

**Esame delle proposte di legge C. 1429, C. 1904 e C. 1918
in materia di imposta municipale sugli immobili**

Audizione dell'Istituto nazionale di statistica

Dott. Gian Paolo Oneto

Direttore della Direzione centrale per la contabilità nazionale

VI Commissione Finanze

Camera dei Deputati

Roma, 23 luglio 2019

Indice

Introduzione	5
1 Il valore del gettito tributario connesso a IMU e TASI	5
2 Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare	6
<i>Le spese per consumi e il titolo di godimento dell'abitazione</i>	7
<i>La povertà e il titolo di godimento dell'abitazione</i>	8
<i>La ricchezza immobiliare delle famiglie</i>	9
3 Mercato immobiliare: compravendite e prezzi	10
<i>I prezzi delle abitazioni</i>	11
<i>Indici territoriali dei prezzi delle abitazioni</i>	12

Allegato:

- **Tavole statistiche**

Introduzione

In questa audizione l'Istat intende offrire un contributo conoscitivo utile per i lavori della Commissione in merito alle proposte di legge C. 1429, C. 1904 e C. 1918, recanti norme per la semplificazione della tassazione immobiliare mediante l'Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU) ed abolizione del tributo per i servizi indivisibili (TASI).

Il presente documento propone una selezione di informazioni attualmente a disposizione dell'Istituto in materia di fiscalità e mercato immobiliare. Nello specifico si propone un quadro quantitativo del gettito tributario derivante dall'IMU e dalla TASI, una valutazione complessiva del valore della ricchezza immobiliare delle famiglie e dell'impatto del titolo di godimento dell'abitazione sulle loro spese per consumi e sui livelli di povertà. Viene descritto, poi, il settore immobiliare attraverso l'andamento delle compravendite di immobili e la dinamica dei prezzi degli immobili stessi.

1 Il valore del gettito tributario connesso a IMU e TASI

Le informazioni quantitative sul gettito relativo alle due tipologie di tributo riguardanti le abitazioni – così come quelle concernenti ciascuna forma di tassazione presente nel sistema tributario italiano – sono rese disponibili annualmente dall'Istat sul sistema di diffusione I.stat sotto la voce "Imposte e contributi sociali per sotto-settore".

Coerentemente con le regole europee che sovrintendono la compilazione dei Conti Nazionali (Sistema Europeo dei Conti, SEC2010), entrambi i prelievi sono classificati come imposte indirette, ad esclusione della quota IMU derivante dalla tassazione delle aree fabbricabili che rientra nell'imposizione diretta. Quest'ultima costituisce una componente più contenuta rispetto al gettito IMU complessivo.

Per quel che riguarda la preponderante componente IMU relativa agli immobili e ai terreni agricoli non esenti, il gettito è stato pari a circa 22,9 miliardi di euro nel 2012, è sceso a 19,7 nell'anno successivo, mantenendosi poi quasi invariato: le stime provvisorie lo fissano a 19,9 miliardi nel 2018, in leggerissima riduzione rispetto al 2017 quando si era avvicinato a 20 miliardi. Una quota limitata di tale gettito affluisce all'amministrazione centrale mentre il resto è di pertinenza dei comuni. La prima componente era risultata pari a circa 7,8 miliardi nel 2012, per scendere immediatamente a 4 miliardi l'anno successivo e stabilizzarsi poi

appena al di sotto di 3,8 miliardi negli anni più recenti. La parte che affluisce ai comuni è risultata più stabile, salendo da 15,1 miliardi nel 2012 a 16,2 nel 2017, per poi risultare pari a 16,1 miliardi lo scorso anno.

La parte di gettito IMU che rientra nelle imposte dirette affluisce prevalentemente ai Comuni, e risulta in lenta discesa, da poco più di un miliardo nel 2012 a 928 milioni nel 2018.

Riguardo al gettito relativo al tributo sui servizi indivisibili (TASI), si registra un valore di circa 4,6 e 4,7 miliardi nei primi due anni di applicazione (2014 e 2015) che scende poi a circa 1,2 miliardi nel 2016 e 1,1 nei due anni successivi, in corrispondenza all'esclusione da tale tributo dell'abitazione principale.

In definitiva, nel 2018, sulla base dei dati provvisori elaborati ad aprile di quest'anno, il gettito totale derivante da IMU e TASI è stato di 21 miliardi e 983 milioni.

2 Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare

Nel 2018 poco più del 70% delle famiglie residenti (quasi 19 milioni di famiglie) vive in una casa di proprietà, mentre poco meno del 20% vive in abitazioni in affitto o sub-affitto. Il restante 10% circa vive in abitazioni per le quali risulta avere un titolo di usufrutto o altro titolo.

Questa composizione mostra una qualche variabilità territoriale. Il titolo di proprietà dell'abitazione è più diffuso nelle Isole (il 75% delle famiglie risulta proprietario), mentre l'usufrutto è più diffuso nel Sud (13,2%), a scapito di valori più bassi della media nella proprietà (68,3%). Nelle ripartizioni del Nord si registrano invece incidenze più basse del titolo di usufrutto in favore di una maggiore diffusione delle famiglie in affitto.

L'affitto è relativamente più comune tra le famiglie residenti nel centro delle aree metropolitane (27,7%), a scapito di una diffusione della proprietà immobiliare e dell'usufrutto inferiori alla media (rispettivamente 65 e 7% circa). Nei comuni cintura delle aree metropolitane o comunque con più di 50mila abitanti la quota di famiglie che vivono in case di proprietà rientra nella media (70% circa), mentre nei restanti comuni più piccoli la proprietà immobiliare supera la media arrivando a interessare quasi il 75% delle famiglie.

