



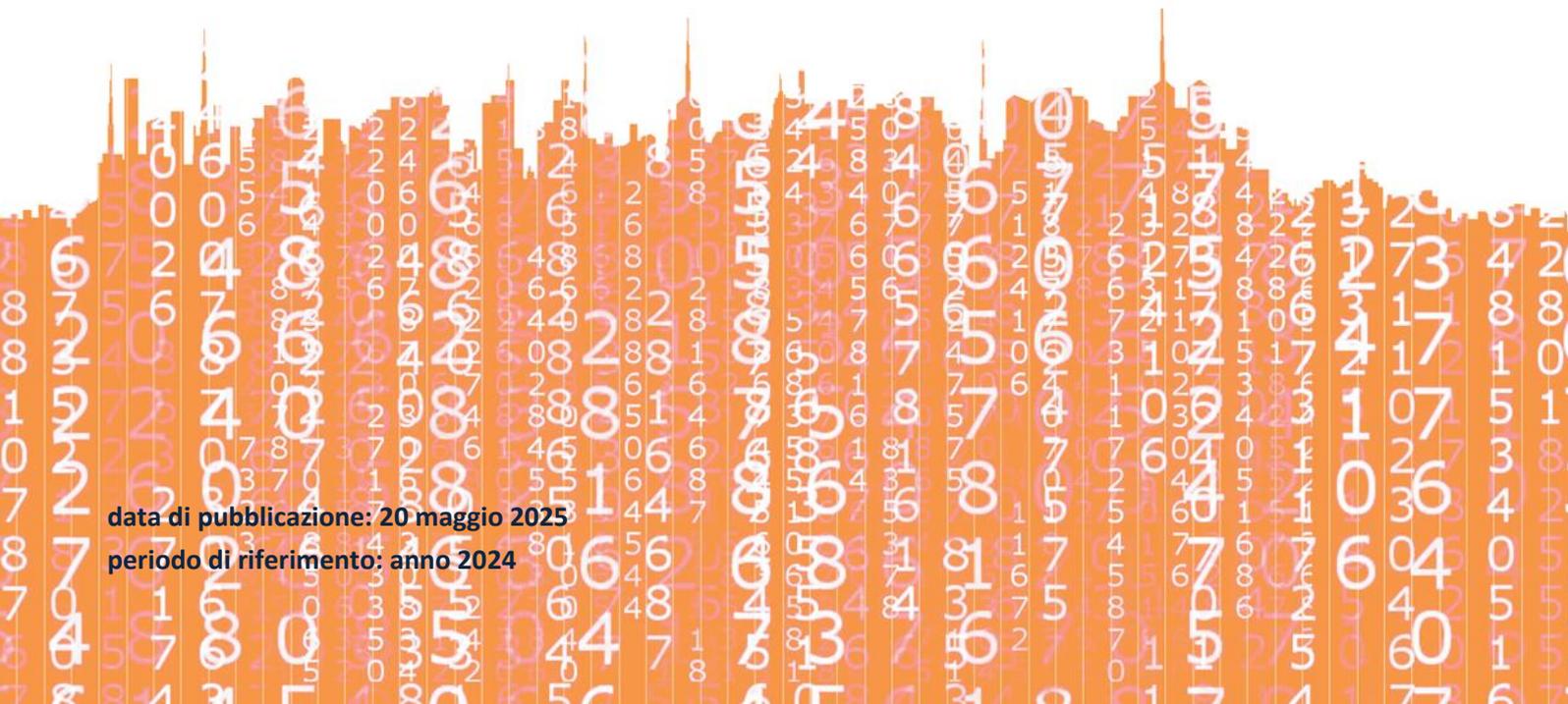
RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 20 maggio 2025
periodo di riferimento: anno 2024



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

RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

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, 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: **20 maggio 2025**

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.....	24
1.5 Le pertinenze.....	27
1.6 La nuda proprietà	28
2. I mutui ipotecari	30
2.1 I volumi.....	30
2.2 Le dimensioni	36
2.3 I capitali erogati.....	39
2.4 Tasso medio e durata	44
3. I soggetti nelle compravendite	46
3.1 Gli acquirenti e i venditori	46
4. Dati regionali.....	48
4.1 Le compravendite.....	48
4.2 I mutui ipotecari	52
5. Le principali città	57
5.1 Le compravendite.....	57
5.2 I mutui ipotecari	66
6. Le locazioni.....	68
6.1 Introduzione	68
6.2 Il mercato ordinario transitorio.....	76
6.3 Il mercato ordinario di lungo periodo	78
6.4 Il mercato agevolato per studenti	80
6.5 Il mercato agevolato a canone concordato.....	81
7. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	82
7.1 L'indice di <i>affordability</i>	82
7.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	84
7.3 L'indice di <i>affordability</i> per le famiglie giovani	90
7.4 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale e per i grandi centri urbani.....	92
Indice delle figure	105
Indice delle tabelle.....	106

Presentazione

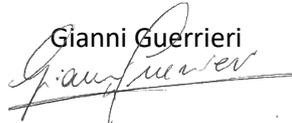
Il Rapporto Immobiliare 2025 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi 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 2023.

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 2025.

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:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

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 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali.

Nella media del 2024, l'aumento del numero di occupati, pari a 352 mila unità (+1,5% in un anno), si associa alla riduzione del numero di disoccupati (-283 mila, -14,6%) e alla crescita di quello degli inattivi di 15-64 anni (+56 mila, +0,5%). Nell'ultima rilevazione del 4° trimestre 2024 secondo l'ISTAT cresce in misura sostenuta il costo del lavoro (+3,4%), a seguito dei miglioramenti stabiliti nei rinnovi contrattuali registrati nell'anno⁴.

A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023.

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 2024 rispetto al 2023 (Tabella 1) è evidente che dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla dinamica negativa registrata nel corso del 2023 i successivi trimestri dell'anno sono tutti in campo positivo, con tassi che mostrano un'accelerazione nella crescita, in tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni capoluogo e i comuni minori chiudono il 2024 con un lo stesso tasso di rialzo, mentre tra le aree è il Sud a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del IV trimestre dell'anno.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2024 su 2023

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 24 / I 23	Var % NTN II 24 / II 23	Var % NTN III 24 / III 23	Var % NTN IV 24 / IV 23	Var % NTN 2024/2023
Nord Ovest	-8,6%	1,0%	2,4%	6,2%	0,5%
Nord Est	-9,4%	1,6%	2,9%	9,0%	1,5%
Centro	-7,8%	1,6%	3,2%	8,4%	1,6%
Sud	-4,0%	0,5%	1,9%	10,7%	2,6%
Isole	-4,1%	0,1%	2,2%	2,5%	0,2%
Capoluoghi	-8,3%	0,1%	2,3%	9,8%	1,3%
Non Capoluoghi	-6,9%	1,5%	2,7%	6,6%	1,3%
Italia	-7,3%	1,1%	2,5%	7,6%	1,3%

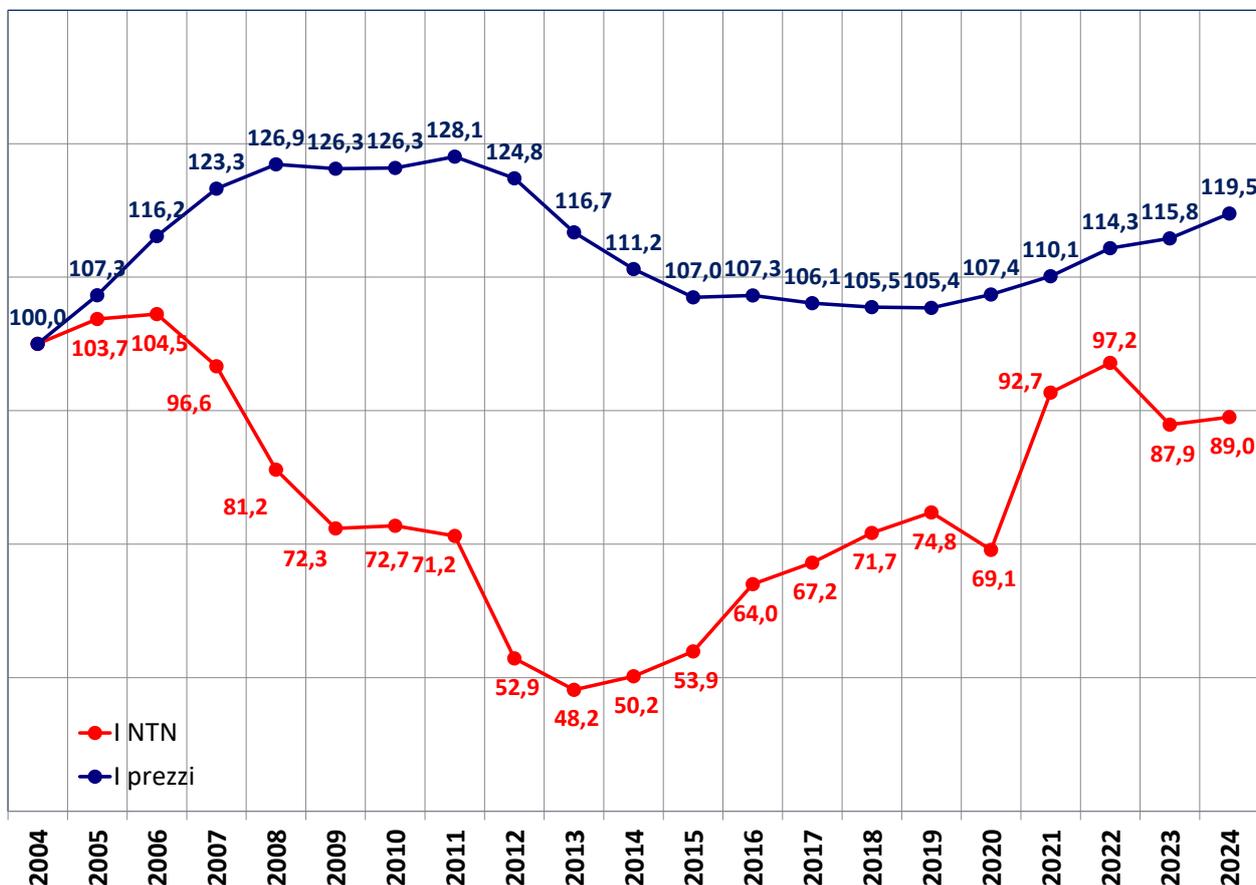
Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si 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 2024 – Istat \(istat.it\)](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%, rimanendo poco superiore all'1% nel 2023 e accentuandosi nel 2024 con l'incremento che è del 3,2%.

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: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Archivio Statistiche - Agenzia delle Entrate](#). Dal II semestre 2010 è stato utilizzato l'indice IPAB dell'ISTAT ([Istat.it Prezzi abitazioni](#))

1.1 I volumi

Nel 2024 risulta pari a 719.578 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 crescita dell'1,3% sul 2023. Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2023 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Sud, in aumento del 2,6% (Tabella 2). Il numero di abitazioni trasferite cresce nel Nord Est e nel Centro con un tasso intorno all'1,5% mentre al Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili a quelli del 2023. Il rialzo, inoltre, risulta di uguale entità nei comuni capoluogo e nei comuni non capoluogo, +1,3% valore tra l'altro analogo a quello osservato a livello nazionale.

In media nazionale l'intensità del mercato immobiliare (IMI) misurata come quota di stock abitativo compravenduto, che nel 2023 era pari a 2,05%, risulta nel 2024 pari a 2,07%. Si nota quindi, nel 2024, una stabilità del mercato residenziale, che guadagna solo 0,02 punti percentuali rispetto al 2023. L'IMI è stabile in tutte le aree geografiche, i capoluoghi mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,41% a livello nazionale.

Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2011, 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; la serie presenta un calo fino al 2013. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole nei quali parte dal 2015, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale che al 2019 recupera a livello nazionale, in termini di numero indice rispetto al minimo del 2013, 37,3 punti, portandosi a 104,9. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 40 punti, rispetto ai 36 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice nazionale si porta a 136,4 raggiungendo il picco più alto della serie. Nel 2023 l'indice registra, a livello nazionale, un valore pari a 123,4 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. Nel 2024 il numero indice NTN registra una crescita sia a livello nazionale che per tutte le aree geografiche, sia per i capoluoghi che per i 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 2024; 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 dell'IMI dal 2021 che continua nel 2022 crescendo ulteriormente. 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. Nel 2024 l'IMI riprende la direzione in salita sia a livello nazionale sia nei comuni capoluogo e nei comuni minori.

L'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 2024 nei mercati di taglia XXL il tasso annuo di variazione del NTN di abitazioni è l'unico negativo tra i vari raggruppamenti e perde, rispetto al 2023, lo 0,3%. Nelle classi di grandezza intermedia, M ed L, si osserva una crescita dei volumi di compravendita di abitazioni del 2,2% e dell'1,8% rispettivamente. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.748 comuni rispetto ai 7.561 analizzati) con il 36,1% del mercato nazionale, la crescita è pari a 0,4% rispetto al 2023. Infine, nei 13 comuni appartenenti alla classe XL la variazione è quella più alta ed è del 2,6%, superiore al dato nazionale.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2024, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,69%, da 1,68% del 2023) alla XXL (2,58%, da 2,59% nel 2023); nel 2024 l'unico decremento si

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:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

riscontra nelle classi di taglia XXL (-0,02 punti), per i comuni delle restanti taglie di mercato S, M, L ed XL le differenze sono leggermente positive.

L'andamento dal 2011 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia una iniziale fase di discesa generale delle compravendite fino al 2013. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, fino al 2019. 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, nei mercati di quasi in tutte le taglie, i livelli sono prossimi a quelli del 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. Nel 2023 la serie assume un andamento in discesa, con valori superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato. Nel 2024, è presente una fase di crescita generale delle compravendite per i comuni di tutte le taglie di mercato ad eccezione delle due metropoli, taglia XXL, che mostra un lieve decremento.

L'andamento dal 2011 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra valori crescenti all'aumentare della taglia di mercato ed una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano; associati alla taglia XXL, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Il primo periodo della serie storica, compreso tra il 2011 e il 2013, evidenzia un mercato in crisi, il 2012, con la successiva ripresa a partire dal 2014, il mercato permane in una fase positiva di crescita per tutte le taglie fino al 2019. Nella rilevazione del 2020, la tendenza al rialzo è bruscamente interrotta dalla crisi pandemica. 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. Nel 2024 tutte le taglie di mercato presentano un valore dell'IMI in crescita rispetto all'anno precedente, l'unica eccezione riguarda la taglia XXL che mostra un calo, seppur esiguo.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2024, riportata in Figura 7, mostra come il lieve rialzo dei volumi di compravendita abbia mantenuto sostanzialmente inalterata la distribuzione del NTN in tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.968 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, erano 4.972 nel 2023 e sono 55 i comuni nei quali non risultano scambi (erano 65 nel 2023). Risultano 129 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 199 del 2023 e ai 219 del 2022.

Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2024 dalla quale si evince che sono 480 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero più elevato rispetto ai 462 del 2023. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.178, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.166 nel 2023), 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 2024	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
Nord Ovest	244.218	33,9%	0,5%	2,49%	0,01
Nord Est	137.618	19,1%	1,5%	2,39%	0,03
Centro	143.641	20,0%	1,6%	2,12%	0,03
Sud	126.428	17,6%	2,6%	1,55%	0,04
Isole	67.673	9,4%	0,2%	1,59%	0,00
ITALIA	719.578	100,0%	1,3%	2,07%	0,02
Capoluoghi	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
Nord Ovest	70.247	31,3%	0,1%	2,79%	-0,01
Nord Est	40.755	18,2%	1,6%	2,62%	0,03
Centro	60.650	27,0%	0,7%	2,32%	0,01
Sud	31.023	13,8%	5,6%	1,99%	0,10
Isole	21.600	9,6%	0,4%	2,02%	0,00
ITALIA	224.275	100,0%	1,3%	2,41%	0,02
Non Capoluoghi	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
Nord Ovest	173.972	35,1%	0,7%	2,39%	0,01
Nord Est	96.863	19,6%	1,5%	2,31%	0,03
Centro	82.992	16,8%	2,3%	2,00%	0,04
Sud	95.405	19,3%	1,7%	1,45%	0,02
Isole	46.072	9,3%	0,2%	1,44%	0,00
ITALIA	495.303	100,0%	1,3%	1,95%	0,00

Figura 2: Distribuzione NTN 2024 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

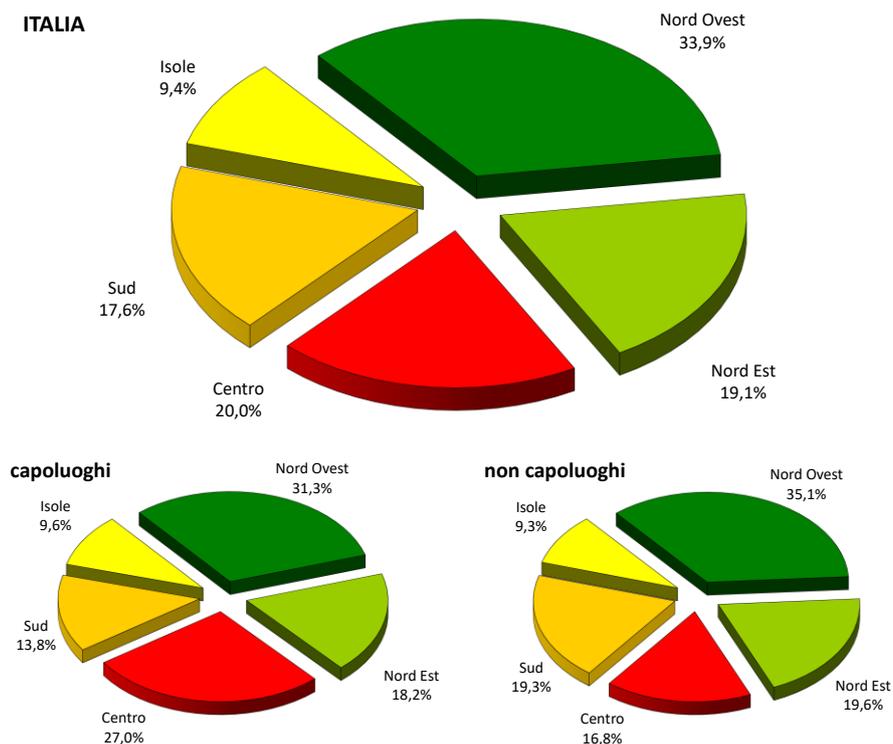


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

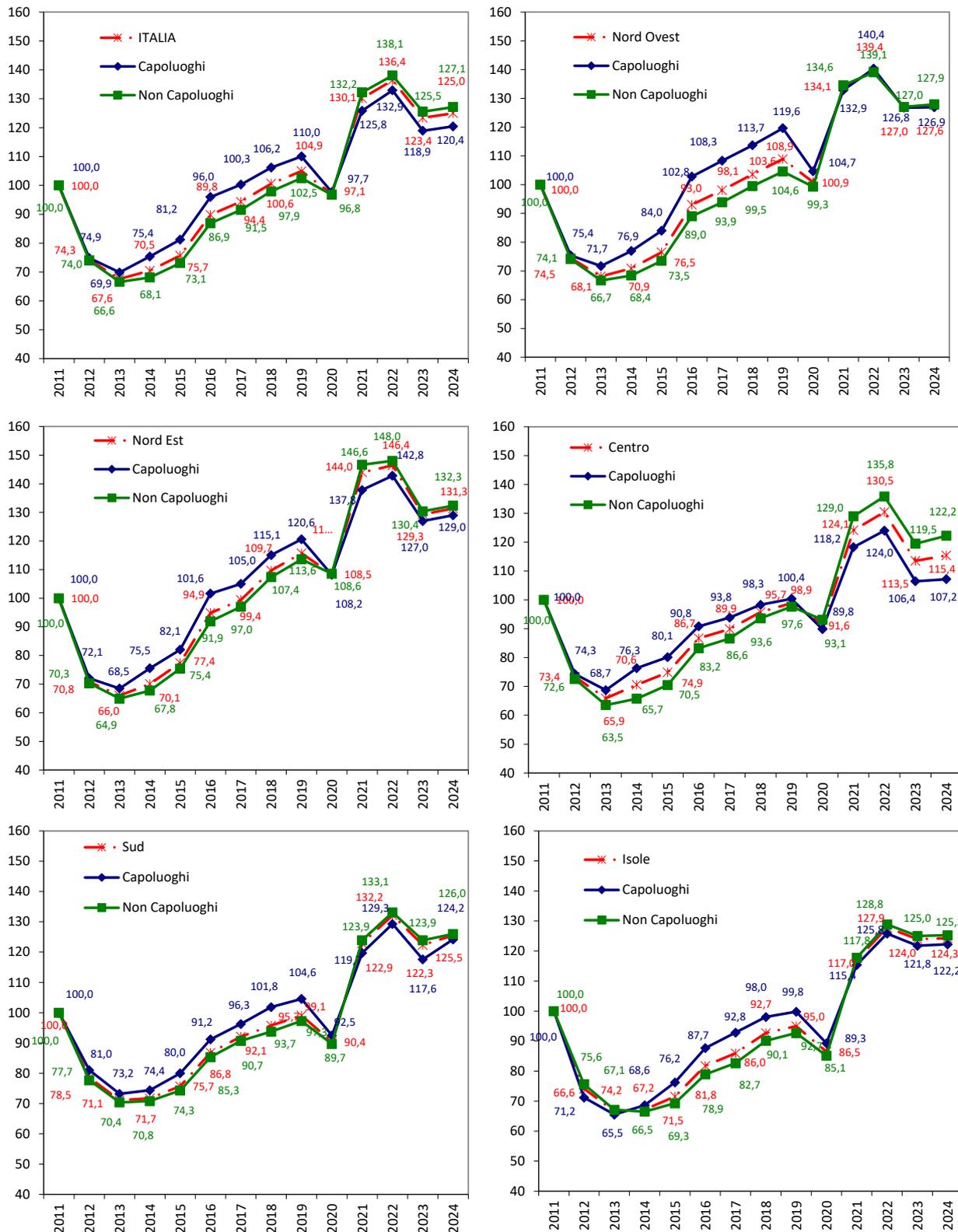


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

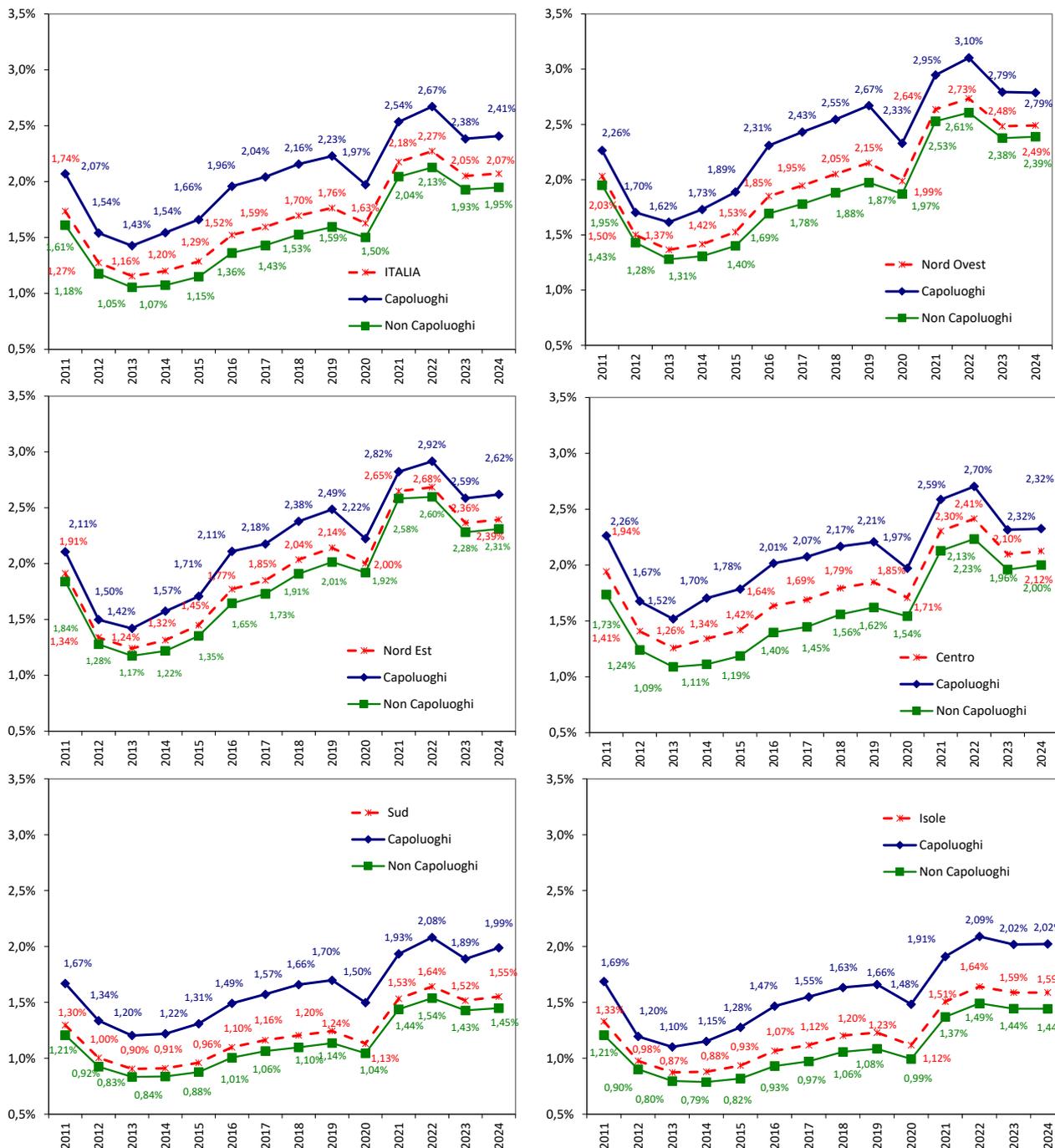


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2024	Quota NTN 2024 per taglie	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024 - 23
S	6.748	259.727	36,1%	0,4%	1,69%	0,00
M	541	131.780	18,3%	2,2%	2,23%	0,04
L	257	194.029	27,0%	1,8%	2,39%	0,04
XL	13	74.983	10,4%	2,6%	2,50%	0,06
XXL	2	59.059	8,2%	-0,3%	2,58%	-0,02
Totale	7.561	719.578	100,0%	1,3%	2,07%	0,02

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

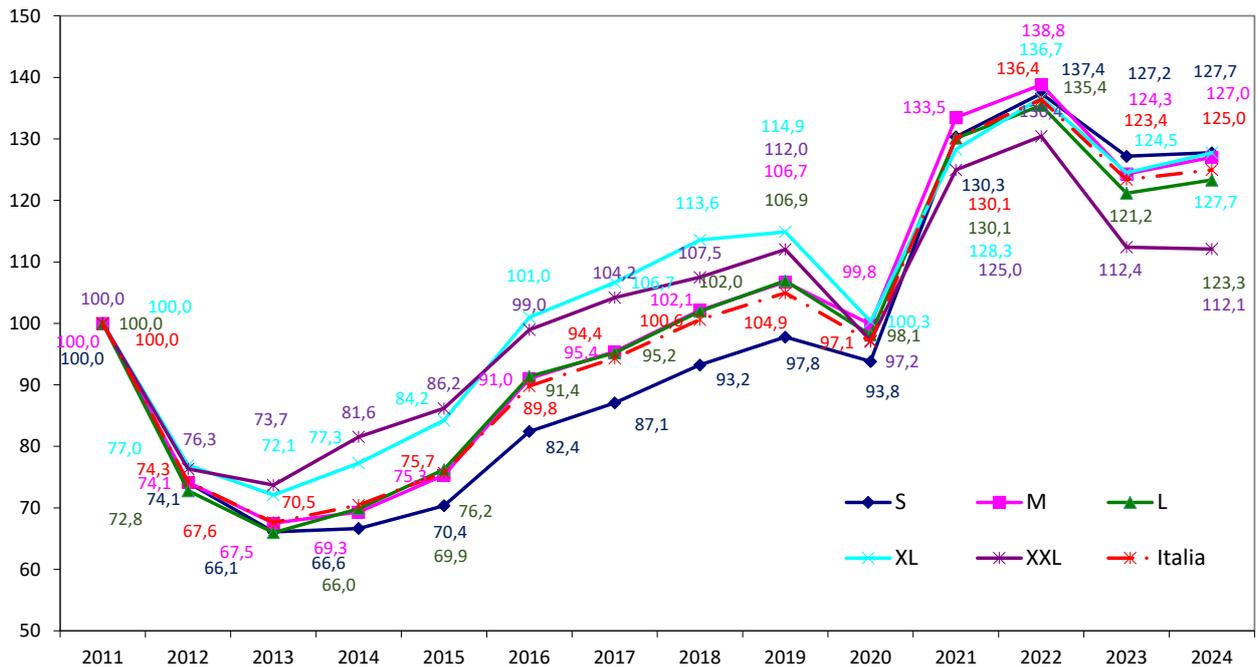


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

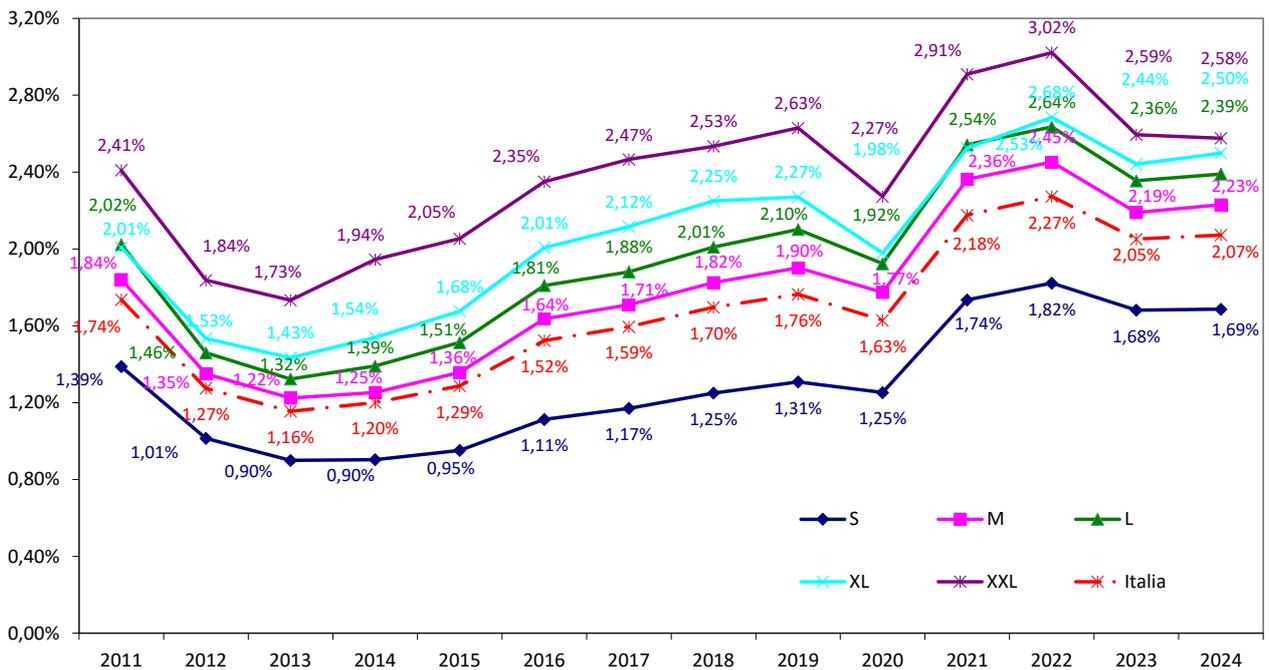


Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2024 nei comuni italiani

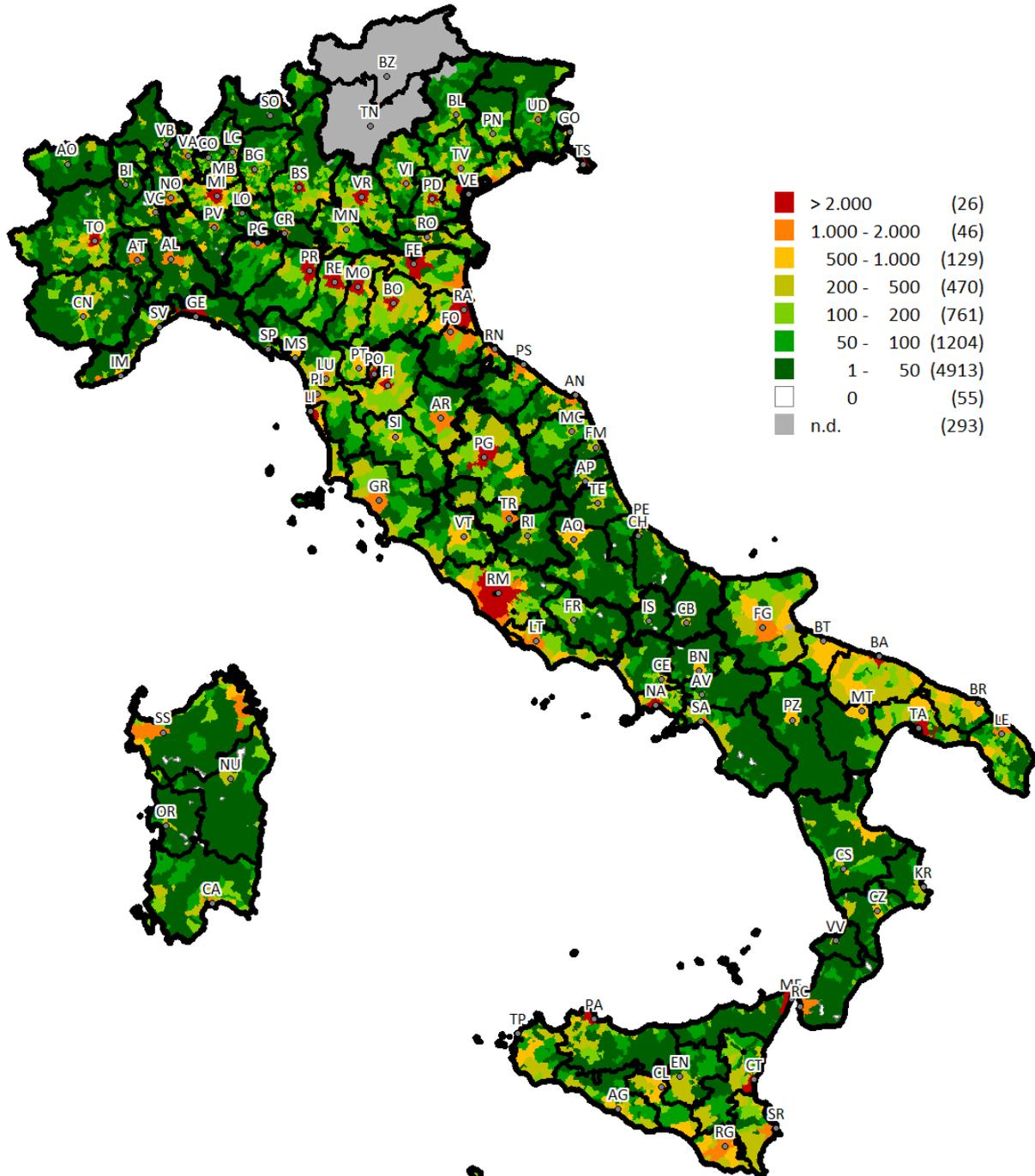
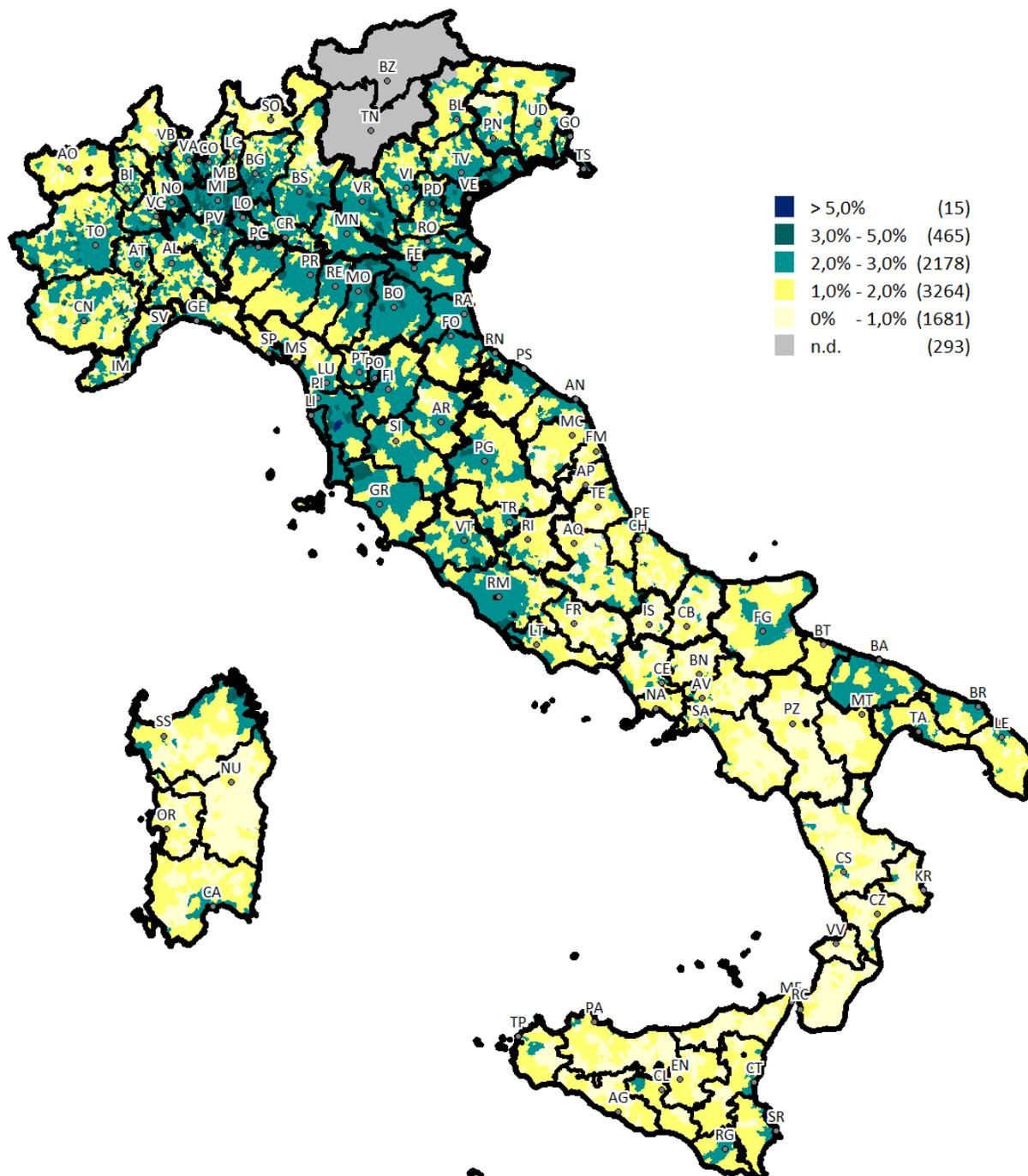


Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2024 nei comuni italiani



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 76 milioni di metri quadrati⁸, in aumento dell'1,2% rispetto al 2023, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106 m², pressoché stabile rispetto al 2023.

