



RAPPORTO IMMOBILIARE 2015

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 21 maggio 2015

periodo di riferimento: anno 2014

RAPPORTO IMMOBILIARE 2015

Il settore residenziale

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da
Isidora Barbaccia, Erika Ghirardo, Saverio Serafini, Beatrice Squilloni,
Alessandra Storniolo, Alessandro Tinelli, Gregorio Venditti

per l'ABI ha collaborato l'Ufficio Analisi Economiche
della Direzione Strategie e Mercati Finanziari

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

sd@abi.it

Vincenzo Chiorazzo (*responsabile*)
Ufficio Analisi Economiche
Pierluigi Morelli, Paola Pulci (*collaboratori*)

data di pubblicazione: **21 maggio 2015**

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



Indice

Presentazione	1
1 Le compravendite	2
1.1 I volumi	4
1.2 Le dimensioni	13
1.3 Il fatturato	17
1.4 Le pertinenze	22
1.5 La nuda proprietà	23
2 I mutui ipotecari	25
2.1 I volumi	25
2.2 Le dimensioni	30
2.3 I capitali erogati	33
2.4 Tasso medio e durata	38
3 Dati regionali	40
3.1 Le compravendite	40
3.2 I mutui ipotecari	43
4 Le principali città	48
4.1 Le compravendite	48
4.2 I mutui ipotecari	54
5 Fonti e criteri metodologici	56
6 Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (affordability index)	60
6.1 Introduzione	60
6.2 L'indice di affordability	60
6.3 Gli andamenti dell'indice di affordability per il complesso delle famiglie	62
6.4 L'indice di affordability a livello regionale	68
Indice delle figure	80
Indice delle tabelle	81



Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2015, dedicato al settore residenziale, è l'appuntamento annuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, assieme all'Associazione Bancaria Italiana, per approfondire i dati di consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni, i cui dati finali provvisori sono stati già forniti in occasione della nota al IV trimestre 2014.

Anche quest'anno nel Rapporto Immobiliare l'ABI, con la quale prosegue una proficua collaborazione, propone l'analisi dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

Le analisi riportate nel Rapporto presentano:

- gli andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze (magazzini, box e posti auto in gran parte collegati al settore residenziale);
- le classi dimensionali, le superfici complessive e le superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita, stimate in relazione ai vani catastali;
- gli andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- il valore del volume di scambio delle abitazioni, stimato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle superfici compravendute calcolate;
- le principali caratteristiche dei prestiti erogati dagli istituti di credito tramite mutuo ipotecario in termini di numero di compravendite che utilizzano tale strumento di finanziamento, capitale erogato complessivo e medio per unità, durata e tasso di interesse medio iniziale pattuito;
- un capitolo finale, curato dall'ABI, è dedicato all'indice di *affordability*.

Quest'anno il Rapporto si compone provvisoriamente solo di una parte generale, che presenta i dati nazionali con approfondimenti per macro-aree geografiche (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud ed Isole). Mentre le consuete schede regionali, ognuna dedicata ad una o più regioni, nelle quali sono riportati i dati sul mercato immobiliare residenziale con il dettaglio delle province e dei capoluoghi, saranno pubblicate successivamente sul sito Internet dell'Agenzia.

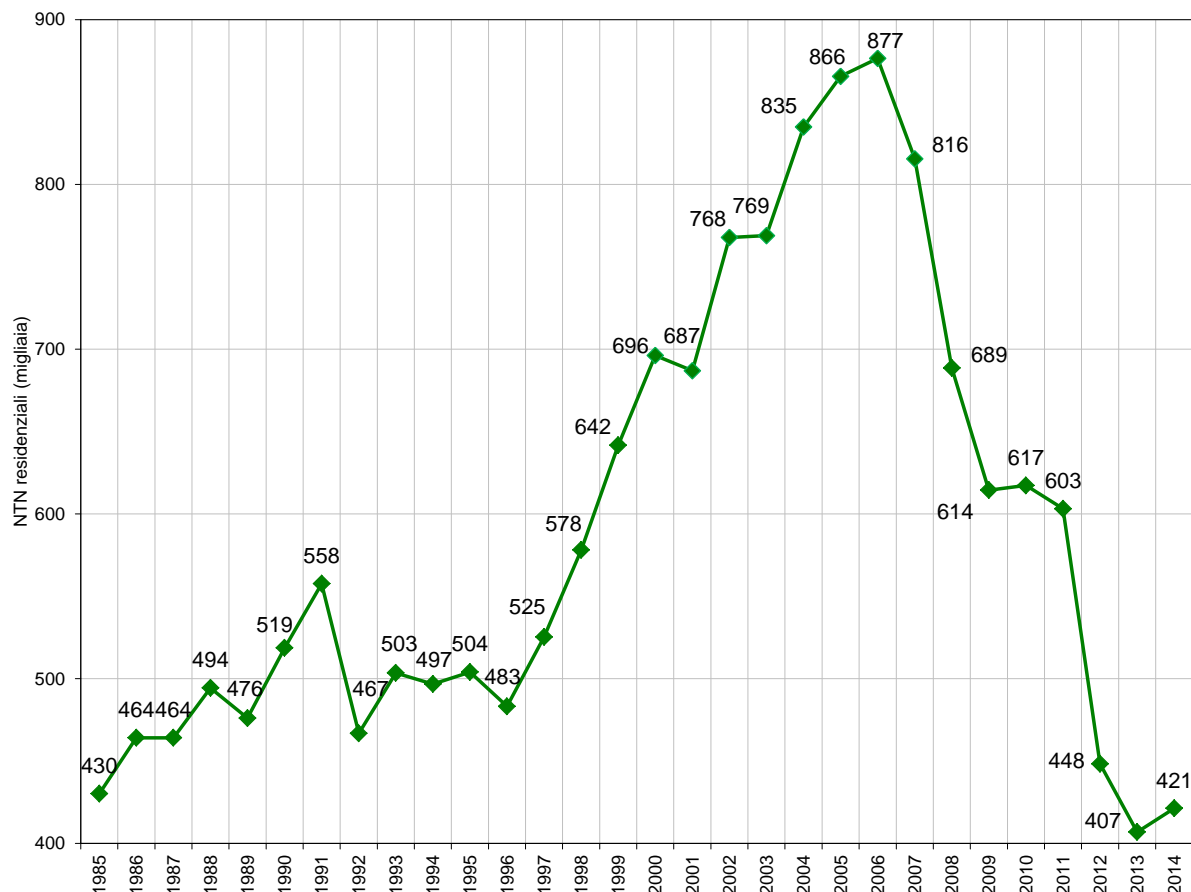
Sui dati del 2014, specie per quanto riguarda le quotazioni, ha influito significativamente il lavoro concluso di verifica e modifica delle zone OMI, ovvero degli ambiti territoriali che delimitano zone omogenee di mercato e a cui sono riferite le quotazioni. Le zone OMI erano ferme da un decennio e dunque si è ritenuto indispensabile aggiornarle in relazione alle modifiche intervenute sul piano urbanistico ed economico in questo decennio, oltre che riesaminare, a fini di miglioramento, ogni singola zona. Le modifiche intervenute, in molti comuni, comportano una difficoltà ad individuare, per le quotazioni, la continuità della serie storica. Sono state pertanto utilizzate tecniche per garantire, almeno a livello medio comunale, la continuità suddetta.

Gianni Guerrieri

1 Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80.

Figura 1: Andamento del NTN (migliaia) 1985-2013



Non bisogna però trascurare che, come già illustrato nelle note trimestrali pubblicate nel corso del 2014, il dato moderatamente positivo, +3,5%, dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23).

A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

In particolare, sulla base dei primi dati provvisori, disponibili alla data di pubblicazione del presente rapporto relativi al mese di gennaio 2015, neutralizzando l'effetto della traslazione degli atti da dicembre 2013 a gennaio 2014, **è stato ricostruito un tasso di variazione del 2014 rispetto al 2013, al netto quindi dell'effetto fiscale, per le unità immobiliari residenziali compravendute pari a +0,7%, più moderato quindi rispetto al tasso osservato.**

Deve quindi ridimensionarsi il giudizio più che positivo sulla ripartenza del mercato residenziale, anche se le tendenze in atto rimangono orientate alla crescita. È sull'intensità di questa che probabilmente si deve moderare l'ottimismo.

Nel proseguo del rapporto si presenteranno i dati senza la neutralizzazione dell'effetto fiscale tra il 2013 e il 2014, per cui le variazioni dovranno essere lette con l'opportuna cautela.

Le prospettive per ipotizzare una nuova fase del mercato immobiliare e soprattutto residenziale dipende da quattro fattori.

1. In primo luogo il livello delle unità abitative compravendute era giunto nel 2013 al di sotto dei livelli del 1985. Per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, nel senso che seppure l'acquisto può essere rinviato, le necessità alla base dell'acquisto imporranno prima o poi la realizzazione della compravendita.
2. In secondo luogo, diversi indicatori mostrano un quadro di maggiore fiducia delle famiglie; per esempio l'indice relativamente al clima futuro (assai più utile per comprendere la propensione ad affrontare acquisti che richiedono una forte esposizione nel lungo periodo), è passato da una media di 91,4 nel 2013, ad un 103,8 del 2014. Nei primi due mesi del 2015 è ulteriormente aumentato (107,4 a gennaio 2015 e 116,6 a febbraio 2015).
3. In terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato, seppure mantenga un carattere di maggiore selettività rispetto alle pratiche in uso prima della crisi del 2008-2009. I dati contenuti nel Rapporto al riguardo mostrano che nel 2014 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) sono incrementati del 12,7% ed il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,54 punti percentuali attestandosi al 3,4% in media nel 2014.
4. Infine, occorre rammentare che nel corso del 2014 è proseguita la riduzione dei prezzi delle abitazioni. In media la discesa dei prezzi nominali non è stata nel complesso particolarmente vistosa, almeno rispetto al crollo che negli anni scorsi (specie nel 2012) hanno subito le compravendite. Come mostra la Figura 2 questa discesa dei prezzi, pari a circa il 12% tra il 2011 e il 2014, è probabilmente percepita dai potenziali acquirenti come "occasione da non perdere" e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto.

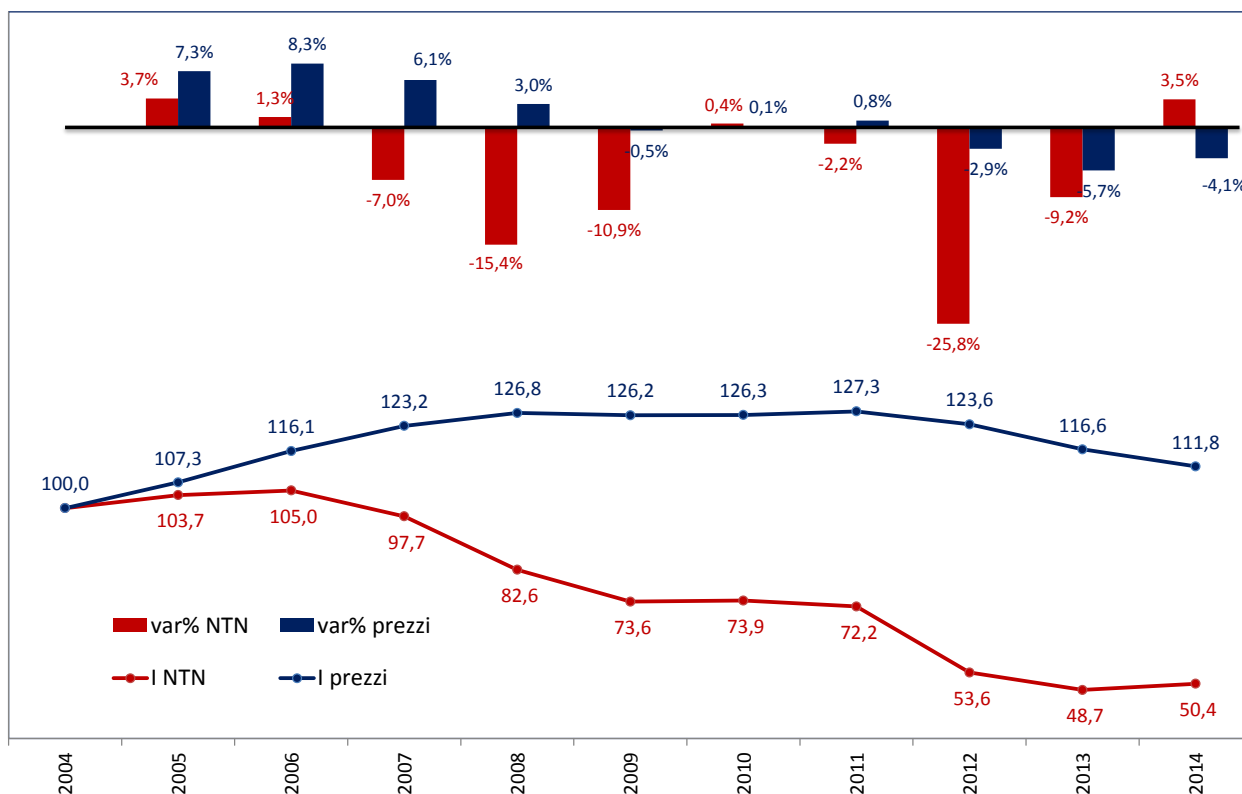
Questi fattori hanno portato ad un miglioramento degli andamenti delle compravendite nel 2014, ma, come è stato detto, si è trattato di un lievissimo miglioramento. L'intensità, della crescita dipende dal rafforzarsi anche nel 2015 dei quattro fattori sopracitati. Quale contrappeso di qualche rilievo ai fattori di crescita è da rilevare, invece, la drastica riduzione dei tassi di risparmio cui si è assistito nell'ultimo decennio. In effetti, come scrivemmo nel rapporto dello scorso anno, *"questa riduzione di carattere strutturale reca con sé la riduzione dello stock accumulato da poter mobilitare nel futuro per l'acquisto dell'abitazione. E' evidente che risulterà ancor più rilevante la copertura con debito, che richiede condizioni di accesso e sostenibilità "più sicure". Peraltro, la copertura con debito normalmente non avviene al 100% e quindi tutte le famiglie che non riescono a sostenere un tasso di accumulazione tale da poter permettersi da coprire almeno parte del prezzo di acquisto, saranno impossibilitate all'accesso al mercato della proprietà"*.

Si rammenta, infine, che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici del NTN e dei prezzi delle abitazioni (Figura 2). Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI¹, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT².

¹ 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: Home-Documentazione-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Pubblicazioni-Note trimestrali-Archivio Note trimestrali.

² Cfr. *Prezzi delle abitazioni – IV trimestre 2014*, pubblicato sul sito dell'ISTAT, <http://www.istat.it>.

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



1.1 I volumi

Con la sola esclusione dei comuni delle provincie di Trento e Bolzano, nel 2014, il volume di compravendite di abitazioni in Italia, è stato pari a 421.336 NTN facendo registrare un incremento del 3,5% rispetto al 2013. Per il comparto residenziale si tratta del primo rialzo dopo tre anni di perdite consecutive. Nel corso dell'intero 2014, l'andamento trimestrale³ ha evidenziato una generale tendenza alla ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel primo trimestre (+4,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+4,2% e +7,1% rispettivamente) intervallata solo da un secondo trimestre che ha mostrato un calo tendenziale dell'1%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenzia una ripresa delle compravendite più accentuata nell'area del Centro, che con una quota di mercato pari al 21,3%, segna un rialzo del 6,5%. Nell'area del Nord-Est, che rappresenta il 19% degli scambi complessivi, l'incremento è del 5,0%, mentre l'area del Nord-Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,7%, guadagna il 3,4%. Infine, risultano ancora contenuti i tassi registrati nelle aree del Sud, +0,8% e delle Isole, +0,2%.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come il rialzo complessivo, osservato a livello nazionale, sia influenzato in misura maggiore dalle buone performance dei comuni capoluogo, dove le compravendite di abitazioni sono cresciute, rispetto al 2013, del 7,1%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi del Centro registrano l'incremento più elevato con un tasso di rialzo del 10,5%. Piuttosto sostenuti risultano anche i tassi di variazione dei capoluoghi del Nord, con il Nord-Est in rialzo del 7,9% e il Nord-Ovest del 7,1%. I capoluoghi delle due isole maggiori, mostrano un recupero degli scambi prossimo al 4%, mentre più lieve è il rialzo al Sud, +1,1%.

³ Cfr. Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2014 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <http://www.agenziaentrate.gov.it>.



Nei comuni non capoluogo gli scambi di abitazioni risultano complessivamente in rialzo dell'1,8% con una punta del 3,6% per quelli dell'area Nord Est mentre restano ancora in campo negativo i comuni minori delle Isole che perdono, anche nel 2014, l'1,5% dei volumi di scambio.

Nel 2014, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) risulta piuttosto stabile rispetto al 2013, con un valore, a livello nazionale, pari all'1,24%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge l'1,44% nel Nord Ovest e scende sotto l'1% nel Sud e nelle Isole. Come già osservato per il NTN, sono i capoluoghi a trainare la ripresa del mercato con un IMI che guadagnando 0,11 punti percentuali si porta a 1,74%.

In Figura 4 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN⁴ dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione ad eccezione dei capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluoghi.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Tabella 1 e Figura 5), segue le compravendite, evidenziando un valore medio nazionale pari all'1,24%, segnando un aumento di 0,04 punti percentuali rispetto al 2014. L'aumento maggiore si riscontra al Centro che segna un incremento di 0,08 punti percentuale, anche il Nord Ovest ed il Nord Est segnano un aumento dell'IMI, rispettivamente di 0,04 e 0,06 punti percentuali, mentre nelle aree del Sud e delle Isole il valore dell'IMI è abbastanza simile a quello del 2013. L'area del Nord Ovest si conferma quella con la maggiore quota di stock compravenduto con un IMI dell'1,44%.

L'andamento del mercato distinto per classi demografiche di comuni (Tabella 2 e Figura 6), mostra nel 2014 un generale incremento delle compravendite confermando l'effetto traino delle grandi città (con più di 250 mila abitanti) che crescono dell'8,6% e dei comuni con popolazione nelle classi tra 50 e 250 mila e tra 25 e 50 mila in rialzo del 4,8% e del 4,2% rispettivamente. L'analisi conferma, inoltre, il ritardo della ripresa nei comuni minori, con popolazione inferiore ai 5 mila abitanti, che anche nel 2014 continuano a mostrare una perdita degli scambi, -2,3%. Infine, la classe dei comuni 5 - 25 mila abitanti, classe nella quale si realizza la quota più elevata di compravendite, 32,2% del mercato nazionale di abitazioni, mostra una variazione positiva del 2,5%.

In termini di IMI, sono le stesse grandi città (più di 250 mila abitanti) a registrare il valore più elevato, 1,71% e il maggior rialzo, 0,15 punti percentuali. Di contro, il valore minimo dell'IMI, 0,87%, ancora in calo nel 2014, -0,02 punti percentuali, si riscontra per la classe dei comuni con meno di 5.000 abitanti, classe nella quale rientrano molti comuni montani e in calo demografico.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per classi demografiche dei comuni, sottolinea quanto già osservato, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risulta in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Nel 2008 e nel 2009 è evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni e nel 2010 nelle città con oltre 25 mila abitanti il mercato torna a crescere. Nel 2011 le compravendite di abitazioni continuano a crescere solo nelle grandi città mentre nel 2012 è evidente la discesa dell'indice di circa 20 punti in tutte le classi. Nel 2013 si conferma per tutti le classi un rallentamento delle perdite. In controtendenza, nel 2014 le

⁴ Le serie storiche dell'indice NTN e dell'IMI non comprendono i dati dei 45 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema 'tavolare'.

compravendite immobiliari crescono in tutte le classi di comuni con la sola eccezione dei comuni con meno di 5.000 abitanti (Figura 6).

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2014 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono infatti più di 6.900 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 89 i comuni nei quali nel 2014 si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2014 e, in alto a destra, la mappa dell'IMI nel 2006, anno in cui si è rilevato il massimo numero di NTN di abitazioni. Risulta evidente quanto abbia perso in dinamica il mercato abitativo negli ultimi anni, conservando sostanzialmente immutata la distribuzione sul territorio nazionale. Erano 3.293, infatti, i comuni nel 2006 con un IMI superiore al 3%, nel 2014 sono stati solo 35 (erano 32 nel 2013, 73 nel 2012, 351 nel 2011 e 982 nel 2010).

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

Area	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	137.611	3,4%	32,7%	1,44%	0,04
Nord Est	79.640	5,0%	18,9%	1,37%	0,06
Centro	89.681	6,5%	21,3%	1,37%	0,08
Sud	76.290	0,8%	18,1%	0,96%	0,01
Isole	38.114	0,2%	9,0%	0,92%	0,00
ITALIA	421.336	3,5%	100,0%	1,24%	0,04
Area (Capoluoghi)	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	42.816	7,1%	29,7%	1,74%	0,11
Nord Est	26.467	7,9%	18,4%	1,59%	0,12
Centro	43.456	10,5%	30,2%	1,71%	0,18
Sud	19.047	1,1%	13,2%	1,25%	0,01
Isole	12.331	3,9%	8,6%	1,17%	0,04
ITALIA	144.118	7,1%	100,0%	1,56%	0,11
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	94.795	1,8%	34,2%	1,33%	0,02
Nord Est	53.173	3,6%	19,2%	1,28%	0,04
Centro	46.225	2,9%	16,7%	1,15%	0,02
Sud	57.243	0,7%	20,6%	0,89%	0,00
Isole	25.782	-1,5%	9,3%	0,83%	-0,01
ITALIA	277.218	1,8%	100,0%	1,12%	0,01

Figura 3: Distribuzione NTN 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

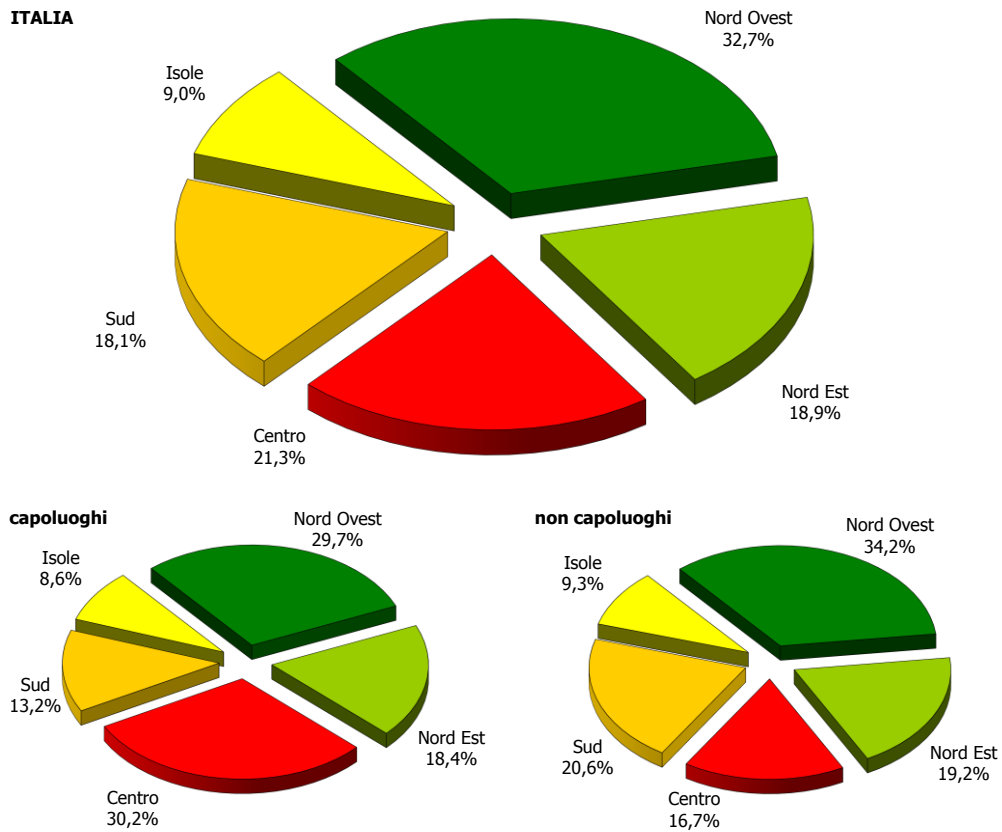


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

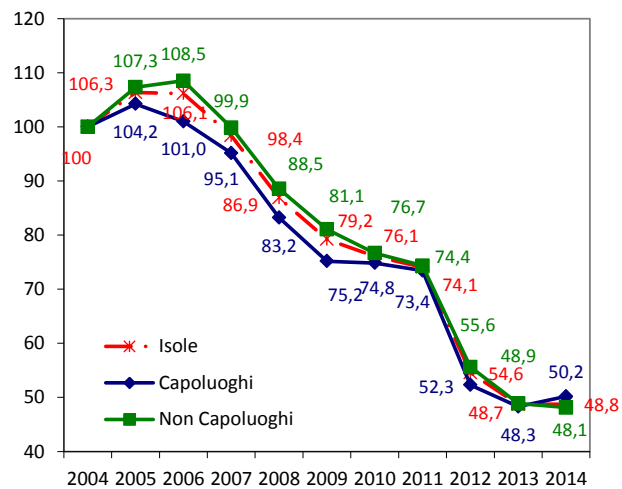
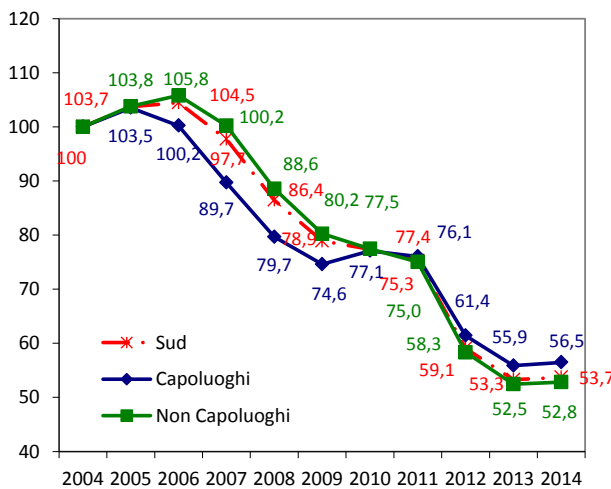
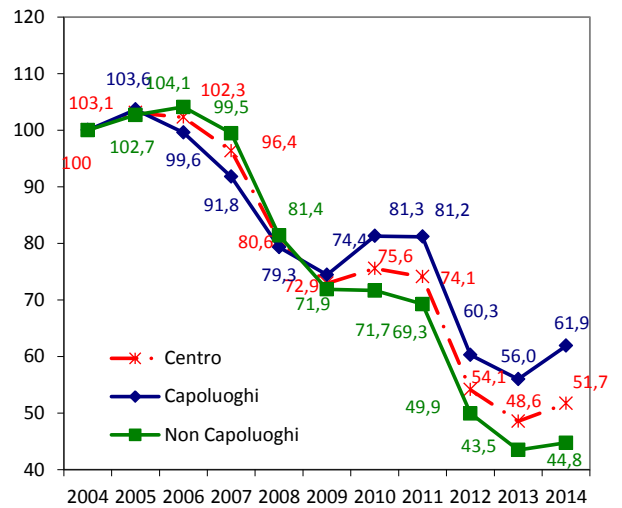
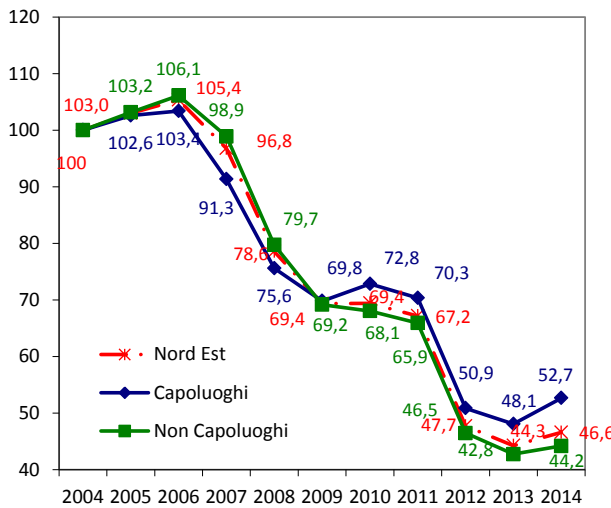
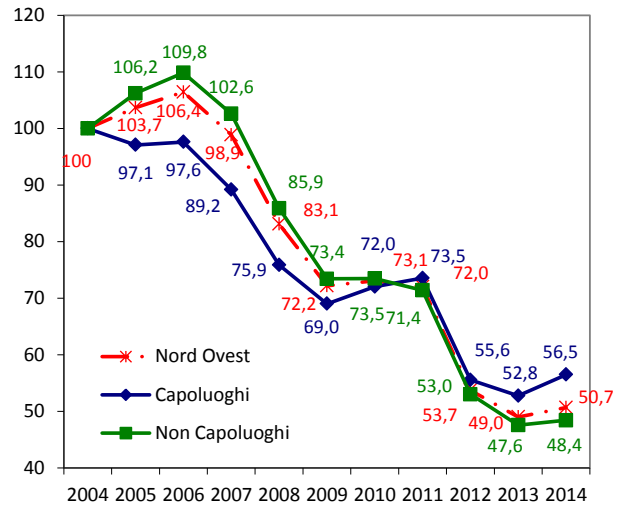
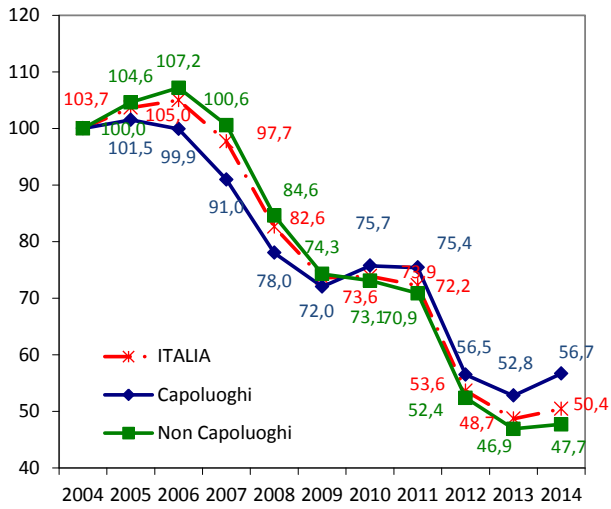


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

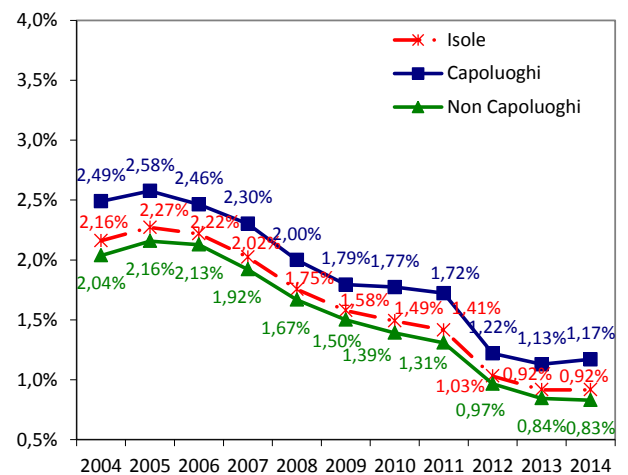
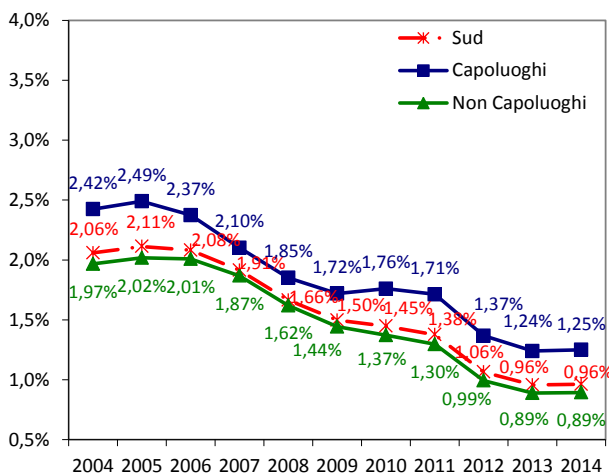
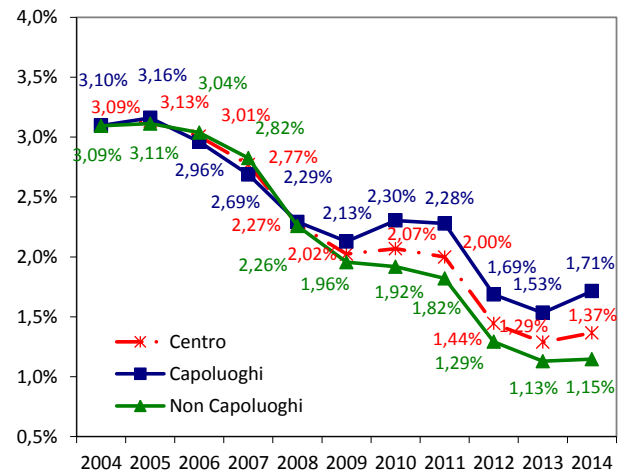
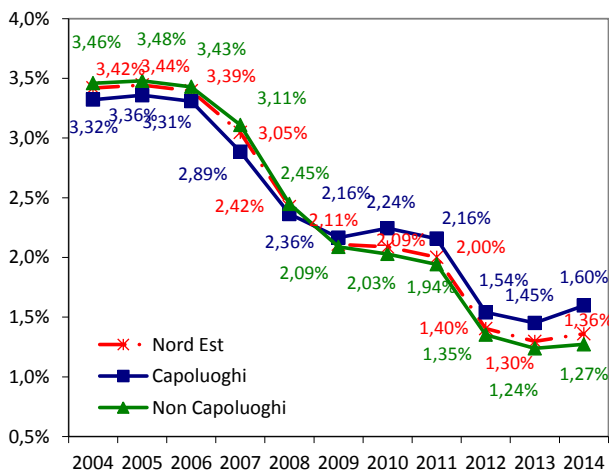
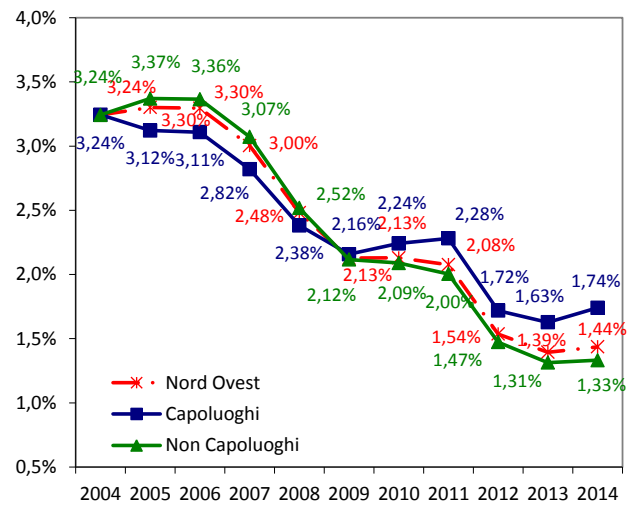
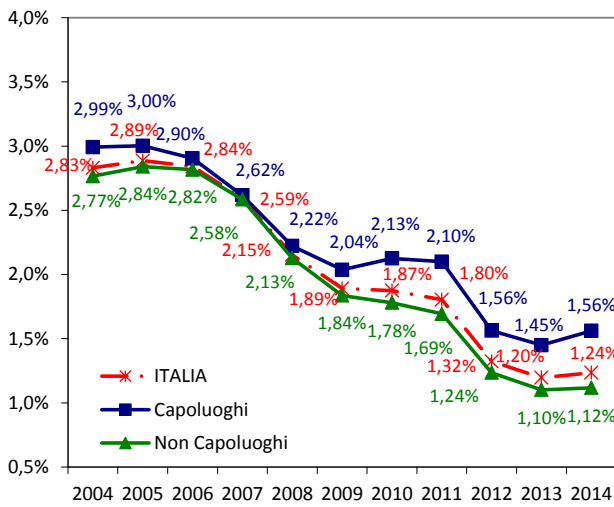


