



RESIDENZIALE

Statistiche II trimestre 2018



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

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **14 settembre 2018**

periodo di riferimento: **secondo trimestre 2018**

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	4
Contesto di riferimento nel II trimestre 2018	5
Il mercato residenziale in Italia.....	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	8
Le abitazioni – Le grandi città	12
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	15
Depositi pertinenziali – Le grandi città	16
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	17
Box e posti auto – Le grandi città.....	18
Indice delle Figure	19
Indice delle Tabelle.....	19

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 2017 e del 2018 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

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.

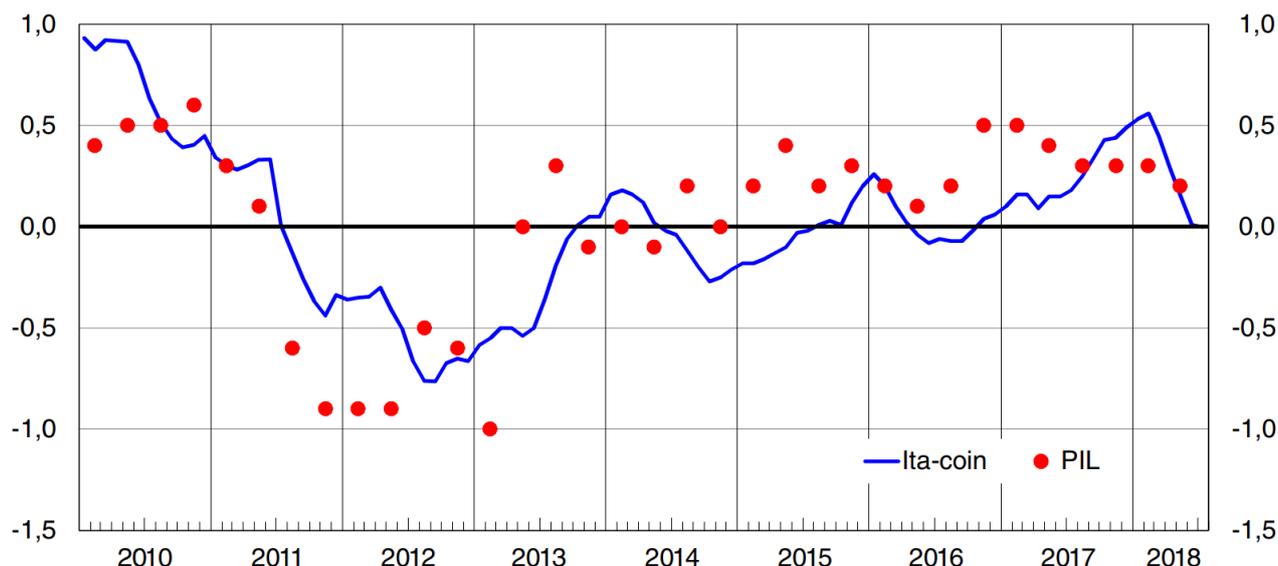
¹ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

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

Contesto di riferimento nel II trimestre 2018

Nella zona euro l'EUROSTAT conferma una tendenza alla crescita del PIL anche nel secondo trimestre del 2018 (+0,4% rispetto al trimestre precedente, +2,2% rispetto all'omologo trimestre del 2017). Per l'Italia, in questo trimestre, il PIL è cresciuto con un tasso tendenziale pari a +1,2%, (+0,2% congiunturale). L'indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin³, prodotto dalla Banca d'Italia mostra, in questa fase, 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 (agosto 2018)

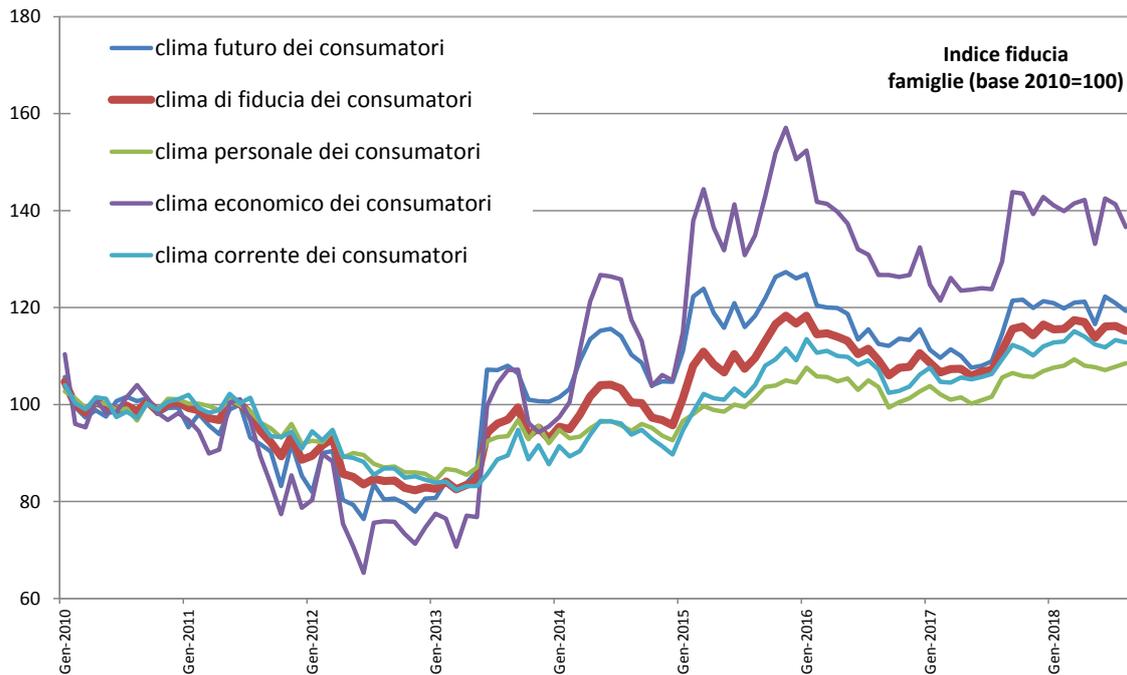
Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio 2018 nella zona euro la disoccupazione si attesta all'8,2%, stesso livello del mese precedente.

