



RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 21 maggio 2024

periodo di riferimento: anno 2023



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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

Il settore residenziale

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

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

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

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

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

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: **21 maggio 2024**

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

Indice

Presentazione	2
1. Le compravendite	3
1.1 I volumi.....	5
1.2 Le dimensioni	13
1.3 Il fatturato	19
1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali.....	23
1.5 Le pertinenze.....	25
1.6 La nuda proprietà	26
2. I mutui ipotecari	28
2.1 I volumi.....	28
2.2 Le dimensioni	33
2.3 I capitali erogati.....	36
2.4 Tasso medio e durata	41
3. I soggetti nelle compravendite	43
3.1 Gli acquirenti e i venditori	43
4. Dati regionali	45
4.1 Le compravendite.....	45
4.2 I mutui ipotecari	49
5. Le principali città	54
5.1 Le compravendite.....	54
5.2 I mutui ipotecari	62
6. Le locazioni	64
6.1 Introduzione	64
6.2 Il mercato ordinario transitorio.....	72
6.3 Il mercato ordinario di lungo periodo	74
6.4 Il mercato agevolato per studenti	76
6.5 Il mercato agevolato a canone concordato.....	77
7. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	78
7.1 L'indice di <i>affordability</i>	78
7.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	80
7.3 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale	85
Indice delle figure	96
Indice delle tabelle	97

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2024 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹. Al riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario² in relazione al controllo statistico del mercato residenziale.

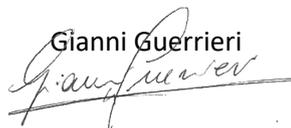
Il Rapporto si avvale della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

In questa edizione, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2022.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni³ relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i soggetti nelle compravendite: analisi del profilo dei soggetti che, in qualità di acquirenti o venditori, intervengono nella compravendita di abitazioni;
- i dati regionali: analisi delle compravendite e dei mutui ipotecari che finanziano l'acquisto di abitazioni;
- i dati nelle principali città: analisi delle compravendite e dei mutui ipotecari che finanziano l'acquisto di abitazioni; inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- le locazioni: analisi delle abitazioni locatate e dei principali sotto mercati;
- le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in “*Le statistiche regionali*”, corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 5 giugno 2024.

Gianni Guerrieri


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

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

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

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

1. Le compravendite

Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%)⁴.

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.

Si specifica che dalle elaborazioni delle compravendite, in termini di NTN, sono esclusi i comuni e le province di Trento e Bolzano dove vige il catasto tavolare.⁵

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 23 / I 22	Var % NTN II 23 / II 22	Var % NTN III 23 / III 22	Var % NTN IV 23 / IV 22	Var % NTN 2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

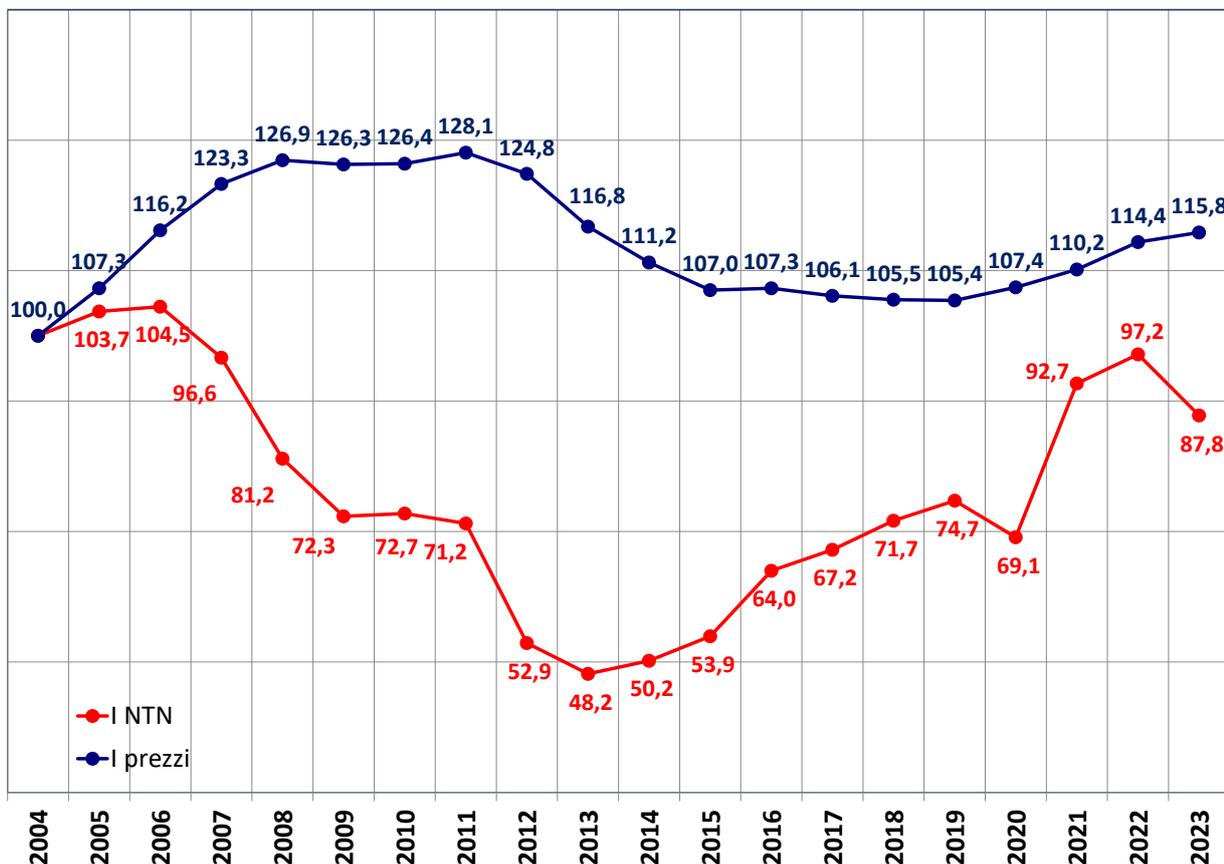
Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si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

⁴ ISTAT – Il mercato del lavoro - [Il mercato del lavoro - IV trimestre 2023 \(istat.it\)](https://www.istat.it/it/temi/mercato-del-lavoro)

⁵ Ai fini della produzione delle statistiche periodiche sul mercato immobiliare sono elaborate le unità immobiliari urbane e i terreni compravenduti situati nel territorio nazionale ad eccezione di quelli nei comuni delle province autonome di Trento (n. 166 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per tali comuni, le statistiche sul mercato immobiliare sono prodotte e riportate annualmente, per il solo comparto residenziale, nelle statistiche regionali (Friuli Venezia Giulia) e nei focus provinciali (Bolzano e Trento), elaborando i dati disponibili negli archivi del Registro e del Catasto.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.

Figura 1: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



⁶ Si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per gli anni 2004 fino al I semestre 2010 l'indice dei prezzi è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI (si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web:

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

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

1.1 I volumi

Nel 2023 risulta pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, un'inversione del *trend* di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7% (Tabella 2). Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello *stock* compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05% (ossia nel 2023 ogni 100 abitazioni censite in catasto 2 sono state compravendute). Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale.

Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, tra il 2005 e il 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti, portandosi al livello di 74,8. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli precedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007. Nel 2023 l'indice registra, a livello nazionale, un valore pari a 87,8 facendo emergere un'inversione dell'andamento della serie, confermato in tutte le aree del paese, sia per i capoluoghi sia per il gruppo dei comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4) segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. Nel 2023 si evidenzia un calo dell'IMI che inverte la serie sia a livello nazionale che in tutte le aree, rimanendo comunque su livelli superiori di quelli rilevati nel 2019.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato⁷, evidenzia che nel 2023 nei mercati di taglia XXL il tasso annuo di variazione del NTN di abitazioni è il più alto tra i vari raggruppamenti e perde, rispetto al 2022, il 13,9%, dato ben più alto del livello nazionale. Nelle classi di grandezza intermedia, M ed L, il dato osservato registra una diminuzione dei volumi di compravendita di abitazioni del 10,5%. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.747 comuni rispetto ai 7.560 analizzati) con il 36,3% del mercato nazionale, la contrazione è pari a 7,7% rispetto al 2022.

⁷ Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2018 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo. Maggiori dettagli sui criteri adottati sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web:

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

Infine, nei 13 comuni appartenenti alla classe XL la variazione è del -9,1% mantenendosi in linea con il dato nazionale.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2023, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,68%, da 1,82% del 2022) alla XXL (2,59%, da 3,02% nel 2022); nel 2023 il maggiore decremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (-0,43 punti), e di taglia M, L ed XL (le rispettive differenze sono pari a -0,26 -0,28 e infine -0,25 punti), mentre il ribasso è più contenuto, -0,14 punti percentuali per i comuni della classe di taglia S.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico (S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 l'evidente riduzione riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 ciò vale per il totale Italia e tutte le taglie di mercato più grandi, L, XL ed XXL; invece, i mercati delle taglie S ed L tendono a raggiungere quasi i livelli dell'indice del 2007. Nel 2023 la serie nazionale assume un andamento in discesa, con valori ancora superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato.

L'andamento dal 2004 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori, fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il *gap* tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Il 2021 conferma l'aumento del *gap* tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del *gap* tra le taglie XL e L. L'andamento degli indici dell'IMI nel 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra i valori degli indici delle taglie L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili. Le serie dell'IMI nel 2023 presentano un andamento in diminuzione, con valori però ancora superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato, fatta eccezione per Roma e Milano, a cui corrisponde un IMI di poco inferiore.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2023, riportata in Figura 7, mostra come la diminuzione dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021.

Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2023 dalla quale si evince che sono 462 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero nettamente inferiore ai 906 del 2022. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.166, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.264 nel 2022), i restanti quasi 5 mila comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

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

Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	242.737	34,2%	-9,0%	2,48%	-0,25
Nord Est	135.417	19,1%	-11,7%	2,36%	-0,32
Centro	141.185	19,9%	-13,1%	2,09%	-0,32
Sud	122.956	17,3%	-7,6%	1,51%	-0,13
Isole	67.296	9,5%	-3,4%	1,58%	-0,06
ITALIA	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22
Capoluoghi	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	70.077	31,7%	-9,8%	2,79%	-0,31
Nord Est	40.076	18,1%	-11,2%	2,58%	-0,33
Centro	60.181	27,2%	-14,3%	2,31%	-0,39
Sud	29.335	13,3%	-9,2%	1,89%	-0,19
Isole	21.476	9,7%	-3,4%	2,01%	-0,08
ITALIA	221.144	100,0%	-10,7%	2,38%	-0,29
Non Capoluoghi	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	172.660	35,3%	-8,7%	2,38%	-0,23
Nord Est	95.341	19,5%	-12,0%	2,28%	-0,32
Centro	81.004	16,6%	-12,2%	1,96%	-0,28
Sud	93.621	19,2%	-7,1%	1,42%	-0,11
Isole	45.820	9,4%	-3,3%	1,44%	-0,05
ITALIA	488.447	100,0%	-9,2%	1,93%	-0,20

Figura 2: Distribuzione NTN 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

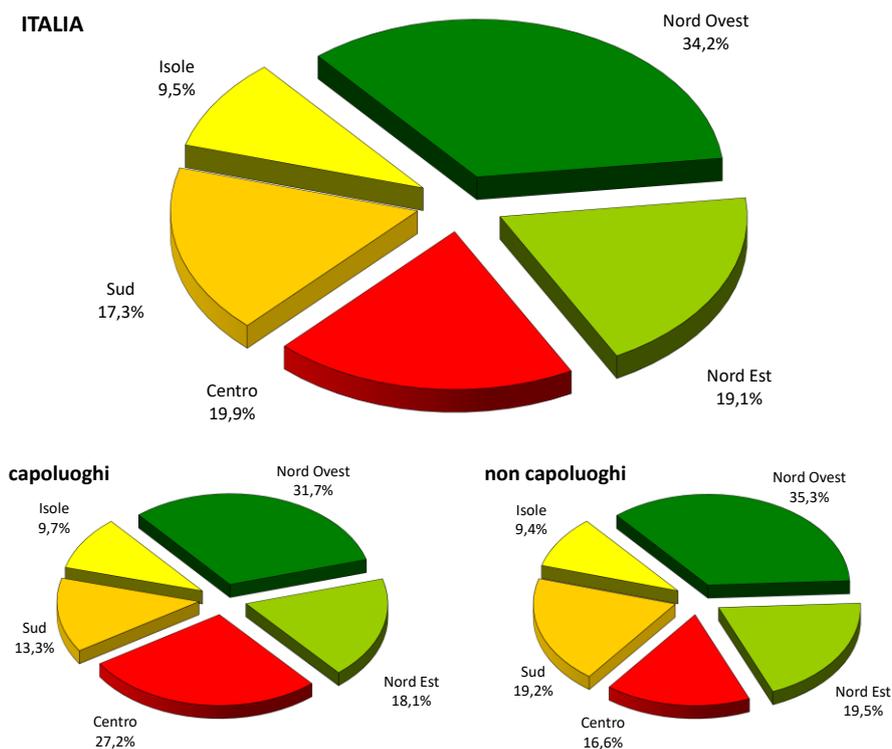


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

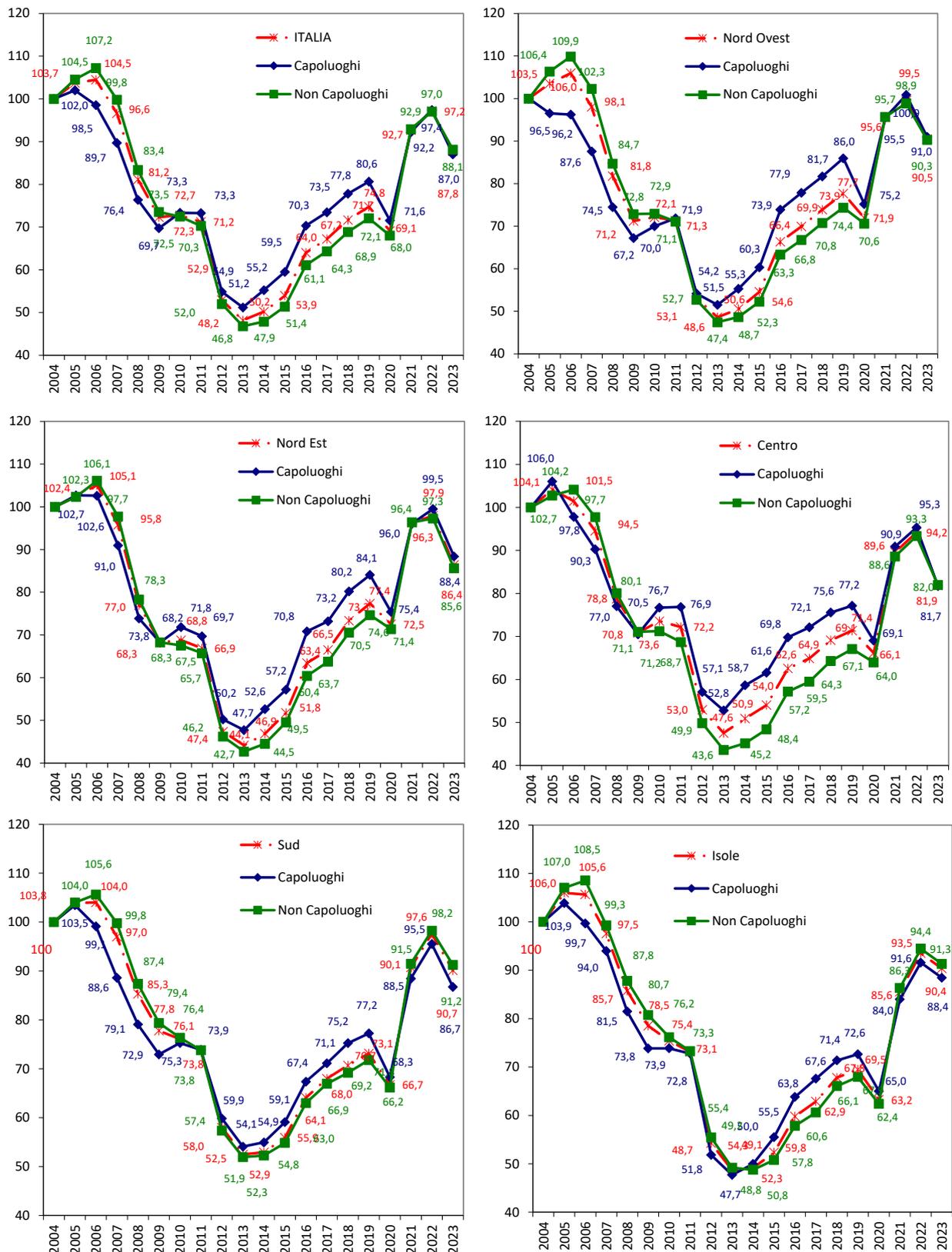


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

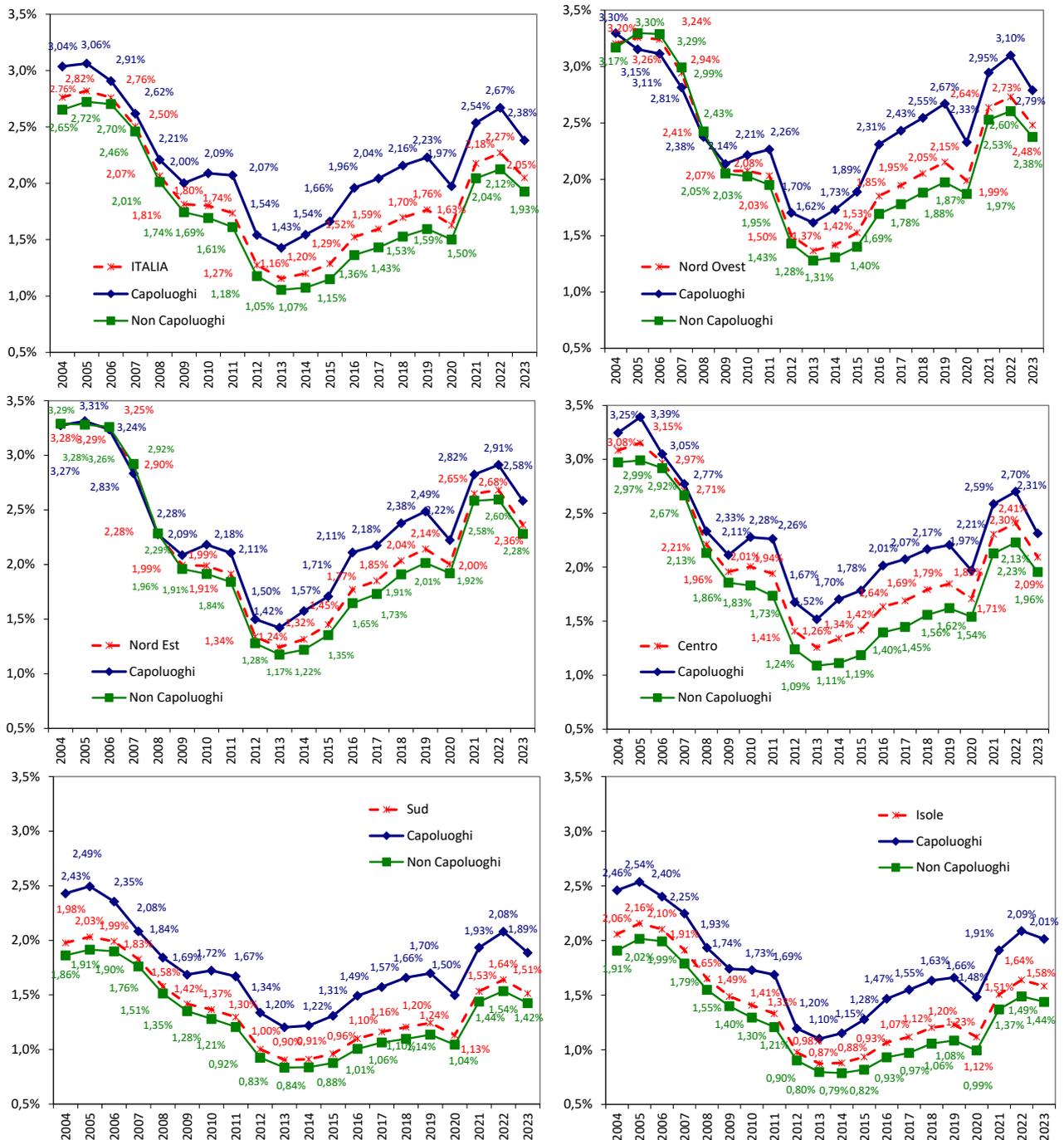


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2023	Quota NTN 2023 per taglie	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023 - 22
S	6.747	257.824	36,3%	-7,7%	1,68%	-0,14
M	541	128.839	18,2%	-10,5%	2,19%	-0,26
L	257	190.800	26,9%	-10,5%	2,35%	-0,28
XL	13	72.954	10,3%	-9,1%	2,44%	-0,25
XXL	2	59.173	8,3%	-13,9%	2,59%	-0,43
ITALIA	7.560	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

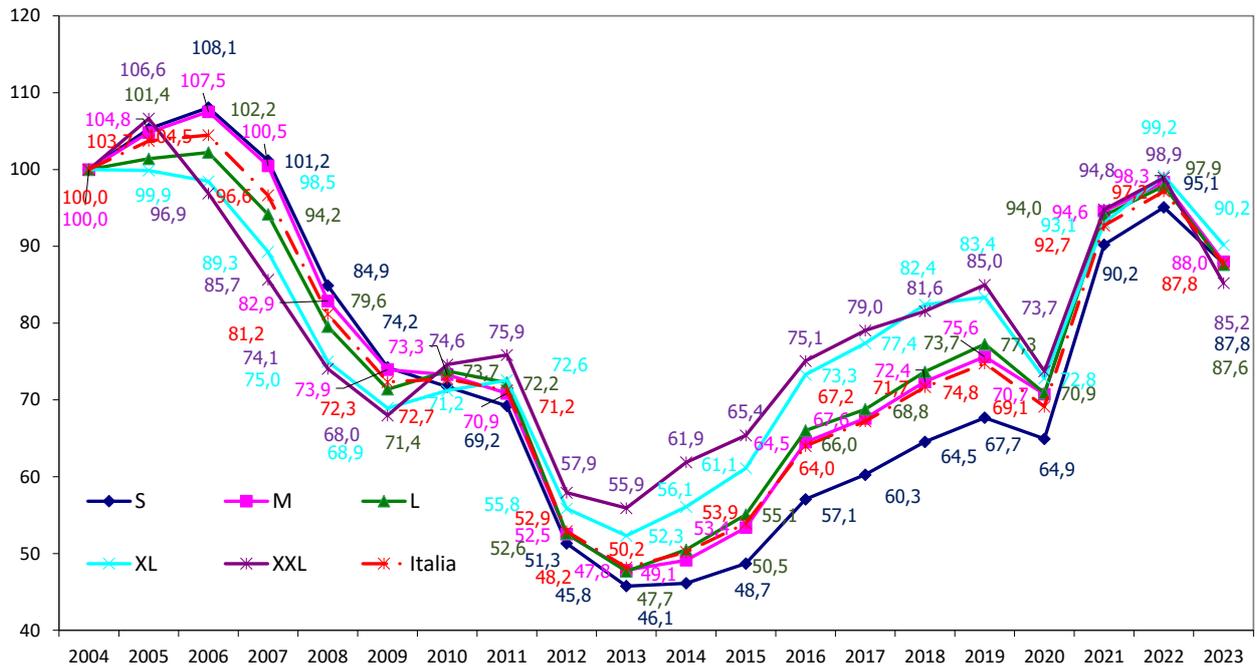


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

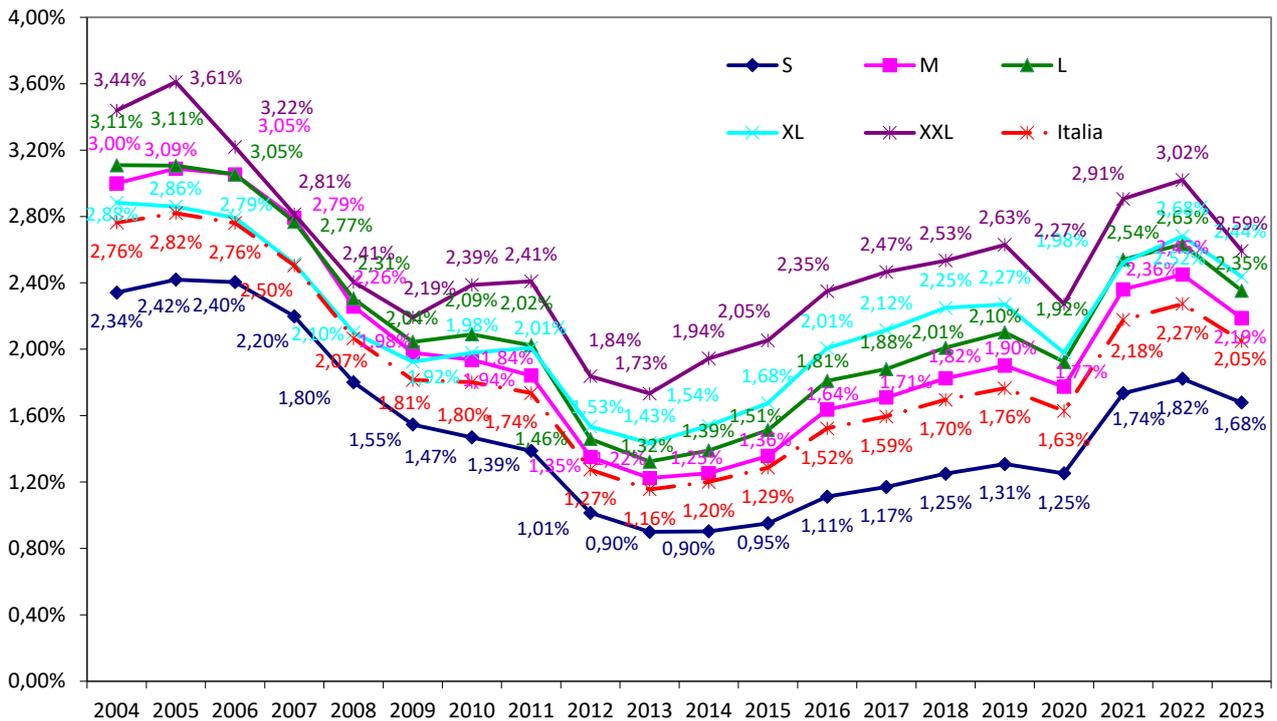


Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani

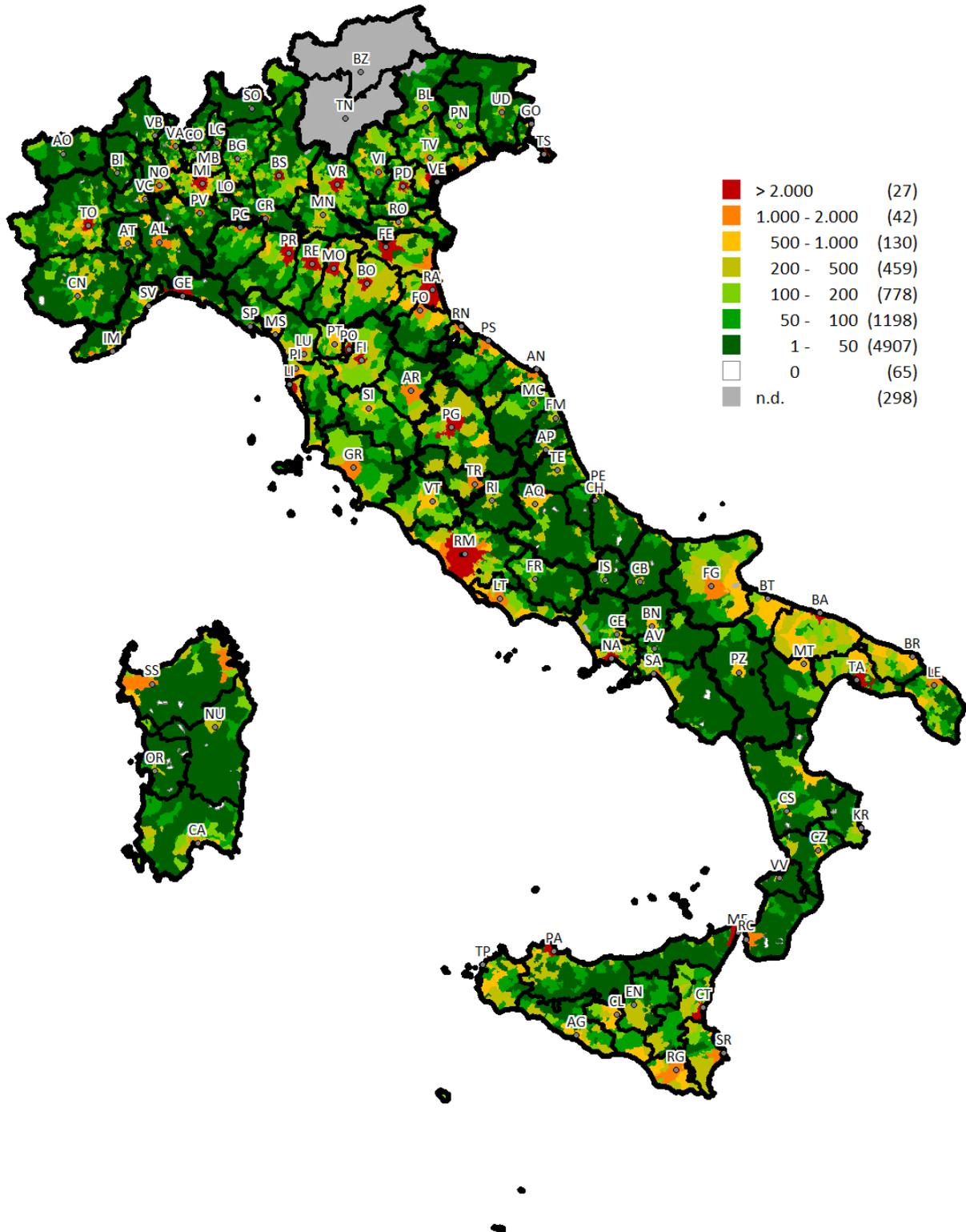
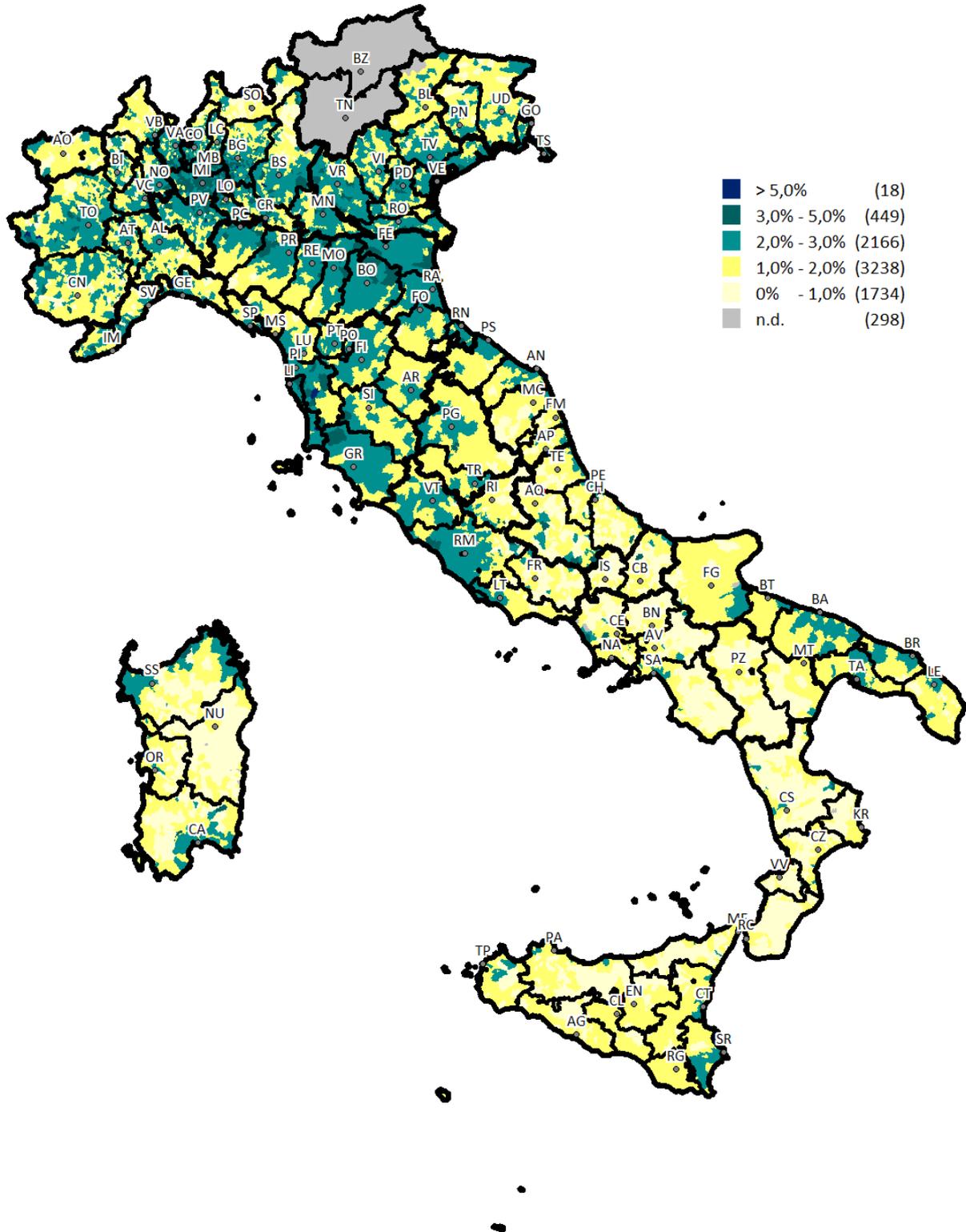


Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2023 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree (Tabella 4). Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati⁸, in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 m², in lieve diminuzione rispetto al 2022 (-0,7 m²).

La contrazione più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nel Centro che, rispetto al 2022, presenta una diminuzione del 13,9%, seguono il Nord Est (-11,9%) e il Nord Ovest (-10%). Al Sud il dato è pari a -8,1% e nelle Isole a -3,2%, cali inferiori al dato nazionale. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2023 è più elevata nel Nord Est, 114,5 m², e più contenuta nel Nord Ovest, 101,3 m².

In tutte le aree del paese, nel 2023 le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Tuttavia, il decremento di superficie compravenduta totale risulta più elevato per i comuni capoluogo, -11,2% sul 2022, rispetto a quello dei comuni minori, -9,9% sul 2022.

In Tabella 5 e in Figura 9 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2023 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni che confermano come, anche per il 2023, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², circa 221 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 31% del totale; quasi 188 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m², il 26% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m² nel 2023 supera il 17% del totale.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare nel Centro e nel Nord Ovest una quota di acquisti di abitazioni nelle classi dimensionali da 50 a 85 m² superiore al 33% del totale, arrivando al 42% per i comuni capoluoghi nel Nord Ovest. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie superiore a 145 m² è un quarto del totale, con circa 24 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto al 2023, la Tabella 6 mostra tassi negativi per tutti i tagli dimensionali, in particolare i tassi di diminuzione più elevati e a doppia cifra per gli acquisti delle abitazioni medio grandi, oltre gli 85 m², intorno all'11%. Il calo è più elevato per tutte le classi se si guarda ai comuni capoluogo. La diminuzione più contenuta si registra per le abitazioni fino a 50 m² ubicate nei comuni non capoluogo, per le quali gli scambi, in termini di NTN, diminuiscono del 3,5% rispetto al 2022. Per la classe fino a 50 m², si osserva l'unica crescita dello 0,3% nelle Isole, ma qui il dato si presenta molto diverso nei comuni minori, con -1,9%, rispetto ai capoluoghi, dove cresce del 5,7%.

In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2023. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m² e 85 m², con l'IMI poco superiore al 2,5% a livello nazionale, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI più elevato, il 3%, si rileva nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m², e va ben oltre nelle 2 aree settentrionali, 3,55% nel Nord Ovest, 3,43% nel Nord Est. Rimane sotto il 2%, in tutte le aree, l'IMI delle abitazioni compravendute più grandi, oltre 145 m².

