



RESIDENZIALE

Statistiche II trimestre 2021



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **16 settembre 2021**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2021**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione.....	3
Contesto di riferimento nel II trimestre 2021	5
Il mercato residenziale in Italia.....	10
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale	10
Le abitazioni – Le grandi città	17
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	21
Depositi pertinenziali – Le grandi città.....	23
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	24
Box e posti auto – Le grandi città.....	25
Indice delle Figure	26
Indice delle Tabelle.....	26

Introduzione

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate.

Comunque oggetto principale della statistica trimestrale del mercato residenziale rimane la *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Per le unità abitative compravendute sono forniti inoltre i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo⁴ e il capitale di debito complessivo mutuato⁵.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale⁶. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2021 e del 2020 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a eventuale revisione nelle prossime pubblicazioni.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica⁷.

¹ Le abitazioni possono essere acquistate da persone fisiche (PF) o da altri soggetti, quali enti, imprese, fondazioni, ecc. (persone non fisiche - PNF).

² Si fa riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi, per il quale si può fruire di un'agevolazione fiscale sull'imposta di registro o sull'IVA (a seconda del soggetto venditore) e sulle imposte catastale e ipotecaria sulle compravendite. La prima casa può anche essere contestualmente "abitazione principale", ma non necessariamente. Per il beneficio relativo alla "prima casa" non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una "prima casa"). L'abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico "prima casa" e "abitazione principale" sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una "prima casa" è assai plausibile che utilizzi quest'ultima come abitazione principale.

³ I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

⁴ Il tasso d'interesse medio è la media aritmetica di tutti i tassi iniziali applicati alla sottoscrizione degli atti di mutuo ipotecario (tasso interesse medio sulla prima rata), desunti dalle note di iscrizione ipotecaria eseguite, a garanzia del mutuo, sugli stessi immobili acquistati. Non si tiene quindi conto della durata del mutuo né della tipologia di tasso applicato (fisso, variabile o misto).

⁵ Il capitale è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile, desunto dalla nota di iscrizione ipotecaria eseguita, a garanzia del mutuo, sullo stesso immobile.

⁶ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

⁷ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

L'introduzione è dedicata al *contesto di riferimento* in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

Contesto di riferimento nel II trimestre 2021

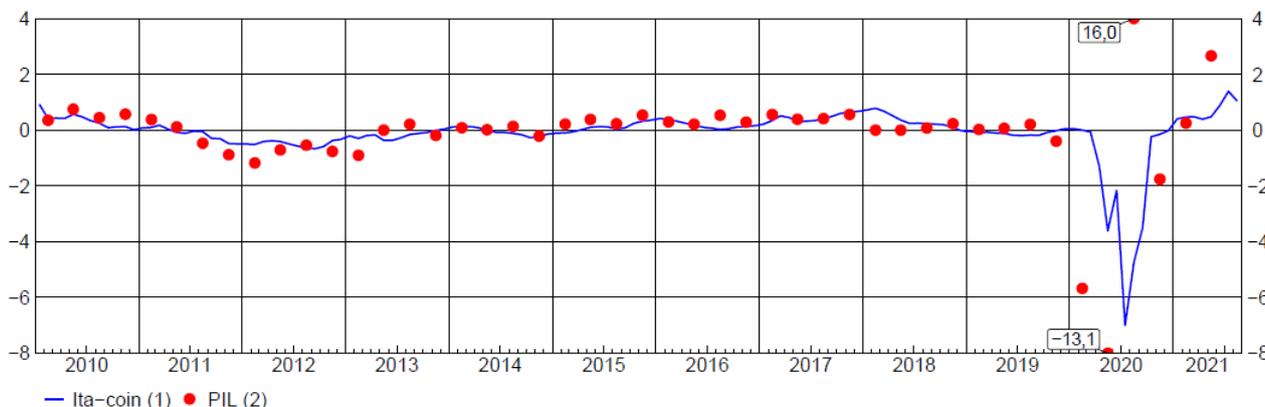
Nel secondo trimestre del 2021, grazie anche all'allentamento delle misure restrittive per le attività sociali ed economiche, favorite dall'attenuazione della pandemia da COVID-19 in virtù dei progressi delle campagne di vaccinazione, si è assistito a una generale ripartenza dell'economia europea e nazionale, con buoni risultati anche per il mercato immobiliare.

Nella zona euro l'EUROSTAT⁸ stima per il secondo trimestre del 2021 una crescita del PIL del 2,2% rispetto al trimestre precedente e del 14,3% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Ritorna quindi in campo positivo il tasso di variazione del PIL europeo dopo i due cali nel primo trimestre del 2021 (-0,3% nell'area dell'euro) e nel quarto trimestre del 2020 (-0,6% nell'area dell'euro).

Per l'Italia⁹, nel secondo trimestre del 2021 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è aumentato del 2,7% rispetto al trimestre precedente e del 17,3% nei confronti del secondo trimestre del 2020.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin¹⁰, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale; una caduta a picco nei mesi del *lockdown* con un recupero negli ultimi mesi dell'anno scorso; all'inizio del 2021 torna su valori positivi, approssimandosi alla fine del secondo trimestre a 1, per andare poi oltre nel mese di luglio e flettere nuovamente ad agosto (Figura 1).

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia



- (1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.
(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 -settembre 2021)

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio 2021 sono 12,3 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,3 milioni in meno dello stesso mese del 2020, con il tasso di disoccupazione a 6,9%, in diminuzione rispetto al mese precedente (7,1% a giugno 2021) e allo stesso mese del 2020 (7,6% a luglio 2020)¹¹.

⁸ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

⁹ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

¹⁰ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, *Ita-coin*, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI).

