



RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2019



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**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 giugno 2019**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2019**

*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 2019	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città	10
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	13
Depositi pertinenziali – Le grandi città	14
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	15
Box e posti auto – Le grandi città.....	16
Indice delle Figure	17
Indice delle Tabelle.....	17

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.

Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le *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. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie.

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 trimestrale¹. 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 i dati relativi ai trimestri del 2018 e del 2019 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

Si precisa, infine, 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 metodologica².

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 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.

¹ 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.

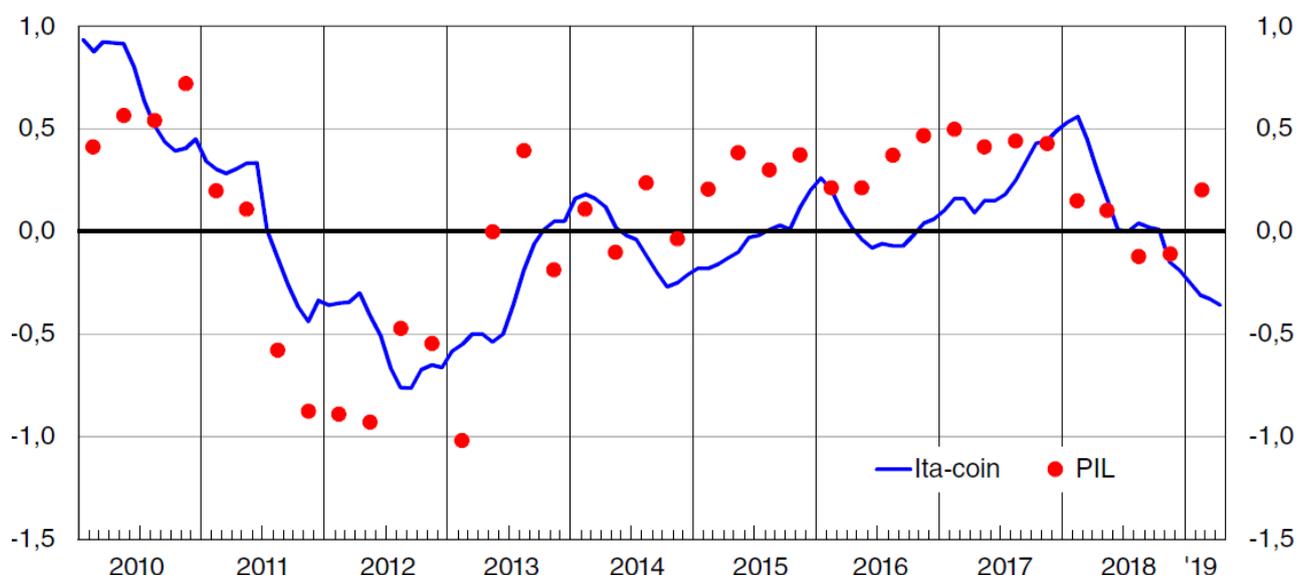
² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Contesto di riferimento nel I trimestre 2019

Nella zona euro l'EUROSTAT³ conferma nel primo trimestre del 2019 una tendenza alla crescita del PIL: +0,4% rispetto al trimestre precedente, +1,2% rispetto al primo trimestre del 2018. Per l'Italia⁴, Nel primo trimestre del 2019 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello 0,1% nei confronti del primo trimestre del 2018.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁵, prodotto dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostra, in questa fase, ancora segnali di rallentamento nel quadro economico congiunturale (Figura 1).

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



Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 145 - maggio 2019)

Sul fronte del mercato del lavoro, a marzo 2019 nella zona euro la disoccupazione scende al 7,7 % dal 7,8 % di febbraio e dall'8,5 % rilevato a marzo 2018⁶.

In Italia (fonte ISTAT⁷), nel mese di aprile 2019 i principali indicatori sulla partecipazione al mercato del lavoro delineano un quadro di sostanziale stabilità rispetto al mese precedente. La stima degli occupati risulta invariata rispetto al mese precedente (-2 mila unità) e rimangono stabili, su base mensile, anche il tasso di occupazione, fermo al 58,8%, e il tasso di disoccupazione pari al 10,2%.

Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,2%, pari a +56 mila unità. Segnali positivi si registrano per le donne, i 15-24enni (+39 mila) e gli ultracinquantenni (+232 mila), compensati da un calo per gli uomini e le fasce di età centrali. Al netto della componente demografica, la crescita occupazionale coinvolge i lavoratori a termine (+1,7%, pari a +50 mila unità) e i permanenti (+0,3%, +42 mila), mentre risultano in calo gli indipendenti (-0,7%, -36 mila).