La crescita più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nel Nord Est che, rispetto al 2023, presenta una crescita dell'1,9%, seguono il Centro e il Sud entrambi con una variazione positiva di 1,8%. Al Nord Ovest l'incremento si ferma allo 0,5%. L'unico lieve segno negativo è registrato nelle Isole, -0,1%. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2024 è invariata rispetto al 2023, pari a 106 m², è più elevata nel Nord Est, 114,9 m² e più contenuta nel Nord Ovest, 101,3 m².

In tutte le aree del paese, nel 2024, le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Tuttavia, nei comuni minori la superficie compravenduta media risulta in diminuzione di 0,2 m² rispetto all'anno precedente ed invece per i comuni capoluogo, la superficie media compravenduta è cresciuta di 0,4 m² sul 2023.

In Tabella 5 e in Figura 9 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2024 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni che confermano come, anche per il 2024, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², circa 224 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 31% del totale degli scambi; quasi 191 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 2024 supera il 19% del totale.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare nel Centro e nel Nord Ovest la quota di acquisti di abitazioni nelle classi dimensionali da 50 a 85 m² sia superiore al 35,6% del totale, arrivando al 41,4% 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 oltre a 145 m² è un terzo del totale, con circa 30 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto al 2023, la Tabella 6 mostra tassi positivi per tutti i tagli dimensionali, in particolare i tassi di crescita più elevati per gli acquisti delle abitazioni medio grandi, tra i 115 m² e i 145 m², +1,7%. La crescita è più elevata per tutte le classi se si guarda ai comuni capoluogo. L'unica diminuzione riguarda le abitazioni fino a 50 m² ubicate nei comuni capoluogo, per le quali gli scambi, in termini di NTN, diminuiscono dello 0,3% rispetto al 2023, variazione quest'ultima influenzata dai tassi negativi del -4,2% al Nord Est e del -4,5% nel Centro.

In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2024. 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 al 2,59% 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, 3,56% nel Nord Ovest, 3,28% 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: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

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

Area	STN 2024 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2024/23	STN media 2024 m ²	Diff. STN media 2024-23 m ²
Nord Ovest	24.731.831	32,4%	0,5%	101,3	0,0
Nord Est	15.809.148	20,7%	1,9%	114,9	0,4
Centro	15.168.198	19,9%	1,8%	105,6	0,2
Sud	13.249.150	17,4%	1,8%	104,8	-0,8
Isole	7.329.141	9,6%	-0,1%	108,3	-0,3
ITALIA	76.287.468	100,0%	1,2%	106,0	0,0
Capoluoghi	STN 2024 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2024/23	STN media 2024 m ²	Diff. STN media 2024-23 m ²
Nord Ovest	6.239.946	28,4%	0,5%	88,8	0,3
Nord Est	4.187.090	19,0%	1,9%	102,7	0,3
Centro	6.051.651	27,5%	2,0%	99,8	1,3
Sud	3.216.841	14,6%	4,8%	103,7	-0,8
Isole	2.293.229	10,4%	-0,4%	106,2	-0,8
ITALIA	21.988.756	100,0%	1,7%	98,0	0,4
Non Capoluoghi	STN 2024 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2024/23	STN media 2024 m ²	Diff. STN media 2024-23 m ²
Nord Ovest	18.491.885	34,1%	0,6%	106,3	-0,1
Nord Est	11.622.059	21,4%	1,9%	120,0	0,4
Centro	9.116.547	16,8%	1,7%	109,8	-0,7
Sud	10.032.309	18,5%	0,9%	105,2	-0,8
Isole	5.035.912	9,3%	0,1%	109,3	-0,1
ITALIA	54.298.712	100,0%	1,1%	109,6	-0,2

Tabella 5: NTN 2024 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	25.736	86.977	64.618	30.846	36.042	244.218
Nord Est	9.615	38.472	37.564	22.024	29.942	137.618
Centro	12.598	47.436	39.033	21.832	22.743	143.641
Sud	15.051	33.947	33.144	23.729	20.557	126.428
Isole	7.370	17.910	16.368	13.163	12.862	67.673
Italia	70.370	224.741	190.727	111.594	122.145	719.578
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	10.227	29.099	17.567	7.414	5.939	70.247
Nord Est	3.536	12.927	12.526	6.213	5.554	40.755
Centro	5.368	21.907	17.224	8.664	7.486	60.650
Sud	3.214	8.343	8.815	6.069	4.582	31.023
Isole	2.273	5.486	5.617	4.691	3.535	21.600
Italia	24.618	77.761	61.749	33.050	27.097	224.275
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	15.508	57.878	47.051	23.432	30.103	173.972
Nord Est	6.080	25.545	25.038	15.812	24.388	96.863
Centro	7.230	25.528	21.809	13.168	15.257	82.992
Sud	11.837	25.604	24.329	17.660	15.975	95.405
Isole	5.097	12.424	10.751	8.473	9.327	46.072
Italia	45.752	146.980	128.978	78.544	95.049	495.303

Figura 9: Quote NTN 2024 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

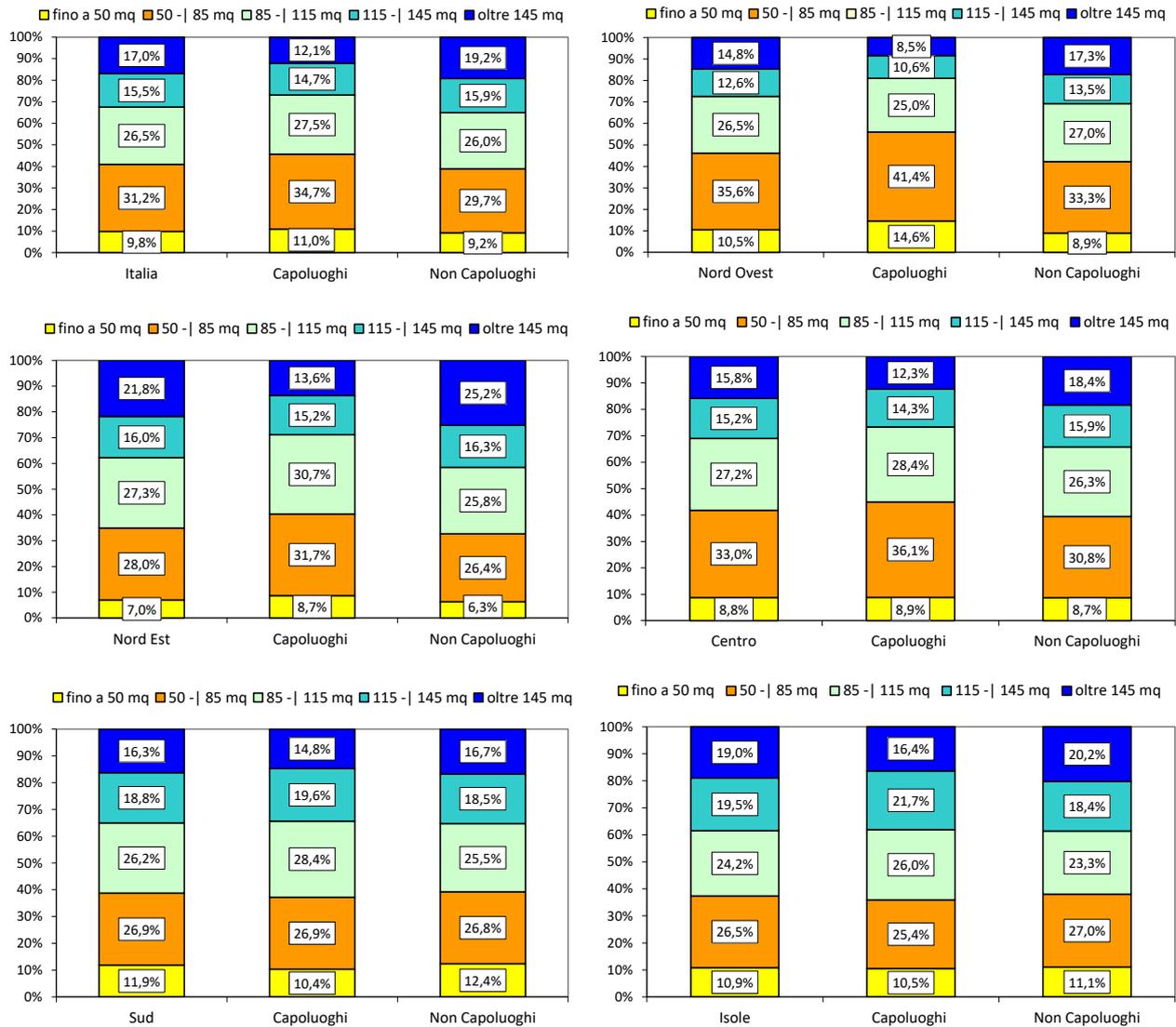


Tabella 6: Variazione NTN 2024/23 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

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	-0,3%	0,4%	1,5%	0,5%	-0,2%	0,5%
Nord Est	1,4%	0,8%	1,3%	2,3%	2,2%	1,5%
Centro	0,2%	0,9%	2,2%	2,7%	1,9%	1,6%
Sud	4,5%	4,6%	2,0%	2,1%	-0,4%	2,6%
Isole	0,1%	2,1%	-1,3%	0,8%	-0,7%	0,2%
Italia	1,1%	1,3%	1,4%	1,7%	0,7%	1,3%
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	1,1%	-0,9%	-0,3%	5,5%	-1,6%	0,1%
Nord Est	-4,2%	1,1%	2,4%	4,6%	1,4%	1,6%
Centro	-4,5%	-1,7%	1,9%	3,0%	6,5%	0,7%
Sud	6,4%	8,7%	4,9%	4,3%	2,8%	5,6%
Isole	1,3%	2,7%	-1,5%	0,8%	-1,2%	0,4%
Italia	-0,3%	0,4%	1,5%	3,7%	2,0%	1,3%
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	-1,2%	1,0%	2,2%	-1,0%	0,1%	0,7%
Nord Est	5,0%	0,7%	0,8%	1,4%	2,4%	1,5%
Centro	4,0%	3,2%	2,4%	2,5%	-0,3%	2,3%
Sud	4,0%	3,3%	1,0%	1,4%	-1,2%	1,7%
Isole	-0,4%	1,8%	-1,3%	0,9%	-0,6%	0,2%
Italia	1,8%	1,8%	1,4%	0,8%	0,3%	1,3%

Tabella 7: IMI 2024 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	3,00%	2,98%	2,50%	2,15%	1,79%	2,49%
Nord Est	2,98%	2,94%	2,64%	2,25%	1,75%	2,39%
Centro	2,60%	2,67%	2,17%	1,81%	1,52%	2,12%
Sud	1,55%	1,96%	1,76%	1,43%	1,08%	1,55%
Isole	1,55%	1,92%	1,72%	1,51%	1,25%	1,59%
Italia	2,26%	2,59%	2,21%	1,81%	1,50%	2,07%
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	3,56%	3,12%	2,55%	2,35%	2,02%	2,79%
Nord Est	3,28%	2,97%	2,67%	2,39%	1,95%	2,62%
Centro	2,92%	2,78%	2,26%	1,93%	1,76%	2,32%
Sud	2,27%	2,46%	2,11%	1,71%	1,49%	1,99%
Isole	2,45%	2,39%	2,07%	1,82%	1,63%	2,02%
Italia	3,03%	2,85%	2,37%	2,02%	1,78%	2,41%
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	2,72%	2,92%	2,48%	2,09%	1,76%	2,39%
Nord Est	2,83%	2,93%	2,62%	2,20%	1,70%	2,31%
Centro	2,40%	2,58%	2,11%	1,73%	1,43%	2,00%
Sud	1,43%	1,83%	1,66%	1,35%	1,00%	1,45%
Isole	1,33%	1,76%	1,58%	1,38%	1,15%	1,44%
Italia	1,99%	2,47%	2,14%	1,74%	1,44%	1,95%

1.3 Il fatturato

I dati relativi al fatturato calcolato⁹ per gli acquisiti di abitazioni nel 2024 (Tabella 8) mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi di euro in più rispetto al 2023, in crescita del 2,3%. Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 65,5 miliardi di euro; quasi 27 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 22 miliardi di euro, poco più del 19,2%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. Il fatturato per scambi di abitazioni è in crescita in tutte le aree del paese, con tassi che passano dal massimo del 3,3% nel Nord Est al minimo dello 0,8% nelle Isole. Unica eccezione alla crescita si registra nei comuni capoluogo delle Isole dove il calo del fatturato nel 2024 è dello 0,4%. Rispetto al 2023, anche il valore medio di un'abitazione compravenduta cresce di 1.400 euro in media nazionale. L'incremento maggiore si osserva al Nord Est, 2.700 euro medi in più. Al Centro e nelle Isole l'incremento è più contenuto, rimane al di sotto dei mille euro. Invece nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2024 di circa 100 euro.

In valore assoluto, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro dove un alloggio è scambiato a circa 186 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 capoluogo, la variazione rispetto al 2023, è più elevata nei comuni capoluogo, +3,3% e è del +2,6% 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 2024 per acquistare una casa nei comuni di taglia S, 300 euro in più del 2023, ai 323 mila euro spesi per acquistare una casa nelle due metropoli italiane, in aumento di 13.500 euro, mediamente, rispetto al 2023. In termini di variazioni, nel 2024, il fatturato segna una crescita in tutte le taglie di mercato, con variazioni di entità differenti, con i comuni della taglia S, che mostrano una lieve crescita 0,7%, e i comuni di grandezza intermedia, appartenenti ai gruppi della taglia M e L che presentano una crescita del fatturato intorno al 2%. Infine, i comuni appartenenti alle taglie più grandi, XL ed XXL crescono rispettivamente del 3,8% e del 4,1%.

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:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

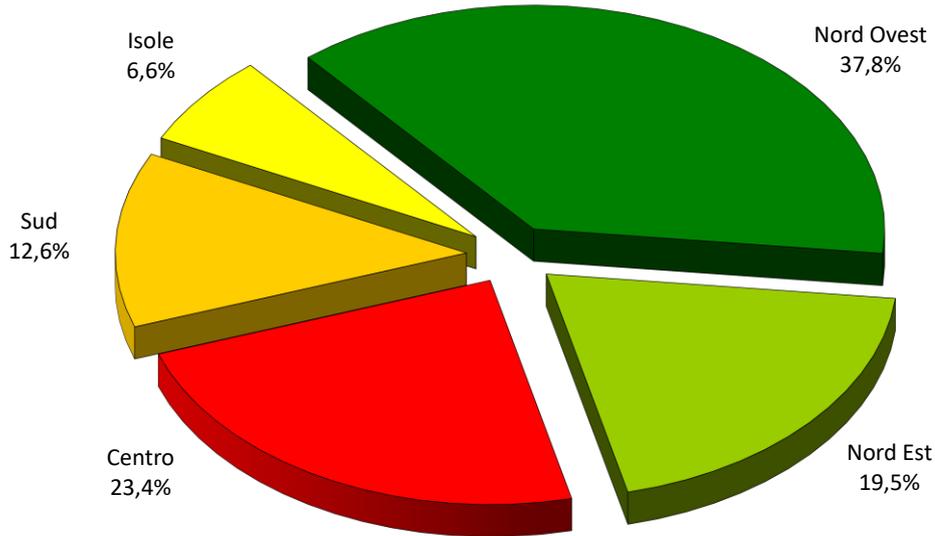
¹⁰ La serie storica può ogni anno subire delle variazioni in termini di valore degli indici per effetto della ricostruzione della serie storica dei valori medi comunali calcolati con le quotazioni OMI, che tiene conto di eventuali modifiche delle zonizzazioni comunali o delle tipologie edilizie quotate.

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

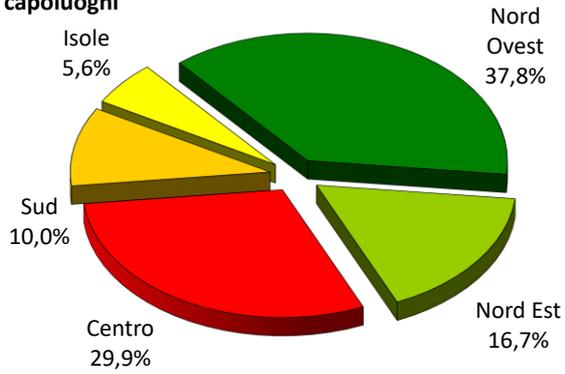
Area	Stima fatturato 2024 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2024-23 €
Nord Ovest	43,2	37,8%	2,0%	176.900	2.400
Nord Est	22,3	19,5%	3,3%	162.000	2.700
Centro	26,7	23,4%	2,2%	185.800	800
Sud	14,4	12,6%	2,7%	113.900	-100
Isole	7,6	6,6%	0,8%	111.600	300
ITALIA	114,1	100,0%	2,3%	158.600	1.400
Capoluogo	Stima fatturato 2024 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2024-23 €
Nord Ovest	17,7	37,8%	3,3%	251.900	7.600
Nord Est	7,8	16,7%	3,9%	191.600	4.100
Centro	14,0	29,9%	3,2%	230.400	5.400
Sud	4,7	10,0%	4,8%	150.900	-1.300
Isole	2,6	5,6%	-0,4%	122.100	-1.200
ITALIA	46,8	100,0%	3,3%	208.700	3.900
Non Capoluogo	Stima fatturato 2024 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2024-23 €
Nord Ovest	25,5	37,9%	1,1%	146.600	500
Nord Est	14,5	21,5%	3,0%	149.500	2.000
Centro	12,7	18,9%	1,0%	153.100	-2.200
Sud	9,7	14,4%	1,8%	101.900	-200
Isole	4,9	7,3%	1,4%	106.600	900
ITALIA	67,3	100,0%	1,6%	135.900	200

Figura 10: Quote fatturato 2024 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

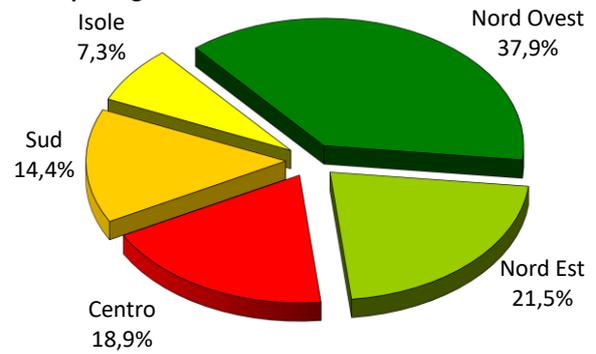


Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

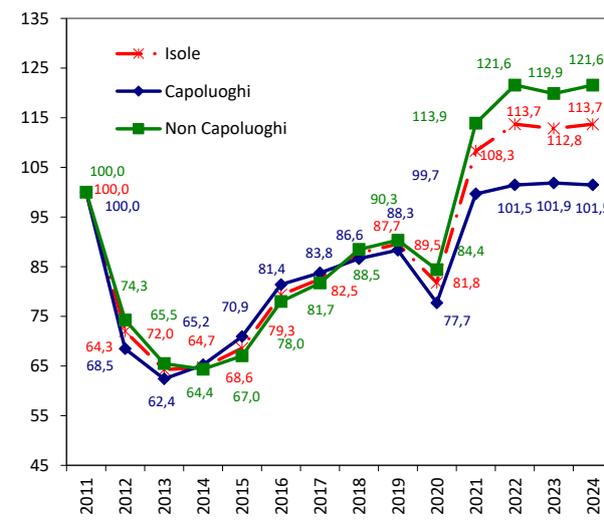
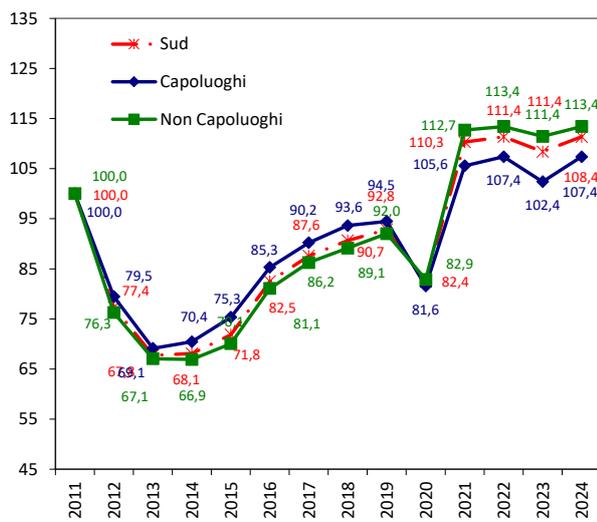
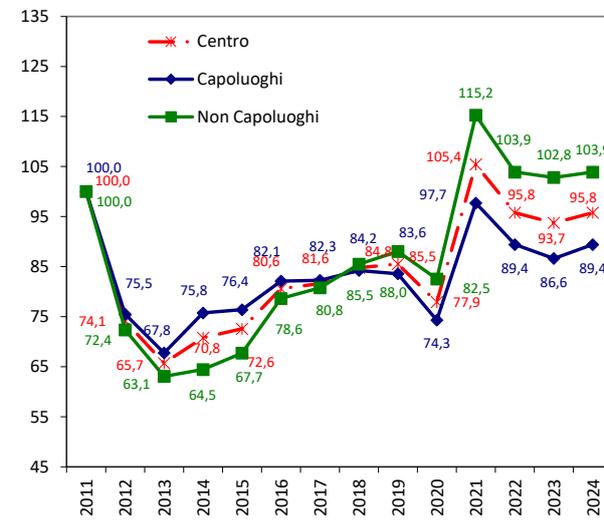
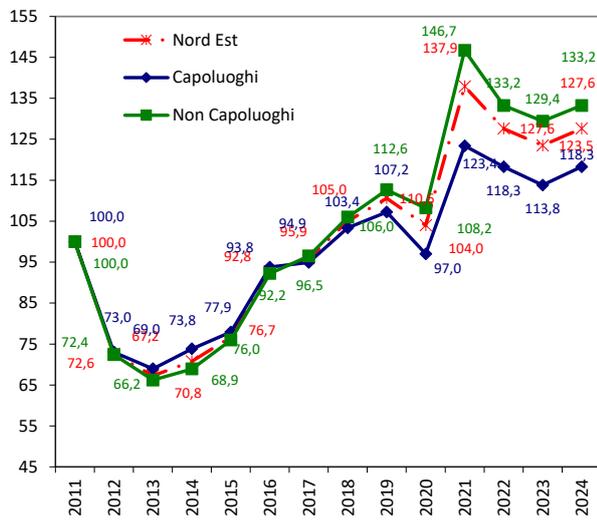
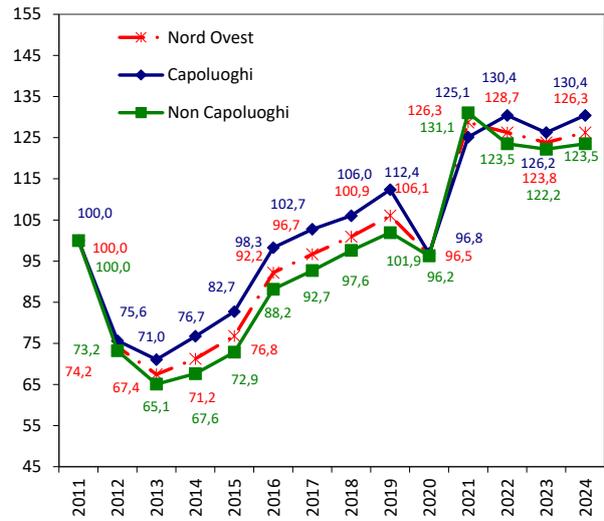
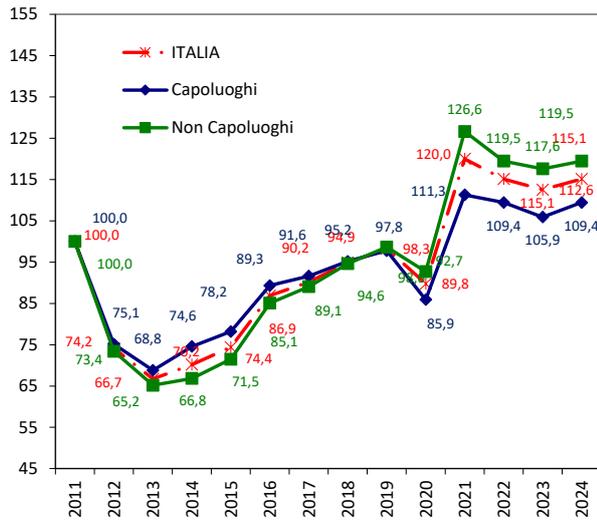


Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

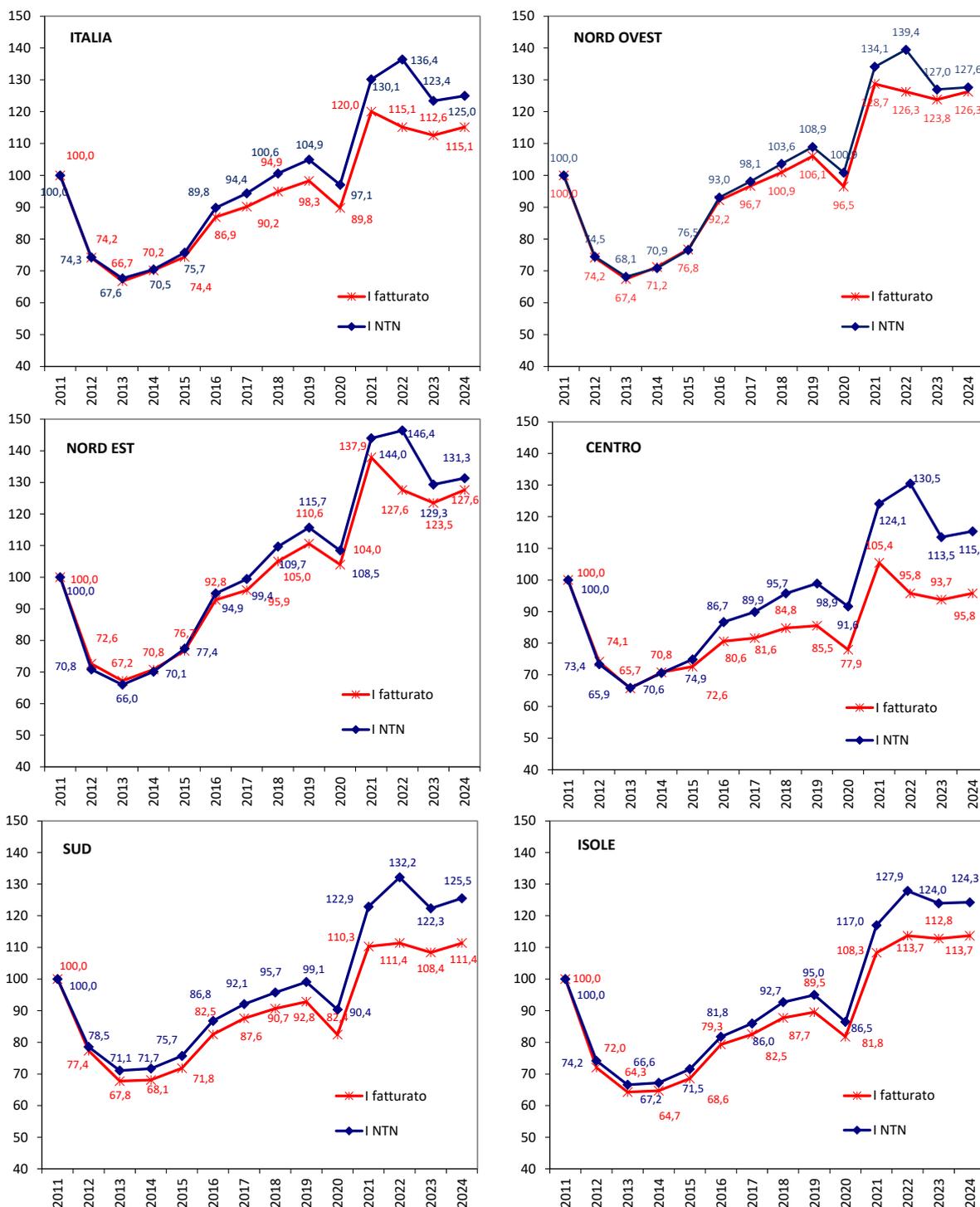


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2024 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2024-23 €
S	6.748	29,6	25,9%	0,7%	114.000	300
M	541	19,3	16,9%	2,3%	146.100	100
L	257	31,9	28,0%	2,1%	164.500	600
XL	13	14,2	12,5%	3,8%	189.900	2.200
XXL	2	19,1	16,7%	4,1%	323.300	13.500
Totale	7.561	114,1	100,0%	2,3%	158.600	1.600

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 2024 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 2024, dopo il calo del 2023 il VMD torna a crescere segnando un rialzo del 2,3%, tasso del tutto in linea con quanto osservato con riferimento al valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e superiore al tasso di variazione riferito alle compravendite di abitazioni in termini di NTN.

In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD stimati nel 2024, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2023. 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 2024.

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:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

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.

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%
2024	116,7	5,1%	1,3%	2,3%

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

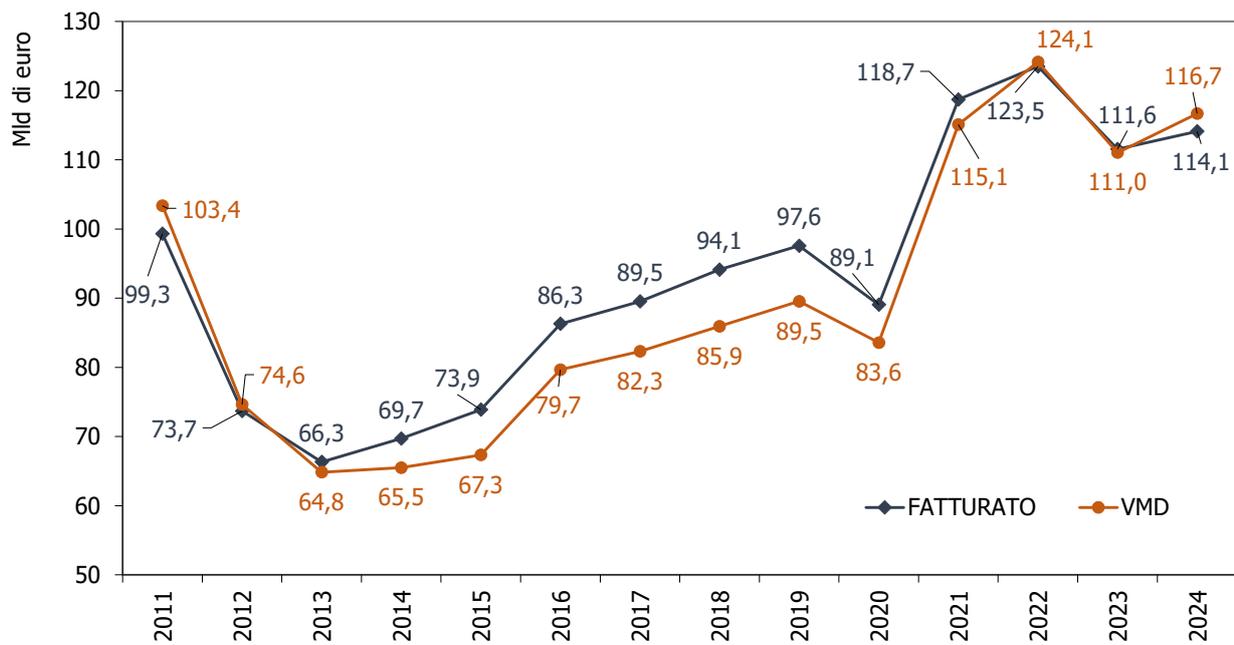
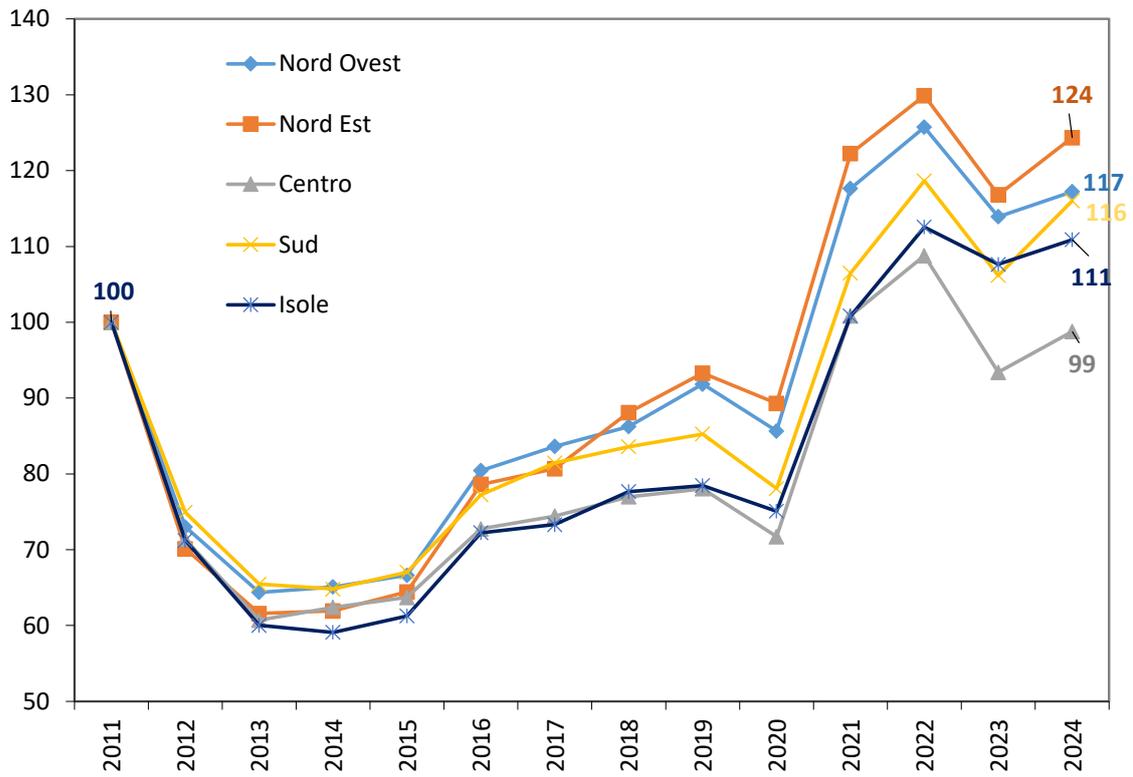


Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area

Area	NTN 2024	Variazione % NTN 2024/23	Stima VMD 2024 mld €	Variazione % VMD 2024/23	VMD medio u.i. 2024 €	VMD medio u.i. diff. 2024-23 €
Nord Ovest	244.218	0,5%	42,9	2,9%	175.700	4.000
Nord Est	137.618	1,5%	23,2	6,5%	168.800	7.750
Centro	143.641	1,6%	28,1	5,8%	195.700	7.650
Sud	126.428	2,6%	15,0	9,3%	118.800	7.200
Isole	67.673	0,2%	7,4	3,0%	109.100	2.900
ITALIA	719.578	1,3%	116,7	5,1%	162.100	5.850

Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche



1.5 Le pertinenze

In questo paragrafo sono riportati i dati di consuntivo 2024 relativi al mercato dei depositi pertinentenziali e dei box/posti auto¹³ (Tabella 12). A livello nazionale sono stati scambiati poco più di 151 mila depositi pertinentenziali, con un incremento medio del 5,3% rispetto alla precedente annualità e valori positivi in tutte le aree; i migliori risultati in termini di variazioni sono riscontrabili nelle aree del Sud (+9%) e del Centro (+6,6%). Anche gli scambi di box e posti auto, con quasi 413 mila NTN, mostrano un aumento, pari a 2,5 punti percentuali medi rispetto al 2023. Tra le aree la variazione positiva del Centro è in linea con il dato nazionale, il massimo incremento del NTN si è registrato nelle Isole, +10,1%, mentre l'unica variazione negativa, seppur di scarso rilievo, è presente nel Sud (-0,3%).

Considerando infine il quoziente IMI, indicatore dell'intensità del mercato in relazione allo stock disponibile, con una media nazionale del 3,20% questo risulta più elevato per i depositi scambiati nelle aree del Nord, prossimo ai 4,5 punti percentuali, e del Centro, con IMI pari al 2,77% mentre al Sud e nelle Isole rimane al di sotto del 2%. Relativamente a box e posti auto, con un IMI aggregato che si attesta sui 2,55 punti percentuali, si riscontra una minor variabilità del dato tra le diverse aree geografiche che presentano un massimo, pari al 2,68% nel Centro, e un minimo del 2,04% nel Nord Est.

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

Depositi pertinentenziali					
Area	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024 - 23
Nord Ovest	68.937	45,6%	4,4%	4,48%	-0,11
Nord Est	24.816	16,4%	4,3%	4,31%	-0,08
Centro	30.312	20,1%	6,6%	2,77%	0,10
Sud	20.168	13,4%	9,0%	1,85%	0,12
Isole	6.828	4,5%	3,4%	1,64%	0,04
Italia	151.061	100,0%	5,3%	3,20%	0,04
Box e posti auto					
Area	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024 - 23
Nord Ovest	74.208	18,0%	4,8%	2,53%	0,10
Nord Est	18.319	4,4%	0,8%	2,04%	0,00
Centro	108.754	26,3%	2,6%	2,68%	0,05
Sud	164.832	39,9%	-0,3%	2,66%	-0,02
Isole	46.695	11,3%	10,1%	2,25%	0,18
Italia	412.808	100,0%	2,5%	2,55%	0,05

¹³ Come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati convenzionalmente definiti "depositi pertinentenziali" 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.