Con una quota pari a quasi il 90%, vi sono le famiglie composte da una coppia senza figli e con persona di riferimento con oltre 65 anni quelle per le quali è in assoluto più diffusa la proprietà dell'immobile adibito ad abitazione, seguite

dalle persone sole con più di 65 anni (76,1%) e dalle coppie con uno o due figli (rispettivamente 74,8% e 75,7%). Sono, invece, le persone sole tra i 18 e i 64 anni, le coppie con più di tre figli e i monogenitore, le tipologie famigliari per le quali si registra una minore diffusione della proprietà dell'abitazione (rispettivamente 55,5, 62,7 e 65,1%).

Paga un mutuo il 19,2% delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà (circa 3,6 milioni): la quota è maggiore nel Nord (24,9% nel Nord-ovest e 22,3% nel Nord-est) e nel Centro (20,7%) rispetto a Sud (10,8%) e Isole (11,6%). Dal punto di vista economico e contabile, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra quindi nel computo della spesa per consumi; ciononostante, per le famiglie che lo sostengono rappresenta un esborso consistente e pari, in media, a 565 euro mensili.

La spesa media per le famiglie che pagano un affitto è di 399 euro mensili a livello nazionale, più alta nel Centro (461 euro) e nel Nord (420 euro nel Nord-ovest e 425 euro nel Nord-est) rispetto al Sud (316 euro) e Isole (309 euro). Nei comuni centro di area metropolitana si paga mediamente un affitto pari a 487 euro mensili, 83 euro in più della media dei comuni periferia delle aree metropolitane o con almeno 50mila abitanti, e 142 euro in più dei comuni fino a 50mila abitanti che non fanno parte della periferia delle aree metropolitane.

Le spese per consumi e il titolo di godimento dell'abitazione

Nel 2018 al netto degli affitti figurativi¹, la spesa per consumi sostenuta dalle famiglie in abitazioni di proprietà è pari a 2.074 euro, a 1.855 euro per le famiglie in affitto e a 1.595 per quelle in usufrutto o uso gratuito. Le spese per l'abitazione rappresentano quasi un terzo (32,3%) della spesa complessiva per consumi delle famiglie in affitto. La quota destinata all'abitazione è composta per i due terzi dal pagamento del canone, che in definitiva pesa per oltre un

¹ L'affitto figurativo è una componente non monetaria della spesa per consumi delle famiglie che vivono in abitazione di proprietà, usufrutto o in uso gratuito o che sono proprietarie di un'abitazione secondaria; rappresenta il costo che queste dovrebbero sostenere per prendere in affitto un'unità abitativa con caratteristiche identiche a quella in cui vivono o all'abitazione secondaria di loro proprietà. Tale componente viene generalmente considerata negli studi sulla distribuzione delle spese per consumi, sulla distribuzione dei redditi e sulla povertà, per avere un confronto più preciso tra le condizioni economiche delle famiglie con diverso titolo di godimento dell'abitazione. In termini operativi, per l'indagine sulle Spese alle famiglie viene chiesto di indicare il valore del canone mensile che potrebbero ottenere affittando l'abitazione.

quinto della spesa complessiva. Infine, la quota di spese destinata all'abitazione è pari al 12,7% per le famiglie proprietarie e all'11,5% per quelle in usufrutto.

Le famiglie in affitto hanno quindi, rispetto al resto delle famiglie, minori risorse da destinare agli altri capitoli di spesa; ciò vale in particolare per le quote destinate a Trasporti (11,5% rispetto al 15,4% delle altre famiglie proprietarie, in usufrutto o in uso gratuito), Ricreazione, spettacoli e cultura (4,5% contro 6,9%), Servizi ricettivi e di ristorazione (5,0% contro 6,9%), Servizi sanitari e per la salute (4,6% contro 6,4%), Abbigliamento e calzature (4,8% contro 6,2%) e Mobili, articoli e altri servizi per la casa (3,9% contro 5,8%).

La povertà e il titolo di godimento dell'abitazione

Il titolo di godimento dell'abitazione è strettamente associato ai livelli di povertà. La situazione risulta particolarmente critica per chi vive in affitto.

Nel 2018, le circa 850mila famiglie povere in affitto rappresentano quasi la metà (46,6%) di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto del 18,7% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie del Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,3% dei casi a fronte del 15,9% del Nord e del 14,9% del Centro. Tuttavia, tra le famiglie povere del Centro e del Nord quelle affittuarie sono più della metà del totale mentre nel Mezzogiorno sono il 37,8% (anche a causa di una minore presenza di affittuari tra le famiglie residenti).

Tra le famiglie con minori, l'incidenza della povertà assoluta è pari al 26,5% tra quelle in affitto, al 5,0% tra quelle proprietarie e al 15,4% tra le famiglie usufruttuarie o che hanno l'abitazione in uso gratuito.

L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a 307 euro mensili, oltre 100 euro meno dei 418 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (865 euro contro 2.065), la voce per l'affitto pesa per il 35,5% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (37,5% sia nel Centro sia nel Nord, 31,5% nel Mezzogiorno) e per il 20,3% quando non si è poveri.

Tra le famiglie che vivono in casa di proprietà, paga un mutuo il 16,1% di quelle in povertà assoluta rispetto al 19,4% delle famiglie non povere. Come già detto in precedenza, questa voce di bilancio è un investimento e per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita rilevante; ciò può essere particolarmente gravoso per quelle che scendono sotto la soglia di povertà anche a causa di questo esborso che non può essere dedicato a spese per consumi. La rata media

effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 452 euro mensili per quelle povere e di 569 euro per le non povere.

La ricchezza immobiliare delle famiglie

L'Istat stima annualmente, all'interno degli schemi della contabilità nazionale (specificatamente nei conti patrimoniali dei settori istituzionali), il valore dello stock dei fabbricati residenziali presenti sul territorio nazionale. Tale valore è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. I dati relativi al valore del patrimonio immobiliare sono attualmente disponibili sino al 2017, con serie storiche che partono dal 2001.