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=teina011&language=en>

⁴ <https://www.istat.it/it/archivio/230842>

⁵ 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>

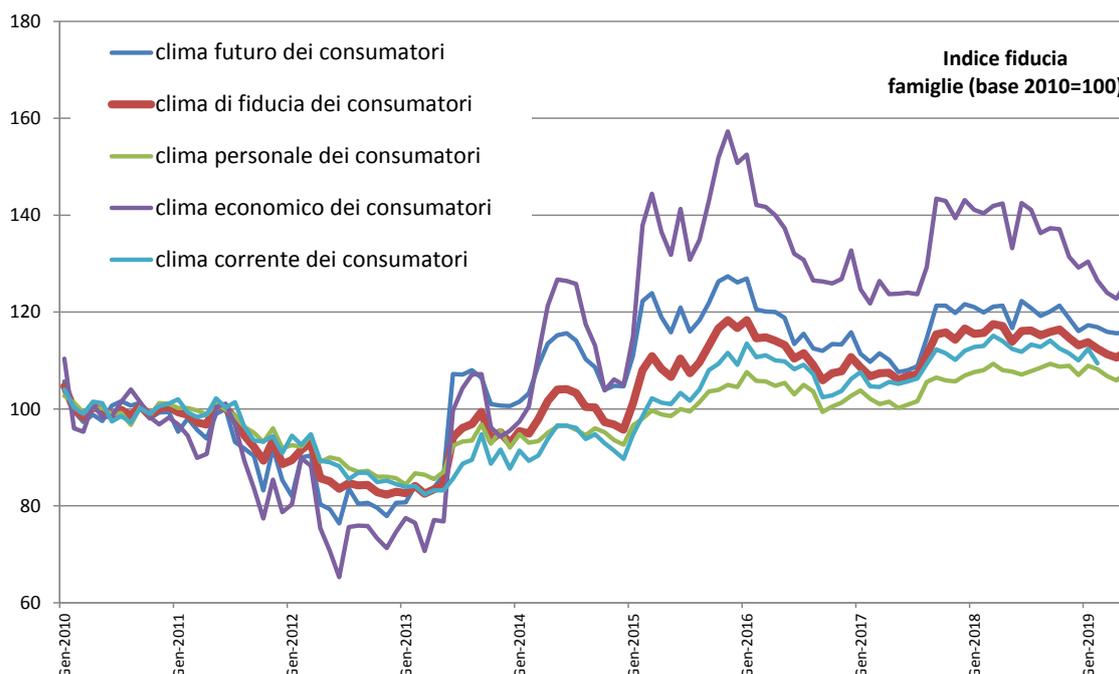
⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

⁷ <https://www.istat.it/it/archivio/230925>

A maggio 2019, secondo l'ISTAT⁸, l'indice del clima di fiducia dei consumatori torna ad aumentare dopo tre mesi consecutivi di calo, passando da 110,6 a 111,8; un'evoluzione positiva si rileva anche per l'indice composito¹ del clima di fiducia delle imprese, che aumenta da 98,8 a 100,2.

Tutte le componenti dell'indice di fiducia dei consumatori sono in miglioramento: il clima economico e quello corrente registrano gli incrementi più marcati mentre un aumento più contenuto si registra per il clima personale e, soprattutto, per quello futuro. Più in dettaglio, il clima economico sale da 122,8 a 125,9, il clima corrente aumenta da 106,9 a 109,6, il clima personale cresce da 105,9 a 107,4 e il clima futuro passa da 115,6 a 115,8.

Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a maggio 2019

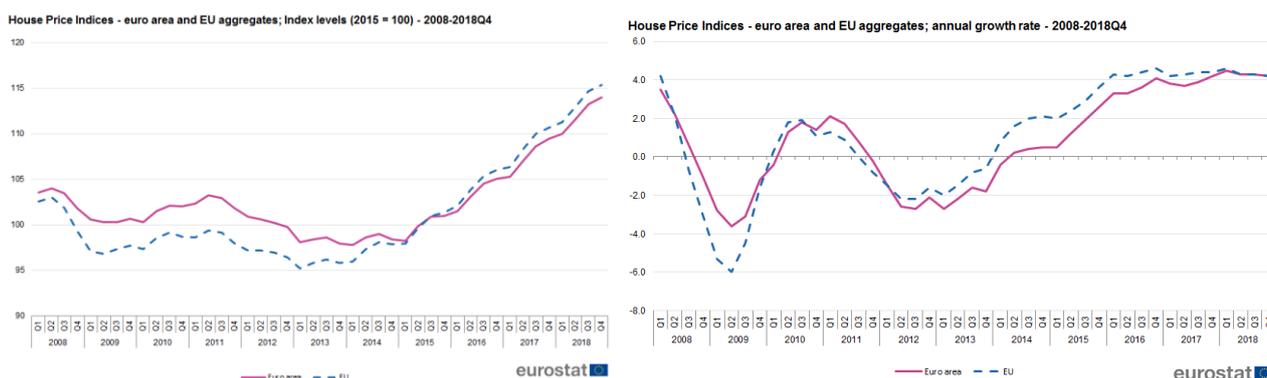
Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il IV trimestre 2018 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (IV trimestre 2018 rispetto al IV trimestre 2017), un aumento di circa il 4,2% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁹, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁰.

⁸ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

⁹ 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.

