capoluoghi	NTN np 2022	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2022/21
Nord Ovest	6.322	33,6%	1,1%
Nord Est	3.721	19,8%	-6,4%
Centro	3.500	18,6%	-2,3%
Sud	3.728	19,8%	2,9%
Isole	1.535	8,2%	2,9%
ITALIA	18.807	100,0%	-0,6%

¹⁵ Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN_{np} si veda la già citata Nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/it/osservatorio-del-mercato-immobiliare-note-metodologiche)

Figura 16: Distribuzione NTNnp 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

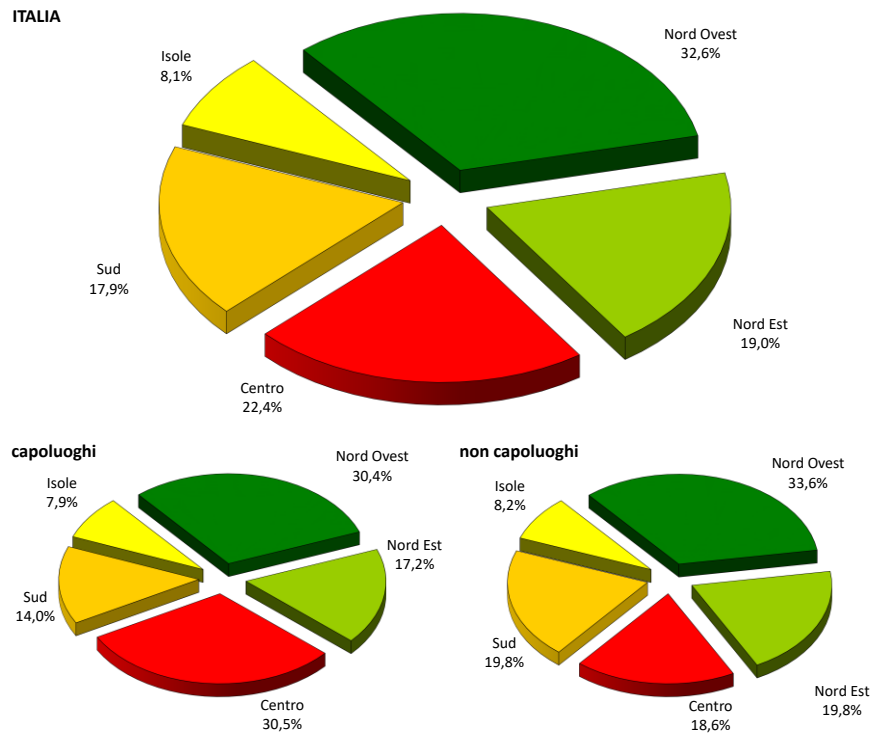
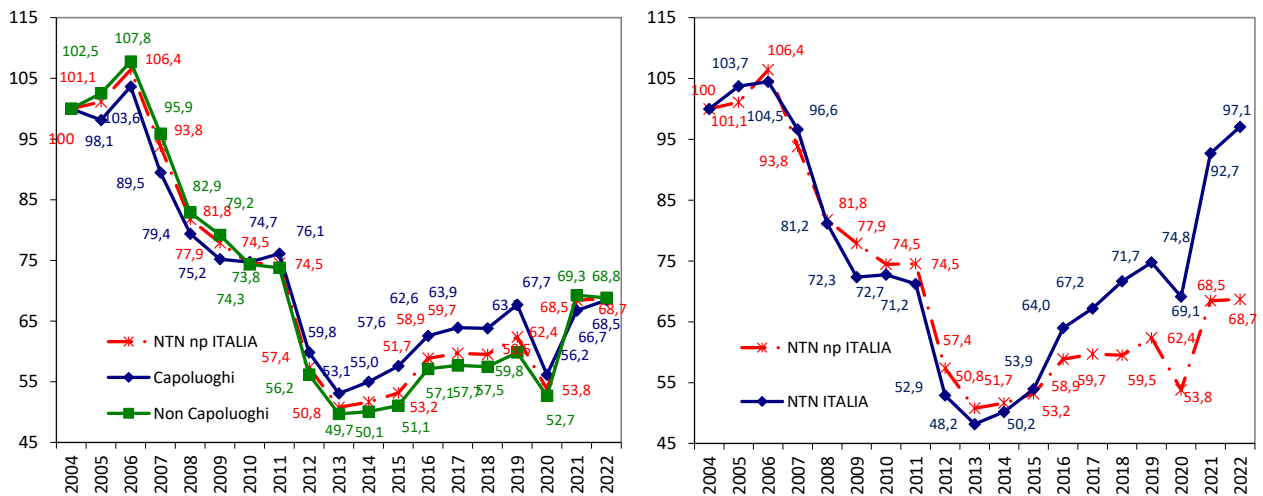


Figura 17: Numero indice NTNnp nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2. I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel corso del 2022 sono stati registrati poco più di 364 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP) (Tabella 14), che nonostante la crescita dei volumi di scambio sono in lieve diminuzione, -0,6% rispetto al 2021. Le compravendite assistite da mutuo ipotecario si mantengono ancora a livelli sostanzialmente analoghi a quelli osservati nella fase espansiva del 2021 che ha fatto seguito alla variazione negativa del 2020 dovuta alla situazione eccezionale determinata dagli effetti della pandemia.

Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con mutuo hanno riguardato poco meno della metà degli scambi, 48,4%, incidenza in calo, rispetto al 2021, quando la quota di acquisti con ipoteca era pari al 51,1%.

Tra le aree del Paese, il Centro, il Sud e le Isole hanno evidenziato incrementi del NTN IP, rispettivamente dello 0,9%, del 3% e del 2% mitigando così l'impatto negativo, sull'aggregato nazionale, delle flessioni osservate nelle aree del Nord (-2,3% al Nord Ovest e -2,2% al Nord Est). L'incidenza degli acquisti assistiti da mutui ipotecari è in diminuzione di qualche punto percentuale in tutte le aree del paese. Nel Nord Ovest e nel Centro, nonostante il calo del NTN IP, l'incidenza degli acquisti con mutuo supera il 50% delle compravendite di abitazioni.

L'analisi distinta tra capoluoghi e comuni non capoluogo, riportata nella stessa Tabella 14, mostra un aumento del NTN IP nei capoluoghi e una diminuzione nei comuni minori. Si può inoltre osservare come nei capoluoghi del Centro il peso degli acquisti con ipoteca rispetto all'insieme delle compravendite di persone fisiche sfiori il 60% del totale, mentre nei piccoli centri delle Isole la percentuale rimanga intorno al 35% circa.

L'analisi del *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 19, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche una crescita sostenuta, soprattutto nei comuni capoluogo a partire dal 2014, che ha consentito un recupero rispetto alle forti riduzioni del periodo precedente. Tale andamento, che aveva comunque subito un primo rallentamento già nel 2019, inverte bruscamente il segno nel 2020, con un assottigliamento della distanza dei valori dell'indice tra capoluoghi e comuni minori. Nel 2021 si assiste ad un netto aumento dell'indice per tutte le aree geografiche, sia nei comuni capoluogo che nei comuni minori. Nell'ultima rilevazione il dato si stabilizza in tutte le aree, mostrando un lieve calo solo nel Nord Est e nel Nord Ovest, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori.

In Figura 20 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. Dopo la crescita accentuata di tutti e tre gli indici in esame rilevata nel 2021, nell'ultima rilevazione la tendenza è confermata solo per le aree del Centro, Sud e Isole, più evidente per i capoluoghi. Le compravendite delle persone fisiche assistite da mutuo (NTN IP) mostrano valori più alti dell'indice a conferma della natura pro-ciclica della componente mutui.

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. La flessione riscontrata livello nazionale, dello 0,6%, è confermata in tutti i gruppi ad eccezione dei comuni di taglia XL, che mostrano un leggero incremento (0,5%) rispetto al 2021. In Figura 21 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 2022	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
Nord-Ovest	128.387	35,3%	-2,3%	50,7%	-2,9
Nord-Est	77.763	21,4%	-2,2%	52,9%	-2,5
Centro	82.256	22,6%	0,9%	52,6%	-2,5
Sud	50.422	13,8%	3,0%	39,5%	-1,9
Isole	25.299	6,9%	2,0%	37,5%	-2,7
Italia	364.127	100,0%	-0,6%	48,4%	-2,7
Capoluoghi	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
Nord-Ovest	37.744	30,1%	-2,0%	52,0%	-3,4
Nord-Est	23.509	18,7%	0,0%	54,4%	-2,8
Centro	39.951	31,8%	1,3%	58,8%	-2,7
Sud	14.923	11,9%	3,9%	48,0%	-2,1
Isole	9.451	7,5%	1,6%	43,8%	-3,5
Italia	125.577	100,0%	0,4%	53,1%	-3,0
Non Capoluoghi	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
Nord-Ovest	90.643	38,0%	-2,4%	50,2%	-2,7
Nord-Est	54.254	22,7%	-3,1%	52,3%	-2,4
Centro	42.305	17,7%	0,6%	47,8%	-2,3
Sud	35.499	14,9%	2,5%	36,7%	-1,8
Isole	15.848	6,6%	2,3%	34,5%	-2,3
Italia	238.550	100,0%	-1,0%	46,3%	-2,5

Figura 18: Quote NTN IP 2022 per aree geografiche

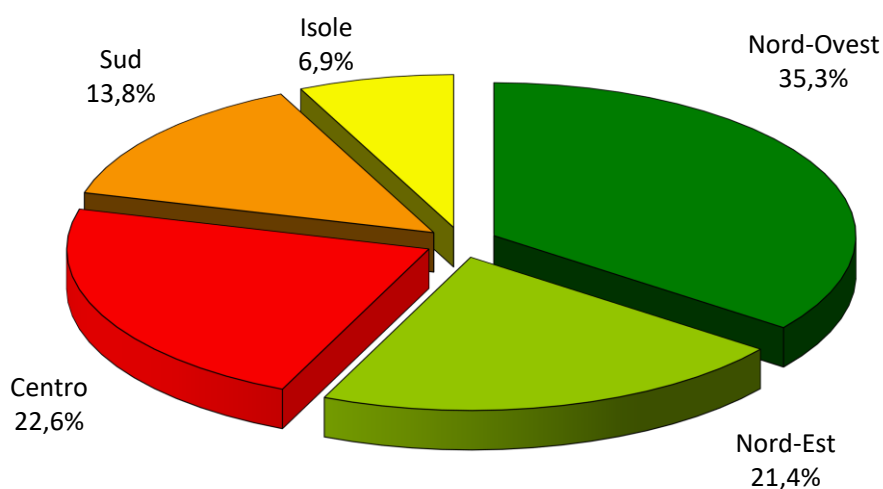


Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

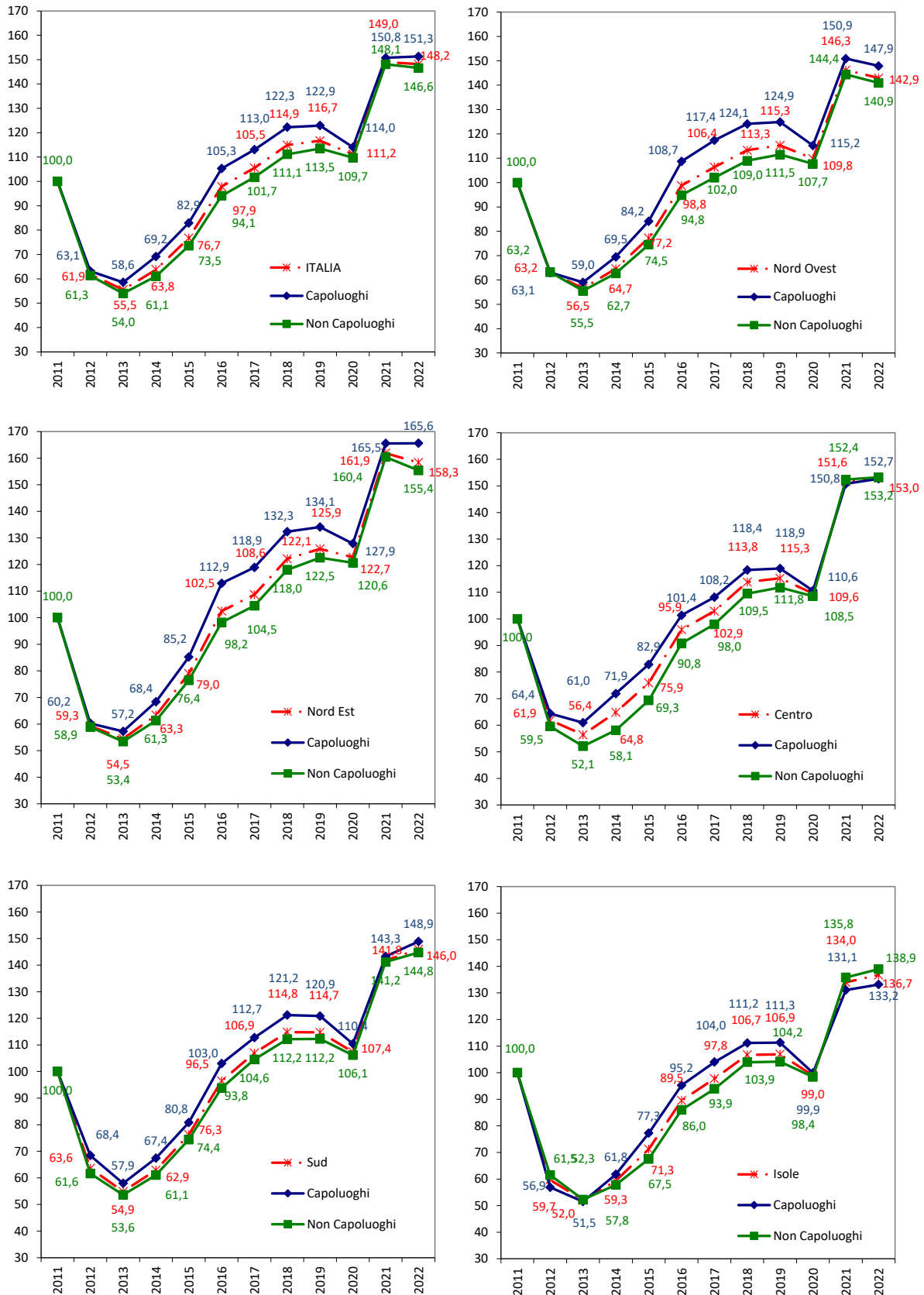


Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

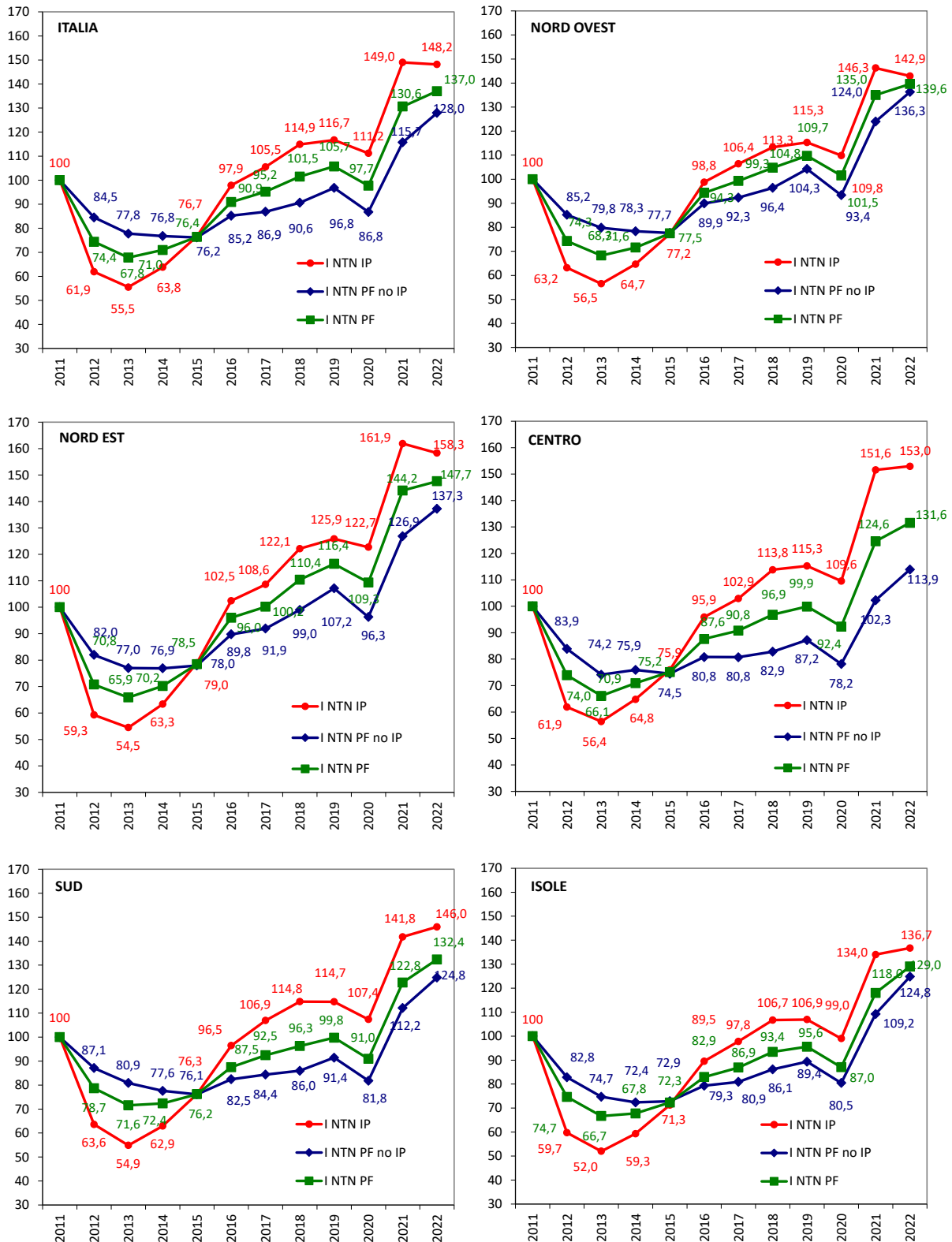
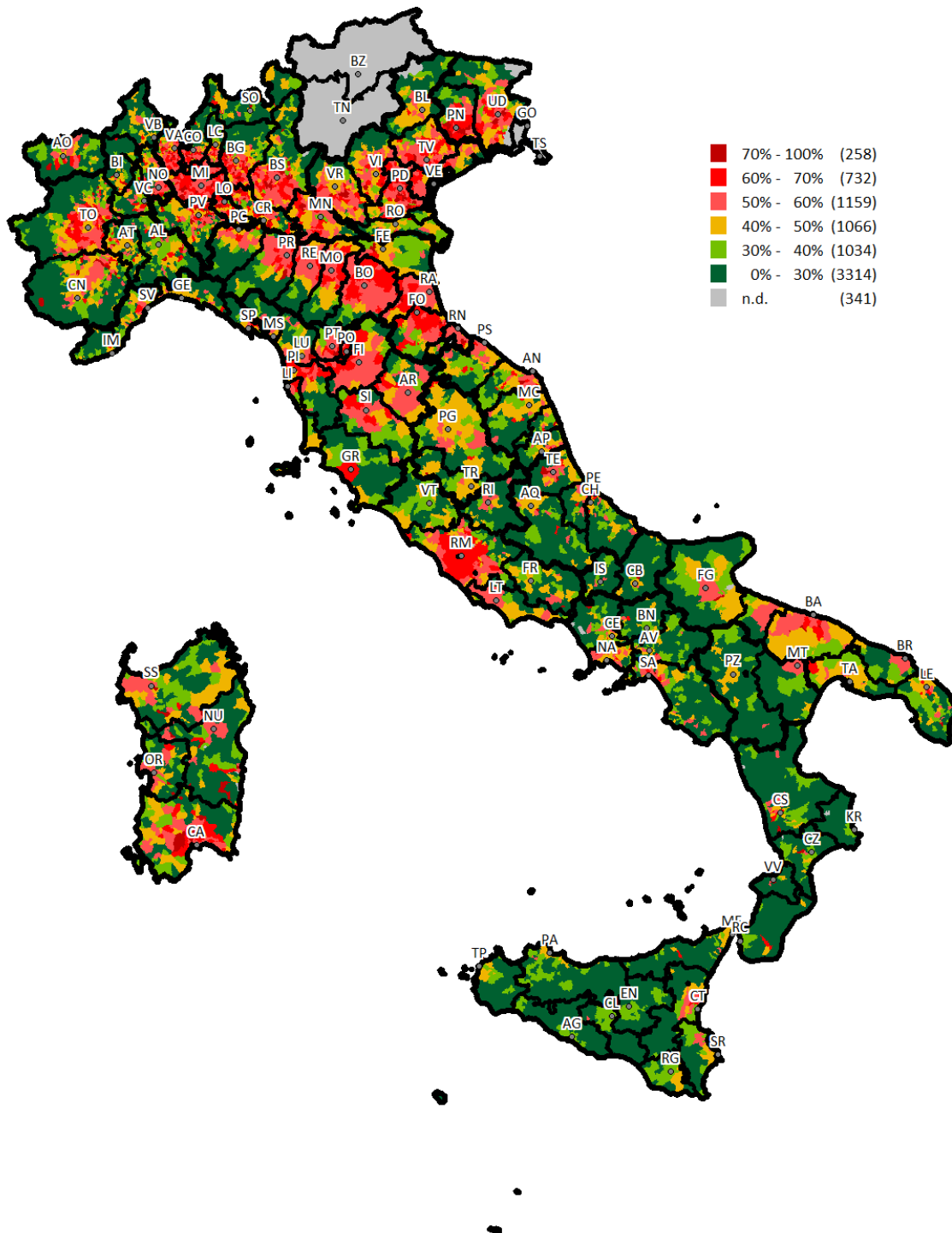


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	n. comuni	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per taglia	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
S	6.750	111.396	30,6%	-1,0%	41,6%	-2,6
M	541	70.021	19,2%	-0,7%	50,9%	-2,4
L	257	104.568	28,7%	-0,6%	51,2%	-2,5
XL	13	38.945	10,7%	0,5%	50,5%	-3,7
XXL	2	39.196	10,8%	-0,1%	60,3%	-2,4
ITALIA	7.563	364.127	100%	-0,6%	48,4%	-2,7

Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2022 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); l'unica differenza risiede nel fatto che, mentre per le NTN il taglio di abitazione maggiormente compravenduto sia quello compreso tra 50 m² e 85 m², per le NTN IP il taglio di abitazioni maggiormente compravenduto in Italia è quello compreso tra 85 m² e 115 m².

I tagli di mercato che presentano una variazione positiva rispetto al dato dello scorso anno sono quelli compresi tra 50 m² e 115 m²; negli altri casi si assiste ad una contrazione delle compravendite con mutuo, soprattutto per le abitazioni che superano i 145 m² (Tabella 17). La variazione delle NTN IP per le classi dimensionali è nel complesso più favorevole nei comuni capoluogo rispetto all'insieme dei comuni minori, tranne che per la taglia massima, che nei capoluoghi decresce di circa 3 punti in più rispetto ai non capoluoghi. Per la taglia minima si assiste a una notevole differente tendenza tra comuni capoluogo, in cui si registra un incremento del 5,8%, e i comuni minori, con una diminuzione dell'8,3% (-12,7% nel Nord Est).

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

Nella Tabella 19 e nella Tabella 21 è riportata la distribuzione delle compravendite assistite da mutuo (NTN IP) e la percentuale di acquisti di abitazione con mutuo per taglie di mercato dei comuni. L'incidenza delle NTN IP rispetto alle NTN PF nel 2021 è minima per gli alloggi fino a 50m² acquistati nei comuni di taglia S (11,7%) ed è massima (65,2%) per le abitazioni tra 85 e 115m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Infine nei grafici della Figura 22 e della Figura 23 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 2022 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6.790	40.855	38.971	19.448	22.323	128.387
Nord Est	2.359	18.845	23.747	14.093	18.719	77.763
Centro	3.716	25.603	24.876	14.286	13.775	82.256
Sud	1.159	9.306	16.077	13.172	10.708	50.422
Isole	775	4.707	6.699	6.792	6.326	25.299
Italia	14.799	99.316	110.369	67.792	71.851	364.127
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3.416	14.773	11.168	4.747	3.640	37.744
Nord Est	1.083	6.863	8.142	3.949	3.473	23.509
Centro	2.282	14.387	12.156	6.144	4.982	39.951
Sud	299	3.018	4.984	3.913	2.709	14.923
Isole	193	1.431	2.744	2.914	2.169	9.451
Italia	7.273	40.471	39.195	21.666	16.972	125.577
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3.374	26.082	27.802	14.702	18.683	90.643
Nord Est	1.277	11.982	15.605	10.144	15.246	54.254
Centro	1.433	11.217	12.720	8.142	8.793	42.305
Sud	861	6.288	11.092	9.260	7.999	35.499
Isole	582	3.276	3.955	3.878	4.157	15.848
Italia	7.526	58.845	71.175	46.126	54.879	238.550

Tabella 17: Variazione 2022/2021 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-2,1%	0,9%	-0,8%	-4,1%	-8,6%	-2,3%
Nord Est	-4,9%	-0,7%	1,2%	-4,1%	-5,9%	-2,2%
Centro	2,2%	3,1%	2,4%	1,3%	-6,0%	0,9%
Sud	-3,6%	3,6%	4,7%	3,0%	0,6%	3,0%
Isole	-6,3%	-3,2%	6,5%	3,6%	1,0%	2,0%
Italia	-1,9%	1,2%	1,6%	-0,9%	-5,3%	-0,6%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,8%	0,4%	-1,9%	-6,4%	-9,9%	-2,0%
Nord Est	6,2%	1,7%	2,8%	-3,8%	-6,3%	0,0%
Centro	8,6%	3,7%	2,6%	-0,9%	-8,1%	1,3%
Sud	12,4%	9,2%	7,5%	2,5%	-5,8%	3,9%
Isole	-2,9%	-2,5%	10,0%	2,9%	-6,1%	1,6%
Italia	5,8%	2,3%	2,4%	-1,6%	-7,5%	0,4%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-7,3%	1,3%	-0,3%	-3,3%	-8,3%	-2,4%
Nord Est	-12,7%	-2,0%	0,4%	-4,2%	-5,8%	-3,1%
Centro	-6,5%	2,3%	2,3%	3,0%	-4,8%	0,6%
Sud	-8,2%	1,1%	3,5%	3,2%	3,0%	2,5%
Isole	-7,3%	-3,5%	4,3%	4,2%	5,2%	2,3%
Italia	-8,3%	0,5%	1,1%	-0,6%	-4,6%	-1,0%

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2022 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	27,1%	46,5%	57,4%	58,5%	57,3%	50,7%
Nord Est	24,1%	46,1%	57,8%	59,7%	59,4%	52,9%
Centro	29,2%	49,6%	58,0%	59,1%	54,9%	52,6%
Sud	8,3%	28,0%	46,7%	52,6%	50,4%	39,5%
Isole	11,2%	26,6%	40,7%	50,1%	49,5%	37,5%
Italia	21,6%	42,9%	54,4%	56,6%	55,5%	48,4%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	33,6%	49,7%	59,5%	61,2%	59,1%	52,0%
Nord Est	28,6%	50,5%	60,3%	60,1%	60,0%	54,4%
Centro	38,7%	57,4%	63,3%	63,5%	61,7%	58,8%
Sud	10,5%	37,9%	54,6%	59,8%	59,0%	48,0%
Isole	9,6%	27,1%	48,2%	58,9%	59,6%	43,8%
Italia	29,5%	49,6%	59,1%	61,0%	60,1%	53,1%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	22,7%	44,8%	56,6%	57,7%	56,9%	50,2%
Nord Est	21,3%	43,9%	56,6%	59,5%	59,3%	52,3%
Centro	20,9%	42,3%	53,8%	56,1%	51,7%	47,8%
Sud	7,8%	24,9%	43,9%	50,0%	48,1%	36,7%
Isole	11,8%	26,4%	36,7%	45,1%	45,5%	34,5%
Italia	17,2%	39,3%	52,2%	54,8%	54,2%	46,3%

Figura 22: Quote NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

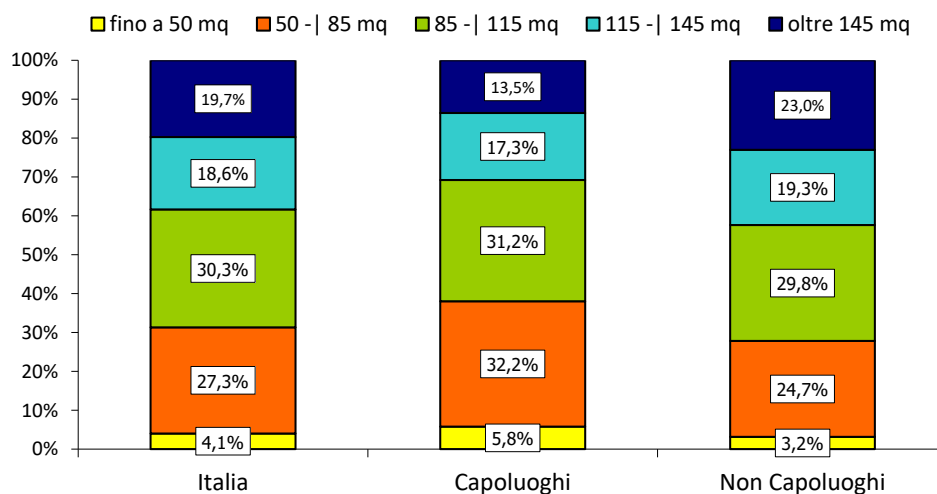


Tabella 19: NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	2.604	22.206	30.751	22.653	33.183	111.396
M	2.009	17.460	22.198	14.349	14.005	70.021
L	4.250	30.361	33.656	19.705	16.596	104.568
XL	1.725	12.245	13.334	6.800	4.840	38.945
XXL	4.211	17.043	10.431	4.285	3.226	39.196
Italia	14.799	99.316	110.369	67.792	71.851	364.127

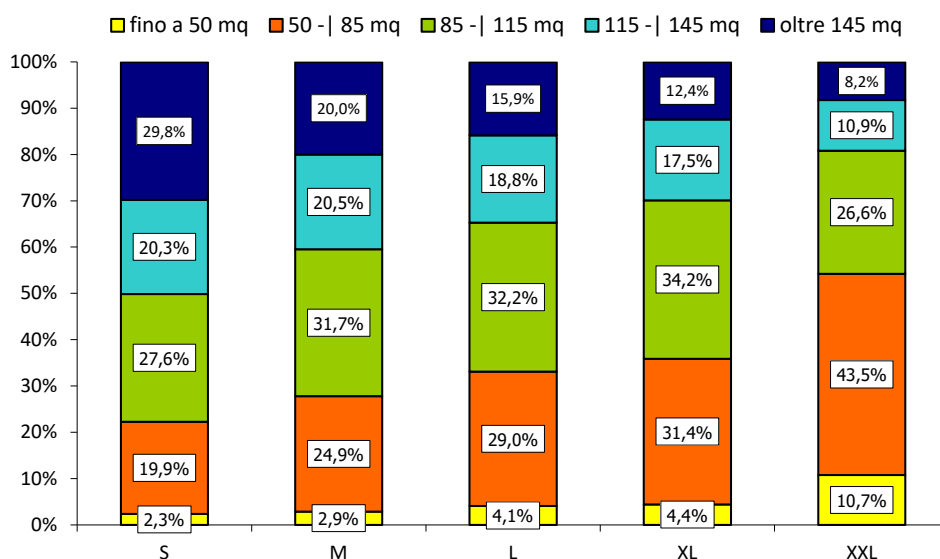
Tabella 20: Variazione 2022/2021 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	-12,0%	-0,7%	2,2%	-1,3%	-2,7%	-1,0%
M	-5,9%	1,3%	1,2%	1,6%	-7,0%	-0,7%
L	-3,8%	2,3%	0,7%	-0,2%	-7,6%	-0,6%
XL	10,9%	1,3%	3,2%	-3,4%	-6,2%	0,5%
XXL	5,0%	1,7%	1,4%	-6,1%	-10,5%	-0,1%
Italia	-1,9%	1,2%	1,6%	-0,9%	-5,3%	-0,6%

Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2022 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	11,7%	31,8%	46,1%	50,4%	51,5%	41,6%
M	19,2%	43,5%	56,8%	59,8%	58,6%	50,9%
L	23,6%	45,5%	57,4%	59,9%	59,3%	51,2%
XL	20,4%	45,5%	59,5%	61,0%	59,3%	50,5%
XXL	45,2%	61,2%	65,2%	64,5%	62,3%	60,3%
Italia	21,6%	42,9%	54,4%	56,6%	55,5%	48,4%

Figura 23: Quote NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹⁶ per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2022, a poco più di 50 miliardi di euro, in aumento dell'1,2% rispetto al 2021, in controtendenza rispetto al calo dello 0,6% osservato per il NTN IP. La Tabella 22, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2021, mostra aumenti in tutte le aree tranne al Nord Ovest (-0,1%), con percentuali che oscillano tra il +0,8% del Centro e il +3,8% delle Isole.