Nel periodo 2001-2016, il valore nominale dello stock complessivo di abitazioni è cresciuto del 76%, passando da 3.268 a 5.738 miliardi di euro. La dinamica è stata particolarmente sostenuta sino al 2008, con un incremento medio annuo del 9%. Tra il 2008 e il 2011 la crescita è stata molto più contenuta (+1,6% in media d'anno) ma ha portato il valore dello stock abitativo a un picco pari a quasi il doppio rispetto al livello registrato nel 2001.

La tendenza alla discesa dei prezzi, registrata sul mercato immobiliare residenziale a partire dal 2012, ha determinato una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa che nel 2017 è risultata inferiore di circa il 9% rispetto a quella del 2011, con un calo medio annuo dell'1,4%. Nel 2017 si è registrato un rallentamento della diminuzione del valore dello stock di abitazioni (-0,8% rispetto al -1,3% del 2016) favorito da un primo recupero del mercato residenziale, che ha frenato la discesa dei valori medi.

Nel 2017, Famiglie e ISP² detengono il 92% del patrimonio residenziale complessivo del Paese. In particolare, le Famiglie consumatrici risultano proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale: si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o comunque a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza). Il restante 11% dell'intera quota di famiglie e ISP è costituito da unità detenute prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione che,

² Le ISP sono le istituzioni sociali private al servizio delle famiglie; esse comprendono i produttori privati di beni e servizi non destinabili alla vendita quali associazioni culturali, sportive, fondazioni, partiti politici, sindacati ed enti religiosi. Il limitato stock di abitazioni da esse detenute non può essere separato da quello di proprietà delle Famiglie.

coerentemente con i criteri di classificazione adottati nei conti nazionali, sono classificate come proprietà delle Famiglie produttrici. Le Società non finanziarie sono proprietarie di poco più del 6% del valore totale delle abitazioni mentre le Amministrazioni pubbliche ne detengono meno del 2%. La quota di abitazioni posseduta dalle Società finanziarie resta al di sotto dell'1%, nonostante il ruolo dei fondi immobiliari.

Il patrimonio immobiliare costituisce una parte molto rilevante della ricchezza delle famiglie italiane. Il valore dell'insieme delle abitazioni costituiva nel 2017 circa la metà (precisamente il 49,2%) dell'insieme della ricchezza totale di questo settore istituzionale. Quote decisamente più contenute riguardano gli immobili non residenziali (quasi il 7% nel 2017) e le altre attività non finanziarie (essenzialmente asset produttivi) che pesano per circa il 3%. La restante parte della ricchezza delle famiglie è costituita dalla componente finanziaria la quale include: il risparmio gestito (quote di fondi comuni, riserve tecniche assicurative e fondi pensione) con un'incidenza del 14% della ricchezza lorda, i depositi (13%) e le azioni e partecipazioni (10%).

3 Mercato immobiliare: compravendite e prezzi

Il mercato immobiliare italiano residenziale continua a essere caratterizzato da una parte dalla persistente ripresa dei volumi compravenduti e dall'altra dal prolungarsi della debolezza dei prezzi.

L'andamento delle compravendite³, espresso in termini di numero indice con anno base 1997, mette in luce una prima fase di crescita del mercato immobiliare, che porta l'indice al suo massimo livello nel 2006, oltre il 50% al di sopra di quello del 1997. Il periodo che segue registra, in corrispondenza della crisi economica, una contrazione fino al 2013, anno nel quale le transazioni raggiungono il minimo storico (sono circa un quinto in meno rispetto al 1997 e quasi la metà di quelle registrate nel 2006). Il 2012 ha rappresentato il

³ Le informazioni relative alle compravendite immobiliari a disposizione dell'Istat provengono dalla "Rilevazione statistica sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai", i cui dati sono forniti trimestralmente dall'Ufficio Centrale Archivi Notarili. È utile sottolineare che i dati qui presentati non sono comparabili con quelli rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, ovvero le transazioni di compravendita di fronte a un notaio, sia la stessa. Ciò è riconducibile alle diverse modalità di conteggio, alle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), alle categorie catastali considerate e alla diseguale copertura territoriale.

momento di flessione più marcata (-22,6% rispetto all'anno precedente). La terza fase temporale, a partire dal 2014, mostra una graduale ripresa del mercato immobiliare, trainata dal settore abitativo, con un aumento di transazioni pari al 35,7% nel 2018 rispetto ai valori minimi del 2013, ma ancora con un gap del 28,9% rispetto ai valori massimi del 2006.

I prezzi delle abitazioni

Se il mercato immobiliare italiano residenziale sembra dunque essere entrato in una fase di persistente ripresa dei volumi compravenduti, si prolunga, d'altro canto, la debolezza sul fronte dei prezzi. Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2018. La flessione dell'IPAB rispetto ai primi tre mesi del 2018 è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa dell'1,3% mentre quelli delle abitazioni nuove aumentano su base tendenziale dell'1,7%, mostrando un'accelerazione rispetto al +0,6% del quarto trimestre del 2018.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel primo trimestre 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti in Italia del 17,2%, a causa esclusivamente delle abitazioni esistenti, i cui prezzi sono diminuiti del 23,7% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur debole (+0,8%).

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2019 risulta quindi negativo e pari a -0,8%. Gli andamenti del primo trimestre di quest'anno si manifestano a fronte di una crescita tendenziale dei volumi di compravendita dell'8,8% registrata nel primo trimestre del 2019 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale.

Analizzando i dati in serie storica, nel 2014 e nel 2015, in coincidenza con la ripresa della domanda, si è verificata una decelerazione della discesa dei prezzi delle abitazioni e nel 2016 si è assistito a un ritorno (per la prima volta dal 2011) a una variazione positiva (+0,3%).