In Italia (fonte ISTAT), a luglio 2018 la stima degli occupati conferma la tendenza ad un lieve calo (-0,1% rispetto a giugno, pari a -28 mila unità). Il tasso di occupazione risulta pari al 58,7% (stabile rispetto al mese precedente); il tasso di disoccupazione (10,4%) mostra invece un calo rispetto al mese precedente (-0,4%) come anche quello giovanile, che scende al 30,8% (-1,0%). Su base annua si registra un aumento degli occupati dell'1,2%, con 277 mila unità in più del 2017.

Gli indicatori di fiducia delle famiglie consumatrici confermano, complessivamente, una condizione di incertezza, espressa da un andamento altalenante negli ultimi mesi: il leggero calo registrato nel mese di agosto (indice di fiducia, secondo le rilevazioni dell'ISTAT, pari 115,2, -0,9% rispetto al mese precedente), infatti, è stato preceduto da due rilevazioni di segno positivo (giugno, +2%, e luglio, +0,1%). Tale dinamica risulta dall'effetto combinato di una crescita della componente personale (che comprende giudizi e attese sulla situazione economica della famiglia, opportunità attuale e possibilità future del risparmio, opportunità all'acquisto di beni durevoli, bilancio finanziario della famiglia), che sale da 107,8 a 108,5, e del calo delle voci relative a clima economico, clima corrente e clima futuro.

³ 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>

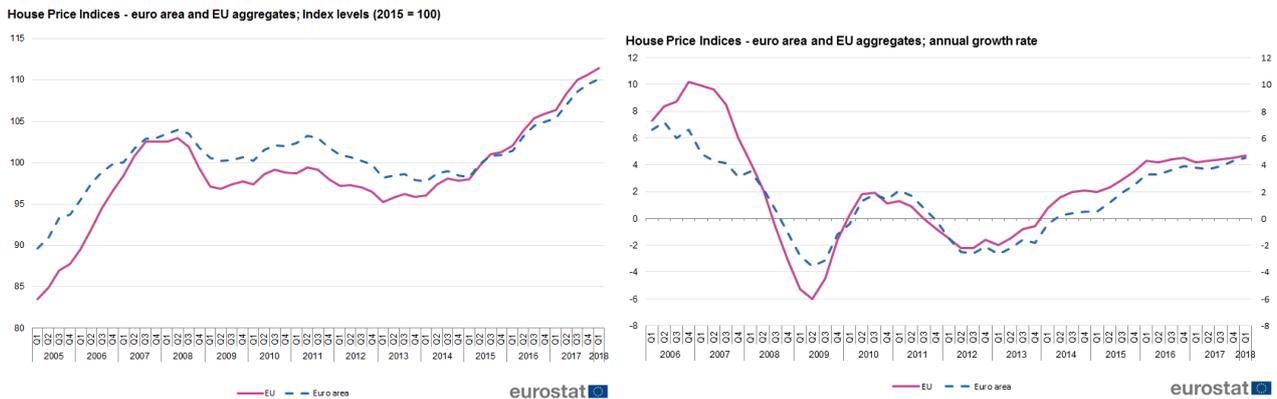
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il I trimestre 2018 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2018 rispetto al I trimestre 2017), un aumento di circa il 4,5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁵.

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



Fonte: EUROSTAT

Al contrario, l'Italia mostra un tasso tendenziale ancora negativo (-0,4%, secondo l'ISTAT); in particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra il calo del segmento delle abitazioni esistenti (-0,8%, in attenuazione rispetto al -1,5% registrato nel trimestre precedente) e la crescita che ha interessato le abitazioni nuove (+1,3% nel I trimestre 2018, dopo un trimestre sostanzialmente stabile).

Per un approfondimento sulle diverse dinamiche dei prezzi delle abitazioni tra Italia e resto d'Europa si rinvia a quanto già scritto nella nota trimestrale relativa al IV trimestre 2017.

⁴ 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.

⁵ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite ai 35 paesi aderenti indica una crescita del 5,4% tendenziale nel I trimestre 2018, con cinque Paesi (Grecia, Italia, Norvegia, Svezia e Brasile) in campo negativo .

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2018 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*⁶ è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire, mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi;
- si consolidano i segnali di stabilizzazione della domanda (circa i 2/3 degli operatori), con la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione sostanzialmente stabile, mentre si è notevolmente ridotta la differenza tra coloro che riportano un aumento dei potenziali acquirenti e coloro che ne segnalano una diminuzione (da 10 a meno di 5 punti);
- il margine di sconto sui prezzi di offerta scende di un punto percentuale (da 10,9% a 9,9%); i tempi di vendita risultano sostanzialmente stazionari (in media 7,5 mesi);
- cresce ancora, di circa un punto, la quota di acquisti finanziati da mutui rimanendo stabile su valori elevati (81,1%), con un rapporto fra prestito e valore dell'immobile sceso al 75%;
- rimangono favorevoli le attese degli operatori, sia nel breve che nel medio termine, anche se in leggera flessione rispetto alla precedente rilevazione.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel II trimestre 2018 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 2017, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014 e registrando un'accelerazione rispetto al tasso, pur positivo, del trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città, con l'unica eccezione rappresentata da Roma.