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

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

Area	STN 2023 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2023/22	STN media 2023 m ²	Diff. STN media 2023-22 m ²
Nord Ovest	24.578.060	32,7%	-10,0%	101,3	-1,1
Nord Est	15.508.986	20,6%	-11,9%	114,5	-0,2
Centro	14.879.722	19,8%	-13,9%	105,4	-1,0
Sud	12.988.114	17,3%	-8,1%	105,6	-0,5
Isole	7.316.177	9,7%	-3,2%	108,7	0,1
ITALIA	75.271.059	100,0%	-10,3%	106,1	-0,7
Capoluoghi	STN 2023 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2023/22	STN media 2023 m ²	Diff. STN media 2023-22 m ²
Nord Ovest	6.204.790	28,7%	-10,5%	88,5	-0,7
Nord Est	4.106.356	19,0%	-11,5%	102,5	-0,3
Centro	5.925.801	27,4%	-14,9%	98,5	-0,8
Sud	3.066.611	14,2%	-9,7%	104,5	-0,6
Isole	2.296.933	10,6%	-4,1%	107,0	-0,8
ITALIA	21.600.490	100,0%	-11,2%	97,7	-0,6
Non Capoluoghi	STN 2023 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2023/22	STN media 2023 m ²	Diff. STN media 2023-22 m ²
Nord Ovest	18.373.270	34,2%	-9,9%	106,4	-1,4
Nord Est	11.402.630	21,2%	-12,0%	119,6	-0,1
Centro	8.953.922	16,7%	-13,2%	110,5	-1,3
Sud	9.921.503	18,5%	-7,5%	106,0	-0,5
Isole	5.019.244	9,4%	-2,8%	109,5	0,6
ITALIA	53.670.569	100,0%	-9,9%	109,9	-0,9

Tabella 5: NTN 2023 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	25.774	86.578	63.626	30.682	36.076	242.737
Nord Est	9.476	38.106	37.046	21.515	29.273	135.417
Centro	12.553	46.944	38.157	21.240	22.290	141.185
Sud	14.357	32.391	32.409	23.194	20.605	122.956
Isole	7.289	17.490	16.550	13.033	12.935	67.296
Italia	69.450	221.510	187.789	109.664	121.179	709.591
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	10.092	29.317	17.617	7.023	6.028	70.077
Nord Est	3.686	12.765	12.219	5.938	5.468	40.076
Centro	5.612	22.258	16.890	8.404	7.016	60.181
Sud	3.012	7.662	8.393	5.814	4.453	29.335
Isole	2.241	5.323	5.688	4.651	3.573	21.476
Italia	24.644	77.326	60.807	31.830	26.538	221.144
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	15.682	57.261	46.010	23.659	30.048	172.660
Nord Est	5.791	25.341	24.827	15.577	23.805	95.341
Centro	6.940	24.686	21.267	12.836	15.274	81.004
Sud	11.346	24.729	24.016	17.379	16.151	93.621
Isole	5.048	12.167	10.862	8.382	9.362	45.820
Italia	44.807	144.184	126.982	77.834	94.641	488.447

Figura 9: Quote NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

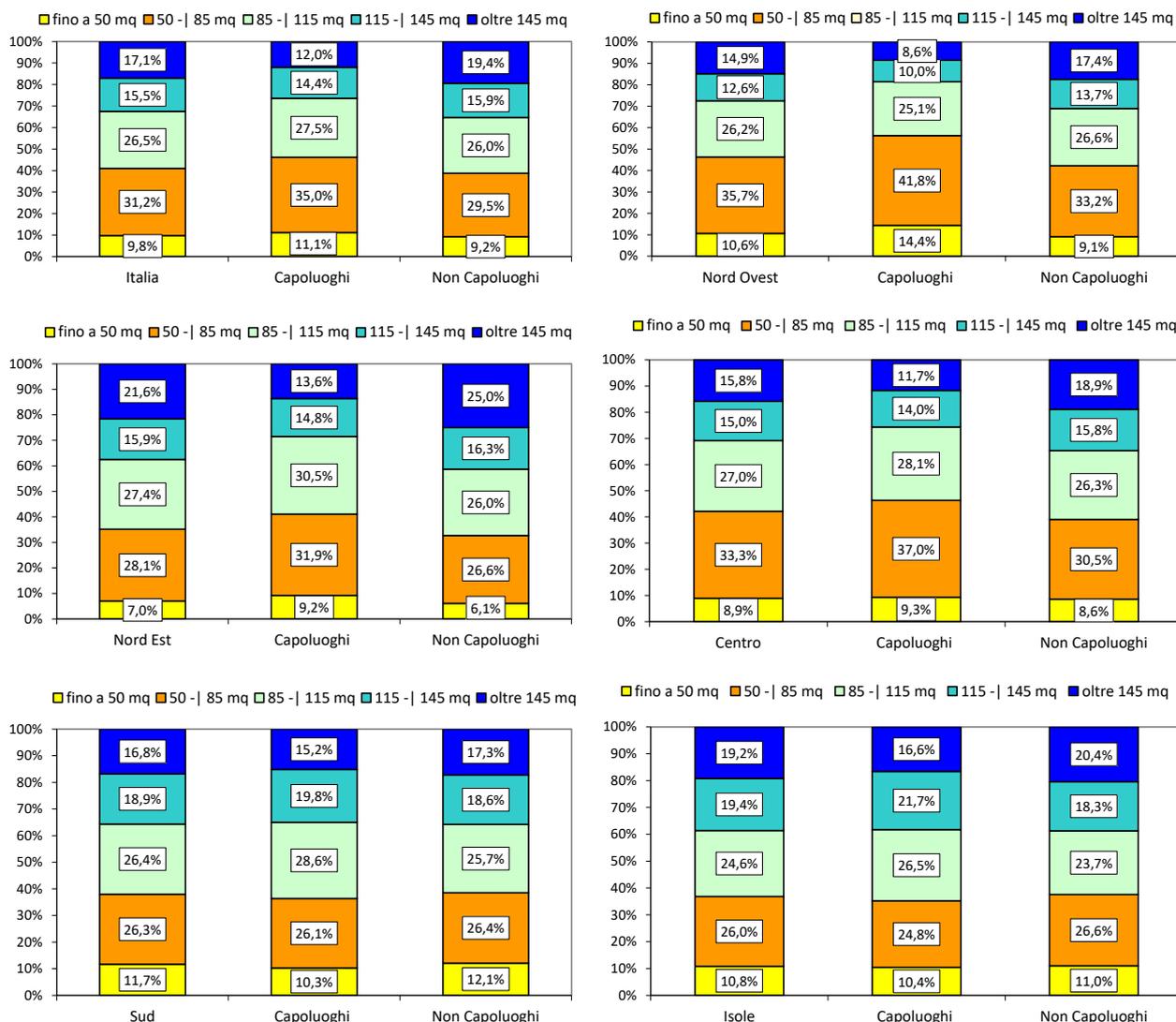


Tabella 6: Variazione NTN 2023/22 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-4,7%	-7,0%	-10,6%	-11,4%	-11,8%	-9,0%
Nord Est	-9,0%	-10,7%	-13,0%	-12,1%	-12,1%	-11,7%
Centro	-6,8%	-12,0%	-13,5%	-15,0%	-15,9%	-13,1%
Sud	-2,9%	-6,6%	-8,7%	-10,2%	-7,4%	-7,6%
Isole	0,3%	-4,7%	-2,2%	-5,9%	-2,3%	-3,4%
Italia	-4,8%	-8,5%	-10,7%	-11,4%	-11,0%	-9,7%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-8,8%	-8,1%	-11,5%	-14,3%	-9,0%	-9,8%
Nord Est	-8,2%	-9,9%	-12,6%	-12,8%	-11,2%	-11,2%
Centro	-9,9%	-13,6%	-14,2%	-15,9%	-17,8%	-14,3%
Sud	-3,0%	-7,7%	-10,4%	-13,5%	-7,4%	-9,2%
Isole	5,7%	-2,5%	-2,7%	-8,0%	-4,8%	-3,4%
Italia	-7,1%	-9,6%	-11,6%	-13,4%	-11,1%	-10,7%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-1,8%	-6,4%	-10,3%	-10,6%	-12,3%	-8,7%
Nord Est	-9,6%	-11,1%	-13,2%	-11,9%	-12,3%	-12,0%
Centro	-4,1%	-10,6%	-12,9%	-14,4%	-15,0%	-12,2%
Sud	-2,9%	-6,3%	-8,1%	-9,1%	-7,5%	-7,1%
Isole	-1,9%	-5,7%	-1,9%	-4,7%	-1,3%	-3,3%
Italia	-3,5%	-7,9%	-10,3%	-10,6%	-11,0%	-9,2%

Tabella 7: IMI 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,02%	2,98%	2,46%	2,14%	1,81%	2,48%
Nord Est	2,93%	2,92%	2,61%	2,20%	1,72%	2,36%
Centro	2,59%	2,65%	2,13%	1,76%	1,50%	2,09%
Sud	1,47%	1,87%	1,73%	1,40%	1,09%	1,51%
Isole	1,52%	1,87%	1,74%	1,50%	1,27%	1,58%
Italia	2,23%	2,56%	2,18%	1,78%	1,50%	2,05%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,55%	3,15%	2,56%	2,22%	2,06%	2,79%
Nord Est	3,43%	2,94%	2,61%	2,29%	1,93%	2,58%
Centro	3,06%	2,83%	2,22%	1,88%	1,66%	2,31%
Sud	2,12%	2,27%	2,01%	1,65%	1,46%	1,89%
Isole	2,41%	2,33%	2,10%	1,80%	1,66%	2,01%
Italia	3,04%	2,85%	2,33%	1,95%	1,74%	2,38%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,75%	2,89%	2,43%	2,11%	1,76%	2,38%
Nord Est	2,69%	2,91%	2,60%	2,17%	1,67%	2,28%
Centro	2,30%	2,50%	2,07%	1,69%	1,44%	1,96%
Sud	1,36%	1,77%	1,65%	1,33%	1,02%	1,42%
Isole	1,31%	1,73%	1,60%	1,37%	1,16%	1,44%
Italia	1,94%	2,43%	2,11%	1,72%	1,44%	1,93%

1.3 Il fatturato

I dati relativi al fatturato calcolato⁹ per gli acquisiti di abitazioni nel 2023 (Tabella 8) mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 111 miliardi di euro, oltre 12 miliardi di euro in meno rispetto al 2022, in calo del 10%. Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, quasi 64 miliardi di euro; ben 26 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 21,4 miliardi di euro, poco più del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in calo in tutte le aree del paese, con tassi che passano da una diminuzione più lieve del 4,2 % nelle Isole al più marcato -14,3% nel Centro. Rispetto al 2022, anche il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 700 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro, 2.800 euro medi in meno. Invece nelle aree del Nord il valore medio di un'abitazione compravenduta è aumentato nel 2023 di circa 1.400 euro nel Nord Est e di circa 1.600 nel Nord Ovest.

In valore assoluto, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro dove un alloggio è scambiato a circa 184 mila euro, mentre i valori medi rimangono sotto i 114 mila euro nel Sud e nelle Isole.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non, i tassi di variazione rispetto al 2022 sono abbastanza simili a livello nazionale, -9,8% nei comuni capoluogo e -10,2% nei comuni minori, differenziandosi maggiormente nel dettaglio delle aree.

Nei grafici di Figura 11 sono riportati gli andamenti dal 2004 dei numeri indice del fatturato¹⁰ per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo; in Figura 12 sono messe a confronto le serie degli indici del fatturato e delle transazioni. È evidente come la dinamica del valore di scambio sia fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con il fatturato che, per effetto delle variazioni dei prezzi, accentua rialzi o ribassi.

Il fatturato, analizzato negli aggregati di comuni distinti per taglie di mercato, è presentato nei dati della Tabella 9. Ovviamente, al crescere della taglia di mercato cresce il valore medio dell'abitazione compravenduta, passando dai circa 114 mila euro spesi in media nel 2023 per acquistare una casa nei comuni di taglia S, 1.600 euro meno del 2022, ai quasi 310 mila euro spesi per acquistare una casa nelle due metropoli italiane, in aumento di 13.700 euro, mediamente, rispetto al 2022. In termini di variazioni, nel 2023, il fatturato segna una diminuzione in tutte le taglie di mercato, con variazioni di entità differenti, con i comuni della taglia S, XL e XXL che mostrano un calo tra il 9% e il 10%, e i comuni di grandezza intermedia, appartenenti ai gruppi della taglia M e L che vedono diminuire il fatturato intorno all'11%.

⁹ Si tratta di una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del fatturato sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web:

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

¹⁰ La serie storica può ogni anno subire delle variazioni in termini di valore degli indici per effetto della ricostruzione della serie storica dei valori medi comunali calcolati con le quotazioni OMI, che tiene conto di eventuali modifiche delle zonizzazioni comunali o delle tipologie edilizie quotate.

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

Area	Stima fatturato 2023 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2023-22 €
Nord Ovest	42,2	37,9%	-8,3%	173.700	1.400
Nord Est	21,5	19,4%	-10,9%	158.900	1.600
Centro	26,0	23,4%	-14,3%	184.300	-2.800
Sud	14,0	12,6%	-8,3%	113.600	-900
Isole	7,5	6,7%	-4,2%	110.800	-1.000
ITALIA	111,1	100,0%	-10,0%	156.600	-700
Capoluogo	Stima fatturato 2023 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2023-22 €
Nord Ovest	17,1	37,8%	-6,8%	243.500	7.800
Nord Est	7,5	16,6%	-10,1%	186.700	2.200
Centro	13,5	29,9%	-14,4%	224.500	-400
Sud	4,5	9,9%	-8,9%	151.900	500
Isole	2,6	5,8%	-4,1%	122.700	-800
ITALIA	45,1	100,0%	-9,8%	204.200	2.000
Non Capoluogo	Stima fatturato 2023 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2023-22 €
Nord Ovest	25,1	38,0%	-9,3%	145.400	-900
Nord Est	14,0	21,3%	-11,2%	147.200	1.300
Centro	12,5	19,0%	-14,2%	154.500	-3.800
Sud	9,5	14,4%	-8,1%	101.600	-1.000
Isole	4,8	7,3%	-4,2%	105.300	-1.000
ITALIA	66,0	100,0%	-10,2%	135.100	-1.500

Figura 10: Quote fatturato 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

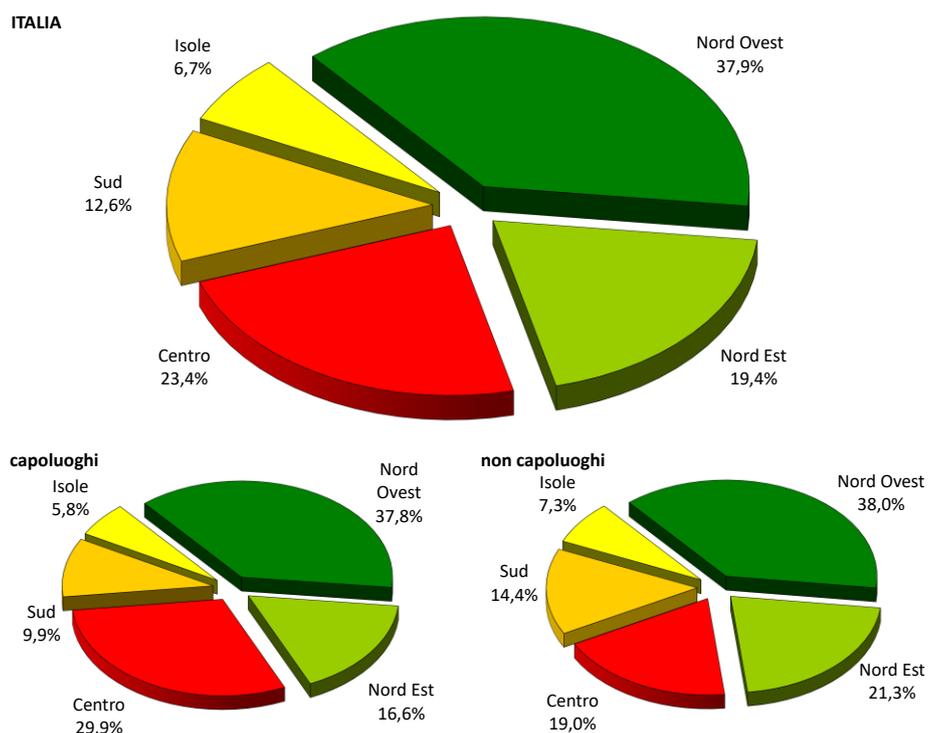


Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

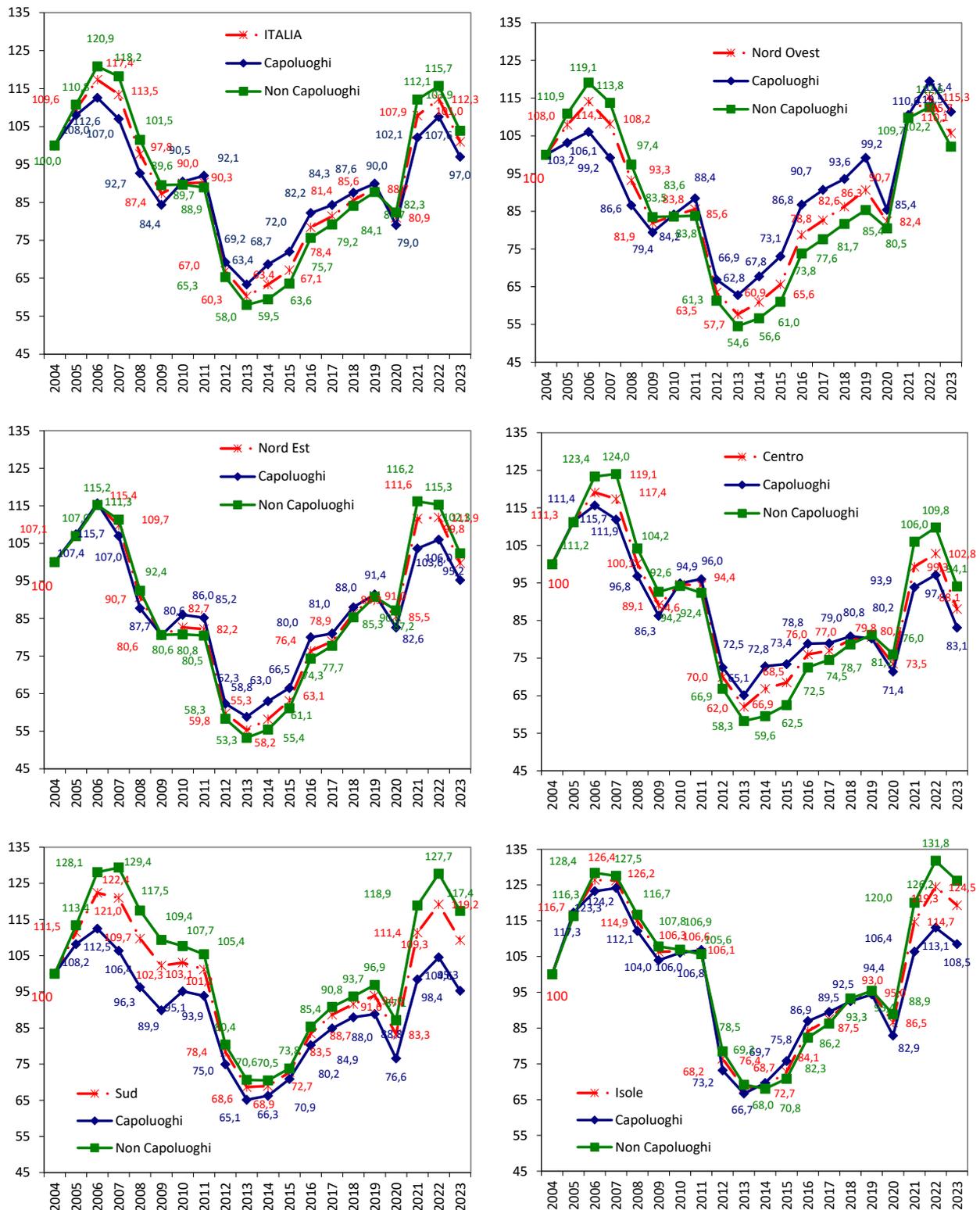


Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

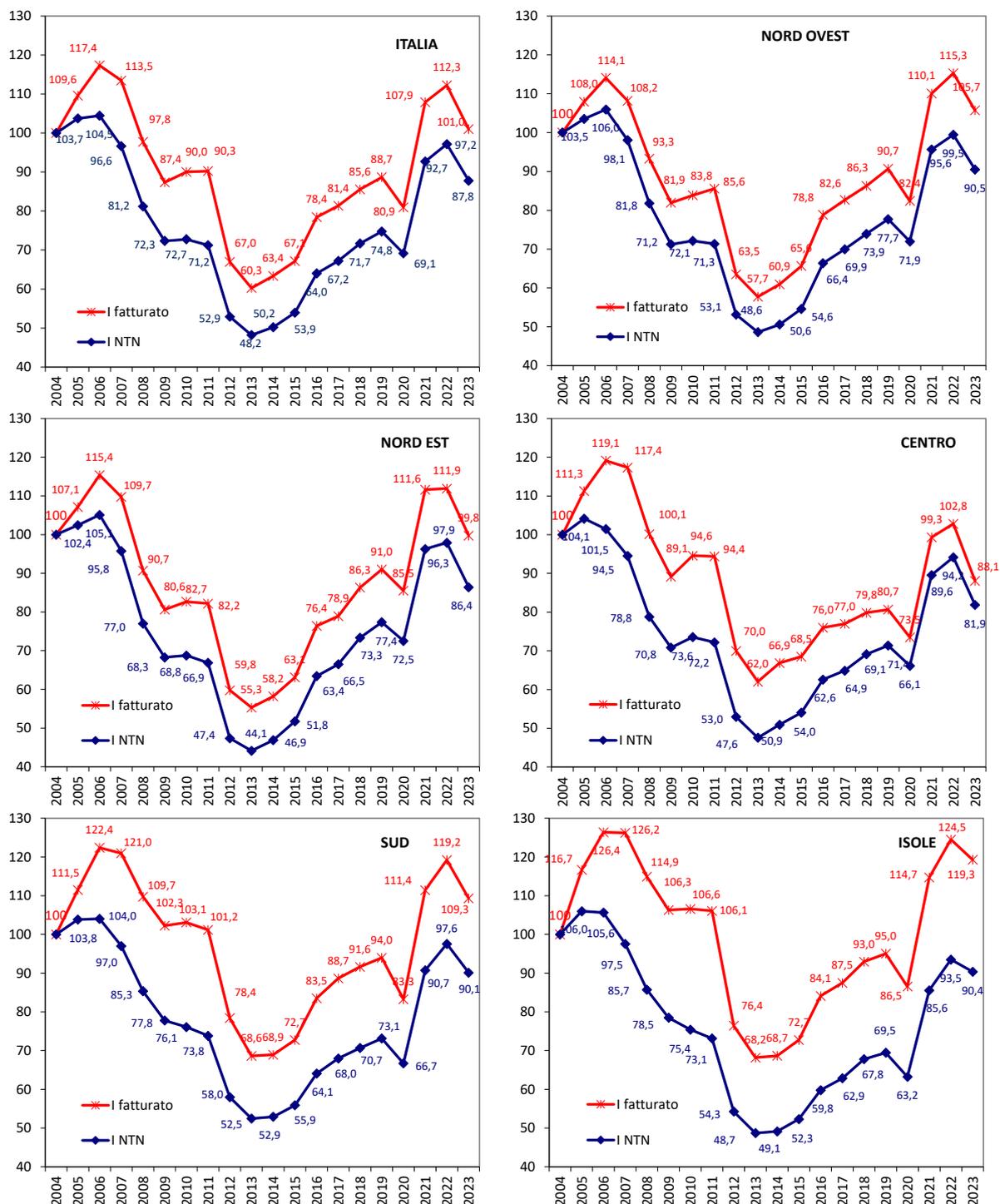


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2023 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2023-22 €
S	6.747	29,3	26,4%	-9,0%	113.600	-1.600
M	541	18,8	16,9%	-11,3%	145.600	-1.300
L	257	31,0	27,9%	-10,7%	162.500	-400
XL	13	13,8	12,5%	-9,1%	189.700	-100
XXL	2	18,2	16,4%	-9,9%	308.300	13.700
ITALIA	7.560	111,1	100,0%	-10,0%	156.600	-700

1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

Questo paragrafo è dedicato al Valore Monetario Dichiarato¹¹ (d'ora in avanti VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2023 afferenti alle abitazioni ed eventuali unità pertinenziali. Si ribadisce che, anche se il VMD rappresenta anch'esso una stima della reale entità monetaria dichiarata per l'acquisto di immobili residenziali, tale stima approssima in misura migliore il valore effettivo di quanto lo approssimi il "fatturato" (utilizzato nel paragrafo precedente), risultato di una quotazione media¹² comunale, applicata alla superficie di tutte le abitazioni compravendute, escludendo quindi le pertinenze. Se da un lato, infatti, il valore del "fatturato" riguarda le sole abitazioni ed è stimato con una quotazione media per tutti gli immobili in un comune, senza quindi tener conto di fattori posizionali né della vetustà né dello stato di conservazione degli immobili, il VMD, che riguarda i corrispettivi dichiarati in atto per il complesso degli immobili transati, include il prezzo delle eventuali pertinenze (box, posti auto, cantine o soffitte) compravendute con le abitazioni e ingloba in sé i fattori che influenzano il prezzo, dalle caratteristiche posizionali a quelle intrinseche ed estrinseche degli immobili. Le differenze tra i due valori, oltre che dalla bontà delle quotazioni OMI, dipendono quindi dalla composizione delle abitazioni compravendute rispetto alla presenza di pertinenze e alla distribuzione di caratteristiche di maggiore o minor apprezzamento.

I dati elaborati sono riportati in Tabella 10 dove è messo in evidenza il VMD calcolato per tutte le annualità dal 2011 e le sue variazioni annuali poste a confronto con quelle del NTN e del "fatturato"; in Figura 13 è presentato il grafico della serie storica dei due valori stimati. L'andamento del VMD evidenzia una diminuzione, nel periodo di crisi del 2012 e 2013, più accentuata di quella registrata con il "fatturato". Anche la fase di ripresa del 2014 e del 2015 è meno marcata se si guarda al VMD. Negli anni successivi VMD e fatturato registrano, all'incirca, le stesse variazioni. Nel 2023, il VMD diminuisce del 10,5%, decremento leggermente più ampio rispetto al 10% registrato con riferimento al valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e al 9,7% riferito al tasso di variazione delle compravendite di abitazioni in termini di NTN.

In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD stimati nel 2023, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2022. In Figura 14 il grafico mostra la serie storica del VMD per area territoriale, in termini di indice con base l'anno 2011. Emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree, anche per il 2023.

Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011

Anno	Stima VMD mld €	var% annua VMD	var% annua NTN	var% annua fatturato
2011	103,4	-	-	-
2012	74,6	-27,9%	-25,7%	-25,8%
2013	64,8	-13,1%	-8,9%	-10,0%
2014	65,5	1,1%	4,2%	5,1%
2015	67,3	2,7%	7,5%	6,0%
2016	79,7	18,4%	18,6%	16,8%
2017	82,3	3,3%	5,0%	3,7%
2018	85,9	4,4%	6,6%	5,2%
2019	89,5	4,2%	4,3%	3,7%
2020	83,6	-6,6%	-7,5%	-8,7%
2021	115,1	37,7%	34,1%	33,3%
2022	124,1	7,8%	4,8%	4,0%
2023	111,1	-10,5%	-9,7%	-10,0%

¹¹ Si tratta del Valore Monetario Dichiarato rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del VMD sono disponibili nella già citata nota metodologica disponibile alla pagina web:

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

¹² Si consideri che detta quotazione media è il risultato della media dei valori centrali dell'intervallo delle quotazioni; valori centrali che per loro natura non è detto siano rappresentativi della media in quanto è sconosciuta (o comunque non elaborata) la distribuzione interna all'intervallo.

Figura 13: Valore stimato fatturato e VMD in miliardi di euro

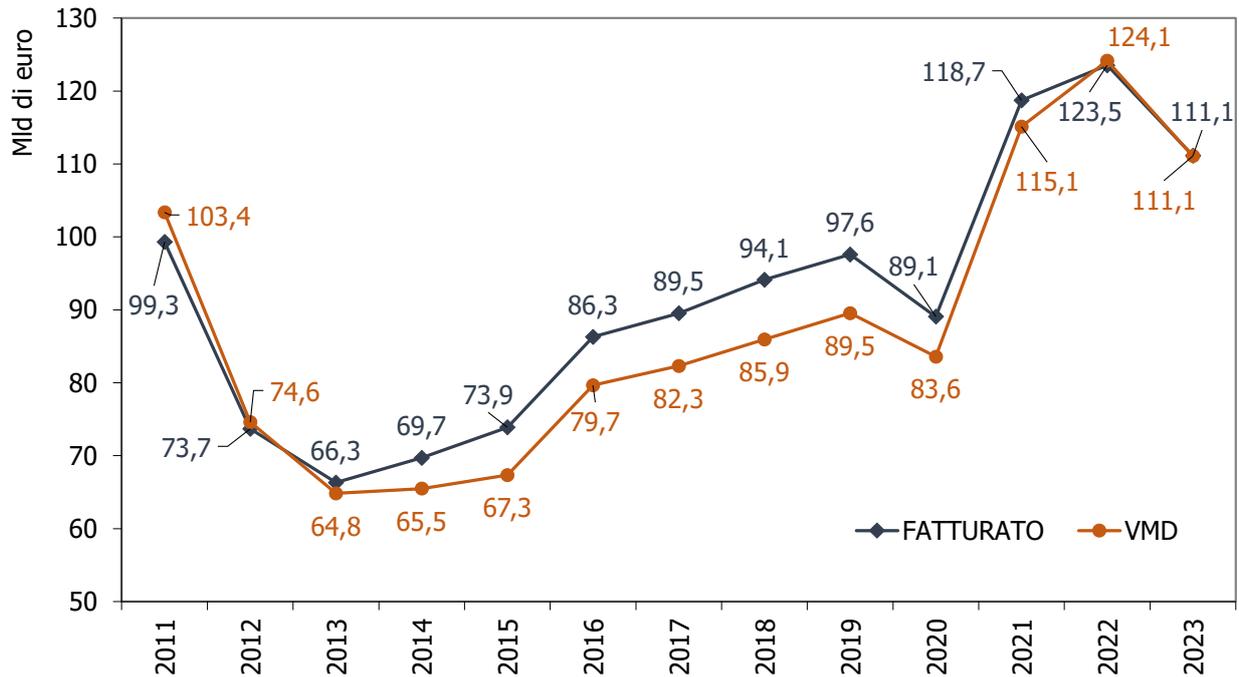
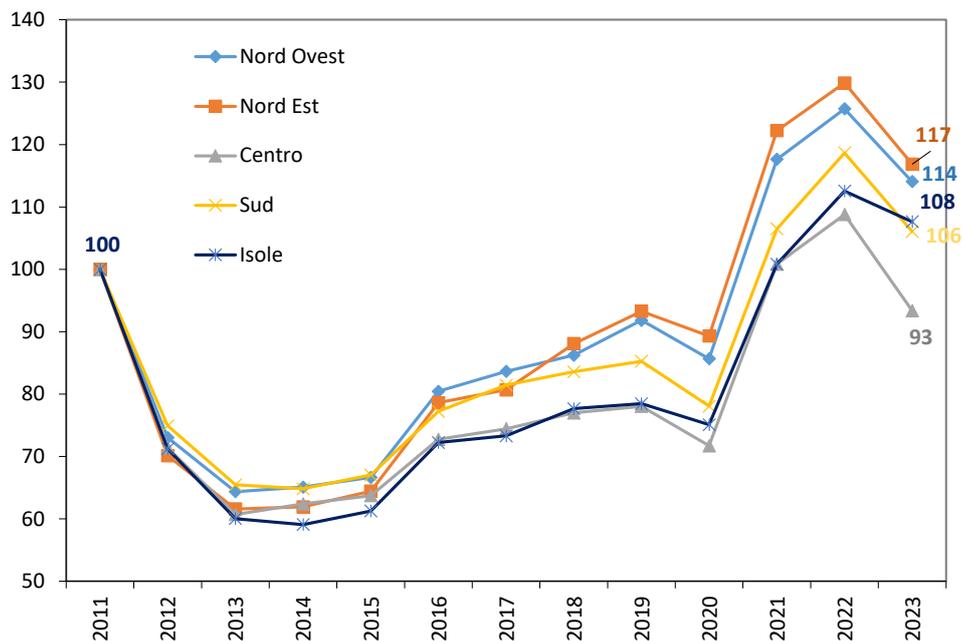


Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area

Area	NTN 2023	Variazione % NTN 2023/22	Stima VMD 2023 mld €	Variazione % VMD 2023/22	VMD medio u.i. 2023 €	VMD medio u.i. diff. 2023-22 €
Nord Ovest	242.737	-9,0%	42,2	-8,3%	173.698	1.361
Nord Est	135.417	-11,7%	21,5	-10,9%	158.854	1.563
Centro	141.185	-13,1%	26,0	-14,3%	184.341	-2.713
Sud	122.956	-7,6%	14,0	-8,3%	113.611	-855
Isole	67.296	-3,4%	7,5	-4,2%	110.832	-958
ITALIA	709.591	-9,7%	111,1	-10,0%	156.609	-657

Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche



1.5 Le pertinenze

In questo paragrafo sono riportati i dati di consuntivo relativi al mercato dei depositi pertinenziali e dei box/posti auto¹³ per il 2023 (Tabella 12 e Tabella 13).

In termini di NTN sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 143 mila depositi pertinenziali, con una diminuzione media del 7% rispetto alla precedente annualità ed il massimo delle perdite riscontrabili nel Centro (-11,4%) e nel Nord Est (-8,7%). Anche gli scambi di box e posti auto, con oltre 402 mila NTN, risultano in netta diminuzione, quasi 11 punti percentuali medi rispetto al 2022, con punte di massimo calo sempre nell'area Centro e del Nord Est (rispettivamente -13,5% e -11,9%).

Nelle annualità precedenti si è assistito per entrambe le tipologie di pertinenze ad un notevole incremento degli scambi, con massimi raggiunti negli anni 2020 e 2021, attribuiti principalmente agli effetti della normativa catastale, divenuta efficace solo dal 1° luglio 2020, che ne disponeva l'autonomo accatastamento rispetto alle unità residenziali di cui in precedenza potevano risultare come semplici accessori¹⁴. Nel 2022 le medesime variazioni positive, più contenute, sono state interpretate in un'ottica di normale ripresa del mercato dopo la crisi pandemica. Nell'annualità ora in esame si riscontra una fisiologica inversione di tendenza le cui perdite registrate sulle transazioni di pertinenze appaiono del tutto in linea con la tendenza registrata per le compravendite di abitazioni.

Considerando infine il quoziente IMI, indicatore dell'intensità del mercato in relazione allo *stock* disponibile, con una media nazionale del 3,16% questo risulta più elevato per i depositi scambiati nelle aree del Nord, dove supera abbondantemente i 4 punti percentuali, e del Centro, con IMI pari al 2,67%; al Sud e nelle Isole rimane sempre al di sotto del 2%. Relativamente a box e posti auto, con un IMI aggregato che si attesta sui 2,5 punti percentuali, si riscontra una minor variabilità del dato tra le diverse aree geografiche che presentano un massimo, pari al 2,68% nel Nord Ovest, e un minimo del 2,03% nelle Isole.

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

Depositi pertinenziali Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023 - 22
Nord Ovest	65.998	46,1%	-4,7%	4,59%	-0,60
Nord Est	23.782	16,6%	-8,7%	4,39%	-0,73
Centro	28.405	19,8%	-11,4%	2,67%	-0,43
Sud	18.448	12,9%	-5,6%	1,73%	-0,13
Isole	6.583	4,6%	-6,5%	1,60%	-0,13
Italia	143.216	100,0%	-7,0%	3,16%	-0,38
Box e posti auto Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023 - 22
Nord Ovest	165.303	41,1%	-9,2%	2,68%	-0,29
Nord Est	105.923	26,3%	-11,9%	2,63%	-0,37
Centro	70.753	17,6%	-13,5%	2,43%	-0,39
Sud	42.343	10,5%	-9,7%	2,06%	-0,24
Isole	18.150	4,5%	-7,5%	2,03%	-0,18
Italia	402.473	100,0%	-10,7%	2,51%	-0,32

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

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

1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni¹⁵. Va innanzitutto evidenziato che tali transazioni (NTN_{np}) rappresentano una quota esigua, il 3,9%, del totale delle abitazioni compravendute (NTN). Nel 2023, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è in lieve aumento, +1,7% rispetto al 2022 (Tabella 13). Circa un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 15). Il tasso di variazione delle compravendite di nuda proprietà rispetto al 2022 è maggiore nei comuni capoluoghi, +2,9% mentre nei comuni minori è pari a +1,2%.