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Anno 2014						
Classi demografiche di comuni	N. comuni	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Classe	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
< 5.000	5.392	63.990	-2,3%	15,2%	0,87%	-0,02
5.000 - 25.000	1.991	135.787	2,5%	32,2%	1,18%	0,02
25.000 - 50.000	241	57.445	4,2%	13,6%	1,29%	0,05
50.000 - 250.000	128	80.678	4,8%	19,1%	1,36%	0,05
> 250.000	12	83.436	8,6%	19,8%	1,73%	0,15
Totale	7.764	421.336	3,5%	100,0%	1,24%	0,04

Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

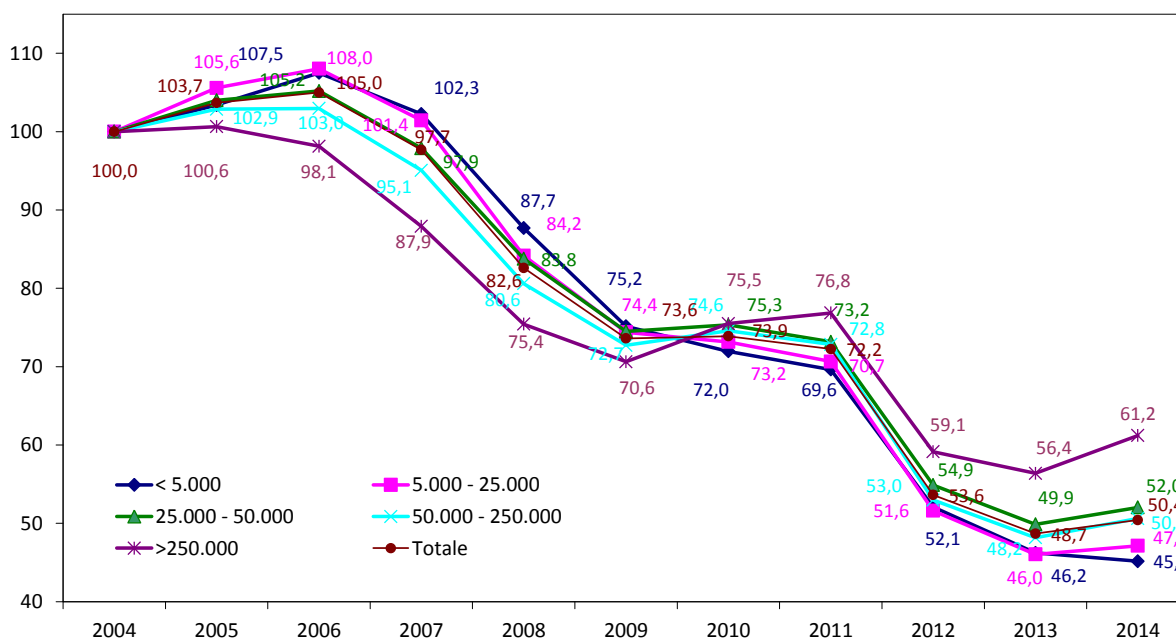


Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni

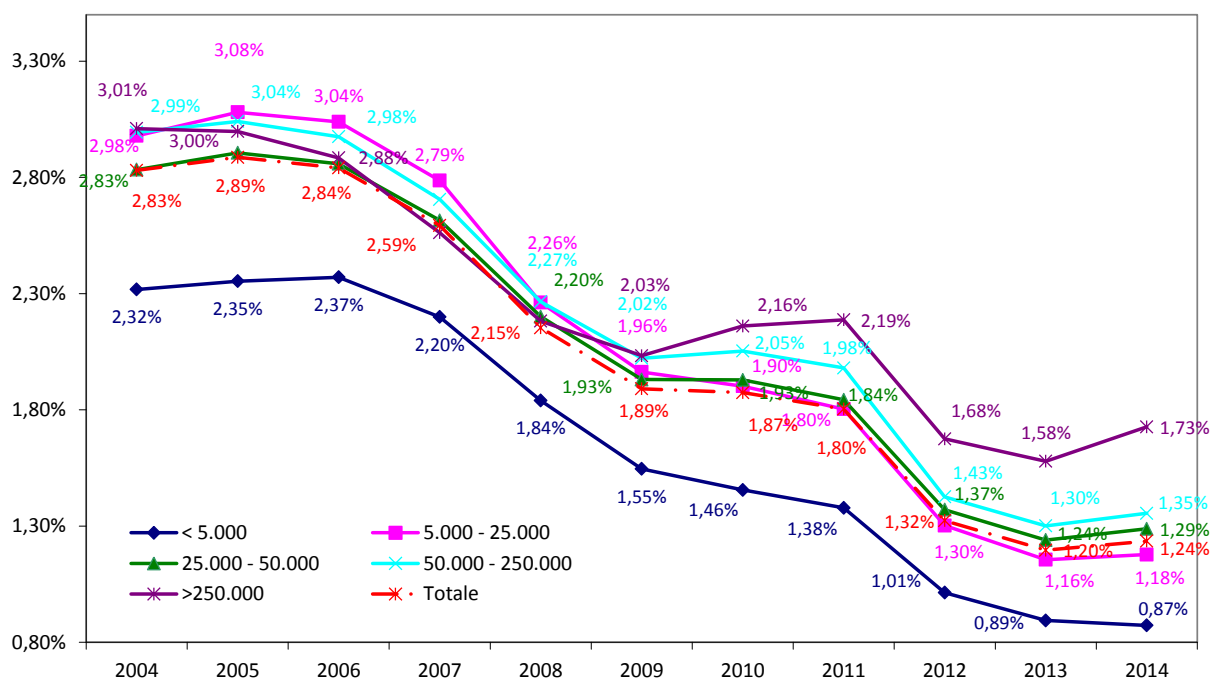


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2014 nei comuni italiani

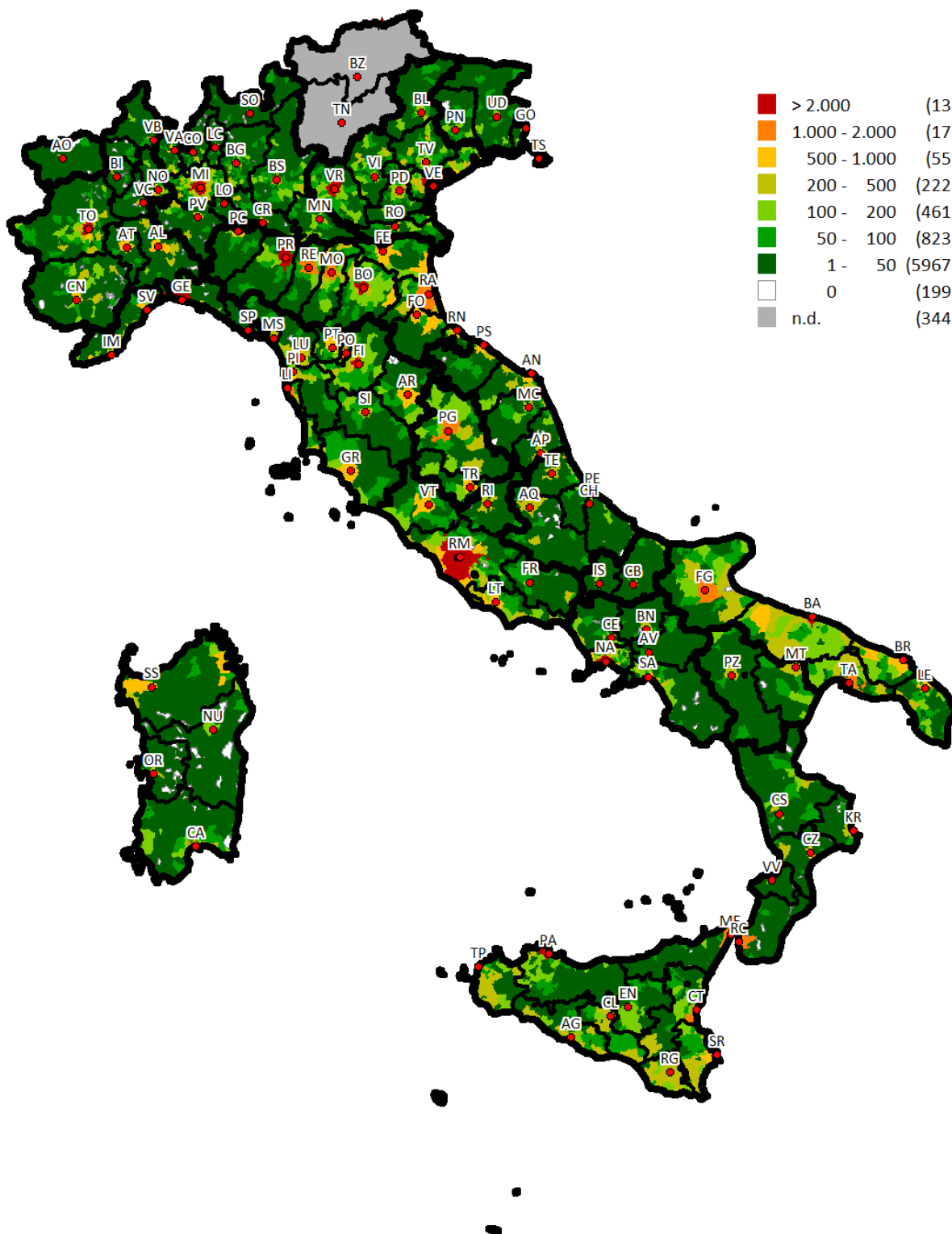
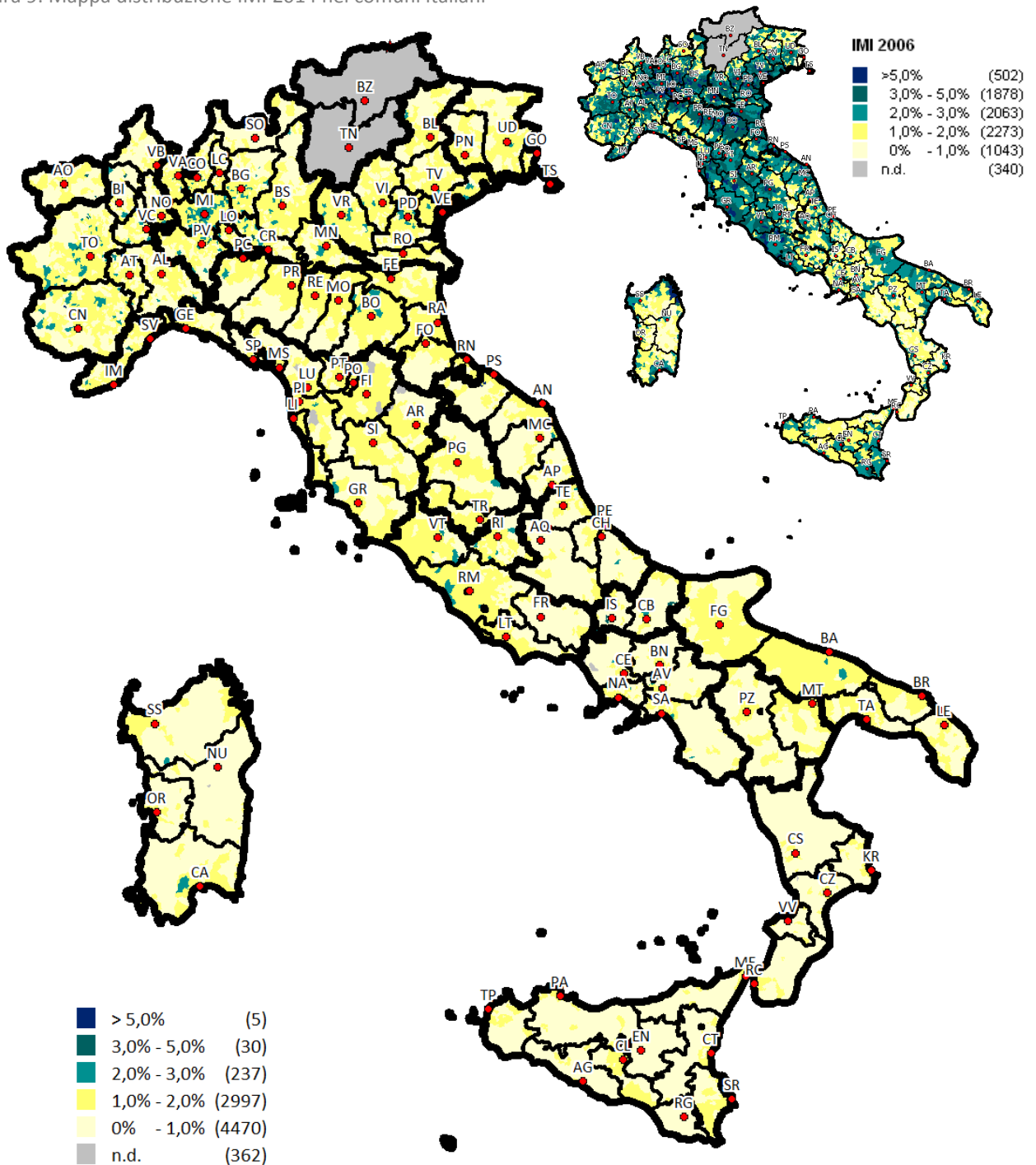


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2014 nei comuni italiani





1.2 Le dimensioni

Nel 2014 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 44 milioni di metri quadrati⁵, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,2 m² (Tabella 3). Rispetto al 2013, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 5,0%, valore poco più elevato del rialzo dei volumi. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 98,2 m², rispetto ai 108,9 m² dei non capoluoghi. In particolare, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90 m² a fronte delle residenze compravendute nel Nord Est per le quali si osserva la superficie media più elevata, 115,1 m². Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media di poco superiore ai 106 m² nei comuni capoluogo e di poco superiore ai 109 m² nei comuni minori.

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media e grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la 'media' (130.233 NTN) e la 'piccola' (103.822 NTN).

In termini di variazioni, rispetto al 2013, la Tabella 5 mostra una situazione piuttosto diversificata e con segni opposti per le diverse classi dimensionali. L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva, osservata a livello nazionale e in tutte le aree del paese sia maggiormente concentrata per le abitazioni di dimensioni maggiori con tassi di aumento che decrescono al diminuire della dimensione degli alloggi fino a divenire negativi per le abitazioni piccole e monolocali. In particolare a fronte di una crescita degli scambi di abitazioni grandi di circa il 10%, i monolocali continuano a registrare un calo del 3,3%. La tendenza risulta analoga nei comuni non capoluogo, mentre nei capoluoghi il rialzo coinvolge tutte le tipologie di abitazioni ma con tassi decisamente più contenuti per i monolocali (+0,5%) e la tipologia piccola (+4,5%) rispetto a quelli osservati per le abitazioni grandi (+12,9%) e medie (+10,4%).

La distribuzione del NTN 2014 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, mostrata nella Figura 10, evidenzia un andamento diversificato nei diversi ambiti territoriali. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si osserva una quota maggiore di compravendite di abitazioni di taglio medio, mentre risulta ridotto, rispetto alle altre aree, lo scambio di abitazioni piccole in misura ancora più accentuata nei comuni capoluogo. Per contro, nel Nord e in particolare nel Nord-Ovest, gli acquisti riguardano in maggior parte abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni (Tabella 6), le abitazioni compravendute risultano mediamente più grandi nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), con una superficie medie di 113 m² circa che decresce fino ai 92,6 m² osservati per le abitazioni scambiate nelle città più popolose (oltre 250.000 abitanti).

⁵ Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. Ai fini del calcolo sono state stimate anche le consistenze in vani delle unità immobiliari per le quali quest'ultimo dato non è presente nella nota Unica di trascrizione.

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

Area	Superficie 2014 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2013/14	Differenza sup. media 2013/14 m ²
Nord Ovest	13.896.154	101,0	31,3%	4,6%	1,2
Nord Est	8.822.009	110,8	19,9%	6,7%	1,7
Centro	9.215.129	102,8	20,8%	7,6%	1,1
Sud	8.280.975	108,5	18,7%	2,4%	1,7
Isole	4.128.962	108,3	9,3%	2,2%	2,2
ITALIA	44.343.230	105,2	100%	5,0%	1,4
Area (Capoluoghi)	Superficie 2014 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2013/14	Differenza sup. media 2013/14 m ²
Nord Ovest	3.858.121	90,1	27,3%	8,2%	0,9
Nord Est	2.699.994	102,0	19,1%	9,3%	1,3
Centro	4.248.290	97,8	30,0%	12,2%	1,4
Sud	2.036.222	106,9	14,4%	2,6%	1,6
Isole	1.313.246	106,5	9,3%	5,1%	1,2
ITALIA	14.155.873	98,2	100%	8,4%	1,2
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2014 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2013/14	Differenza sup. media 2013/14 m ²
Nord Ovest	10.038.033	105,9	33,3%	3,3%	1,6
Nord Est	6.122.015	115,1	20,3%	5,5%	2,1
Centro	4.966.839	107,4	16,5%	3,9%	1,1
Sud	6.244.754	109,1	20,7%	2,3%	1,7
Isole	2.815.716	109,2	9,3%	0,9%	2,6
ITALIA	30.187.357	108,9	100%	3,4%	1,7

Tabella 4: NTN 2014 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	11.077	39.032	28.922	40.879	14.525	3.176	137.611
Nord Est	4.347	17.503	15.888	27.130	11.386	3.386	79.640
Centro	7.375	23.148	17.992	26.511	9.271	5.384	89.681
Sud	9.899	15.993	14.470	23.610	6.838	5.481	76.290
Isole	4.186	8.146	6.795	12.104	4.198	2.685	38.114
Italia	36.884	103.822	84.066	130.233	46.218	20.112	421.336
Area (Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	4.343	13.504	9.204	11.741	3.523	502	42.816
Nord Est	1.731	6.065	5.913	9.271	2.899	587	26.467
Centro	3.612	12.087	8.845	13.220	3.976	1.716	43.456
Sud	2.008	3.777	3.881	6.659	2.013	708	19.047
Isole	1.191	2.229	2.117	4.642	1.438	713	12.331
Italia	12.885	37.663	29.961	45.533	13.849	4.227	144.118
Area (Non Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	6.734	25.528	19.718	29.138	11.002	2.674	94.795
Nord Est	2.616	11.437	9.975	17.859	8.487	2.799	53.173
Centro	3.763	11.061	9.147	13.291	5.294	3.668	46.225
Sud	7.890	12.215	10.589	16.951	4.825	4.773	57.243
Isole	2.995	5.917	4.677	7.462	2.760	1.971	25.782
Italia	23.999	66.159	54.106	84.700	32.369	15.886	277.218

Tabella 5: Variazione NTN 2013/14 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-2,4%	-0,1%	5,9%	4,8%	8,9%	4,9%	3,4%
Nord Est	-2,1%	-1,5%	7,5%	9,6%	11,0%	-11,9%	5,0%
Centro	0,3%	4,3%	8,6%	9,8%	12,6%	-6,4%	6,5%
Sud	-5,1%	-2,8%	3,1%	2,8%	7,2%	1,0%	0,8%
Isole	-8,2%	-3,6%	4,0%	3,5%	8,5%	-8,9%	0,2%
Italia	-3,3%	-0,1%	6,1%	6,3%	9,9%	-4,2%	3,5%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	1,9%	5,7%	8,2%	8,5%	10,9%	16,1%	7,1%
Nord Est	3,0%	2,4%	8,7%	12,1%	13,9%	-12,6%	7,9%
Centro	-1,1%	8,4%	11,1%	15,6%	15,2%	3,4%	10,5%
Sud	-2,0%	-5,5%	3,4%	4,6%	10,4%	-17,1%	1,1%
Isole	0,7%	1,2%	1,0%	6,9%	13,0%	-7,7%	3,9%
Italia	0,5%	4,5%	7,9%	10,4%	12,9%	-3,7%	7,1%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-5,1%	-2,8%	4,8%	3,3%	8,3%	3,0%	1,8%
Nord Est	-5,2%	-3,4%	6,7%	8,3%	10,1%	-11,8%	3,6%
Centro	1,8%	0,1%	6,2%	4,6%	10,8%	-10,3%	2,9%
Sud	-5,8%	-1,9%	3,0%	2,1%	5,9%	4,4%	0,7%
Isole	-11,3%	-5,3%	5,4%	1,5%	6,4%	-9,3%	-1,5%
Italia	-5,2%	-2,5%	5,1%	4,1%	8,6%	-4,3%	1,8%

Figura 10: Quote NTN 2014 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

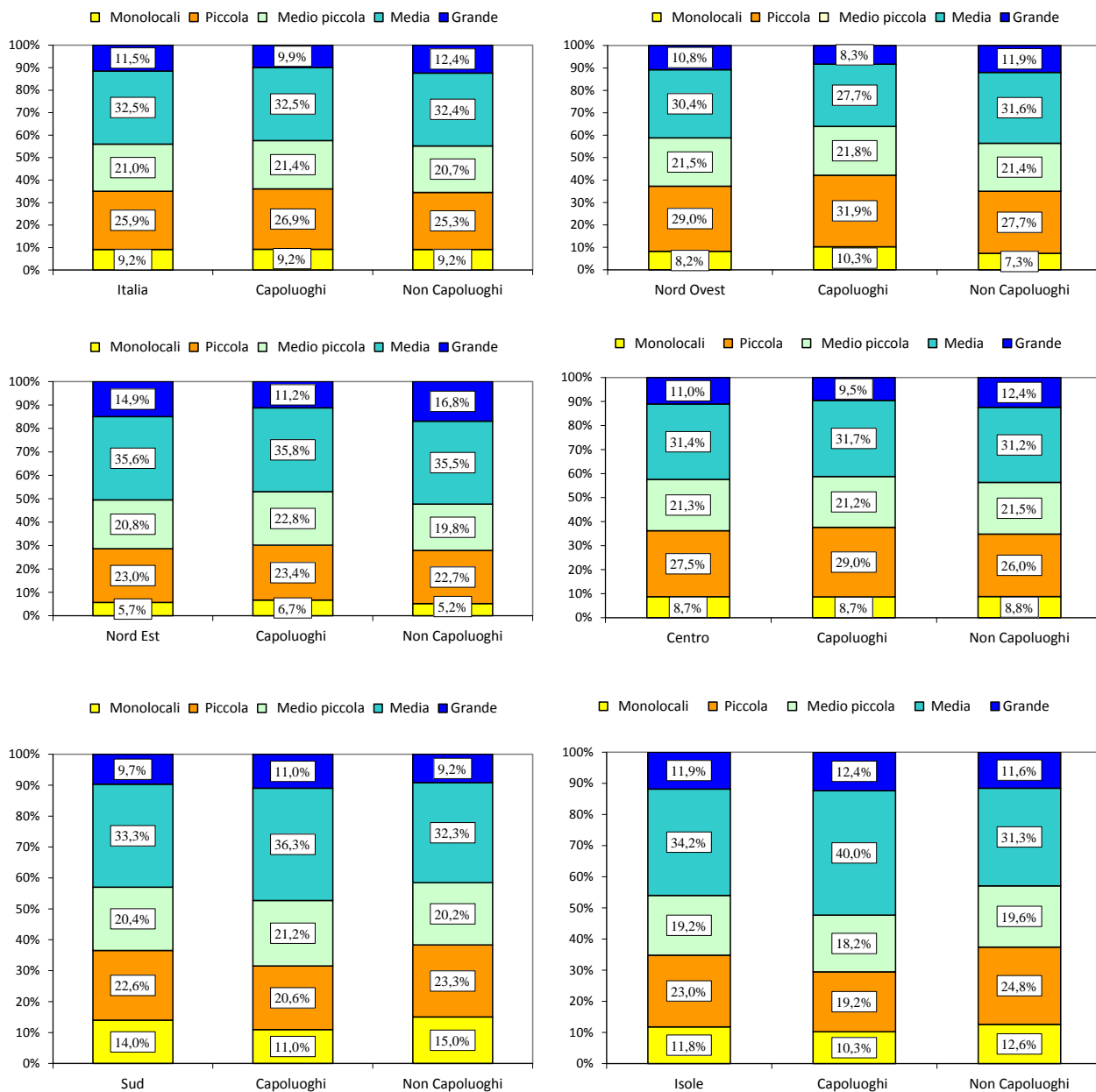


Tabella 6: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Superficie 2014 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per classe	Var% superficie 2013/14	Differenza sup. media 2013/14 m ²
< 5.000	5.392	7.234.336	113,1	16,3%	-0,3%	2,3
5.000 - 25.000	1.991	15.010.430	110,5	33,9%	4,3%	1,8
25.000 - 50.000	241	5.930.473	103,2	13,4%	5,2%	1,0
50.000 - 250.000	128	8.438.193	104,6	19,0%	6,4%	1,5
> 250.000	12	7.729.798	92,6	17,4%	10,0%	1,2
Totale	7.764	44.343.230	105,2	100%	5,0%	1,4

1.3 Il fatturato

Dalla Banca dati OMI è possibile calcolare le quotazioni medie del settore residenziale per ciascun comune. È opportuno ribadire che nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e il 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

La mappa riportata in Figura 11 mostra la distribuzione del rapporto tra la quotazione media di ciascun comune e la quotazione media nazionale delle abitazioni.

Sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali tratte dalla banca dati OMI si è effettuata una stima⁶ di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2014.

In linea con l'andamento delle transazioni il valore di scambio complessivo risulta in aumento del 4% (Tabella 7). Per l'acquisto di abitazioni nel 2014 il settore ha guadagnato circa 5 miliardi, si sono spesi infatti 72,1 miliardi di euro a fronte dei 67,5 miliardi registrati nel 2013. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con il tasso di rialzo più elevato nell'area del Centro, 6,5%, del 4% circa al Nord, e contenuti intorno a 0,5% al Sud e nelle Isole. La crescita del "fatturato" è più elevata nei comuni capoluogo (+6,2%) rispetto ai comuni non capoluogo (+2,2%). La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del NTN, mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta il 34% circa del "fatturato" nazionale, mentre tra i capoluoghi il fatturato è maggiormente concentrato nell'area del Centro, 37% circa del totale del valore monetario realizzato nei comuni capoluogo (Figura 12).

Se osserviamo la stima del fatturato medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 276 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione nelle città di quest'area.

Nei grafici di Figura 13 sono riportati l'andamento dal 2007⁷ dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluoghi nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni.

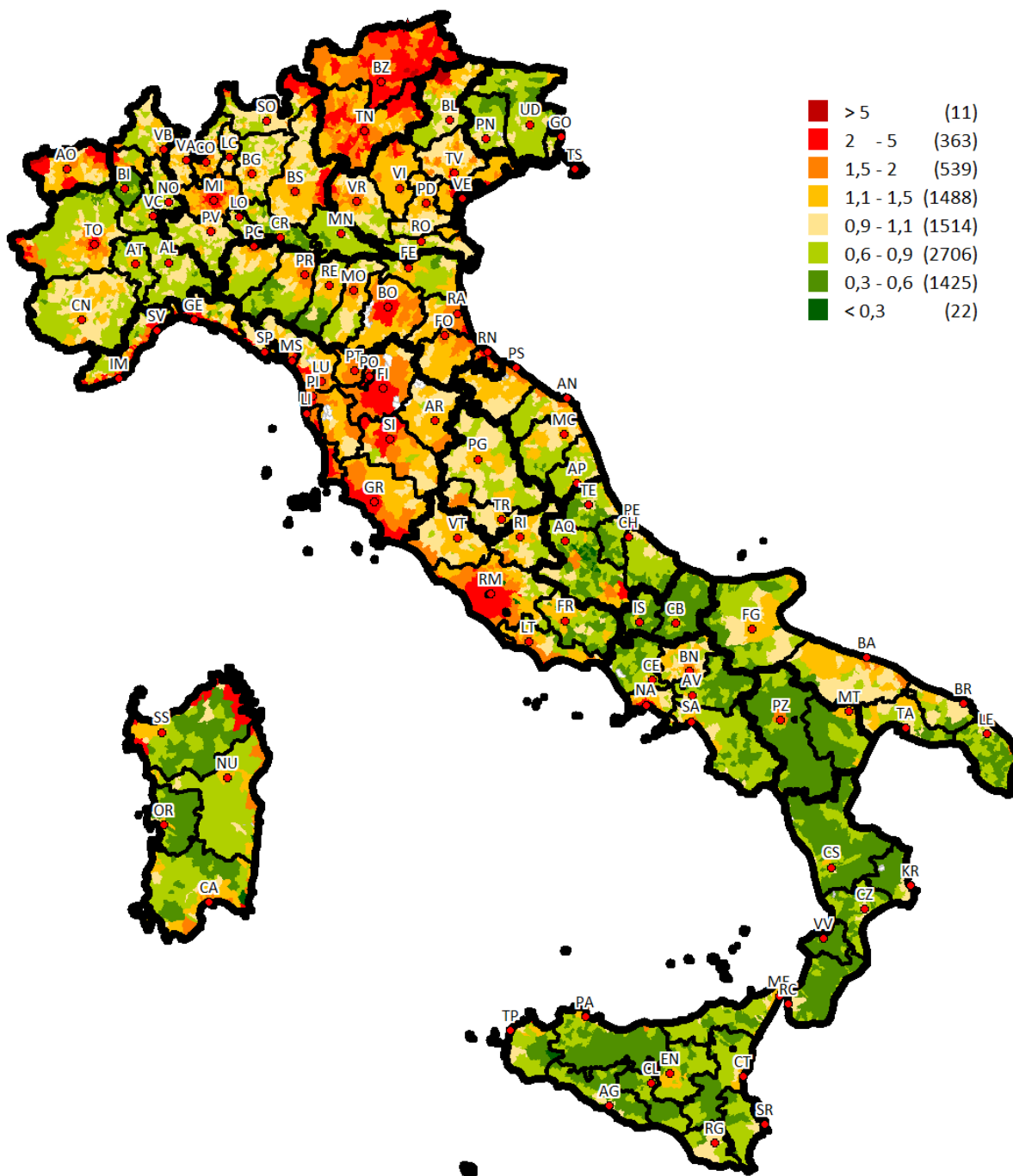
Le serie mostrano tassi di crescita del valore di scambio delle abitazioni più accentuati nei comuni capoluogo rispetto ai comuni minori. È evidente, inoltre, che l'andamento del valore di scambio è fortemente influenzamento dal NTN con le due serie che mostrano variazioni del tutto simili nell'intero periodo.

