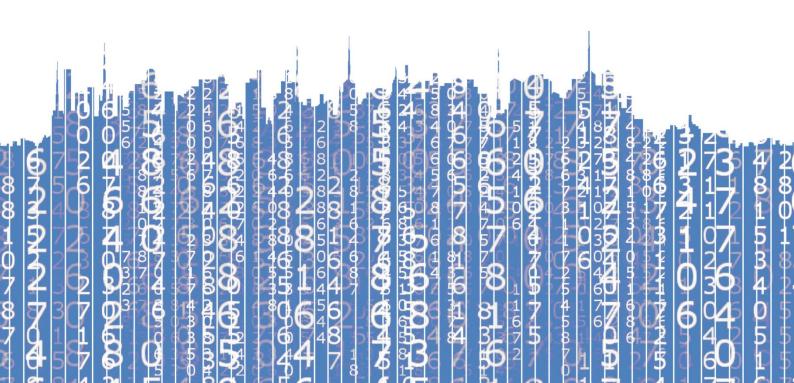


RESIDENZIALE

Statistiche II 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@agenziaent rate. it

data di pubblicazione: **14 settembre 2023** periodo di riferimento: **secondo 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 II trimestre 2023	
Il mercato residenziale in Italia	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale	8
Le abitazioni – Le grandi città	15
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	18
Depositi pertinenziali – Le grandi città	20
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	21
Box e posti auto – Le grandi città	22
Il mercato delle locazioni residenziali in Italia	23
Le locazioni delle abitazioni – Dati nazionali e per comuni a.t.a	23
Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_L	25
Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_T	26
Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_C	27
Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_S	28
Indice delle Figure	29
Indice delle Tabelle	20



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 beni scambiati* 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 m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato e una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti. Inoltre sono presentate statistiche trimestrali sulle 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.

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 trimestrale⁴. 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.

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). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti le fonti, la classificazione, l'elaborazione e le analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica⁵.

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, 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 <u>Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI (agenziaentrate.gov.it)</u>

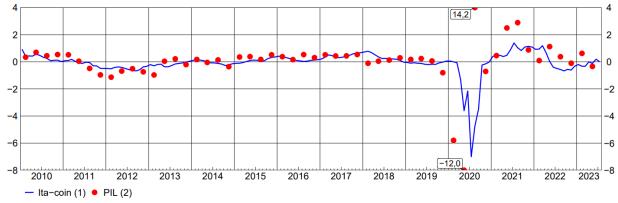


Contesto di riferimento nel II trimestre 2023

Nella zona euro l'EUROSTAT⁶ stima per il secondo trimestre del 2023 una lieve crescita del PIL dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,5% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Per l'Italia⁷, nel secondo 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 diminuito dello 0,4% rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto dello 0,4% nei confronti del secondo trimestre del 2022.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁸, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel secondo trimestre del 2023 alterna valori stabili di aprile, un calo a maggio e un rialzo a giugno, in linea con l'andamento del PIL. Ancora contrapposto è il dato nei mesi di luglio (0,01) e agosto (-0,18) 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. 8 - agosto 2023)

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio 2023 sono 10,9 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 264 mila in meno dello stesso mese del 2022, con il tasso di disoccupazione al 6,4%, stabile rispetto al mese precedente e in calo rispetto allo stesso mese del 2022 (era 6,7% a luglio 2022)⁹.

In Italia (fonte ISTAT¹⁰), a luglio 2023, rispetto al mese precedente, gli occupati diminuiscono e aumentano i disoccupati e gli inattivi. Il calo dell'occupazione (-0,3%, pari a -73mila unità), osservato per uomini e donne, dipendenti e autonomi, coinvolge solamente i 25-49enni. Il tasso di occupazione scende al 61,3% (-0,2 punti).

Confrontando il trimestre maggio-luglio 2023 con quello precedente (febbraio-aprile 2023), si registra un aumento del livello di occupazione pari allo 0,5%, per un totale di 119mila occupati. La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-3,2%, pari a -64mila unità) e degli inattivi (-0,5%, pari a -69mila unità).