1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni¹⁴. Va innanzitutto evidenziato che tali transazioni (NTN_{np}) rappresentano una quota esigua, il 3,8%, del totale delle abitazioni compravendute (NTN). Nel 2024, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è in diminuzione, -3,3% rispetto al 2023 (Tabella 13). Circa un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (

Figura 15). Il decremento delle compravendite di nuda proprietà è più accentuato nei comuni minori, -3,4% rispetto ai comuni capoluogo, -2,9%.

In Figura 16 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN_{np} dal 2011, 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 generalizzata decrescita del volume di compravendite fino al 2013 senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. A partire dal 2014, come per le compravendite della piena proprietà, si osserva una risalita fino al 2017, anno in cui la serie degli scambi per il diritto di nuda proprietà evidenzia un'inversione di tendenza con un leggero ribasso; invece, nel mercato della piena proprietà gli acquisti proseguono il trend di crescita fino al 2019. Nel 2019 si registra una ripresa anche nel mercato della nuda proprietà. La contrazione del 2020 investe entrambi i mercati. Dal 2021 si apre una fase di crescita che per il mercato della nuda proprietà culmina nel 2023 con il picco più alto dell'intera serie. Nel mercato della piena proprietà la fase di crescita si interrompe nel 2022, registrando un ribasso nel 2023. L'ultimo anno della serie presenta un ribasso nel mercato della nuda proprietà e di contro un rialzo nel mercato della piena proprietà.

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

Area	NTN np 2024	Quota NTN np per Area	Var. % NTN np 2024/23
Nord Ovest	8.844	32,3%	-4,5%
Nord Est	5.206	19,0%	-5,7%
Centro	5.773	21,1%	-5,4%
Sud	5.129	18,8%	2,8%
Isole	2.390	8,7%	0,2%
ITALIA	27.342	100,0%	-3,3%
Capoluoghi	NTN np 2024	Quota NTN np per Area	Var. % NTN np 2024/23
Nord Ovest	2.747	30,8%	-3,7%
Nord Est	1.586	17,8%	-5,2%
Centro	2.462	27,6%	-7,4%
Sud	1.308	14,7%	7,5%
Isole	802	9,0%	4,0%
ITALIA	8.905	100,0%	-2,9%
Non Capoluoghi	NTN np 2024	Quota NTN np per Area	Var. % NTN np 2024/23
Nord Ovest	6.097	33,1%	-4,9%
Nord Est	3.620	19,6%	-5,8%
Centro	3.311	18,0%	-3,9%
Sud	3.821	20,7%	1,2%
Isole	1.587	8,6%	-1,6%
ITALIA	18.437	100,0%	-3,4%

¹⁴ 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: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

Figura 15: Distribuzione NTNnp 2024 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

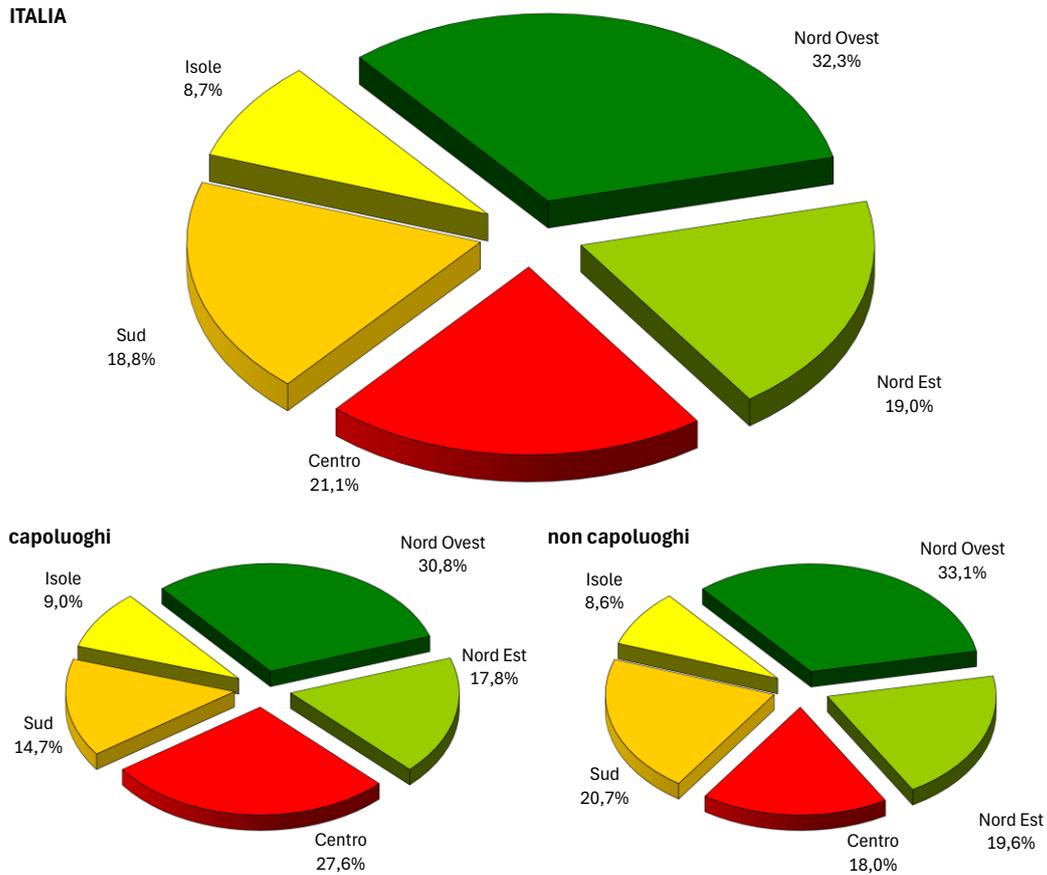
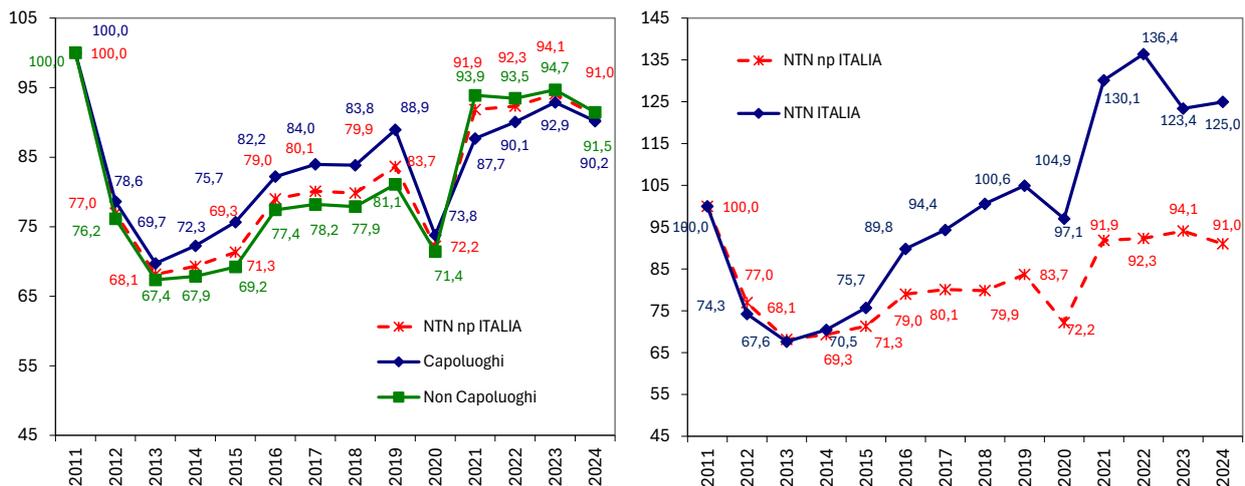


Figura 16: Numero indice NTNnp nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2. I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel corso del 2024 sono stati registrati oltre 283 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), oltre 12 mila in più rispetto al 2023, +4,6% (Tabella 14). Le compravendite assistite da mutuo ipotecario registrano quindi una ripresa della tendenza positiva osservata fino al 2021, a cui sono seguiti due anni di calo dei livelli, risentendo in quel periodo della fase di rialzo dei tassi di interesse (si veda par. 2.4). Tra le aree del paese, si registrano valori di crescita sostanzialmente in linea con il dato nazionale, con una variazione tendenziale leggermente più contenuta nelle Isole, +3,5% e più elevata al Centro, +5,1% e al Nord-Est, +5%.

Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario hanno riguardato il 41,7% degli scambi, incidenza in aumento, rispetto al 2023, di 1,6 punti percentuali, quando era del 40% circa. Si osserva anche in questo caso una ripresa dopo la flessione registrata lo scorso anno (Figura 17), che riguarda tutte le aree del paese, rimanendo intorno al 45% nelle Nord e nel Centro e intorno al 33% nel Sud e nelle Isole.

L'analisi distinta tra capoluoghi e comuni non capoluogo, mostra un aumento più marcato del NTN IP nei capoluoghi (+5,5%) rispetto ai comuni minori (+4,1%). Si può inoltre osservare come la quota più elevata di acquisti di abitazioni con mutuo rispetto all'insieme delle compravendite di PF sia nei comuni capoluogo del Centro, 50,4%, 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 ovunque, mostrando un lieve calo solo nel Nord Est e nel Nord Ovest, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori. Nel 2023 il calo è evidente in tutte le aree, per poi invertire la tendenza nell'ultima rilevazione, in cui si assiste a un aumento generalizzato, più evidente per i capoluoghi del Nord-Est e del Sud.

In Figura 19 sono confrontati gli andamenti dal 2011 della serie dei numeri indici 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, nel 2023 la tendenza si inverte per tutte le aree e in modo 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. Nel 2024 si rileva la tendenza a una leggera crescita, che tuttavia non è sufficiente a riportare le NTN IP al ruolo di componente determinante del mercato, osservata fino al 2022.

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. L'aumento riscontrato a livello nazionale, del 4,1%, è confermato per i comuni di "taglia" media (M), mentre si hanno tassi più elevati per i comuni del gruppo di taglia L e XL, che mostrano un incremento, rispetto al 2023, che va oltre il 6%. Le variazioni sono inferiori per i comuni delle taglie estreme: per i comuni di taglia S il rialzo è del 2,4% mentre per le metropoli (XXL) l'aumento è del 3,8%. 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 come un minore ricorso al credito sia 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 2024	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
Nord-Ovest	101.173	35,7%	4,5%	43,9%	1,9
Nord-Est	60.529	21,4%	5,0%	46,8%	1,9
Centro	61.147	21,6%	5,1%	44,7%	1,7
Sud	39.738	14,0%	3,9%	33,5%	0,9
Isole	20.652	7,3%	3,5%	32,1%	1,3
Italia	283.240	100,0%	4,6%	41,7%	1,6
Capoluoghi	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
Nord-Ovest	28.422	29,7%	3,8%	43,3%	1,9
Nord-Est	18.230	19,1%	7,7%	47,4%	2,9
Centro	29.241	30,6%	4,8%	50,4%	2,2
Sud	11.870	12,4%	9,5%	41,1%	2,3
Isole	7.823	8,2%	3,9%	37,9%	1,5
Italia	95.585	100,0%	5,5%	45,2%	2,2
Non Capoluoghi	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
Nord-Ovest	72.752	38,8%	4,7%	44,1%	1,9
Nord-Est	42.299	22,5%	3,9%	46,5%	1,5
Centro	31.906	17,0%	5,4%	40,5%	1,4
Sud	27.868	14,9%	1,7%	31,0%	0,4
Isole	12.828	6,8%	3,3%	29,4%	1,2
Italia	187.654	100,0%	4,1%	40,1%	1,4

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

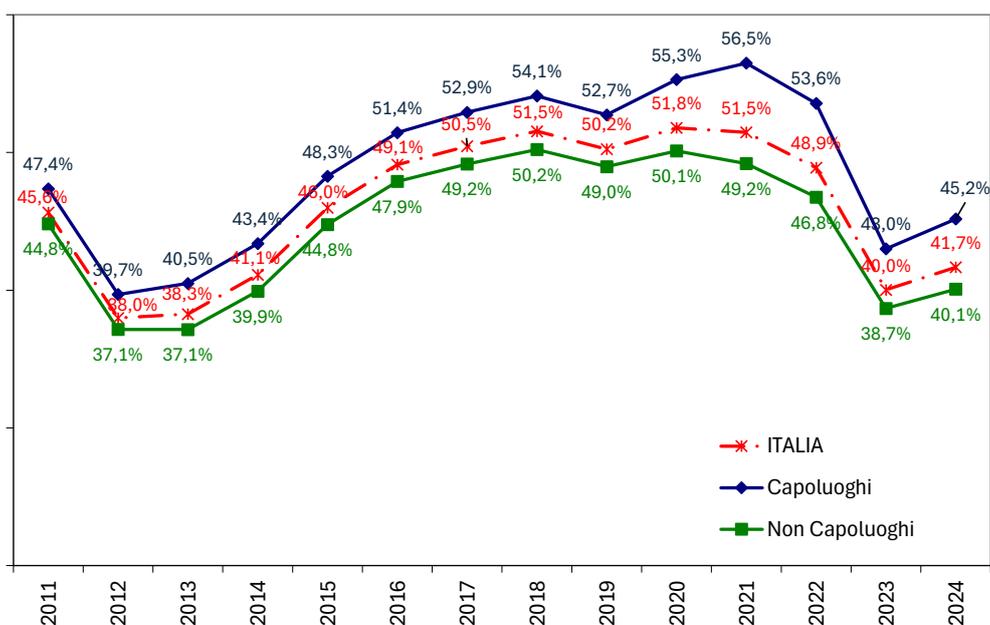


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

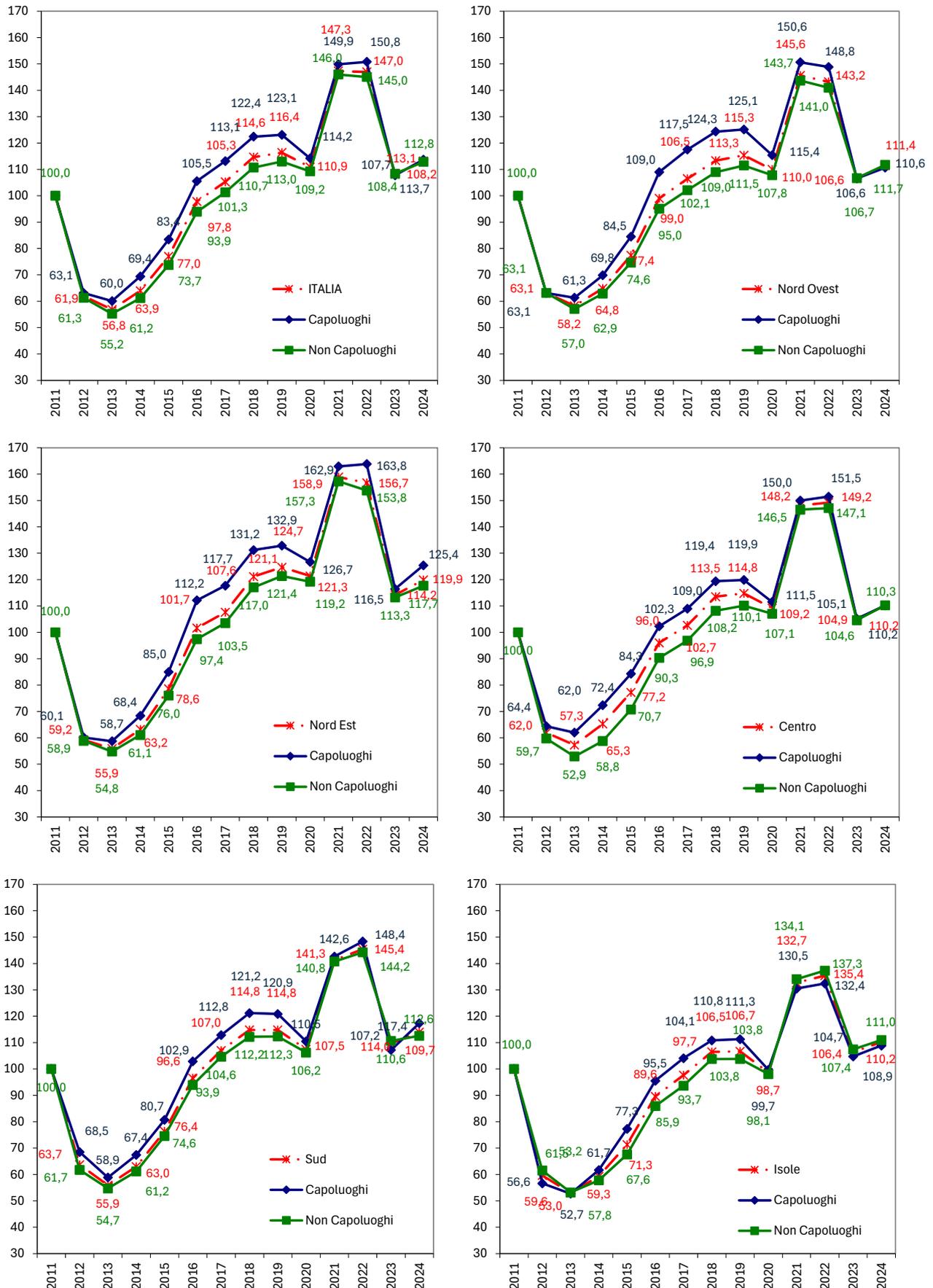


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

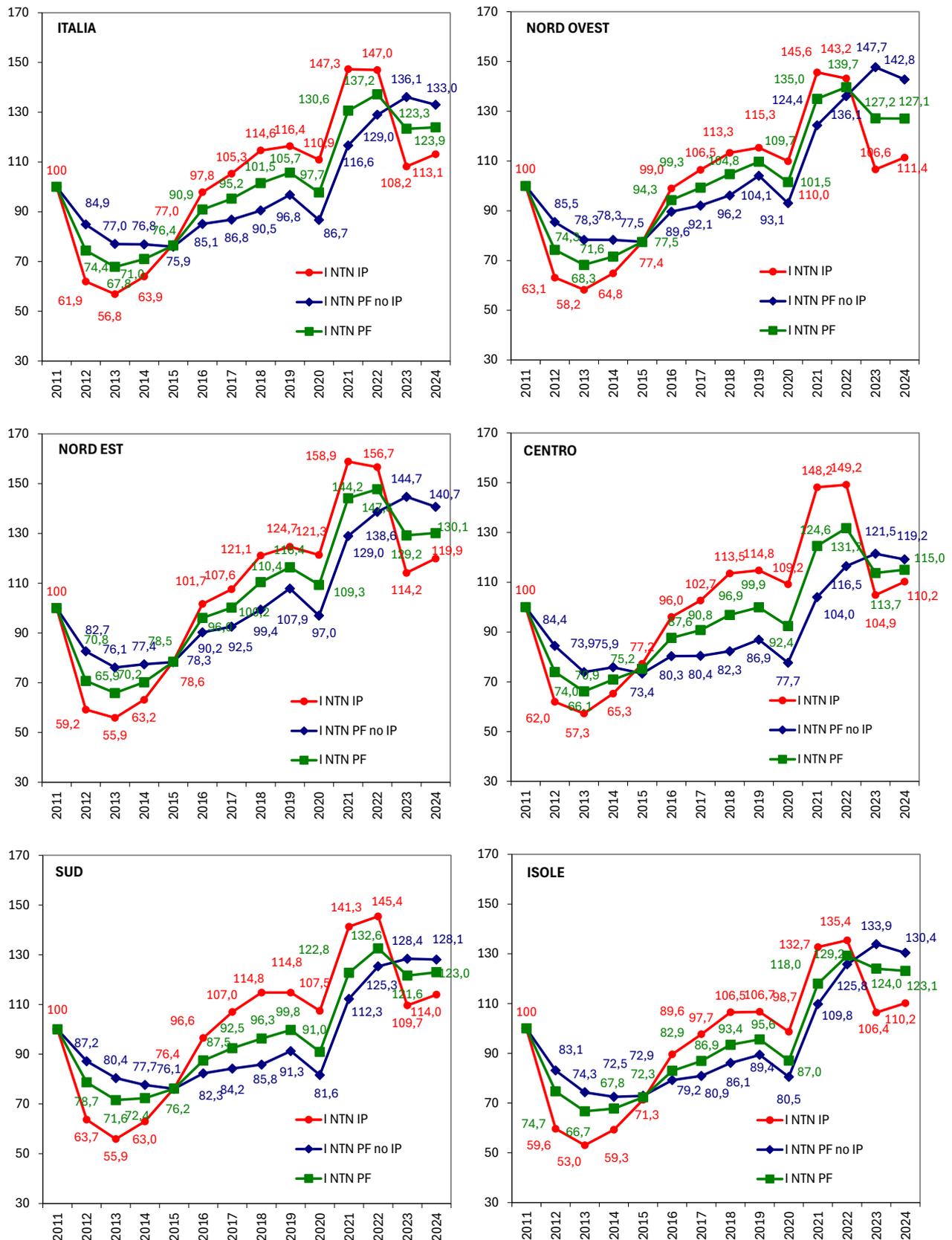
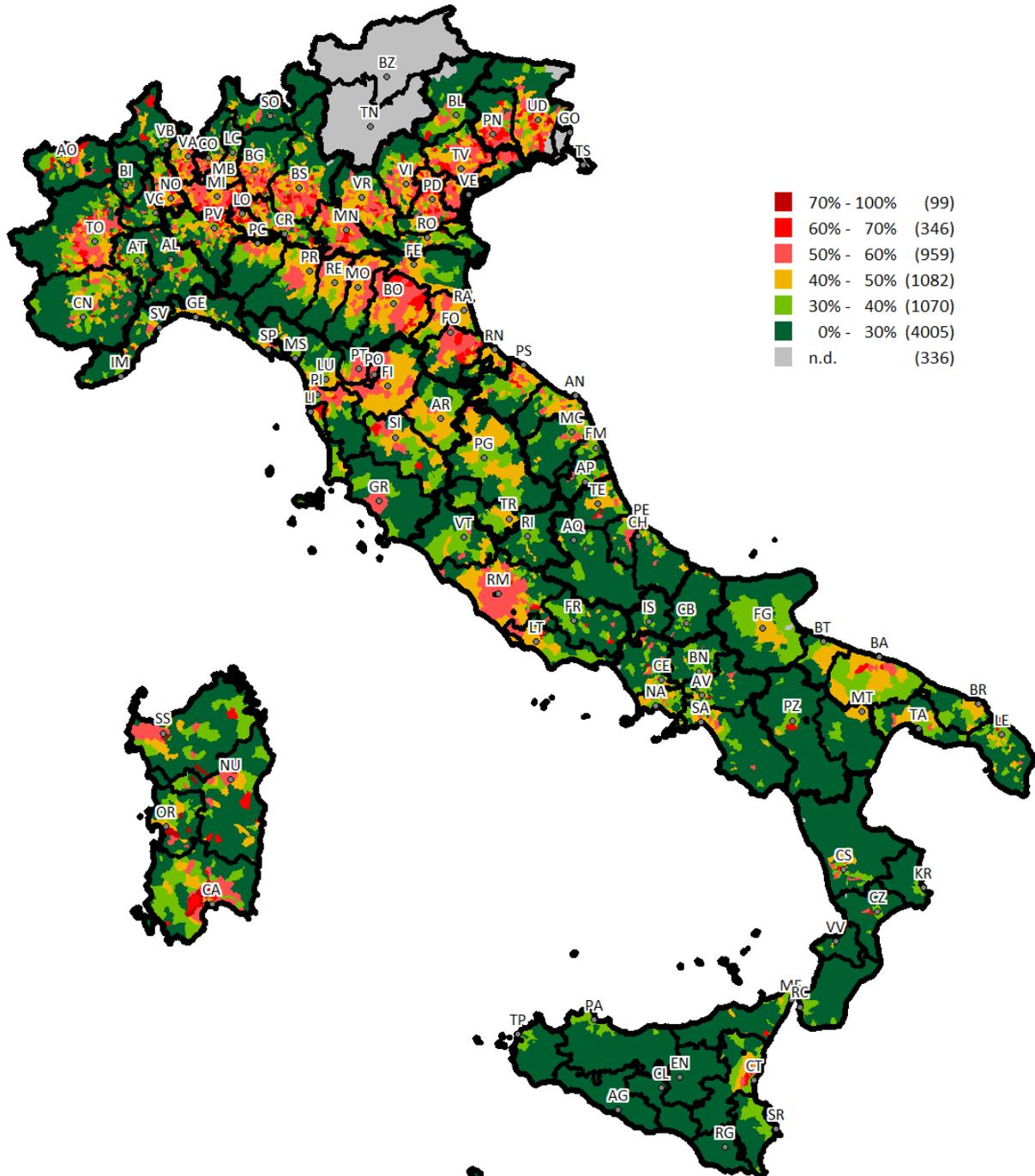


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	N. Comuni	NTN IP 2024	Quota NTN_IP per taglia	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
S	6.747	88.501	31,2%	2,4%	35,9%	0,8
M	541	54.789	19,3%	4,9%	44,7%	2,7
L	257	81.035	28,6%	6,2%	44,7%	2,9
XL	13	30.349	10,7%	7,0%	43,6%	3,4
XXL	2	28.566	10,1%	3,8%	50,7%	1,4
ITALIA	7.560	283.240	100,0%	4,6%	41,9%	2,0

Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2024 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, gli acquisti con ipoteca, le NTN IP, riguardano per la maggior parte abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m².

Tutti i tagli dimensionali, nel 2024, presentano una variazione positiva rispetto al dato dell'anno precedente, in misura differente al dato nazionale (Tabella 17), molto più accentuata per le residenze più piccole, fino a 50 m², +13,7% e solo dell'1,3% per gli acquisti con ipoteca di alloggi oltre i 145 m². La variazione positiva delle NTN IP per le classi dimensionali è nel complesso più contenuta nei comuni minori rispetto ai comuni capoluogo, soprattutto per le taglie da 115 m² a 145 m², che nei capoluoghi crescono di circa 5 punti in più rispetto ai non capoluogo.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 18), come naturale aspettarsi, 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 quasi su tutto il territorio sia nei grandi sia nei piccoli comuni.

Nella Tabella 19, Tabella 20 e Tabella 21 è riportata la distribuzione delle compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTN IP), la variazione rispetto al 2023 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 2024 è minima per gli alloggi fino a 50 m² acquistati nei comuni di taglia S, circa l'11% degli acquisti, ed è massima, oltre il 55% 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 2024 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	5.587	33.155	31.093	14.878	16.459	101.173
Nord Est	2.026	14.814	18.383	10.909	14.397	60.529
Centro	3.020	19.358	18.672	10.462	9.636	61.147
Sud	1.019	7.607	12.694	10.216	8.202	39.738
Isole	702	3.922	5.546	5.409	5.073	20.652
Italia	12.354	78.856	86.388	51.874	53.768	283.240
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	2.700	11.250	8.418	3.554	2.499	28.422
Nord Est	901	5.472	6.270	3.062	2.525	18.230
Centro	1.752	10.509	9.062	4.518	3.399	29.241
Sud	319	2.568	3.998	2.905	2.080	11.870
Isole	198	1.336	2.298	2.328	1.663	7.823
Italia	5.870	31.135	30.047	16.366	12.167	95.585
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	2.887	21.905	22.675	11.325	13.960	72.752
Nord Est	1.125	9.343	12.114	7.846	11.872	42.299
Centro	1.267	8.849	9.609	5.944	6.237	31.906
Sud	701	5.039	8.695	7.311	6.122	27.868
Isole	504	2.586	3.248	3.081	3.410	12.828
Italia	6.484	47.721	56.341	35.508	41.601	187.654

Tabella 17: Variazione 2024/2023 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	12,2%	6,4%	4,6%	1,7%	0,7%	4,5%
Nord Est	23,2%	7,6%	4,5%	3,8%	2,0%	5,0%
Centro	9,8%	6,7%	5,9%	3,3%	1,4%	5,1%
Sud	13,9%	9,5%	2,3%	3,2%	1,4%	3,9%
Isole	17,5%	6,7%	1,8%	4,2%	0,8%	3,5%
Italia	13,7%	7,0%	4,3%	3,0%	1,3%	4,6%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	14,8%	2,9%	1,9%	7,3%	-0,5%	3,8%
Nord Est	25,4%	9,4%	6,2%	6,5%	3,9%	7,7%
Centro	5,6%	4,4%	4,8%	5,8%	4,4%	4,8%
Sud	25,7%	11,6%	9,7%	6,6%	8,6%	9,5%
Isole	28,4%	8,4%	1,8%	5,2%	-0,3%	3,9%
Italia	14,2%	5,4%	4,6%	6,3%	3,3%	5,5%
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	9,9%	8,3%	5,6%	0,1%	0,9%	4,7%
Nord Est	21,4%	6,5%	3,6%	2,8%	1,5%	3,9%
Centro	16,2%	9,5%	6,9%	1,5%	-0,2%	5,4%
Sud	9,3%	8,5%	-0,7%	2,0%	-0,8%	1,7%
Isole	13,8%	5,8%	1,9%	3,5%	1,3%	3,3%
Italia	13,2%	8,1%	4,2%	1,6%	0,7%	4,1%

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2024 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	23,7%	40,4%	50,3%	50,7%	48,7%	43,9%
Nord Est	23,1%	40,9%	51,4%	52,3%	51,7%	46,8%
Centro	25,7%	42,7%	49,6%	50,0%	45,5%	44,7%
Sud	7,6%	24,0%	40,2%	45,0%	42,6%	33,5%
Isole	10,2%	23,4%	35,2%	42,5%	41,5%	32,1%
Italia	19,2%	37,2%	47,3%	48,7%	47,1%	41,7%
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	28,9%	41,3%	50,4%	51,0%	46,3%	43,3%
Nord Est	27,6%	44,7%	52,5%	52,1%	49,4%	47,4%
Centro	34,7%	49,9%	54,4%	54,3%	49,3%	50,4%
Sud	11,4%	33,4%	47,6%	50,3%	49,1%	41,1%
Isole	9,3%	25,6%	42,5%	51,2%	49,6%	37,9%
Italia	26,0%	42,4%	50,8%	52,0%	48,7%	45,2%
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	20,3%	40,0%	50,3%	50,6%	49,2%	44,1%
Nord Est	20,5%	38,9%	50,8%	52,4%	52,3%	46,5%
Centro	18,9%	36,5%	45,8%	47,2%	43,7%	40,5%
Sud	6,5%	21,0%	37,5%	43,2%	40,8%	31,0%
Isole	10,6%	22,4%	31,4%	37,7%	38,4%	29,4%
Italia	15,5%	34,4%	45,7%	47,3%	46,6%	40,1%

Figura 21: Quote NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

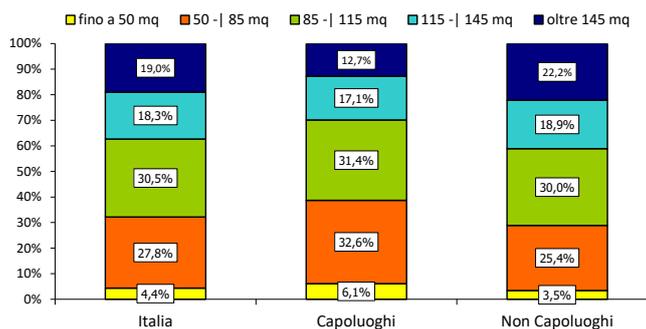


Tabella 19: NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

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	2.281	18.171	24.686	17.865	25.497	88.501
M	1.733	14.113	17.445	10.918	10.580	54.789
L	3.724	24.273	26.215	14.649	12.175	81.035
XL	1.418	9.989	10.365	5.204	3.372	30.349
XXL	3.198	12.310	7.677	3.238	2.144	28.566
Italia	12.354	78.856	86.388	51.874	53.768	283.240

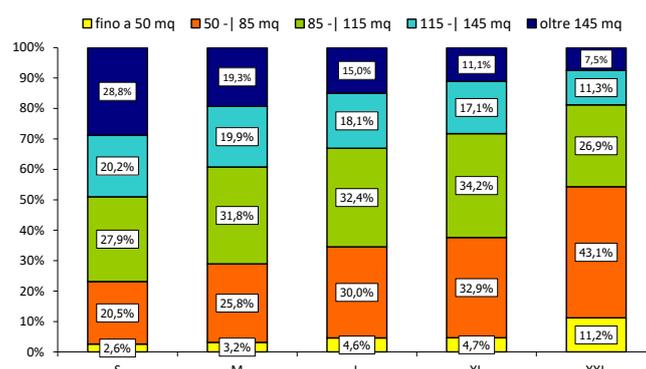
Tabella 20: Variazione 2024/2023 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

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	11,4%	6,4%	3,0%	0,0%	0,2%	2,4%
M	12,1%	8,4%	3,8%	4,3%	1,8%	4,9%
L	18,2%	8,2%	6,0%	4,3%	2,1%	6,2%
XL	15,2%	8,6%	6,0%	5,9%	3,8%	7,0%
XXL	10,6%	2,8%	2,2%	5,7%	3,0%	3,8%
Italia	13,7%	7,0%	4,3%	3,0%	1,3%	4,6%

Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2024 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	10,7%	27,8%	40,3%	43,7%	44,4%	35,9%
M	16,9%	38,0%	50,2%	51,4%	51,0%	44,1%
L	22,2%	39,9%	50,2%	51,5%	49,5%	44,3%
XL	17,9%	39,6%	51,0%	51,6%	47,7%	43,0%
XXL	39,7%	52,2%	55,3%	54,8%	48,4%	51,1%
Italia	19,2%	37,2%	47,3%	48,7%	47,1%	41,7%

Figura 22: Quote NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹⁵ per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2024, a oltre 38 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2023, in aumento di circa l'8,1%. La Tabella 22, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2023, mostra aumenti con percentuali che oscillano tra il +5,4% del Sud e il +9,4% del Centro.

Nel 2024, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco inferiore a 135 mila euro, in aumento di 4.400 euro rispetto al 2023. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con oltre 146 mila euro finanziati in media per l'acquisto di un'abitazione (circa 167 mila nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 119 mila euro circa (sia nei comuni capoluogo sia nei comuni minori). 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, circa il 58%.

Nella Figura 24 e nella Figura 25 sono riportati i grafici degli andamenti, per aree geografiche distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa. L'evoluzione degli indici del capitale erogato mostra, 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 alla nuova flessione, in alcuni casi lieve, del 2020. Segue una risalita in tutte le aree del paese sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluoghi nel 2021; nel 2022 il dato si presenta generalmente stabile, o in leggera crescita in tutte le aree. Nel 2023 gli indici hanno una tendenza generalizzata verso il basso in tutte le aree, al Nord e al Centro più accentuata per i comuni capoluogo. Nell'ultima rilevazione si osserva una tendenza positiva analoga in tutte le aree.

In Tabella 23 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte segno positivo con percentuali che oscillano dal +2,7% della tipologia di comuni di taglia S al +13,7% per i comuni appartenenti alla taglia XL. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce all'aumentare della dimensione del mercato, passando dai 118 mila euro circa per il mercato di taglia S ai quasi 218 mila euro per la taglia XXL, che in questa taglia registra 29.000 mila euro in più rispetto al 2023.

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 2024, si è assestato intorno ai 49,5 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi oltre il 77% della spesa di acquisto¹⁶, in diminuzione rispetto al 2023. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, prossima all'83%; minima nei capoluoghi del Nord Ovest, il 63,4% circa e massima nei comuni non capoluogo delle Isole, quasi il 94%.

¹⁵ Il capitale erogato è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile posto a garanzia.