<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

¹¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

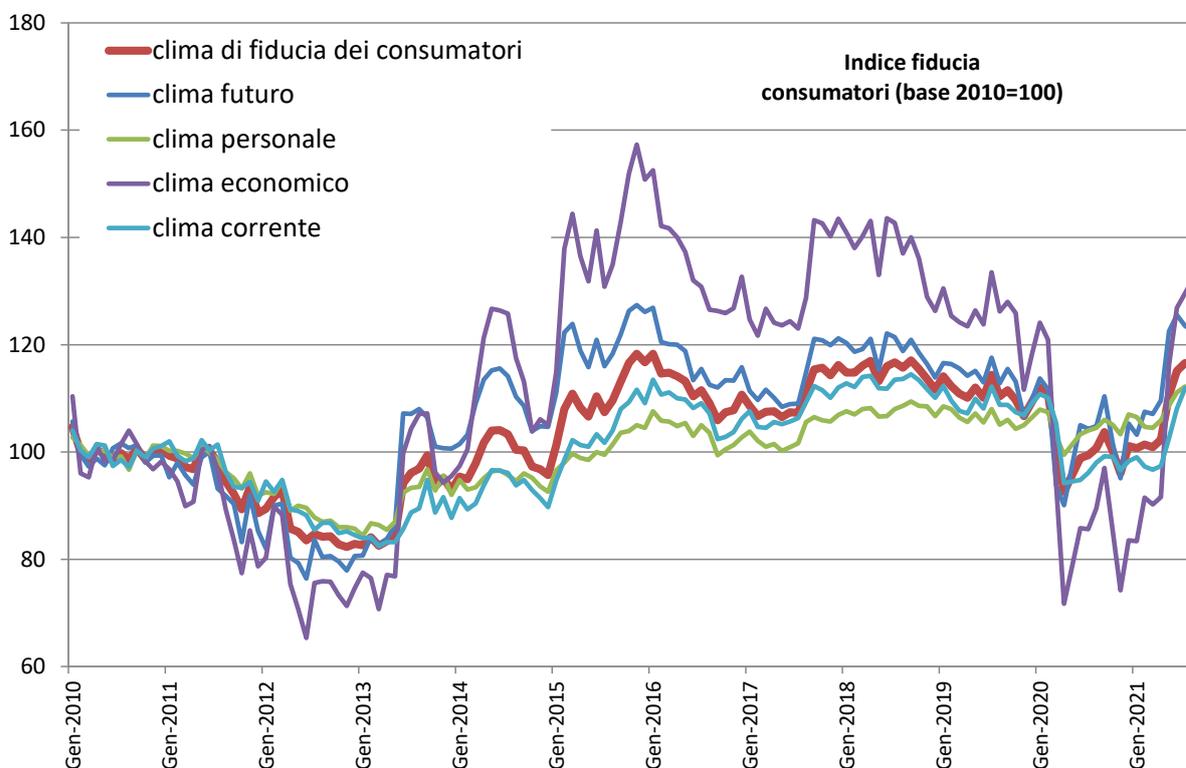
In Italia (fonte ISTAT¹²), nel mese di luglio 2021, nonostante si registri un contenuto calo rispetto al mese precedente del numero di occupati e una stabilità del tasso di occupazione, la forte crescita registrata nei precedenti cinque mesi ha determinato un recupero di 550 mila occupati rispetto a gennaio 2021.

Su base annua, rispetto a luglio 2020, l'occupazione risulta in crescita grazie all'aumento dei dipendenti sia permanenti sia a termine (rispettivamente dello 0,8% e del 14,4%), mentre i lavoratori autonomi diminuiscono di 63 mila unità (-1,2%).

Ciononostante, rispetto a febbraio 2020, mese precedente a quello di inizio dell'emergenza sanitaria, gli occupati sono oltre 260 mila in meno e il tasso di occupazione rimane più basso (58,4% a luglio 2021, 58,7% a febbraio 2020). Il tasso di disoccupazione scende a 9,3% (era 9,7% a febbraio 2020) mentre il tasso di inattività rimane sopra il 35% (35,5% a luglio 2021, 34,8% a febbraio 2020).

A maggio 2021, l'ISTAT¹³ stima, dopo 4 mesi consecutivi di aumento, una lieve diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori, che da 116,6 rilevato a luglio scende a 116,2. La discesa della fiducia è causata sostanzialmente da un marcato calo delle attese sulla situazione economica generale e da un deterioramento dei giudizi sia sulla situazione familiare sia sull'acquisto di beni durevoli. Tra le componenti, il clima economico e quello corrente continuano a crescere (da 129,6 a 132,4 e da 111,9 a 112 rispettivamente), il clima personale e quello futuro sono in calo (da 112,2 a 110,8 e da 123,5 a 122,5 rispettivamente), come mostrato in Figura 2.

Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati ad agosto 2021

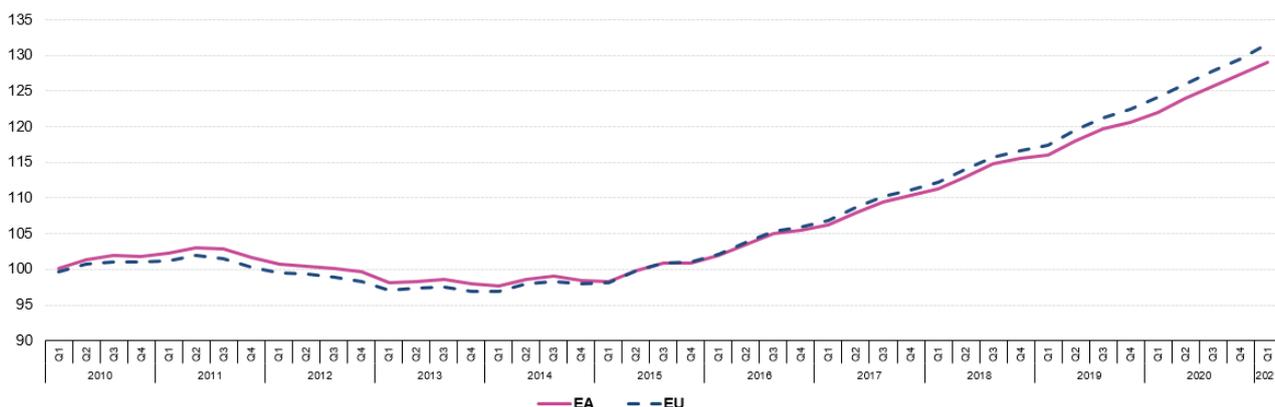
Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il I trimestre 2021 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2021 rispetto al I trimestre 2020), ancora un aumento del 5,8% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010 (Figura 3 e Figura 4).

¹² <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

¹³ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

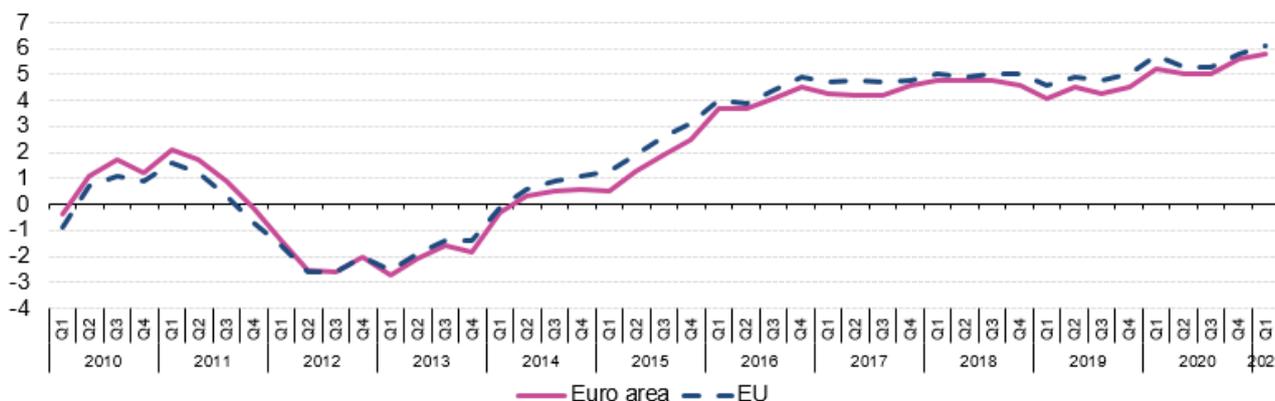
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁵.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)



Fonte: EUROSTAT

Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel I trimestre del 2021, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+1,7% rispetto al I trimestre del 2020, secondo l'ISTAT¹⁶). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 3,9%, sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (Figura 5).