⁶ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 25 giugno al 20 luglio 2018 presso 1.478 agenzie immobiliari. Pubblicata in:
<http://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

Nel secondo trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra aprile e giugno di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 153.693 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 5,6%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre.

Come mostra la serie delle variazioni tendenziali di Figura 5, la dinamica positiva dura ormai da oltre tre anni; tale andamento, ben evidenziato anche dalla serie storica del NTN dal 2011 (Figura 4) destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.

La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori, per quanto con una differenza meno evidente rispetto al trimestre precedente (+5,9%, contro il +5,1% dei capoluoghi di provincia; cfr. Tabella 1); nonostante ciò, in ben tre macroaree su cinque (Nord Est, Sud e Isole) sono i capoluoghi a crescere di più (rilevante il +10,4% dei capoluoghi del Nord Est).

In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord che spicca sia in termini di volumi (quasi il 55% del totale delle compravendite si concentra in quelle aree del Paese), sia come dinamica (il Nord segna un +7%, rispetto al +3,3% del Centro-Sud).

La Tabella 2 descrive il mercato, oltre che in termini di NTN, anche in termini di superfici compravendute. I volumi, come prevedibile, rispecchiano sostanzialmente le dinamiche analizzate finora: nel Nord Ovest si registra esattamente lo stesso tasso di crescita (+5,7%), nelle altre macroaree il tasso relativo alle superfici risulta leggermente superiore (anche di oltre 1 punto percentuale, come nel Centro). Inevitabilmente, di conseguenza, risulta in incremento ovunque il dato relativo alla superficie media, con l'unica eccezione della macroarea Nord Ovest (che esprime la superficie media più bassa, 101,4 m²); la media nazionale sale a 105,9 m², mentre il valore più alto è nel Nord Est (113,4 m²).

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il patrimonio compravenduto in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale. La tendenza positiva si distribuisce in modo relativamente omogeneo tra le cinque classi analizzate. Divergono la classe "50-85 m²", che mostra tassi di crescita più bassi (+3,5%) rappresentando peraltro la classe più consistente in termini assoluti (oltre il 30% delle unità immobiliari compravendute), nonché la classe "oltre 145 m²" che mostra la percentuale di crescita più elevata e pari al +9,1%.

Analizzando i tassi in forma disaggregata, si può osservare che l'unico dato negativo nel trimestre in oggetto emerge al Sud, area complessivamente meno dinamica, limitatamente alla fascia dimensionale minore (-1,4%). Dei quattro tassi a doppia cifra, invece, ben tre sono concentrati nella macroarea Nord Est, che, come visto, risulta anche quella con il tasso aggregato più alto: rispettivamente +14,3% nella classe "fino a 50 m²", +12,3% nella classe "oltre 145 m²" e +11,8% in quella "115-145 m²".

