

FOCUS RESIDENZIALE

Analisi semestrale
su costruzioni e compravendite residenziali

EXTRA IN QUESTO NUMERO

**GLI AMPLIAMENTI
DI EDIFICI**

**Gennaio
2023**



FLA

FEDERLEGNOARREDO

A cura del Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA

FOCUS RESIDENZIALE

Analisi semestrale su costruzioni e compravendite residenziali

a cura del Centro Studi FederlegnoArredo

Gennaio 2023

2022 anno ancora di crescita grazie alla prima parte dell'anno, mentre nel terzo trimestre si assiste a un rallentamento delle compravendite e dei mutui e a una contrazione dei permessi di costruire.

Se il 2021 era stato un anno straordinario per il residenziale, i dati dei primi nove mesi 2022 dipingono un quadro nel complesso ancora positivo ma un'inversione di tendenza, dopo un ottimo primo semestre, nella seconda parte dell'anno. Il primo semestre 2022 è stato ancora infatti di decisa crescita per compravendite, mutui (escluse surroghe e sostituzioni) e permessi di costruire mentre nel terzo trimestre (ultimo dato disponibile) si assiste a un rallentamento per compravendite e mutui e a una netta contrazione per i permessi di costruire.

- **Compravendite residenziali:** nel 2021 sono state oltre 748.500 le abitazioni compravendute in Italia (+34% sul 2020 e +24% sul 2019). Per quanto riguarda il 2022, i primi nove mesi sono stati ancora di crescita (+7,5%) sebbene in rallentamento (3° trimestre: +1,7%). Atteso in negativo il 4° ma comunque di crescita il complessivo annuo.
- **Prestiti alle famiglie:** Le erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto dell'abitazione ammontano nel 2021 a 60,9 miliardi di euro, il dato più alto dal 2007 (+31,8% al netto di surroghe e sostituzioni, +26,6% rispetto al 2019). Nei primi nove mesi del 2022, riduzione del 6,7% per effetto della netta diminuzione delle surroghe e delle sostituzioni. Ancora in aumento (+3,9%) i nuovi mutui, sebbene il 3° trimestre sia negativo (-1,5%).
- **Permessi di costruire:** 64.673 i permessi nel 2021, il dato più alto degli ultimi nove anni (+20% sul 2020 e +6,2% sul 2019). Nei primi nove mesi del 2022, i permessi crescono del +4,9% grazie all'ottimo primo semestre. Peggioramento (-12,3%) nel terzo trimestre dell'anno.
- **Extra:** su 1,24 milioni di mq di ampliamenti per i quali è stato richiesto un permesso nel 2021, la quota più importante in superficie è quella relativa a vani di abitazioni già esistenti.

NUMERI-CHIAVE

Valori assoluti e var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Compravendite residenziali	Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni	Permessi di costruire per abitazioni	EXTRA AMPLIAMENTI
Anno 2021: 749mila (+34% sul 2020, +23,9% sul 2019)	Anno 2021: 60,9 mld € (+20,6% sul 2020 e +26,8% sul 2019) +31,8% escl. surroghe e sostituzioni (+26,6% sul 2019)	Anno 2021: 64.673 permessi tra nuovi edifici e ampliamenti: (+20% sul 2020 e +6,2% sul 2019)	Anno 2021: 1,24 milioni di mq la superficie di ampliamenti residenziali
Gennaio-Settembre 2022: 576.118 (+7,5% sul gen-set 2021)	Gennaio-Settembre 2022: +3,9% escl. surroghe e sostituzioni	Gennaio-Settembre 2022: +4,9%	Circa 382mila riguardano vani di abitazioni già esistenti.
Positivi tutti i tre trimestri, ma modesta la crescita di luglio-settembre (+1,7%), previsione negativa per il 4°.	Prosegue la crescita delle erogazioni di mutui, ma le prospettive per ultimo trimestre e il 2023 sono di contrazione.	Nel 3° trimestre 2022 decisa contrazione per il numero di permessi di costruire, precludendo così alla contrazione del settore nel 2023.	Trentino-Alto Adige, Campania e Veneto prime per ampliamenti con abitazioni.

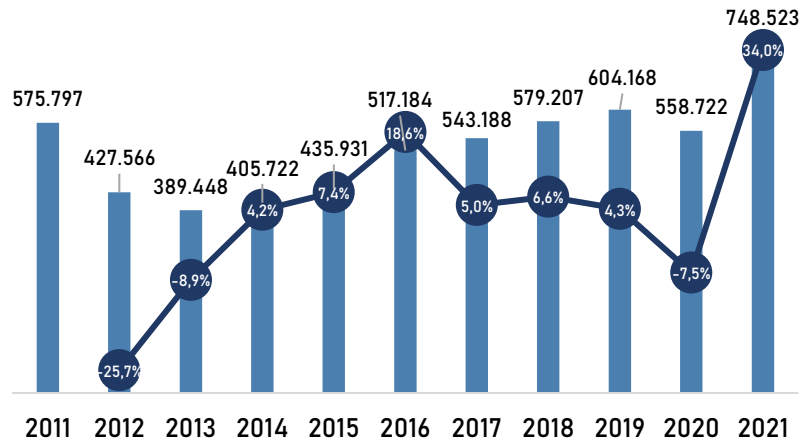
COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Nel 2021 sono state oltre 748.500 le abitazioni compravendute in Italia¹, con un incremento del 34% sul 2020 e del 23,9% sul 2019. La fase espansiva avviatasi nel 2014 e interrotta dall'emergenza Covid-19 è dunque ripresa, già nella seconda metà del 2020, e oggi continua con tassi di crescita superiori a quelli prepandemici.

Graf. 1 Compravendite residenziali

Anni 2011-2021. Valore assoluto e var. % rispetto ad anno precedente.

Dopo la flessione del -7,5% registrata nel 2020 riprende nel 2021 la fase espansiva con una variazione di +34% sul 2020 e del +24% sul 2019.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

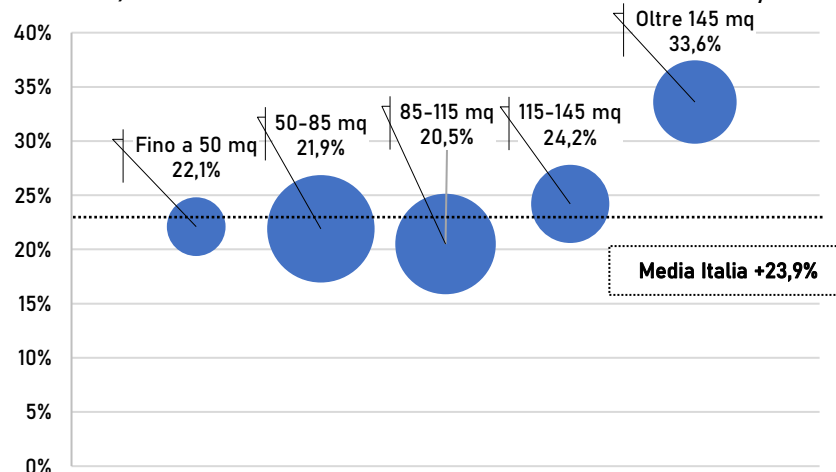
La quota più rilevante di abitazioni scambiate nel 2021 riguarda le abitazioni tra i 50 e gli 85 mq (30,2%, percentuale che sale a 34% nei capoluoghi contro il 28,5% degli altri comuni). Segue la fascia 85-115 mq (26,5% che sale a 27,6% nei capoluoghi contro il 26% degli altri).

Rispetto al 2019, sono le abitazioni di fascia più grande (oltre i 145 mq catastali) ad aver avuto la variazione più dinamica (+33,6%).

Graf. 2 Andamento compravendite residenziali per dimensione abitazioni

Var. % 2021/2019. La dimensione della bolla indica il numero di compravendite 2021.

Sono ancora le metrature più ampie a crescere maggiormente.

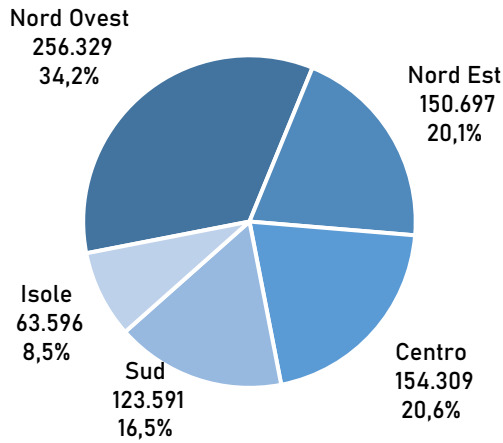


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

¹ Il numero comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 177 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

Graf. 3 Compravendite residenziali per ripartizione
Anno 2021. Valori assoluti e composizione %.

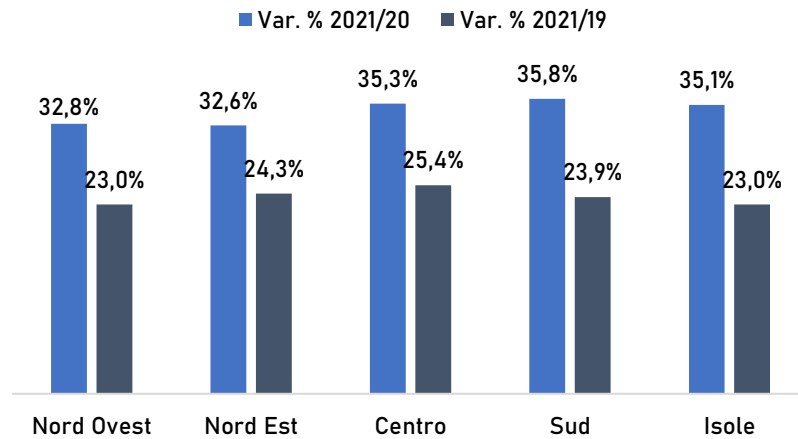
È il Nord Ovest la ripartizione prevalente per numero di compravendite (34,2%), segue il Centro che supera il Nord Est.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 4 Andamento compravendite residenziali per ripartizione
Var. % 2021/20 e 2021/19.