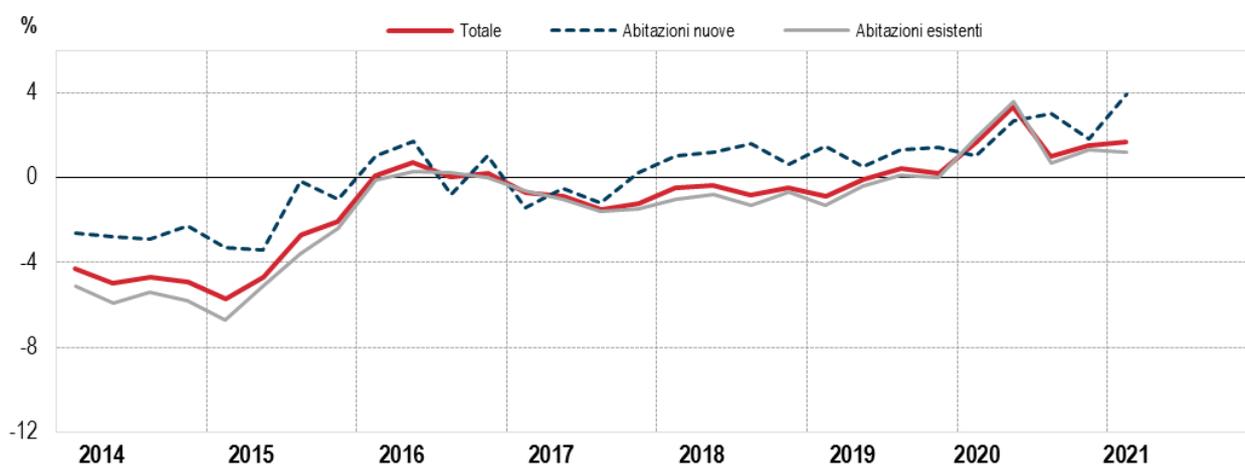
¹⁴ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

¹⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

¹⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>



Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2021 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁷, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 67,5 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel secondo trimestre del 2021, una quota superiore alla precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisa un calo delle quotazioni è nettamente diminuita (da 27,1 nell'indagine precedente a 17,9). È salita la 14,6 per cento (da 11,4) la quota di agenti che giudica i prezzi delle case in aumento.
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre aprile-giugno continua a salire (all'85,8 per cento da 83,6 nel I trimestre del 2021) e si colloca per la prima volta al di sopra dei livelli precedenti l'emergenza sanitaria (era 84,4 nel IV trimestre del 2019).
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente sceso rispetto al trimestre precedente, al 9,3 per cento (dal 10,1), e risalgono lievemente i tempi medi di vendita, 7,3 mesi da 7,0 mesi nel I trimestre 2021.
- Per oltre la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere restano le proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori (in diminuzione al 53,2 per cento, da 59,8) e i prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (50,9 per cento da 47,9). La difficoltà nel reperimento del mutuo è, invece, la causa principale dell'estinzione dell'incarico per il 23,2 per cento degli operatori (da 24,6 nella scorsa indagine, segnando così la terza riduzione consecutiva).
- È in calo la quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario (69,6 per cento dal 72,9) e il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile, al 77,6 per cento.
- Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono rimaste sostanzialmente invariate: il 13,1 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il secondo trimestre, il 10,9 prefigura invece un miglioramento (da 14,5 e 12,4 rispettivamente).
- Le aspettative sull'andamento del mercato immobiliare nazionale sono notevolmente migliorate: con riferimento all'evoluzione nel trimestre in corso il saldo diviene positivo per la prima volta negli ultimi due anni (0,3 punti percentuali da -6,0). Le prospettive a due anni continuano a migliorare, con un saldo fra attese di miglioramento e peggioramento pari a 33,5 punti percentuali (da 23,6).

¹⁷ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel II trimestre 2021 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge un deciso rimbalzo dei volumi di abitazioni compravendute in questo trimestre raffrontato con l'omologo del 2020, che però, com'è noto, è stato il trimestre nel quale le rigide misure di contenimento, attuate per contrastare la pandemia da COVID 19, hanno determinato un blocco quasi totale di alcune attività sociali ed economiche, tra cui certamente le compravendite immobiliari.

In questa edizione, diversamente dalle precedenti, nell'intento di consentire una più completa lettura delle attuali dinamiche del mercato residenziale, neutralizzando gli effetti sulle attività immobiliari delle rigide restrizioni dei mesi del *lockdown*, le tabelle dei dati riguarderanno il secondo trimestre del 2021 e lo stesso trimestre del 2020, oltre che l'omologo trimestre del 2019. Per i dati sul primo trimestre 2021 e sugli altri trimestri del 2020 si rinvia all'allegato statistico.

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Le compravendite del settore residenziale nel secondo trimestre 2021 superano le 200 mila unità scambiate, con un tasso tendenziale annuo che va oltre il +70% quando confrontato con lo stesso trimestre del 2020. Tale raffronto avviene però con quel trimestre contraddistinto da quasi due mesi di rigido *lockdown*, resosi necessario per contrastare l'emergenza sanitaria, e da una progressiva e lenta riapertura delle attività economiche solo agli inizi del mese di maggio, con un impatto notevole, come osservato anche nelle precedenti Statistiche trimestrali, sulle compravendite immobiliari.

Le abitazioni acquistate nel II semestre del 2021 superano di oltre 85 mila unità quelle compravendute nello stesso trimestre del 2020, +73,4% in termini di variazione tendenziale, ma è interessante osservare che anche nel confronto con il II trimestre del 2019 le unità scambiate risultano in forte crescita, quasi 42 mila in più (+26,1%). Questi rialzi sono ben evidenziati nella serie destagionalizzata¹⁸ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7).

I tassi tendenziali continuano, anche in questo trimestre, a mostrare una crescita più marcata nei comuni non capoluogo (+81,6%, con circa 62 mila abitazioni compravendute in più rispetto al secondo trimestre del 2020 e +31,3%, con quasi 33 mila rispetto al secondo trimestre del 2019); nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al 58% (oltre 23 mila abitazioni acquistate in più rispetto al secondo trimestre 2020 e quasi 9 mila rispetto al secondo trimestre del 2019, +16,1%). La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo delle Isole, dove gli scambi sono raddoppiati in volume, e il minimo nei capoluoghi del Nord Est, con +47,7%. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +14,6% nei capoluoghi del Nord Ovest e del Nord Est, al +34,2% nei non capoluoghi del Centro (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del secondo trimestre 2021, riportati nella Tabella 2 nel confronto con i mesi omologhi del 2019 (ritenendo di minor interesse il confronto con quei mesi del 2020), evidenzia tassi tendenziali di forte crescita dei volumi di scambio in particolare nel mese di giugno, nel quale in tutte le aree le compravendite crescono intorno al 30%. Nel mese di aprile gli scambi crescono più nelle aree del Nord e nel Centro rispetto a Sud e Isole. A maggio 2021, rispetto maggio 2019, il tasso di crescita si attesta intorno al 20%. Si conferma una diffusa maggiore vivacità degli scambi nei comuni minori rispetto ai centri capoluogo.