¹⁶ 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 2024 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2024/23	Capitale Unitario 2024 €	Capitale Unitario diff. 2024-23 €
Nord-Ovest	14,1	36,9%	8,6%	139.300	5.200
Nord-Est	7,9	20,7%	8,2%	130.800	3.800
Centro	9,0	23,4%	9,4%	146.400	5.700
Sud	4,8	12,5%	5,4%	120.400	1.700
Isole	2,4	6,4%	6,3%	118.500	3.100
Italia	38,2	100,0%	8,1%	134.800	4.400
Capoluoghi	Capitale 2024 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2024/23	Capitale Unitario 2024 €	Capitale Unitario diff. 2024-23 €
Nord-Ovest	4,9	32,8%	12,2%	171.300	12.700
Nord-Est	2,6	17,2%	10,9%	139.900	4.000
Centro	4,9	33,0%	9,5%	167.200	7.200
Sud	1,6	10,7%	16,3%	133.900	7.900
Isole	0,9	6,3%	6,5%	119.000	2.900
Italia	14,8	100,0%	11,1%	155.100	7.800
Non Capoluoghi	Capitale 2024 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2024/23	Capitale Unitario 2024 €	Capitale Unitario diff. 2024-23 €
Nord-Ovest	9,2	39,5%	6,8%	126.800	2.400
Nord-Est	5,4	23,0%	6,9%	126.800	3.500
Centro	4,1	17,4%	9,1%	127.200	4.300
Sud	3,2	13,7%	0,7%	114.600	-1.200
Isole	1,5	6,5%	6,3%	118.200	3.300
Italia	23,4	100,0%	6,3%	124.500	2.600

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2024 per aree geografiche

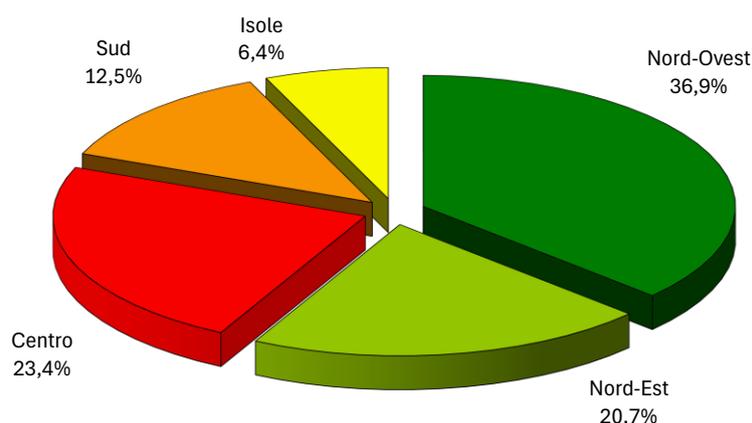


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

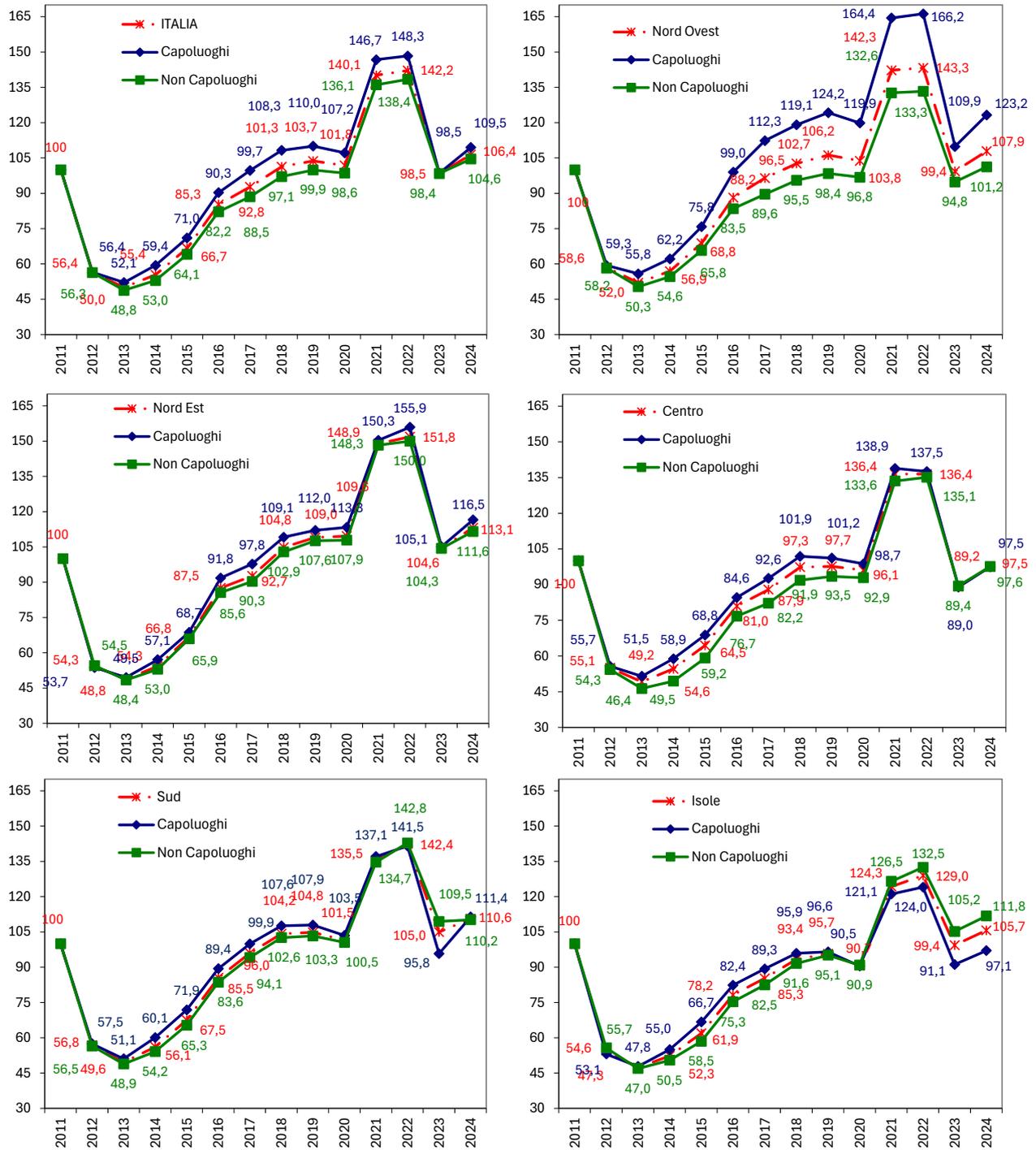


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

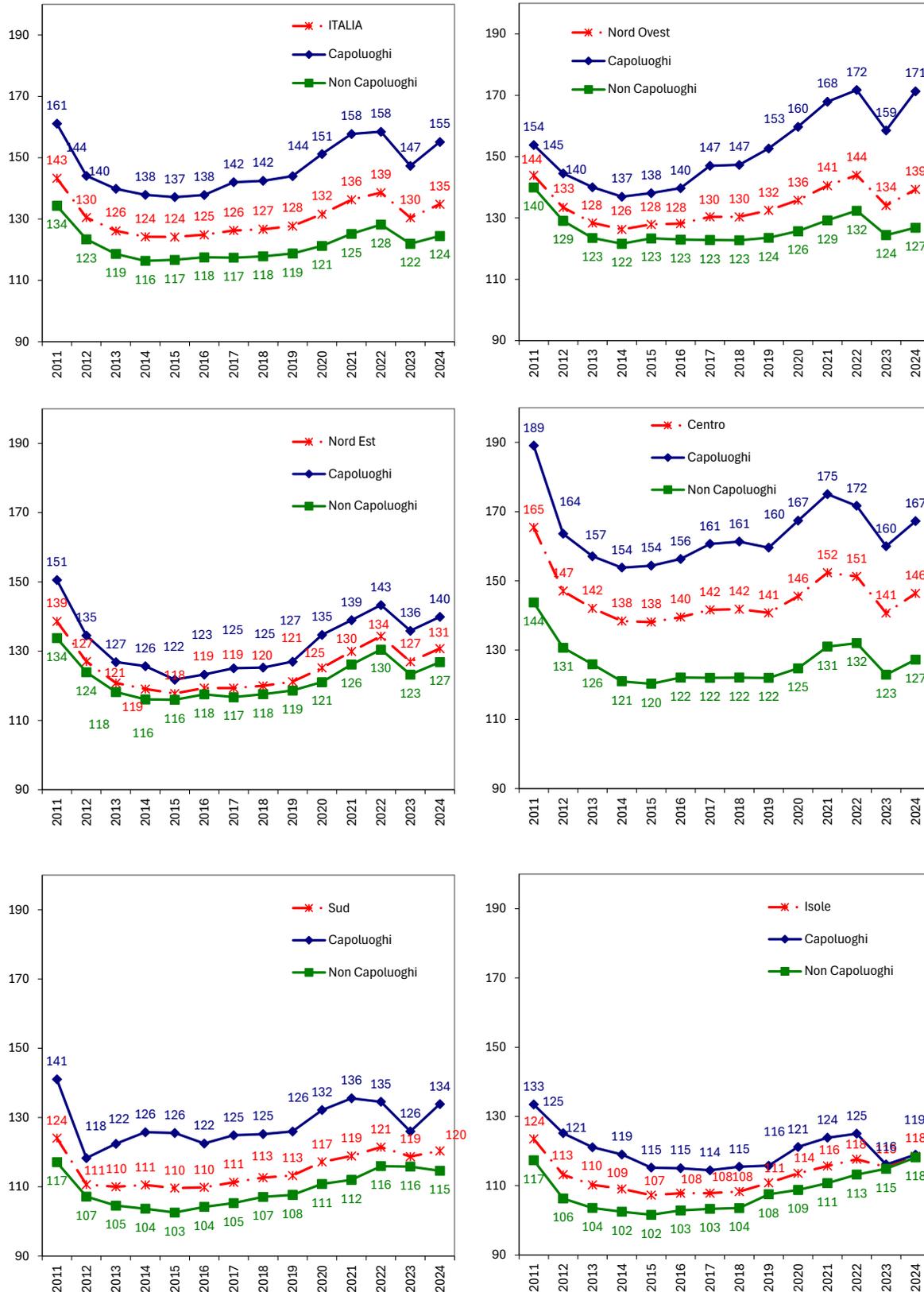


Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2024 miliardi €	Quota Capitale per taglie	Var.% capitale 2024/23	Capitale unitario 2024 €	Capitale unit. diff. 2024-23 €
S	10,2	26,6%	2,7%	117.700	5.800
M	7,0	18,3%	7,3%	133.500	14.900
L	10,8	28,2%	10,2%	141.000	20.500
XL	4,3	11,3%	13,7%	151.500	26.900
XXL	6,0	15,7%	11,4%	217.800	29.400
Italia	38,2	100,0%	8,1%	141.000	16.300

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2024 per taglie di mercato dei comuni

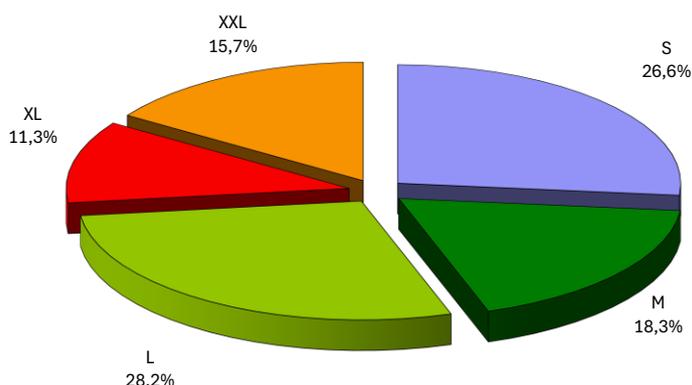


Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2024	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2024	INC Capitale diff. 2024-23	INC Capitale Valore 2023
Nord Ovest	19,0	38,4%	74,1%	2,1	72,0%
Nord Est	10,2	20,6%	77,7%	1,7	76,0%
Centro	12,1	24,4%	74,2%	2,9	71,3%
Sud	5,5	11,1%	87,0%	1,1	85,9%
Isole	2,7	5,5%	89,9%	2,7	87,2%
Italia	49,5	100%	77,2%	2,1	75,1%
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2024	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2024	INC Capitale diff. 2024-23	INC Capitale Valore 2023
Nord Ovest	7,7	36,2%	63,4%	3,2	60,2%
Nord Est	3,6	16,9%	71,3%	1,7	69,6%
Centro	6,9	32,3%	71,2%	2,3	68,9%
Sud	2,0	9,4%	79,7%	5,0	74,7%
Isole	1,1	5,2%	84,1%	2,8	81,3%
Italia	21,2	100%	69,9%	2,8	67,1%
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2024	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2024	INC Capitale diff. 2024-23	INC Capitale Valore 2023
Nord Ovest	11,3	40,1%	81,3%	1,5	79,9%
Nord Est	6,6	23,4%	81,1%	1,8	79,3%
Centro	5,2	18,4%	78,0%	3,6	74,4%
Sud	3,5	12,4%	91,1%	-0,7	91,9%
Isole	1,6	5,7%	93,9%	2,7	91,2%
Italia	28,3	100%	82,6%	1,7	80,9%

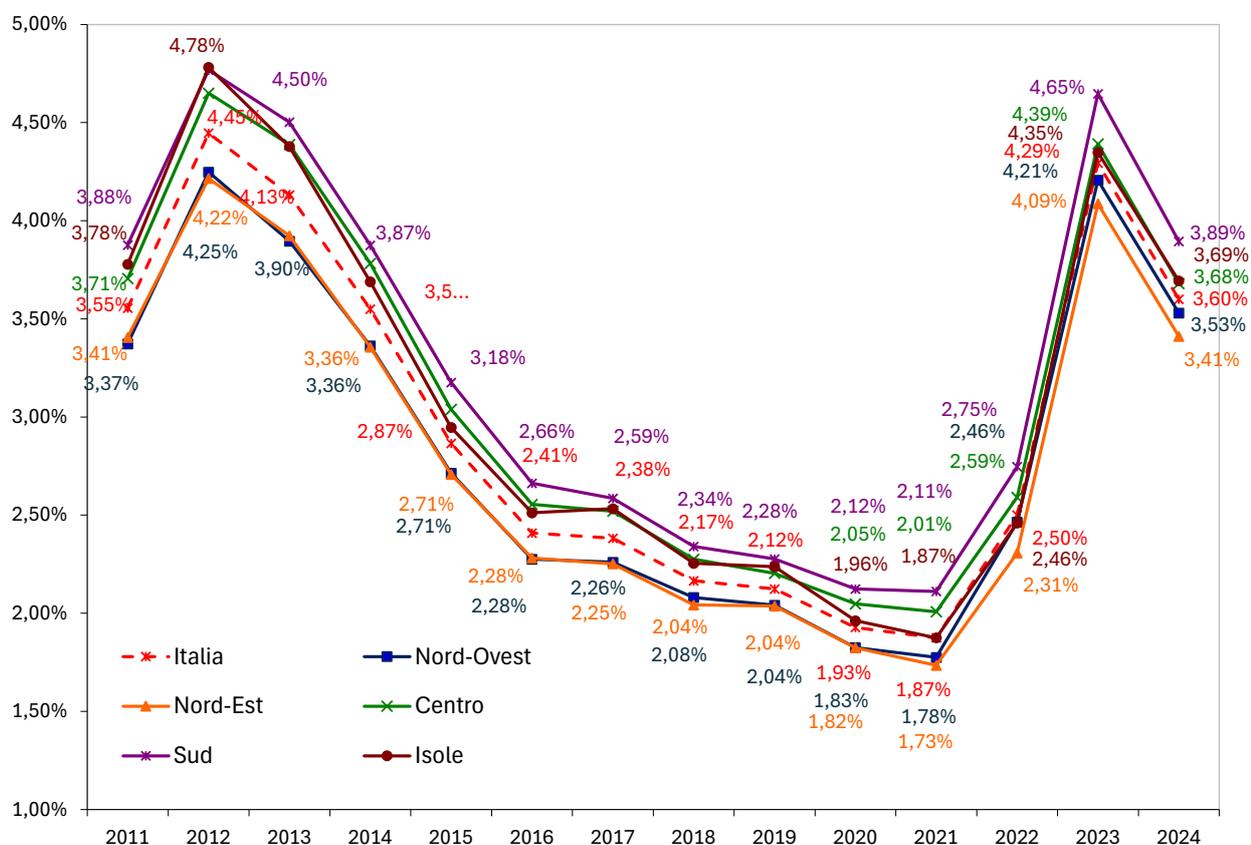
2.4 Tasso medio e durata

Nel 2024, il tasso medio iniziale¹⁷ applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%, tornando così a livelli più bassi dopo gli aumenti registrati negli ultimi due anni. L'analisi per aree geografiche, Tabella 25, evidenzia un tasso medio più elevato al Sud, 3,89%, mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est, 3,41% e Nord Ovest, 3,53%. Il calo più consistente si è avuto nel Sud, 0,75 punti percentuali in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo¹⁸ è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro (Figura 28). La rata media, in diminuzione del 3,7%, si attesta intorno ai 677 euro mensili. Il calo maggiore si registra al Sud, -6%, mentre nel Nord Ovest si osserva il calo più contenuto, -3%. 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 2024	Differenza tasso medio 2024/23	Durata media 2024 anni	Differenza durata media 2024/23 anni	Rata media mensile 2024 €	Var% Rata media 2024/23
Nord-Ovest	3,53%	-0,68	25,1	-0,1	€ 698	-3,0%
Nord-Est	3,41%	-0,68	25,0	-0,2	€ 648	-3,7%
Centro	3,68%	-0,71	26,1	-0,2	€ 728	-3,3%
Sud	3,89%	-0,75	25,2	-0,1	€ 626	-6,0%
Isole	3,69%	-0,65	25,1	-0,1	€ 604	-3,9%
Italia	3,60%	-0,69	25,3	-0,1	€ 677	-3,7%

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



¹⁷ 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.

¹⁸ 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

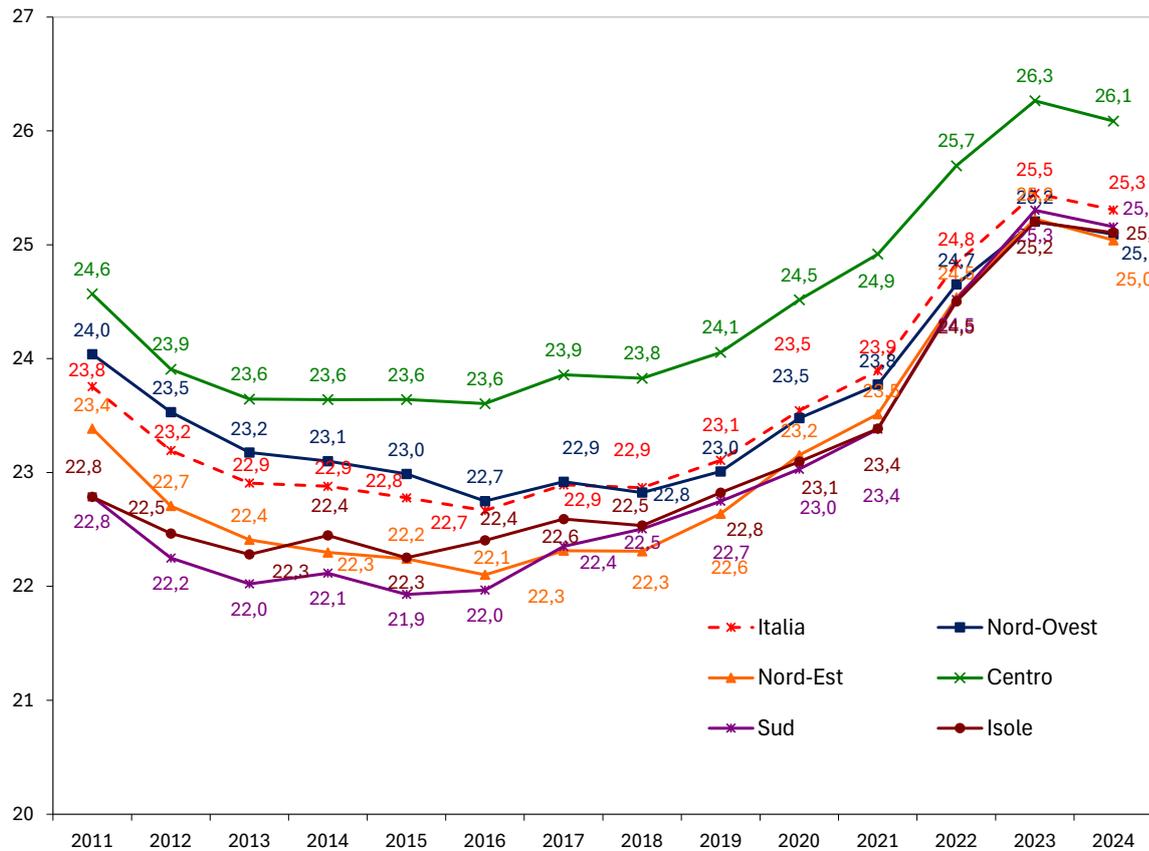
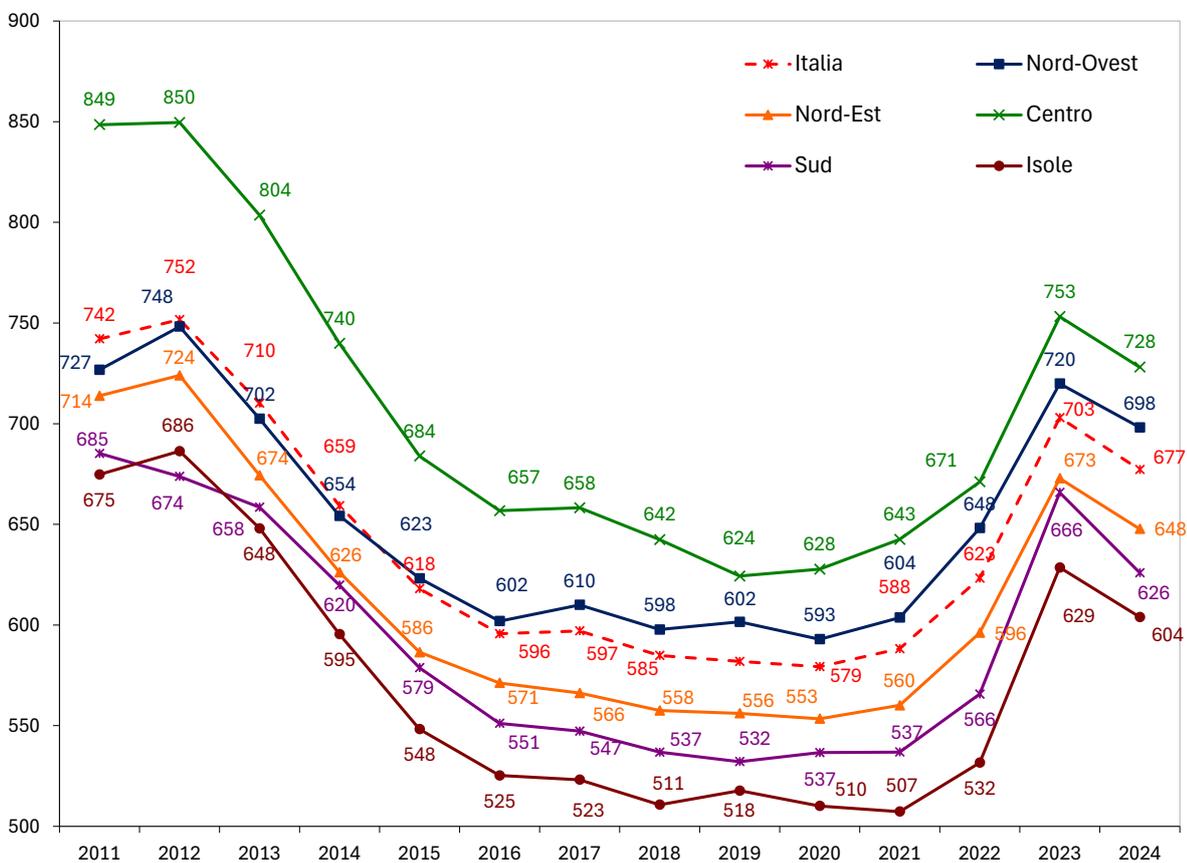


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche





3. I soggetti nelle compravendite

3.1 Gli acquirenti e i venditori

In questo 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 2024, 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 2024 siano in maggior parte effettuati da soggetti con età compresa tra 31 e 50 anni, che rappresentano quasi il 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. Gli acquirenti più giovani, fino a 30 anni di età, sono circa il 15% mentre come venditori rappresentano una quota esigua, solo il 2,6%. È accentuata anche la differenza di quota nella classe di età tra 31 e 40 anni tra compratori, che vanno poco oltre il 25%, e dei venditori, che risultano solo l'8%. È solo per coloro che hanno un'età compresa tra 51 e 60 anni che la quota percentuale dei soggetti nei due gruppi è più vicina, con i venditori al 25% e gli acquirenti con il 19% circa.

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	14,9%	2,6%
31 - 40	25,6%	8,0%
41 - 50	22,8%	14,9%
51 - 60	18,8%	24,9%
61 - 70	12,4%	25,3%
over 70	5,6%	24,2%
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 generazione¹⁹ 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 2024, rappresenta quasi il 45% dei soggetti venditori di abitazioni. Dal lato degli acquirenti invece, ad avere effettuato in maggior quota l'acquisto di un'abitazione, quasi il 70%, 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).

¹⁹ 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	1,4%	10,7%
Tra il 1946 e il 1965	20,1%	44,7%
Tra il 1966 e il 1980	31,1%	30,5%
Tra il 1981 e il 1995	37,2%	12,3%
Dopo il 1995	10,2%	1,8%
Totale PF	100%	100%

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

Rivolgendo l'attenzione alle compravendite di abitazioni con mutuo, sono principalmente i più giovani ad acquistare un'abitazione con l'ausilio di un finanziamento garantito da ipoteca. Nel 2024, infatti, quasi il 60% degli acquirenti fino a 30 anni e circa il 62% 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 38%, 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, seguiti, con percentuali poco più basse, dagli acquirenti con età compresa tra 41 e 50 anni.

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

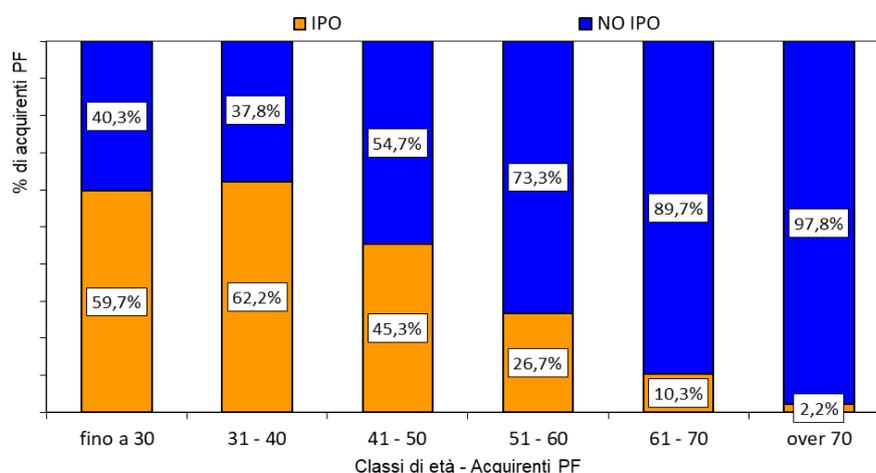


Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario

Classi di Età	% acquirenti con mutuo	% acquirenti senza mutuo
fino a 30	21,3%	10,2%
31 - 40	38,3%	16,5%
41 - 50	24,8%	21,3%
51 - 60	12,1%	23,6%
61 - 70	3,1%	19,0%
over 70	0,3%	9,3%
Totale PF	100%	100%

4. Dati regionali

4.1 Le compravendite

L'incremento degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, +1,3% rispetto al 2023, è confermato in quasi tutte le regioni (Tabella 29). Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia, 21%, e il Lazio, quasi il 10%, e presentano entrambe una crescita delle compravendite, rispettivamente dello 0,5% e del 2,6%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia-Romagna, il Piemonte e il Veneto guadagnano circa l'1% rispetto al 2023. I tassi di crescita maggiore, superiori al 9%, si registrano in Abruzzo, seguono i mercati del Friuli- Venezia Giulia e del Molise, con incrementi di circa il 6%, pur rappresentando una quota del NTN in valore assoluto più esigua. Per contro, la Basilicata presenta un calo del 2,9%, Liguria e Toscana registrano lievi variazioni negative.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale è del 2,07%, è massimo in Lombardia, 2,67%, pari a 2,47% in Emilia-Romagna, ed è circa 2,2% in Friuli Venezia Giulia, Piemonte, Lazio, Liguria e Toscana.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,88%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,1% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2024.

L'analisi degli acquisti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà mostra variazioni di entità differente tra le regioni. La contrazione dei volumi scambiati nel complesso nazionale, -3,3% rispetto al 2023, è il risultato di saldi negativi in quasi tutte le regioni ad eccezione dei mercati della Calabria +15,8%, dell'Abruzzo, +12,6%, della Sardegna, +5,1% e dei volumi invariati della Puglia. Tra le regioni con saldi negativi, il tasso più basso è registrato nelle regioni della Liguria, -9,5%, Toscana -8,8% e Basilicata -8,3% (Tabella 30). Lombardia e Lazio, le regioni con la maggior quota di questo mercato, hanno tassi di variazione simili tra loro, -3,5% in Lombardia e -34% nel Lazio.

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 114 miliardi di euro, la maggior quota, 29,4 miliardi, riguarda le compravendite di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, in crescita del 2,8%, quasi 800 milioni di euro in più del 2023. L'incremento del fatturato del 2024 rispetto alla precedente annualità è diversificato nel dettaglio delle regioni: a guadagnare di più sono Abruzzo, Friuli- Venezia Giulia, Lazio, Marche e Puglia. Le regioni con valori di fatturato in calo, rispetto al 2023, sono Toscana, Liguria, Campania, Valle d'Aosta, Basilicata e Calabria. Il fatturato medio per abitazione rimane prossimo a 200 mila euro in Toscana, Lazio, 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 2024.

Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2024	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
Abruzzo	16.496	2,3%	9,2%	1,81%	0,15
Basilicata	4.043	0,6%	-2,9%	1,10%	-0,03
Calabria	16.409	2,3%	0,0%	1,18%	0,00
Campania	42.351	5,9%	0,9%	1,45%	0,01
Emilia-Romagna	63.588	8,8%	1,3%	2,47%	0,03
Friuli- Venezia Giulia	10.241	1,4%	6,4%	2,12%	0,12
Lazio	69.809	9,7%	2,6%	2,17%	0,05
Liguria	26.129	3,6%	-0,4%	2,20%	-0,01
Lombardia	151.465	21,0%	0,5%	2,67%	0,00
Marche	16.722	2,3%	4,3%	1,89%	0,07
Molise	3.301	0,5%	6,0%	1,41%	0,08
Piemonte	64.407	9,0%	1,0%	2,30%	0,02
Puglia	43.828	6,1%	3,3%	1,88%	0,05
Sardegna	17.695	2,5%	0,0%	1,68%	-0,01
Sicilia	49.978	6,9%	0,3%	1,56%	0,00
Toscana	47.086	6,5%	-0,5%	2,19%	-0,01
Umbria	10.024	1,4%	0,3%	1,96%	0,00
Valle d'Aosta	2.216	0,3%	0,0%	1,61%	0,00
Veneto	63.788	8,9%	1,1%	2,37%	0,02
ITALIA	719.578	100,0%	1,3%	2,07%	0,02

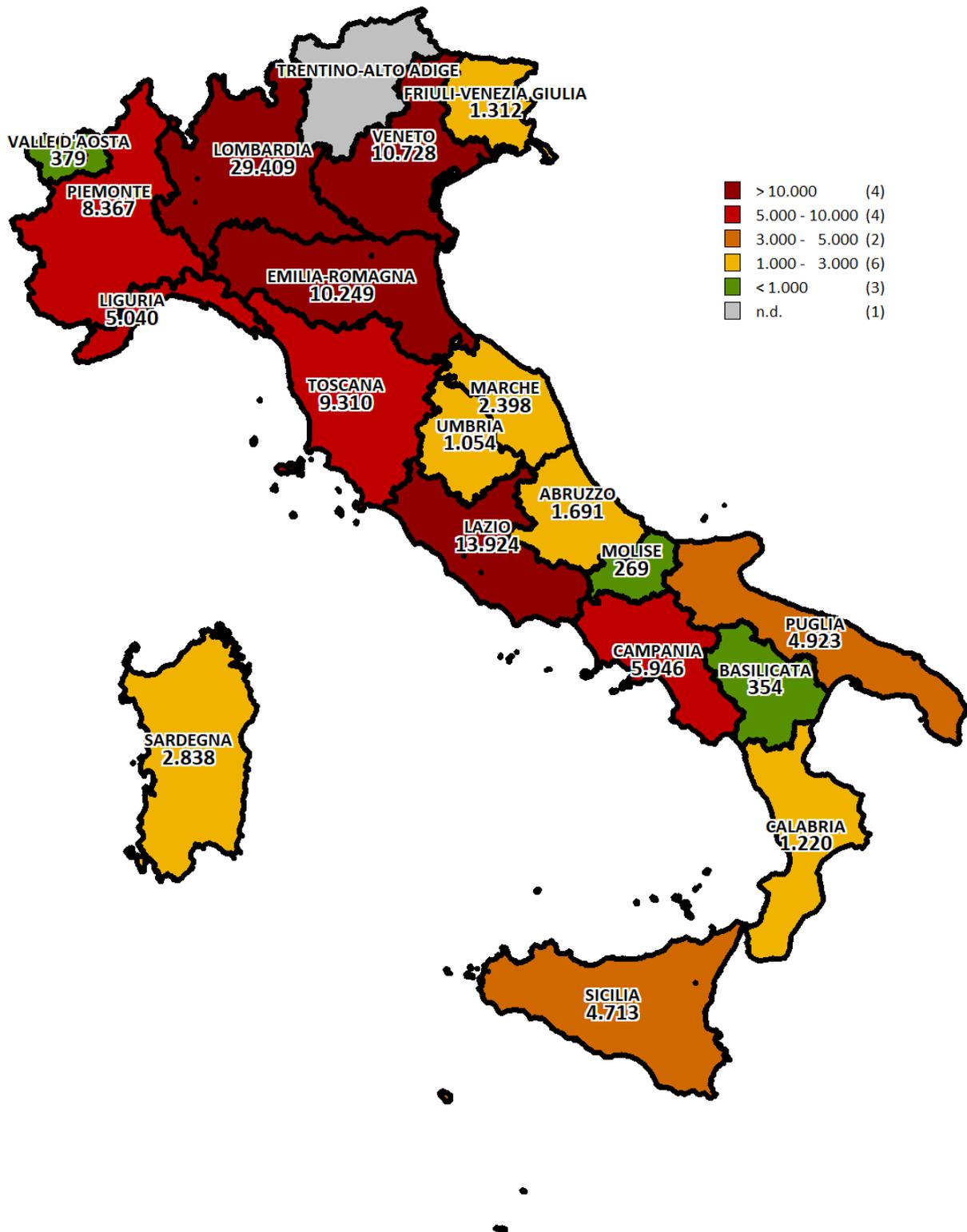
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN np 2024	Quota NTN np per Regione	Var.% NTN np 2024/23
Abruzzo	626	2,3%	12,6%
Basilicata	125	0,5%	-8,3%
Calabria	704	2,6%	15,8%
Campania	2.029	7,4%	-1,1%
Emilia-Romagna	2.341	8,6%	-7,5%
Friuli- Venezia Giulia	322	1,2%	-2,8%
Lazio	2.738	10,0%	-3,4%
Liguria	1.372	5,0%	-9,5%
Lombardia	4.923	18,0%	-3,5%
Marche	624	2,3%	-1,7%
Molise	106	0,4%	3,1%
Piemonte	2.414	8,8%	-3,6%
Puglia	1.540	5,6%	0,1%
Sardegna	633	2,3%	5,1%
Sicilia	1.756	6,4%	-1,4%
Toscana	2.032	7,4%	-8,8%
Umbria	379	1,4%	-6,2%
Valle d'Aosta	135	0,5%	-4,9%
Veneto	2.543	9,3%	-4,2%
ITALIA	27.342	100,0%	-3,3%

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

Regione	Stima fatturato 2024 mln €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatturato medio u.i. €	Fatt. medio u.i. diff. 2024-23 €
Abruzzo	1.691	1,5%	9,8%	102.500	500
Basilicata	354	0,3%	-2,3%	87.600	600
Calabria	1.220	1,1%	-1,6%	74.300	-1.200
Campania	5.946	5,2%	-0,1%	140.400	-1.500
Emilia-Romagna	10.249	9,0%	3,3%	161.200	3.200
Friuli- Venezia Giulia	1.312	1,1%	6,8%	128.100	400
Lazio	13.924	12,2%	4,0%	199.500	2.800
Liguria	5.040	4,4%	-1,1%	192.900	-1.500
Lombardia	29.409	25,8%	2,8%	194.200	4.300
Marche	2.398	2,1%	6,3%	143.400	2.600
Molise	269	0,2%	2,7%	81.500	-2.600
Piemonte	8.367	7,3%	1,4%	129.900	500
Puglia	4.923	4,3%	5,6%	112.300	2.500
Sardegna	2.838	2,5%	2,1%	160.400	3.300
Sicilia	4.713	4,1%	0,0%	94.300	-300
Toscana	9.310	8,2%	-1,3%	197.700	-1.500
Umbria	1.054	0,9%	0,1%	105.200	-200
Valle d'Aosta	379	0,3%	-3,0%	170.900	-5.300
Veneto	10.728	9,4%	2,9%	168.200	3.000
ITALIA	114.125	100,0%	2,3%	158.600	1.600

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2024 nelle regioni italiane



4.2I mutui ipotecari

Nel 2024, come visto, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è aumentato a livello nazionale, +4,6%, facendo registrare oltre 12 mila transazioni con mutuo in più rispetto all'anno precedente (Tabella 32). Il segno positivo nella variazione del NTN IP è presente in tutte le regioni, tranne che in Basilicata (-12,7%), con punte che superano il 10% in Abruzzo e Friuli Venezia Giulia. Nelle restanti regioni la variazione tendenziale varia tra il +0,9% della Campania e il +9% della Valle d'Aosta.

In termini di incidenza, nel 2024, gli acquisti con mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, a livello nazionale, come si è visto, è al 41,7%, in lieve aumento rispetto al 2023 di 1,6 punti percentuali. Tuttavia, sono solo sei le regioni che hanno una quota di acquisti con mutuo che supera il 40%, tra cui due del Centro, la Toscana e il Lazio, e le restanti appartenenti alle aree del Nord, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia e Veneto.

Rispetto al 2023, l'incidenza risulta in aumento in tutte le regioni, ad eccezione di Basilicata e Molise, in particolar modo in Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia, Veneto e Lombardia, dove aumenta di oltre 2 punti percentuali.

L'ammontare di capitale erogato, in aumento per il totale nazionale di circa l'8%, nel dettaglio delle regioni mostra entità e segni differenziati (Tabella 33). Gli incrementi più consistenti si riscontrano in Abruzzo, +16,4% e in Puglia, +12,7%, mentre quelli meno accentuati si osservano in Molise (+1,2%) e Piemonte (+4,6%); in calo, al contrario, il capitale erogato in Basilicata (-4,9%) e in Campania (-2,5%). Dei complessivi 38,2 miliardi circa di capitale erogati a livello nazionale, oltre il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia e nel Lazio, con quote rispettivamente del 27% e del 13,2%.

Il valore del capitale unitario mostrato nella stessa tabella, di fatto riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni e delle superfici medie che si apprezzano tra le diverse regioni. Nel 2024, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa risulta massimo nel Lazio, circa 161 mila euro, e minimo, circa 94 mila euro, in Molise.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, è ovunque in netto calo. La diminuzione risulta superiore a quella registrata a livello medio nazionale (3,6%) in alcune regioni del Centro e del Sud, con il calo più elevato in Campania, -0,8 punti percentuali rispetto al picco raggiunto nel 2023 (Tabella 34). In valore assoluto, il tasso medio iniziale più basso si riscontra in Liguria, 3,4%.