Il risultato del 2016 è probabilmente dovuto alla risalita dei volumi compravenduti (+16,8%) con una performance che non si è ripetuta nei due anni successivi (2017 e 2018) quando gli aumenti sono stati di ampiezza minore (rispettivamente +3,8 e +5,5%) e i prezzi sono tornati a scendere, seppur in modo molto più contenuto degli anni passati. Questa dinamica sembra indicare

che in Italia la crescita dei prezzi degli immobili residenziali si riscontra solo in fasi caratterizzate da incrementi molto rilevanti della domanda.

Ma, al di là dell'andamento ciclico e congiunturale della domanda, la vischiosità dei prezzi sembra dovuta anche a fattori più strutturali. Invecchiamento della popolazione, ripresa economica debole, difficoltà ad attrarre investimenti esteri, deterioramento del patrimonio immobiliare (ricordiamo che sono i prezzi delle case esistenti a provocare la caduta dei valori immobiliari dal 2010 a oggi, mentre quelli delle abitazioni nuove hanno mostrato una sostanziale tenuta e qualche lieve segnale di crescita) rappresentano un insieme di fattori che può spiegare in parte la debolezza dell'andamento dei prezzi delle abitazioni nel nostro Paese.

Indici territoriali dei prezzi delle abitazioni

A partire dai dati del secondo trimestre del 2018, l'Istat ha avviato la diffusione di indici territoriali dei prezzi delle abitazioni, in particolare per quattro ripartizioni geografiche (Nord-ovest, Nord-est, Centro e Mezzogiorno) e per tre grandi Comuni (Torino, Milano e Roma).

I dati hanno fatto emergere un'importante eterogeneità territoriale degli andamenti dei prezzi delle abitazioni. Per quanto riguarda Torino, Milano e Roma, la flessione delle quotazioni delle abitazioni, che ha caratterizzato gli ultimi anni, è diffusa a tutti e tre i Comuni. Considerando, però, dinamiche più recenti, mentre dal 2015 a Milano e dal 2016 a Torino (più moderatamente) l'IPAB ha ripreso a crescere, a Roma, con l'eccezione del 2015, le diminuzioni non si sono arrestate. A Milano, in media d'anno, i prezzi delle abitazioni nel 2018 sono cresciuti per il terzo anno consecutivo, a Torino per il secondo mentre a Roma sono calati ininterrottamente negli ultimi due anni e risultano di oltre un quarto inferiori a quelli del 2010.

A livello europeo, nel 2018 l'Italia e la Svezia sono gli unici Paesi ad aver chiuso l'anno con una variazione negativa dell'indice dei prezzi delle abitazioni (ma la Svezia veniva da oltre dieci anni di crescita ininterrotta, il nostro Paese da cali che si susseguono dal 2012 con la sola eccezione del 2016). Invece, nell'insieme dell'Ue i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4,4%. Il quadro generale dell'Europa è infatti caratterizzato da una forte ripresa delle quotazioni immobiliari a partire dal 2014 e più chiaramente dal 2015.

Allegato statistico

**VI Commissione Finanze
Camera dei Deputati**

Roma, 23 luglio 2019

Tavola 1 - Gettito tributario dell'Imposta municipale unica (IMU) e della tassa sui servizi indivisibili (TASI) delle Amministrazioni Pubbliche per sottosettore - Anni 2012-2018
(valori assoluti in milioni)

SETTORE ISTITUZIONALE	TRIBUTO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amministrazioni Pubbliche	Imposte su terreni, immobili e altre strutture di cui: IMU	22.880	19.704	24.222	24.588	20.738	21.125	21.055
	di cui: TASI	0	0	4.646	4.760	1.161	1.132	1.132
<i>Amministrazioni Centrali</i>	Imposte su terreni, immobili e altre strutture di cui: IMU	7.771	4.028	3.934	3.890	3.720	3.773	3.798
	di cui: TASI	7.771	4.028	3.934	3.890	3.720	3.773	3.798
<i>Amministrazioni Locali</i>	Imposte su terreni, immobili e altre strutture di cui: IMU	15.109	15.676	20.288	20.698	17.018	17.352	17.257
	di cui: TASI	15.109	15.676	15.642	15.938	15.857	16.220	16.125
		0	0	4.646	4.760	1.161	1.132	1.132
Amministrazioni Pubbliche	IMU (aree fabbricabili)	1.062	1.044	979	970	954	944	928
	imposta comunale sugli immobili (aree fabbricabili)							
	imposta comunale sugli immobili (aree fabbricabili)							
<i>Amministrazioni Centrali</i>		452	20	3	2	1	2	1
<i>Amministrazioni Locali</i>		610	1.024	976	968	953	942	927
Totale IMU		23.942	20.748	20.555	20.798	20.531	20.937	20.851
Totale TASI		0	0	4.646	4.760	1.161	1.132	1.132
Totale complessivo		23.942	20.748	25.201	25.558	21.692	22.069	21.983

Fonte: Istat, Conti Nazionali

**Tavola 2 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e ripartizione geografica -
Anno 2018**
(valori assoluti in migliaia, composizioni percentuali)

ANNI	Affitto o subaffitto	Proprietà	Usufrutto o uso	Totale
VALORI ASSOLUTI				
Nord-ovest	1.473	5.293	523	7.290
Nord-est	986	3.701	403	5.090
Centro	988	3.833	506	5.327
Sud	1.019	3.749	722	5.490
Isole	374	2.046	310	2.729
Italia	4.840	18.622	2.464	25.926
COMPOSIZIONI PERCENTUALI (riga)				
Nord-ovest	20,2	72,6	7,2	100,0
Nord-est	19,4	72,7	7,9	100,0
Centro	18,6	72,0	9,5	100,0
Sud	18,6	68,3	13,2	100,0
Isole	13,7	75,0	11,3	100,0
Italia	18,7	71,8	9,5	100,0
COMPOSIZIONI PERCENTUALI (colonna)				
Nord-ovest	30,4	28,4	21,2	28,1
Nord-est	20,4	19,9	16,4	19,6
Centro	20,4	20,6	20,5	20,5
Sud	21,1	20,1	29,3	21,2
Isole	7,7	11,0	12,6	10,5
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Istat, Indagine sulle spese delle famiglie