¹⁸ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

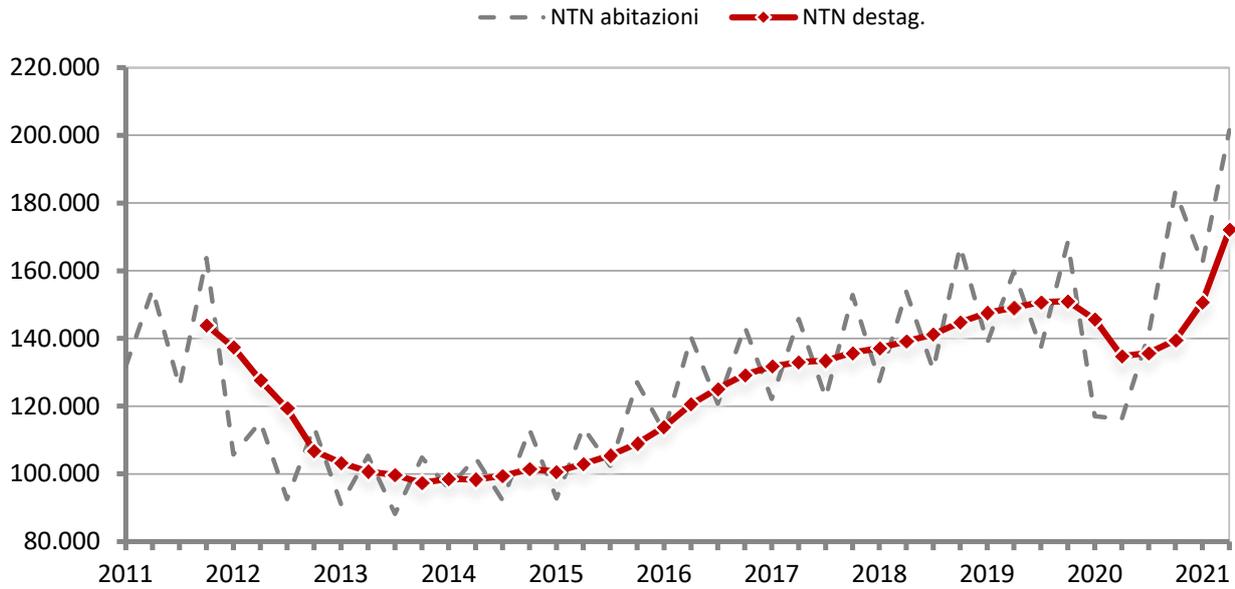


Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

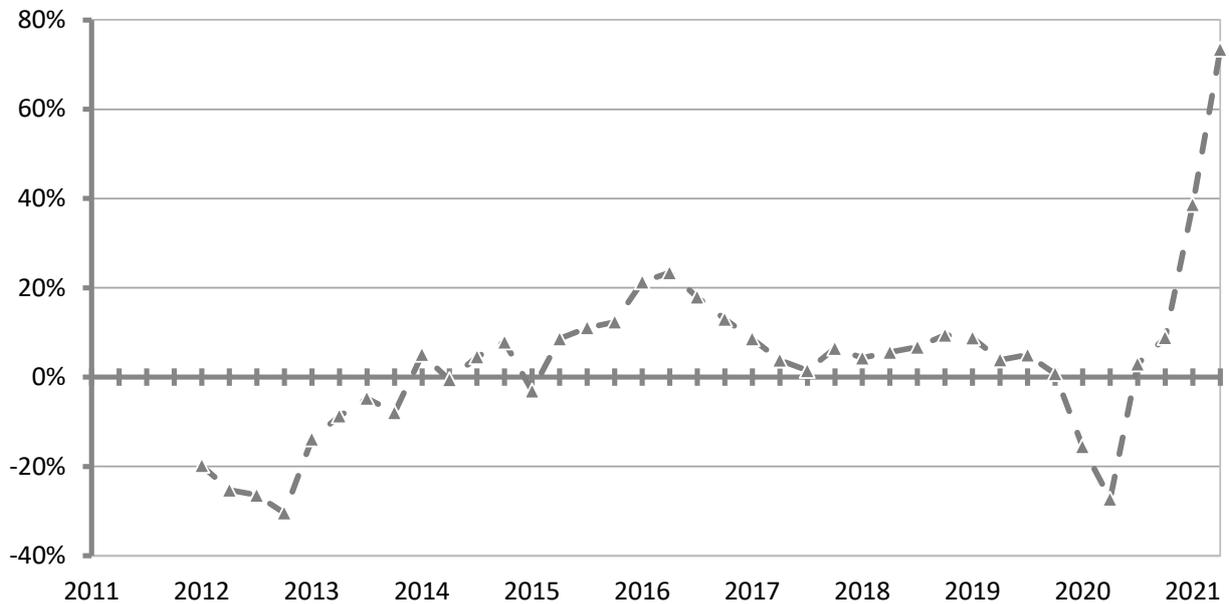


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Capoluoghi	17.676	12.907	20.261	57,0%	14,6%
Non capoluoghi	37.894	27.933	49.725	78,0%	31,2%
Nord -Ovest	55.570	40.840	69.986	71,4%	25,9%
Capoluoghi	10.142	7.869	11.625	47,7%	14,6%
Non capoluoghi	21.611	17.045	28.963	69,9%	34,0%
Nord -Est	31.754	24.914	40.588	62,9%	27,8%
Capoluoghi	15.206	11.364	17.986	58,3%	18,3%
Non capoluoghi	17.602	12.815	23.623	84,3%	34,2%
Centro	32.808	24.179	41.608	72,1%	26,8%
Capoluoghi	6.909	4.769	7.941	66,5%	14,9%
Non capoluoghi	19.284	12.637	24.459	93,5%	26,8%
Sud	26.193	17.406	32.401	86,1%	23,7%
Capoluoghi	4.603	3.187	5.505	72,7%	19,6%
Non capoluoghi	8.864	5.647	11.404	101,9%	28,7%
Isole	13.467	8.835	16.909	91,4%	25,6%
Capoluoghi	54.537	40.096	63.318	57,9%	16,1%
Non capoluoghi	105.255	76.078	138.175	81,6%	31,3%
Italia	159.792	116.174	201.492	73,4%	26,1%

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2021/2019 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN apr 21/apr 19	Var% NTN mag 21/mag 20	Var% NTN giu 21/ giu 19	Var% NTN II 21/II 19
Capoluoghi	19,1%	4,4%	21,3%	14,6%
Non capoluoghi	31,9%	25,7%	36,1%	31,2%
Nord -Ovest	27,9%	18,8%	31,4%	25,9%
Capoluoghi	23,8%	3,2%	18,6%	14,6%
Non capoluoghi	37,5%	26,0%	39,1%	34,0%
Nord -Est	33,2%	18,6%	32,5%	27,8%
Capoluoghi	23,0%	10,7%	21,8%	18,3%
Non capoluoghi	32,3%	33,2%	36,8%	34,2%
Centro	28,0%	22,7%	29,9%	26,8%
Capoluoghi	16,2%	12,2%	16,5%	14,9%
Non capoluoghi	25,3%	21,0%	34,1%	26,8%
Sud	22,9%	18,7%	29,4%	23,7%
Capoluoghi	17,6%	17,8%	23,2%	19,6%
Non capoluoghi	23,8%	23,3%	38,6%	28,7%
Isole	21,7%	21,4%	33,4%	25,6%
Capoluoghi	20,5%	7,9%	20,5%	16,1%
Non capoluoghi	31,2%	26,0%	36,7%	31,3%
Italia	27,6%	19,8%	31,1%	26,1%

Al fine di approfondire l'analisi del mercato residenziale si concentra ora l'attenzione sugli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF). In Tabella 3 sono riportati i dati trimestrali relativi al numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota di tali acquisti per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa", gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario¹⁹, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo e capitale di debito complessivo mutuato.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel secondo trimestre 2021 oltre 190 mila abitazioni, il 96% del totale del NTN, quota stabilmente al di sopra del 95% anche nei trimestri del 2020 e del 2019.