La stima del fatturato delle abitazioni per classi demografiche dei comuni (Tabella 8) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 117.000 euro circa per abitazione, e il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 268.000 euro circa. Quest'ultima è anche la classe di comuni in cui il fatturato presenta l'aumento maggiore, +7,5%, rispetto agli incrementi compresi tra il 2,7% e il 3,4% rilevate nelle classi tra 5mila e 250mila fino alla variazione negativa che si osserva per i comuni con meno di 5mila abitanti.

⁶ Tale stima è stata ottenuta moltiplicando la quotazione media comunale per metro quadrato di ciascun semestre per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute (vedi nota 5).

⁷ I numeri indice del fatturato e del NTN dal 2007 sono stati calcolati, per comparabilità, escludendo tutti i comuni dove vige il sistema 'tavolare' nelle province autonome di Trento (n. 223 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), nel Friuli Venezia Giulia (n. 45 comuni), nel Veneto (n. 3 comuni) e nella Lombardia (n. 2 comuni).

Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2014 (valore medio nazionale* 1.046 = 1)



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



Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2014 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatturato medio u.i. 2013/14 €
Nord Ovest	24,3	176.600	33,7%	4,0%	1.100
Nord Est	13,4	168.700	18,6%	4,2%	-1.300
Centro	20,2	225.000	28,0%	6,5%	0
Sud	9,6	125.500	13,3%	0,6%	-300
Isole	4,6	120.100	6,4%	0,4%	200
ITALIA	72,1	171.000	100,0%	4,0%	800
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2014 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatturato medio u.i. 2013/14 €
Nord Ovest	10,1	236.900	31,2%	5,7%	-3.100
Nord Est	5,4	204.300	16,6%	4,6%	-6.300
Centro	12,0	275.900	36,9%	9,7%	-2.100
Sud	3,2	169.300	9,9%	0,3%	-1.300
Isole	1,7	141.400	5,4%	3,1%	-1.100
ITALIA	32,5	225.600	100,0%	6,2%	-1.800
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2014 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatturato medio u.i. 2013/14 €
Nord Ovest	14,2	149.300	35,8%	2,9%	1.500
Nord Est	8,0	151.000	20,3%	3,9%	400
Centro	8,2	177.100	20,7%	2,1%	-1.400
Sud	6,4	110.900	16,1%	0,7%	0
Isole	2,8	109.900	7,2%	-1,2%	300
ITALIA	39,6	142.700	100,0%	2,2%	700

Figura 12: Quote fatturato 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

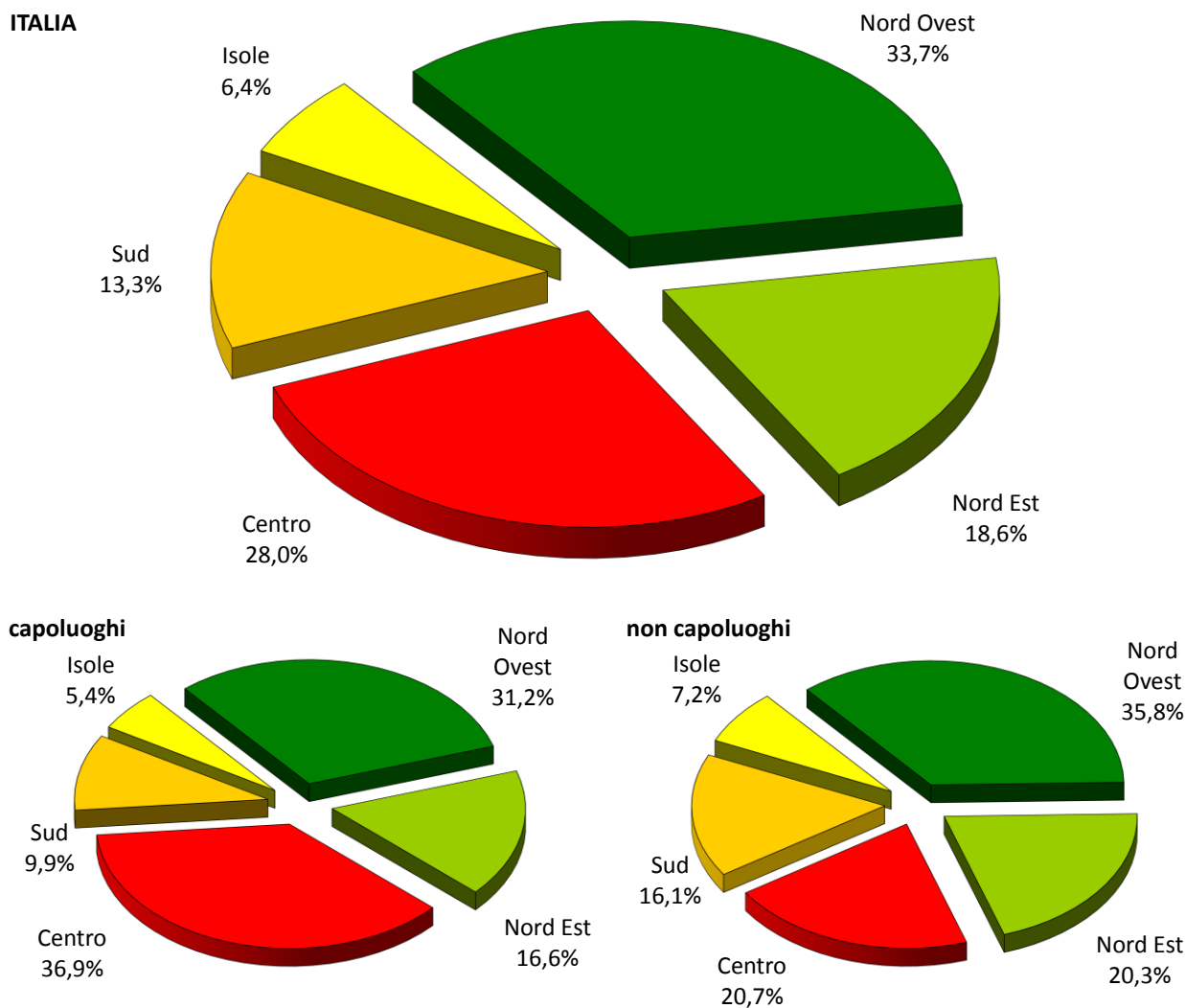


Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale

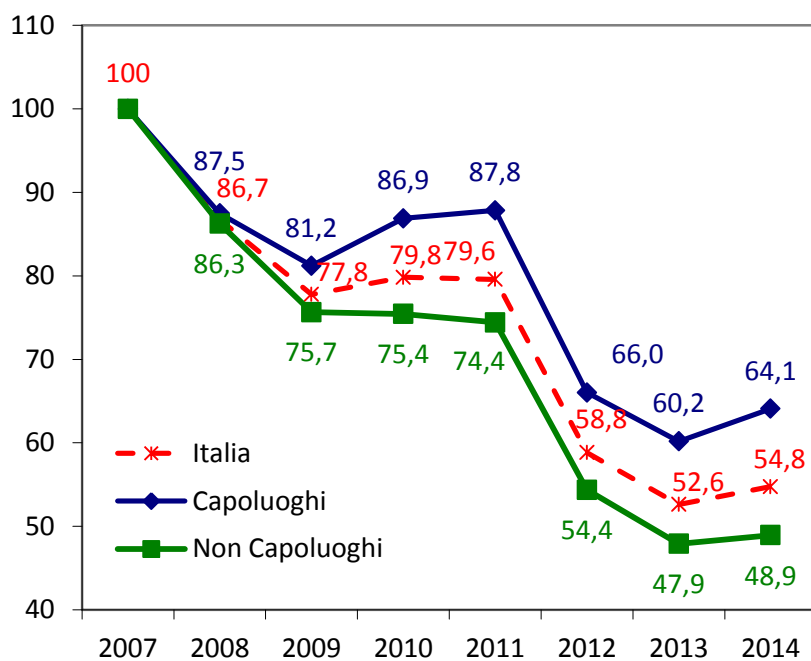


Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

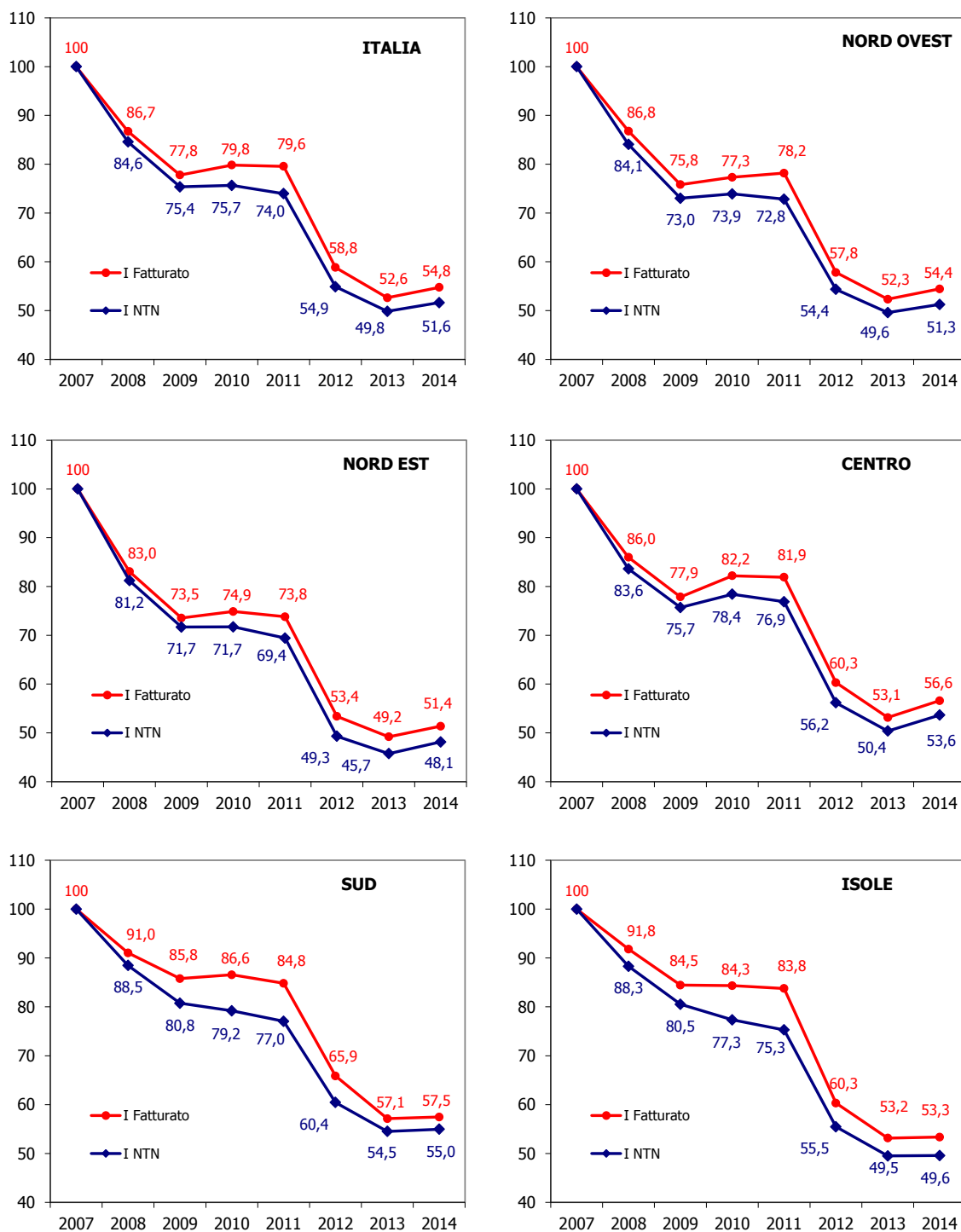


Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Stima fatturato 2014 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per classe	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatturato medio u.i. 2013/14 €
< 5.000	5.392	7,5	116.800	10,4%	-1,4%	1.100
5.000 - 25.000	1.991	19,8	145.700	27,4%	3,4%	1.200
25.000 - 50.000	241	9,0	156.200	12,5%	2,7%	-2.200
50.000 - 250.000	128	13,5	167.400	18,7%	3,3%	-2.300
>250.000	12	22,3	267.700	31,0%	7,5%	-2.600
Totale	7.764	72,1	171.000	100,0%	4,0%	800

1.4 Le pertinenze

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

Il mercato delle pertinenze mostra una ripresa più lieve rispetto al mercato delle abitazioni con gli scambi di magazzini che segnano, rispetto al 2013, un timido rialzo dell'1% e una situazione stabile per i box che si mantengono a livelli analoghi a quelli registrati nel 2013.

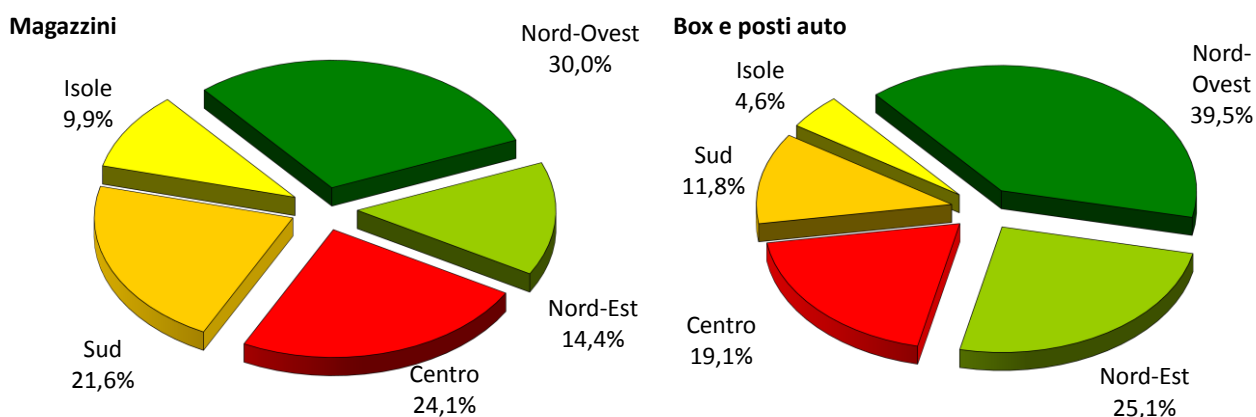
L'analisi nel dettaglio delle aree del paese mostra segni alterni di cali e recuperi. Per i Magazzini, la crescita maggiore si registra nel Nord Est con un aumento delle compravendite del 5,8%, mentre resta ancora in calo il Sud che perde il 2,6% degli scambi. Il Centro e il Nord Est mostrano la performance migliore per i box e posti auto, con una crescita rispettivamente dell'1,2% e del 3,1%. In controtendenza sono ancora in flessione gli scambi di queste unità nel Nord Ovest e nelle Isole, -2% circa, e al Sud, -1,1%.

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta essere simile a quello dell'anno precedente in tutte le aree geografiche sia per i magazzini sia per i box e posti auto.

Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area

Magazzini	NTN 2014	Va% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Area					
Nord-Ovest	22.102	1,2%	30,0%	1,34%	0,00
Nord-Est	10.579	5,8%	14,4%	1,24%	0,06
Centro	17.774	1,5%	24,1%	1,18%	0,01
Sud	15.866	-2,6%	21,6%	0,82%	-0,03
Isole	7.303	0,4%	9,9%	0,87%	-0,01
Italia	73.624	1,0%	100,0%	1,09%	0,00
Box e posti auto					
Area					
Nord-Ovest	102.778	-1,9%	39,5%	1,65%	-0,05
Nord-Est	65.171	3,1%	25,1%	1,56%	0,04
Centro	49.581	1,2%	19,1%	1,63%	0,00
Sud	30.599	-1,1%	11,8%	1,36%	-0,03
Isole	11.925	-1,8%	4,6%	1,21%	-0,03
Italia	260.053	0,0%	100,0%	1,56%	-0,01

Figura 15: Quote NTN 2014 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



1.5 La nuda proprietà

In questo paragrafo si analizzano le compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni (NTN_{np}), ovvero il trasferimento da parte del venditore della proprietà dell'immobile ma non del diritto reale di godimento del bene (usufrutto); quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

Il volume di compravendita del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia nel 2014 è pari a 21.181 NTN_{np}, +1,5% rispetto al 2013, valore poco inferiore all'andamento delle compravendite.

La distribuzione per macro aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi (Tabella 10 e Figura 16), mostra che il maggiore volume di compravendite di nuda proprietà si registra nei comuni non capoluogo che totalizzano quasi i due terzi del NTN_{np} nazionale. Nell'area del Nord Ovest si realizza il 30% del mercato con un aumento dell'1,7%. La variazione più elevata si osserva al Centro (+3%), mentre le compravendite di nuda proprietà registrano un calo al Sud e nelle Isole (-1% e -5%).

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. Negli ultimi anni, come per le compravendite della piena proprietà, è evidente il crollo generalizzato della nuda proprietà senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2014 segna un'inversione di tendenza con un incremento, seppure di intensità diverse, per entrambi i mercati.

Tabella 10: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	6.516	1,7%	30,8%
Nord Est	3.989	2,5%	18,8%
Centro	4.999	2,9%	23,6%
Sud	3.905	-1,0%	18,4%
Isole	1.771	-5,0%	8,4%
ITALIA	21.181	1,1%	100%
Area (Capoluoghi)	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	2.063	5,9%	28,6%
Nord Est	1.207	-2,4%	16,8%
Centro	2.309	5,1%	32,0%
Sud	997	-4,1%	13,8%
Isole	629	0,3%	8,7%
ITALIA	7.206	2,2%	100%
Area (Non Capoluoghi)	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np} per Area
Nord Ovest	4.454	-0,1%	31,9%
Nord Est	2.782	4,8%	19,9%
Centro	2.690	1,2%	19,2%
Sud	2.908	0,1%	20,8%
Isole	1.142	-7,7%	8,2%
ITALIA	13.975	0,5%	100%

Figura 16: Distribuzione NTN_{np} 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

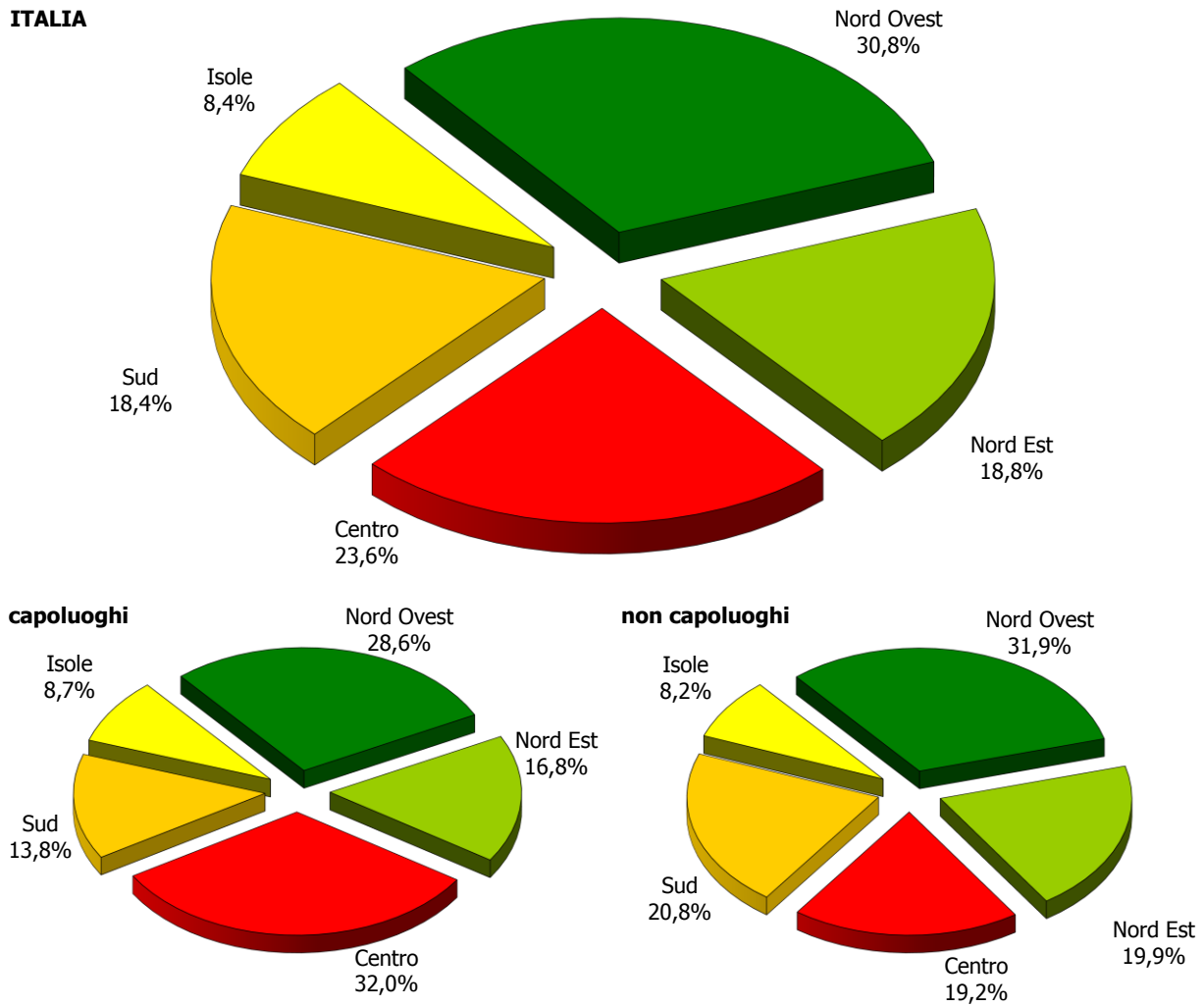
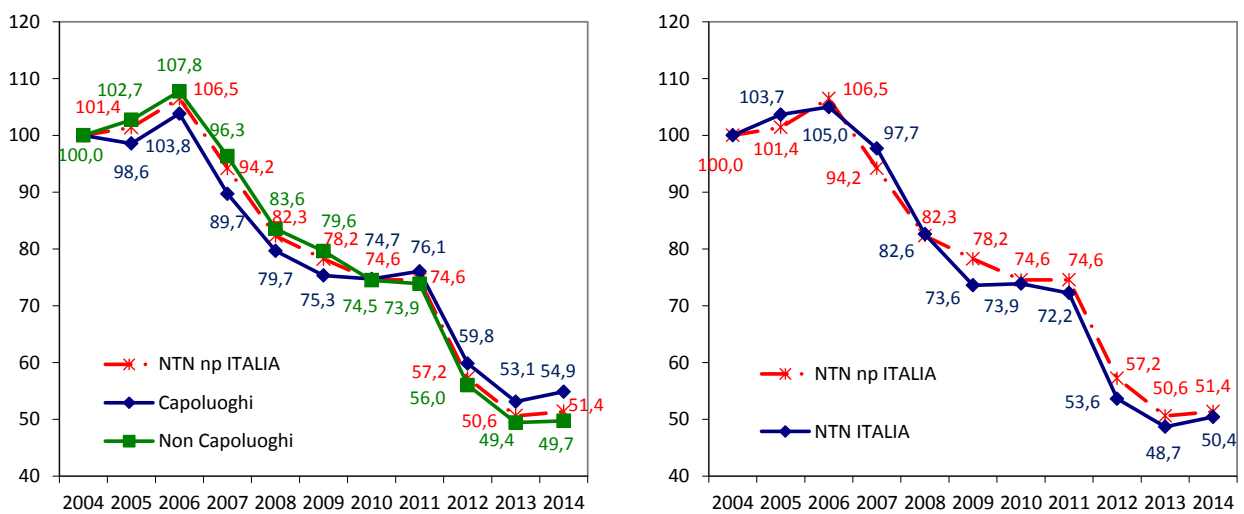


Figura 17: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2 I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel 2014 le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario⁸ (NTN IP) ammontano a 161.842 unità e mostrano un netto segnale di ripresa rispetto al 2013 con un tasso di rialzo del 12,7% (Tabella 11).

Al Sud si registra il maggior incremento rispetto all'anno precedente (+15,4%) ma, in termini assoluti, è al Nord-Ovest che si registra il maggior numero di compravendite assistite da mutuo, 36,7% del totale nazionale, seguito dal Centro con il 22,5%.

L'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, nelle aree del Nord è circa il 45%, mentre nel Sud e nelle Isole tale quota è poco superiore al 30%. Rispetto al 2013, l'incidenza degli acquisti con mutuo risulta in aumento, con incremento medio nazionale di 3,1 punti percentuali.

L'andamento degli indici del NTN IP (Figura 19) sottolinea l'inversione di tendenza con una situazione analoga in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluogo. Per tutte le aree del paese, ad eccezione della ripresa del 2010, il calo delle compravendite con mutuo ipotecario risulta continuo dal 2007, anno di inversione della tendenza, con tassi di flessione accentuati nel 2008, attenuati nel 2009 e nel 2011, fortemente negativi nel 2012 ed in rallentamento nel 2013. Nel 2014 il decisivo rialzo. Gli indici evidenziano, inoltre, come per tutte le aree e per tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel 2014 si raggiunge un livello che supera quello del 2012.

In Figura 20 sono confrontati gli andamenti dal 2004 della serie dei numeri indice del complesso delle compravendite di abitazioni relative alle sole persone fisiche (NTN), delle compravendite delle persone fisiche assistite da ipoteca (NTN IP) e delle compravendite riconducibili alle stesse persone fisiche di abitazioni sulle quali non si è accesa ipoteca (NTN no IP).

L'analisi di confronto evidenzia come nei periodi di espansione i tassi di crescita delle NTN IP siano più accentuati del NTN relativo alle PF e soprattutto del NTN per le quali non si è fatto ricorso al credito ipotecario (NTN PF no IP). In altri termini, l'aumento delle compravendite assistite da ipoteca trascina in campo positivo le compravendite delle persone fisiche, mentre rimangono stabili o in discesa, le compravendite delle persone fisiche non assistite da ipoteca. In modo analogo, nei periodi di ribasso del mercato, le compravendite con ipoteca mostrano le flessioni maggiori. Quanto osservato si presenta in modo analogo in tutte le aree del paese.

Osservando gli andamenti per classi di comuni (Tabella 12) si nota come ancora la classe dei comuni medio piccoli (con numero di abitanti tra 5.000 e 25.000) sia quella in cui si concentra il maggior numero di NTN IP (53.456), il 33% circa del totale, in crescita rispetto all'anno precedente del 10,9%. L'aumento maggiore (+15,7%) si registra però nelle grandi città (comuni con più di 250.000 abitanti). L'incidenza degli acquisti con mutuo ipotecario rispetto alle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche risulta più elevata nelle grandi città con una quota di transazioni assistite da ipoteca del 44,1%, a fronte di un'incidenza piuttosto bassa nei comuni piccoli, 31% circa. Risulta in aumento ovunque, con un massimo di +3,5 punti percentuali nei comuni con la classe di 25.000-50.000 abitanti.

In Figura 21 è riportata la mappa tematica della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia un ricorso al credito minore nei comuni del Sud e delle Isole.

⁸ I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, si riferiscono esclusivamente a quei casi in cui la garanzia reale è proprio l'abitazione acquistata. Non rientrano nella presente analisi, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione. I dati relativi ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

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

Area	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
Nord-Ovest	59.419	11,2%	36,7%	45,3%	2,9
Nord-Est	32.570	13,2%	20,1%	45,5%	2,8
Centro	36.464	13,7%	22,5%	42,5%	2,6
Sud	22.088	15,4%	13,6%	30,2%	3,7
Isole	11.301	11,5%	7,0%	30,8%	2,9
Italia	161.842	12,7%	100%	40,6%	3,1
Area (Capoluoghi)	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
Nord-Ovest	18.014	14,1%	30,9%	44,2%	2,6
Nord-Est	10.023	16,4%	17,2%	44,1%	2,6
Centro	19.016	15,4%	32,6%	45,8%	2,3
Sud	6.790	21,0%	11,6%	37,0%	5,8
Isole	4.488	17,7%	7,7%	37,3%	3,9
Italia	58.331	16,0%	100%	43,1%	3,1
Area (Non Capoluoghi)	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
Nord-Ovest	41.406	10,0%	40,0%	45,8%	3,0
Nord-Est	22.547	11,8%	21,8%	46,1%	3,0
Centro	17.448	11,9%	16,9%	39,5%	2,7
Sud	15.298	13,0%	14,8%	28,0%	3,0
Isole	6.813	7,8%	6,6%	27,6%	2,3
Italia	103.511	11,0%	100%	39,4%	3,0

Figura 18: Quote NTN IP 2014 per aree geografiche

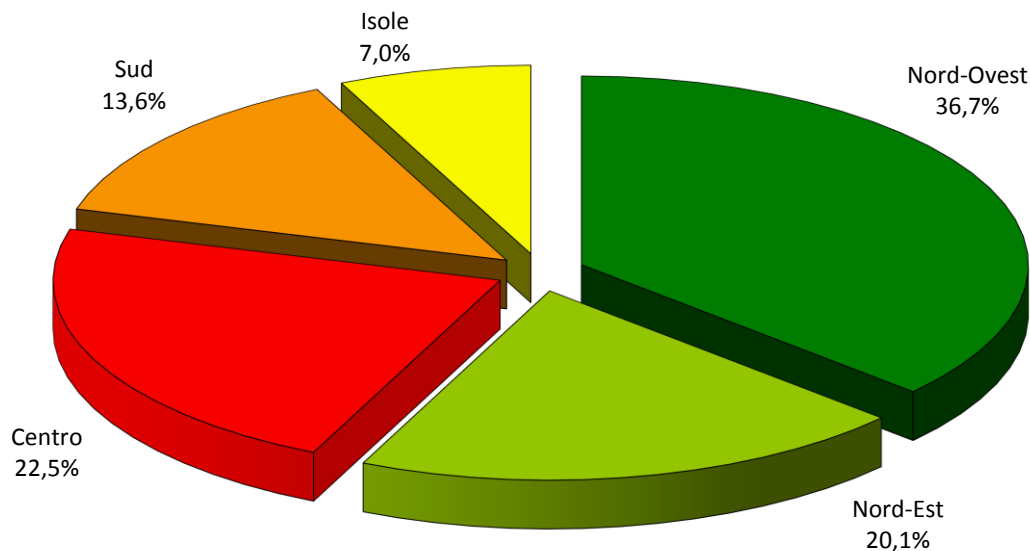


Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

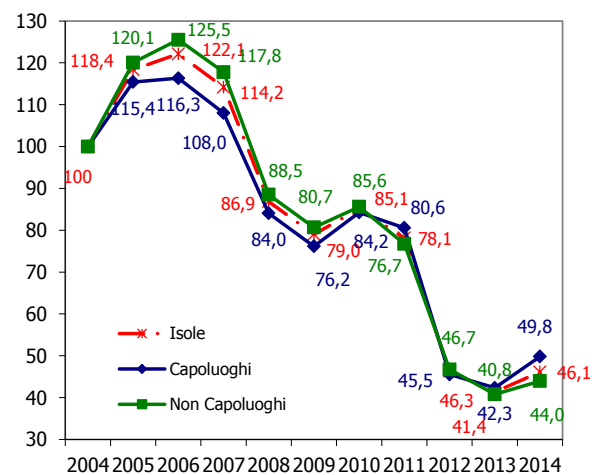
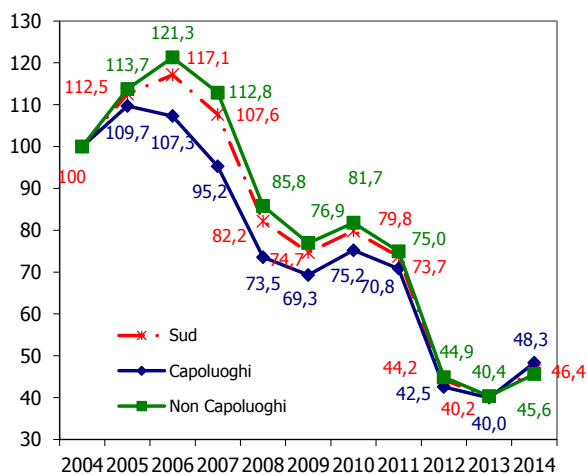
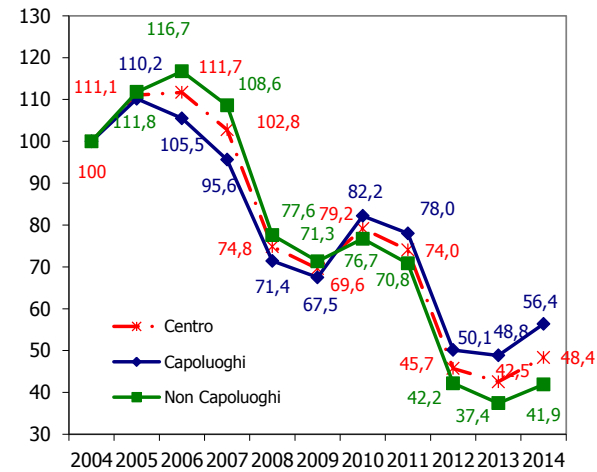
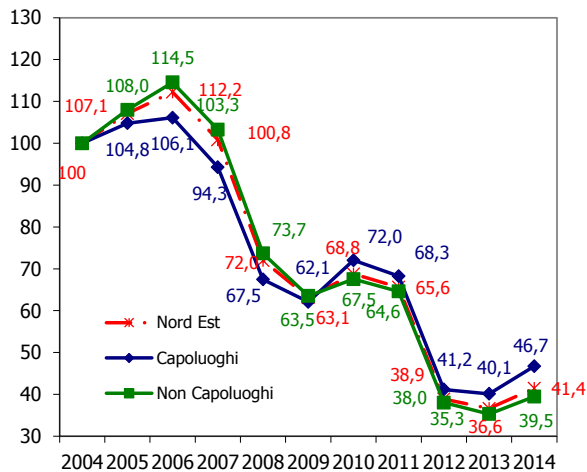
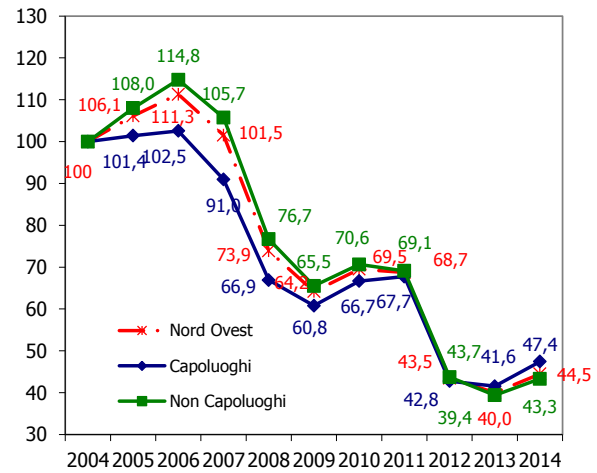
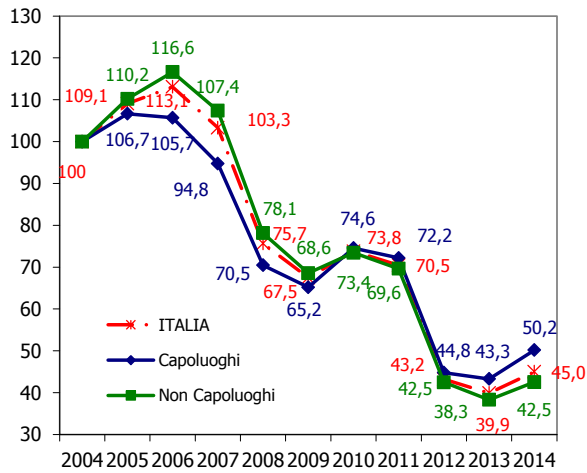


Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

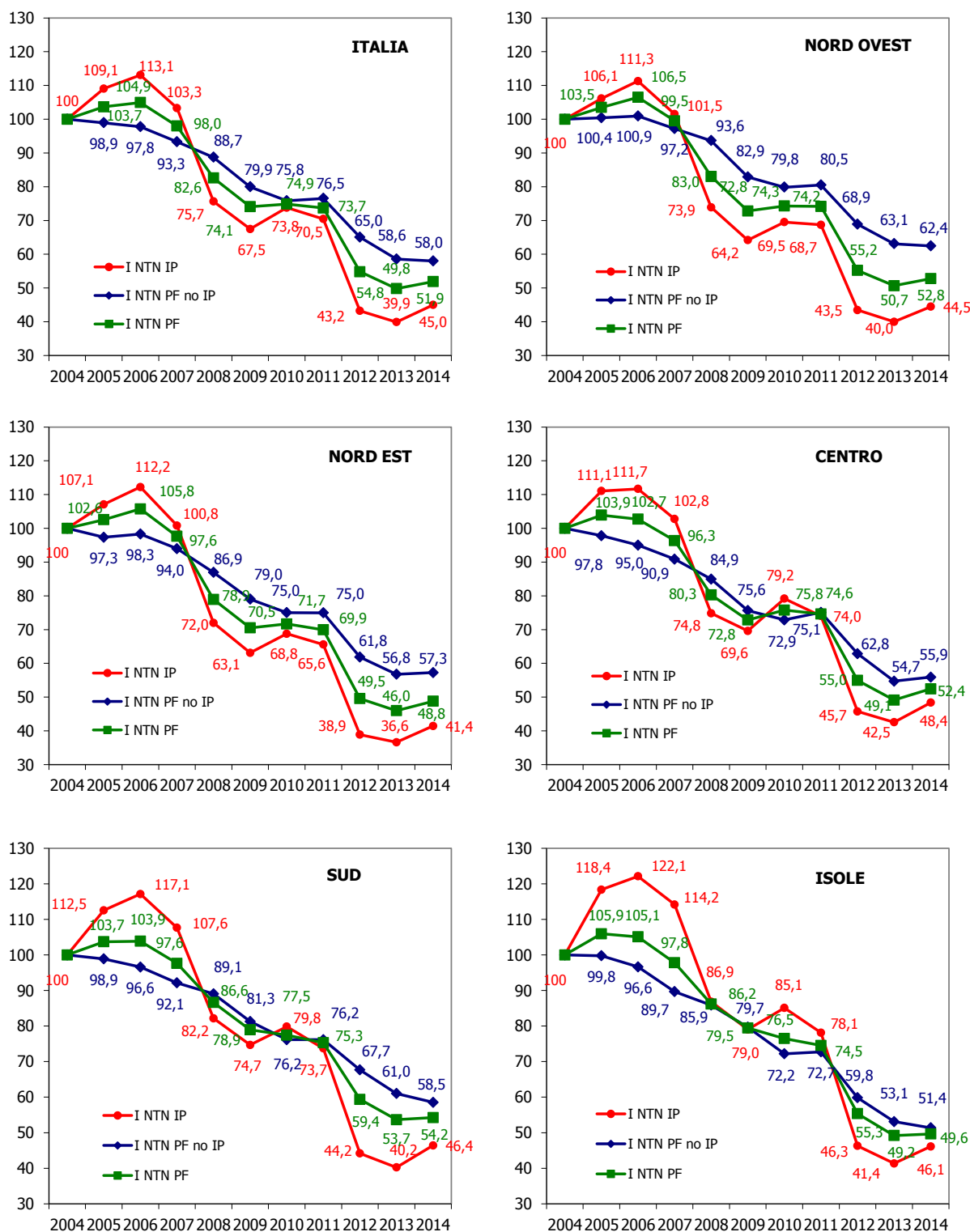
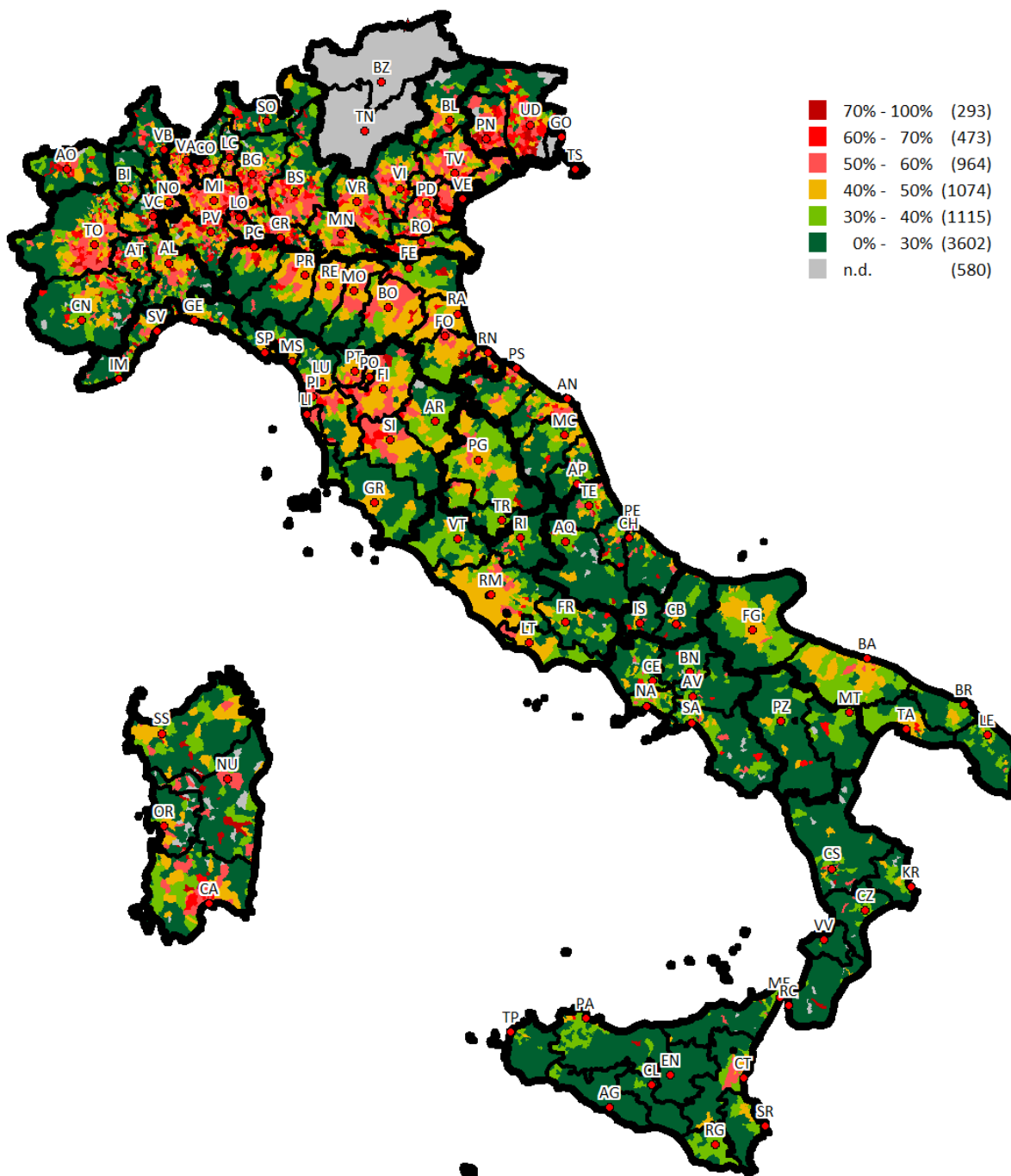


Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	n. comuni	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP per classe	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
< 5.000	5.399	18.752	6,9%	11,6%	31,0%	2,4
5.000-25.000	1.997	53.456	10,9%	33,0%	41,6%	2,8
25.000-50.000	242	23.091	14,5%	14,3%	42,2%	3,5
50.000-250.000	128	31.322	15,1%	19,4%	42,0%	3,4
> 250.000	12	35.221	15,7%	21,8%	44,1%	2,9
Totale	7.778	161.842	12,7%	100%	40,6%	3,1

Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2014 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

Le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario si distribuiscono, in base alla dimensione delle stesse, in modo leggermente diverso rispetto al totale di abitazioni compravendute (Tabella 13).

In generale, in Italia nel 2014 vengono acquistate abitazioni con mutuo ipotecario principalmente di media dimensione (60.181 NTN IP) seguono quelle di medio piccola (35.436 NTN IP) e piccola (35.370 NTN IP) dimensione. Nel 2014, gli incrementi maggiori riguardano gli acquisti con mutuo di abitazioni grandi (+16,5%), medio-piccole (+15,6%) e medie (+13,8%) (Tabella 14). Dalla Tabella si evince anche che le uniche flessioni si registrano nell'acquisto dei monolocali nei comuni non capoluogo delle Isole e del Nord est. Si ritorna ad acquistare le abitazioni grandi (+21,2%) e le abitazioni medie e medio-piccole (+18% circa) nei capoluoghi.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) delle abitazioni ipotecate risulta massima per le dimensioni 'medio piccola', 'media' e 'grande' superando il 44% delle compravendite complessive effettuate da persone fisiche. Superano il 50% gli acquisti con mutuo delle abitazioni medie nel Nord Ovest e nel Nord Est soprattutto nei comun non capoluogo di queste aree.

L'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo per classi demografiche (Tabella 16 e Tabella 17) è minima invece per i monolocali acquistati nei comuni con meno di 5.000 abitanti (10,5%) ed è massima (49,8% circa) per le abitazioni di media dimensione acquistate nelle città medio piccole (tra 5 e 25 mila abitanti). Sono comunque le abitazioni medie ad avere l'incidenza maggiore in tutte le classi demografiche oltre valori alti anche nelle incidenze delle abitazioni grandi.

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

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Anno 2014							
Area							
Nord Ovest	2.465	14.888	13.523	20.838	6.905	801	59.420
Nord Est	811	5.896	6.836	12.935	5.160	932	32.570
Centro	1.795	9.049	7.900	12.092	3.864	1.765	36.464
Sud	751	3.669	4.990	9.455	2.623	600	22.088
Isole	342	1.868	2.188	4.862	1.621	420	11.301
Italia	6.164	35.370	35.436	60.181	20.173	4.518	161.842
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	961	5.118	4.305	5.872	1.620	137	18.014
Nord Est	309	1.880	2.370	4.072	1.259	132	10.023
Centro	1.084	5.142	4.168	6.201	1.769	652	19.016
Sud	196	1.125	1.539	2.920	891	120	6.790
Isole	117	569	831	2.093	677	200	4.488
Italia	2.667	13.834	13.213	21.160	6.215	1.242	58.331
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	1.504	9.770	9.218	14.965	5.286	664	41.406
Nord Est	502	4.016	4.466	8.863	3.901	799	22.547
Centro	710	3.907	3.732	5.890	2.095	1.113	17.448
Sud	555	2.545	3.451	6.535	1.732	480	15.298
Isole	225	1.298	1.357	2.768	944	220	6.813
Italia	3.496	21.536	22.223	39.022	13.958	3.276	103.511

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

Var% 2013/14	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	11,8%	7,4%	13,4%	10,9%	15,2%	19,8%	11,2%
Nord Est	3,9%	4,0%	15,1%	17,0%	15,7%	7,7%	13,2%
Centro	4,1%	10,6%	16,1%	16,3%	17,7%	4,6%	13,7%
Sud	10,6%	9,3%	22,0%	13,6%	20,9%	12,6%	15,4%
Isole	-3,2%	6,0%	14,7%	12,4%	15,1%	11,1%	11,5%
Italia	7,4%	7,7%	15,6%	13,8%	16,5%	9,3%	12,7%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	6,4%	10,4%	17,8%	15,0%	16,3%	49,2%	14,1%
Nord Est	14,8%	7,8%	17,4%	20,1%	20,9%	-7,8%	16,4%
Centro	2,4%	13,1%	19,4%	17,8%	17,9%	4,9%	15,4%
Sud	6,7%	4,6%	24,6%	23,5%	35,6%	21,2%	21,0%
Isole	11,4%	9,8%	13,0%	17,1%	26,5%	52,1%	17,7%
Italia	5,8%	10,5%	18,7%	18,1%	21,2%	14,2%	16,0%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	15,6%	5,9%	11,5%	9,4%	14,9%	15,1%	10,0%
Nord Est	-1,9%	2,3%	13,9%	15,6%	14,1%	10,8%	11,8%
Centro	6,9%	7,4%	12,6%	14,8%	17,5%	4,4%	11,9%
Sud	12,0%	11,5%	20,8%	9,7%	14,5%	10,7%	13,0%
Isole	-9,4%	4,4%	15,8%	9,1%	8,1%	-10,7%	7,8%
Italia	8,6%	6,0%	13,8%	11,6%	14,5%	7,6%	11,0%

Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2013	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Area							
Nord Ovest	24,2%	40,1%	48,5%	52,5%	49,7%	35,0%	45,3%
Nord Est	21,9%	38,4%	47,5%	51,8%	49,4%	33,9%	45,5%
Centro	25,6%	40,7%	45,3%	47,4%	44,0%	36,8%	42,5%
Sud	8,0%	23,8%	35,5%	41,0%	39,7%	13,2%	30,2%
Isole	8,5%	23,9%	33,4%	41,2%	39,6%	17,4%	30,8%
Italia	18,0%	36,1%	44,1%	48,1%	46,0%	26,9%	40,6%
Area (Capoluoghi)							
Nord Ovest	24,8%	39,9%	48,3%	51,4%	48,3%	42,7%	44,2%
Nord Est	22,2%	37,8%	46,2%	49,5%	49,3%	29,6%	44,1%
Centro	31,5%	44,2%	48,5%	49,2%	47,1%	42,1%	45,8%
Sud	10,2%	30,8%	40,5%	44,8%	45,5%	23,4%	37,0%
Isole	10,3%	26,3%	40,3%	45,7%	48,1%	29,7%	37,3%
Italia	22,7%	39,3%	46,4%	48,8%	47,7%	35,5%	43,1%
Area (Non Capoluoghi)							
Nord Ovest	23,9%	40,2%	48,6%	53,0%	50,1%	33,7%	45,8%
Nord Est	21,8%	38,7%	48,3%	53,0%	49,4%	34,7%	46,1%
Centro	19,9%	36,9%	42,2%	45,7%	41,7%	34,2%	39,5%
Sud	7,4%	21,7%	33,7%	39,5%	37,3%	12,0%	28,0%
Isole	7,8%	22,9%	30,3%	38,3%	35,1%	12,7%	27,6%
Italia	15,5%	34,4%	42,9%	47,8%	45,3%	24,7%	39,4%

Figura 22: Quote NTN IP 2014 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

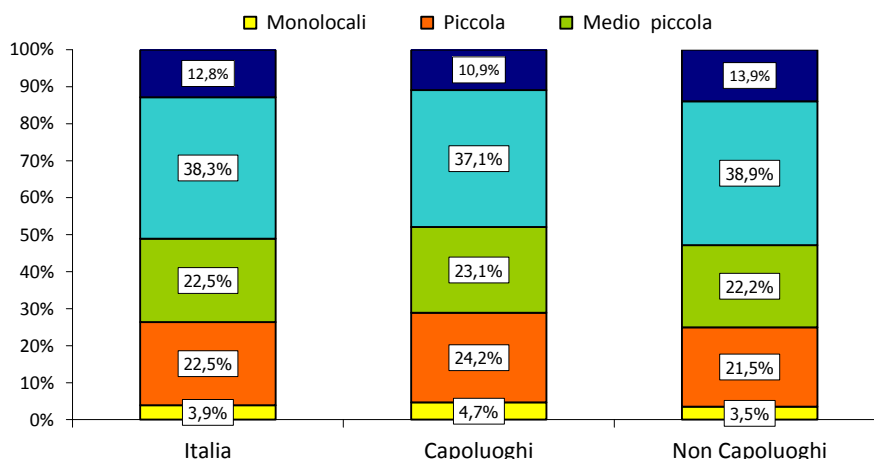


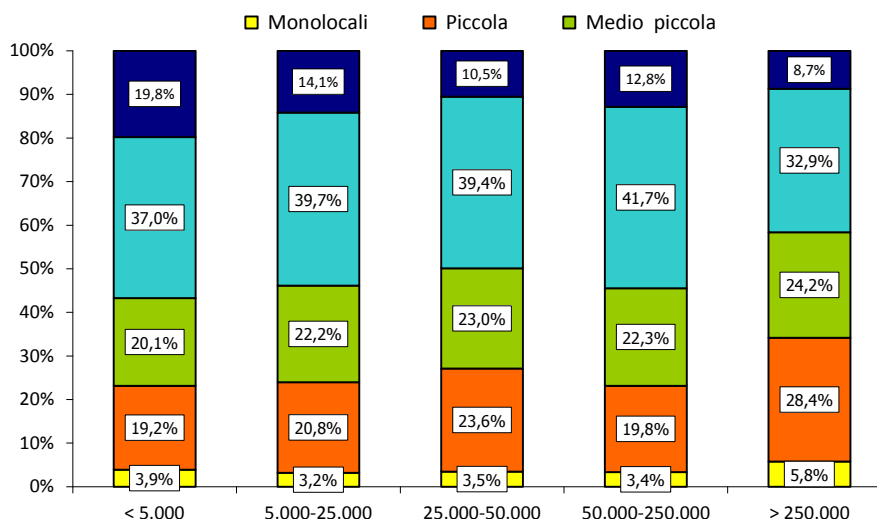
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Anno 2014	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	708	3.467	3.634	6.674	3.570	698	18.752
5.000-25.000	1.654	10.718	11.437	20.517	7.304	1.827	53.456
25.000-50.000	781	5.300	5.157	8.843	2.358	653	23.091
50.000-250.000	1.030	6.071	6.852	12.774	3.934	660	31.322
> 250.000	1.991	9.814	8.356	11.374	3.006	680	35.221
Totale	6.164	35.370	35.436	60.181	20.173	4.518	161.842

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

Anno 2014	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Classi demografiche dei comuni							
< 5.000	10,5%	24,4%	33,7%	40,8%	41,2%	18,3%	31,0%
5.000-25.000	17,2%	35,9%	44,7%	49,8%	47,1%	27,6%	41,6%
25.000-50.000	18,7%	38,8%	46,0%	48,6%	46,1%	27,1%	42,2%
50.000-250.000	18,1%	36,1%	44,5%	48,6%	48,6%	30,0%	42,0%
> 250.000	24,6%	42,0%	48,3%	49,4%	46,7%	39,5%	44,1%
Totale	18,0%	36,1%	44,1%	48,1%	46,0%	26,9%	40,6%

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





2.3 I capitali erogati

Coerentemente con l'aumento del numero di unità abitative acquistate con mutuo ipotecario, si registra per il capitale complessivo erogato un incremento del 10%, passando dai circa 17,6 miliardi di euro del 2013 ai 19,3 miliardi di euro del 2014 (Tabella 18), tornando quasi ai livelli del 2012. Tra le aree del paese gli incrementi del capitale erogato oscillano tra il 7,8% registrato nel Nord Ovest e il 12,7% nel Sud. L'area che detiene la maggior quota del capitale è il Nord Ovest (37%) seguita dal Centro (26%). Le Isole registrano la minor quota di capitale erogato (6%).

In contrasto con l'aumento del capitale erogato risulta in diminuzione il capitale unitario che scende di circa 3 mila euro passando da 122 mila euro medi erogati nel 2013 per un'abitazione a 119 mila euro nel 2014. Tra le aree il calo maggiore si registra nel Nord Ovest, -3.735 euro, mentre l'area nella quale si rileva il capitale unitario massimo è il Centro (135.254) ma con una diminuzione di circa 2.700 euro rispetto al 2013. Nei comuni non capoluogo del Sud e delle Isole il capitale unitario medio erogato assume il valore minimo scendendo poco sotto i 100 mila euro.

Nella Figura 25 e nella Figura 26 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa.

L'andamento degli indici del capitale erogato (Figura 25) registra come per il NTN IP l'inversione positiva. Esso risulta molto simile in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluogo. Per tutte le aree del paese, ad eccezione della ripresa del 2010, il calo delle compravendite con mutuo ipotecario risulta continuo dal 2007, anno di inversione della tendenza, con tassi di flessione accentuati nel 2008, attenuati nel 2009 e nel 2011, fortemente negativi nel 2012 ed in rallentamento nel 2013. Nel 2014 il decisivo rialzo. Gli indici evidenziano, inoltre, come per tutte le aree e per tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel 2014 si raggiunge un livello che supera quello del 2012.

È stata inoltre effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate moltiplicando la superficie media delle abitazioni compravendute per il numero di compravendite NTN IP e per la quotazione media comunale. Come mostrato in Tabella 20, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo ipotecario ammonta a circa 30,1 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi circa il 64% della spesa di acquisto. La quota di valore finanziato è minima al Centro, dove è circa il 57%, e massima nelle Isole, 75%.

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

Area	Capitale 2014 miliardi €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
Nord-Ovest	7,1	7,8%	37%	120.042	-3.735
Nord-Est	3,7	10,2%	19%	113.516	-3.055
Centro	4,9	11,4%	26%	135.254	-2.782
Sud	2,3	12,7%	12%	106.316	-2.465
Isole	1,2	11,0%	6%	105.828	-472
Italia	19,3	10,0%	100%	119.290	-2.995
Area (Capoluoghi)	Capitale 2014 miliardi €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
Nord-Ovest	2,4	9,9%	30%	131.140	-4.983
Nord-Est	1,2	11,7%	15%	117.819	-5.017
Centro	2,9	13,1%	37%	152.137	-3.032
Sud	0,8	18,6%	11%	123.151	-2.424
Isole	0,5	15,7%	7%	116.053	-1.933
Italia	7,8	12,6%	100%	133.605	-3.933
Area (Non Capoluoghi)	Capitale 2014 miliardi €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
Nord-Ovest	4,8	6,8%	41%	115.213	-3.387
Nord-Est	2,5	9,5%	22%	111.604	-2.293
Centro	2,0	9,0%	18%	116.853	-3.077
Sud	1,5	9,7%	13%	98.843	-2.974
Isole	0,7	7,6%	6%	99.092	-157
Italia	11,5	8,2%	100%	111.223	-2.835

Figura 24: Quote capitale erogato nel 2014 per aree geografiche

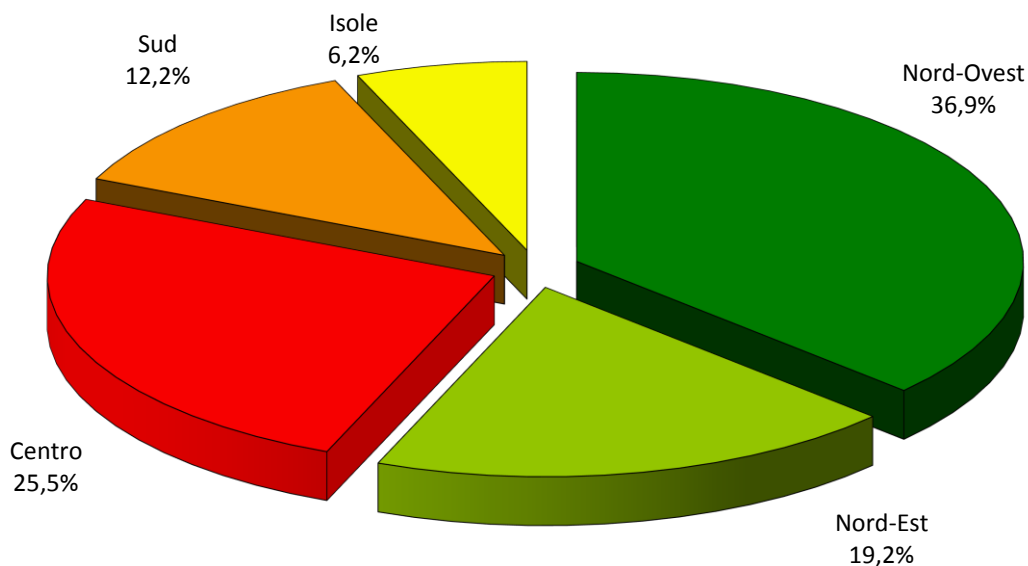


Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

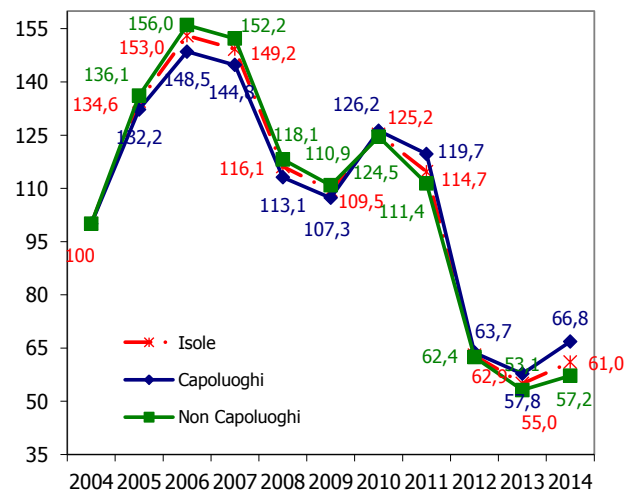
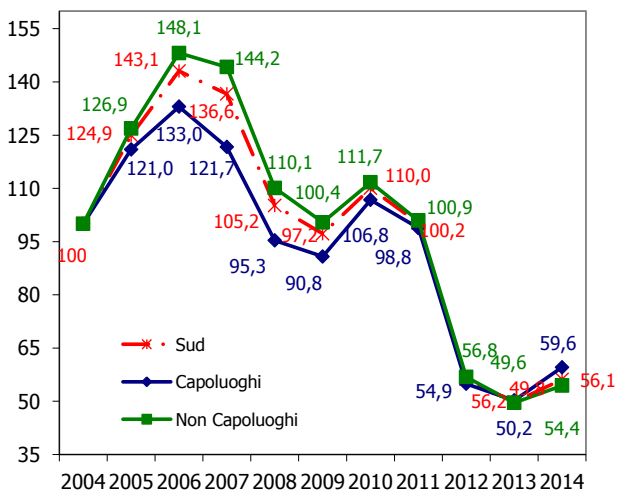
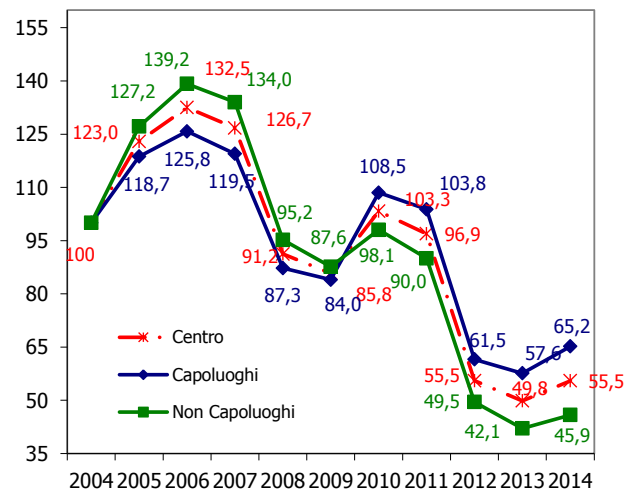
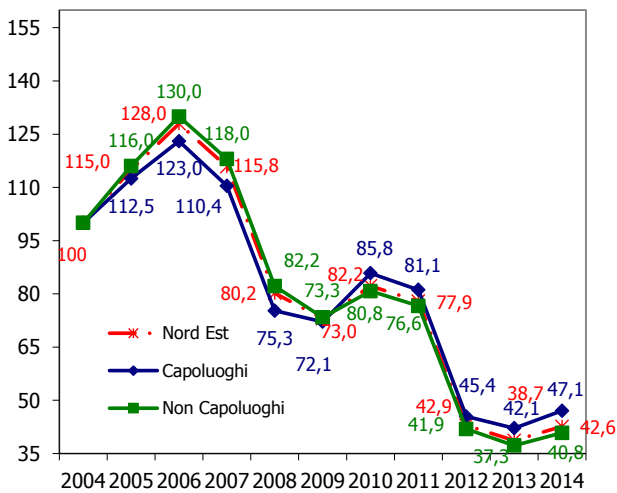
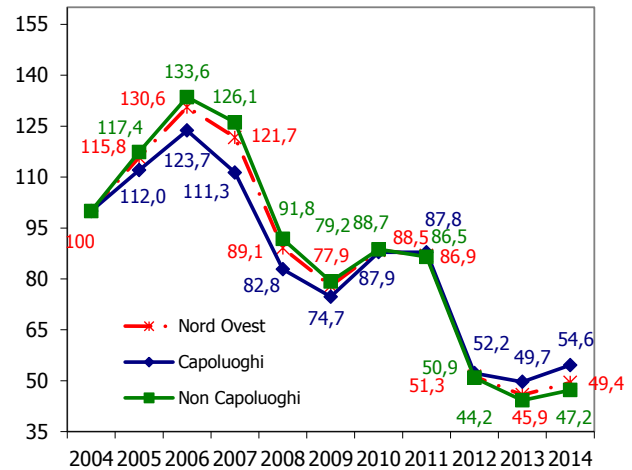
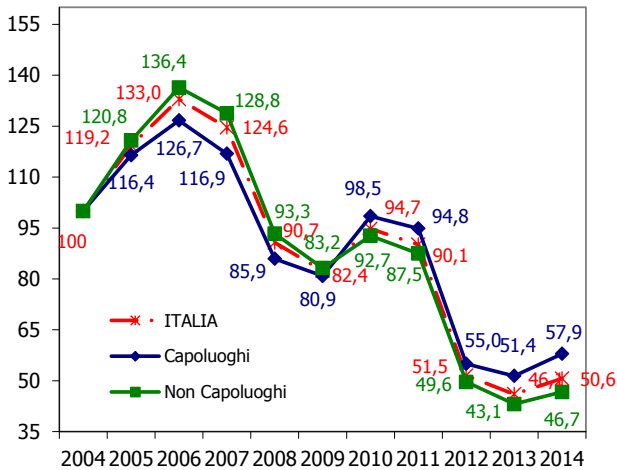


Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

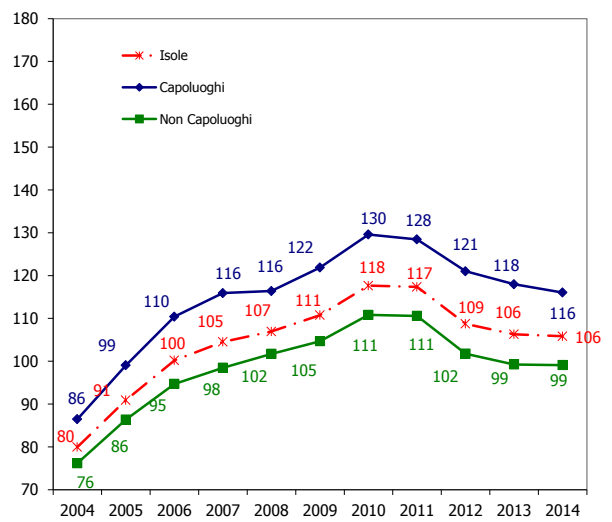
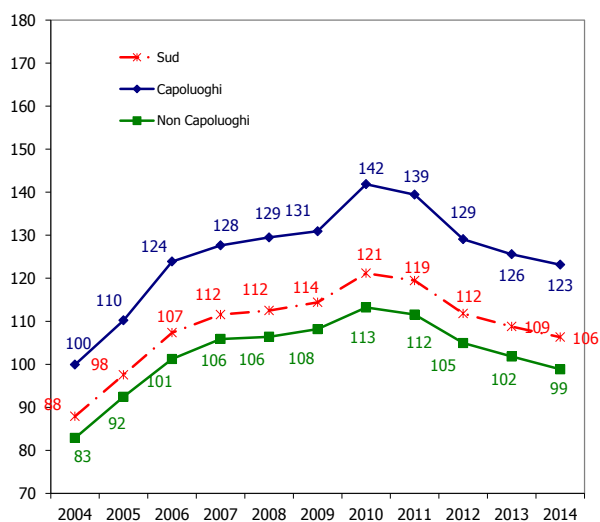
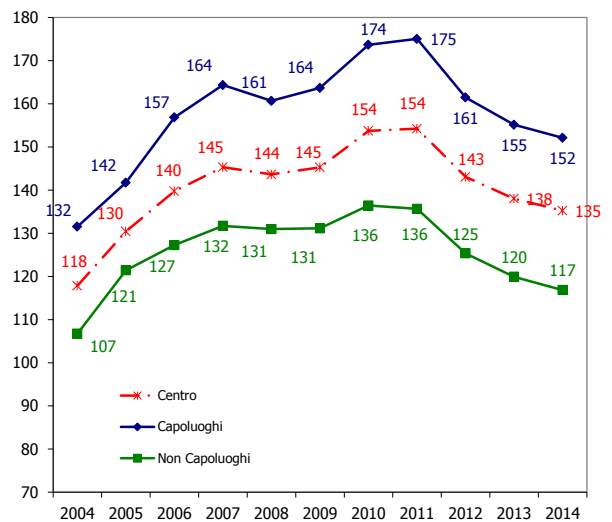
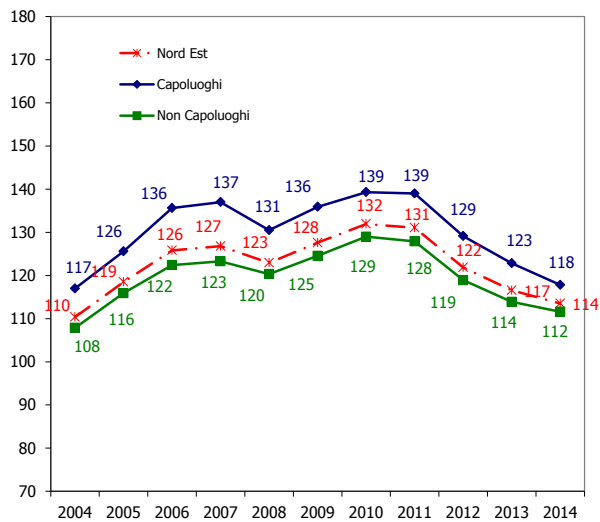
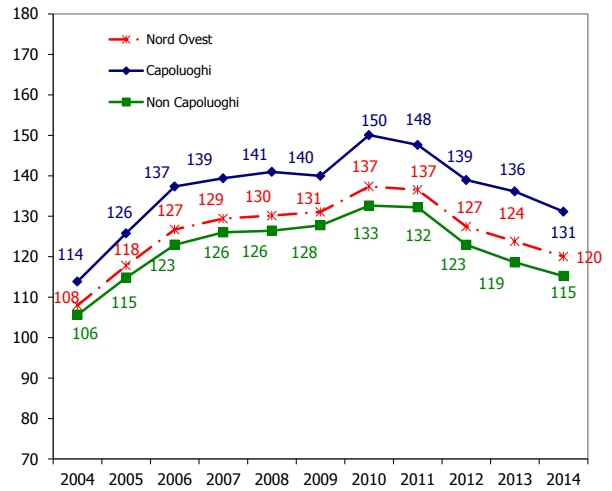
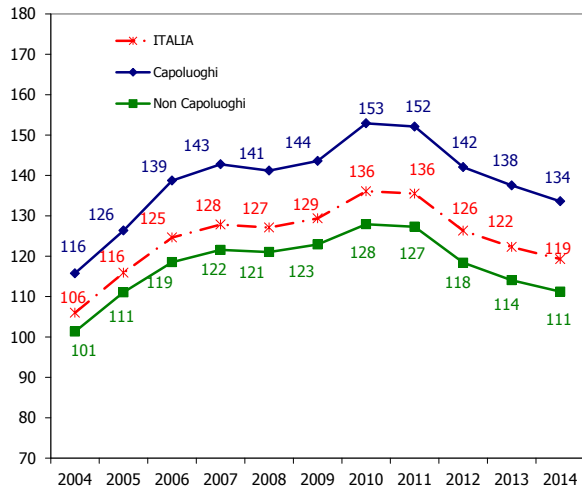


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Capitale 2014 miliardi €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale per classe	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
< 5.000	2,0	3,9%	10,2%	104.661	-3.017
5.000-25.000	6,0	8,7%	31,1%	112.143	-2.285
25.000-50.000	2,6	10,6%	13,5%	112.927	-4.015
50.000-250.000	3,5	10,5%	18,3%	113.039	-4.692
> 250.000	5,2	13,3%	26,9%	147.657	-3.094
Totale	19,3	10,0%	100%	119.290	-2.995

Figura 27: Quote capitale erogato nel 2014 per classi demografiche dei comuni

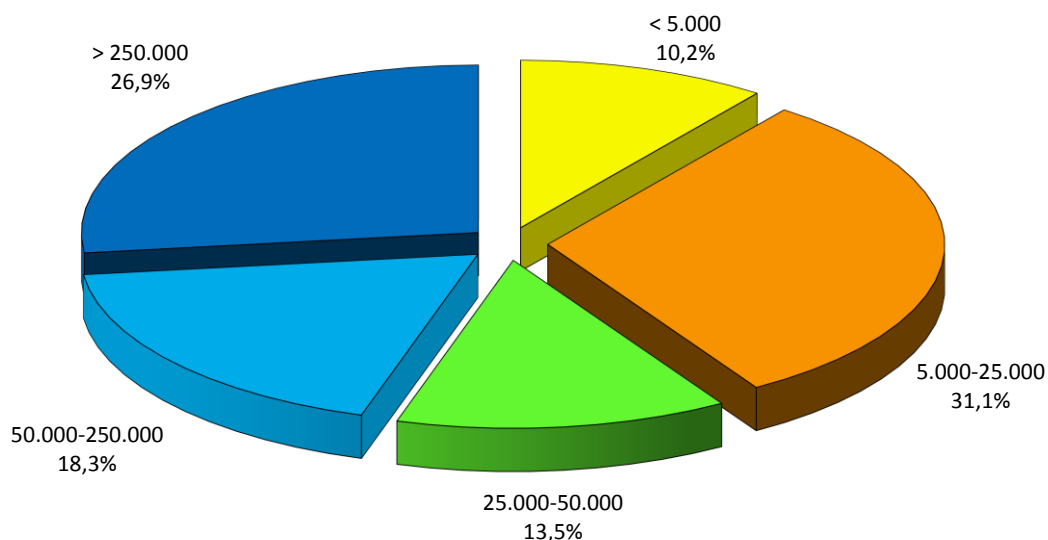


Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2014 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2014
Nord-Ovest	10,9	36,3%	65,3%
Nord-Est	5,6	18,8%	65,5%
Centro	8,6	28,7%	57,2%
Sud	3,3	11,0%	71,0%
Isole	1,6	5,3%	75,0%
Italia	30,1	100%	64,2%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2014 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2014
Nord-Ovest	4,5	32,2%	52,2%
Nord-Est	2,1	15,2%	55,3%
Centro	5,4	38,6%	53,4%
Sud	1,3	9,0%	66,3%
Isole	0,7	5,1%	73,3%
Italia	14,0	100%	55,5%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2014 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2014
Nord-Ovest	6,4	39,9%	74,5%
Nord-Est	3,5	21,9%	71,7%
Centro	3,2	20,0%	63,6%
Sud	2,0	12,8%	73,9%
Isole	0,9	5,5%	76,4%
Italia	16,0	100%	71,7%



2.4 Tasso medio e durata

Nel 2014 il tasso medio continua a diminuire rispetto al 2013. A livello nazionale il tasso medio per il 2014 risulta pari al 3,4%. Tra le diverse aree del paese, i tassi medi risultano più elevati nelle regioni del Sud (3,74%) e del Centro (3,65%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord (3,2% circa).

La durata media del mutuo è pari a 22,6 anni, in media. La differenza tra le diverse aree del Paese non è molto rilevante e rispetto al 2013 si nota una sostanziale stabilità (Figura 29).

La diminuzione dei tassi d'interesse, combinata alla diminuzione del capitale unitario erogato, ha portato ad una diminuzione generalizzata della rata mensile⁹ che è da 682 euro nel 2013 scende a 631 euro mediamente nel 2014 (Tabella 21 e Figura 30).

Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2014	Differenza tasso medio 2013/14	Durata media 2014 anni	Differenza durata media 2013/14 anni	Rata media mensile 2014 €	Var% Rata media 2013/14
Nord-Ovest	3,21%	-0,50	22,8	0,0	€ 619	-7,7%
Nord-Est	3,17%	-0,54	21,9	-0,1	€ 600	-7,2%
Centro	3,65%	-0,56	23,3	0,0	€ 719	-7,4%
Sud	3,74%	-0,62	22,0	0,1	€ 591	-8,0%
Isole	3,55%	-0,64	22,3	0,1	€ 572	-6,8%
Italia	3,40%	-0,55	22,6	0,0	€ 631	-7,5%

⁹ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità e la durata media in mesi.

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

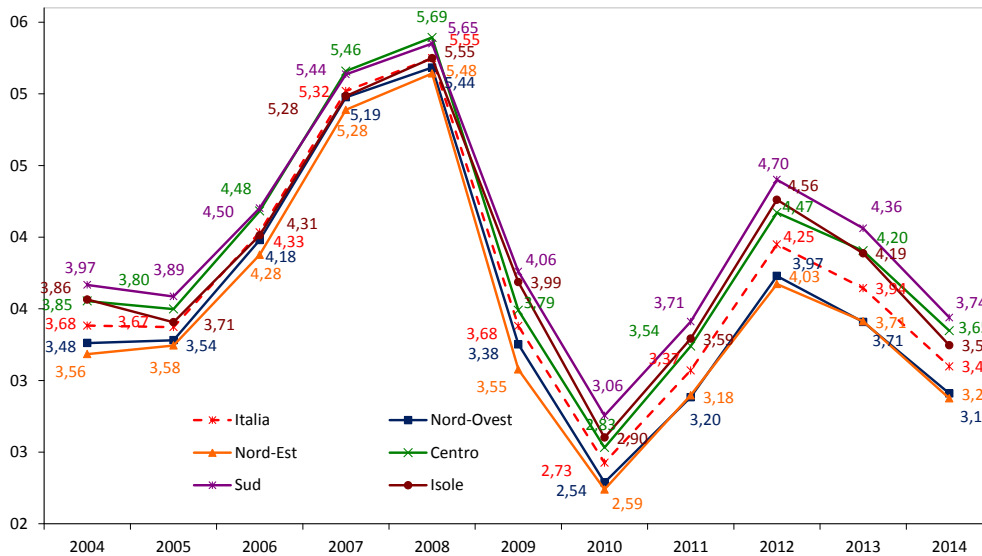


Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche

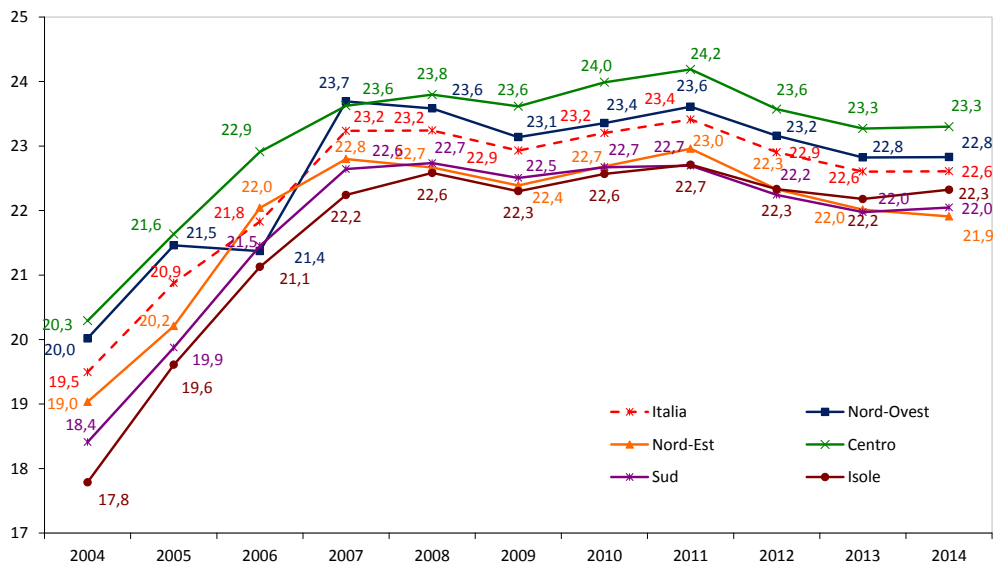
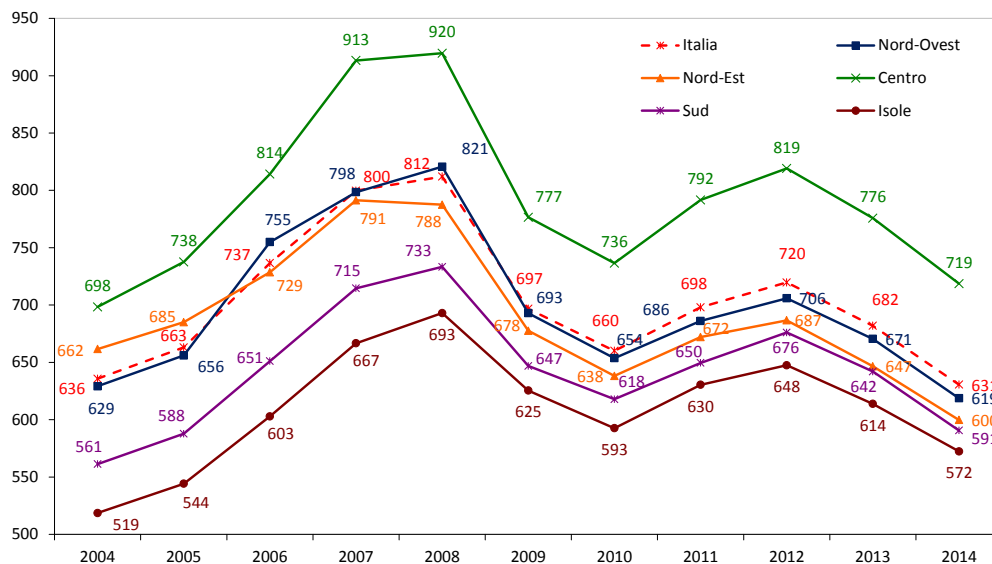


Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche



3 Dati regionali

3.1 Le compravendite

La ripresa degli scambi di abitazioni registrata a livello regionale, +3,5%, è confermata, con tassi diversificati, in quasi tutte le regioni (Tabella 22). Le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni, la Lombardia, 20% circa del totale nazionale, e il Lazio, 11,3% del NTN totale, registrano rialzi del 3% e dell'8,5%. Anche i mercati dell'Emilia-Romagna e della Liguria guadagnano il 6,2% e il 7,8% degli scambi. Continuano a segnare delle perdite, seppur più contenute rispetto agli anni precedenti, le regioni Abruzzo, Calabria e Sardegna (-4,2%, -7,8% e -3,5% rispettivamente) e con cali poco più contenuti le regioni Valle d'Aosta e Basilicata (-3% circa).

La Lombardia e il Lazio che, come detto, sono le regioni che detengono la quota maggiore delle compravendite nazionali, sono quelle che nel 2014 registrano l'intensità del mercato immobiliare (IMI) più alta, 1,52% e 1,54% rispettivamente. L'IMI più basso si realizza invece nella regione Sicilia, dove nel 2014 è stato compravenduto meno dell'1% dello stock di abitazioni (Tabella 22).

Le compravendite di nuda proprietà (Tabella 23), mostrano un andamento piuttosto diversificato tra le regioni con tassi che si presentano in segno opposto e di intensità differenti. In Emilia Romagna e Molise si registrano le variazioni positive più alte (8% circa), seguite, con un rialzo del 7% dalle regioni Lazio e Toscana. Per contro la flessione più accentuata, di scambi del diritto di nuda di proprietà, si osserva nei comuni della regione Friuli Venezia Giulia, -32,0%, ma piuttosto negativi sono anche gli andamenti in Umbria, -14,0% in Sardegna e nella Marche, -11%. Come per il NTN, le quote maggiori di NTN_{np} sono rappresentate dalle regioni Lombardia e Lazio (16,5% e 11,9% rispettivamente).

In Tabella 24 è riportato il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2014. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi con tassi di crescita simili. L'unica eccezione è rappresentata dal Piemonte, -1% circa, imputabile a un moderato rialzo del NTN che non è riuscito a compensare la marcata riduzione dei prezzi delle abitazioni in questa regione. In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2014.

Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Regione	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Abruzzo	8.443	-4,2%	2,0%	0,97%	-0,05
Basilicata	3.115	-2,8%	0,7%	0,87%	-0,02
Calabria	10.137	-7,8%	2,4%	0,75%	-0,06
Campania	26.187	2,4%	6,2%	0,93%	0,02
Emilia-Romagna	34.742	6,2%	8,2%	1,39%	0,08
Friuli- Venezia Giulia	9.691	1,1%	2,3%	1,35%	0,01
Lazio	47.698	8,5%	11,3%	1,54%	0,11
Liguria	15.413	7,8%	3,7%	1,32%	0,09
Lombardia	83.948	3,0%	19,9%	1,52%	0,04
Marche	9.090	1,0%	2,2%	1,04%	0,01
Molise	2.154	10,8%	0,5%	0,94%	0,09
Piemonte	36.912	2,8%	8,8%	1,33%	0,03
Puglia	26.254	4,4%	6,2%	1,15%	0,05
Sardegna	9.427	-3,5%	2,2%	0,94%	-0,04
Sicilia	28.687	1,4%	6,8%	0,91%	0,01
Toscana	27.056	5,9%	6,4%	1,29%	0,07
Umbria	5.837	2,1%	1,4%	1,18%	0,02
Valle d'Aosta	1.339	-3,0%	0,3%	1,02%	-0,04
Veneto	35.206	5,0%	8,4%	1,35%	0,06
ITALIA	421.336	3,5%	100,0%	1,24%	0,04

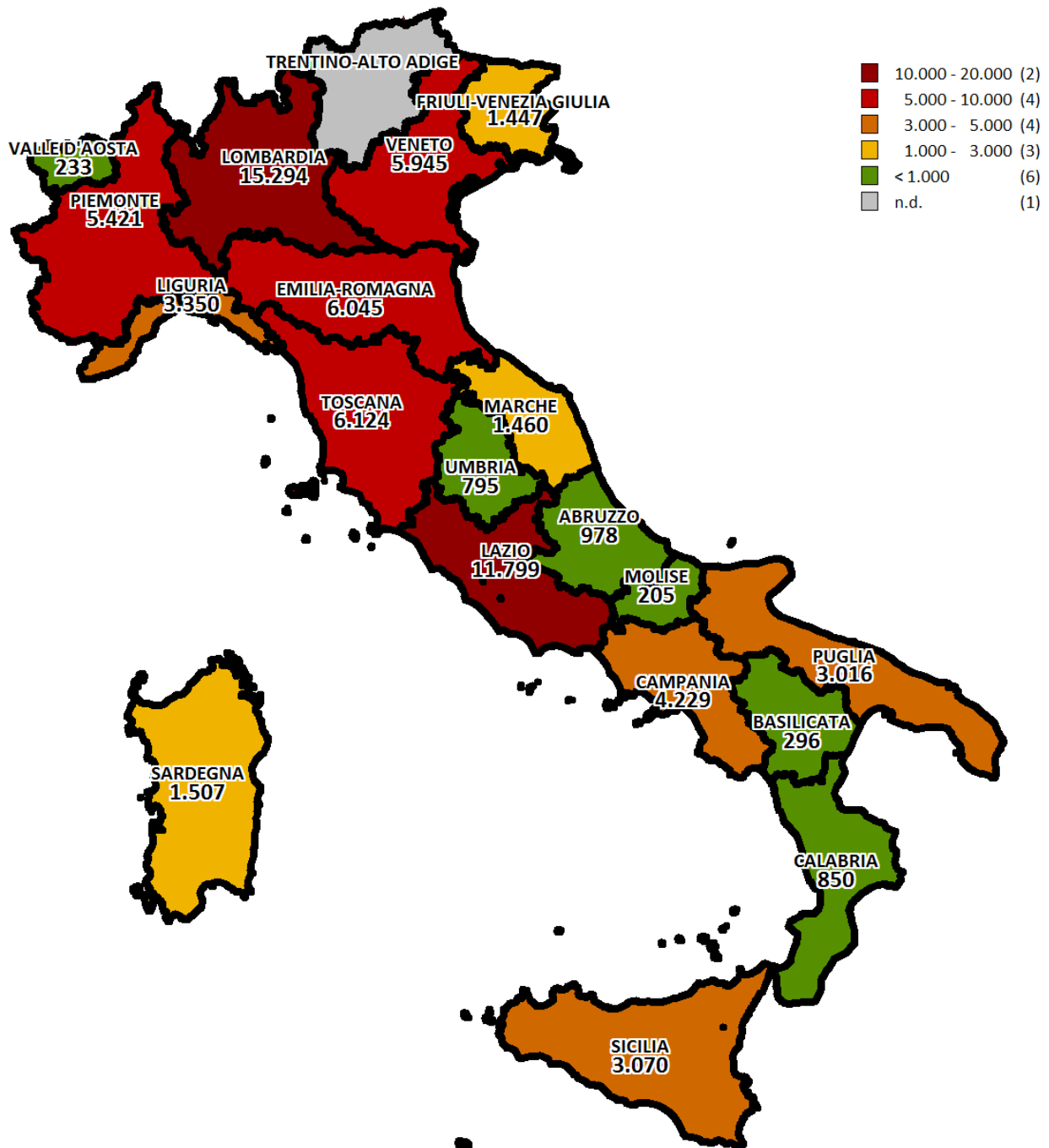
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	448	-2,0%	2,1%
Basilicata	105	-8,5%	0,5%
Calabria	434	-2,2%	2,0%
Campania	1.644	-1,1%	7,8%
Emilia-Romagna	1.839	8,3%	8,7%
Friuli- Venezia Giulia	288	-32,0%	1,4%
Lazio	2.526	6,5%	11,9%
Liguria	1.014	2,2%	4,8%
Lombardia	3.500	0,3%	16,5%
Marche	506	-11,0%	2,4%
Molise	103	8,5%	0,5%
Piemonte	1.900	4,0%	9,0%
Puglia	1.171	0,1%	5,5%
Sardegna	430	-11,0%	2,0%
Sicilia	1.341	-2,9%	6,3%
Toscana	1.650	6,7%	7,8%
Umbria	317	-14,0%	1,5%
Valle d'Aosta	102	5,4%	0,5%
Veneto	1.863	5,3%	8,8%
ITALIA	21.181	1,1%	100%

Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2014 milioni €	Fatturato medio u.i. 2014 €	Quota fatturato per Regione	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatturato medio u.i. 2013/14 €
Abruzzo	978	115.800	1,4%	-5,8%	-2.000
Basilicata	296	95.000	0,4%	-5,2%	-2.500
Calabria	850	83.900	1,2%	-8,2%	-400
Campania	4.229	161.500	5,9%	1,5%	-1.300
Emilia-Romagna	6.045	174.000	8,4%	3,2%	-5.000
Friuli- Venezia Giulia	1.447	149.300	2,0%	1,6%	800
Lazio	11.799	247.400	16,4%	8,3%	-400
Liguria	3.350	217.300	4,6%	5,7%	-4.300
Lombardia	15.294	182.200	21,2%	5,7%	4.600
Marche	1.460	160.600	2,0%	2,5%	2.300
Molise	205	95.100	0,3%	15,9%	4.200
Piemonte	5.421	146.900	7,5%	-0,9%	-5.500
Puglia	3.016	114.900	4,2%	4,0%	-400
Sardegna	1.507	159.900	2,1%	-2,9%	1.000
Sicilia	3.070	107.000	4,3%	2,1%	700
Toscana	6.124	226.300	8,5%	4,7%	-2.700
Umbria	795	136.100	1,1%	1,7%	-500
Valle d'Aosta	233	174.000	0,3%	-2,6%	800
Veneto	5.945	168.900	8,2%	5,9%	1.500
ITALIA	72.062	171.000	100,0%	4,0%	800

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2014 nelle regioni italiane





3.2 I mutui ipotecari

I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni NTN IP, come già visto, mostrano nel 2014, una crescita del 12,7% rispetto al 2013. L'analisi regionale evidenzia una ripresa diffusa, con tassi sostenuti, in tutto il territorio (Tabella 25). Gli incrementi più elevati, oltre il 30%, si registrano in Molise e Valle d'Aosta. La Lombardia e il Lazio, regioni che rappresentano la quota maggiore di NTN IP con percentuali rispettivamente del 24% e del 12,3%, mostrano una crescita delle transazioni con ipoteca in linea con il tasso nazionale (10,2% e 14,2%).

L'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche è mediamente più elevata nelle regioni del Nord. L'incidenza più elevata si riscontra in Friuli Venezia Giulia e in Lombardia, dove gli acquisti con ipoteca rappresentano il 51,8% e il 48,9% del totale degli acquisti effettuati da persone fisiche. Tra le regioni del Nord superano la soglia del 40% anche Veneto ed Emilia Romagna. In controtendenza risultano Valle d'Aosta e Liguria, dove la percentuale di acquisti con ricorso ad ipoteca è piuttosto contenuta (36,9% e 36,9% rispettivamente). Al Centro, Lazio e Toscana, hanno incidenze intorno al 40%. Nelle regioni del Sud si osservano le quote di acquisti con ipoteca più distanti dal livello medio nazionale. In particolare, la Calabria presenta l'incidenza più bassa, 19,8%, valore di ben 30 punti percentuali inferiore al valore massimo.

In analogia con il NTN IP anche l'ammontare di capitale erogato risulta in aumento in tutte le regioni (Tabella 26). Gli incrementi più elevati si riscontrano in Campania, +19%, e in Molise, +30%. Dei complessivi 19,3 miliardi di capitale erogati, a livello nazionale in aumento del 10% circa rispetto al 2013, più del 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia (25,4%) e nel Lazio (15,3%). Il valore del capitale unitario di ciascuna regione, mostrato nella stessa tabella, riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni che si apprezzano tra le stesse. Nel 2014, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (148 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 91 mila euro in Calabria.

In termini di tasso di interesse applicato alla prima rata, più di un punto percentuale distanzia la Calabria, regione con il tasso più elevato, 3,90% circa, dalla Valle d'Aosta, regione con il tasso minimo, 2,49%. Con qualche eccezione, sono le regioni del Sud a presentare tassi di interesse più elevati, mentre al Nord i tassi sono più bassi. Rispetto al 2013, i tassi di interesse sono in calo in tutte le regioni.

L'effetto congiunto di capitale unitario e tasso di interesse sono evidenti nella rata calcolata per ciascuna regione. Lazio e Toscana, regioni per le quali il capitale unitario è molto elevato anche a causa dei livelli di prezzo delle abitazioni, presentano le rate più alte, 787 euro e 667 euro mensili rispettivamente. Nonostante, il tasso di interesse sia tra i più elevati, il valore contenuto del capitale unitario rende la rata della regione Calabria la più bassa tra le rate regionali.

Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN IP per Regione	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
Abruzzo	2.364	8,1%	1,5%	29,4%	2,9
Basilicata	704	15,9%	0,4%	23,5%	3,3
Calabria	1.920	8,0%	1,2%	19,8%	2,8
Campania	8.130	20,8%	5,0%	32,4%	5,0
Emilia Romagna	14.604	14,0%	9,0%	44,4%	2,7
Friuli Venezia Giulia	2.922	8,3%	1,8%	51,8%	2,7
Lazio	19.970	14,2%	12,3%	43,8%	2,5
Liguria	5.523	16,7%	3,4%	36,9%	2,6
Lombardia	38.910	10,2%	24,0%	48,9%	2,7
Marche	3.276	10,4%	2,0%	37,8%	2,6
Molise	473	34,2%	0,3%	22,9%	3,9
Piemonte	14.520	11,4%	9,0%	41,2%	3,1
Puglia	8.496	13,4%	5,2%	33,7%	2,7
Sardegna	3.452	8,7%	2,1%	38,5%	3,8
Sicilia	7.849	12,8%	4,8%	28,3%	2,8
Toscana	11.147	14,9%	6,9%	42,9%	3,0
Umbria	2.071	7,7%	1,3%	37,6%	1,2
Valle D'Aosta	466	30,4%	0,3%	36,9%	9,3
Veneto	15.044	13,4%	9,3%	45,5%	3,1
Italia	161.842	12,7%	100%	40,6%	3,1

Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2014 milioni €	Var.% Capitale 2013/14	Quota Capitale per Regione	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
Abruzzo	233,3	4,6%	1,2%	98.697	-3.306
Basilicata	64,8	10,0%	0,3%	92.033	-4.928
Calabria	174,3	4,6%	0,9%	90.781	-2.969
Campania	984,2	18,2%	5,1%	121.056	-2.664
Emilia Romagna	1.685,1	10,4%	8,7%	115.383	-3.741
Friuli Venezia Giulia	300,9	4,9%	1,6%	102.984	-3.342
Lazio	2.957,1	12,1%	15,3%	148.075	-2.781
Liguria	652,4	9,9%	3,4%	118.129	-7.307
Lombardia	4.903,4	7,3%	25,4%	126.018	-3.395
Marche	358,1	7,7%	1,9%	109.302	-2.766
Molise	42,6	30,0%	0,2%	90.105	-2.904
Piemonte	1.519,4	8,5%	7,9%	104.643	-2.865
Puglia	849,0	10,4%	4,4%	99.929	-2.686
Sardegna	366,4	9,2%	1,9%	106.143	523
Sicilia	829,6	11,8%	4,3%	105.690	-922
Toscana	1.411,0	12,3%	7,3%	126.588	-2.992
Umbria	205,7	2,6%	1,1%	99.318	-4.860
Valle D'Aosta	57,6	16,8%	0,3%	123.467	-14.355
Veneto	1.711,2	11,0%	8,9%	113.751	-2.438
Italia	19.306,2	10,0%	100%	119.290	-2.995

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2014 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