Nel 2022, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco superiore a 138 mila euro, in aumento di 2.800 euro rispetto al 2021. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con 151 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (oltre 171 mila, nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 117.300 euro (113 mila circa nei comuni non capoluogo). La distribuzione del capitale tra le aree, mostrata nel grafico di Figura 24, evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, oltre il 57%.

Nella Figura 25 e nella Figura 26 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa. L'andamento degli indici del capitale erogato 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. Gli indici del capitale erogato mostrano una risalita in tutte le aree del paese sia nei capoluoghi che nei comuni non capoluoghi nel 2021, e nell'ultima rilevazione il dato si presenta generalmente stabile, o in leggera crescita in tutte le aree.

In Tabella 23 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte segno positivo con percentuali che vanno dallo 0,5% della tipologia di comuni di taglia L all'1,8% della tipologia di comuni appartenenti alla taglia M. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 119 mila euro circa per il mercato di taglia S ai quasi 210 mila euro per la taglia XXL, a livello aggregato quasi 2.300 mila euro in più del 2021.

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 24, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2022, si è assestata intorno

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

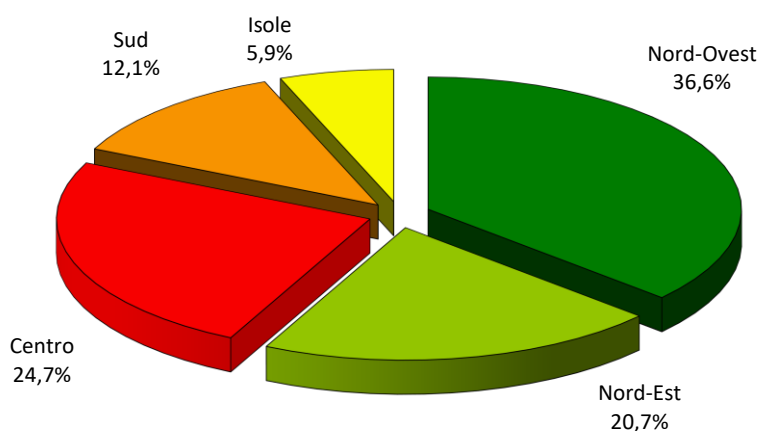


ai 63,4 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi il 79% circa della spesa di acquisto¹⁷, in crescita rispetto al 2021. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, oltre l'84%; minima nei capoluoghi del Nord Ovest, 67% circa, ed è massima nei comuni non capoluoghi del Sud, oltre il 92%.

Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2022 Area	Capitale 2022 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unit. diff. 2022-21 €
Nord-Ovest	18,4	36,6%	-0,1%	143.600	3.200
Nord-Est	10,4	20,7%	1,0%	133.900	4.200
Centro	12,4	24,7%	0,8%	151.000	-100
Sud	6,1	12,1%	4,9%	121.000	2.200
Isole	3,0	5,9%	3,9%	117.300	2.100
Italia	50,3	100,0%	1,2%	138.200	2.300
Capoluoghi	Capitale 2022 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unit. diff. 2022-21 €
Nord-Ovest	6,5	32,5%	0,0%	171.200	3.400
Nord-Est	3,4	17,0%	3,3%	143.400	4.500
Centro	6,9	34,5%	0,6%	171.500	-1.200
Sud	2,0	10,1%	3,1%	134.400	-1.100
Isole	1,2	5,9%	2,4%	124.800	1.000
Italia	19,9	100,0%	1,2%	158.200	1.300
Non Capoluoghi	Capitale 2022 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unit. diff. 2022-21 €
Nord-Ovest	12,0	39,3%	-0,1%	132.100	3.000
Nord-Est	7,0	23,1%	-0,1%	129.800	4.000
Centro	5,6	18,3%	1,2%	131.600	800
Sud	4,1	13,4%	5,7%	115.400	3.500
Isole	1,8	5,9%	5,0%	112.800	2.800
Italia	30,5	100,0%	1,2%	127.700	2.800

Figura 24: Quote capitale erogato nel 2022 per aree geografiche



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

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

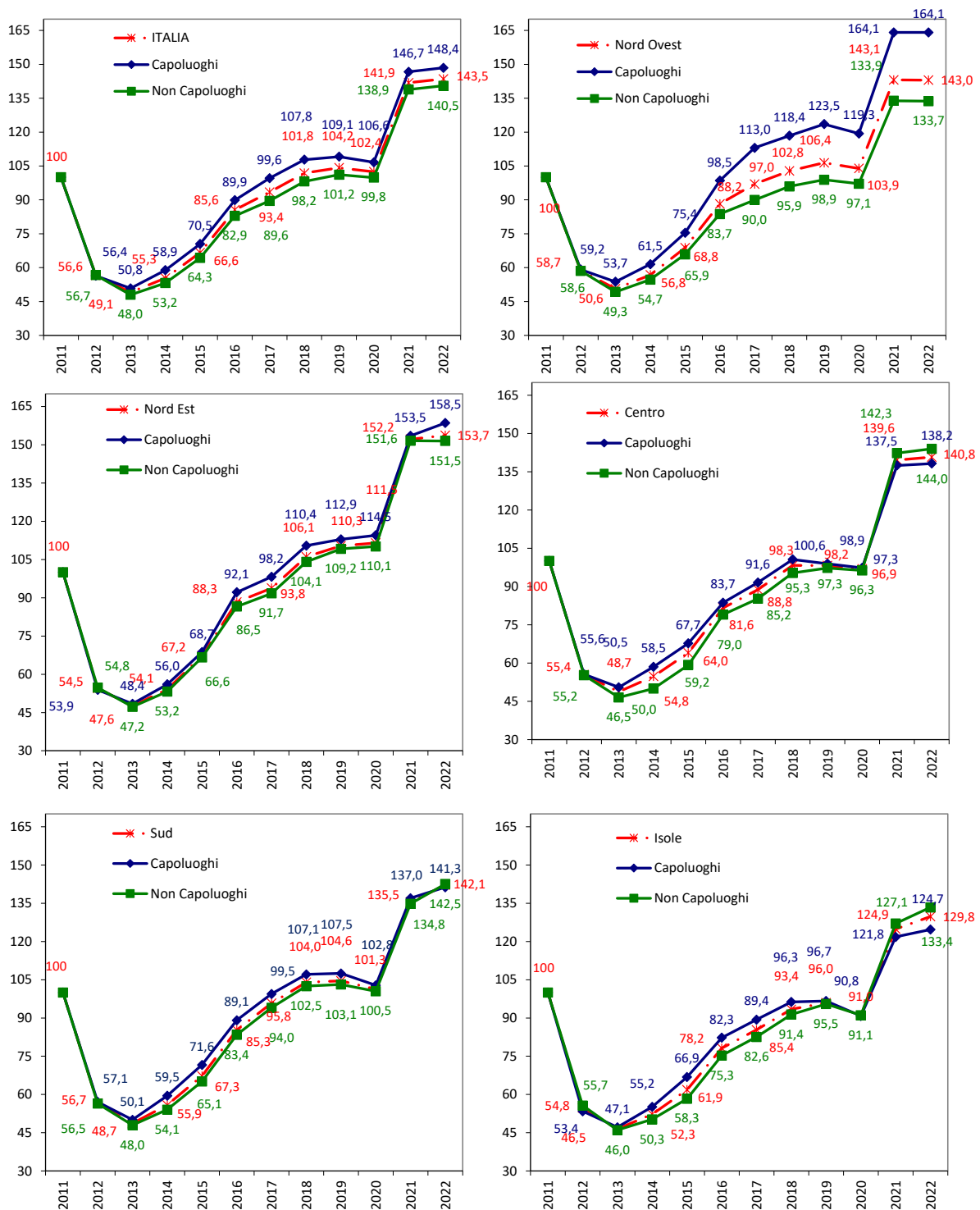


Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

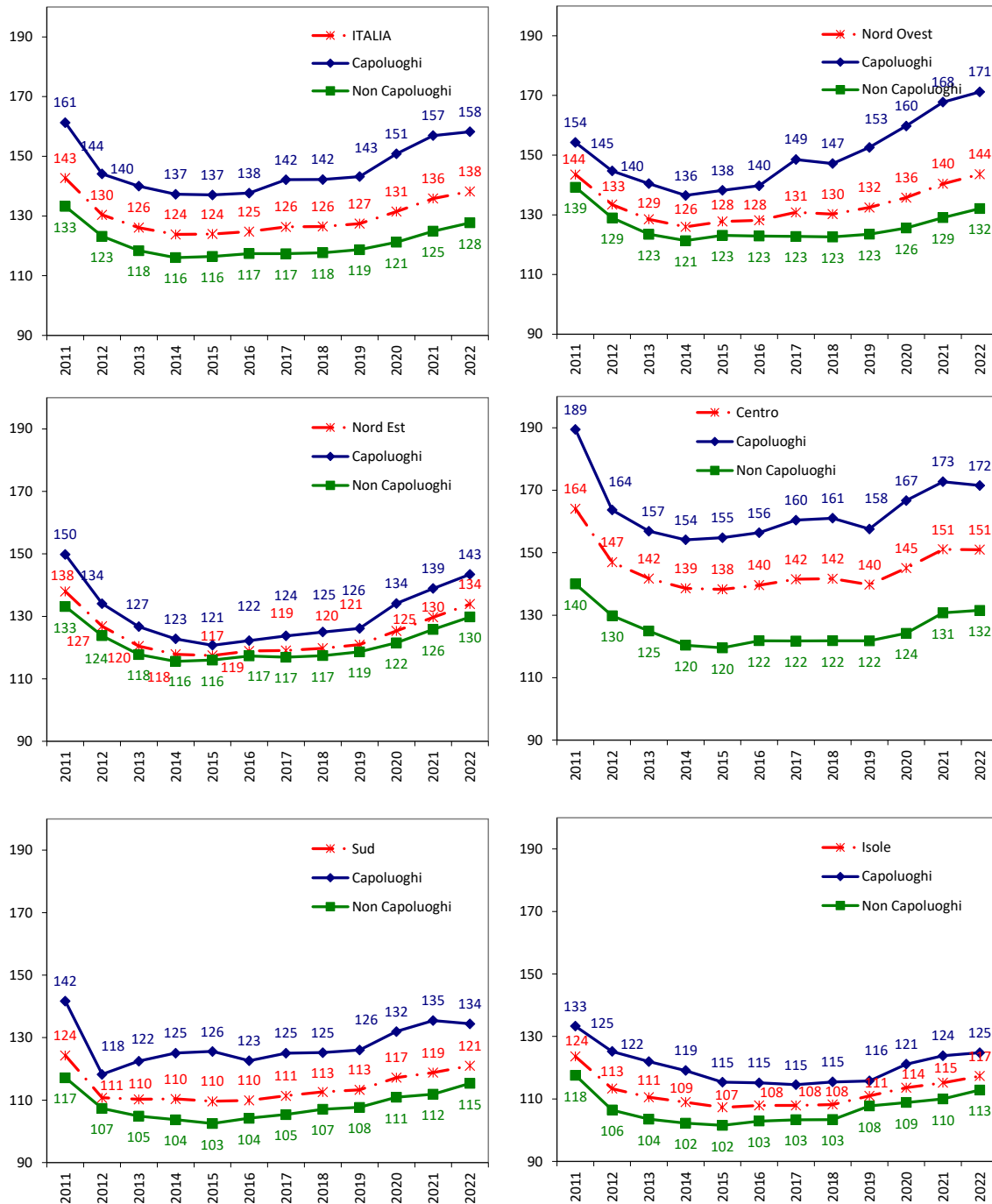


Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2022 miliardi €	Quota Capitale per taglie	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unit. diff. 2022-21 €
S	13,2	26,3%	1,6%	118.800	3.000
M	9,2	18,3%	1,8%	131.700	3.100
L	14,0	27,9%	0,5%	134.300	1.500
XL	5,6	11,1%	1,6%	144.000	1.700
XXL	8,2	16,3%	0,6%	209.900	1.500
Italia	50,3	100,0%	1,2%	138.200	2.300



Figura 27: Quote capitale erogato nel 2022 per taglie di mercato dei comuni

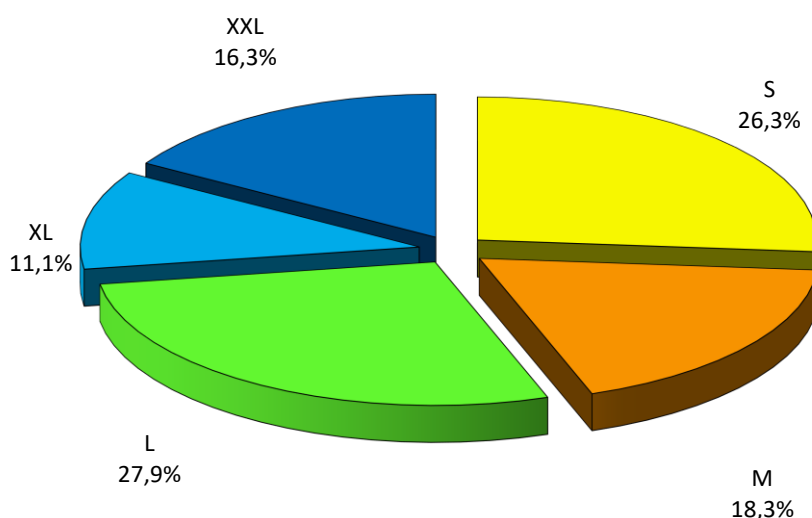


Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2022 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2022	INC Capitale diff. 2022-21	INC Capitale Valore 2021
Nord Ovest	23,7	37,4%	77,7%	1,0	76,7%
Nord Est	12,9	20,4%	80,6%	3,1	77,5%
Centro	16,5	25,9%	75,5%	1,3	74,2%
Sud	7,0	11,0%	87,4%	2,1	85,2%
Isole	3,4	5,3%	88,0%	1,9	86,1%
Italia	63,4	100%	79,3%	1,7	77,6%
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2022 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2022	INC Capitale diff. 2022-21	INC Capitale Valore 2021
Nord Ovest	9,6	35,0%	67,3%	-0,6	67,9%
Nord Est	4,6	16,6%	74,1%	2,7	71,4%
Centro	9,3	34,1%	73,4%	0,4	73,0%
Sud	2,5	9,3%	79,1%	0,5	78,6%
Isole	1,4	5,0%	86,2%	2,3	84,0%
Italia	27,4	100%	72,5%	0,5	72,0%
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2022 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2022	INC Capitale diff. 2022-21	INC Capitale Valore 2021
Nord Ovest	14,1	39,2%	84,8%	2,3	82,5%
Nord Est	8,4	23,2%	84,2%	3,5	80,7%
Centro	7,1	19,7%	78,3%	2,5	75,7%
Sud	4,4	12,3%	92,1%	3,1	89,0%
Isole	2,0	5,6%	89,2%	1,6	87,6%
Italia	36,0	100%	84,5%	2,8	81,8%

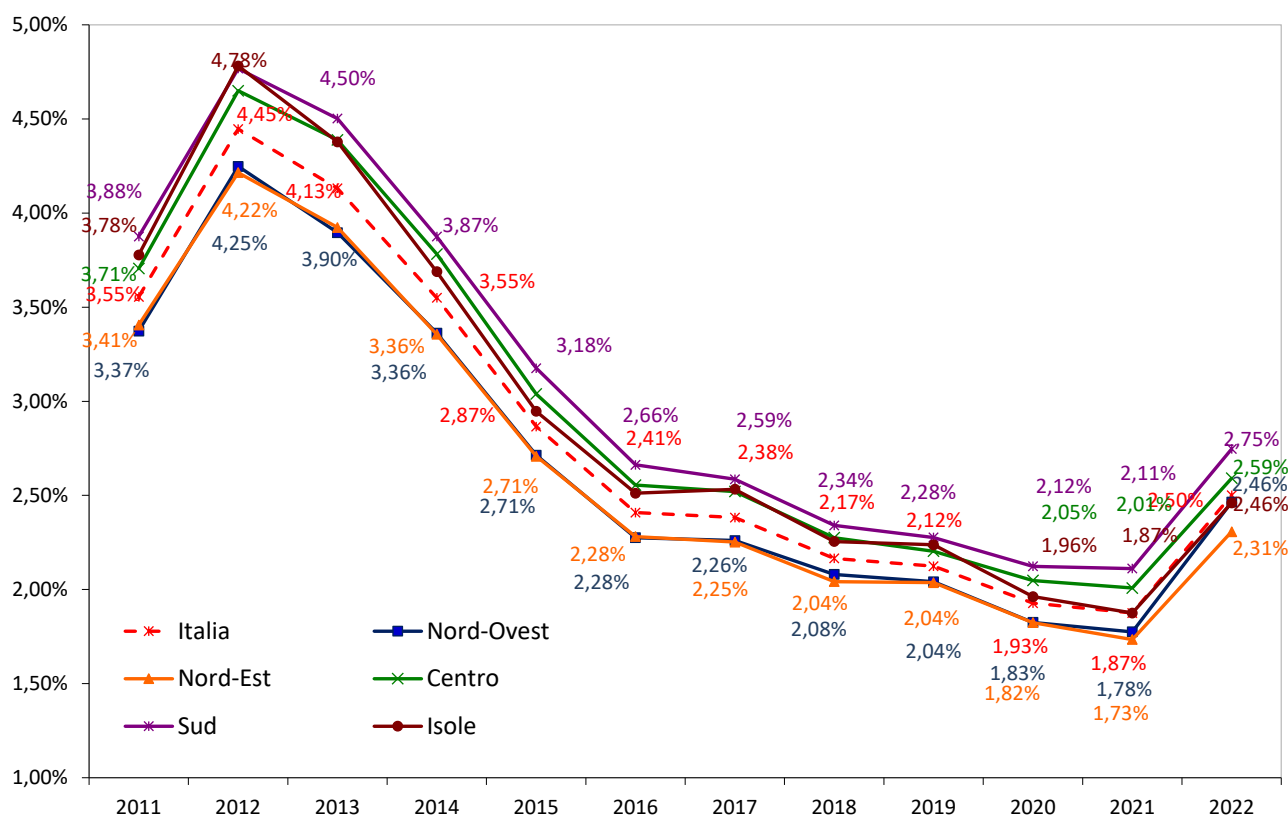
2.4 Tasso medio e durata

Nel 2022, il tasso¹⁸ medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni aumenta, rispetto al 2021, di 0,63 punti percentuali portandosi così al 2,5%, segnando un nuovo ciclo di rialzo dopo il minimo storico raggiunto nel 2021, al termine di un lungo periodo di flessione partito nel 2012. L'analisi per aree geografiche, Tabella 25, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud (2,75%) e del Centro (2,59%), mentre i tassi più bassi si registra nel Nord Est (2,31%). L'aumento più consistente si è avuto nel Nord Ovest, 0,69 punti in più nell'ultimo anno. La durata media del mutuo¹⁹ è in lieve aumento a 24,8 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro (Figura 29). La rata media in aumento dell'1,5% si attesta intorno ai 623 euro mensili. Il rialzo maggiore si registra al Centro (+2,4%) mentre nelle Isole si osserva un lieve calo (-0,5%). Il valore più alto della rata si riscontra al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti (Figura 30).

Tabella 25: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2022	Differenza tasso medio 2022/21	Durata media 2022 anni	Differenza durata media 2022/21 anni	Rata media mensile 2022 €	Var% Rata media 2022/21
Nord-Ovest	2,46%	0,69	24,7	0,9	€ 648	1,8%
Nord-Est	2,31%	0,57	24,5	1,0	€ 596	0,9%
Centro	2,59%	0,58	25,7	0,8	€ 671	2,4%
Sud	2,75%	0,64	24,5	1,1	€ 566	0,1%
Isole	2,46%	0,59	24,5	1,1	€ 532	-0,5%
Italia	2,50%	0,63	24,8	0,9	€ 623	1,5%

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



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

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

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

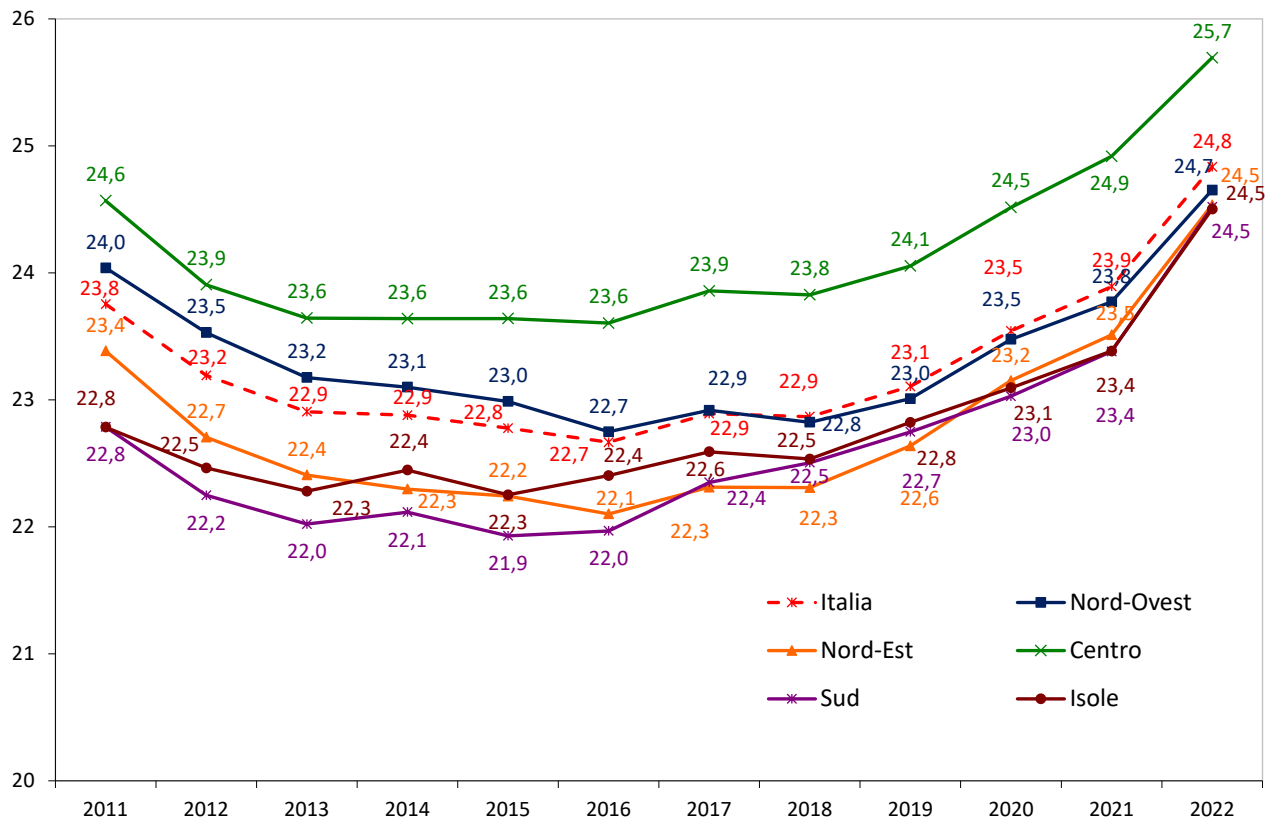
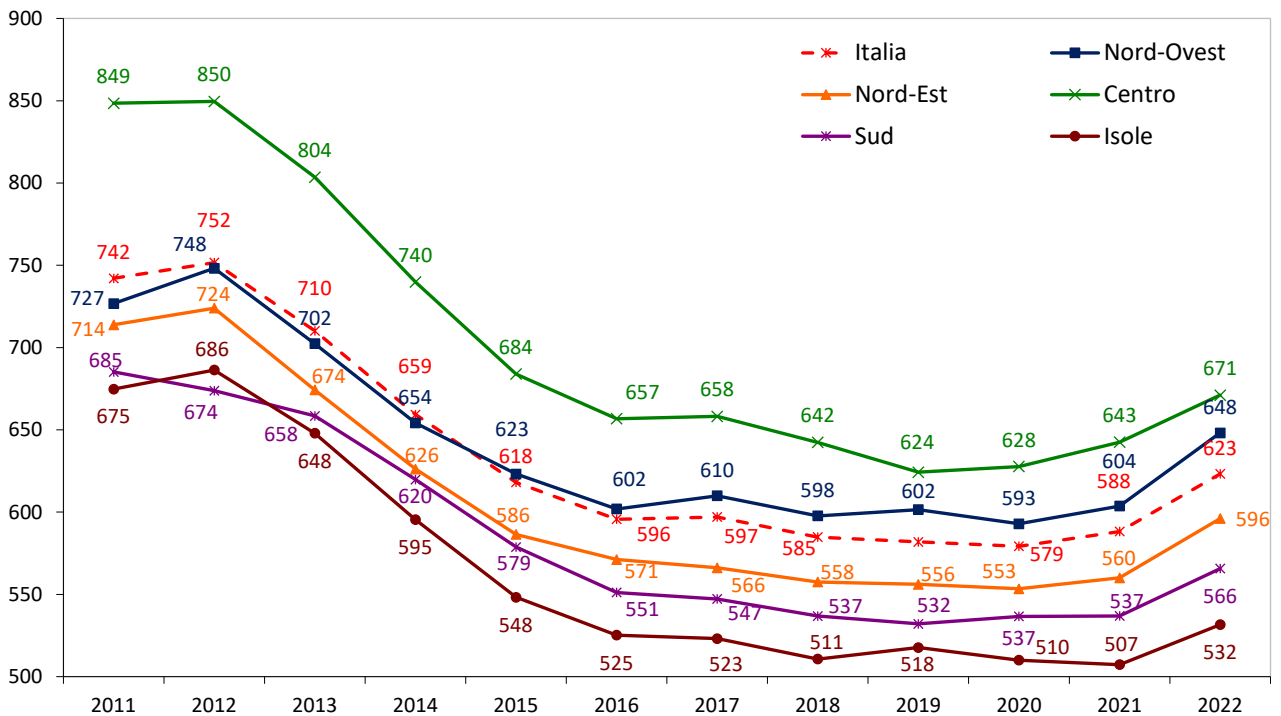


Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3. Dati regionali

3.1 Le compravendite

La ripresa degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale (+4,7% rispetto al 2021) è confermata in tutte le regioni (Tabella 26). Le regioni che rappresentano la maggiore quota di scambi sul totale nazionale, la Lombardia, 21,1% e il Lazio, 10%, registrano rialzi del 3,8% e del 2,4%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia Romagna, il Piemonte e il Veneto guadagnano rispettivamente il +1,8%, +3,4% e +1,4 rispetto al 2021. I tassi di incremento maggiore, superiori al 12%, si registrano nei mercati della Basilicata e dell'Umbria che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,27%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Piemonte e Toscana, si attesta intorno al 2,4% in Friuli Venezia Giulia, Lazio e Liguria.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (2,06%) e minimo in Calabria dove solo l'1,18% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2022.