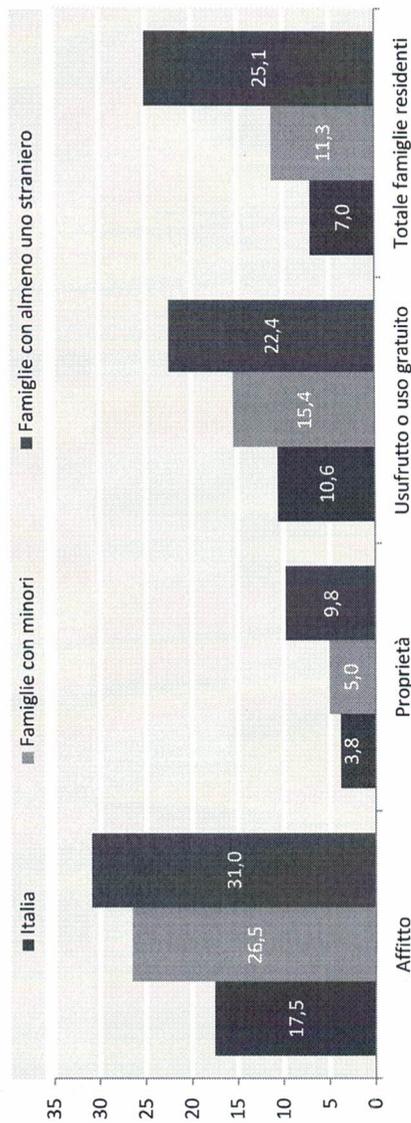
Tavola 3 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e alcune caratteristiche - Anno 2018
(composizioni percentuali)

ANNI	Affitto o subaffitto	Proprietà	Usufrutto o uso	Totale
COMUNE DI RESIDENZA				
Centro area metropolitana	27,7	65,0	7,3	100,0
Periferia area metropolitana e comuni con più di 50.000 abitanti	21,0	70,2	8,7	100,0
Altri comuni fino a 50.000 abitanti	14,8	74,7	10,6	100,0
TIPOLOGIA FAMILIARE (a)				
Persona sola 18-64 anni	29,8	55,5	14,7	100,0
Persona sola 65 anni e più	12,5	76,1	11,4	100,0
Coppia senza figli con p.r. 18-64 anni	21,0	69,9	9,2	100,0
Coppia senza figli con p.r. 65 anni e più	7,1	89,3	3,6	100,0
Coppia con 1 figlio	17,5	74,8	7,8	100,0
Coppia con 2 figli	15,5	75,7	8,8	100,0
Coppia con 3 e più figli	28,0	62,7	9,3	100,0
Monogenitore	24,1	65,1	10,8	100,0
Altre tipologie	24,6	68,3	7,2	100,0
CONDIZIONE PROFESSIONALE DELLA P.R. (a)				
Dipendente: dirigente, quadro e impiegato	14,9	76,6	8,6	100,0
Dipendente: operaio e assimilato	35,7	53,0	11,4	100,0
Indipendente: imprenditore e libero professionista	9,3	82,8	7,9	100,0
Indipendente: altro indipendente	17,2	71,3	11,5	100,0
Ritirato/a dal lavoro	10,0	83,6	6,4	100,0
In cerca di occupazione	39,3	42,8	17,9	100,0
In altra condizione (diversa da ritirato/a dal lavoro)	20,1	66,6	13,3	100,0
CITTADINANZA DEI COMPONENTI				
Famiglie di soli italiani	14,2	76,5	9,4	100,0
Famiglie con stranieri	66,0	23,5	10,6	100,0
Totale	18,7	71,8	9,5	100,0

Fonte: Istat, Indagine sulle spese delle famiglie

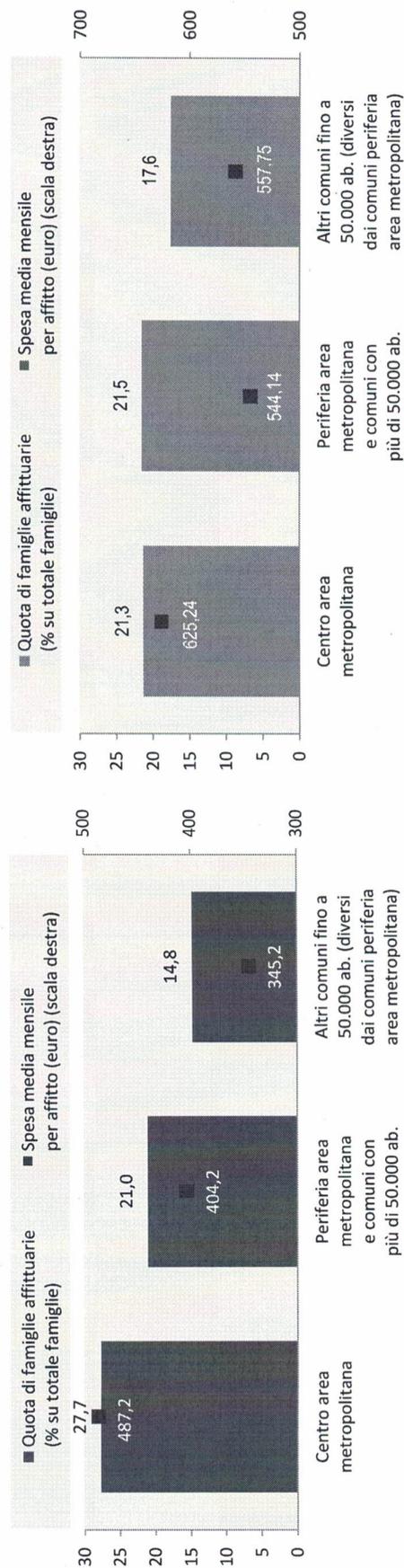
(a) La persona di riferimento (p.r.) è l'intestatario della scheda di famiglia in anagrafe.