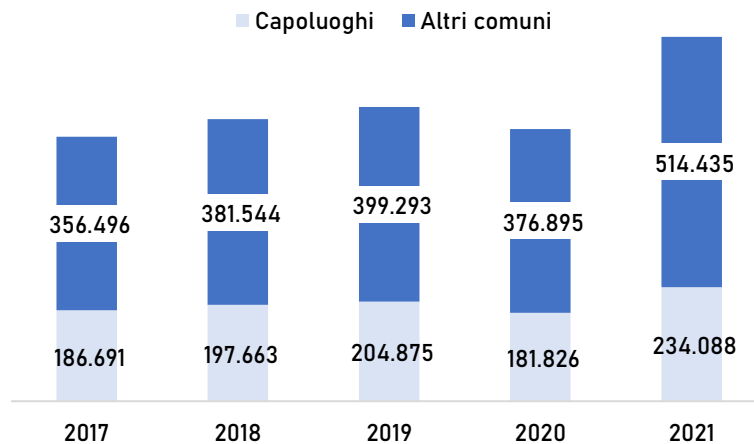
L'andamento nazionale riguarda tutte le ripartizioni.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 5 Compravendite residenziali per tipologia di comune
Anni 2017-2021.

Nel 2021 l'aumento ha riguardato principalmente le compravendite nei comuni non capoluogo, oltre 115.000 in più rispetto al 2019.



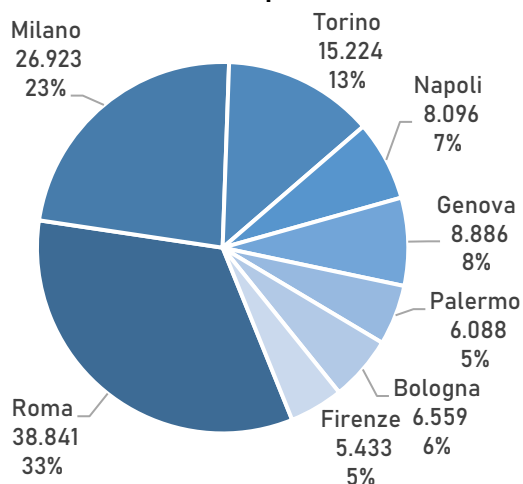
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Un fatto interessante che aveva caratterizzato il recupero della seconda parte del 2020, quella post primo *lockdown*, era stato il miglior andamento dei capoluoghi rispetto agli altri comuni a causa delle mutate esigenze abitative. Tale fenomeno è proseguito nel 2021; rispetto al 2019 la variazione degli scambi nei capoluoghi è

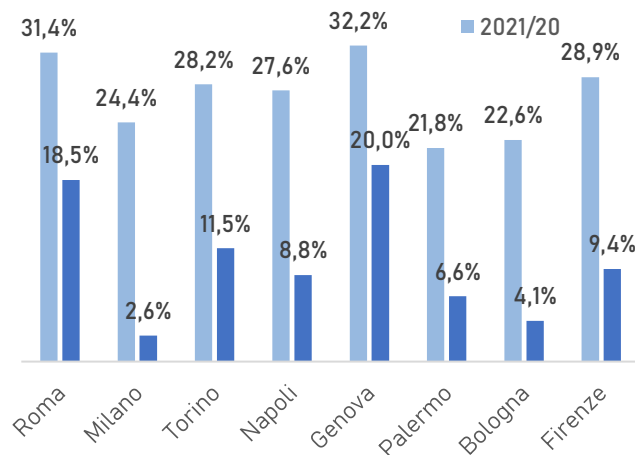
stata del +14,3% (+11,1% le grandi città) contro il +28,8% degli altri comuni. Il trend è continuato per tutto l'anno. Nell'ultimo trimestre, a fronte di un +26,1% complessivo, l'andamento dei capoluoghi è stato del +16,5% contro il +30,9% della provincia. In recupero le grandi città (+15,1% la variazione media).

Graf. 6 Compravendite residenziali grandi città
Anno 2021.

Valori assoluti e composizione %



Var. % sullo stesso periodo 2020 e 2019

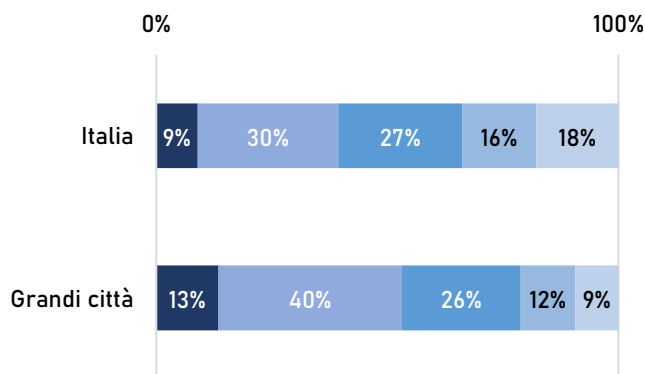


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 7 Compravendite residenziali per dimensione abitazioni
Anno 2021.

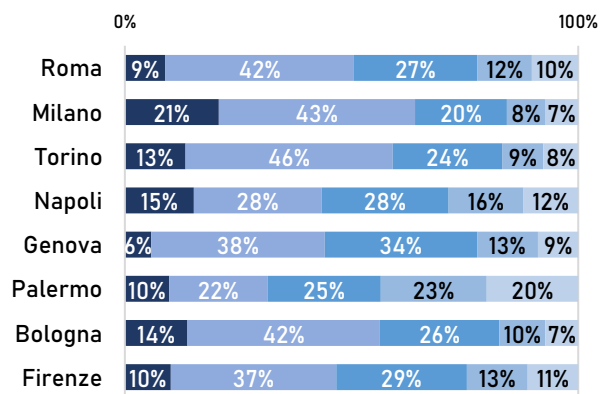
Italia e grandi città

■ Fino a 50 mq ■ 50-85 mq ■ 85-115 mq ■ 115-145 mq ■ Oltre 145 mq



Grandi città

■ Fino a 50 mq ■ 50-85 mq ■ 85-115 mq ■ 115-145 mq ■ Oltre 145 mq



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

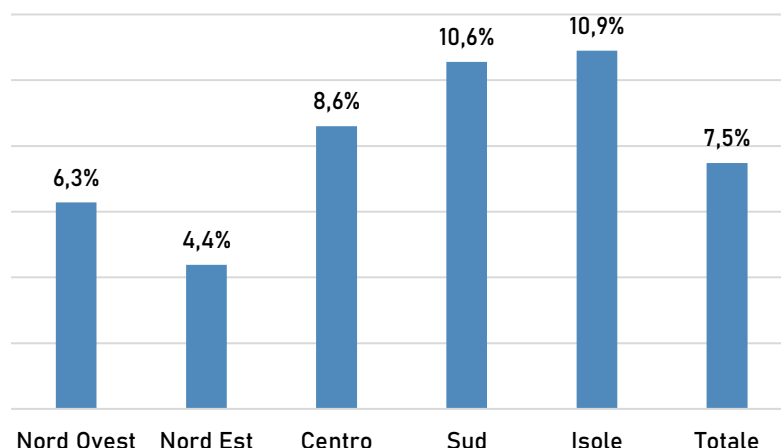
Compravendite gennaio-settembre 2022: +7,5% su 2021 (e +32,2% su 2019). Ma il terzo trimestre rallenta (+1,7%).

Andamento 2022 – dati gennaio-settembre

I primi nove mesi del 2022 hanno chiuso con un aumento delle compravendite +7,5% rispetto allo stesso periodo 2021, grazie soprattutto all'incremento nella prima parte dell'anno: +12,0% nel gennaio-marzo e del +8,7% nell'aprile-giugno mentre si registra una decerazione nel luglio-settembre (+1,7%). Complessivamente le compravendite residenziali registrate nel periodo sono 576.118, contro le 536.022 degli stessi mesi 2021. Tra le ripartizioni, maggiore l'incremento per il Centro-Sud.

Si conferma un incremento (+32,2%) del gennaio-settembre 2022 anche rispetto allo stesso periodo 2019.

Graf. 8 Andamento compravendite residenziali per ripartizione
Var. % sullo stesso periodo anno precedente.

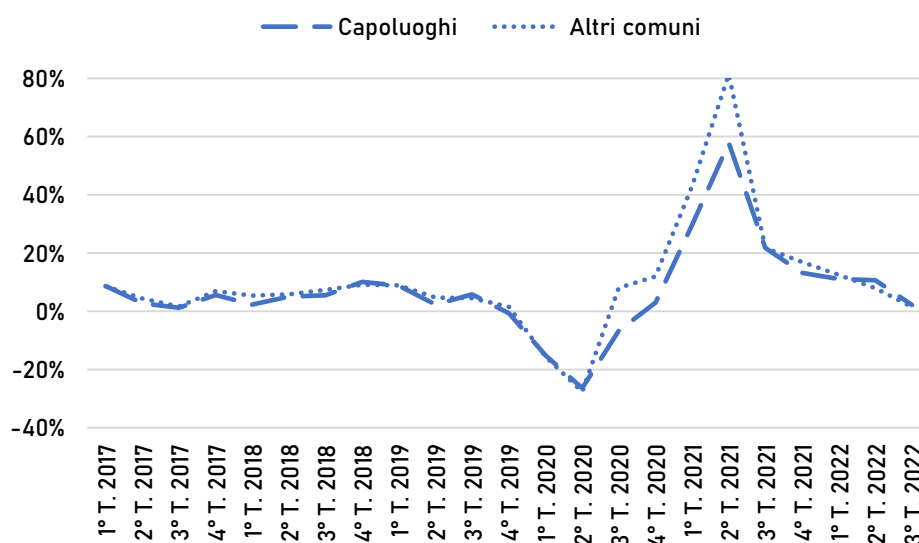


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Rispetto a quanto emerso nel periodo della pandemia, nel 3° trimestre 2022, come in quello precedente, i comuni capoluogo crescono più della provincia (+2,2% vs +1,5%). Ciò avviene in maniera più significativa a Nord Est, con un debolissimo segno negativo (-0,1%) tra i comuni non capoluogo.