L'analisi del contesto nazionale del mercato di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, mostra variazioni delle unità compravendute di entità differente tra le regioni. Il leggero aumento dei volumi scambiati nel complesso, +0,4% circa rispetto al 2021, risultato di saldi positivi (il più elevato in Valle d'Aosta, +24%) e negativi (il più basso registrato nelle Marche, -8%) (Tabella 27). Tassi in crescita a due cifre, in questa tipologia di scambi, si registrano in Molise (+19%), Calabria (+15,4%), Friuli Venezia Giulia (+10,3%). Lombardia e Lazio, le regioni con la maggior quota di questo mercato, hanno un aumento del 4% circa, mentre il Veneto, che detiene poco meno del 10% del mercato, registra una diminuzione del 7,7%.

La Tabella 28 riporta il valore di scambio (fatturato) stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi. Dell'intero fatturato stimato, come visto pari a più di 123 milioni di euro, la maggior quota (circa 30,5 miliardi) riguarda le compravendite di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, in aumento del 5,8% rispetto al 2021. Del resto, come già evidenziato per i parametri finora analizzati, l'aumento del fatturato 2022 rispetto alla precedente annualità è generalizzato anche a livello di singole regioni. Notevole l'incremento in Basilicata e in Umbria rispetto al 2021 tenuto conto che la variazione è riferita ad un ammontare in valore assolute inferiore rispetto ad altre regioni. Crescite superiori al 9%, rispetto al 2021, si osservano in Abruzzo e in Valle d'Aosta Calabria e Sardegna.

Il fatturato medio per abitazione rimane attorno a 200 mila euro in Toscana, Liguria e Lazio, mentre resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Basilicata, Molise e Sicilia.

In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio per unità abitativa nel 2022.

Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2022	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Abruzzo	16.375	2,1%	8,7%	1,81%	0,13
Basilicata	4.583	0,6%	12,6%	1,25%	0,13
Calabria	16.428	2,1%	9,6%	1,18%	0,09
Campania	44.374	5,7%	4,7%	1,53%	0,06
Emilia-Romagna	71.120	9,1%	1,8%	2,77%	0,03
Friuli- Venezia Giulia	11.569	1,5%	1,8%	2,41%	0,02
Lazio	77.499	9,9%	2,4%	2,42%	0,04
Liguria	28.941	3,7%	5,6%	2,45%	0,12
Lombardia	165.170	21,1%	3,8%	2,93%	0,09
Marche	18.486	2,4%	5,8%	2,10%	0,10
Molise	3.430	0,4%	10,7%	1,47%	0,13
Piemonte	69.912	8,9%	3,4%	2,50%	0,08
Puglia	47.691	6,1%	7,9%	2,06%	0,14
Sardegna	18.453	2,4%	8,6%	1,77%	0,12
Sicilia	51.072	6,5%	9,3%	1,60%	0,13
Toscana	54.865	7,0%	6,8%	2,56%	0,15
Umbria	11.358	1,4%	14,2%	2,23%	0,26
Valle d'Aosta	2.555	0,3%	8,8%	1,87%	0,14
Veneto	70.603	9,0%	1,4%	2,64%	0,02
ITALIA	784.486	100,0%	4,7%	2,27%	0,09

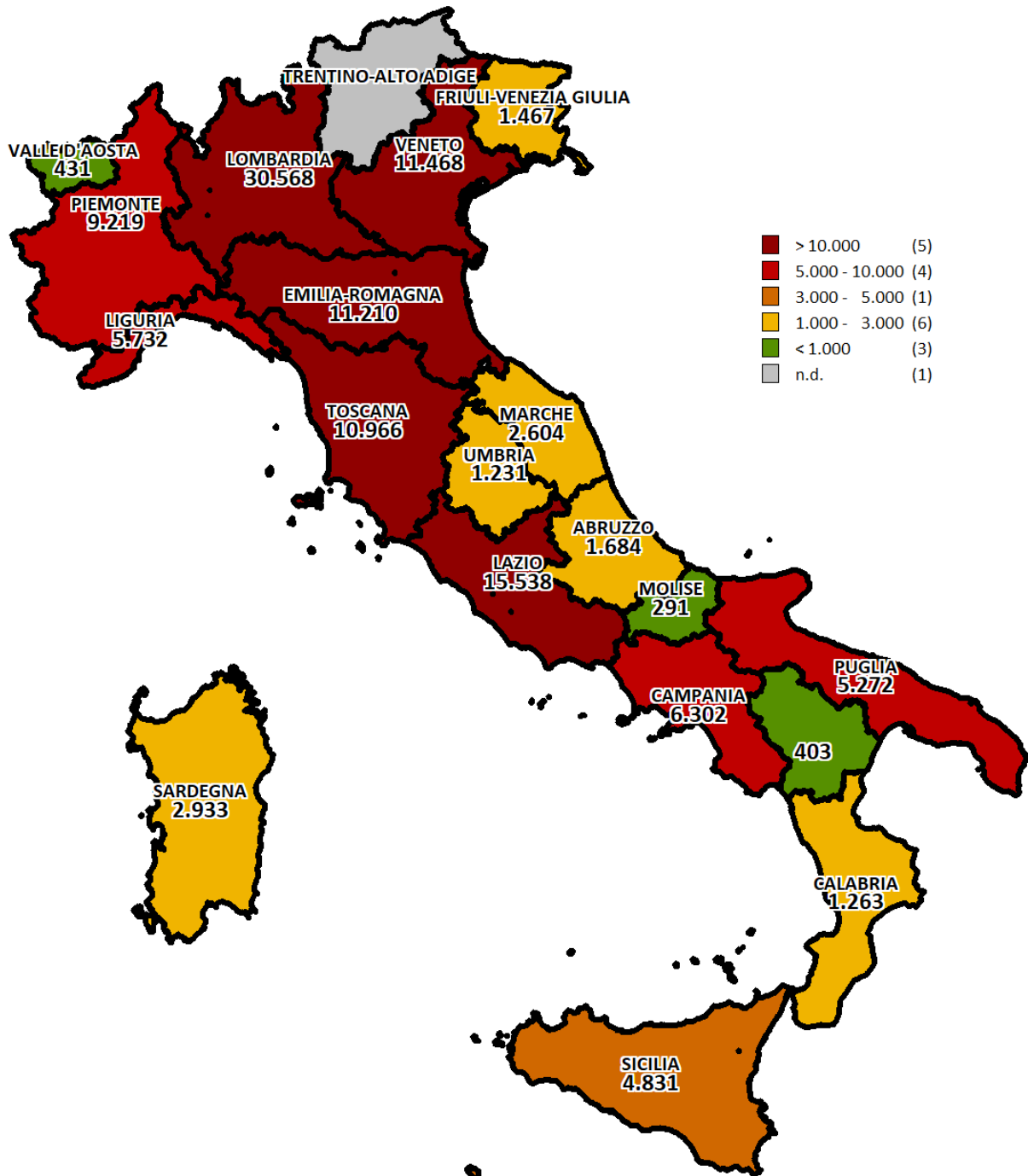
Tabella 27 : NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN np 2022	Quota NTN np per Regione	Var.% NTN np 2022/21
Abruzzo	584	2,1%	-4,9%
Basilicata	146	0,5%	-6,5%
Calabria	626	2,3%	15,4%
Campania	2.013	7,3%	3,1%
Emilia-Romagna	2.364	8,5%	-4,2%
Friuli- Venezia Giulia	321	1,2%	10,3%
Lazio	2.932	10,6%	4,0%
Liguria	1.434	5,2%	-0,6%
Lombardia	5.049	18,2%	4,6%
Marche	662	2,4%	-8,0%
Molise	122	0,4%	19,0%
Piemonte	2.389	8,6%	-5,4%
Puglia	1.478	5,3%	2,1%
Sardegna	628	2,3%	9,5%
Sicilia	1.612	5,8%	-2,1%
Toscana	2.189	7,9%	2,7%
Umbria	425	1,5%	-0,3%
Valle d'Aosta	146	0,5%	24,0%
Veneto	2.568	9,3%	-7,7%
ITALIA	27.688	100,0%	0,4%

Tabella 28 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2022 mln €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatturato medio u.i. €	Fatt. medio u.i. diff. 2022-21 €
Abruzzo	1.684	1,4%	9,5%	102.800	700
Basilicata	403	0,3%	15,1%	87.900	1.900
Calabria	1.263	1,0%	9,2%	76.900	-200
Campania	6.302	5,1%	4,6%	142.000	-200
Emilia-Romagna	11.210	9,1%	-0,4%	157.600	-3.500
Friuli- Venezia Giulia	1.467	1,2%	0,7%	126.800	-1.300
Lazio	15.538	12,6%	1,8%	200.500	-1.100
Liguria	5.732	4,6%	3,5%	198.100	-4.100
Lombardia	30.568	24,8%	5,8%	185.100	3.500
Marche	2.604	2,1%	3,6%	140.900	-2.900
Molise	291	0,2%	5,8%	84.800	-3.900
Piemonte	9.219	7,5%	1,8%	131.900	-2.000
Puglia	5.272	4,3%	7,6%	110.500	-300
Sardegna	2.933	2,4%	9,0%	159.000	600
Sicilia	4.831	3,9%	7,8%	94.600	-1.300
Toscana	10.966	8,9%	4,5%	199.900	-4.400
Umbria	1.231	1,0%	13,6%	108.400	-600
Valle d'Aosta	431	0,3%	9,6%	168.600	1.300
Veneto	11.468	9,3%	1,0%	162.400	-700
ITALIA	123.412	100,0%	3,9%	157.300	-1.100

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2022 nelle regioni italiane



3.2 I mutui ipotecari

Nel 2022, come visto, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è leggermente diminuito (-0,6%) facendo registrare poco più di 2.000 transazioni in meno rispetto all'anno precedente (Tabella 29). Il segno negativo nella variazione del NTN IP, tuttavia, non è presente in tutte le regioni, ma solo in Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Molise, Piemonte, Toscana, Veneto. In Liguria si osserva il calo più rilevante (-5,3%). Nelle restanti regioni la variazione tendenziale è di segno positivo, con una punta massima per la Valle d'Aosta (+5,5%), cui seguono i rialzi di Umbria e Basilicata entrambe con una crescita del 5,3%. La Lombardia, che rappresenta la quota maggiore di NTN IP con una percentuale del 23,6% segna una diminuzione delle transazioni con ipoteca poco superiore al tasso nazionale (-1,0%).

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, non ha superato nel 2022 la metà delle transazioni, diminuendo rispetto al 2021 di 2,7 punti. Le regioni che hanno una quota di acquisti con mutuo che supera il 50% sono solo sei, tra cui una sola nel Centro, la Toscana, e le restanti appartenenti all'area Nord.

Rispetto al 2021, l'incidenza risulta in diminuzione in tutte le regioni, in particolar modo in Liguria (-4,6 punti percentuali), Friuli Venezia Giulia e Umbria (-4,3 punti percentuali) e Piemonte (-4 punti percentuali).

L'ammontare di capitale erogato in aumento, per il totale nazionale, nel dettaglio delle regioni mostra entità e segni differenziati (Tabella 30). Gli incrementi più elevati si riscontrano in Basilicata (+13,3%) e in Valle d'Aosta (12,4%), per contro il calo più consistente si osserva in Liguria (-5,6%). Dei complessivi 50,3 miliardi di capitale erogati a livello nazionale, circa il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia (26,2%) e nel Lazio (13,6%).

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 2022, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa rimane massimo nel Lazio (165 mila euro), regione con elevati livelli dei prezzi, e minimo, pari a circa 95 mila euro, in Molise.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, è ovunque in ascesa. Risulta più alto del valore medio nazionale, 2,5%, solo nelle regioni del Centro e del Sud, con valore più elevato in Campania (2,93%), in aumento di 0,7 punti nel 2022 rispetto al 2021 (Tabella 31). Il tasso medio più basso si riscontra in Emilia Romagna (2,21%).

L'aumento dei tassi di interesse rispetto al 2021, combinato con un lieve aumento delle durate medie dei finanziamenti concessi e l'incremento dei capitali medi finanziati, hanno determinato, nel 2022, un aumento del valore della rata iniziale media, che si riflette in tutte le regioni. La rata media più elevata si registra nel Lazio (733 € mensili), la regione con capitale unitario più elevato a causa del livello dei prezzi delle abitazioni, la più bassa in Molise (464 € mensili).

Tabella 29 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per Regione	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
Abruzzo	6.120	1,7%	4,2%	38,7%	-1,9
Basilicata	1.371	0,4%	5,3%	30,9%	-1,9
Calabria	3.995	1,1%	1,7%	25,2%	-1,8
Campania	18.517	5,1%	1,8%	43,5%	-1,5
Emilia Romagna	37.637	10,3%	-0,9%	54,8%	-1,9
Friuli Venezia Giulia	5.955	1,6%	-3,6%	53,7%	-4,3
Lazio	41.488	11,4%	0,8%	55,2%	-1,3
Liguria	11.679	3,2%	-5,3%	41,6%	-4,6
Lombardia	85.793	23,6%	-1,0%	55,0%	-2,2
Marche	8.153	2,2%	3,5%	45,8%	-1,6
Molise	906	0,2%	-3,6%	28,0%	-3,8
Piemonte	29.991	8,2%	-4,8%	44,9%	-4,0
Puglia	19.514	5,4%	4,1%	42,6%	-1,9
Sardegna	8.296	2,3%	3,8%	46,7%	-2,1
Sicilia	17.003	4,7%	1,2%	34,2%	-2,9
Toscana	27.875	7,7%	-0,5%	52,9%	-3,8
Umbria	4.740	1,3%	5,3%	43,6%	-4,3
Valle D'Aosta	924	0,3%	5,5%	38,4%	-1,8
Veneto	34.171	9,4%	-3,4%	50,9%	-2,8
Italia	364.127	100%	-0,6%	48,4%	-2,7

Tabella 30 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2022 milioni €	Quota Capitale per regioni	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unit. diff. 2022-21 €
Abruzzo	650,2	1,3%	7,9%	106.200	3.600
Basilicata	154,2	0,3%	13,3%	112.500	8.000
Calabria	386,3	0,8%	5,3%	96.700	3.300
Campania	2.564,4	5,1%	2,0%	138.500	300
Emilia Romagna	5.191,6	10,3%	3,1%	137.900	5.300
Friuli Venezia Giulia	722,3	1,4%	-3,9%	121.300	-300
Lazio	6.844,6	13,6%	1,2%	165.000	600
Liguria	1.492,3	3,0%	-5,6%	127.800	-400
Lombardia	13.171,6	26,2%	1,3%	153.500	3.500
Marche	967,8	1,9%	4,0%	118.700	600
Molise	86,1	0,2%	-4,7%	95.000	-1.100
Piemonte	3.624,3	7,2%	-2,9%	120.800	2.300
Puglia	2.261,0	4,5%	7,2%	115.900	3.300
Sardegna	1.062,9	2,1%	5,7%	128.100	2.300
Sicilia	1.904,9	3,8%	3,0%	112.000	1.900
Toscana	4.093,7	8,1%	-1,2%	146.900	-1.000
Umbria	512,1	1,0%	7,4%	108.000	2.000
Valle D'Aosta	146,6	0,3%	12,4%	158.700	9.700
Veneto	4.501,1	8,9%	-0,5%	131.700	3.700
Italia	50.337,9	100,0%	1,2%	138.200	2.300

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

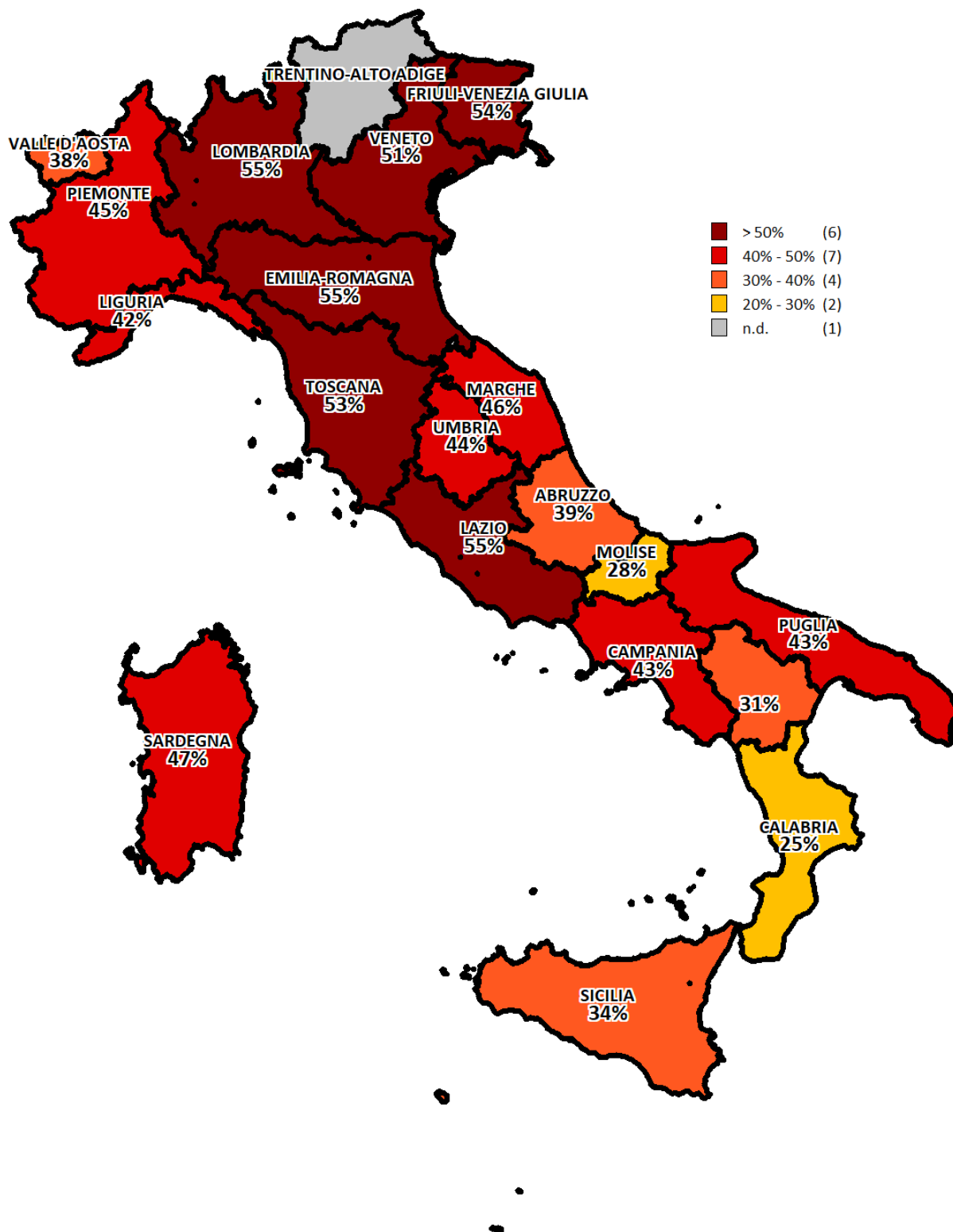


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

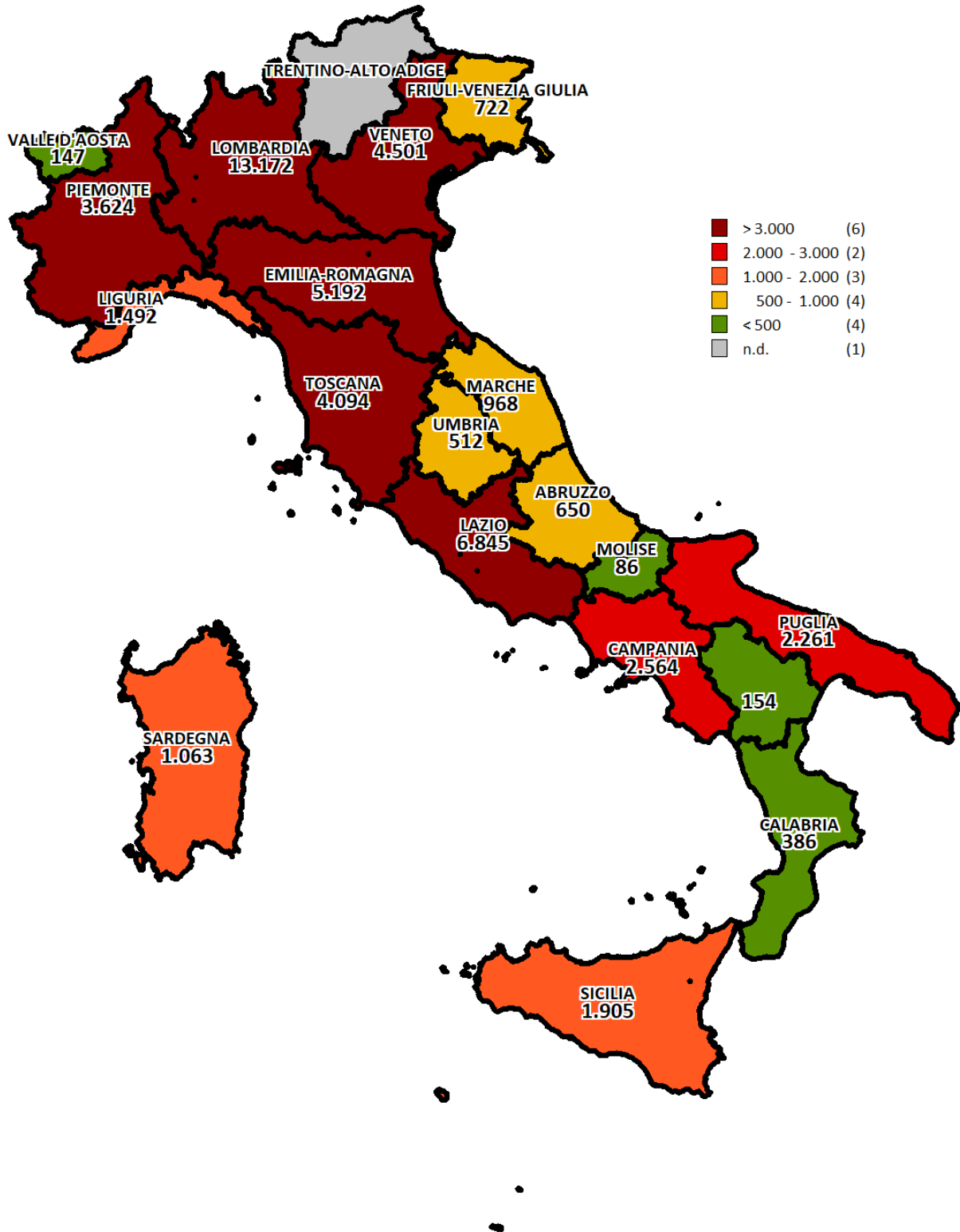


Tabella 31: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Anno 2021 Area	Tasso medio 2022	Tasso medio diff. 2022-21	Durata media 2022 anni	Differenza durata media 2022/21 anni	Rata media mensile 2022 €	Var% Rata media 2022/21
Abruzzo	2,53%	0,59	23,6	1,3	€ 498	5,6%
Basilicata	2,50%	0,71	23,4	1,5	€ 530	9,9%
Calabria	2,70%	0,64	22,4	1,3	€ 481	5,3%
Campania	2,93%	0,70	25,0	1,0	€ 652	5,1%
Emilia Romagna	2,21%	0,51	24,7	1,1	€ 605	6,4%
Friuli Venezia Giulia	2,37%	0,58	24,1	0,9	€ 552	2,9%
Lazio	2,70%	0,56	26,2	0,8	€ 733	4,7%
Liguria	2,47%	0,78	23,7	0,9	€ 595	5,0%
Lombardia	2,45%	0,67	25,0	0,8	€ 685	7,5%
Marche	2,38%	0,58	24,2	1,0	€ 538	3,7%
Molise	2,63%	0,62	22,7	0,6	€ 464	3,2%
Piemonte	2,51%	0,72	24,1	1,0	€ 557	6,9%
Puglia	2,67%	0,58	25,0	1,2	€ 530	6,0%
Sardegna	2,49%	0,56	25,3	1,0	€ 569	5,4%
Sicilia	2,45%	0,60	24,1	1,2	€ 513	4,4%
Toscana	2,51%	0,62	25,6	0,7	€ 648	4,5%
Umbria	2,50%	0,59	24,6	1,0	€ 491	5,4%
Valle D'Aosta	2,36%	0,62	23,9	0,4	€ 724	12,3%
Veneto	2,40%	0,64	24,5	1,0	€ 594	7,0%
Italia	2,50%	0,63	24,8	0,9	€ 623	5,9%

4. Le principali città

4.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione confermano, senza eccezioni, la crescita, anche se meno accentuata rispetto a quella riscontrata a livello nazionale e con 121.404 scambi di abitazioni l'aumento è del 4,5% rispetto al 2021 (Tabella 32). Tra le città, il tasso di crescita è positivo in particolare per il mercato residenziale della città di Milano (+6,1% rispetto al 2021), che da sola rappresenta il 24% del NTN delle grandi città (Figura 34). Piuttosto accentuati risultano gli incrementi anche a Palermo e a Torino che registrano un aumento di compravendite dell'11,3% e del 5,9% sul 2021; mentre Roma, che detiene la quota più elevata di NTN (ben il 33%), mostra un rialzo più contenuto (+3% sul 2021).

Milano rimane tra le grandi città quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, 3,5%, seguono Torino (3,2%), Bologna (2,9%) e Roma (2,8%).

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 40 mila unità, un terzo del volume di scambio delle grandi città.

Nei comuni non capoluogo delle rispettive province delle grandi città il mercato residenziale rileva una crescita meno sostenuta, +2,7% rispetto al 2021. Si conferma come mercato più dinamico quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 46.052), sia in termini relativi (IMI pari al 3,4%).

Distinguendo i comuni non capoluogo tra quelli situati nella prima cintura urbana di ogni città²⁰ e gli altri comuni della provincia, si può osservare una maggiore crescita dei volumi di scambio delle abitazioni, +3,4% nei confronti del 2021, nei comuni confinanti con la città capoluogo (Tabella 33), con l'eccezione delle province di Firenze, Palermo e Genova.

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrata in Figura 35 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). Nel 2020 netta è stata l'inversione di tendenza riportando gli indici ai valori antecedenti il 2018 che continua nel 2021. Con riferimento all'ultimo anno della serie storica, quello in esame, appare evidente e generalizzata la ripresa per tutte le maggiori città e relative province seppure a ritmo meno sostenuto rispetto all'anno precedente.

In Figura 36 la serie storica degli scambi delle abitazioni, viene dettagliata per i comuni della provincia con quelli ubicati nella prima cintura urbana, evidenziando solo nel 2021 una ripresa degli scambi che riporta l'indice delle compravendite in prossimità di quello del capoluogo e in alcuni casi (Torino, Genova e Palermo) lo supera. Nel 2022 la crescita dei comuni della cintura urbana non è stata generalizzata al pari dei capoluoghi come emerge chiaramente dal grafico di Figura 36 il comuni della cintura urbana di Palermo Genova e Firenze in controtendenza registrano una diminuzione degli scambi.

Nella Tabella 34 e Tabella 35 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, aumenti di scambi nel 2022, sul 2021, sono più accentuati per i tagli più piccoli, fino a

²⁰ Sono stati inclusi nella prima cintura urbana i comuni della provincia confinanti con il comune capoluogo.

