OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2023

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**
Settore Osservatorio Mercato Immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Erika Ghiraldo**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **8 giugno 2023**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2023**

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 I trimestre 2023 5
Il mercato residenziale in Italia 9
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale 9
Le abitazioni – Le grandi città 17
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale 20
Depositi pertinenziali – Le grandi città 22
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale 23
Box e posti auto – Le grandi città 24
Le locazioni residenziali in Italia 25
Indice delle Figure 31
Indice delle Tabelle 31

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 ed ha per oggetto principale la *quantità di abitazioni compravendute* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse 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 m^2 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 ipotecario[3], il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato. Inoltre, a partire dallo scorso trimestre, la statistica presenta una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti.

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 trimestrale[4]. 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 2022 e del 2023 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Inoltre l'utilizzo di una nuova base dati per l'elaborazione del NTN di abitazioni ha prodotto una revisione dei dati, che sono leggermente difformi da quelli pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

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 metodologica[5].

Una prima parte della nota è dedicata al *contesto di riferimento* entro cui ha operato il mercato residenziale. In particolare, 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 accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate 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.

---

[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.
[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] 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.
[5] *Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI (agenziaentrate.gov.it)*

In questa edizione, infine, la pubblicazione si arricchisce con nuove statistiche trimestrali che riguardano le abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI[6].

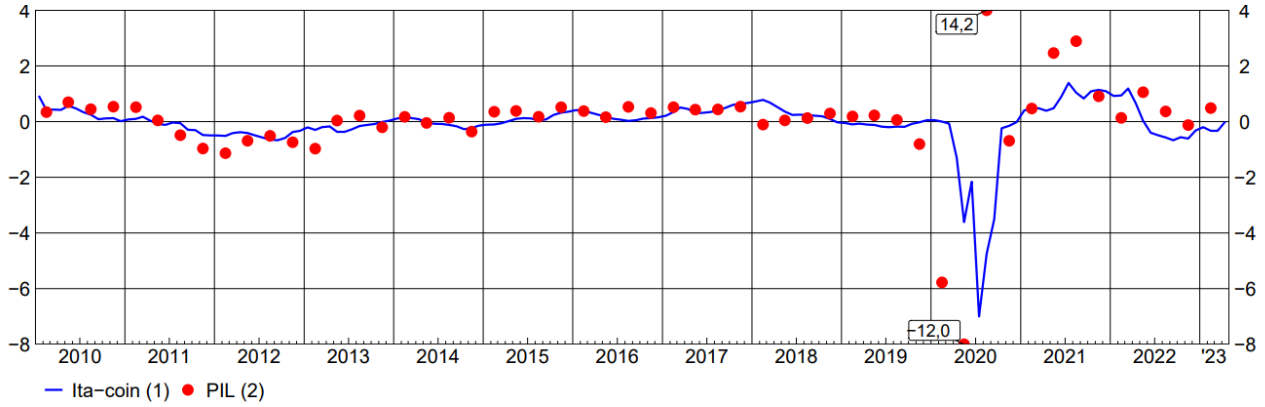
[6] Per gli approfondimenti metodologici consultare la Nota metodologica disponibile alla pagina web: Nota metodologica – Locazioni immobiliari – Statistiche OMI (agenziaentrate.gov.it)

Contesto di riferimento nel I trimestre 2023

Nella zona euro l'EUROSTAT[7] stima per il primo trimestre del 2023 una lieve crescita del PIL dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,3% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Per l'Italia[8], nel primo trimestre del 2023 il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e dell'1,9% nei confronti del primo trimestre del 2022.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin[9], elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel primo trimestre del 2023 rimane in campo negativo, in linea con il rallentamento della crescita del PIL. Resta stabile il dato nel mese di aprile 2023 mentre ancora negativo è il dato nel mese di maggio del 2023 (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 più erratiche.
(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 5 - maggio 2023)

Sul fronte del mercato del lavoro, ad aprile 2023 sono 11,1 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 330 mila in meno dello stesso mese del 2022, con il tasso di disoccupazione al 6,5%, in lieve calo rispetto al mese precedente e in calo rispetto allo stesso mese del 2022 (era 6,7% ad aprile 2022)[10].

In Italia (fonte ISTAT[11]), ad aprile 2023, rispetto al mese precedente, all'aumento degli occupati si associa la diminuzione dei disoccupati e degli inattivi. L'occupazione cresce (+0,2%, pari a +48mila unità) per donne, dipendenti permanenti, autonomi, giovani e per chi ha almeno 50 anni; cala tra i dipendenti a termine e gli individui di età compresa tra i 25 e i 49 anni. Il tasso di occupazione sale al 61,0%.

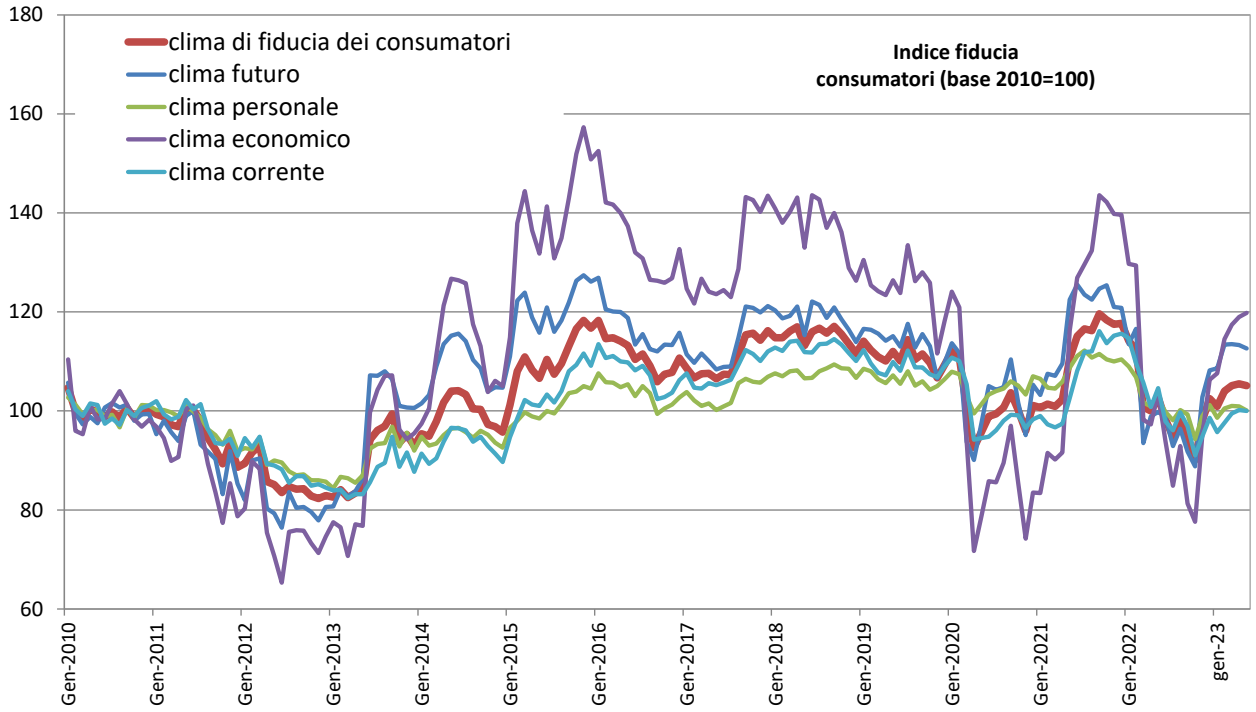
Confrontando il trimestre febbraio 2023-aprile 2023 con quello precedente (novembre 2022-gennaio 2023), si registra un incremento del numero di occupati (+0,5%, pari a +123mila unità). La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa all'aumento delle persone in cerca di lavoro (+0,2%, pari a +4mila unità) e alla diminuzione degli inattivi (-0,9%, pari a -117mila unità).

A maggio 2023, l'ISTAT[12] stima una flessione sia dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 105,5 a 105,1), sia dell'indice composito del clima di fiducia delle imprese che passa da 110,4 a 108,7. Tra le serie componenti l'indice di fiducia dei consumatori sono in miglioramento le opinioni sulla situazione economica generale mentre peggiorano le altre variabili. I quattro indicatori calcolati mensilmente a partire dalle stesse componenti riflettono le variazioni registrate dalle singole variabili: il clima economico registra un aumento

[7] EUROSTAT – Euro indicator: GDP https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications
[8] ISTAT – Conti economici trimestrali https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali
[9] 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
[10] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments
[11] https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati
[12] https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese

(da 119,0 a 119,8), mentre il clima personale e quello futuro diminuiscono (nell'ordine, da 100,9 a 100,1 e da 113,3 a 112,6), infine scende lievemente anche il clima corrente da 100,2 a 100 (Figura 2).

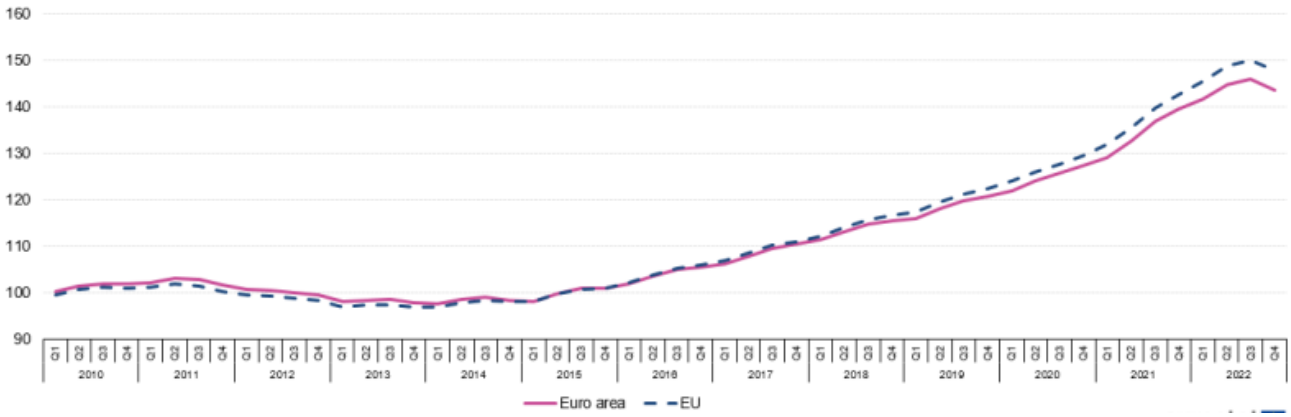
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a maggio 2023

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il quarto trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (IV trimestre 2022 rispetto al IV trimestre 2021), ancora un aumento del 2,9% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia[13], nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT[14].