Graf. 9 Andamento trimestrale compravendite residenziali per tipologia di comune
1° trimestre 2019-3° trimestre 2022. Var. % sullo stesso trimestre anno precedente.

Nel 3° trimestre 2022 i tassi tendenziali sono solo leggermente più elevati nei capoluoghi rispetto agli altri comuni



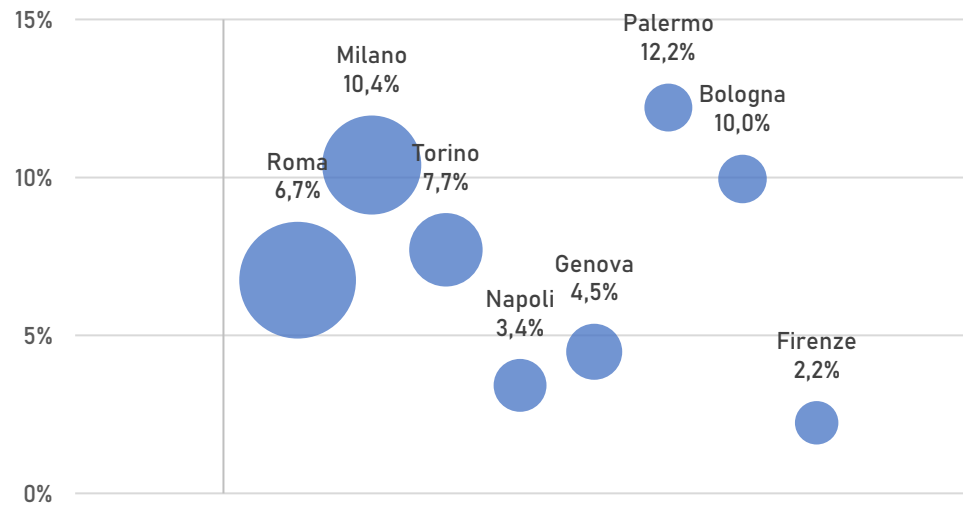
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Le grandi città crescono mediamente del +7,6% nel gennaio-settembre e rallentano nel 3° trimestre (+1,2% in media, con dato negativo per Milano, Napoli e Firenze).

Graf. 10 Andamento compravendite residenziali grandi città

Var. % gennaio-settembre 2022/2021. La dimensione della bolla indica il numero di compravendite nel gennaio-settembre 2022.

L'andamento delle grandi città è in linea con quello della media nazionale.

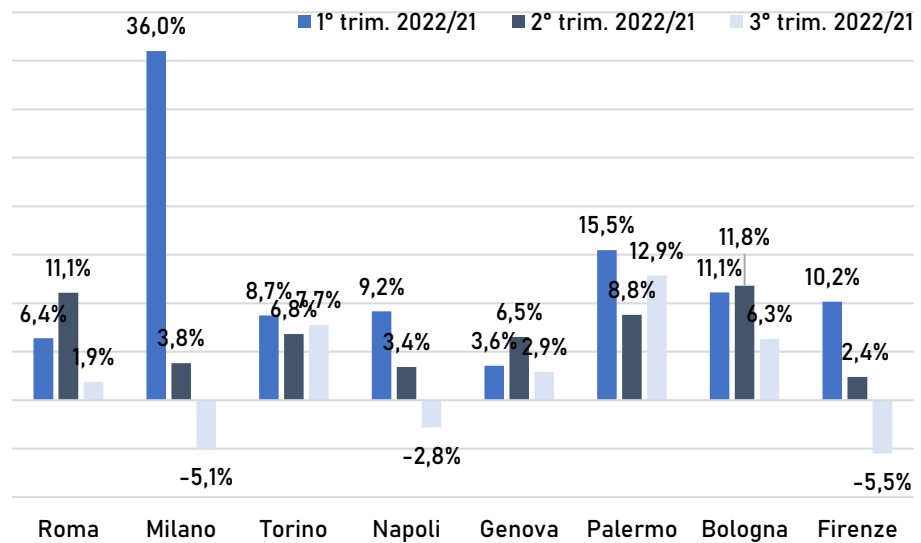


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 11 Andamento trimestrale grandi città

Var. %.

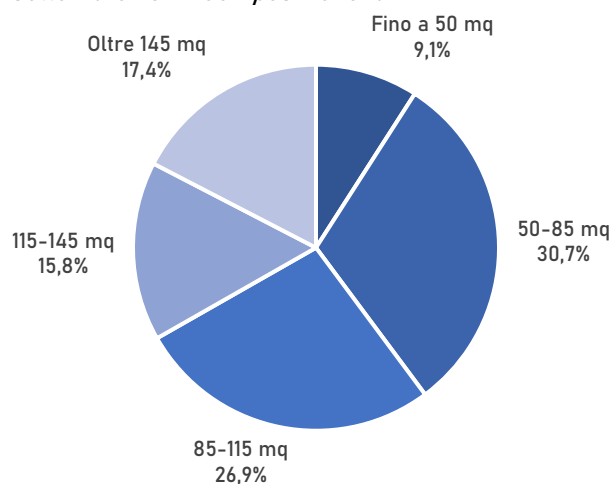
Nel 3° trimestre flettono Milano, Napoli e Firenze. Nel complesso andamento simile al totale Italia.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 12 Compravendite residenziali per dimensione dell'abitazione
Gennaio-settembre 2022. Composizione %.

La quota più elevata riguarda le abitazioni 50-85 mq.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

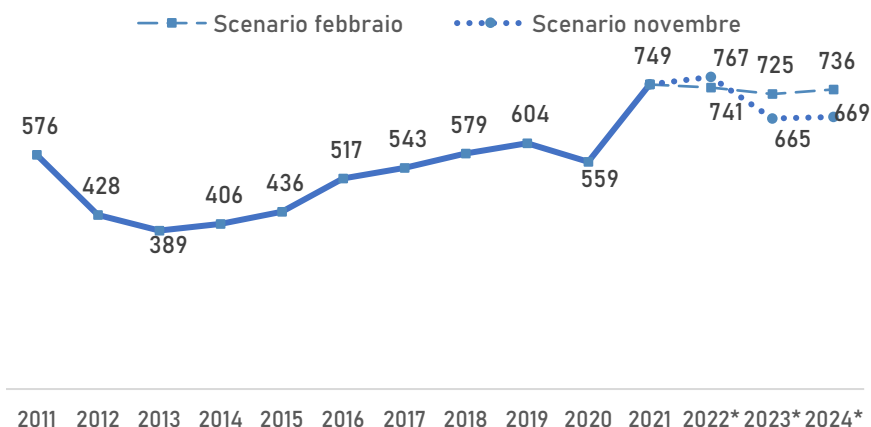
2022, un anno ancora positivo ma nel secondo semestre rallenta.

Prospettive del settore

La previsione di Nomisma² sono riviste al rialzo per il 2022 rispetto a quelle precedenti, ipotizzando un solo trimestre negativo ovvero il quarto, "con un differimento al 2023 delle conseguenze delle mancate intenzionalità di questa seconda parte dell'anno, quindi si scaricherà sul mercato nel 2023, anche se in misura più contenuta rispetto a quanto ipotizzavamo prima dell'estate, quel peggioramento di clima macroeconomico che per ora si è tradotto esclusivamente in una riduzione delle intenzioni di acquisto". Il dato complessivo relativo al 2022 dovrebbe attestarsi attorno alle 767mila compravendite (+2,4%) mentre per il biennio successivo il dato è atteso in riduzione, benché sopra i valori 2019 (con, chiaramente, tutte le cautele che una previsione a medio periodo richiede).

Graf. 13 Compravendite residenziali

Anni 2011-2024*. Valore assoluto in migliaia.



* Previsioni

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

² NOMISMA, 3° Rapporto Sul Mercato Immobiliare 2022, Novembre 2022

DOTAZIONI E SERVIZI: I DRIVER DELLA DOMANDA

Secondo la nuova indagine NOMISMA del 2022, i desiderata al momento della ricerca di una nuova abitazione spaziano dalle dotazioni dell'abitazione alla sua qualità, dai servizi condominiali a quelli di quartiere. Rispetto all'indagine precedente l'interesse del consumatore aumenta per abitazione antisismica, nuova o di recente ristrutturazione, giardino privato e doppio bagno.

Desiderata della domanda e disponibilità a pagare un sovrapprezzo.

Quota di famiglie sul totale delle famiglie intenzionate all'acquisto di un'abitazione.