50 m² e da 50 m² fino a 85 m², e in controtendenza sono in diminuzione le transazioni di abitazioni di taglio più grande oltre 145 m².

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 36) risulta pari a 89,3 m² valore inferiore rispetto a quello osservato a livello nazionale. Rispetto all'anno precedente, nel 2022, la superficie media delle abitazioni scambiate nelle grandi città resta costante o in lieve aumento come accade a Torino, Palermo e Bologna e per nessuna città si riscontrano riduzioni. 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 116 m², valore cresciuto rispetto al 2021; le superfici medie delle residenze scambiate nei comuni delle province di Roma, Milano e Torino rimangono sotto i 100 m². In Tabella 34 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 m² e 85 m², mentre a Palermo prevale di poco la classe compresa tra 85 m² e 115 m². Anche con riferimento al complesso dei comuni del resto della provincia prevale il taglio tra 50 m² e 85 m²; la fascia immediatamente superiore, tra 85 m² e 115 m², è preferita a Napoli, Palermo e Firenze.

Nelle otto città analizzate si concentra un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 30,5 miliardi di euro, in aumento del 5,8% rispetto al 2021 (Tabella 37). In tutte le città capoluogo si osserva indistintamente un aumento del fatturato, con i massimi raggiunti nella città di Milano dove l'incremento è del 12,4% sul 2021. Milano è anche la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, circa 350 mila euro, seguita da Firenze, con un valore medio di poco più di 273 mila euro, e Roma, con 255 mila euro circa. Delle otto città, solo Genova segna una diminuzione del fatturato medio per unità immobiliare rispetto al 2021.

Nei comuni delle province il fatturato vale quasi 21 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2021 del 2,9%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova e Firenze con un valore medio per unità di circa 231 e 210 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 81 mila euro circa. Firenze Bologna e Torino segnano, nel 2022 rispetto al 2021, una notevole diminuzione del valore medio, seguono anche Roma e Palermo ma con una diminuzione del valore medio del fatturato meno accentuata.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 38) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 34%) in crescita, rispetto al 2021, in tutte le città tranne Torino (-1,7%), Genova (-18,2%) e Palermo (-2,4%), +4,7% nel complesso.



Tabella 32: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2022	Quota NTN	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
ROMA	40.064	33,0%	3,0%	2,76%	0,07
MILANO	28.595	23,6%	6,1%	3,48%	0,18
TORINO	16.125	13,3%	5,9%	3,20%	0,17
NAPOLI	8.314	6,8%	2,6%	1,89%	0,05
GENOVA	9.182	7,6%	3,0%	2,79%	0,08
PALERMO	6.785	5,6%	11,3%	2,08%	0,21
BOLOGNA	6.787	5,6%	3,4%	2,96%	0,09
FIRENZE	5.551	4,6%	2,1%	2,69%	0,05
TOTALE	121.404	100,0%	4,5%	2,82%	0,11
Resto provincia	NTN 2022	Quota NTN	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
ROMA	20.933	15,8%	0,9%	2,60%	0,01
MILANO	46.052	34,7%	3,0%	3,38%	0,09
TORINO	21.790	16,4%	0,7%	2,58%	0,01
NAPOLI	14.257	10,8%	5,1%	1,51%	0,07
GENOVA	5.027	3,8%	3,7%	2,19%	0,08
PALERMO	5.879	4,4%	8,7%	1,44%	0,11
BOLOGNA	10.299	7,8%	1,9%	2,97%	0,04
FIRENZE	8.312	6,3%	3,6%	2,61%	0,08
TOTALE	132.550	100,0%	2,7%	2,52%	0,06

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

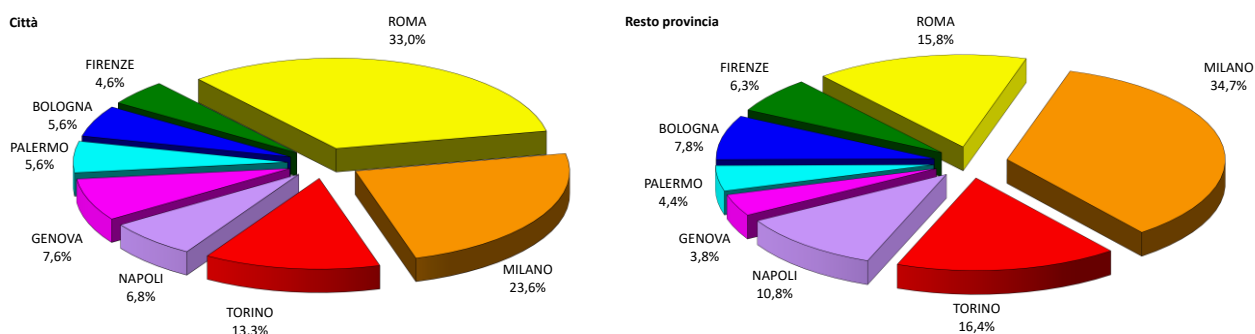


Tabella 33: NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia

Cintura Urbana	NTN 2022	Quota NTN	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
ROMA	10.860	27,7%	0,8%	2,83%	0,01
MILANO	10.726	27,4%	8,8%	3,44%	0,27
TORINO	6.155	15,7%	5,2%	2,96%	0,14
NAPOLI	3.939	10,1%	6,2%	1,76%	0,09
GENOVA	960	2,5%	-2,0%	2,15%	-0,04
PALERMO	1.111	2,8%	-3,4%	1,41%	-0,06
BOLOGNA	3.138	8,0%	1,9%	3,22%	0,04
FIRENZE	2.279	5,8%	-7,5%	2,45%	-0,21
TOTALE	39.169	100,0%	3,4%	2,72%	0,08
Altri comuni	NTN 2022	Quota NTN	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
ROMA	10.073	10,8%	1,0%	2,39%	0,02
MILANO	35.326	37,8%	1,3%	3,37%	0,03
TORINO	15.635	16,7%	-1,0%	2,45%	-0,03
NAPOLI	10.317	11,0%	4,7%	1,43%	0,06
GENOVA	4.067	4,4%	5,2%	2,20%	0,11
PALERMO	4.768	5,1%	12,0%	1,45%	0,15
BOLOGNA	7.162	7,7%	1,9%	2,87%	0,05
FIRENZE	6.033	6,5%	8,5%	2,67%	0,20
TOTALE	93.381	100,0%	2,4%	2,44%	0,05

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

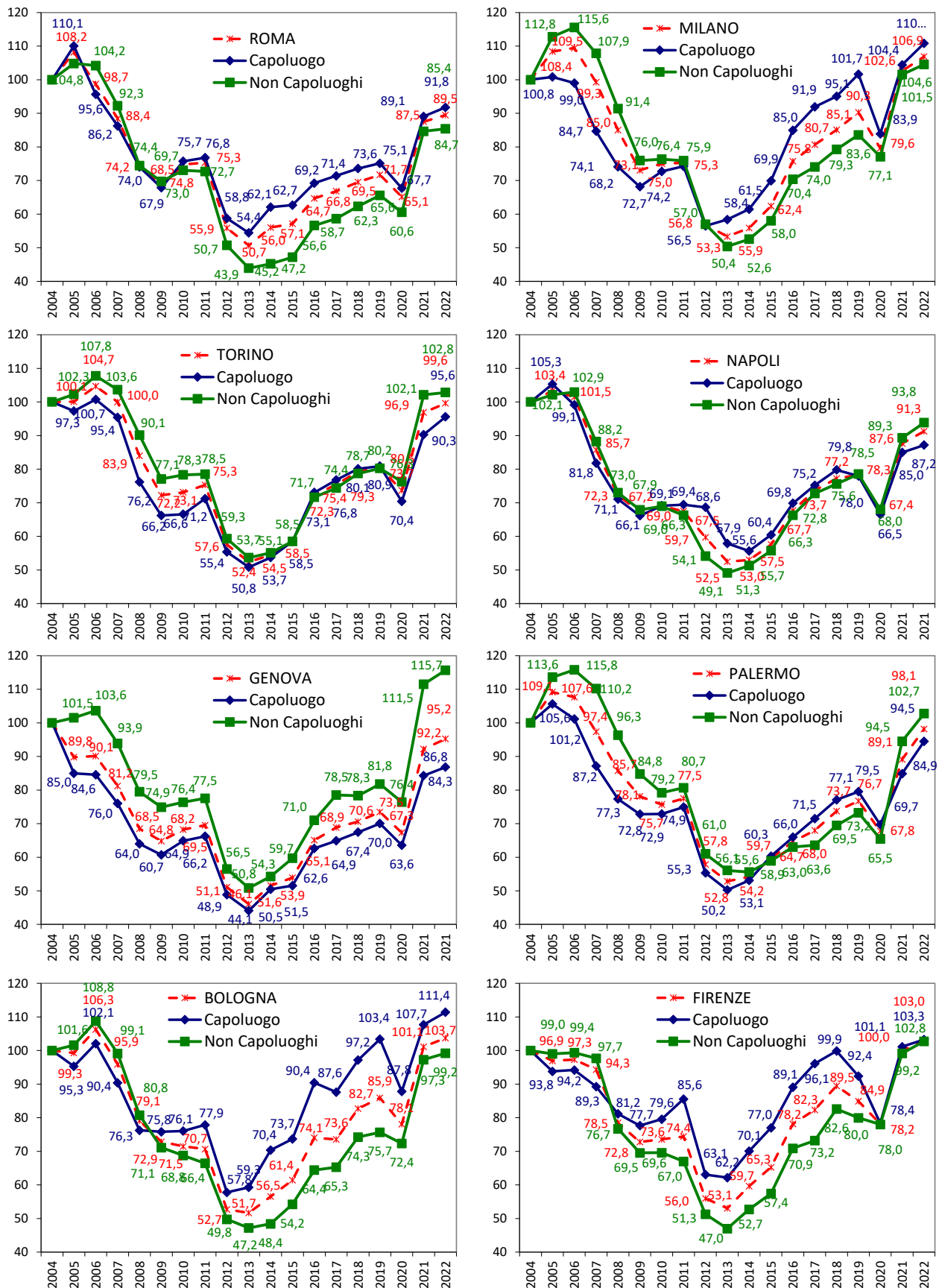


Figura 36: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia

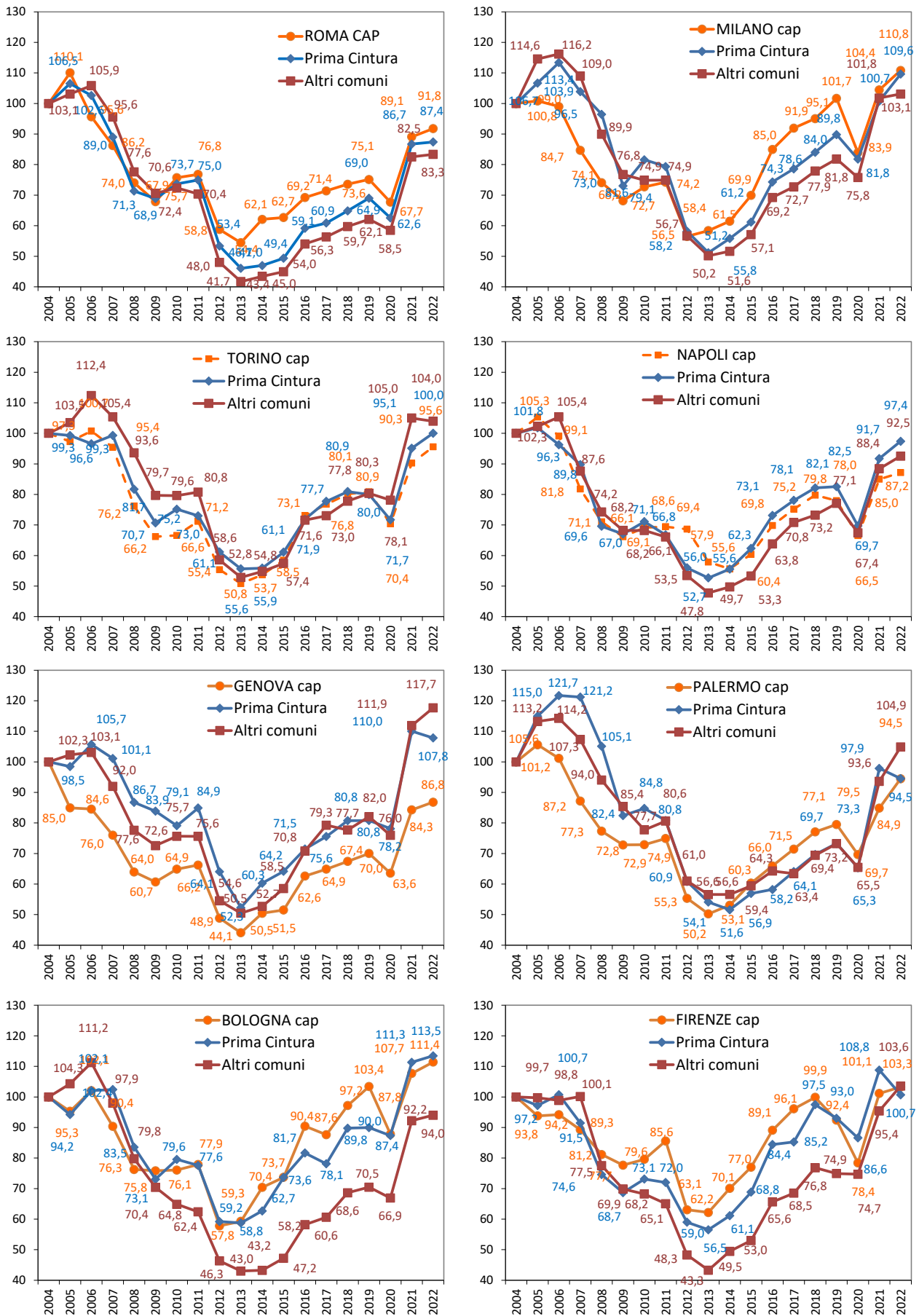


Tabella 34: NTN 2022 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	3.874	16.795	10.859	4.717	3.819	40.064
MILANO	6.103	12.666	5.805	2.255	1.766	28.595
TORINO	2.323	7.656	3.760	1.387	999	16.125
NAPOLI	1.266	2.332	2.430	1.371	915	8.314
GENOVA	653	3.657	3.026	1.108	738	9.182
PALERMO	661	1.537	1.844	1.518	1.225	6.785
BOLOGNA	1.012	2.923	1.809	647	397	6.787
FIRENZE	632	1.947	1.623	752	597	5.551
TOTALE	16.524	49.513	31.157	13.754	10.455	121.404
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	1.886	7.979	5.557	2.800	2.711	20.933
MILANO	3.724	18.072	13.895	5.632	4.729	46.052
TORINO	1.485	6.886	6.066	2.994	4.360	21.790
NAPOLI	1.352	3.111	4.486	3.152	2.155	14.257
GENOVA	535	1.937	1.371	616	568	5.027
PALERMO	678	1.398	1.486	1.143	1.174	5.879
BOLOGNA	544	3.407	3.147	1.483	1.718	10.299
FIRENZE	478	2.291	2.435	1.476	1.632	8.312
TOTALE	10.683	45.081	38.443	19.295	19.048	132.550

Tabella 35: Variazione NTN 2022/21 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Var% 2022/21 Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	11,3%	3,9%	2,6%	0,6%	-3,8%	3,0%
MILANO	9,3%	8,7%	6,1%	0,2%	-11,0%	6,1%
TORINO	14,0%	10,1%	2,1%	0,3%	-14,8%	5,9%
NAPOLI	2,7%	2,1%	6,9%	2,6%	-6,7%	2,6%
GENOVA	26,3%	7,2%	1,1%	-7,3%	-7,5%	3,0%
PALERMO	11,2%	16,2%	21,0%	6,7%	-0,4%	11,3%
BOLOGNA	11,8%	4,9%	4,6%	-2,8%	-16,7%	3,4%
FIRENZE	15,2%	-2,0%	3,6%	2,9%	-1,2%	2,1%
TOTALE	10,9%	6,3%	4,5%	0,6%	-6,8%	4,5%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	-2,0%	4,3%	0,0%	-0,5%	-3,6%	0,9%
MILANO	5,1%	7,5%	2,9%	-1,5%	-8,0%	3,0%
TORINO	0,5%	3,0%	2,4%	4,1%	-6,9%	0,7%
NAPOLI	3,6%	2,2%	5,8%	7,3%	5,6%	5,1%
GENOVA	7,5%	4,7%	1,1%	3,9%	3,5%	3,7%
PALERMO	19,4%	11,6%	11,1%	1,9%	4,2%	8,7%
BOLOGNA	18,1%	6,6%	0,4%	-0,9%	-5,5%	1,9%
FIRENZE	9,7%	4,2%	4,1%	9,4%	-3,9%	3,6%
TOTALE	4,6%	5,6%	2,8%	2,1%	-4,1%	2,7%

Tabella 36: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2022 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia		Cintura urbana	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.730.246	93,1	2.090.349	99,9	1.067.212	98,3
MILANO	2.298.180	80,4	4.392.268	95,4	956.440	89,2
TORINO	1.345.918	83,5	2.424.864	111,3	605.981	98,5
NAPOLI	796.714	95,8	1.535.218	107,7	424.784	107,8
GENOVA	863.630	94,1	483.467	96,2	99.728	103,8
PALERMO	739.162	108,9	642.919	109,4	121.588	109,4
BOLOGNA	582.955	85,9	1.114.318	108,2	323.836	103,2
FIRENZE	542.941	97,8	963.666	115,9	252.234	110,7
TOTALE	10.899.747	89,8	13.647.070	103,0	3.851.803	98,3

Figura 37: Quote NTN 2022 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

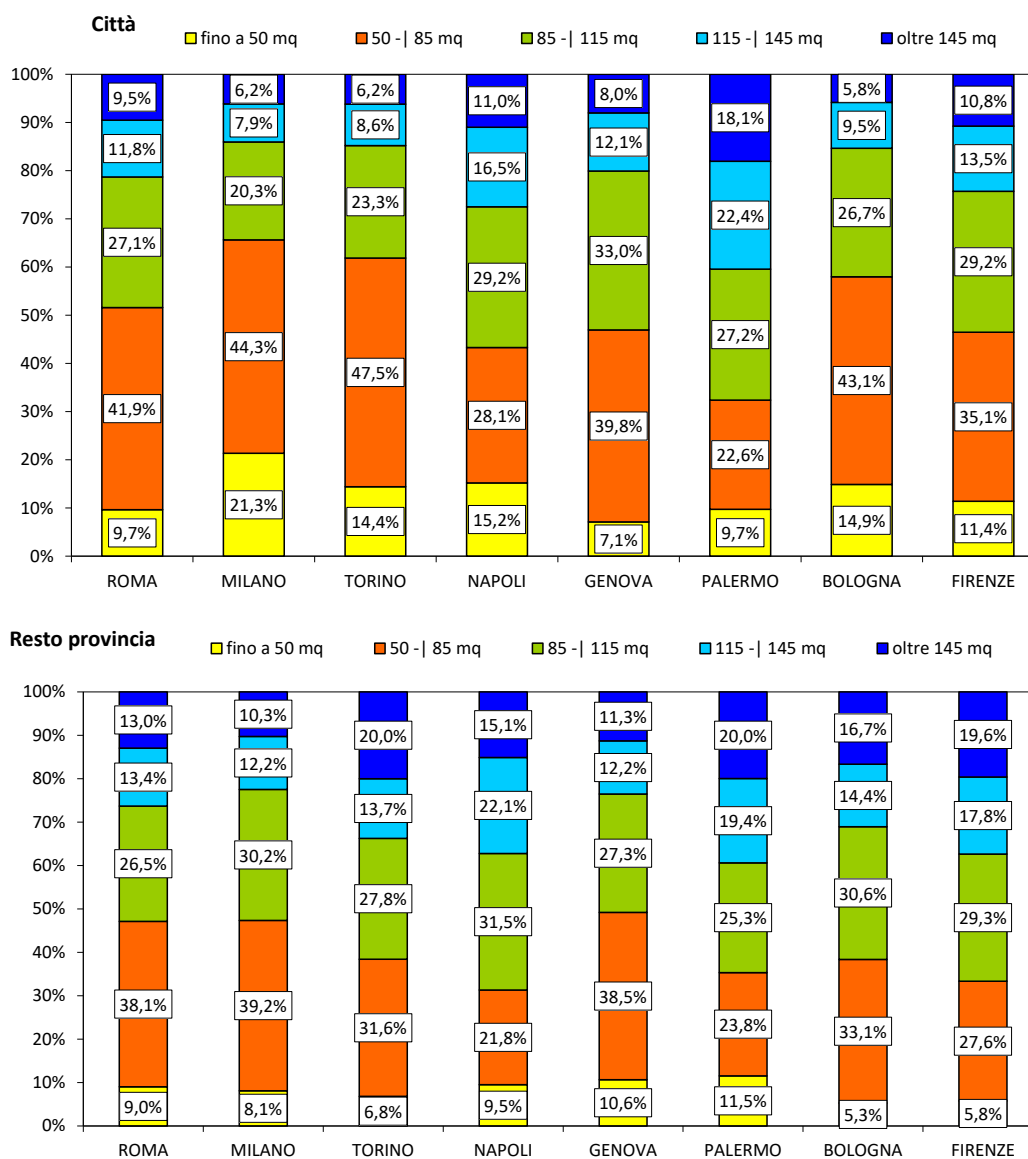


Tabella 37: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2022 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2022-21 €
ROMA	10.219	33,4%	2,8%	255.100	-600
MILANO	10.008	32,8%	12,4%	350.000	19.600
TORINO	2.961	9,7%	4,7%	183.600	-2.100
NAPOLI	1.676	5,5%	3,2%	201.500	1.200
GENOVA	1.644	5,4%	-0,5%	179.100	-6.200
PALERMO	863	2,8%	9,6%	127.200	-1.900
BOLOGNA	1.663	5,4%	1,3%	245.100	-5.300
FIRENZE	1.519	5,0%	2,2%	273.600	300
TOTALE	30.553	100%	5,8%	251.700	3.200
Resto provincia	Stima fatturato 2022 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2022/21	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2022-21 €
ROMA	3.110	14,9%	0,3%	148.600	-900
MILANO	7.731	37,0%	4,9%	167.900	3.000
TORINO	2.710	13,0%	-1,3%	124.400	-2.500
NAPOLI	2.182	10,5%	7,2%	153.000	3.000
GENOVA	1.163	5,6%	4,0%	231.300	600
PALERMO	475	2,3%	7,8%	80.900	-700
BOLOGNA	1.757	8,4%	-0,1%	170.600	-3.500
FIRENZE	1.747	8,4%	1,8%	210.100	-3.800
TOTALE	20.875	100%	2,9%	157.500	300

Tabella 38: NTNnp e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2022	Quota NTN np	Var.% NTN np 2022/21
ROMA	1.607	33,8%	11,5%
MILANO	1.007	21,2%	10,7%
TORINO	578	12,1%	-1,7%
NAPOLI	498	10,5%	5,6%
GENOVA	307	6,5%	-18,2%
PALERMO	257	5,4%	-2,4%
BOLOGNA	251	5,3%	0,5%
FIRENZE	253	5,3%	2,6%
TOTALE	4.758	100%	4,7%
Resto provincia	NTN np 2022	Quota NTN np	Var.% NTN np 2022/21
ROMA	680	16,7%	-2,0%
MILANO	1.043	25,7%	8,0%
TORINO	663	16,3%	-13,4%
NAPOLI	647	15,9%	2,9%
GENOVA	260	6,4%	-6,0%
PALERMO	186	4,6%	28,3%
BOLOGNA	317	7,8%	-3,3%
FIRENZE	267	6,6%	-6,8%
TOTALE	4.063	100%	-0,7%

4.2 I mutui ipotecari

Nel 2022 il 56% circa delle abitazioni acquistate da PF nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, oltre 3 punti in meno del 2021 (Tabella 39). Tale quota è massima a Roma, dove oltre il 62% delle compravendite si avvale di un mutuo, e minimo a Palermo (44%) e Napoli (49,1%). Tra le città, i decrementi più sostenuti rispetto al 2021, superiori al 4%, si registrano a Firenze e Genova; la variazione positiva più elevata si registra a Bologna (+2,3%). I comuni delle rispettive province mostrano un calo generalizzato più elevato sul 2021 (-1,9%). Roma è la città che detiene la quota maggiore di compravendite con mutuo, 37,6% sul totale del NTN IP delle otto maggiori città italiane per popolazione.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 12 miliardi, un dato sostanzialmente stabile rispetto al valore osservato nel 2021, (+33 milioni di euro). Nel resto della provincia delle otto grandi città il capitale erogato ammonta a circa 9,7 miliardi di euro (Tabella 40).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con oltre 4,6 miliardi di euro erogati nella capitale (in aumento dello 0,8%) e circa 3,6 miliardi a Milano (in aumento dello 0,4%). Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, quasi 242 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione, oltre 8.000 euro in più rispetto al 2021.

Tabella 39: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
ROMA	24.366	37,6%	1,8%	62,4%	-2,0
MILANO	14.830	22,9%	-3,1%	57,1%	-3,2
TORINO	7.542	11,6%	-2,6%	49,1%	-5,2
NAPOLI	3.794	5,9%	-0,5%	46,8%	-1,8
GENOVA	4.525	7,0%	-4,1%	50,8%	-3,0
PALERMO	2.925	4,5%	1,1%	44,0%	-4,6
BOLOGNA	3.884	6,0%	2,3%	58,7%	-1,7
FIRENZE	2.959	4,6%	-5,9%	55,4%	-5,6
Totale	64.825	100,0%	-0,8%	55,9%	-3,1
Resto provincia	NTN IP 2022	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2022/21	INC-NTN PF 2022	INC-NTN PF diff. 2022-21
ROMA	10.930	15,7%	1,7%	53,7%	0,4
MILANO	27.000	38,7%	-0,8%	61,7%	-1,3
TORINO	10.695	15,3%	-7,6%	50,8%	-4,5
NAPOLI	6.723	9,6%	1,6%	49,1%	-2,0
GENOVA	1.889	2,7%	-3,5%	38,5%	-2,9
PALERMO	1.765	2,5%	-6,1%	30,7%	-4,6
BOLOGNA	5.862	8,4%	-2,2%	58,5%	-2,6
FIRENZE	4.842	6,9%	-3,8%	61,3%	-3,4
Totale	69.707	100,0%	-1,9%	54,7%	-2,2

Figura 38: Quote NTN IP 2022 per le principali città e resto provincia

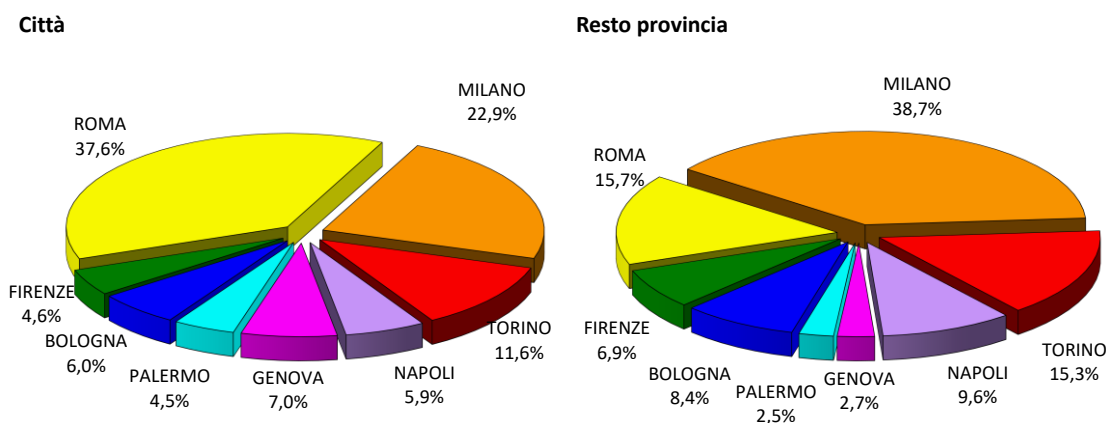
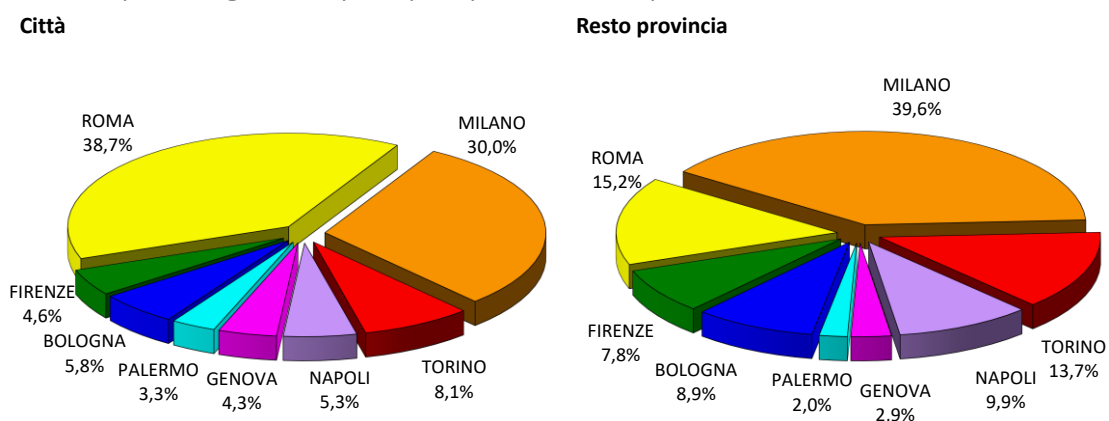


Tabella 40: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2022 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unitario diff. 2022-21 €
ROMA	4.639	38,7%	0,8%	190.400	-1.900
MILANO	3.587	30,0%	0,4%	241.900	8.200
TORINO	967	8,1%	-0,2%	128.200	3.100
NAPOLI	640	5,3%	-3,9%	168.600	-6.000
GENOVA	512	4,3%	-5,0%	113.100	-1.100
PALERMO	389	3,3%	1,0%	133.200	0
BOLOGNA	691	5,8%	10,9%	177.900	13.800
FIRENZE	551	4,6%	-6,0%	186.400	-200
Totale	11.977	100,0%	0,3%	184.800	2.000
Resto provincia	Capitale 2022 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2022/21	Capitale unitario 2022 €	Capitale unitario diff. 2022-21 €
ROMA	1.468	15,2%	3,1%	134.300	1.700
MILANO	3.827	39,6%	1,0%	141.700	2.600
TORINO	1.321	13,7%	-5,2%	123.500	3.100
NAPOLI	959	9,9%	4,6%	142.600	4.100
GENOVA	284	2,9%	-2,9%	150.500	1.000
PALERMO	198	2,0%	-4,9%	112.000	1.300
BOLOGNA	860	8,9%	0,6%	146.700	3.900
FIRENZE	759	7,8%	-0,6%	156.700	5.100
Totale	9.676	100,0%	0,4%	138.800	3.000

Figura 39: Quote capitale erogato 2022 per le principali città e resto provincia



5. Le locazioni

5.1 Introduzione

Nel 2022 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,6 milioni, l'1,6% in meno rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato quasi 2 milioni di immobili²¹.

Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero, dalla Tabella 41 si osserva che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.297.044, intorno all'80% del totale, in calo di poco più del 2% rispetto allo scorso anno. Oltre 320.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, anche in questo caso con una variazione negativa, -3,0%, sul 2021.

Tabella 41: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione

	2019	2020	2021	2022	Var% 2022/21
AD USO ABITATIVO	1.373.880	1.252.217	1.324.271	1.297.044	-2,1%
AD USO NON ABITATIVO	369.621	292.212	331.700	321.812	-3,0%
TOTALE	1.743.501	1.544.429	1.655.971	1.618.856	-2,2%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 41. Ciò per le ragioni che sono illustrate in dettaglio nella Nota metodologica²², 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).

²¹ I dati si riferiscono a tutto il territorio nazionale, ad eccezione dei comuni dove vige il catasto tavolare. Per ogni approfondimento si veda la Nota metodologica.

²² La Nota metodologica è disponibile alla pagina web:

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/Schede-Osservatorio-del-Mercato-Immobiliare-Note-metodologiche)

Le nuove locazioni registrate nel 2022, che è stato possibile analizzare nel presente rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra il 96% e il 99% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno²³. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri²⁴ 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. 8²⁵.

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 principali²⁶.

Proponiamo di seguito, per la prima volta, alcune elaborazioni in serie storica grazie alla disponibilità di dati su un orizzonte temporale ormai sufficientemente ampio nonché di un metodo di selezione dei dati che è stato progressivamente migliorato attraverso successivi affinamenti sia nelle tecniche di estrazione che nella struttura stessa dei database.

5.2 I contratti di locazione delle abitazioni

Nella Tabella 42 e nella Tabella 43 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2022, distinti secondo i quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Complessivamente le abitazioni locate nel 2022 ammontano a poco meno del 6% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono 5,5 miliardi di euro di canone totale per oltre 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 73,1 €/m². Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 2% rispetto al dato dell'anno precedente. Gli andamenti dei singoli segmenti si presentano tuttavia molto differenziati. La componente di lungo periodo registra valori negativi, sia nell'ambito dei contratti ordinari, dove il calo è superiore al 4%, sia nell'ambito dei contratti agevolati che con una flessione pari all'1,5% interrompono una tendenza di crescita in atto da molti anni. La componente di breve periodo al contrario vede aumentare il numero degli immobili locati, sia quelli a canone libero, +0,6%, sia quelli riservati agli studenti che anche nel 2022 si confermano il segmento con il maggiore tasso di crescita. Questi andamenti si riflettono in termini di ricomposizione del mercato (Figura 40) con il peso

²³ La composizione della Base Dati delle abitazioni locate è illustrata nella Nota metodologica (si veda nota precedente).

²⁴ È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

²⁵ 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.

²⁶ 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 2020. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla Nota metodologica contenuta nel Capitolo 7 de *Gli Immobili in Italia* volume a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

dell'ordinario lungo periodo che, almeno dal punto di vista monetario, scende per la prima volta al di sotto del 50% totale mentre quello degli studenti²⁷, sempre in termini di canoni, supera il 5%.

Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 24) si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti²⁸ (81,3 €/m²) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (71,9 €/m²).

Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022

Segmenti di mercato	abitazioni locatate 2022 n.	abitazioni locatate var% 2022/21	Quota % per segmento di mercato 2022	Differenza quota segmento di mercato 2022/21	IML 2022 %	Differenza IML 2022/21
ORD_T	169.140	0,6%	18,7%	0,5%	1,1%	0,0
ORD_L	446.547	-4,1%	49,4%	-1,0%	2,9%	-0,2
AGE_S	44.273	3,2%	4,9%	0,3%	0,3%	0,0
AGE_C	244.872	-1,5%	27,1%	0,2%	1,6%	0,0
Totale	904.832	-2,2%	100,0%		5,9%	-0,2

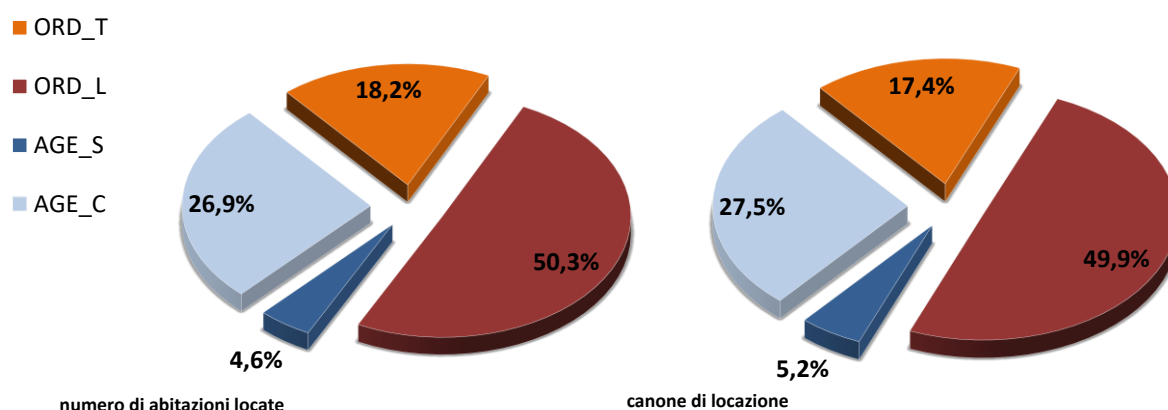
ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

Tabella 43: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022

Segmenti di mercato	Superficie abitazioni locatate 2022 milioni m ²	Superficie abitazioni locatate var % 2022/21	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2022 milioni €	Canone annuo abitazioni locatate var % 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ORD_T	13,5	1,5%	80,1	1.028	7,6%	75,9
ORD_L	37,8	-4,0%	84,7	2.722	-0,8%	71,9
AGE_S	3,8	3,5%	85,3	307	6,4%	81,3
AGE_C	21,3	-1,3%	86,8	1.527	0,8%	71,8
Totale	76,4	-2,0%	84,5	5.582	1,5%	73,1

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

Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locatate e canone complessivo 2022



²⁷ Come già specificato all'inizio di questo capitolo (e dettagliato nella nota metodologica), i dati elaborati riguardano i contratti nei quali sono locatate abitazioni per intero. I contratti agevolati per studenti (AGE_S) sono, come ci si attende, il segmento nel quale è più frequente la locazione di porzione di alloggio (tipicamente una camera con uso di spazi comuni). La quota di immobili locati in parte è, infatti, per tale segmento la più elevata, circa il 46% nel 2022. I dati relativi al segmento AGE_S contenuti in questo Rapporto escludono, quindi, una parte significativa di questa tipologia di affitti.

²⁸ 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.

In Figura 41 è rappresentato, in termini di numero indice, l'andamento dal 2016 al 2022 del numero di abitazioni locate (per intero) e di quelle compravendute (contate per quota). Fino al 2020 i due mercati hanno manifestato tendenze molto simili, con aumenti costanti e contenuti nel quadriennio 2016-2019, cui è seguito una brusca correzione nel corso del 2020, inevitabilmente legata alle vicende sanitarie e che ha riportato il volume delle operazioni al livello dell'anno base. Successivamente si è assistito ad una ripresa molto vigorosa delle compravendite: il 2021 in particolare ha fatto registrare una attività di scambio molto più intensa rispetto ai primi anni della serie poi confermata, con un ulteriore rialzo, nel 2022. Nello stesso periodo il mercato delle locazioni ha mostrato una reazione più debole. Se nel corso del 2021 il numero delle abitazioni concesse in affitto era sostanzialmente tornato sui livelli precedenti alla pandemia in quest'ultimo anno i dati mostrano una nuova flessione. L'andamento complessivo del mercato, come sottolineato più volte in questi anni è la sintesi di tendenze molto diversificate all'interno dei singoli segmenti.

Figura 41: Indici del numero di abitazioni locate per segmento di mercato e compravendute dal 2016 al 2022

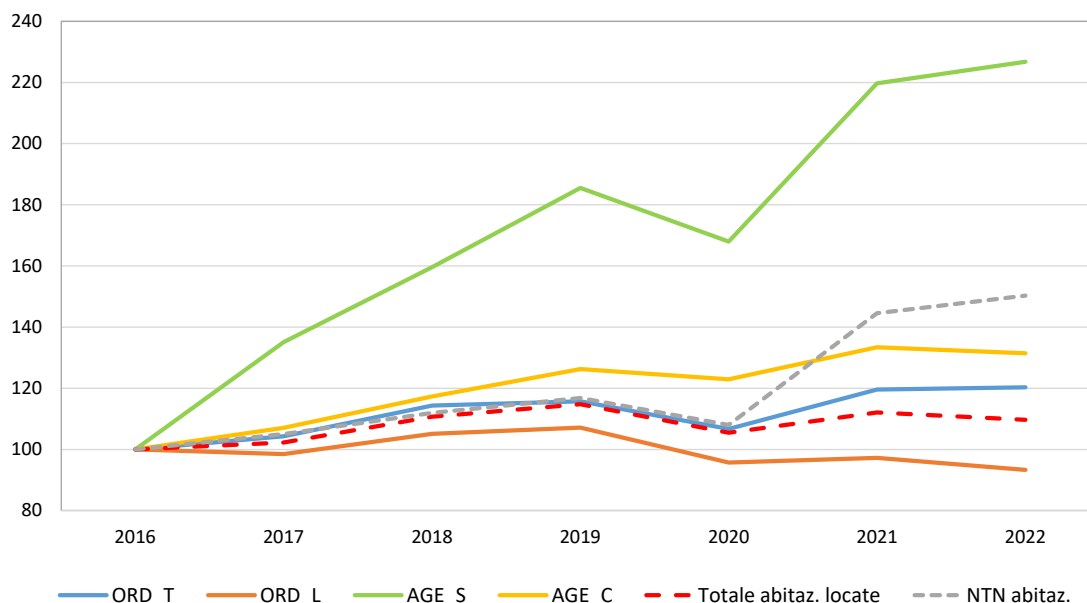
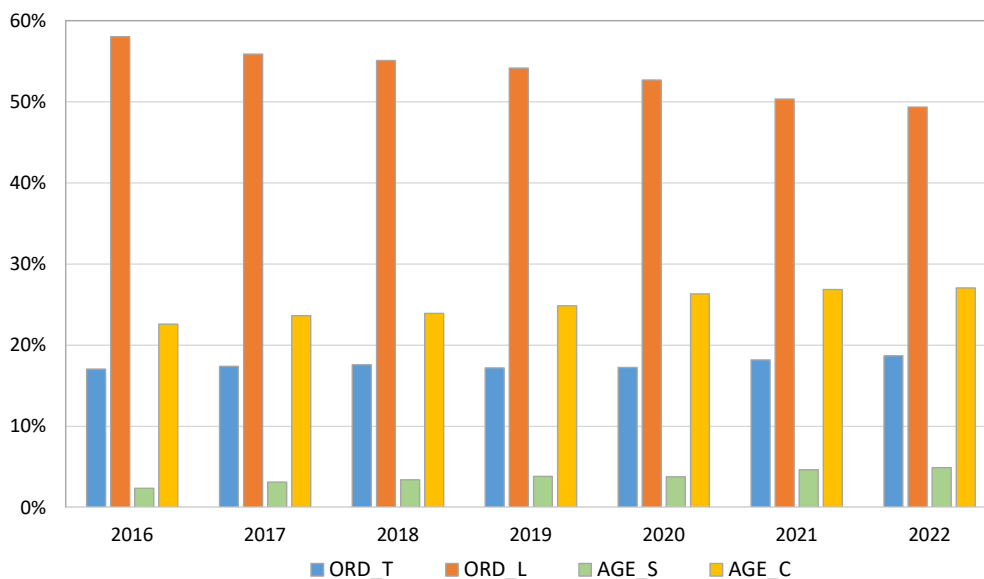


Figura 42: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016 e al 2022

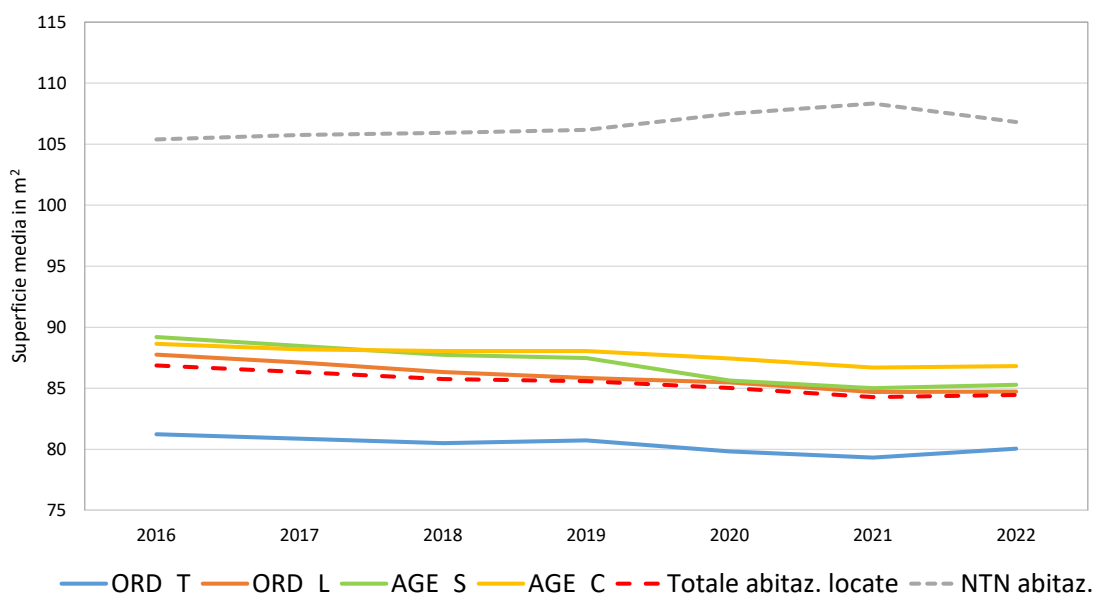


Entrando nel dettaglio si nota la crescita esponenziale del segmento delle locazioni per studenti AGE_S, interrotta solo nel 2020, e di quella più contenuta ma evidente, soprattutto negli anni 2019 e 2021, dell'altro segmento agevolato AGE_C. Il segmento dei contratti ordinari transitori ORD_T ha seguito l'andamento del mercato complessivo che come appena visto ha coinciso fino al 2020 con quello delle compravendite. La



componente tuttora più rilevante del mercato vale a dire gli immobili locati con canone libero e durata superiore ai tre anni ha evidenziato fin dagli anni iniziali della serie già un differenziale negativo di crescita e il suo peso si è ulteriormente ridimensionato in questi ultimi anni di rallentamento complessivo del mercato. La Figura 42 mostra gli effetti di questi andamenti differenziati in termini di composizione del mercato, che limitatamente all'ultimo anno trascorso sarà ulteriormente approfondito, con riferimento anche alla dimensione monetaria, nei prossimi paragrafi.

Figura 43: Superficie media della abitazioni locata per segmento di mercato e compravendute dal 2016 al 2022



Come emerge dal grafico di Figura 43, dove sono riportati a confronto i valori delle superfici medie delle abitazioni locata e compravendute, le abitazioni locata sono mediamente più piccole rispetto a quelle scambiate per la vendita. La differenza si è andata ampliando in forma lieve fino al 2019 e poi più accentuato nei due anni successivi soprattutto per effetto della aumentat dimensione media delle abitazioni acquistate, fenomeno in parte rientrato in questo ultimo anno. Nello stesso grafico sono visualizzate le superfici medie per segmenti di mercato. Non si rilevano particolari differenze nelle dimensioni delle abitazioni locata nei diversi segmenti se non per quelle locata in contratti ordinari transitori dove la superficie media si è mantenuta costantemente al di sotto della media complessiva, oscillando intorno agli 80 m².

5.31 contratti di locazione delle abitazioni nei comuni a.t.a.

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato della locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati sia dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) sia dei contratti agevolati²⁹ (per studenti o a canone concordato) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa. 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 44 e Tabella 45 e nella Figura 44 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 locata con contratti agevolati (per studenti o a canone concordato) raggiunge in questi comuni circa il 42 in linea con il dato dello scorso anno. L'indice di intensità del mercato delle locazioni, dato dal rapporto tra immobili locati e stock potenzialmente locabile, si attesta nel complesso intorno all'8% con valori superiori al 3% per i

²⁹ Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, può essere localizzata altrove. 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.

contratti di lungo periodo. Ancora una volta, com'è logico attendersi, il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per tutti i segmenti del mercato ordinario rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni.

Tabella 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2022 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	abitazioni locate 2022 n.	abitazioni locate var% 2022/21	Quota % per segmento di mercato 2022	Differenza quota segmento di mercato 2022/21	IML 2022 %	Differenza IML 2022/21
ORD_T	97.969	1,4%	16,3%	0,7%	1,3%	0,0
ORD_L	249.759	-5,7%	41,5%	-1,3%	3,4%	-0,3
AGE_S	41.052	2,7%	6,8%	0,4%	0,6%	0,0
AGE_C	213.112	-2,2%	35,4%	0,2%	2,9%	-0,1
Totale	601.892	-2,8%	100,0%	-	8,1%	-0,4

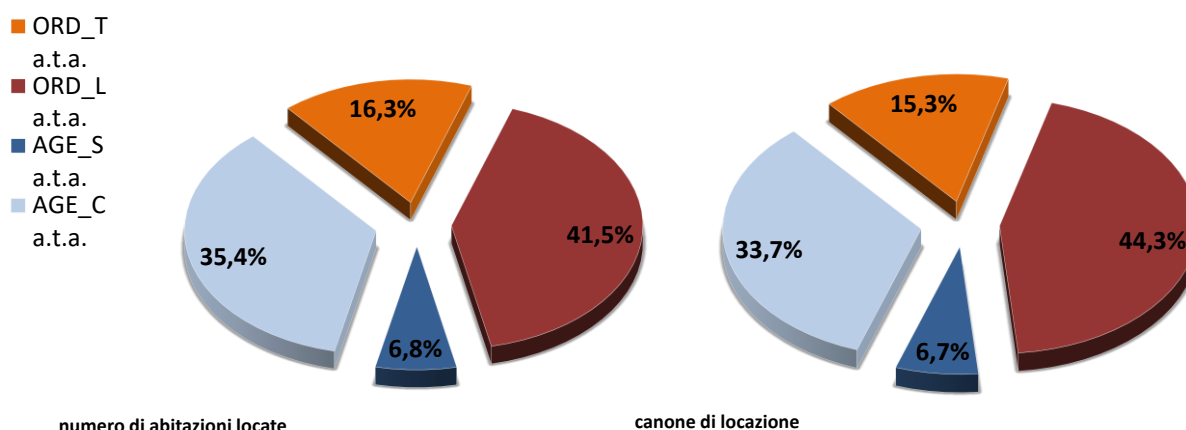
ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 45: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2022 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie abitazioni locate 2022 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var % 2022/21	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2022 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ORD_T	7,6	1,8%	77,3	678	8,6%	89,5
ORD_L	20,0	-5,6%	80,0	1.777	-1,3%	88,9
AGE_S	3,5	3,1%	84,9	291	6,1%	83,5
AGE_C	18,3	-2,0%	86,0	1.373	0,3%	75,0
Totale	49,4	-2,6%	82,0	4.119	1,3%	83,4

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 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2022 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locate, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nel 2022 nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali 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. La crescita più rilevante, rispetto all'anno precedente, riguarda proprio questi segmenti.

Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2022 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	abitazioni locate 2022 n.	abitazioni locate var% 2022/21	Quota % per segmento di mercato 2022	Differenza quota segmento di mercato 2022/21	IML 2022 %	Differenza IML 2022/21
ORD_T	71.171	-0,4%	23,5%	2,0	0,9%	0,0
ORD_L	196.788	-2,0%	65,0%	-2,9	2,5%	-0,1
AGE_S	3.221	9,8%	1,1%	0,2	0,0%	0,0
AGE_C	31.760	3,5%	10,5%	0,7	0,4%	0,0
Totale	302.940	-1,0%	100,0%	-	3,9%	-0,1

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

Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2022 comuni non a.t.a.

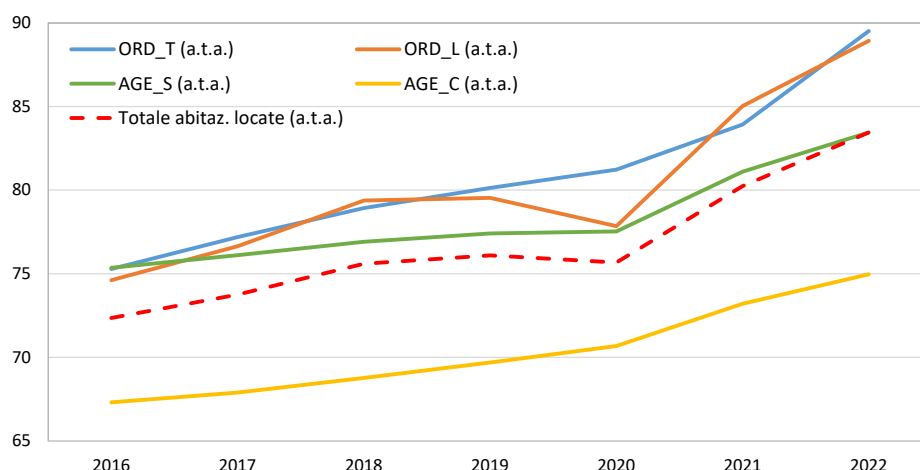
Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie abitazioni locate 2022 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var % 2022/21	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2022 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ORD_T	6,0	1,2%	83,9	350	5,9%	58,6
ORD_L	17,9	-2,2%	90,7	944	0,2%	52,9
AGE_S	0,3	8,6%	90,2	16	11,0%	55,2
AGE_C	2,9	3,4%	92,5	153	5,6%	52,1
Totale	27,1	-0,8%	89,3	1.463	2,1%	54,1

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

La Figura 45 mostra come tra il 2016 e il 2022 il canone medio annuo al m² abbia subito un significativo incremento con la sola eccezione dell'anno 2020 in cui si è rilevata una diminuzione. Più in particolare emerge che dopo la crescita registrata tra il 2016 e il 2018 è seguito un anno di sostanziale stabilità poi una flessione marcata nell'anno della pandemia e infine un doppio consistente rialzo.

Il valore del canone unitario medio annuo è strettamente connesso al segmento di mercato, con differenze significative sia nei livelli che negli andamenti. Emerge come naturale un minor canone medio nel segmento agevolato rispetto a quello ordinario e in quello di lungo periodo rispetto al breve, sebbene nell'ambito dei contratti a canone libero i valori sono risultati molto simili a prescindere dalla durata del contratto, con la sola eccezione dell'anno pandemico in cui il segmento ORD_L ha subito un più forte ribasso. Va precisato che i valori si riferiscono ai soli comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) per assicurare una maggiore omogenità nel confronto stante la concentrazione della quasi totalità dei contratti agevolati all'interno di tali località.

Figura 45: Canone medio al m² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2022



5.4 I contratti di locazione delle abitazioni per segmento di mercato

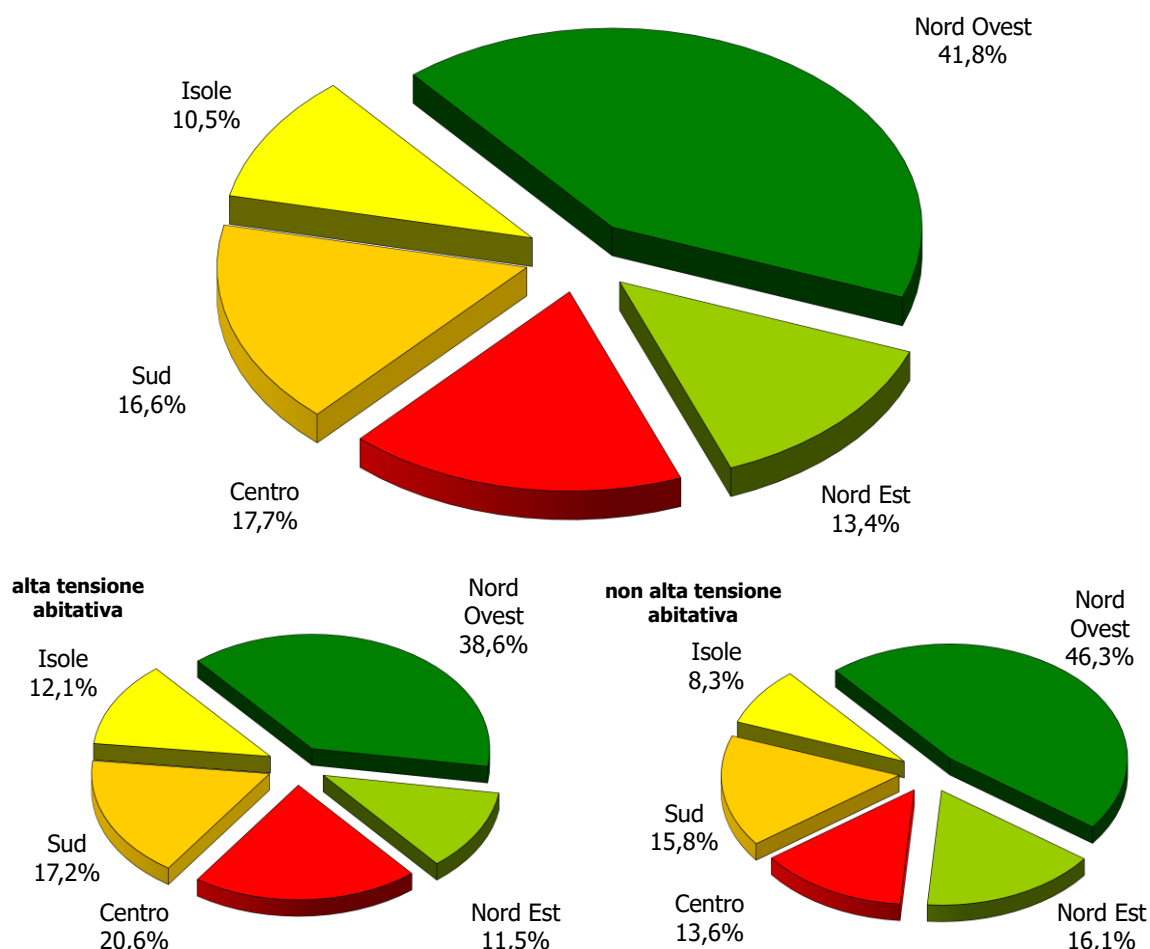
Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2022 riguardano poco meno di 170 mila abitazioni, che corrispondono a circa l'1% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva che oltrepassa i 13 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale ammonta a più di un miliardo di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta sui 76€/m² (Tabella 48). Come già evidenziato negli anni precedenti, si riscontra una certa dispersione 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 ai 90 €/m² con un picco massimo di 116 €/m² nel Nord Ovest. In questa area territoriale il mercato locativo transitorio si conferma particolarmente dinamico, con quasi 38.000 abitazioni locate e il 2% circa di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio risulta di poco vicino ai 60 €/m² e scende al minimo nelle regioni meridionali dove ammonta a circa 39 €/m². Rimanendo sempre nel Mezzogiorno, il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo *stock* potenzialmente locabile si colloca ben al di sotto della media nazionale.