¹⁰ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite a 36 paesi aderenti indica una crescita dell'1,9% tendenziale nel IV trimestre 2018, con 7 Paesi (Australia, Israele, Italia, Korea, Norvegia, Svezia e Turchia) in campo negativo
https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=HOUSE_PRICES&lang=en#

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT¹¹

Al contrario, l'Italia mostra nel IV trimestre del 2018 un tasso tendenziale ancora negativo (-0,6%, secondo l'ISTAT¹²); in particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra il calo del segmento delle abitazioni esistenti (-0,7%) e la sostanziale stabilità dei prezzi delle abitazioni nuove.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del I trimestre 2019 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹³ è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è scesa al 16% (era 17,5% nella precedente rilevazione), ma resta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni (stabile al 3%);
- la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel primo trimestre del 2019 è ancora diminuita (74,8%; era 77,9% nella precedente rilevazione) ed è salita al 22,2% (da 18,3%) la quota di agenti che registrano un numero inferiore di potenziali acquirenti nel primo trimestre di quest'anno rispetto al periodo precedente (sul totale nazionale, tale quota è aumentata al 20,4% da 17,2%);
- il 9,7% delle agenzie indica un aumento degli incarichi a vendere, dal 9% della scorsa rilevazione;
- la mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere (la percentuale è salita a 64,3% da 60,7% nella precedente rilevazione).
- margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ancora diminuito (al 9,8% dal 10,5%);
- Il mutuo ipotecario continua a finanziare la maggior parte degli acquisti (il 78,1%) e copre il 74,1% del valore dell'immobile;
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento migliorano (Il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sale al 17,4% dal 9,0%)
- anche le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a un maggiore ottimismo; la quota di agenzie che si attendono un peggioramento delle condizioni è scesa a 6,1% (era 10,3%) e restano ampiamente positive le attese su un orizzonte di medio termine (2 anni).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel I trimestre 2019 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città.

¹¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

¹² <https://www.istat.it/it/archivio/228988>

¹³ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dall'1 aprile all'8 maggio 2019 presso 1.476 agenzie immobiliari. Pubblicata in:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>



Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche in questo primo trimestre del 2019, con un tasso tendenziale di +8,8%, leggermente inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+9,3%); anche il dato destagionalizzato¹⁴ del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019) rappresentata nel grafico di Figura 4.

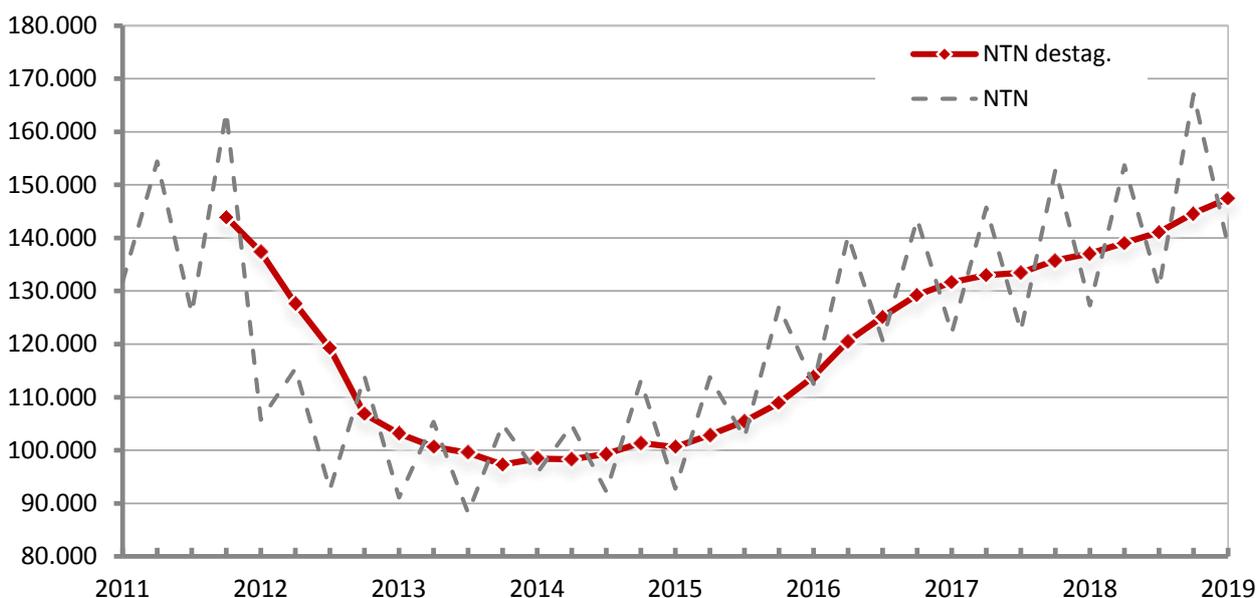
Disaggregando per aree territoriali, il Nord Est ed il Centro si confermano le due con il più alto tasso di crescita delle compravendite, per quanto in leggero rallentamento rispetto alla rilevazione precedente (uniche due con tassi in doppia cifra, rispettivamente +11,8% e +10,7%); molto significativo anche il tasso registrato nel Nord Ovest (+9,6%), dove si concentra quasi il 35% del mercato nazionale, mentre tassi assai inferiori si sono avuti nel Sud (+4,8%) e nelle Isole (+3,3%).

Comuni capoluogo e comuni non capoluogo presentano un tasso di crescita sostanzialmente analogo (rispettivamente +8,7% e +8,9%); differenze apprezzabili si riscontrano soltanto al Sud, dove peraltro si ha l'unico tasso negativo a livello di macroarea (-0,4% nei capoluoghi).

In termini di superficie, si rileva un andamento differenziato tra il centro-nord (le tre macroaree hanno tutte tassi negativi, compresi tra -0,2% e -0,9%) e Sud e Isole (rispettivamente +1,3% e +1,7%); ne risulta una superficie media a livello nazionale sostanzialmente stabile (-0,1 m²).