DOTAZIONI DELL'ABITAZIONE

- Elevata luminosità degli ambienti (19%) 
- Giardino interno ad uso esclusivo (32%) 
- Balcone ampio (15%) 
- Doppio bagno (26%) 

SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI QUARTIERE

- Vicinanza ai servizi (15%) 
- Vicinanza ai trasporti pubblici (6%) 
- Vicinanza a contesti vitali con associazioni e attività culturali (7%) 

IT FACILITIES E SMART WORKING

- Stanze ben separate e insonorizzate (9%) 
- Connessione Internet ultra veloce (10%) 

QUALITA' DELL'ABITAZIONE

- Abitazione ad elevata efficienza energetica (40%) 
- Abitazione antisismica (17%) 
- Abitazione nuova o recentemente ristrutturata (27%) 

SERVIZI CONDOMINIALI

- Servizio di portierato h/24 (3%) 
- Spazi condominiali per occasioni di socialità (6%) 

Fonte: Indagine NOMISMA 2022

PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI

Anno 2021

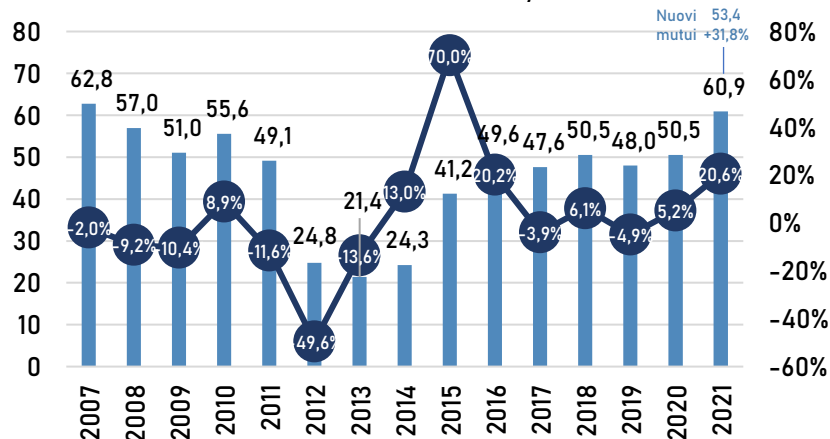
Nel 2021, la percentuale di abitazioni acquistate da persone fisiche ricorrendo a un mutuo è stata del 51% (Fonte: Agenzia delle Entrate).

Le erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto dell'abitazione ammontavano nel 2021 a 60,9 miliardi di euro, il dato più alto degli ultimi quindici anni.

Rispetto all'anno precedente, la crescita è del +20,6% (+31,8% per le nuove abitazioni, al netto di surroghe e sostituzioni); rispetto al 2019 lo stesso dato cambia in +26,8% (+26,6% per le sole nuove abitazioni).

Graf. 14 Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
Anni 2007-2021. Miliardi di euro. Var. % su anno precedente.

L'incremento di erogazioni per mutui registrato nel 2021 (+20,6%) è da attribuire per lo più ai nuovi mutui (+31,8%). Il dato è superiore anche rispetto al 2019 (+26,6%, anche al netto di surroghe e sostituzioni).



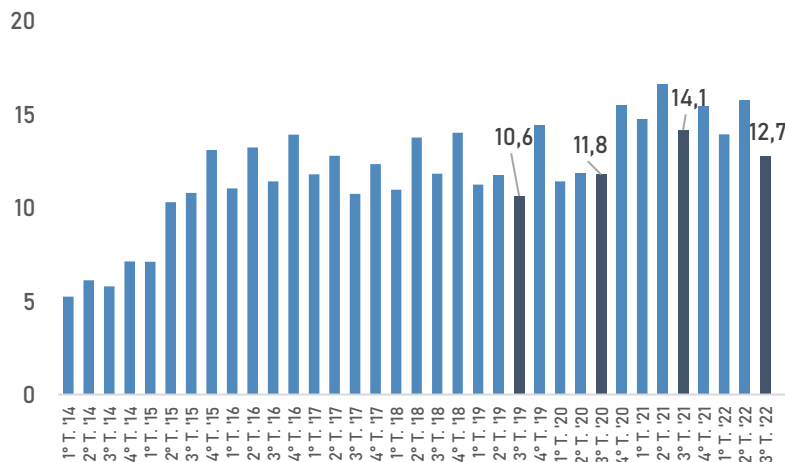
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

Andamento 2022 – dati gennaio-settembre 2022

Le erogazioni relative ai primi nove mesi del 2022 ammontano a 42,4 miliardi di euro, in contrazione del -6,7% rispetto allo stesso periodo 2021 per effetto della netta diminuzione delle surroghe e delle sostituzioni. Ancora in aumento (+3,9%) i nuovi mutui.

Nel 3° trimestre 2022 erogati 12,7 miliardi di euro. I primi nove mesi 2022 raggiungono così i 42,4 miliardi (-6,7% sullo stesso periodo 2021, a causa della diminuzione delle surroghe).

Graf. 15 Andamento trimestrale prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
1° trimestre 2014-3° trimestre 2022. Valori in miliardi di euro.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

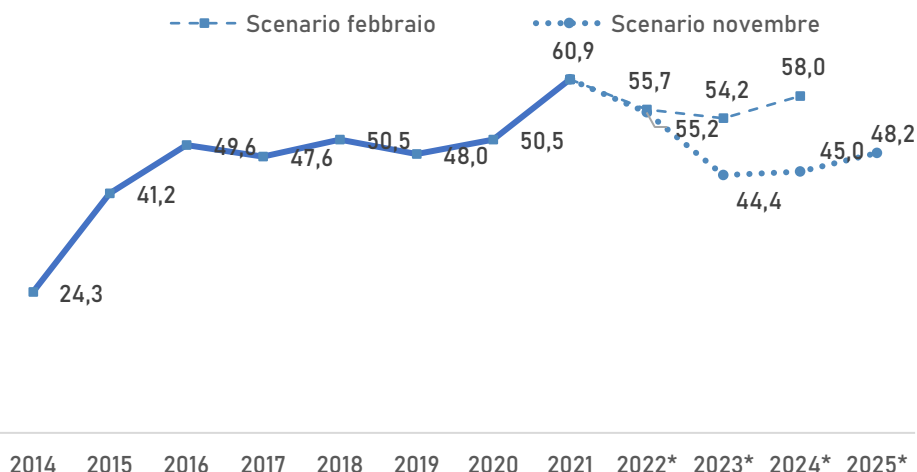
Nei primi nove mesi, la regione con l'erogato più alto è la Lombardia (10,2 miliardi di euro al netto di surroghe e sostituzioni), con una crescita del +3,5% sullo stesso periodo 2021.

Prospettive del settore

secondo Nomisma³, la riduzione delle erogazioni è ipotizzata realizzarsi più avanti rispetto a quanto previsto nei mesi precedenti, quale effetto del recente aumento dei tassi e del mutato atteggiamento delle banche, più cautelativo in prospettiva nella concessione dei prestiti. Mentre il 2022 è previsto chiudersi in miglioramento complessivo rispetto al 2021 (nonostante una seconda parte dell'anno in diminuzione, già -1,5% la variazione del 3° trimestre per i nuovi mutui), slitta al 2023 la contrazione dell'erogato.

Graf. 16 Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
Anni 2015-2025*. Miliardi di euro.

Maggior cautela da parte degli istituti di credito e l'aumento dei tassi di credito impattano sulle prospettive dei mutui.



* Previsioni Nomisma

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Nomisma

³ NOMISMA, 3° Rapporto Sul Mercato Immobiliare 2022, Novembre 2022

PERMESSI DI COSTRUIRE

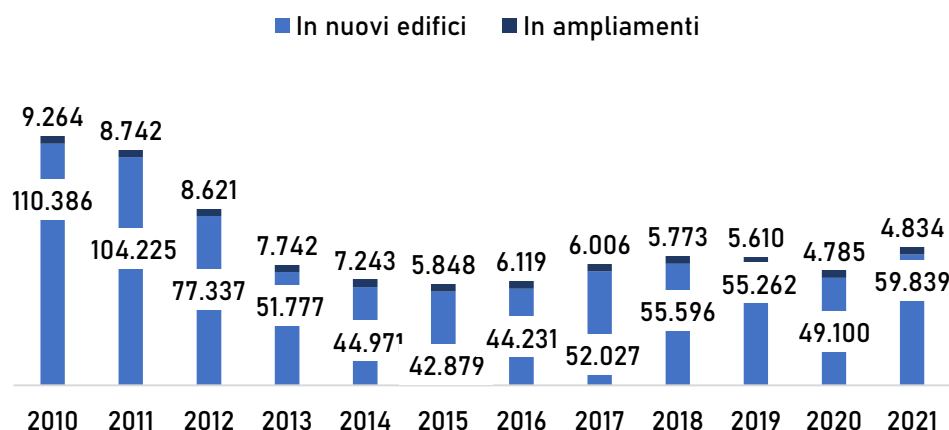
Anno 2021

Sono 64.673 i permessi di costruire richiesti nel 2021, dei quali oltre 59.800 in nuovi edifici e circa 4.800 relativi ad ampliamenti. Si tratta del dato più alto degli ultimi nove anni.

In particolare la variazione è del +20% rispetto al 2020 e del +6,2% rispetto al 2019.

Graf. 17 **Nuove abitazioni da permessi di costruire⁴**
Anni 2010-2021. Numero nuove abitazioni per tipologia.

Nuove abitazioni: nel 2021 sono stati rilasciati quasi 64.700 permessi tra nuovi edifici e ampliamenti: il 20% in più rispetto al 2020, ma in aumento anche sul 2019.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat



⁴ A causa del rinnovo del processo di imputazione delle mancate risposte a partire dai dati 2020, Istat ha provveduto ad agosto 2022 alla diffusione delle serie storiche dei dati ricostruiti anche per gli anni 2010-2019. Non sono pertanto possibili confronti puntuali con i dati pubblicati in precedenza.

