



**Il mercato abitativo italiano: un'analisi territoriale
sullo stato, la conservazione e la redditività**

Novembre 2005

**IL MERCATO ABITATIVO ITALIANO:
un'analisi territoriale sullo stato, la conservazione e la redditività**

Commissionato da:

ASPPI
(Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)
Via Testoni, 5
40123 Bologna (Italy)

Redazione a cura di:

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI P.A.
Strada Maggiore, 44
I-40125 Bologna (Italy)
tel. +39 (051) 6483.301-111
fax +39 (051) 223441
email: nomosmi@nomisma.it
web site: www.nomisma.it

Capo Progetto

Gualtiero Tamburini

Gruppo di lavoro

Marica Bianchi
Daniela Percoco
Gualtiero Tamburini

Segreteria:

Francesca Pagnini

Rapporto concluso nel Novembre 2005

Indice

Parte I – Analisi del patrimonio abitativo italiano	1
I.1 Patrimonio abitativo e titolo di godimento	2
I.2 Caratteristiche dello stock abitativo	5
I.3 Spesa per l’abitazione e loro sostenibilità rispetto al reddito	9
I.4 Patrimonio abitativo e regioni: <i>cluster analysis</i>	16
Parte II – Il mercato immobiliare della proprietà	20
II.1 Valore del patrimonio abitativo italiano	21
II.2 Tendenze di lungo periodo	22
II.3 Tendenze recenti nei principali mercati	25
II.4 Previsioni per il 2006	26
Parte III – Il mercato e la redditività da locazione	27
III.1 Tendenze del mercato locativo	28
III.2 Redditività da locazione e confronto con altre forme di investimento	30
Parte IV – Alcune considerazioni comparative fra la proprietà e l’affitto dell’abitazione	32
IV.1 Svantaggi e vantaggi legati all’acquisto di un’abitazione	33
IV.2 Svantaggi e vantaggi legati alla locazione di un’abitazione	34
IV.3 Canone di locazione mensile e rata del mutuo:alcuni casi concreti	35
Parte V – Conclusioni	38

Parte I – Analisi del patrimonio abitativo italiano

I.1 Patrimonio abitativo e titolo di godimento

Tav. I.1

Italia – Serie storica del numero di abitazioni e titolo di godimento
 Titolo di godimento
 (in % sul totale delle occupate)

ANNI	Numero abitazioni	di cui occupate:	Proprietà	Affitto	Altro titolo
1971	17.433.972	15.301.427	50,8	44,2	5,0
1981	21.937.223	17.541.752	58,9	35,5	5,6
1991	25.028.522	19.735.913	68,0	25,3	6,7
2001	27.291.993	21.653.288	71,4	20,0	8,6

Fonte: Istat.



Nel 2001 sono stati censiti 12.812.528 edifici di cui 11.226.595 ad uso abitativo.



Le **abitazioni ammontano** a poco meno di **27,3 milioni** di unità, il 9% in più rispetto al 1991. Tale incremento appare in linea con la crescita del numero di famiglie, aumentate nello stesso periodo del 9,6% (da 19.909.003 a 21.810.676).







Le cinque regioni che presentano il maggior numero di abitazioni sono Lombardia, Sicilia, Lazio, Piemonte,

Campania, che, nel complesso, raggiungono il 49,6% del totale, pari a 13,5 milioni abitazioni (è comunque da sottolineare che in esse vive circa il 50,9% delle famiglie italiane, il che comporta una densità abitativa in linea con la media nazionale). Se si considerano, poi, i grandi comuni, in cinque di essi si concentra il 10,5% delle abitazioni italiane: a Roma si rilevano 1.151.736 abitazioni (4,2%), a Milano 633.145 (2,3%), a Torino 426.756 (1,6%), a Napoli 362.213 (1,3%) e a Genova 304.759 (1,1%).



Rispetto al dato censuario del 1991, il numero di abitazioni occupate da persone residenti ha registrato una crescita del 9,7%; appare, invece, in lieve aumento la **percentuale di abitazioni occupate sul totale delle abitazioni**, pari, nel 2001, al **79,3%** (10 anni fa ammontava al 78,9%, il che indica un maggiore grado di utilizzo dello stock abitativo). La distribuzione regionale dell'incidenza delle abitazioni occupate sul totale delle abitazioni mostra un campo di variazione piuttosto ampio, passando dal 52,8% della Valle d'Aosta all'87,7% della Lombardia. Anche nel caso della distribuzione provinciale si registra una marcata variabilità: i valori minimi, al di sotto del 60%, si rilevano in sei province (L'Aquila, Crotone, Sondrio, Savona, Rieti, Imperia), mentre i valori massimi di abitazioni occupate si registrano nella provincia di Milano (93,7%) e in altre sette province che mostrano valori al di sopra del 90% (Napoli, Trieste, Padova, Mantova, Prato, Lodi, Cremona).

-  **Il 71,4% delle famiglie è proprietario dell’abitazione in cui vive**, mentre il 20% vive in affitto (o subaffitto), la rimanente quota (8,6%) gode dell’abitazione con altri titoli di godimento (usufrutto, riscatto, ecc.).
-  **Rispetto al dato censuario del 1971, la percentuale di proprietari di abitazioni è cresciuta, nel 2001, di oltre 20 punti**, interamente a scapito della quota di famiglie che vivono in affitto. Inoltre, secondo gli ultimi dati provenienti dall’indagine multiscopo sulle famiglie (2003) si nota un ulteriore calo della quota di abitazioni in affitto (19,1%), mentre la proprietà si viene ad attestare sul 71,5%.
-  La percentuale di abitazioni in proprietà appare piuttosto elevata anche in confronto ai dati relativi alla media dei paesi europei, pari al 62%. Nel dettaglio, il valore italiano si colloca al di sotto di Grecia e Spagna (rispettivamente 74% e 82%), mentre risulta superiore al dato di Francia, Olanda, Danimarca (50/55%) e Germania (43%).
-  Analizzando le aree territoriali, nell’Italia meridionale (isole escluse) e nord-occidentale si ha la più bassa percentuale di famiglie che abitano in casa di proprietà (rispettivamente 68,8 e 70%). In sede regionale, i valori più bassi si registrano in Campania (61,1%) e in Piemonte (67,4%), mentre la percentuale più alta di abitazioni occupate in proprietà si registra nel Molise (79,4%) e in Sardegna (80,5%). Le regioni con la percentuale più alta di abitazioni occupate in affitto o ad altro titolo sono la Campania (38,9%) e la Valle d’Aosta (32,4%), regioni, non a caso, a forte vocazione turistica. Se, infine, si sposta l’attenzione su base provinciale, Oristano (85,5%), Lecce (80,7%) e Nuoro (80,2%) sono le province con più abitazioni in proprietà, mentre a Napoli (55,4%) si registra il livello minimo.

Tav. 1.2

Titolo di godimento delle abitazioni occupate - 2003

TIPI DI COMUNE	Titolo di godimento (in % sul totale delle occupate)		
	Proprietà	Affitto	Altro titolo
Comune centro dell'area metropolitana	62,8	30,3	6,9
Periferia dell'area metropolitana	70	19,5	10,5
Fino a 2.000 abitanti	78,3	11,3	10,4
Da 2.001 a 10.000 abitanti	77,1	12,6	10,3
Da 10.001 a 50.000 abitanti	71,6	17,5	10,9
50.001 abitanti e più	70,8	22,1	7,1
Italia	71,5	19,1	9,4

Fonte: Istat.



Nei comuni centro delle aree metropolitane la quota di proprietari è al di sotto del dato nazionale, tanto è vero che solo il 62,8% delle famiglie vive in una casa di proprietà, portando la quota dell’affitto a superare il 30%. **La percentuale più elevata di famiglie proprietarie dell’abitazione in cui vivono si evidenzia nei comuni di piccole dimensioni:** in quelli con meno di 2.000 abitanti arriva al 78,3%, mentre in quelli tra 2.001 e 10.000 abitanti raggiunge il 77,1%

Tav. I.3

Fig. I.1

Numero di abitazioni e titolo di godimento

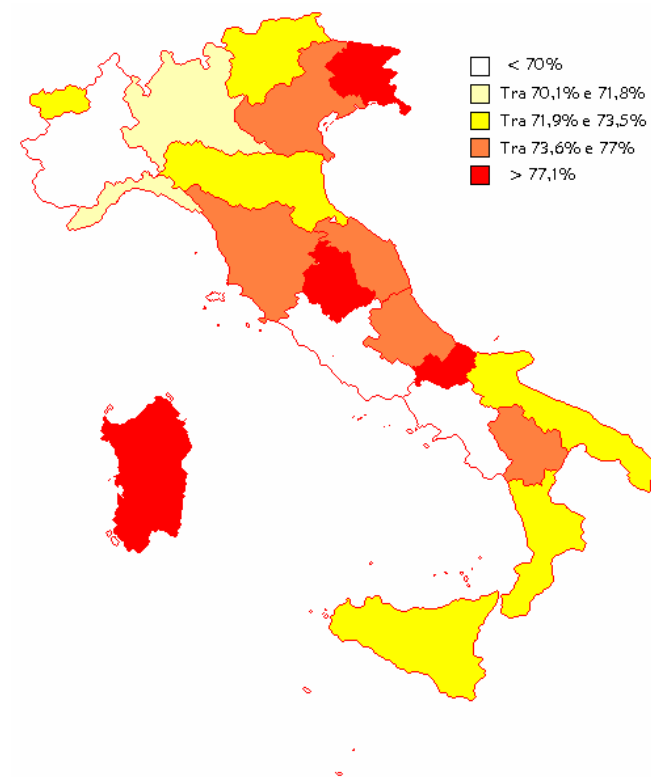
	Numero abitazioni ¹		Titolo di godimento ² (in % sul totale delle occupate)		
	Totale	di cui occupate:	Proprietà	Affitto	Altro titolo
Piemonte	2.212.639	1.790.022	67,4	23,8	8,8
Valle d'Aosta	100.331	53.072	72,6	21,3	6,1
Lombardia	4.141.265	3.632.954	71,2	20,4	8,4
Trentino-Alto Adige	488.988	364.548	72,1	18,6	9,3
Veneto	2.016.082	1.699.521	75,0	16,4	8,6
Friuli-Venezia Giulia	601.533	493.258	77,3	16,5	6,2
Liguria	990.526	706.888	70,2	23,2	6,6
Emilia-Romagna	1.969.235	1.637.382	73,0	17,2	9,8
Toscana	1.664.679	1.374.971	73,6	16,4	10
Umbria	368.893	310.586	78,5	12,7	8,8
Marche	672.218	546.635	76,4	12,4	11,2
Lazio	2.431.904	1.960.037	70,0	20,6	9,4
Abruzzo	658.444	459.622	76,1	12,1	11,8
Molise	173.216	118.968	79,4	10,4	10,2
Campania	2.189.772	1.850.845	61,1	28,1	10,8
Puglia	1.844.519	1.373.615	73,0	17,5	9,5
Basilicata	283.329	214.419	74,4	16,5	9,1
Calabria	1.111.314	705.253	72,7	15,6	11,7
Sicilia	2.548.206	1.778.524	72,5	16,7	10,8
Sardegna	801.787	582.168	80,5	12,0	7,5
Italia Nord-Occidentale	7.444.761	6.182.936	70,0	21,7	8,3
Italia Nord-Orientale	5.075.838	4.194.709	74,2	16,9	8,9
Italia Centrale	5.137.694	4.192.229	72,5	17,7	9,8
Italia Meridionale	6.260.594	4.722.722	68,8	20,7	10,5
Italia Insulare	3.349.993	2.360.692	74,4	15,6	10
Italia	27.268.880	21.653.288	71,5	19,1	9,4

¹ Censimento 2001

² Indagine multiscopo sulle famiglie, 2003

Fonte: Istat.

Percentuale di abitazioni in proprietà sul totale delle abitazioni occupate – Anno 2003



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

I.2 Caratteristiche dello stock abitativo

Secondo i dati del 2003, quattro famiglie su cinque dimorano in abitazioni di tipo civile, economica o popolare. Se la distribuzione delle famiglie che vivono in abitazioni signorili è piuttosto omogenea sul territorio, così non è per le famiglie che alloggiavano in ville o villini e in abitazioni di tipo rurale. La percentuale di ville e villini varia dal 10,5% del Nord-ovest al 3,0% delle Isole, mentre quella di abitazioni rurali passa dal 5,5% del Nord-est all'1,4% delle Isole. L'abitazione plurifamiliare rappresenta il tipo di abitazione prevalente:

circa il 72% a livello nazionale, ma si scende intorno al 60% nel Meridione e nelle Isole, ove invece sono più diffuse che altrove le abitazioni unifamiliari (circa il 40% del totale). Il 57% delle famiglie residenti in Italia dispone di un box-auto.