Figura 1 - Incidenza di povertà assoluta tra le famiglie con minori e tra le famiglie con almeno uno straniero per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2018
(valori percentuali)



Fonte: Istat, Indagine sulle spese delle famiglie

Figura 2 - Quota di famiglie affittuarie in cui vivono e spesa media per affitto e famiglie proprietarie che pagano il mutuo e rata media mensile pagata per il mutuo per tipo di comune di residenza. Anno 2018
(valori percentuali e valori in euro)



Fonte: Istat, Indagine sulle spese delle famiglie

Tavola 4 - Compravendite di unità immobiliari per tipologia d'uso - Anni 1997-2018
(valori assoluti, composizioni percentuali e numeri indice base 1997=100)

ANNI	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso economico	Ad uso speciale e multiproprietà (a)	Totale
VALORI ASSOLUTI				
1997	649.399	59.203	14.902	723.504
1998	729.838	63.392	15.359	808.589
1999	817.867	67.212	15.168	900.247
2000	836.185	67.447	14.289	917.921
2001	817.189	66.440	13.552	897.181
2002	938.433	86.858	12.735	1.038.026
2003	941.766	65.993	12.477	1.020.236
2004	992.800	69.078	12.754	1.074.632
2005	1.022.092	69.925	11.958	1.103.975
2006	1.032.512	68.921	11.292	1.112.725
2007	976.953	68.827	9.805	1.055.585
2008	843.466	62.258	8.201	913.925
2009	762.203	53.093	7.140	822.436
2010	761.519	49.862	6.582	817.963
2011	761.077	49.387	6.294	816.758
2012	587.330	39.654	5.133	632.117
2013	542.669	36.130	4.281	583.080
2014	550.978	37.304	3.732	592.014
2015	582.724	36.751	3.600	623.075
2016	680.836	44.079	3.902	728.817
2017	706.459	45.165	4.160	755.784
2018	744.969	42.543	3.778	791.290
COMPOSIZIONI PERCENTUALI				
1997	89,8	8,2	2,1	100,0
1998	90,3	7,8	1,9	100,0
1999	90,8	7,5	1,7	100,0
2000	91,1	7,3	1,6	100,0
2001	91,1	7,4	1,5	100,0
2002	90,4	8,4	1,2	100,0
2003	92,3	6,5	1,2	100,0
2004	92,4	6,4	1,2	100,0
2005	92,6	6,3	1,1	100,0
2006	92,8	6,2	1,0	100,0
2007	92,6	6,5	0,9	100,0
2008	92,3	6,8	0,9	100,0
2009	92,7	6,5	0,9	100,0
2010	93,1	6,1	0,8	100,0
2011	93,2	6,0	0,8	100,0
2012	92,9	6,3	0,8	100,0
2013	93,1	6,2	0,7	100,0
2014	93,1	6,3	0,6	100,0
2015	93,5	5,9	0,6	100,0
2016	93,4	6,0	0,5	100,0
2017	93,5	6,0	0,6	100,0
2018	94,1	5,4	0,5	100,0
NUMERI INDICE (ANNO BASE 1997=100)				
1997	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	112,4	107,1	103,1	111,8
1999	125,9	113,5	101,8	124,4
2000	128,8	113,9	95,9	126,9
2001	125,8	112,2	90,9	124,0
2002	144,5	146,7	85,5	143,5
2003	145,0	111,5	83,7	141,0
2004	152,9	116,7	85,6	148,5
2005	157,4	118,1	80,2	152,6
2006	159,0	116,4	75,8	153,8
2007	150,4	116,3	65,8	145,9
2008	129,9	105,2	55,0	126,3
2009	117,4	89,7	47,9	113,7
2010	117,3	84,2	44,2	113,1
2011	117,2	83,4	42,2	112,9
2012	90,4	67,0	34,4	87,4
2013	83,6	61,0	28,7	80,6
2014	84,8	63,0	25,0	81,8
2015	89,7	62,1	24,2	86,1
2016	104,8	74,5	26,2	100,7
2017	108,8	76,3	27,9	104,5
2018	114,7	71,9	25,4	109,4

Fonte: Istat, Atti e convenzioni stipulati presso i notai (E)

(a) Esclusi i posti barca.

Tavola 5 - Compravendite di unità immobiliari per ripartizione geografica - Anni 1997-2018
(valori assoluti, composizioni percentuali e numeri indice base 1997=100)