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

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

Area	NTN np 2023	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2023/22
Nord Ovest	9.249	32,8%	2,4%
Nord Est	5.516	19,5%	4,8%
Centro	6.095	21,6%	-2,0%
Sud	4.979	17,6%	0,0%
Isole	2.375	8,4%	5,8%
ITALIA	28.214	100,0%	1,7%
Capoluoghi	NTN np 2023	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2023/22
Nord Ovest	2.842	31,0%	5,2%
Nord Est	1.673	18,3%	9,0%
Centro	2.654	29,0%	-2,1%
Sud	1.214	13,3%	-2,1%
Isole	770	8,4%	9,1%
ITALIA	9.153	100,0%	2,9%
Non Capoluoghi	NTN np 2023	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2023/22
Nord Ovest	6.407	33,6%	1,2%
Nord Est	3.843	20,2%	3,1%
Centro	3.441	18,1%	-1,9%
Sud	3.764	19,7%	0,7%
Isole	1.605	8,4%	4,3%
ITALIA	19.061	100,0%	1,2%

¹⁵ Si tratta più frequentemente, circa il 60%, di compravendite nelle quali ci sono soggetti che acquistano separando la nuda proprietà e l'usufrutto. Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN_{np} si veda la già citata Nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/it/osservatorio-del-mercato-immobiliare-note-metodologiche)

Figura 15: Distribuzione NTNnp 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

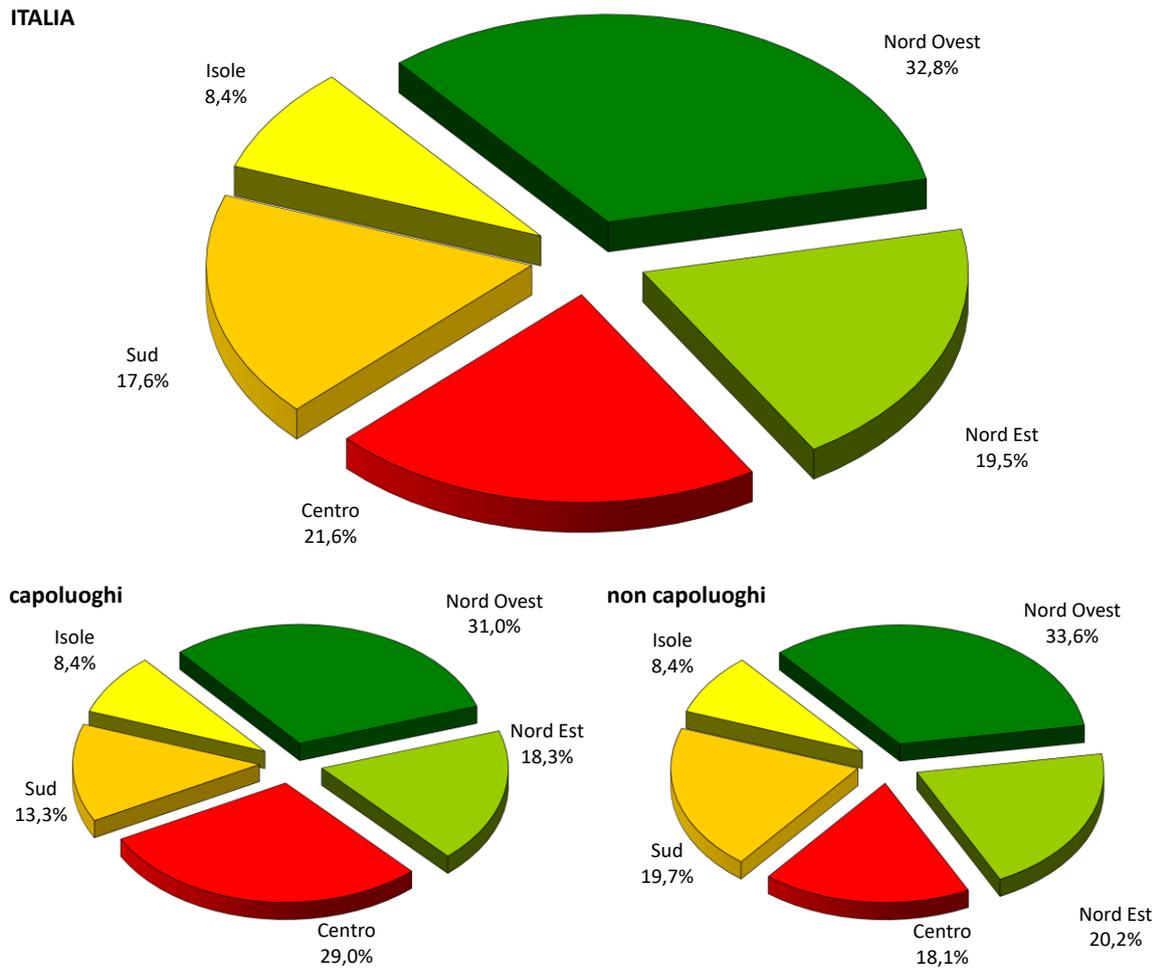
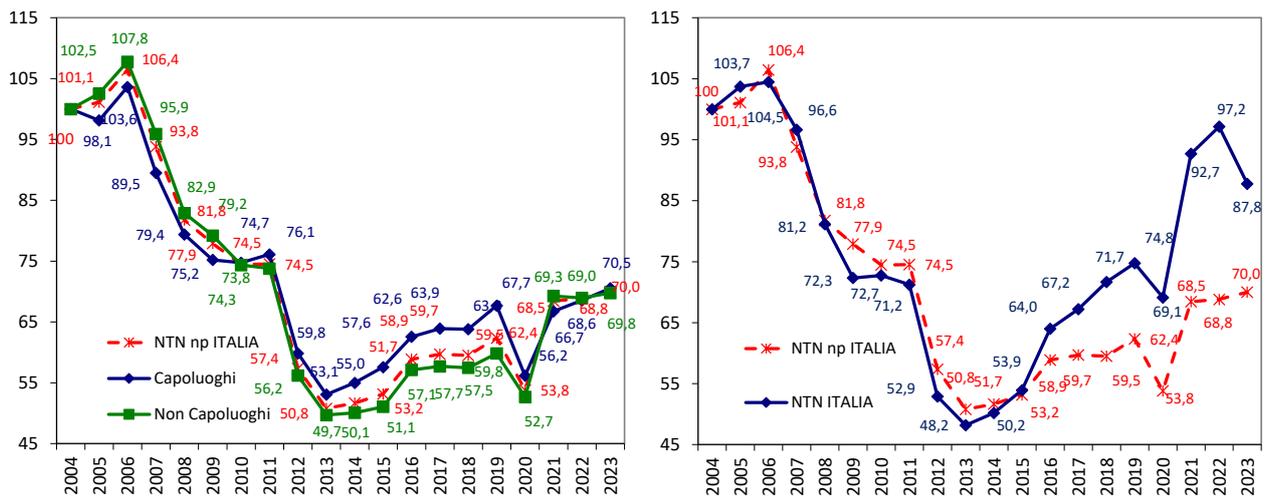


Figura 16: Numero indice NTNnp nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2. I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel corso del 2023 sono stati registrati quasi 270 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), quasi 100 mila in meno rispetto al 2022, -26% (Tabella 14). Le compravendite assistite da mutuo ipotecario registrano quindi una netta inversione di tendenza rispetto ai livelli registrati nel 2022, che comunque erano in calo rispetto al livello del 2021, risentendo in questo biennio della fase di rialzo dei tassi di interesse (si veda par. 2.4). Tra le aree del Paese, il Centro ha registrato la flessione di NTN IP più ampia, quasi il 30%, mentre il Sud, il Nord Est e il Nord Ovest mostrano valori sostanzialmente in linea con il dato nazionale. La flessione è più contenuta nelle Isole, -21,2%.

Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con un mutuo hanno riguardato solo il 40% degli scambi, incidenza in calo, rispetto al 2022, di quasi 9 punti percentuali (era 48,8%). Si tratta della più marcata flessione dell'incidenza dal 2011 (Figura 17) e riguarda tutte le aree del paese, rimanendo sopra il 40% nelle aree del Nord e nel Centro, prossima al 30% nel Sud e nelle Isole.

L'analisi distinta tra capoluoghi e comuni non capoluogo, mostra una diminuzione più marcata del NTN IP nei capoluoghi (-28,2%) rispetto ai comuni minori (-24,9%). Si può inoltre osservare come la quota più elevata di acquisti di abitazioni con mutuo rispetto all'insieme delle compravendite di persone fisiche sia nel Centro, 48%, mentre rimanga sotto il 30% nei piccoli centri delle Isole.

L'analisi del *trend* del numero di acquisti con ipoteca, effettuata con l'ausilio della serie degli indici del NTN IP a base fissa 2011, riportati in Figura 18, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche una crescita sostenuta, soprattutto nei comuni capoluogo a partire dal 2014, che ha consentito un recupero rispetto alle forti riduzioni del periodo precedente. Tale andamento, che aveva comunque subito un primo rallentamento già nel 2019, inverte bruscamente il segno nel 2020, con un assottigliamento della distanza dei valori dell'indice tra capoluoghi e comuni minori. Nel 2021 si assiste ad un netto aumento dell'indice per tutte le aree geografiche, sia nei comuni capoluogo che nei comuni minori. Nel 2022 il dato si stabilizza in tutte le aree, mostrando un lieve calo solo nel Nord Est e nel Nord Ovest, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori. Nell'ultima rilevazione il calo è evidente in tutte le aree, con livelli che tornano ai valori del 2017.

In Figura 19 sono confrontati gli andamenti dal 2011 della serie dei numeri indice del complesso delle compravendite di abitazioni relative alle sole persone fisiche (NTN PF), delle compravendite delle persone fisiche assistite da ipoteca (NTN IP) e delle compravendite riconducibili alle stesse persone fisiche di abitazioni sulle quali non si è accesa ipoteca (NTN PF no IP). La comparazione degli indici per ciascun anno sottolinea come il maggior contributo alla crescita degli acquisti sia dovuto a quelli effettuati con mutuo. L'analisi di confronto evidenzia, infatti, come nei periodi di espansione i tassi di crescita delle NTN IP siano più accentuati del NTN relativo alle PF e soprattutto del NTN per le quali non si è fatto ricorso al credito ipotecario (NTN PF no IP). In altri termini, l'aumento delle compravendite assistite da ipoteca trascina in campo positivo le compravendite delle persone fisiche, mentre rimangono stabili, o in discesa, le compravendite delle persone fisiche non assistite da ipoteca. In modo analogo, nei periodi di ribasso del mercato, le compravendite con ipoteca mostrano le flessioni maggiori. Quanto osservato si presenta in modo analogo in tutte le aree del Paese. Dopo la crescita accentuata di tutti e tre gli indici in esame rilevata nel 2021 e stabilizzata nel 2022, nell'ultima rilevazione la tendenza si inverte per tutte le aree, più evidente per i capoluoghi. Le compravendite delle persone fisiche assistite da mutuo (NTN IP) mostrano valori più bassi dell'indice a conferma della natura pro-ciclica della componente mutui.

La Tabella 15 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni aggregati secondo la taglia (dimensione) del loro mercato. La flessione riscontrata a livello nazionale, del 26%, è confermata in tutti i gruppi, con valori più elevati per la taglia XXL, che mostrano un decremento di quasi un terzo rispetto al 2022. In Figura 20 è riportata la mappa tematica, a livello comunale, della distribuzione dell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia un minore ricorso al credito diffuso nei comuni del Sud e delle Isole.

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

Area	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
Nord-Ovest	96.350	35,7%	-25,0%	41,8%	-8,9
Nord-Est	57.276	21,2%	-26,4%	44,6%	-8,3
Centro	57.957	21,5%	-29,6%	42,9%	-9,6
Sud	38.019	14,1%	-24,6%	32,4%	-7,0
Isole	19.942	7,4%	-21,2%	30,8%	-6,7
Italia	269.544	100,0%	-26,0%	39,9%	-8,5
Capoluoghi	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
Nord-Ovest	27.273	30,2%	-27,8%	41,3%	-10,7
Nord-Est	16.836	18,7%	-28,5%	44,3%	-10,1
Centro	27.776	30,8%	-30,5%	48,0%	-10,8
Sud	10.798	12,0%	-27,7%	38,7%	-9,3
Isole	7.495	8,3%	-20,8%	36,3%	-7,4
Italia	90.177	100,0%	-28,2%	42,9%	-10,2
Non Capoluoghi	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
Nord-Ovest	69.077	38,5%	-23,8%	42,0%	-8,2
Nord-Est	40.439	22,5%	-25,5%	44,7%	-7,6
Centro	30.182	16,8%	-28,7%	39,1%	-8,7
Sud	27.221	15,2%	-23,4%	30,5%	-6,2
Isole	12.447	6,9%	-21,5%	28,2%	-6,3
Italia	179.366	100,0%	-24,9%	38,5%	-7,7

Figura 17: Incidenza NTN IP su NTN PF serie storica nazionale, capoluoghi e non capoluoghi

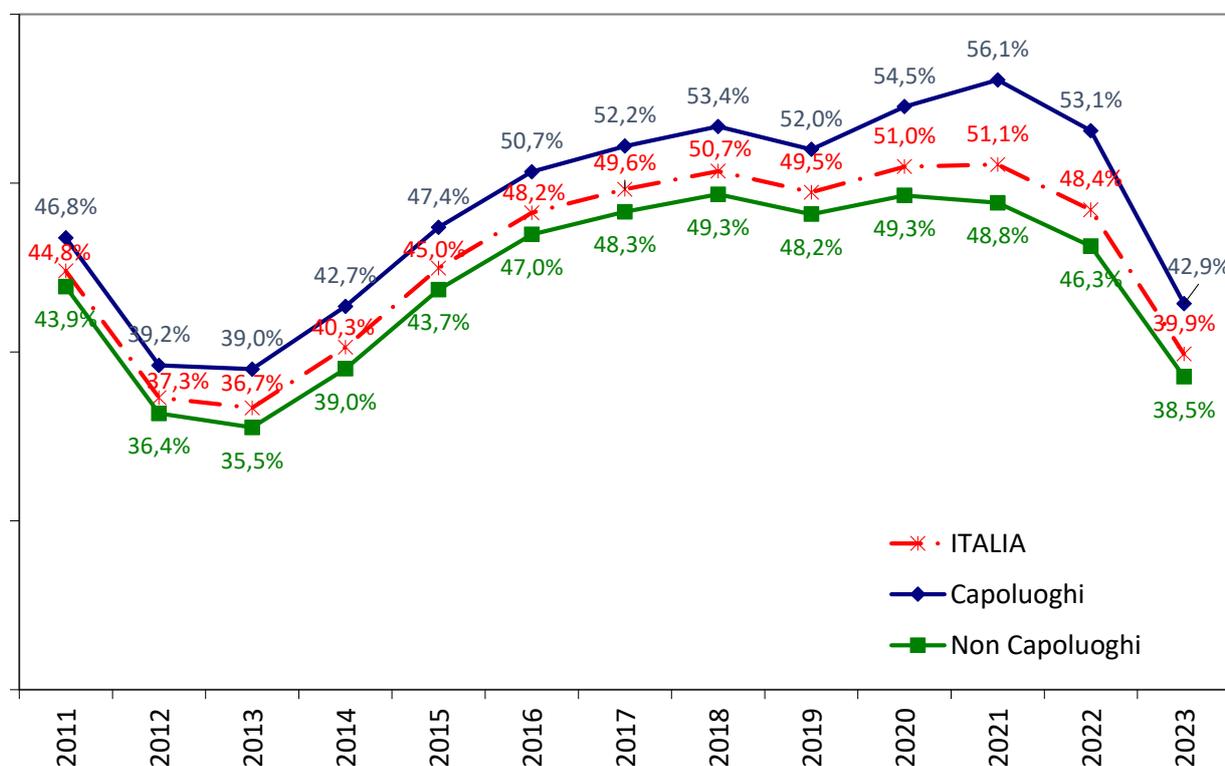


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

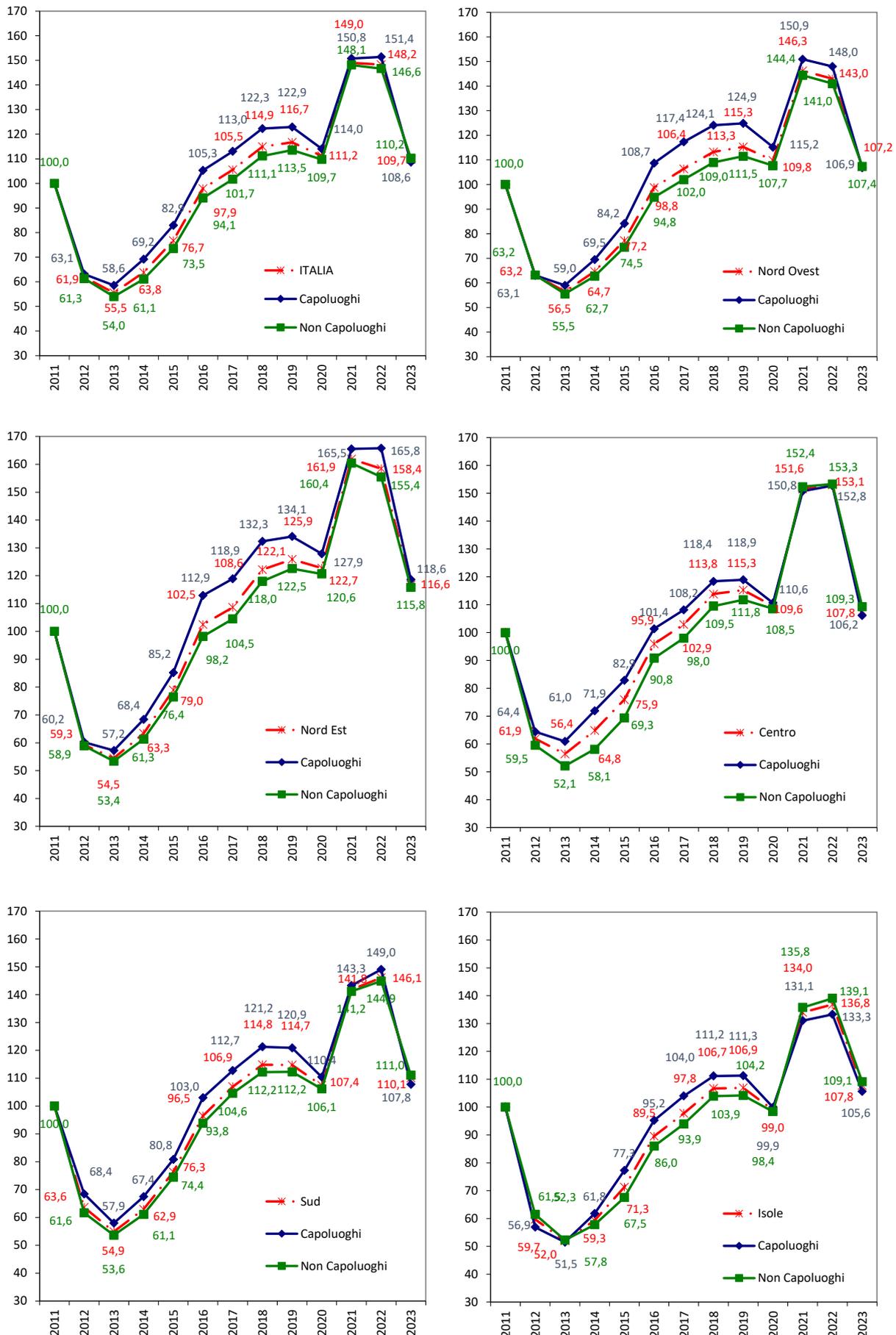


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

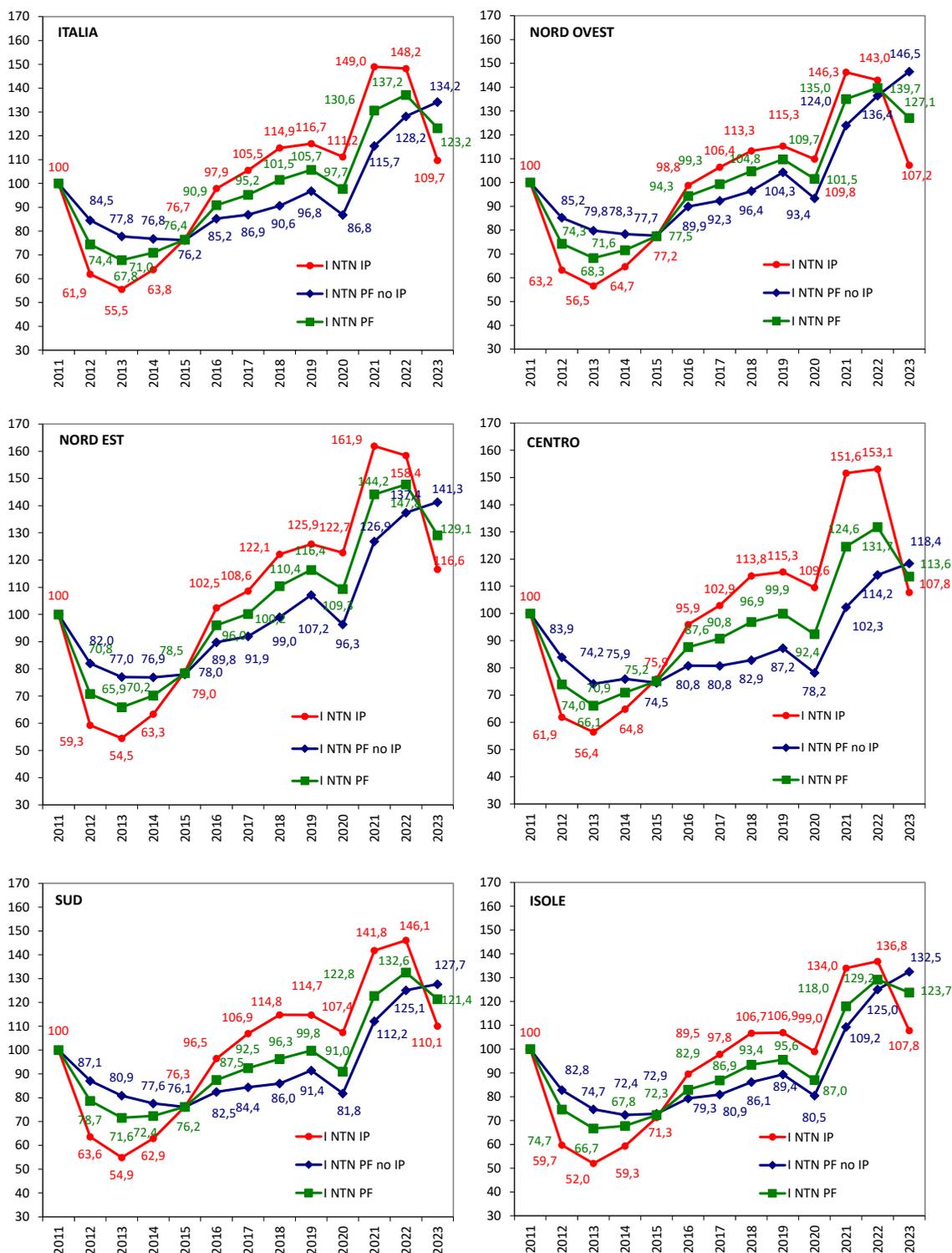
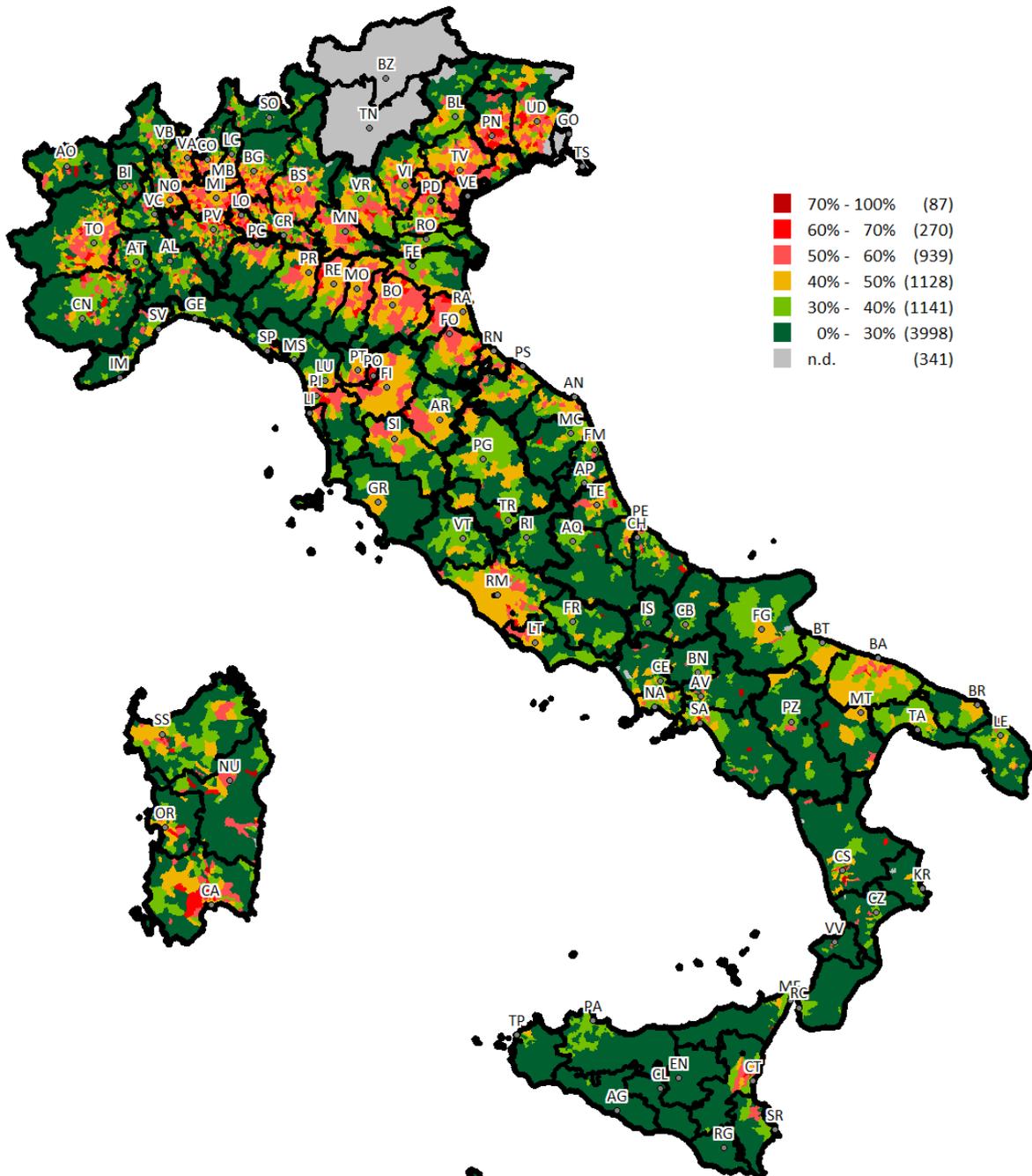


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	N. Comuni	NTN IP 2023	Quota NTN IP per taglia	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
S	6.747	85.689	31,8%	-23,1%	34,8%	-6,7
M	541	52.009	19,3%	-25,8%	42,5%	-8,4
L	257	76.205	28,3%	-27,2%	42,0%	-9,2
XL	13	28.223	10,5%	-27,6%	40,6%	-9,9
XXL	2	27.417	10,2%	-30,1%	48,7%	-11,6
ITALIA	7.560	269.544	100,0%	-26,0%	39,9%	-8,5

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2023 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie, mostrata in Tabella 16, rispecchia quella già esaminata per il complesso delle compravendite (Tabella 5); l'unica differenza risiede nel fatto che, mentre per le NTN il taglio di abitazione maggiormente compravenduto è quello compreso tra 50 m² e 85 m², per le NTN IP il taglio di abitazioni maggiormente compravenduto in Italia è quello compreso tra 85 m² e 115 m².

Tutti i tagli di mercato presentano una variazione negativa rispetto al dato dello scorso anno, in misura del tutto analoga al dato nazionale (Tabella 17). La variazione negativa delle NTN IP per le classi dimensionali è nel complesso meno accentuata nei comuni minori rispetto ai comuni capoluogo, soprattutto per la taglia massima, che nei capoluoghi decresce di circa 6 punti in più rispetto ai non capoluogo.

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

Nella Tabella 19, Tabella 20 e Tabella 21 è riportata la distribuzione delle compravendite assistite da mutuo (NTN IP), la variazione rispetto al 2022 e l'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo (INC IP) per taglie di mercato dei comuni. L'incidenza delle NTN IP rispetto alle NTN PF nel 2023 è minima per gli alloggi fino a 50m² acquistati nei comuni di taglia S, meno del 10% degli acquisti, ed è massima, quasi il 54% per le abitazioni tra 85 e 115m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

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

Tabella 16: NTN IP 2023 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	4.951	31.031	29.616	14.533	16.219	96.350
Nord Est	1.634	13.700	17.519	10.435	13.987	57.276
Centro	2.747	18.122	17.586	10.093	9.409	57.957
Sud	885	6.913	12.331	9.851	8.040	38.019
Isole	598	3.662	5.442	5.185	5.055	19.942
Italia	10.815	73.428	82.494	50.096	52.710	269.544
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2.336	10.906	8.235	3.304	2.492	27.273
Nord Est	714	4.974	5.881	2.860	2.408	16.836
Centro	1.652	10.032	8.611	4.246	3.235	27.776
Sud	253	2.296	3.627	2.710	1.911	10.798
Isole	152	1.223	2.248	2.210	1.662	7.495
Italia	5.106	29.431	28.603	15.329	11.708	90.177
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2.615	20.125	21.381	11.229	13.727	69.077
Nord Est	920	8.726	11.638	7.576	11.579	40.439
Centro	1.095	8.091	8.975	5.847	6.174	30.182
Sud	632	4.616	8.703	7.141	6.129	27.221
Isole	446	2.439	3.194	2.975	3.393	12.447
Italia	5.709	43.997	53.891	34.767	41.002	179.366

Tabella 17: Variazione 2023/2022 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-27,2%	-24,1%	-24,0%	-25,3%	-27,4%	-25,0%
Nord Est	-30,7%	-27,3%	-26,3%	-26,0%	-25,3%	-26,4%
Centro	-26,2%	-29,3%	-29,3%	-29,4%	-31,7%	-29,6%
Sud	-23,8%	-25,8%	-23,3%	-25,3%	-25,0%	-24,6%
Isole	-22,8%	-22,3%	-18,8%	-23,7%	-20,2%	-21,2%
Italia	-27,0%	-26,1%	-25,3%	-26,2%	-26,7%	-26,0%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-31,7%	-26,2%	-26,3%	-30,4%	-31,5%	-27,8%
Nord Est	-34,1%	-27,6%	-27,9%	-27,7%	-30,7%	-28,5%
Centro	-27,7%	-30,3%	-29,2%	-31,0%	-35,1%	-30,5%
Sud	-15,5%	-24,0%	-27,3%	-30,8%	-29,5%	-27,7%
Isole	-21,2%	-14,7%	-18,1%	-24,2%	-23,4%	-20,8%
Italia	-29,9%	-27,3%	-27,1%	-29,3%	-31,0%	-28,2%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	-22,5%	-22,9%	-23,1%	-23,7%	-26,6%	-23,8%
Nord Est	-27,9%	-27,2%	-25,5%	-25,4%	-24,1%	-25,5%
Centro	-23,8%	-27,9%	-29,5%	-28,2%	-29,8%	-28,7%
Sud	-26,7%	-26,6%	-21,6%	-22,9%	-23,4%	-23,4%
Isole	-23,3%	-25,6%	-19,3%	-23,3%	-18,5%	-21,5%
Italia	-24,2%	-25,3%	-24,3%	-24,7%	-25,3%	-24,9%

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2023 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	20,9%	37,7%	48,5%	49,5%	47,7%	41,8%
Nord Est	18,5%	37,9%	49,4%	50,7%	51,1%	44,6%
Centro	23,2%	40,2%	47,7%	49,3%	45,0%	42,9%
Sud	6,6%	22,4%	39,5%	44,1%	41,6%	32,4%
Isole	8,8%	21,9%	34,0%	40,8%	40,8%	30,8%
Italia	16,7%	34,8%	45,6%	47,5%	46,2%	39,9%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	25,6%	39,3%	48,8%	49,4%	44,9%	41,3%
Nord Est	21,0%	41,0%	50,1%	50,3%	47,8%	44,3%
Centro	31,0%	46,8%	52,5%	52,3%	49,4%	48,0%
Sud	9,1%	31,3%	44,7%	48,6%	46,4%	38,7%
Isole	7,2%	24,1%	40,9%	48,8%	48,9%	36,3%
Italia	22,4%	39,9%	48,8%	50,1%	47,5%	42,9%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	18,0%	36,9%	48,3%	49,5%	48,2%	42,0%
Nord Est	17,0%	36,3%	49,0%	50,9%	51,8%	44,7%
Centro	16,8%	34,3%	43,9%	47,4%	43,0%	39,1%
Sud	6,0%	19,6%	37,6%	42,6%	40,3%	30,5%
Isole	9,5%	21,0%	30,3%	36,4%	37,7%	28,2%
Italia	13,6%	32,0%	44,1%	46,5%	45,9%	38,5%

Figura 21: Quote NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

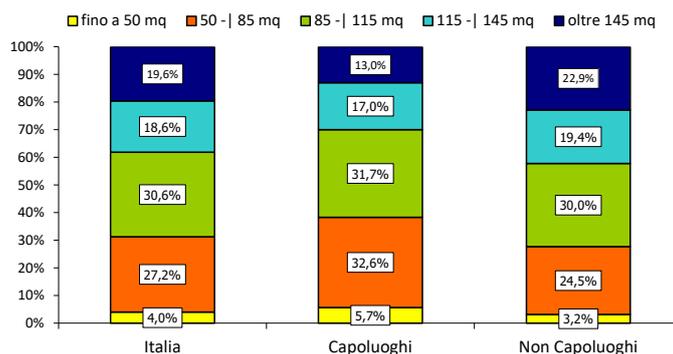


Tabella 19: NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	2.031	16.905	23.805	17.727	25.221	85.689
M	1.542	12.987	16.735	10.420	10.326	52.009
L	3.144	22.433	24.736	14.016	11.875	76.205
XL	1.221	9.156	9.736	4.893	3.217	28.223
XXL	2.877	11.948	7.482	3.040	2.070	27.417
Italia	10.815	73.428	82.494	50.096	52.710	269.544

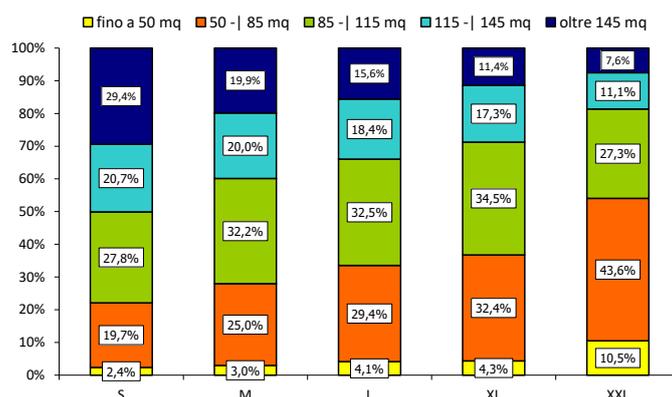
Tabella 20: Variazione 2023/2022 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	-22,0%	-23,9%	-22,6%	-21,8%	-24,0%	-23,1%
M	-23,4%	-25,7%	-24,6%	-27,4%	-26,3%	-25,8%
L	-26,1%	-26,1%	-26,5%	-28,9%	-28,5%	-27,2%
XL	-29,2%	-25,3%	-27,1%	-28,1%	-33,6%	-27,6%
XXL	-31,8%	-29,9%	-28,3%	-29,2%	-35,9%	-30,1%
Italia	-27,0%	-26,1%	-25,3%	-26,2%	-26,7%	-26,0%

Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2023 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	9,5%	25,8%	39,1%	43,1%	43,9%	34,8%
M	15,1%	35,7%	48,4%	50,6%	50,0%	42,5%
L	18,6%	37,2%	47,9%	49,5%	48,5%	42,0%
XL	15,2%	36,7%	49,4%	50,7%	45,1%	40,6%
XXL	35,3%	49,5%	53,6%	52,6%	47,8%	48,7%
Italia	16,7%	34,8%	45,6%	47,5%	46,2%	39,9%

Figura 22: Quote NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹⁶ per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2023, a circa 35 miliardi di euro, oltre 15 miliardi in meno rispetto al 2022, in diminuzione di circa il 30%. La Tabella 22, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2022, mostra diminuzioni con percentuali che oscillano tra il -22,7% delle Isole e il -34,7% del Centro.