Il confronto con i dati riferiti al 2001 mostra un miglioramento dello stock abitativo italiano: vi è, infatti, una maggiore diffusione delle abitazioni di pregio (ville e residenze signorili, +0,5%) rispetto alle case di standard medio-basso (-0,5%) e si è registrato un incremento delle unità abitative unifamiliari (+0,6%) e di quelle dotate di posto auto (+1,9%).


Il patrimonio abitativo del sud appare in generale più estensivo e di minor qualità rispetto a quello del nord Italia, come confermano i dati circa la percentuale di abitazioni in ottimo e buono stato sul totale delle abitazioni occupate: al Nord tale percentuale si attesta attorno agli 84/86 punti percentuali, al sud si ferma al 77%.

Famiglie per ripartizione geografica e caratteristiche dell'abitazione – Anno 2003 (in %)

	Nord-Ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	Italia
Tipologia di abitazione						
Villa o villino	10,5	6,4	8,5	4,3	3	7,1
Signorile	9,5	8	9,2	6,3	9,1	8,4
Civile, economica e popolare	77,1	80,1	78,1	84,6	86,4	80,5
Rurale	2,9	5,5	4,2	4,6	1,4	3,9
Impropria	0,1	0	0,2	0,2	0,1	0,1
<i>Famiglie residenti (=100%)</i>	<i>6.401.309</i>	<i>4.280.913</i>	<i>4.325.166</i>	<i>4.858.612</i>	<i>2.404.165</i>	<i>22.270.165</i>
Tipo di fabbricato						
Unifamiliare	21,1	27,2	23,7	36,2	42,7	28,4
Plurifamiliare	78,9	72,8	76,3	63,8	57,3	71,6
<i>Famiglie in abitazione non impropria (= 100%)</i>	<i>6.397.726</i>	<i>4.280.482</i>	<i>4.318.811</i>	<i>4.850.455</i>	<i>2.403.052</i>	<i>22.250.526</i>
Possesso di box o posto auto						
Box o posto auto	61,5	78,7	52,7	44	41	57,1
<i>Famiglie in abitazione non impropria (= 100%)</i>	<i>6.397.726</i>	<i>4.280.482</i>	<i>4.318.811</i>	<i>4.850.455</i>	<i>2.403.052</i>	<i>22.250.526</i>

Fonte: Istat

Tav. I.4

 **La superficie media delle abitazioni** occupate da persone residenti è pari a **96,0 metri quadrati** (contro i 94,1 metri quadrati del 1991 e i 76 mq di quelle non occupate da residenti). Soltanto poche abitazioni, tra quelle occupate da persone residenti, hanno una superficie modesta: le unità al di sotto dei 40 metri quadrati ammontano, infatti, al 2,6% del totale e ospitano solamente l'1,6% del totale dei residenti. La quota di quelle con un'ampia metratura è, di contro, più consistente: le abitazioni con una superficie di almeno 120 metri quadrati sono 4.731.795 (21,9%), con una popolazione residente di 14.281.695 (25,3%).

Tav. I.5

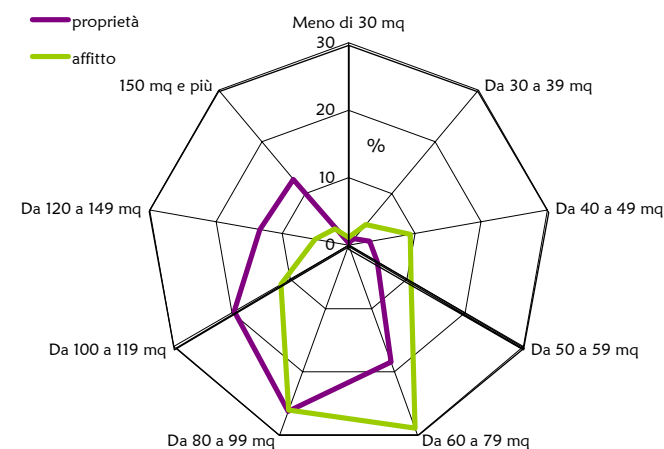
Italia – Abitazioni occupate da persone residenti per classi di superficie (mq) e titolo di godimento – Censimento 2001

Mq	Titolo di godimento				Totale	
	Proprietà		Affitto		N. abitazioni	In %
	N. abitazioni	In %	N. abitazioni	In %		
Meno di 30	45.209	0,3	50.574	1,2	129.920	0,6
Da 30 a 39	188.951	1,2	173.343	4,0	433.061	2
Da 40 a 49	491.953	3,2	403.587	9,3	1.017.705	4,7
Da 50 a 59	759.410	4,9	465.053	10,7	1.364.157	6,3
Da 60 a 79	2.841.234	18,4	1.249.355	28,9	4.482.231	20,7
Da 80 a 99	4.059.629	26,3	1.126.772	26,0	5.651.508	26,1
Da 100 a 119	3.031.814	19,6	501.919	11,6	3.854.285	17,8
Da 120 a 149	2.070.199	13,4	218.120	5,0	2.468.475	11,4
150 e più	1.965.257	12,7	138.895	3,2	2.251.942	10,4
Totale	15.453.656	100,0	4.327.618	100,0	21.653.288	100


Fonte: Istat

Fig. I.2

Italia – Abitazioni occupate da persone residenti per classi di superficie (mq) e titolo di godimento - 2001



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

 Nel complesso, le **abitazioni destinate alla locazione hanno una dimensione inferiore a quelle occupate a titolo di proprietà**: il 25,2% delle residenze prese in affitto presentano una superficie inferiore ai 60 mq, contro una percentuale pari al 9,6% per quelle di proprietà. Analogamente, la distribuzione di abitazioni di medio - grande dimensione (oltre i 100 mq) appare decisamente più favorevole nei confronti della proprietà: 45,4% contro il 19,8% dell'affitto. La soglia di superficie cui corrisponde un'inversione delle relazioni fra affitto e proprietà è quella oltre gli 80 mq. Per superfici inferiori, infatti, le abitazioni in affitto prevalgono sulle analoghe in proprietà, poi le parti si invertono fra gli 80 e i 99 mq e, in modo più accentuato, al di sopra dei 100 mq.

Tav. I.6

Superficie media e numero di stanze di abitazioni occupate da residenti – Censimento 2001


	Superficie media ^(a) (mq)	Numero di stanze ^(b)	Superficie per persona ^(c) (mq)	Abitazioni in ottimo e buono stato (% sul totale delle occupate)
Piemonte	91,9	3,9	39,5	83,8
Valle d'Aosta	82,1	3,7	36,8	82,9
Lombardia	94,0	4,0	38,1	85,4
Trentino-Alto Adige	91,4	4,1	35,9	85,6
Veneto	110,6	4,6	42,0	85,7
Friuli-Venezia Giulia	101,5	4,5	42,8	86,5
Liguria	82,6	4,0	37,5	83,3
Emilia-Romagna	100,5	4,3	41,7	87,2
Toscana	97,7	4,5	38,7	86,4
Umbria	103,2	4,5	39,3	89,4
Marche	102,2	4,6	38,3	86,9
Lazio	90,3	4,0	35,0	82,8
Abruzzo	100,4	4,5	36,8	82,9
Molise	99,2	4,4	37,0	82,8
Campania	90,9	4,1	29,7	73,0
Puglia	97,3	4,1	33,4	82,4
Basilicata	86,2	4,0	31,1	78,0
Calabria	96,9	4,2	34,2	73,4
Sicilia	94,6	4,2	34,0	74,6
Sardegna	104,3	4,5	37,5	82,0
Nord-Ovest	91,9	4,0	38,4	84,7
Nord-Est	103,9	4,4	41,5	86,4
Centro	95,2	4,3	37,0	85,0
Sud	94,6	4,2	32,3	77,2
Isole	97,0	4,3	34,9	76,5
ITALIA	96,0	4,2	36,8	82,5


^(a) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.


^(b) Numero delle stanze delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.

^(c) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul numero di persone residenti in abitazione.

Fonte: Istat

- 

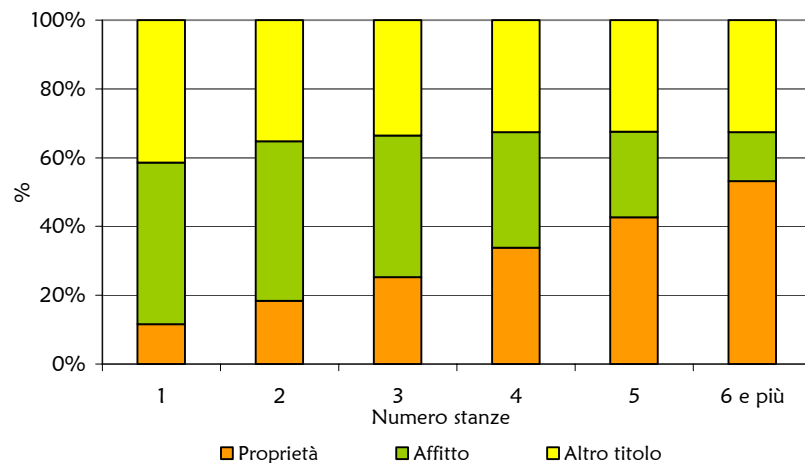
Le abitazioni più grandi si trovano nel Nord Est, cui corrisponde anche la più alta metratura procapite. Nel Nord Ovest, invece, si rilevano abitazioni dalla superficie media piuttosto ridotta, ma al contempo caratterizzate da una superficie procapite superiore alla media nazionale e, ancor più, rispetto al meridione. Ciò porta a evidenziare come a case più piccole corrispondano anche nuclei familiari più piccoli, con conseguenti effetti benefici sulla qualità della vita.
- 

Il numero medio di stanze per le abitazioni occupate da persone residenti è pari a **4,2** (nel 1991 era pari a 4,3). A livello di ripartizione, si va dalle 4,0 stanze dell'Italia Nord-Occidentale alle 4,4 dell'Italia Nord- Orientale. L'incidenza delle abitazioni con una sola stanza risulta essere pari all'1,6%, con il valore percentuale più alto in Valle d'Aosta (3,9%), regione che si contraddistingue anche per il più basso numero medio di stanze per abitazione in Italia (3,7). Le abitazioni con 6 o più stanze costituiscono il 14,0% del totale, con punta massima regionale in Veneto (22,2%) e provinciale a Lucca (29,0%).
- 

Anche per quel che riguarda il numero di stanze, le differenze tra abitazioni di proprietà e abitazioni in affitto risultano evidenti: la percentuale di abitazioni con un elevato numero di locali appare più elevata per le prime che per le seconde.

Fig. I.3

Italia - Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento e numero di stanze - Censimento 2001



Fonte: Istat




Tav. I.7


Italia - Abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento e numero di occupanti - Censimento 2001

Numero di occupanti	Titolo di godimento (in %)			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
1	65,4	23,0	11,6	100,0
2	73,9	19,2	6,9	100,0
3	73,1	18,9	8,0	100,0
4	73,5	17,7	8,8	100,0
5	71,9	20,6	7,4	100,0
6 e più	67,6	26,2	6,3	100,0
Totale	71,4	20,0	8,6	100,0

Fonte: Istat

 Se si distingue, invece, a seconda del numero di occupanti per abitazione, non si riscontrano grosse discordanze in corrispondenza del titolo di godimento prescelto, se non che i single e le famiglie composte da 5 o più persone sembrano orientarsi verso l'affitto più frequentemente che negli altri casi. Elevata tra i single, anche la percentuale di chi usufruisce dell'abitazione con un titolo di godimento diverso sia dalla proprietà che dall'affitto.

1.3 Spese per l'abitazione e loro sostenibilità rispetto al reddito


 Nel 2004, secondo i dati dell'indagine sui consumi condotta dall'Istat, la **spesa media mensile per famiglia è pari a 2.381 euro**, circa 70 euro in più rispetto all'anno precedente (+3,2%).


Tav. I.8

**Spesa media mensile delle famiglie per capitolo e ripartizione geografica.
Anni 2002-2004, valori in euro e composizione percentuale rispetto al totale della spesa.**

	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
	Nord			Centro			Mezzogiorno			Italia		
SPESA MEDIA MENSILE	2.403	2.536	2689	2.338	2.436	2392	1.812	1.892	1915	2.198	2.308	2.381
Alimentari (in €)	412	441	450	441	463	455	437	454	456	426	449	453
Non Alimentari (in €)	1.991	2.095	2.239	1.897	1.974	1.937	1.376	1.438	1.458	1.772	1.858	1.928
Abitazione (in %)	25,9	25,8	26,7	26,6	27,8	27,6	21,1	21,1	21,3	24,7	25,0	25,5
Combustibili ed energia elettrica (in %)	5,1	4,9	4,8	4,5	4,6	4,7	4,2	4,4	4,5	4,7	4,7	4,7
Arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa (in %)	6,0	5,9	6,2	6,8	6,1	5,6	7,0	7,1	7,1	6,4	6,3	6,3

Fonte: Istat

 In generale l'incidenza della spesa per l'abitazione è quella che mostra l'incremento più rilevante, avendo mediamente maturato, nell'ultimo anno, un incremento pari allo 0,5% a fronte di una sostanziale stabilità per le altre voci.