La contrazione dei tassi di interesse rispetto al 2023, combinata con una diminuzione delle durate medie dei finanziamenti concessi e il calo dei capitali medi finanziati, ha determinato, nel 2024, una flessione del valore della rata iniziale media in quasi tutte le regioni. La rata iniziale media più elevata si calcola nel Lazio, 803 euro mensili e in Valle d'Aosta, oltre 790 euro mensili. La rata mensile più bassa si osserva invece in Molise, poco sopra i 500 euro mensili.

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

Regione	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per regione	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
Abruzzo	4.915	1,7%	10,6%	31,8%	0,7
Basilicata	940	0,3%	-12,1%	24,5%	-2,3
Calabria	3.179	1,1%	3,1%	20,3%	0,9
Campania	14.767	5,2%	0,9%	37,4%	0,8
Emilia Romagna	28.613	10,1%	4,4%	47,3%	1,5
Friuli Venezia Giulia	4.630	1,6%	11,1%	48,0%	2,6
Lazio	31.463	11,1%	6,3%	47,0%	1,7
Liguria	8.451	3,0%	5,4%	33,6%	1,8
Lombardia	69.158	24,4%	4,6%	48,6%	2,2
Marche	6.079	2,1%	6,6%	38,6%	1,0
Molise	681	0,2%	2,7%	21,7%	-0,8
Piemonte	22.917	8,1%	3,6%	37,6%	1,2
Puglia	15.256	5,4%	6,4%	37,0%	1,5
Sardegna	6.498	2,3%	2,5%	39,3%	1,5
Sicilia	14.154	5,0%	4,0%	29,6%	1,3
Toscana	20.010	7,1%	3,3%	44,9%	2,1
Umbria	3.596	1,3%	2,9%	37,7%	0,9
Valle d'Aosta	648	0,2%	9,0%	31,3%	3,0
Veneto	27.286	9,6%	4,7%	46,0%	2,2
Italia	283.240	100%	4,6%	41,7%	1,6

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

Regione	Capitale 2024 milioni €	Quota Capitale per regione	Var.% capitale 2024/23	Capitale unitario 2024 €	Capitale unit. diff. 2024-23 €
Abruzzo	528,1	1,4%	16,4%	107.400	5.300
Basilicata	104,8	0,3%	-4,9%	111.600	8.400
Calabria	309,2	0,8%	8,2%	97.300	4.600
Campania	1.993,0	5,2%	-2,5%	135.000	-4.600
Emilia Romagna	3.812,4	10,0%	7,4%	133.200	3.700
Friuli Venezia Giulia	541,4	1,4%	11,7%	116.900	600
Lazio	5.058,5	13,2%	11,3%	160.800	7.300
Liguria	1.074,1	2,8%	13,2%	127.100	8.700
Lombardia	10.324,8	27,0%	9,2%	149.300	6.200
Marche	698,7	1,8%	10,2%	114.900	3.700
Molise	63,7	0,2%	1,2%	93.500	-1.400
Piemonte	2.596,0	6,8%	4,6%	113.300	1.100
Puglia	1.784,0	4,7%	12,7%	116.900	6.500
Sardegna	899,8	2,4%	8,7%	138.500	7.800
Sicilia	1.547,1	4,1%	5,0%	109.300	1.100
Toscana	2.816,5	7,4%	6,2%	140.800	3.800
Umbria	376,4	1,0%	6,2%	104.700	3.300
Valle d'Aosta	102,0	0,3%	6,7%	157.400	-3.400
Veneto	3.561,4	9,3%	8,4%	130.500	4.500
Italia	38.191,9	100,0%	8,1%	134.800	4.400

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2024 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

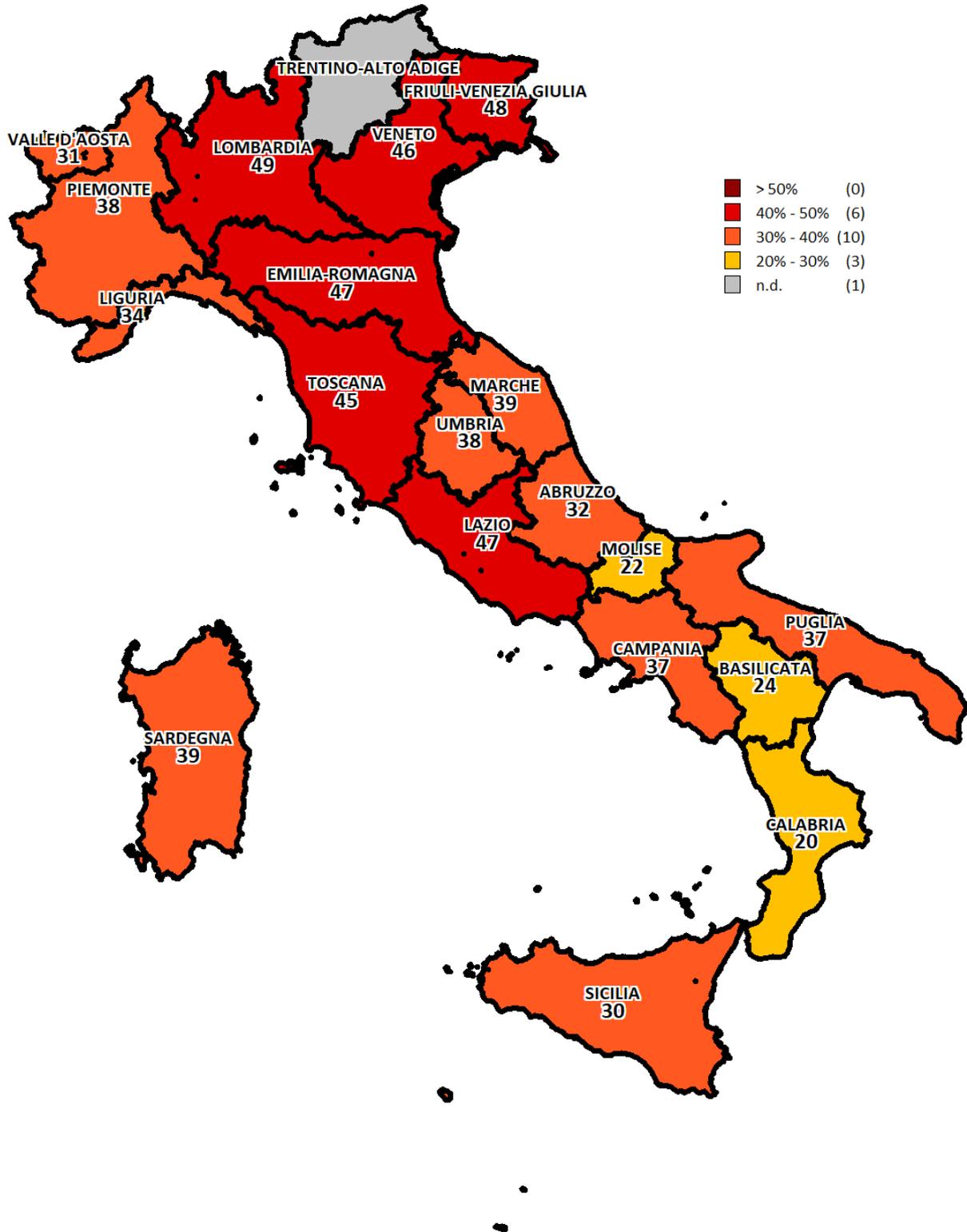


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

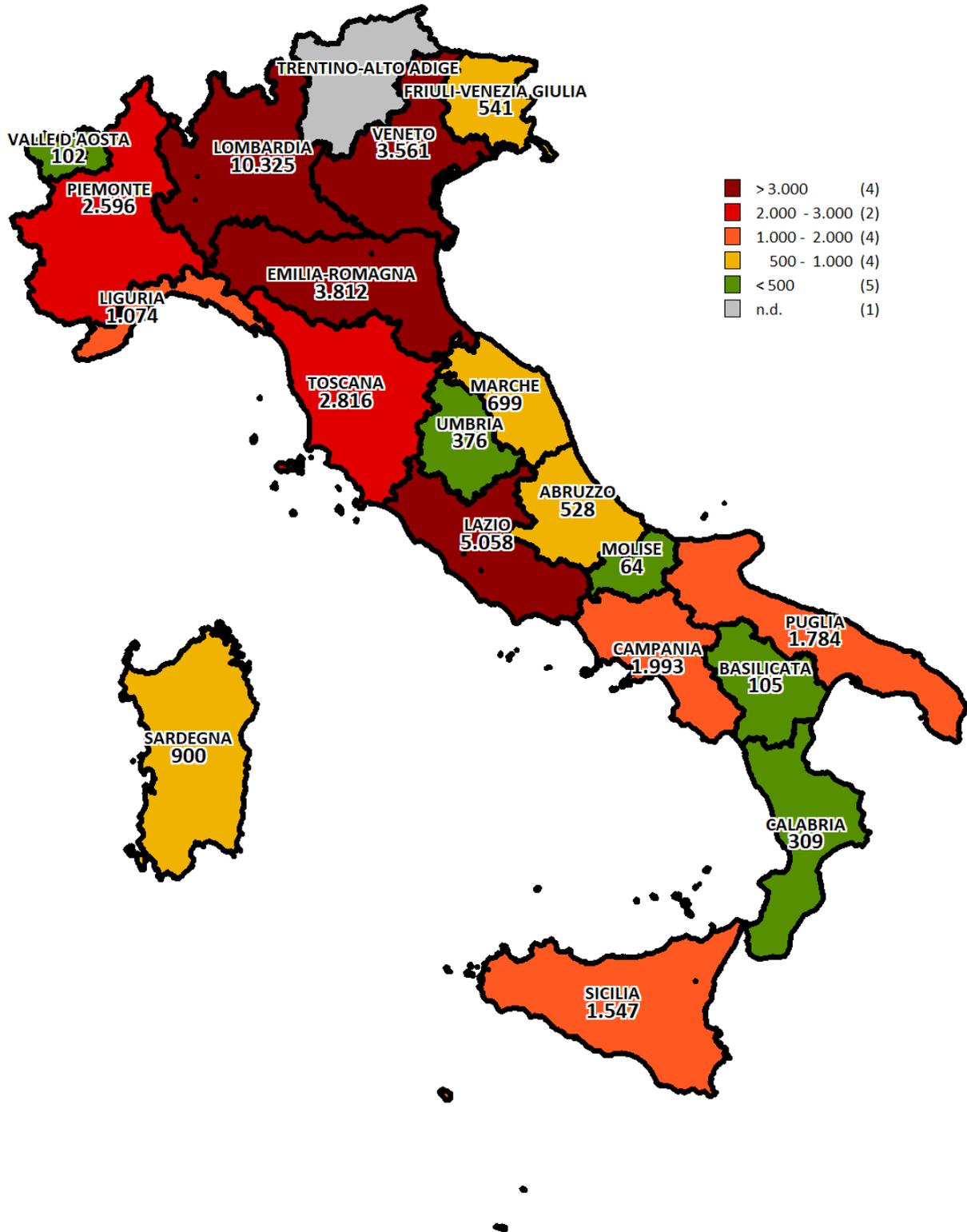


Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2024	Tasso medio diff. 2024-23	Durata media 2024 anni	Differenza durata media 2024/23 anni	Rata media mensile 2024 €	Var% Rata media 2024/23
Abruzzo	3,61%	-0,66	24,3	-0,3	€ 554	-0,9%
Basilicata	3,54%	-0,74	24,0	-0,3	€ 576	0,9%
Calabria	3,72%	-0,73	23,1	-0,3	€ 524	-1,6%
Campania	4,17%	-0,80	25,6	0,0	€ 716	-11,0%
Emilia Romagna	3,35%	-0,57	25,3	-0,2	€ 651	-2,9%
Friuli Venezia Giulia	3,43%	-0,71	23,8	-0,3	€ 599	-5,8%
Lazio	3,81%	-0,72	26,5	-0,1	€ 803	-3,0%
Liguria	3,43%	-0,69	24,3	-0,3	€ 644	0,6%
Lombardia	3,52%	-0,68	25,5	-0,1	€ 740	-2,9%
Marche	3,50%	-0,65	24,4	-0,5	€ 584	-2,3%
Molise	3,86%	-0,61	23,3	-1,1	€ 507	-4,8%
Piemonte	3,60%	-0,67	24,2	-0,2	€ 584	-5,2%
Puglia	3,77%	-0,73	25,6	-0,1	€ 594	-1,7%
Sardegna	3,57%	-0,66	26,0	-0,1	€ 682	-1,1%
Sicilia	3,75%	-0,65	24,7	-0,1	€ 566	-5,5%
Toscana	3,54%	-0,72	26,1	-0,2	€ 690	-4,6%
Umbria	3,60%	-0,68	24,9	-0,3	€ 531	-3,1%
Valle D'Aosta	3,57%	-0,44	25,0	0,4	€ 793	-7,4%
Veneto	3,47%	-0,78	25,0	-0,2	€ 652	-4,2%
Italia	3,60%	-0,69	25,3	-0,1	€ 677	-3,7%

5. Le principali città

5.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione presentano un quadro eterogeneo. Nel complesso, con 107.822 NTN, viene confermata la variazione positiva riscontrata a livello nazionale, ma l'incremento, rispetto al 2023, è lieve e pari a 0,2% (Tabella 35). Tra le città, la crescita è più accentuata per il mercato residenziale di Genova, +3% e di Roma, +2%, città quest'ultima che da sola rappresenta il 32% del NTN del mercato nelle grandi città. In calo risultano i mercati di Milano e Napoli, che registrano, sul 2023, flessioni del -3,5% e -2,7% rispettivamente.

Torino è, tra le grandi città, quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, con un IMI che sfiora il 3%, seguono Milano, 2,88%, Bologna, 2,51% e Roma, 2,40%.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 35 mila unità.

Nei comuni non capoluogo delle province delle grandi città il mercato residenziale registra un incremento degli scambi in linea con il dato nazionale, +1,2% sul 2023. Il mercato più dinamico è quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti, con oltre 42 mila NTN, sia in termini relativi, con un IMI che supera il 3%.

Distinguendo i comuni non capoluogo tra quelli situati nella prima cintura urbana di ogni città²⁰ e gli altri comuni della provincia, si può osservare un maggiore incremento dei volumi di scambio delle abitazioni, +3,3% nei confronti del 2023, nei comuni confinanti con la città capoluogo (Tabella 36).

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 con base fissa al 2011. Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, fino al 2012 nessuna città 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 Napoli, che si ferma al 2018. Nel 2020 si è assistito ad una netta inversione di tendenza, proseguita nel 2021, che ha riportato gli indici ai valori antecedenti il 2018. Nel 2022 vi è una generalizzata ripresa per tutte le città e relative province seppure a ritmi meno sostenuti rispetto all'anno precedente. Nel 2023 la dinamica positiva si interrompe e nell'ultimo anno, quello in esame, le città mostrano andamenti differenti: mentre Milano, Napoli, ed in misura più lieve anche Firenze, presentano mercati con variazioni negative, tutte le altre città esibiscono mercati in crescita.

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. Nel 2024 i comuni del gruppo della prima cintura urbana presentano tutti un andamento in crescita ad eccezione di quelli limitrofi a Bologna.

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 degli alloggi. I dati mostrano, come nei capoluoghi, la crescita degli scambi nel 2024, è più accentuata per i tagli medio e grandi, da 85 m² fino a oltre 145 m² e invece nei comuni non capoluogo crescono le compravendite di tutti i tagli dimensionali ad eccezione delle abitazioni oltre i 145 m² che diminuiscono del 3,2%.

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. Nei comuni della provincia, le superfici medie sono generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della

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

provincia di Firenze, pari a 112 m²; le superfici medie delle residenze scambiate nei comuni delle province di Roma, Milano e Genova rimangono sotto i 100 m².

In Tabella 39 è mostrata la distribuzione delle compravendite per classi di superficie delle abitazioni scambiate 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.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 28,6 miliardi di euro, in crescita del 3,5% rispetto al 2023 (Tabella 40). In tutte le città capoluogo, ad eccezione di Napoli, si osserva una crescita del fatturato con il maggiore incremento raggiunto a Roma e Genova, +4,7% sul 2023, seguono Bologna, +4,2%, Firenze e Milano con guadagni intorno al 3,5%. Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, poco sopra i 400 mila euro, seguita da Firenze, circa 280 mila euro e Roma, oltre 260 mila euro.

Nei comuni delle province il fatturato vale oltre 19 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2023 dell'1,5%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova e Firenze con un valore medio per unità poco superiore a 200 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 82 mila euro. Napoli, Firenze, Genova e Torino segnano, nel 2024 rispetto al 2023, una diminuzione del valore medio, invece Milano, Roma, Bologna e Palermo il valore medio del fatturato è in aumento.

Le compravendite di box e posti auto nel complesso delle principali città mostrano una modesta crescita, con una variazione positiva dell'1,1%, a fronte di differenze anche notevoli tra le diverse realtà urbane (Tabella 41); spiccano infatti i tassi delle città di Genova, con una variazione positiva di +16,6% (a cui corrispondono poco più di 500 transazioni) e quella di Palermo, con una perdita del 14,5%, riferita comunque a meno di 200 NTN rispetto l'annualità precedente.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 42) nelle principali città si registrano prevalentemente a Roma che rappresenta poco più del 30% del totale. Le compravendite di nuda proprietà rispetto al 2023 sono nel complesso delle maggiori città in calo del 3,5%. La flessione è rilevata in tutte le città ad eccezione di Napoli e Palermo, dove invece crescono dell'1% e del 17,2% rispettivamente.

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

Città	NTN 2024	Quota NTN	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
ROMA	35.072	32,5%	2,0%	2,40%	0,04
MILANO	23.987	22,2%	-3,5%	2,88%	0,12
TORINO	15.118	14,0%	1,6%	2,99%	0,04
NAPOLI	7.767	7,2%	-2,7%	1,76%	-0,05
GENOVA	8.770	8,1%	3,0%	2,67%	0,08
PALERMO	6.501	6,0%	0,6%	1,98%	0,01
BOLOGNA	5.783	5,4%	1,4%	2,51%	0,03
FIRENZE	4.825	4,5%	-0,6%	2,32%	-0,02
TOTALE	107.822	100,0%	0,2%	2,49%	0,00
Resto provincia	NTN 2024	Quota NTN	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
ROMA	19.355	16,0%	4,7%	2,39%	0,10
MILANO	42.112	34,9%	0,2%	3,07%	-0,01
TORINO	19.486	16,2%	0,7%	2,30%	0,01
NAPOLI	13.490	11,2%	1,6%	1,42%	0,02
GENOVA	4.290	3,6%	-0,9%	1,87%	-0,02
PALERMO	5.715	4,7%	0,0%	1,39%	-0,01
BOLOGNA	8.972	7,4%	0,3%	2,57%	0,00
FIRENZE	7.228	6,0%	2,4%	2,26%	0,05
TOTALE	120.647	100,0%	1,2%	2,28%	0,02

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 2024	Quota NTN	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
ROMA	10.233	28,8%	8,1%	2,65%	0,18
MILANO	9.618	27,1%	0,8%	3,06%	0,01
TORINO	5.256	14,8%	2,2%	2,53%	0,05
NAPOLI	3.508	9,9%	0,3%	1,56%	-0,00
GENOVA	854	2,4%	3,9%	1,91%	0,07
PALERMO	1.177	3,3%	7,5%	1,48%	0,10
BOLOGNA	2.672	7,5%	-1,8%	2,71%	-0,06
FIRENZE	2.192	6,2%	4,9%	2,35%	0,10
TOTALE	35.509	100,0%	3,3%	2,45%	0,07
Altri comuni	NTN 2024	Quota NTN	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
ROMA	9.122	10,7%	1,1%	2,15%	0,01
MILANO	32.494	38,2%	0,0%	3,07%	-0,01
TORINO	14.230	16,7%	0,2%	2,23%	-0,00
NAPOLI	9.982	11,7%	2,1%	1,37%	0,02
GENOVA	3.436	4,0%	-2,0%	1,86%	-0,04
PALERMO	4.537	5,3%	-1,8%	1,37%	-0,03
BOLOGNA	6.300	7,4%	1,2%	2,51%	0,03
FIRENZE	5.036	5,9%	1,3%	2,22%	0,02
TOTALE	85.138	100,0%	0,4%	2,22%	0,00

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

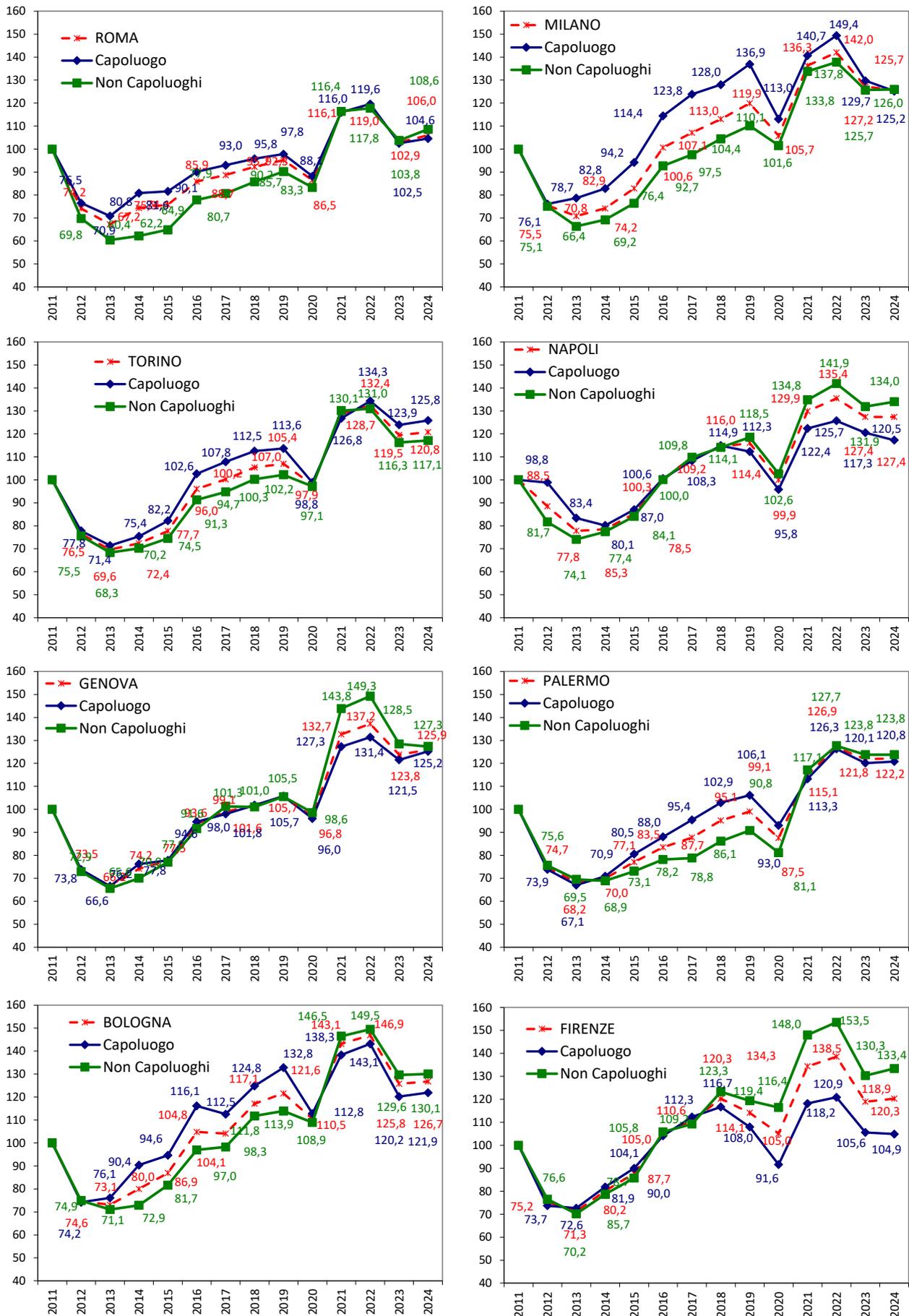


Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia

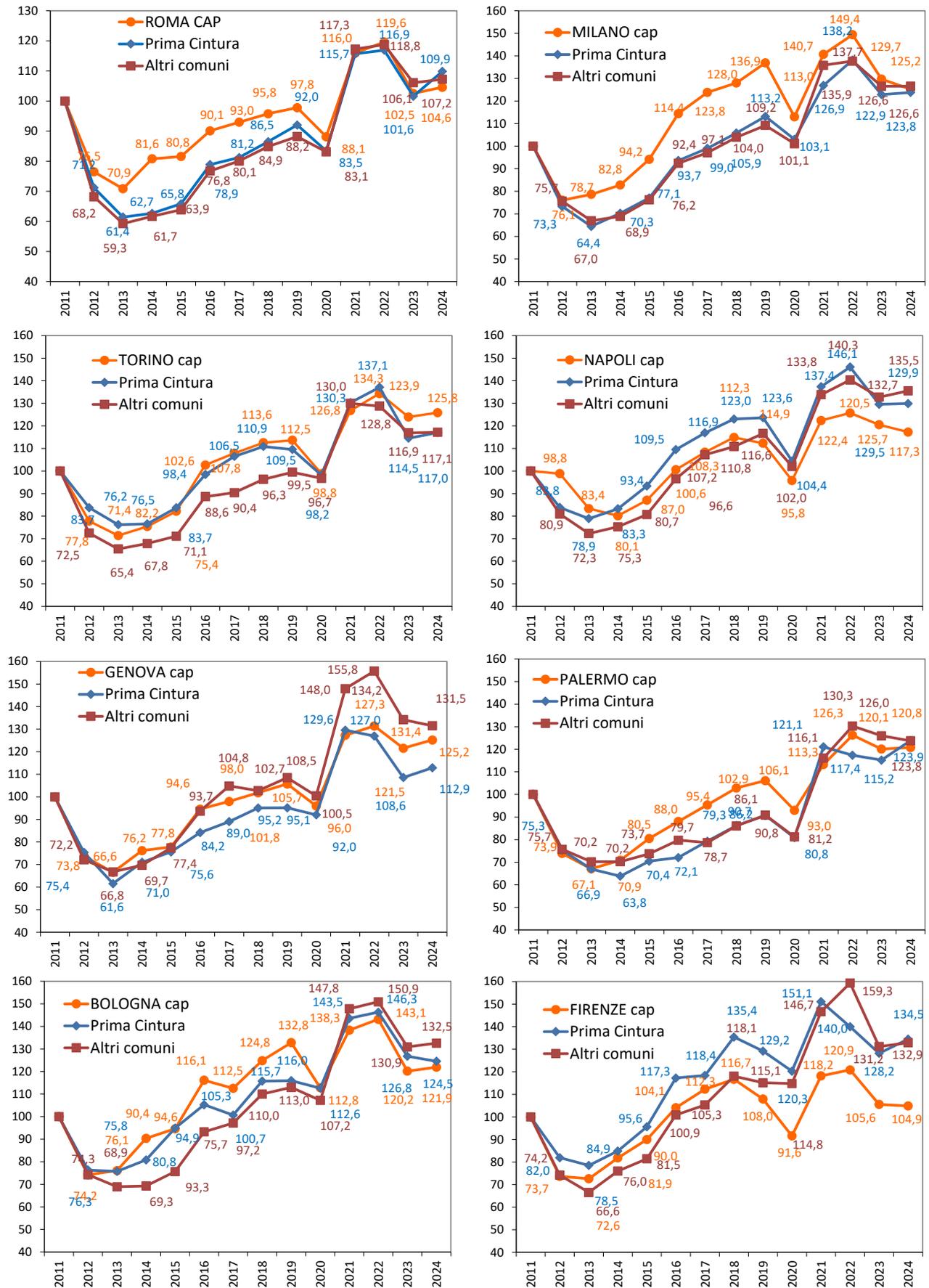


Tabella 37: NTN 2024 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

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	3.413	14.404	9.709	4.230	3.316	35.072
MILANO	5.263	10.348	4.717	2.029	1.630	23.987
TORINO	2.296	7.316	3.318	1.270	918	15.118
NAPOLI	1.343	2.315	2.142	1.132	835	7.767
GENOVA	642	3.625	2.801	1.078	624	8.770
PALERMO	752	1.540	1.647	1.474	1.088	6.501
BOLOGNA	807	2.467	1.579	575	355	5.783
FIRENZE	448	1.704	1.457	658	558	4.825
TOTALE	14.963	43.718	27.369	12.448	9.324	107.822
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	1.940	7.624	5.021	2.526	2.245	19.355
MILANO	3.754	16.911	12.237	5.103	4.108	42.112
TORINO	1.564	6.416	5.399	2.408	3.699	19.486
NAPOLI	1.613	3.056	4.130	2.789	1.902	13.490
GENOVA	493	1.718	1.194	470	416	4.290
PALERMO	652	1.357	1.473	1.105	1.128	5.715
BOLOGNA	516	2.933	2.824	1.231	1.468	8.972
FIRENZE	432	2.152	2.150	1.257	1.237	7.228
TOTALE	10.963	42.167	34.427	16.888	16.202	120.647

Tabella 38: Variazione NTN 2024/23 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Var% 2024/23	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	-3,6%	-0,2%	4,3%	4,8%	8,6%	2,0%
MILANO	0,4%	-4,4%	-7,8%	2,2%	-2,7%	-3,5%
TORINO	1,9%	0,8%	-0,4%	12,0%	0,6%	1,6%
NAPOLI	-2,6%	-2,5%	-0,8%	-4,1%	-6,1%	-2,7%
GENOVA	0,2%	0,8%	2,6%	13,6%	4,5%	3,0%
PALERMO	3,9%	3,7%	-5,8%	3,8%	0,0%	0,6%
BOLOGNA	1,4%	-0,2%	4,0%	8,8%	-8,3%	1,4%
FIRENZE	-19,4%	-5,3%	7,5%	4,6%	7,9%	-0,6%
TOTALE	-1,1%	-1,2%	0,4%	4,9%	2,2%	0,2%
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	0,2%	6,6%	3,4%	6,9%	2,6%	4,7%
MILANO	-0,5%	0,6%	0,1%	1,8%	-2,5%	0,2%
TORINO	-4,5%	1,5%	7,4%	-5,7%	-2,8%	0,7%
NAPOLI	19,3%	6,4%	-0,5%	0,6%	-10,5%	1,6%
GENOVA	0,7%	2,1%	1,7%	-14,1%	-4,5%	-0,9%
PALERMO	11,0%	-5,0%	6,7%	-3,4%	-3,9%	0,0%
BOLOGNA	5,7%	-1,7%	-0,6%	0,0%	4,9%	0,3%
FIRENZE	4,4%	5,2%	2,6%	13,0%	-11,2%	2,4%
TOTALE	2,7%	2,1%	2,0%	0,9%	-3,2%	1,2%

Tabella 39: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2024 (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	3.282.745	93,6	1.877.449	97,0	965.812	94,4
MILANO	1.941.131	80,9	3.965.894	94,2	845.977	88,0
TORINO	1.246.252	82,4	2.117.987	108,7	513.860	97,8
NAPOLI	722.230	93,0	1.408.488	104,4	364.374	103,9
GENOVA	815.187	93,0	398.902	93,0	83.962	98,4
PALERMO	691.975	106,4	623.346	109,1	126.674	107,6
BOLOGNA	504.841	87,3	967.281	107,8	277.232	103,8
FIRENZE	483.357	100,2	810.823	112,2	235.560	107,5
TOTALE	9.687.717	89,8	12.170.170	100,9	3.413.451	96,1

Figura 36: Quote NTN 2024 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

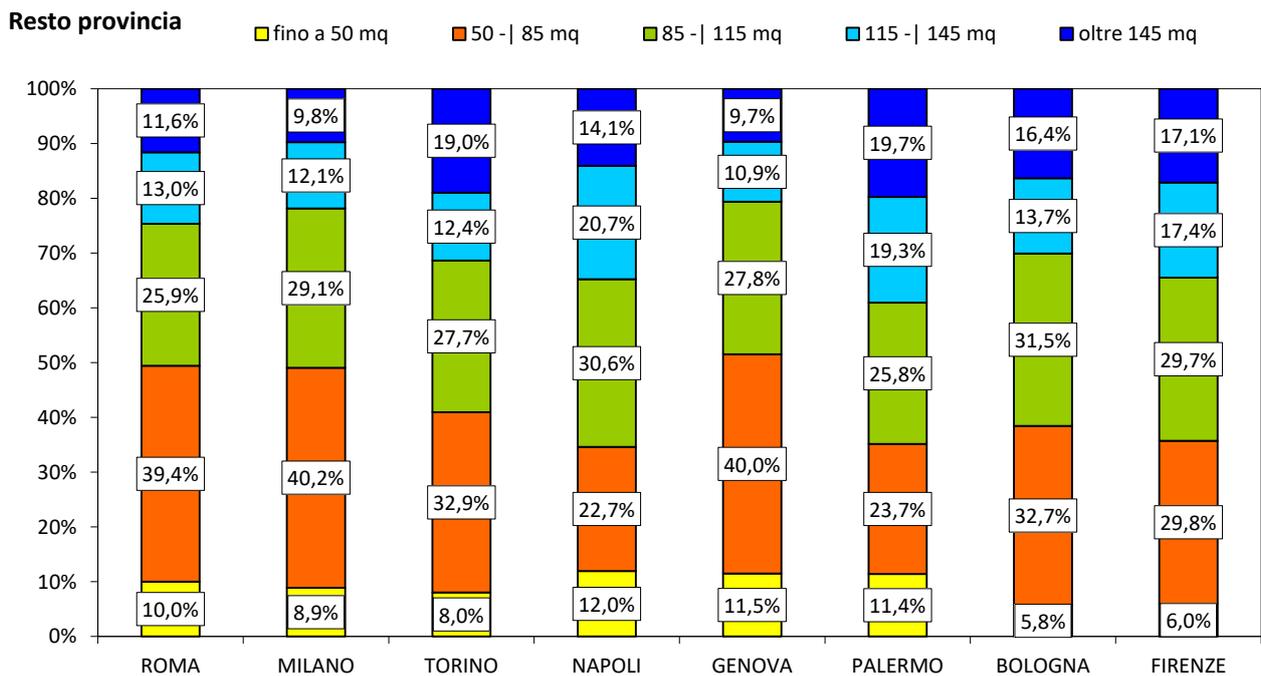
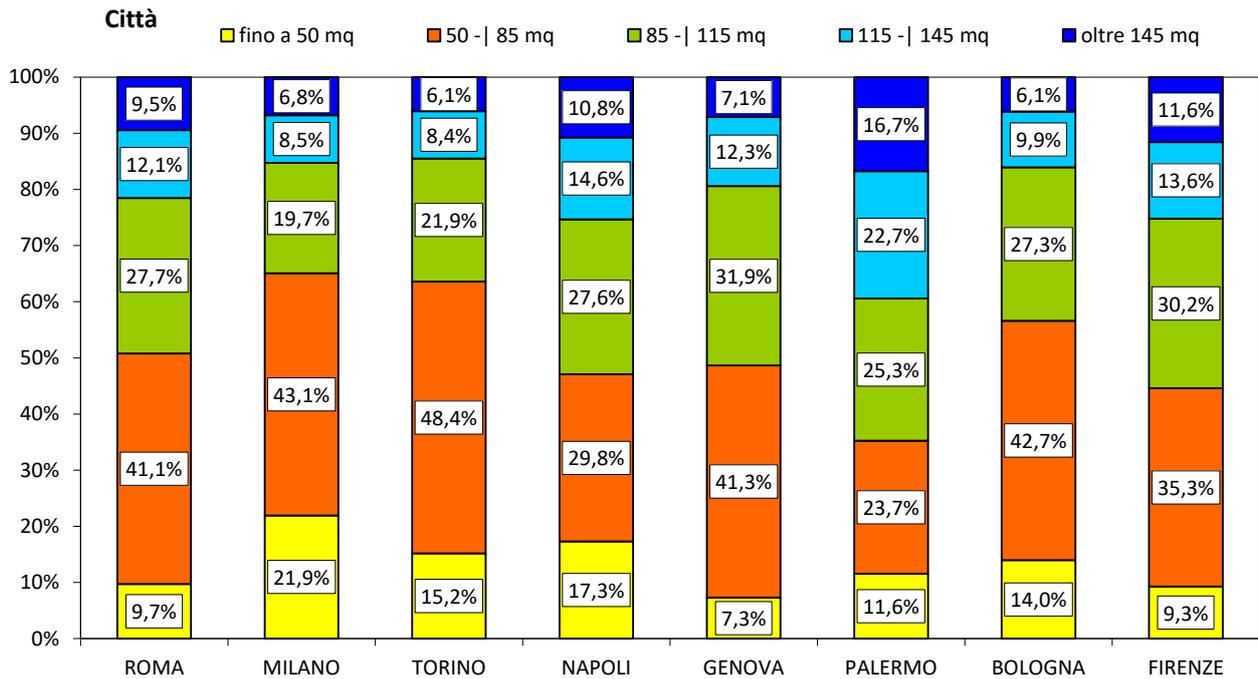


Tabella 40: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2024 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2024-23 €
ROMA	9.163	32,0%	4,7%	261.300	6.700
MILANO	9.929	34,7%	3,5%	413.900	27.700
TORINO	2.754	9,6%	2,5%	182.100	1.600
NAPOLI	1.522	5,3%	-2,4%	196.000	500
GENOVA	1.563	5,5%	4,7%	178.200	2.900
PALERMO	841	2,9%	0,5%	129.400	-200
BOLOGNA	1.507	5,3%	4,2%	260.600	6.900
FIRENZE	1.360	4,7%	3,7%	281.900	12.000
TOTALE	28.640	100%	3,5%	265.600	8.400

Resto provincia	Stima fatturato 2024 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2024/23	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2024-23 €
ROMA	2.822	14,8%	5,9%	145.800	1.600
MILANO	7.368	38,7%	1,7%	175.000	2.600
TORINO	2.377	12,5%	-0,2%	122.000	-1.100
NAPOLI	2.027	10,6%	-0,8%	150.300	-3.600
GENOVA	919	4,8%	-4,0%	214.300	-6.800
PALERMO	468	2,5%	0,3%	81.900	300
BOLOGNA	1.599	8,4%	4,1%	178.300	6.500
FIRENZE	1.481	7,8%	0,0%	204.900	-5.000
TOTALE	19.062	100%	1,5%	158.000	500

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

Città	NTN 2024	Quota NTN per città	Var. % NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024 - 23
ROMA	21.282	41,9%	4,7%	3,00%	0,11
MILANO	12.238	24,1%	-5,8%	3,06%	-0,22
TORINO	5.935	11,7%	0,0%	2,63%	-0,01
NAPOLI	1.413	2,8%	-0,7%	1,98%	-0,03
GENOVA	3.499	6,9%	16,6%	2,75%	0,37
PALERMO	1.107	2,2%	-14,5%	2,06%	-0,36
BOLOGNA	3.183	6,3%	-1,5%	2,60%	-0,05
FIRENZE	2.113	4,2%	5,7%	2,75%	0,12
TOTALE	50.771	100,0%	1,1%	2,86%	0,01

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

Città	Città			Resto provincia		
	NTN np 2024	Quota NTN np	Var.% NTN np 2024/23	NTN np 2024	Quota NTN np	Var.% NTN np 2024/23
ROMA	1.444	30,7%	-6,4%	687	17,0%	6,9%
MILANO	1.062	22,6%	-0,1%	1.004	24,8%	-5,0%
TORINO	568	12,1%	-8,6%	746	18,4%	4,3%
NAPOLI	474	10,1%	1,0%	626	15,5%	-3,1%
GENOVA	328	7,0%	-1,1%	266	6,6%	-1,6%
PALERMO	327	6,9%	17,2%	188	4,7%	-1,4%
BOLOGNA	265	5,6%	-7,4%	275	6,8%	-17,9%
FIRENZE	241	5,1%	-16,4%	252	6,2%	-17,3%
TOTALE	4.710	100%	-3,5%	4.044	100%	-2,8%

5.2I mutui ipotecari

Nel 2024 il 46,9% degli acquisti di abitazioni da parte di PF nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, 2,3 punti percentuali in più del 2023 (Tabella 43). Tale quota aumenta in tutte le città, rimanendo massima a Roma, dove oltre il 53% delle compravendite avviene con l'ausilio di un mutuo ipotecario, e minima a Palermo, dove tale quota scende al di sotto del 40%. In termini di NTN IP, in linea con il dato nazionale, si registrano incrementi rispetto al 2023 in tutte le grandi città, con aumenti più sostenuti, superiori all'8%, a Bologna, e Genova. Incrementi inferiori, che comunque superano il 5%, si osservano a Palermo, Roma, Torino e Firenze. I comuni delle rispettive province mostrano anch'essi, sul 2023, un aumento generalizzato, fatta eccezione per i comuni della provincia di Napoli e Genova, che registrano un lieve calo.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 8,8 miliardi, un dato positivo rispetto al valore osservato nel 2023, circa 1 miliardo di euro in più a cui corrisponde una variazione del 12% circa. Nel resto dei comuni della provincia delle grandi città il capitale erogato ammonta a circa 7,5 miliardi di euro, +7,7%, rispetto al 2023 (Tabella 44).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con circa 3,3 miliardi di euro erogati nella capitale e circa 2,7 miliardi a Milano, entrambi con un incremento di oltre il 10%. Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, circa 253 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione, circa 27.000 euro in più rispetto al 2023.

