

Mercato residenziale: i dati dell'Agenzia del Territorio

11 Maggio 2012

[www.agenziadelterritorio.it - 10/05/2012]

Comunicato stampa congiunto Agenzia del Territorio-Abi

Presentato il Rapporto 2012 sul mercato residenziale

Lo studio, realizzato dall'agenzia del Territorio in collaborazione con l'Abi, fotografa l'andamento delle compravendite di abitazioni nel 2011 ed elabora l'indice di accessibilità alla casa per le famiglie, che secondo le elaborazioni di Abi si è sempre collocato su valori positivi tra 2004 e 2011 mostrando solo deboli cedimenti a fine 2011

È stato presentato oggi a Roma il Rapporto realizzato dall'agenzia del Territorio in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2011. Giunto alla sua undicesima edizione, il Rapporto immobiliare 2012 presenta un'analisi completa sul *trend* delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, sulla base di uno specifico indice di *affordability*. In questa nuova edizione è stato aggiornato l'andamento dell'indice rispetto allo scorso anno e viene proposta per la prima volta una stima per due diversi tipi di famiglie ed a livello regionale. Il convegno è stato aperto dal sottosegretario del ministero dell'Economia e delle Finanze Vieri Ceriani. Per l'agenzia del Territorio hanno preso parte il direttore Gabriella Alemanno e il direttore centrale Omise, Gianni Guerrieri; per Abi, il direttore generale Giovanni Sabatini e il responsabile della direzione Strategie e mercati finanziari Gianfranco Torriero.

Hanno partecipato, inoltre, per gli approfondimenti tematici seguiti alla presentazione del Rapporto, Alessandra Agostinelli su "Il risparmio delle famiglie" per l'Istat, Riccardo De Bonis su "Il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni" per la Banca d'Italia e Luca Dondi su "Il mercato immobiliare e sue previsioni" per Nomisma.

In sintesi nel 2011 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

- una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni, 603.176 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -2,3% rispetto al 2010, con un calo inferiore per i capoluoghi (-0,6%), maggiore nei comuni non capoluoghi (-3,1%);
- si sono vendute abitazioni per un totale di circa 62 milioni di metri quadrati, -1,5% rispetto al 2010, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103 mq circa;

- la quotazione media risulta pari a 1.584 euro/mq, in leggero aumento rispetto al 2010, +0,7%, e di simile entità sia nei capoluoghi sia nei comuni minori;
- il valore di scambio complessivo stimato nel 2011 è sostanzialmente stabile (-0,4%) rispetto al 2010 ed è pari a circa 101,8 miliardi di euro; è in aumento nei capoluoghi, +0,9%, e in calo nei comuni minori, -1,4%;
- è positivo l'andamento del mercato residenziale nelle otto principali città italiane (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze), con un rialzo delle compravendite del +2,4% nel 2011; il "fatturato" stimato è pari a circa 25,2 miliardi di euro, con un aumento del +3,2% rispetto al 2010.

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto dell'abitazione, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di *affordability*" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone. La collaborazione instaurata tra l'Abi e l'agenzia del Territorio viene rinsaldata con questa iniziativa, grazie al concreto conseguimento di uno degli obiettivi stabiliti nell'intesa siglata a fine 2009, finalizzata ad accrescere trasparenza ed efficacia delle informazioni sul mercato immobiliare. L'indice di *affordability* viene offerto in primo luogo all'attenzione di analisti e operatori di mercato (costruttori, reti di vendita, industria bancaria), ma guarda idealmente anche ai *policy maker*, cui offre un set di informazioni per orientare in modo più consapevole le scelte in materia di politiche per la casa. Secondo le elaborazioni dell'ufficio studi Abi, l'indice di *affordability* continua a stazionare in territorio positivo, ad indicare che la famiglia media italiana è in grado, grazie all'ausilio del mutuo bancario, di accedere all'acquisto di una casa media. Tale possibilità si riduce solo lievemente nel 2011 rispetto al 2010. La quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è, infatti, di poco superiore al 50% come per il primo semestre 2010 (13 milioni di famiglie circa, dopo aver toccato il minimo nel 2008 quando la quota di famiglie in grado di acquistare una casa era intorno al 46%). L'andamento del 2011 è la risultante di un lieve incremento del costo del credito, conseguenza della crisi dei debiti sovrani, parzialmente contrastato da un miglioramento, per la prima volta dal 2004, del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile. Viene fornita anche una disaggregazione territoriale dell'indice di *affordability* che mostra una notevole variabilità di situazioni, in relazione principalmente al diverso rapporto tra prezzo delle case e reddito disponibile delle famiglie. Delle 19 Regioni considerate, 4 presentano condizioni di minore accessibilità, ma a causa di fattori quali la presenza di grossi agglomerati urbani, la notevole attrattività turistica e un patrimonio residenziale di particolare pregio, elementi che esercitano tutti una considerevole pressione sulle quotazioni delle case. Generalmente le Regioni meridionali presentano una più alta facilità di accesso all'acquisto di abitazioni.

In allegato, il Rapporto immobiliare 2012

6330-Agenzia del Territorio Rapporto immobiliare 2012.pdf [Apri](#)