I nuovi fabbricati residenziali

I permessi per nuovi edifici 2020 sono 15.411, oltre 2.500 rispetto al 2019 (-6.000 abitazioni).

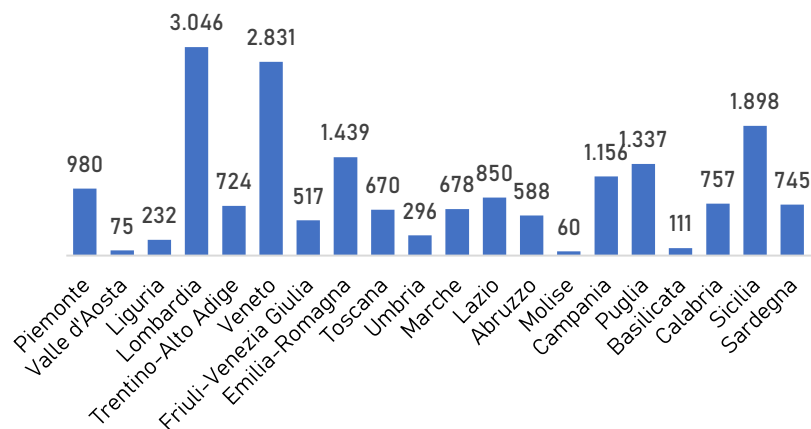
I fabbricati relativi ai nuovi permessi di costruire 2021 sono 18.990 (contro i 15.411 del 2020 e i 17.965 del 2019). Le principali regioni per numero di fabbricati sono la Lombardia (3.046, oltre metà dei quali concentrati tra le province di Brescia, Bergamo e Milano, quest'ultima prima per numero di abitazioni, oltre 5.700 sulle 14.000 complessive della regione), il Veneto (2.831 edifici: in testa Verona, anche per numero di abitazioni, seguita da Padova e Treviso) e la Sicilia (1.898 edifici, di cui 365 nella sola provincia di Catania).

Tra le tipologie di fabbricato, prevalgono quelli a due piani (42%), seguiti da quelli a un solo livello (25%).

La maggior parte (60%) dei nuovi fabbricati è monofamiliare.

Graf. 18 Permessi di costruire. Fabbricati residenziali per regione. Anno 2021.

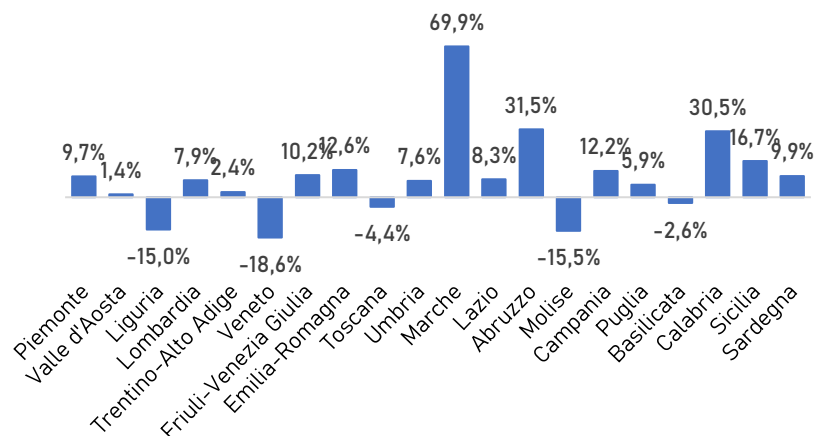
Nel 2021 la Lombardia torna prima per numero di fabbricati. Seguono Veneto e Sicilia.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 19 Permessi di costruire. Fabbricati residenziali per regione. Var. % 2021/2019.

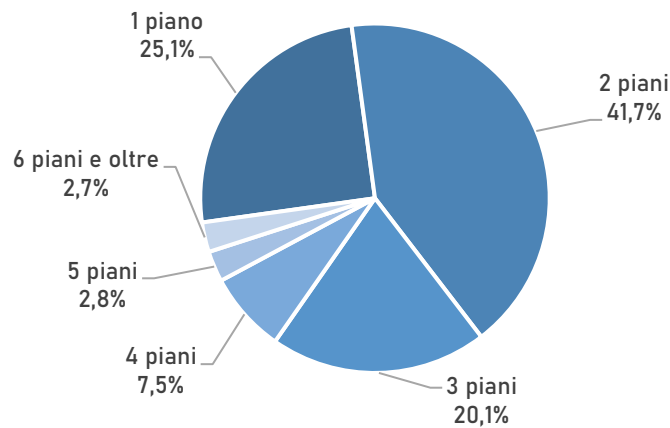
Tra le principali regioni per numero di fabbricati, è in particolare il Veneto a non essere tornato ai livelli 2019.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 20 Fabbricati per numero di piani
Anno 2021.

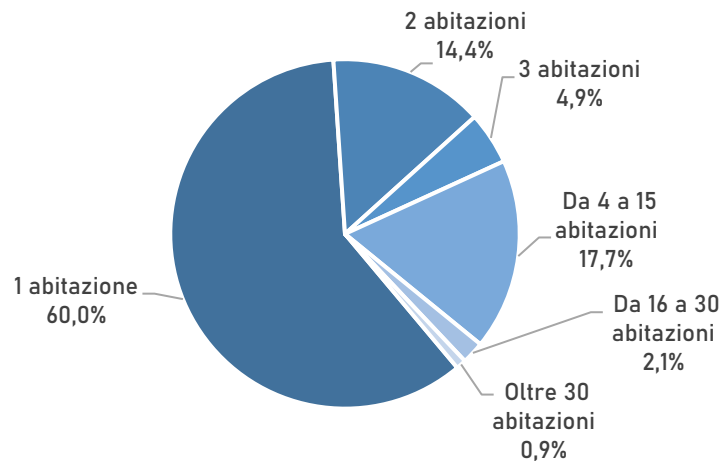
In linea con l'anno precedente, il 67% dei fabbricati sorge su massimo due piani.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 21 Fabbricati per numero di abitazioni
Anno 2021.

Il 60% dei nuovi fabbricati è monofamiliare, un altro 14% bifamiliare.



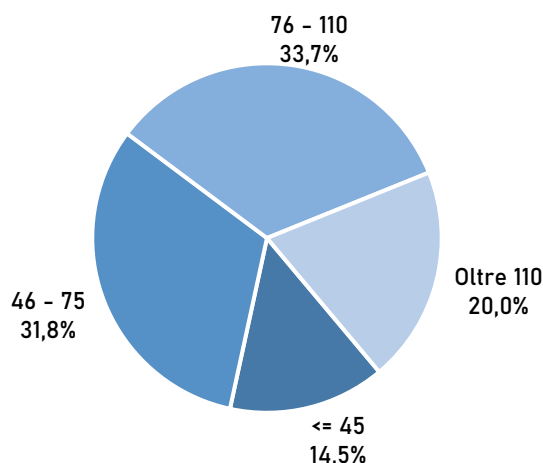
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Le abitazioni nei nuovi fabbricati residenziali

Sono 59.839 i permessi di costruire rilasciati nel 2021 per nuove abitazioni all'interno di nuovi fabbricati residenziali: +21,9% rispetto all'anno precedente e +8,3% rispetto al 2019. In lieve diminuzione la superficie utile abitabile media (86,3 mq nel 2021 contro gli 87,6 del 2020 e gli 88,3 del 2019). Poco meno del 54% delle abitazioni ha una superficie superiore ai 75 mq (63% nel Nord Est). La regione con il maggior numero di nuove abitazioni è la Lombardia (con una superficie media sotto la media nazionale).

Graf. 22 Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali per superficie utile abitabile Anno 2021.

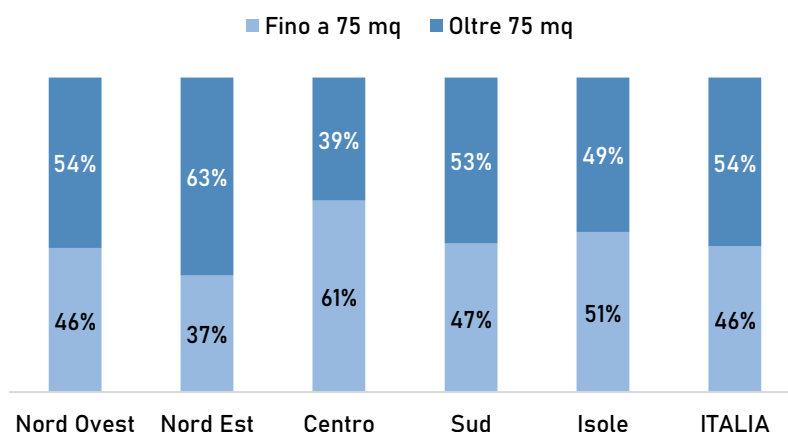
Il 54% delle nuove abitazioni ha una superficie superiore ai 75 mq; sopra i 110 il 20% del totale.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 23 Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali per superficie utile abitabile e ripartizione Anno 2021.