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

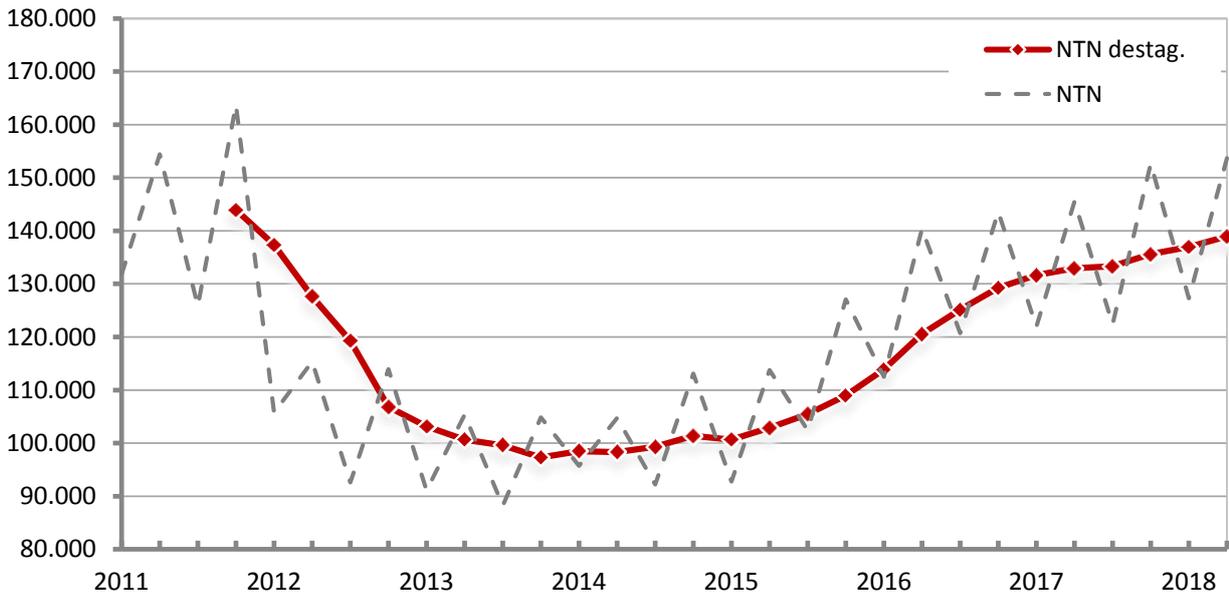


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

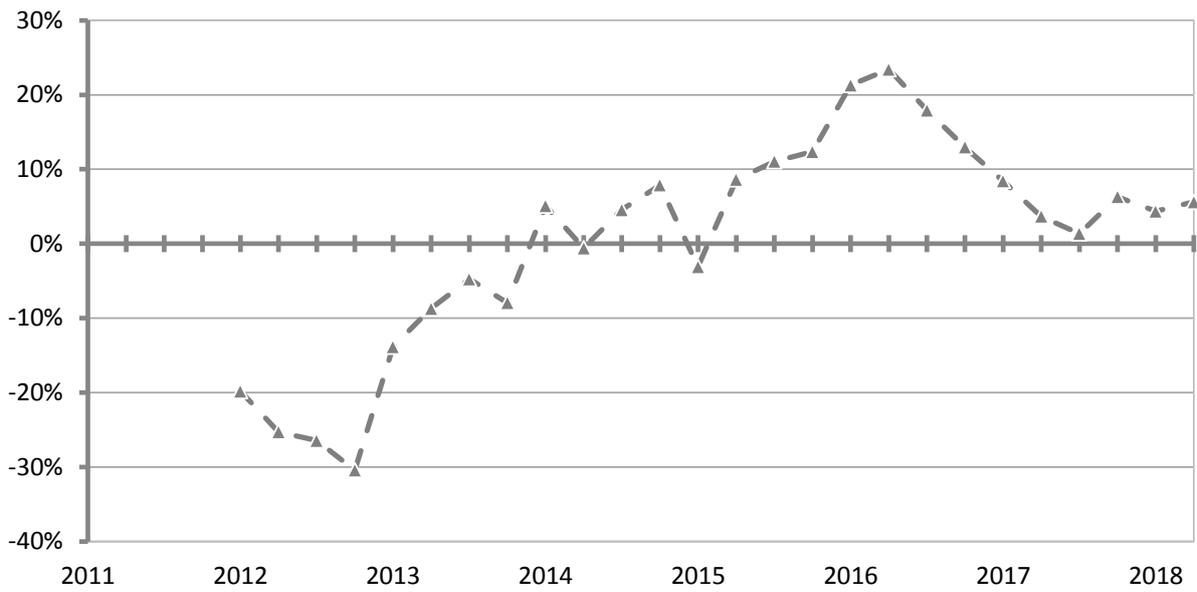


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var% NTN I 18/I 17	Var% NTN II 18/II 17
Capoluoghi	16.328	13.275	16.380	14.089	17.050	1,2%	4,4%
Non capoluoghi	34.276	28.390	36.983	29.249	36.440	4,7%	6,3%
Nord Ovest	50.604	41.665	53.363	43.339	53.490	3,6%	5,7%
Capoluoghi	8.899	7.435	9.414	7.678	9.823	3,6%	10,4%
Non capoluoghi	19.018	16.100	20.448	16.303	20.704	6,9%	8,9%
Nord Est	27.917	23.535	29.862	23.982	30.527	5,8%	9,3%
Capoluoghi	14.651	11.829	14.224	12.232	14.867	-0,7%	1,5%
Non capoluoghi	15.722	13.521	16.461	13.828	16.580	5,6%	5,5%
Centro	30.373	25.350	30.685	26.060	31.448	2,5%	3,5%
Capoluoghi	6.503	5.213	6.791	5.924	6.913	7,6%	6,3%
Non capoluoghi	18.130	15.750	19.099	16.241	18.460	4,7%	1,8%
Sud	24.633	20.963	25.890	22.165	25.373	5,5%	3,0%
Capoluoghi	4.313	3.804	4.301	4.180	4.634	5,7%	7,4%
Non capoluoghi	7.687	7.057	8.506	7.551	8.222	6,8%	7,0%
Isole	12.000	10.860	12.808	11.731	12.855	6,4%	7,1%
Capoluoghi	50.694	41.555	51.110	44.105	53.288	2,3%	5,1%
Non capoluoghi	94.833	80.818	101.497	83.172	100.406	5,5%	5,9%
Italia	145.527	122.373	152.608	127.277	153.693	4,3%	5,6%

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media m ²
Nord Ovest	53.490	5,7%	5.425.833	5,7%	101,4	0,0
Nord Est	30.527	9,3%	3.462.771	10,0%	113,4	0,7
Centro	31.448	3,5%	3.301.428	4,8%	105,0	1,3
Sud	25.373	3,0%	2.696.059	4,1%	106,3	1,1
Isole	12.855	7,1%	1.386.405	7,7%	107,8	0,6
Italia	153.693	5,6%	16.272.497	6,3%	105,9	0,7