Nel 2023, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco superiore a 130 mila euro, in diminuzione di 8.000 euro rispetto al 2022. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con circa 140 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 160 mila nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 115 mila euro circa (116 mila circa nei comuni capoluogo). La distribuzione del capitale tra le aree, mostrata nel grafico di Figura 23, evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, oltre il 57%.

Nella Figura 24 e nella Figura 25 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa. L'andamento degli indici del capitale erogato registra, come per il NTN IP, l'ascesa positiva iniziata nel 2014, soprattutto nei comuni capoluogo con ritmi impetuosi nei primi anni e progressivi segnali di rallentamento a partire dal 2018 fino al nuovo ripiegamento, in alcuni casi lieve, del 2020. Gli indici del capitale erogato mostrano una risalita in tutte le aree del paese sia nei capoluoghi che nei comuni non capoluoghi nel 2021, nel 2022 il dato si presenta generalmente stabile, o in leggera crescita in tutte le aree. Nell'ultima rilevazione gli indici hanno una tendenza generalizzata verso il basso in tutte le aree, al Nord e al Centro più accentuata per i comuni capoluogo.

In Tabella 23 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte segno negativo con percentuali che vanno dal -26% della tipologia di comuni di taglia S al -35% della tipologia di comuni appartenenti alla taglia XXL. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce con la dimensione del mercato, passando da 114 mila euro circa per il mercato di taglia S ai quasi 195 mila euro per la taglia XXL, in questa fascia 15.000 mila euro in meno rispetto al 2022.

Moltiplicando la superficie delle abitazioni acquistate con ipoteca, da persone fisiche, per la quotazione media comunale è stata effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate. Come mostrato in Tabella 24, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2023, si è assestata intorno ai 47,2 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi quasi il 75% della spesa di acquisto¹⁷, in diminuzione rispetto al 2022. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, prossima all'80%; minima nei capoluoghi del Centro, il 63% circa, e massima nei comuni non capoluoghi del Sud, quasi il 90%.

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

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



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

Area	Capitale 2023 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2023/22	Capitale Unitario 2023 €	Capitale Unitario diff. 2023-22 €
Nord-Ovest	12,9	36,8%	-30,0%	134.000	-9.600
Nord-Est	7,3	20,7%	-30,3%	126.900	-7.000
Centro	8,1	23,1%	-34,7%	140.100	-10.900
Sud	4,5	12,9%	-26,0%	118.800	-2.200
Isole	2,3	6,5%	-22,7%	115.200	-2.100
Italia	35,1	100,0%	-30,3%	130.200	-8.000
Capoluoghi	Capitale 2023 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2023/22	Capitale Unitario 2023 €	Capitale Unitario diff. 2023-22 €
Nord-Ovest	4,3	32,6%	-33,2%	158.400	-12.800
Nord-Est	2,3	17,2%	-32,3%	135.700	-7.700
Centro	4,4	33,4%	-35,5%	159.200	-12.300
Sud	1,4	10,3%	-32,2%	126.000	-8.400
Isole	0,9	6,6%	-26,2%	116.200	-8.600
Italia	13,3	100,0%	-33,3%	147.000	-11.200
Non Capoluoghi	Capitale 2023 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2023/22	Capitale Unitario 2023 €	Capitale Unitario diff. 2023-22 €
Nord-Ovest	8,6	39,3%	-28,3%	124.300	-7.800
Nord-Est	5,0	22,8%	-29,3%	123.200	-6.600
Centro	3,7	16,9%	-33,6%	122.500	-9.100
Sud	3,2	14,4%	-23,0%	115.900	500
Isole	1,4	6,5%	-20,4%	114.600	1.700
Italia	21,8	100,0%	-28,3%	121.800	-5.900

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2023 per aree geografiche

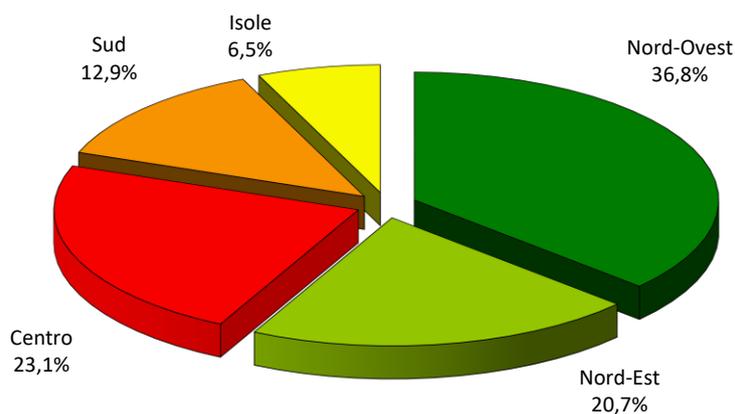


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

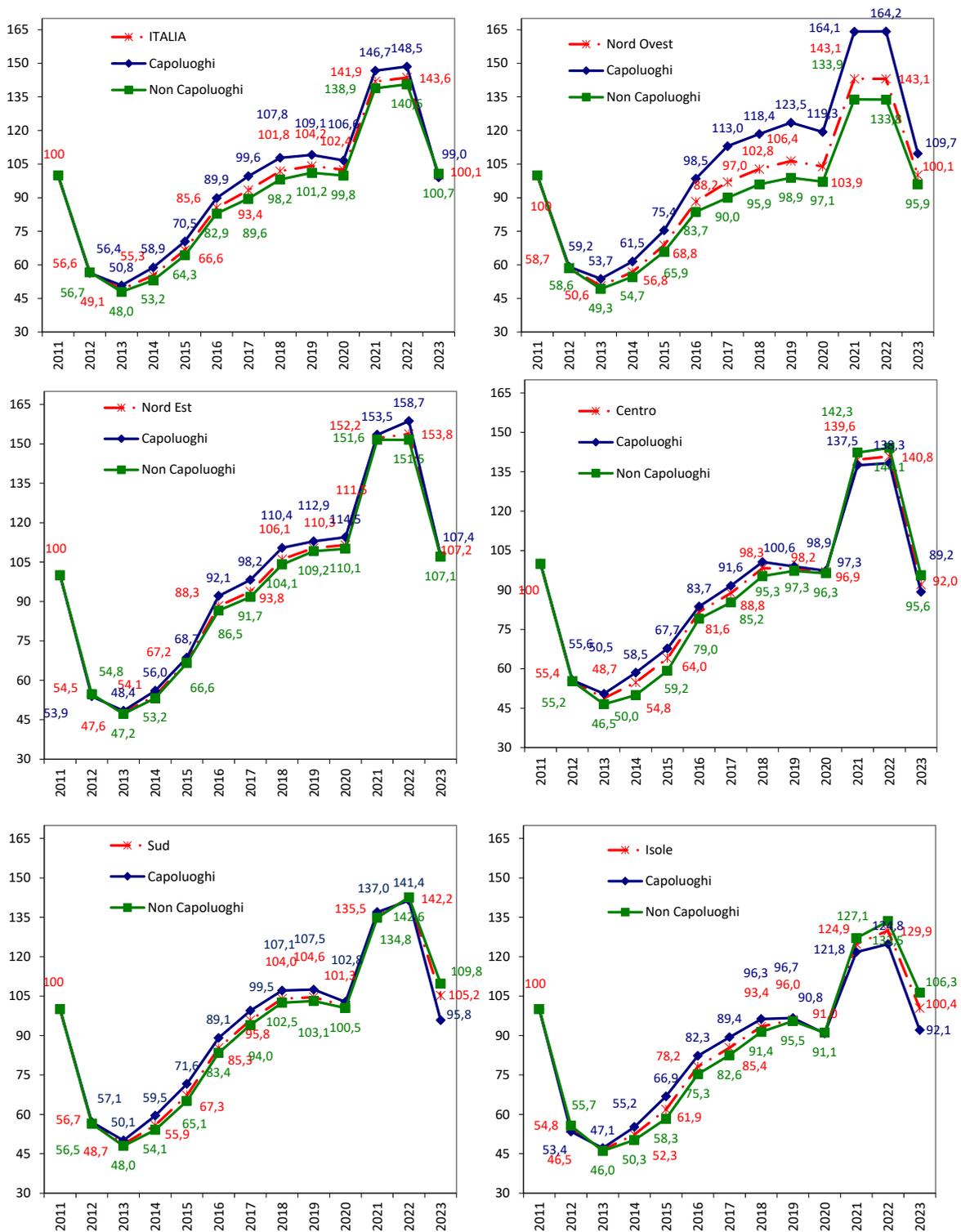


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

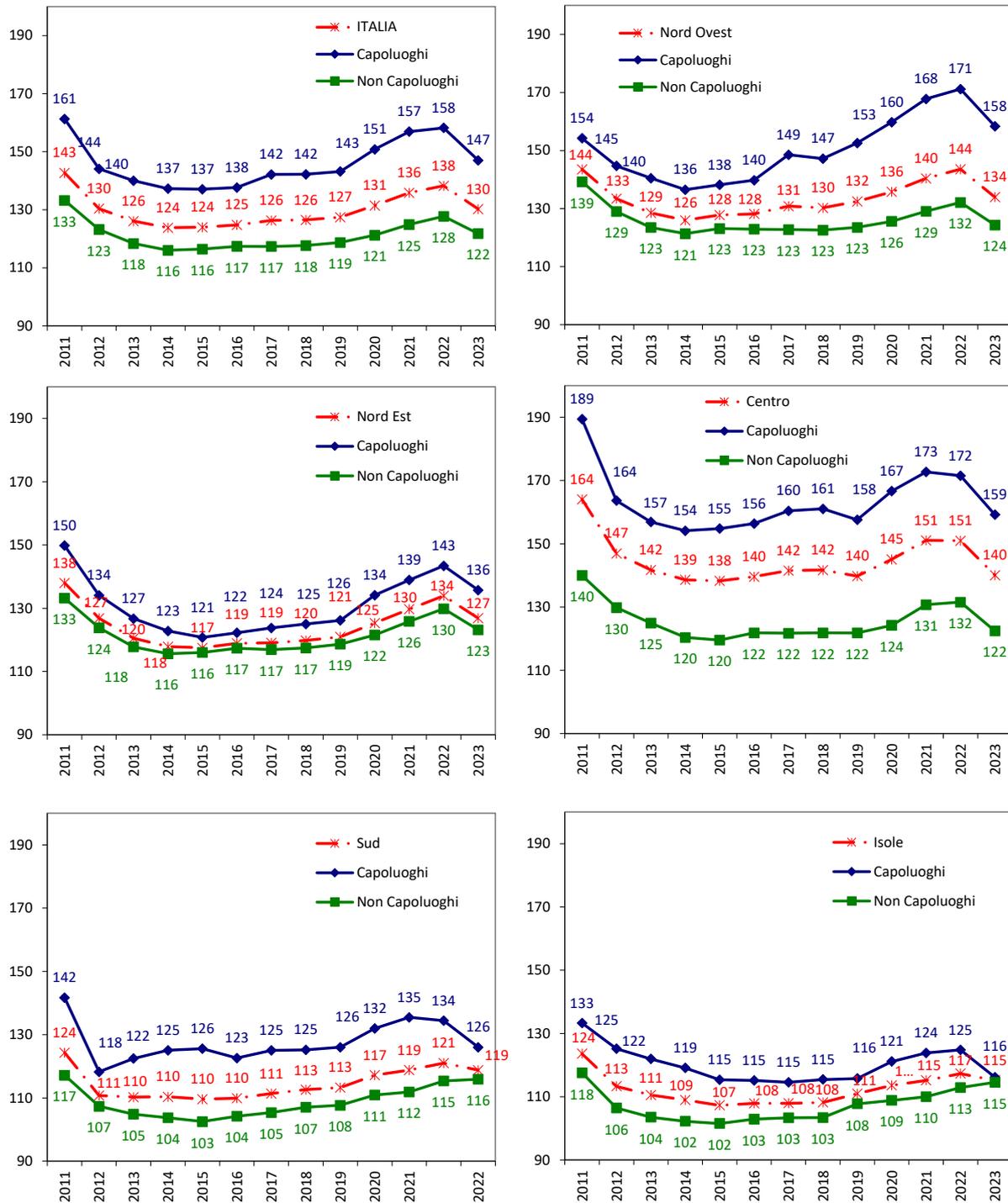


Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2023 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2023/22	Capitale Unitario 2023 €	Capitale Unitario diff. 2023-22 €
S	9,8	27,9%	-26,0%	114.400	-4.400
M	6,5	18,4%	-30,0%	124.200	-7.500
L	9,7	27,8%	-30,6%	127.900	-6.400
XL	3,7	10,7%	-33,2%	132.800	-11.100
XXL	5,3	15,2%	-35,1%	194.900	-15.000
Italia	35,1	100,0%	-30,3%	130.200	-8.000

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2023 per taglie di mercato dei comuni

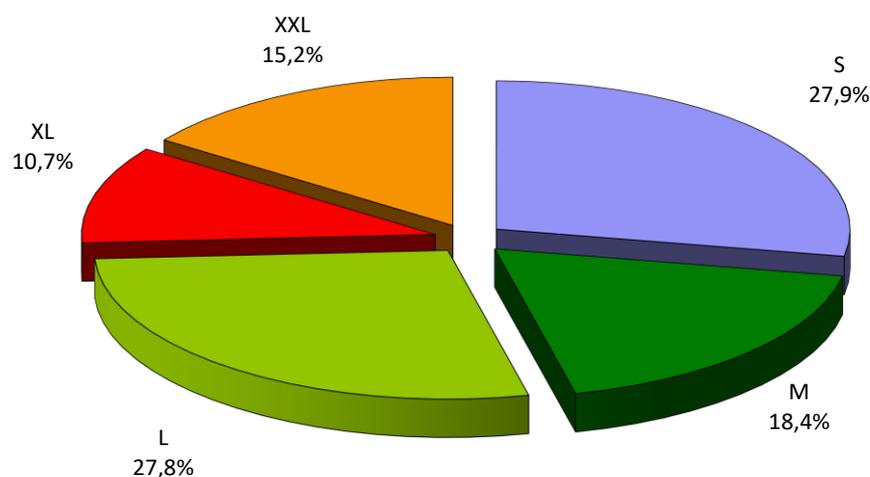


Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2023	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2023	INC Capitale diff. 2023-22	INC Capitale Valore 2022
Nord Ovest	17,0	36,0%	75,9%	-2,6	78,5%
Nord Est	9,6	20,3%	75,9%	-2,3	78,1%
Centro	12,4	26,3%	65,4%	-1,1	66,5%
Sud	5,4	11,5%	83,4%	0,9	82,5%
Isole	2,8	5,9%	82,1%	1,2	80,9%
Italia	47,2	100%	74,3%	-1,3	75,6%
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2023	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2023	INC Capitale diff. 2023-22	INC Capitale Valore 2023
Nord Ovest	6,4	32,5%	67,2%	-2,9	70,1%
Nord Est	3,3	16,6%	69,5%	-2,1	71,6%
Centro	7,0	35,3%	63,4%	-1,2	64,6%
Sud	1,9	9,6%	71,5%	-2,2	73,7%
Isole	1,2	5,9%	75,1%	-1,8	77,0%
Italia	19,8	100%	67,1%	-1,9	69,0%
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2023	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2023	INC Capitale diff. 2023-22	INC Capitale Valore 2023
Nord Ovest	10,6	38,5%	81,2%	-2,6	83,8%
Nord Est	6,3	22,9%	79,2%	-2,5	81,7%
Centro	5,4	19,8%	67,9%	-1,2	69,0%
Sud	3,5	12,8%	89,9%	2,2	87,6%
Isole	1,6	6,0%	86,9%	3,3	83,6%
Italia	27,5	100%	79,5%	-1,1	80,6%

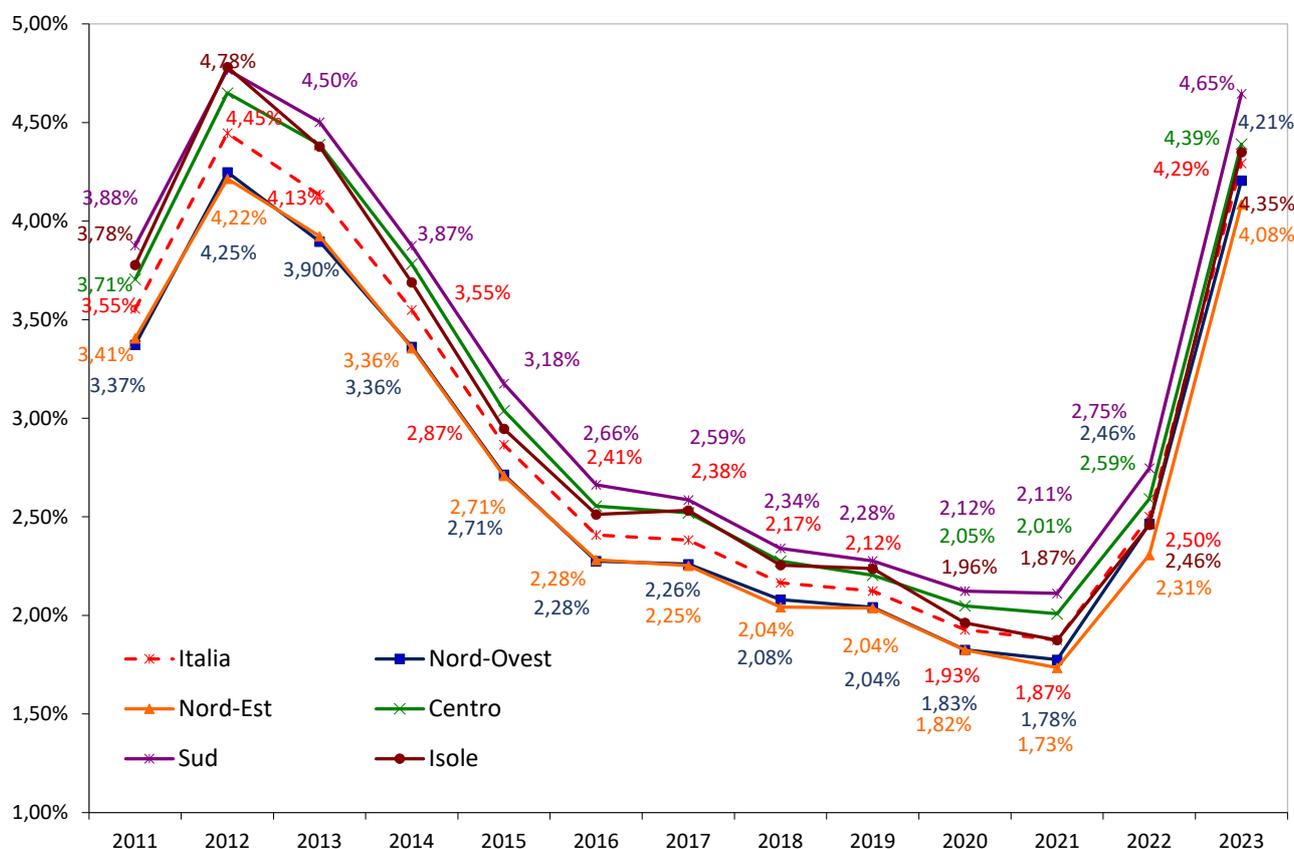
2.4 Tasso medio e durata

Nel 2023, il tasso medio iniziale¹⁸ applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni aumenta, rispetto al 2022, di 1,79 punti percentuali portandosi così al 4,29%, confermando il ciclo di rialzo dopo il minimo storico raggiunto nel 2021, al termine di un lungo periodo di flessione partito nel 2012. L'analisi per aree geografiche, Tabella 25, evidenzia tassi medi più elevati nelle regioni del Sud, 4,65%, e del Centro, 4,39%, mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est, 4,08%. L'aumento più consistente si è avuto nel Sud, 1,90 punti in più nell'ultimo anno. La durata media del mutuo¹⁹ è in aumento a 25,5 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro (Figura 28). La rata media in aumento del 12,6% si attesta intorno ai 702 euro mensili. Il rialzo maggiore si registra nelle Isole, +18%, mentre nel Nord Ovest si osserva il rialzo più contenuto, +11%. Il valore più alto della rata si riscontra al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti (Figura 29).

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

Area	Tasso medio 2023	Differenza tasso medio 2023/22	Durata media 2023 anni	Differenza durata media 2023/22 anni	Rata media mensile 2023 €	Var% Rata media 2023/22
Nord-Ovest	4,21%	1,74	25,2	0,6	€ 719	11,0%
Nord-Est	4,08%	1,78	25,2	0,7	€ 672	12,7%
Centro	4,39%	1,80	26,3	0,6	€ 750	11,7%
Sud	4,65%	1,90	25,3	0,8	€ 666	17,7%
Isole	4,35%	1,89	25,2	0,7	€ 628	18,0%
Italia	4,29%	1,79	25,5	0,6	€ 702	12,6%

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



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

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

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

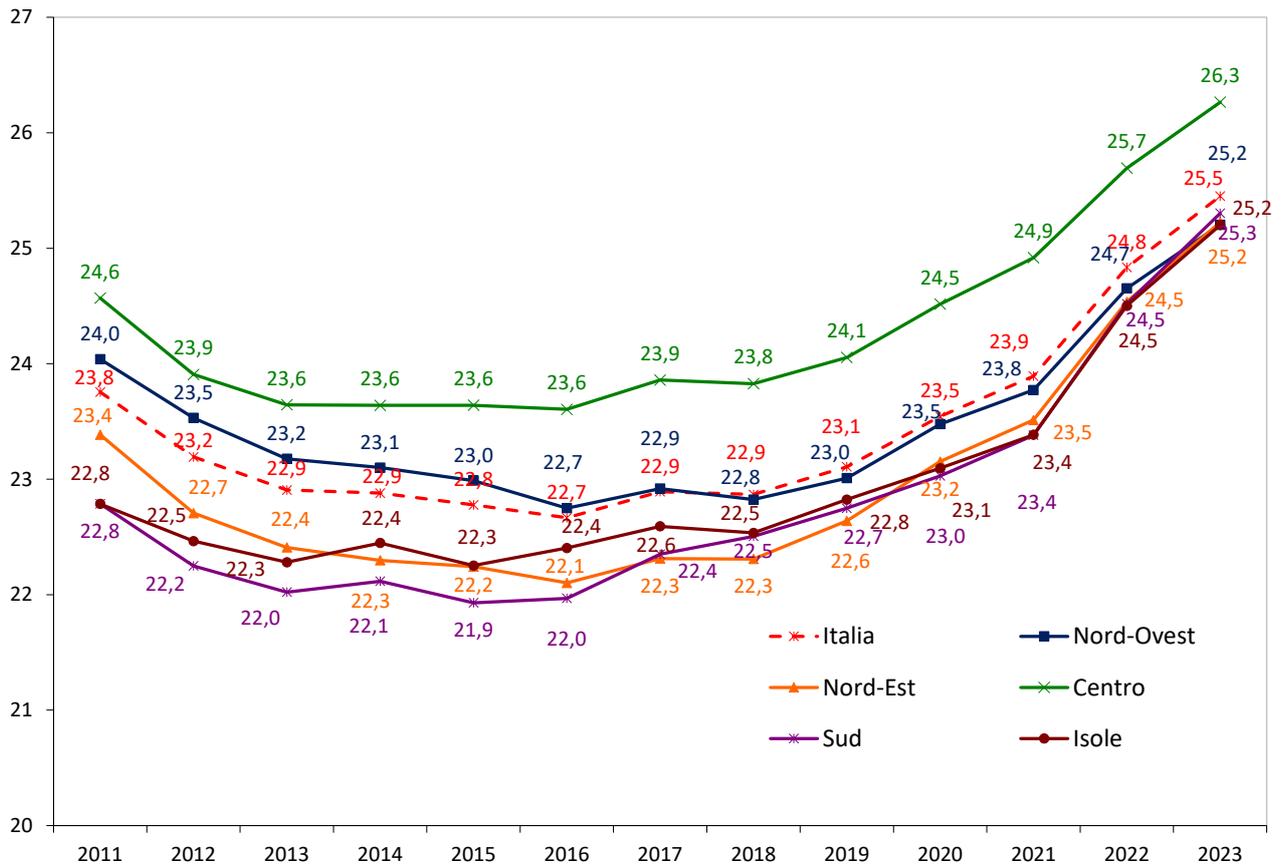
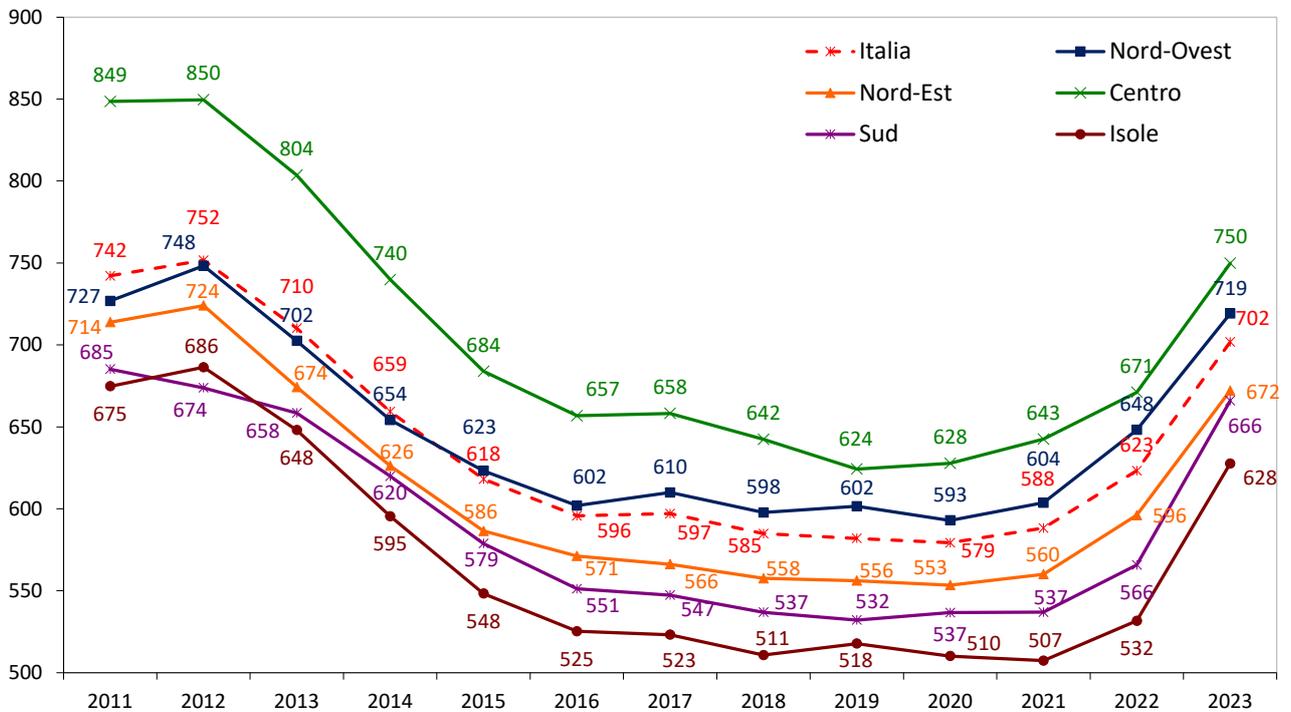


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche





3. I soggetti nelle compravendite

3.1 Gli acquirenti e i venditori

In questo nuovo capitolo si intende rappresentare sinteticamente il profilo dei soggetti che, in qualità di acquirenti o venditori, intervengono nella compravendita di abitazioni per il diritto di piena proprietà, limitando per ora l'analisi alla sola annualità in esame.

Nel 2023, nel mercato delle compravendite di abitazioni intervengono circa 2,3 milioni di soggetti, per il 56% in qualità di venditori e per il restante 44% come acquirenti. La quasi totalità degli acquirenti, il 96%, è una persona fisica (PF) e per il 4% si tratta di persone non fisiche (PNF), tra i venditori la quota di PNF sale al 7% mentre il 93% sono PF.

Considerando le sole PF e distinguendo le stesse per classi di età, la distribuzione lato acquirenti e lato venditori, come è ragionevole attendersi, risulta diversa e speculare (Tabella 26) con le differenze maggiori nelle classi estreme dei più giovani e dei più anziani. Si può infatti osservare come gli acquisti di abitazioni nel 2023 siano in maggior parte effettuati da soggetti con età compresa tra 31 e 50 anni, che rappresentano poco meno del 50% del totale dei soggetti acquirenti. Di contro, i venditori si collocano per lo più, quasi il 50%, nella fascia di età oltre i 60 anni. Tra gli acquirenti di alloggi nel 2023, i più giovani, fino a 30 anni di età, sono circa il 14% mentre come venditori rappresentano una quota esigua, solo il 2,4%. È accentuata anche la differenza di quota nella classe di età tra 31 e 40 anni tra compratori, dove sono il 24,1%, e dei venditori che risultano solo il 7,9%. È solo per coloro che hanno un'età compresa tra 51 e 60 anni che la quota percentuale dei soggetti nei due gruppi è simile, con i venditori al 25% e gli acquirenti con il 20%.

Tabella 26: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per classi di età

Classi di Età	% Acquirenti PF*	% Venditori PF*
fino a 30	13,9%	2,4%
31 - 40	24,1%	7,9%
41 - 50	22,9%	15,4%
51 - 60	20,0%	24,9%
61 - 70	13,0%	25,0%
over 70	6,1%	24,4%
Totale PF	100%	100%

* La direzione delle barre è da dx a sx per gli acquirenti e da sx a dx per i venditori

Distinguendo i soggetti, non in termini di età alla data della compravendita, ma in relazione all'anno di nascita si ottiene una distribuzione degli acquirenti e dei venditori per generazione²⁰ come mostrato in Tabella 27. Permane, tra acquirenti e venditori, una distribuzione speculare, ma in questa classificazione appare in modo più marcato la concentrazione dei venditori nati tra il '46 e il '65 del secolo scorso, appartenenti a quella che viene definita la generazione *baby boom* che, nel 2023, rappresenta il 46% dei soggetti venditori di abitazioni. Dal lato degli acquirenti invece, ad avere effettuato in maggior quota l'acquisto di un'abitazione nel 2023, sono i nati tra il 1966 e il 1995, che comprende la generazione X (nati tra il 1966 e il 1980) e la generazione dei Millennial (nati tra il 1981 e il 1995).

²⁰ L'aggregazione degli anni di nascita è tratta dalla classificazione di generazione adottata dall'ISTAT nel RAPPORTO ANNUALE 2016, Capitolo 2 - Le trasformazioni demografiche e sociali: una lettura per generazione. In particolare, l'ISTAT propone una classificazione di generazione, non ufficiale, in relazione al fatto che i nati all'inizio e alla fine di ogni generazione sono accomunati dall'aver sperimentato l'ingresso nella vita adulta in corrispondenza di periodi storici che hanno rappresentato una "rottura" nel *continuum* della storia.

Tabella 27: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per generazioni

Anno di nascita	% Acquirenti PF*	% Venditori PF*
Prima del 1945	1,7%	11,4%
Tra il 1946 e il 1965	22,2%	45,7%
Tra il 1966 e il 1980	32,8%	29,9%
Tra il 1981 e il 1995	35,4%	11,5%
Dopo il 1995	7,8%	1,5%
Totale PF	100%	100%

* La direzione delle barre è da dx a sx per gli acquirenti e da sx a dx per i venditori

Concentrando l'attenzione sulle compravendite di abitazioni con mutuo, sono per la maggior parte i più giovani ad acquistare un'abitazione con l'ausilio di un finanziamento garantito da ipoteca. Il 56% degli acquirenti fino a 30 anni, infatti, e quasi il 60% degli acquirenti con età tra 31 e 40 anni acquista l'abitazione con ipoteca. Come ci si attende, la percentuale scende al crescere dell'età degli acquirenti (Figura 30).

Nella Tabella 28 sono confrontate le distribuzioni dell'età delle PF che acquistano con mutuo e senza. I soggetti che acquistano con l'ausilio di un finanziamento sono concentrati, per il 37%, nella classe di età tra 31 e 40 anni, mentre quasi un quarto del totale dei soggetti che acquistano senza ipoteca ha tra 51 e 60 anni, confermando quanto già sopra osservato.

Figura 30: Distribuzione degli acquirenti PF per acquisto con e senza ausilio di ipoteca per classi di età

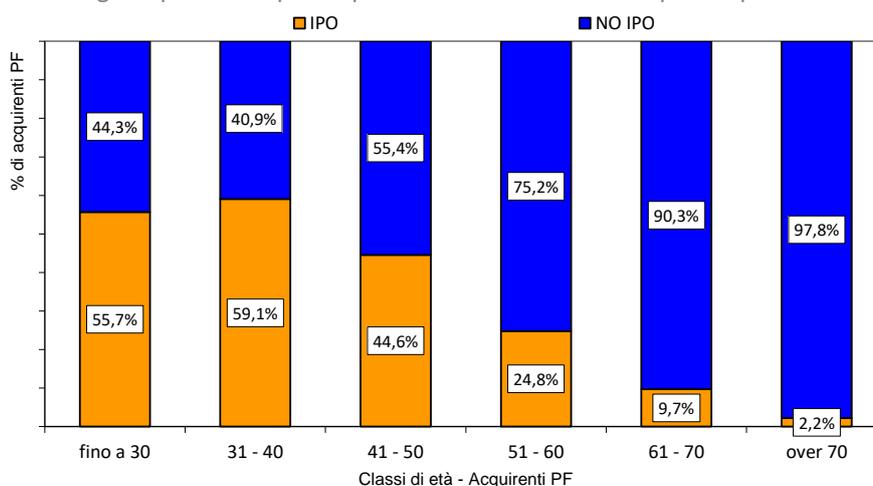


Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario

Classi di Età	% acquirenti con mutuo	% acquirenti senza mutuo
fino a 30	20,1%	10,0%
31 - 40	37,0%	16,1%
41 - 50	26,5%	20,7%
51 - 60	12,9%	24,5%
61 - 70	3,3%	19,0%
over 70	0,4%	9,7%
Totale PF	100%	100%

4. Dati regionali

4.1 Le compravendite

La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, -9,7% rispetto al 2022, è confermata in tutte le regioni (Tabella 29). Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia e il Lazio e presentano entrambe un calo delle compravendite, rispettivamente dell'8,9% e del 12,5%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia Romagna, il Piemonte e il Veneto perdono rispettivamente il 12%, l'8,9% e il 10,7% rispetto al 2022. I tassi di riduzione maggiore, superiori al 14%, si registrano nei mercati del Friuli-Venezia Giulia e della Valle d'Aosta che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,05%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, è pari a 2,44% in Emilia Romagna, ed è superiore al 2,2% in Veneto, Piemonte, Liguria e Toscana.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,83%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,13% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2023.

L'analisi degli acquisti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà mostra variazioni delle unità compravendute di entità differente tra le regioni. Il leggero aumento dei volumi scambiati nel complesso nazionale, +1,7% circa rispetto al 2022, è il risultato di saldi positivi, con il più elevato in Sicilia, +10%, e negativi, il più basso registrato in Molise, -16,8% (Tabella 30). In questa tipologia gli scambi risultano in diminuzione anche in Abruzzo, -5,3%, Basilicata, -7,3%, Calabria, -3,4%, Marche, -4,3%, Sardegna, -4,8%, Umbria, -5,5%, e Valle d'Aosta, -3,3%. Lombardia e Lazio, le regioni con la maggior quota di questo mercato, hanno tassi diversi tra loro, un leggero aumento dello 0,8% in Lombardia, mentre il Lazio registra una diminuzione del 3,7%.

La Tabella 31 riporta il valore di scambio (fatturato) stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi. Dell'intero fatturato stimato, come visto pari a circa 111 miliardi di euro, la maggior quota, 28,4 miliardi, riguarda le compravendite di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, in diminuzione del 7,2%, 2 miliardi di euro in meno del 2022. Del resto, come già evidenziato per i parametri finora analizzati, la diminuzione del fatturato del 2023 rispetto alla precedente annualità è generalizzata anche a livello delle singole regioni. Notevole la contrazione in Toscana, Friuli Venezia Giulia e in Umbria rispetto al 2022, tenuto conto che la variazione in queste ultime due regioni è riferita ad un ammontare in valore assoluto inferiore rispetto ad altre regioni. Cali a doppia cifra sul 2022, si osservano anche in Lazio, Marche, Puglia, Liguria, Emilia-Romagna, Basilicata e Valle d'Aosta.

Il fatturato medio per abitazione rimane prossimo a 200 mila euro in Toscana e Lazio, supera 180 mila euro in Liguria e Lombardia; di contro, resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Basilicata, Molise e Sicilia.

In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori stimati per gli scambi delle abitazioni nel 2023.

Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2023	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Abruzzo	15.027	2,1%	-8,5%	1,66%	-0,16
Basilicata	4.156	0,6%	-9,4%	1,13%	-0,12
Calabria	16.374	2,3%	-0,6%	1,18%	-0,01
Campania	41.879	5,9%	-5,8%	1,44%	-0,09
Emilia-Romagna	62.705	8,8%	-12,0%	2,44%	-0,34
Friuli- Venezia Giulia	9.624	1,4%	-16,9%	2,00%	-0,41
Lazio	67.919	9,6%	-12,5%	2,12%	-0,31
Liguria	26.163	3,7%	-9,7%	2,21%	-0,24
Lombardia	150.630	21,2%	-8,9%	2,66%	-0,27
Marche	16.012	2,3%	-13,5%	1,82%	-0,29
Molise	3.113	0,4%	-9,3%	1,33%	-0,14
Piemonte	63.742	9,0%	-8,9%	2,28%	-0,22
Puglia	42.408	6,0%	-11,2%	1,83%	-0,23
Sardegna	17.615	2,5%	-4,7%	1,68%	-0,09
Sicilia	49.681	7,0%	-2,9%	1,55%	-0,05
Toscana	47.285	6,7%	-13,9%	2,20%	-0,36
Umbria	9.969	1,4%	-12,4%	1,96%	-0,28
Valle d'Aosta	2.202	0,3%	-14,3%	1,61%	-0,27
Veneto	63.088	8,9%	-10,7%	2,35%	-0,29
ITALIA	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22

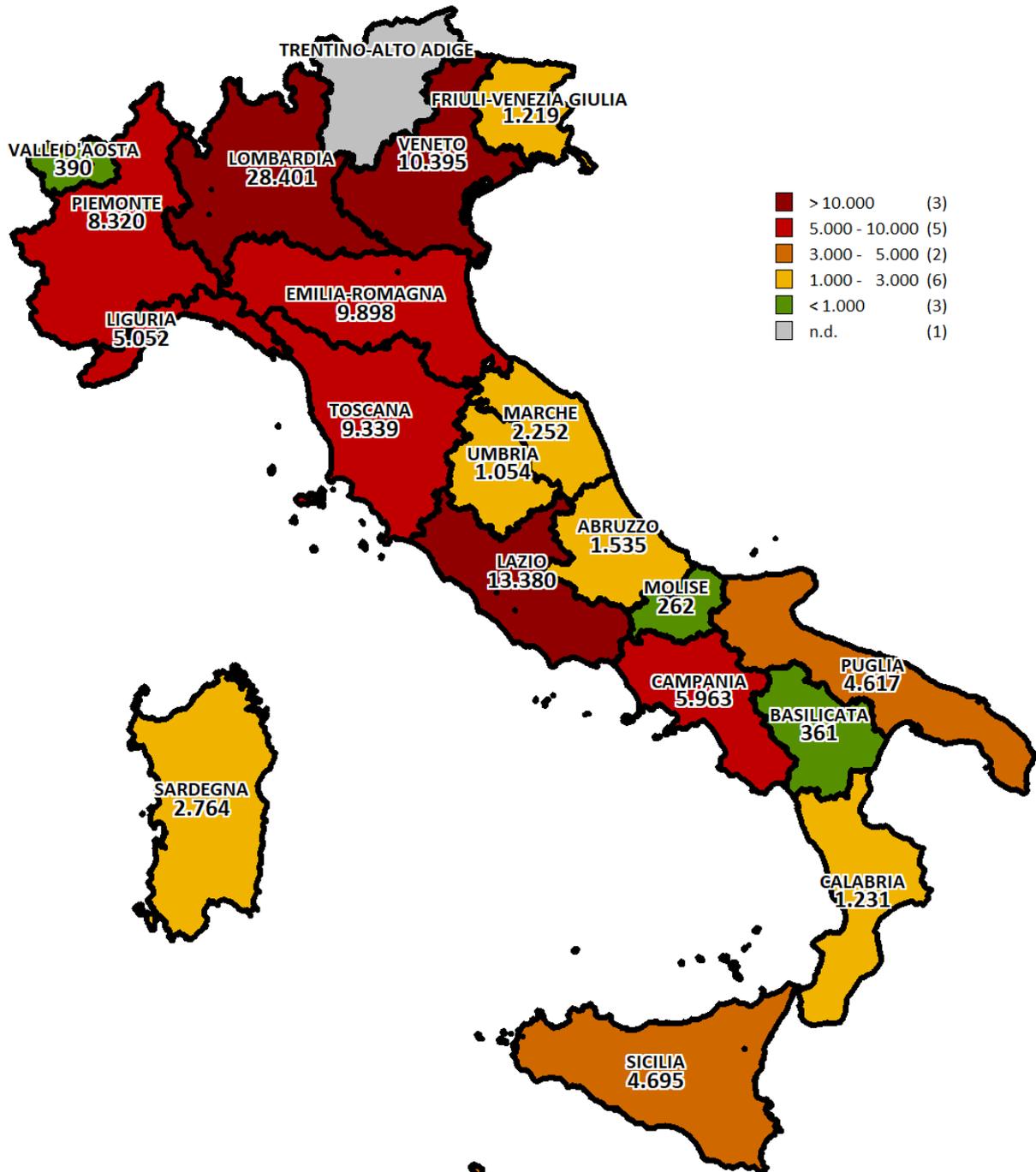
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN np 2023	Quota NTN np per Regione	Var.% NTN np 2023/22
Abruzzo	555	2,0%	-5,3%
Basilicata	135	0,5%	-7,3%
Calabria	605	2,1%	-3,4%
Campania	2.046	7,3%	1,5%
Emilia-Romagna	2.530	9,0%	6,9%
Friuli- Venezia Giulia	331	1,2%	3,2%
Lazio	2.830	10,0%	-3,7%
Liguria	1.512	5,4%	5,3%
Lombardia	5.098	18,1%	0,8%
Marche	634	2,2%	-4,3%
Molise	103	0,4%	-16,8%
Piemonte	2.497	8,9%	4,5%
Puglia	1.535	5,4%	3,7%
Sardegna	600	2,1%	-4,8%
Sicilia	1.776	6,3%	10,0%
Toscana	2.227	7,9%	1,6%
Umbria	404	1,4%	-5,5%
Valle d'Aosta	142	0,5%	-3,3%
Veneto	2.654	9,4%	3,1%
ITALIA	28.214	100,0%	1,7%

Tabella 31 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2023 mln €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatturato medio u.i. €	Fatt. medio u.i. diff. 2023-22 €
Abruzzo	1.535	1,4%	-9,0%	102.100	-600
Basilicata	361	0,3%	-10,5%	86.800	-1.100
Calabria	1.231	1,1%	-2,7%	75.200	-1.600
Campania	5.963	5,4%	-5,5%	142.400	400
Emilia-Romagna	9.898	8,9%	-11,9%	157.900	200
Friuli- Venezia Giulia	1.219	1,1%	-17,0%	126.600	-200
Lazio	13.380	12,0%	-14,0%	197.000	-3.500
Liguria	5.052	4,5%	-12,0%	193.100	-5.000
Lombardia	28.401	25,6%	-7,2%	188.500	3.500
Marche	2.252	2,0%	-13,6%	140.700	-200
Molise	262	0,2%	-9,8%	84.300	-500
Piemonte	8.320	7,5%	-9,7%	130.500	-1.300
Puglia	4.617	4,2%	-12,6%	108.900	-1.700
Sardegna	2.764	2,5%	-6,1%	156.900	-2.300
Sicilia	4.695	4,2%	-3,0%	94.500	-200
Toscana	9.339	8,4%	-14,9%	197.500	-2.500
Umbria	1.054	0,9%	-14,5%	105.700	-2.600
Valle d'Aosta	390	0,4%	-10,3%	177.000	8.000
Veneto	10.395	9,4%	-9,1%	164.800	2.900
ITALIA	111.128	100,0%	-10,0%	156.600	-700

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2023 nelle regioni italiane



4.2 I mutui ipotecari

Nel 2023, come visto, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è notevolmente diminuito a livello nazionale, -26%, facendo registrare oltre 90 mila transazioni con mutuo in meno rispetto all'anno precedente (Tabella 32). Il segno negativo nella variazione del NTN IP è presente in tutte le regioni, con punte che superano il 30% in Valle d'Aosta, Liguria, Toscana, Marche e Friuli Venezia Giulia. Nelle restanti regioni la variazione tendenziale resta comunque in diminuzione di oltre il 20%, dato relativo alla Sicilia, che registra il calo più contenuto.

In termini di incidenza, nel 2023, gli acquisti con mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, a livello nazionale, come si è visto, si è fermata al 40%, in calo rispetto al 2022 di ben 8,5 punti percentuali. Sono solo sei le regioni che hanno una quota di acquisti con mutuo che supera il 40%, tra cui due nel Centro, la Toscana e il Lazio, e le restanti appartenenti alle aree del Nord, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia e Veneto.

Rispetto al 2022, l'incidenza risulta in diminuzione in tutte le regioni, in particolar modo in Toscana, Lazio, Liguria e Valle d'Aosta, dove diminuisce di circa 10 punti percentuali.

L'ammontare di capitale erogato, in diminuzione per il totale nazionale di circa il 30%, nel dettaglio delle regioni mostra entità e segni differenziati (Tabella 33). Le diminuzioni più consistenti si riscontrano in Liguria, -36,8%, e in Toscana, -35,9%, per contro il calo meno accentuato si osserva in Sardegna e Sicilia, -23% circa. Dei complessivi 35,1 miliardi di capitale erogati a livello nazionale, circa il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia, il 26,8%, e nel Lazio, il 12,8%.

Il valore del capitale unitario mostrato nella stessa tabella, di fatto riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni e delle superfici medie che si apprezzano tra le diverse regioni. Nel 2023, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa risulta massimo in Valle d'Aosta, circa 160 mila euro, e minimo, poco più di 90 mila euro, in Calabria.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, è ovunque in netta ascesa. Risulta più alto del valore medio nazionale, 4,29%, solo nelle regioni del Centro e del Sud, con il valore più elevato in Campania, quasi il 5%, in aumento di più di 2 punti nel 2023 rispetto al 2022 (Tabella 34). Il tasso medio iniziale più basso si riscontra in Emilia Romagna, l'unico sotto il 4%.

Il deciso aumento dei tassi di interesse rispetto al 2022, combinato con un aumento delle durate medie dei finanziamenti concessi e l'incremento dei capitali medi finanziati, ha determinato, nel 2023, un incremento del valore della rata iniziale media in tutte le regioni. La rata iniziale media più elevata si registra in Valle d'Aosta, oltre 850 euro mensili, e nel Lazio, oltre 820 euro mensili, regione quest'ultima dove il capitale unitario erogato è il più elevato a causa del livello dei prezzi delle abitazioni. La rata mensile più bassa si osserva invece in Calabria, 530 euro mensili circa.

Tabella 32 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per regione	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
Abruzzo	4.411	1,6%	-27,9%	31,0%	-7,6
Basilicata	1.066	0,4%	-22,3%	26,7%	-4,2
Calabria	3.066	1,1%	-23,3%	19,4%	-5,7
Campania	14.521	5,4%	-21,6%	36,4%	-7,0
Emilia Romagna	27.259	10,1%	-27,6%	45,7%	-9,1
Friuli Venezia Giulia	4.151	1,5%	-30,3%	45,2%	-8,5
Lazio	29.540	11,0%	-28,9%	45,3%	-9,9
Liguria	7.984	3,0%	-31,7%	31,7%	-9,9
Lombardia	65.780	24,4%	-23,4%	46,2%	-8,9
Marche	5.680	2,1%	-30,4%	37,5%	-8,3
Molise	660	0,2%	-27,2%	22,5%	-5,5
Piemonte	21.993	8,2%	-26,7%	36,3%	-8,7
Puglia	14.294	5,3%	-26,8%	35,5%	-7,1
Sardegna	6.319	2,3%	-23,9%	37,8%	-8,9
Sicilia	13.623	5,1%	-20,0%	28,4%	-5,8
Toscana	19.269	7,1%	-30,9%	42,6%	-10,3
Umbria	3.468	1,3%	-26,9%	36,6%	-7,0
Valle D'Aosta	593	0,2%	-35,8%	28,4%	-9,9
Veneto	25.866	9,6%	-24,3%	43,4%	-7,5
Italia	269.544	100%	-26,0%	39,9%	-8,5

Tabella 33 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2023 milioni €	Quota Capitale per regione	Var.% capitale 2023/22	Capitale unitario 2023 €	Capitale unit. diff. 2023-22 €
Abruzzo	450,6	1,3%	-30,7%	102.100	-4.100
Basilicata	109,9	0,3%	-28,8%	103.000	-9.400
Calabria	284,1	0,8%	-26,5%	92.600	-4.100
Campania	2.031,1	5,8%	-20,9%	139.900	1.400
Emilia Romagna	3.530,3	10,1%	-32,1%	129.500	-8.400
Friuli Venezia Giulia	482,9	1,4%	-33,2%	116.300	-5.000
Lazio	4.508,9	12,8%	-34,2%	152.600	-12.400
Liguria	944,1	2,7%	-36,8%	118.200	-9.600
Lombardia	9.407,3	26,8%	-28,6%	143.000	-10.500
Marche	632,0	1,8%	-34,7%	111.300	-7.400
Molise	62,7	0,2%	-27,2%	95.000	0
Piemonte	2.460,8	7,0%	-32,1%	111.900	-8.900
Puglia	1.577,8	4,5%	-30,3%	110.400	-5.500
Sardegna	823,8	2,3%	-22,6%	130.400	2.300
Sicilia	1.472,7	4,2%	-22,8%	108.100	-3.900
Toscana	2.626,4	7,5%	-35,9%	136.300	-10.600
Umbria	351,0	1,0%	-31,5%	101.200	-6.800
Valle D'Aosta	95,4	0,3%	-35,0%	160.800	2.100
Veneto	3.252,5	9,3%	-27,8%	125.700	-6.000
Italia	35.104,3	100,0%	-30,3%	130.200	-8.000

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2023 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

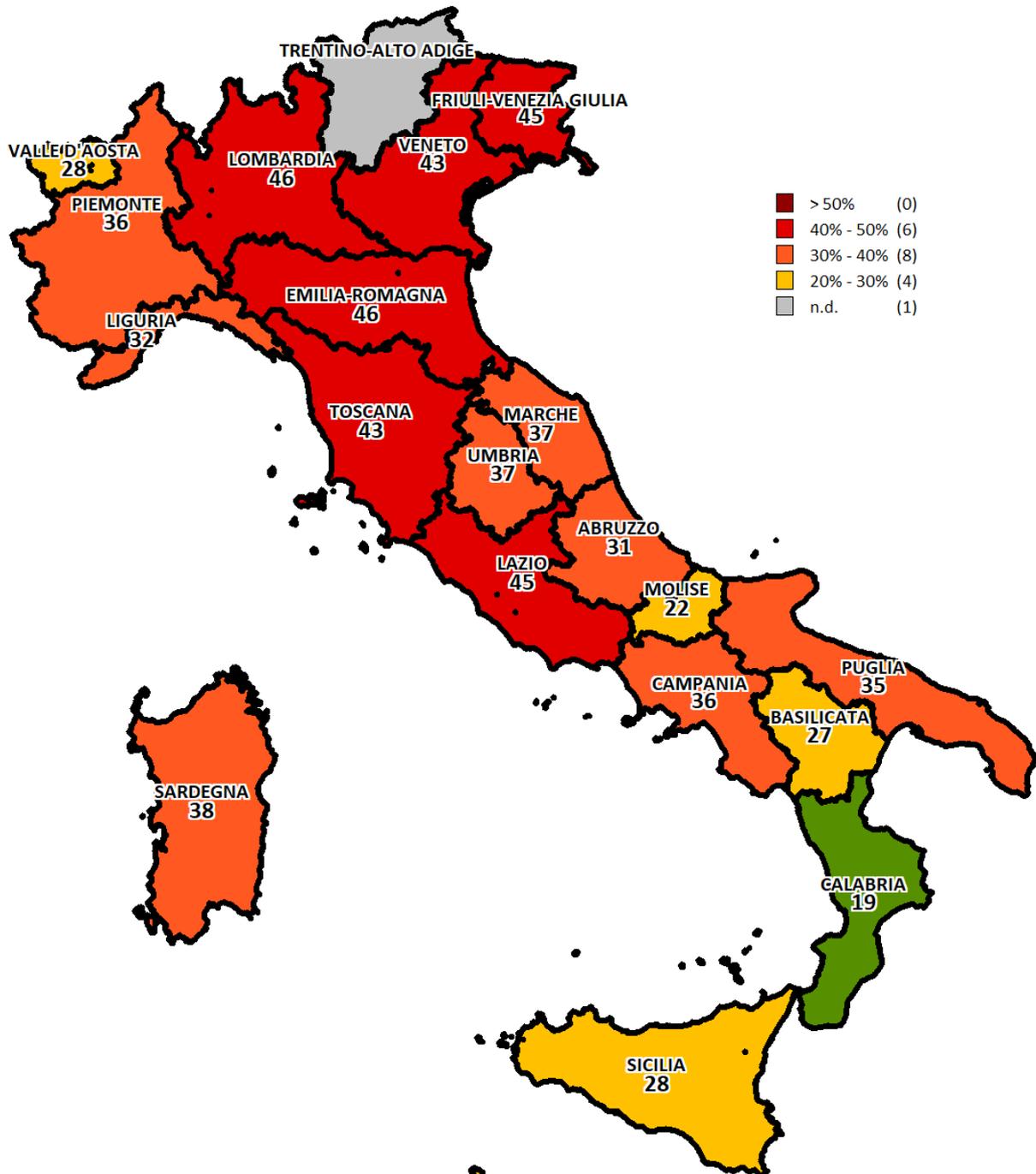


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

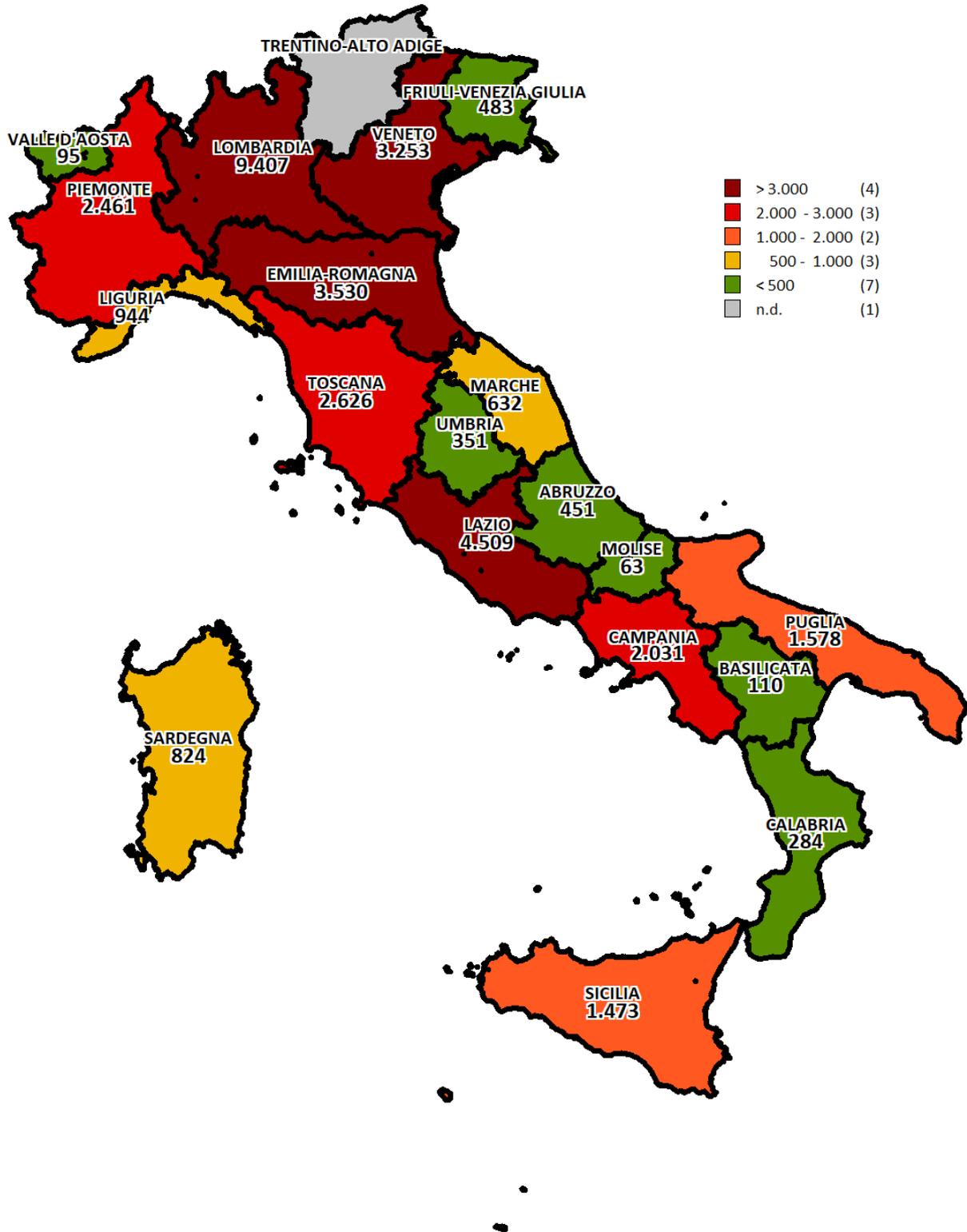


Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Regione	Tasso medio 2023	Tasso medio diff. 2023-22	Durata media 2023 anni	Differenza durata media 2023/22 anni	Rata media mensile 2023 €	Var% Rata media 2023/22
Abruzzo	4,27%	1,74	24,6	1,0	€ 559	12,2%
Basilicata	4,28%	1,78	24,3	0,9	€ 569	7,4%
Calabria	4,45%	1,75	23,4	1,0	€ 532	10,7%
Campania	4,98%	2,05	25,6	0,6	€ 806	23,6%
Emilia Romagna	3,92%	1,71	25,5	0,8	€ 670	10,9%
Friuli Venezia Giulia	4,14%	1,77	24,1	0,1	€ 636	15,3%
Lazio	4,54%	1,84	26,6	0,5	€ 824	12,3%
Liguria	4,12%	1,65	24,5	0,9	€ 639	7,5%
Lombardia	4,20%	1,75	25,5	0,5	€ 762	11,2%
Marche	4,15%	1,77	24,9	0,8	€ 597	10,9%
Molise	4,46%	1,82	24,4	1,7	€ 533	14,8%
Piemonte	4,27%	1,76	24,5	0,4	€ 614	10,2%
Puglia	4,50%	1,83	25,7	0,8	€ 604	13,9%
Sardegna	4,23%	1,74	26,1	0,8	€ 688	20,8%
Sicilia	4,41%	1,96	24,8	0,7	€ 598	16,6%
Toscana	4,26%	1,75	26,3	0,6	€ 719	11,0%
Umbria	4,28%	1,78	25,2	0,6	€ 547	11,6%
Valle D'Aosta	4,02%	1,65	24,7	0,7	€ 857	18,3%
Veneto	4,25%	1,85	25,2	0,7	€ 679	14,4%
Italia	4,29%	1,79	25,5	0,6	€ 702	12,6%

5. Le principali città

5.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione confermano, in maniera ancora più accentuata e senza eccezioni, la contrazione riscontrata a livello nazionale e con 107.476 NTN di abitazioni il calo è dell'11,6% rispetto al 2022 (Tabella 35). Tra le città, il calo è più accentuato in particolare per il mercato residenziale della città di Bologna, -16,1% rispetto al 2022, e della città di Roma, -14,4%, che da sola rappresenta il 32% del NTN del mercato nelle grandi città. Piuttosto elevati risultano i decrementi anche a Milano e a Firenze, che registrano un calo di compravendite intorno al 13% sul 2022.

Milano rimane, tra le grandi città, quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, con IMI pari al 3%; seguono Torino, con 2,95%, Genova, con 2,58% e Bologna, con 2,48%.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 34 mila unità.

Nei comuni non capoluogo delle rispettive province delle grandi città il mercato residenziale rileva un calo meno accentuato, -10,3% sul 2022. Si conferma come mercato più dinamico quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti, con NTN pari a 42 mila circa, sia in termini relativi, con IMI poco superiore al 3%.

Distinguendo i comuni non capoluogo tra quelli situati nella prima cintura urbana di ogni città²¹ e gli altri comuni della provincia, si può osservare un maggiore calo dei volumi di scambio delle abitazioni, -12,4% nei confronti del 2022, nei comuni confinanti con la città capoluogo (Tabella 36); con diversa intensità, i cali riguardano tutte le province.

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrata in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN (a partire dal 2004). Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, sviluppatasi tra il 2004 e il 2006, a partire dal 2007 e, in alcuni casi, già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo), inizia la fase discendente del ciclo, alimentata dalla crisi del 2008-2009. La contrazione del volume di compravendite è proseguita fino al 2008 e si è attenuata nel 2009; nel 2010, con l'eccezione di Bologna, gli scambi tornano a crescere. Dopo che nel 2011 il segno era diventato positivo in tutte le città, nel 2012 nessuna è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare causato dalla seconda recessione, con l'unica eccezione di Napoli, la cui dinamica è, però, da imputare in gran parte a fattori locali (le consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune). Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi negativi, con qualche primo segnale di ripresa; dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016 ed una crescita che continua fino al 2019 (tranne a Firenze e nella città di Napoli, che si ferma al 2018). Nel 2020 netta è stata l'inversione di tendenza riportando gli indici ai valori antecedenti il 2018 che continua nel 2021. Nel 2022 appare evidente e generalizzata la ripresa per tutte le maggiori città e relative province seppure a ritmo meno sostenuto rispetto all'anno precedente. Con riferimento all'ultimo anno della serie storica, quello in esame, si registra una inversione di tendenza per gli andamenti di tutte le grandi città e dei comuni delle loro province.

In Figura 35 la serie storica degli scambi delle abitazioni, viene dettagliata per i comuni della provincia con quelli ubicati nella prima cintura urbana, evidenziando solo nel 2021 una ripresa degli scambi che riporta l'indice delle compravendite in prossimità di quello del capoluogo e in alcuni casi (Torino, Genova e Palermo) lo supera. Nel 2023 la contrazione di compravendite dei comuni della cintura urbana è stata generalizzata al pari dei capoluoghi come emerge chiaramente dal grafico di Figura 35.

Nella Tabella 37 e nella Tabella 38 è riportato il numero di abitazioni compravendute (NTN) nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento al taglio dimensionale: i dati mostrano, come già emerso nel complesso nazionale, la riduzione di scambi nel 2023, sul 2022, sono più accentuati per i tagli medio grandi, da 85 m² fino a oltre 145 m².

²¹ Sono stati inclusi nella prima cintura urbana i comuni della provincia confinanti con il comune capoluogo.

La superficie media delle abitazioni compravendute nelle maggiori città (Tabella 39) risulta pari a circa 89 m², valore inferiore a quello osservato a livello nazionale. Rispetto all'anno precedente, nel 2023, la superficie media delle abitazioni scambiate nelle grandi città è in lieve riduzione o resta costante come accade a Milano. Nei comuni della provincia, le superfici medie sono generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, pari a 115 m², valore leggermente ridotto rispetto al 2022; le superfici medie delle residenze scambiate nei comuni delle province di Roma, Milano e Genova rimangono sotto i 100 m². In Tabella 37 sono mostrate le quote di compravendita per classi di superficie nelle maggiori città: il taglio dimensionale più compravenduto, in sette delle otto grandi città, è quello tra 50 m² e 85 m², mentre a Palermo prevale di poco la classe compresa tra 85 m² e 115 m². Anche con riferimento al complesso dei comuni del resto della provincia prevale il taglio tra 50 m² e 85 m²; la fascia immediatamente superiore, tra 85 m² e 115 m², è preferita a Napoli e Firenze.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 27,7 miliardi di euro, in diminuzione del 9,5% rispetto al 2022 (Tabella 40). In tutte le città capoluogo si osserva indistintamente un calo del fatturato, con la maggiore riduzione raggiunta nella città di Roma dove il decremento è del 14,4% sul 2022, seguono Bologna e Firenze con cali del 13% circa. Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, circa 380 mila euro, seguita da Firenze, con un valore medio di poco meno di 273 mila euro, e Roma, con 255 mila euro circa.

Nei comuni delle province il fatturato vale quasi 19 miliardi di euro, valore in diminuzione rispetto al 2022 del 10,6%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova e Firenze con un valore medio per unità di quasi 231 e 209 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 82 mila euro circa. Roma, Firenze, Genova e Torino segnano, nel 2023 rispetto al 2022, una diminuzione del valore medio, invece Milano, Napoli, Bologna e Palermo un aumento del valore medio del fatturato.

Anche le compravendite di box e posti auto nelle principali città mostrano una decisa contrazione, del tutto in linea con il dato relativo agli scambi di abitazioni (Tabella 41); con una variazione positiva di oltre 4 punti percentuali fa eccezione la sola città di Napoli, che mostra una crescita comunque poco significativa, in termini assoluti di transazioni, soprattutto se messa a confronto con le perdite rilevate nelle restanti maggiori città per *stock* e quota di NTN.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 42) nelle principali città registrano una predominanza di transazioni nella città di Roma (circa il 32%). Le compravendite di nuda proprietà rispetto al 2022 sono nel complesso in crescita, +2,2%, e in tutte le città ad eccezione di Roma e Napoli, dove il calo è del 4,3% e del 6% rispettivamente.

Tabella 35: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2023	Quota NTN	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
ROMA	34.342	32,0%	-14,4%	2,36%	-0,40
MILANO	24.832	23,1%	-13,2%	3,00%	-0,48
TORINO	14.883	13,8%	-7,8%	2,95%	-0,25
NAPOLI	7.962	7,4%	-4,4%	1,81%	-0,08
GENOVA	8.468	7,9%	-8,0%	2,58%	-0,22
PALERMO	6.441	6,0%	-5,2%	1,97%	-0,11
BOLOGNA	5.700	5,3%	-16,1%	2,48%	-0,48
FIRENZE	4.850	4,5%	-12,8%	2,34%	-0,35
TOTALE	107.476	100,0%	-11,6%	2,49%	-0,33
Resto provincia	NTN 2023	Quota NTN	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
ROMA	18.444	15,5%	-12,1%	2,29%	-0,32
MILANO	42.006	35,3%	-8,8%	3,08%	-0,31
TORINO	19.335	16,2%	-11,3%	2,29%	-0,29
NAPOLI	13.245	11,1%	-7,3%	1,40%	-0,11
GENOVA	4.315	3,6%	-14,1%	1,89%	-0,31
PALERMO	5.680	4,8%	-3,6%	1,39%	-0,06
BOLOGNA	8.934	7,5%	-13,4%	2,56%	-0,41
FIRENZE	7.060	5,9%	-15,2%	2,21%	-0,40
TOTALE	119.019	100,0%	-10,3%	2,26%	-0,27

Tabella 36: NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia

Cintura Urbana	NTN 2023	Quota NTN	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
ROMA	9.440	27,5%	-13,3%	2,45%	-0,39
MILANO	9.540	27,8%	-11,1%	3,05%	-0,39
TORINO	5.144	15,0%	-16,5%	2,47%	-0,49
NAPOLI	3.495	10,2%	-11,4%	1,55%	-0,21
GENOVA	821	2,4%	-14,5%	1,84%	-0,31
PALERMO	1.093	3,2%	-2,0%	1,38%	-0,03
BOLOGNA	2.715	7,9%	-13,5%	2,77%	-0,45
FIRENZE	2.088	6,1%	-8,5%	2,24%	-0,21
TOTALE	34.337	100,0%	-12,4%	2,38%	-0,35
Altri comuni	NTN 2023	Quota NTN	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
ROMA	9.004	10,6%	-10,8%	2,13%	-0,26
MILANO	32.466	38,3%	-8,2%	3,08%	-0,28
TORINO	14.191	16,8%	-9,2%	2,22%	-0,23
NAPOLI	9.750	11,5%	-5,7%	1,35%	-0,08
GENOVA	3.494	4,1%	-14,0%	1,90%	-0,31
PALERMO	4.587	5,4%	-3,9%	1,39%	-0,06
BOLOGNA	6.219	7,3%	-13,3%	2,48%	-0,39
FIRENZE	4.971	5,9%	-17,7%	2,20%	-0,48
TOTALE	84.682	100,0%	-9,4%	2,21%	-0,24

Tabella 37: NTN 2023 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	3.534	14.421	9.308	4.031	3.048	34.342
MILANO	5.237	10.823	5.112	1.985	1.674	24.832
TORINO	2.251	7.253	3.331	1.135	913	14.883
NAPOLI	1.374	2.369	2.154	1.176	888	7.962
GENOVA	628	3.574	2.724	948	593	8.468
PALERMO	723	1.475	1.740	1.417	1.086	6.441
BOLOGNA	796	2.471	1.518	528	386	5.700
FIRENZE	555	1.798	1.353	628	515	4.850
TOTALE	15.099	44.185	27.240	11.849	9.103	107.476
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	1.935	7.124	4.845	2.359	2.182	18.444
MILANO	3.770	16.801	12.212	5.009	4.214	42.006
TORINO	1.636	6.321	5.023	2.553	3.802	19.335
NAPOLI	1.348	2.865	4.139	2.770	2.123	13.245
GENOVA	488	1.678	1.171	544	434	4.315
PALERMO	583	1.410	1.374	1.143	1.170	5.680
BOLOGNA	488	2.979	2.838	1.230	1.398	8.934
FIRENZE	414	2.046	2.093	1.112	1.394	7.060
TOTALE	10.663	41.225	33.695	16.720	16.716	119.019

Tabella 38: Variazione NTN 2023/22 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni

Var% 2023/22	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	-8,9%	-14,2%	-14,4%	-14,7%	-20,3%	-14,4%
MILANO	-14,3%	-14,6%	-12,0%	-12,1%	-5,2%	-13,2%
TORINO	-3,1%	-5,3%	-11,4%	-18,3%	-8,7%	-7,8%
NAPOLI	8,5%	1,3%	-11,5%	-14,3%	-3,0%	-4,4%
GENOVA	-4,3%	-2,5%	-10,2%	-14,5%	-19,7%	-8,0%
PALERMO	9,4%	-4,3%	-5,8%	-6,9%	-11,4%	-5,2%
BOLOGNA	-21,3%	-15,5%	-16,2%	-18,5%	-2,7%	-16,1%
FIRENZE	-12,1%	-7,8%	-16,7%	-16,4%	-14,5%	-12,8%
TOTALE	-8,7%	-10,8%	-12,7%	-14,0%	-13,0%	-11,6%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	2,4%	-10,9%	-13,0%	-16,1%	-19,7%	-12,1%
MILANO	1,2%	-7,1%	-12,2%	-11,2%	-11,0%	-8,8%
TORINO	10,4%	-8,2%	-17,2%	-14,7%	-12,8%	-11,3%
NAPOLI	-0,7%	-7,9%	-7,9%	-12,3%	-1,6%	-7,3%
GENOVA	-8,7%	-13,3%	-14,5%	-11,4%	-23,7%	-14,1%
PALERMO	-14,2%	0,6%	-7,7%	-0,2%	-0,5%	-3,6%
BOLOGNA	-10,5%	-12,7%	-9,8%	-17,1%	-18,8%	-13,4%
FIRENZE	-13,6%	-10,7%	-14,1%	-24,7%	-14,8%	-15,2%
TOTALE	-0,3%	-8,6%	-12,4%	-13,5%	-12,4%	-10,3%

Tabella 39: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2023 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia		Cintura urbana	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.173.705	92,4	1.794.119	97,3	903.908	95,8
MILANO	2.011.244	81,0	3.966.856	94,4	833.411	87,4
TORINO	1.221.000	82,0	2.126.240	110,0	504.954	98,2
NAPOLI	745.256	93,6	1.429.955	108,0	369.754	105,8
GENOVA	778.281	91,9	406.368	94,2	82.162	100,0
PALERMO	690.118	107,1	626.957	110,4	118.273	108,2
BOLOGNA	498.238	87,4	956.944	107,1	276.311	101,8
FIRENZE	469.818	96,9	812.463	115,1	227.273	108,8
TOTALE	9.587.660	89,2	12.119.902	101,8	3.316.046	96,6