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

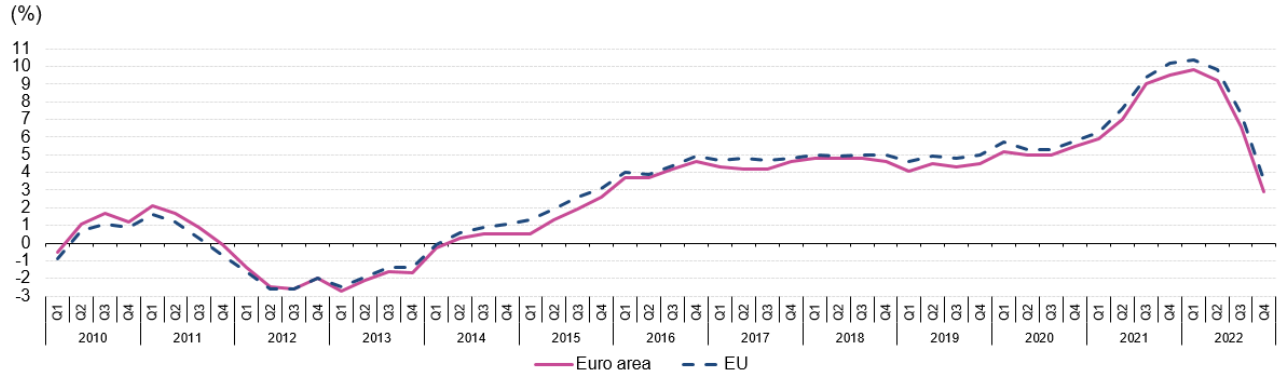


Fonte: EUROSTAT

[13] 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.

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

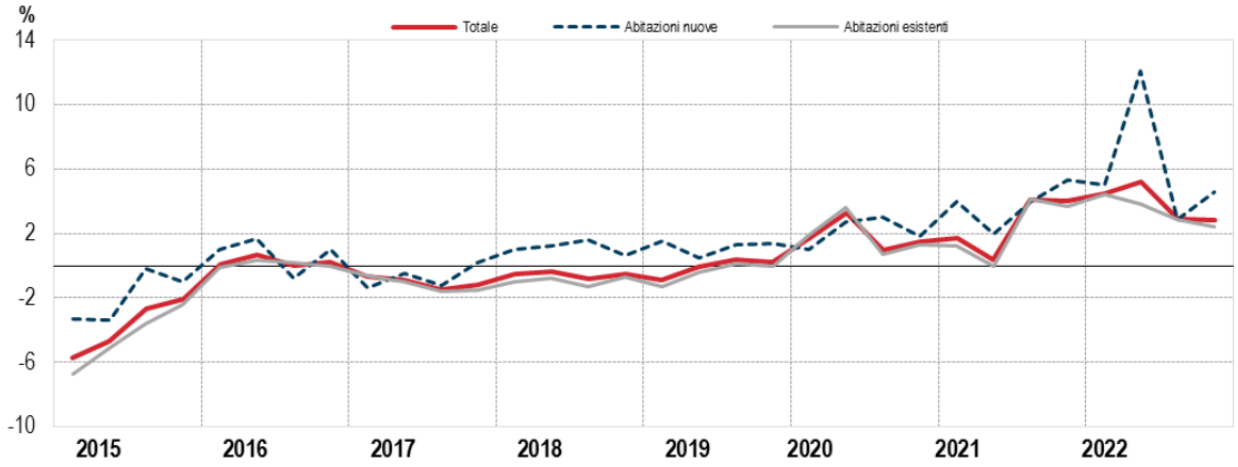
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT[15], i prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +2,8% rispetto allo stesso trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 4,6%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +2,9%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 2,4% decelerando lievemente rispetto al terzo trimestre 2022 (era +2,9%) (Figura 5).

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 I trimestre 2023 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*[16], è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 61,7 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2023, quota in calo rispetto alla precedente rilevazione (era 64,9%); il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tornato appena positivo (a 0,9 punti percentuali) per effetto di una più ampia percentuale di agenti che ravvisano un incremento delle quotazioni immobiliari salita al 19,6 per cento (da 17,1).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel I trimestre è in calo (all'84,2 per cento da 87,8 nel IV).

[15] https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni
[16] Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link: Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)

- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato a diminuire (all'8,2 per cento, da 8,8).
- I tempi di vendita sono scesi (a 5,5 mesi da 6,1), facendo registrare il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione.
- La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti si è portata attorno al 30 per cento, il valore più alto dall'inizio del 2015. Circa la metà degli agenti segnala che fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere vi è un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore; una frazione analoga indica prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è ancora scesa, soprattutto nelle maggiori aree metropolitane, attestandosi nel complesso al 64,1 per cento (dal 65,3; tavola). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile si colloca su valori elevati, intorno al 76 per cento, seppur in lieve calo rispetto alla precedente rilevazione.
- Le aspettative degli agenti per il II trimestre sono divenute leggermente meno negative rispetto sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra attese di miglioramento e di peggioramento sono passati a -21,2 e -25,8 punti percentuali, rispettivamente da -25,6 e -28,3 nell'indagine precedente.
- Per poco meno di due terzi degli operatori l'andamento dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel primo trimestre 2023 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge una diminuzione dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali.

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

SI registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2023, -8,3% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Sono state quasi 167 mila le unità residenziali compravendute in questo primo trimestre dell'anno, circa quindicimila in meno dello stesso periodo del 2022.

Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata[17] del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta evidente che, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al quarto trimestre del 2022 in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in campo negativo. Il primo trimestre del 2023 vede accelerare la decrescita delle compravendite.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo (-10,2% e quasi 6.000 abitazioni compravendute in meno rispetto al primo trimestre 2022), e subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori (-7,4%, con circa 9.000 abitazioni compravendute in meno del primo trimestre del 2022). I cali più elevati si registrano nei comuni capoluogo del Nord Ovest con un tasso negativo del 12,5% (Tabella 1). La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole, area con l'unico tasso tendenziale positivo, +1,1%, che deriva, in particolare, dal rialzo del 2,3% nei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -10,3% e -11,5%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -9,1%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-12,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -5,1%, area nella quale si osserva una diminuzione più accentuata nei comuni capoluogo, -8,7%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del primo trimestre 2023, riportate in Tabella 2, evidenzia un calo accentuato delle compravendite residenziali nei mesi di febbraio (-12,3 %) e marzo (-8,3%). Nel primo mese del trimestre in esame, gennaio, l'andamento degli scambi segna un tasso positivo del 2,6%.