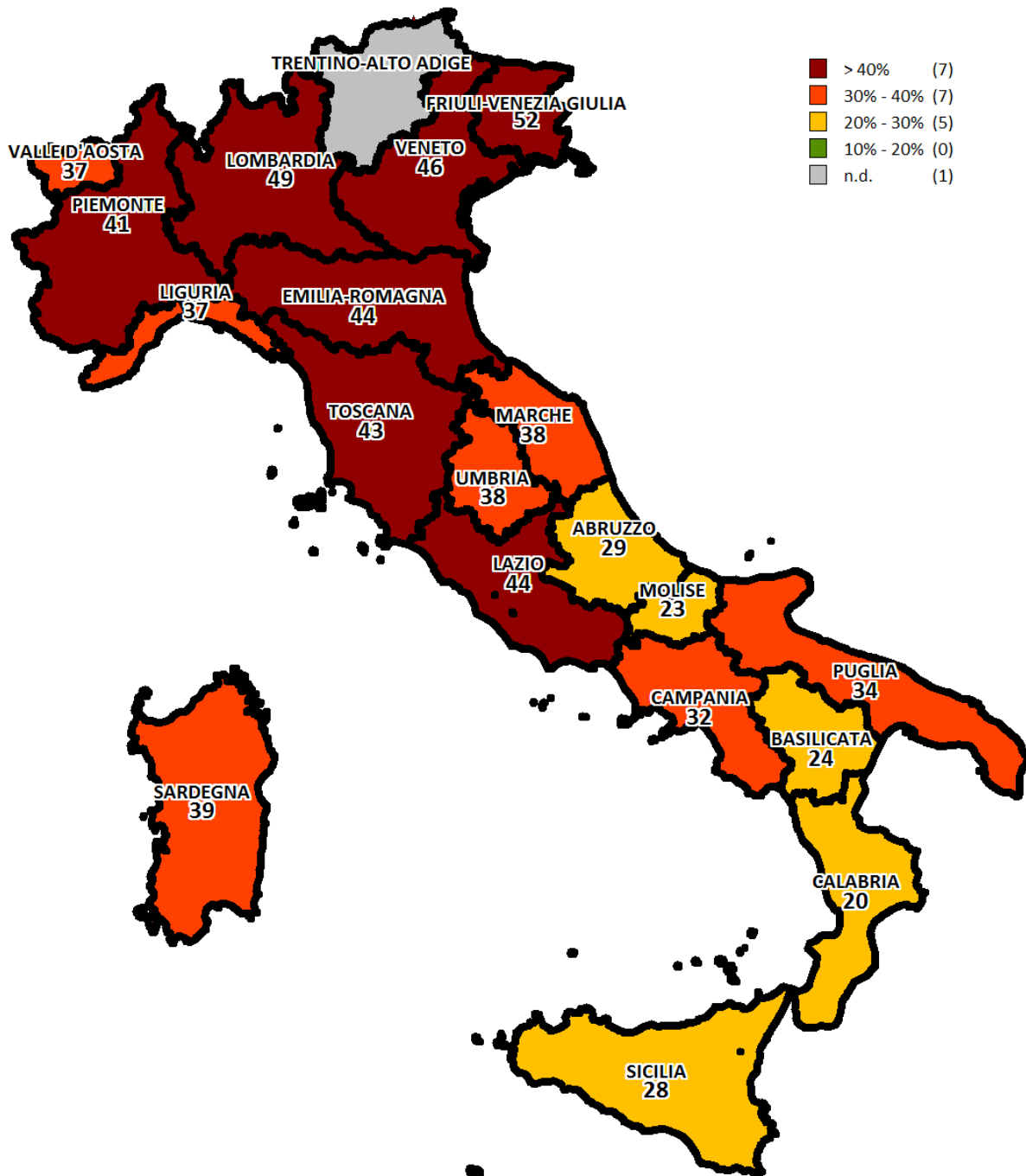


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

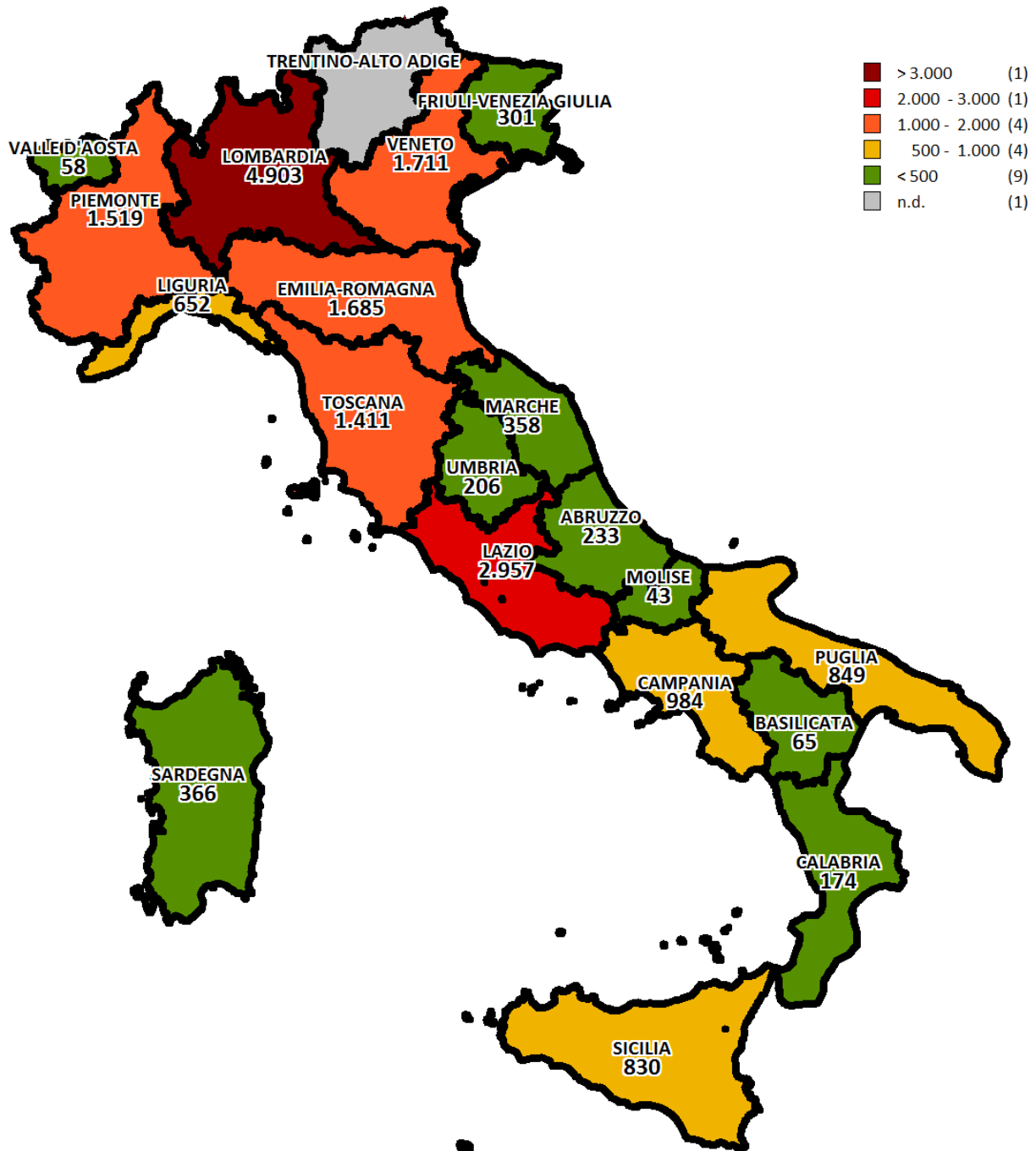




Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2014	Differenza tasso medio 2013/14	Durata media 2014 anni	Differenza durata media 2013/14 anni	Rata media mensile 2014 €	Var% Rata media 2013/14
Abruzzo	3,64%	-0,60	21,0	-0,3	€ 561	-7,4%
Basilicata	3,84%	-0,68	19,9	-0,5	€ 552	-9,1%
Calabria	3,90%	-0,66	20,4	-0,2	€ 538	-8,2%
Campania	3,74%	-0,60	22,8	0,3	€ 657	-8,4%
Emilia Romagna	3,20%	-0,52	21,7	-0,2	€ 614	-7,4%
Friuli Venezia Giulia	3,36%	-0,75	21,9	-0,1	€ 553	-9,7%
Lazio	3,78%	-0,57	23,8	0,1	€ 787	-7,4%
Liguria	3,28%	-0,57	21,9	-0,2	€ 630	-10,3%
Lombardia	3,15%	-0,49	23,2	0,0	€ 639	-7,3%
Marche	3,42%	-0,55	22,0	0,1	€ 590	-7,7%
Molise	3,60%	-0,57	20,8	0,2	€ 513	-8,6%
Piemonte	3,35%	-0,51	22,2	0,1	€ 558	-7,6%
Puglia	3,73%	-0,64	22,2	0,0	€ 553	-8,3%
Sardegna	3,49%	-0,84	23,3	0,0	€ 556	-7,5%
Sicilia	3,57%	-0,55	21,9	0,2	€ 580	-6,5%
Toscana	3,50%	-0,55	23,0	0,0	€ 667	-7,5%
Umbria	3,60%	-0,54	22,0	-0,4	€ 545	-8,4%
Valle D'Aosta	2,94%	-0,55	23,6	-0,1	€ 605	-15,2%
Veneto	3,11%	-0,51	22,1	-0,1	€ 595	-6,7%
Italia	3,40%	-0,55	22,6	0,0	€ 631	-7,5%

4 Le principali città

4.1 Le compravendite

Il mercato residenziale nelle otto principali città per numero di abitanti mostra, nel 2014, una ripresa più accentuata rispetto a quella riscontrata a livello nazionale e con 74.795 scambi di abitazioni l'aumento complessivo è del 9,2% (Tabella 28). Tra le città i tassi di crescita sono molto sostenuti con le migliori performance per i mercati residenziali delle città di Bologna (+18,5%) e Genova (+15%). Roma, che da sola rappresenta il 36,3% del NTN delle grandi città (Figura 34), registra un aumento di compravendite intorno al 14%, mentre Milano che detiene anch'essa una quota elevata di NTN (21,3%) mostra un rialzo più contenuto (5%). In risalita è anche il mercato di Firenze che segna una crescita del 13,3%, mentre più lievi, seppur positivi, sono i tassi registrati nelle città di Torino e Palermo, +5,4% e +4,0% rispettivamente. Tuttavia, va evidenziato l'unico segno ancora negativo riscontrato nella città di Napoli che perde ancora nel 2014 il 3,7% dei volumi di abitazioni compravendute.

Nei comuni delle province delle grandi città il mercato residenziale rileva complessivamente una crescita, seppure di minore intensità, del 3,4%. L'unica variazione a due cifre si osserva per i comuni dell'hinterland di Firenze che registrano una crescita del 12%. Più lievi i rialzi per i comuni delle altre metropoli con variazioni positive comprese tra +2,1% di Bologna e Milano e il +6% riscontrato a Genova. In lieve calo restano solo i comuni del resto della provincia di Palermo, -0,2%.

L'andamento degli scambi di abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 35 attraverso la serie dei numeri indice del NTN, dal 2004 al 2014. Si evidenzia per i capoluoghi come dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, tra il 2004 e il 2006 si sia osservato, dal 2007 e per alcuni già dal 2006 (Roma, Napoli e Palermo) un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite prosegue fino al 2008 e si attenua nel 2009. Nel 2010, con l'eccezione di Bologna, il trend negativo si inverte, nel 2011 il segno è positivo in tutte le città ma nel 2012 non sono risparmiate dal crollo del mercato immobiliare con l'unica eccezione rappresentata dalla città di Napoli il cui andamento è però da imputare del tutto alle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune. Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi di calo con qualche primo segnale di ripresa che si estende a tutte le grandi città nel 2014.

Complessivamente, nelle otto maggiori città, rispetto al 2013, gli acquisti di abitazioni risultano in aumento per tutte le tipologie dimensionali, ad eccezione dei "tagli" più piccoli nei comuni minori (Tabella 29).

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 30) è di circa 91,4 m². In dettaglio, nel 2014, la superficie media delle abitazioni scambiate, è particolarmente contenuta nelle città di Milano (83,9 m²) e di Torino (84,2 m²), mentre risulta più elevata a Palermo, 108 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Napoli, 113,5 m² circa. L'unica eccezione è rappresentata da Genova le cui superfici medie sono poco inferiori in provincia (89,7 m²) rispetto alla città.

In Figura 36 sono mostrate le preferenze di acquisto nelle maggiori città. A Roma la tipologia più compravenduta è l'abitazione 'piccola' così come a Milano e Torino. A Palermo, Genova, Bologna, Napoli e Firenze le tipologie più acquistate sono invece quelle 'medie'.

Nelle otto maggiori città si è realizzato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale. Il valore stimato delle abitazioni compravendute, nel 2014, ammonta complessivamente a 20,6 miliardi di euro in aumento del 7,9% ovvero 1,5 miliardi in più, rispetto al 2013 (Tabella 31).

Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato (320 mila euro circa), segue Roma con un valore medio intorno a 310 mila euro.

Nei comuni delle province si fatturano circa 11,6 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2013 (2,6%). Il maggiore incremento si realizza nella provincia di Roma, + 13%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova con un valore medio per unità di circa 240 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 88 mila euro circa.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 32) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 36,6%) e nel resto della provincia di Milano (22,3%) in crescita, nel 2014, in quasi tutte le città ad eccezione di Genova (-0,1%), Palermo (-2,8%) e Napoli (-15,8%).

Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
ROMA	27.132	13,9%	36,3%	1,92%	0,27
MILANO	15.899	5,0%	21,3%	2,00%	0,09
NAPOLI	5.378	-3,7%	7,2%	1,23%	-0,05
TORINO	9.051	5,4%	12,1%	1,81%	0,09
PALERMO	3.886	4,0%	5,2%	1,21%	0,04
GENOVA	5.338	15,0%	7,1%	1,63%	0,21
BOLOGNA	4.321	18,5%	5,8%	1,94%	0,30
FIRENZE	3.789	13,3%	5,1%	1,88%	0,21
TOTALE	74.795	9,2%	100%	1,77%	0,16
Resto provincia	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
ROMA	11.334	3,6%	16,3%	1,46%	-0,03
MILANO	23.264	2,1%	33,5%	1,74%	0,03
NAPOLI	8.009	5,2%	11,5%	0,87%	0,04
TORINO	11.818	2,6%	17,0%	1,42%	0,03
PALERMO	3.333	-0,2%	4,8%	0,83%	0,00
GENOVA	2.382	6,0%	3,4%	1,05%	0,06
BOLOGNA	5.088	0,9%	7,3%	1,50%	0,01
FIRENZE	4.309	12,0%	6,2%	1,39%	0,14
TOTALE	69.537	3,3%	100%	1,35%	0,03

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

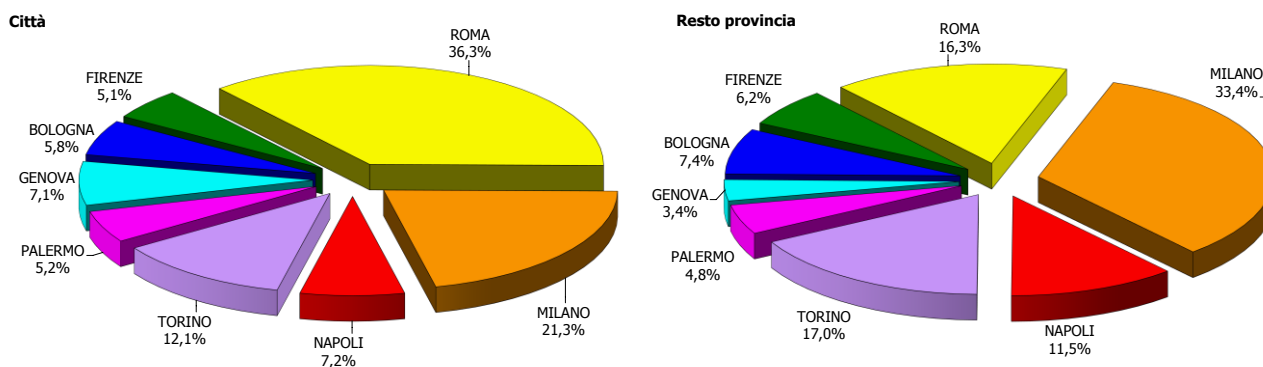


Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province

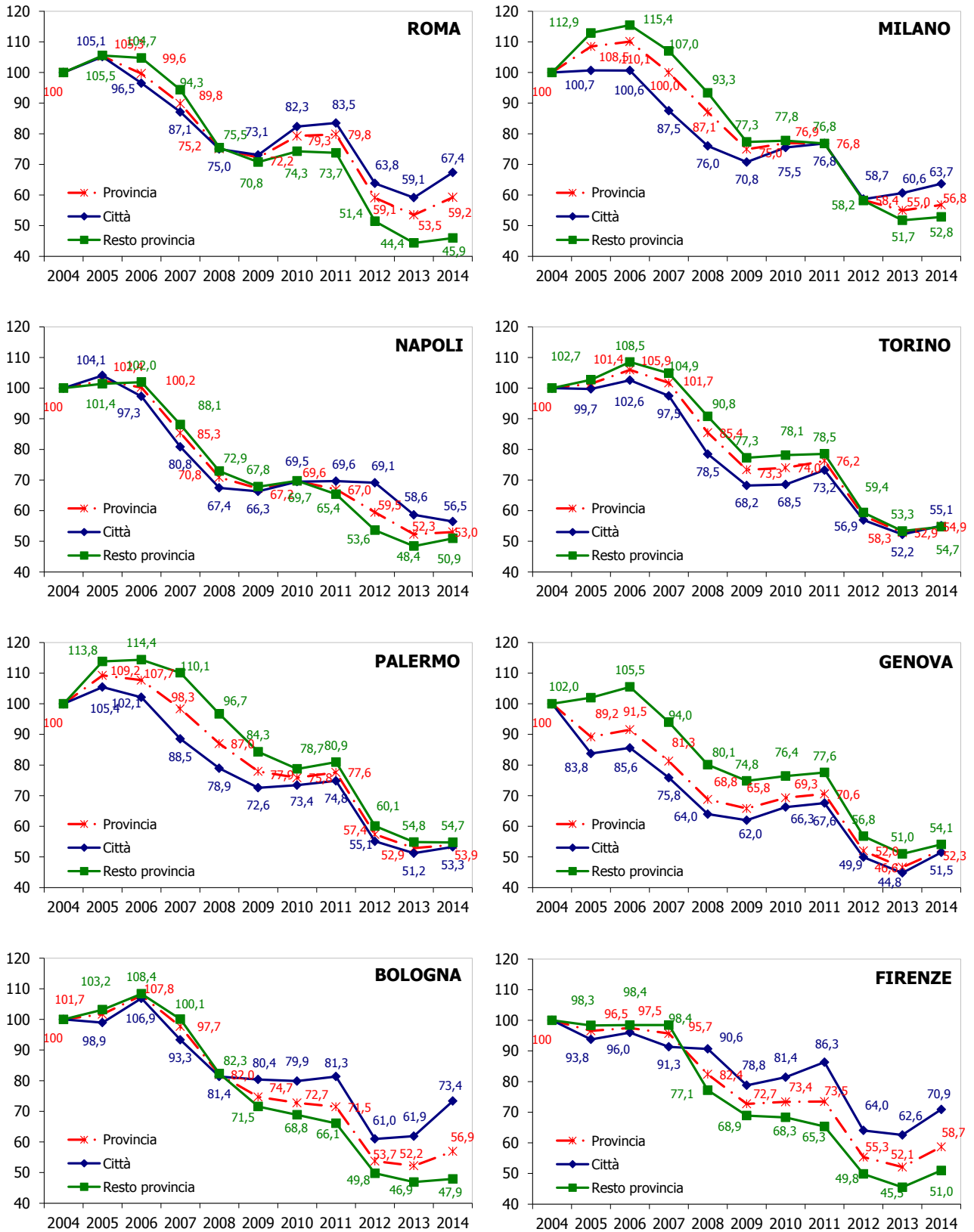


Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Anno 2013	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Città							
ROMA	2.428	8.497	5.765	7.722	2.086	633	27.132
MILANO	2.089	5.448	2.987	3.909	1.337	129	15.899
NAPOLI	954	1.179	1.143	1.528	479	96	5.378
TORINO	1.037	3.791	2.059	1.699	442	22	9.051
PALERMO	318	525	564	1.523	484	473	3.886
GENOVA	255	1.047	1.385	2.095	506	50	5.338
BOLOGNA	418	1.056	1.231	1.284	253	79	4.321
FIRENZE	358	889	713	1.087	368	374	3.789
TOTALE	7.856	22.432	15.848	20.847	5.955	1.856	74.795
Resto provincia							
ROMA	1.165	3.685	2.501	2.661	776	545	11.334
MILANO	1.344	6.838	4.757	8.064	2.028	234	23.264
NAPOLI	1.078	1.548	1.707	2.759	650	269	8.009
TORINO	775	3.471	2.885	3.128	1.289	271	11.818
PALERMO	399	707	551	929	345	403	3.333
GENOVA	146	635	559	647	193	202	2.382
BOLOGNA	250	1.084	1.216	1.845	569	184	5.148
FIRENZE	198	925	864	1.307	514	500	4.309
TOTALE	5.353	18.894	15.040	21.340	6.363	2.608	69.598
Var% 2013/14							
Città							
ROMA	-2,3%	10,6%	14,4%	24,0%	20,0%	-1,5%	13,9%
MILANO	-3,5%	5,4%	10,5%	3,1%	11,3%	16,6%	5,0%
NAPOLI	0,5%	-7,2%	-1,6%	-8,6%	8,2%	7,4%	-3,7%
TORINO	19,0%	3,0%	1,7%	8,2%	8,2%	-23,4%	5,4%
PALERMO	0,8%	2,9%	-2,7%	10,4%	3,8%	-2,7%	4,0%
GENOVA	22,3%	9,4%	11,1%	19,0%	13,6%	99,8%	15,0%
BOLOGNA	11,1%	8,2%	20,5%	29,9%	17,3%	16,7%	18,5%
FIRENZE	0,0%	7,6%	8,6%	15,8%	18,6%	47,4%	13,3%
TOTALE	1,6%	6,4%	9,8%	13,8%	13,9%	8,9%	9,2%
Resto provincia							
ROMA	-3,9%	0,4%	9,5%	10,2%	9,7%	-16,5%	3,6%
MILANO	-1,1%	-3,2%	6,0%	1,9%	14,2%	28,7%	2,1%
NAPOLI	0,8%	-0,5%	9,4%	4,3%	11,0%	34,9%	5,2%
TORINO	-18,5%	-3,1%	7,6%	5,4%	13,1%	36,1%	2,6%
PALERMO	-13,0%	-4,4%	6,0%	-0,7%	15,9%	3,2%	-0,2%
GENOVA	-7,1%	8,5%	-3,4%	-0,5%	-0,6%	148,9%	6,0%
BOLOGNA	1,8%	-9,4%	6,3%	10,2%	-1,2%	-9,6%	2,1%
FIRENZE	-3,4%	6,9%	15,4%	7,2%	13,5%	41,3%	12,0%
TOTALE	-5,4%	-1,9%	7,4%	4,5%	11,1%	15,3%	3,4%

Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2014 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	2.537.719	93,5	1.090.796	96,2
MILANO	1.334.197	83,9	2.238.266	96,2
NAPOLI	524.744	97,6	909.039	113,5
TORINO	762.536	84,2	1.249.776	105,8
PALERMO	418.892	107,8	363.069	108,9
GENOVA	496.134	92,9	213.724	89,7
BOLOGNA	388.091	89,8	543.283	105,5
FIRENZE	375.394	99,1	457.537	106,2
TOTALE	6.837.708	91,4	7.065.490	101,5

Figura 36: Quote NTN 2014 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

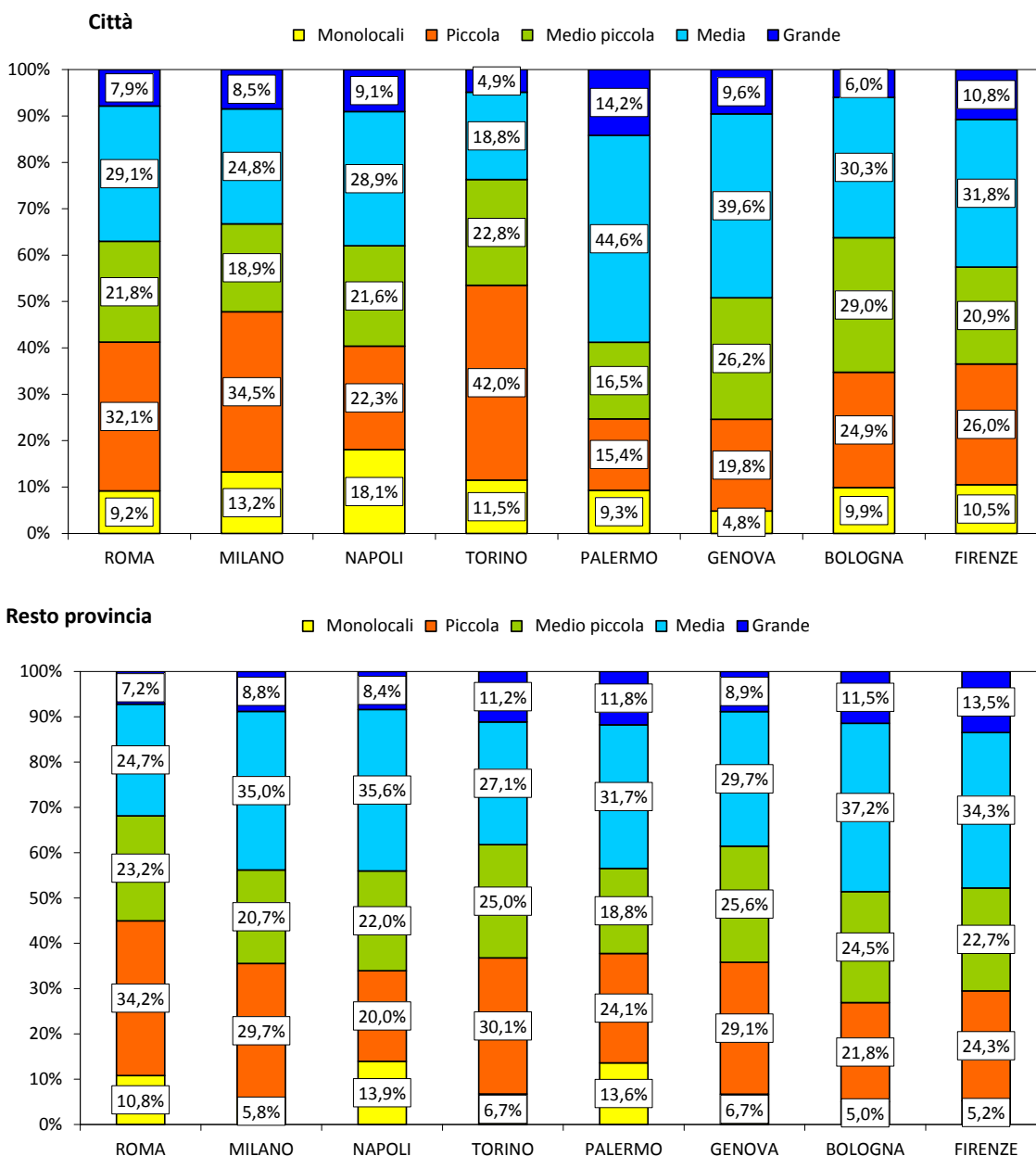


Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2014 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatt. medio u.i. 2013/14 €
ROMA	8.421	310.400	40,9%	12,3%	-4.400
MILANO	5.085	319.800	24,7%	7,8%	8.300
NAPOLI	1.214	225.800	5,9%	-3,5%	500
TORINO	1.793	198.100	8,7%	-5,3%	-22.400
PALERMO	556	143.100	2,7%	-1,1%	-7.400
GENOVA	1.208	226.400	5,9%	11,0%	-8.100
BOLOGNA	1.146	265.200	5,6%	11,6%	-16.400
FIRENZE	1.143	301.700	5,6%	11,4%	-5.200
TOTALE	20.567	275.000	100,0%	7,9%	-3.400
Resto provincia	Stima fatturato 2014 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var.% fatturato 2013/14	Differenza fatt. medio u.i. 2013/14 €
ROMA	2.012	177.500	17,3%	-0,5%	-7.400
MILANO	3.840	165.100	33,0%	4,1%	3.100
NAPOLI	1.352	168.900	11,6%	3,5%	-2.700
TORINO	1.686	142.600	14,5%	0,3%	-3.300
PALERMO	295	88.400	2,5%	-3,3%	-2.800
GENOVA	575	241.300	4,9%	5,9%	-200
BOLOGNA	911	179.000	7,8%	-2,9%	-7.000
FIRENZE	960	222.800	8,3%	13,0%	1.800
TOTALE	11.630	167.200	100,0%	2,6%	-1.100

Tabella 32: NTN_{np} e variazione annua per principali città

Città	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np}
ROMA	1.417	7,0%	36,6%
MILANO	674	3,4%	17,4%
NAPOLI	371	-15,8%	9,6%
TORINO	486	12,5%	12,6%
PALERMO	214	-2,8%	5,5%
GENOVA	283	-0,1%	7,3%
BOLOGNA	223	33,0%	5,8%
FIRENZE	201	12,9%	5,2%
TOTALE	3.870	4,6%	100,0%
Resto provincia	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np}
ROMA	566	-1,6%	18,2%
MILANO	695	-3,4%	22,3%
NAPOLI	541	4,1%	17,3%
TORINO	515	-0,1%	16,5%
PALERMO	123	3,3%	3,9%
GENOVA	178	1,4%	5,7%
BOLOGNA	261	23,7%	8,4%
FIRENZE	240	5,7%	7,7%
TOTALE	3.118	1,9%	100,0%

4.2 I mutui ipotecari

Rispetto all'andamento nazionale, nelle principali città (Tabella 33), l'acquisto di abitazioni finanziate con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, registra complessivamente un maggiore incremento, +15,8% a fronte del +12,7% in media nazionale.

Tale rialzo riflette i segni positivi osservati in tutte le città e in particolare dei tassi sostenuti che si osservano a Bologna, +21,7%, a Palermo dove si realizza la crescita maggiore (23,7%) e a Genova, +19,8%. Anche a Roma e Milano, città con le maggiori quote di compravendite con mutuo, 38,8% e 21,9%, le compravendite assistite da ipoteca, risultano in crescita del 16,7% e del 10,2% rispettivamente. I comuni delle rispettive province mostrano una crescita generalizzata, con l'incremento più elevato per le province di Palermo (+17,2%) e Napoli (+19,1%).

Per finanziare gli acquisti di abitazione, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane, è pari a circa 4,7 miliardi, in aumento, rispetto al 2013, del 13,6%. Anche in termini di capitali erogati Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli con circa 2 miliardi di euro erogati nella capitale e 1,2 miliardi a Milano (Tabella 34).

Come già osservato a livello nazionale, se da un lato si è assistito ad un incremento del numero assoluto di scambi con ipoteca e ad un incremento del capitale erogato per finalità di acquisto, il capitale medio erogato per unità immobiliare è in calo in quasi tutte le città. È nella città di Genova che il valore finanziato ha subito il maggior decremento annuo, con circa 10 mila euro in meno del 2013.

Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
ROMA	12.339	16,7%	38,8%	47,8%	2,0
MILANO	6.961	10,2%	21,9%	46,1%	1,8
NAPOLI	1.824	22,4%	5,7%	34,8%	7,6
TORINO	3.598	11,6%	11,3%	41,7%	2,6
PALERMO	1.426	23,7%	4,5%	37,2%	5,6
GENOVA	2.320	19,8%	7,3%	44,6%	1,7
BOLOGNA	1.766	21,7%	5,6%	42,8%	1,5
FIRENZE	1.573	18,6%	4,9%	42,7%	1,0
Totale	31.808	15,8%	100%	44,4%	2,7
Resto provincia	NTN IP 2014	Var% NTN IP 2013/14	Quota NTN-IP	INC-NTN PF 2014	Differenza INC 2013/14
ROMA	4.732	8,5%	15,2%	43,7%	2,0
MILANO	12.198	10,3%	39,2%	54,5%	3,6
NAPOLI	2.826	19,1%	9,1%	36,6%	4,1
TORINO	5.352	12,1%	17,2%	47,0%	4,0
PALERMO	854	17,2%	2,7%	26,4%	4,0
GENOVA	772	11,0%	2,5%	33,3%	1,2
BOLOGNA	2.363	7,9%	7,6%	47,8%	2,6
FIRENZE	2.051	13,5%	6,6%	49,2%	0,4
Totale	31.149	11,3%	100%	46,5%	3,1

Figura 37: Quote NTN IP 2014 per le principali città e resto provincia

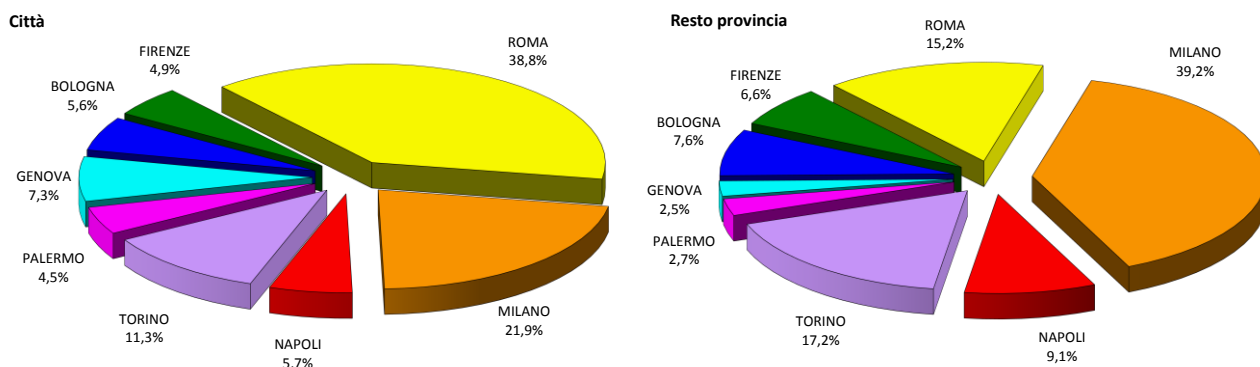
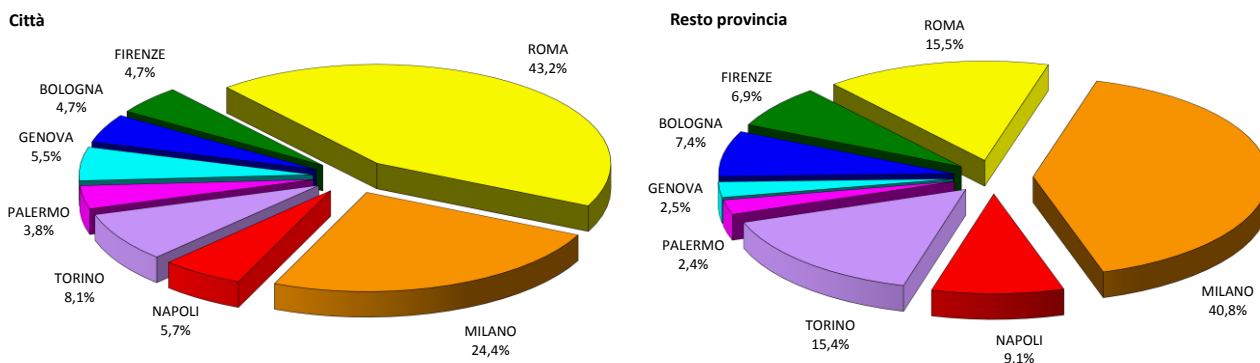


Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2014 milioni €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
ROMA	2.066	14,2%	43,2%	167.477	-3.551
MILANO	1.166	10,7%	24,4%	167.500	740
NAPOLI	274	21,9%	5,7%	149.960	-573
TORINO	386	8,8%	8,1%	107.376	-2.740
PALERMO	182	20,1%	3,8%	127.526	-3.795
GENOVA	263	10,5%	5,5%	113.189	-9.546
BOLOGNA	224	17,5%	4,7%	127.024	-4.490
FIRENZE	224	16,4%	4,7%	142.650	-2.641
Totale	4.786	13,6%	100%	150.453	-2.932
Resto provincia	Capitale 2014 milioni €	Var.% capitale 2013/14	Quota Capitale	Capitale unitario 2014 €	Differenza Capitale unitario 2013/14 €
ROMA	583	5,0%	15,5%	123.161	-4.152
MILANO	1.536	9,1%	40,8%	125.938	-1.322
NAPOLI	341	15,4%	9,1%	120.816	-3.799
TORINO	578	8,5%	15,4%	108.012	-3.627
PALERMO	90	19,4%	2,4%	105.204	1.892
GENOVA	95	7,6%	2,5%	122.892	-3.785
BOLOGNA	279	2,3%	7,4%	118.132	-6.522
FIRENZE	262	11,0%	6,9%	127.520	-2.865
Totale	3.764	8,7%	100%	120.840	-2.901

Figura 38: Quote capitale erogato 2014 per le principali città e resto provincia





5 Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli dei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano, dove il catasto e la pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Il valore del NTN, dal 2008, comprende le compravendite delle abitazioni site nei 45 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare, per un numero complessivo di 7.765 comuni.