Tabella 3: NTN II trimestre 2018 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	5.204	18.576	14.835	6.990	7.886	53.490
Nord Est	1.991	8.460	8.790	4.911	6.374	30.527
Centro	2.548	10.256	8.941	4.924	4.779	31.448
Sud	2.651	6.483	6.980	5.073	4.186	25.373
Isole	1.332	3.322	3.268	2.605	2.329	12.855
Italia	13.726	47.096	42.814	24.503	25.554	153.693
Nord Ovest	9,7%	34,7%	27,7%	13,1%	14,7%	100,0%
Nord Est	6,5%	27,7%	28,8%	16,1%	20,9%	100,0%
Centro	8,1%	32,6%	28,4%	15,7%	15,2%	100,0%
Sud	10,4%	25,5%	27,5%	20,0%	16,5%	100,0%
Isole	10,4%	25,8%	25,4%	20,3%	18,1%	100,0%
Italia	8,9%	30,6%	27,9%	15,9%	16,6%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN II 18/II 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN II 18/II 17 Totale
Nord Ovest	9,1%	4,6%	7,0%	2,7%	6,6%	5,7%
Nord Est	14,3%	5,4%	8,8%	11,8%	12,3%	9,3%
Centro	3,7%	0,5%	4,4%	3,9%	8,3%	3,5%
Sud	-1,4%	2,5%	1,5%	3,0%	9,5%	3,0%
Isole	6,3%	4,0%	10,3%	5,5%	9,8%	7,1%
Italia	6,3%	3,5%	6,1%	5,0%	9,1%	5,6%

Le abitazioni – Le grandi città

Limitando l'analisi alle otto principali città italiane per popolazione, si conferma la tendenza già osservata nella disaggregazione capoluoghi/comuni minori, con tassi medi inversamente proporzionali alle dimensioni dei comuni interessati. Il tasso medio, +2,5%, pur in crescita rispetto al trimestre precedente (era +0,7%), risulta meno della metà sia di quello nazionale (+5,6%) sia di quello dei capoluoghi di Provincia (+5,1%).

L'unica città con tasso negativo è Roma (-0,8%), che tuttavia resta quella con il maggior volume di compravendite (8.535 NTN nel trimestre); nelle altre città i rialzi sono contenuti entro il 5% (Tabella 5). L'analisi dei tassi tendenziali delle compravendite di abitazioni dal 2011, Figura 6, evidenzia la serie ininterrotta di rialzi a Milano, dal III trimestre 2013, a Napoli, dal III trimestre 2014 e a Torino, dal II trimestre 2015.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), a fronte di un tasso medio per gli otto comuni del +2,4%, sostanzialmente analogo a quello relativo al NTN, la superficie media delle abitazioni compravendute è stabile (-0,1 m²). Si rilevano però differenze nei dati specifici delle città, come a Firenze (+2,4 m²), Milano (-1,6 m²), Palermo (+1,3 m²) e Roma (+1,1 m²); i tassi tendenziali sono, in questo caso, tutti positivi, anche a Roma, +0,4%.

La disaggregazione per classi dimensionali in termini di superfici (Tabella 7) conferma, rispetto al dato medio nazionale, un peso maggiore per le classi minori (oltre la metà delle compravendite riguarda unità immobiliari di grandezza inferiore a 85 m²) ed una minore incidenza nelle classi di superficie più grandi (il volume di unità compravendute di oltre 145 m² è, in proporzione, quasi la metà rispetto al dato nazionale aggregato, 9,3% contro 16,6%).

Dal punto di vista della dinamica (Tabella 8), i tassi di crescita più significativi si sono registrati nelle due classi estreme: +8,8% nelle unità inferiori a 50 m², +5,6% in quelle superiori a 145 m² (in crescita in tutti gli 8 comuni analizzati). Si può sottolineare, tra i dati disaggregati, la forte crescita nelle compravendite di piccole unità (meno di 50 m²) a Milano (+21,2%), rilevante soprattutto se si tiene conto della sostanziale stabilità degli altri comparti della città e del volume assoluto a cui fa riferimento il dato (1.388 NTN, dato superiore anche a quello di Roma che ha il primato, in termini assoluti, in tutte le altre classi).

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

Grandi città	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var% NTN I 18/I 17	Var% NTN II 18/II 17
Roma	8.602	6.913	8.404	7.077	8.535	-1,9%	-0,8%
Milano	6.395	5.403	6.461	5.496	6.674	0,9%	4,4%
Torino	3.595	2.758	3.611	3.095	3.738	3,9%	4,0%
Napoli	2.082	1.497	1.916	1.855	2.138	11,8%	2,7%
Genova	1.841	1.453	1.861	1.634	1.928	-3,0%	4,7%
Palermo	1.418	1.156	1.230	1.328	1.481	1,7%	4,4%
Bologna	1.521	1.144	1.395	1.232	1.564	-2,7%	2,8%
Firenze	1.396	1.149	1.381	1.224	1.462	-1,1%	4,7%
Totale	26.849	21.472	26.258	22.939	27.520	0,7%	2,5%