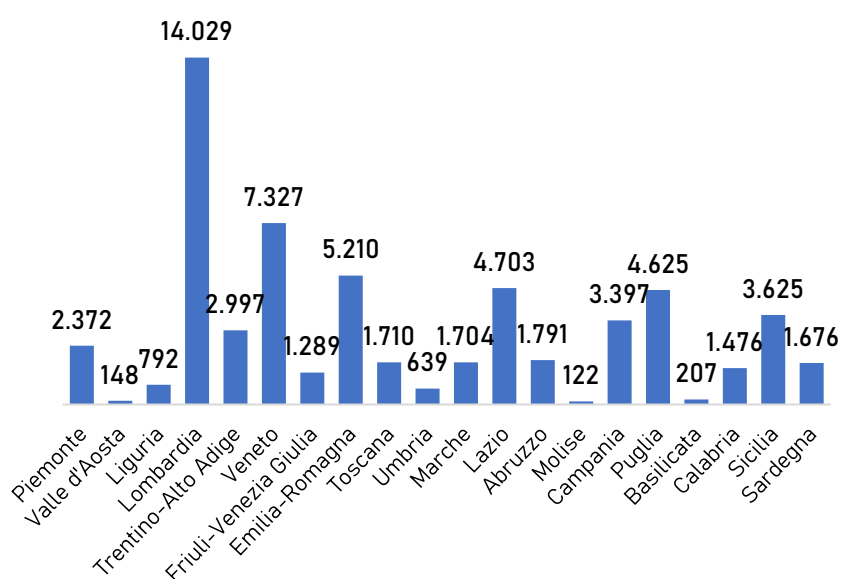
Sempre il Nord Est la ripartizione con la percentuale più alta di abitazioni sopra i 75 mq. La percentuale sale nel Veneto.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 24 Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali (escl. ampliamenti) per regione Anno 2021.

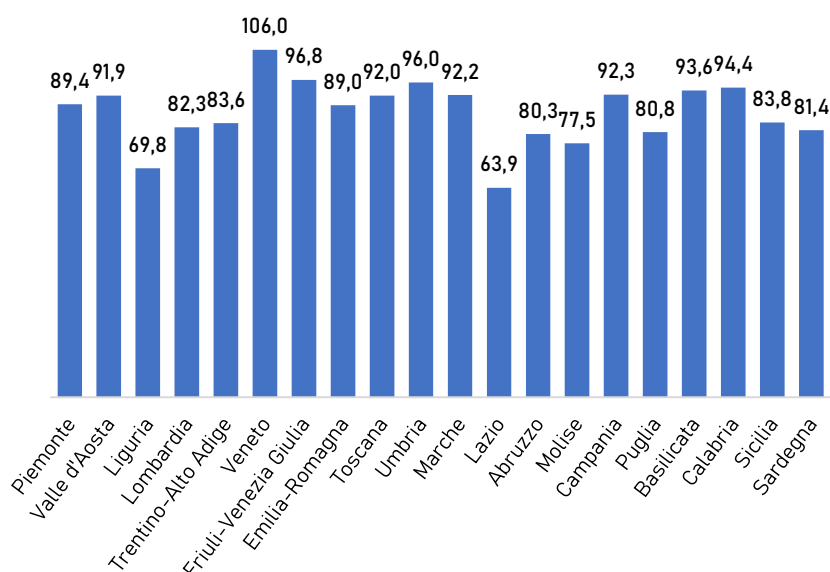
Lombardia prima regione per nuove abitazioni per un totale di 14.029. Segue il Veneto, in diminuzione rispetto al 2020.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 25 Superficie utile abitabile media nuove abitazioni in nuovi fabbricati residenziali per regione
Anno 2021. Mq.

Sempre importante la variabilità tra le regioni in termini di superficie media: agli estremi Lazio (63,9 mq) e Veneto (106,0).



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

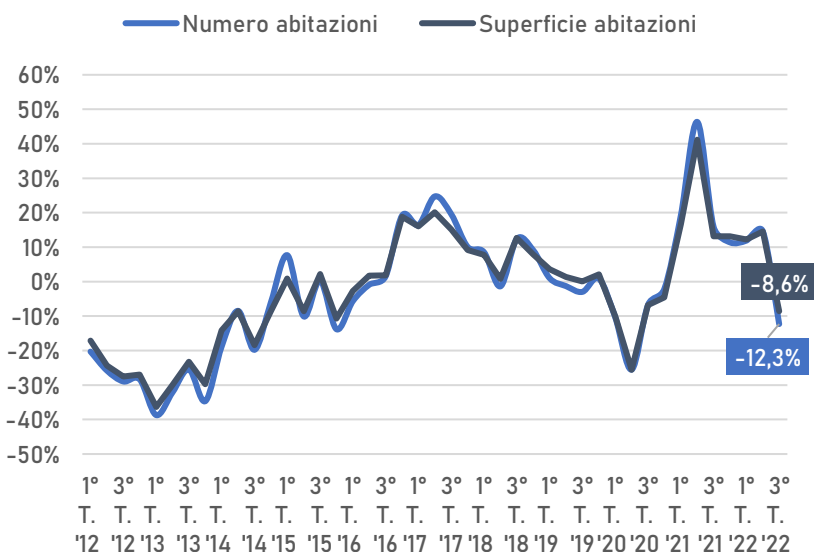
Andamento 2022 – dati gennaio-settembre

Complessivamente, nei primi nove mesi dell'anno sono stati rilasciati permessi di costruire per 46.201 abitazioni, con un incremento del +4,9% (+6,2% a livello di superficie) rispetto al gennaio-settembre 2021. Tuttavia, se nel 2° trimestre 2022, Istat sottolineava che *“il numero di abitazioni e la superficie utile, al netto della stagionalità, raggiungono il livello massimo dalla fine del 2012”*, nel 3° trimestre *“il settore residenziale rileva un significativo calo: -12,3% per il numero di abitazioni e -8,6% per la superficie utile abitabile”*. I permessi di costruire del periodo luglio-settembre 2022 riguardano 12.714 nuove abitazioni: per trovare un valore più basso bisogna risalire alla prima metà del 2020, in piena pandemia.

Graf. 26 Indicatori dei permessi di costruire. Numero abitazioni e relativa superficie (escl. ampliamenti).

1° trimestre 2012-3° trimestre 2022. Var. % su corrispondente trimestre anno precedente.

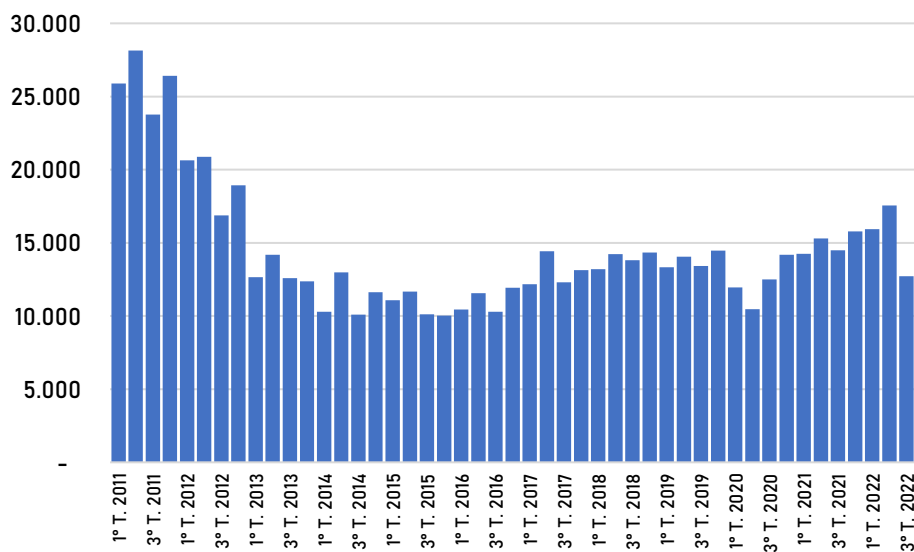
Nel 3° trimestre 2022 contrazione dei permessi di costruire sia in numero sia in superficie.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Graf. 27 Indicatori dei permessi di costruire. Numero abitazioni.
1° trimestre 2011-3° trimestre 2022.

Occorre risalire al 2020 per trovare un numero di permessi di costruire inferiore a quello dell'ultimo trimestre.



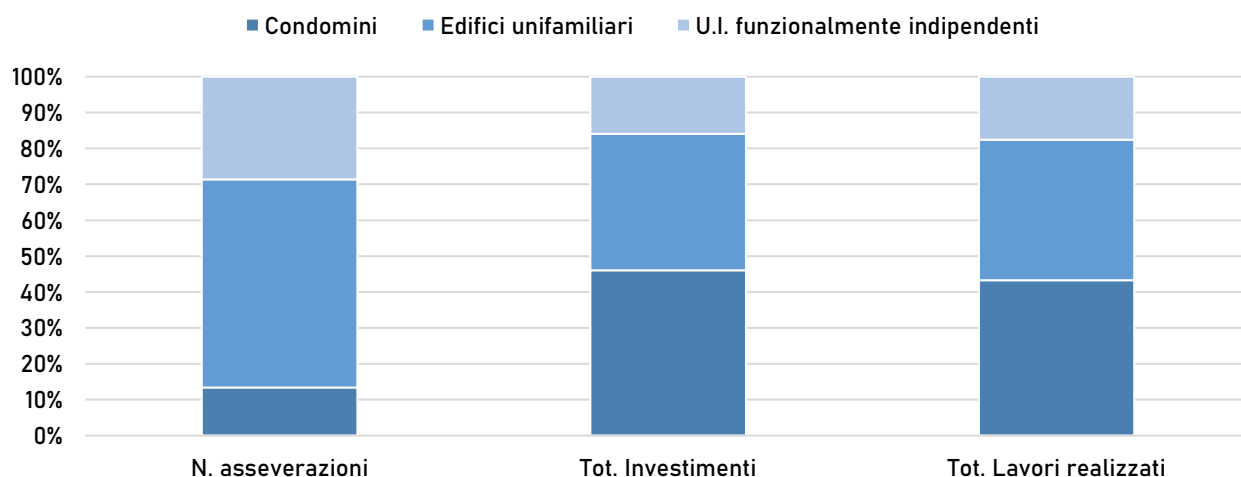
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

SUPER ECOBONUS 110%: A DICEMBRE 2022 INVESTIMENTI PER 62,5 MILIARDI DI EURO

Dalla sua introduzione a fine 2022, gli investimenti veicolati dal Super Ecobonus 110% e ammessi a detrazione ammontano complessivamente a 62,5 miliardi di euro, 46,6 dei quali relativi a lavori conclusi. Le detrazioni ad esso collegate, calcolate a lavori conclusi, superano i 68,7 miliardi.