 **L'abitazione rappresenta il 25,5% della spesa totale** (circa 606 euro al mese), valore che comprende, oltre all'affitto imputato, quello realmente pagato, il condominio, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Se si aggiungono anche le utenze, le famiglie riservano per la casa quasi un terzo della loro spesa complessiva. Infine, la spesa per arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa incide per un ulteriore 6,3% (pari a 150 euro mensili), quota del tutto identica a quella osservata nel 2003.


Tav. I.9
Spesa media mensile delle famiglie per capitolo e regione - Anno 2004

	Spesa media mensile (in €)	Abitazione ¹	Combustibili ¹	Arredamenti ¹
Piemonte	2.613	24,4	5,6	6,8
Valle d'Aosta	2.550	26,6	5,8	6,3
Lombardia	2.800	28,0	4,1	6,2
Trentino Alto Adige	2.631	25,4	4,6	6,9
Veneto	2.716	24,9	5,0	6,5
Friuli Venezia Giulia	2.483	27,1	5,5	6,4
Liguria	2.252	29,0	5,1	5,0
Emilia Romagna	2.762	27,2	5,0	5,5
Toscana	2.468	29,9	5,1	5,1
Umbria	2.470	25,4	5,0	6,5
Marche	2.432	22,1	5,2	6,6
Lazio	2.314	27,9	4,2	5,6
Abruzzo	2.162	20,9	5,2	6,4
Molise	2.003	21,9	4,7	7,0
Campania	1.928	22,5	4,1	6,5
Puglia	2.012	21,9	4,3	8,5
Basilicata	1.766	21,4	5,9	5,4
Calabria	1.940	19,8	4,8	7,5
Sicilia	1.677	20,1	4,5	6,2
Sardegna	2.174	21,1	4,6	8,1
Italia	2.381	25,5	4,7	6,3

¹ In % rispetto al totale della spesa.

Fonte: Istat

 Le spese per l'abitazione incidono di più sulla spesa delle famiglie del Centro Italia, ed è in Toscana che esse raggiungono la percentuale massima (29,9%). Nel Mezzogiorno, il valore risulta generalmente più contenuto ed è minimo per le famiglie calabresi che vi destinano solo un quinto della loro spesa totale.

 Per le famiglie di un solo individuo è l'abitazione a incidere maggiormente sulla spesa mensile totale: 33,8% contro il 19,2% per le famiglie di cinque componenti e più. Discorso analogo anche per le famiglie di anziani, per le quali la quota di spesa più elevata è quella relativa all'abitazione.


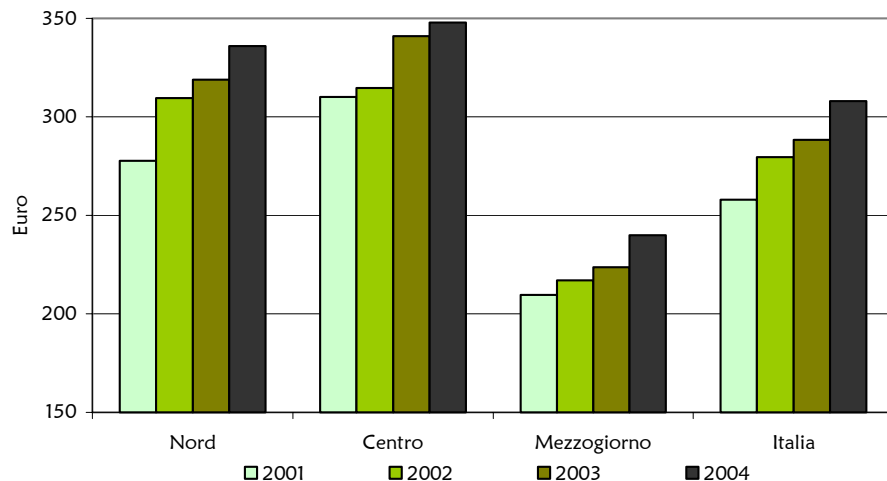
 Le famiglie in affitto sostengono, mensilmente, una **spesa media per il canone** di locazione pari a **308** euro, il 6,9% per cento in più rispetto al 2003. Il valore massimo viene dichiarato dalle famiglie residenti nelle regioni del Centro (circa 348 euro), il minimo dalle famiglie meridionali (circa 240 euro), evidenziando un gap, tendenzialmente stabile nel tempo, pari a circa 31 punti percentuali.

Fig. I.4

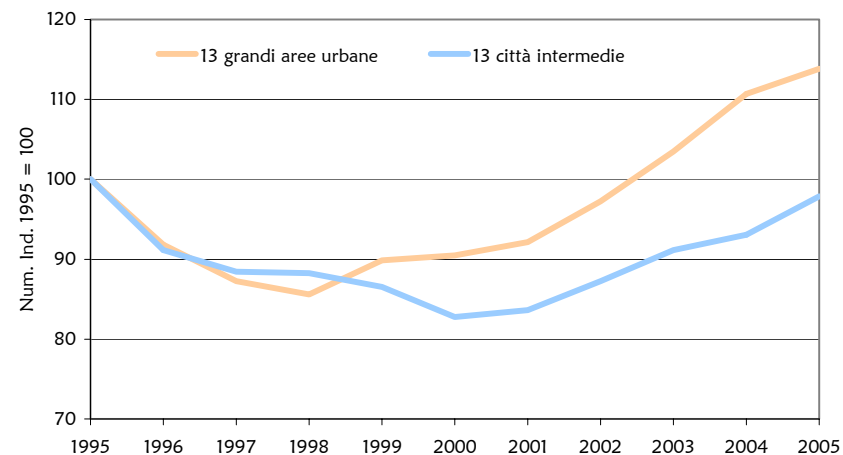
Canone medio mensile di locazione pagato dalle famiglie che vivono in affitto per ripartizione geografica - Serie storica



Fonte: Istat

Fig. I.5

Andamento del rapporto fra canoni medi di abitazioni usate e il reddito medio (1995 = 100)




Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Tagliacarne


🏠 L'analisi in serie storica del **rapporto fra canoni medi di abitazioni usate e reddito medio** mostra un andamento diverso per i grandi centri urbani¹ e per le città intermedie²: nel primo caso è infatti evidente, a partire dal 1998, una crescita dei valori di locazione ben superiore rispetto a quella rilevata per i redditi, tendenza che non trova corrispettivo in corrispondenza delle tredici città intermedie. Per quest'ultime è ravvisabile una migliore performance dei redditi fino al 2000, anno in cui si è iniziato ad assistere ad un ribaltamento della situazione che tuttavia appare, almeno nel lungo periodo, ancora favorevole.

🏠 Sulla base dei più recenti dati provenienti dal libero mercato, l'affitto mensile pagato per un'abitazione di dimensione media, ammonta nel II semestre 2005 a 829 Euro. La cifra più elevata si raggiunge a Roma, dove sono necessari, in media, ben 1.366 Euro, a fronte dei 485 richiesti a Catania.

¹ Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

² Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona.

 **L'incidenza dell'affitto** sul reddito medio è pari, per le 13 grandi aree urbane, a 20 punti percentuali. È a Venezia che l'affitto sembra pesare maggiormente sui bilanci delle famiglie, considerato che ad esso viene mediamente destinato il 27% del reddito. Al contrario, alcune città del Nord-Ovest paiono beneficiare di tassi d'incidenza decisamente più favorevoli: a Genova l'affitto "pesa" per il 15,4%, mentre a Torino per il 12,4%.

 Al sud, la situazione sembra differire tra terraferma e isole: nelle città insulari la quota di reddito mediamente destinata all'affitto pare incidere in misura minore rispetto ai centri urbani della penisola (16,6% a Catania, 18,5% a Palermo contro il 25,4% di Napoli e il 22,6% di Bari)

Tav. I.11

Reddito medio mensile e incidenza dell'affitto sul reddito – Anno 2005

	Pil procapite annuo ¹ (€)	Reddito medio mensile per famiglia ¹ (€)	Incidenza dell'affitto sul reddito (in %)
Bari	14.715	3.066	22,7
Bologna	28.236	4.706	17,3
Cagliari	15.783	3.157	21,1
Catania	14.781	2.833	17,1
Firenze	27.631	4.835	23,8
Genova	22.976	3.829	15,8
Milano	31.298	4.956	22,2
Napoli	13.348	3.003	25,1
Padova	22.609	4.145	20,8
Palermo	13.232	3.087	19,0
Roma	26.028	5.206	26,2
Torino	24.498	4.287	12,8
Venezia	24.214	4.439	26,8
<i>Media 13 aree</i>	<i>21.488</i>	<i>4.077</i>	<i>20,3</i>

¹ Stima

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tagliacarne e Nomisma.

Tav. I.10

**Importo medio canone di locazione mensile –
13 grandi aree urbane**

	Canoni medi di abitazioni usate (€/mq/anno) ¹	Superficie media abitazioni ²	Affitto medio mensile (€)
Bari	94	88,7	694
Bologna	117	83,7	816
Cagliari	81	98,1	665
Catania	70	83,4	485
Firenze	155	89,1	1151
Genova	88	81,9	604
Milano	167	79,1	1.099
Napoli	115	79,1	755
Padova	100	103,3	861
Palermo	75	93,8	587
Roma	194	84,3	1.366
Torino	86	76,2	547
Venezia	163	87,7	1.192
<i>Media 13</i>	<i>115</i>	<i>86,8</i>	<i>829</i>

¹ Nomisma – I semestre 2005

² Istat – Censimento 2001

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat e Nomisma.

- Tra le famiglie che vivono in abitazione di proprietà il **13,1% paga un mutuo** (pari a circa 2,9 milioni). Nonostante questa voce di bilancio non rientri tra le spese per consumi (configurandosi piuttosto come un investimento) rappresenta comunque un'uscita consistente, tanto è vero che nel **2004 la rata media** mensile pagata per il mutuo dalle famiglie in proprietà è risultata pari a **420 euro** (in media il 4% in più dell'anno precedente, +10% in più nel Centro Italia). L'importo più elevato si osserva nel Nord-est (435,91 euro al mese) quello più basso nelle Isole (318,73 euro).

- Nel 2004, la spesa totale delle famiglie italiane per i mutui destinati all'abitazione ammonta a circa 14,4 miliardi di Euro, pari a 1,2% del Pil nazionale. I prestiti bancari per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie consumatrici (consistenze) sono saliti dal 5 al 13% del Pil nel periodo tra il 1997 e il 2004. Si tratta di cifre rilevanti, ma comunque lontane da quelle dell'area euro in generale (34%) e dagli Usa (64%).

- Considerando i redditi medi familiari, l'**incidenza della rata del mutuo** risulta pari al **10,4%**, in crescita di un punto percentuale rispetto al 2001. Per quanto l'importo della rata sia, in termini assoluti, inferiore a quelli registrati nelle altre ripartizioni, è nel Mezzogiorno che essa sembra maggiormente gravare sui redditi mediamente percepiti (12,4%).

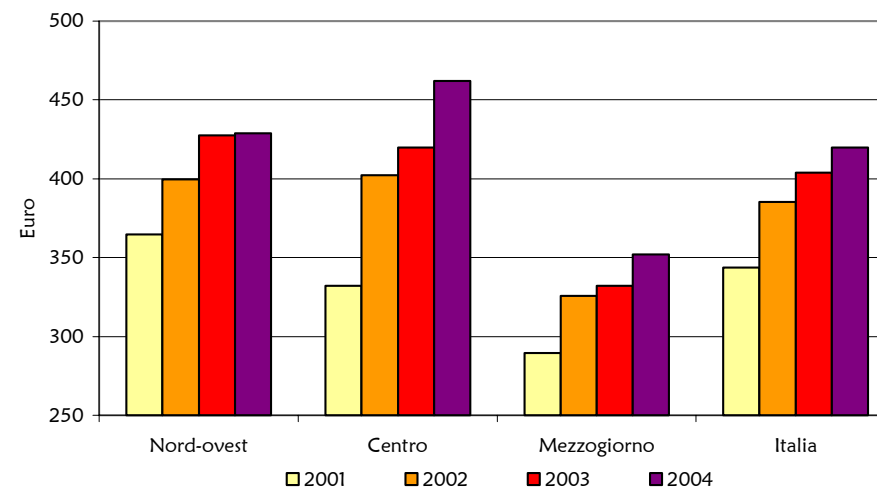
Tav. I.12

Incidenza della rata del mutuo sul reddito medio familiare – Serie storica

	2001	2002	2003
Nord-Ovest	8,0	8,5	8,9
Nord-Est	8,3	9,0	9,5
Centro	8,3	9,7	9,8
Mezzogiorno	11,6	12,6	12,4
Italia	9,3	10,2	10,4

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e Ist. Tagliacarne

Fig. I.6
Rata media mensile pagata per mutui dalle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà per ripartizione geografica - Serie storica



Fonte: Istat

🏠 L'analisi del rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito medio mostra come, dalla seconda metà degli anni '90, i redditi siano cresciuti a ritmi decisamente meno sostenuti rispetto a quelli evidenziati dai valori di compravendita. Sono comunque da evidenziare alcune differenze: nelle città intermedie e in Italia l'inversione di tendenza che ha visto crescere più rapidamente i prezzi dei redditi ha iniziato a manifestarsi con 2 anni di ritardo rispetto alle tredici grandi aree urbane (1998); nella fase di crescita, sono state le grandi aree urbane a evidenziare la maggiore accelerazione dei prezzi e, di conseguenza, del rapporto (dagli 81 punti nel 1998 ai 114 nel 2005 contro i 20 punti di gap delle città intermedie e i 27 dell'Italia fra valori immobiliari e reddito).