La quota delle compravendite eseguita usufruendo dell'agevolazione "prima casa", proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 71,6% delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione di qualche punto percentuale rispetto i precedenti trimestri (era 77,5% nel secondo trimestre 2020 e 74,5% nel 2019).

Poco più della metà degli acquisti, il 52%, da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Tale quota diminuisce di oltre tre punti rispetto al secondo trimestre del 2020, ma è più elevata della quota osservata nel 2019 (era 49,5%). Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, è pari all'1,95% nel secondo trimestre e il capitale di debito contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni ammonta a 13,6 miliardi di euro, oltre 5 miliardi in più del secondo trimestre del 2020 e quasi 4 miliardi in più se raffrontato con lo stesso dato del 2019.

Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

Compravendite di abitazioni	II 2019	II 2020	II 2021	Var % II 21/II 20	Var % II 21/II 19
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	153.689	111.828	193.365	72,9%	25,8%
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	74,5%	77,5%	71,6%	-5,9*	-2,9*
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	76.066	61.856	100.635	62,7%	32,3%
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	49,5%	55,3%	52,0%	-3,3*	2,6*
Tasso di interesse medio (%)	2,17%	1,96%	1,95%	-0,01*	-0,22*
Capitale di debito (mln euro)	9.607	8.244	13.550	64,4%	41,0%

*Differenza tra valori percentuali

¹⁹ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

²⁰ Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. Al riguardo, si rinvia alla nota 2. Va inoltre esplicitato che l'acquisto dell'abitazione principale non è dovuto solo a chi accede per la prima volta alla proprietà, ma anche a chi sostituisce l'abitazione principale in uso con un'altra acquistata per lo stesso utilizzo.

In termini di superficie (Tabella 4), il confronto con il secondo trimestre 2020 restituisce tassi tendenziali leggermente più contenuti di quelli riscontrati per le compravendite in termini di NTN (+72,9% è il tasso tendenziale della STN, è +73,4% quello del NTN). Nel confronto con il 2019, invece, il tasso di crescita è più elevato se misurato in termini di superficie delle abitazioni compravendute, +28,2% contro il +26,1% del NTN.

La superficie media delle abitazioni compravendute aumenta, rispetto al 2020, nelle aree del Centro e del Nord e diminuisce nel Sud e nelle Isole, stabilizzandosi nel secondo trimestre del 2021 in 107,8 m² in media nazionale, -0,3 m² rispetto al secondo trimestre 2020, ma è in crescita di 1,8 m² rispetto al 2019.

I dati nella Tabella 5, nella Tabella 6 e nella Tabella 7 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali.

La ripresa degli scambi, che emerge dal confronto dei trimestri del 2021 e del 2019, coinvolge tutti i segmenti e, in coerenza con quanto osservato nei precedenti trimestri, si rileva una crescita più ampia per le abitazioni nella classe di taglio dimensionale più grande, oltre 145 m²; per quest'ultima classe si rilevano i picchi dei rialzi nell'area del Nord. Seguono, nel confronto con il 2019, la crescita di compravendite delle unità di taglio medio-grande, da 115m² fino a 145m². Il taglio dimensionale più piccolo, seppur in crescita di oltre il 20%, presenta il tasso di variazione minore.

Tabella 4: STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	STN II 21 m ²	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	7.293.605	72,2%	29,1%	104,2	0,5	2,5
Nord Est	4.698.046	63,6%	30,5%	115,7	0,5	2,4
Centro	4.448.545	73,0%	28,8%	106,9	0,6	1,6
Sud	3.448.696	81,2%	24,6%	106,4	-2,9	0,8
Isole	1.836.249	86,8%	24,9%	108,6	-2,7	-0,6
Italia	21.725.141	72,9%	28,2%	107,8	-0,3	1,8

Tabella 5: NTN II trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6.558	23.793	18.830	9.315	11.490	69.986
Nord Est	2.665	11.247	10.947	6.636	9.095	40.588
Centro	3.321	13.513	11.405	6.486	6.883	41.608
Sud	3.561	8.435	8.568	6.387	5.450	32.401
Isole	1.785	4.448	4.053	3.445	3.179	16.909
Italia	17.889	61.435	53.802	32.269	36.096	201.492
Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	9,4%	34,0%	26,9%	13,3%	16,4%	100,0%
Nord Est	6,6%	27,7%	27,0%	16,3%	22,4%	100,0%
Centro	8,0%	32,5%	27,4%	15,6%	16,5%	100,0%
Sud	11,0%	26,0%	26,4%	19,7%	16,8%	100,0%
Isole	10,6%	26,3%	24,0%	20,4%	18,8%	100,0%
Italia	8,9%	30,5%	26,7%	16,0%	17,9%	100,0%

Tabella 6: Variazione % NTN II 21/II 20 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN II 21/II 20
Nord Ovest	79,1%	72,8%	66,1%	66,4%	77,4%	71,4%
Nord Est	68,1%	68,0%	56,0%	57,7%	68,1%	62,9%
Centro	79,0%	72,5%	72,5%	66,5%	72,9%	72,1%
Sud	119,7%	100,1%	81,0%	71,5%	75,2%	86,1%
Isole	130,8%	97,2%	87,4%	83,0%	80,5%	91,4%
Italia	88,4%	76,7%	68,9%	67,1%	74,0%	73,4%

Tabella 7: Variazione % NTN II 21/II 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN II 21/II 19
Nord Ovest	19,0%	22,3%	25,8%	26,0%	39,2%	25,9%
Nord Est	23,8%	28,6%	19,8%	30,5%	37,2%	27,8%
Centro	20,4%	26,5%	23,9%	28,8%	34,1%	26,8%
Sud	25,5%	23,9%	20,8%	21,5%	29,7%	23,7%
Isole	36,4%	26,6%	21,8%	25,4%	23,6%	25,6%
Italia	22,8%	24,9%	23,1%	26,5%	34,8%	26,1%



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel secondo trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con oltre 11 mila abitazioni acquistate in più rispetto al secondo trimestre del 2020, una variazione tendenziale annua ampiamente positiva nel suo complesso, +54,6%, che rimane tale anche nel confronto con il secondo trimestre del 2019, rispetto al quale le compravendite sono aumentate del 14% circa.

