

Le famiglie italiane e l'acquisto della casa L'indicatore di accessibilità

—
Rapporto Immobiliare 2026



Sintesi

ABI Associazione
Bancaria
Italiana



Obiettivo della presentazione

Questa presentazione sintetizza l'analisi svolta dall'ABI sulle **condizioni di accesso delle famiglie italiane all'acquisto della casa**, attraverso un indicatore che combina prezzo dell'abitazione, reddito disponibile e costo del mutuo (cd. affordability index).

Tale analisi è stata pubblicata all'interno del Rapporto Immobiliare 2026 curato dall'agenzia delle entrate.

METODOLOGIA

Slides 3-4

ANDAMENTI

Slides 5-10

FOCUS REGIONALE

Slide 10

Che cosa misura l'indice di affordability

L'indice confronta la rata annua del mutuo necessario per comprare una casa media con il reddito disponibile della famiglia media.

Idea di base

Casa accessibile se

rata del mutuo ≤ 30% del reddito

Affordability Index = 30% – Affordability Index base



Sopra lo zero: la famiglia media può acquistare una casa media; la distanza dallo zero misura quanto è ampio il margine.

$$AffordabilityIndex_{BASE} = \frac{rata(i, T, PrezzoCasa \cdot LTV\%)}{Reddito}$$

In pratica, tre variabili determinano l'indice

Tasso di interesse
(componente finanziaria)

Prezzo della casa
(dinamica del mercato abitativo)

Reddito disponibile
(capacità economica della famiglia)

Per rendere l'indice confrontabile nel tempo, due ipotesi restano fisse:

durata 20 anni

LTV 80%

Come si calcola: dati, frequenza e lettura dei risultati

L'indice combina fonti statistiche ufficiali e stime coerenti nel tempo, così da isolare il contributo di mercato immobiliare, reddito e costo del credito.



Regole di calcolo

Frequenza principale semestrale, coerente con i dati disponibili sul mercato immobiliare.

Prezzi e tassi sono espressi come medie annuali che terminano nel semestre osservato.

Per spiegare le variazioni dell'indice, si possono distinguere tre effetti:

effetto prezzo

prezzi rispetto al reddito

effetto tasso

movimenti del costo del
credito

effetto residuale

interazione tra prezzo e
tasso

Nel 2025 prezzi e redditi crescono, ma i prezzi aumentano di più

Le condizioni di accesso dipendono dal rapporto tra prezzo della casa, reddito della famiglia e costo del mutuo.

Reddito disponibile unitario

+2,1%

da 51.136 a 52.195 euro nel 2025

Prezzo della casa media

+4,0%

poco sopra 165 mila euro nella
media del 2025

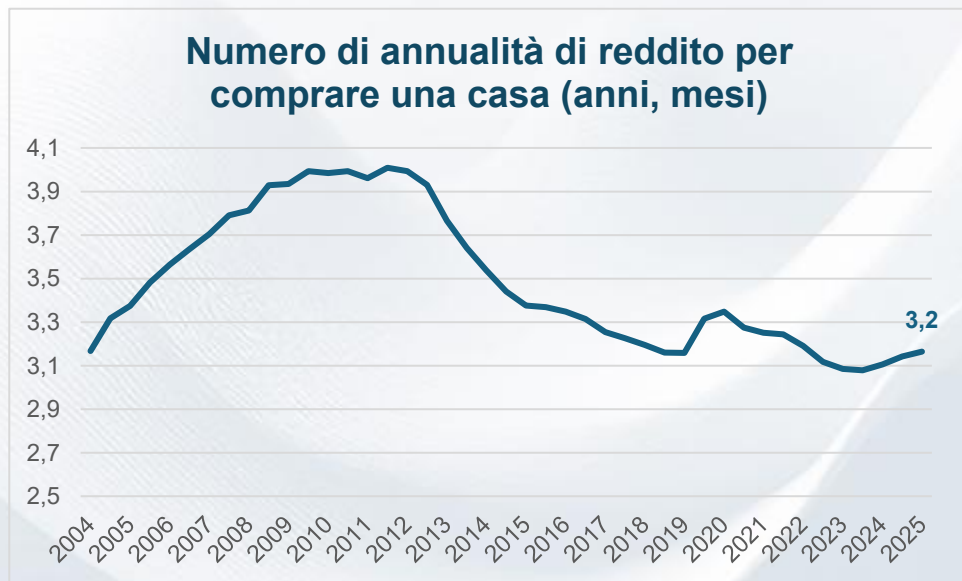
→ **Risultato: il prezzo relativo della casa cresce leggermente**

➤ Nel 2025 la dinamica immobiliare ha inciso più del miglioramento reddituale, ma in misura ancora moderata.