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

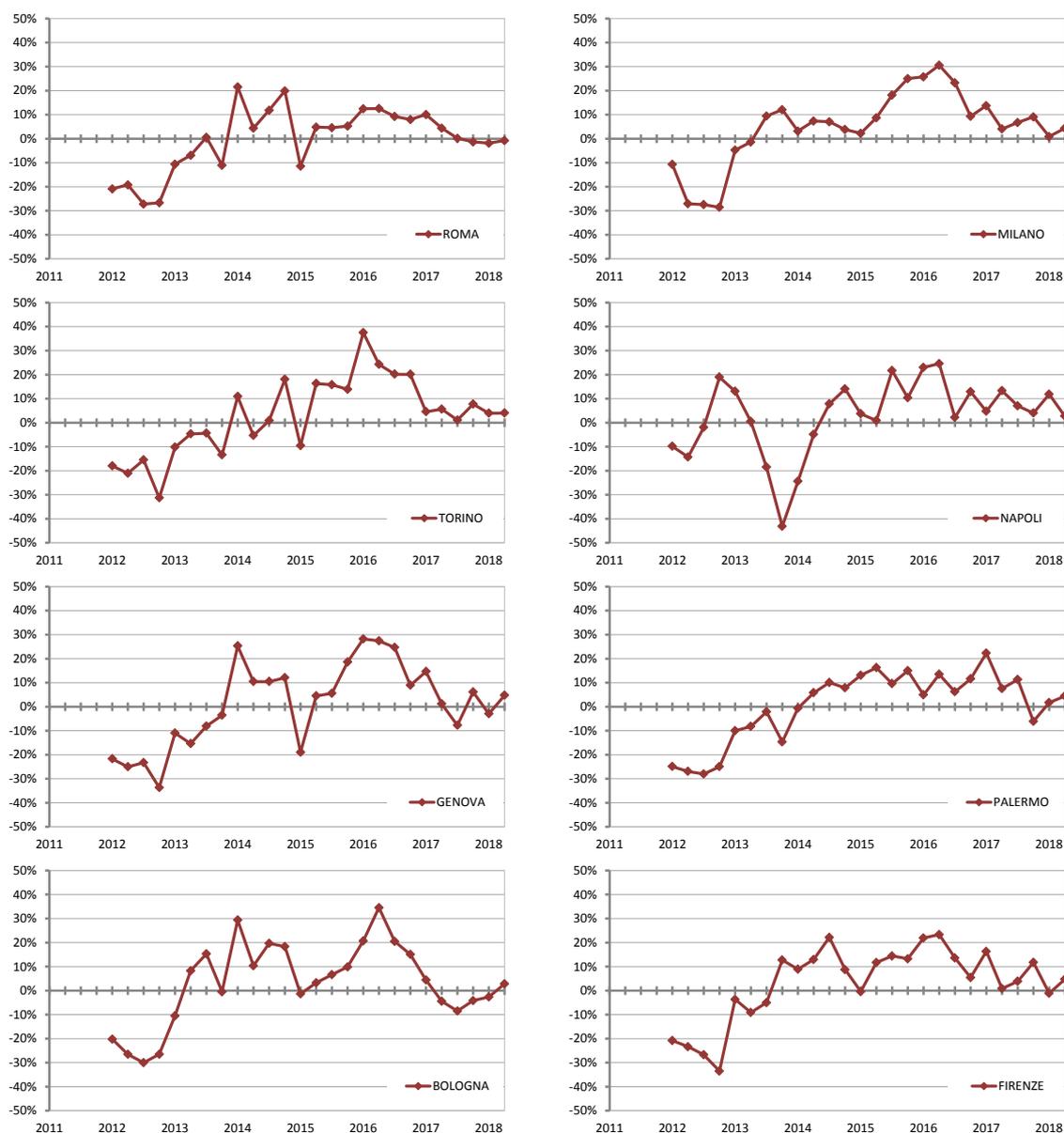


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media m ²
Roma	8.535	-0,8%	804.667	0,4%	94,3	1,1
Milano	6.674	4,4%	547.204	2,4%	82,0	-1,6
Torino	3.738	4,0%	320.492	3,5%	85,7	-0,4
Napoli	2.138	2,7%	204.502	2,3%	95,7	-0,3
Genova	1.928	4,7%	186.147	3,7%	96,5	-1,0
Palermo	1.481	4,4%	161.950	5,7%	109,4	1,3
Bologna	1.564	2,8%	140.638	1,8%	89,9	-0,9
Firenze	1.462	4,7%	143.907	7,3%	98,4	2,4
Totale	27.520	2,5%	2.509.507	2,4%	91,2	-0,1

Tabella 7: NTN II trimestre 2018 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	764	3.395	2.452	1.112	812	8.535
Milano	1.388	2.801	1.397	595	493	6.674
Torino	508	1.712	905	321	292	3.738
Napoli	341	594	605	369	228	2.138
Genova	96	744	658	244	187	1.928
Palermo	134	323	423	352	248	1.481
Bologna	225	600	451	150	139	1.564
Firenze	145	538	415	200	64	1.462
Totale	3.600	10.706	7.307	3.343	2.563	27.520
Roma	9,0%	39,8%	28,7%	13,0%	9,5%	100,0%
Milano	20,8%	42,0%	20,9%	8,9%	7,4%	100,0%
Torino	13,6%	45,8%	24,2%	8,6%	7,8%	100,0%
Napoli	15,9%	27,8%	28,3%	17,3%	10,7%	100,0%
Genova	5,0%	38,6%	34,1%	12,7%	9,7%	100,0%
Palermo	9,1%	21,8%	28,6%	23,8%	16,8%	100,0%
Bologna	14,4%	38,4%	28,8%	9,6%	8,9%	100,0%
Firenze	9,9%	36,8%	28,4%	13,7%	11,2%	100,0%
Totale	13,1%	38,9%	26,6%	12,1%	9,3%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN II 18/II 17 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	-5,6%	-3,3%	0,5%	3,7%	5,5%	-0,8%
Milano	21,2%	1,3%	-1,3%	1,0%	2,7%	4,4%
Torino	8,9%	2,5%	6,6%	-5,9%	9,0%	4,0%
Napoli	14,2%	1,6%	-0,5%	0,2%	3,0%	2,7%
Genova	-12,3%	2,5%	8,2%	7,3%	9,3%	4,7%
Palermo	-9,0%	-4,2%	15,1%	10,8%	0,1%	4,4%
Bologna	28,9%	-7,8%	5,4%	1,6%	14,7%	2,8%
Firenze	-8,7%	12,4%	0,7%	1,1%	10,4%	4,7%
Totale	8,8%	-0,2%	2,5%	2,5%	5,6%	2,5%

Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, consolida (+8,6%) la dinamica positiva degli ultimi trimestri, nonostante un leggero rallentamento (+12,2% e +9,9%, rispettivamente, gli ultimi due tassi registrati). La crescita più rilevante si è registrata nelle macroaree Nord Est, +23,3%, e Isole, +21,5%, mentre il Centro ha nuovamente espresso la minor crescita, +1,3% (Tabella 9).