Concentrando l'attenzione nel confronto con il 2019, nell'analogo trimestre ante emergenza sanitaria, a Genova e a Roma si osservano i maggiori rialzi delle compravendite, rispettivamente pari a +32,7% e +19,4%. Firenze, Palermo e Torino registrano una crescita più moderata ma comunque con tassi a due cifre. Rimangono, seppure in crescita, sotto il 10% i rialzi rispetto al 2019 di Milano, Napoli e Bologna.

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Roma	8.775	6.715	10.480	56,1%	19,4%
Milano	7.081	5.202	7.627	46,6%	7,7%
Torino	3.698	2.680	4.163	55,3%	12,6%
Napoli	2.072	1.328	2.219	67,1%	7,1%
Genova	1.858	1.488	2.465	65,7%	32,7%
Palermo	1.477	972	1.656	70,3%	12,1%
Bologna	1.752	1.259	1.787	42,0%	2,0%
Firenze	1.329	1.020	1.542	51,2%	16,1%
Totale	28.042	20.664	31.939	54,6%	13,9%

I grafici di Figura 8, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città rientrate in campo ampiamente positivo nel primo e nel secondo trimestre del 2021.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali di crescita rilevati sono, nel confronto con il 2019, per la maggior parte delle città analizzate, analoghi o lievemente più elevati di quelli osservati per il NTN. Solo a Palermo e Firenze, dove, la superficie media delle abitazioni acquistate diminuisce, i volumi scambiati crescono maggiormente se misurati con i tassi di variazione del NTN. Nelle altre città l'abitazione acquistata nel secondo trimestre 2021 ha una superficie media in crescita, tranne a Milano e Genova dove il dato rimane stabile rispetto al 2019: è 83 m² a Milano, valore minimo tra le grandi città, e poco più di 110 m² a Palermo, valore massimo.

Nella Tabella 10, nella Tabella 11 e nella Tabella 12, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto con i dati delle compravendite nei trimestri omologhi del 2020 e del 2019.

Esaminando la distribuzione delle compravendite nel secondo trimestre 2021, si osserva la quota prevalente di acquisti per il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², tranne a Napoli e Palermo dove prevale, seppur di poco, il taglio immediatamente superiore, con superficie da 85 m² fino a 115 m².

Nel confronto con il 2019, sicuramente quello di maggior interesse per l'esame della dinamica dell'attuale mercato, a Roma, Torino, Napoli e Bologna gli acquisti di abitazioni di taglio più grande, oltre 145 m², presentano la crescita più elevata. A Milano e Firenze aumentano di più gli acquisti di abitazione medie e medio-piccole, tra i 50 m² e i 115 m², a Genova quelle di taglio medio-grande. Si registrano anche alcuni tassi di variazione negativi: i più marcati, intorno al 10%, a Bologna e Firenze per le abitazioni fino a 50 m².

Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

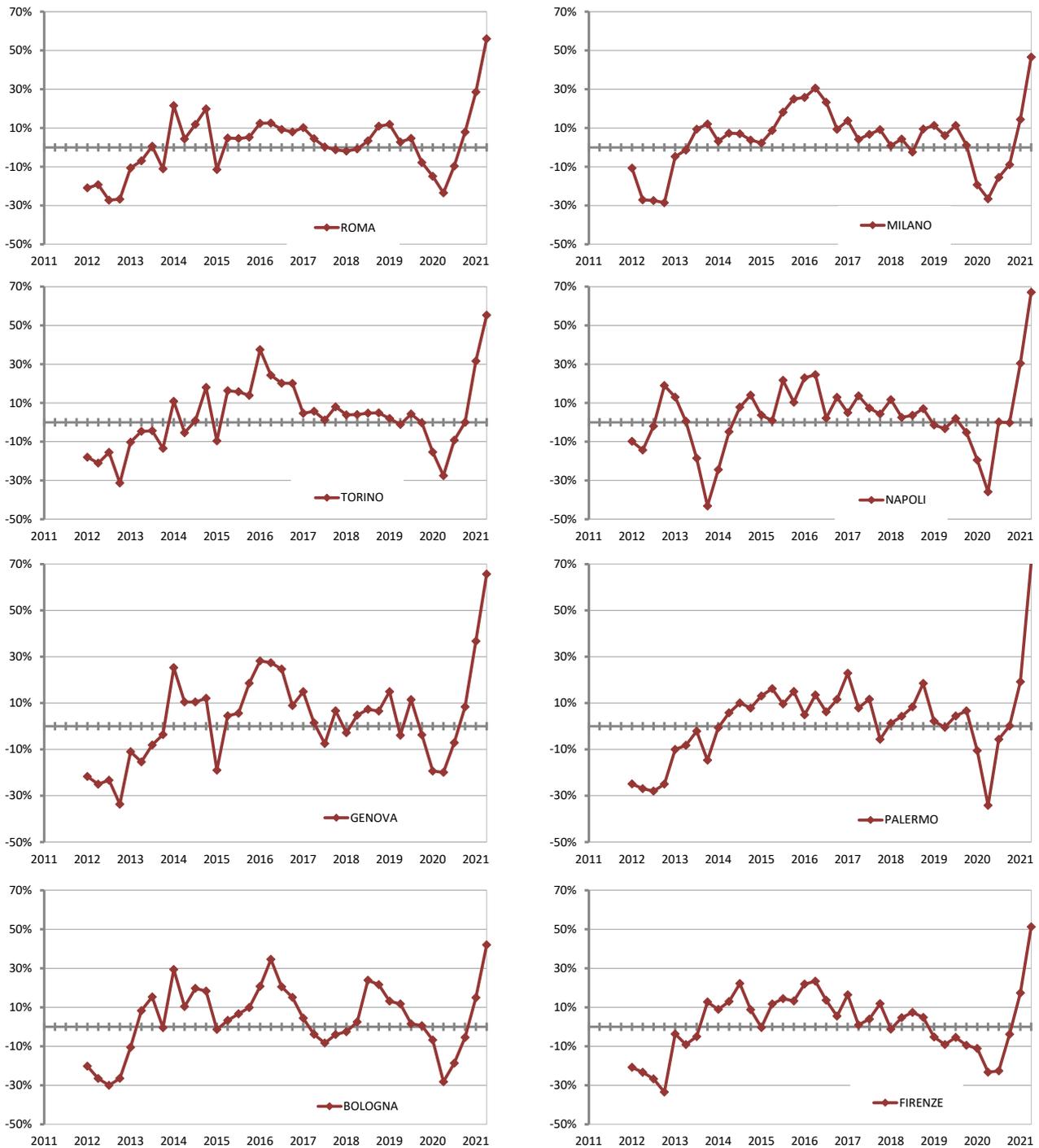




Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	1.003.640	55,7%	22,4%	95,8	-0,2	2,3
Milano	633.317	45,2%	7,7%	83,0	-0,8	-0,0
Torino	358.797	51,6%	13,3%	86,2	-2,1	0,6
Napoli	215.592	63,9%	9,7%	97,1	-1,9	2,3
Genova	239.633	64,2%	32,6%	97,2	-0,9	-0,1
Palermo	184.109	70,3%	10,0%	111,2	-0,0	-2,1
Bologna	159.340	43,6%	3,5%	89,2	1,0	1,3
Firenze	148.387	46,3%	10,2%	96,2	-3,2	-5,1
Totale	2.942.814	53,7%	15,1%	92,1	-0,5	0,9