Tabella 48: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	70.750	1,6%	5.116.119	72,3	469,8	91,8
Nord Est	22.737	1,0%	1.874.722	82,5	143,4	76,5
Centro	29.854	1,1%	2.517.084	84,3	209,5	83,2
Sud	28.077	0,7%	2.470.236	88,0	123,2	49,9
Isole	17.722	0,9%	1.563.112	88,2	81,6	52,2
ITALIA	169.140	1,1%	13.541.272	80,1	1.027,5	75,9
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	37.809	2,1%	2.583.265	68,3	300,9	116,5
Nord Est	11.277	1,1%	922.669	81,8	82,5	89,4
Centro	20.197	1,1%	1.641.599	81,3	155,7	94,8
Sud	16.854	0,9%	1.415.528	84,0	81,7	57,7
Isole	11.832	1,2%	1.008.241	85,2	57,0	56,5
ITALIA	97.969	1,3%	7.571.301	77,3	677,8	89,5
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	32.941	1,3%	2.532.854	76,9	168,9	66,7
Nord Est	11.460	0,9%	952.053	83,1	60,9	64,0
Centro	9.657	0,9%	875.486	90,7	53,8	61,5
Sud	11.223	0,6%	1.054.708	94,0	41,4	39,3
Isole	5.890	0,6%	554.871	94,2	24,7	44,5
ITALIA	71.171	0,9%	5.969.972	83,9	349,7	58,6

Figura 46: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locате 2022



Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 49) per popolazione, Milano Firenze e Roma si confermano le metropoli con i valori al metro quadro più elevati, tutti al di sopra dei 130€. Milano e Firenze risultano anche i mercati più attivi in questo segmento, con un IML pari rispettivamente a 3,6 e 3,1%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi con il capoluogo partenopeo che registra anche la dinamica più debole, pari ad un terzo della media complessiva delle metropoli.

Tabella 49: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locате 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ROMA	5.097	0,9%	389.065	76,3	50,9	130,7
MILANO	14.099	3,6%	917.983	65,1	151,8	165,3
NAPOLI	1.392	0,6%	102.305	73,5	8,5	82,8
TORINO	5.592	2,5%	364.945	65,3	33,7	92,2
PALERMO	2.088	1,4%	177.342	84,9	10,8	61,0
GENOVA	1.474	1,2%	122.170	82,9	10,9	89,2
BOLOGNA	1.179	1,1%	91.616	77,7	11,1	121,6
FIRENZE	2.651	3,1%	218.566	82,4	30,2	138,1
TOTALE	33.572	1,8%	2.383.990	71,0	307,8	129,1

Il mercato ordinario lungo periodo

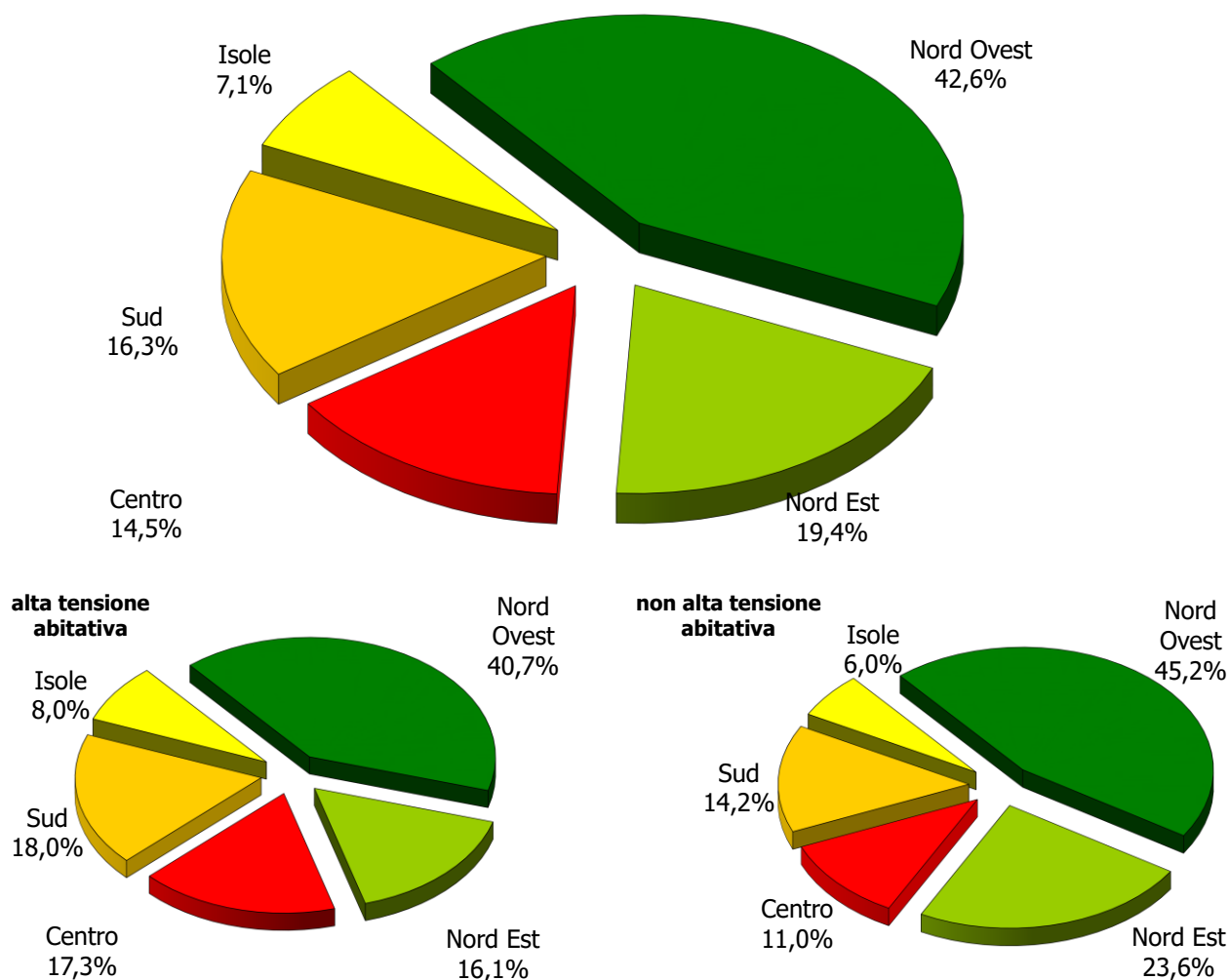
I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2022 interessano quasi 450 mila abitazioni, con un IML pari al 3% circa e una superficie complessiva locata di poco inferiore ai 38 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,7 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta essere di poco inferiore ai 72 €/m² (Tabella 50).

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 circa 89 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (115 €/m²) e al Centro (97 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari. Le differenze tra aree territoriali sono più contenute 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 50: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locatate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	190.387	4,4%	14.811.653	77,8	1.276,1	86,2
Nord Est	86.598	3,7%	7.425.217	85,7	517,6	69,7
Centro	64.783	2,3%	5.514.886	85,1	446,9	81,0
Sud	72.883	1,9%	7.005.421	96,1	334,5	47,7
Isole	31.896	1,6%	3.080.924	96,6	146,4	47,5
ITALIA	446.547	2,9%	37.838.101	84,7	2.721,5	71,9
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	101.536	5,5%	7.253.597	71,4	834,6	115,1
Nord Est	40.090	3,9%	3.177.429	79,3	274,0	86,2
Centro	43.116	2,4%	3.535.713	82,0	342,3	96,8
Sud	45.003	2,5%	4.154.717	92,3	228,1	54,9
Isole	20.014	2,1%	1.863.565	93,1	98,4	52,8
ITALIA	249.759	3,4%	19.985.020	80,0	1.777,3	88,9
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	88.851	3,5%	7.558.057	85,1	441,6	58,4
Nord Est	46.508	3,6%	4.247.788	91,3	243,6	57,4
Centro	21.667	2,1%	1.979.174	91,3	104,6	52,9
Sud	27.880	1,4%	2.850.704	102,2	106,4	37,3
Isole	11.882	1,2%	1.217.359	102,5	47,9	39,4
ITALIA	196.788	2,5%	17.853.081	90,7	944,2	52,9

Figura 47: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2022



Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano conferma ancora una volta il suo primato, con un IML prossimo al 9% ed un canone annuo medio per unità di superficie che balza a oltre 180 €/m². Seguono ad una certa distanza, ma con un canone medio comunque superiore ai 100 €/m², le città di Roma, pur con un IML (2,3%) ben al di sotto della media, Firenze e più staccata Bologna. Quest'ultima risulta anche nel 2022 tra le città più dinamiche per il segmento in esame, con un IML pari al 9,5%. A Genova, dove, come osservato già nei precedenti report, si tendono a privilegiare i contratti agevolati l'IML e il canone medio si confermano tra i più bassi.

Tabella 51: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ROMA	12.568	2,3%	995.650	79,2	131,5	132,0
MILANO	35.029	8,9%	2.391.738	68,3	433,2	181,1
NAPOLI	7.043	3,2%	539.915	76,7	43,4	80,4
TORINO	14.479	6,5%	968.145	66,9	92,5	95,5
PALERMO	4.763	3,1%	416.769	87,5	25,4	60,8
GENOVA	2.347	1,9%	188.421	80,3	11,0	58,4
BOLOGNA	10.133	9,5%	750.151	74,0	78,0	103,9
FIRENZE	4.659	5,4%	363.460	78,0	49,5	136,3
TOTALE	91.021	4,9%	6.614.248	72,7	864,4	130,7

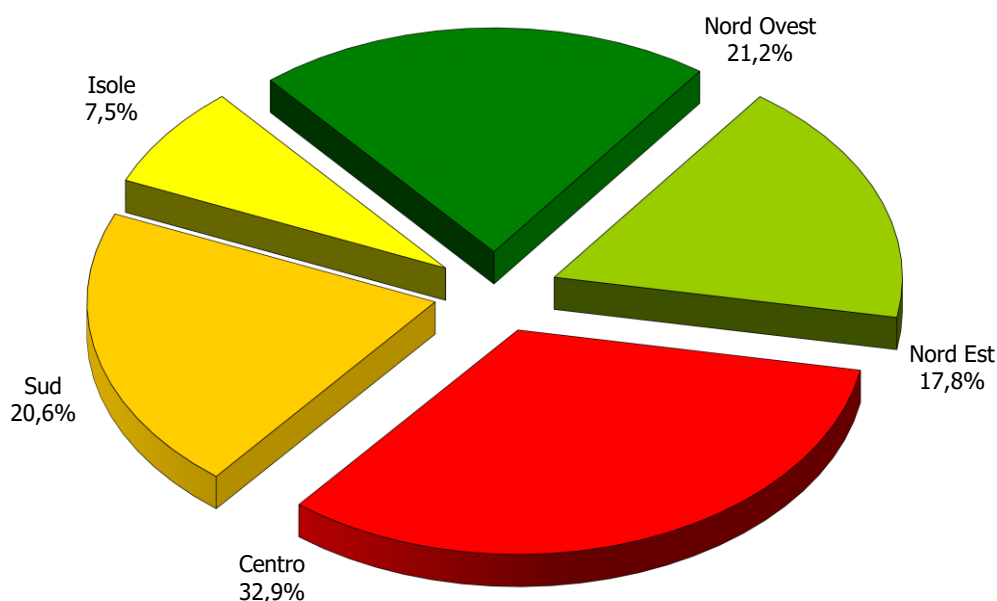
Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti³⁰, per il 93% concentrate nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a oltre 44 mila unità, pari a circa lo 0,3% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 300 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari ad oltre 81 €/m² (Tabella 52). Al Centro si registrano i canoni più elevati, con una media intorno a 98 €/m² nonché il mercato più attivo con un IML pari a 0,5%.

Tabella 52: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locatè 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	9.379	0,2%	701.447	74,8	59,3	84,5
Nord Est	7.880	0,3%	700.311	88,9	57,8	82,5
Centro	14.584	0,5%	1.241.428	85,1	122,0	98,3
Sud	9.123	0,2%	816.225	89,5	50,7	62,2
Isole	3.307	0,2%	316.306	95,6	17,1	54,0
ITALIA	44.273	0,3%	3.775.715	85,3	306,9	81,3

Figura 48: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locatè 2022



Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche nel 2022 tendono a prevalere soprattutto nelle città di Torino e Firenze dove l'IML si colloca ben al di sopra della media nazionale. In termini assoluti a Roma sono stati locati oltre 5.600 immobili nel corso dell'anno. Da rimarcare ancora una volta il dato relativo a Milano e Napoli dove gli immobili registrati sotto questa tipologia contrattuale sono numericamente di scarso rilievo, nonché quello di Bologna dove, nonostante l'elevata popolazione studentesca, i contratti relativi a questa tipologia sono circa 350. In media il canone unitario più elevato si registra nella Capitale con 140€/m². All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello stock, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, oltre 100 m², il canone per unità di superficie si mantiene intorno ai 53 €/m² (Tabella 53).

³⁰ Si veda nota 27.

Tabella 53: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ROMA	5.627	1,0%	444.532	79,0	62,4	140,4
MILANO	771	0,2%	53.861	69,9	6,7	124,6
NAPOLI	673	0,3%	57.454	85,4	5,2	90,9
TORINO	3.224	1,4%	241.277	74,8	19,1	79,0
PALERMO	604	0,4%	61.353	101,6	3,2	52,9
GENOVA	1.197	1,0%	95.705	80,0	8,4	87,4
BOLOGNA	351	0,3%	30.797	87,7	2,9	93,3
FIRENZE	1.277	1,5%	110.861	86,8	12,2	109,7
TOTALE	13.724	0,7%	1.095.838	79,8	120,1	109,6

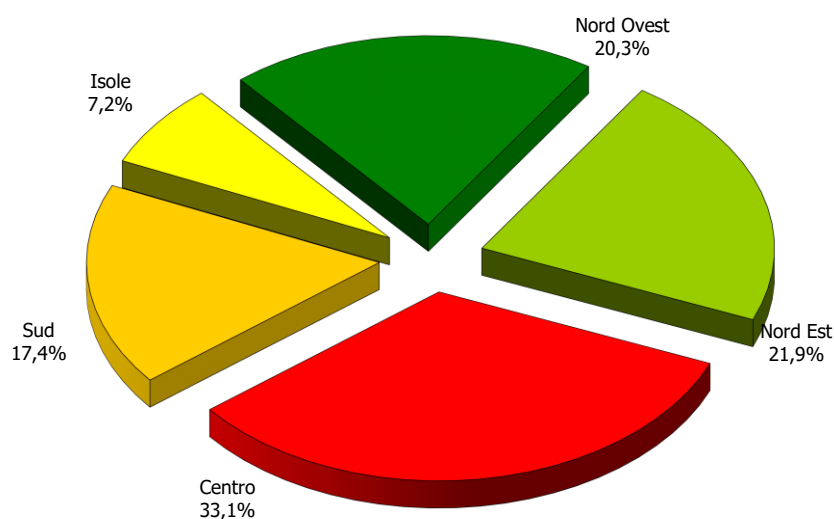
Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate con contratto agevolato a canone concordato, per oltre il 93% situate nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state quasi 245 mila nel 2022, pari all'1,6% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo oltrepassa i 1.500 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 72 €/m². (Tabella 54). Analizzando i dati relativi singole macroregioni ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento sia nel Nord Est sia, soprattutto, al Centro, dove l'IML risulta vicino al 3% e il canone per unità di superficie si colloca ben al di sopra della media nazionale (88,3 €/m²).

Tabella 54: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	49.806	1,1%	3.965.956	79,6	277,8	70,1
Nord Est	53.744	2,3%	4.437.685	82,6	316,1	71,2
Centro	81.132	2,9%	6.939.043	85,5	612,6	88,3
Sud	42.571	1,1%	4.150.431	97,5	231,9	55,9
Isole	17.619	0,9%	1.766.939	100,3	88,1	49,8
ITALIA	244.872	1,6%	21.260.052	86,8	1.526,5	71,8

Figura 49: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2022



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 intorno al 6% a fronte di una media complessiva intorno al 3,6%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con meno di 2.000 immobili locati, corrispondenti allo 0,5% dello stock potenzialmente disponibile questa componente continua ad avere un peso marginale. Dal punto di vista dei valori monetari al vertice si conferma Roma con una media di superiore ai 128 €/m², seguita da Milano, mentre i canoni più convenienti ancora una volta si trovano nella città di Palermo con un prezzo medio intorno ai 56 €/m² (Tabella 55).

Tabella 55: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
ROMA	32.265	5,8%	2.598.867	80,5	333,7	128,4
MILANO	1.922	0,5%	141.390	73,6	15,7	111,0
NAPOLI	6.665	3,0%	573.635	86,1	49,7	86,7
TORINO	8.423	3,8%	626.444	74,4	44,0	70,3
PALERMO	5.068	3,3%	505.254	99,7	28,6	56,6
GENOVA	7.311	6,0%	595.797	81,5	44,2	74,2
BOLOGNA	3.136	3,0%	247.318	78,9	22,7	91,8
FIRENZE	1.995	2,3%	179.600	90,0	17,3	96,5
TOTALE	66.785	3,6%	5.468.303	81,9	556,1	101,7

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

Introduzione

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

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2022, 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 resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2022. In coerenza con i dati forniti dall'OMI l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per dar conto degli andamenti dei primi mesi del 2023. Nel terzo paragrafo viene presentata la disaggregazione regionale dell'indice, che ha lo scopo di dar conto della maggiore o minore variabilità territoriale delle condizioni di accessibilità e di segnalarne le tendenze più recenti.

6.1 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 mutuo³¹ 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 disponibile³².

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:

³¹ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

³² Un metodo alternativo nel contesto degli *housing cost approach* è quello dell'*house price-to income ratio*, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile. Per una rassegna sui metodi di misura dell'*affordability* si veda Ndubueze (2007).

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

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T e 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 accessibilità³³.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani³⁴, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%³⁵

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

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

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; 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 (vd equazione 1) necessarie per poter elaborare l'indice di *affordability* sono così calcolati:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato rilevato dall'OMI fino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012³⁶; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte OMI³⁷; a seguito del processo di revisione delle zonizzazioni comunali, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'OMI ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle

³³ 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.

³⁴ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

³⁵ 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.

³⁶ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

³⁷ Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%³⁸.

- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³⁹;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore ai 10 anni. La scelta di considerare solo contratti a tasso fisso deriva dalla necessità di fornire una valutazione sulla capacità economica di lungo periodo delle famiglie di sostenere le rate del mutuo stesso, perché il nostro interesse non è sapere se la famiglia è in grado di pagare la prima rata del mutuo ma se è in grado di sostenere il costo medio delle rate sull'intero arco di vita del mutuo.

Poiché il dato del reddito disponibile è espresso come flusso annuale nei diversi semestri dell'intervallo temporale considerato, per coerenza anche il prezzo delle case e il tasso di interesse sono espressi come media annuale che termina nel semestre indicato: in questo modo il dato del secondo semestre del 2022 rappresenta il prezzo medio della casa del 2022, così come il tasso medio sui mutui del 2022.

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

Le componenti

Per analizzare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nel grafico di Figura 50 riportiamo, in serie semestrale, la dinamica del prezzo medio annuo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2022.

Nel corso del 2022 è continuato il processo di ripresa nominale sia del prezzo delle case sia del reddito disponibile delle famiglie: se il reddito disponibile unitario, in coerenza con la ripresa dell'economia e con la crescita dei prezzi, è aumentato del 6,3% (da 44.482 euro del 2021 a 47.263 del 2022), il prezzo delle case ha presentato una crescita inferiore, +3,4%, con una tendenza in rallentamento nella seconda metà dell'anno.

Secondo le nostre proiezioni⁴⁰ nel primo trimestre del 2023 il reddito annuale dovrebbe continuare a crescere per 4 decimi di punto percentuale rispetto al dato di fine 2022, crescita significativamente inferiore a quanto registrato nel trimestre precedente.

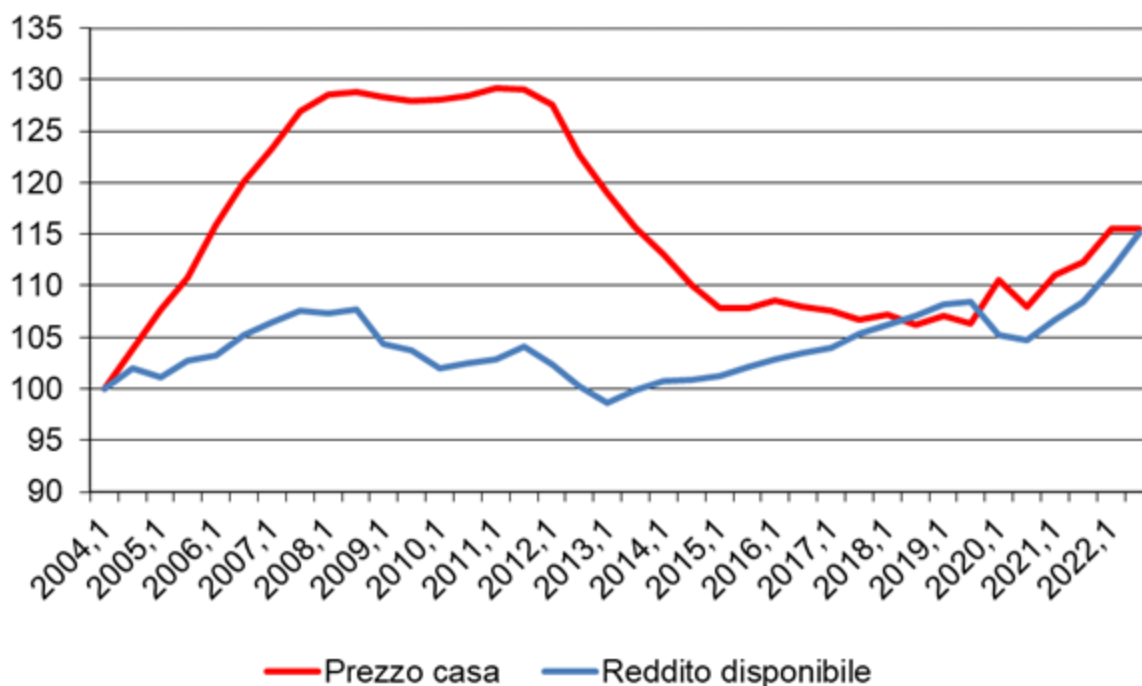
³⁸ Tra i casi più significativi si segnala l'elevata rivalutazione del livello medio delle quotazioni delle abitazioni nei capoluoghi della Lombardia e, in particolare, nella città di Milano dove l'effetto è dovuto all'introduzione di un nuovo stato di conservazione ("ottimo").

³⁹ 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.

⁴⁰ 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 2023 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).



Figura 50: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)



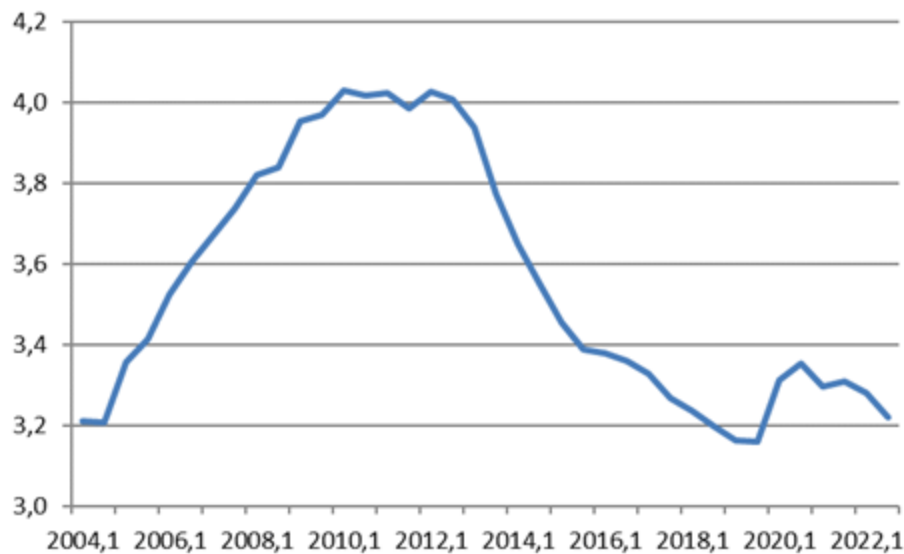
Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Come accennato, nel 2022 la crescita dei prezzi immobiliari risulta meno dinamica di quella del reddito: nel complesso del 2022 il costo medio annuo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 152 mila euro, di 3,4 punti percentuali in più rispetto al dato di un anno prima ma di quasi 11 punti percentuali in meno rispetto al punto di massimo toccato nel 2011. Secondo le nostre proiezioni⁴¹ nel primo trimestre del 2023 il prezzo della casa media tornerebbe a ridursi di 0,7 punti percentuali rispetto alla fine del 2022.

La combinazione dei due andamenti fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato nel grafico di Figura 51, che risulta un'utile indicazione circa la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

⁴¹ 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 51: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



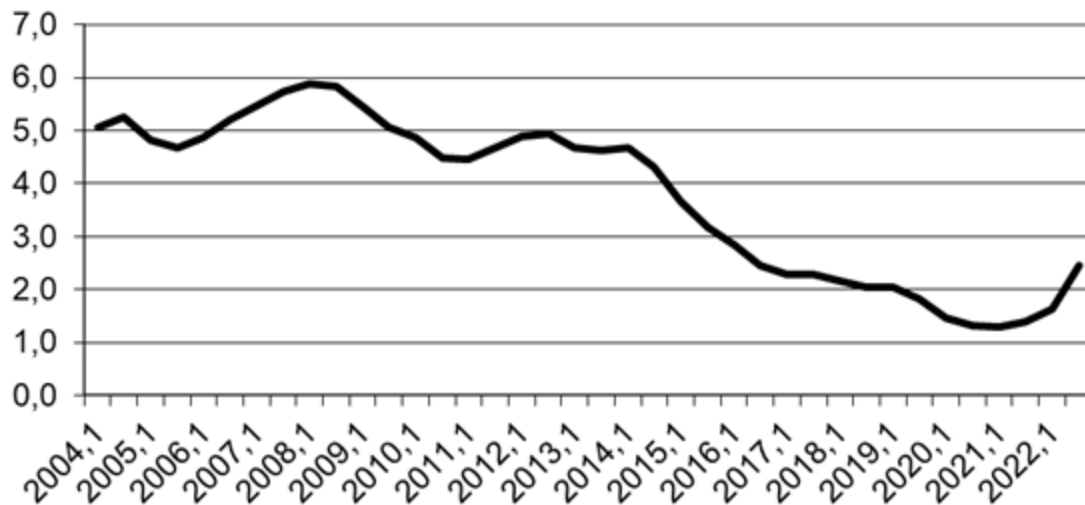
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che si è temporaneamente invertito nel corso del 2020 per poi riprendere vigore a partire dal primo semestre del 2021: nel secondo semestre del 2022 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 80 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore superiore di 22 giorni rispetto al dato di fine 2019 ma ancora ampiamente inferiore al punto di massimo registrato nel primo semestre del 2010 (4 anni e 10 giorni). Tale andamento decrescente del prezzo relativo delle case tende ovviamente a migliorare, seppur di poco, l'indice di *affordability* come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2023 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di ulteriori 13 giorni rispetto ai valori di fine 2022.

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 52). 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.

In questo caso, nel corso del 2022 il costo del credito, in coerenza con il rialzo dei tassi di intervento della banca centrale e dei rendimenti a lungo termine, ha invertito il lungo trend decrescente in atto dal 2014: nella media del 2022 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 2,45%, 1,07 punti percentuali più alto del valore medio dell'anno prima ma ancora ampiamente inferiore ai dati prevalenti prima del 2015.