Il prezzo relativo della casa resta favorevole nel confronto storico

Il rapporto prezzo/reddito indica quante annualità di reddito servono alla famiglia media per acquistare una casa media.

2025
3 anni e 60 giorni
 reddito necessario per comprare una casa media



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Rispetto al 2024

+22 giorni

lieve peggioramento del prezzo relativo

Rispetto al max 2020

-67 giorni

marginie ancora positivo

Rispetto al picco 2012

-308 giorni

condizioni migliori

Rispetto media storica

-113 giorni

condizioni ancora migliori

➤ L'aumento del prezzo relativo riduce l'accessibilità, ma il movimento recente appare limitato e avviene partendo da livelli favorevoli.

Il costo del credito ha continuato a sostenere l'accessibilità

Per valutare la sostenibilità di lungo periodo, l'indice usa il tasso sui nuovi mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a 10 anni.



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

2010-2025: componente finanziaria sempre positiva

Il livello dei tassi rimane un fattore di supporto all'indice, pur con qualche tensione nella parte finale 2025 connessa all'aumento dei rischi geopolitici.

➤ Il costo del credito ha compensato parte dell'effetto negativo derivante dal rialzo dei prezzi relativi delle abitazioni.

Media 2025

3,23%

valore contenuto nel confronto storico

Variazione sul 2024

-15 centesimi

riduzione del costo del credito

L'indice nazionale rimane ampiamente positivo

Nel 2025 le condizioni di accesso si sono mantenute su livelli elevati nel confronto storico, nonostante un lieve arretramento nella seconda parte dell'anno.

Indice a fine 2025

12,6

sopra la soglia zero



In altri termini, la rata del mutuo rappresenta, in media, il 17,4% del reddito, valore inferiore di 12,6 punti percentuali rispetto alla soglia del 30%.