ANNI	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	Italia
VALORI ASSOLUTI						
1997	259.684	154.124	132.565	116.393	60.738	723.504
1998	279.392	171.349	154.767	134.039	69.042	808.589
1999	314.907	190.322	175.724	146.210	73.084	900.247
2000	316.167	193.716	183.070	148.044	76.924	917.921
2001	304.581	192.191	176.572	148.032	75.805	897.181
2002	345.365	221.515	220.039	167.876	83.231	1.038.026
2003	339.943	214.979	211.396	169.296	84.622	1.020.236
2004	360.166	224.938	223.391	177.141	88.996	1.074.632
2005	370.582	229.222	230.917	180.443	92.811	1.103.975
2006	376.546	233.073	228.315	182.955	91.836	1.112.725
2007	358.898	218.780	218.194	173.068	86.645	1.055.585
2008	307.966	184.680	187.310	155.307	78.662	913.925
2009	271.426	164.442	167.714	144.884	73.970	822.436
2010	271.415	165.916	168.910	142.047	69.675	817.963
2011	272.420	163.238	169.044	138.917	73.139	816.758
2012	211.396	124.046	128.907	112.820	54.948	632.117
2013	195.649	116.379	117.453	104.304	49.295	583.080
2014	196.931	119.076	122.762	104.439	48.806	592.014
2015	207.983	128.900	127.054	107.839	51.299	623.075
2016	245.747	155.595	146.207	123.054	58.214	728.817
2017	257.260	160.879	150.811	127.979	58.855	755.784
2018	267.298	170.345	157.886	132.449	63.312	791.290
COMPOSIZIONI PERCENTUALI						
1997	35,9	21,3	18,3	16,1	8,4	100,0
1998	34,6	21,2	19,1	16,6	8,5	100,0
1999	35,0	21,1	19,5	16,2	8,1	100,0
2000	34,4	21,1	19,9	16,1	8,4	100,0
2001	33,9	21,4	19,7	16,5	8,4	100,0
2002	33,3	21,3	21,2	16,2	8,0	100,0
2003	33,3	21,1	20,7	16,6	8,3	100,0
2004	33,5	20,9	20,8	16,5	8,3	100,0
2005	33,6	20,8	20,9	16,3	8,4	100,0
2006	33,8	20,9	20,5	16,4	8,3	100,0
2007	34,0	20,7	20,7	16,4	8,2	100,0
2008	33,7	20,2	20,5	17,0	8,6	100,0
2009	33,0	20,0	20,4	17,6	9,0	100,0
2010	33,2	20,3	20,7	17,4	8,5	100,0
2011	33,4	20,0	20,7	17,0	9,0	100,0
2012	33,4	19,6	20,4	17,8	8,7	100,0
2013	33,6	20,0	20,1	17,9	8,5	100,0
2014	33,3	20,1	20,7	17,6	8,2	100,0
2015	33,4	20,7	20,4	17,3	8,2	100,0
2016	33,7	21,3	20,1	16,9	8,0	100,0
2017	34,0	21,3	20,0	16,9	7,8	100,0
2018	33,8	21,5	20,0	16,7	8,0	100,0
NUMERI INDICE (ANNO BASE 1997=100)						
1997	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	107,6	111,2	116,7	115,2	113,7	111,8
1999	121,3	123,5	132,6	125,6	120,3	124,4
2000	121,8	125,7	138,1	127,2	126,6	126,9
2001	117,3	124,7	133,2	127,2	124,8	124,0
2002	133,0	143,7	166,0	144,2	137,0	143,5
2003	130,9	139,5	159,5	145,5	139,3	141,0
2004	138,7	145,9	168,5	152,2	146,5	148,5
2005	142,7	148,7	174,2	155,0	152,8	152,6
2006	145,0	151,2	172,2	157,2	151,2	153,8
2007	138,2	142,0	164,6	148,7	142,7	145,9
2008	118,6	119,8	141,3	133,4	129,5	126,3
2009	104,5	106,7	126,5	124,5	121,8	113,7
2010	104,5	107,7	127,4	122,0	114,7	113,1
2011	104,9	105,9	127,5	119,4	120,4	112,9
2012	81,4	80,5	97,2	96,9	90,5	87,4
2013	75,3	75,5	88,6	89,6	81,2	80,6
2014	75,8	77,3	92,6	89,7	80,4	81,8
2015	80,1	83,6	95,8	92,7	84,5	86,1
2016	94,6	101,0	110,3	105,7	95,8	100,7
2017	99,1	104,4	113,8	110,0	96,9	104,5
2018	102,9	110,5	119,1	113,8	104,2	109,4

Fonte: Istat, Atti e convenzioni stipulati presso i notai (E)

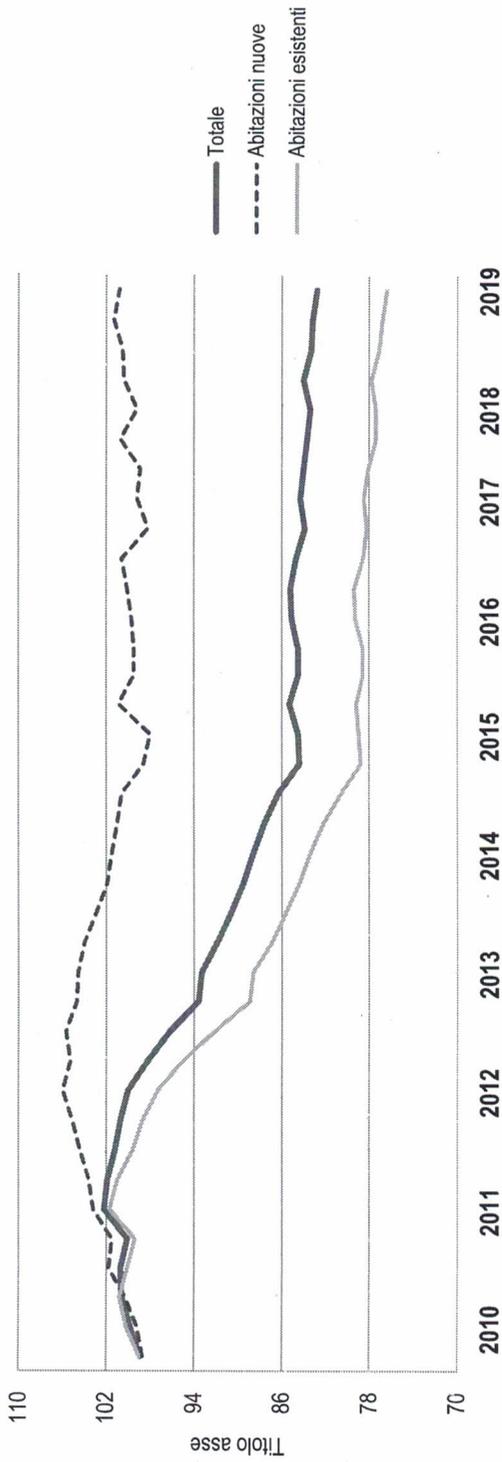
Tavola 6 - Compravendite di unità immobiliari, per ripartizione geografica e tipologia di uso - Anni 1997-2018
(valori assoluti)