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale. Se i dati nazionali mostrano differenze limitate tra le differenti classi (tassi compresi tra +8,6% e +9,3%), la disaggregazione territoriale esprime una dinamica assai differenziata tra il centro-nord, in cui l'espansione interessa soprattutto le classi di minore dimensione, e le macroaree Sud ed Isole, in cui l'espansione si concentra in gran parte nelle classi dimensionali medio alte (da 85 m² in su).

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



¹⁴ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.



Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

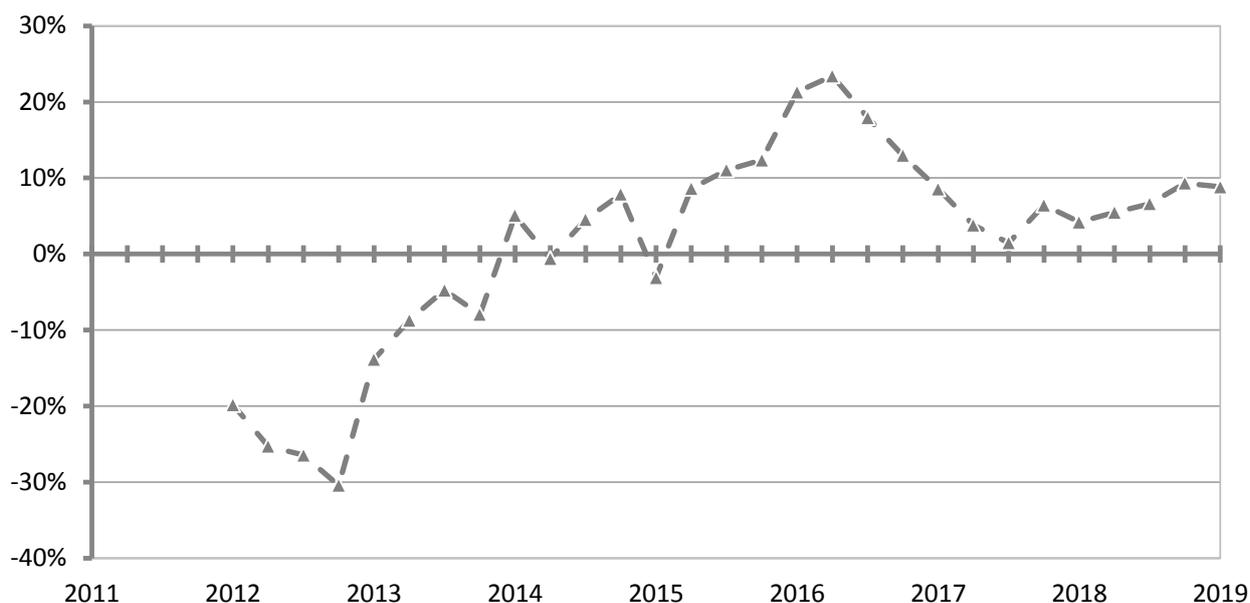


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var% NTN IV 18/IV 17	Var% NTN I 19/I 18
Capoluoghi	14.089	17.050	13.551	18.200	15.420	10,9%	9,4%
Non capoluoghi	29.249	36.440	30.071	39.466	32.095	6,6%	9,7%
Nord Ovest	43.339	53.490	43.623	57.667	47.515	8,0%	9,6%
Capoluoghi	7.678	9.823	8.277	10.540	8.682	11,9%	13,1%
Non capoluoghi	16.322	20.732	18.287	23.144	18.148	12,8%	11,2%
Nord Est	24.000	30.555	26.564	33.685	26.830	12,5%	11,8%
Capoluoghi	12.232	14.867	12.582	15.888	13.454	11,6%	10,0%
Non capoluoghi	13.809	16.552	14.566	18.586	15.372	13,0%	11,3%
Centro	26.041	31.419	27.148	34.473	28.826	12,4%	10,7%
Capoluoghi	5.924	6.913	5.545	7.035	6.242	3,4%	5,4%
Non capoluoghi	16.241	18.460	16.088	20.050	16.996	4,6%	4,6%
Sud	22.165	25.373	21.634	27.086	23.238	4,3%	4,8%
Capoluoghi	4.180	4.634	3.873	4.622	4.164	7,2%	-0,4%
Non capoluoghi	7.551	8.222	7.767	9.536	7.952	11,9%	5,3%
Isole	11.731	12.855	11.640	14.158	12.116	10,3%	3,3%
Capoluoghi	44.105	53.288	43.829	56.285	47.963	10,0%	8,7%
Non capoluoghi	83.172	100.406	86.780	110.783	90.562	9,0%	8,9%
Italia	127.277	153.693	130.609	167.068	138.525	9,3%	8,8%

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN IV 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media m ²
Nord Ovest	47.515	9,6%	4.754.211	8,7%	100,1	-0,9
Nord Est	26.830	11,8%	3.009.057	11,6%	112,2	-0,2
Centro	28.826	10,7%	2.986.890	10,3%	103,6	-0,4
Sud	23.238	4,8%	2.481.440	6,1%	106,8	1,3
Isole	12.116	3,3%	1.300.037	4,9%	107,3	1,7
Italia	138.525	8,8%	14.531.636	8,8%	104,9	-0,1