Figura 52: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso- %)



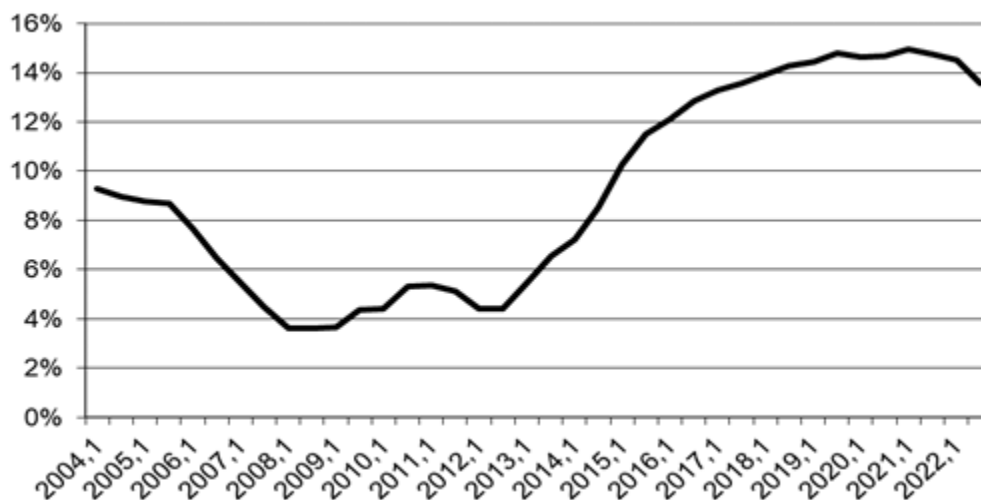
Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

Considerando i dati puntuali, anziché i valori medi annui, a fine 2022 il tasso sui mutui a tasso fisso si collocava al 3,57%, 2,2 punti al di sopra del dato di un anno prima; per confronto si consideri che nello stesso arco temporale il tasso Swap a 10 anni risulta in aumento di 2,6 punti percentuali e quello sui titoli di stato sovrani di 3,2 punti percentuali. Nei primi tre mesi del 2023 la media annuale del tasso di interesse ha continuato a crescere, segnando in marzo un valore del 3,04%, quasi 6 decimi più del dato di fine 2022.

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

Come mostra il grafico in Figura 53, dagli andamenti contrastanti fin qui descritti (leggera riduzione del prezzo relativo delle case che si contrappone ad un aumento del livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica lievemente cedente per il 2022 dell'indice di *affordability* soprattutto nel corso della seconda metà dell'anno in corrispondenza con il rialzo dei tassi di intervento della BCE. A fine 2022 l'indice risultava pari al 13,6%, di 1,2 punti percentuali in meno rispetto ai livelli dell'anno precedente: nonostante tale riduzione le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere su valori elevati nel confronto storico.

Figura 53: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



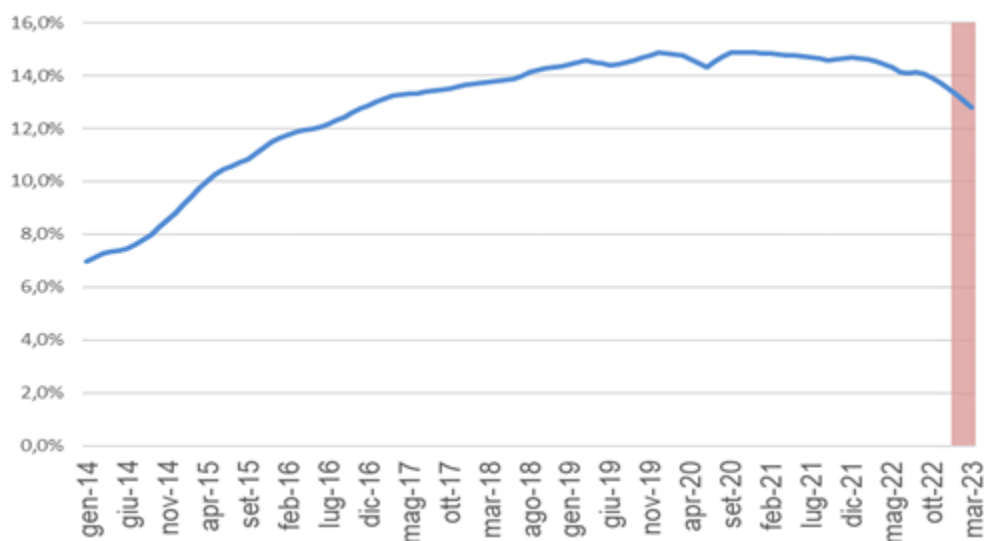
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Il dato medio semestrale è tuttavia l'esito di un profilo temporale in evoluzione ed appare dunque importante disporre di una stima delle dinamiche dell'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 abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo in Figura 54 la dinamica fino al marzo del 2023.

Figura 54: Indice di *affordability* su base mensile



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

Coerentemente alle dinamiche descritte in precedenza, negli ultimi 3 mesi è proseguita la flessione dell'indice di *affordability*, che infatti a marzo 2023 risultava pari al 12,8%, 7 decimi meno del dato di fine 2022 ma valore coerente con i livelli di fine 2016 e quasi doppio rispetto a gennaio 2014.

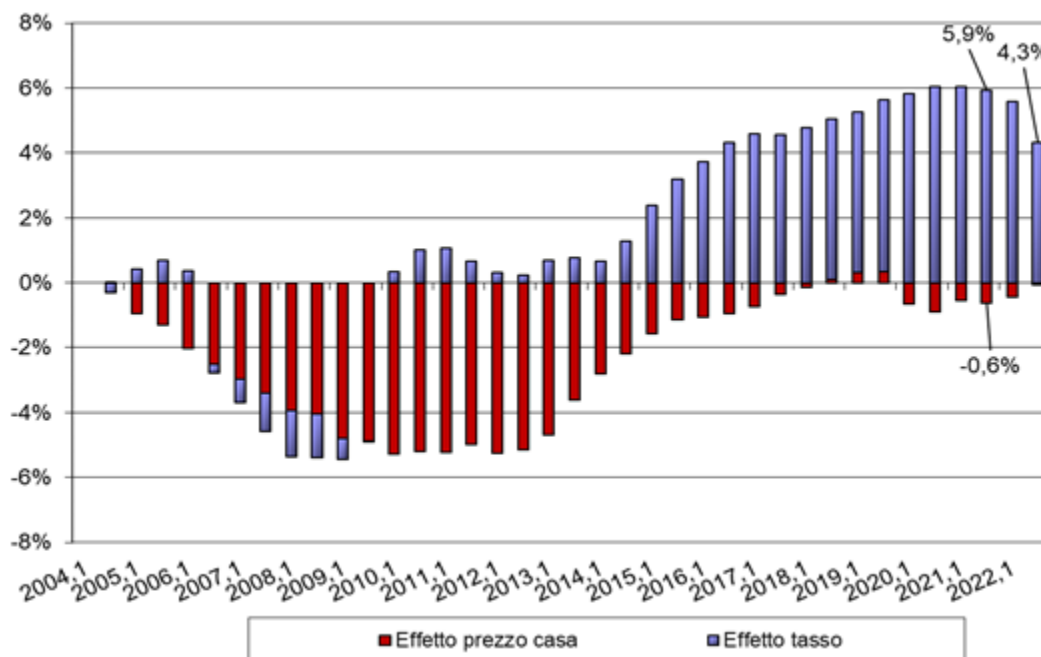
Ciò premesso, possiamo quindi analizzare i fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare il ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva dell'indice può, infatti, essere scomposta in tre componenti:

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

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

La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata nel grafico in Figura 55.

Figura 55: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2022)



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

Analizzando gli andamenti più recenti, emerge come la flessione dell'indice nel corso del 2022 sia dovuta unicamente al rialzo dei tassi di interesse, con i prezzi relativi della casa che hanno giuocato un ruolo di contrasto: da un lato, infatti, il prezzo relativo delle case ha migliorato lievemente (per 6 decimi di punto percentuale) l'indice, d'altro lato l'incremento del costo del credito nel corso del 2022 ha contribuito a ridurre l'indice di *affordability* per 1,6 punti percentuali⁴². In termini di livelli va notato come la componente finanziaria risulta positiva da dodici anni e anche quest'anno si situa su valori elevati nel confronto storico, mentre nel corso del 2022 la componente reale si è sostanzialmente annullata, migliorando la propria posizione storicamente situata in territorio negativo. Per quanto riguarda le nostre previsioni relative al primo trimestre del 2023, in linea con quanto visto nel corso del 2022, la riduzione di 7 decimi dell'indice di *affordability* è determinata da un contributo negativo per 9 decimi del tasso di interesse a cui si contrappone, parzialmente, un contributo positivo per 2 decimi della componente reale.

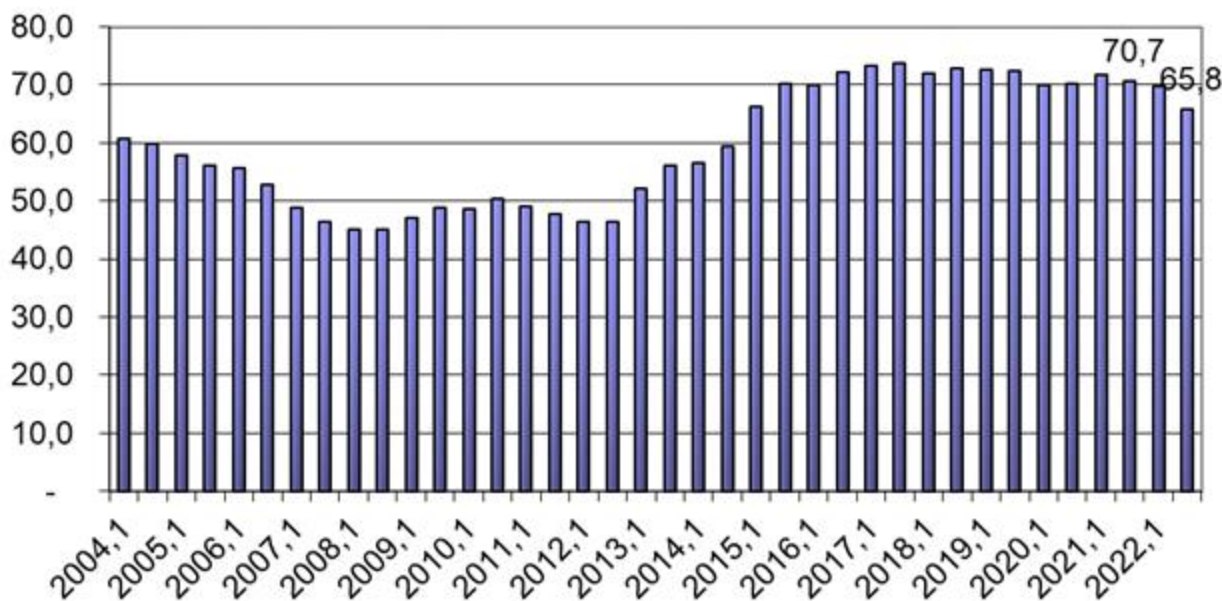
Il quadro fin qui illustrato può essere ulteriormente arricchito analizzando la distribuzione delle famiglie relativamente all'indice di *affordability*: in particolare è utile analizzare la distribuzione dell'indice di *affordability* per famiglie distinte per livello di reddito.

Utilizzando le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dall'indagine della Banca d'Italia⁴³ possiamo determinare qual è stata nel corso del tempo la quota di famiglie con un reddito che soddisfa il nostro criterio di *affordability*, per cui cioè la rata del mutuo da pagare non supera il 30% del prezzo di acquisto dell'abitazione (Figura 56).

⁴² La componente di interazione ha limitato la discesa dell'indice per 2 decimi di punto.

⁴³ Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane.

Figura 56: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile



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

In coerenza con quanto visto finora, anche l'aspetto distributivo mostra una lieve riduzione concentrata nel secondo semestre del 2022: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione rappresentava il 65,8% del totale delle famiglie, nel primo semestre tale percentuale risultava pari al 69,7% e al 70,7% a fine 2022; anche in questo caso va, tuttavia, notato come i valori di fine 2022 risultano significativamente superiori ai dati pre-2015.

In sintesi, nel 2022, il rialzo dei tassi da parte della BCE si è riflesso sulle condizioni di accesso per l'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie italiane, con l'indice di *affordability* che è risultato in flessione per 1,2 punti percentuali rispetto all'anno prima. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno confermano la prosecuzione di una fase discendente dell'indice. Nonostante tale riduzione i livelli dell'indice risultano ancora significativamente elevati nel confronto storico e questo grazie al costo del credito il cui contributo rimane significativamente positivo.

6.3 L'indice di *affordability* per le famiglie giovani

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

In particolare, in questo paragrafo concentriamo la nostra attenzione sulle famiglie giovani: quelle che hanno l'effettiva esigenza di acquistare un'abitazione in quanto, con capofamiglia di giovane età, non dispongono di casa di proprietà né possono usufruire a titolo gratuito di una casa di proprietà di altri familiari (tipicamente i genitori)⁴⁴.

Per analizzare le famiglie giovani, che sono quelle che dovrebbero presentare - almeno a livello potenziale - caratteristiche di vulnerabilità particolarmente spiccate, abbiamo utilizzato i dati sull'indagine delle famiglie della Banca d'Italia. Da questa abbiamo isolato le informazioni relative a quei nuclei in cui il capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni e che non dispongono di una casa. Dai dati più recenti (indagine sul 2020) emerge che le famiglie così definite sono appena il 3,7% del totale, cioè poco meno di 1 milione, ed hanno in media un reddito pari a circa il 67% di quello medio nazionale⁴⁵. Nel calcolo dell'indice per questa categoria di

⁴⁴ In Italia il possesso o l'utilizzo a titolo gratuito di abitazioni è molto frequente: oltre il 75% delle famiglie si trova infatti in questa situazione.

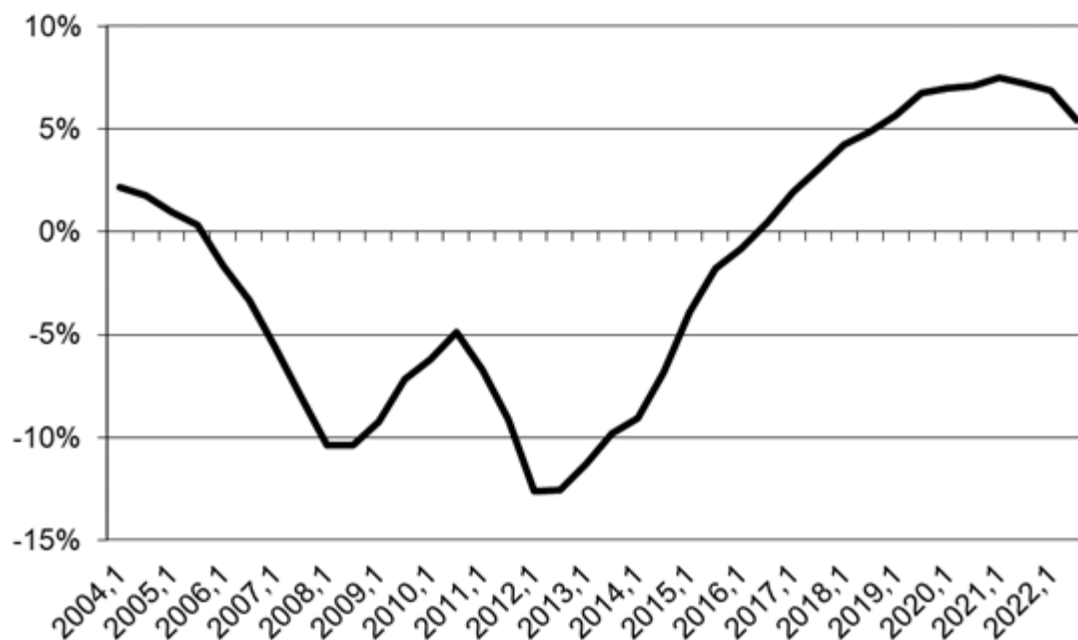
⁴⁵ Va notato che la numerosità dei nuclei è andata diminuendo costantemente passando da valori prossimi al 10% delle famiglie agli attuali valori prossimi al 4%, mentre il reddito relativo delle famiglie giovani e senza casa di proprietà ha assunto un andamento dapprima fortemente decrescente, passando da valori prossimi al 75% nel 2004 a valori di poco superiori al 58% tra il 2012 e il 2014, per poi tornare ad aumentare all'attuale 67%. Anche



famiglie non si fanno, invece, ipotesi ad hoc relativamente sia al prezzo che alla dimensione dell'abitazione che vengono posti pari al valore medio nazionale⁴⁶.

Sulla base di queste ipotesi possiamo calcolare l'indice di *affordability* per questa tipologia di famiglie ottenendo gli andamenti illustrati nel grafico in Figura 57.

Figura 57: Indice di *affordability* (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)



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

Come era ragionevole aspettarsi, dato il minor livello di reddito, le condizioni di accessibilità delle famiglie giovani non proprietarie risultano inferiori di quelle relative alla media delle famiglie: fino al primo semestre del 2016 queste famiglie presentavano infatti valori dell'indice di *affordability* negativi, la qual cosa segnalava che stante le nostre ipotesi esse non erano in grado, in media, di poter accedere all'acquisto di una casa finanziato con un mutuo.

Tuttavia, a partire dalla seconda metà del 2016 anche queste famiglie hanno incominciato, in media, a presentare valori positivi dell'indice, fino a raggiungere un punto di massimo del 7,5% a metà del 2021, valore che poi è lievemente sceso nei successivi due semestri e poi in coerenza con il dato complessivo è diminuito ancora nel secondo semestre del 2022 al 5,4%, 1,5 punti percentuali meno del dato di metà anno, ma valore che rimane storicamente elevato.

Per quanto detto finora la recente riduzione è determinata per 1,7 punti dal rialzo dei tassi e per 4 decimi ad effetti di interazione, mentre il prezzo relativo delle case ha sostenuto le condizioni di accesso per 6 decimi di punto.

Se si guarda alla distribuzione reddituale di queste famiglie risulta che a fine 2022 poco più del 50% delle famiglie giovani non proprietarie poteva accedere all'acquisto di una abitazione; questo dato è inferiore di 3,5 punti percentuali rispetto a quanto registrato nel primo semestre, ma significativamente superiore alla media storica e in particolare ai dati del 2011-2012 quando la quota di famiglie giovani in grado di poter accedere all'acquisto di una abitazione era di poco inferiore al 20%.

L'insieme di questi due andamenti non è sorprendente se si considera come il periodo di bassi tassi di interesse che ha caratterizzato la nostra adesione all'Euro ha consentito un forte ampliamento della platea di acquirenti di una abitazione riducendo quindi la dimensione del campione e il reddito medio delle giovani coppie che non posseggono una casa di proprietà.

⁴⁶ Ovviamente tali ipotesi, soprattutto quella relativa alla dimensione dell'abitazione, ha ovvi effetti riduttivi sul valore dell'indice di *affordability* in quanto è presumibile che le giovani famiglie scelgano abitazioni meno costose della media, soprattutto facendo leva sulla dimensione dell'abitazione.

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

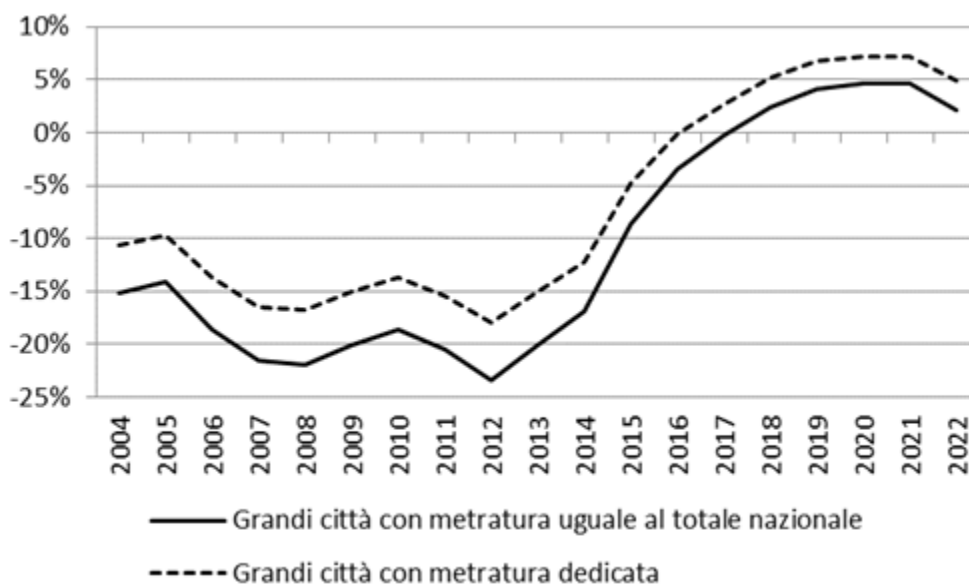
Per analizzare le condizioni di accessibilità dei nuclei familiari che abitano nelle grandi città è rilevante conoscere sia il maggiore prezzo dell'abitazione, sia l'eventuale maggiore capacità reddituale delle famiglie.

Per quanto riguarda la prima informazione abbiamo utilizzato le serie annuali fornite dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente riponderate per tener conto dei dati Istat a livello nazionale. Nella media del periodo da noi considerato (2004-2022) il prezzo della casa nelle grandi città è risultato del 141% superiore a quello medio nazionale⁴⁷: ad esempio nel 2022 il prezzo di una abitazione nei grandi centri urbani risultava pari a € 3.612 a mq, contro un valore medio in Italia pari a 1.467€ a mq. Tuttavia, si deve considerare che la dimensione delle abitazioni vendute nelle grandi città risulta in media inferiore del 6% a quella del complesso nazionale: per tale motivo di seguito presentiamo due serie dell'indice di *affordability* uno che considera la metratura media nazionale ed uno che invece utilizza la metratura "dedicata" alle grandi città.

Per quanto concerne le disponibilità reddituali abbiamo fatto riferimento alla serie storica delle indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia: secondo l'informazione più recente (2020) viene verificata una maggiore capacità reddituale delle famiglie che abitano i grandi centri urbani rispetto alla media nazionale pari a 45 punti percentuali (una differenza che si è andata ampliando nel corso del tempo).

Sulla base di questi parametri possiamo rappresentare l'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nei grandi centri urbani (Figura 58).

Figura 58: Indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città



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

Anche in questo caso si trova riscontro della particolare fragilità dal punto di vista dell'accesso all'acquisto di una abitazione di questo segmento di famiglie. In questo caso si può notare una maggiore structuralità della condizione di non accessibilità, in quanto l'indice risulta costantemente in territorio negativo fino a tutto il 2016-2017. Dopo l'indice trova un suo punto di massimo nel 2020-2021 quando l'indice si colloca tra il 4,7 e il 7,2%, a seconda che si consideri o meno la metratura dedicata, e poi, in coerenza con il dato complessivo, si riduce tra il 2,1 e il 4,9% nel corso del 2022.

⁴⁷ L'aggregato "grandi città" include Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Bologna, Firenze e Palermo.

6.5 L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'Agenza delle Entrate su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane⁴⁸ per gli anni dal 2004 al 2022.

Poiché a livello nazionale per gli ultimi 9 anni (2012-2022) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB (Indice dei Prezzi delle Abitazioni) dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenza in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

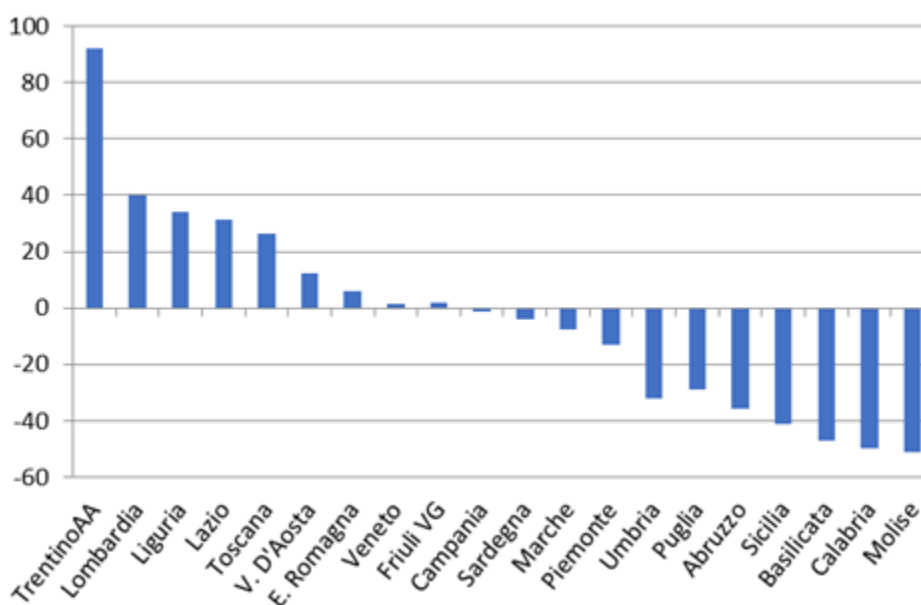
Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2021; grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali sia nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2022⁴⁹. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2021.

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 regionale⁵⁰.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Al riguardo, nel grafico in Figura 59 rappresentiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a metro quadrato e dimensione dell'immobile) nella media del 2022, ultimo dato disponibile.

La variabilità regionale dei prezzi è accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Trentino Alto Adige (dove si hanno prezzi medi pari a 283 mila Euro, del 92% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 70 mila Euro, del 50-51% inferiore alla media italiana).

Figura 59: Prezzo della casa (dati 2021; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

⁴⁸ Da questa edizione sono compresi anche i dati della regione Trentino Alto Adige.

⁴⁹ Sul punto si veda la precedente nota 39.

⁵⁰ È disponibile una serie di tassi di interesse 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.



Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

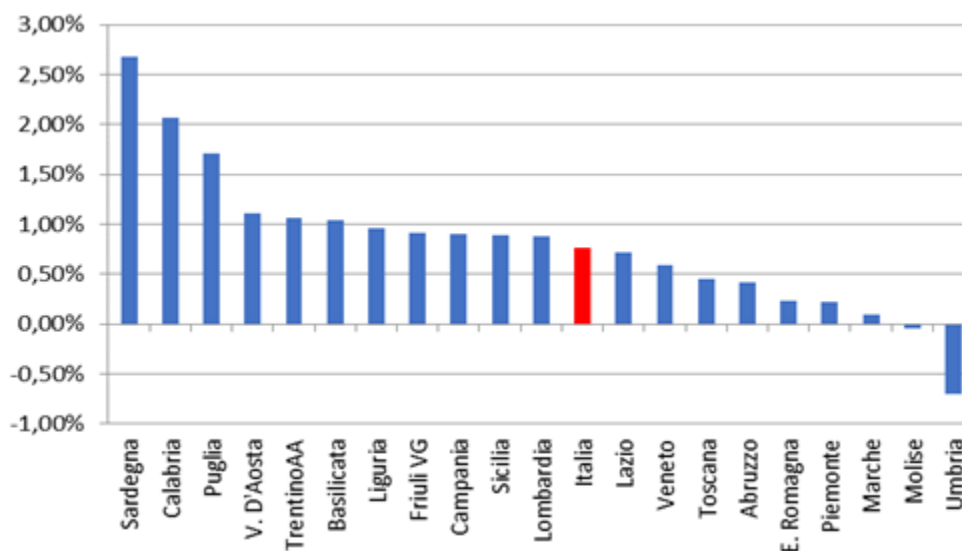
- le due principali regioni dell'Italia Centrale (Lazio e Toscana) si collocano nei primi cinque posti della classifica;
- la Campania e la Sardegna sono le due regioni più care tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore, anche se di poco, alla media nazionale;
- in generale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

Per tener conto della dinamica del prezzo delle case, di seguito diamo conto della variazione di questa variabile a livello regionale lungo l'intero orizzonte di analisi (Figura 60).

Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,8%, ci sono solo 2 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 3 che presentano di converso 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 in modo da colmare il divario esistente -, con caratteristiche idiosincratiche delle singole regioni. Infatti, se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere spiegata principalmente dal "successo" turistico delle due regioni, la buona crescita del prezzo rilevato in Calabria e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁵¹.

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 ma soprattutto in Umbria. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 17 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

Figura 60: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2022)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

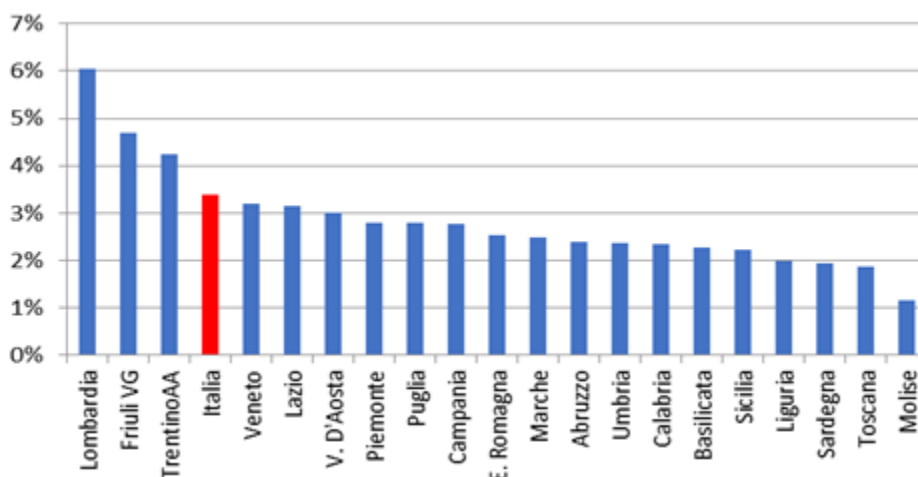
Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative. Tuttavia, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione della dinamica dei prezzi e come visto nel corso dell'ultimo biennio si è registrata una prima inversione di tendenza;

⁵¹ Come si vede dal grafico in Figura 60, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

quindi, nel grafico in Figura 61 riportiamo 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 il ruolo trainante della Lombardia, che nel 2022 sperimenta una crescita dei prezzi immobiliari per 6 punti percentuali, che trascina verso l'alto la crescita media italiana: in effetti escludendo le prime tre regioni (Lombardia, Friuli e Trentino Alto Adige), le rimanenti crescono da un massimo del 3,2%, registrato in Veneto e Lazio, che risulta inferiore alla media italiana del 3,4%, ad un minimo di poco superiore all'1% in Molise.