Ad agosto 2023, l'ISTAT¹¹ stima un lieve calo del clima di fiducia dei consumatori (da 106,7 a 106,5). Più accentuata la diminuzione per l'indice composito del clima di fiducia delle imprese, che cala da 108,9 a 106,8. Dalle componenti dell'indice di fiducia dei consumatori emergono segnali contrastanti: il clima economico e il clima futuro calano, rispettivamente, da 123,4 a 121,5 e da 115,0 a 114,1; invece, il clima personale e quello corrente aumentano passando, nell'ordine, da 101,1 a 101,5 e da 101,0 a 101,4 (Figura 2).

⁶ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <u>https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications</u>

⁷ ISTAT – Conti economici trimestrali https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali

⁸ 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

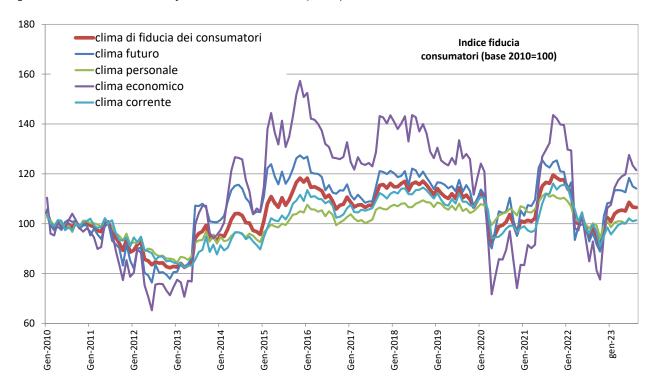
⁹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹⁰ https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati

¹¹ https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese



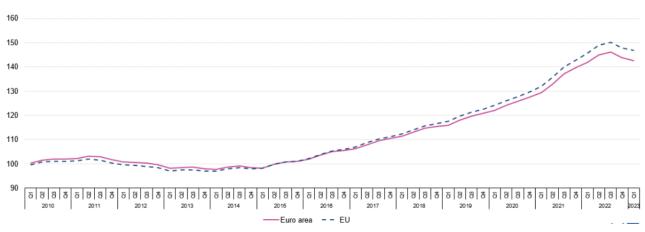
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a agsto 2023

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2023 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2023 rispetto al I trimestre 2022), un lieve aumento dello 0,4% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹², nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹³.

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



Fonte: EUROSTAT

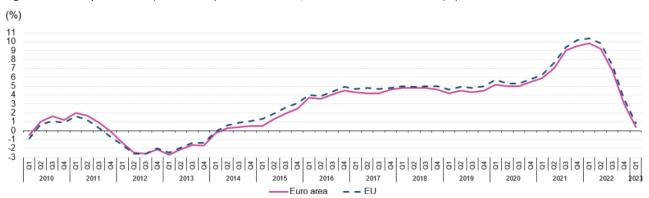
house price index#Annual and quarterly growth rates

¹² 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.

¹³https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing price statistics -

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

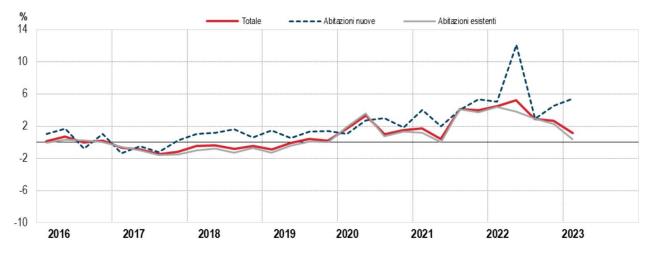
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT¹⁴, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +1,1% rispetto al primo trimestre del 2022. La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in accelerazione rispetto al +4,5% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita decelera, passando da +2,3% del quarto trimestre 2022 a +0,4% (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 II trimestre 2023 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁵, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 63% degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel secondo trimestre del 2023, quota in leggero aumento rispetto alla precedente rilevazione; il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è negativo riportandosi sui valori di inizio del 2021 (a -14 punti percentuali, da 0,9 nella precedente rilevazione).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel II trimestre è rimasta stabile rispetto al trimestre precedente (all'84,2 per cento).
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è leggermente aumentato (all'8,5 per cento, da 8,2).