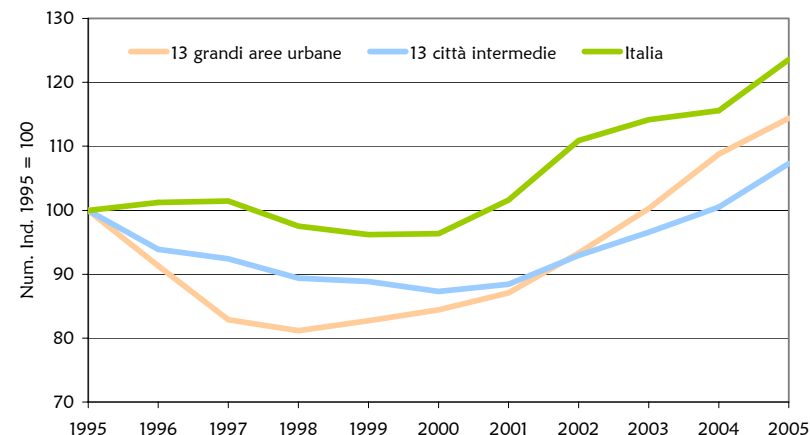
🏠 In generale, è nell'Italia dei mercati minori che il rapporto tra prezzi e redditi ha assunto il valore più sfavorevole collocandosi sempre al di sopra degli altri due gruppi di città considerate.

🏠 Prendendo in considerazione i prezzi medi delle abitazioni nelle tredici aree monitorate, i metri quadrati potenzialmente acquistabili con un'annualità di reddito ammontano, nel 2005 a 10,1 (-5,2% rispetto al 2004). La variazione risulta ancor più evidente se compariamo tale dato con quello del 1995, quando era possibile acquistare 11,6 mq (+14,4% rispetto ad oggi), e ancor di più con quello del 1998, pari a 14,2 mq (+40,9%), quando i prezzi hanno avuto raggiunto il loro punto minimo.

🏠 Analizzando le singole città, è da notare che Genova e Torino sono quelle dove il rapporto reddito/prezzo medio al mq risulta più vantaggioso, tanto è vero che con un'annualità di reddito è possibile acquistare, in media circa 14/15 mq. Il rapporto appare, invece, decisamente meno favorevole per gli abitanti di Venezia e Napoli, dove non si raggiungono i 7 mq.

Fig. 1.7

Andamento del rapporto fra il prezzo delle abitazioni e il reddito medio (1995 = 100)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Tagliacarne

Tav. I.13

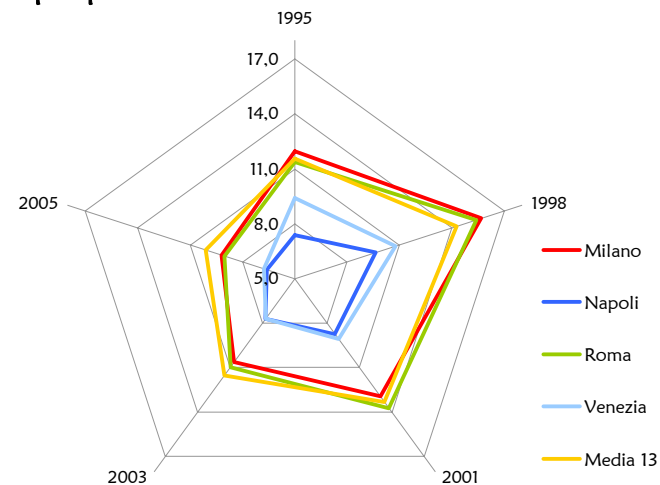
Mq acquistabili con un'annualità di reddito - Serie storica

	1995	1998	2001	2004	2005
Bari	8,8	11,5	11,1	9,4	9,0
Bologna	13,0	14,6	14,4	11,6	11,2
Cagliari	10,4	12,7	12,9	11,8	11,3
Catania	10,9	13,8	14,6	12,4	11,8
Firenze	11,1	13,7	12,5	9,8	9,3
Genova	13,2	17,7	19,5	15,6	14,7
Milano	12,0	15,7	12,9	9,7	9,2
Napoli	7,4	9,6	8,7	7,0	6,6
Padova	14,9	17,2	17,0	13,8	13,1
Palermo	11,0	14,3	13,8	11,3	10,7
Roma	11,4	15,4	13,7	9,7	9,0
Torino	14,4	17,8	16,9	14,6	14,0
Venezia	9,4	10,8	9,1	7,1	6,7
<i>Media 13</i>	<i>11,6</i>	<i>14,2</i>	<i>13,3</i>	<i>10,6</i>	<i>10,1</i>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Ist. Tagliacarne


Fig. I.8

Mq acquistabili con un'annualità di reddito - Serie storica




Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Tagliacarne

1.4 Patrimonio abitativo e regioni: cluster analysis

 L'analisi effettuata ha consentito di determinare gruppi di regioni omogenee per caratteristiche del patrimonio abitativo e spesa per l'abitazione. Le classi di indicatori prese in esame sono state le seguenti:

- Stock abitativo
- Titolo di godimento
- Caratteristiche qualitative dell'abitazione
- Spesa per l'abitazione


 La tavola I.14 riassume brevemente le caratteristiche principali dei gruppi individuati

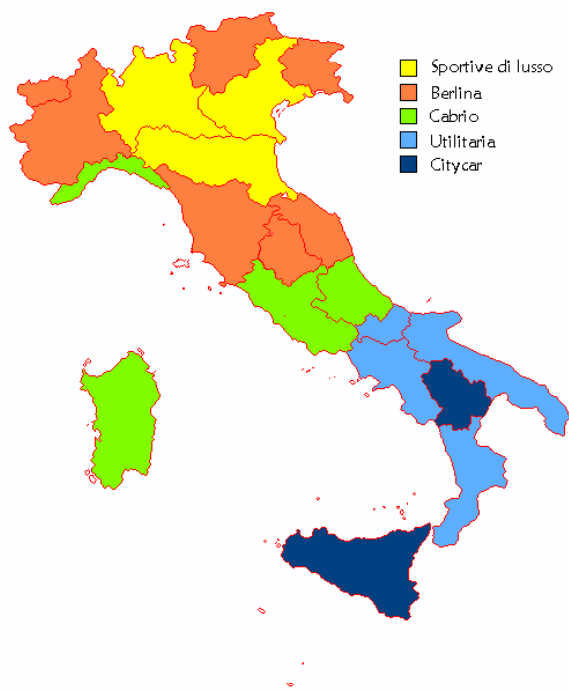
Tav.

Caratteristiche principali dei gruppi individuati

	Tasso di utilizzo dello stock	Diffusione della proprietà	Caratteristiche qualitative dell'abitazione	Spesa per l'abitazione
Gruppo 1	Elevato	Elevato	Elevate	Elevata
Gruppo 2	Molto elevato	Basso	Molto elevate	Molto elevata
Gruppo 3	Basso	Molto elevato	Medie	Media
Gruppo 4	Basso	Bassa	Basse	Bassa
Gruppo 5	Molto basso	Elevata	Molto basse	Molto bassa

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati vari

 Riprendendo una analogia con il settore automobilistico, i gruppi sono stati così denominati: “*Sportive di lusso*” (Gruppo 1), “*Berlina*” (Gruppo 2), “*Cabrio*” (Gruppo 3), “*Utilitaria*” (Gruppo 4), “*Citycar*” (Gruppo 5). Il paragone nasce dai relativi livelli di eccellenza rispetto la media riscontrabili tra i diversi gruppi.



Classificazione delle regione italiane per gruppi

Regioni “Sportive di lusso”	Regioni “Berlina”	Regioni “Cabrio”	Regioni “Utilitaria”	Regioni “Citycar”
Lombardia	Piemonte	Liguria	Molise	Basilicata
Veneto	Valle d’Aosta	Lazio	Campania	Sicilia
Emilia Romagna	Friuli Venezia Giulia	Abruzzo	Puglia	
	Trentino Alto Adige	Sardegna	Calabria	
	Toscana			
	Umbria			
	Marche			

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati vari



La Lombardia, il Veneto e l’Emilia Romagna rientrano nel gruppo delle regioni denominate, in base ad una analogia con il settore automobilistico, “Sportive di lusso”. Si tratta di regioni caratterizzate da un elevato tasso di occupazione degli immobili e da una diffusione dell’affitto superiori alla media (18%). Lo standard qualitativo degli immobili è molto buono, considerato che l’86,2% delle abitazioni occupate è in ottimo/buono stato di manutenzione e la superficie media per persona è la più elevata fra quelle dei gruppi individuati (40,6 mq). Di contro, un patrimonio abitativo di un certo livello necessita di maggiore attenzione e la spesa per l’abitazione appare conseguentemente onerosa (26,7% della spesa totale per i consumi).





Il Piemonte, la Valle d’Aosta, il Friuli Venezia Giulia, il Trentino Alto Adige, la Toscana, l’Umbria e le Marche appartengono al gruppo delle regioni denominate “Berlina”, caratterizzato da valori negli indicatori superiori alla media nazionale. Tale gruppo si colloca, infatti, al secondo posto della classifica in termini di qualità degli immobili (che risulta comunque più che soddisfacente), spesa per l’abitazione (25,8% della spesa per i consumi), grado di utilizzo (76,9%) e diffusione della proprietà (74%).



Liguria, Lazio, Abruzzo e Sardegna fanno parte del gruppo di regioni denominate “Cabrio”. Sono regioni caratterizzate da tassi di utilizzo piuttosto ridotti, non a caso si tratta di regioni a forte vocazione turistica, anche se la diffusione della proprietà è superiore

alla media italiana. Gli immobili residenziali posseggono caratteristiche medie e la spesa per il mantenimento dell'abitazione non si discosta dal dato nazionale.

-  Nel gruppo delle regione cosiddette “Utilitarie” rientrano il Molise, la Campania, la Puglia e la Calabria. Il quadro che emerge a proposito di tali regioni non appare certo lusinghiero, considerato che il patrimonio abitativo viene scarsamente sfruttato (solo il 72,8% delle abitazioni è occupato) e che la percentuale di residenze occupate da proprietari risulta la più bassa tra i 5 gruppi. Lo standard qualitativo medio delle abitazioni di queste regioni è anch'esso inferiore alla media nazionale e all'abitazione viene rivolto solo il 21% della spesa mensile delle famiglie.
-  Infine, Basilicata e Sicilia fanno parte dell'ultimo gruppo di regioni italiane, le cosiddette “Citycar”. Tali regioni rappresentano il fanalino di coda italiano per quel che riguarda tutti gli indicatori analizzati. Il patrimonio abitativo è di scarsa qualità (la percentuale di abitazioni in buono/ottimo stato si ferma al 76%, la superficie media per persona è 8mq inferiore alle regioni “Sportive di lusso” e solo il 54% delle abitazioni dispone di posto auto). Anche la spesa per l'abitazione appare decisamente ridotta rispetto agli altri gruppi di regioni, essendo pari al 20,8%.