I dati relativi ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale (n. 7.695 comuni) ad eccezione dei comuni delle province autonome di Trento (n. 223) e Bolzano (n. 116), del Friuli Venezia Giulia (n. 45), del Veneto (n. 3) e della Lombardia (n. 2) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato *tout court* come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.



Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
	PERTINENZE	MAGAZZINI/ CANTINE
C/2		Magazzini e locali di deposito
BOX / POSTI AUTO		
	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate”. Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un’unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.</p>
<p>AREE GEOGRAFICHE</p>	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D’Aosta; <u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; <u>Isole</u>: Sardegna, Sicilia.</p>
<p>CLASSI DEMOGRAFICHE</p>	<p>Classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti. <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none"> – comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; – comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; – comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>
<p>QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.</p>
<p>SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI</p>	<p>Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell’allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell’ambito di ciascun comune la dimensione media in m² del vano delle unità abitative.</p>



FATTURATO	Il fatturato annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della stima delle superfici delle abitazioni compravendute moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.
NTN np	Numero di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari “normalizzate”. Si riferiscono ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell’immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.
NTN IP	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l’ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l’acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l’acquisto dell’abitazione.
CAPITALE EROGATO	Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell’immobile.
TASSO DI INTERESSE	Misura dell’interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell’atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.
DURATA DEL MUTUO	Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
RATA MEDIA	La rata media è calcolata considerando un tasso costante pari al tasso iniziale medio, applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) per una durata pari alla durata media.



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

a cura dell'ABI

6.1 Introduzione

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

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Agenzia delle Entrate (AdE), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2015, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicati lo scorso anno per il complesso delle famiglie italiane sia a livello nazionale che a livello regionale.

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2014. In coerenza con i dati forniti dall'AdE l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per dar conto degli andamenti dei primi mesi del 2015. 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.

6.2 L'indice di *affordability*

La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense National Association of Realtors (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo¹⁰ 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 disponibile¹¹. In formule avremo dunque:

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

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

¹⁰ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

¹¹ 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 ed LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità¹². Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani¹³, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%¹⁴. Per semplificare l'interpretazione del suddetto indice possiamo applicare una semplice trasformazione:

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

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

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

Naturalmente la distanza positiva (negativa) da questo livello rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte della famiglia italiana. I dati delle tre variabili macro (vd equazione 1) necessarie per poter elaborare l'indice di affordability sono così calcolati:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a mq forniti dall'AdE fino al 2011 e, dall'Istat a partire dal 2012¹⁵; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE¹⁶; a seguito del processo di revisione delle zonizzazioni comunali, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'AdE ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Va sottolineato che tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2% .

¹² 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.

¹³ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

¹⁴ 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.

¹⁵ Nel rapporto dell'anno scorso abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

¹⁶ 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.

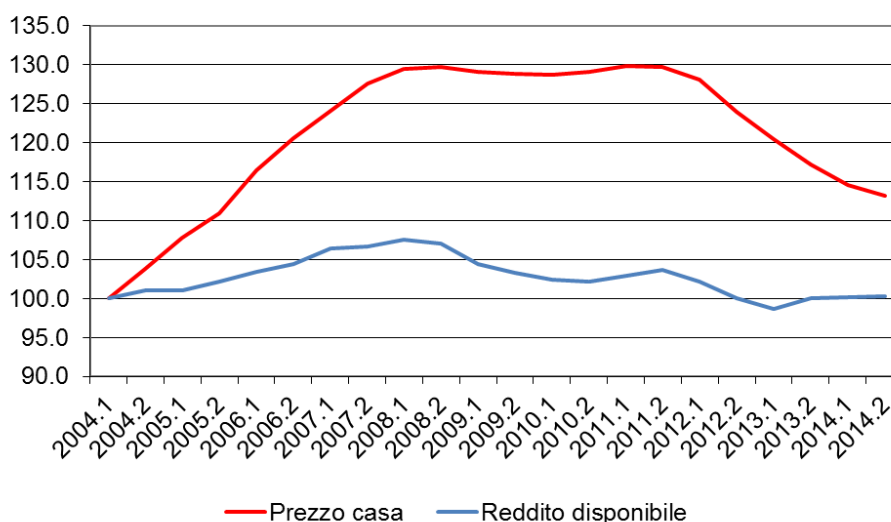
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie¹⁷;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile del tasso sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione 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.

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

Le componenti

Per valutare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadro moltiplicato la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nella Figura 39 riportiamo in serie semestrale la dinamica del prezzo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2014.

Figura 39: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici; primo semestre 2004=100)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e Istat

Dal grafico emergono molti spunti interessanti. Intanto è subito da segnalare che nel 2014 si è confermata l'interruzione della lunga fase di contrazione del reddito disponibile unitario delle famiglie italiane registrata nel 2013, ma non si è avviato ancora un processo di ripresa: per tale motivo a fine 2014 il reddito unitario della famiglia media italiana risultava ancora pari al valore di inizio 2004 e sensibilmente al di sotto di esso se in luogo dei valori nominali, qui considerati si fa riferimento a quelli reali. In ogni caso nel secondo semestre del 2014 il reddito medio della famiglia media italiana era pari a € 41,2 mila, in crescita dello 0,3% rispetto ad un anno prima.

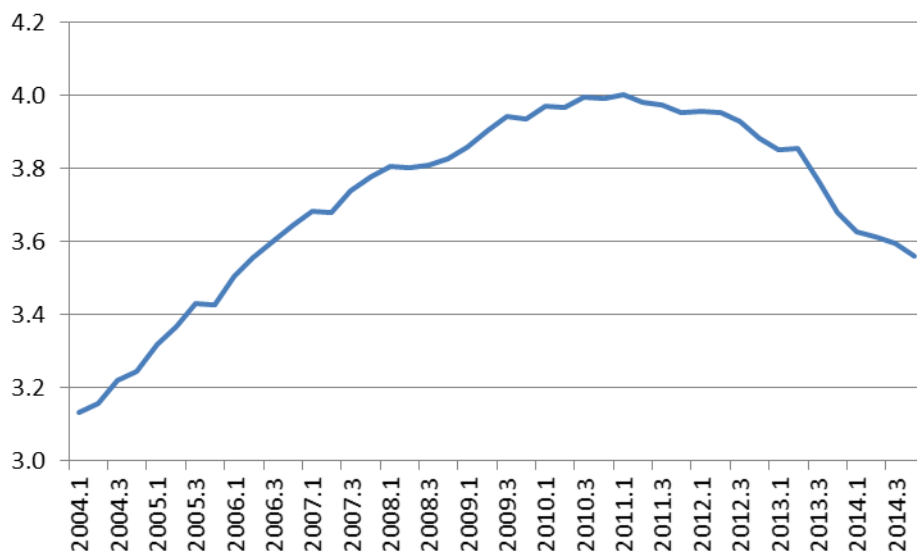
Tuttavia, a lenire tale situazione ha contribuito una dinamica ancora cedente delle quotazioni immobiliari, in coerenza con le deboli condizioni della domanda, il contesto internazionale di residua difficoltà del settore e le deboli condizioni reddituali delle famiglie italiane. Come visibile dal grafico 41, le tendenze riflesse del prezzo delle case hanno seguito due fasi: dapprima una fase di stagnazione, tra il 2008 e il

¹⁷ Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per fornire stime del reddito delle famiglie giovani e delle famiglie che abitano nei grandi centri urbani, utilizzando a tale fine le informazioni micro contenute negli archivi dell'indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

2011, e poi, sotto la pressione della crisi sovrana, un triennio di riduzioni eccezionali per la fase storica da noi esaminata: a fine 2014 il prezzo della casa media era pari a €146,6 mila, del 3,5% inferiore al dato di fine 2013 e del 12,8% al punto di picco di fine 2008.

La combinazione dei due andamenti ci fornisce l'indicatore riportato nel grafico di Figura 40, che risulta molto utile a discriminare sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

Figura 40: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e Istat

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case ha teso a crescere, sotto la spinta 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: nel quarto trimestre del 2014 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 204 giorni del proprio reddito per comprare una casa, 154 giorni in meno di quanto richiesto nel secondo trimestre del 2011, cioè poco prima dello scoppio della crisi sovrana italiana. Tale andamento cedente del prezzo relativo delle case ha avuto importanti effetti di sostegno per l'indice di *affordability* che andremo a discutere più avanti.

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 41). 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 termine¹⁸.

¹⁸ Nella lunga fase di politica monetaria espansiva che abbiamo conosciuto e nella quale tuttora ci troviamo la considerazione di un tasso di interesse variabile in luogo di quello fisso avrebbe portato ad un miglioramento dell'indice.

Figura 41: Tasso sui mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a 10 anni (%)



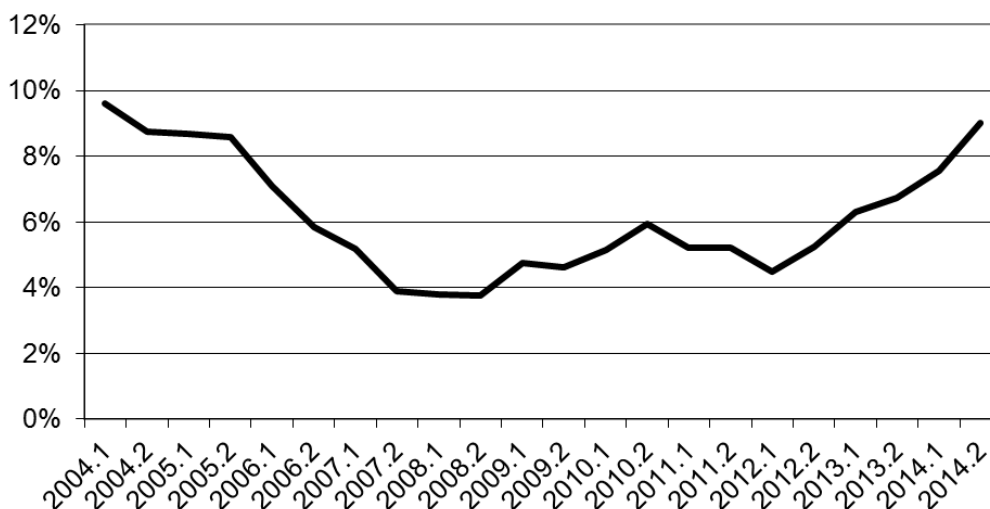
Fonte ns elaborazioni su dati Banca d'Italia

Come si può notare, dopo la fase di discesa successiva allo scoppio della crisi finanziaria, tra la fine del 2010 e la prima metà del 2012 il tasso sui mutui, sotto la spinta dell'allargamento dello spread sovrano del nostro Paese, è cresciuto di 8 decimi di punto ritornando coerente con i valori medi dell'intero periodo di osservazione; successivamente, la decisa azione della BCE e l'affievolirsi delle tensioni finanziarie hanno permesso una importante riduzione del costo del finanziamento a lungo termine, riduzione che si è accentuata nell'ultimo semestre del 2014 anche grazie alle attese relative al dispiegarsi degli effetti del *Quantitative Easing* (QE), allora in discussione: nella seconda metà del 2014 il tasso sui mutui a tasso fisso con scadenza superiore ai 10 anni si è collocato al 4,02%, nuovo minimo storico del costo del credito, di 7 decimi inferiore al dato di un anno prima e 9 rispetto alla sua media storica. Dunque anche se ha subito le tensioni finanziarie dell'ultimo biennio, il costo del finanziamento a lungo termine di una abitazione è rimasto quasi sempre su valori contenuti nel confronto storico e gli andamenti in corso nella prima parte del 2015 sembrano indicare per i prossimi mesi una ulteriore riduzione nel costo del finanziamento e in seguito una sua stabilizzazione sui livelli minimi storici.

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

Come mostra il grafico in Figura 42, dagli andamenti fin qui descritti (tendenziale calo del prezzo relativo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile delle famiglie e riduzione dei tassi di interesse) deriva una dinamica dell'indice di *affordability* decisamente positiva che interrompe e recupera la fase riflessiva iniziata nel 2011, in corrispondenza con la crisi finanziaria sul nostro merito sovrano, e porta l'indice in prossimità dei suoi valori massimi storici. L'acquisto della casa media continua a risultare accessibile per la famiglia media italiana, nel senso che l'indicatore costruito si mantiene in territorio positivo lungo tutto l'orizzonte di analisi considerato. A fine 2014 l'indice risultava pari al 9%, 2,3 punti percentuali in più dell'anno precedente, 4,5 punti percentuali più del punto di minimo locale del primo semestre del 2012 e di soli 6 decimi inferiore al massimo storico della prima metà del 2004.

Figura 42: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



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

Il dato medio semestrale è tuttavia l'esito di un profilo temporale in forte evoluzione ed appare dunque importante disporre di una stima delle dinamiche del nostro indicatore a frequenza mensile. Per allineare le serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui, che nei primi 3 mesi del 2015 è sceso di ulteriori 3 decimi di punto rispetto alla fine del 2014, abbiamo dovuto effettuare alcune stime e previsioni sia rispetto al valore delle quotazioni immobiliari sia rispetto alla dinamica del reddito disponibile¹⁹

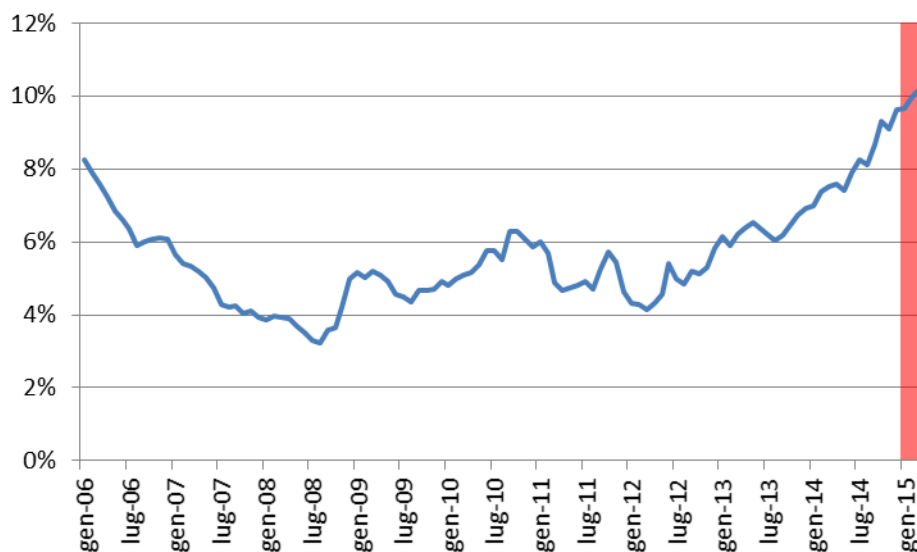
Di questo indice presentiamo nella Figura 43 la dinamica fino al marzo del 2015.

La dinamica a frequenza più elevata mostra come nei primi mesi del 2015 l'indice di *affordability* abbia superato la soglia del 10% e con essa il precedente massimo storico.

¹⁹ 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. Secondo tali proiezioni nel primo trimestre del 2015 i prezzi delle case sarebbero scesi di ulteriori 2 decimi di punto rispetto al trimestre precedente. 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 2015 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI). Secondo le nostre elaborazioni nel primo trimestre del 2014 la cumulata annuale del reddito disponibile dovrebbe essere aumentata di un ulteriore 0,2% rispetto al trimestre precedente.

Figura 43: Indice di *affordability* su base mensile



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

Mantenendo inalterato il trend di crescita degli ultimi mesi, a marzo di quest'anno l'indice dovrebbe aver toccato il valore del 10,3%, in crescita di 7 decimi rispetto al dato di fine 2014 e di 8 decimi superiore al precedente massimo storico che però si riferisce alla media del primo semestre del 2004.

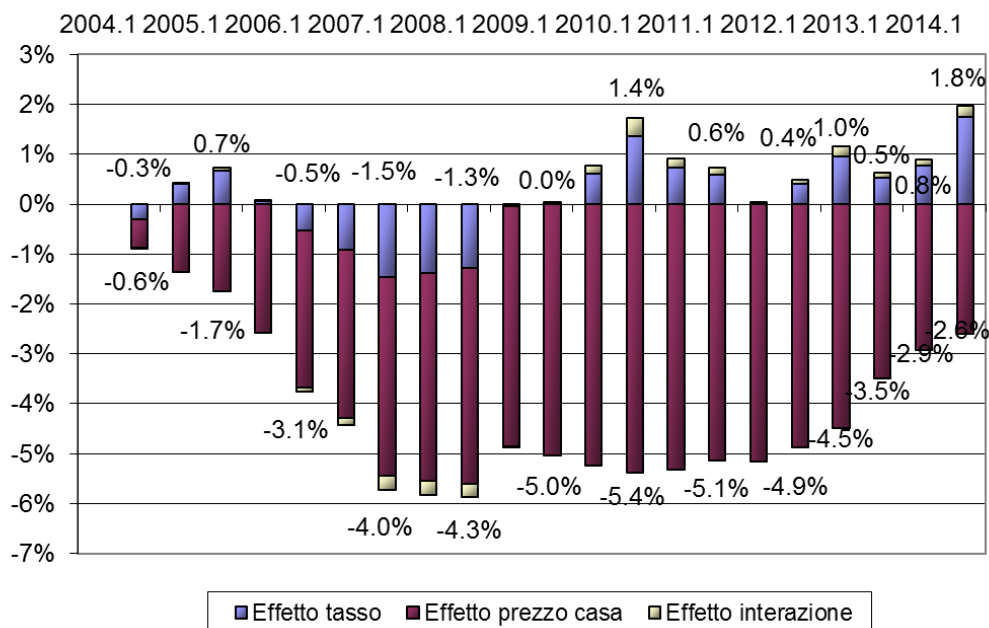
A questo punto possiamo indagare sui fattori che hanno influenzato maggiormente la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare sul ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione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

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

Sotto il profilo tecnico, il primo effetto (componente reale) è stato calcolato considerando stabile su tutto il periodo il tasso di interesse sui mutui al livello di partenza; il secondo effetto (componente finanziaria), considerando stabile il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile, sempre al suo livello di partenza; il terzo effetto, residuale, per l'appunto come residuo rispetto ai primi due.

La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata nella Figura 44.

Figura 44: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie)



Analizzando gli andamenti dell'ultimo anno, si vede come il miglioramento di 2,3 punti percentuali sia dovuto per oltre il 50% (1,2 p.p.) alla riduzione del costo del finanziamento e per 9 decimi alla riduzione del rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile delle famiglie. Va notato che la componente finanziaria spinge al rialzo l'indice per due semestri consecutivi, mentre la componente reale è in miglioramento da ben 5 semestri. Secondo le anticipazioni mensili nel primo trimestre il contributo delle due componenti dovrebbe aver continuato ad incidere con la stessa intensità relativa: nei primi 3 mesi del 2015 l'indice sarebbe infatti migliorato di ulteriori 7 decimi di punto, di cui 5 decimi dovuti alla componente finanziaria.

In termini di analisi di più lungo periodo, tuttavia, i miglioramenti recenti della componente reale non riescono a pareggiare quanto accaduto fino a tutto il 2010, per cui prendendo a riferimento il dato di inizio periodo (primo semestre del 2004), il prezzo relativo delle case ha ridotto l'indice di *affordability* per 2,6 punti percentuali. La componente finanziaria, invece, ha teso a mostrare una dinamica più congiunturale con una prevalenza di contributi positivi e una permanenza in territorio positivo ininterrotta a partire dal primo semestre del 2009.

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

Utilizzando le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dalla menzionata indagine della Banca d'Italia²⁰ 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 costo di acquisto dell'abitazione²¹ (Figura 45).

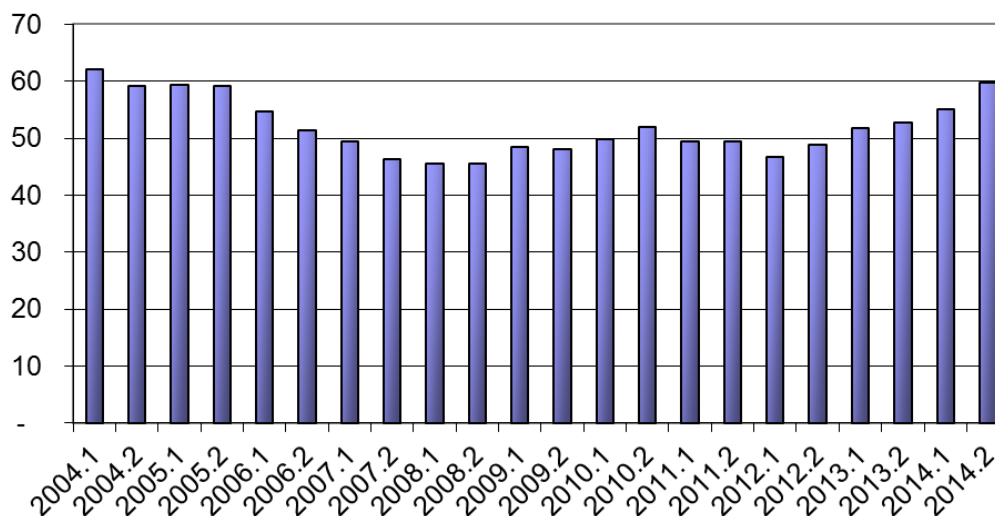
²⁰ Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini relative al 2004, al 2006 al 2008, al 2010 e al 2012; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

²¹ In altri termini abbiamo calcolato il seguente ratio:

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

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

Figura 45: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile



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

In coerenza con quanto visto finora, anche l'aspetto distributivo mostra un miglioramento piuttosto marcato, almeno rispetto alla situazione di inizio 2012: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione rappresentava il 47% del totale delle famiglie, nel secondo semestre del 2014 tale percentuale è ritornata maggioritaria commisurandosi al 60%; anche in questo caso si arriva a sfiorare il massimo storico (per il periodo da noi esaminato) del primo semestre del 2004 che è fissato al 62%.

In definitiva, nel 2014, in una situazione sicuramente non favorevole per l'economia del nostro Paese e in particolar modo per le condizioni reddituali delle famiglie italiane, le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione media da parte della famiglia media sono notevolmente migliorate, il che ha rafforzato il trend in corso a partire dal 2013. Se in quell'anno il driver principale del miglioramento andava ricercato nella tendenza cedente dei prezzi delle abitazioni, sia in termini assoluti che relativamente alla dinamica del reddito disponibile delle famiglie, nel 2014 il contributo maggiore è venuto dalla riduzione dei tassi di interesse a lungo termine, a plastica dimostrazione dell'importanza dell'attuale impostazione della politica monetaria della BCE: alla componente finanziaria va attribuito il 54% del miglioramento complessivo dell'indice. Solo di poco superiore al 40% è risultato il contributo della componente reale, anche quest'anno guidata più dalla riduzione delle quotazioni immobiliari che da una consistente ripresa del reddito disponibile delle famiglie. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno sembrano indicare che il trend miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a migliorare secondo i buoni ritmi dello scorso anno, di nuovo grazie principalmente alla riduzione dei rendimenti a lungo termine.

6.4 L'indice di *affordability* a livello regionale

Grazie alla disponibilità di statistiche residenziali da parte dell'AdE siamo ora in grado di disaggregare, con periodicità annuale, il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale. In particolare l'Agenzia ha reso disponibili la rilevazione dei prezzi e della metratura delle abitazioni per tutte le regioni italiane, ad eccezione del Trentino Alto Adige, per gli anni dal 2004 al 2014. Poiché a livello nazionale per l'ultimo triennio 2012-2014 utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB dell'Istat, abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'AdE per ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

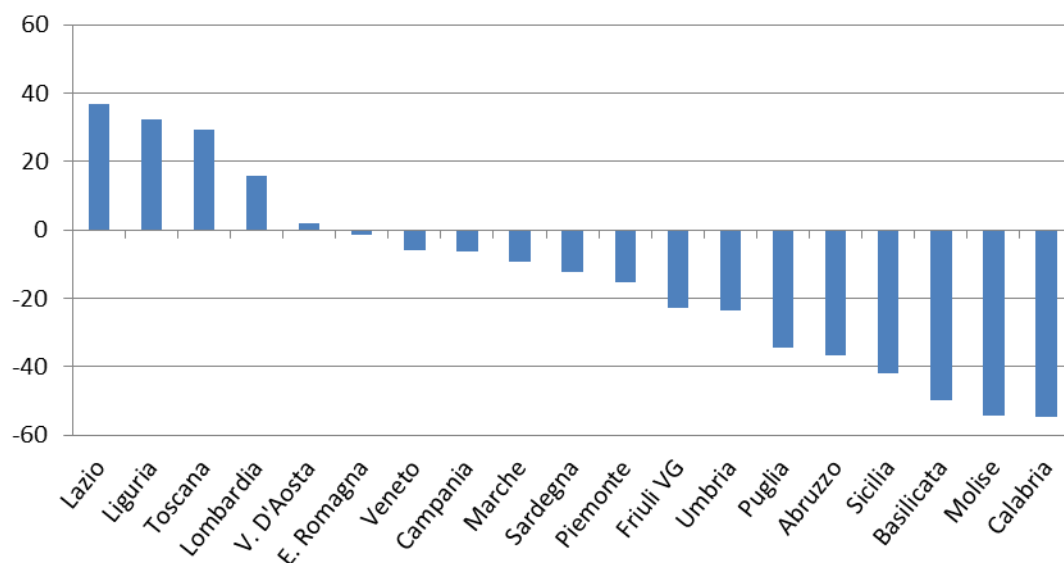
Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a livello annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati Istat sono disponibili fino al 2012; grazie alla disponibilità di serie proxy sia regionali che nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile

delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2014²². I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2014.

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si utilizzano i prezzi, le metrature delle abitazioni e il livello del reddito disponibile unitario 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 regionale²³.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Intanto nella Figura 46 valutiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a mq e dimensione dell'immobile) nella media del 2014, ultimo dato disponibile.

Figura 46: Prezzo della casa (dati 2014; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI

Come si vede la variabilità regionale del prezzo di una casa è piuttosto accentuata e oscilla tra il valore massimo che si riscontra nel Lazio, dove una casa media costa circa 211 mila Euro - prezzo superiore di quasi il 40% rispetto alla media italiana - e quello minimo della Calabria, dove il prezzo della casa è pari in media a poco meno di 70 mila Euro, valore inferiore di oltre il 50% alla media italiana. Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

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

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 47).

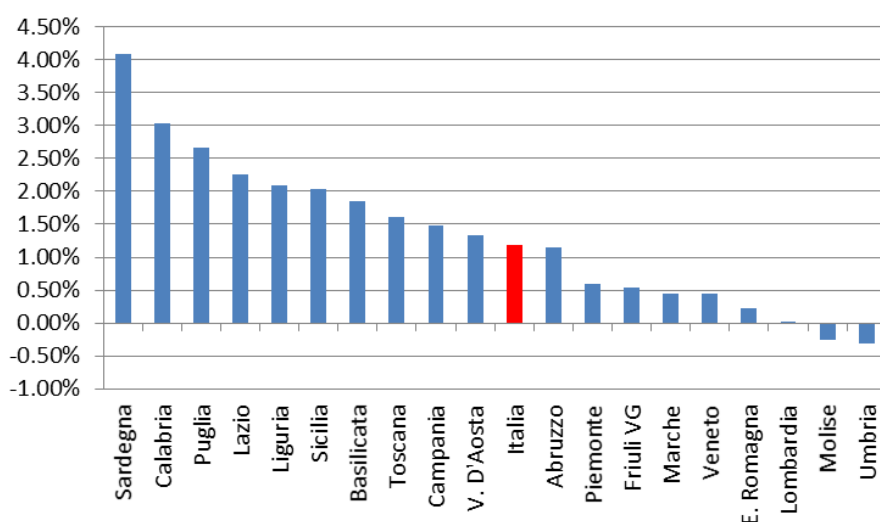
²² Sul punto si veda la precedente nota 17.

²³ Esiste una serie di tassi sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

L'illustrazione di tali dinamiche 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 deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza²⁴.

Da questo punto di vista sorprende la posizione elevata del Lazio e della Liguria che come visto in precedenza presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto e soprattutto nella Lombardia. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 10 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni. In ogni caso va valutata una significativa variabilità interregionale dove si distingue da un lato il caso particolare della Sardegna (con incrementi 3 volte quelli medi nazionali) e dall'altro il valore negativo nel tasso di crescita decennale delle quotazioni di due regioni (Molise e Umbria) e quello praticamente nullo della Lombardia.

Figura 47: Crescita del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2014)

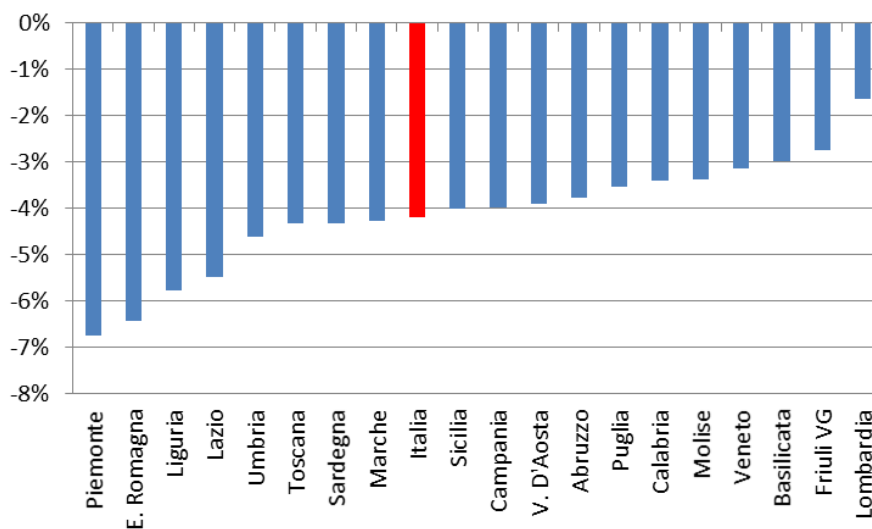


Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Come visto in precedenza, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo, soprattutto l'ultimo biennio, di riduzioni che non trovano confronto nell'esperienza storica. Data l'importanza degli andamenti recessivi recenti, in Figura 48 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare l'omogeneità regionale nel processo deflattivo in corso.