Nel 2024 nelle principali città il tasso medio iniziale è pari a 3,71%, con valore più elevato riscontrato per le abitazioni acquistate con mutuo nella città di Napoli, 4,69%, seppure in diminuzione di 0,89 punti percentuali rispetto all'anno precedente (Tabella 41). Il tasso più basso si registra a Bologna, 3,3%. La rata media iniziale nel complesso delle grandi città si attesta intorno ai 910 euro mensili, in calo dell'1,2% rispetto al 2023. La rata media più elevata risulta a Milano, oltre 1.200 euro mensili, mentre la più bassa si calcola per Genova, intorno a 610 euro mensili.

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

Città	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
ROMA	17.957	37,4%	5,5%	53,4%	1,9
MILANO	10.609	22,1%	1,0%	47,8%	2,7
TORINO	5.753	12,0%	5,1%	40,5%	1,7
NAPOLI	3.001	6,3%	4,4%	40,6%	3,4
GENOVA	3.482	7,3%	8,2%	40,9%	1,7
PALERMO	2.445	5,1%	6,2%	38,8%	2,3
BOLOGNA	2.637	5,5%	8,7%	47,9%	3,3
FIRENZE	2.121	4,4%	5,4%	46,8%	3,6
Totale	48.005	100,0%	4,7%	46,9%	2,3
Resto provincia	NTN IP 2024	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2024/23	INC-NTN PF 2024	INC-NTN PF diff. 2024-23
ROMA	8.846	16,0%	10,4%	47,6%	2,5
MILANO	22.338	40,3%	4,7%	55,3%	2,4
TORINO	8.178	14,7%	3,6%	44,0%	1,6
NAPOLI	5.295	9,5%	-2,6%	42,8%	-0,3
GENOVA	1.207	2,2%	-0,1%	29,1%	0,2
PALERMO	1.508	2,7%	11,6%	27,3%	3,0
BOLOGNA	4.465	8,1%	4,3%	51,8%	2,0
FIRENZE	3.612	6,5%	2,9%	52,7%	0,8
Totale	55.449	100,0%	4,6%	48,2%	1,9

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

Città	Capitale 2024 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2024/23	Capitale unitario 2024 €	Capitale unitario diff. 2024-23 €
ROMA	3.315	37,8%	10,1%	184.600	7.700
MILANO	2.680	30,5%	13,0%	252.600	27.000
TORINO	691	7,9%	6,1%	120.200	1.100
NAPOLI	487	5,5%	11,0%	162.300	9.700
GENOVA	427	4,9%	28,7%	122.600	19.500
PALERMO	315	3,6%	9,3%	128.700	3.700
BOLOGNA	458	5,2%	14,2%	173.700	8.300
FIRENZE	409	4,7%	14,3%	192.700	15.000
Totale	8.783	100,0%	11,9%	183.000	11.700
Resto provincia	Capitale 2024 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2024/23	Capitale unitario 2024 €	Capitale unitario diff. 2024-23 €
ROMA	1.201	16,1%	18,0%	135.800	8.700
MILANO	3.118	41,8%	8,5%	139.600	5.000
TORINO	940	12,6%	3,9%	114.900	300
NAPOLI	722	9,7%	-1,7%	136.400	1.300
GENOVA	165	2,2%	-0,3%	136.500	-300
PALERMO	169	2,3%	13,3%	111.900	1.700
BOLOGNA	629	8,4%	7,0%	140.900	3.500
FIRENZE	509	6,8%	4,9%	141.000	2.800
Totale	7.452	100,0%	7,7%	134.400	4.000

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

Città	Tasso medio 2024	Tasso medio diff. 2024-23	Durata media 2024 anni	Differenza durata media 2024/23 anni	Rata media mensile 2024 €	Var% Rata media 2024/23
ROMA	3,82%	-0,73	26,9	0,0	€ 915	-3,7%
MILANO	3,53%	-0,67	26,6	0,1	€ 1.222	3,8%
TORINO	3,56%	-0,74	24,4	-0,2	€ 614	-6,0%
NAPOLI	4,69%	-0,89	26,0	0,3	€ 902	-3,3%
GENOVA	3,38%	-0,74	24,8	-0,2	€ 610	10,7%
PALERMO	3,84%	-0,69	25,4	0,1	€ 661	-4,5%
BOLOGNA	3,30%	-0,63	26,0	-0,2	€ 831	-1,6%
FIRENZE	3,50%	-0,75	26,6	-0,2	€ 928	0,1%
Totale	3,71%	-0,72	26,2	0,0	€ 910	-1,2%

6. Le locazioni

6.1 Introduzione

Nel 2024 il numero immobili locati per intero, in nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, è stato di poco superiore a 1,6 milioni²¹.

I dati in Tabella 46 mostrano che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state quasi 1,3 milioni, poco meno dell'80% del totale, in calo dello 0,6% rispetto al dato dello scorso anno e sono più di 336 mila gli immobili locati per uso non abitativo, in questo caso con una variazione positiva, +2,3%, sul 2023.

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

	2021	2022	2023	2024	Var% 2024/23
AD USO ABITATIVO	1.324.271	1.297.044	1.282.491	1.274.633	-0,6%
AD USO NON ABITATIVO	331.700	321.812	328.457	336.146	2,3%
TOTALE	1.655.971	1.618.856	1.610.948	1.610.779	0,0%

L'analisi che segue è stata svolta individuando, secondo le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, i quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati²².

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Contratti non agevolati con durata 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 inferiore a 3 anni.

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

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a), tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le locazioni registrate nel 2024, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale molto vicina al totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali registrate nel corso dell'anno. 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

²¹ Si deve precisare che per i contratti con durata inferiore a 30 giorni (affitti brevi) non essendovi obbligo di registrazione esulano dal perimetro delle elaborazioni contenuto in questo capitolo.

²² A partire da questa edizione del rapporto, differentemente dalle precedenti, sono incluse nelle analisi del mercato delle locazioni residenziali i contratti con durata inferiore all'anno. Sono disponibili in allegato al Rapporto la serie storica aggiornata dei dati relativi alle locazioni residenziali, comprensive dei contratti con durata inferiore a 1 anno. Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

dichiarati, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione²³.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri²⁴ ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8²⁵.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello stock residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo *stock* in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo *stock* di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo *stock* depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁶.

Nella Tabella 47 e nella Tabella 48 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2024, 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 2024

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2024 n.	Abitazioni locate var% 2024/23	Quota % per segmento di mercato 2024	Quota segmento di mercato diff. 2024-23	IML 2024 %	IML diff. 2024-23
ORD_T	289.422	2,0%	28,6%	0,7	1,9%	0,1
ORD_L	412.886	-3,3%	40,9%	-1,1	2,7%	-0,1
AGE_S	66.426	3,0%	6,6%	0,2	0,4%	0,0
AGE_C	241.877	0,1%	23,9%	0,2	1,6%	0,0
Totale	1.010.611	-0,6%	100,0%	0,0	6,7%	0,0

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

²³ Si tratta di meno del 2% dei contratti registrati.

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

²⁵ Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

²⁶ Il numero di immobili residenziali non destinati ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati relativi all'utilizzo degli immobili elaborati con riferimento all'anno 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.

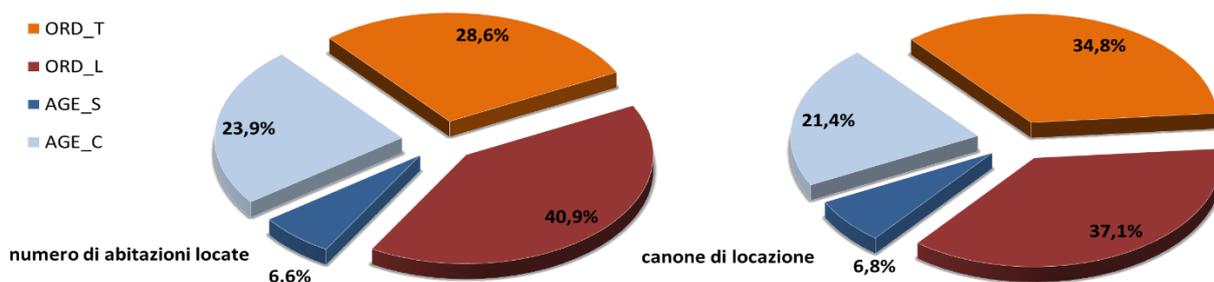
Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2024

Segmenti di mercato	Superficie complessiva 2024 milioni m ²	Superficie abitazioni locате var% 2024/23	Superficie media abitazione locata 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo complessivo var 2024/23 %	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ORD_T	23,3	1,8%	80,5	2.617	6,4%	112,4
ORD_L	35,3	-3,2%	85,4	2.792	1,1%	79,2
AGE_S	5,7	2,2%	86,4	515	8,1%	89,7
AGE_C	21,3	0,2%	87,9	1.608	4,2%	75,6
Totale	85,6	-0,7%	84,7	7.532	4,0%	88,0

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

Nel 2024 le abitazioni locate superano il milione di unità, quasi il 7% dello stock potenzialmente disponibile. Rispetto allo scorso anno, il numero di unità locate subisce una lieve flessione, -0,6% su scala nazionale, dovuta alla diminuzione, poco oltre il 3%, delle locazioni ordinarie di lungo periodo, segmento che assorbe quasi il 41% dell'intero mercato; la stessa dinamica caratterizza la superficie delle abitazioni locate, complessivamente pari a 85 milioni di metri quadrati. La superficie media di un'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie di 88 €/m². L'andamento dei singoli segmenti di mercato, ad eccezione dell'ordinario di lungo periodo, è abbastanza omogeneo: le abitazioni locate con contratti transitori e con contratti agevolati per gli studenti aumentano rispettivamente del 2% e del 3%, più o meno invariato, invece, il numero di immobili locati con canone concordato, +0,1%. Rispetto al 2023, il canone annuo complessivo, +4% su base nazionale, sale in tutti i segmenti: questo andamento si riflette, in particolare per i contratti transitori, sul peso monetario che assumono nel mercato. Infatti, a fronte di una quota di immobili locati pari al 28,6%, il canone complessivo dei contratti transitori sfiora il 35% del totale, prossimo al volume generato dai contratti ordinari di lungo periodo (Figura 37) Si segnala anche la continua crescita del segmento agevolato studenti che raggiunge, sia in termini numerici, sia in termini monetari, un peso vicino al 7%.

Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2024



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 24) si conferma particolarmente elevato nei contratti di locazione ordinari transitori, 112 €/m², e nei contratti agevolati per studenti²⁷, quasi 90 €/m².

²⁷ 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.

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato prima descritti, sono stati elaborati i dati sia dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) sia dei contratti agevolati²⁸ (per studenti o a canone concordato) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa. Si tratta di 736 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 34%, sostanzialmente in linea con il dato dello scorso anno. L'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), dato dal rapporto tra immobili locati e stock potenzialmente locabile, si attesta al 9% circa con il valore più elevato assunto dai contratti ordinari di lungo periodo, 3,1%, nonostante il numero di abitazioni locatate per questo segmento sia diminuito, rispetto al 2023, del 4%; i contratti agevolati per studenti, invece, che continuano a crescere in termini di volumi, mostrano l'IML più basso, appena 0,8%. Il canone annuo complessivo, nei comuni ad alta tensione abitativa, aumenta del 4,4%, in particolare per i segmenti transitorio e agevolato per studenti nei quali la variazione gravita attorno l'8%.

Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2024 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Abitazioni locatate 2024 n.	Abitazioni locatate var% 2024/23	Quota % per segmento di mercato 2024	Quota segmento di mercato diff. 2024-23	IML 2024 %	IML diff. 2024-23
ORD_T a.t.a.	161.258	1,8%	24,6%	0,6	2,2%	0,1
ORD_L a.t.a.	225.136	-4,0%	34,4%	-1,1	3,1%	-0,1
AGE_S a.t.a.	61.152	3,2%	9,3%	0,4	0,8%	0,0
AGE_C a.t.a.	206.647	-0,3%	31,6%	0,2	2,8%	0,0
Totale	654.193	-0,8%	100,0%	0,0	8,9%	0,0

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 2024 comuni a.t.a.

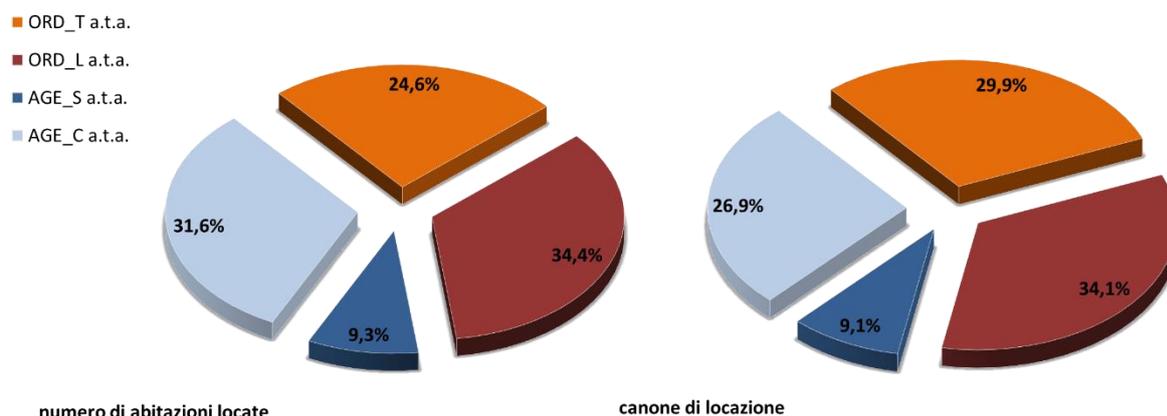
Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie complessiva 2024 milioni m ²	Superficie abitazioni locatate var% 2024/23	Superficie media abitazione locata 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo complessivo var 2024/23 %	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ORD_T a.t.a.	12,7	1,5%	78,5	1.587	7,9%	125,4
ORD_L a.t.a.	18,1	-4,1%	80,3	1.813	0,9%	100,3
AGE_S a.t.a.	5,3	2,3%	86,0	484	8,4%	92,0
AGE_C a.t.a.	18,0	-0,2%	86,9	1.426	3,9%	79,4
Totale	54,0	-1,0%	82,5	5.310	4,4%	98,4

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

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

²⁸ Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicati nei comuni a.t.a., tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, può essere localizzata altrove. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre, è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2024 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locате nel 2024, 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, perché ubicate in comuni che hanno subito eventi calamitosi o in comuni nei quali sono vigenti accordi territoriali in tale ambito. Nella Tabella 51 si può notare che il volume di abitazioni locате è di circa 356 mila unità, appena lo 0,3% in meno del 2023, con l'IML pari al 4,6%, valori decisamente inferiori rispetto a quelli osservati nei comuni ad alta tensione abitativa.

Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2024 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Abitazioni locате 2024 n.	Abitazioni locате var% 2024/23	Quota % per segmento di mercato 2024	Quota segmento di mercato diff. 2024-23	IML 2024 %	IML diff. 2024-23
ORD_T non a.t.a.	128.164	2,1%	36,0%	0,8	1,7%	0,0
ORD_L non a.t.a.	187.750	-2,4%	52,7%	-1,2	2,4%	0,0
AGE_S non a.t.a.	5.274	0,7%	1,5%	0,0	0,1%	0,0
AGE_C non a.t.a.	35.230	2,9%	9,9%	0,3	0,5%	0,0
Totale	356.418	-0,3%	100,0%	0,0-	4,6%	0,0

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 complessiva 2024 milioni m ²	Superficie abitazioni locате var% 2024/23	Superficie media abitazione locata 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo complessivo var 2024/23 %	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ORD_T non a.t.a.	10,6	2,2%	83,0	1.030	4,2%	96,9
ORD_L non a.t.a.	17,2	-2,3%	91,5	979	1,4%	57,0
AGE_S non a.t.a.	0,5	1,3%	91,1	31	4,0%	64,5
AGE_C non a.t.a.	3,3	2,8%	93,9	182	6,1%	55,1
Totale	31,6	-0,2%	88,7	2.222	3,1%	70,3

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

Si analizzano ora, con l'ausilio dei grafici che seguono, alcuni dati in serie storica, partendo dal confronto degli andamenti dal 2016 al 2024, 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 mentre nel 2024 mostra una lieve ripresa. 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 2024 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 nel biennio successivo segnali di flessione che si arresta nel 2024. 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 2024 a pesare per circa il 29% 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 41%. 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 accentuato 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 2024 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 un 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

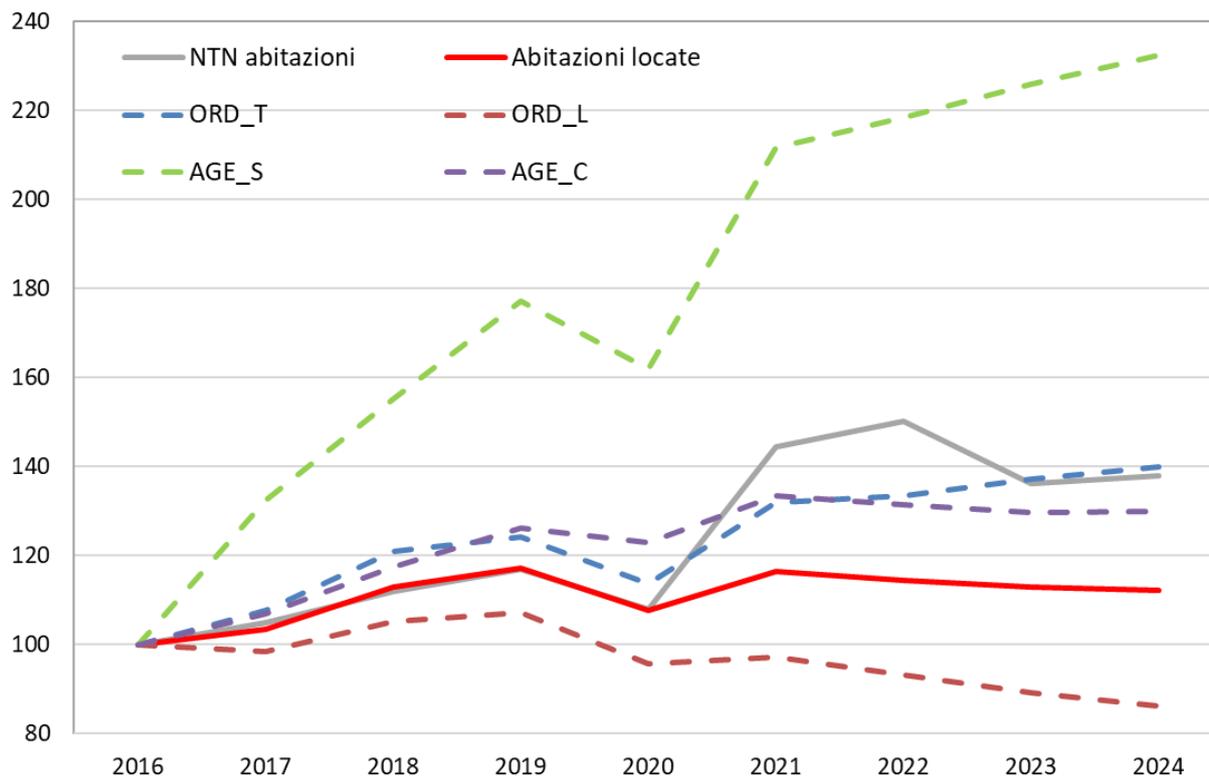


Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016

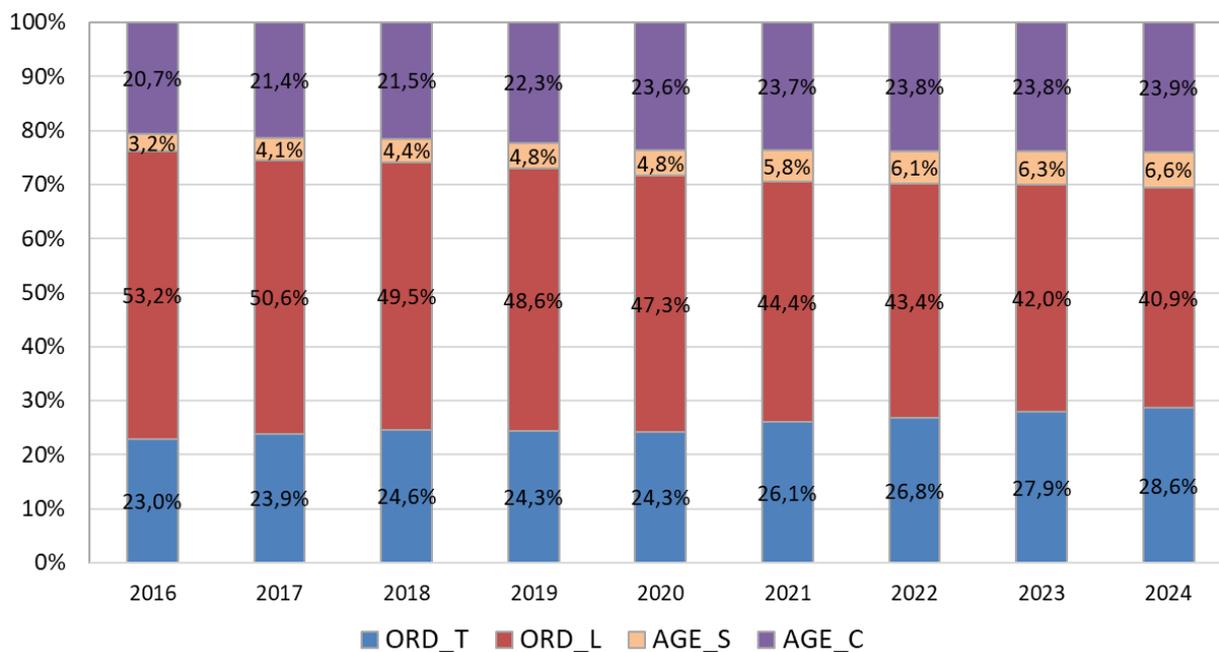


Figura 41: Superficie media delle abitazioni locatate e compravendute dal 2016 al 2023

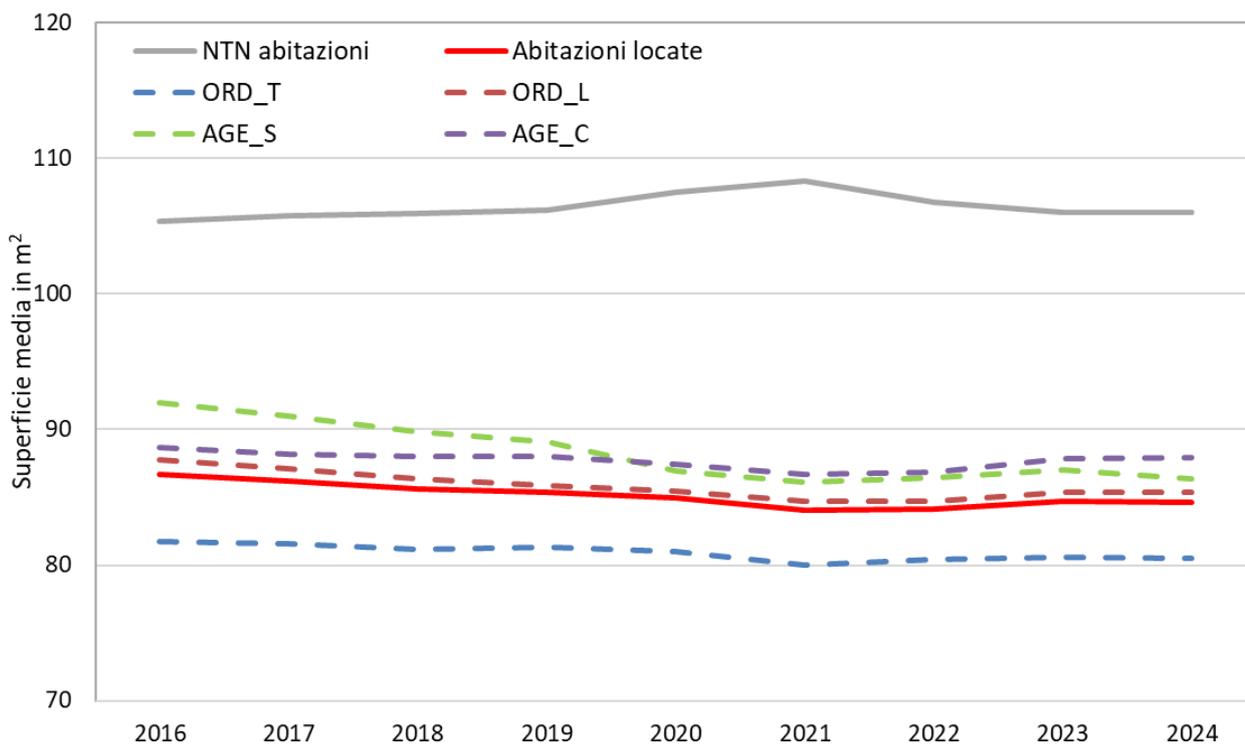
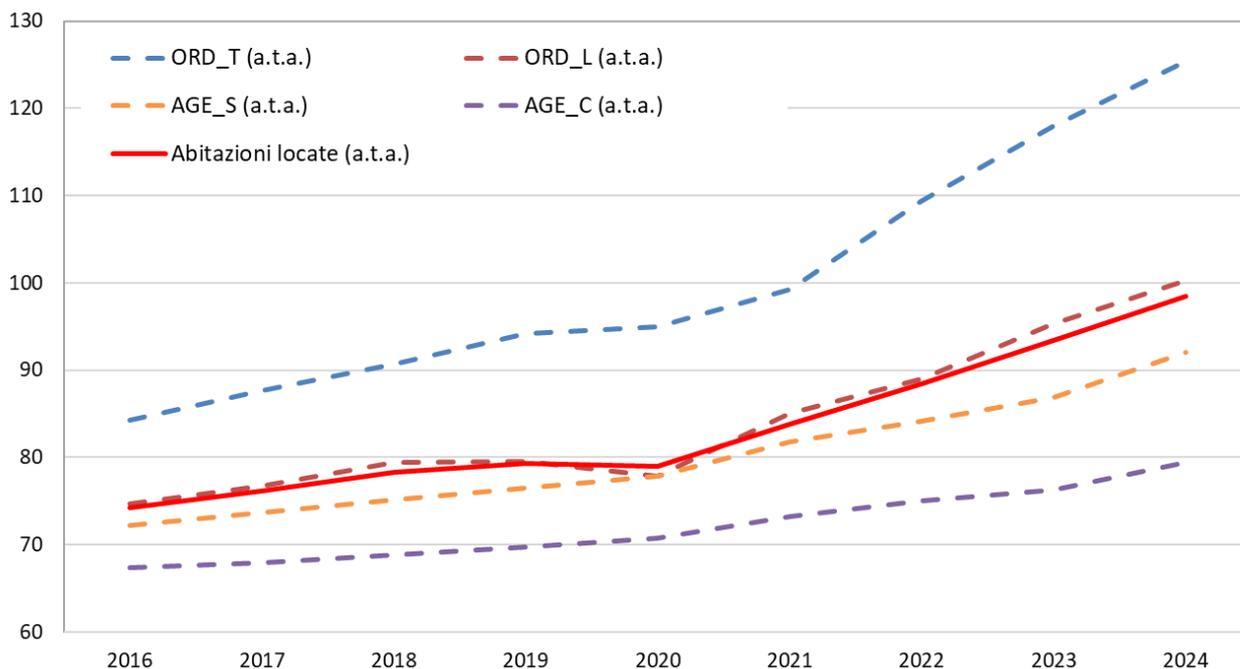


Figura 42: Canone annuo medio al m² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2023



6.2 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni, registrate con contratti ordinari transitori nel corso del 2024, sono quasi 290 mila, corrispondenti all'1,9% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di circa 23 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale supera i 2,6 miliardi di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta a 112,4 €/m² (Tabella 53). Come già evidenziato negli anni precedenti, si riscontra una certa dispersione nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni.

Con riferimento ai comuni a.t.a. il canone annuo per unità di superficie è pari a 125,4 €/m², con un picco massimo di 154 €/m² nell'area del Centro, seguita dal Nord Ovest e dal Nord Est che presentano canoni rispettivamente di circa 149 €/m² e 130 €/m², valori che si dimezzano nelle aree del Sud e delle Isole. In questi comuni, il mercato delle locazioni transitorie si conferma particolarmente dinamico, con l'IML poco oltre il 2%. Nei comuni non a.t.a., sono oltre 128 mila le abitazioni locate, con un canone annuo medio, su scala nazionale, pari a circa 97 €/m².

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

ORD_T Area	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	118.609	2,8%	8.637.478	72,8	1.059,2	122,6
Nord Est	48.294	2,1%	3.804.778	78,8	448,5	117,9
Centro	51.111	1,9%	4.538.205	88,8	667,8	147,1
Sud	43.763	1,2%	3.845.820	87,9	251,1	65,3
Isole	27.645	1,4%	2.463.320	89,1	190,8	77,4
ITALIA	289.422	1,9%	23.289.600	80,5	2.617,4	112,4
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	61.929	3,4%	4.295.791	69,4	641,1	149,3
Nord Est	22.794	2,2%	1.788.846	78,5	233,2	130,4
Centro	35.204	2,0%	3.008.962	85,5	463,3	154,0
Sud	24.647	1,4%	2.104.261	85,4	146,9	69,8
Isole	16.684	1,7%	1.455.036	87,2	102,5	70,4
ITALIA	161.258	2,2%	12.652.894	78,5	1.587,0	125,4
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	56.680	2,3%	4.341.688	76,6	418,0	96,3
Nord Est	25.500	2,0%	2.015.932	79,1	215,3	106,8
Centro	15.907	1,6%	1.529.244	96,1	204,5	133,7
Sud	19.116	1,0%	1.741.559	91,1	104,2	59,8
Isole	10.961	1,1%	1.008.284	92,0	88,3	87,6
ITALIA	128.164	1,7%	10.636.706	83,0	1.030,3	96,9

Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane per popolazione (Tabella 54), Milano si conferma il mercato più importante, con 23 mila nuove abitazioni locate, caratterizzate da una superficie media di quasi 66 m², la più bassa tra le realtà indagate, e un canone annuo medio che supera i 200 €/m², secondo soltanto a quello osservato a Firenze, pari a 244 €/m² circa, città che presenta anche l'IML più alto, l'8,7%. Il numero di locazioni è simile a Roma, mercato che presenta una delle dinamiche più deboli, Torino e Firenze, tutte oltre le 7 mila unità, mentre si attesta sopra le 2 mila nelle altre città. A Palermo si registra il canone annuo medio minore, prossimo a 72 €/m².

Tabella 54: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ROMA	7.393	1,4%	583.896	79,0	100,4	171,9
MILANO	23.044	5,9%	1.512.159	65,6	305,1	201,8
NAPOLI	2.108	1,0%	161.850	76,8	18,8	116,1
TORINO	7.938	3,6%	527.576	66,5	58,1	110,0
PALERMO	2.701	1,8%	237.068	87,8	17,0	71,9
GENOVA	2.511	2,1%	210.902	84,0	24,6	116,8
BOLOGNA	2.346	2,2%	174.174	74,2	26,7	153,1
FIRENZE	7.489	8,7%	671.860	89,7	164,0	244,1
TOTALE	55.530	3,0%	4.079.484	73,5	714,7	175,2

6.3 Il mercato ordinario di lungo periodo

I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel 2024 interessano circa 413 mila abitazioni, con una superficie media, su scala nazionale, di 85 m² e un canone annuo medio di 79 €/m², con profonde differenze tra le aree centro-settentrionali e meridionali. Nelle aree del nord, l'IML supera il valore nazionale che, nel 2024, si attesta al 2,7% (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 100 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (129 €/m²) e al Centro (circa 110 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari, nelle quali sfiorano appena i 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, minimi al Sud e nelle Isole, con canoni medi che oscillano da 40 a poco oltre i 60 €/m².

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

Area	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	176.931	4,1%	13.863.729	78,4	1.310,1	94,5
Nord Est	80.222	3,5%	7.023.421	87,5	543,9	77,4
Centro	59.624	2,2%	5.100.953	85,6	460,8	90,3
Sud	66.157	1,8%	6.372.436	96,3	327,7	51,4
Isole	29.952	1,5%	2.897.688	96,7	149,3	51,5
ITALIA	412.886	2,7%	35.258.226	85,4	2.791,9	79,2
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	91.777	5,1%	6.590.779	71,8	850,3	129,0
Nord Est	36.905	3,6%	2.961.111	80,2	295,1	99,7
Centro	38.856	2,2%	3.207.284	82,5	353,8	110,3
Sud	39.020	2,2%	3.597.747	92,2	214,6	59,7
Isole	18.578	1,9%	1.724.799	92,8	99,3	57,6
ITALIA	225.136	3,1%	18.081.720	80,3	1.813,2	100,3
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	85.154	3,4%	7.272.950	85,4	459,8	63,2
Nord Est	43.317	3,4%	4.062.310	93,8	248,8	61,2
Centro	20.768	2,0%	1.893.669	91,2	107,0	56,5
Sud	27.137	1,4%	2.774.690	102,2	113,1	40,8
Isole	11.374	1,1%	1.172.889	103,1	50,0	42,6
ITALIA	187.750	2,4%	17.176.506	91,5	978,6	57,0

Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano conferma ancora una volta la sua posizione di vertice, con quasi 30 mila unità locate, un IML superiore al 7% ed un canone annuo medio per unità di superficie prossimo ai 210 €/m². Seguono ad una certa distanza, con un canone medio compreso tra i 150 e i 160 €/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 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 locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ROMA	11.271	2,1%	899.042	79,8	141,5	157,4
MILANO	29.671	7,6%	2.042.583	68,8	426,7	208,9
NAPOLI	5.668	2,6%	431.224	76,1	39,0	90,4
TORINO	13.996	6,3%	937.242	67,0	101,4	108,2
PALERMO	4.471	2,9%	396.599	88,7	26,1	65,9
GENOVA	2.018	1,7%	165.246	81,9	12,9	78,3
BOLOGNA	7.535	7,1%	538.310	71,4	82,6	153,4
FIRENZE	4.179	4,9%	337.862	80,8	54,1	160,1
TOTALE	78.809	4,3%	5.748.106	72,9	884,4	153,9

6.4 Il mercato agevolato per studenti

Le abitazioni locate per intero²⁹ a studenti con contratti agevolati, concentrate per lo più nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a oltre 66 mila unità, pari a circa lo 0,4% dello stock potenzialmente locabile. Nel 2024, il canone annuo complessivo supera i 514 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a quasi 90 €/m² (Tabella 57). Al Centro si registrano i canoni più elevati, con una media intorno a 107 €/m², nonché il mercato più attivo, con un IML vicino all'1%.