Tabella 10: NTN II trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	845	4.175	3.063	1.326	1.070	10.480
Milano	1.501	3.289	1.609	627	601	7.627
Torino	558	1.930	979	354	342	4.163
Napoli	327	626	630	354	281	2.219
Genova	131	949	811	350	225	2.465
Palermo	152	349	422	403	329	1.656
Bologna	228	762	470	181	145	1.787
Firenze	138	589	448	199	169	1.542
Totale	3.880	12.669	8.433	3.795	3.163	31.939
Roma	8,1%	39,8%	29,2%	12,7%	10,2%	100%
Milano	19,7%	43,1%	21,1%	8,2%	7,9%	100%
Torino	13,4%	46,4%	23,5%	8,5%	8,2%	100%
Napoli	14,7%	28,2%	28,4%	16,0%	12,7%	100%
Genova	5,3%	38,5%	32,9%	14,2%	9,1%	100%
Palermo	9,2%	21,1%	25,5%	24,4%	19,9%	100%
Bologna	12,8%	42,6%	26,3%	10,2%	8,1%	100%
Firenze	8,9%	38,2%	29,1%	12,9%	10,9%	100%
Totale	12,1%	39,7%	26,4%	11,9%	9,9%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN II 21/II 20 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	60,8%	55,2%	64,5%	45,1%	48,0%	56,1%
Milano	43,9%	52,7%	43,3%	32,5%	47,3%	46,6%
Torino	75,0%	63,7%	38,3%	33,9%	62,6%	55,3%
Napoli	80,4%	70,3%	64,6%	62,8%	57,7%	67,1%
Genova	87,3%	68,9%	64,8%	56,0%	61,0%	65,7%
Palermo	73,9%	73,3%	66,3%	69,8%	71,5%	70,3%
Bologna	16,3%	56,6%	33,0%	35,2%	64,0%	42,0%
Firenze	37,1%	67,1%	51,7%	25,1%	49,6%	51,2%
Totale	53,8%	58,5%	54,2%	44,6%	54,0%	54,6%

Tabella 12: Variazione % NTN II 21/II 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	-0,5%	19,6%	20,5%	24,1%	30,0%	19,4%
Milano	-0,9%	13,1%	11,6%	-4,3%	6,8%	7,7%
Torino	12,4%	10,9%	15,0%	-1,8%	37,3%	12,6%
Napoli	1,3%	6,3%	6,1%	5,3%	22,6%	7,1%
Genova	31,6%	31,7%	30,0%	42,0%	34,0%	32,7%
Palermo	23,0%	7,8%	9,0%	11,8%	16,9%	12,1%
Bologna	-10,3%	4,5%	-1,2%	4,7%	21,1%	2,0%
Firenze	-10,1%	34,5%	13,6%	11,6%	2,1%	16,1%
Totale	1,7%	15,8%	15,4%	12,3%	21,7%	13,9%

Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma anche nel secondo trimestre del 2021 un netto trend positivo, con volumi di compravendita più che triplicati rispetto allo stesso trimestre del 2020, e quasi raddoppiati rispetto allo stesso trimestre del 2019 (+97,6%).

Risulta pertanto confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare abitazioni dotate di spazi pertinentziali²¹. La disaggregazione tra comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre quasi 15 mila unità, e comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 23 mila unità, mostra, diversamente da quanto osservato per gli scambi di abitazioni, tassi tendenziali positivi più marcati nei capoluoghi sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con una crescita, sia nel confronto con il 2020 che con il 2019, che si attenua passando dal Nord, al Centro, al Sud e alle Isole (Tabella 13).

In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 14) è in linea con il dato relativo ai volumi di compravendita rispetto al 2020, seppure leggermente più contenuta (+153,3%); nel confronto con il 2019 la variazione tendenziale mostra un tasso di +84,2%, distribuito, per territorio, in maniera del tutto analoga al numero di compravendite. Risulta in diminuzione la superficie media delle unità compravendute, che scende a 13 m².

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Capoluoghi	2.195	1.774	6.669	275,9%	203,9%
Non capoluoghi	4.638	3.484	10.346	197,0%	123,1%
Nord -Ovest	6.833	5.258	17.015	223,6%	149,0%
Capoluoghi	1.096	881	2.455	178,6%	124,1%
Non capoluoghi	1.962	1.568	3.892	148,3%	98,4%
Nord -Est	3.058	2.449	6.348	159,2%	107,6%
Capoluoghi	2.350	1.754	4.048	130,9%	72,3%
Non capoluoghi	2.379	1.649	4.119	149,8%	73,1%
Centro	4.729	3.402	8.167	140,1%	72,7%
Capoluoghi	668	481	1.092	127,0%	63,4%
Non capoluoghi	2.582	1.770	3.438	94,2%	33,2%
Sud	3.250	2.251	4.530	101,2%	39,4%
Capoluoghi	335	218	449	105,8%	33,7%
Non capoluoghi	893	592	1.234	108,5%	38,2%
Isole	1.228	810	1.683	107,8%	37,0%
Capoluoghi	6.644	5.108	14.713	188,0%	121,5%
Non capoluoghi	12.453	9.062	23.029	154,1%	84,9%
Italia	19.097	14.170	37.742	166,3%	97,6%

²¹ Va però aggiunto che il forte incremento delle compravendite di unità pertinentziali è sicuramente influenzato dalle nuove disposizioni dell’Agenzia in materia di accatastamento (“Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse”, prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l’accatastamento di unità pertinentziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative si deve procedere non più come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma con un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

Tabella 14: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area

Area	STN II 21 m ²	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	192.357	205,8%	126,0%	11,3	-0,7	-1,2
Nord Est	82.986	162,8%	111,6%	13,1	0,2	0,2
Centro	106.764	141,3%	74,4%	13,1	0,1	0,1
Sud	77.963	96,5%	35,6%	17,2	-0,4	-0,5
Isole	32.220	102,2%	33,1%	19,1	-0,5	-0,6
Italia	492.290	153,3%	84,2%	13,0	-0,7	-1,0

Depositi pertinentziali – Le grandi città

Gli acquisti del secondo trimestre 2021 di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono quasi triplicati rispetto al secondo trimestre 2020 (+198,9%), andamento ancora più positivo del dato nazionale, e più che raddoppiati (+135,6%) se confrontati con lo stesso trimestre del 2019²².