²⁴ Come detto nel commento alla Figura 46, infatti, la regione presenta il più basso costo delle case tra le 19 regioni considerate

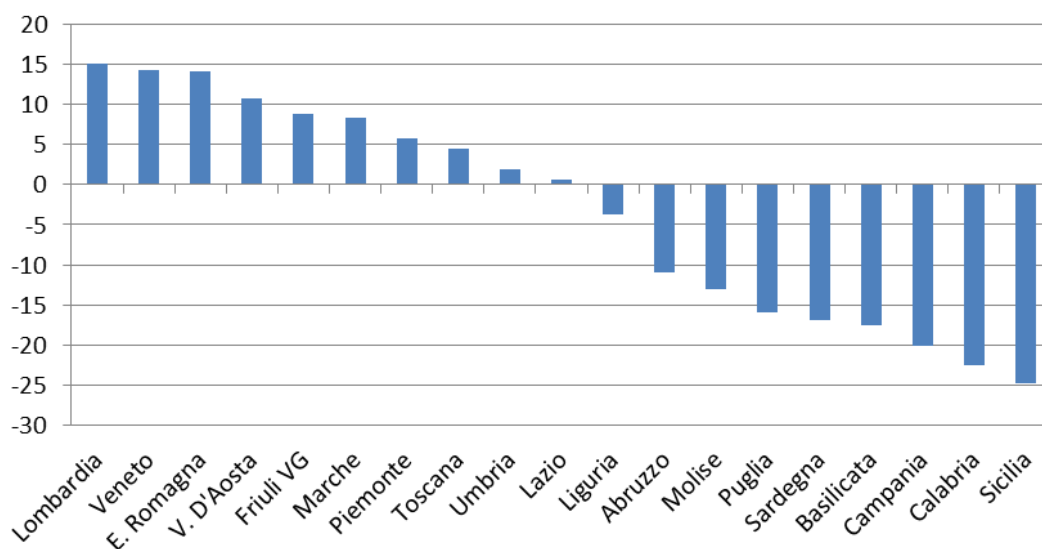
Figura 48 Andamento del prezzo delle case (variazione % 2014)



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI e ISTAT

Intanto il prezzo della casa è sceso in tutte le regioni per importi significativi e con una variabilità che non sembra molto discosta da quella rilevata nel grafico precedente: quindi si potrebbe concludere che la riduzione dei prezzi dello scorso anno ha assunto alcune caratteristiche tipiche di uno shock sistemico. Inoltre sembra di poter rilevare una qualche forma di composizione degli eccessi (o delle deficienze) degli anni precedenti: in particolare è il caso della forte riduzione dei prezzi in Liguria, Lazio e Puglia. A questa regolarità tuttavia sembrano sfuggire proprio le due regioni che presentano il maggior decremento dei prezzi nel 2014 (Piemonte e Emilia Romagna). In termini distributivi possiamo notare una quasi perfetta ripartizione tra regioni che presentano decrementi superiori al dato medio italiano e quelli con decrementi inferiori. A questo punto possiamo effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie. Iniziamo, nella Figura 49, a dar conto del livello del reddito disponibile unitario nelle diverse regioni. Prima di commentare dobbiamo dare conto di una notevole rivisitazione del numero delle famiglie nel Lazio da parte dell'Istat: ora il numero delle famiglie laziali risulta del 10% più elevato di quanto risultasse nell'edizione dell'anno precedente, con gli ovvi effetti depressivi per quel che concerne il reddito unitario delle famiglie.

Figura 49: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2014; scarti % rispetto alla media italiana)



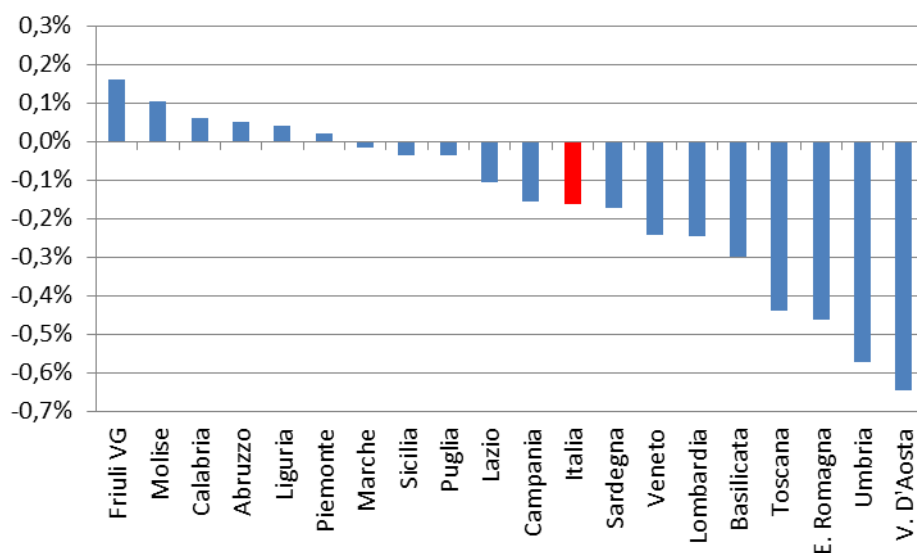
Fonte: ns elaborazioni su dati Istat

In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana e le regioni del Nord che occupano tutte le prime posizioni in classifica, ad eccezione del Piemonte, scavalcata dalle Marche, e dalla Liguria che si colloca prima della più ricca regione meridionale. Se le tre “capoliste” non rappresentano una sorpresa, da notare la posizione mediana occupata dal Lazio e dalla Liguria che ricordiamo sono le prime due regioni per costo dell’abitare; infine le due più grandi regioni del Sud occupano la parte bassa della classifica.

Confrontando la variabilità del reddito con quello del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 14% nel caso del reddito disponibile, e del 30% nel costo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di accessibilità al bene casa sia dovuta più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Passando all’analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nella Figura 50 riportiamo la crescita avvenuta nei dieci anni in esame.

Figura 50: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2014)



Fonte: ns elaborazioni su dati Istat

Intanto è da segnalare come solo 6 regioni presentano un tasso di crescita medio positivo del reddito disponibile unitario, così come del resto lasciava intuire il valore negativo per la media italiana. Notando che 3 di queste 6 regioni sono meridionali, sembra di poter concludere che gli andamenti degli ultimi 10 anni delineano un qualche processo di *catching up* tra le regioni italiane: considerando i valori aggregati, mentre il reddito unitario delle famiglie meridionali è rimasto sostanzialmente stazionario, quello delle famiglie centro-settentrionali è diminuito al ritmo medio dello 0,2%; a favorire tale conclusione anche la considerazione di come la parte bassa della classifica sia popolata prevalentemente dalle regioni con il più alto reddito pro-capite.

In particolare tra le regioni meridionali solo la Basilicata e la Sardegna presentano una dinamica inferiore a quella media nazionale, mentre Molise, Calabria e Abruzzo occupano la parte alta della classifica. Al di là di questa uniformità non si riescono a distinguere ulteriori fenomeni comuni per cui le regioni del Centro e del Nord del Paese, tendono ad occupare le parti basse della classifica senza evidenti distinzioni tra di loro: va notata la non positiva *performance* delle famiglie emiliano-romagnole e di quelle toscane, ma anche di quelle dell’area lombarda-veneta.

A parziale contrasto di tale ipotesi di *catching up* va tuttavia notato come la migliore performance delle regioni meridionali sia determinata più da una minore dinamica demografica che da un maggior dinamismo economico: nei nove anni considerati il numero delle famiglie del Mezzogiorno è aumentato al tasso medio

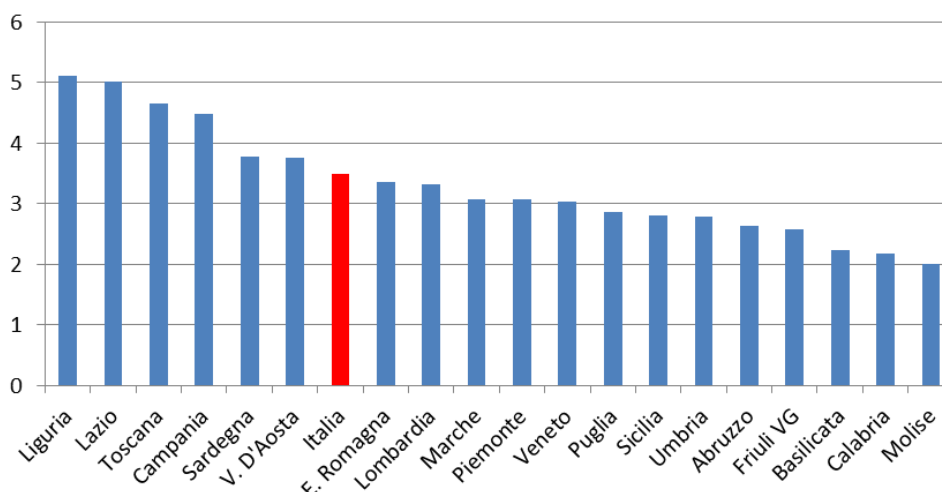
dell'1.1%, di 1 e 2 decimi meno di quanto sperimentato nelle regioni settentrionali e centrali rispettivamente.

A questo punto possiamo combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nel grafico di Figura 51 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Se nella media italiana servono poco più di 3,5 annualità di reddito per comprare la casa media, si vede come la dispersione regionale intorno a tale valore sia piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie liguri (che mediamente devono impiegare poco più di 5 annualità del proprio reddito per comprare casa), mentre le famiglie molisane ne impiegano 2.

Sono solo 6 le regioni che presentano un valore del rapporto superiore alla media italiana e in esse si ritrovano quelle caratteristiche idiosincratiche di attrattività turistica e di presenza di grossi conglomerati urbani che possono spiegare un così sfavorevole, per l'accessibilità al bene casa, rapporto dei prezzi relativi. Va rilevato come nell'ultimo anno di osservazione la Campania sia scesa di ben 2 posizioni, scambiandosi il posto con il Lazio. 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.

Figura 51: Rapporto tra prezzo casa e reddito disponibile unitario (dati al 2014)

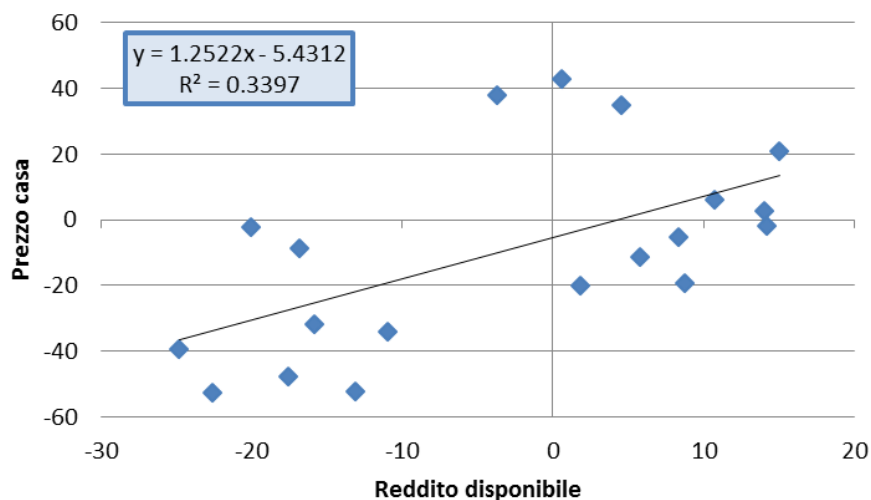


Fonte: ns elaborazioni su dati Istat e OMI

Sempre in termini di coerenza tra il valore delle case e la situazione economica della famiglie a livello regionale proponiamo un confronto tra le classifiche al 2014 del livello del reddito disponibile unitario con quella del livello delle quotazioni immobiliari (Figura 52): 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 il basso livello dell'indice di determinazione (R^2) che sembra indicare che la relazione positiva tra le due variabili non risulti molto precisa. Tuttavia, osservando bene il grafico, si può notare come tale basso livello dell'indice di determinazione sia provocato dalla situazione di 3 regioni che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie: tutte e tre queste regioni presentano un prezzo della casa superiore del 40% alla media nazionale, ma due di queste (Lazio e Toscana) compensano con un reddito disponibile anch'esso superiore alla media, mentre la terza (la Liguria) subisce pure una consistenza economica delle proprie famiglie inferiore alla media. Da valutare anche lo scarto delle famiglie campane che in presenza di un reddito unitario significativamente inferiore alla media italiana presentano un costo della casa in linea il dato nazionale. Dal lato opposto si possono segnalare i due casi delle famiglie molisane (che pur presentando un livello del reddito superiore a quello delle famiglie campane beneficiano di un costo della casa del 50% inferiore alla media italiana) e di quelle friulane che pur avendo un reddito superiore alla media nazionale pagano la casa il 20% in meno della media delle altre regioni.

Figura 52: Reddito e prezzo della casa (dati al 2014; scarti % dalla media nazionale)



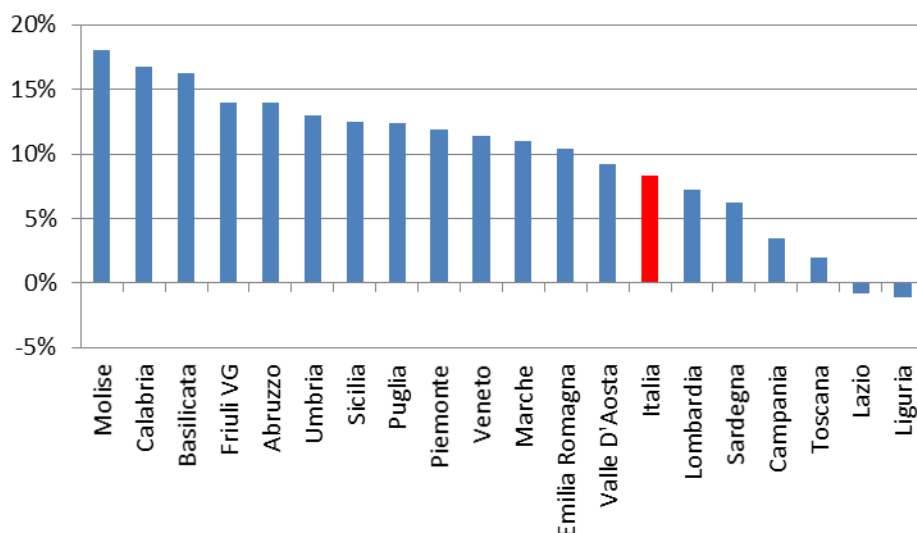
Fonte: ns elaborazioni su dati Istat e OMI

A questo punto collegando le informazioni che provengono dal rapporto tra reddito delle famiglie e prezzo delle case con la dinamica dei tassi di interesse possiamo giungere al calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale. In Figura 53 per mantenere una coerenza con le rappresentazioni precedenti riportiamo la classifica dell'indice di *affordability* nel 2014.

Come si vede, e per quanto detto finora, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Liguria - vi sono quasi 19 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media ligure è di 19 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Nel complesso solo in 2 regioni, più volte citate nel testo, l'indice di *affordability* risulta negativo e segnala quindi inaccessibilità, mentre sono 13 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media e 3 superiori del doppio rispetto alla media. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania (che addirittura risulta la quarta regione più in "difficoltà" ma che è tornata in territorio di *affordability* dopo che nel 2012 era nell'area di non accessibilità) e la Sardegna, mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se va notato come la Toscana sia riuscita nel corso del 2014 ad uscire dall'area di non accessibilità, e di quella maggiore del Nord.

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, se non negativo, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo relativamente o alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta e anche Sardegna). E poi, evidente, come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti sul Lazio e la Campania.

Figura 53: Indice di *affordability* (dati al 2014)



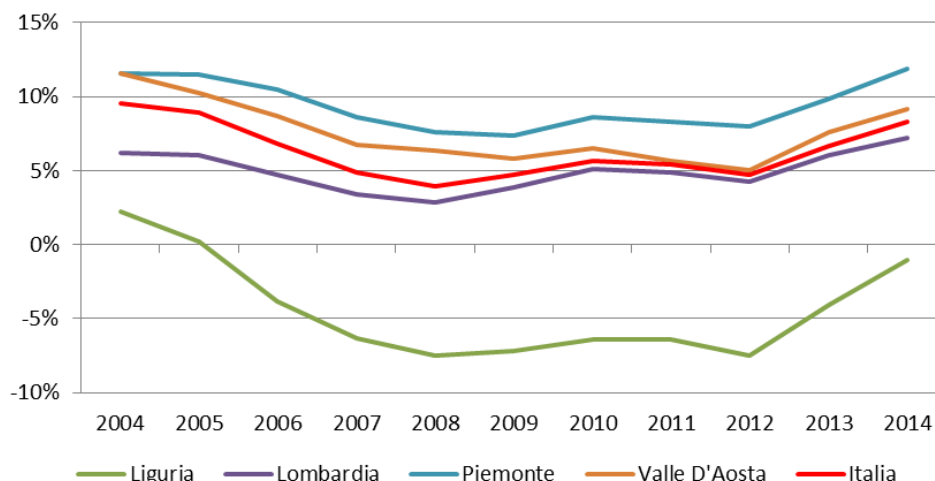
Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, OMI e Banca d'Italia

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* negli 11 anni in esame. Per ragioni di chiarezza presentiamo gli andamenti regionali separando le regioni per macro area territoriale di appartenenza; in alcuni casi, poi, saremo costretti a presentare le regioni di una area territoriale in due grafici sempre per rendere più chiari gli andamenti. In Figura 54 quindi presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale; in ciascun grafico che presenteremo riporteremo pure per confronto l'indice di *affordability* per il totale nazionale.

Ad esclusione della Liguria notiamo che tutte le regioni settentrionali presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione lungo tutto l'orizzonte di osservazione. Gli estremi della ripartizione vanno dalla debole posizione della Liguria, che entra nell'area di non accessibilità all'acquisto di una abitazione già nel 2006, alla più forte posizione del Piemonte con un campo di variazione che arriva a toccare anche i 15 punti percentuali.

Tutte le regioni, ad eccezione della Lombardia e del Piemonte, condividono il percorso di riduzione e quindi di peggioramento dell'indice di *affordability* verificato a livello nazionale presentando comunque una notevole differenza di situazioni. Intanto in termini di livelli la Liguria, come ampiamente anticipato, si colloca per quasi tutto il periodo nell'area di non accessibilità, presentando però una buona ripresa nell'ultimo biennio di osservazione. Condividendo parte delle caratteristiche turistiche della Liguria, la Valle d'Aosta si avvicina nel tempo al valore medio italiana, toccando nel 2012 il valore più basso nell'intero orizzonte di previsione per poi recuperare significativamente nel biennio successivo; la Lombardia si colloca costantemente al di sotto del valore medio nazionale presentando una dinamica sostanzialmente allineata a quest'ultimo, le famiglie piemontesi godono della migliore accessibilità nella ripartizione nord-occidentale. In termini di variazione Liguria e Valle d'Aosta presentano le dinamiche peggiori, perdendo tra 4 e 6 punti percentuali nell'intero arco di osservazione, mentre sia le famiglie lombarde che piemontesi presentano un valore dell'indice di accessibilità di fine periodo superiore a quello di inizio periodo.

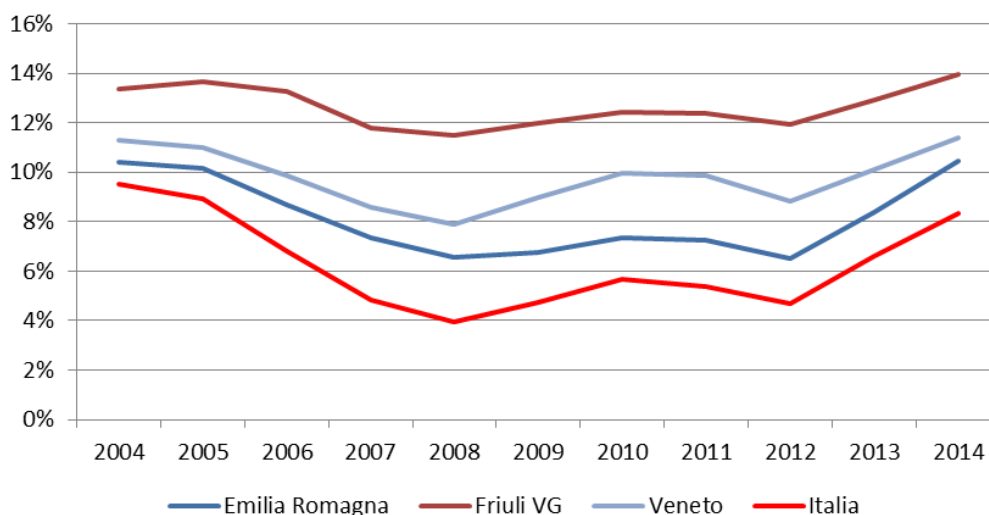
Figura 54: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord Ovest)



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

In Figura 55 concludiamo l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

Figura 55: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord Est)



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

Intanto è da notare che tutte le regioni di questa ripartizione si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. La dinamica dell'indice a livello regionale segue le tendenze nazionali ma con evidenti diversità di elasticità: molto forte quella delle famiglie emiliano-romagnole, molto attenuata quella delle famiglie friulane; tutte le regioni presentano un miglioramento nell'ultimo biennio.

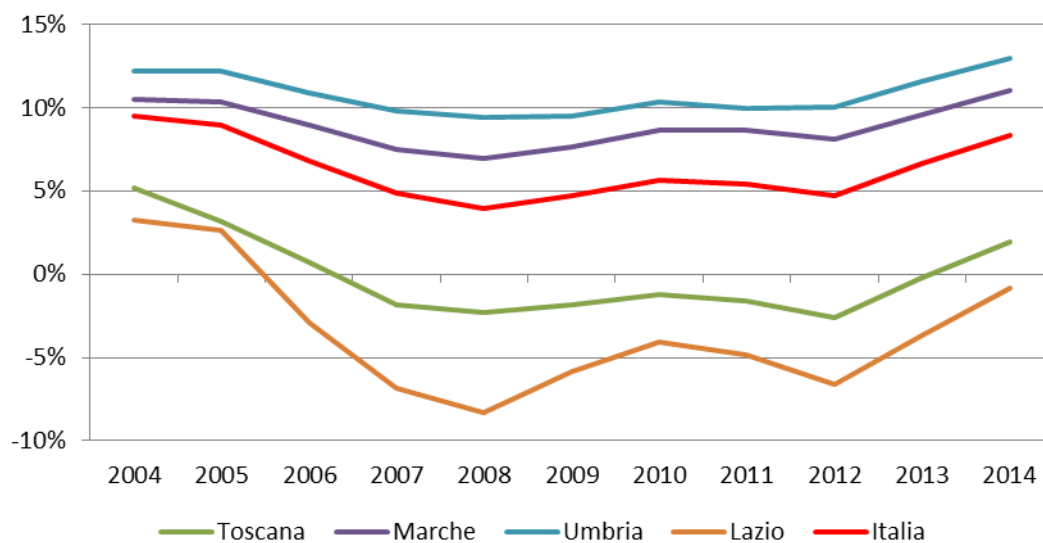
In questo raggruppamento i livelli più contenuti si registrano per le famiglie emiliano-romagnole che si collocano però di 2 punti percentuali al di sopra della media nazionale; decisamente più positiva la situazione delle famiglie venete e soprattutto di quelle friulane che si collocano in media su valori di accessibilità doppi rispetto alla media nazionale. Tutte e 3 le regioni della ripartizione presentano un miglioramento delle condizioni di accessibilità lungo l'orizzonte di osservazione, andando da un minimo di 1 decimo di punto ad un massimo di 5 decimi.

Nel complesso nelle regioni settentrionali le condizioni di accesso all'acquisto risultano migliori di quelle medie nazionali, con le regioni nord-orientali in posizione di ulteriore vantaggio su quelle nord-occidentali. L'analisi per singola regione mostra una variabilità piuttosto marcata: si staccano in senso negativo le situazioni della Lombardia e soprattutto della Liguria; Piemonte, Valle d'Aosta, Veneto, Emilia Romagna e

Friuli Venezia Giulia condividono un livello confortevole e comunque superiore alla media nazionale, con l'ultima regione che fa segnare i livelli più elevati dell'indice di *affordability*; ben 5 regioni su 7 presentano una crescita nel tempo delle condizioni di accessibilità. In tutte le regioni il biennio 2013-2014 presenta un significativo miglioramento delle condizioni di accessibilità.

Le regioni dell'Italia Centrale sono quelle che in media presentano le più contenute performance sia in termini di livelli che di variazione delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione (Figura 56); ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (la Toscana e il Lazio) che per parte del periodo presentano condizioni di non accessibilità in media all'acquisto di una abitazione.

Figura 56: Indice di *affordability* nelle regioni centrali

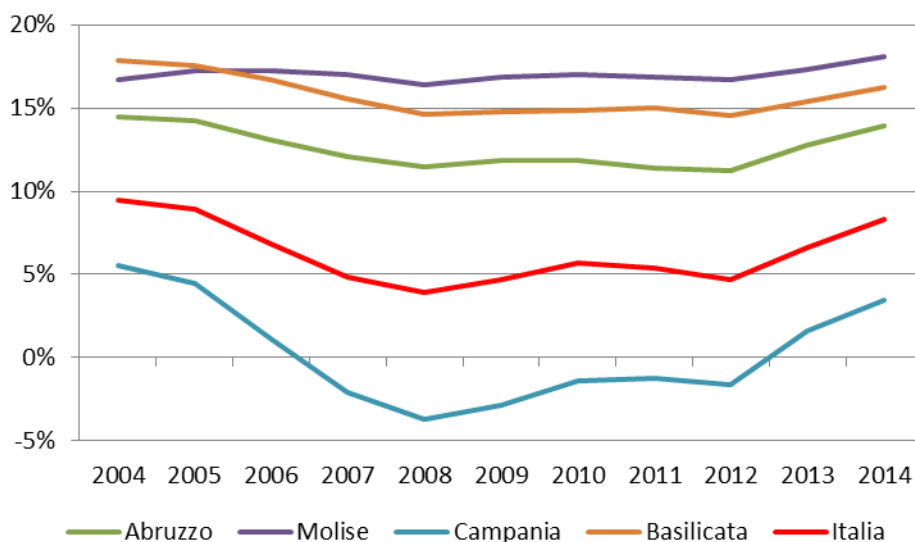


Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, OMI e Banca d'Italia

In particolare le due regioni presentano un indice di *affordability* negativo a partire dal 2006; per entrambi, l'indice raggiunge il picco minimo nel corso del 2008 per poi presentare un buon recupero che porta la Toscana a ritornare nell'area di accessibilità nel 2014, mentre il Lazio si ferma solo poco prima del punto di pareggio. Decisamente staccate, in meglio, le condizioni delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane. Questa polarizzazione di situazione vale anche per quanto riguarda le variazioni con le regioni maggiori che perdono accessibilità nella misura del 3-4%, mentre le minori presentano un miglioramento compreso tra 4 e 8 decimi di punto. Da notare un buon recupero nel biennio 2013-2014 delle condizioni di accesso all'abitazione per tutte le regioni dell'area anche se con una maggiore enfasi per Lazio e Toscana.

Per continuare in Figura 57 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 57: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

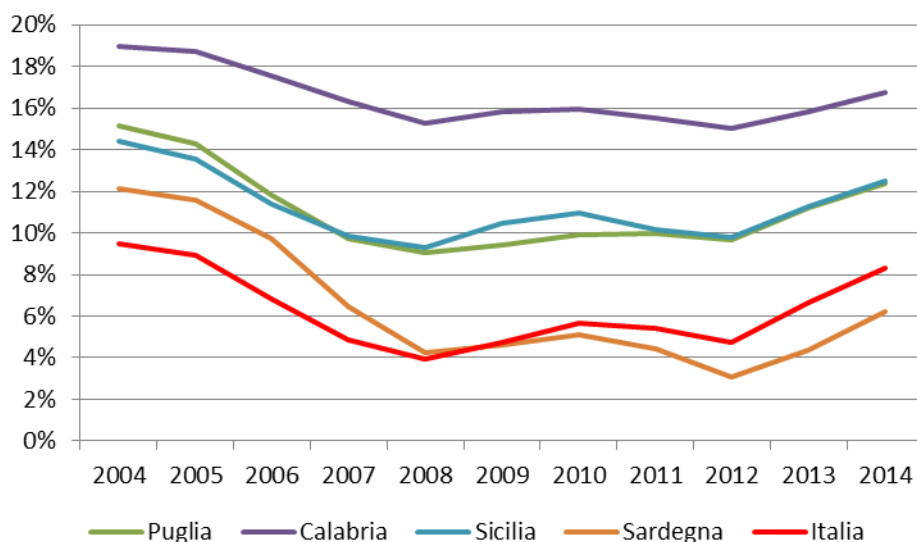
In questo primo gruppo di regioni spicca la situazione della Campania che tra il 2007 e il 2012 presenta valori dell'indice di *affordability* negativi per poi tornare nell'area di accessibilità nell'ultimo biennio. Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di una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

In termini di variazione solo le famiglie molisane presentano una crescita delle condizioni di accessibilità (per quasi 1,5 punti percentuali), mentre la riduzione delle condizioni di accessibilità per le altre regioni va da un minimo di 5 decimi di punto per le famiglie abruzzesi ad un massimo di 2,1 punti percentuali per le famiglie campane. Anche in questo caso il biennio 2013-2014 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane.

Nel grafico di Figura 58 concludiamo l'esame per le regioni meridionali. In primo luogo tutte le regioni considerate presentano condizioni di accessibilità in media. In questo caso risulta evidente il valore positivo per la regione Calabria, si individua una coppia omogenea di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e il forte deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde: quest'ultime, infatti, partendo da valori molto elevati, prossime al 12% e alla media nazionale, hanno nel tempo deteriorato le loro chance di acquisto di una abitazione scendendo al di sotto del dato medio nazionale e segnando nel 2012 il loro valore minimo, solo in parte recuperato nel biennio 2013-2014.

Per quanto detto la Sardegna presenta la più contenuta dinamica dell'indice di *affordability* nell'arco di tempo considerato: con una riduzione di 6 punti percentuali, le famiglie sarde segnano la variazione negativa più intensa a livello nazionale. Meno evidente ma comunque importante la riduzione dell'indice segnata dalle altre tre regioni che riducono le loro condizioni di accesso all'interno di un *range* compreso tra 2 e 3 punti percentuali, *range* comunque superiore alla variazione media registrata a livello nazionale.

Figura 58: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali



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

Nel complesso le famiglie dell'area meridionale presentano le migliori condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione anche se nel tempo tale vantaggio si è ridotto a favore sia delle regioni settentrionali che di quelle centrali. Nell'area solo le famiglie campane hanno presentato nel tempo un indice negativo, che è stato comunque recuperato nell'ultimo biennio; anche le famiglie sarde hanno visto un rapido deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa dell'eccessiva dinamica dei prezzi immobiliari. Le altre regioni dell'area presentano, invece, un livello dell'indice di *affordability* pari o superiore al 10%, anche se in molti casi con una tendenza cedente superiore alla media nazionale.

Indice delle figure

Figura 1: Andamento del NTN (migliaia) 1985-2013	2
Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 3: Distribuzione NTN 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	9
Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni	10
Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni	10
Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2014 nei comuni italiani	11
Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2014 nei comuni italiani	12
Figura 10: Quote NTN 2014 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	16
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2014 (valore medio nazionale* 1.046 = 1)	18
Figura 12: Quote fatturato 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	20
Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale	20
Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	21
Figura 15: Quote NTN 2014 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	22
Figura 16: Distribuzione NTN _{np} 2014 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	24
Figura 17: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	24
Figura 18: Quote NTN IP 2014 per aree geografiche	26
Figura 19: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 20: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	28
Figura 21: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2014 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	29
Figura 22: Quote NTN IP 2014 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	32
Figura 23: Quote NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni	32
Figura 24: Quote capitale erogato nel 2014 per aree geografiche	34
Figura 25: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 26: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	36
Figura 27: Quote capitale erogato nel 2014 per classi demografiche dei comuni	37
Figura 28: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	39
Figura 29: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	39
Figura 30: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	39
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2014 nelle regioni italiane	42
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2014 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	45
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	46
Figura 34: Quota NTN per le principali città e relative province	49
Figura 35: Indice NTN per le principali città e relative province	50
Figura 36: Quote NTN 2014 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	52
Figura 37: Quote NTN IP 2014 per le principali città e resto provincia	55
Figura 38: Quote capitale erogato 2014 per le principali città e resto provincia	55
Figura 39: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici; primo semestre 2004=100)	62
Figura 40: Numero di annualità di reddito per comprare una casa	63
Figura 41: Tasso sui mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a 10 anni (%)	64
Figura 42: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	65
Figura 43: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	66
Figura 44: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie)	67
Figura 45: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile	68
Figura 46: Prezzo della casa (dati 2014; scarti % rispetto alla media italiana)	69
Figura 47: Crescita del prezzo delle case (variazione % media annua tra il 2004 e il 2014)	70
Figura 48 Andamento del prezzo delle case (variazione % 2014)	71
Figura 49: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2014; scarti % rispetto alla media italiana)	71
Figura 50: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2014)	72
Figura 51: Rapporto tra prezzo casa e reddito disponibile unitario (dati al 2014)	73
Figura 52: Reddito e prezzo della casa (dati al 2014; scarti % dalla media nazionale)	74
Figura 53: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2014)	75
Figura 54: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord Ovest)	76
Figura 55: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord Est)	76
Figura 56: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali	77
Figura 57: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	78
Figura 58: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali	79

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni	10
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 4: NTN 2014 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 5: Variazione NTN 2013/14 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	15
Tabella 6: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni	16
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	19
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni	21
Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area	22
Tabella 10: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	23
Tabella 11: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	26
Tabella 12: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	28
Tabella 13: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	30
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	32
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	32
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	34
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni	37
Tabella 20: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 21: Tasso di interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	38
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione	40
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione	41
Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione.....	41
Tabella 25: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione	44
Tabella 26: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	44
Tabella 27: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	47
Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	49
Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	51
Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2014 (stima)	52
Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	53
Tabella 32: NTN _{np} e variazione annua per principali città	53
Tabella 33: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	54
Tabella 34: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia	55