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

Area	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	13.277	0,3%	995.229	75,0	99,4	99,8
Nord Est	12.078	0,5%	1.062.643	88,0	97,9	92,1
Centro	21.263	0,8%	1.832.728	86,2	196,9	107,4
Sud	14.973	0,4%	1.386.402	92,6	92,0	66,4
Isole	4.835	0,2%	460.685	95,3	28,4	61,7
ITALIA	66.426	0,4%	5.737.686	86,4	514,5	89,7

Le principali città

Tra le grandi città, le realtà più dinamiche per le locazioni agevolate a favore di studenti sono Firenze e Torino, dove l'IML, in entrambi i casi pari a 1,7%, si colloca ben al di sopra della media nazionale. A Roma si concentra il maggior numero di abitazioni locate, quasi 8 mila, seguita da Torino, con 3.700 locazioni, e, ben al di sotto, Milano, Genova e Firenze, tra le 1.400 e le 1.700 unità. Da sottolineare, anche nel 2024, che, nonostante l'elevata popolazione studentesca, nelle città di Milano e Bologna, i contratti relativi a questa tipologia sono una quota esigua dello stock locabile, attorno lo 0,5%. In media i canoni annui unitari più elevati si registrano a Milano, quasi 180 €/m², e nella capitale, con circa 158 €/m²; situazione molto diversa a Palermo, dove anche per le caratteristiche dello stock, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, prossime ai 100 m², il canone per unità di superficie oscilla intorno ai 61 €/m² (Tabella 58).

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

Principali città	Abitazioni locate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ROMA	7.809	1,4%	625.437	80,1	98,7	157,8
MILANO	1.728	0,4%	116.668	67,5	21,0	180,2
NAPOLI	1.006	0,5%	85.397	84,9	8,8	103,5
TORINO	3.713	1,7%	288.391	77,7	23,2	80,5
PALERMO	716	0,5%	71.137	99,4	4,4	61,5
GENOVA	1.626	1,3%	130.545	80,3	12,6	96,9
BOLOGNA	594	0,6%	52.321	88,1	5,5	104,8
FIRENZE	1.438	1,7%	129.848	90,3	15,3	118,2
TOTALE	18.630	1,0%	1.499.742	80,5	189,6	126,4

²⁹ 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 75 mila nel 2024 con un canone annuo complessivo di circa 310 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 [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche trimestrali - Agenzia delle Entrate](#).

6.5 Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locatate con contratto agevolato a canone concordato, concentrate principalmente nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state quasi 242 mila nel 2024, l'1,6% dello stock potenzialmente locabile. Quest'anno, la superficie media di un'abitazione locata in questo mercato, è di 88 m² circa, con un canone annuo medio per unità di superficie di 75,6 €/m² (Tabella 59).

Analizzando i dati relativi alle singole aree, ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento al Centro che, con 73 mila unità, assorbe quasi un terzo delle locazioni totali, dato confermato anche dall'IML, pari a 2,7%, e dal canone annuo medio per unità di superficie, circa 91 €/m², entrambi al di sopra della media nazionale.

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

Area	Abitazioni locatate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
Nord Ovest	49.514	1,1%	3.952.461	79,8	317,2	80,2
Nord Est	53.921	2,4%	4.543.078	84,3	347,6	76,5
Centro	73.573	2,7%	6.399.288	87,0	583,6	91,2
Sud	47.357	1,3%	4.608.770	97,3	266,9	57,9
Isole	17.512	0,9%	1.766.679	100,9	92,9	52,6
ITALIA	241.877	1,6%	21.270.274	87,9	1.608,2	75,6

Le principali città

Nelle 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di stock locato nelle metropoli di Palermo, Napoli, Genova e Roma, tutte con un IML superiore a quello rilevato nelle altre città. A Milano, come già osservato per il segmento agevolato studenti, il peso di questo mercato, in termini di volumi, continua ad essere marginale, circa 4500 alloggi locati, mentre, dal punto di vista dei valori monetari, si conferma la città più cara, con un canone annuo medio prossimo a 161 €/m², davanti a Roma dove il livello medio del canone annuo è di circa 139€/m²; i canoni più accessibili, ancora una volta, si trovano nella città di Palermo con un prezzo medio intorno ai 61 €/m² (Tabella 60).

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

Principali città	Abitazioni locatate 2024 n.	IML 2024 %	Superficie complessiva 2024 m ²	Superficie media 2024 m ²	Canone annuo complessivo 2024 milioni €	Canone annuo medio 2024 €/m ²
ROMA	26.337	4,9%	2.162.524	82,1	300,2	138,8
MILANO	4.471	1,1%	323.503	72,4	52,0	160,9
NAPOLI	7.209	3,3%	611.313	84,8	56,6	92,6
TORINO	6.511	2,9%	491.602	75,5	36,3	73,9
PALERMO	4.726	3,1%	471.561	99,8	28,6	60,7
GENOVA	6.433	5,3%	522.139	81,2	41,5	79,4
BOLOGNA	2.691	2,5%	221.051	82,1	23,0	104,2
FIRENZE	1.301	1,5%	119.280	91,7	11,8	99,3
TOTALE	59.679	3,2%	4.922.971	82,5	550,1	111,7

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, rappresenta 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*, sia per il complesso delle famiglie sia per le famiglie giovani, e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2024. In coerenza con i dati forniti dall'AdE l'indice per il complesso delle famiglie 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 2025. Nel terzo paragrafo viene presentata la disaggregazione regionale e per i grandi centri urbani 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 mutuo³⁰ 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 disponibile³¹.

In formule avremo dunque:

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

³⁰ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

³¹ 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 accessibilità³².

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani³³, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%³⁴

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 2012³⁵; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE³⁶; 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

³² 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.

³³ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

³⁴ 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.

³⁵ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

³⁶ 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%³⁷.

- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie³⁸;
- 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 2024 rappresenta il prezzo medio della casa del 2024, così come il tasso medio sui mutui del 2024.

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 2024.

Nel corso del 2024 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 superiore: se il reddito disponibile unitario è, per il quarto anno consecutivo, aumentato del 2,7% (da 49.684 euro del 2023 a 51.008 del 2024), il prezzo delle case è in crescita da sei anni con un aumento nel 2024 del +3,2%, e con una dinamica in accelerazione nella seconda metà dell'anno. Va notato che, a partire dal 2023, la crescita da inizio periodo (2004) del reddito disponibile unitario è tornata ad essere superiore alla dinamica del prezzo delle case.

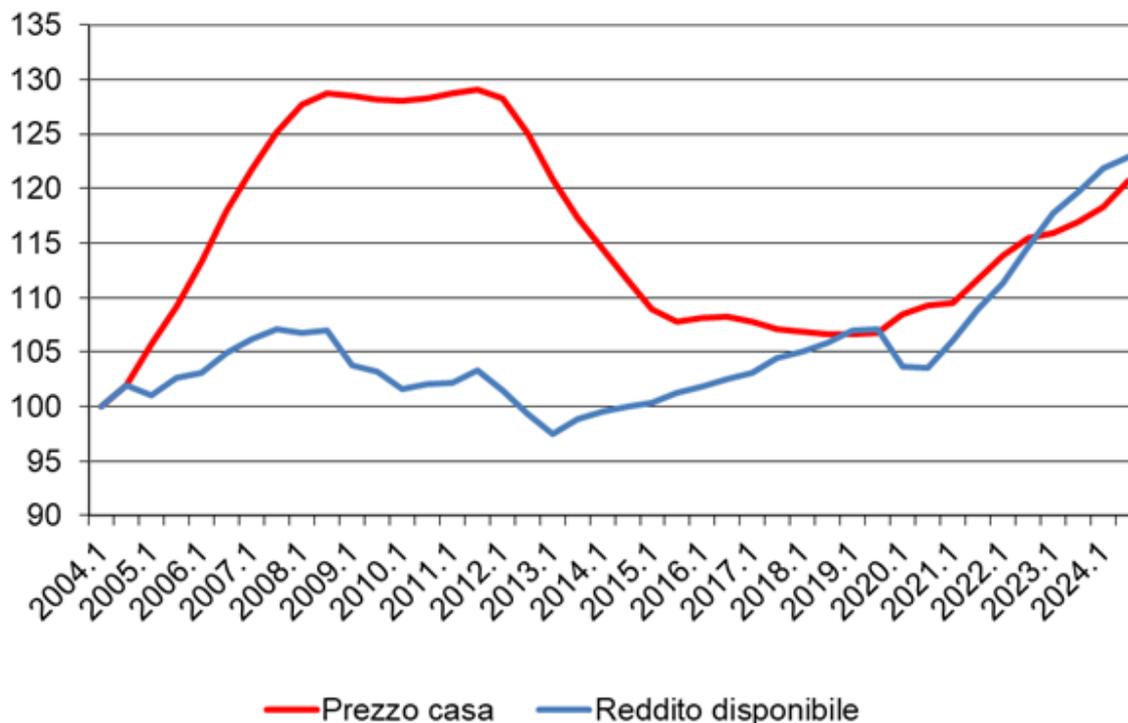
Secondo le nostre proiezioni³⁹ nel primo trimestre del 2025 il reddito annuale dovrebbe continuare a crescere per 4 decimi di punto percentuale rispetto al dato di fine 2024, crescita solo leggermente inferiore a quanto registrato nella seconda metà del 2024.

³⁷ 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").

³⁸ 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.

³⁹ 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 2024 (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)



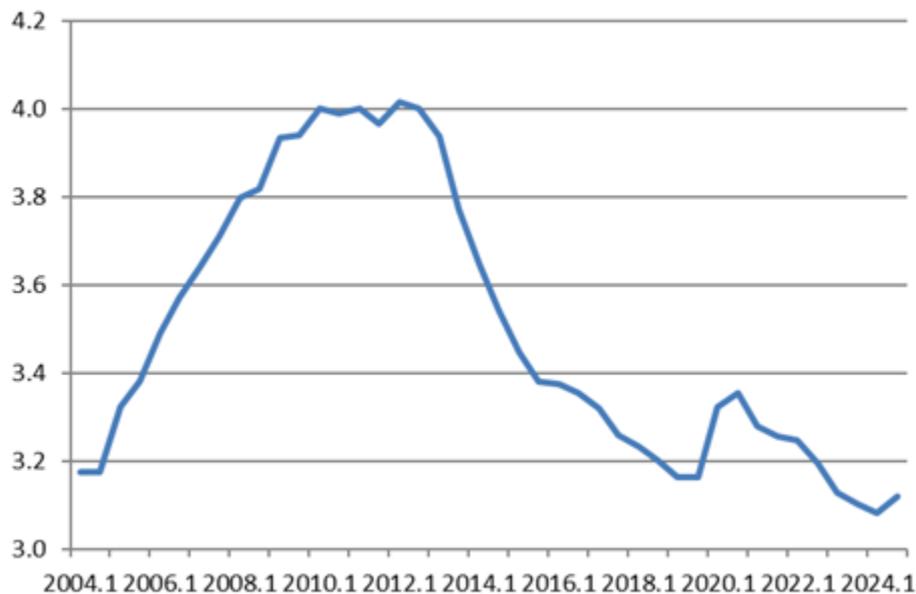
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Come accennato, nel 2024 la crescita dei prezzi immobiliari è risultata più dinamica di quella del reddito: nel complesso del 2024 il costo medio annuo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 159 mila euro, del 3,2% in più rispetto al dato di un anno prima ma del 7% in meno rispetto al punto di massimo toccato nella media del 2011. Secondo le nostre proiezioni⁴⁰ nel primo trimestre del 2025 il prezzo della casa media dovrebbe crescere dell'1,2% rispetto al dato di fine 2024, riflettendo gli effetti di trascinamento dell'accelerazione rilevata nel secondo semestre del 2024.

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.

⁴⁰ Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati Omi/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.

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



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

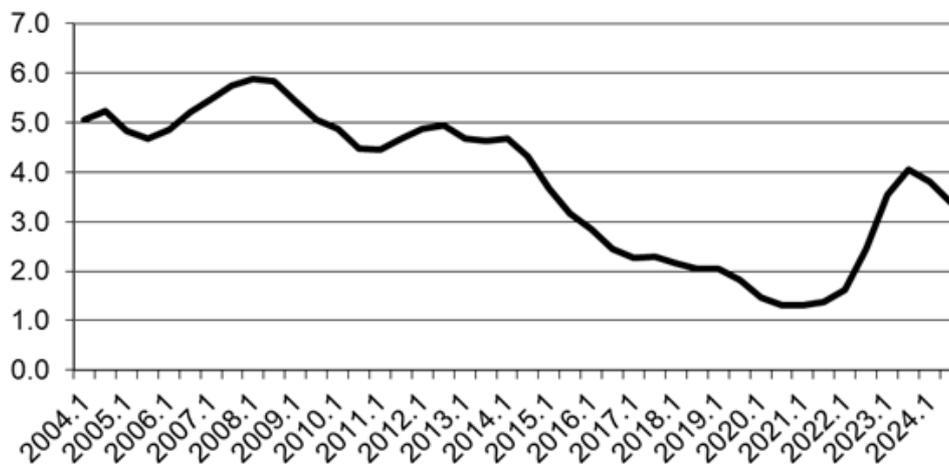
Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha mostrato una tendenza crescente, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha 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 e interrompersi di nuovo nel corso del secondo semestre dello scorso anno: nella media del 2024 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 42 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore sostanzialmente analogo al dato del 2023 e ampiamente inferiore al punto di massimo registrato nel primo semestre del 2010 (4 anni e 10 giorni). È comunque da registrare il leggero rialzo del prezzo relativo delle case nella seconda metà dello scorso anno, rialzo che, sulla base delle nostre proiezioni, sarebbe continuato nel primo trimestre del 2025 con un aumento di 8 giorni rispetto ai valori di fine 2024.

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 2024 il costo del credito, in coerenza con l'inversione della politica monetaria della banca centrale e dei rendimenti a lungo termine, è tornato a scendere, interrompendo il processo di crescita iniziato dalla metà del 2022: nella media del 2024 il tasso a lungo termine sui mutui era pari al 3,38%, 70 punti base più basso del valore medio dell'anno prima e ampiamente inferiore ai dati prevalenti prima del 2014⁴¹.

⁴¹ Nella media del 2008 il tasso a lungo termine sui mutui risultava pari al 5,8%.

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



Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

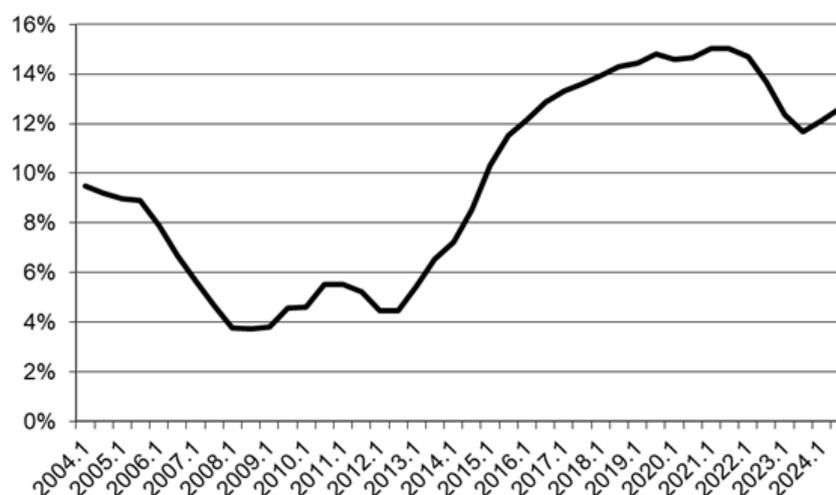
Nei primi tre mesi del 2025 la media annuale del tasso di interesse ha continuato a ridursi, segnando in marzo un valore del 3,25%, 13 punti base meno del dato di fine 2024.

Considerando i dati puntuali, anziché i valori medi annui, si può notare come a partire dalla fine del 2023 il tasso decennale sui mutui a tasso fisso ha iniziato un processo di riduzione che è proseguito nel corso del 2024: se a novembre 2023 il tasso sui mutui a lungo termine risultava pari al 4,31% a dicembre del 2024 ne risulta inferiore per 130 punti base al 3,01%.

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

Come mostra il grafico in Figura 46, dagli andamenti fin qui descritti (stabilità del prezzo relativo delle case, con una recente tendenza ad una lieve crescita, che si contrappone ad una discesa del livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica di ripresa per il 2024 dell'indice di *affordability*: a fine 2024 l'indice risultava pari al 12,66%, di 1 punto percentuale superiore rispetto ai livelli dell'anno precedente. Le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione, sintetizzate dall'indice, continuano quindi a rimanere su valori elevati nel confronto storico e ampiamente superiori 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 nel grafico 45 la dinamica fino a marzo del 2025.

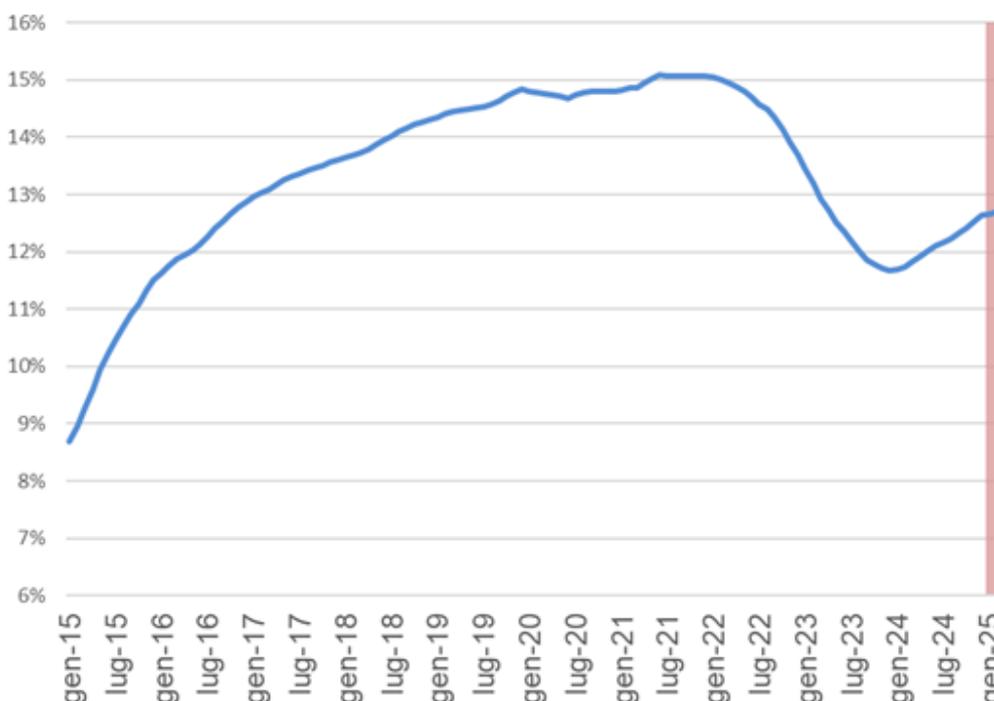
Dalle dinamiche mensili più recenti risulta che il processo di miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione è proseguito nei primi 3 mesi di quest'anno con l'indice di *affordability* che a marzo 2025 risultava pari al 12,73%, circa 0,1 punti percentuali meglio del dato di fine 2024. È da segnalare come tale miglioramento sia determinato da un contributo positivo per 0,2 punti percentuali dovuto alla riduzione del costo del credito a cui si contrappone un contributo negativo dal prezzo relativo delle case per 0,1 punti percentuali.

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;

l'**effetto residuale**, risultante dalla combinazione dei due precedenti effetti, e dovuto alla contemporanea variazione dei prezzi (relativi) e dei tassi d'interesse.

Figura 47: Indice di affordability su base mensile



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

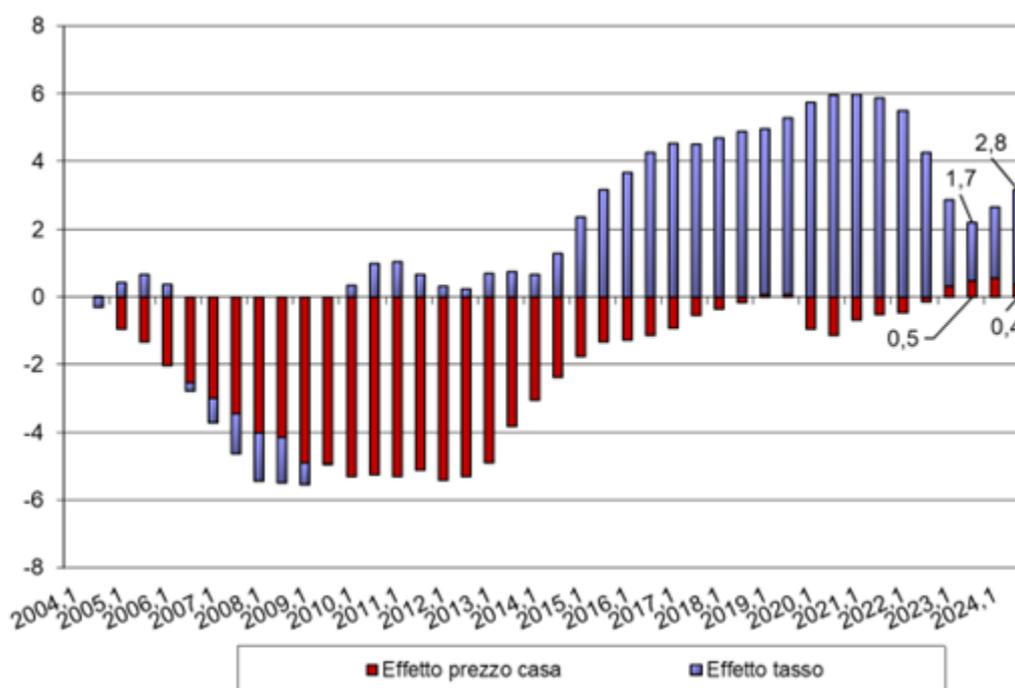
Sotto il profilo tecnico, il primo effetto (**componente reale**) è stato calcolato considerando stabile su tutto il periodo il tasso di interesse sui mutui al livello di partenza; il secondo effetto (**componente finanziaria**), considerando stabile il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile, 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 crescita dell'indice nel corso del 2024 sia dovuta unicamente alla riduzione dei tassi di interesse mentre leggermente negativo appare il contributo dei prezzi relativi con andamenti contrastanti tra la prima e la seconda metà dell'anno: da un lato, infatti, la



componente finanziaria ha migliorato l'indice di accesso per 1,1 punti percentuali (nel grafico questo valore è identificabile come differenza tra 2,8 e 1,7 punti registrati, rispettivamente, nel 2024 e 2023), d'altro lato l'andamento dei prezzi relativi nel corso del 2024 ha contribuito a ridurre l'indice di affordability per 0,1 punti percentuali⁴² (pari alla differenza tra 0,4 e 0,5 punti registrati, rispettivamente, nel 2024 e del 2023). In termini di livelli va notato come la componente finanziaria risulta positiva da 15 anni e anche quest'anno si situa su valori elevati nel confronto storico, mentre nel corso del 2024 la componente reale ha quasi del tutto annullato il proprio contributo positivo, ormai ridotto a quattro decimi di punto, comunque dato positivo nel confronto storico che vede una prevalenza di contributi negativi. Nel complesso, dunque, alla fine del 2024 l'indice di affordability è risultato superiore di 3,2 punti percentuali rispetto all'inizio del periodo di analisi (2,8 punti per effetto tasso e 0,4 punti per effetto prezzo). Per quanto detto e anticipato, nei primi tre mesi del 2025, l'indice di affordability ha continuato a migliorare grazie ad una ulteriore riduzione del costo del credito, mentre, in linea con gli andamenti della seconda metà del 2024, la componente reale ha contrastato tale miglioramento.

Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie; variazioni dell'indice rispetto al valore del 1° semestre 2004; punti percentuali)



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

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

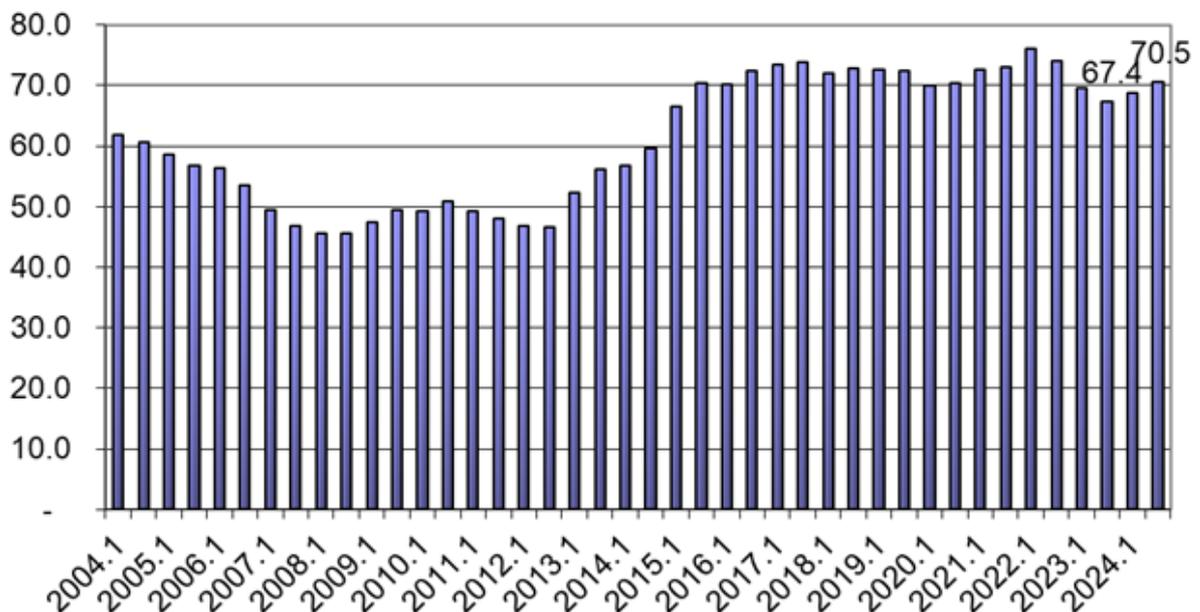
Utilizzando le informazioni circa la distribuzione dei redditi rivenienti dalla menzionata indagine della Banca d'Italia⁴³ possiamo determinare qual è stata nel corso del tempo la quota di famiglie con un reddito che

⁴² La componente di interazione non ha esercitato effetti sulla dinamica dell'indice di *affordability*.

⁴³ Il dato circa il reddito disponibile netto delle famiglie italiane rilevato da Banca d'Italia è stato aggiustato in modo da renderlo omogeneo, in livelli, rispetto a quello indicato da Istat. Per tale procedura sono state utilizzate le indagini dal 2004 al 2022; i restanti anni sono stati stimati sulla base dei dati osservati in questi anni.

soddisfa il nostro criterio di *affordability*, per cui, cioè, la rata del mutuo da pagare non supera il 30% del prezzo di acquisto dell'abitazione⁴⁴ (Figura 49).

Figura 49: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile



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

In coerenza con quanto visto finora, anche l'aspetto distributivo mostra quest'anno un miglioramento rispetto ai risultati di un anno prima ma soprattutto al punto di minimo di inizio 2012: se a quella data la platea delle famiglie che riuscivano ad accedere all'acquisto dell'abitazione rappresentava il 47% del totale delle famiglie, nel secondo semestre del 2024 tale percentuale è risultata ampiamente maggioritaria commisurandosi al 70,5%, poco più di 3 punti percentuali al di sopra del dato di fine 2023 e valore solo di poco inferiore al massimo storico del 76% della prima metà del 2022.

In sintesi, nel 2024, l'inversione della politica di rialzo dei tassi da parte della BCE ha determinato un significativo miglioramento dell'indice di *affordability* che è risultato in aumento di 1 punto percentuale rispetto all'anno prima. Nonostante tale miglioramento i livelli attuali dell'indice risultano ancora inferiori al massimo storico raggiunto nel primo semestre del 2022, prima cioè del rialzo dei tassi di interesse da parte della BCE. È da segnalare che il miglioramento delle condizioni di accesso nel corso del 2024 sono state determinate unicamente dalla riduzione del costo del credito, mentre il prezzo relativo delle case ha debolmente contrastato tale miglioramento. Le tendenze dei primi tre mesi del 2025 confermano quanto rilevato nella seconda metà dello scorso anno con un miglioramento dell'indice di *affordability* dovuto unicamente alla riduzione del costo del credito.

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

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

In particolare, è da prestare attenzione a due tipologie di famiglie che potrebbero presentare specifiche caratteristiche di potenziale vulnerabilità:

⁴⁴ In altri termini abbiamo calcolato il seguente ratio:

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

1. quelle che, sul totale, hanno l'effettiva esigenza di acquistare un'abitazione in quanto, con capofamiglia di giovane età, non dispongono di casa di proprietà né possono usufruire a titolo gratuito di una casa di proprietà di altri familiari (tipicamente i genitori)⁴⁵.
2. quelle che abitando in un grosso centro urbano si trovano a fronteggiare i maggiori costi medi di un'abitazione tipici di quelle realtà.

In questo paragrafo presentiamo elaborazioni su base semestrale relativamente alle famiglie con capo di giovane età, mentre rinviando al capitolo dei dati regionali per le elaborazioni relative alle famiglie che abitano nei grandi centri urbani.

Per analizzare le famiglie giovani abbiamo utilizzato i dati sull'indagine delle famiglie della Banca d'Italia. Da questa abbiamo isolato le informazioni relative a quei nuclei in cui il capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni e che non dispongono di una casa. Dai dati più recenti (indagine sul 2022) emerge che le famiglie così definite sono circa il 4,4% del totale, cioè 1 milione 113 mila, ed hanno in media un reddito pari a circa il 63% di quello medio nazionale⁴⁶. Nel calcolo dell'indice per questa categoria di famiglie non si fanno, invece, ipotesi ad hoc relativamente sia al prezzo sia alla dimensione dell'abitazione che vengono posti pari al valore medio nazionale⁴⁷.

Sulla base di queste ipotesi possiamo calcolare l'indice di *affordability* per questa tipologia di famiglie ottenendo gli andamenti illustrati in Figura 50.

Come era ragionevole aspettarsi, dato il minor livello di reddito, le condizioni di accessibilità delle famiglie giovani non proprietarie risultano meno favorevoli di quelle relative alla media delle famiglie e, per larga parte del periodo considerato, tali famiglie non sono state, in media, in grado di poter accedere all'acquisto di una casa finanziato con un mutuo⁴⁸. Tuttavia, a partire dalla fine del 2016, l'indice di *affordability* di tali famiglie è ritornato in territorio positivo e nella media del 2024 ha presentato un valore positivo per 2,4 punti percentuali in crescita di 1,5 punti percentuali rispetto all'anno precedente ma inferiore di quasi 5 punti percentuali al valore massimo raggiunto nel corso del primo semestre del 2021.

Il miglioramento nel corso del 2024 è dovuto unicamente alla riduzione del costo del credito che ha comportato un miglioramento dell'indice per 1,5 punti percentuali, mentre i prezzi relativi della casa hanno ridotto l'accessibilità per 0,2 punti percentuali.

Se si guarda alla distribuzione reddituale di queste famiglie risulta che oggi il 45% delle famiglie giovani non proprietarie può accedere all'acquisto di una abitazione; questo dato rappresenta un miglioramento per 1,6 punti percentuali rispetto al dato dell'anno prima, si colloca su livelli elevati nel confronto storico anche se risulta inferiore di 10 punti percentuali al valore massimo storico raggiunto nel corso del primo semestre del 2019.

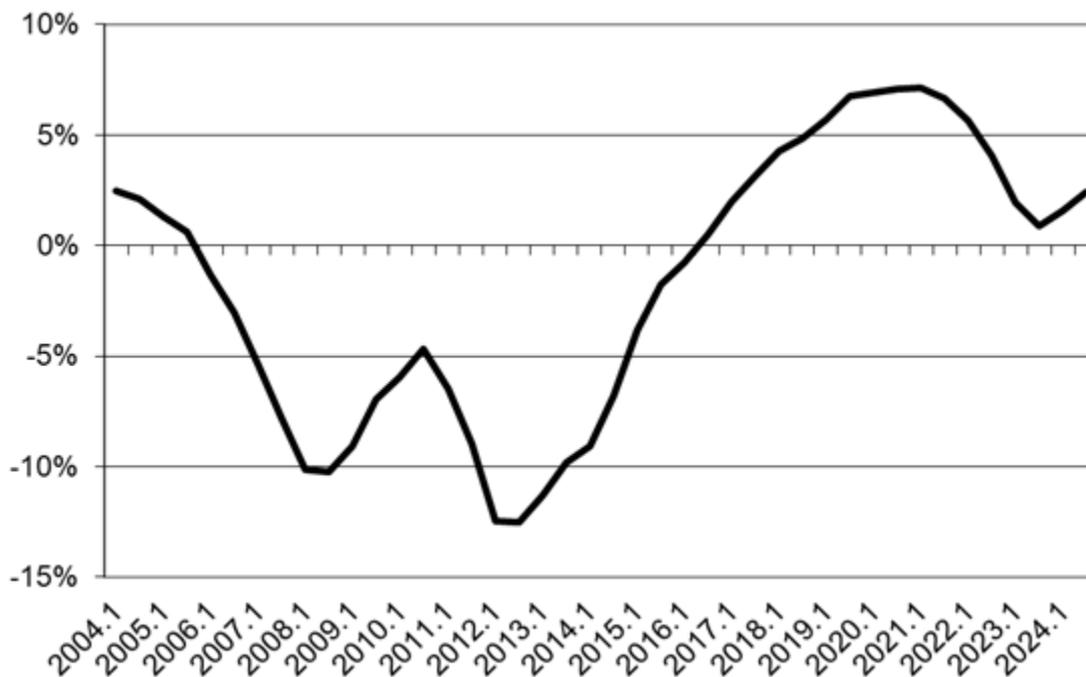
⁴⁵ In Italia il possesso o l'utilizzo a titolo gratuito di abitazioni è molto frequente: oltre il 75% delle famiglie si trova infatti in questa situazione.

⁴⁶ Va notato che il reddito relativo delle famiglie giovani e senza casa di proprietà ha assunto un andamento marcatamente decrescente nel corso del tempo, passando da valori prossimi al 70% nel 2004 a valori prossimi al 60% dal 2012 in poi. Anche la numerosità dei nuclei è andata diminuendo costantemente passando da valori prossimi al 10% delle famiglie a valori prossimi al 4%. L'insieme di questi due andamenti non è sorprendente date le tendenze demografiche del nostro paese e se si considera come il periodo di bassi tassi di interesse che ha caratterizzato la nostra adesione all'Euro ha consentito un forte ampliamento della platea di acquirenti di una abitazione riducendo quindi la dimensione del campione e il reddito medio delle giovani coppie che non posseggono una casa di proprietà.

⁴⁷ Ovviamente tali ipotesi, soprattutto quella relativa alla dimensione dell'abitazione, ha ovvi effetti espansivi sul valore dell'indice di *affordability* in quanto è presumibile che le giovani famiglie scelgano abitazioni meno costose della media, soprattutto facendo leva sulla dimensione dell'abitazione.

⁴⁸ Si veda la nota 46.

Figura 50: Indice di affordability (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)



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

7.4 L'indice di affordability a livello regionale e per i grandi centri urbani

L'indice di affordability per le famiglie che abitano nei grandi centri urbani

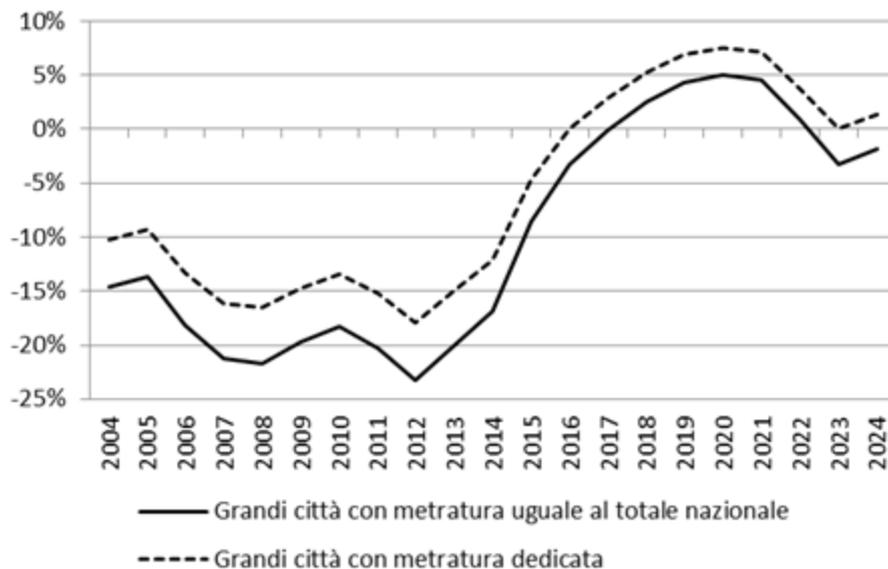
Per analizzare le condizioni di accessibilità dei nuclei familiari che abitano nelle grandi città è rilevante conoscere sia il maggiore prezzo dell'abitazione, sia l'eventuale maggiore capacità reddituale delle famiglie. Per quanto riguarda la prima informazione abbiamo utilizzato le serie annuali fornite dall'AdE, opportunamente riponderate per tener conto dei dati Istat a livello nazionale. Nella media del periodo da noi considerato (2004-2024) il prezzo della casa nelle grandi città⁴⁹ è risultato del 141% superiore a quello medio nazionale, con un *trend* crescente di tale *gap* a partire dal 2020: in termini di valori assoluti nel 2024 il prezzo di una abitazione nei grandi centri urbani risultava pari a € 3.826 a mq, contro un valore medio in Italia pari a 1.531€ a mq, in crescita del 4,4% rispetto all'anno prima. Tuttavia, si deve considerare che la dimensione delle abitazioni vendute nelle grandi città risulta in media inferiore del 6% a quella del complesso nazionale: per tale motivo di seguito presentiamo due serie dell'indice di *affordability*, uno che considera la metratura media nazionale ed uno che invece utilizza una metratura "dedicata" alle grandi città.

Per quanto concerne le disponibilità reddituali abbiamo fatto riferimento alla serie storica delle indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia: secondo l'informazione più recente (2022) viene verificata una maggiore capacità reddituale delle famiglie che abitano i grandi centri urbani rispetto alla media nazionale del 36% (valore in riduzione rispetto alla rilevazione del 2020 ma in forte crescita rispetto alla rilevazione del 2014). Combinando i dati sul costo delle abitazioni e quelli sul reddito per singola famiglia avremo che, nella media del 2024, se la famiglia media per comprare una abitazione deve impegnare una somma pari a 3 anni e 42 giorni del proprio reddito, una famiglia che abita in una grande città deve impegnare una somma pari a 5 anni e 264 giorni del proprio reddito.