[17] 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

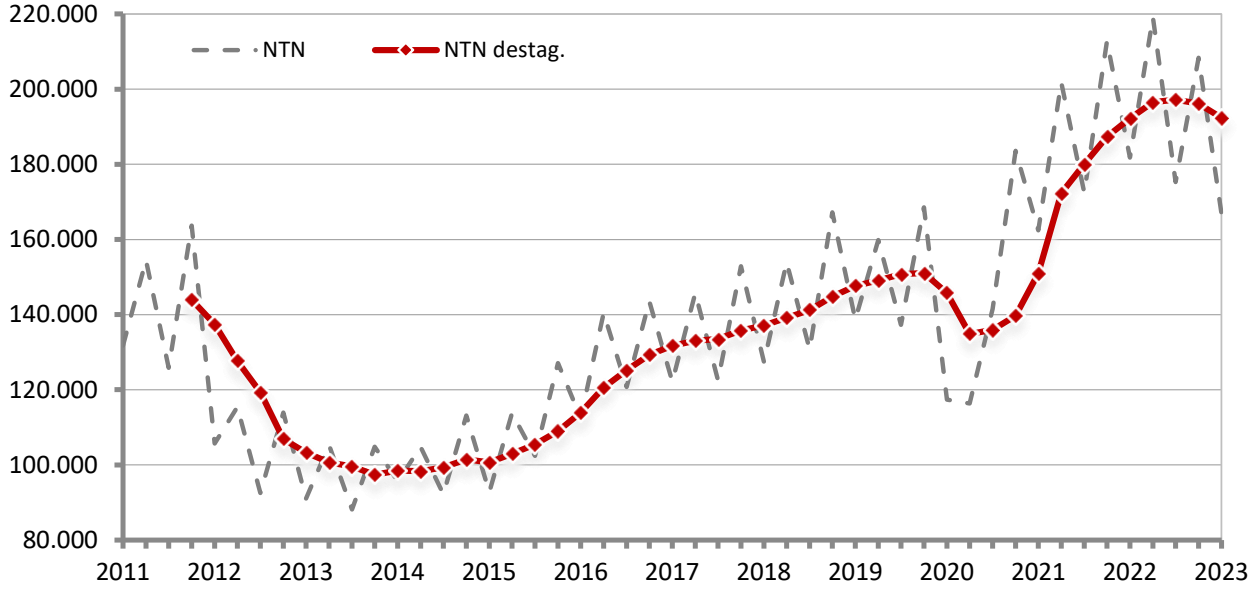


Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

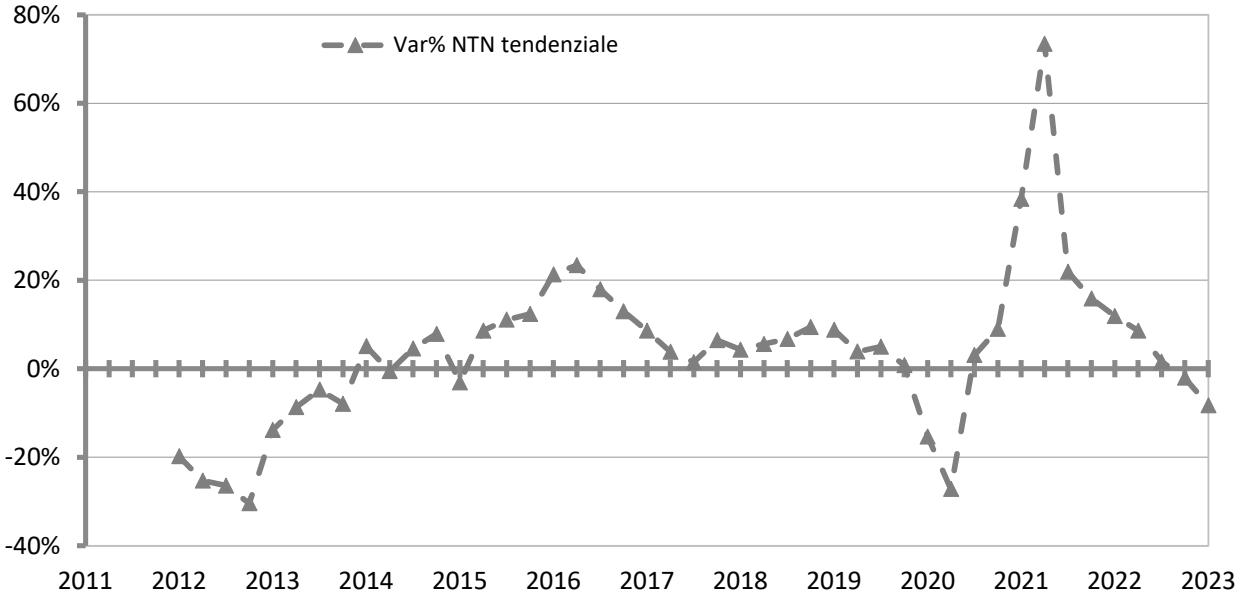


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Capoluoghi	19.100	21.631	16.524	20.363	16.707	-0,2%	-12,5%
Non capoluoghi	43.443	51.930	42.508	51.079	40.156	-2,5%	-7,6%
Nord -Ovest	**62.544**	**73.562**	**59.031**	**71.442**	**56.862**	-1,8%	-9,1%
Capoluoghi	10.290	12.694	10.039	12.031	9.282	-2,9%	-9,8%
Non capoluoghi	24.228	30.383	24.785	28.842	21.675	-6,0%	-10,5%
Nord -Est	**34.518**	**43.077**	**34.824**	**40.873**	**30.957**	-5,1%	-10,3%
Capoluoghi	16.407	20.237	15.391	18.082	14.577	-3,3%	-11,2%
Non capoluoghi	21.647	26.112	20.437	23.895	19.098	-4,1%	-11,8%
Centro	**38.054**	**46.349**	**35.828**	**41.978**	**33.675**	-3,8%	-11,5%
Capoluoghi	7.727	9.324	6.899	8.321	7.054	1,2%	-8,7%
Non capoluoghi	23.004	28.037	22.536	27.033	22.094	-0,7%	-4,0%
Sud	**30.731**	**37.362**	**29.434**	**35.354**	**29.148**	-0,2%	-5,1%
Capoluoghi	5.185	6.118	5.054	5.845	5.116	6,2%	-1,3%
Non capoluoghi	10.734	12.614	11.095	12.880	10.985	4,6%	2,3%
Isole	**15.919**	**18.732**	**16.149**	**18.725**	**16.101**	5,1%	1,1%
Capoluoghi	58.710	70.005	53.906	64.642	52.736	-0,9%	-10,2%
Non capoluoghi	123.056	149.077	121.361	143.729	114.009	-2,6%	-7,4%
Italia	**181.766**	**219.082**	**175.267**	**208.371**	**166.745**	**-2,1%**	**-8,3%**

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN gen 23/gen 22	Var% NTN feb 23/feb 22	Var% NTN mar 23/mar 22	Var% NTN I 23/I 22
Capoluoghi	1,0%	-14,0%	-18,9%	-12,5%
Non capoluoghi	6,4%	-11,1%	-12,4%	-7,6%
Nord -Ovest	**4,7%**	**-12,0%**	**-14,4%**	**-9,1%**
Capoluoghi	3,3%	-16,1%	-12,2%	-9,8%
Non capoluoghi	2,1%	-16,6%	-12,8%	-10,5%
Nord -Est	**2,5%**	**-16,4%**	**-12,6%**	**-10,3%**
Capoluoghi	-4,8%	-12,9%	-13,7%	-11,2%
Non capoluoghi	-4,3%	-15,8%	-13,1%	-11,8%
Centro	**-4,6%**	**-14,5%**	**-13,3%**	**-11,5%**
Capoluoghi	-0,5%	-16,1%	-7,4%	-8,7%
Non capoluoghi	2,8%	-7,7%	-5,1%	-4,0%
Sud	**2,0%**	**-9,9%**	**-5,6%**	**-5,1%**
Capoluoghi	6,9%	-3,2%	-5,2%	-1,3%
Non capoluoghi	15,9%	-3,5%	-1,2%	2,3%
Isole	**12,9%**	**-3,4%**	**-2,5%**	**1,1%**
Capoluoghi	0,1%	-13,4%	-13,7%	-10,2%
Non capoluoghi	3,8%	-11,7%	-10,3%	-7,4%
Italia	**2,6%**	**-12,3%**	**-11,4%**	**-8,3%**

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute (Tabella 3), nel confronto con lo stesso trimestre del 2022, si osservano flessioni maggiori rispetto a quelle riscontrate in termini di unità scambiate (-9,6 % è il tasso tendenziale della STN rispetto al I trimestre 2022).
La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al I trimestre 2022, è infatti in leggera diminuzione di 1,6 m^2 e si attesta intorno ai 105,4 m^2.
I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato delle abitazioni compravendute, per classi di superficie, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La diminuzione degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2022, coinvolge i tagli dimensionali più grandi e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni. In particolare, le abitazioni nella classe da 50 a 85 m^2 hanno una variazione di -6,6%, quelle di taglio compreso tra 85 m^2 e 115 m^2 diminuiscono del 10,2%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 m^2 subiscono una flessione pari al 10% e infine le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 m^2 registrano un calo che sfiora il 12%. Le abitazioni di taglio piccolo sono, invece, in leggera crescita. Nelle Isole, la crescita complessiva coinvolge i tagli dimensionali più piccoli, al Nord Est e al Centro il calo è diffuso mentre al Nord Ovest si osserva un incremento nei tagli piccoli, fino a 50 m^2. Le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m^2 e 85 m^2, che riguardano la quota maggiore degli acquisti (oltre il 31%), mostrano una diminuzione più contenuta rispetto al I trimestre 2022 se paragonate alle abitazioni più grandi.

Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area

Area	NTN I 2023	Var % NTN I 23/I 22	STN m² I 2023	Var % STN I 23/I 22	STN media m² I 2023	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Nord Ovest	56.862	-9,1%	5.717.876	-10,4%	100,6	-1,5
Nord Est	30.957	-10,3%	3.495.932	-11,8%	112,9	-1,9
Centro	33.675	-11,5%	3.554.573	-12,7%	105,6	-1,5
Sud	29.148	-5,1%	3.074.861	-6,2%	105,5	-1,2
Isole	16.101	1,1%	1.737.351	-0,5%	107,9	-1,8
Italia	**166.745**	**-8,3%**	**17.580.593**	**-9,6%**	**105,4**	**-1,6**

Tabella 4: NTN I trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Nord Ovest	6.241	20.426	14.840	7.057	8.299	56.862
Nord Est	2.311	8.980	8.385	4.824	6.457	30.957
Centro	2.973	11.238	9.020	5.117	5.327	33.675
Sud	3.410	7.650	7.650	5.607	4.831	29.148
Isole	1.813	4.126	3.999	3.180	2.984	16.101
Italia	**16.748**	**52.421**	**43.893**	**25.785**	**27.898**	**166.745**
Area	**fino a 50m²**	**da 50m² fino a 85m²**	**da 85m² fino a 115m²**	**da 115m² fino a 145m²**	**oltre 145m²**	**Totale**
Nord Ovest	11,0%	35,9%	26,1%	12,4%	14,6%	100,0%
Nord Est	7,5%	29,0%	27,1%	15,6%	20,9%	100,0%
Centro	8,8%	33,4%	26,8%	15,2%	15,8%	100,0%
Sud	11,7%	26,2%	26,2%	19,2%	16,6%	100,0%
Isole	11,3%	25,6%	24,8%	19,7%	18,5%	100,0%
Italia	**10,0%**	**31,4%**	**26,3%**	**15,5%**	**16,7%**	**100,0%**

Tabella 5: Variazione % NTN I 2023/I 2022 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Var% NTN I 23/I 22
Nord Ovest	2,7%	-7,5%	-12,5%	-12,0%	-11,7%	-9,1%
Nord Est	-0,1%	-7,6%	-11,5%	-12,1%	-14,2%	-10,3%
Centro	-2,8%	-8,9%	-14,0%	-12,3%	-15,9%	-11,5%
Sud	1,0%	-3,1%	-5,3%	-8,5%	-8,1%	-5,1%
Isole	12,9%	1,0%	2,8%	-0,1%	-5,6%	1,1%
Italia	**1,9%**	**-6,6%**	**-10,2%**	**-10,0%**	**-11,9%**	**-8,3%**

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati[18] relativi agli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF); e precisamente 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 ipotecario[19], con i relativi tassi di interesse medio del mutuo[20] e capitale di debito complessivo mutuato[21].

Gli acquisti delle PF hanno riguardato, nel primo trimestre 2023, circa 159.300 abitazioni, il 95,5% del totale del NTN, quota quasi stabile rispetto al precedente trimestre (era 95,3%) sullo stesso trimestre 2022 quando la quota era del 95,6%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa", *proxy* delle abitazioni acquistate per abitazione principale[22], è pari al 64,8% circa delle unità acquistate dalle PF, in aumento rispetto al precedente trimestre, ma più bassa rispetto alla quota osservata nel I trimestre del 2022.

Registra invece un'ulteriore flessione nel trimestre in esame il dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto: 41,8% a fronte del 42,9% del trimestre precedente, in costante flessione nell'ultimo anno. Ancora in aumento il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo primo trimestre 2023 supera il 4%, 76 punti base in più del trimestre precedente, 219 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 8,7 miliardi di euro, oltre 3,7 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022 (-30%).

Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

Compravendite di abitazioni	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	173.684	211.054	168.474	198.523	159.287
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	65,4%	64,2%	65,3%	63,3%	64,8%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	90.196	105.927	82.984	85.098	66.565
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	51,9%	50,2%	49,3%	42,9%	41,8%
Tasso di interesse medio (%)	1,89%	2,31%	2,48%	3,34%	4,08%
Capitale di debito (mln euro)	12.448	14.881	11.446	11.573	8.709

[18] L'utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni con agevolazione prima casa ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.
[19] A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.
[20] 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).
[21] 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.
[22] Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. 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.

I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo *abitazioni di nuova costruzione*[23] ed *abitazioni esistenti*, è riportata in Tabella 7. È stato stimato[24] per il per il primo trimestre 2023 l'acquisto di circa 12.200 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari al 7,3% del totale delle abitazioni compravendute[25]. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra ancora una flessione dei volumi di scambio di *abitazioni di nuova costruzione,* che raggiunge il 19,8%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Acquisti di abitazioni	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var% NTN IV 22/IV 21	Var% NTN I 23/I 22
NTN Abitazioni nuove	15.251	23.693	15.057	18.002	12.228	-11,3%	-19,8%
NTN Abitazioni esistenti	166.515	195.389	160.210	190.369	154.516	-1,1%	-7,2%
NTN Abitazioni	181.766	219.082	175.267	208.371	166.745	-2,1%	-8,3%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	8,4%	10,8%	8,6%	8,6%	7,3%	-0,9	-1,1

In Figura 8 è rappresentata la serie storica trimestrale, a partire dal primo trimestre 2011, per il NTN complessivo, il NTN stimato per le abitazioni di nuova costruzione e il NTN stimato di abitazioni esistenti.

Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 12mila dell'ultima rilevazione, ancora in flessione, dopo il lieve recupero registrato nel trimestre passato, in termini di volume di compravendite. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022, ma che registra di nuovo una flessione all'inizio del 2023. La curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021; ma anche in questo caso il dato dell'ultima rilevazione è in flessione.

La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al disotto del 10% dal 2019. La quota di acquisti di nuove abitazioni, risalita al 10,8% nel secondo trimestre del 2022 e diminuita nuovamente all'8,6% nel terzo, resta stabile nel quarto trimestre 2022, ma è ancora in calo nell'ultima rilevazione (7,3%) (Figura 9).

[23] Il NTN riferite alle "nuove costruzioni" è stato stimato selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA, con acquirente Persona Fisica o Persona Giuridica, e venditore Persona Giuridica. Poiché si è consapevoli che Persone giuridiche possono aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA, la stima proposta delle "nuove costruzioni" è probabilmente in eccesso. Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni effettivamente rilevate sui soli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'Ufficio del Registro. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica delle compravendite al sito: *Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI (agenziaentrate.gov.it)* .

