

COMUNICATO STAMPA

Rapporto immobiliare residenziale 2022

Mercato delle abitazioni in crescita, +34% rispetto al 2020

Il mercato immobiliare residenziale nel 2021 si è chiuso con quasi 750mila transazioni, registrando un incremento delle cessioni di abitazioni pari al +34% rispetto all'anno precedente. Tra le grandi città, i maggiori rialzi rispetto al 2020 si osservano a Genova e Roma (rispettivamente +32,2% e +31,4%). Sono solo alcune delle informazioni contenute nel *Rapporto immobiliare residenziale* realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, l'Associazione bancaria italiana. Il rapporto pubblicato oggi contiene anche un'approfondita analisi dell'andamento dell'*indice di Accessibilità (Affordability)*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto della casa da parte delle famiglie, e dei vari fattori che lo influenzano.

Il mercato delle abitazioni – Nel 2021 il mercato residenziale ha registrato 748.523 transazioni. Si conferma così il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal

Area	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole	ITALIA
Transazioni 2021	256.329	150.697	154.309	123.591	63.596	748.523
Variazione % (2021/20)	32,80%	32,60%	35,30%	35,80%	35,10%	34,00%

dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). L'incremento delle compravendite si è verificato in una misura molto simile in ogni area territoriale del Paese,

superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019.

La situazione regione per regione e nelle principali città – La Lombardia è la regione con il maggior numero di compravendite registrate nel corso dell'anno (oltre 159mila), ma è il Molise la regione con il maggior incremento del numero di compravendite di abitazioni, con poco più di 3mila scambi e una crescita dell'42,3%. Seguono la Liguria (+38,1%) e la Calabria (+37,9%). Tra le grandi città, invece, spiccano Roma (+31,4%) e Genova (+32,2%), seguite da Firenze (+28,9%) e Torino (+28,2%). Bene anche Napoli (+27,6%), Milano (+24,4%) e tutte le altre principali città.

Città	Numero Transazioni 2021	Variazione % 2021/20
ROMA	38.841	31,40%
MILANO	26.923	24,40%
TORINO	15.224	28,20%
NAPOLI	8.096	27,60%
GENOVA	8.886	32,20%
PALERMO	6.088	21,70%
BOLOGNA	6.559	22,60%
FIRENZE	5.433	28,90%

Posti auto, box e pertinenze - Nel 2021 sono stati scambiati circa 140.700 depositi pertinenziali in tutto il territorio nazionale, un dato in aumento del +70,1% rispetto al 2020

(+87,7% rispetto al 2019). Gli scambi di box e posti auto, invece, sono stati circa 436mila, un dato che rappresenta una crescita del +31,8% rispetto al 2020 e del +23,2% rispetto al 2019.

I mutui ipotecari e le locazioni – In Italia, 366mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati nel 2021 ricorrendo ad un mutuo ipotecario, in aumento del +34% rispetto all'anno precedente. Nei 12 mesi presi in esame, gli istituti di credito hanno erogato complessivamente quasi 50 miliardi di euro, in media circa 136mila euro per ogni compravendita assistita da mutui. Sempre nel corso del 2021, il numero di abitazioni locate è stato oltre 1 milione e 365mila, quasi il 6% in più rispetto allo scorso anno. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 70,6 €/m²). Come già evidenziato nei rapporti degli anni precedenti, anche nel 2021 il canone medio annuo più elevato per i nuovi contratti si conferma quello relativo alla locazione agevolata per studenti (79,2 €/ m²), mentre risulta più basso il canone dei contratti ordinari di lungo periodo (69,6 €/m²).

L'indice di Accessibilità (Affordability) - Nell'ambito del rapporto 2021 per il settore residenziale dell'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Studi Abi, elabora un indice di accessibilità che sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per una famiglia media di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato, contraendo un mutuo. Maggiore è il valore dell'indice più è facile acquisire una casa da parte della famiglia finanziandosi con un mutuo. Nel corso del 2021, secondo anno della pandemia, le condizioni di accesso delle famiglie all'acquisto di un'abitazione contraendo un mutuo sono rimaste sostanzialmente stabili sia rispetto ai livelli dello scorso anno che a quelli del 2019 che, ricordiamo, rappresentava il valore massimo delle condizioni di accesso nell'intero orizzonte temporale osservato: più precisamente nella media del 2021 l'indice di accessibilità risultava pari al 14,9%, di 1 decimi superiore sia al dato dell'anno scorso che a quello della media del 2019. A favorire la tenuta dell'indice hanno concorso il permanere di un livello contenuto dei tassi di interesse, anche se in lieve crescita, e il sostanziale recupero dei livelli pre-pandemici del reddito delle famiglie italiane, grazie all'azione di sostegno anticiclica della politica fiscale. A peggiorare le condizioni di accesso, invece, ha contribuito una crescita dei prezzi delle case del 2,2% nella media del 2021 che ha fatto seguito alla crescita del 2,4% dell'anno precedente. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno indicano una stabilizzazione dell'indice di accessibilità sui livelli, comunque elevati, raggiunti nel corso dei mesi finali del 2020. La tenuta su livelli elevati delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione risulta, inoltre, piuttosto omogenea a livello territoriale; in particolare, solo in Lombardia l'indice di accessibilità non è cresciuto rispetto allo scorso anno, mentre in 11 regioni, tra cui vanno segnalate Lazio, Piemonte, Puglia, Sicilia e Toscana, il miglioramento dell'indice è risultato superiore ai 2 decimi di punto.

Roma, 19 maggio 2022

Contenuti extra

Il [Rapporto immobiliare residenziale 2022](#)

L'[area tematica](#) dell'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate

Il [calendario](#) delle prossime pubblicazioni Omi