Tav. I.15

Caratteristiche dei gruppi – Stock abitativo e titolo di godimento

	Stock abitativo		Titolo di godimento (%)	
	Abitazioni ogni 100 abitanti	Abitazioni occupate (in % sul tot)	Proprietà	Affitto
Sportive di lusso	46,6	85,1	73,1	18,0
Berlina	53,9	76,9	74,0	17,4
Cabrio	53,0	73,6	74,2	17,0
Utilitaria	48,4	72,8	71,6	17,9
Citycar	49,3	72,7	73,5	16,6

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati vari

Tav. I.16

Caratteristiche dei gruppi - Caratteristiche qualitative dell'abitazione e spesa per l'abitazione

	Caratteristiche qualitative dell'abitazione				Spesa per l'abitazione	
	Presenza posto auto <i>(in % sul tot)</i>	Abitaz. in otti- mo/buono stato <i>(in % sul totale)</i>	Numero di stanze	Superficie per persona <i>(mq)</i>	Spesa media mensile <i>(in €)</i>	Spesa per l'abitazione <i>(in % sul totale)</i>
Sportive di lusso	81,6	86,1	4,30	40,6	2.759	26,7
Berlina	76,3	85,9	4,26	38,8	2.521	25,8
Cabrio	59,7	82,8	4,25	36,7	2.226	24,7
Utilitaria	58,5	77,9	4,20	33,6	1.971	21,5
Citycar	53,7	76,3	4,10	32,6	1.722	20,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati vari

Parte II – Il mercato immobiliare della proprietà

II.1 Valore del patrimonio abitativo italiano


Schema II.1

La dimensione del mercato residenziale nel 2004

	Stock	Numero compravendite	Valore di mercato (mil. di €)	Var. % annuale valore di mercato
Milano	748.817	24.541	6.142	6,5
Roma	1.292.756	39.373	8.848	29,9
13 big	4.268.021	135.410	25.777	16,1
13 intermedie*	995.049	28.076	3.937	7,5
Italia	29.288.615	804.126	96.789	15,1

* Esclusa Trieste

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

 Nel 2004, il valore di mercato delle transazioni residenziali ammontava a quasi 97 miliardi di Euro, con un incremento rispetto l'anno precedente superiore al 15%. Tale incremento risulta maggiore in corrispondenza delle tredici aree urbane (che, in termini di valore, rappresentano il 27% del patrimonio totale), ma ancor più in corrispondenza della capitale, connotata da un tasso di variazione che sfiora i 30 punti percentuale.


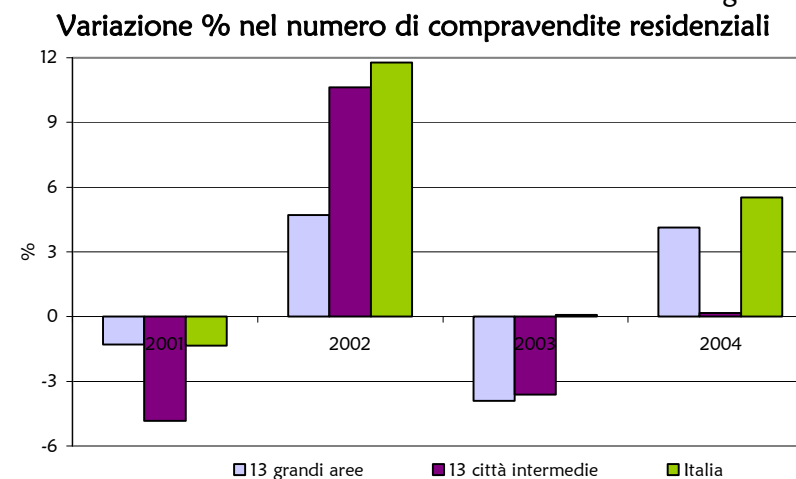
 Le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel 2004 ammontano a poco più di 800 mila, con un incremento rispetto l'anno precedente del 5,5%. Sul mercato delle tredici grandi aree urbane transita circa il 17% delle abitazioni scambiate in tutta Italia, quota che sale al 39,3% se si considerano i dati relativi all'intera provincia.

Figura II.1

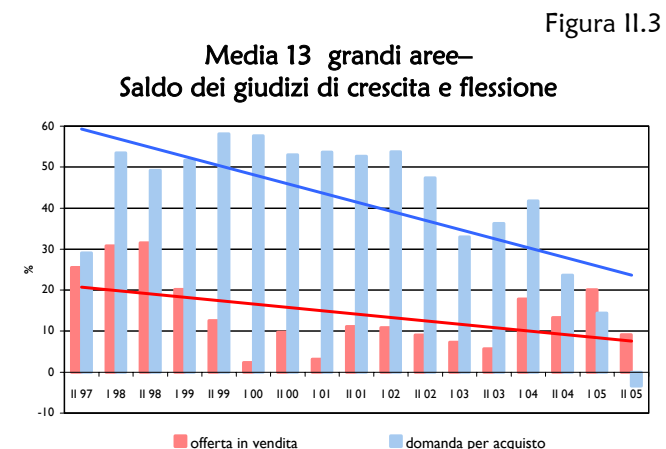
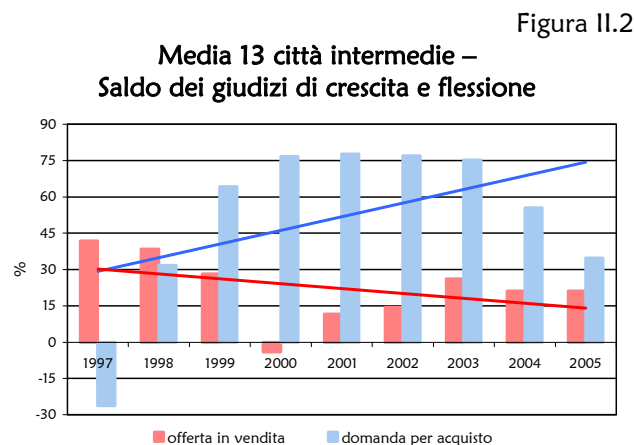


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

🏠 L'analisi di medio periodo dei dati relativi alle compravendite indicano, per il 2004, una ripresa delle attività contrattuali, secondo una dinamica evolutiva fatta di "rimbalzi" tra una rilevazione e l'altra: dopo il calo registrato nel 2003, infatti, si è registrato un incremento tale da riportare i volumi contrattuali sui livelli elevati del 2002 per tutti gli insiemi considerati.

II.2 Tendenze di lungo periodo

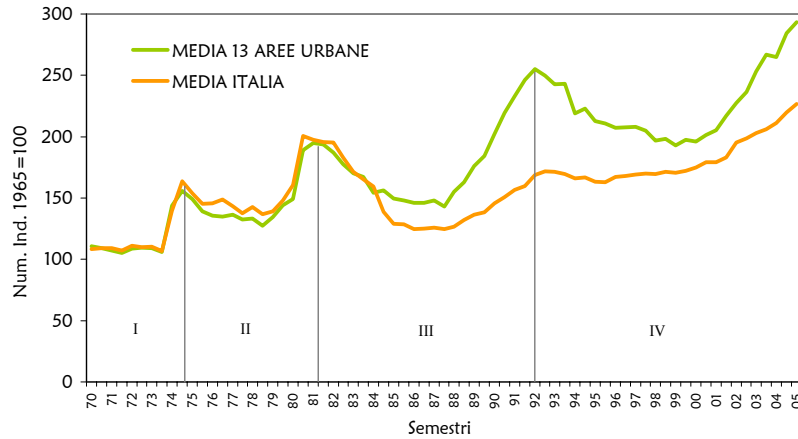
🏠 L'analisi dei giudizi relativi all'andamento di domanda e offerta nei **tredici centri minori** mostrano, nel tempo, una **tendenziale crescita della domanda** a fronte di un progressivo **calo delle quantità immesse sul mercato**. È tuttavia da notare come negli ultimi due anni i due indicatori stiano progressivamente convergendo a sottolineare l'ingresso in una fase di stabilità.



🏠 Il confronto con la media dei **13 grandi centri urbani** evidenzia significative differenze nell'andamento dei due indicatori: per le 13 aree grandi, infatti, il **calo tendenziale di offerta** si è accompagnato a un **calo di domanda** (nell'ultimo semestre i giudizi negativi hanno persino superato quelli positivi), al contrario delle 13 aree intermedie.

🏠 Complessivamente **stabili** dal 1997 ad oggi i giudizi riguardanti l'andamento delle **compravendite** per i tredici grandi centri urbani, anche se negli ultimi semestri è ravvisabile una leggera diminuzione della percentuale di quanti si collocano a favore di una crescita del mercato. Leggermente più pessimistici i pareri riscontrati in media per i 13 centri intermedi.

Figura II.4
Prezzi medi deflazionati di abitazioni nuove e cicli immobiliari
(numeri indice al 1970 = 100)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare



L'evoluzione dei prezzi del mercato abitativo delle 13 grandi aree urbane e dei comuni italiani nel loro complesso mostrano un andamento del tutto simile. Il livello medio dei prezzi dei centri urbani maggiori si è collocato in linea con la media italiana fino al 1985, quando, in fase espansiva del ciclo, le variazioni riportate sui mercati principali hanno iniziato ad essere più intense rispetto alla media, determinando un gap che attualmente risulta pari al 52%.

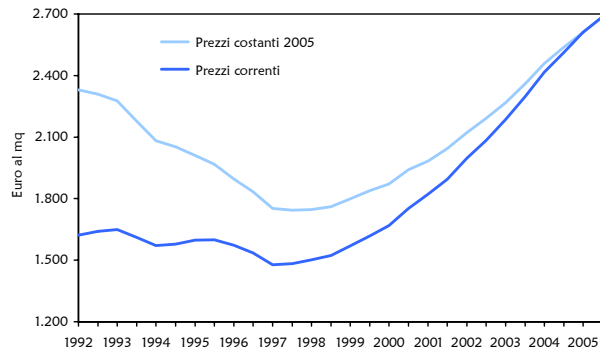


Fra il 1999 ad oggi, il gruppo delle 13 città intermedie ha messo a segno incrementi dei prezzi del 45,6%, che si riduce al 26,8% in termini reali, ovvero una crescita di 20 punti inferiore all'analogo dato calcolato sulle 13 grandi aree urbane monitorate.



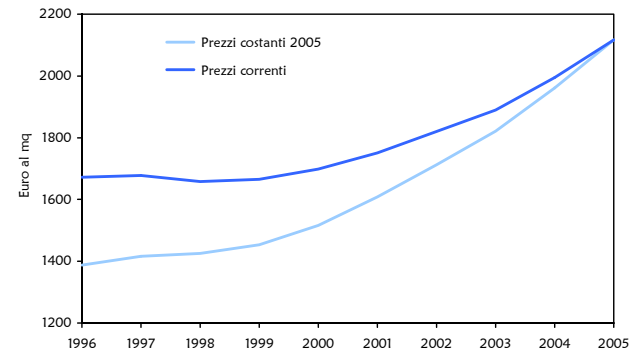
Gli incrementi medi fatti registrare dai prezzi nelle tredici grandi aree urbane, hanno ormai permesso di recuperare in termini reali le posizioni perse durante l'ultima fase recessiva (1992/1999).

Figura II.5
Media 13 grandi aree –
Prezzi medi correnti e costanti di abitazioni nuove



Fonte: Nomisma

Figura II.6
Media 13 città intermedie –
Prezzi medi correnti e costanti di abitazioni nuove

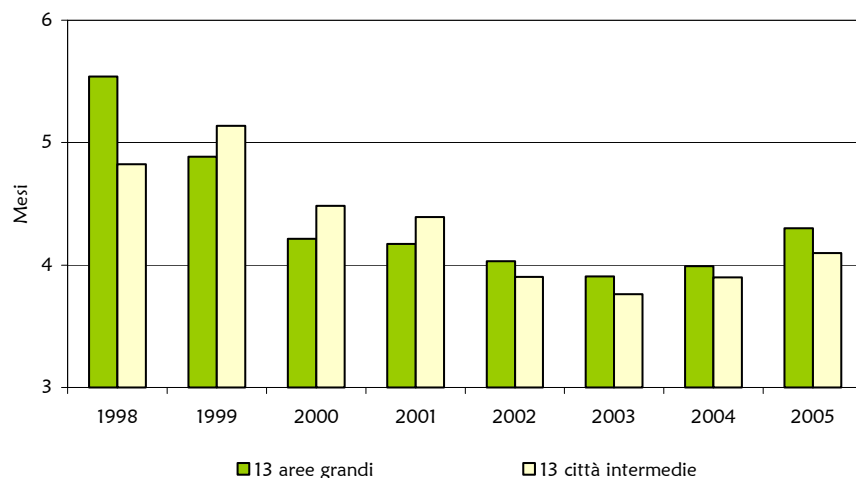


Fonte: Nomisma

- 🏠 Rispetto a quanto rilevato nel 1998, i tempi medi di vendita per le abitazioni hanno subito una notevole contrazione, anche se da due anni a questa parte si è registrata un'inversione di tendenza che vede lentamente allungare il periodo di permanenza degli immobili sul mercato.
- 🏠 Anche il divario tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo effettivo di vendita risulta fortemente diminuito rispetto ai livelli registrati alla fine degli anni Novanta. Tuttavia gli ultimi dati a disposizione suggeriscono un cambiamento di rotta denotando un progressivo, seppur lieve, incremento del potere contrattuale della domanda.