[24] L'utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni di nuova costruzioni ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

[25] L'ISTAT calcola annualmente, per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, la quota delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti. Si tratta di un sistema di pesi computati in termini di spesa, non di unità fisiche compravendute come avviene per i dati presentati in questo report.

Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)

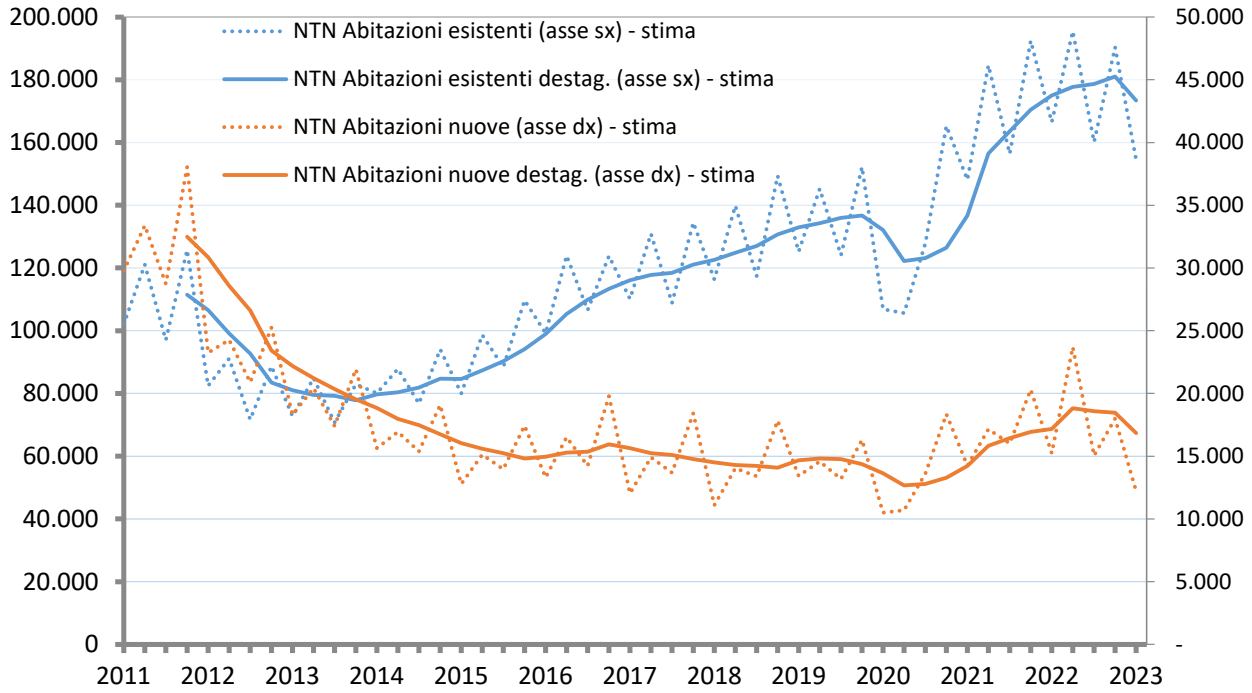
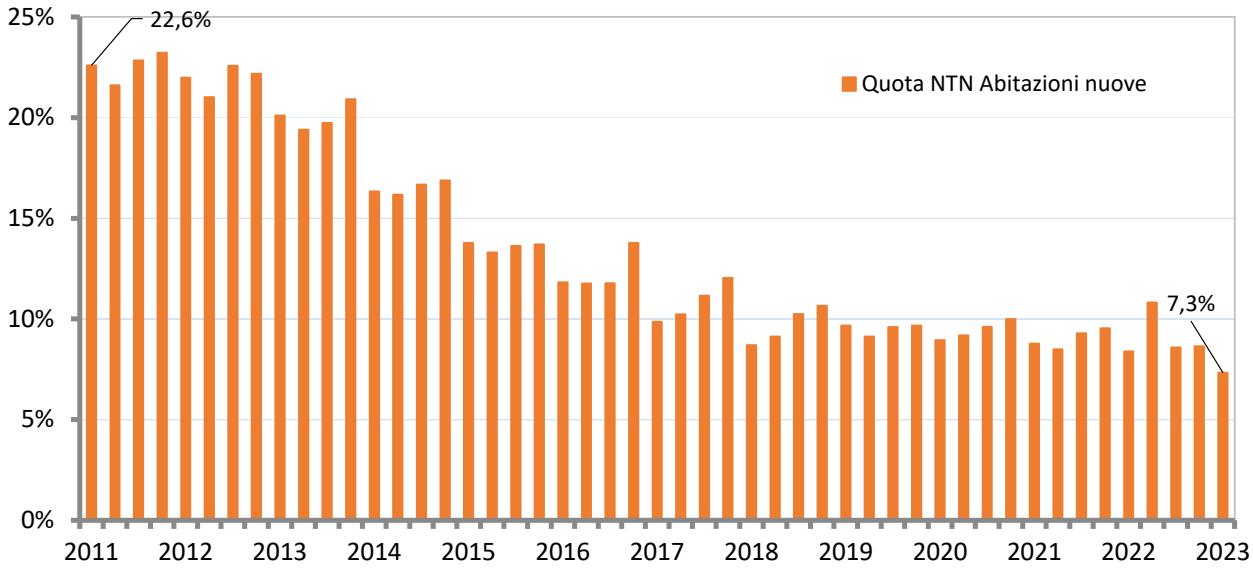


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2023 relativi alle otto principali città italiane per popolazione (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 13%, più accentuata rispetto al dato nazionale; sono quasi 4.000 le abitazioni acquistate in meno nel primo trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022.

I tassi sono negativi per tutte le città, ma Bologna e Milano si distinguono per i cali più elevati, con tassi tendenziali del -23,9% e del -22,9% rispettivamente; si accoda Roma, con una diminuzione a due cifre che supera il 10%, e Firenze, dove il calo supera il 9%. A Torino e Napoli la diminuzione è del 7%, mentre è più contenuta a Genova e Palermo, dove il dato negativo è del -5,5% e -4,4%, rispettivamente.

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

Grandi città	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Roma	9.226	11.642	8.892	10.305	8.274	-6,1%	-10,3%
Milano	7.681	7.919	5.815	7.180	5.920	-4,6%	-22,9%
Torino	3.822	4.447	3.509	4.348	3.552	1,3%	-7,1%
Napoli	2.099	2.295	1.717	2.205	1.952	0,6%	-7,0%
Genova	2.153	2.626	2.075	2.328	2.034	-0,1%	-5,5%
Palermo	1.671	1.802	1.535	1.777	1.598	9,2%	-4,4%
Bologna	1.661	1.998	1.479	1.650	1.264	-12,6%	-23,9%
Firenze	1.333	1.579	1.207	1.432	1.208	1,9%	-9,4%
Totale	**29.645**	**34.307**	**26.228**	**31.223**	**25.802**	**-3,1%**	**-13,0%**

I grafici di Figura 10 descrivono la serie storica del NTN dal 2011, e 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 che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Negli altri tre trimestri del 2022 tornano a diminuire con continuità i tassi di Roma, Torino, Genova e Bologna, per poi chiudere il 2020 con un rialzo per Milano, Firenze, Napoli. Il primo trimestre del 2023 segna una diminuzione degli scambi generalizzata in tutte le grandi città.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono tutti negativi, nel confronto con il primo trimestre 2022. A Bologna e Milano il decremento supera il 22%, a Roma, Firenze e Genova la flessione è superiore al 10%. La STN delle abitazioni scambiate a Torino e Napoli registra un decremento intorno a -9% mentre a Palermo diminuisce quasi del 5%. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre diminuisce in tutte le città, facendo così registrare, per il totale delle otto città, un calo di 0,9 m^2.

Nella Tabella 10 e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite tra i trimestri omologhi del 2023 e del 2022. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel primo trimestre 2023, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 m^2 fino a 85 m^2, con circa 10mila unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Napoli e Palermo la distribuzione delle compravendite tra le classi dimensionali si presenta invece più equilibrata. In questo primo trimestre del 2023, rispetto all'omologo periodo del 2022, si osserva una diminuzione per tutte le classi dimensionali. Il calo raggiunge il 13% circa nel complesso delle otto città, inoltre per immobili con superficie oltre i 145 m^2 il calo supera il 18%, in questa classe, Genova e Roma registrano una flessione delle compravendite che va ben oltre il 20%.

Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

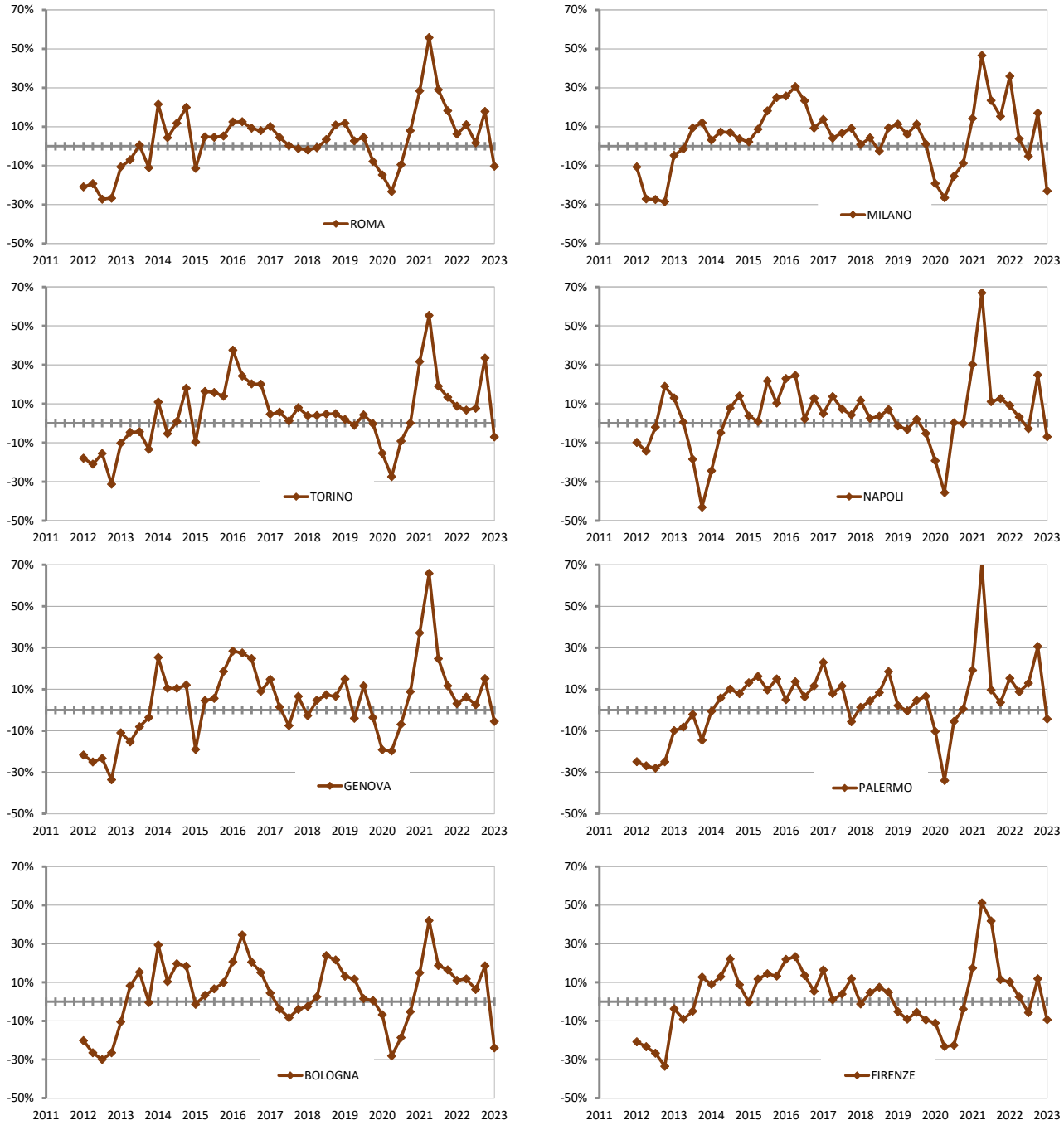


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN I 2023	Var % NTN I 23/I 22	STN m² I 2023	Var % STN I 23/I 22	STN media m² I 2023	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Roma	8.274	-10,3%	761.739	-11,7%	92,1	-1,5
Milano	5.920	-22,9%	472.146	-23,3%	79,8	-0,4
Torino	3.552	-7,1%	291.117	-9,4%	82,0	-2,1
Napoli	1.952	-7,0%	184.237	-9,0%	94,4	-2,1
Genova	2.034	-5,5%	183.850	-10,0%	90,4	-4,4
Palermo	1.598	-4,4%	170.535	-4,9%	106,7	-0,6
Bologna	1.264	-23,9%	110.487	-22,1%	87,4	2,0
Firenze	1.208	-9,4%	117.163	-10,2%	97,0	-0,8
Totale	**25.802**	**-13,0%**	**2.291.273**	**-13,8%**	**88,8**	**-0,9**

Tabella 10: NTN I trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Roma	808	3.528	2.253	995	690	8.274
Milano	1.333	2.532	1.218	479	358	5.920
Torino	554	1.706	828	255	209	3.552
Napoli	337	578	519	296	222	1.952
Genova	181	840	656	229	128	2.034
Palermo	188	336	448	368	258	1.598
Bologna	167	566	329	115	87	1.264
Firenze	155	437	329	164	122	1.208
Totale	**3.724**	**10.523**	**6.580**	**2.901**	**2.074**	**25.802**
Roma	9,8%	42,6%	27,2%	12,0%	8,3%	100%
Milano	22,5%	42,8%	20,6%	8,1%	6,0%	100%
Torino	15,6%	48,0%	23,3%	7,2%	5,9%	100%
Napoli	17,3%	29,6%	26,6%	15,2%	11,4%	100%
Genova	8,9%	41,3%	32,3%	11,2%	6,3%	100%
Palermo	11,8%	21,0%	28,0%	23,0%	16,2%	100%
Bologna	13,2%	44,8%	26,0%	9,1%	6,9%	100%
Firenze	12,8%	36,2%	27,3%	13,6%	10,1%	100%
Totale	**14,4%**	**40,8%**	**25,5%**	**11,2%**	**8,0%**	**100%**

Tabella 11: Variazione % NTN I 23/I 22 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Roma	-7,2%	-7,5%	-12,0%	-8,4%	-22,9%	-10,3%
Milano	-11,5%	-28,6%	-23,2%	-21,5%	-17,5%	-22,9%
Torino	3,6%	-6,5%	-5,2%	-24,6%	-16,6%	-7,1%
Napoli	8,0%	0,2%	-14,8%	-17,1%	-8,6%	-7,0%
Genova	50,0%	-3,8%	-10,5%	-6,9%	-29,0%	-5,5%
Palermo	-4,6%	-6,7%	-4,1%	5,7%	-13,6%	-4,4%
Bologna	-31,2%	-22,4%	-25,5%	-22,4%	-12,5%	-23,9%
Firenze	5,3%	-3,6%	-19,9%	-11,8%	-9,5%	-9,4%
Totale	**-5,3%**	**-13,6%**	**-14,3%**	**-12,6%**	**-18,2%**	**-13,0%**

Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con circa 32.600 unità scambiate registra una diminuzione nel primo trimestre del 2023 con una variazione tendenziale, sul 2022, dell'8,1%, analoga a quella osservata per gli scambi di abitazioni.
Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 12.000 unità, la decrescita è più elevata (-9,3%) rispetto a quella registrata nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 20.000 unità e la diminuzione è del 7,3%.
Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi negativi in tutte le aree, al Nord Ovest (-6,8%), al Nord Est (-8,7%), al Sud (-5,5%) e nelle Isole (-1%); Il calo è notevolmente più accentuato, invece, nel Centro (-13,4%), dove raggiunge quasi il 14% per i comuni non capoluogo (Tabella 12). In termini aggregati, rispetto al primo trimestre 2022, la variazione della quantità di superficie è di segno negativo coerentemente rispetto al dato relativo ai volumi di compravendita, -5,3% (Tabella 13). Risulta in lieve aumento la superficie media delle unità compravendute rispetto all'analogo trimestre 2022 (+0,4 m^2).

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Capoluoghi	6.144	7.203	5.368	7.004	.695	4,2%	-7,3%
Non capoluoghi	10.018	11.696	9.755	11.999	9.373	3,3%	-6,4%
Nord -Ovest	**16.162**	**18.899**	**15.123**	**19.002**	**15.067**	**3,7%**	**-6,8%**
Capoluoghi	2.381	3.133	2.299	2.929	2.234	1,8%	-6,2%
Non capoluoghi	3.360	4.281	3.460	4.175	3.009	-3,1%	-10,5%
Nord -Est	**5.741**	**7.414**	**5.759**	**7.104**	**5.243**	**-1,1%**	**-8,7%**
Capoluoghi	3.659	4.506	3.506	3.887	3.189	-4,7%	-12,8%
Non capoluoghi	3.856	4.695	3.589	4.294	3.322	-6,4%	-13,9%
Centro	**7.515**	**9.202**	**7.094**	**8.181**	**6.511**	**-5,6%**	**-13,4%**
Capoluoghi	1.066	1.332	883	1.210	917	9,7%	-13,9%
Non capoluoghi	3.406	4.040	3.428	4.134	3.310	1,6%	-2,8%
Sud	**4.472**	**5.373**	**4.311**	**5.344**	**4.227**	**3,3%**	**-5,5%**
Capoluoghi	476	503	435	478	412	0,5%	-13,4%
Non capoluoghi	1.121	1.333	1.204	1.480	1.169	8,4%	4,3%
Isole	**1.597**	**1.835**	**1.639**	**1.958**	**1.581**	**6,4%**	**-1,0%**
Capoluoghi	13.725	16.677	12.491	15.509	12.447	1,7%	-9,3%
Non capoluoghi	21.762	26.046	21.435	26.081	20.183	0,5%	-7,3%
Italia	**35.487**	**42.723**	**33.926**	**41.590**	**32.629**	**1,0%**	**-8,1%**

Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area

Area	NTN I 23	Var % NTN I 23/I 22	STN I 23 m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2 I 23	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Nord -Ovest	15.067	-6,8%	170.817	-2,7%	11,3	0,5
Nord -Est	5.243	-8,7%	67.903	-6,5%	13,0	0,3
Centro	6.511	-13,4%	86.981	-12,0%	13,4	0,2
Sud	4.227	-5,5%	73.315	-4,3%	17,3	0,2
Isole	1.581	-1,0%	31.554	1,6%	20,0	0,5
Italia	**32.629**	**-8,1%**	**430.570**	**-5,3%**	**13,2**	**0,4**

Depositi pertinenziali – Le grandi città

Nel primo trimestre 2023 gli acquisti di depositi pertinenziali nelle otto principali città sono notevolmente diminuiti, -10% rispetto al primo trimestre 2022, variazione, in termini aggregati, in linea con il dato nazionale.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14 evidenzia per Torino il risultato migliore sul 2022 (+2,6%); tutte le altre città sono invece in diminuzione, a Bologna e Palermo la riduzione è più del -21% circa mentre Milano mostra un -14,8%, a Roma il mercato, sempre negativo del -9,4% ,rispetto allo stesso trimestre 2022; per le città di Napoli e Firenze il dato negativo è prossimo al 6% in meno rispetto al trimestre precedente.

In termini di superficie compravenduta, la variazione tendenziale sul 2022 risulta negativa e con un tasso di entità meno elevato rispetto al calo del NTN, registrando un -7,2% (Tabella 15). Si osservano cali per la STN in tutte le città ad eccezione della città di Torino che registra una variazione dello 0,5%. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9,4 m^2, valore stabile rispetto al 2022.

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città

Grandi città	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Roma	2.242	2.935	2.290	2.381	2.032	-9,1%	-9,4%
Milano	2.785	3.145	2.193	2.932	2.374	0,8%	-14,8%
Torino	1.396	1.737	1.356	1.727	1.431	5,9%	2,6%
Napoli	202	229	154	227	189	-1,7%	-6,2%
Genova	399	477	385	489	379	-7,6%	-4,9%
Palermo	137	118	98	111	108	3,4%	-21,5%
Bologna	600	796	504	695	460	14,4%	-23,3%
Firenze	261	279	229	304	245	5,9%	-6,0%
Totale	**8.022**	**9.716**	**7.209**	**8.866**	**7.219**	**-0,6%**	**-10,0%**

Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città

Grandi Città	NTN I 2023	Var % NTN I 23/I 22	STN I 2023 m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2 I 2023	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Roma	2.032	-9,4%	17.676	-5,8%	8,7	0,3
Milano	2.374	-14,8%	19.520	-12,5%	8,2	0,2
Torino	1.431	2,6%	13.999	0,5%	9,8	-0,2
Napoli	189	-6,2%	2.783	-11,2%	14,7	-0,8
Genova	379	-4,9%	4.019	-1,3%	10,6	0,4
Palermo	108	-21,5%	2.016	-11,6%	18,7	2,1
Bologna	460	-23,3%	5.035	-9,3%	10,9	1,7
Firenze	245	-6,0%	2.761	-8,2%	11,3	-0,3
Totale	**7.219**	**-10,0%**	**67.809**	**-7,2%**	**9,4**	**0,3**

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e posti auto (Tabella 16) mostra, nel primo trimestre 2023, una diminuzione del 9,9% rispetto al primo trimestre 2022.
La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in tutte le aree. Le maggiori perdite si concentrano nel Nord Est (-11,8%) e nel Centro (-12,7%). Nei comuni minori del Sud, si registra un dato, seppur negativo meno accentuato, -1,1%. Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportate in Tabella 17 non mostrano particolari differenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,5 m^2, sostanzialmente stabile rispetto al I trimestre 2022.

Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Capoluoghi	9.968	11.141	7.970	11.449	8.770	1,6%	-12,0%
Non capoluoghi	32.675	38.693	31.295	38.797	29.920	-2,2%	-8,4%
Nord -Ovest	**42.643**	**49.835**	**39.265**	**50.247**	**38.689**	**-1,3%**	**-9,3%**
Capoluoghi	7.805	9.392	7.731	9.356	6.951	-4,2%	-10,9%
Non capoluoghi	19.099	24.724	19.567	22.520	16.771	-7,8%	-12,2%
Nord -Est	**26.904**	**34.116**	**27.298**	**31.875**	**23.723**	**-6,8%**	**-11,8%**
Capoluoghi	8.851	10.849	8.061	10.175	7.811	-5,8%	-11,8%
Non capoluoghi	10.166	12.720	9.862	10.976	8.799	-8,0%	-13,5%
Centro	**19.017**	**23.569**	**17.923**	**21.150**	**16.610**	**-7,0%**	**-12,7%**
Capoluoghi	2.821	3.879	2.553	3.143	2.582	-5,9%	-8,5%
Non capoluoghi	7.768	10.238	7.575	8.842	7.682	-1,5%	-1,1%
Sud	**10.590**	**14.117**	**10.128**	**11.985**	**10.264**	**-2,7%**	**-3,1%**
Capoluoghi	1.615	1.971	1.411	1.627	1.380	-8,0%	-14,5%
Non capoluoghi	3.052	3.506	2.985	3.447	2.852	6,6%	-6,5%
Isole	**4.666**	**5.477**	**4.396**	**5.073**	**4.233**	**1,5%**	**-9,3%**
Capoluoghi	31.060	37.232	27.726	35.749	27.494	-3,2%	-11,5%
Non capoluoghi	72.761	89.881	71.284	84.582	66.024	-4,1%	-9,3%
Italia	**103.821**	**127.113**	**99.009**	**120.331**	**93.518**	**-3,9%**	**-9,9%**

Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN I 2023	Var % NTN I 23/I 22	STN I 2023 m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2 I 2023	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Nord -Ovest	38.689	-9,3%	810.931	-9,3%	21,0	0,0
Nord -Est	23.723	-11,8%	508.325	-11,9%	21,4	-0,0
Centro	16.610	-12,7%	350.611	-12,4%	21,1	0,1
Sud	10.264	-3,1%	243.422	-3,5%	23,7	-0,1
Isole	4.233	-9,3%	94.179	-4,9%	22,3	1,0
Italia	**93.518**	**-9,9%**	**2.007.468**	**-9,7%**	**21,5**	**0,1**

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel primo trimestre 2023 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2022, una diminuzione dei volumi di scambio (-13,4%) leggermente più elevata rispetto al dato nazionale. I dati risultano differenti tra le città, con l'unico aumento di circa il 6,4% a Napoli; la diminuzione più evidente si osserva a Palermo (-24,6%), e decrementi a due cifre sono presenti a Milano, Firenze e Bologna, mentre a Roma il calo è del 7,7%.

Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile a quanto osservato per i volumi, e mostra un tasso di perdita del 12,3%, meno elevato rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 17,9 m^2, in lieve diminuzione a Bologna, Genova e Napoli.

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Roma	5.137	6.261	4.553	6.098	4.743	-5,9%	-7,7%
Milano	3.982	3.909	2.550	4.017	3.040	-3,2%	-23,7%
Torino	1.483	1.617	1.258	1.973	1.369	17,1%	-7,7%
Napoli	348	367	265	378	370	-13,2%	6,4%
Genova	776	852	695	957	743	2,8%	-4,3%
Palermo	396	381	240	350	299	-4,2%	-24,6%
Bologna	896	1.105	739	1.019	754	-17,0%	-15,8%
Firenze	552	680	493	551	430	-30,8%	-22,1%
Totale	**13.571**	**15.173**	**10.792**	**15.344**	**11.748**	**-4,5%**	**-13,4%**

Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi Città	NTN I 2023	Var % NTN I 23/I 22	STN I 2023 m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2 I 2023	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Roma	4.743	-7,7%	88.074	-7,9%	18,6	-0,0
Milano	3.040	-23,7%	52.050	-21,4%	17,1	0,5
Torino	1.369	-7,7%	25.039	-4,5%	18,3	0,6
Napoli	370	6,4%	7.249	5,3%	19,6	-0,2
Genova	743	-4,3%	12.460	-8,4%	16,8	-0,7
Palermo	299	-24,6%	6.412	-16,4%	21,5	2,1
Bologna	754	-15,8%	11.963	-19,9%	15,9	-0,8
Firenze	430	-22,1%	7.518	-18,4%	17,5	0,8
Totale	**11.748**	**-13,4%**	**210.763**	**-12,3%**	**17,9**	**0,2**

Le locazioni residenziali in Italia

Le locazioni delle abitazioni – Dati nazionali e per comuni a.t.a.

Nel primo trimestre del 2023 sono state concesse in nuova locazione 232.550 abitazioni[26], quasi 9 mila in più dello stesso trimestre del 2022, con un tasso tendenziale del +4% (Tabella 20). Di queste più del 60% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la crescita, del 3,2%, è poco inferiore rispetto a quella complessiva. Il canone annuale pattuito[27] per le abitazioni di nuova locazione registrata nel I trimestre 2023 ammonta a 1,4 miliardi di euro, in aumento tendenziale del 9,1%. In termini di canone, la quota riferibile a locazioni in comuni a.t.a. raggiunge e supera il 70%.

Nel grafico di Figura 11 è mostrata la serie del numero di abitazioni locate (per intero) nei trimestri dal I 2016 al I 2023. Per cogliere la tendenza di fondo del fenomeno, depurando dall'effetto indotto dalla differente numerosità delle registrazioni che si osservano nei diversi trimestri[28], ai valori assoluti è sovrapposta la serie destagionalizzata (linea rossa). Il numero di abitazioni locate ha evidenziato un periodo di crescita nel biennio 2018 e 2019, alla quale è seguita la forte contrazione nel periodo pandemico del 2020. Si è registrato quindi un recupero nel 2021 e una fase di lieve calo e stabilità nel 2022. All'avvio del 2023 sembra iniziare una tendenza al rialzo.

La comparazione tra l'andamento del complesso delle abitazioni locate e quelli dei singoli segmenti[29], riportata nelle serie degli indici di Figura 12, evidenzia un'evoluzione piuttosto simile caratterizzata essenzialmente, per tutti i segmenti, da una fase che precede e una successiva alla pandemia. Ciascun segmento mostra, però, talune peculiarità che possono ricondursi ad un trend di stabilità e calo per le locazioni con contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), una tendenza alla crescita, seppur moderata, per il segmento dell'ordinario transitorio (ORD_T). Il mercato delle locazioni per studenti esibisce una crescita molto accentuata che, se si fa eccezione per l'anno 2020, caratterizza tutto il periodo.

Tabella 20: Numero di abitazioni locate per intero - Nazionale e comuni a.t.a.

TUTTI I SEGMENTI		I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Tutti comuni	**Abitaz. Locate** *(numero)*	223.625	210.655	216.992	253.560	232.550	-0,9%	4,0%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	1.312,5	1.272,6	1.375,3	1.622,1	1.432,0	1,7%	9,1%
Comuni a.t.a.	**Abitaz. Locate** *(numero)*	144.946	136.876	147.237	172.833	149.639	-3,1%	3,2%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	943,3	917,6	1.035,1	1.223,4	1.023,3	-0,1%	8,5%
% in comuni a.t.a.	***Abitaz. Locate***	*65%*	*65%*	*68%*	*68%*	*64%*		
	Canone Annuo	*72%*	*72%*	*75%*	*75%*	*71%*		

[26] L'analisi è riferita alle sole abitazioni locate per l'intero e per le quali è stato possibile effettuare l'incrocio con la base dati del catasto censuario. La quota di unità immobiliari per le quali è stato possibile l'incrocio è circa l'80% dell'universo degli immobili come meglio descritto nella nota metodologica disponibile alla pagina web: Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it) alla quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

[27] Il canone annuo fa riferimento al valore del canone annuo indicato nel modello di registrazione del contratto. Non si tratta quindi di un importo pagato o di un flusso relativo al trimestre in esame, ma il totale dei canoni annui definiti nei nuovi contratti di locazione di abitazioni registrati nel trimestre.

[28] Il numero di abitazioni per le quali risulta registrato un nuovo contratto di locazione, si distribuisce in modo sensibilmente diverso nei diversi trimestri dell'anno. In particolare, risulta più concentrato nell'ultimo trimestre in considerazione di un picco di registrazioni che si osserva in genere nei mesi di settembre e ottobre. Per un maggior approfondimento si rimanda alla nota metodologica citata.

[29] Per le ragioni riportate nella citata Nota metodologica, alla quale si rimanda per ogni approfondimento, sono stati individuati quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative che tengono conto delle caratteristiche di durata e della tipologia contrattuale della locazione.

Figura 11: Numero di abitazioni locate per intero – Valori assoluti e destagionalizzati