Il numero di asseverazioni complessivo ammonta a oltre 359.000 (48.087 in condomini con un investimento medio di 599.000 euro, 208.622 in edifici unifamiliari con un investimento medio di 113.800 euro e 102.725 in unità immobiliari funzionalmente indipendenti con un investimento medio di 97.000 euro).

Super Ecobonus 110% al 31 dicembre 2022 per tipologia di edificio

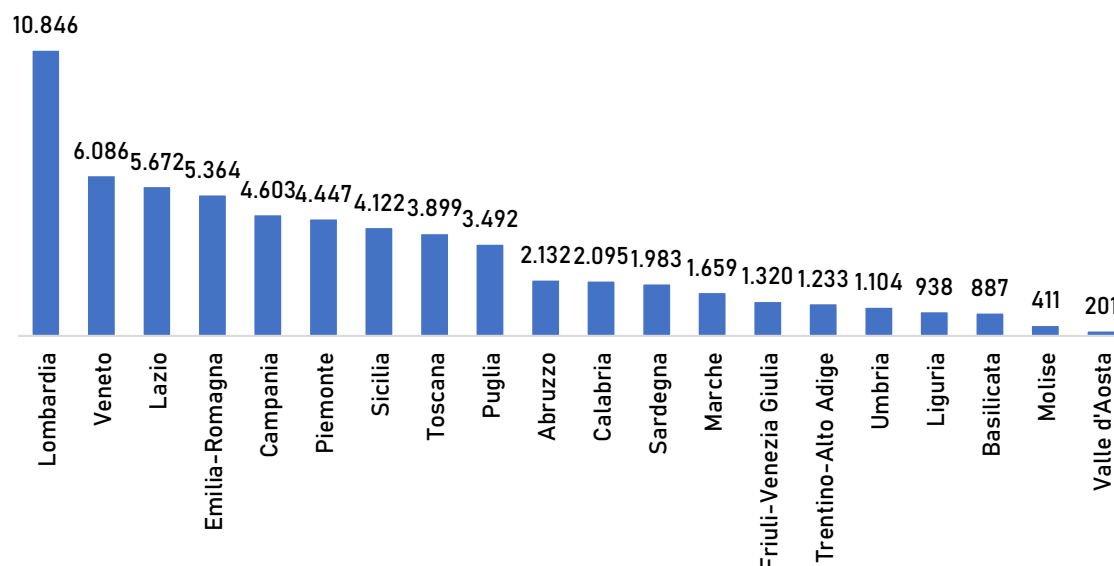


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

A livello territoriale, le cinque regioni con gli investimenti più elevati sono Lombardia, Veneto, Lazio ed Emilia-Romagna.

Super Ecobonus 110% al 31 dicembre per regione

Milioni di euro.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

EXTRA

GLI AMPLIAMENTI DI EDIFICI

Oltre ai dati sulle nuove abitazioni, Istat rende ogni anno disponibili anche quelli relativi agli ampliamenti, che possono riguardare nuove abitazioni o unità abitative preesistenti.

Si configurano come ampliamenti sia le estensioni di abitazioni esistenti, in orizzontale o in verticale (con sopraelevazione), sia nuove abitazioni nate in aggiunta a edifici già in essere o da demolizione e ricostruzioni con aumento della volumetria di vecchi edifici.

Per quanto riguarda gli ampliamenti di abitazioni, le tipologie più comuni sono l'estensione, il recupero del sottotetto, la chiusura di uno spazio esterno quale un terrazzo o la creazione di una veranda.

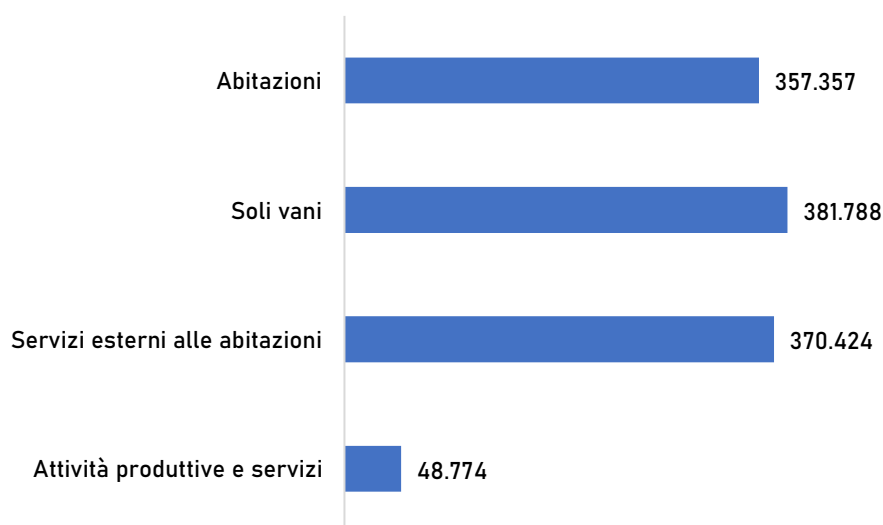
La normativa relativa agli ampliamenti varia da regione a regione. In generale il fenomeno è più diffuso nelle regioni nelle quali è ancora in vigore il Piano Casa che prevede la possibilità di ampliare una costruzione.

In questo Extra ne esploriamo le principali informazioni rese disponibili dai dati.

LA MAGGIOR PARTE DEGLI AMPLIAMENTI RIGUARDA ABITAZIONI PREESISTENTI

Su 1,24 milioni di mq di ampliamenti per i quali è stato richiesto un permesso nel 2021, la quota più importante in superficie è quella relativa a vani di abitazioni già esistenti. Seguono le nuove abitazioni.

Superficie* per tipologia ampliamento di fabbricati residenziali. Anno 2021. Mq.



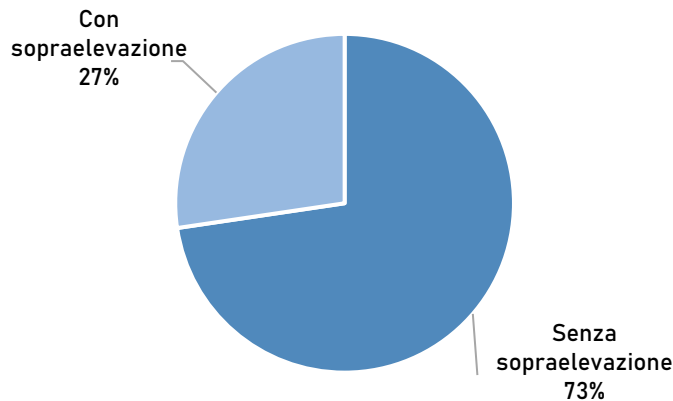
** La superficie totale non corrisponde alla somma delle superfici presenti in questa tavola, in quanto non tutte le componenti sono superfici lorde; le superfici utili abitabili sono rilevate come superfici nette. Per abitazioni e vani è rilevata la superficie utile abitabile.*

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

OLTRE IL 70% (IN SUPERFICIE) NON PREVEDE SOPRAELEVAZIONE

Il 73% delle superfici totali degli ampliamenti è relativa a interventi senza sopraelevazione.

Ampliamenti con e senza sopraelevazione. % sul totale superficie.

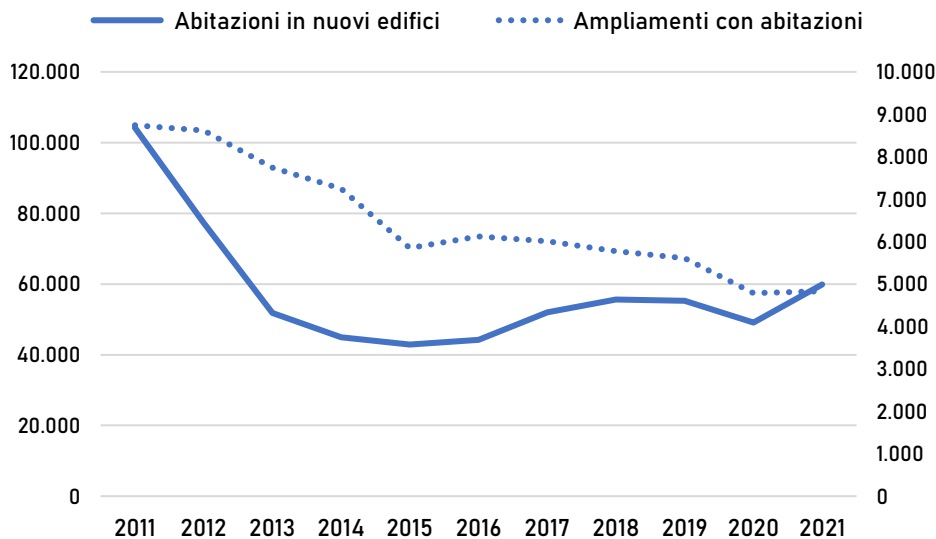


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

AMPLIAMENTI CON ABITAZIONI, UN FENOMENO IN DISCESA

A differenza delle abitazioni in nuovi edifici, quelle in ampliamenti non hanno registrato un aumento negli ultimi anni, molto probabilmente in conseguenza alla mancata estensione, da parte di alcune regioni, del Piano casa che ne facilitava l'applicazione. Nel 2021 le abitazioni in ampliamenti hanno rappresentato il 7,5% delle nuove abitazioni totali, con una grande variabilità tra le regioni. Considerando le principali dieci regioni per numero di abitazioni complessivo, la percentuale va dall'1,6% dell'Emilia Romagna al 22,8% del Trentino Alto Adige.