⁴⁹ L'aggregato "grandi città" include Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Bologna, Firenze e Palermo.

Sulla base di questi parametri possiamo rappresentare l'indice di *affordability* per le famiglie che abitano nei grandi centri urbani (Figura 54).

Figura 51: Indice di *affordability* per le famiglie che abitano nelle grandi città



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

In questo caso, in coerenza con il dato del complesso del Paese, quest'anno migliora l'indice di accessibilità per questa tipologia di famiglie: di 1,4 punti l'indice con metratura uguale a quella media nazionale, di 1,3 punti percentuali quello con la metratura dedicata; nonostante tale miglioramento l'indice con una dimensione dell'abitazione uguale a quella media nazionale permane nell'area di non accessibilità, per 1,9 punti percentuali, mentre rafforza il suo valore positivo l'indice con metratura dedicata che nella media del 2024 si colloca al +1,3%. Va sottolineato come per queste famiglie si registri negli anni post-pandemici un contributo negativo all'indice di *affordability* da parte del prezzo relativo delle abitazioni: in effetti, se per le famiglie che abitano nelle grandi città, il numero di anni di reddito necessari per comprare una casa aveva raggiunto il suo valore minimo nel 2019, con un valore pari a 5 anni e 121 giorni, nella media del 2024 questo valore risultava superiore per 143 giorni che, sullo stesso arco temporale, si confronta con una riduzione di 16 giorni per il complesso delle famiglie.

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 italiane⁵⁰ per gli anni dal 2004 al 2024.

Poiché a livello nazionale per gli ultimi 13 anni (2012-2024) 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 2023; 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 2024⁵¹. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2023.

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

⁵⁰ Nelle ultime due edizioni sono compresi anche i dati della regione Trentino Alto Adige.

⁵¹ Sul punto si veda la precedente nota 38.

durata del finanziamento e il *Loan to Value* del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale⁵².

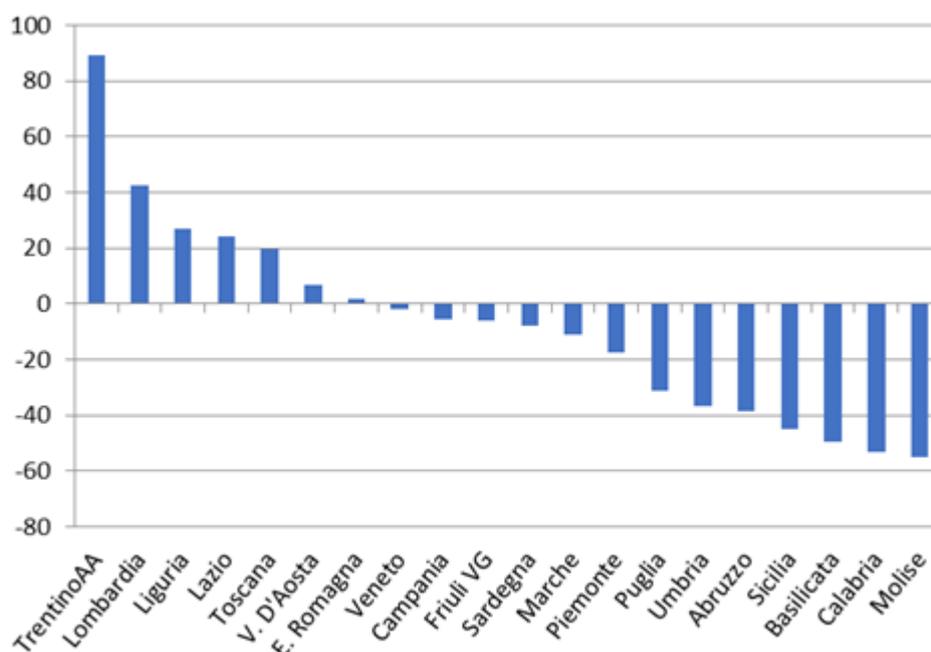
Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Al riguardo, nel grafico in Figura 52 rappresentiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a metro quadrato e dimensione dell'immobile) nella media del 2024, 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 301 mila Euro, dell'89% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 73 mila Euro, del 53-54% 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 52: Prezzo della casa (dati 2024; scarti % rispetto alla media italiana)

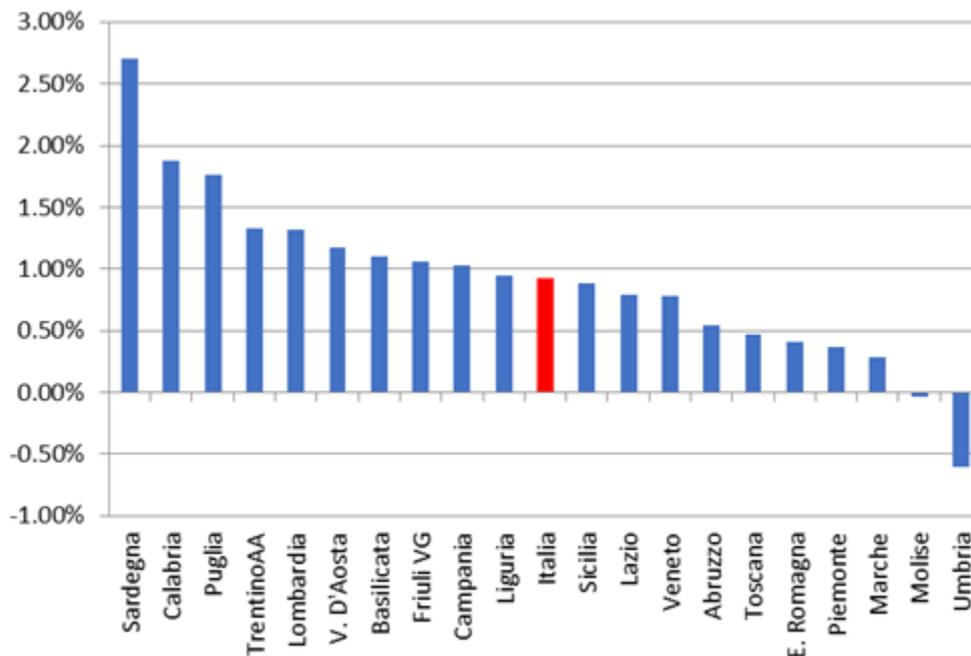


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

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 53).

⁵² 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 53: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2024)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

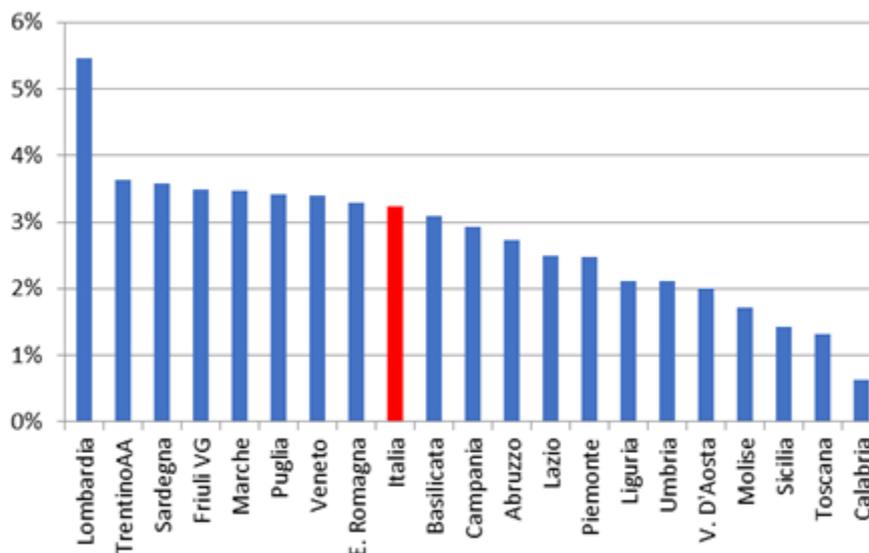
Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana pari allo 0,8%, ci sono solo 2 regioni che presentano un tasso di variazione negativo e 3 che presentano di converso un tasso di crescita medio superiore all'1,5%. La spiegazione di tali divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca 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 convergenza⁵³.

Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Liguria e Trentino Alto Adige e Lombardia, 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 20 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, mentre, nell'ultimo quinquennio, si è registrata una ripresa della dinamica dei valori immobiliari, per tale ragione, nel grafico in Figura 54 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.

⁵³ Come si vede dal grafico in Figura 53, infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2024)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

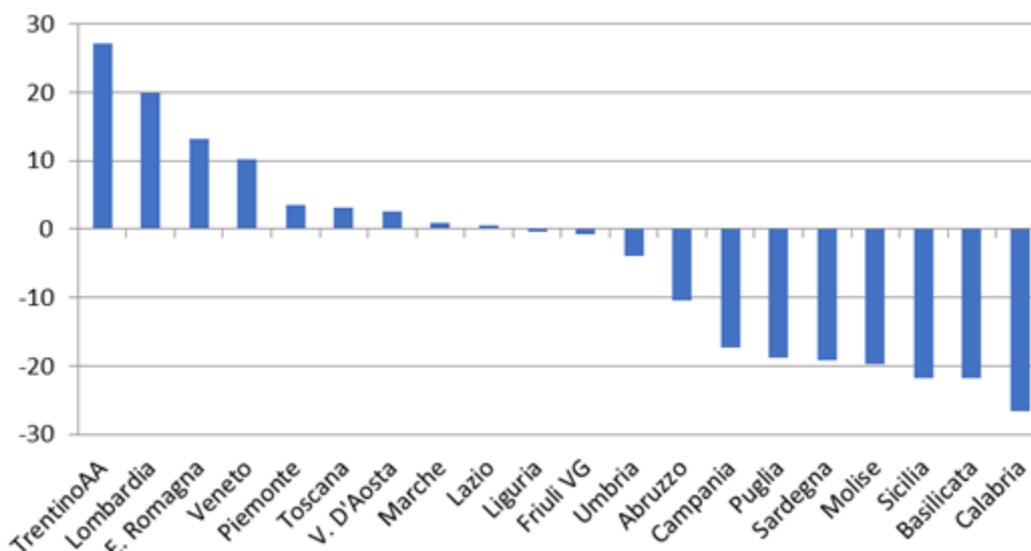
Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano il ruolo trainante della Lombardia, che nel 2024 sperimenta una crescita dei prezzi immobiliari per quasi 5,5 punti percentuali, che trascina verso l'alto la crescita media italiana; per il resto 13 regioni presentano tassi di crescita annuali coerenti con il dato medio nazionale, mentre sette crescono del 2% o meno con un valore minimo dello 0,6% registrato in Calabria.

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 55).

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 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2024; scarti % rispetto alla media italiana)



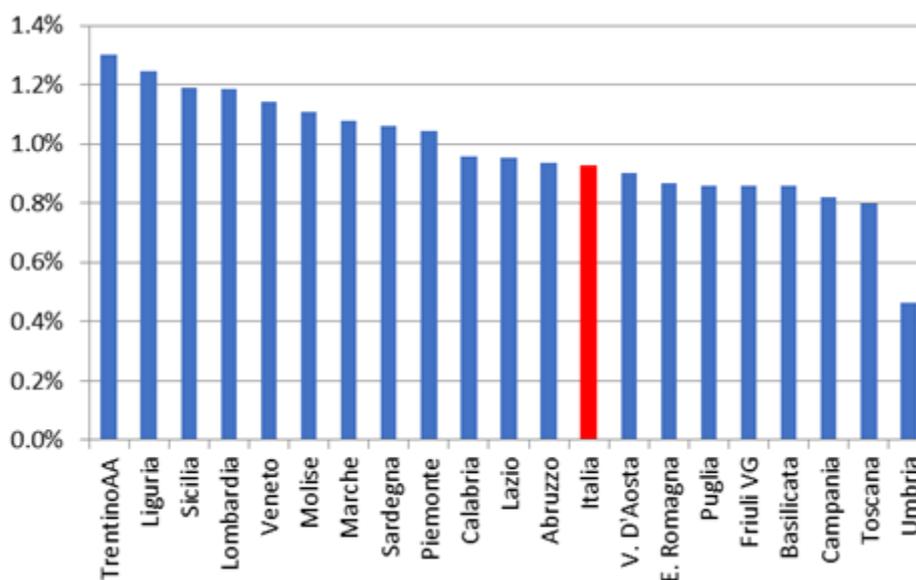
Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat



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

A fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari a poco più di 0,9 punti percentuali, 9 regioni presentano un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, 3 regioni mostrano dinamiche inferiori di 1 decimo rispetto alla media nazionale e, di conseguenza, 8 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 Umbria e Toscana che occupano le ultime due posizioni della classifica, ed una migliore per le regioni settentrionali: tra le 9 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 5 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 regione⁵⁴.

Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2024)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

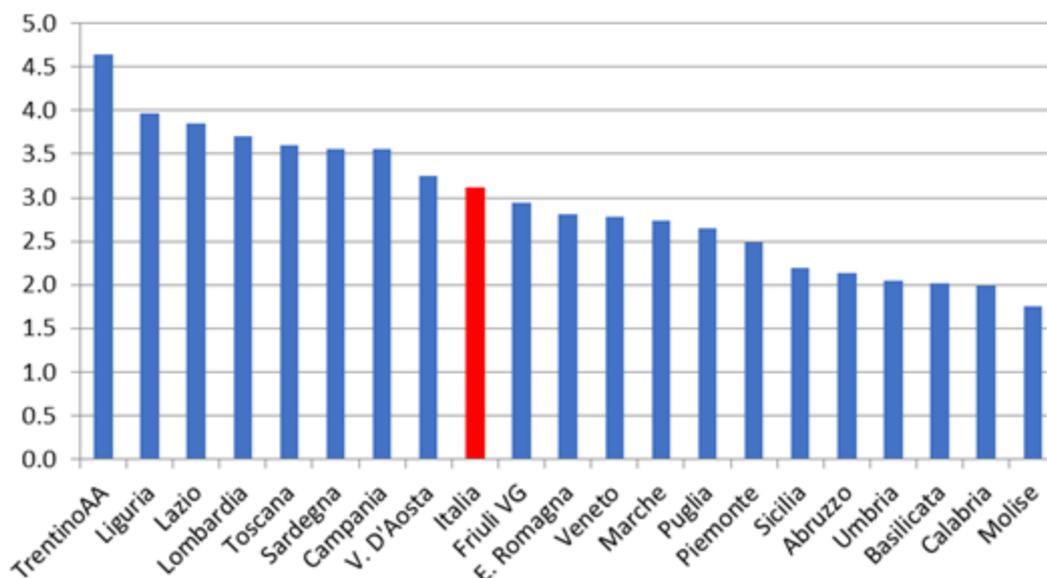
Possiamo, quindi, combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 57 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

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 234 giorni) e quello minimo per le famiglie molisane (1 anno e 279 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 aumentato in 11 regioni e diminuito in 9.

⁵⁴ 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.

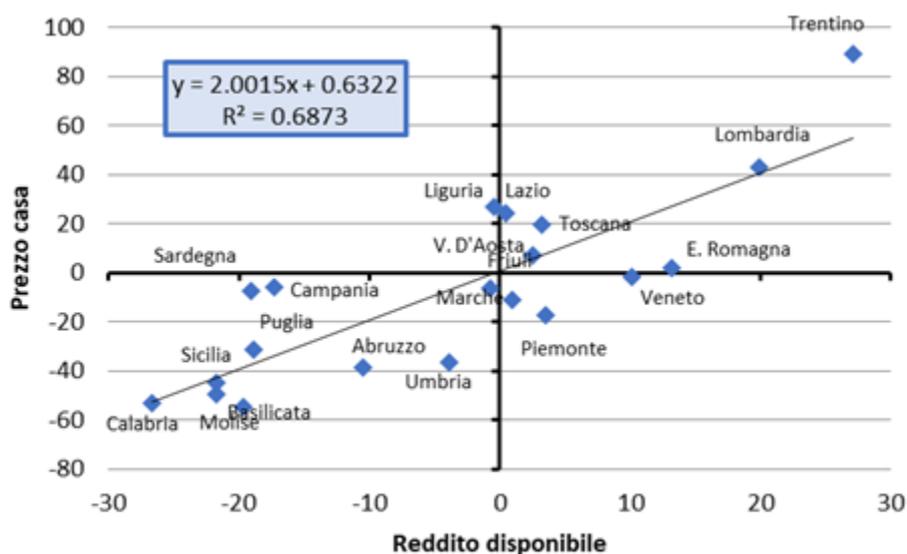
Figura 57: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2024)



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 58 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2024 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 58: 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 di un reddito significativamente superiore alla media italiana, sperimentano 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.

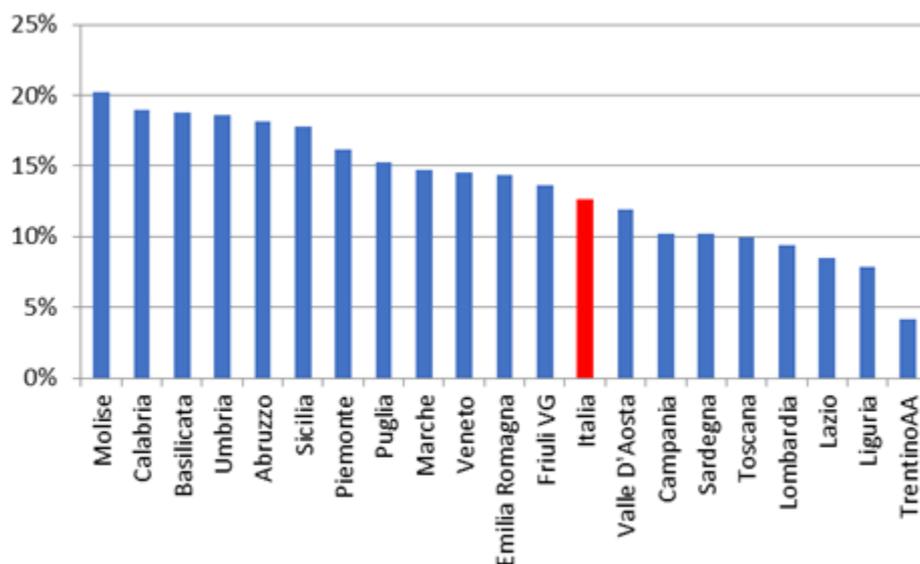
Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie di tre grandi regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) in cui il prezzo relativo della casa risulta decisamente favorevole: in particolare le famiglie piemontesi pur disponendo di un reddito medio superiore del 4% alla media nazionale, frongegiano un costo della casa del 17% inferiore. Simile la situazione dell'Umbria che con un reddito inferiore alla media nazionale per 4 punti percentuali presenta prezzi delle case inferiori per 37 punti percentuali.

A questo punto possiamo, quindi, calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale per il 2024, di cui diamo evidenza nel grafico in Figura 59.

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 16 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 16 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 2024, era aumentata di quasi 1 punto percentuale fino al 4,5%, 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; ovviamente per quanto detto finora, l'indice di *affordability* più basso si registra nel Trentino Alto Adige.

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.

Figura 59: Indice di *affordability* (dati al 2024)



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



Nel corso del 2024 tutte le regioni hanno migliorato il proprio indice di *affordability*: l'aumento è stato particolarmente intenso per Toscana, Liguria e Lazio, con incrementi intorno a 1,5 punti percentuali, mentre contenuto al di sotto 0,7 punti percentuali è risultato il miglioramento per Basilicata, Molise e Lombardia.

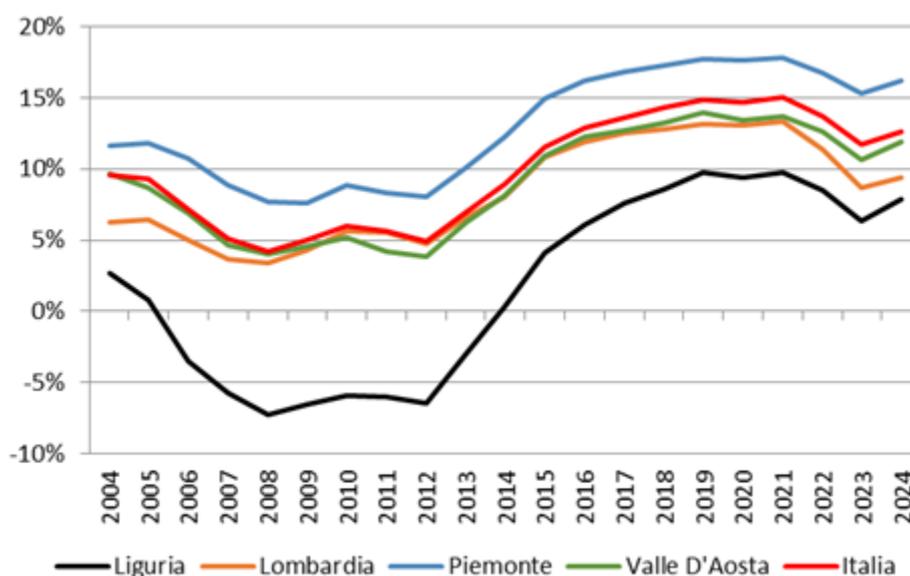
Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 20 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁵⁵.

In Figura 60 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'1,8%); 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 poco meno 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, determinato dalla forte dinamica dei prezzi delle abitazioni. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di *affordability* costantemente superiore alla media nazionale per 3,5 punti percentuali.

Le condizioni di accesso per le regioni considerate condividono le stesse fasi cicliche, con la parziale eccezione della Liguria nel primo periodo del campione temporale a nostra disposizione. Per quanto attiene le variazioni, nel 2024 tutte e quattro le regioni hanno migliorato l'indice di *affordability* rispetto all'anno prima: in particolare il miglioramento è risultato più elevato della media nazionale per Valle d'Aosta e Liguria, mentre inferiore alla media nazionale è risultata la crescita per Piemonte e soprattutto Lombardia. Se consideriamo la variazione tra il dato di inizio e fine periodo tutte le regioni dell'area mostrano un miglioramento, particolarmente intenso per la Liguria (5,2 punti percentuali) e moderato per la Valle d'Aosta (2,3 punti percentuali). Infine, il dato del 2024 si colloca al di sopra della media storica per tutte e quattro le regioni considerate, anche se inferiore ai valori massimi raggiunti nel corso del 2021.

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



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

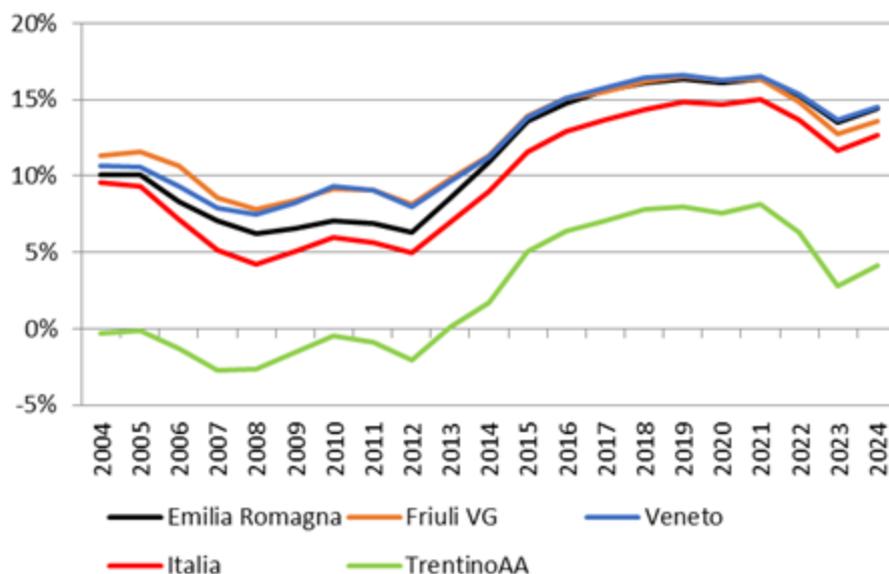
Nel grafico in Figura 61 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale.

⁵⁵ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo le regioni settentrionali e meridionali suddivise in due grafici

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 emiliane, ad un massimo di poco superiore al 12% per le famiglie venete e del Friuli Venezia Giulia. 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 crescita che però non ha determinato un processo di convergenza verso la media italiana e oggi, come visto in precedenza, presentano l'indice di *affordability* più basso tra tutte le regioni e un valore medio, nel complesso del periodo di osservazione, del 2,5% superiore al solo dato della Liguria.

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 sia di ripresa; nell'ultimo triennio si nota un peggioramento relativo delle famiglie del Trentino Alto Adige. Nel 2024 tutte e quattro le regioni hanno migliorato l'indice di *affordability* rispetto all'anno prima: in particolare il miglioramento è risultato più elevato della media nazionale solo per il Trentino Alto Adige, mentre solo di poco inferiore alla media nazionale è risultata la crescita per le altre tre regioni. Le variazioni tra il dato di inizio e fine periodo mostrano un miglioramento per tutte le regioni dell'area, superiore alla media nazionale per Emilia Romagna, Trentino Alto Adige e Veneto (tra 3,9 e 4,4 punti percentuali), mentre moderata è risultata la crescita complessiva per il Friuli Venezia Giulia (2,3 punti percentuali). Infine il dato del 2024 si colloca al di sopra della media storica per tutte e quattro le regioni considerate, anche se inferiore ai valori massimi raggiunti nel corso del 2021 o del 2019.

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



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

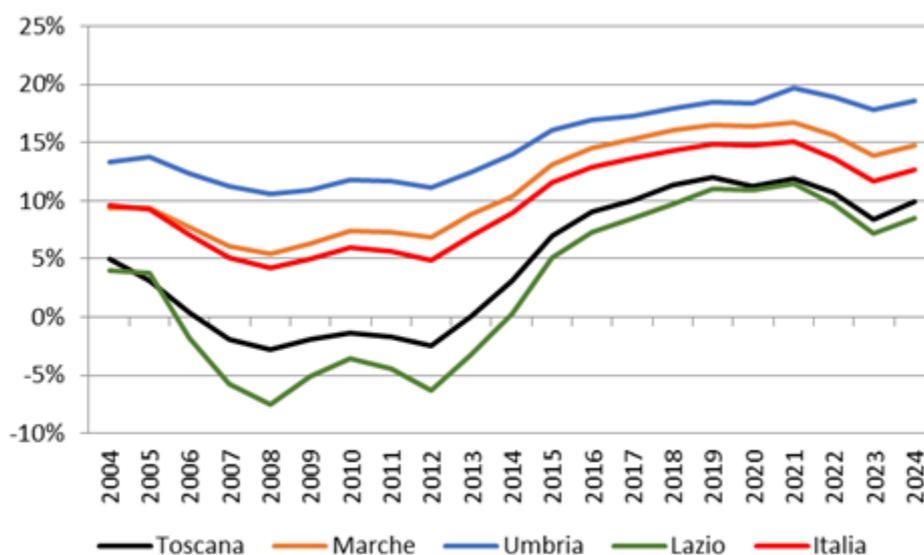
Con il grafico in Figura 62 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, in media presentano condizioni di accesso più deboli rispetto alle altre ripartizioni; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (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 terzo più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 20 regioni considerate (+2,8%) anche se negli ultimi 11 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 (+14,9%) meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane (+11,3%) e con un miglioramento relativo nell'ultimo quadriennio 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. Nel 2024 tutte e quattro le regioni hanno migliorato l'indice di affordability rispetto all'anno prima: in particolare il miglioramento è risultato più elevato della media nazionale per Lazio e Toscana, mentre solo di poco inferiore alla media nazionale è risultata la crescita per le due regioni minori. Le variazioni tra il dato di inizio e fine periodo mostrano un miglioramento per tutte le regioni dell'area sempre superiore alla media nazionale: in particolare il Lazio presenta la crescita più bassa dell'area (4,5 punti percentuali) mentre le altre regioni presentano incrementi tra il 5 e il 5,4%. Infine, il dato del 2024 si colloca al di sopra della media storica per tutte e quattro le regioni considerate, anche se inferiore ai valori massimi raggiunti nel corso del 2021 o del 2019.

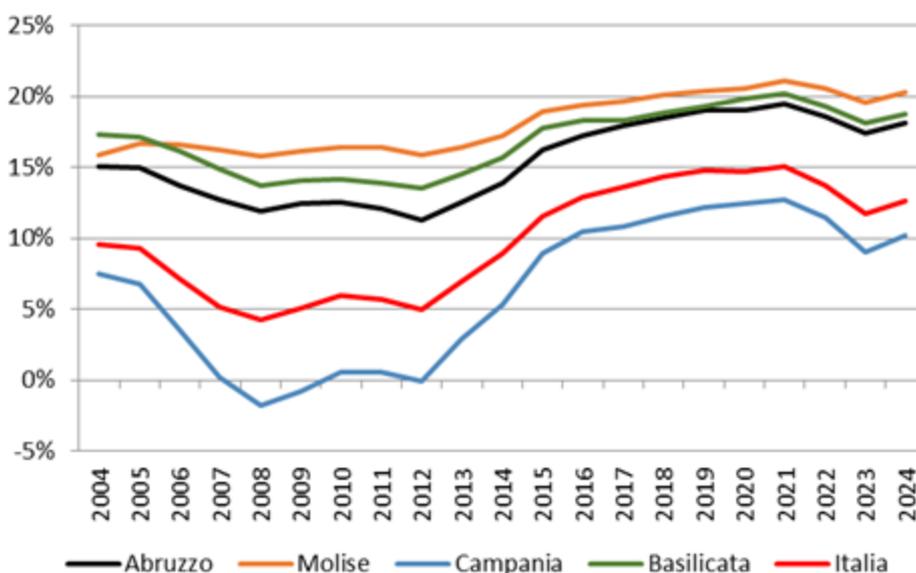
Figura 62: Indice di affordability nelle regioni centrali



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

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

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



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

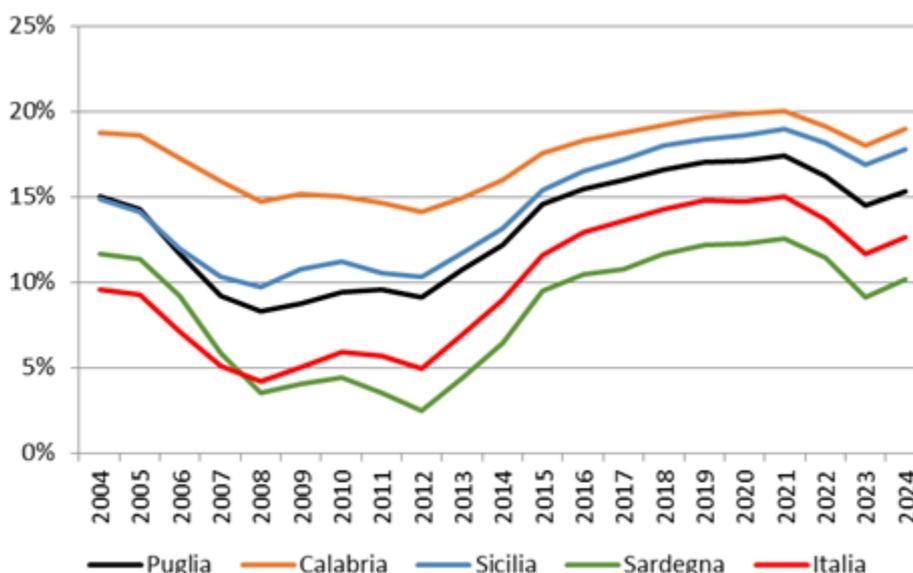


In questo primo gruppo spicca, in negativo, la situazione della Campania che tra il 2007 e il 2012 presenta valori dell'indice di *affordability* negativi o nulli, cui fa seguito una fase di intensa crescita verso i più alti valori della media italiana che però non vengono mai raggiunti; per quanto detto non sorprende che in media storica la Campania presenti il valore più contenuto dell'area meridionale (+6,4%). Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di una abitazione ampiamente positivi e significativamente superiori alla media italiana: particolarmente elevato risulta il livello dell'indice di *affordability* per le famiglie molisane che con un valore medio di periodo del 18,1% presenta il valore più elevato tra tutte le regioni, mentre Abruzzo e Basilicata presentano superiori alla media italiana per 6-7 punti percentuali.

In termini di dinamica si registra una certa variabilità dovuta prevalentemente alla situazione particolare delle famiglie campane, da un lato e di quelle molisane dall'altro. Nel 2024 tutte e quattro le regioni hanno migliorato l'indice di *affordability* rispetto all'anno prima: in particolare il miglioramento è risultato più elevato della media nazionale solo per la Campania, mentre è risultato limitato tra 6-7 decimi di punto per le altre tre regioni minori. Le variazioni tra il dato di inizio e fine periodo mostrano un miglioramento per tutte le regioni dell'area generalmente inferiore alla media nazionale: in effetti solo il Molise presenta una crescita superiore alla media (4,4 punti percentuali) mentre le altre regioni presentano variazioni prossime (è il caso dell'Abruzzo e della Campania) o significativamente inferiori alla media nazionale (Basilicata con una variazione limitata in 1,4 punti percentuali). Infine, il dato del 2024 si colloca al di sopra della media storica per tutte e quattro le regioni considerate, anche se inferiore ai valori massimi raggiunti nel corso del 2021.

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

Figura 64: 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*: in particolare la Sardegna è l'unica regione italiana a presentare nel 2024 un indice di *affordability* inferiore al dato del 2004 (esattamente per 1,5 punti percentuali), mentre Puglia e Calabria presentano valori finali non molto discosti da quelli di inizio periodo; unica eccezione sono le famiglie siciliane il cui indice di *affordability* presenta una variazione complessiva di 2,9 punti percentuali, sostanzialmente in linea con il dato medio nazionale. Nel 2024 tutte e quattro le regioni hanno migliorato l'indice di *affordability* rispetto all'anno prima: in particolare il miglioramento è risultato più elevato della

media nazionale solo per la Sardegna, mentre è risultato leggermente inferiore al dato medio per le altre tre regioni. Infine, il dato del 2024 si colloca al di sopra della media storica per tutte e quattro le regioni considerate, anche se inferiore ai valori massimi raggiunti nel corso del 2021.

Indice delle figure

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 2: Distribuzione NTN 2024 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 2024 nei comuni italiani.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2024 nei comuni italiani	12
Figura 9: Quote NTN 2024 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	16
Figura 10: Quote fatturato 2024 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	21
Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi.....	22
Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	23
Figura 13: Valore stimato fatturato e VMD in miliardi di euro	25
Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche	26
Figura 15: Distribuzione NTNnp 2024 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	29
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia.....	29
Figura 17: Incidenza NTN IP su NTN PF serie storica nazionale, capoluoghi e non capoluoghi	31
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	32
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	33
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2024 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	35
Figura 21: Quote NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi.....	38
Figura 22: Quote NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2024 per aree geografiche	40
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	41
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	42
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2024 per taglie di mercato dei comuni	43
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	44
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche.....	45
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	45
Figura 30: Distribuzione degli acquirenti PF per acquisto con e senza ausilio di ipoteca per classi di età	47
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2024 nelle regioni italiane.....	51
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2024 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	54
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	55
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province	60
Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia.....	61
Figura 36: Quote NTN 2024 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni.....	64
Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2024	70
Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2024 - comuni a.t.a.	72
Figura 39: Indici del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato dal 2016	74
Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016	74
Figura 41: Superficie media delle abitazioni locate e compravendute dal 2016 al 2023.....	75
Figura 42: Canone annuo medio al m ² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2023	75
Figura 43: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)	85
Figura 44: Numero di annualità di reddito per comprare una casa.....	86
Figura 45: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso- %)	87
Figura 46: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	87
Figura 47: Indice di <i>affordability</i> su base mensile.....	88
Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie; variazioni dell'indice rispetto al valore del 1° semestre 2004; punti percentuali)	89
Figura 49: Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile.....	90
Figura 50: Indice di <i>affordability</i> (Famiglie non proprietarie di casa con età del capofamiglia inferiore ai 40 anni)	92
Figura 51: Indice di <i>affordability</i> per le famiglie che abitano nelle grandi città.....	93
Figura 52: Prezzo della casa (dati 2024; scarti % rispetto alla media italiana).....	94
Figura 53: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2024).....	95
Figura 54: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2024).....	96
Figura 55: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2024; scarti % rispetto alla media italiana)	96
Figura 56: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2024).....	97

Figura 57: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2024).....	98
Figura 58: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2023; scarti % dalla media nazionale)	98
Figura 59: Indice di affordability (dati al 2024).....	99
Figura 60: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest).....	100
Figura 61: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Est)	101
Figura 62: Indice di affordability nelle regioni centrali	102
Figura 63: Indice di affordability nelle regioni meridionali (1).....	102
Figura 64: Indice di affordability nelle regioni meridionali (2).....	103

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2024 su 2023	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 2024 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: Variazione NTN 2024/23 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 7: IMI 2024 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	23
Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011	25
Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area	25
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area	27
Tabella 13: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	28
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	34
Tabella 16: NTN IP 2024 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	36
Tabella 17: Variazione 2024/2023 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	37
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2024 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 19: NTN IP 2024 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 20: Variazione 2024/2023 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2024 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	40
Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	43
Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi	43
Tabella 25: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	44
Tabella 26: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per classi di età.....	46
Tabella 27: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per generazioni	47
Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario	47
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	49
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione.....	49
Tabella 31 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione	50
Tabella 32 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	53
Tabella 33 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	53
Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	56
Tabella 35: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia.....	59
Tabella 36: NTN ed IMI e variazione annua per la cintura urbana delle principali città e gli altri comuni del resto provincia	59
Tabella 37: NTN 2024 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni.....	62
Tabella 38: Variazione NTN 2024/23 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	62
Tabella 39: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2024 (stima)	63
Tabella 40: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	65
Tabella 41: Box e posti auto NTN, IMI, e variazione annua per le principali città	65
Tabella 42: NTNnp e variazione annua per principali città e resto provincia	65
Tabella 43: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	66
Tabella 44: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	67
Tabella 45: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	67
Tabella 46: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione	68
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locatate 2024	69

Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2024	70
Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2024 comuni a.t.a.	71
Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2024 comuni a.t.a.	71
Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2024 comuni non a.t.a.	72
Tabella 52: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2023 comuni non a.t.a.	72
Tabella 53: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	76
Tabella 54: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	77
Tabella 55: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	78
Tabella 56: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	79
Tabella 57: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale	80
Tabella 58: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città.....	80
Tabella 59: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale	81
Tabella 60: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città	81