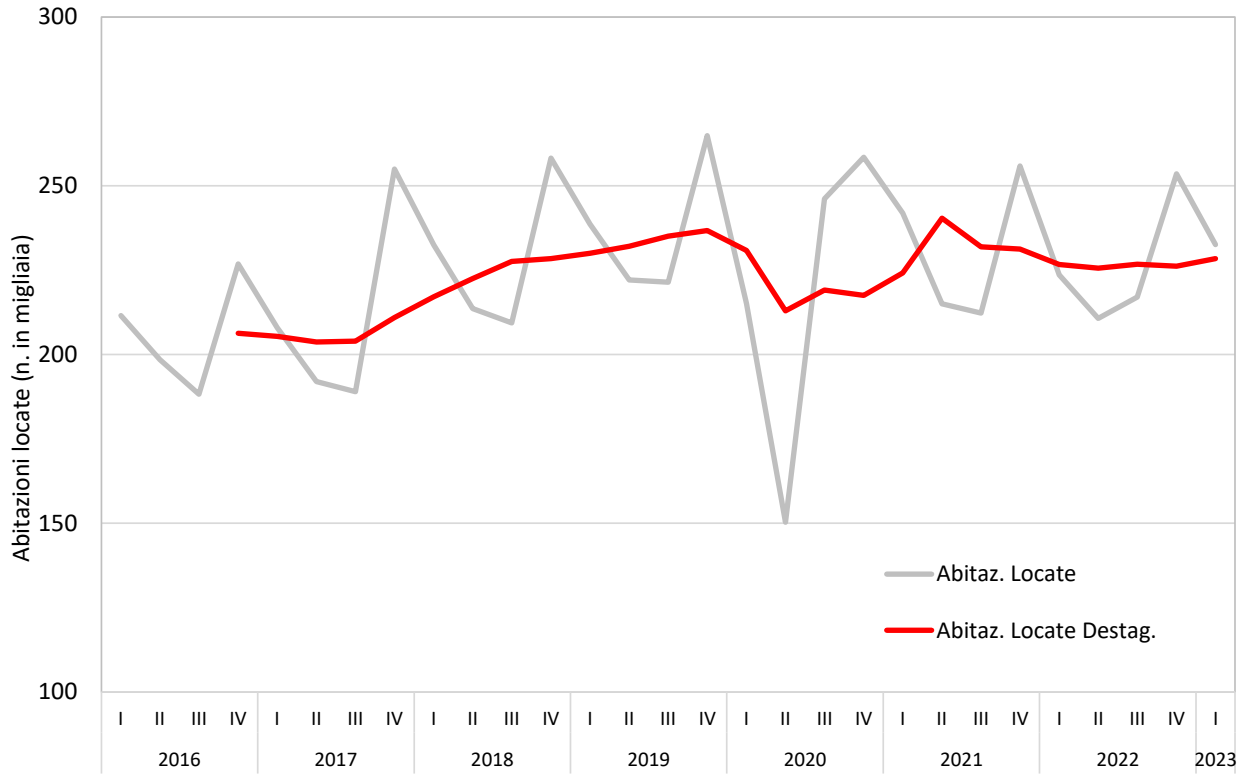
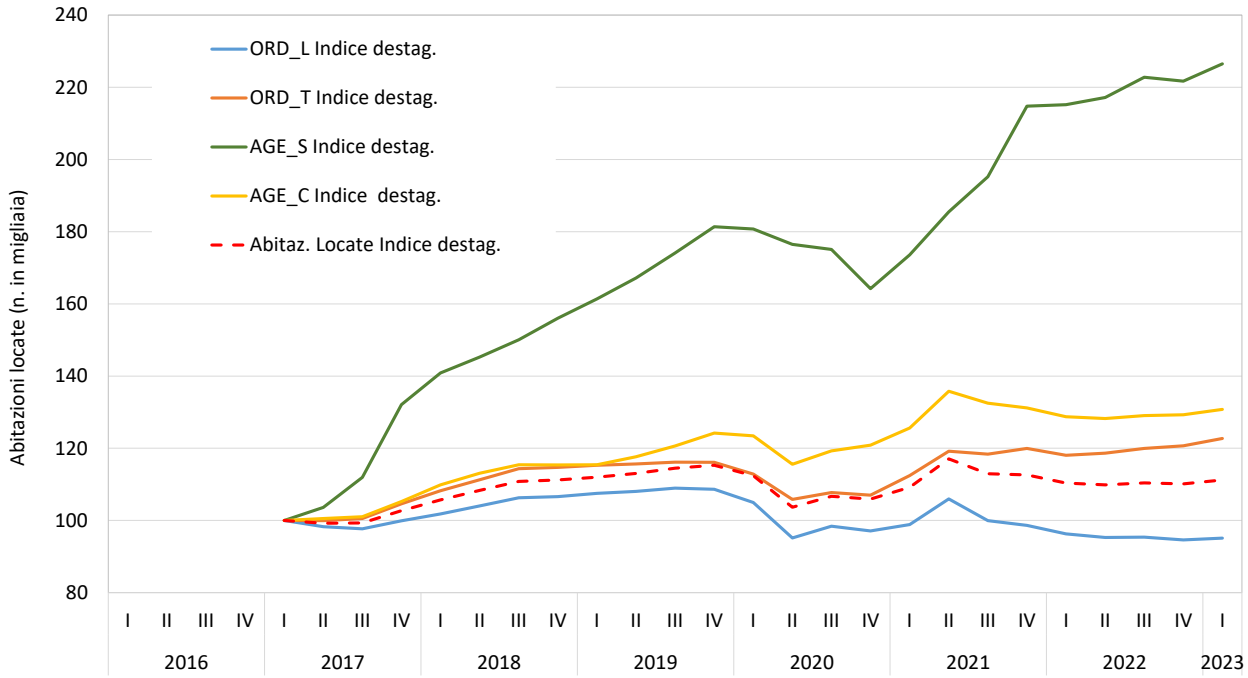


Figura 12: Numero indice del numero di abitazioni locate per intero per segmento – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)



Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_L

Le abitazioni locate nel segmento ordinario di lungo periodo (ORD_L) nel I trimestre del 2023 sono state 115.670, in lieve crescita, +2,0%, rispetto al I trimestre del 2022 (Tabella 21). Nei comuni a.t.a., che per questo segmento rappresentano poco più del 50% del totale delle abitazioni locate, il rialzo è dell'1,1%. Incrementi che seguono il calo registrato nell'ultimo trimestre del 2022.

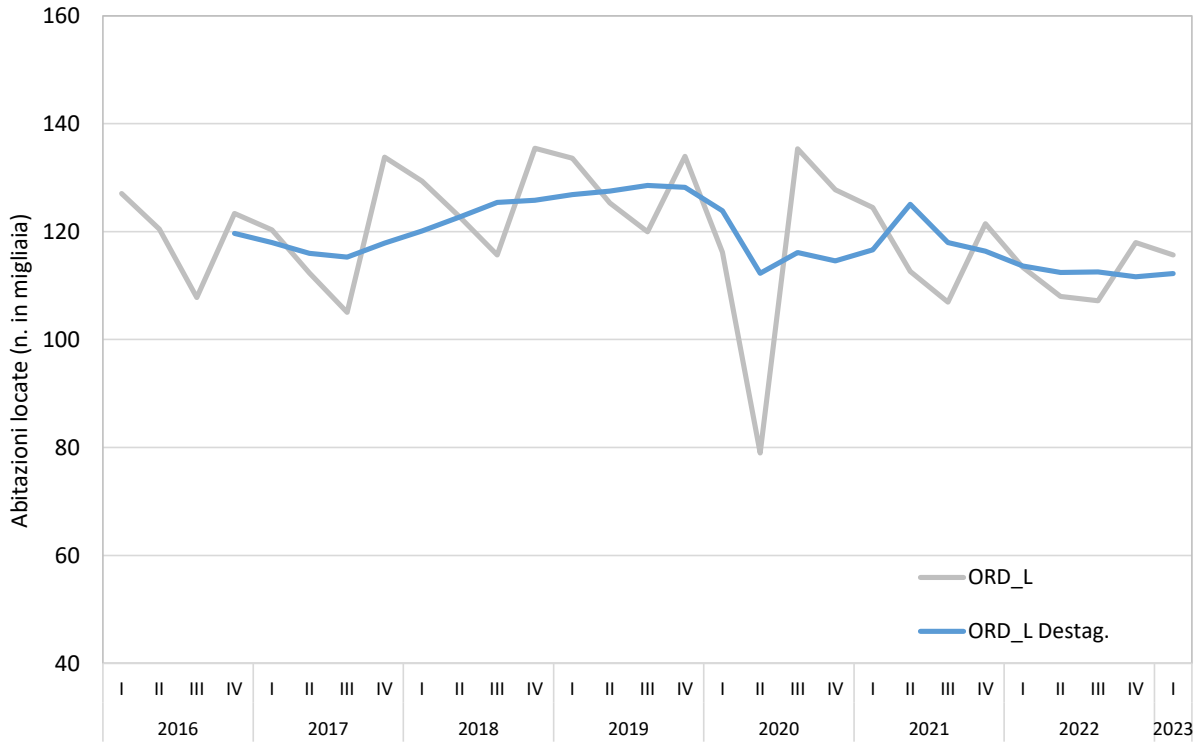
Il canone annuale, definito per i nuovi contratti di locazione di questo segmento registrati nel I trimestre 2023, ammonta a 707 milioni di euro in aumento del 7,6%, tasso tendenziale simile a quello che si osserva nei comuni a.t.a. dove la crescita è del 7,2%, rispetto ad una quota che rappresenta più del 60% del canone complessivo di questo segmento.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento ORD_L, nei trimestri dal I 2016 al I 2023, mostrata nel grafico di Figura 13 ben evidenzia la contrazione, in atto dal 2021, del numero di alloggi locati in questo segmento. Si tratta di una tendenza probabilmente già in atto dal periodo precedente la pandemia ma che dal 2021 si è consolidata e accentuata.

Tabella 21: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_L		I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Tutti comuni	**Abitaz. Locate** *(numero)*	113.384	107.978	107.207	117.978	115.670	-2,9%	2,0%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	657,2	646,7	671,0	746,6	707,1	-1,0%	7,6%
Comuni a.t.a.	**Abitaz. Locate** *(numero)*	61.967	59.436	61.396	66.960	62.673	-6,8%	1,1%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	417,5	414,6	448,1	497,0	447,7	-4,2%	7,2%
% in comuni a.t.a.	***Abitaz. Locate***	55%	55%	57%	57%	54%		
	Canone Annuo	64%	64%	67%	67%	63%		

Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_T

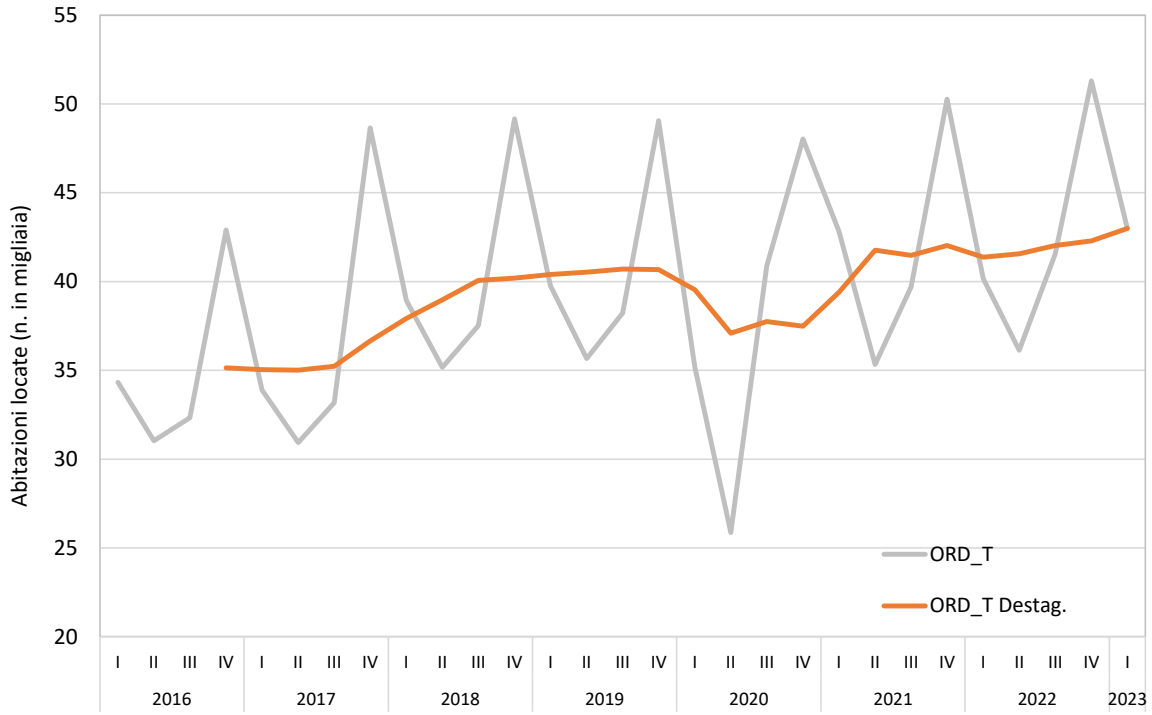
Nel segmento ordinario transitorio (ORD_T), nel I trimestre del 2023 rispetto all'omologo trimestre del 2022, si osserva una crescita del numero di abitazioni locate del 7,0% (Tabella 22). Il canone annuo pattuito nei nuovi contratti registrati nel trimestre ammonta a quasi 263 milioni, in crescita tendenziale del 14% circa. Più del 50% degli alloggi locati nel segmento è ubicato in comuni a.t.a., dove i rialzi del numero di abitazioni concesse in nuova locazione e del relativo canone annuo pattuito sono simili a quelli osservati a livello complessivo, +7,3% e +14,8% rispettivamente.

