

## COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

### **Immobili: presentato il rapporto 2011 sul mercato residenziale**

*Lo studio, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Abi, fotografa l'andamento delle compravendite di abitazioni nel 2010 e accoglie per la prima volta l'indice di accessibilità alla casa, che secondo le elaborazioni di Abi si è sempre collocato su valori positivi tra 2004 e 2010, anche grazie al basso costo del denaro e quindi a mutui con tassi favorevoli*

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 2010. Giunto alla sua decima edizione, il Rapporto Immobiliare 2011 presenta un'analisi completa sugli andamenti delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali delle stesse, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. In questa edizione del Rapporto viene presentato per la prima volta anche uno studio sull'accessibilità all'abitazione nel mercato immobiliare italiano, frutto della collaborazione tra Agenzia del Territorio, ministero del Lavoro e Associazione bancaria italiana.

Al Convegno di presentazione del Rapporto hanno partecipato per l'Agenzia del Territorio, il direttore Gabriella Alemanno, il direttore Centrale Omise, Gianni Guerrieri, i dirigenti Caterina Andreussi e Maurizio Festa e, per Abi, il direttore generale Giovanni Sabatini e il responsabile della direzione Strategie e mercati finanziari Gianfranco Torriero.

Alla tavola rotonda, moderata dal direttore Gianni Guerrieri, sono intervenuti Giovanni Roma, direttore generale del Censis, Raffaele Tangorra, direttore generale Fondo del ministero del Lavoro, Gianluca de Candia, direttore operativo Assilea e Paolo D'Alessandris per il Cresme, area Osservatorio del mercato immobiliare.

Gli interventi dei relatori hanno evidenziato che la crisi del mercato residenziale presenta nel 2010 qualche segnale di ripresa, con i prezzi delle abitazioni sostanzialmente stabili, ma ancora non è possibile concludere di essere usciti dalla crisi del settore poiché tale leggero incremento si è avuto nel primo semestre, mentre negli ultimi mesi del 2010 il mercato è tornato a scendere.

In sintesi nel 2010 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

- una lieve ripresa dei volumi di compravendita delle abitazioni, 617.286 NTN (numero delle transazioni normalizzato), +0,5% rispetto al 2009. nei capoluoghi +5,2%, nei comuni non capoluoghi -1,6%.
- nel 2010 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 64 milioni di metri quadrati, +1,0% rispetto al 2009, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 104 mq circa.
- la quotazione media risulta nel 2010 pari a 1.578 €/mq, stabile rispetto al 2009, +0,1%, e stazionarie risultano sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.
- il valore di scambio complessivo stimato nel 2010 è in crescita del +2,6% rispetto al 2009 ed è pari a circa 103,9 miliardi di euro. È in aumento soprattutto al Centro, +5,5%, e al Nord, intorno al +2%.
- l'andamento del mercato residenziale delle otto principali città risulta, nel 2010, decisamente positivo con un rialzo del +6,9%. Il "fatturato" è pari a circa 24,4 miliardi di euro, con un aumento del +7,6% rispetto al 2009.

D'altra parte anche la possibilità per le famiglie di accedere all'acquisto di un'abitazione sembra in lenta risalita, La quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo, reale e finanziario, della casa è sceso dal 62% del 2004 al 51% di fine 2010 (13 milioni di famiglie circa, dopo aver toccato il minimo nel 2008 quando la quota di famiglie in grado di acquistare una casa di medie dimensioni era intorno al 46%). Tale miglioramento nel 2010 è dovuto essenzialmente alla riduzione del costo del credito, mentre il prezzo delle case avrebbe giocato ancora a sfavore.

I migliori tassi d'interesse (scesi mediamente dell'1% circa nel 2010) hanno comportato, infatti, il maggior ricorso all'utilizzo dei mutui ipotecari per l'acquisto di un'abitazione da parte

delle famiglie che nel 2010 sono aumentati del 9,4% circa, con un incremento del capitale erogato complessivamente del 15%.

Venendo allo studio sull'accessibilità all'abitazione, questa analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità di acquistare una casa per le famiglie e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability", letteralmente "indice di accessibilità", modello mutuato da analoghe esperienze di matrice anglosassone. La collaborazione instaurata con l'Agenzia del territorio viene così rinsaldata, con questa iniziativa, grazie al concreto conseguimento di uno degli obiettivi stabiliti nell'intesa siglata a fine 2009, nata per accrescere trasparenza ed efficacia delle informazioni sul mercato immobiliare.

L'indice di affordability si rivolge in primo luogo ad analisti e operatori di mercato (costruttori, reti di vendita, industria bancaria), ma guarda idealmente anche ai policy maker, cui offre un corpus di informazioni per orientare in modo più consapevole le scelte in materia di politiche per la casa. In sintesi, dalle rielaborazioni dell'Abi emerge che nel periodo 2004-2010 l'indice di affordability per la totalità delle famiglie italiane si è sempre collocato su valori positivi, con un trend particolarmente favorevole nell'ultimo biennio. Segno che, in media, l'acquisto dell'abitazione resta accessibile, anche grazie alla congiuntura caratterizzata da un basso costo del denaro e quindi a mutui con tassi favorevoli.

Roma, 10 maggio 2011

**Per ulteriori informazioni:**

**salastampa@abi.it (066767596)**

**ufficiostampa@agenziaterritorio.it (06/47775443-287)**