Figura 36: Quote NTN 2023 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

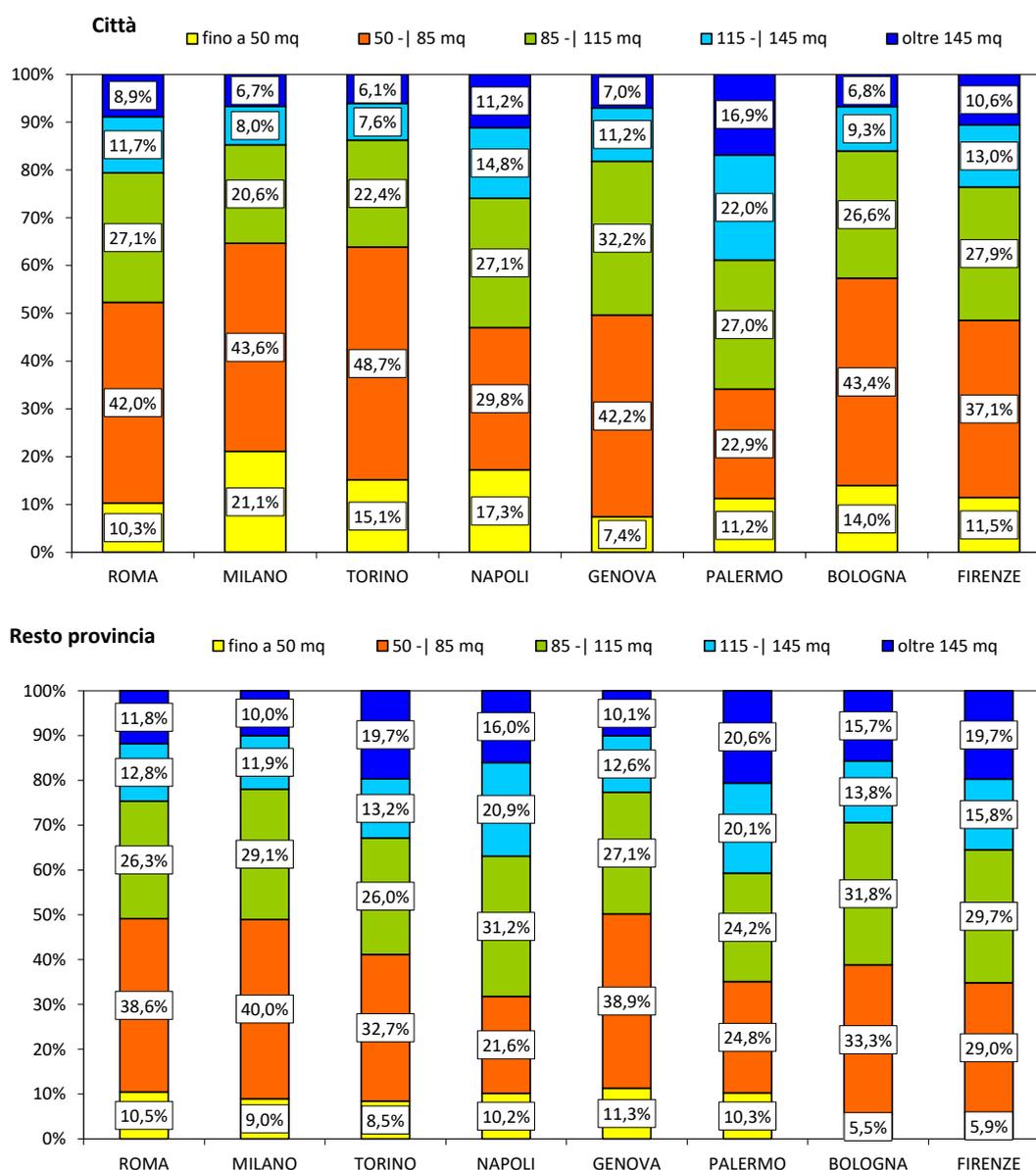


Tabella 40: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2023 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2023-22 €
ROMA	8.760	31,7%	-14,4%	255.100	0
MILANO	9.485	34,3%	-5,3%	382.000	32.000
TORINO	2.755	10,0%	-7,1%	185.100	1.400
NAPOLI	1.601	5,8%	-4,6%	201.100	-400
GENOVA	1.474	5,3%	-10,5%	174.100	-5.000
PALERMO	835	3,0%	-3,4%	129.600	2.400
BOLOGNA	1.446	5,2%	-13,1%	253.700	8.600
FIRENZE	1.321	4,8%	-13,4%	272.500	-1.900
TOTALE	27.677	100%	-9,5%	257.500	5.800
Resto provincia	Stima fatturato 2023 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2023/22	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2023-22 €
ROMA	2.662	14,2%	-14,6%	144.300	-4.300
MILANO	7.182	38,4%	-7,2%	171.000	3.100
TORINO	2.378	12,7%	-12,2%	123.000	-1.400
NAPOLI	2.045	10,9%	-6,4%	154.400	1.400
GENOVA	951	5,1%	-18,2%	220.500	-11.100
PALERMO	463	2,5%	-2,7%	81.600	700
BOLOGNA	1.536	8,2%	-12,7%	171.900	1.400
FIRENZE	1.474	7,9%	-15,8%	208.700	-1.600
TOTALE	18.692	100%	-10,6%	157.100	-400

Tabella 41: Box e posti auto NTN, IMI, e variazione annua per le principali città

Città	NTN 2023	Quota NTN per città	Var. % NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023 - 22
ROMA	20.316	5,0%	-7,9%	2,89%	-0,27
MILANO	12.989	3,2%	-10,2%	3,28%	-0,41
TORINO	5.934	1,5%	-6,3%	2,63%	-0,18
NAPOLI	1.417	0,4%	4,1%	2,00%	0,07
GENOVA	2.993	0,7%	-8,9%	2,37%	-0,25
PALERMO	1.294	0,3%	-5,5%	2,42%	-0,17
BOLOGNA	3.228	0,8%	-14,2%	2,65%	-0,46
FIRENZE	1.997	0,5%	-12,3%	2,62%	-0,40
Totale	31.681	100,0%	-10,7%	2,51%	-0,32

Tabella 42: NTNnp e variazione annua per principali città e resto provincia

	Città			Resto provincia		
	NTN np 2023	Quota NTN np	Var.% NTN np 2023/22	NTN np 2023	Quota NTN np	Var.% NTN np 2023/22
ROMA	1.540	31,6%	-4,3%	641	15,4%	-5,8%
MILANO	1.059	21,8%	5,0%	1.057	25,5%	1,3%
TORINO	619	12,7%	6,9%	714	17,2%	7,7%
NAPOLI	468	9,6%	-6,0%	644	15,5%	-0,8%
GENOVA	329	6,8%	7,1%	270	6,5%	3,4%
PALERMO	279	5,7%	8,0%	188	4,5%	1,0%
BOLOGNA	287	5,9%	14,2%	334	8,1%	5,2%
FIRENZE	289	5,9%	14,1%	304	7,3%	13,9%
TOTALE	4.869	100%	2,2%	4.153	100%	2,1%

5.2I mutui ipotecari

Nel 2023 il 44,5% degli acquisti di abitazioni da parte di PF nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, oltre 11 punti percentuali in meno del 2022 (Tabella 43). Tale quota si riduce in tutte le città, rimanendo massima a Roma, dove oltre il 51% delle compravendite si avvale di un mutuo, e minima a Palermo e Napoli, dove tale quota scende intorno al 37%. In termini di NTN con mutuo, in linea con il dato nazionale, si registrano cali rispetto al 2022 in tutte le grandi città, con decrementi più sostenuti, superiori al 30%, a Bologna, Firenze e Roma. I cali più contenuti, che comunque superano il 20%, si registrano a Napoli e Palermo. I comuni delle rispettive province mostrano anch'essi, sul 2022, un calo generalizzato, anche se un po' meno elevato, -24,2%.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 7,8 miliardi, un dato decisamente in calo rispetto al valore osservato nel 2022, oltre 4 miliardi di euro in meno a cui corrisponde un -35%. Nel resto dei comuni della provincia delle grandi città il capitale erogato ammonta a circa 6,9 miliardi di euro, -28,9%, rispetto al 2022 (Tabella 44).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con circa 3 miliardi di euro erogati nella capitale e circa 2,4 miliardi a Milano, entrambi con una diminuzione intorno al 35%. Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, circa 225 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione, oltre 16.000 euro in meno rispetto al 2022.

Nel 2023 nelle principali città il tasso medio iniziale registrato è pari a 4,43%, con valore più elevato riscontrato per le abitazioni acquistate con mutuo nella città di Napoli, 5,58%, con un aumento di 2,34 punti percentuali rispetto all'anno precedente (Tabella 41). Il tasso più basso si registra a Bologna, unica città con un valore sotto il 4%. La rata media iniziale nel complesso delle grandi città si attesta intorno ai 920 euro mensili, in crescita dell'11,2% rispetto al 2022. La rata media più elevata si registra a Milano, quasi 1.200 euro mensili, mentre la più bassa si osserva a Genova, intorno a 550 euro mensili.

Tabella 43: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
ROMA	16.943	37,1%	-30,5%	51,3%	-11,1
MILANO	10.475	22,9%	-29,4%	44,9%	-12,2
TORINO	5.448	11,9%	-27,8%	38,7%	-10,4
NAPOLI	2.855	6,3%	-24,9%	37,0%	-9,8
GENOVA	3.210	7,0%	-29,2%	39,2%	-11,5
PALERMO	2.295	5,0%	-21,6%	36,6%	-7,4
BOLOGNA	2.421	5,3%	-37,7%	44,5%	-14,2
FIRENZE	1.998	4,4%	-32,5%	42,9%	-12,3
Totale	45.644	100,0%	-29,6%	44,5%	-11,4
Resto provincia	NTN IP 2023	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2023/22	INC-NTN PF 2023	INC-NTN PF diff. 2023-22
ROMA	8.054	15,2%	-26,4%	45,4%	-8,2
MILANO	21.232	40,1%	-21,4%	52,6%	-9,1
TORINO	7.834	14,8%	-26,8%	42,1%	-8,7
NAPOLI	5.392	10,2%	-19,9%	42,8%	-6,3
GENOVA	1.204	2,3%	-36,2%	28,9%	-9,6
PALERMO	1.421	2,7%	-19,7%	25,7%	-5,0
BOLOGNA	4.261	8,1%	-27,3%	49,6%	-8,9
FIRENZE	3.502	6,6%	-27,7%	51,7%	-9,6
Totale	52.901	100,0%	-24,2%	46,3%	-8,4

Tabella 44: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2023 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% Capitale 2023/22	Capitale unitario 2023 €	Capitale unitario diff. 2023-22 €
ROMA	2.981	38,3%	-35,8%	176.000	-14.400
MILANO	2.362	30,3%	-34,2%	225.500	-16.400
TORINO	643	8,3%	-33,5%	118.000	-10.200
NAPOLI	436	5,6%	-31,9%	152.800	-15.700
GENOVA	331	4,2%	-35,4%	103.100	-10.000
PALERMO	287	3,7%	-26,5%	125.000	-8.200
BOLOGNA	400	5,1%	-42,1%	165.300	-12.600
FIRENZE	350	4,5%	-36,5%	175.300	-11.100
Totale	7.791	100,0%	-35,0%	170.700	-14.000
Resto provincia	Capitale 2023 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% Capitale 2023/22	Capitale unitario 2023 €	Capitale unitario diff. 2023-22 €
ROMA	1.017	14,8%	-30,7%	126.300	-8.000
MILANO	2.856	41,5%	-25,4%	134.500	-7.200
TORINO	897	13,0%	-32,1%	114.500	-9.000
NAPOLI	729	10,6%	-24,0%	135.200	-7.400
GENOVA	164	2,4%	-42,2%	136.500	-14.000
PALERMO	154	2,2%	-22,3%	108.500	-3.700
BOLOGNA	586	8,5%	-31,9%	137.500	-9.200
FIRENZE	484	7,0%	-36,2%	138.200	-18.500
Totale	6.887	100,0%	-28,9%	130.200	-8.600

Tabella 45: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Città	Tasso medio 2023	Tasso medio diff. 2023-22	Durata media 2023 anni	Differenza durata media 2023/22 anni	Rata media mensile 2023 €	Var% Rata media 2023/22
ROMA	4,54%	1,79	26,9	0,4	€ 945	12,1%
MILANO	4,20%	1,68	26,5	0,6	€ 1.176	11,0%
TORINO	4,30%	1,79	24,7	0,5	€ 648	9,7%
NAPOLI	5,58%	2,34	25,7	0,3	€ 934	15,2%
GENOVA	4,12%	1,62	25,0	1,0	€ 551	5,4%
PALERMO	4,53%	1,96	25,4	0,2	€ 691	15,4%
BOLOGNA	3,93%	1,65	26,2	0,8	€ 844	9,5%
FIRENZE	4,25%	1,71	26,9	0,7	€ 913	12,2%
Totale	4,43%	1,79	26,2	0,5	€ 918	11,2%

6. Le locazioni

6.1 Introduzione

Nel 2023 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato di poco superiore a 1,63 milioni, 0,3% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato quasi 2 milioni di immobili²².

Limitando l'analisi ai soli immobili locati per intero, dalla Tabella 46 si osserva che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state circa 1.280.000, poco meno dell'80% del totale, in calo dell'1,1% rispetto al dato dello scorso anno. Quasi 330.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, in questo caso con una variazione positiva, +2,1%, sul 2022.

Tabella 46: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione

	2020	2021	2022	2023	Var% 2023/22
AD USO ABITATIVO	1.252.217	1.324.271	1.297.044	1.282.487	-1,1%
AD USO NON ABITATIVO	292.212	331.700	321.812	328.457	2,1%
TOTALE	1.544.429	1.655.971	1.618.856	1.610.994	-0,5%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 46. Ciò per le ragioni che sono illustrate in dettaglio nella Nota metodologica²³, cui si rimanda per ogni approfondimento, nella quale sono state analizzate le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, individuando così quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

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

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

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

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

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

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

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

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a), tenendo in ogni caso

²² Si deve precisare che per i contratti con durata inferiore ad un anno (affitti brevi) non essendovi obbligo di registrazione esulano dal perimetro delle elaborazioni contenuto in questo capitolo. Il fenomeno degli affitti brevi sta incidendo significativamente sul mercato della locazione specie in alcune città. L'obiettivo dell'Osservatorio del mercato immobiliare per le prossime edizioni del Rapporto residenziale, sarà quello di integrare i dati delle locazioni anche con riferimento a questo segmento di mercato.

²³ La Nota metodologica è disponibile alla pagina web:

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

presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le nuove locazioni registrate nel 2023, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra il 96 e il 99% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno²⁴. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri²⁵ ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8²⁶.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello stock residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo stock in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo stock di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo stock depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁷.

Nella Tabella 47 e nella Tabella 48 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2023, distinti secondo i quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2023

Segmenti di mercato	abitazioni locate 2023 n.	abitazioni locate var% 2023/22	Quota % per segmento di mercato 2023	Differenza quota segmento di mercato 2023/22	IML 2023 %	Differenza IML 2023/22
ORD_T	175.397	3,7%	19,7%	1,0%	1,1%	0,0
ORD_L	426.861	-4,4%	48,0%	-1,4%	2,7%	-0,2
AGE_S	46.419	4,8%	5,2%	0,3%	0,3%	0,0
AGE_C	241.534	-1,4%	27,1%	0,1%	1,5%	-0,1
Totale	890.211	-1,6%	100,0%	0,0%	5,7%	-0,3

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

²⁴ La composizione della Base Dati delle abitazioni locate è illustrata nella Nota metodologica (si veda nota 23).

²⁵ È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

²⁶ Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

²⁷ Il numero di immobili residenziali non destinati ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati relativi all'utilizzo degli immobili elaborati con riferimento all'anno 2017. Occorre sottolineare che, a partire dal 2015, è intervenuta una modifica nella procedura di attribuzione della tipologia di utilizzo "abitazioni principali" che ne ha ridotto il numero di circa 500 mila unità ogni anno. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla Nota metodologica contenuta nel Capitolo 6 de *Gli Immobili in Italia (2019)* volume a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

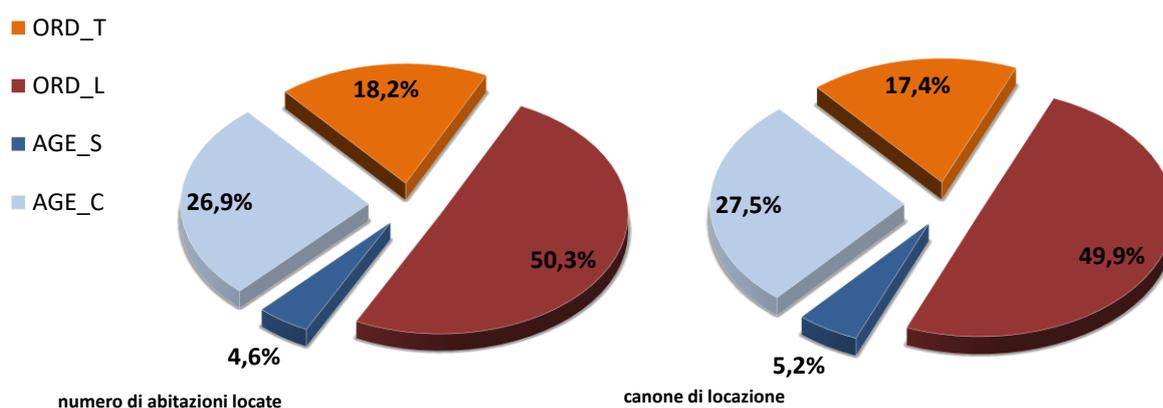
Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2023

Segmenti di mercato	Superficie abitazioni locate 2023 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var % 2023/20	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo abitazioni locate 2023 milioni €	Canone annuo abitazioni locate var % 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ORD_T	14,1	3,8%	80,1	1.136	10,6%	80,8
ORD_L	36,4	-3,7%	85,4	2.763	1,5%	75,8
AGE_S	4,0	5,7%	86,0	334	8,8%	83,7
AGE_C	21,2	-0,2%	87,9	1.544	1,1%	72,7
Totale	75,7	-0,9%	85,0	5.777	3,5%	76,3

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

Complessivamente le abitazioni locate nel 2023 ammontano a poco meno del 6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono quasi 5,8 miliardi di euro di canone totale per poco meno di 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 76,3 €/m². Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di 1,6% rispetto al dato dell'anno precedente. Gli andamenti dei singoli segmenti risultano, come di consueto, piuttosto differenziati. La componente di lungo periodo registra valori negativi, sia nell'ambito dei contratti ordinari, dove il calo è del 4,4%, sia nell'ambito dei contratti agevolati che, con una flessione pari all'1,4%, confermano l'inversione di tendenza iniziata lo scorso anno dopo un lungo periodo di crescita. La componente di breve periodo al contrario vede aumentare il numero degli immobili locati, sia quelli a canone libero, +3,7%, sia quelli riservati agli studenti che anche nel 2023, con un incremento vicino al 5%, si confermano il segmento con il maggiore tasso di crescita. Questi andamenti si riflettono sulla ricomposizione del mercato (Figura 37) non solo in termini numerici come già visto precedentemente ma anche dal punto di vista monetario con il peso dell'ordinario lungo periodo che, almeno dal punto di vista monetario, scende per la prima volta al di sotto del 50% totale mentre quello degli studenti, sempre in termini di canoni, supera il 5%.

Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2023



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 25) si conferma particolarmente elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti²⁸ (83,7 €/m²) mentre il più basso si registra nei contratti agevolati concordati (72,7 €/m²).

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato della locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati sia dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) sia dei contratti agevolati²⁹

²⁸ Tale dato può ragionevolmente attribuirsi al fatto che l'ubicazione degli alloggi in affitto a studenti è concentrata nelle grandi città e in posizioni centrali, nei pressi delle università.

²⁹ Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, può essere localizzata altrove. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone

(per studenti o a canone concordato) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa. Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, dove si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nelle Tabella 49 e Tabella 50 e nella Figura 38 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. La quota di abitazioni locatate con contratti agevolati (per studenti o a canone concordato) raggiunge in questi comuni circa il 43 per cento, sostanzialmente in linea con il dato dello scorso anno. L'indice di intensità del mercato delle locazioni, dato dal rapporto tra immobili locati e stock potenzialmente locabile, si attesta nel complesso vicino all'8% con valori superiori al 3% per i contratti di lungo periodo. Ancora una volta, com'è logico attendersi, il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per tutti i segmenti del mercato ordinario rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni.

Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	abitazioni locatate 2023 n.	abitazioni locatate var% 2023/22	Quota % per segmento di mercato 2023	Differenza quota segmento di mercato 2023/22	IML 2023 %	Differenza IML 2023/22
ORD_T	101.257	3,4%	17,3%	1,0%	1,3%	0,0
ORD_L	234.465	-6,1%	40,0%	-1,5%	3,1%	-0,3
AGE_S	42.703	4,0%	7,3%	0,5%	0,6%	0,0
AGE_C	207.290	-2,7%	35,4%	0,0%	2,8%	-0,1
Totale	585.715	-2,7%	100,0%	-	7,8%	-0,3

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni a.t.a.

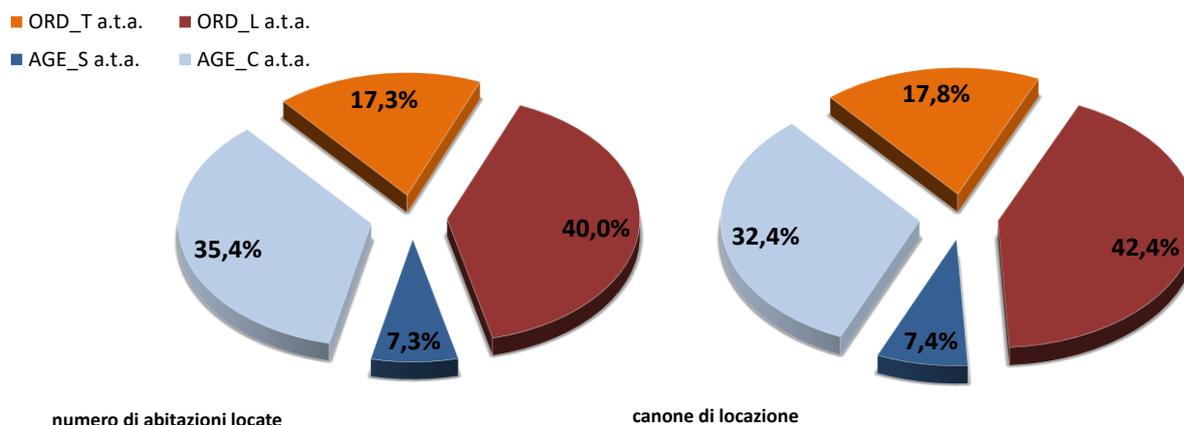
Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie abitazioni locatate 2023 milioni m ²	Superficie abitazioni locatate var % 2023/22	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo abitazioni locatate 2023 milioni €	Canone annuo abitazioni locatate var % 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ORD_T	7,8	3,3%	77,3	754	11,2%	96,4
ORD_L	18,9	-5,6%	80,4	1.797	1,1%	95,3
AGE_S	3,7	4,8%	85,5	315	8,1%	86,1
AGE_C	18,0	-1,7%	86,9	1.372	-0,1%	76,2
Totale	48,3	-2,1%	82,5	4.238	2,9%	87,7

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre, è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2023 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locате nel 2023, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali è possibile vi siano abitazioni locате in regime di canone concordato o perché ubicate in comuni che hanno subito eventi calamitosi o in comuni nei quali sono vigenti accordi territoriali in tale ambito. La crescita più rilevante, rispetto all'anno precedente, riguarda proprio questi segmenti.

Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2023 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	abitazioni locате 2023 n.	abitazioni locате var% 2023/22	Quota % per segmento di mercato 2023	Differenza quota segmento di mercato 2023/22	IML 2023 %	Differenza IML 2023/22
ORD_T	74.140	4,2%	24,3%	0,9%	0,9%	0,0
ORD_L	192.396	-2,2%	63,2%	-1,8%	2,4%	-0,1
AGE_S	3.716	15,4%	1,2%	0,2%	0,0%	0,0
AGE_C	34.244	7,8%	11,2%	0,8%	0,4%	0,0
Totale	304.496	0,5%	100,0%	-	3,7%	-0,1

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 52: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2023 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie abitazioni locате 2023 milioni m ²	Superficie abitazioni locате var % 2023/22	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo abitazioni locате 2023 milioni €	Canone annuo abitazioni locате var % 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ORD_T	6,2	4,4%	84,1	382	9,3%	61,3
ORD_L	17,6	-1,5%	91,4	965	2,2%	54,9
AGE_S	0,3	16,2%	90,9	19	20,9%	57,4
AGE_C	3,2	9,5%	94,0	172	12,2%	53,4
Totale	27,4	1,2%	89,9	1.539	5,2%	56,2

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Si analizzano ora, con l'ausilio dei grafici che seguono, alcuni dati in serie storica, partendo dal confronto degli andamenti dal 2016 al 2023, in termini di indice, del numero di abitazioni locate (per intero) e di quelle compravendute (contate per quota, NTN) rappresentato in Figura 39.

Fino al 2020 i due mercati hanno manifestato tendenze molto simili, con aumenti costanti e contenuti nel quadriennio 2016-2019, cui è seguito una brusca correzione nel corso del 2020, inevitabilmente legata alle vicende sanitarie e che ha riportato il volume delle operazioni prossime al livello dell'anno base. Successivamente si è assistito ad una ripresa molto vigorosa delle compravendite: il 2021 in particolare ha fatto registrare una attività di scambio molto più intensa rispetto ai primi anni della serie poi confermata, con un ulteriore rialzo, nel 2022. Nel corso del 2023 tuttavia l'andamento degli acquisti ha invertito il segno annullando di fatto gli incrementi dell'anno precedente. Nello stesso intervallo temporale il mercato delle locazioni ha mostrato una reazione più debole. Se nel corso del 2021 il numero delle abitazioni concesse in affitto era sostanzialmente tornato sui livelli precedente la pandemia i due anni successivi hanno mostrato una lenta ma costante flessione. L'andamento complessivo del mercato, come osservato frequentemente in questi anni, scaturisce da tendenze molto diversificate all'interno dei singoli segmenti.

Entrando nel dettaglio, si nota la crescita esponenziale, che prosegue anche nel 2023 del segmento delle locazioni per studenti (AGE_S), interrottasi solo nel 2020, mentre l'altro segmento agevolato, quello concordato (AGE_C), cresciuto soprattutto negli anni 2019 e 2021, mostra in questo ultimo biennio dei segnali di flessione. Il segmento dei contratti ordinari transitori ORD_T ha seguito l'andamento del mercato complessivo per poi registrare una accelerazione a partire dal 2020 arrivando così alla fine del 2023 a pesare per circa il 20% sul totale dei contratti registrati nell'anno. Va invece riducendosi inesorabilmente la quota dei contratti ordinari di lungo periodo, che pur rappresentando tutt'ora il segmento più importante del mercato vedono ulteriormente erodere la loro quota, scesa quest'anno al 48%. La Figura 40 mostra gli effetti di questi andamenti differenziati in termini di composizione del mercato che, limitatamente all'ultimo anno trascorso, sarà ulteriormente approfondito, con riferimento anche alla dimensione monetaria, nei prossimi paragrafi.

Come emerge dal grafico di Figura 41, dove sono riportati a confronto i valori delle superfici medie delle abitazioni locate e compravendute, le abitazioni locate sono mediamente più piccole rispetto a quelle scambiate per la vendita. La differenza si è andata ampliando in forma lieve fino al 2019 e poi più accentuata nei due anni successivi soprattutto per effetto della aumentata dimensione media delle abitazioni acquistate, fenomeno in parte rientrato in questo ultimo anno. Nello stesso grafico sono visualizzate le superfici medie per segmenti di mercato. Non si rilevano particolari differenze nelle dimensioni delle abitazioni locate nei diversi segmenti se non per quelle locate in contratti ordinari transitori dove la superficie media si è mantenuta costantemente al di sotto della media complessiva, oscillando intorno agli 80 m².

La Figura 42 mostra come tra il 2016 e il 2023 il canone medio annuo al m² abbia subito un significativo incremento con la sola eccezione dell'anno 2020 in cui si è rilevata una diminuzione. Più in particolare emerge che, dopo la crescita registrata tra il 2016 e il 2018, è seguito un anno di sostanziale stabilità poi una flessione marcata nell'anno della pandemia e infine un doppio consistente rialzo.

Il valore del canone medio annuo al m² è strettamente connesso al segmento di mercato con differenze significative sia nei livelli sia negli andamenti. Emerge, come naturale, un minor canone medio nel segmento agevolato rispetto a quello ordinario e in quello di lungo periodo rispetto al breve sebbene nell'ambito dei contratti a canone libero i valori sono risultati molto simili a prescindere dalla durata del contratto con la sola eccezione dell'anno pandemico in cui il segmento ORD_L ha subito ribasso più forte. Da osservare come nell'ambito della dinamica rialzista degli ultimi tre anni il ritmo di crescita dei canoni sia stato più lento nei segmenti agevolati rispetto a quelli ordinari.

Va precisato che i valori si riferiscono ai soli comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) per assicurare una maggiore omogeneità nel confronto, stante la concentrazione della quasi totalità dei contratti agevolati all'interno di tali località.

Figura 39: Indici del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato dal 2016

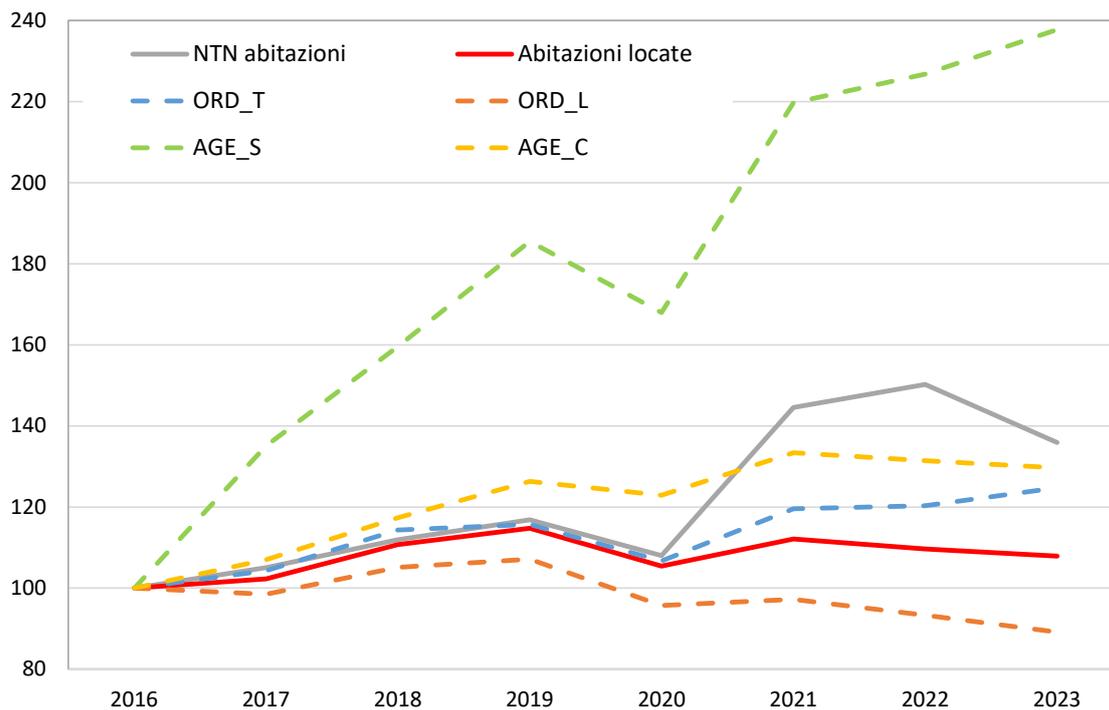


Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016

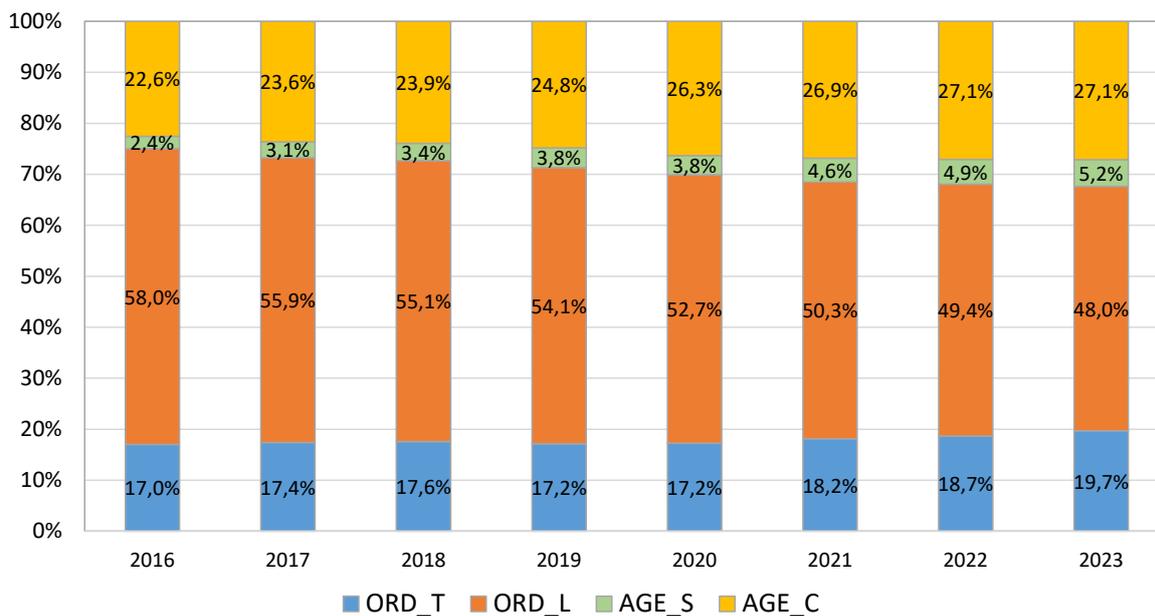


Figura 41: Superficie media delle abitazioni locate e compravendute dal 2016 al 2023

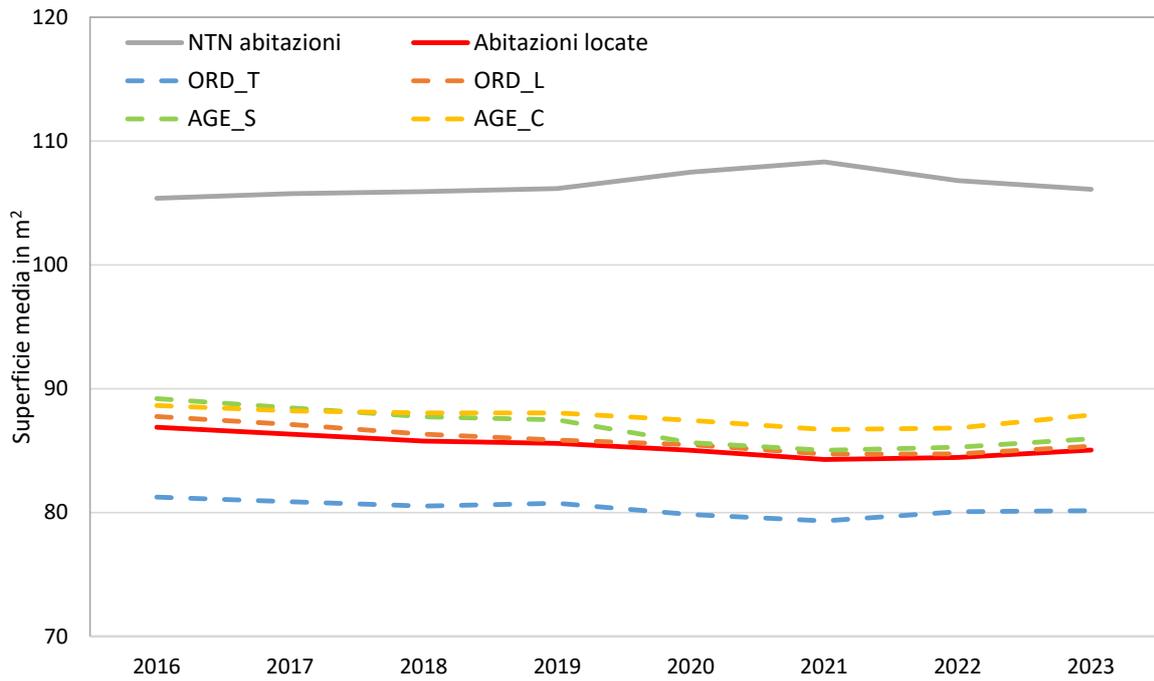
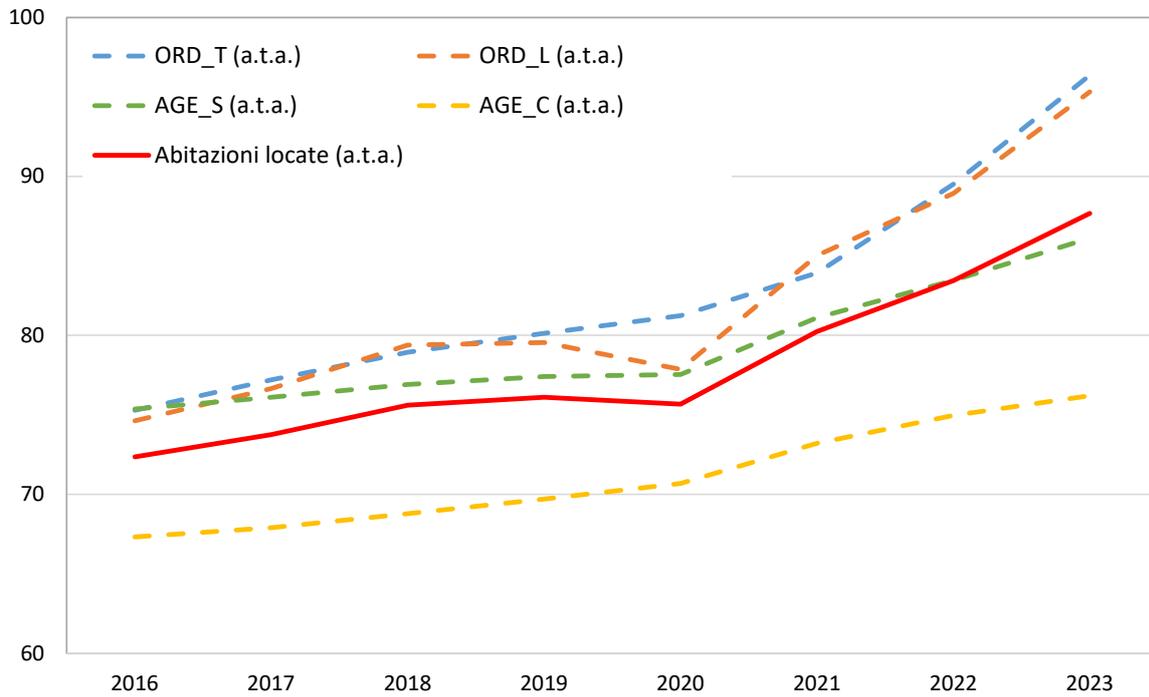


Figura 42: Canone annuo medio al m² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2023



6.2 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2023 riguardano oltre 175 mila abitazioni, che corrispondono a circa l'1% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva pari a circa 14 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale supera il miliardo di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta poco sopra 80 €/m² (Tabella 53). Come già evidenziato negli anni precedenti, si riscontra una certa dispersione nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni.