La serie in valori assoluti e quella destagionalizzata, nei trimestri dal I 2016 al I 2023, mostrata nel grafico di Figura 14, evidenzia come dopo il 2020 sembra essersi invertita la tendenza al ribasso pre pandemia, con i valori che dal 2021 si portano su livelli più elevati rispetto a quelli precedenti il 2020.

Tabella 22: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_T		I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Tutti comuni	**Abitaz. Locate** *(numero)*	40.167	36.133	41.542	51.298	42.995	2,0%	7,0%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	230,4	211,8	261,7	323,6	262,8	7,9%	14,1%
Comuni a.t.a.	**Abitaz. Locate** *(numero)*	21.659	19.400	25.720	31.190	23.233	0,6%	7,3%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	142,6	129,7	184,0	221,5	163,7	7,3%	14,8%
% in comuni a.t.a.	***Abitaz. Locate***	54%	54%	62%	61%	54%		
	Canone Annuo	62%	61%	70%	68%	62%		

Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_C

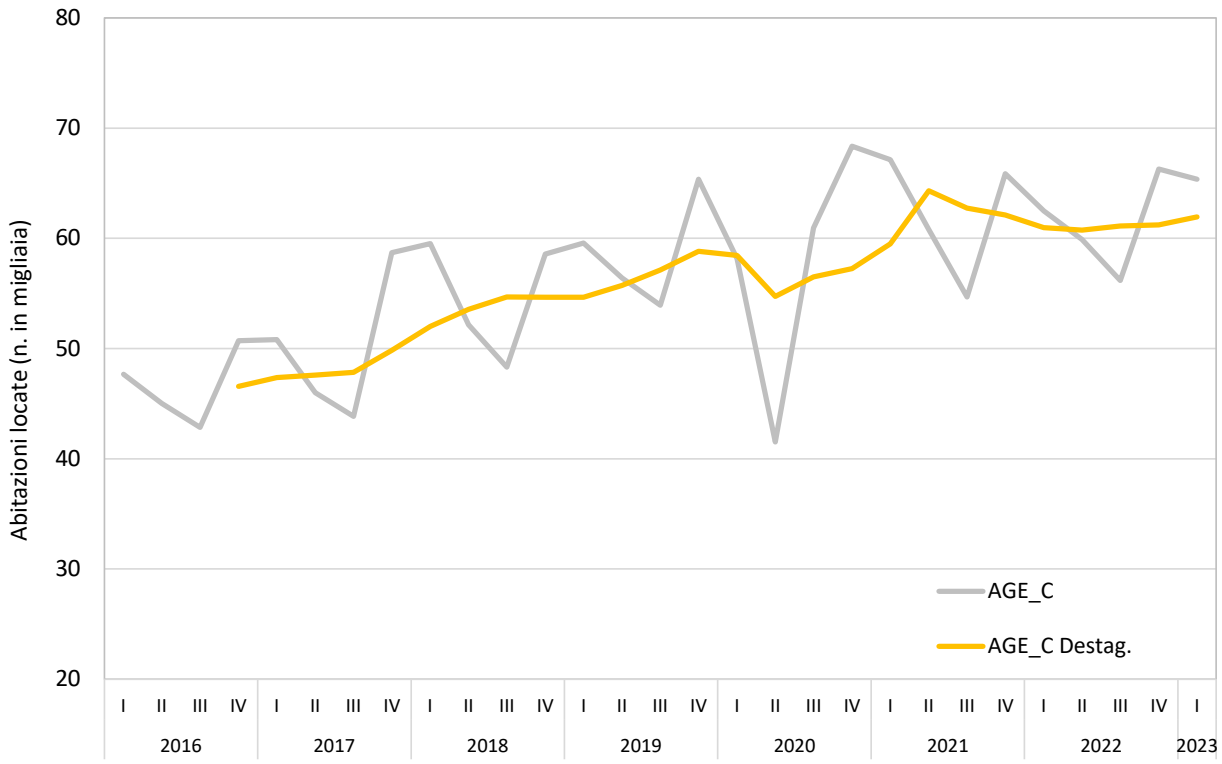
Nel I trimestre del 2023, sono più di 65 mila le abitazioni locate nel segmento agevolato concordato (AGE_C)[30] in rialzo sul I trimestre del 2022 del 4,6% (Tabella 23). Il canone annuale definito per le abitazioni del segmento, locate nel I trimestre 2023, ammonta a poco meno di 405 milioni di euro in aumento del 7,6%, tasso tendenziale che segue il rialzo registrato nell'ultimo trimestre del 2022.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento AGE_C, nei trimestri dal I 2016 al I 2023, riportata nel grafico di Figura 15, mostra una crescita, sebbene non costante tra il 2016 e il 2019, un recupero nel 2021, cui ha fatto seguito un trend alla contrazione nel 2022, non confermato dal lieve rialzo del I trimestre 2023.

Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_C

ORD_T	I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Abitaz. Locate *(numero)*	62.496	59.903	56.186	66.287	65.350	0,6%	4,6%
Canone Annuo *(milioni di €)*	376,1	370,6	357,4	422,4	404,8	2,2%	7,6%

Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



[30] Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia una componente può essere localizzata altrove. L'analisi qui condotta è riferita al complesso delle abitazioni locate e non distinta per comuni a.t.a. e non a.t.a. in considerazione del fatto che sostanzialmente si tratta di alloggi ubicati, per la quasi totalità, in comuni a.t.a..

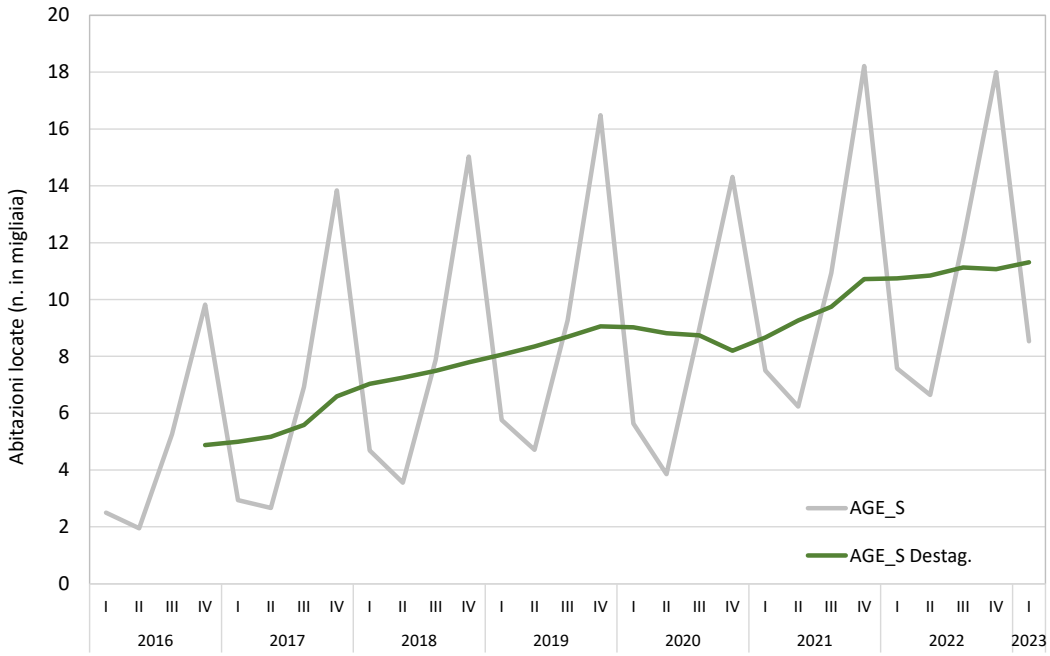
Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_S

Le abitazioni locate per intero con contratti agevolati per studenti, segmento AGE_S, crescono nel I trimestre del 2023 del 12,6%, rispetto al I trimestre del 2022 (Tabella 24). Il canone annuale pattuito per le abitazioni del segmento AGE_S locate per intero ammonta a 57,2 milioni di euro in aumento del 17,4%. Escludendo l'effetto della pandemia, il numero di abitazioni locate per intero nel segmento AGE_S, risulta in crescita dal 2016. La serie in livelli reali e destagionalizzati, riportata nel grafico di Figura 16, mostra quanto detto ed evidenzia un'accelerazione del rialzo.

Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_S

AGE_S		I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Locate per intero	**Abitaz. Locate** *(numero)*	7.578	6.641	12.057	17.997	8.535	-1,2%	12,6%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	48,8	43,5	85,1	129,4	57,2	1,6%	17,4%

Figura 16: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



Per i contratti di natura agevolata per studenti va inoltre osservato che il numero di abitazioni locate in porzione risulta piuttosto elevato se comparato al numero di abitazioni locate per intero. Si è pertanto ritenuto di interesse fornire, solo per questo segmento, un'analisi dei dati anche con riferimento ai nuovi contratti di locazione di porzioni di abitazioni. Le abitazioni locate in porzione mostrano un incremento tendenziale del 13,1%. Il canone riferito ai contratti per porzioni è di 20,4 milioni, in aumento del 21,3%.

Tabella 25: Numero di abitazioni locate in porzione segmento AGE_S

AGE_S		I TRIM 22	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	Var % IV 22/IV 21	Var % I 23/I 22
Locate in porzione[31]	**Abitaz. Locate** *(numero)*	4.115	2.969	12.777	18.972	4.654	1,1%	13,1%
	Canone Annuo *(milioni di €)*	16,8	12,5	49,2	70,6	20,4	4,1%	21,3%

[31] Per le abitazioni locate in porzione, non essendo disponibile il dato della quota locata, non è stato possibile individuare eventuali anomalie nel valore del canone. Pertanto il numero di abitazioni e il relativo canone sono compresivi di eventuali dati potenzialmente anomali.

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) 6
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) 7
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati 10
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 10
Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima) 16
Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011 16
Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città 18
Figura 11: Numero di abitazioni locate per intero – Valori assoluti e destagionalizzati 26
Figura 12: Numero indice del numero di abitazioni locate per intero per segmento – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100) 26
Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016 27
Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016 28
Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016 29
Figura 16: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016 30

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi 11
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi 12
Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area 13
Tabella 4: NTN I trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area 13
Tabella 5: Variazione % NTN I 2023/I 2022 abitazioni, per classi dimensionali e per area 13
Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario 14
Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti 15
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 I trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città 19
Tabella 11: Variazione % NTN I 23/I 22 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città 19
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi 20
Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area 21
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città 22
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città 22
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi 23
Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area 23

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città 24
Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città 24
Tabella 20: Numero di abitazioni locate per intero - Nazionale e comuni a.t.a. 25
Tabella 21: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a. 27
Tabella 22: Numero di abitazioni locate per intero segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a. 28
Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_C 29
Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero segmento AGE_S 30
Tabella 25: Numero di abitazioni locate in porzione segmento AGE_S 30