Tabella 3: NTN I trimestre 2019 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	4.819	17.048	12.882	6.105	6.660	47.515
Nord Est	1.835	7.674	7.672	4.283	5.366	26.830
Centro	2.467	9.633	8.123	4.414	4.189	28.826
Sud	2.459	5.758	6.415	4.734	3.871	23.238
Isole	1.253	3.182	3.011	2.489	2.182	12.116
Italia	12.833	43.295	38.102	22.026	22.268	138.525
Nord Ovest	10,1%	35,9%	27,1%	12,8%	14,0%	100,0%
Nord Est	6,8%	28,6%	28,6%	16,0%	20,0%	100,0%
Centro	8,6%	33,4%	28,2%	15,3%	14,5%	100,0%
Sud	10,6%	24,8%	27,6%	20,4%	16,7%	100,0%
Isole	10,3%	26,3%	24,9%	20,5%	18,0%	100,0%
Italia	9,3%	31,3%	27,5%	15,9%	16,1%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN I 19/I 18 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 I 19/I 18 Totale
Nord Ovest	11,1%	10,5%	9,5%	9,6%	6,9%	9,6%
Nord Est	16,2%	12,0%	11,5%	10,2%	11,8%	11,8%
Centro	14,6%	11,5%	11,8%	9,3%	6,1%	10,7%
Sud	4,9%	0,0%	4,5%	7,0%	10,6%	4,8%
Isole	-5,6%	0,3%	2,3%	9,6%	8,2%	3,3%
Italia	9,3%	8,6%	8,9%	9,1%	8,7%	8,8%

Le abitazioni – Le grandi città

I dati relativi alle otto principali città italiane mostra dinamiche abbastanza differenziate: i due mercati più significativi, Roma e Milano (con NTN rispettivamente pari a 7.921 e 6.119 unità), hanno incrementato i volumi di compravendita in modo rilevante (tasso superiore all'11%); Bologna e Genova hanno avuto i tassi di espansione più elevati (+15,2% e +12,9%); le altre quattro città analizzate presentano variazioni più contenute, in due casi di segno negativo (Firenze e Napoli).

I grafici di Figura 6, 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; ugualmente si conferma, come evidenziato nell'analisi di scala nazionale, il leggero rallentamento avuto in questo primo trimestre 2019.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), l'unica città con tasso negativo è stata Firenze (-5,9%), mentre i tassi positivi più rilevanti si sono avuti a Genova (+15,2%) ed a Roma (+11,5%): relativamente alla superficie media, si registra una leggera tendenza di segno negativo, con cinque città in calo (tasso più rilevante a Bologna, -4,4%), mentre tre città mostrano un incremento (con tassi significativi a Napoli, +4,5%, e Palermo, +3,6%).

Nella Tabella 7 e nella Tabella 8, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali; si registra, in questo senso, un'espansione più solida delle classi di livello intermedio (la terza, in particolare, è l'unica caratterizzata da tassi positivi in tutte le otto città).

Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2018	Var% NTN IV 18/IV 17	Var% NTN I 19/I 18
Roma	7.077	8.535	7.151	9.325	7.921	10,9%	11,9%
Milano	5.496	6.674	5.274	7.078	6.119	9,5%	11,3%
Torino	3.095	3.738	2.882	3.794	3.156	4,8%	2,0%
Napoli	1.855	2.138	1.551	2.054	1.831	7,0%	-1,3%
Genova	1.634	1.928	1.557	1.990	1.882	6,4%	15,2%
Palermo	1.328	1.481	1.253	1.464	1.354	18,5%	2,0%
Bologna	1.232	1.564	1.415	1.690	1.390	20,9%	12,9%
Firenze	1.224	1.462	1.232	1.448	1.160	4,8%	-5,2%
Totale	22.939	27.520	22.315	28.843	24.812	9,7%	8,2%



Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

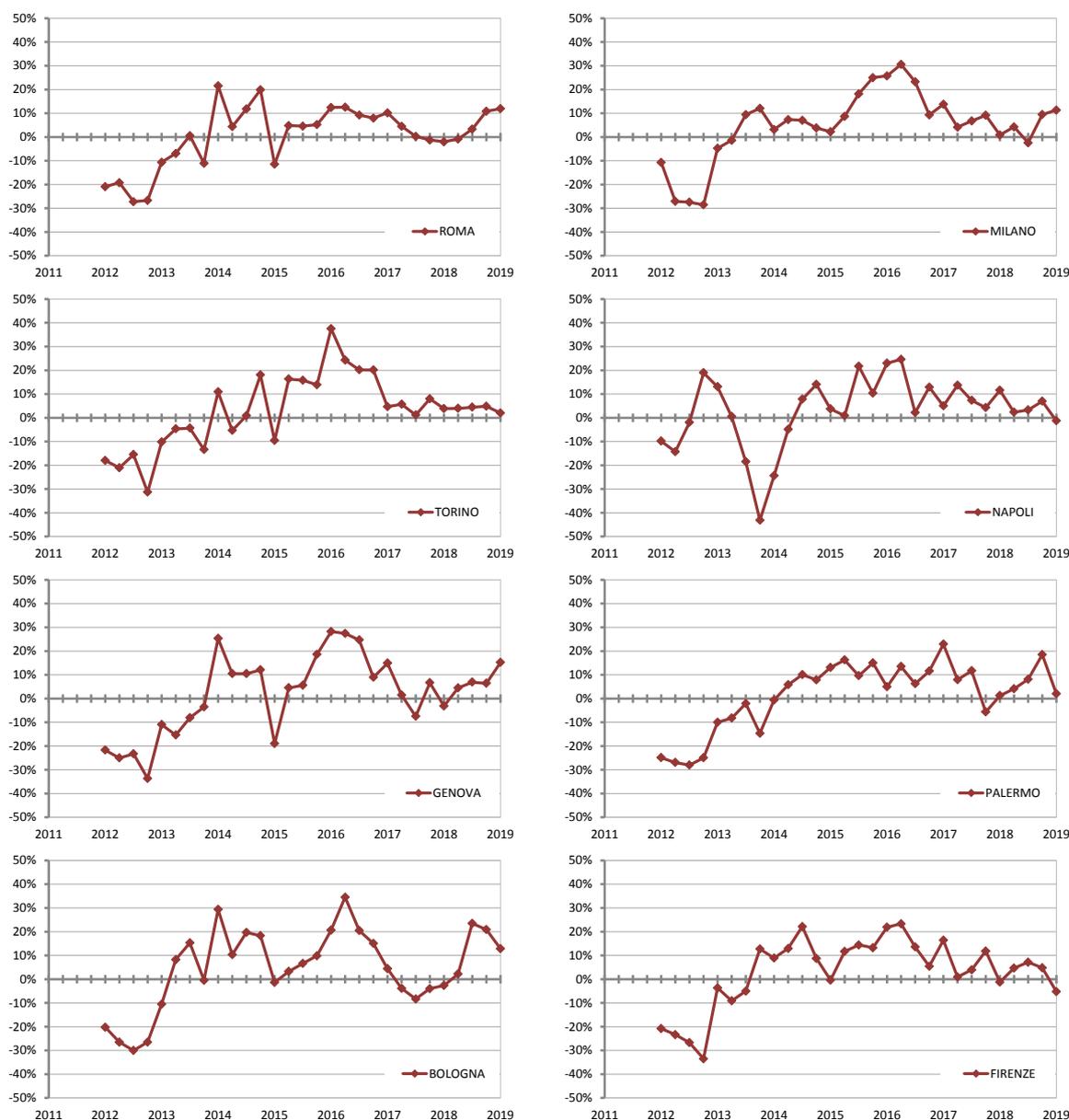


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media m ²
Roma	7.921	11,9%	729.818	11,5%	92,1	-0,4
Milano	6.119	11,3%	495.362	9,0%	81,0	-1,8
Torino	3.156	2,0%	264.898	3,9%	83,9	1,5
Napoli	1.831	-1,3%	177.653	3,5%	97,0	4,5
Genova	1.882	15,2%	176.794	13,8%	94,0	-1,1
Palermo	1.354	2,0%	146.897	5,5%	108,5	3,6
Bologna	1.390	12,9%	118.313	7,3%	85,1	-4,4
Firenze	1.160	-5,2%	113.254	-5,9%	97,7	-0,7
Totale	24.812	8,2%	2.222.988	7,9%	89,6	-0,3

Tabella 7: NTN I trimestre 2019 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	771	3.269	2.242	930	709	7.921
Milano	1.272	2.674	1.260	511	402	6.119
Torino	423	1.516	749	265	202	3.156
Napoli	268	494	541	334	195	1.831
Genova	115	712	677	249	128	1.882
Palermo	126	309	373	306	241	1.354
Bologna	240	599	338	123	91	1.390
Firenze	139	415	332	145	129	1.160
Totale	3.355	9.987	6.511	2.863	2.095	24.812
Roma	9,7%	41,3%	28,3%	11,7%	8,9%	100,0%
Milano	20,8%	43,7%	20,6%	8,4%	6,6%	100,0%
Torino	13,4%	48,1%	23,7%	8,4%	6,4%	100,0%
Napoli	14,6%	27,0%	29,5%	18,2%	10,6%	100,0%
Genova	6,1%	37,8%	36,0%	13,3%	6,8%	100,0%
Palermo	9,3%	22,8%	27,6%	22,6%	17,8%	100,0%
Bologna	17,2%	43,1%	24,3%	8,9%	6,6%	100,0%
Firenze	12,0%	35,8%	28,6%	12,5%	11,1%	100,0%
Totale	13,5%	40,3%	26,2%	11,5%	8,4%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN I 19/I 18 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	6,7%	13,4%	13,4%	10,8%	8,6%	11,9%
Milano	12,2%	15,4%	8,6%	9,4%	-3,6%	11,3%
Torino	-13,0%	5,8%	0,8%	2,8%	16,8%	2,0%
Napoli	-4,2%	-16,7%	6,1%	17,0%	3,7%	-1,3%
Genova	19,6%	11,0%	23,8%	18,4%	-7,4%	15,2%
Palermo	-2,7%	-10,8%	3,1%	10,3%	12,9%	2,0%
Bologna	54,1%	10,7%	10,2%	-12,3%	2,9%	12,9%
Firenze	-6,6%	-4,0%	5,0%	-15,6%	-16,8%	-5,2%
Totale	6,4%	8,7%	9,9%	8,0%	3,5%	8,2%

Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, rafforza la tendenza positiva in atto in termini di volume di compravendite, con un tasso tendenziale (+12,3%) quasi doppio rispetto al trimestre precedente (era +7,0%).

