

COMUNICATO STAMPA

Casa nel 2016: +18,9% le abitazioni acquistate, stabili i nuovi affitti
Aumenta la capacità delle famiglie italiane per l'acquisto delle abitazioni
La fotografia del mercato residenziale italiano nello studio presentato oggi

Continua il trend positivo del mercato delle abitazioni in Italia che, in termini di numero di compravendite, nel 2016, fa un balzo in avanti del 18,9%, dopo la crescita del 6,5% nel 2015 e del 3,5% nel 2014. In ripresa anche il valore complessivo delle compravendite, che passa dai 76 agli 89 miliardi di euro, mentre sono sostanzialmente stabili i nuovi contratti di affitto di immobili ad uso abitativo, che segnano un lieve aumento dello 0,63% rispetto all'anno passato.

In aumento le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario (+27,3%), fenomeno colto anche dal miglioramento dell'indice di *affordability*, che misura la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto delle case.

Questo è il quadro che emerge dal Rapporto immobiliare residenziale 2017, lo studio presentato oggi e realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, l'Associazione Bancaria Italiana, che analizza il trend del mercato del mattone nel 2016.

Il mercato delle abitazioni nel 2016 - Dopo un periodo di crisi, osservato a partire dal 2007, da qualche anno il mercato immobiliare delle abitazioni sembra essere tornato su un sentiero di crescita, registrando nel 2016 533.741 unità compravendute e un incremento del 18,9% rispetto al 2015. In leggero aumento anche la superficie media delle abitazioni, che passa da 105,2 a 106,6 m², mentre il valore di scambio delle abitazioni, stimato in 89 miliardi di euro, è cresciuto del 17,4%.

Anche il mercato delle pertinenze mostra un rialzo analogo a quello registrato per le abitazioni (+19%), con un tasso di crescita più accentuato nelle regioni settentrionali.

La casa regione per regione - A livello regionale, il mercato delle abitazioni più dinamico si registra in Lombardia (+21,4%), che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, e a seguire Veneto (+23,1%), Toscana (+20,0%), Emilia-Romagna (+22,8%) e Piemonte (+22,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale, buoni risultati si riscontrano in Liguria (+23,8%), Sardegna (+18,2%), Friuli-Venezia Giulia (+18,8%) e Valle d'Aosta (+24,6%). Più contenuto è il rialzo nel Lazio (+13,2%), che con oltre 55mila scambi di abitazioni nel 2016, rappresenta il 10% circa del totale delle transazioni sul territorio nazionale. Il Molise (+7,8%) e la Calabria (+10,8%) sono le regioni dove il mercato residenziale nel 2016 cresce meno rispetto al 2015.

Aumenta il ricorso al mutuo ipotecario - Le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario sono state 246.182, il 27,3% in più rispetto al 2015, quando erano state 193.350. Il nord ovest è l'area con la maggior quota di acquisti tramite erogazione di mutuo, il 36,7% del totale nazionale. Per quanto riguarda il capitale erogato per l'acquisto di un'abitazione, la quota media si avvicina ai 120mila euro, fino a raggiungere il capitale unitario massimo di 153mila euro nei capoluoghi del centro.

Continua il calo del tasso d'interesse dei mutui, che nel 2016 scende ancora di 0,44 punti percentuali, portandosi al 2,31%. I tassi medi risultano più elevati nelle regioni del sud (2,56%) e del centro (2,46%), mentre quelli più bassi si registrano nelle regioni del nord (2,18%). La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 22,5 anni,

distribuita in maniera più o meno omogenea tra le aree del Paese. Scende anche, in media, la rata mensile che, dai 592 euro osservati nel 2015, passa a 570 euro.

Il mercato degli affitti - Nel 2016 il numero di nuovi contratti di locazione è stato pari a 1.690.520, l'1,3% in più rispetto al 2015, per un totale di oltre 1,7 milioni di immobili locati. Complessivamente, le abitazioni locate nel 2016 ammontano a circa il 5,6% dello stock potenzialmente disponibile (depurato cioè delle abitazioni principali). La superficie media si colloca intorno ai 92 m², con un canone annuo medio pari a 60,7 €/m², in aumento dello 0,3% rispetto al 2016.

Oltre la metà degli affitti è registrata con contratti ordinari di lungo periodo, circa un quarto del mercato è costituito da contratti agevolati con durata superiore ai tre anni, segue il segmento dell'ordinario transitorio, con un peso intorno al 17%, mentre la quota di contratti agevolati stipulati con studenti è inferiore al 3%.

Città	Canone annuo medio nuove abitazioni locate nel 2016 (€/m ²)							
	Mercato ordinario transitorio		Mercato ordinario lungo periodo		Mercato agevolato per studenti		Mercato a canone concordato	
	€/m ²	variaz.	€/m ²	variaz.	€/m ²	variaz.	€/m ²	variaz.
Roma	116,8	+0,5%	115,6	-2,1%	116,6	+0,1%	111,7	-0,5%
Milano	115,4	-9,2%	138,8	+5,4%	103,0	+4,3%	84,6	+1,3%
Napoli	60,1	-4,1%	70,8	-0,1%	74,0	+16,7%	77,7	+6,3%
Torino	82,3	+1,5%	77,4	-1,4%	74,1	+1,0%	64,8	+0,9%
Palermo	52,6	+2,4%	53,2	+0,1%	47,1	-0,9%	51,5	-0,3%
Genova	82,6	-0,8%	65,2	-0,5%	73,3	-1,0%	66,9	+1,0%
Bologna	87,9	+2,6%	103,5	+3,0%	90,2	-4,5%	84,0	+0,6%
Firenze	112,8	+2,5%	108,3	+3,5%	97,3	+6,1%	91,2	+1,9%

L'indice di *affordability* - Elaborato dall'Ufficio Studi Abi secondo le prassi metodologiche di matrice anglosassone, sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento. Nel 2016 l'indice continua nel suo trend positivo, registrando un significativo miglioramento che nel secondo semestre dell'anno lo porta a stabilire il nuovo massimo storico; secondo le proiezioni mensili, a marzo del 2017 l'indice si sarebbe stabilizzato su valori di fine anno scorso. In quest'ultimo anno la dinamica positiva è principalmente dovuta ad una forte riduzione del costo dei mutui (che spiega l'80% del miglioramento intervenuto), mentre continua ad essere positivo anche il contributo dovuto al miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, anche se è da rilevare la recente crescita delle quotazioni immobiliari. In miglioramento anche gli aspetti distributivi: nel secondo semestre del 2016, la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire il costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è pari al 74%, nuovo massimo storico, superiore di 12 p.p. al dato di inizio 2004. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione è risultato piuttosto omogeneo a livello territoriale: la condizione di accessibilità è presente in tutte le regioni ed inoltre sono 17 su 19 le regioni in cui nel 2016 l'indice ha registrato un massimo storico.

Ulteriori approfondimenti - Il Rapporto immobiliare 2017 è disponibile gratuitamente per la consultazione sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it, nella sezione *Pubblicazioni* dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Roma, 15 maggio 2017