Figura II.7

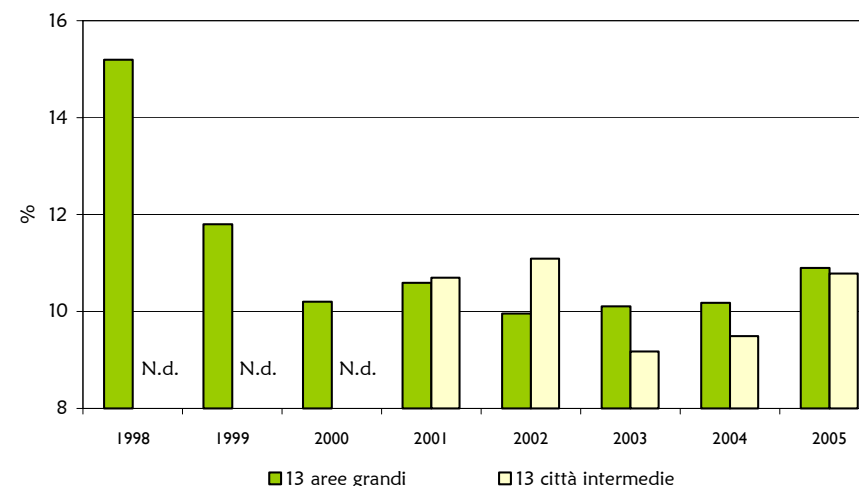
Tempi medi di vendita di abitazioni¹



¹ Per le 13 aree grandi i dati sono riferiti al I semestre dell'anno.
Fonte: Nomisma

Figura II.8

Divario % tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita¹



¹ Per le 13 aree grandi i dati sono riferiti al I semestre dell'anno.
Fonte: Nomisma

11.3 Tendenze recenti nei principali mercati





-  Gli operatori immobiliari interpellati su livelli di offerta, di domanda e di quantità scambiate nei maggiori mercati italiani nel secondo semestre del 2005 parlano tendenzialmente di stabilità del mercato residenziale.
-  Prosegue la crescita dei prezzi di compravendita delle abitazioni a tassi decrescenti a partire dal secondo semestre del 2004; in media si è registrato un aumento del 3% con una variabilità alta all'interno dei 13 mercati, compresa tra il +1,2% di Bari e il +5,2% di Roma. Complessivamente nel 2005 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in media del 7,2% nominale (che equivale ad un +5,2% reale) sintesi di un +7,8% medio dei mercati centrali e +6,7% medio dei mercati periferici.
-  I tempi medi delle transazioni crescono anche nel II semestre e raggiungono i 4,1 mesi per l'acquisto e se si considera che gli sconti praticati rispetto al prezzo inizialmente domandato sono rimasti pressoché costanti, si può dedurre che è diffusa la preferenza ad attendere qualche settimana in più per il perfezionamento della transazione, piuttosto che cedere sul prezzo.
-  L'abitazione "tipo" domandata sulle principali piazze italiane risulta essere usata e di dimensioni medie. È prevalentemente ubicata in semicentro (anche se è rilevante la percentuale di chi la preferirebbe in zone centrali) e appare fondamentale la presenza di posto auto annesso.

Tavola II.1
Media 13 grandi aree - Abitazioni nuove - Prezzi medi di compravendita - II semestre 2005

Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % sem.	Var. % ann.
Pregio	4.624	2,9	6,8
Centro	3.844	3,1	7,6
Semicentro	2.801	2,7	7,2
Periferia	2.099	2,9	6,5
<i>Media</i>	<i>2.687</i>	2,9	6,9

Fonte: Nomisma.

Tavola II.2
Media 13 grandi aree - Caratteristiche più ricorrenti degli immobili domandati - I semestre 2005

<i>Stato di conservazione</i>	Usato
<i>Localizzazione</i>	Semicentro/centro
<i>Dimensioni</i>	60-80 mq
<i>Presenza di parcheggio</i>	Si

Fonte: Nomisma.

II.4 Previsioni per il 2006


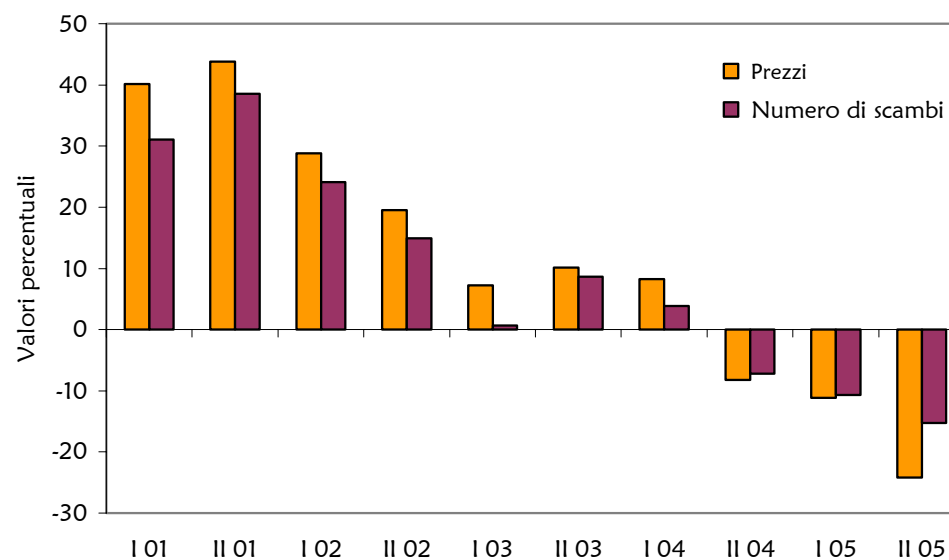
 In prospettiva, nel primo semestre del 2006, non dovrebbero manifestarsi cambiamenti di rilievo sul mercato delle abitazioni: le attese sui prezzi espressi dalla maggioranza degli interpellati (62%) risultano improntate verso la stabilità, così come quelle sul numero di scambi (62%). Tuttavia i giudizi pessimistici formulati sui prezzi risultano in crescita rispetto allo scorso semestre (sono passati dal 17% al 29%); mentre le percezioni negative sul numero di scambi non subiscono, in quota, variazioni di rilievo.

Figura II.9

Media 13 grandi aree – Sentiment^(*) previsionali espressi dagli operatori riguardo i prezzi e il numero di scambi nel mercato residenziale per il I semestre 2006
(valori percentuali)



(*)Saldo tra i giudizi di crescita e quelli di diminuzione.

Fonte: Nomisma.

Parte III – Il mercato e la redditività da locazione

III. 1 Tendenze del mercato locativo


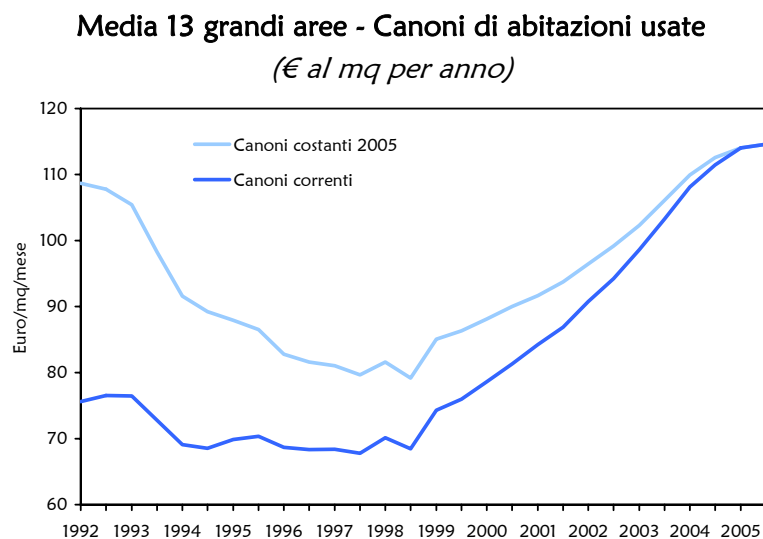
 Nell'ultimo semestre domanda, offerta e numero di contrattazioni sul mercato locativo appaiono improntate alla stabilità, anche se l'analisi di lungo periodo dei giudizi espressi dagli operatori mostra un tendenziale e progressivo incremento dei giudizi negativi circa le quantità domandate.

Figura III.1





Fonte: Nomisma



Tavola III.1

Media 13 grandi aree - Canoni di abitazioni usate e rendimenti medi lordi annui - Il semestre 2005

Zone	Canoni (€ al mq per anno)		Rendimenti %
	Min	Max	
Pregio	165	216	5,0
Centro	135	178	5,0
Semicentro	104	134	5,2
Periferia	79	105	5,6
<i>Media</i>	115		5,3

Fonte: Nomisma

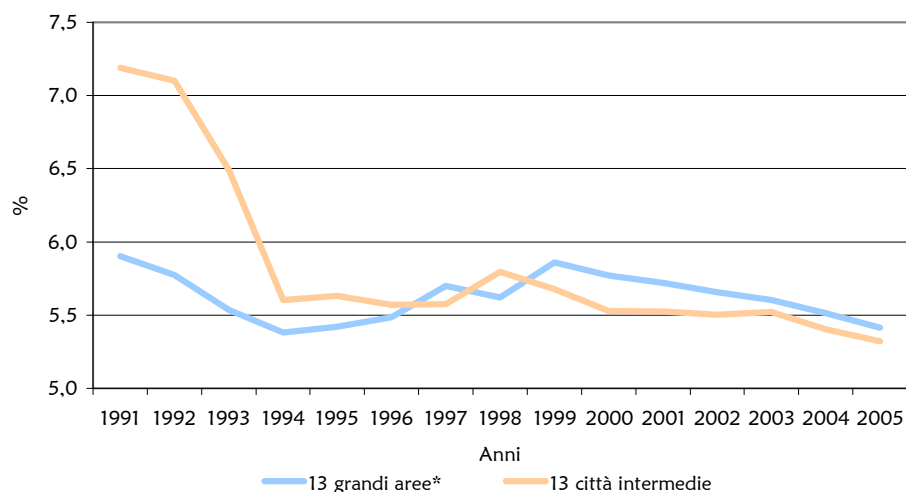
-  I canoni hanno subito una battuta di arresto con incrementi pressoché nulli, fatto nuovo all'interno dell'attuale ciclo immobiliare (a Firenze si è registrato un vero e proprio decremento nominale con un -1,5% su base semestrale).
-  I rendimenti da locazione, di conseguenza, si sono ridimensionati, anche se di poco, posizionandosi attorno al 5,3% lordo annuo, valore compreso tra gli estremi di Torino e Milano, con un 4,8% e, di Roma, con un 6,4%.

-  I tempi medi di locazione hanno subito nell'ultimo semestre solo un lieve rialzo (2,7 mesi), ma è da sottolineare che tale dinamica si colloca sulla scia di una tendenza che in 4 anni li ha visti passare da 1,7 mesi al valore odierno.
-  Le previsioni formulate dagli operatori per il prossimo semestre sono orientate verso il mantenimento delle attuali tendenze, anche se non si esclude la possibilità di una riduzione dei canoni di locazione (la percentuale di pessimisti è progressivamente cresciuta negli ultimi semestri fino a rappresentare oggi circa un terzo delle opinioni).

III. 2 Redditività da locazione e confronto con altre forme di investimento

Fig. III.2

Serie storica dei rendimenti lordi potenziali da locazione di abitazioni usate



*Per le 13 grandi aree i dati sono riferiti al I semestre dell'anno.

Fonte: Nomisma.

La redditività degli immobili risulta ancor più interessante se si considera congiuntamente il rendimento da locazione e la rivalutazione dei prezzi. Per le tredici grandi aree urbane, i *total returns* medi si sono attestati, nel 2005, attorno al 14%, variando tra gli 11,9 punti percentuali di Bologna e i 18,8 di Roma.

Il confronto con altre tipologie di investimento evidenzia, nel tempo, una più che soddisfacente performance dei rendimenti



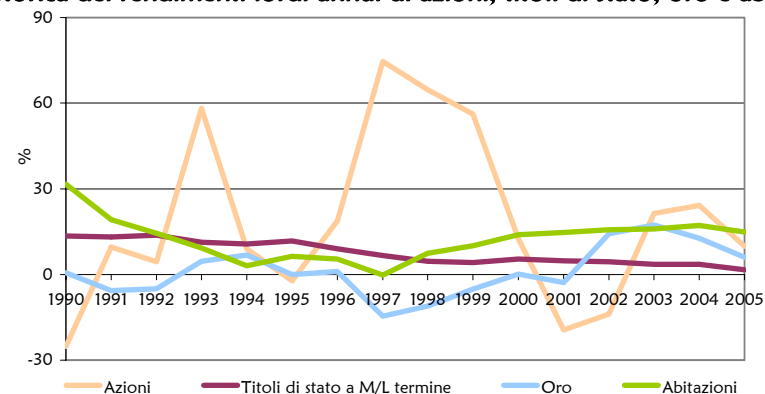
L'analisi in serie storica dei rendimenti lordi da locazione mostra una netta riduzione della redditività degli immobili dal 1990 ad oggi. Tuttavia, se non si considera il brusco calo registrato tra il 1991 e il 1994, il ritorno sugli investimenti appare, per i grandi centri urbani, in linea coi i dati rilevati all'inizio del decennio 1995/2005 (5,4%) e, appena inferiore, per le città intermedie (5,6% nel 1995, 5,3% nel 2005).



Riguardo all'andamento tendenzialmente calante manifestato negli ultimi 5 anni, è da sottolineare che tale dinamica si pone in un contesto di tassi di interesse bassi e dati come non crescenti, motivo per cui molte famiglie hanno comunque preferito l'acquisto all'affitto.