ANNI	Nord-ovest			Nord-est			Centro			Sud			Isole			Totale				
	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso economico	Ad uso speciale e multiproprietà (a)	Totale	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso economico	Ad uso speciale e multiproprietà (a)	Totale	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso economico	Ad uso speciale e multiproprietà (a)	Totale	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso economico	Ad uso speciale e multiproprietà (a)		Totale			
1997	233.722	20.181	5.781	259.684	136.738	14.461	2.925	154.124	118.401	11.608	2.556	132.565	105.219	8.553	2.621	116.393	55.319	4.400	1.019	60.738
1998	252.319	21.423	5.650	279.392	152.606	15.488	3.255	171.349	139.025	13.202	2.540	154.767	122.237	8.861	2.941	134.039	63.651	4.418	973	69.042
1999	285.672	22.935	6.300	314.907	170.295	16.997	3.030	190.322	159.723	13.518	2.483	175.724	134.306	9.272	2.632	146.210	67.871	4.490	723	73.084
2000	287.634	22.239	6.294	316.167	174.564	16.800	2.352	193.716	166.349	14.445	2.276	183.070	136.176	9.337	2.531	148.044	71.462	4.626	836	76.924
2001	277.531	21.781	5.269	304.581	172.471	17.322	2.398	192.191	160.586	13.362	2.624	176.572	135.975	9.658	2.399	148.032	70.626	4.317	862	75.805
2002	312.893	27.972	4.500	345.365	195.112	24.505	1.898	221.515	199.404	18.321	2.314	220.039	153.640	10.988	3.248	167.876	77.384	5.072	775	83.231
2003	314.405	21.303	4.235	339.943	196.989	15.763	2.227	214.979	195.737	13.964	1.695	211.396	155.544	10.206	3.546	169.296	79.091	4.757	774	84.622
2004	332.302	22.687	5.177	360.166	206.031	16.738	2.169	224.938	207.416	14.308	1.667	223.391	163.296	10.834	3.011	177.141	83.755	4.511	730	88.996
2005	342.178	23.217	5.187	370.582	210.249	16.710	2.263	229.222	215.205	14.266	1.446	230.917	166.897	11.041	2.505	180.443	87.563	4.691	557	92.811
2006	349.405	22.724	4.417	376.546	214.257	16.149	2.667	233.073	212.744	14.085	1.486	228.315	169.337	11.410	2.208	182.955	86.769	4.553	514	91.836
2007	331.412	23.626	3.860	358.898	200.585	16.127	2.068	218.780	202.659	13.812	1.723	218.194	160.553	10.799	1.716	173.068	81.744	4.463	438	86.645
2008	284.328	20.512	3.126	307.966	168.061	14.930	1.689	184.680	173.505	12.552	1.253	187.310	143.636	10.132	1.539	155.307	73.936	4.132	594	78.662
2009	251.392	17.159	2.875	271.426	150.723	12.250	1.469	164.442	156.341	10.449	924	167.714	134.145	9.380	1.359	144.884	69.602	3.855	513	73.970
2010	252.460	16.313	2.642	271.415	152.865	11.597	1.454	165.916	158.180	9.864	866	168.910	132.300	8.556	1.191	142.047	65.714	3.532	429	69.675
2011	253.802	15.990	2.628	272.420	150.700	11.268	1.270	163.238	158.753	9.437	854	169.044	129.168	8.676	1.073	138.917	68.654	4.016	469	73.139
2012	196.064	13.267	2.065	211.396	113.871	9.059	1.116	124.046	120.743	7.460	704	128.907	104.805	7.080	935	112.820	51.847	2.788	313	54.948
2013	181.613	12.188	1.848	195.649	107.383	8.231	765	116.379	110.134	6.703	616	117.453	96.917	6.582	805	104.304	46.622	2.426	247	49.295
2014	183.125	12.417	1.389	196.931	110.131	8.354	591	119.076	114.944	7.248	570	122.762	96.855	6.689	895	104.439	45.923	2.596	287	48.806
2015	194.581	12.085	1.317	207.983	120.238	8.039	623	128.900	119.097	7.387	570	127.054	100.391	6.605	843	107.839	48.417	2.635	247	51.299
2016	229.978	14.557	1.212	245.747	144.619	10.300	676	155.595	136.979	8.483	745	146.207	114.329	7.718	1.007	123.054	54.931	3.021	262	58.214
2017	241.156	14.869	1.235	257.260	149.412	10.679	788	160.879	141.419	8.575	817	150.811	118.905	7.935	1.139	127.979	55.567	3.107	181	58.855
2018	252.045	14.137	1.116	267.298	160.305	9.478	562	170.345	149.207	8.205	474	157.886	123.303	7.724	1.422	132.449	60.109	2.999	204	63.312

Fonte: Istat, Atti e convenzioni stipulati presso i notai (E)

(a) Esclusi i posti barca.

Indice dei prezzi delle abitazioni. I trim 2010 - I trim 2019. Base 2010=100



Indice dei prezzi delle abitazioni. Italia. I trim 2011 - I trim 2019.
Variazioni percentuali tendenziali