Numero di abitazioni. Abitazioni in ampliamenti sulla scala di destra.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

LE ABITAZIONI IN AMPLIAMENTI SONO DEL 14% PIU' PICCOLE DI QUELLI IN NUOVI EDIFICI

Le abitazioni costruite come ampliamento di edifici già esistenti hanno una superficie media di circa 73,9 mq contro gli 86,3 di un'abitazione in nuove costruzioni. Inferiore anche il numero medio di stanze (3,1) e di accessori (2,7). Ciò non si verifica in Trentino-Alto Adige (in particolare nella provincia di Bolzano), dove la superficie degli ampliamenti è superiore a quella delle abitazioni in nuovi edifici (94,8 mq contro 83,6 mq).

Caratteristiche delle abitazioni per tipologia. Anno 2021.

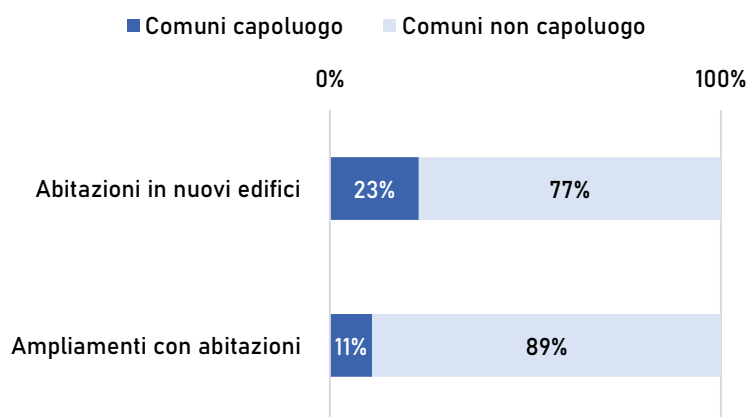
Tipologia	Superficie utile abitabile media (mq)	Numero stanze medio	Numero accessori interni medio
Abitazioni in nuovi edifici	86,3	3,5	3,6
Ampliamenti con abitazioni	73,9	3,1	2,7

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

GLI AMPLIAMENTI CON ABITAZIONI SI ATTUANO PER LO PIÙ NEI COMUNI NON CAPOLUOGO

Gli ampliamenti con abitazioni all'interno di edifici già esistenti sono, rispetto alle abitazioni in nuovi edifici, particolarmente diffuse nei comuni non capoluogo.

Abitazioni e ampliamenti per tipologia di comune. Anno 2021.

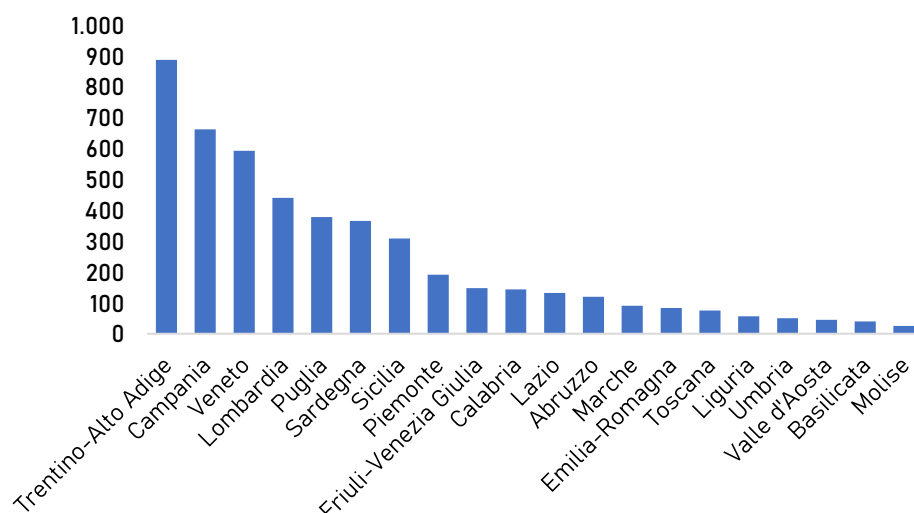


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

TRENTINO-ALTO ADIGE, CAMPANIA E VENETO PRIME PER AMPLIAMENTI CON ABITAZIONI

Trentino-Alto Adige (887), Campania (662) e Veneto (593) sono le prime regioni per numero di ampliamenti con abitazioni.

Numero di ampliamenti con abitazioni per regione. Anno 2021.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

NOTA METODOLOGICA E DEFINIZIONI

Che cos'è il FOCUS RESIDENZIALE?

Il Focus Immobiliare di FederlegnoArredo fornisce una sintesi dell'andamento del mercato residenziale italiano e dei principali temi ad esso collegati in relazione al territorio, con dettaglio regionale.

Il Focus vuole fornire una panoramica delle dinamiche del mercato di sbocco della Filiera Legno-Arredo, in particolare per i comparti delle Finiture per edilizia (serramenti, porte, pavimenti), Bagno, Illuminazione e Arredamento.

Il Focus si basa sull'elaborazione da parte del Centro Studi FederlegnoArredo dei dati ufficiali disponibili relativamente a compravendite residenziali, prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni, permessi di costruire nuove abitazioni.

In ogni numero, all'analisi standard degli indicatori viene associata quella di un tema "extra".

Il Focus Immobiliare ha cadenza semestrale ed è ad uso esclusivo degli Associati FederlegnoArredo: non sono pertanto ammesse la sua riproduzione e diffusione a terzi.

Nell'elaborazione dei dati, i totali possono presentare differenze dovute agli arrotondamenti.

ABITAZIONE Nella rilevazione sui permessi di costruire si intende uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili. (Fonte: Istat)

AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO L'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, su di un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso. Fonte: Istat

Nel presente rapporto sono considerati esclusivamente gli ampliamenti con abitazione.

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. In altri termini gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN. **ATTENZIONE:** La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 177 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. (Fonte: Agenzia delle Entrate)

Nel presente rapporto sono prese in considerazione esclusivamente le compravendite residenziali. Quando indicata, la superficie è da intendersi come superficie catastale.

GRANDI CITTÀ Otto principali città per dimensione demografica (Fonte: Agenzia delle Entrate) per le quali viene realizzato un focus relativo alle compravendite immobiliari.

INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE Numero assoluto che misura la quantità, in numero per le abitazioni e in metri quadri per la superficie, delle opere per cui è stata autorizzata la costruzione. (Fonte: Istat)

Le prime stime trimestrali prendono in considerazione solo il numero di abitazioni e la relativa superficie sono basate su un campione di comuni prodotte da Istat a circa 180 giorni dalla fine del trimestre di riferimento e riviste successivamente. Il dato completo (strutturale) con focus territoriale è invece fornito successivamente ed è al momento aggiornato al 2017.

MUTUO IMMOBILIARE Nel rapporto sono presi in considerazione i prestiti oltre il breve termine (esclusi PCT e sofferenze) per acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici.

PERMESSI DI COSTRUIRE L'autorizzazione amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, dietro presentazione di progetto. (Fonte: Istat)

RIPARTIZIONI Aggregazioni delle regioni italiane secondo la posizione geografica: Nord Ovest comprende Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta; Nord Est comprende Emilia-Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige (non nell'aggregazione dell'Agenzia delle Entrate), Veneto; Centro comprende Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud comprende Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia e Isole comprende Sardegna e Sicilia.

SUPERFICIE IMMOBILI COMPRAVENDUTE La dimensione degli immobili compravenduti è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali. È calcolata come somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE La superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. (Fonte: Istat)

PER SAPERNE DI PIÙ

CENTRO STUDI FEDERLEGNO ARREDO EVENTI SPA

www.federlegnoarredo.it

centrostudi@federlegnoarredo.it

TEL. 02/80604647

ALLEGATI EXCEL

ALLEGATO A

Permessi_di_costruire_residenziali_2021.xls

CONTIENE DATI RELATIVI AI PERMESSI DI COSTRUIRE RESIDENZIALI ANNO 2021 CON DETTAGLIO PROVINCIALE (O INFERIORE SE SPECIFICATO TRA PARENTESI)

- Numero nuovi fabbricati residenziali
- Numero abitazioni in nuovi fabbricati
- Numero medio abitazioni per nuovo fabbricato
- Superficie totale e media per abitazione
- Numero stanze totale e medio per abitazione
- Numero accessori interni totale e medio per abitazione
- Numero abitazioni per numero di stanze
- Numero abitazioni per classe di superficie
- Numero abitazioni per classe di superficie e numero di stanze (*dettaglio per ripartizione*)
- Numero edifici residenziali per numero di abitazioni (*dettaglio regionale*)
- Numero edifici residenziali per numero di piani (*dettaglio regionale*)
- Numero edifici residenziali per durata prevista dei lavori (*dettaglio per ripartizione*)

ALLEGATO B

Compravendite_residenziali_2021.xls

CONTIENE DETTAGLIO PROVINCIALE RELATIVO ALLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI ANNO 2021

- Numero compravendite residenziali totali
- Numero compravendite residenziali per capoluogo
- Numero compravendite residenziali per comuni non capoluogo
- Superficie compravenduta totale
- Superficie compravenduta media capoluogo
- Superficie compravenduta media non capoluogo
- Numero compravendite totali per classi di superficie
- Numero compravendite capoluoghi per classi di superficie
- Numero compravendite non capoluoghi per classi di superficie