Fig. III.3

Serie storica dei rendimenti lordi annui di azioni, titoli di stato, oro e abitazioni



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Mediobanca, Kitko e Nomisma.

immobiliari, considerato che, dal 1998 ad oggi si sono quasi sempre collocati al di sopra delle altre forme considerate (nel periodo 2002-2004 il rendimento delle azioni è sì risultato superiore a quello delle abitazioni ma con una maggiore volatilità).

☛ Tale risultato appare evidente anche se prendiamo in considerazione la serie storica indicizzata dei rendimenti: nel lungo periodo le abitazioni risultano essere il migliore investimento dopo quello in azioni (caratterizzate però da un'elevata rischiosità), mentre nel medio periodo risultano addirittura quelle in grado di offrire i tassi di rendimento più alti.

Fig. III.4

Rendimenti lordi di azioni, titoli di stato, oro e abitazioni – Serie storica indicizzata (1989 = 100)

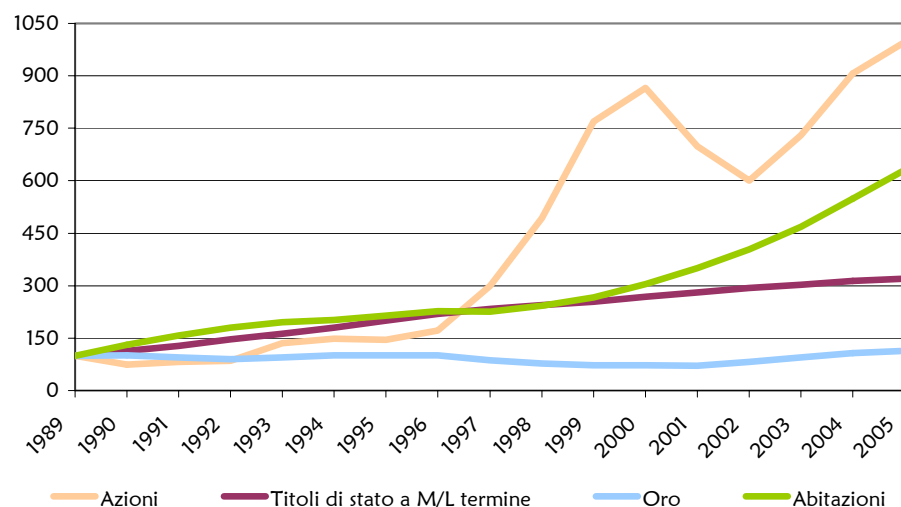
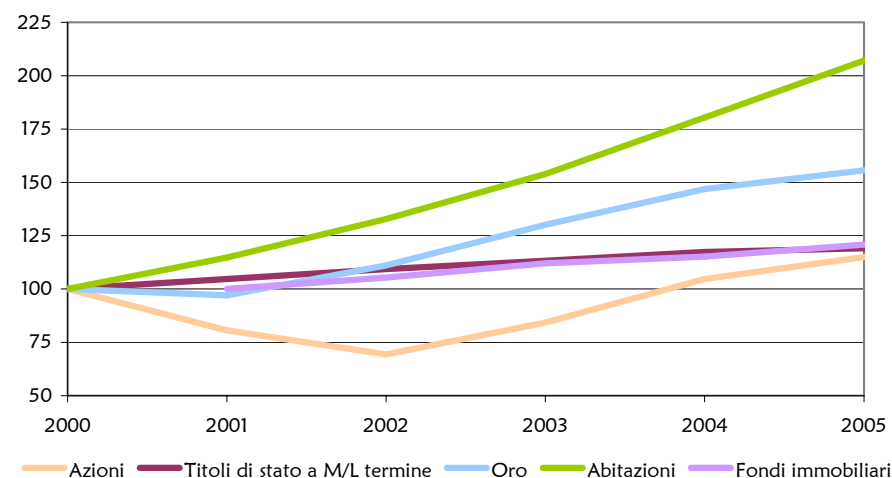


Fig. III.5

Rendimenti lordi di azioni, titoli di stato, oro, abitazioni e fondi immobiliari – Serie storica indicizzata (2000 = 100)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Mediobanca, Kitko e Nomisma.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Mediobanca, Kitko e Nomisma.

Parte IV – Alcune considerazioni comparative fra la proprietà e l'affitto dell'abitazione

IV.1 Svantaggi e vantaggi legati all'acquisto di un'abitazione

VANTAGGI

Sicurezza: è un investimento sicuro che si rivaluta nel tempo. A differenza di altre forme d'investimento, il possesso di un bene immobile è meno soggetto a rapide oscillazioni di mercato. Tuttavia occorre tenere l'abitazione acquistata per un certo numero di anni prima di ottenere una rivalutazione utile a compensare le spese sostenute.

Detrazioni: con un mutuo si gode di detrazioni sui redditi Irpef (19% degli interessi passivi dei mutui accesi su casa principale). Inoltre sulle spese per l'acquisto si hanno agevolazioni sull'imposta di registro (pari al 3% in luogo del 7%).

Sostenibilità: l'attuale mercato dei mutui consente di ottenere rate mensili meno care rispetto ai canoni di locazione.

Libertà: possedere una propria casa dà la possibilità di gestire qualunque intervento (ristrutturazioni, lavori interni ecc.) in modo autonomo.

SVANTAGGI

Spesa: il livello dei prezzi delle abitazioni è salito molto negli ultimi anni. Nel caso si opti per l'accensione di un mutuo, occorrerebbe non indebitarsi oltre il 30% del proprio reddito (per i redditi medi) o del 50% (per i redditi alti). In più ci sono le spese notarili, catastali, di registro e, nel caso si acquisti tramite agenzia, si deve aggiungere una commissione del 3-4% sul valore dichiarato in atto.

Imposte e tasse: il proprietario di un'abitazione deve pagare l'imposta comunale sugli immobili (ICI) calcolata sul valore catastale, che potrebbe aumentare nei prossimi anni per l'aggiornamento delle rendite catastali. Rispetto alla dichiarazione dei redditi, il possesso della sola abitazione principale è esente mentre si pagano tasse per il possesso di altri immobili o fabbricati di proprietà.

Alti costi di sostituzione: cambiare casa comporta costi aggiuntivi spesso molto onerosi, fino al 10% del prezzo dell'abitazione.

Offerta: le esigenze della domanda d'acquisto sono più specifiche rispetto a quelle della locazione, e non sempre l'offerta presente sul mercato è in grado di soddisfarle. La conseguenza più evidente riguarda i tempi medi di vendita, mediamente superiori a quelli di locazione.

IV.2 Svantaggi e vantaggi legati alla locazione di un'abitazione

VANTAGGI

Risparmio: non è necessario aver accumulato una quota di risparmio fondamentale per accedere, invece, al mercato dell'acquisto. Inoltre le spese per l'abitazione sono ripartite tra inquilino e proprietario e al primo toccano generalmente solo gli oneri connessi all'utilizzo ordinario dell'appartamento.

Mobilità: prendere in affitto un'abitazione non è vincolante quanto l'acquisto e conviene a chi pensa di stare nella stessa città per pochi anni. I costi di sostituzione dell'abitazione sono molto bassi.

Fisco: gli inquilini godono di detrazioni per l'abitazione principale solo se il canone è di tipo convenzionale (legge 431/98) e se il reddito non supera i 30.987,41 Euro. Dal 2001 esistono detrazioni per l'inquilino lavoratore dipendente che abbia cambiato residenza per trasferimento di lavoro.

Imposte: l'inquilino in affitto non paga l'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Liquidità: nel caso si disponga di risparmio è possibile diversificare i propri investimenti in modo da massimizzare la redditività e accrescere il valore nel tempo.

Andamento dei valori: negli ultimi semestri i canoni di locazione sono cresciuti meno dei prezzi (2,8% su base annuale per i primi, contro il 7,2% per i secondi).

SVANTAGGI

Aumenti: A differenza della rata del mutuo che può rimanere costante negli anni per tutta la durata del prestito, il canone di affitto subisce annualmente rialzi minimi che seguono il tasso dell'inflazione.

Esborso: A differenza dell'acquisto che prevede un investimento in termini di rendimento, l'affitto consiste in una spesa costante per un bene che rimarrà sempre di proprietà altrui.

Incertezza: L'inquilino non gode di piena libertà, sia perché rischia, in base alle esigenze del proprietario, di dover liberare l'appartamento che occupa, sia perché non può effettuare alcun intervento o eseguire lavori senza prima confrontarsi con il proprietario.

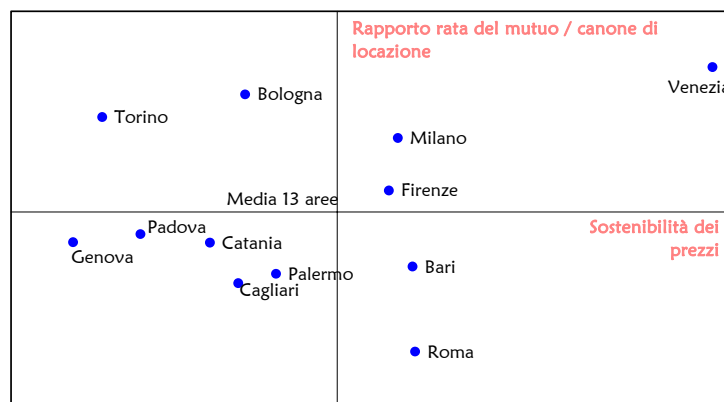
IV.3 Canone di locazione mensile e rata del mutuo: alcuni casi concreti

Al fine di valutare la convenienza tra affitto e acquisto di un'abitazione, abbiamo posto a confronto canoni medi mensili di locazione (e rata del mutuo³ per tre diverse tipologie abitative:

- abitazione di 35 mq in centro
- abitazione di 90 mq in semicentro
- abitazione di 120 mq in periferia.

L'affitto medio è stato calcolato prendendo in considerazione i valori medi di locazione per abitazioni usate riscontrabili sul libero mercato; per la rata del mutuo, si è dapprima stimato il valore medio dell'abitazione in questione utilizzando i prezzi medi di compravendita per ciascuna tipologia e, in seconda analisi, si è utilizzato uno strumento fornito da *Mutuonline* per il calcolo della rata secondo determinate ipotesi di rimborso specificate nella tabella IV.1

Fig. IV.1
Confronto tra rata del mutuo e canone di locazione mensile



Complessivamente la **rata del mutuo pare essere più conveniente dell'affitto mensile** (85% dei casi presi ad esame; *Nb.* le righe evidenziate in rosso segnalano i casi in cui l'affitto risulta inferiore alla rata). Tuttavia, il rapporto tra mutuo e affitto risulta mediamente pari all'87%, quota che, non favorendo espressamente né l'una né l'altra soluzione, lascia ampio spazio ad altri fattori di costo e di incertezza che accompagnano la decisione d'acquisto.

Il rapporto tra mutuo e affitto risulta più favorevole per le grandi città del centro sud (Roma, dove si attesta al 71%, Cagliari, Bari e Catania, 80/81%), laddove contestualmente la sostenibilità dei prezzi è spesso maggiore.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Mutuonline

³ Le ipotesi di rimborso formulate per il mutuo sono quelle riportate nella tavola IV.1



Tav. IV.1

Confronto tra canone di locazione mensile e rata del mutuo per alcune tipologie abitative – 13 grandi aree urbane

Città	Abitazione di 35 mq in centro ¹		Abitazione di 90 mq in semicentro ¹		Abitazione di 120 mq in periferia ²	
	Canone medio mensile (€)	Importo medio rata (€)	Canone medio mensile (€)	Importo medio rata (€)	Canone medio mensile (€)	Importo medio rata (€)
Bari	341	295	745	591	807	618
Bologna	431	436	891	916	1.018	994
Cagliari	312	241	646	500	672	552
Catania	292	255	560	454	533	438
Firenze	570	529	1.178	1.074	1.327	1.123
Genova	357	314	705	580	680	549
Milano	727	743	1.324	1.257	1.238	1.107
Napoli	483	406	920	730	845	699
Padova	398	357	759	635	821	660
Palermo	286	231	575	478	629	479
Roma	884	667	1.521	1.127	1.414	905
Torino	338	322	681	647	700	723
Venezia	615	664	1.249	1.302	1.364	1.346
<i>Media 13 aree</i>	<i>464</i>	<i>420</i>	<i>904</i>	<i>792</i>	<i>927</i>	<i>784</i>

¹ LTV=50%, durata=15 anni, tasso variabile (Euribor3M +2%); ² LTV=50%, durata=20 anni, tasso variabile (Euribor3M +2%).