Il mercato dei comuni non capoluogo, anche in questo caso, mostra una dinamica espansiva più significativa: +9,7%, contro il +6,6% dei capoluoghi, che nel Centro presentano l'unico tasso negativo del trimestre, -2,8%.

I dati relativi alle superfici compravendute non presentano specificità particolarmente rilevanti, con variazioni mai superiori a 0,4 m² (Tabella 10).

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

Area	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var % NTN I 18/I 17	Var % NTN II 18/II 17
Capoluoghi	1.907	1.619	2.406	1.575	2.035	0,6%	6,7%
Non capoluoghi	4.015	3.480	5.202	3.607	4.220	12,8%	5,1%
Nord Ovest	5.922	5.099	7.607	5.182	6.255	8,8%	5,6%
Capoluoghi	752	693	1.000	774	953	21,6%	26,7%
Non capoluoghi	1.452	1.315	1.835	1.365	1.766	21,7%	21,6%
Nord Est	2.204	2.008	2.836	2.138	2.719	21,7%	23,3%
Capoluoghi	2.177	1.807	2.259	1.821	2.116	-2,7%	-2,8%
Non capoluoghi	2.088	1.767	2.249	1.879	2.204	9,8%	5,6%
Centro	4.265	3.574	4.508	3.700	4.320	3,3%	1,3%
Capoluoghi	612	510	737	582	665	14,3%	8,7%
Non capoluoghi	2.283	2.090	2.658	2.305	2.502	17,0%	9,6%
Sud	2.895	2.600	3.394	2.887	3.167	16,4%	9,4%
Capoluoghi	315	239	361	285	375	0,3%	19,1%
Non capoluoghi	804	771	1.030	853	984	4,4%	22,4%
Isole	1.119	1.010	1.391	1.137	1.359	3,4%	21,5%
Capoluoghi	5.764	4.868	6.763	5.036	6.143	3,5%	6,6%
Non capoluoghi	10.642	9.423	12.973	10.009	11.677	13,5%	9,7%
Italia	16.406	14.291	19.736	15.045	17.820	9,9%	8,6%

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media m ²
Nord Ovest	6.255	5,6%	78.216	5,2%	12,5	0,0
Nord Est	2.719	23,3%	35.545	27,2%	13,1	0,4
Centro	4.320	1,3%	57.526	4,2%	13,3	0,4
Sud	3.167	9,4%	55.088	6,9%	17,4	-0,4
Isole	1.359	21,5%	26.699	21,6%	19,6	0,0
Italia	17.820	8,6%	253.074	9,6%	14,2	0,1

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Torna ad accelerare il mercato dei depositi pertinentenziali delle otto metropoli, che registra un tasso di crescita medio, +3,2%, di quasi un punto superiore a quello del trimestre precedente, +2,3% (Tabella 11); da rilevare, in controtendenza, il calo registrato a Roma, -7,6%, di rilievo considerando che si tratta del mercato più importante a livello nazionale (1.453 NTN), nonché quello verificatosi a Napoli (-2,5%).

La superficie compravenduta è cresciuta del 4,3%, portando, sempre relativamente alle 8 grandi città, il dato medio a 10 m² (sensibilmente inferiore al dato medio nazionale, come visto pari a 14,2 m²); le due città con mercato più consistente, Roma e Milano, presentano i valori medi più bassi, rispettivamente 8,6 m² e 9,3 m² (Tabella 12).

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

Grandi città	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var% NTN I 18/I 17	Var% NTN II 18/II 17
Roma	1.573	1.279	1.602	1.275	1.453	-0,2%	-7,6%
Milano	998	887	1.383	801	1.015	0,5%	1,7%
Torino	185	145	233	179	282	16,1%	52,7%
Napoli	140	116	143	124	137	25,7%	-2,5%
Genova	208	163	223	192	245	5,4%	17,4%
Palermo	62	51	90	67	102	2,6%	64,0%
Bologna	149	117	164	135	176	-5,6%	18,1%
Firenze	141	115	175	145	158	6,9%	12,4%
Totale	3.456	2.873	4.013	2.917	3.568	2,3%	3,2%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media m ²
Roma	1.453	-7,6%	12.444	-7,9%	8,6	0,0
Milano	1.015	1,7%	9.429	4,0%	9,3	0,2
Torino	282	52,7%	3.376	37,9%	12,0	-1,3
Napoli	137	-2,5%	2.081	-8,1%	15,2	-0,9
Genova	245	17,4%	2.697	19,3%	11,0	0,2
Palermo	102	64,0%	1.655	36,8%	16,2	-3,2
Bologna	176	18,1%	2.179	39,8%	12,4	1,9
Firenze	158	12,4%	1.797	-2,7%	11,4	-1,8
Totale	3.568	3,2%	35.657	4,3%	10,0	0,1



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Con quasi 90 mila NTN le compravendite di box e posti auto aumentano del 4,6% rispetto all'analogo trimestre del 2017, con un tasso più che doppio rispetto al trimestre precedente (Tabella 13).