Nel complesso dei comuni a.t.a. il canone annuo per unità di superficie è superiore ai 96 €/m² con un picco massimo di 128 €/m² nel Nord Ovest. In questa area territoriale il mercato locativo transitorio si conferma particolarmente dinamico, con quasi 40.000 abitazioni locatate e oltre il 2% di IML. Viceversa, nei comuni non a.t.a. il canone medio risulta di poco superiore ai 60 €/m² e scende al minimo nelle regioni meridionali dove ammonta a circa 41 €/m². Sempre con riferimento al Mezzogiorno e in linea con gli scorsi anni il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo *stock* potenzialmente locabile si colloca ben al di sotto della media nazionale.

Tabella 53: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locatate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	74.053	1,7%	5.350.744	72,3	531,3	99,3
Nord Est	23.761	0,9%	1.983.895	83,5	160,6	81,0
Centro	30.401	1,1%	2.567.000	84,4	222,7	86,8
Sud	28.864	0,8%	2.537.314	87,9	132,9	52,4
Isole	18.318	0,9%	1.618.837	88,4	88,7	54,8
ITALIA	175.397	1,1%	14.057.788	80,1	1.136,2	80,8
comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	39.534	2,2%	2.684.331	67,9	343,8	128,1
Nord Est	11.870	1,0%	977.640	82,4	93,9	96,1
Centro	20.491	1,2%	1.675.460	81,8	166,7	99,5
Sud	17.206	1,0%	1.444.550	84,0	87,7	60,7
Isole	12.156	1,2%	1.041.252	85,7	61,7	59,3
ITALIA	101.257	1,3%	7.823.232	77,3	753,9	96,4
comuni non a.t.a.	Abitazioni locatate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	34.519	1,4%	2.666.413	77,2	187,5	70,3
Nord Est	11.891	0,7%	1.006.255	84,6	66,7	66,3
Centro	9.910	1,0%	891.541	90,0	56,0	62,8
Sud	11.658	0,6%	1.092.764	93,7	45,1	41,3
Isole	6.162	0,6%	577.585	93,7	26,9	46,7
ITALIA	74.140	0,9%	6.234.557	84,1	382,3	61,3

Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 54) per popolazione, Milano, Firenze e Roma si confermano le metropoli con i canoni annui medi al metro quadro più elevati, tutti al di sopra dei 130€/m² in questo segmento. Milano e Firenze risultano anche i mercati più attivi, con un IML pari rispettivamente a 3,8% e 3,1%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi. Nel capoluogo partenopeo e nella capitale si registrano le dinamiche più deboli per gli affitti transitori, con un IML al di sotto dell'1%.

Tabella 54: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ROMA	5.147	0,9%	397.248	77,2	52,7	132,6
MILANO	15.134	3,8%	967.500	63,9	180,9	187,0
NAPOLI	1.381	0,6%	106.330	77,0	9,3	87,8
TORINO	5.728	2,6%	377.485	65,9	37,1	98,3
PALERMO	2.136	1,4%	185.575	86,9	11,5	62,2
GENOVA	1.368	1,1%	112.604	82,3	10,8	96,1
BOLOGNA	1.301	1,2%	103.055	79,2	13,4	129,9
FIRENZE	2.689	3,1%	225.275	83,8	34,4	152,7
TOTALE	34.884	1,9%	2.475.069	71,0	350,2	141,5

6.3 Il mercato ordinario di lungo periodo

I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2023 interessano circa 427 mila abitazioni, con un IML pari al 2,7% e una superficie complessiva pari a 36,4 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie risulta essere prossimo a 76 €/m² (Tabella 55).

In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a poco più di 95 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (circa 121 €/m²) e al Centro (circa 102 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari, dove rimangono al di sotto dei 60 €/m².

Le differenze tra aree territoriali sono più contenute in riferimento ai comuni non a.t.a, nei quali tuttavia sia l'IML che i valori monetari sono nel complesso significativamente più bassi, questi ultimi risultano minimi al Sud e nelle Isole, con canoni medi intorno ai 40-60 €/m².

Tabella 55: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	185.273	4,3%	14.541.000	78,5	1.306,7	89,9
Nord Est	79.709	2,9%	6.964.297	87,4	525,1	75,4
Centro	62.679	2,2%	5.346.597	85,3	453,9	84,9
Sud	68.886	1,8%	6.663.490	96,7	332,4	49,9
Isole	30.314	1,5%	2.921.842	96,4	144,5	49,4
ITALIA	426.861	2,7%	36.437.225	85,4	2.762,6	75,8
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	97.043	5,3%	6.991.968	72,1	849,0	121,4
Nord Est	35.220	3,0%	2.823.074	80,2	278,1	98,5
Centro	41.421	2,3%	3.405.218	82,2	348,7	102,4
Sud	41.719	2,3%	3.874.082	92,9	224,0	57,8
Isole	19.062	2,0%	1.762.300	92,5	97,6	55,4
ITALIA	234.465	3,1%	18.856.641	80,4	1.797,4	95,3
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	88.230	3,5%	7.549.033	85,6	457,6	60,6
Nord Est	44.489	2,8%	4.141.223	93,1	247,0	59,6
Centro	21.258	2,1%	1.941.380	91,3	105,3	54,2
Sud	27.167	1,4%	2.789.408	102,7	108,4	38,9
Isole	11.252	1,1%	1.159.542	103,1	46,9	40,4
ITALIA	192.396	2,4%	17.580.585	91,4	965,2	54,9

Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano conferma ancora una volta la sua posizione di vertice, con un IML prossimo all'8% ed un canone annuo medio per unità di superficie che supera i 190 €/m². Seguono ad una certa distanza, con un canone medio comunque oltre i 140 €/m², le città di Firenze, Bologna e Roma, quest'ultima ancora una volta con un IML (2,1%) ben al di sotto della media. A Palermo nonché a Genova, dove, come osservato già nei precedenti report, si tendono a privilegiare i contratti agevolati l'IML e il canone medio si confermano tra i più bassi.

Tabella 56: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locatè 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ROMA	11.828	2,1%	944.280	79,8	134,4	142,3
MILANO	31.986	8,1%	2.217.930	69,3	430,7	194,2
NAPOLI	6.217	2,8%	485.358	78,1	40,9	84,2
TORINO	14.477	6,5%	962.932	66,5	98,2	101,9
PALERMO	4.433	2,9%	391.806	88,4	24,7	63,0
GENOVA	2.012	1,7%	161.638	80,3	11,6	71,7
BOLOGNA	7.251	6,8%	530.296	73,1	77,1	145,3
FIRENZE	4.248	4,9%	331.590	78,1	49,3	148,6
TOTALE	82.452	4,4%	6.025.827	73,1	866,7	143,8

6.4 Il mercato agevolato per studenti

Le abitazioni locate per intero³⁰ a studenti con contratti agevolati, per il 93% concentrate nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a oltre 46 mila unità, pari a circa lo 0,3% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 330 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a quasi 84 €/m² (Tabella 57). Al Centro si registrano i canoni più elevati, con una media intorno a 102 €/m² nonché il mercato più attivo con un IML pari a 0,5%.

Tabella 57: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	9.677	0,2%	730.323	75,5	64,3	88,0
Nord Est	8.402	0,3%	744.592	88,6	64,0	86,0
Centro	14.789	0,5%	1.268.311	85,8	129,5	102,1
Sud	10.056	0,3%	909.741	90,5	57,4	63,1
Isole	3.495	0,2%	337.484	96,6	18,7	55,3
ITALIA	46.419	0,3%	3.990.450	86,0	333,9	83,7

Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche nel 2023 tendono a concentrarsi soprattutto nelle città di Torino e Firenze dove l'IML si colloca ben al di sopra della media nazionale. In termini assoluti a Roma sono stati locati oltre 5.700 alloggi nel corso dell'anno. Da sottolineare anche in questa occasione il dato relativo a Milano, Napoli e Bologna dove, nonostante l'elevata popolazione studentesca, i contratti relativi a questa tipologia sono una quota esigua dello stock locabile, 0,2% e 0,3% rispettivamente. In media il canone annuo unitario più elevato si registra nella Capitale con circa 147 €/m², segue Milano con quasi 140 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello stock, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, vicino 100 m², il canone per unità di superficie oscilla intorno ai 56 €/m² (Tabella 58).

Tabella 58: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ROMA	5.723	1,0%	453.021	79,2	66,7	147,2
MILANO	840	0,2%	57.282	68,2	8,0	138,9
NAPOLI	669	0,3%	58.566	87,5	5,4	92,1
TORINO	3.157	1,4%	242.082	76,7	19,2	79,3
PALERMO	599	0,4%	59.691	99,7	3,4	56,3
GENOVA	1.205	1,0%	96.831	80,4	8,7	89,6
BOLOGNA	333	0,3%	28.641	86,0	2,8	97,3
FIRENZE	1.179	1,4%	105.163	89,2	11,8	112,4
TOTALE	13.705	0,7%	1.101.276	80,4	125,9	114,3

³⁰ Per i contratti di natura agevolata per studenti il numero di abitazioni locate in porzione, in questo Rapporto non considerate, risulta piuttosto elevato se comparato al numero di abitazioni locate per intero, circa 43 mila nel 2023 con un canone annuo complessivo di circa 170 milioni di euro. Un'analisi dei dati anche con riferimento ai nuovi contratti di locazione agevolati di porzioni di abitazioni per studenti viene eseguita nelle Statistiche trimestrali sul mercato residenziale [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche trimestrali - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

6.5 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate con contratto agevolato a canone concordato, per circa il 93% situate nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state oltre 241 mila nel 2023, pari all'1,5% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera 1,5 miliardi di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie è prossimo ai 73 €/m². (Tabella 59).

Analizzando i dati relativi alle singole aree, ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento nel Nord Est, con un IML pari all'1,9%, e, soprattutto, nel Centro, dove l'IML risulta vicino al 3%. Il canone annuo medio per unità di superficie rilevato nel Centro, circa 90 €/m², si colloca ben al di sopra della media nazionale.

Tabella 59: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
Nord Ovest	48.408	1,1%	3.878.336	80,1	281,5	72,6
Nord Est	53.010	1,9%	4.476.017	84,4	325,7	72,8
Centro	77.804	2,8%	6.701.493	86,1	602,3	89,9
Sud	45.448	1,2%	4.459.295	98,1	246,9	55,4
Isole	16.864	0,9%	1.711.243	101,5	87,5	51,1
ITALIA	241.534	1,5%	21.226.383	87,9	1.544,0	72,7

Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di stock locato nelle città di Genova e Roma con un IML superiore al 5%, a fronte di una media complessiva pari al 3,3%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con circa 2 mila alloggi locati, corrispondenti allo 0,5% dello stock potenzialmente disponibile, questa componente continua ad avere un peso marginale. Dal punto di vista dei valori monetari al vertice si conferma Roma con un canone medio annuo prossimo a 134 €/m², seguita da Milano con 134 €/m²circa, mentre i canoni più accessibili ancora una volta si trovano nella città di Palermo con un prezzo medio intorno ai 58 €/m² (Tabella 60).

Tabella 60: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2023 n.	IML 2023 %	Superficie complessiva 2023 m ²	Superficie media 2023 m ²	Canone annuo complessivo 2023 milioni €	Canone annuo medio 2023 €/m ²
ROMA	29.522	5,4%	2.390.650	81,0	320,0	133,9
MILANO	2.015	0,5%	147.619	73,3	19,3	130,7
NAPOLI	6.644	3,0%	573.594	86,3	51,1	89,0
TORINO	7.429	3,3%	553.014	74,4	40,1	72,5
PALERMO	4.809	3,1%	488.800	101,6	28,3	57,9
GENOVA	6.902	5,7%	562.799	81,5	43,2	76,8
BOLOGNA	2.493	2,3%	204.457	82,0	19,5	95,1
FIRENZE	1.533	1,8%	139.874	91,2	13,7	97,8
TOTALE	61.347	3,3%	5.060.805	82,5	535,1	105,7

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

Introduzione

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie, ed in particolare della loro vulnerabilità, ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo. Se con lo scoppio della Grande Crisi il profilo finanziario di tale tema è stato argomento centrale per le economie anglosassoni, anche in relazione a comportamenti non prudenti tenuti dalle famiglie e dai sistemi finanziari di quei paesi, in Italia la questione della situazione delle famiglie ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla 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 e si è ripresentato nel 2020 a seguito della pandemia: una concatenazione di eventi che ha profondamente inciso sulla capacità di risparmio delle nostre famiglie.

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'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 2024, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicato gli scorsi anni per il complesso delle famiglie italiane sia a livello nazionale che a livello regionale.

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2023. 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 tre mesi del 2024. 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.

7.1 L'indice di *affordability*

La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense *National Association of Realtors* (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo³¹ di durata T e *loan-to value* LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile³².

In formule avremo dunque:

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

³¹ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

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

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:

- 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 delle famiglie, che esprime il grado di sviluppo di un Paese e risente evidentemente del suo complessivo grado di competitività.

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T e LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità³³.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato rilevato dall'AdE fino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012³⁶; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE³⁷; 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

³³ Secondo l'indagine di Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, tra la fine del 2011 e la fine del 2013 il loan-to-value ratio (LTV%) sarebbe diminuito di 10 punti percentuali. Se avessimo lasciato variare tale parametro all'interno della formula di calcolo dell'indice di *affordability* avremmo paradossalmente registrato un miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di abitazioni.

³⁴ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

³⁵ Per il calcolo dell'indice si è trascurato il problema relativo all'esigenza delle famiglie di avere a disposizione risorse liquide per almeno il 20% del valore dell'immobile che si intende acquistare. Riflettendo su tale fatto si capisce perché la scelta di un valore del LTV% piuttosto elevato risponde ad una logica prudenziale.

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

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

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

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

Poiché il dato del reddito disponibile è espresso come flusso annuale nei diversi semestri dell'intervallo temporale considerato, per coerenza anche il prezzo delle case e il tasso di interesse sono espressi come media annuale che termina nel semestre indicato: in questo modo il dato del secondo semestre del 2023 rappresenta il prezzo medio della casa del 2023, così come il tasso medio sui mutui del 2023.

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

Le componenti

Per analizzare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nel grafico di Figura 43 riportiamo, in serie semestrale, la dinamica del prezzo medio annuo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2023.

Nel corso del 2023 è continuato il processo di ripresa nominale sia del prezzo delle case sia del reddito disponibile delle famiglie, con quest'ultimo che ha presentato una dinamica maggiore: se il reddito disponibile unitario, in coerenza più con la crescita dei prezzi che con la crescita dell'economia, è aumentato del 4,7% (da 45.790 euro del 2022 a 49.464 del 2023), il prezzo delle case ha presentato una crescita inferiore, +1,7%, con una variazione lievemente negativa nella seconda metà dell'anno. Va notato che nell'ultimo anno la crescita del reddito disponibile unitario è tornata ad essere superiore alla dinamica del prezzo delle case.

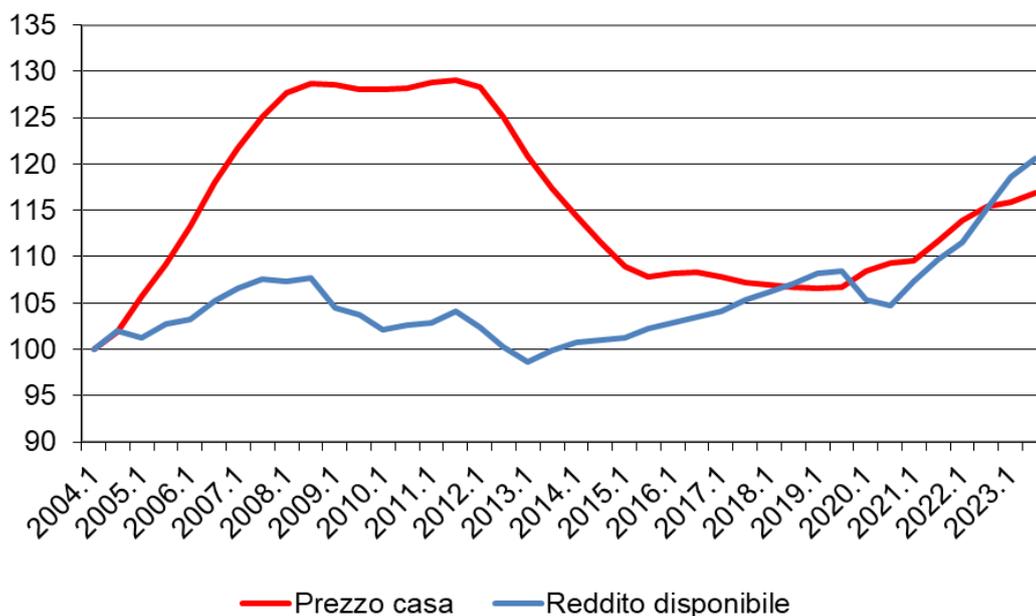
Secondo le nostre proiezioni⁴⁰ nel primo trimestre del 2024 il reddito annuale dovrebbe continuare a crescere per 1 punto percentuale rispetto al dato di fine 2023, crescita solo leggermente inferiore a quanto registrato nei trimestri precedenti.

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

³⁹ Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per stimare il reddito delle famiglie giovani e delle famiglie che abitano in grandi centri urbani, stime a cui si perviene sfruttando le informazioni micro contenute negli archivi dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

⁴⁰ Per stimare il reddito disponibile, abbiamo utilizzato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile. In particolare, si sono utilizzate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro (sia totali che di dipendente), il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti a stimare la sua crescita fino al primo trimestre del 2023 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

Figura 43: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)

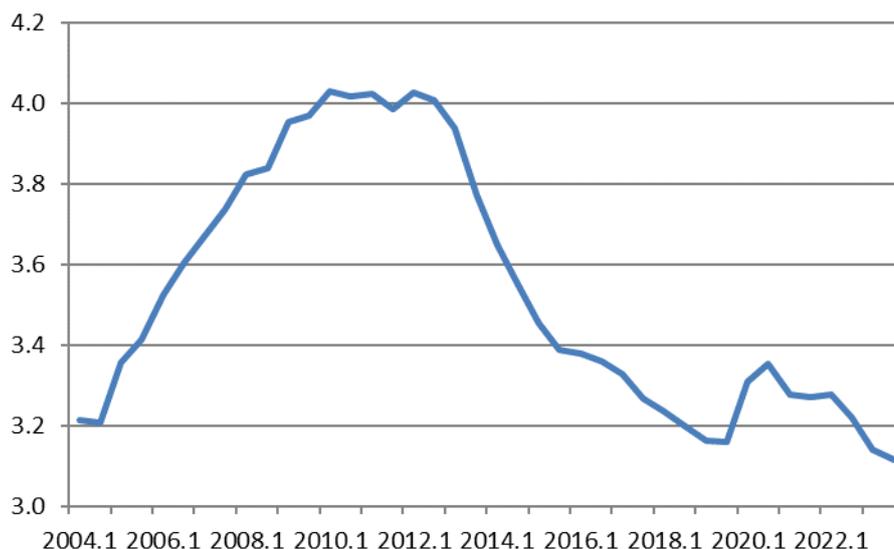


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Come accennato, nel 2023 la crescita dei prezzi immobiliari risulta meno dinamica di quella del reddito: nel complesso del 2023 il costo medio annuo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 154 mila euro, di 1,7 punti percentuali in più rispetto al dato di un anno prima ma di oltre 9 punti percentuali in meno rispetto al punto di massimo toccato nella media del 2011. Secondo le nostre proiezioni⁴¹ nel primo trimestre del 2024 il prezzo della casa media dovrebbe rimanere inalterato rispetto al dato di fine 2023.

La combinazione dei due andamenti fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato nel grafico di Figura 44, che risulta un'utile indicazione circa la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

Figura 44: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



⁴¹ Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati Omi/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.

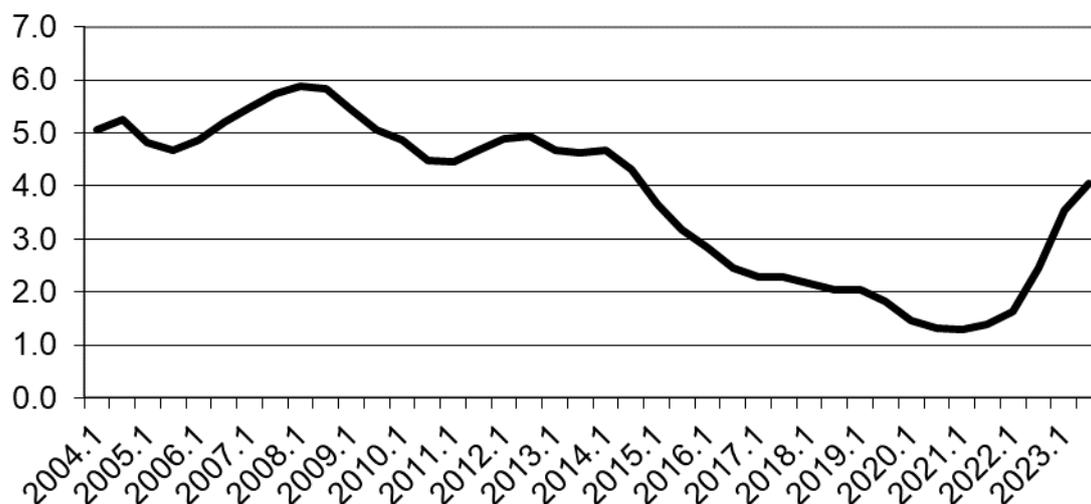
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che si è temporaneamente invertito nel corso del 2020 per poi riprendere vigore a partire dal primo semestre del 2021: nella media del 2023 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 42 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore minimo storico inferiore di 38 giorni rispetto al dato di fine 2022 e soprattutto ampiamente inferiore al punto di massimo registrato nel primo semestre del 2010 (4 anni e 10 giorni). Tale andamento decrescente del prezzo relativo delle case tende ovviamente a migliorare, seppur di poco, l'indice di *affordability* come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2024 il prezzo relativo delle case sarebbe sceso di ulteriori 6 giorni rispetto ai valori di fine 2023.

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 45). Come già sottolineato, la nostra scelta è quella di monitorare il tasso sui mutui a tasso fisso a lungo termine, in modo da avere un riferimento di costo finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine.

In questo caso, nel corso del 2023 il costo del credito, in coerenza con il rialzo dei tassi di intervento della banca centrale e dei rendimenti a lungo termine, ha continuato nel processo di crescita iniziato dalla metà del 2022: nella media del 2023 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 4,05%, 1,6 punti percentuali più alto del valore medio dell'anno prima ma ancora ampiamente inferiore ai dati prevalenti prima del 2014⁴².

Figura 45: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso - %)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

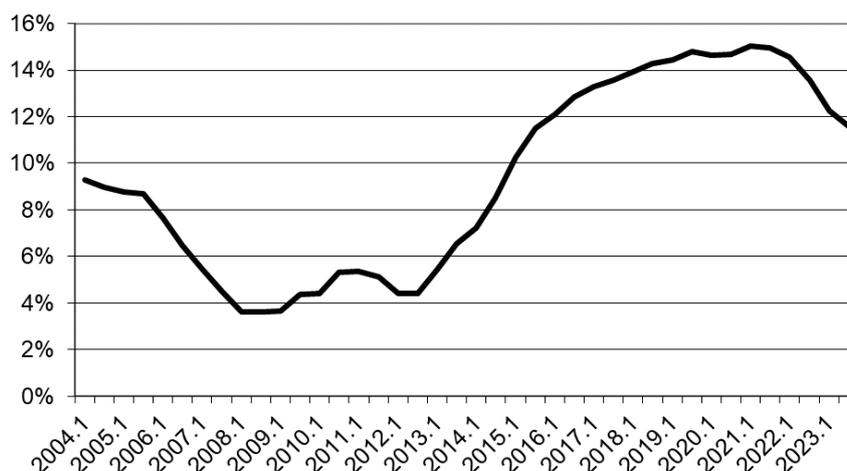
Considerando i dati puntuali, anziché i valori medi annui, si può notare come a partire da dicembre dello scorso anno il tasso decennale sui mutui a tasso fisso ha iniziato un processo di riduzione che è proseguito nei primi 3 mesi del 2024: se a novembre 2023 il tasso sui mutui a lungo termine risultava pari al 4,31% a marzo di quest'anno ne risulta inferiore per 7 decimi di punto al 3,56%, valore pari al dato di fine 2022. Per tale motivo nei primi tre mesi del 2024 la media annuale del tasso di interesse ha iniziato a ridursi, segnando in marzo un valore del 3,98%, 7 centesimi meno del dato di fine 2023.

⁴² Nella media del 2008 il tasso a lungo termine sui mutui risultava pari al 5,8%.

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

Come mostra il grafico in Figura 46, dagli andamenti contrastanti fin qui descritti (leggera riduzione del prezzo relativo delle case che si contrappone ad un aumento del livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica cedente per il 2023 dell'indice di *affordability*, soprattutto nel corso della prima metà dell'anno in coerenza con il rialzo dei tassi di intervento della BCE. A fine 2023 l'indice risultava pari all'11,6%, di quasi 2 punti percentuali in meno rispetto ai livelli dell'anno precedente; rispetto al primo semestre del 2022, prima cioè del rialzo dei tassi di interesse da parte della BCE, la riduzione dell'indice di *affordability* risulta pari a 3,4 punti percentuali. Nonostante tale riduzione le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere favorevoli nel confronto storico, con l'indice di *affordability*, che si mantiene ampiamente superiore ai valori di inizio periodo di analisi.

Figura 46: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane

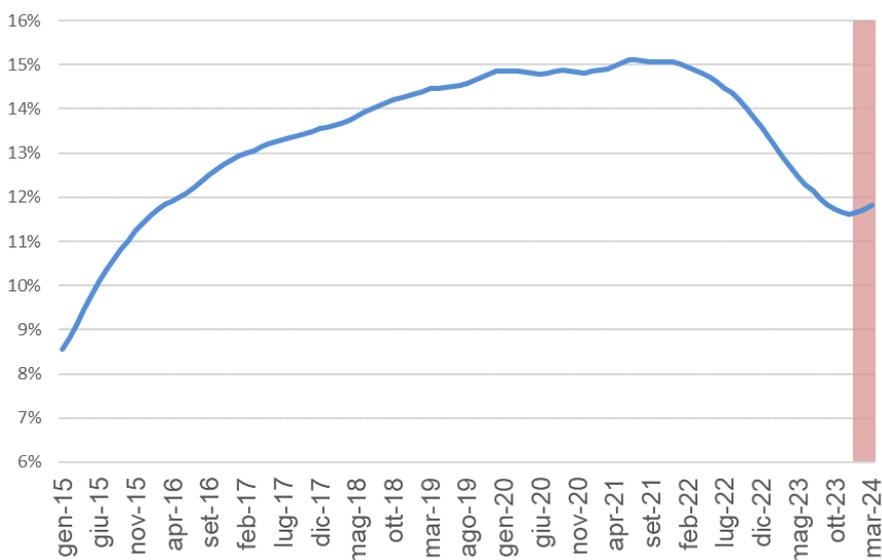


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

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

Per allineare le serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo in Figura 47 la dinamica fino al marzo del 2024.

Figura 47: Indice di *affordability* su base mensile



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

Coerentemente alle dinamiche descritte in precedenza, l'indebolimento del grado di accessibilità all'acquisto di una abitazione sembra essersi interrotto alla fine del 2023, e nei primi 3 mesi di quest'anno è iniziata una inversione del ciclo discendente, con l'indice di *affordability* che a marzo 2024 risultava pari all'11,8%, 22 centesimi di punto meglio del dato di fine 2023 e 3,5 punti meglio dei dati di gennaio 2015. Come indicato successivamente tale miglioramento è determinato, in egual misura, da un ulteriore calo del prezzo relativo delle case e dall'avvio del processo di riduzione dei tassi decennali sui mutui a tasso fisso, nonostante l'invarianza dei tassi di riferimento della politica monetaria.

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

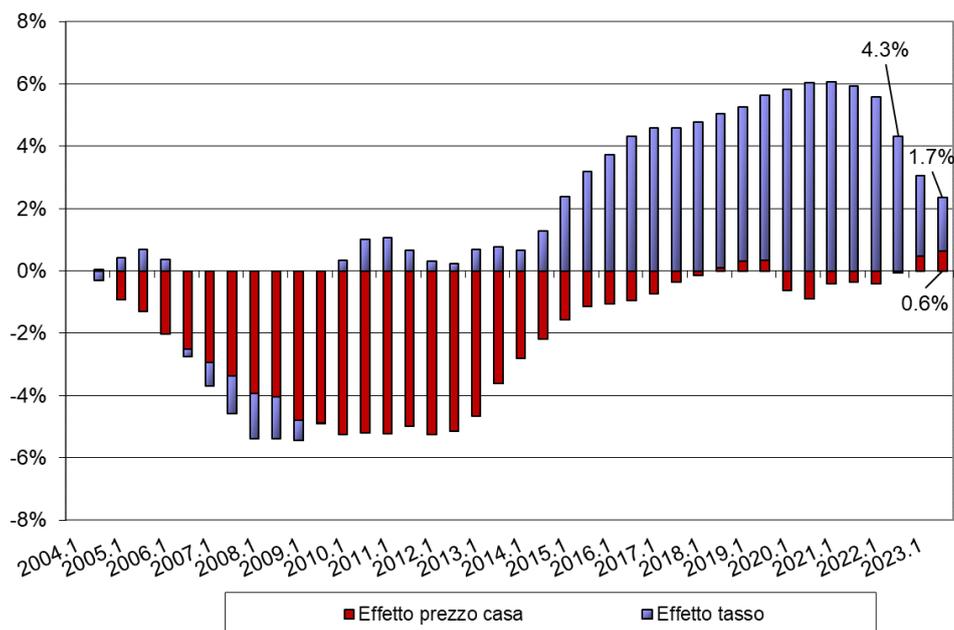
1. l'**effetto prezzo**, che misura il contributo alla variazione indotto dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
2. l'**effetto tasso**, che misura il contributo alla variazione riconducibile ai movimenti del tasso di interesse;
3. l'**effetto residuale**, risultante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

Sotto il profilo tecnico, il primo effetto (**componente reale**) è stato calcolato considerando stabile su tutto il periodo il tasso di interesse sui mutui al livello di partenza; il secondo effetto (**componente finanziaria**), considerando stabile il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile, sempre al suo livello di partenza; il terzo effetto viene valutato a residuo. La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata nel grafico in Figura 48.

Analizzando gli andamenti più recenti, emerge come la riduzione dell'indice nel corso del 2023 sia dovuta al rialzo dei tassi di interesse, con i prezzi relativi della casa che hanno giuocato un ruolo di contrasto: da un lato, infatti, il prezzo relativo delle case ha migliorato lievemente l'indice (per 7 decimi di punto percentuale), d'altro lato l'incremento dei tassi di interesse ha contribuito a ridurre l'indice di *affordability* per 2,6 punti percentuali⁴³. In termini di livelli va notato come la componente finanziaria risulta positiva da 14 anni (cfr. barre viola in territorio positivo nel grafico di Figura 48) e anche quest'anno si posiziona su valori elevati nel confronto storico, mentre nel corso del 2023 la componente reale ha progressivamente rafforzato il proprio contributo positivo, migliorando la propria posizione storicamente situata in territorio negativo, contributo comunque limitato a 6 decimi di punto. Per quanto detto e anticipato, nei primi tre mesi del 2024, l'indice di *affordability* è tornato a migliorare grazie ad un contributo paritario, quantificabile in 1 decimo di punto in entrambi i casi, sia del prezzo relativo delle case che del costo del credito.

⁴³ La componente di interazione non ha esercitato effetti sulla dinamica dell'indice di *affordability*.

Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2023)



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

In sintesi, nel 2023, il rialzo dei tassi da parte della BCE ha continuato a riflettersi sulle condizioni di accesso per l'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie italiane, con l'indice di *affordability* che è risultato in riduzione per quasi 2 punti percentuali rispetto all'anno prima. Nonostante tale riduzione, i livelli dell'indice risultano ancora significativamente elevati nel confronto storico, grazie ad un contributo del costo del credito che rimane significativamente positivo e migliore di quasi due punti rispetto a quanto registrato nel periodo pre-crisi finanziaria internazionale (biennio 2006-2007), ma anche ad un progressivo miglioramento del prezzo relativo delle abitazioni che ora fornisce un contributo positivo alle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione. Le tendenze dei primi tre mesi del 2024 sembrano segnare la fine del processo di deterioramento dell'indice di *affordability*, questo grazie sia alla prosecuzione del miglioramento del prezzo relativo delle abitazioni e sia all'inversione del ciclo di crescita del costo del credito, inversione che dovrebbe essere ulteriormente alimentata in seguito al previsto avvio del processo di riduzione dei tassi di intervento della politica monetaria.

7.3 L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'Agenza delle Entrate su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane⁴⁴ per gli anni dal 2004 al 2023.

Poiché a livello nazionale per gli ultimi 12 anni (2012-2023) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB (Indice dei Prezzi delle Abitazioni) dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenza in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2022; grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali sia nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2023⁴⁵. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2022.

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si utilizzano i prezzi, le metrature delle abitazioni e il livello del reddito disponibile familiare propri di ciascuna regione, mentre il livello del tasso di interesse, la

⁴⁴ Da questa edizione sono compresi anche i dati della regione Trentino Alto Adige.

⁴⁵ Sul punto si veda la precedente nota 39.



durata del finanziamento e il *Loan to Value* del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale⁴⁶.