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Mutuonline

-  Per un'abitazione di piccola dimensione situata nel centro delle città considerate, la quota media da destinare all'affitto risulta pari a 464 Euro, contro i 420 da riservare alla rata del mutuo (10,5% in meno). Il discorso appare diverso per le grandi aree urbane del Nord Italia (Bologna, Milano e Venezia), dove le quotazioni per l'acquisto hanno raggiunto valori così elevati da rendere leggermente meno oneroso il canone d'affitto della rata.
-  Anche se si considera un'abitazione di 90 mq ubicata in semicentro, la situazione appare comunque più vantaggiosa in corrispondenza dell'acquisto. A fronte di un canone medio di 904 Euro mensili (il range varia tra 1520 di Roma e i 575 di Palermo) da pagare per l'affitto, la rata da versare nel caso si decidesse di optare per l'acquisto risulterebbe pari a 792 Euro, il 14,2% in meno. Per Bologna e Venezia valgono le considerazioni fatte per l'analogo caso descritto in precedenza.

- 🏠 La rata appare meno gravosa del canone anche per abitazioni di dimensione maggiore situate in periferia (784 euro contro 927 Euro, pari allo 18,2% in meno).
- 🏠 Scendendo più nel dettaglio ad analizzare diverse ipotesi di rimborso per un'abitazione media di 90 mq in semicentro a Milano e Roma, è da notare come nel capoluogo lombardo il canone d'affitto appaia inferiore alla rata del mutuo solo in corrispondenza di basse durate o di elevata percentuale di finanziamento (vedi tav. IV.2). A Roma, invece, l'affitto non risulta mai più conveniente della rata del mutuo.

Tav. IV.2






**Canone di locazione mensile e rata del mutuo¹ - Ipotesi a confronto
per un'abitazione di 90 mq in semicentro**

LTV	Durata mutuo	Milano		Roma	
		Canone medio mensile (€)	Importo medio rata (€)	Canone medio mensile (€)	Importo medio rata (€)
50	12	1.324	1.482	1.521	1.330
50	15	1.324	1.257	1.521	1.127
50	20	1.324	1.035	1.521	929
30	20	1.324	1.449	1.521	1.449
30	25	1.324	1.226	1.521	1.226
30	30	1.324	1.153	1.521	1.153
60	15	1.324	1.508	1.521	1.353
50	15	1.324	1.257	1.521	1.127
40	15	1.324	1.005	1.521	902

¹ Tasso variabile (Euribor3M +2%)





Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Mutuonline

Parte V – Conclusioni

-  Nel 2001 sono stati censiti più di 12,8 milioni edifici di cui 11,2 ad uso abitativo. Le abitazioni ammontano a poco meno di 27,3 milioni di unità e il 79,3% di esse è risultata occupata. Il **71,4% delle famiglie è proprietaria dell’abitazione in cui vive**, mentre il 20% vive in affitto (o subaffitto), la rimanente quota (8,6%) gode dell’abitazione con altri titoli di godimento (usufrutto, riscatto, ecc.). E’ nell’Italia meridionale (isole escluse) e nord-occidentale che si ha la più bassa percentuale di famiglie che abitano in casa di proprietà (rispettivamente 68,8 e 70%).
-  Anche se il confronto con i dati riferiti al 2001 mostra un **generale miglioramento delle stock abitativo** italiano (maggiore diffusione delle abitazioni di pregio rispetto alle case di standard medio-basso contestualmente ad un incremento delle unità abitative unifamiliari e di quelle dotate di posto auto), il patrimonio residenziale del sud appare in generale più estensivo e di minor qualità rispetto a quello del nord Italia (la percentuale di abitazioni in ottimo e buono stato sul totale delle abitazioni occupate si attesta attorno agli 84/86 punti percentuali al Nord, mentre al Sud si ferma al 77%).
-  A fronte di una **superficie media** delle abitazioni occupate da persone residenti pari a 96,0 metri quadrati, le abitazioni destinate alla locazione hanno una dimensione inferiore a quelle occupate a titolo di proprietà. Inoltre, le abitazioni più grandi si trovano nel Nord Est, cui corrisponde anche la più alta metratura procapite. Nel Nord Ovest, invece, si rilevano abitazioni dalla superficie media piuttosto ridotta, ma al contempo caratterizzate da una superficie procapite superiore alla media nazionale e, ancor più, rispetto al meridione (il che denota una migliore condizione abitativa). Il numero **medio di stanze** per le abitazioni occupate da persone residenti è **pari a 4,2** (nel 1991 era pari a 4,3). A livello di ripartizione, si va dalle 4,0 stanze dell’Italia Nord-Occidentale alle 4,4 dell’Italia Nord- Orientale.
-  Nel 2004 la **spesa media mensile** per famiglia risultava pari a 2.381 euro. L’abitazione rappresenta il 25,5% della spesa totale (circa 606 euro al mese), ma è per le famiglie del Centro Italia che l’incidenza appare maggiore (in Toscana che esse raggiungono la percentuale massima, 29,9%). Nel Mezzogiorno, il valore risulta generalmente più contenuto ed è minimo per le famiglie calabresi che vi destinano solo un quinto della loro spesa totale.
-  La **cluster analysis** effettuata sulla base dei dati brevemente riassunti in precedenza, ha permesso di individuare 5 gruppi di regioni connotati, ciascuno, da caratteristiche diverse. Riprendendo una analogia con il settore automobilistico, i gruppi sono stati così denominati: “*Sportive di lusso*” (Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna), “*Berlina*” (Piemonte, Valle d’Aosta, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Umbria e Marche), “*Cabrio*” (Liguria, Lazio, Abruzzo e Sardegna), “*Utilitaria*” (Molise, Campania, Puglia e Calabria),


“Citycar” (Basilicata e Sicilia). Nel complesso, le regioni del Nord e Centro Italia rientrano nei gruppi connotati da un patrimonio abitativo ben sfruttato e più che apprezzabile da un punto di vista qualitativo che necessita però di spese per il mantenimento superiori a quelle rilevate in media. In opposizione, sono le regioni del meridione a mostrare inefficienze nel pieno utilizzo del patrimonio abitativo, peraltro poco soddisfacente qualitativamente, e a investire una parte minore del reddito per le spese rivolte all’abitazione.


Gruppo	Regioni	Caratteristiche
<i>Sportive di lusso</i>	Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna	Elevato tasso di occupazione degli immobili e da una diffusione dell’affitto superiori alla media (18%). Lo standard qualitativo degli immobili è molto buono, considerato che l’86,2% delle abitazioni occupate è in ottimo/buono stato di manutenzione e la superficie media per persona è la più elevata fra quelle dei gruppi individuati (40,6 mq). Di contro, un patrimonio abitativo di un certo livello necessita di maggiore attenzione e la spesa per l’abitazione appare conseguentemente onerosa (26,7% della spesa totale per i consumi).
<i>Berlina</i>	Piemonte, Valle d’Aosta, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Umbria e Marche	Tale gruppo si colloca al secondo posto della classifica in termini di qualità degli immobili, che risulta comunque più che soddisfacente, spesa per l’abitazione (25,8% della spesa per i consumi), grado di utilizzo (76,9%) e diffusione della proprietà (74%).
<i>Cabrio</i>	Liguria, Lazio, Abruzzo e Sardegna	Tassi di utilizzo piuttosto ridotti, non a caso si tratta di regioni a forte vocazione turistica, anche se la diffusione della proprietà è superiore alla media italiana. Gli immobili residenziali posseggono caratteristiche medie e la spesa per il mantenimento dell’abitazione non si discosta dal dato nazionale.
<i>Utilitaria</i>	Molise, Campania, Puglia e Calabria	Il patrimonio abitativo viene scarsamente sfruttato (solo il 72,8% delle abitazioni è occupato) e che la percentuale di residenze occupate da proprietari risulta la più bassa tra i 5 gruppi. Lo standard qualitativo medio delle abitazioni di queste regioni è anch’esso inferiore alla media nazionale e all’abitazione viene rivolto solo il 21% della spesa mensile delle famiglie.
<i>Citycar</i>	Basilicata e Sicilia	Il patrimonio abitativo è di scarsa qualità (la percentuale di abitazioni in buono/ottimo stato si ferma al 76%, la superficie media per persona è 8mq inferiore alle regioni “Sportive di lusso” e solo il 54% delle abitazioni dispone di posto auto). Anche la spesa per l’abitazione appare decisamente ridotta rispetto agli altri gruppi di regioni, essendo pari al 20,8%.

-  L'andamento di prezzi e canoni nelle tredici grandi aree urbane evidenzia una migliore performance dei primi sia nel lungo periodo che nel breve. A fronte di una variazione percentuale dei valori di compravendita pari, in termini correnti, all'80,3% dal 1998 i canoni di locazione hanno messo a segno incrementi nell'ordine del 63,4%. Per quel che riguarda, più dettagliatamente, la congiuntura degli ultimi semestri, è da rilevare un più vistoso rallentamento della crescita in corrispondenza del segmento locativo rispetto a quello delle compravendite, tanto che i canoni sono risultati pressoché stabili in media (+0,5% su base semestrale contro il +3% dei prezzi), e sono segnalati addirittura in calo in alcune realtà urbane (-1,5% a Firenze, -1% a Milano, Napoli e Padova). La diversa evoluzione dei valori ha portato ad una leggera riduzione della redditività lorda potenziale da locazione, passata dal 5,8% del 1998 al 5,4% odierno.
-  Il confronto con altre tipologie di investimento evidenzia, nel tempo, una più che **soddisfacente performance** dei **rendimenti** immobiliari, considerato che, dal 1998 ad oggi si sono quasi sempre collocati al di sopra delle altre forme considerate⁴ (nel periodo 2002-2004 il rendimento delle azioni è sì risultato superiore a quello delle abitazioni ma con una maggiore volatilità). Prendendo in considerazione la serie storica indicizzata dei rendimenti le abitazioni risultano essere, nel lungo periodo, il migliore investimento dopo quello in azioni (caratterizzate però da un'elevata rischiosità), mentre nel medio periodo risultano addirittura quelle in grado di offrire i tassi di rendimento più alti.
-  L'analisi ha poi voluto porre a confronto alcuni dati relativi all'acquisto o alla locazione di un'abitazione. Secondo i dati Istat, le famiglie in affitto sostengono, mensilmente, una **spesa media per il canone** di locazione pari a **308** euro, il 6,9% per cento in più rispetto al 2003. Il valore massimo viene dichiarato dalle famiglie residenti nelle regioni del Centro (circa 348 euro), il minimo dalle famiglie meridionali (circa 240 euro), evidenziando un gap, tendenzialmente stabile nel tempo, pari a circa 31 punti percentuali. Tra le famiglie che vivono in abitazione di proprietà il **13,1% paga un mutuo** (pari a circa 2,9 milioni). **Nel 2004 la rata media** mensile pagata per il mutuo dalle famiglie in proprietà è risultata pari a **420** euro (in media il 4% in più dell'anno precedente, +10% in più nel Centro Italia); l'importo più elevato si osserva nel Nord-est (435,91 euro al mese) quello più basso nelle Isole (318,73 euro).
-  L'analisi del **rapporto tra prezzo/canone** delle abitazioni e **reddito medio** mostra come, dalla seconda metà degli anni '90, i redditi siano cresciuti a ritmi decisamente meno sostenuti rispetto a quelli evidenziati dai valori di compravendita (le uniche città in cui si è

⁴ Oro, titoli di stato a M/L periodo, azioni e fondi immobiliari.

registrato un andamento opposto a quello medio sono Catania, Genova e Cagliari). In generale, è nelle grandi città dell'Italia settentrionale che il rapporto tra prezzi/canoni e redditi ha assunto il valore più sfavorevole collocandosi sempre al di sopra della media.

 Confrontando i canoni medi corrisposti sul libero mercato con le rate mensili da pagare per un finanziamento all'abitazione, la **rata pare essere complessivamente più conveniente dell'affitto mensile** (85% dei casi presi ad esame). Per un'abitazione di piccola dimensione situata nel centro delle città considerate, la quota media da destinare all'affitto risulta pari a 464 Euro, contro i 420 da riservare alla rata del mutuo (10,5% in meno). Anche se si considera un'abitazione di 90 mq ubicata in semicentro, la situazione appare comunque più vantaggiosa in corrispondenza dell'acquisto, così come per le abitazioni di 120 mq situate in periferia.

 Tuttavia, il rapporto tra mutuo e affitto risulta mediamente pari all'87%, quota che, non favorendo espressamente né l'una né l'altra soluzione, lascia ampio spazio ad altri fattori di costo e di incertezza che accompagnano la decisione d'acquisto.

Tav. V.1
Rapporto fra prezzi e canoni di abitazioni usate e il reddito medio (1995=100)

Graduatoria prezzi		Graduatoria canoni	
Genova	89	Catania	82
Cagliari	92	Cagliari	87
Catania	93	Genova	95
Bari	98	Napoli	101
Palermo	102	Palermo	103
Torino	103	Firenze	103
Napoli	112	Padova	106
Padova	114	Media 13	114
Media 13	114	Torino	115
Bologna	117	Bologna	120
Firenze	120	Bari	125
Roma	126	Venezia c	128
Milano	130	Roma	129
Venezia c	139	Milano	144

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Ist. Tagliacarne