La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra andamenti differenziati tra il nord, dove i tassi di espansione più rilevanti si hanno presso questi ultimi, ed il centro-sud, isole comprese, dove prevale il tasso dei capoluoghi, in linea con la tendenza aggregata nazionale.

Nel confronto tra macroaree, l'espansione più rilevante si ha al Centro (+18%) e al Sud (+17,3%), il più basso nelle Isole (+2,4%).

I dati relativi alle superfici compravendute, infine, presentano variazioni limitate, mai superiori a 1 m² (Tabella 10).

Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var % NTN IV 18/IV 17	Var % NTN I 19/I 18
Capoluoghi	1.575	2.035	1.608	2.425	1.989	0,8%	26,3%
Non capoluoghi	3.607	4.220	3.832	5.339	4.089	2,6%	13,4%
Nord Ovest	5.182	6.255	5.440	7.764	6.078	2,0%	17,3%
Capoluoghi	774	953	845	1.156	899	15,6%	16,2%
Non capoluoghi	1.367	1.766	1.559	2.171	1.628	18,0%	19,1%
Nord Est	2.140	2.719	2.404	3.327	2.527	17,1%	18,0%
Capoluoghi	1.821	2.116	1.787	2.526	1.993	11,7%	9,4%
Non capoluoghi	1.877	2.204	1.921	2.669	2.077	18,9%	10,7%
Centro	3.698	4.320	3.708	5.195	4.070	15,3%	10,1%
Capoluoghi	582	665	542	656	659	-10,9%	13,1%
Non capoluoghi	2.305	2.502	2.332	2.812	2.299	5,4%	-0,2%
Sud	2.887	3.167	2.873	3.468	2.958	1,9%	2,4%
Capoluoghi	285	375	264	324	308	-10,4%	8,4%
Non capoluoghi	853	984	914	1.069	950	3,6%	11,3%
Isole	1.137	1.359	1.179	1.394	1.258	0,0%	10,6%
Capoluoghi	5.036	6.143	5.046	7.087	5.848	4,7%	16,1%
Non capoluoghi	10.009	11.677	10.558	14.061	11.043	8,2%	10,3%
Italia	15.045	17.820	15.604	21.148	16.891	7,0%	12,3%

Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN IV 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media m ²
Nord Ovest	6.078	17,3%	71.697	8,3%	11,8	-1,0
Nord Est	2.527	18,0%	33.190	20,4%	13,1	0,3
Centro	4.070	10,1%	52.731	7,4%	13,0	-0,3
Sud	2.958	2,4%	52.176	1,3%	17,6	-0,2
Isole	1.258	10,6%	24.604	5,4%	19,6	-1,0
Italia	16.891	12,3%	234.398	7,6%	13,9	-0,6

Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati relativi ai depositi pertinentziali delle otto principali città esprimono, senza eccezioni, una solida tendenza di segno positivo, anche con tassi consistenti: da segnalare, il particolare, il +28,7% rilevato a Milano, che rappresenta il secondo mercato a livello nazionale (NTN 1.031) dopo Roma (NTN 1.386).

Anche in termini di superfici (Tabella 12) è Milano la città che esprime la massima tendenza espansiva (+33,6%); l'unico caso in cui il tasso risulta negativo è Firenze, che registra un tasso pari a -14,5%.

Per quanto riguarda la superficie media compravenduta, i dati mostrano una contenuta, ma diffusa, tendenza di segno negativo (a Firenze il dato più rilevante, -2,7 m²); in due soli casi la superficie media evidenzia un leggero incremento, in particolare a Milano (+0,3 m²) e a Napoli (+0,1 m²), dove si ha il valore più alto in termini assoluti (15,7 m²).

Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var% NTN IV 18/IV 17	Var% NTN I 19/I 18
Roma	1.275	1.453	1.189	1.820	1.386	13,6%	8,7%
Milano	801	1.015	841	1.186	1.031	-14,3%	28,7%
Torino	179	282	152	338	201	45,3%	12,3%
Napoli	124	137	81	120	144	-16,3%	16,5%
Genova	192	245	173	253	226	12,9%	18,1%
Palermo	67	102	67	68	82	-24,4%	23,7%
Bologna	135	176	213	196	147	19,2%	8,6%
Firenze	145	158	136	156	156	-11,2%	7,6%
Totale	2.917	3.568	2.851	4.136	3.373	3,0%	15,7%

Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media m ²
Roma	1.386	8,7%	11.953	7,7%	8,6	-0,1
Milano	1.031	28,7%	8.400	33,6%	8,1	0,3
Torino	201	12,3%	2.373	1,3%	11,8	-1,3
Napoli	144	16,5%	2.261	17,3%	15,7	0,1
Genova	226	18,1%	2.562	14,0%	11,3	-0,4
Palermo	82	23,7%	1.546	19,6%	18,8	-0,6
Bologna	147	8,6%	1.602	4,8%	10,9	-0,4
Firenze	156	7,6%	1.615	-14,5%	10,4	-2,7
Totale	3.373	15,7%	32.313	12,9%	9,6	-0,2



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto mostra, nel primo trimestre 2019, un'ulteriore accelerazione (tasso tendenziale +10,4%) rispetto al trimestre precedente (+9,3%).