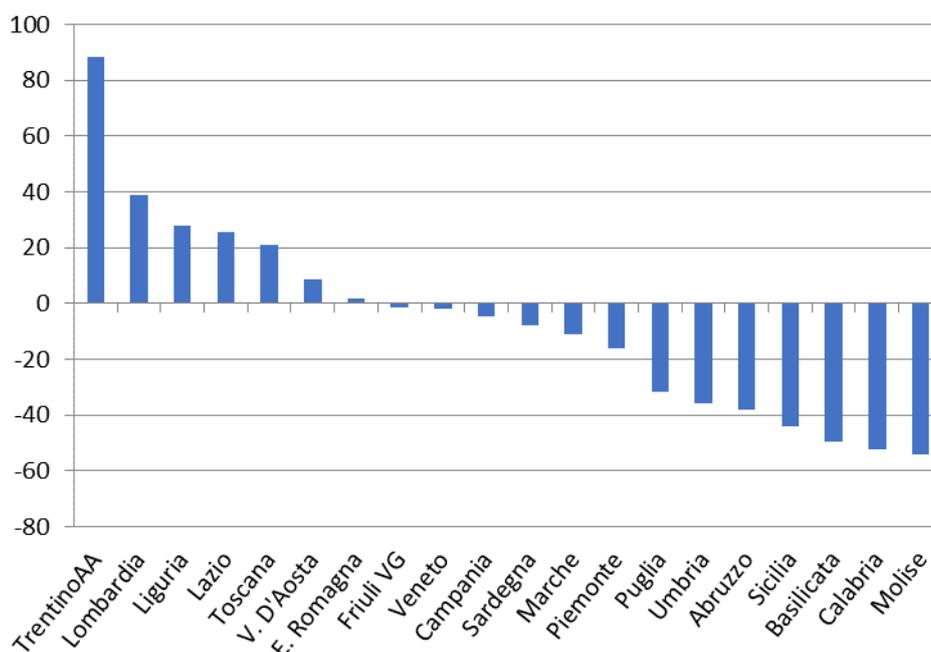
Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Al riguardo, nel grafico in Figura 49 rappresentiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a metro quadrato e dimensione dell'immobile) nella media del 2023, ultimo dato disponibile.

La variabilità regionale dei prezzi è accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Trentino Alto Adige (dove si hanno prezzi medi pari a 290 mila Euro, dell'88% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 70 mila Euro, del 51-53% inferiori alla media italiana).

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

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

Figura 49: Prezzo della casa (dati 2023; scarti % rispetto alla media italiana)

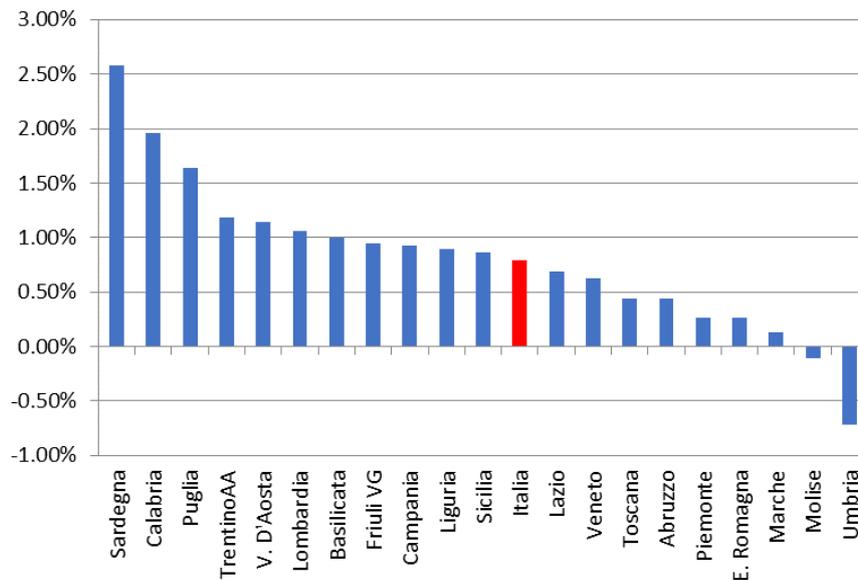


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

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 50).

⁴⁶ È disponibile una serie di tassi di interesse sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

Figura 50: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2023)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

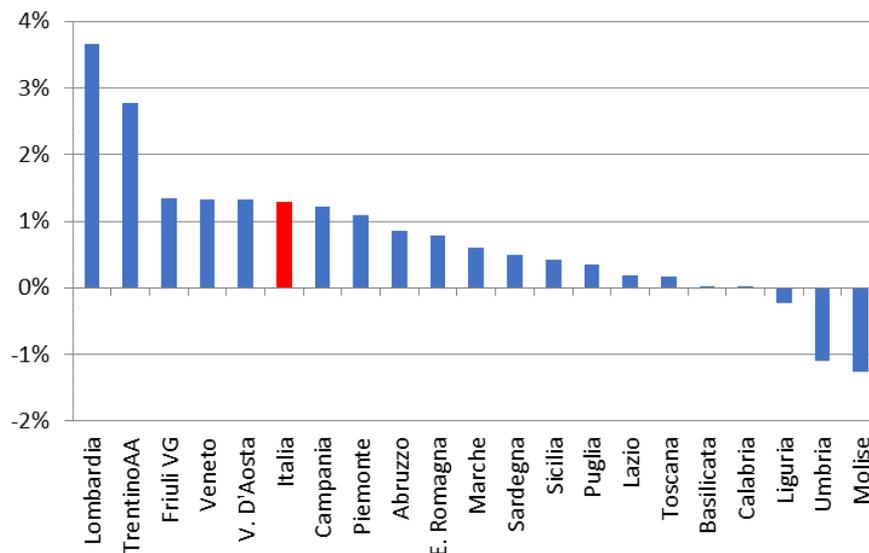
Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,8%, ci sono solo 2 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 3 che presentano di converso un tasso di crescita medio superiore all'1,5%. La spiegazione di tali divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca aspetti macroeconomici, relativi principalmente al concetto di *catching up* – espressione con cui si sintetizza la capacità di convergere verso i primi in modo da colmare il divario esistente -, con caratteristiche idiosincratiche delle singole regioni. Infatti, se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere spiegata principalmente dal “successo” turistico delle due regioni, la buona crescita del prezzo rilevato in Calabria e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁴⁷.

Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Trentino Alto Adige, che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto ma soprattutto in Umbria. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 19 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative. Tuttavia, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione della dinamica dei prezzi e come visto nel corso dell'ultimo triennio si è registrata una prima inversione di tendenza; quindi, nel grafico in Figura 51 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare quanto uniforme sia risultato il processo di ripresa dei prezzi immobiliari.

⁴⁷ Come si vede dal grafico in Figura 50, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

Figura 51: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2023)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

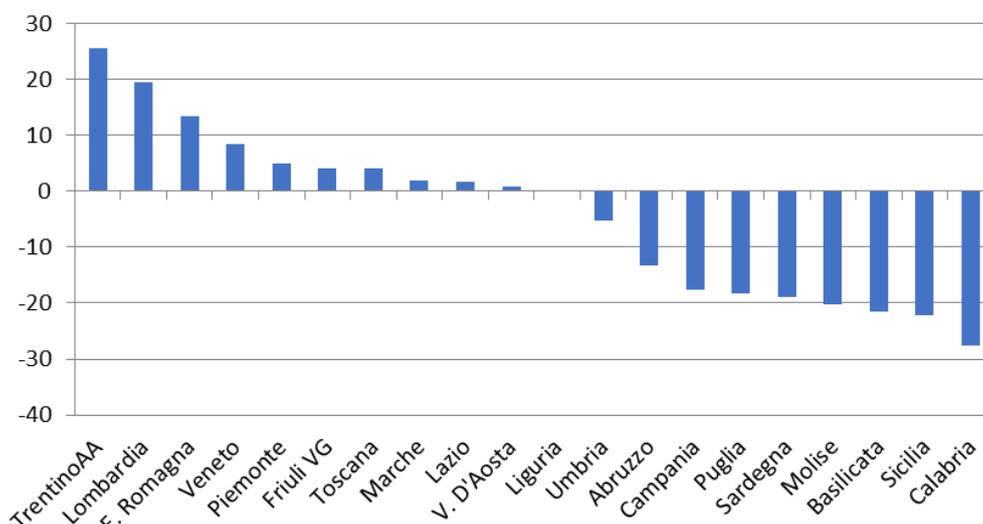
Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano il ruolo trainante della Lombardia, che nel 2023 sperimenta una crescita dei prezzi immobiliari di quasi 4 punti percentuali, che trascina verso l'alto la crescita media italiana: si può notare che escludendo le prime due regioni (Lombardia e Trentino Alto Adige), le rimanenti crescono da un massimo dell'1,3%, registrato in Friuli, Veneto e Valle d'Aosta, che risulta pari alla media italiana, ad un minimo del -1,3% sperimentato in Molise.

Nel grafico seguente illustriamo, invece, i risultati delle elaborazioni relative al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 52).

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

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 15% nel caso del reddito disponibile e del 36% nel caso del prezzo delle case. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità siano dovute più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Figura 52: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2023; scarti % rispetto alla media italiana)

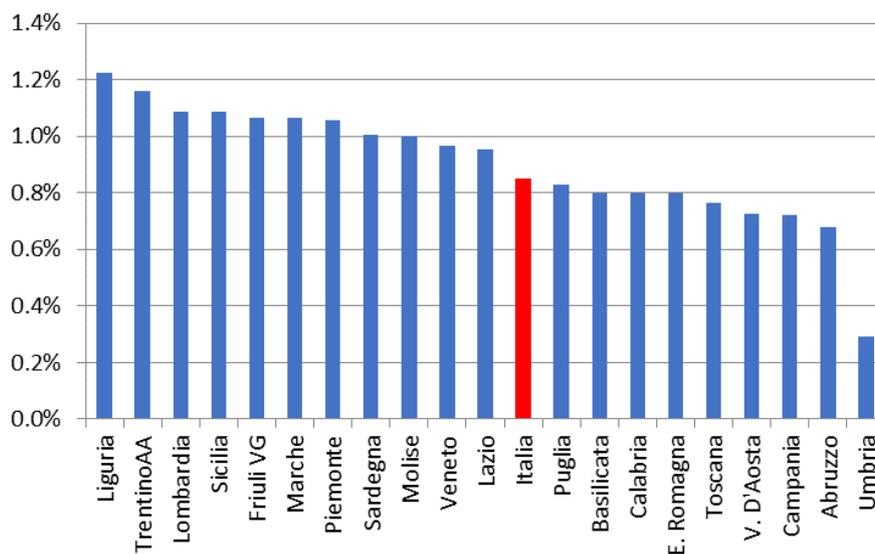


Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Passando all'analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nel grafico in Figura 53 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei diciannove anni in esame.

A fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari a poco più di 9 decimi di punto, 10 regioni presentano un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, 4 regioni mostrano dinamiche inferiori di 1 decimo rispetto alla media nazionale e, di conseguenza, 6 regioni presentano ritmi di crescita sostanzialmente allineati a quelli medi. Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una performance complessivamente deludente per le regioni centrali, con la notevole eccezione delle Marche e del Lazio, ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare per le regioni centrali, se l'Umbria occupa l'ultima posizione e con distacco dalle altre, la Toscana presenta il quinto peggior tasso di crescita; tra le 10 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 6 sono settentrionali, mentre va notata la ottima performance del reddito unitario delle famiglie siciliane, anche se in questo caso, e in parte anche per le famiglie liguri, sembra che il primato debba essere attribuito più alle dinamiche demografiche che a quelle economiche della regione⁴⁸.

Figura 53: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2023)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

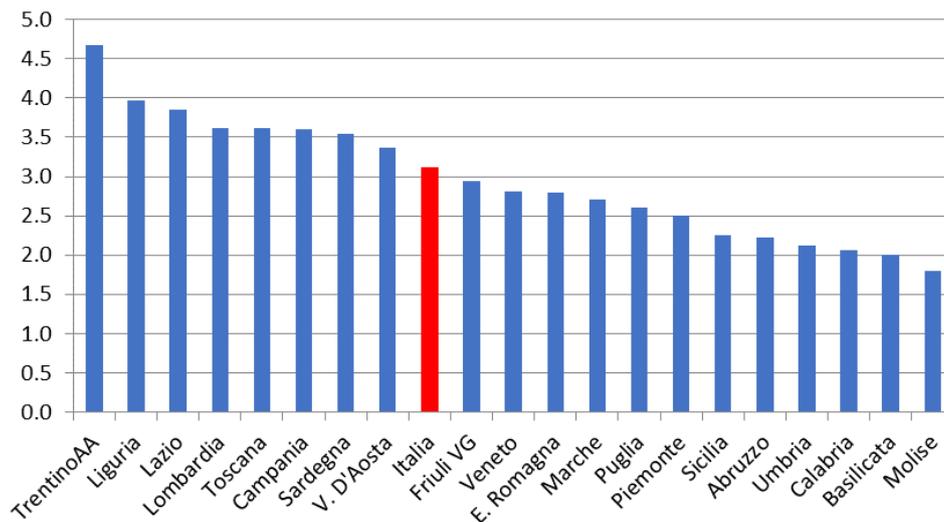
Possiamo, quindi, combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 54 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco più di 3 annualità di reddito per comprare la casa media, la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie del Trentino Alto Adige e quelle liguri, laziali (tra 4 anni e 245 giorni) e quello minimo per le famiglie molisane (1 anno e 292 giorni).

Sono 8 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. La Sardegna e la Campania sono le uniche 2 regioni meridionali ad avere un rapporto dei prezzi relativi superiore alla media italiana, mentre tutte le altre regioni del Sud popolano la zona bassa della classifica. Nell'ultimo anno di osservazione il rapporto in questione è lievemente diminuito in tutte le regioni.

⁴⁸ In effetti nel complesso del periodo il reddito delle famiglie siciliane presenta un incremento pari a quello medio italiano, mentre la crescita del numero delle famiglie risulta inferiore di 2 decimi alla media nazionale.

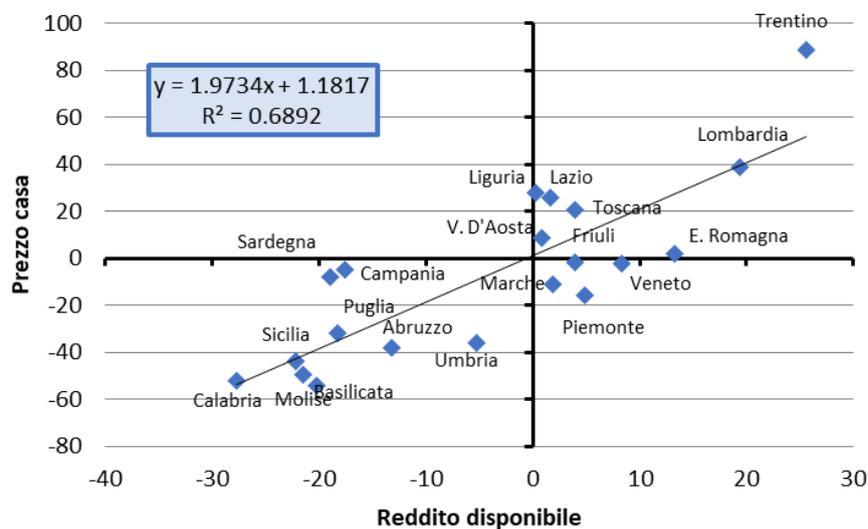
Figura 54: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2023)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale, nel grafico in Figura 55 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2023 del livello relativo del reddito disponibile unitario con quella del livello relativo delle quotazioni immobiliari: ciò, da un lato, dovrebbe confermare una relazione positiva tra le due variabili e, dall'altro, indicare le regioni che si discostano notevolmente dalla relazione media.

Figura 55: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2023; scarti % dalla media nazionale)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Intanto è da valutare che il livello dell'indice di determinazione (R^2) è aumentato significativamente rispetto ai livelli degli anni scorsi, segno che il susseguirsi delle crisi ha in qualche modo portato ad una razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Tra le regioni spicca la situazione delle famiglie del Trentino Alto Adige che, pur disponendo reddito significativamente superiore alla media italiana, devono "soportare" un costo della casa relativo decisamente elevato. Simile, ma meno eclatante, risulta la posizione di 5 regioni (Lazio, Liguria, Toscana, Campania e Sardegna) che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione): le 5 regioni si distinguono in due gruppi, quello delle famiglie laziali, toscane e liguri - che presentano un prezzo della casa superiore, in modo sensibile, alla media nazionale, e un livello del reddito disponibile prossimo a quello medio nazionale - e quello delle famiglie sarde e campane - che presentano un reddito significativamente inferiore alla media nazionale e un prezzo delle case non molto discosto.

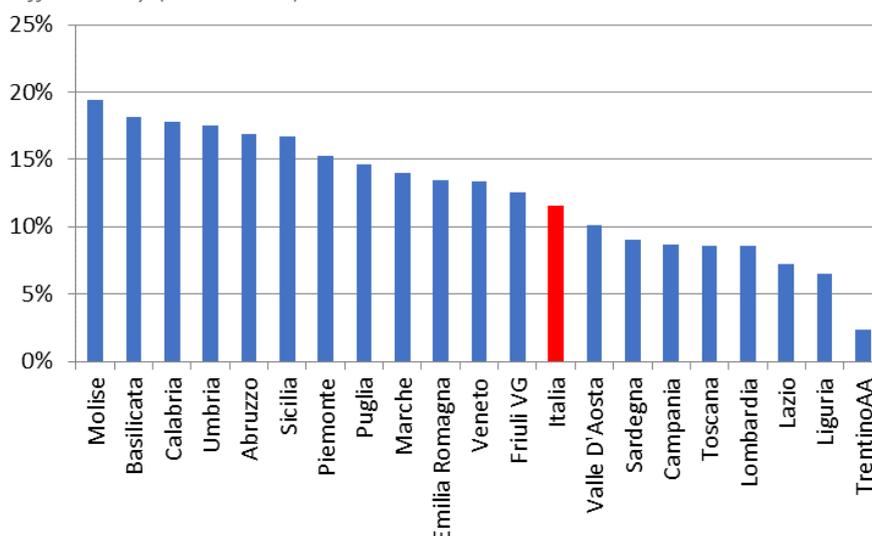


Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie di tre grandi regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) in cui il prezzo relativo della casa risulta decisamente favorevole: in particolare le famiglie piemontesi pur disponendo di un reddito medio superiore del 5% alla media nazionale, frongegiano un costo della casa del 16% inferiore. Simile la situazione dell'Umbria che con un reddito inferiore alla media nazionale per 5 punti percentuali presenta prezzi delle case inferiori per 36 punti percentuali.

A questo punto possiamo, quindi, calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale per il 2023, di cui diamo evidenza nel grafico in Figura 56.

Come prima evidenza va segnalato che tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione. Come già detto, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Trentino Alto Adige - vi sono 17 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media del Trentino Alto Adige è di 17 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è andata diminuendo nel corso del tempo, anche se nell'ultimo quadriennio è tornata a crescere: se la deviazione standard regionale ha toccato un punto di massimo nel 2008 con un valore del 6,9%, al 2019 era scesa fino al 3,6% mentre nell'ultimo dato, del 2023, era aumentata di oltre 1 punto percentuale fino al 4,7%, comunque sempre inferiore ai massimi del 2008. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona alta della classifica ad eccezione della Sardegna e della Campania, mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo triennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione, ma anche dalla maggiore regione del Nord, la Lombardia; l'indice di *affordability* più basso si registra nel Trentino Alto Adige.

Figura 56: Indice di *affordability* (dati al 2023)



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

Nel corso del 2023 tutte le regioni hanno ridotto il proprio indice di *affordability* e, in coerenza con l'aumento della variabilità regionale, le riduzioni più forti si sono registrate nelle regioni che già presentavano un contenuto indice di *affordability*, Trentino Alto Adige e Lombardia in primis.

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

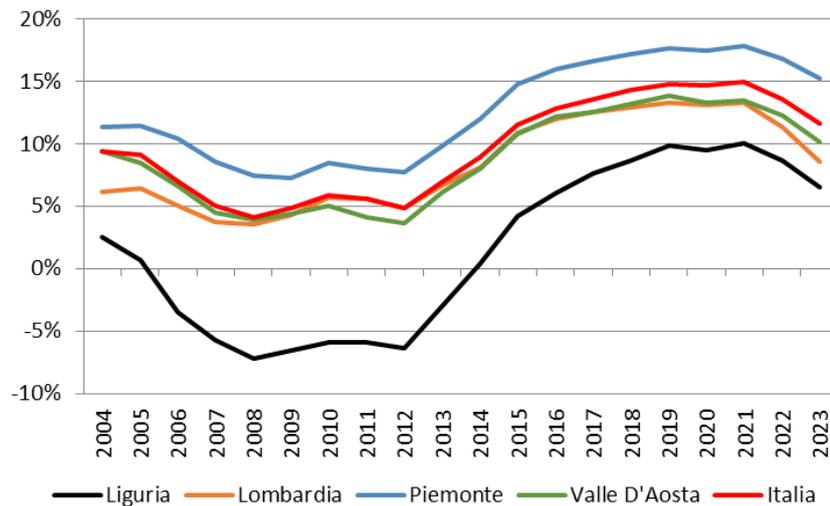
Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 19 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁴⁹.

In Figura 57 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale in confronto con l'indice nazionale.

Ad esclusione del Piemonte notiamo che tutte le regioni considerate presentano oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quelle della media nazionale. Tale caratteristica riguarda in particolar modo la Liguria, che solo dal 2014 è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità e che nel complesso del periodo presenta il più basso indice di *affordability* tra tutte e 20 le regioni (con un valore medio pari ad appena l'1,5%); va tuttavia notato come negli ultimi anni la regione abbia notevolmente migliorato la propria posizione relativa e oggi presenta un indice di accessibilità inferiore di 5 punti percentuali rispetto al dato nazionale, quando nel 2013 tale gap era doppio. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se il distacco risulta decisamente contenuto; in questo caso si nota nell'ultimo biennio un peggioramento assoluto e relativo della Lombardia. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per poco meno di 3 punti percentuali.

Le condizioni di accesso per le regioni considerate condividono le stesse fasi cicliche, con la parziale eccezione della Liguria: una iniziale fase di riduzione e poi, a partire dal 2013, una significativa ripresa che ha portato tutte le regioni nord-occidentali sui valori massimi di periodo e poi nell'ultimo biennio una fase di riduzione: se si considera la variazione tra il dato di inizio e fine periodo tutte le regioni dell'area mostrano un miglioramento da un minimo di sette decimi di punto per la Valle d'Aosta ad un massimo di 4 punti percentuali registrati in Liguria e in Piemonte. Tutte le regioni della ripartizione segnano una riduzione dell'indice nel 2023 con una punta massima in Lombardia (-2,7 punti percentuali), riduzione superiore alla media nazionale, in linea con la media nazionale la riduzione di Liguria e Valle d'Aosta, più contenuta in Piemonte (-1,6 punti percentuali).

Figura 57: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)



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

Nel grafico in Figura 58 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale. L'area nord-orientale è la fotocopia inversa di quella occidentale con tutte le regioni, ad eccezione del Trentino Alto Adige, che si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. Le tre regioni che si collocano al di sopra della media nazionale presentano livelli medi per l'intero periodo di accessibilità sostanzialmente simili, variando da un minimo di poco superiore all'11% per le famiglie friulane ed emiliane, ad un massimo del 12% per le famiglie venete. Come anticipato peculiare nell'area la posizione delle famiglie del Trentino Alto Adige che nella parte iniziale del periodo di osservazione sono state nell'area di non accessibilità da cui sono uscite nel 2013, avviando un percorso di convergenza

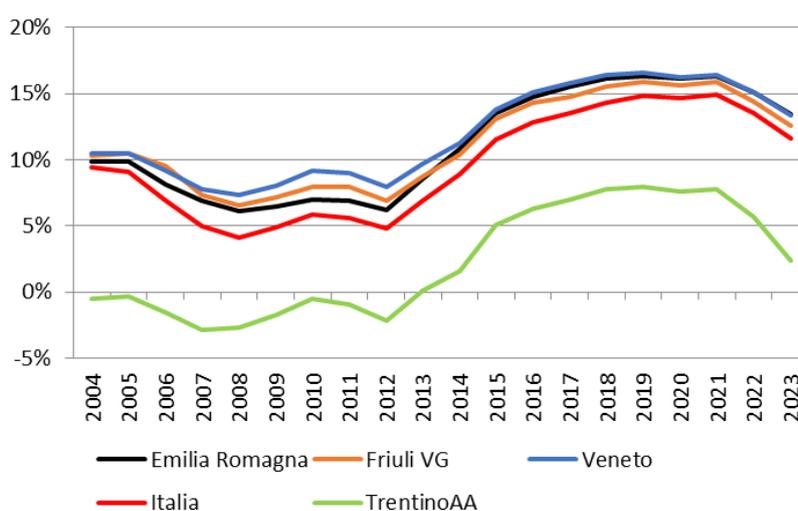
⁴⁹ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo le regioni settentrionali e meridionali suddivise in due grafici



verso la media italiana che però è ancora lungi dall'essere completato e oggi, come visto in precedenza, presentano l'indice di *affordability* più basso tra tutte le regioni.

Anche in questo caso le dinamiche cicliche risultano sostanzialmente sincronizzate, anche se l'Emilia Romagna sembra mostrare una maggiore elasticità sia nelle fasi di discesa che di ripresa; nell'ultimo periodo si nota un cedimento relativo delle famiglie del Trentino Alto Adige. Il valore dell'indice di *affordability* nel 2022 risulta superiore al dato di partenza e a quanto sperimentato nella media italiana per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento è massima in l'Emilia Romagna (con 3,6 punti percentuali di crescita) e una crescita solo di poco inferiore ai 3 punti percentuali in Veneto e in Trentino Alto Adige; più moderato e prossimo alla media italiana l'incremento registrato per le famiglie friulane (2,3 punti percentuali). Nel 2023 la riduzione dell'indice più intensa si registra nel Trentino Alto Adige con più di 3 punti percentuali di riduzione, mentre nelle altre tre regioni la riduzione si è conformata alla media nazionale (tra 1,7 e 1,9 punti percentuali).

Figura 58: Indice di *affordability* nelle regioni settentrionali (Nord-Est)



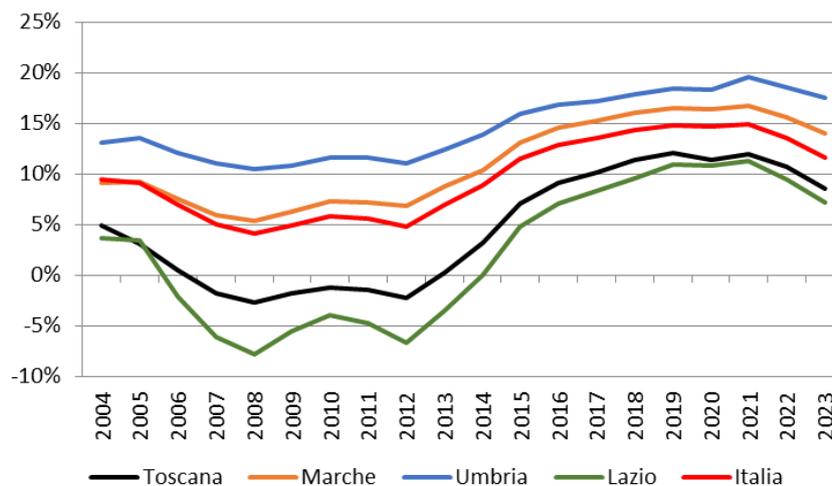
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Con il grafico in Figura 59 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, in media presentano condizioni di accesso più deboli rispetto alle altre ripartizioni; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (Toscana e Lazio) che per parte del periodo presentano condizioni di non accessibilità all'acquisto di una abitazione, mentre le Marche e l'Umbria presentano un indice di accesso costantemente superiore alla media nazionale.

In particolare, il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è, insieme al Trentino Alto Adige, la regione a presentare il secondo più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 20 regioni considerate (+2,3%) anche se negli ultimi 10 anni presenta condizioni di accesso costantemente positive; la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per i sei anni centrali del periodo di osservazione, risulta, per il complesso del periodo, la quarta regione con il più basso indice di accesso (4,6%). Decisamente diversa, in meglio, la situazione delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane e con un miglioramento relativo nell'ultimo biennio di osservazione.

In termini di variazioni, si nota dapprima una sostanziale uniformità di andamenti, dovuta prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite, a partire dal 2013, da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che al 2023 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con una notevole uniformità dell'intensità di tale miglioramento intorno ai 4 punti percentuali: si va, infatti, da un minimo di 3,6-3,7 punti percentuali per Lazio e Toscana, ad un massimo di 4,4-4,8 punti percentuali per Umbria e Marche. Le riduzioni registrate nel corso del 2023 appaiono abbastanza diversificate con Marche e Umbria che presentano riduzioni inferiori alla media nazionale (-1,6 e -1,1% rispettivamente), mentre l'indice di *affordability* di Lazio e Toscana si riduce lievemente più della media nazionale (-2,2 e -2,1% rispettivamente).

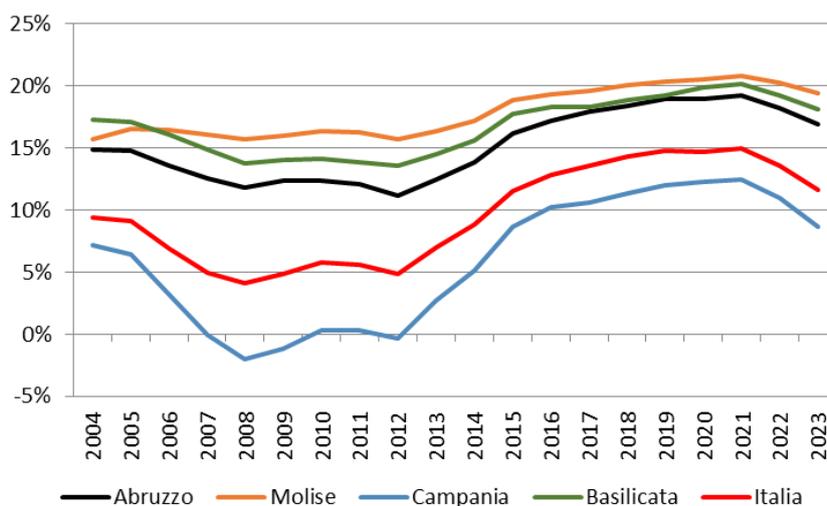
Figura 59: Indice di *affordability* nelle regioni centrali



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

Nel grafico in Figura 60 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 60: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (1)



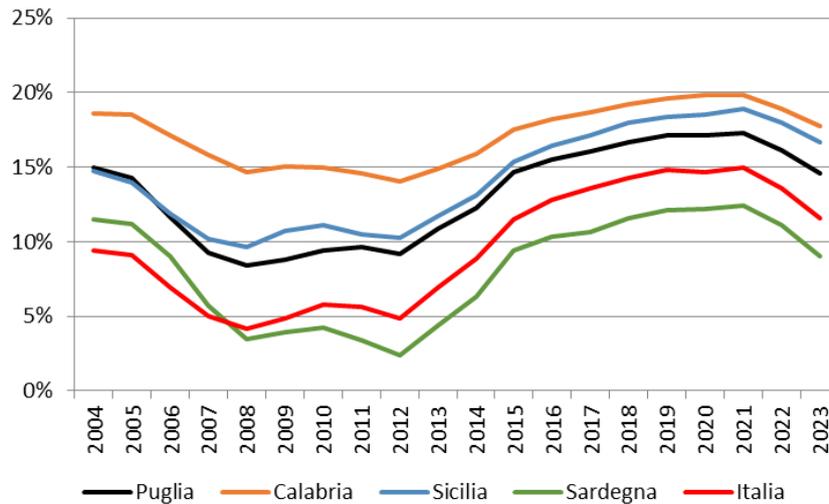
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

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

Anche in questo caso il periodo 2013-2021 segna un miglioramento per tutte le regioni, particolarmente accentuato per le famiglie campane, che fa sì che al 2021 tutte le regioni raggiungano il proprio valore massimo nel periodo considerato. In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione si registra una certa variabilità, in ogni caso tutte le regioni presentano variazioni positive sebbene su valori contenuti e generalmente inferiori alla media italiana: se le famiglie molisane presentano la migliore performance (con una crescita per 3,7 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (0,9 punti percentuali); infine le famiglie campane e abruzzesi si caratterizzano per una variazione compresa tra 1,5 e 2 punti percentuali. La riduzione dell'indice di *affordability* nel 2023 risulta anch'essa contenuta nel confronto nazionale: solo in Campania si registra una riduzione simile a quella media nazionale (-2,3 punti percentuali), mentre nelle rimanenti 3 regioni il regresso si limita tra 0,9 e 1,3 punti percentuali.

Nel grafico in Figura 61 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

Figura 61: Indice di *affordability* nelle regioni meridionali (2)



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

Tutte le regioni considerate presentano condizioni di accessibilità, con valori sempre superiori alla media italiana ad eccezione della Sardegna. Più in dettaglio, spicca il valore positivo per la regione Calabria e si individua una coppia omogenea di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e un certo deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde nella prima parte del periodo poi seguito da un parziale recupero sui valori medi italiani.

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: tre (Puglia, Calabria e Sardegna) delle quattro regioni considerate presentano una riduzione dell'indice di *affordability* rispetto al dato del 2004, mentre l'indice di *affordability* per le famiglie siciliane, in linea con il dato medio nazionale, ne risulta superiore per 2 punti percentuali. Tale ridotta variazione non è dovuta al calo registrato nel corso del 2023 che, ad eccezione della Sardegna, risulta inferiore alla media italiana per le altre regioni: se in Sardegna si registra una riduzione per 2,1 punti percentuali, per le altre tre regioni sperimentano riduzioni comprese tra 1,2 e 1,5 punti percentuali.

Indice delle figure

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 2: Distribuzione NTN 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	9
Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	10
Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni.....	10
Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2023 nei comuni italiani	12
Figura 9: Quote NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche.	16
Figura 10: Quote fatturato 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	20
Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi	21
Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	22
Figura 13: Valore stimato fatturato e VMD in miliardi di euro	24
Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche	24
Figura 15: Distribuzione NTN _{np} 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia	27
Figura 17: Incidenza NTN IP su NTN PF serie storica nazionale, capoluoghi e non capoluoghi.....	29
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	30
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche.....	31
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2023 su NTN persone fisiche nei comuni italiani.....	32
Figura 21: Quote NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	35
Figura 22: Quote NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	35
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2023 per aree geografiche	37
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	38
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi .	39
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2023 per taglie di mercato dei comuni	40
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	41
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche	42
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	42
Figura 30: Distribuzione degli acquirenti PF per acquisto con e senza ausilio di ipoteca per classi di età	44
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2023 nelle regioni italiane	48
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2023 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	51
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane.....	52
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province.....	57
Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia	58
Figura 36: Quote NTN 2023 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	60
Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2023.....	66
Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2023 - comuni a.t.a.	68
Figura 39: Indici del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato dal 2016.....	70
Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016.....	70
Figura 41: Superficie media delle abitazioni locate e compravendute dal 2016 al 2023	71
Figura 42: Canone annuo medio al m ² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2023	71
Figura 43: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)	81
Figura 44: Numero di annualità di reddito per comprare una casa.....	81
Figura 45: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso- %)	82
Figura 46: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	83
Figura 47: Indice di <i>affordability</i> su base mensile	83
Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2023)	85
Figura 49: Prezzo della casa (dati 2023; scarti % rispetto alla media italiana)	86

Figura 50: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2023)	87
Figura 51: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2023)	88
Figura 52: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2023; scarti % rispetto alla media italiana).....	88
Figura 53: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2023)	89
Figura 54: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2023)	90
Figura 55: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2023; scarti % dalla media nazionale).....	90
Figura 56: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2023).....	91
Figura 57: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)	92
Figura 58: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni settentrionali (Nord-Est).....	93
Figura 59: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni centrali.....	94
Figura 60: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (1)	94
Figura 61: Indice di <i>affordability</i> nelle regioni meridionali (2)	95

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022	3
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	9
Tabella 4: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 5: NTN 2023 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: Variazione NTN 2023/22 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 7: IMI 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	20
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	22
Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011	23
Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area	24
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area	25
Tabella 13: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	26
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	29
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	31
Tabella 16: NTN IP 2023 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	33
Tabella 17: Variazione 2023/2022 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2023 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	34
Tabella 19: NTN IP 2023 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	35
Tabella 20: Variazione 2023/2022 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	35
Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2023 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni.....	35
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	39
Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi	40
Tabella 25: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	41
Tabella 26: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per classi di età	43
Tabella 27: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per generazioni	44
Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario.....	44
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione	46
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione	46
Tabella 31 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione	47
Tabella 32 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	50
Tabella 33 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	50
Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	53
Tabella 35: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	56

Tabella 36: NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia	56
Tabella 37: NTN 2023 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni	59
Tabella 38: Variazione NTN 2023/22 delle principali città per cassi dimensionali delle abitazioni	59
Tabella 39: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2023 (stima)	60
Tabella 40: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	61
Tabella 41: Box e posti auto NTN, IMI, e variazione annua per le principali città	61
Tabella 42: NTNnp e variazione annua per principali città e resto provincia	61
Tabella 43: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	62
Tabella 44: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia	63
Tabella 45: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	63
Tabella 46: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione	64
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023	65
Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023	66
Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni a.t.a.	67
Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni a.t.a.	67
Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni non a.t.a.	68
Tabella 52: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2023 comuni non a.t.a.	68
Tabella 53: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	72
Tabella 54: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	73
Tabella 55: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	74
Tabella 56: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città	75
Tabella 57: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	76
Tabella 58: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città	76
Tabella 59: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	77
Tabella 60: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	77