La dinamica più significativa si è registrata nel Nord Est (+8,1%), mentre in termini assoluti continua a prevalere il Nord Ovest (36.288 NTN). L'analisi disaggregata mostra, in questo caso, un maggior dinamismo dei comuni capoluogo, con un tasso di crescita più che doppio, +7,2% contro +3,5%.

Sostanzialmente stabili i dati relativi alle superfici medie compravendute (Tabella 14); la variazione più rilevante si è registrata nella macroarea Sud (-0,5 m²).

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

Area	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var % NTN I 18/I 17	Var % NTN II 18/II 17
Capoluoghi	8.054	6.610	8.749	6.618	8.689	-0,3%	7,9%
Non capoluoghi	26.898	21.955	29.615	22.638	27.599	3,3%	2,6%
Nord Ovest	34.952	28.565	38.364	29.256	36.288	2,4%	3,8%
Capoluoghi	6.417	5.429	7.079	5.725	7.199	4,5%	12,2%
Non capoluoghi	15.745	13.589	17.073	13.270	16.753	5,3%	6,4%
Nord Est	22.162	19.018	24.153	18.995	23.951	5,1%	8,1%
Capoluoghi	7.804	6.420	7.769	6.660	7.745	-2,5%	-0,8%
Non capoluoghi	8.059	6.547	8.102	6.721	8.187	-7,8%	1,6%
Centro	15.863	12.967	15.871	13.382	15.931	-5,2%	0,4%
Capoluoghi	2.384	1.837	2.906	2.293	2.795	11,7%	17,2%
Non capoluoghi	6.444	5.755	6.679	5.857	6.555	4,4%	1,7%
Sud	8.829	7.591	9.586	8.150	9.350	6,4%	5,9%
Capoluoghi	1.200	976	1.357	1.208	1.284	4,6%	7,0%
Non capoluoghi	2.154	1.975	2.581	2.006	2.312	-1,1%	7,3%
Isole	3.354	2.951	3.937	3.214	3.596	1,0%	7,2%
Capoluoghi	25.858	21.272	27.860	22.504	27.712	1,6%	7,2%
Non capoluoghi	59.301	49.820	64.050	50.493	61.406	2,1%	3,5%
Italia	85.159	71.092	91.910	72.997	89.117	1,9%	4,6%

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media m ²
Nord Ovest	36.288	3,8%	762.240	3,6%	21,0	0,0
Nord Est	23.951	8,1%	512.557	7,7%	21,4	-0,1
Centro	15.931	0,4%	329.259	-0,7%	20,7	-0,2
Sud	9.350	5,9%	216.959	3,6%	23,2	-0,5
Isole	3.596	7,2%	77.313	6,8%	21,5	-0,1
Italia	89.117	4,6%	1.898.329	4,0%	21,3	-0,1

Box e posti auto – Le grandi città

Torna a crescere il mercato di box e posti auto nelle grandi città: dopo due trimestri al ribasso, in questo trimestre il tasso tendenziale medio è risultato ampiamente positivo, +8,3% (Tabella 15).

L'unica città in controtendenza è risultata Torino (-4,7%); particolarmente significativo il +24,9% registrato a Milano, in considerazione dei relativi volumi compravenduti (3.497 NTN), inferiori solo a quelli di Roma (NTN 4.656).

Le variazioni in termini di superficie media delle unità scambiate non superano 1 m² (Tabella 16). A Napoli e Palermo, le città con le superfici medie più elevate, sono stati rilevati anche gli incrementi medi più sostenuti, pari rispettivamente a 0,8 e 0,6 m².

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

Grandi città	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var% NTN I 18/I 17	Var% NTN II 18/II 17
Roma	4.500	3.881	4.767	4.121	4.656	-5,7%	3,5%
Milano	2.800	2.564	3.521	2.353	3.497	2,6%	24,9%
Torino	1.394	985	1.373	1.085	1.329	-3,9%	-4,7%
Napoli	350	234	464	385	363	37,5%	3,8%
Genova	680	521	656	523	707	-14,5%	3,9%
Palermo	215	125	191	220	247	-12,2%	14,7%
Bologna	699	586	596	609	761	-3,2%	8,9%
Firenze	536	429	488	434	543	7,0%	1,3%
Totale	11.174	9.325	12.056	9.729	12.103	-2,4%	8,3%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. II 18/II 17 STN media
Roma	4.656	3,5%	85.456	2,0%	18,4	-0,3
Milano	3.497	24,9%	57.691	22,9%	16,5	-0,3
Torino	1.329	-4,7%	24.777	-4,0%	18,6	0,1
Napoli	363	3,8%	7.710	8,1%	21,2	0,8
Genova	707	3,9%	12.590	6,5%	17,8	0,4
Palermo	247	14,7%	5.262	17,8%	21,3	0,6
Bologna	761	8,9%	12.513	7,9%	16,4	-0,2
Firenze	543	1,3%	9.125	4,0%	16,8	0,4
Totale	12.103	8,3%	215.123	7,4%	17,8	-0,2

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 delle famiglie (ISTAT)	6
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	9
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	9
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	13

Indice delle Tabelle

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