La disaggregazione territoriale evidenzia ovunque tassi positivi, compresi tra il +12,9% del Nord Ovest e il +5,4% delle Isole; l'espansione dei volumi compravenduti si conferma più accentuata nei comuni capoluogo (+13,2%, contro +9,2% dei comuni minori), ad eccezione delle due macroaree settentrionali, particolarmente del Nord Est (dove si ha l'unico tasso negativo, -3,8%, relativo ai comuni capoluogo).

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta mostrano una leggera tendenza positiva, con l'unica eccezione presso le Isole (-0,4m²), che tuttavia non influenza il dato nazionale per via del ridotto volume di scambi in termini assoluti (meno del 5% del totale).

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var % NTN IV 18/IV 17	Var % NTN I 19/I 18
Capoluoghi	6.618	8.689	6.198	9.807	7.904	12,0%	19,4%
Non capoluoghi	22.638	27.599	22.845	31.506	24.345	6,3%	7,5%
Nord Ovest	29.256	36.288	29.043	41.313	32.249	7,6%	10,2%
Capoluoghi	5.725	7.199	6.206	8.091	6.513	14,3%	13,8%
Non capoluoghi	13.276	16.761	14.861	18.890	14.739	10,5%	11,0%
Nord Est	19.001	23.960	21.067	26.981	21.252	11,6%	11,8%
Capoluoghi	6.660	7.745	6.331	8.910	7.471	14,6%	12,2%
Non capoluoghi	6.715	8.178	7.073	9.241	7.625	14,1%	13,5%
Centro	13.376	15.923	13.405	18.152	15.095	14,4%	12,9%
Capoluoghi	2.293	2.795	1.946	2.911	2.416	0,0%	5,4%
Non capoluoghi	5.857	6.555	5.580	7.238	6.174	8,2%	5,4%
Sud	8.150	9.350	7.527	10.149	8.590	5,7%	5,4%
Capoluoghi	1.208	1.284	972	1.342	1.162	-1,1%	-3,8%
Non capoluoghi	2.006	2.312	2.106	2.609	2.251	1,0%	12,2%
Isole	3.214	3.596	3.078	3.951	3.413	0,2%	6,2%
Capoluoghi	22.504	27.712	21.654	31.062	25.466	11,4%	13,2%
Non capoluoghi	50.493	61.406	52.465	69.485	55.133	8,4%	9,2%
Italia	72.997	89.117	74.119	100.546	80.600	9,3%	10,4%

Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media m ²
Nord Ovest	32.249	10,2%	678.961	10,7%	21,1	0,1
Nord Est	21.252	11,8%	453.491	12,4%	21,3	0,1
Centro	15.095	12,9%	315.953	13,4%	20,9	0,1
Sud	8.590	5,4%	204.053	6,0%	23,8	0,1
Isole	3.413	6,2%	72.435	4,4%	21,2	-0,4
Italia	80.600	10,4%	1.724.892	10,8%	21,4	0,1

Box e posti auto – Le grandi città

La tendenza evidenziata con riferimento alla scala aggregata trova conferma anche in relazione alle otto principali città; l'unica eccezione è rappresentata da Napoli (tasso tendenziale -10,7%).

Espressa in termini di superfici (Tabella 16), la dinamica risulta mediamente ancora più solida, a partire dai tre mercati di maggiore dimensione (rispettivamente Roma, Milano e Torino); anche in questo caso Napoli risulta l'unica città con tasso negativo (-1,2%).

La superficie media, infine, risulta in aumento in cinque delle otto città, con a Napoli l'incremento più significativo (+2,1 m²).

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var% NTN IV 18/IV 17	Var% NTN I 19/I 18
Roma	4.121	4.656	3.620	5.481	4.461	14,9%	8,3%
Milano	2.353	3.497	2.296	3.353	2.756	-4,8%	17,1%
Torino	1.085	1.329	945	1.771	1.195	28,7%	10,1%
Napoli	385	363	238	326	344	-30,3%	-10,7%
Genova	523	707	468	778	782	17,9%	49,6%
Palermo	220	247	183	267	239	39,2%	8,7%
Bologna	609	761	660	897	702	50,6%	15,4%
Firenze	434	543	437	600	505	22,6%	16,4%
Totale	9.729	12.103	8.847	13.472	10.984	11,6%	12,9%

Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. I 19/I 18 STN media
Roma	4.461	8,3%	85.733	13,8%	19,2	0,9
Milano	2.756	17,1%	46.753	18,4%	17,0	0,2
Torino	1.195	10,1%	22.220	15,3%	18,6	0,8
Napoli	344	-10,7%	7.491	-1,2%	21,8	2,1
Genova	782	49,6%	13.975	51,8%	17,9	0,3
Palermo	239	8,7%	4.447	4,4%	18,6	-0,8
Bologna	702	15,4%	11.442	13,8%	16,3	-0,2
Firenze	505	16,4%	8.530	13,8%	16,9	-0,4
Totale	10.984	12,9%	200.590	16,2%	18,3	0,5

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia	4
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)	5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo.....	6
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	7
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	8
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	11

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area	9
Tabella 3: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	9
Tabella 4: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area	9
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	10
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	11
Tabella 7: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 8: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città.....	14
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	15
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	16
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città.....	16