Figura 61: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2022)



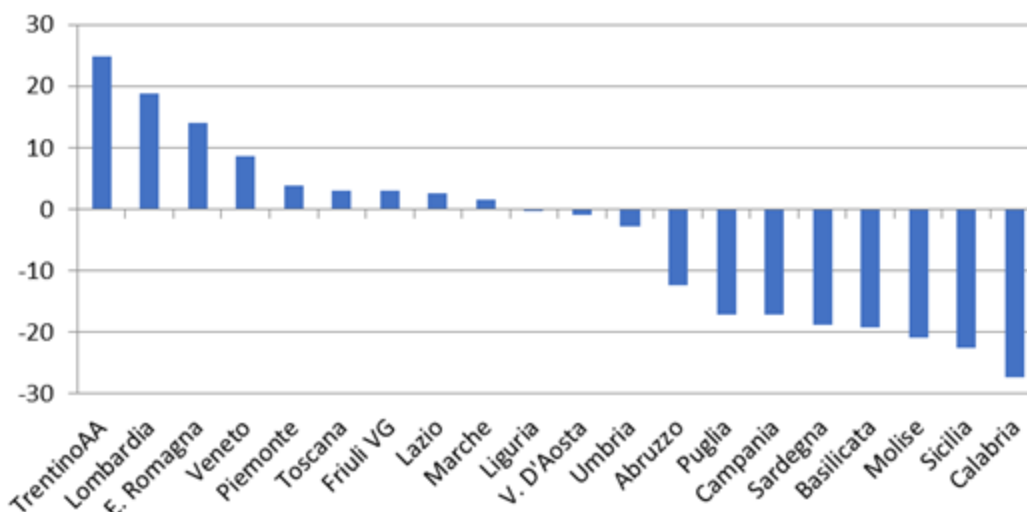
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Nel grafico seguente illustriamo, invece, i risultati delle elaborazioni relative al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 62).

In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana e le regioni del Nord (a cui si accostano anche Toscana, Marche e Lazio) che occupano tutte le prime posizioni in classifica.

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 15% nel caso del reddito disponibile e del 38% nel caso del prezzo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità siano dovute più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Figura 62: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2022; scarti % rispetto alla media italiana)

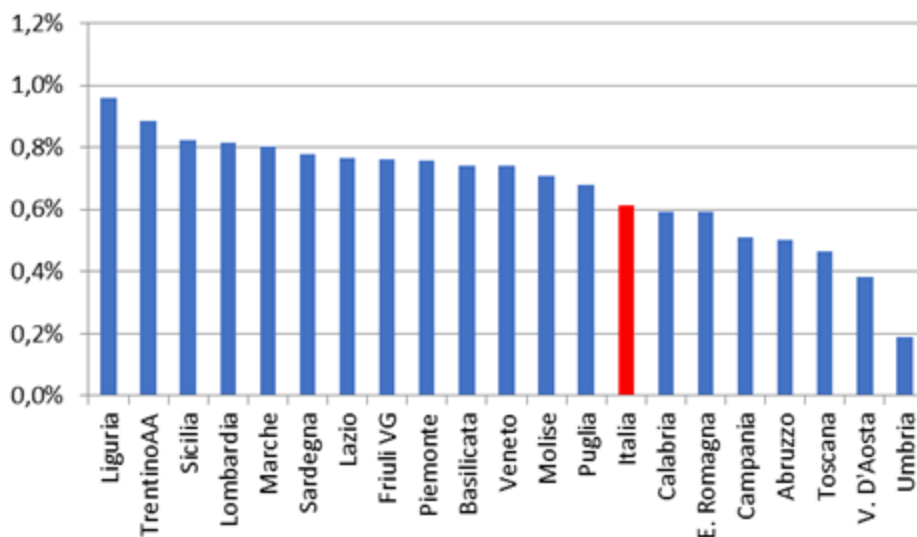


Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Passando all'analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nel grafico in Figura 63 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei diciotto anni in esame.

A fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari a poco più di 6 decimi di punto, 11 regioni presentano un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, 4 regioni mostrano dinamiche inferiori di 1 decimo rispetto alla media nazionale e, di conseguenza, 6 regioni presentano ritmi di crescita sostanzialmente allineati a quelli medi. Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una performance complessivamente deludente per le regioni centrali, con la notevole eccezione del Lazio, ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare per le regioni centrali, se l'Umbria occupa l'ultima posizione e con distacco dalle altre, la Toscana presenta il terzo peggior tasso di crescita; tra le 11 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 6 sono settentrionali, mentre va notata la ottima performance del reddito unitario delle famiglie siciliane, anche se in questo caso sembra che il primato debba essere attribuito più alle dinamiche demografiche che a quelle economiche della regione⁵².

Figura 63: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2022)

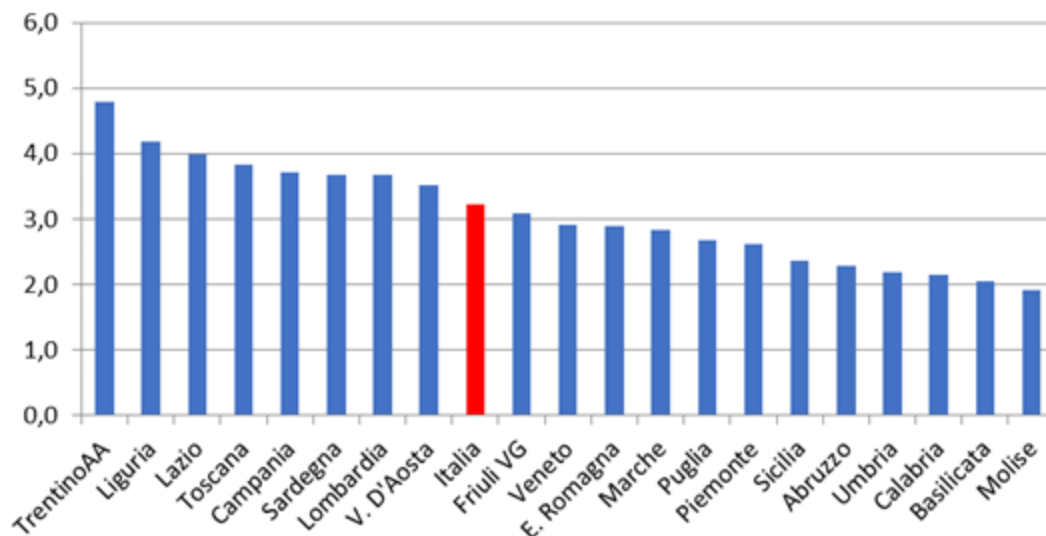


Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Possiamo, quindi, combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 64 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

⁵² In effetti nel complesso del periodo il reddito delle famiglie siciliane presenta un incremento pari a quello medio italiano, mentre la crescita del numero delle famiglie risulta inferiore di 2 decimi alla media nazionale.

Figura 64: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2022)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

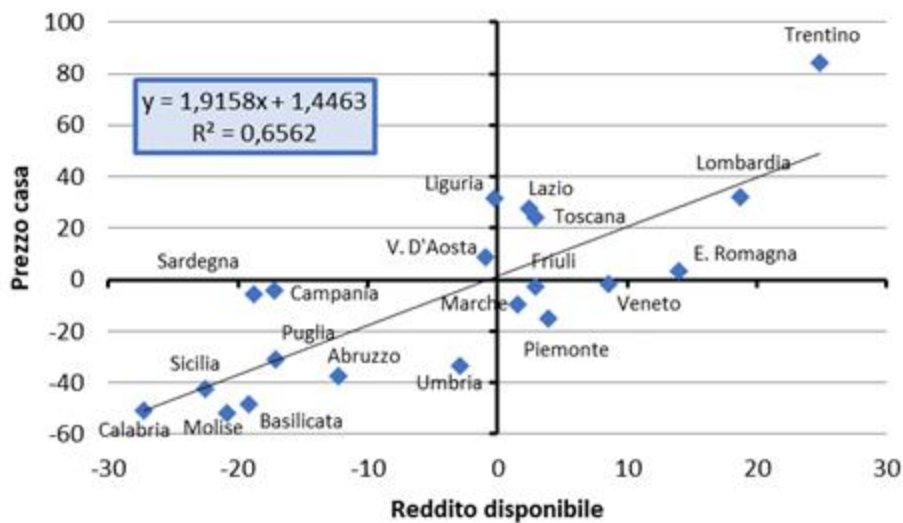
Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco più di 3,2 annualità di reddito per comprare la casa media, la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie del Trentino Alto Adige e quelle liguri, laziali (tra 4 e 4,8 annualità)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

Sono 8 le regioni che presentano un valore del rapporto superiore alla media italiana e in esse si ritrovano quelle caratteristiche idiosincroniche 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 lievemente diminuito in tutte le regioni, tranne che in Lombardia.

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale, nel grafico in Figura 65 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2022 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 il susseguirsi delle crisi 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 reddito significativamente superiore alla media italiana, devono "sopportare" un costo della casa relativo decisamente elevato. Simile, ma meno eclatante, risulta la posizione di 5 regioni (Lazio, Liguria, Toscana, 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 5 regioni si distinguono in due gruppi, quello delle famiglie laziali, toscane 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 quello delle famiglie sarde e campane - che presentano un reddito significativamente inferiore alla media nazionale e un prezzo delle case non molto discosto.

Figura 65: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2021; scarti % dalla media nazionale)



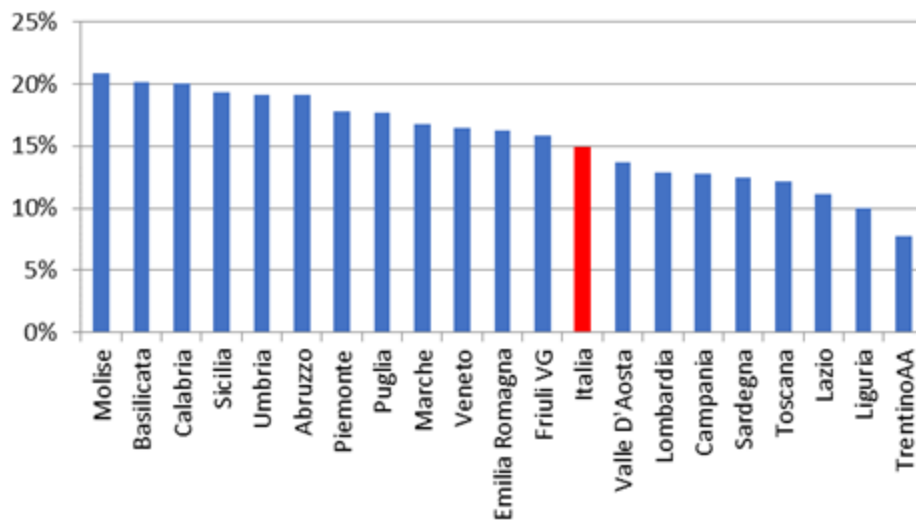
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

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 16% inferiore. Simile la situazione dell'Umbria che con un reddito prossimo a quello medio nazionale presenta prezzi delle case inferiori per 34 punti percentuali.

A questo punto possiamo, quindi, calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale per il 2022, di cui diamo evidenza nel grafico in Figura 66.

Come prima evidenza va segnalato che tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione. 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 14 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 14 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 - nel 2019 aveva raggiunto il suo valore minimo storico e nell'ultimo triennio ha ripreso a crescere toccando un massimo locale proprio nel 2022, comunque sempre inferiore ai massimi del 2008. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona alta della classifica ad eccezione della Sardegna e della Campania, 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. Nel corso del 2022 tutte le regioni hanno ridotto il proprio indice di *affordability*.

Figura 66: Indice di *affordability* (dati al 2022)



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 relativamente o alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta, Sardegna e Trentino Alto Adige). È poi evidente come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti su Lazio, Lombardia e Campania.

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 18 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁵³.

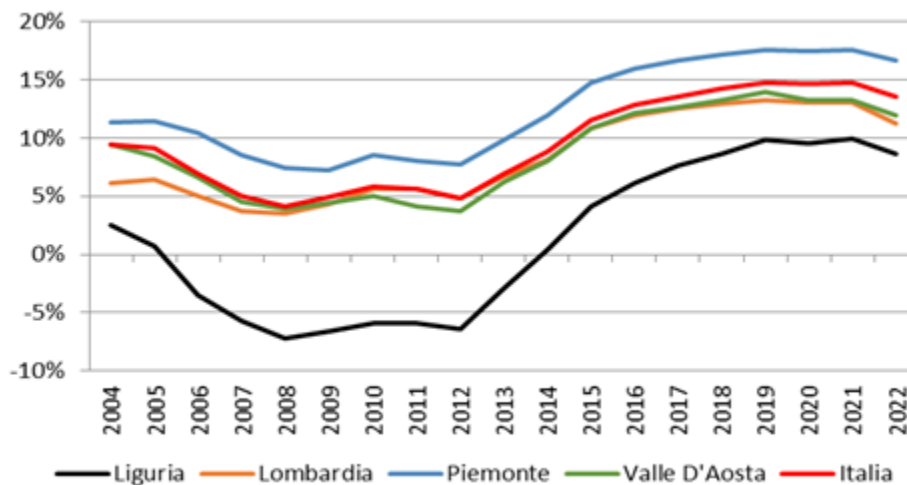
In Figura 67 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale con il confronto con l'indice nazionale.

Ad esclusione del Piemonte notiamo che tutte le regioni considerate presentano oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quelle della media nazionale. Tale caratteristica riguarda 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 il più basso indice di *affordability* tra tutte e 20 le regioni (con un valore medio pari ad appena l'1,3%); va tuttavia notato come negli ultimi anni la regione abbia notevolmente migliorato la propria posizione relativa e oggi presenta un indice di accessibilità inferiore di 5 punti percentuali rispetto al dato nazionale, quando nel 2013 tale gap era doppio. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se il distacco risulta decisamente contenuto; in questo caso si nota nell'ultimo biennio un leggero peggioramento relativo della Lombardia. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per poco meno di 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 2,6 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di 6 punti percentuali registrati in Liguria. Tutte le regioni della ripartizione segnano una riduzione dell'indice nel 2022 con una punta massima in Lombardia (-1,8 punti percentuali), con una variazione in linea con la media nazionale in Liguria e Valle d'Aosta e più contenuta in Piemonte (-0,9 punti percentuali).

⁵³ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo le regioni settentrionali e meridionali suddivise in due grafici

Figura 67: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)

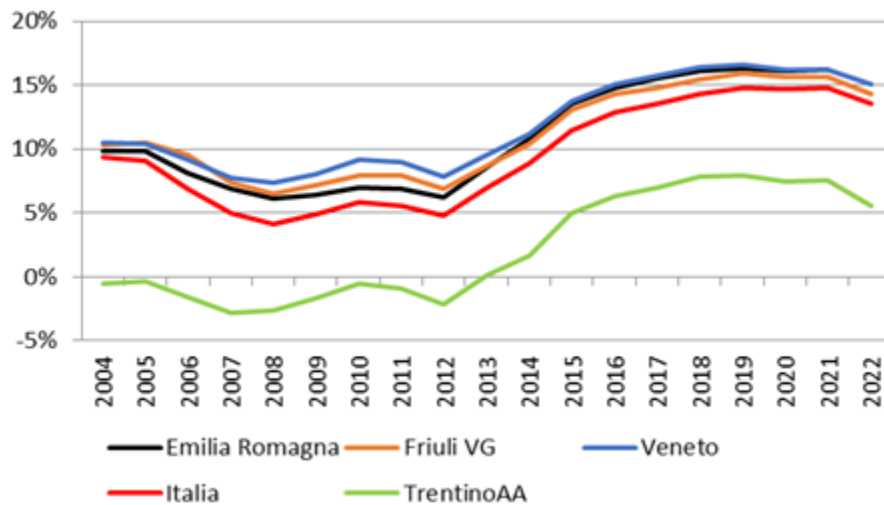


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 68 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale. 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 per l'intero periodo di accessibilità sostanzialmente simili, variando da un minimo dell'11% per le famiglie friulane ed emiliane, ad un massimo del 11,8% per le famiglie venete. Come anticipato peculiare nell'area la posizione delle famiglie del Trentino Alto Adige che a lungo sono state nell'area di non accessibilità da cui sono uscite nel 2013, avviando un percorso di convergenza verso la media italiana che però è ancora lungi dall'essere completato e oggi presentano l'indice di *affordability* minimo prossimo ai livelli delle grandi città italiane.

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 del Trentino Alto Adige. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2022 risulta superiore al dato di partenza per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento è massima in Trentino Alto Adige con 6 punti percentuali di recupero, mentre risulta piuttosto uniforme tra le altre tre regioni considerate con una punta massima per l'Emilia Romagna (con 5,3 punti percentuali di crescita) e un più moderato incremento prossimo ai 4 punti percentuali per le altre due regioni. Nel 2022 la riduzione dell'indice più intensa si registra nel Trentino Alto Adige con quasi 2 punti percentuali di riduzione, mentre nel Friuli la riduzione si è confermata alla media nazionale e in Veneto e Emilia Romagna è risultata limitata ad 1 punto percentuale.

Figura 68: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Est)



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

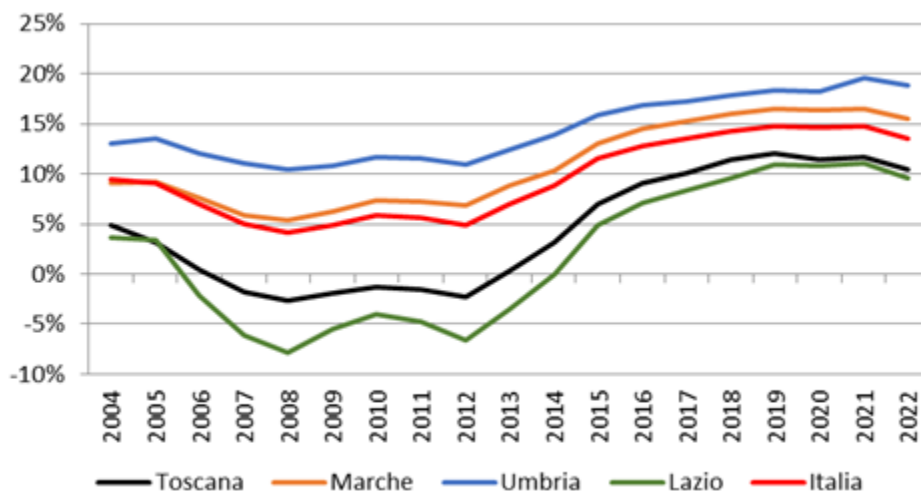
Con il grafico in Figura 69 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, in media presentano condizioni di accesso più deboli rispetto alle altre ripartizioni; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (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 (+2%) anche se negli ultimi 7 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 e con un miglioramento relativo nell'ultimo biennio di osservazione.

In termini di variazioni, si nota dapprima una sostanziale uniformità di andamenti, dovuta prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite, a partire dal 2013, da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che al 2022 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con una notevole uniformità dell'intensità di tale miglioramento intorno ai 6 punti percentuali: si va, infatti, da un minimo di 5,6-5,8 punti percentuali per l'Umbria e la Toscana, ad un massimo di 6-6,4 punti percentuali per il Lazio e le Marche. Anche le riduzioni registrate nel corso del 2022 appaiono piuttosto uniformi, andando da un massimo di 1,5 punti nel Lazio ad un minimo di 0,7 punti in Umbria.



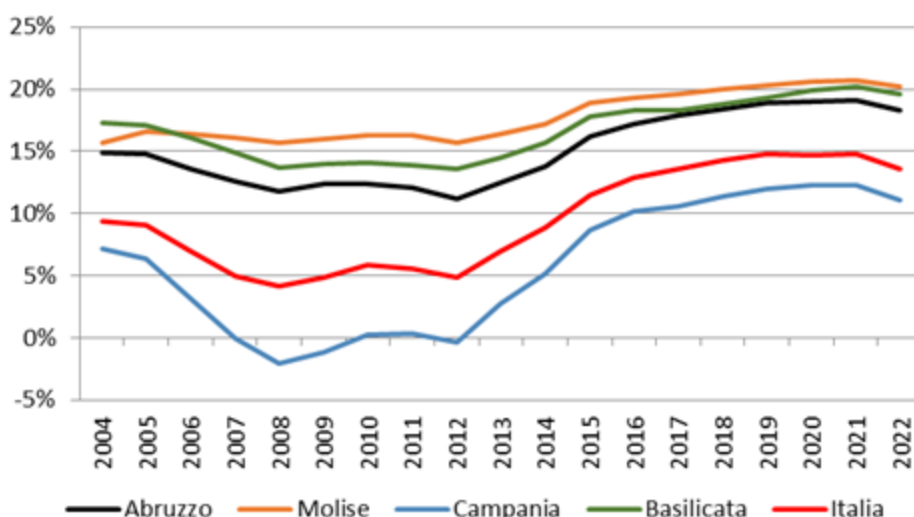
Figura 69: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



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

Nel grafico in Figura 70 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 70: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (1)



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

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

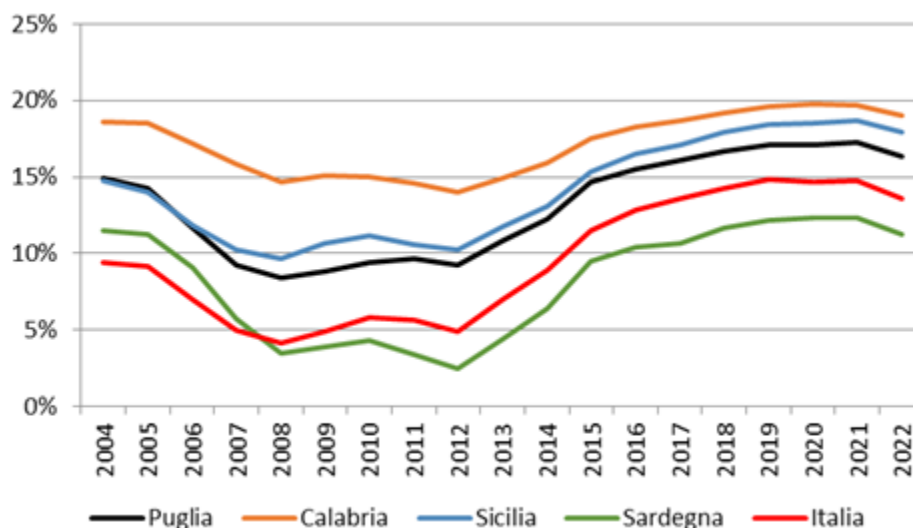
Anche in questo caso il periodo 2013-2021 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2021 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo considerato. In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione si registra una certa uniformità, sebbene su valori contenuti e inferiori alla media italiana: se le famiglie molisane presentano la migliore performance (per 4,5 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (2,3 punti percentuali); infine le famiglie abruzzesi e campane si caratterizzano per una variazione compresa tra 3,5 e 3,9 punti percentuali. La riduzione dell'indice di *affordability* nel 2022 risulta anch'essa contenuta nel confronto nazionale: solo in Campania si registra una riduzione simile a quella



media nazionale (1,3 punti percentuali), mentre in Abruzzo e Basilicata il regresso si limita in 7 decimi di punto e addirittura di appena 5 decimi in Molise, valore minimo tra tutte le regioni.

Nel grafico in Figura 71 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

Figura 71: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (2)



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

Tutte le regioni considerate presentano condizioni di accessibilità, con valori sempre superiori alla media italiana ad eccezione della Sardegna. Più in dettaglio, spicca il valore positivo per la regione Calabria e si individua una coppia omogenea 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 poi seguito da un parziale recupero sui valori medi italiani e un nuovo peggioramento, relativo, nell'ultimo triennio.

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: unica regione italiana, la Sardegna presenta addirittura una riduzione per 3 decimi di punto rispetto al dato del 2004, mentre l'indice di *affordability* per le famiglie calabresi ne risulta superiore per appena 4 decimi di punto percentuale; segue la Puglia con una variazione positiva pari a 1,4 punti percentuali, mentre la performance migliore si registra in Sicilia con una crescita dell'indice, per 3,2 punti percentuali (inferiore di 1 punto percentuale alla dinamica media nazionale). Tale ridotta variazione non è dovuta al calo registrato nel corso del 2022 che risulta inferiore alla media italiana per tutte le regioni della ripartizione: la riduzione massima si registra in Sardegna con 1,1 punti percentuali, mentre le altre tre regioni sperimentano variazioni inferiori al punto percentuale e compreso tra un calo minimo per 7 decimi di punto in Calabria ad un massimo per 9 decimi di punto in Puglia.

Indice delle figure

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 2: Distribuzione NTN 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	9
Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	10
Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni.....	10
Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2022 nei comuni italiani	12
Figura 9: Quote NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche.	16
Figura 10: Quote fatturato 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	20
Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi	21
Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	22
Figura 13: Numeri indice fatturato e VMD	24
Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche	24
Figura 15: Quote NTN 2022 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	25
Figura 16: Distribuzione NTNnp 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 17: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	27
Figura 18: Quote NTN IP 2022 per aree geografiche	29
Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	30
Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche.....	31
Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2022 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	32
Figura 22: Quote NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 23: Quote NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	36
Figura 24: Quote capitale erogato nel 2022 per aree geografiche	37
Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	38
Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .	39
Figura 27: Quote capitale erogato nel 2022 per taglie di mercato dei comuni	40
Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	41
Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	42
Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	42
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2022 nelle regioni italiane	46
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2021 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	49
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	50
Figura 34: Quota NTN per le principali città e relative province	54
Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province.....	56
Figura 36: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia	57
Figura 37: Quote NTN 2022 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	59
Figura 38: Quote NTN IP 2022 per le principali città e resto provincia	62
Figura 39: Quote capitale erogato 2022 per le principali città e resto provincia	62
Figura 40: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2022.....	65
Figura 41: Indici del numero di abitazioni locate per segmento di mercato e compravendute dal 2016 al 2022	66
Figura 42: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016 e al 2022	66
Figura 43: Superficie media della abitazioni locate per segmento di mercato e compravendute dal 2016 al 2022	67
Figura 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2022 - comuni a.t.a.	68
Figura 45: Canone medio al m ² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2022.....	69
Figura 46: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2022.....	71
Figura 47: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2022	73
Figura 48: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2022	74
Figura 49: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2022	75
Figura 50: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)	80

Figura 51: Numero di annualità di reddito per comprare una casa.....	81
Figura 52: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso- %)	82
Figura 53: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	82
Figura 54: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	83
Figura 55: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2022)	84
Figura 56: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	85
Figura 57: Indice di <i>affordability</i> (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)	86
Figura 58: Indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città	87
Figura 59: Prezzo della casa (dati 2021; scarti % rispetto alla media italiana)	88
Figura 60: Variazione del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2022).....	89
Figura 61: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2022)	90
Figura 62: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2022; scarti % rispetto alla media italiana).....	90
Figura 63: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2022)	91
Figura 64: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2022)	92
Figura 65: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2021; scarti % dalla media nazionale)	93
Figura 66: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2022).....	94
Figura 67: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)	95
Figura 68: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est).....	96
Figura 69: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali.....	97
Figura 70: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (1)	97
Figura 71: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (2)	98

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2022 su 2021	3
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	9
Tabella 4: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 5: NTN 2022 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: Variazione NTN 2022/21 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 7: IMI 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	20
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	22
Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011	23
Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area	24
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area.....	25
Tabella 13: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	26
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	29
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	32
Tabella 16: NTN IP 2022 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	33
Tabella 17: Variazione 2022/2021 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2022 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 19: NTN IP 2022 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 20: Variazione 2022/2021 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2022 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	35
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	37
Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	39
Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi	40
Tabella 25: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	41
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per regione	44

Tabella 27 : NTN np e variazione annua per regione.....	45
Tabella 28 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione	45
Tabella 29 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	48
Tabella 30 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	48
Tabella 31: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	51
Tabella 32 NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	54
Tabella 33 NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia	55
Tabella 34 NTN 2022 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	58
Tabella 35 Variazione NTN 2022/21 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	58
Tabella 36: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2022 (stima)	59
Tabella 37: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	60
Tabella 38: NTNnp e variazione annua per principali città	60
Tabella 39: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	61
Tabella 40: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia	62
Tabella 41: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione	63
Tabella 42: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022	65
Tabella 43: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022	65
Tabella 44: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022 comuni a.t.a	68
Tabella 45: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022 comuni a.t.a	68
Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022 comuni non a.t.a.....	69
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2022 comuni non a.t.a.....	69
Tabella 48: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	70
Tabella 49: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	71
Tabella 50: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	72
Tabella 51: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città	73
Tabella 52: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	74
Tabella 53: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città	75
Tabella 54: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale.....	75
Tabella 55: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	76