Nel 2025

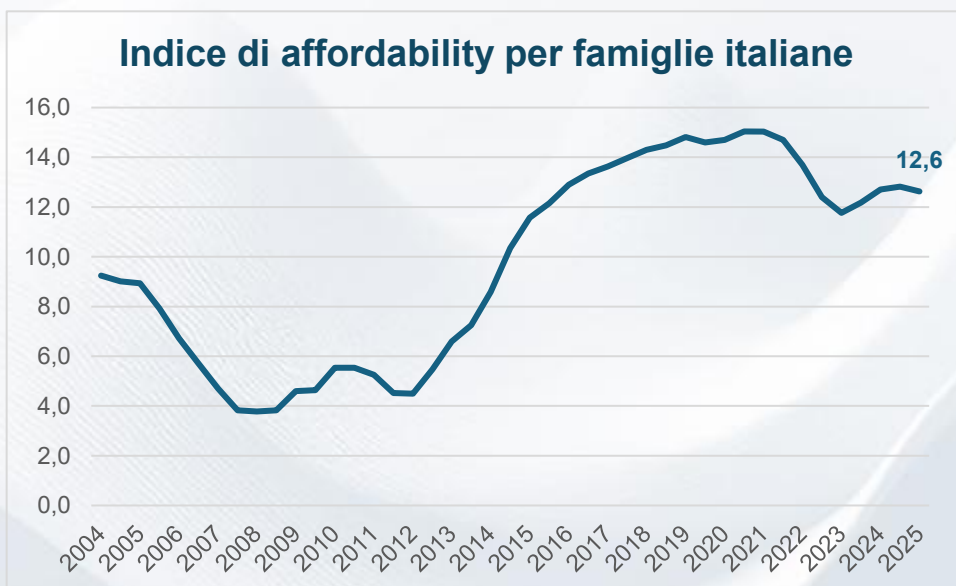
-0,1 punti

riduzione marginale rispetto al 2024

Profilo infrannuale

stabile

lieve miglioramento nel primo semestre, poi contenuto calo



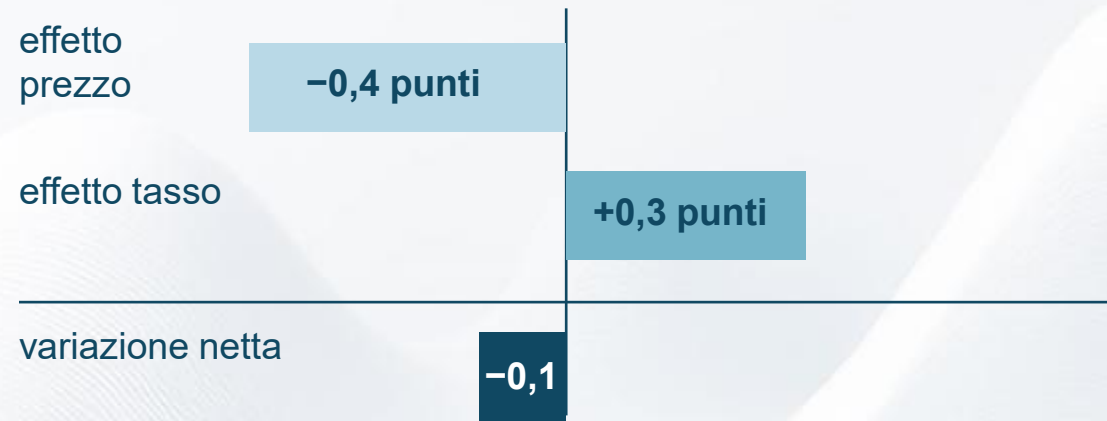
Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

➤ Valori positivi indicano che la rata stimata resta sotto il limite convenzionale del 30% del reddito disponibile.

Nel 2025 il lieve calo è spiegato dai prezzi, mitigati dai tassi

La variazione dell'indice può essere letta separando componente reale, componente finanziaria e interazione tra le due.

Contributi alla variazione del 2025



Componente reale

Il rialzo del prezzo relativo delle case ha ridotto l'indice.

Componente finanziaria

La riduzione del costo del credito ha fornito un contributo positivo.

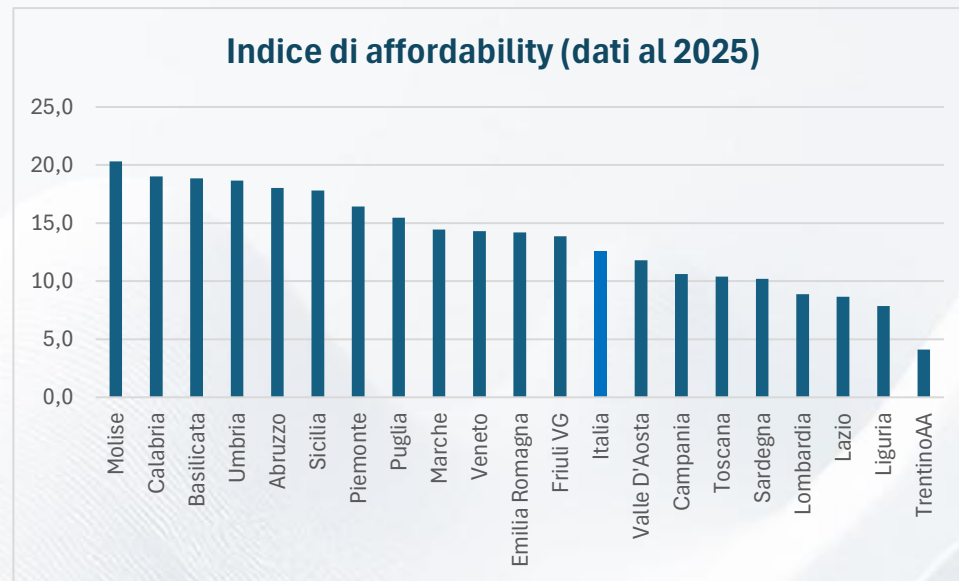
Sintesi

Le condizioni restano favorevoli: il peggioramento è contenuto e non modifica la valutazione complessiva.

➤ L'accesso all'acquisto rimane ampiamente positivo; il 2025 mostra una sostanziale stabilità.

L'indice regionale: condizioni positive in tutte le regioni, ma con ampia variabilità

Il grafico mostra la graduatoria regionale dell'indice di affordability nel 2025: valori positivi indicano che la rata stimata resta sotto la soglia convenzionale del 30% del reddito disponibile.



Fonte: ns elaborazioni su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Tutte le regioni sopra la soglia zero

Nel 2025 l'indice risulta positivo in tutte le regioni: la famiglia media può sostenere l'acquisto della casa media

Ampia dispersione territoriale

Tra la regione più favorevole (Molise) e quella meno favorevole (Trentino Alto Adige) il divario supera i 16 punti percentuali.

La geografia dell'accessibilità riflette i prezzi

Le regioni meridionali occupano in larga parte la zona alta della classifica; valori più contenuti emergono dove incidono turismo, patrimonio immobiliare di pregio o grandi agglomerati urbani.

➤ L'accessibilità è positiva in tutto il territorio, ma le differenze regionali restano significative e sono guidate soprattutto dal rapporto tra prezzi delle abitazioni e redditi familiari.

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

www.abi.it