L'andamento è fortemente differenziato tra le diverse città rispetto al 2020: dal rialzo di Roma, poco sopra il 112% a quello decisamente positivo di Torino, con NTN 8 volte quello dell'omologo trimestre del 2020 (Tabella 15). Rispetto al 2019 le stesse città citate hanno un tasso positivo più elevato rispetto a quello nazionale, tranne Napoli, che nel confronto con il trimestre dei due anni precedente raggiunge solo il +72,6%. In termini di superficie compravenduta (Tabella 16), la variazione tendenziale rimane leggermente inferiore a quella relativa al NTN, rispetto al 2020, variando quindi di poco, al ribasso, la dimensione media dell'unità acquistata. La differenza di variazione tendenziale in termini di unità compravendute e relativa superficie vede quest'ultima con una crescita più attenuata e, in coerenza con tale dato, si verifica un calo della superficie media (-0,3 m² rispetto al 2020, -0,9 m² rispetto al 2019).

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Roma	1.611	1.242	2.640	112,5%	63,8%
Milano	1.144	998	3.039	204,6%	165,7%
Torino	224	201	1.629	709,4%	627,1%
Napoli	138	78	239	206,8%	72,6%
Genova	226	160	466	190,9%	105,9%
Palermo	74	46	107	135,2%	43,9%
Bologna	201	170	616	263,2%	205,8%
Firenze	206	121	277	128,6%	34,6%
Totale	3.826	3.016	9.014	198,9%	135,6%

Tabella 16: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Area	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	21.762	102,1%	59,3%	8,2	-0,4	-0,2
Milano	25.378	197,1%	136,1%	8,4	-0,2	-1,0
Torino	15.504	571,3%	400,5%	9,5	-2,0	-4,3
Napoli	3.385	193,1%	54,8%	14,2	-0,7	-1,6
Genova	5.029	205,6%	81,6%	10,8	0,5	-1,4
Palermo	1.984	132,3%	40,3%	18,5	-0,2	-0,5
Bologna	6.253	284,5%	184,7%	10,2	0,6	-0,8
Firenze	2.986	114,0%	40,0%	10,8	-0,7	0,4
Totale	82.280	190,8%	115,4%	9,1	-0,3	-0,9

²² Si veda nota 21.



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 17) mostra, nel secondo trimestre 2021, una tendenza molto positiva (+67,2%) rispetto al 2020, confermata anche nel confronto con lo stesso trimestre del 2019, rispetto al quale il rialzo è di quasi il 25%²³.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali positivi in tutte le aree, con una maggiore intensità nei comuni minori (+71,1% rispetto al 2020, +28,7% rispetto al 2019) rispetto ai capoluoghi (+58,4% rispetto al 2020, +16,4% rispetto al 2019), con poche eccezioni.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 18 non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,6 m², in lieve aumento rispetto al 2020 e al 2019.

Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Capoluoghi	9.788	6.530	10.781	65,1%	10,2%
Non capoluoghi	28.774	21.555	37.691	74,9%	31,0%
Nord -Ovest	38.562	28.086	48.472	72,6%	25,7%
Capoluoghi	7.573	6.051	9.075	50,0%	19,8%
Non capoluoghi	17.737	14.355	22.844	59,1%	28,8%
Nord -Est	25.310	20.405	31.919	56,4%	26,1%
Capoluoghi	8.226	6.097	9.620	57,8%	17,0%
Non capoluoghi	8.586	6.216	11.016	77,2%	28,3%
Centro	16.812	12.313	20.636	67,6%	22,7%
Capoluoghi	2.512	1.950	3.055	56,7%	21,6%
Non capoluoghi	6.965	4.829	8.290	71,7%	19,0%
Sud	9.477	6.779	11.345	67,4%	19,7%
Capoluoghi	1.223	908	1.589	74,9%	29,8%
Non capoluoghi	2.480	1.588	3.196	101,2%	28,9%
Isole	3.704	2.496	4.784	91,7%	29,2%
Capoluoghi	29.322	21.536	34.120	58,4%	16,4%
Non capoluoghi	64.542	48.543	83.036	71,1%	28,7%
Italia	93.864	70.079	117.156	67,2%	24,8%

Tabella 18: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	1.032.297	73,3%	27,7%	21,3	0,1	0,3
Nord Est	689.606	57,9%	27,5%	21,6	0,2	0,2
Centro	437.557	70,5%	24,1%	21,2	0,4	0,2
Sud	268.466	67,2%	18,9%	23,7	-0,0	-0,2
Isole	102.339	88,3%	30,3%	21,4	-0,4	0,2
Italia	2.530.265	68,2%	26,1%	21,6	0,1	0,2

²³ Si veda nota 21.

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel secondo trimestre 2021 (Tabella 19) presentano, nel confronto con il 2020, una tasso tendenziale positivo sempre molto elevato, +56,5%, anche più di quello delle abitazioni (54,6%)²⁴. Solo a Firenze l'incremento è al di sotto del 20%; a Roma, Torino, Genova supera il 65%. Nel confronto con il 2019, la crescita appare invece più contenuta rispetto al dato nazionale, +10,8%, rilevando due tassi negativi a Milano (-6,6%) e a Firenze (-7,6%), ai quali si contrappongono i decisi rialzi di Palermo (+31,4%), Roma (+23,4%) e Torino (+19,7%).

Espressa in termini di superfici (Tabella 20), la dinamica tendenziale è analoga e la superficie media, infine, risulta stabile nel complesso delle grandi città, pari a poco più di 18 m².

Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN II 2019	NTN II 2020	NTN II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 20
Roma	4.811	3.596	5.937	65,1%	23,4%
Milano	4.158	2.655	3.883	46,3%	-6,6%
Torino	1.464	999	1.752	75,3%	19,7%
Napoli	388	295	412	39,6%	6,3%
Genova	795	545	906	66,3%	14,0%
Palermo	210	177	276	56,2%	31,4%
Bologna	845	663	978	47,6%	15,8%
Firenze	595	460	550	19,6%	-7,6%
Totale	13.265	9.390	14.694	56,5%	10,8%

Tabella 20: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media II 21 m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	111.189	67,7%	22,8%	18,7	0,3	-0,1
Milano	66.126	44,5%	-7,5%	17,0	-0,2	-0,2
Torino	31.903	75,6%	20,8%	18,2	0,0	0,2
Napoli	7.947	41,3%	3,7%	19,3	0,2	-0,5
Genova	16.388	74,7%	13,2%	18,1	0,9	-0,1
Palermo	5.775	53,7%	38,7%	20,9	-0,3	1,1
Bologna	16.565	53,1%	14,7%	16,9	0,6	-0,2
Firenze	9.616	19,8%	-11,8%	17,5	0,0	-0,8
Totale	265.510	58,2%	10,6%	18,1	0,2	-0,0

²⁴ Si veda nota 21.

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia	5
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)	6
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)	7
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)	7
Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)	8
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	11
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	11
Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	18

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	12
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2021/2019 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	13
Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario	14
Tabella 4: STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area	15
Tabella 5: NTN II trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	16
Tabella 6: Variazione % NTN II 21/II 20 abitazioni, per classi dimensionali e per area	16
Tabella 7: Variazione % NTN II 21/II 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area	16
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	17
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	19
Tabella 10: NTN II trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ...	19
Tabella 11: Variazione % NTN II 21/II 20 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	19
Tabella 12: Variazione % NTN II 21/II 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	20
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	21
Tabella 14: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area	22
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città	23
Tabella 16: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città	23
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	24
Tabella 18: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	24
Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	25
Tabella 20: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	25