¹⁴ https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni

¹⁵ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link:

 $[\]frac{https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/$



- I tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 5,8 mesi da 5,5), pur rimanendo su livelli contenuti.
- La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti si
 è portata al 30,9 per cento (da 30,1 nella scorsa rilevazione), il valore più alto dalla fine del 2014. Più
 della metà degli agenti indica come causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere il valore
 delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore o i prezzi richiesti giudicati troppo elevati
 dai compratori.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è risultata invariata, su livelli storicamente contenuti (al 64,1 per cento). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è rimasto è rimasto pressoché invariato (al 76,7 per cento).
- La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre continua ad aumentare (all'80,1 per cento, da 78,1 nella precedente rilevazione). I giudizi di aumento dei canoni di affitto continuano a prevalere su quelli di riduzione.
- Le aspettative degli agenti per il III trimestre prefigurano un marcato deterioramento sia del mercato di riferimento degli operatori, sia di quello nazionale: i saldi tra attese di miglioramento e di peggioramento sono scesi a -39,3 e a -42,9 punti percentuali (rispettivamente da -21,2 e -25,8 nell'indagine precedente).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel secondo trimestre 2023 in Italia, su cui questo report si concentra. I volumi di scambio delle abitazioni mostrano una contrazione accentuata diffusa in tutte le aree del paese.



Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel secondo trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra una nuova riduzione dei volumi di scambio, accentuandosi il calo delle compravendite in corso da due trimestri. Sono state compravendute sul mercato nazionale 184 mila abitazioni in questo trimestre, circa 35 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 16%.

Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁶ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta evidente che, dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal quarto trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo, -17,2% (circa 12 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al secondo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4% (Tabella 1). Rispetto al secondo trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Le perdite più consistenti si registrano nei comuni capoluogo del Centro con un tasso negativo del 21,4%. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -19,6% e -19,9%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -14%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-14,9%). La dinamica è simile al Sud dove il calo del 14,8% è trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-17%). Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -8%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del secondo trimestre 2023, riportate in Tabella 2, evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato, con giugno che registra il calo più accentuato (-18,8%).

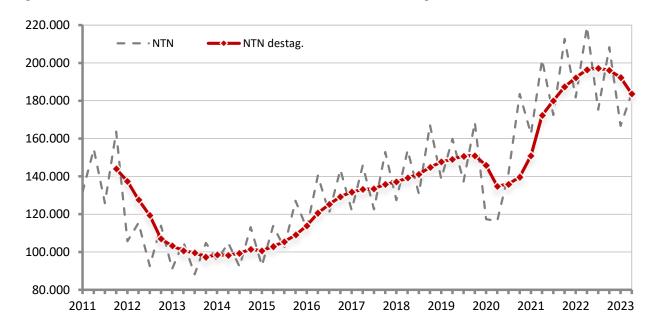


Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

¹⁶ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.



Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

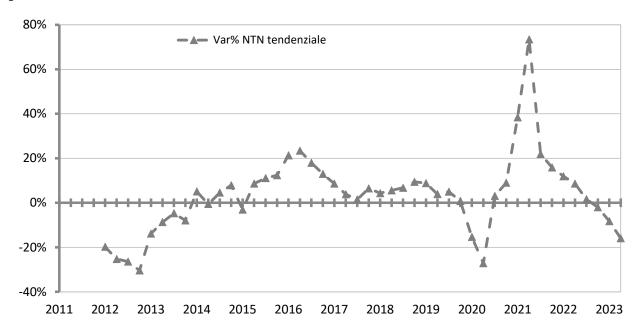


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Tubellu 1. IVTIV e vul	TOPIC TO CETT	acriziare arriva	a doredzioin, p	er area, capon	aogin e non co	poracgin	
Area	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Capoluoghi	21.631	16.524	20.363	16.707	18.400	-12,5%	-14,9%
Non capoluoghi	51.930	42.508	51.079	40.156	44.886	-7,6%	-13,6%
Nord Ovest	73.562	59.031	71.442	56.862	63.286	-9,1%	-14,0%
Capoluoghi	12.694	10.039	12.031	9.282	10.336	-9,8%	-18,6%
Non capoluoghi	30.383	24.785	28.842	21.675	24.276	-10,5%	-20,1%
Nord Est	43.077	34.824	40.873	30.957	34.613	-10,3%	-19,6%
Capoluoghi	20.237	15.391	18.082	14.577	15.906	-11,2%	-21,4%
Non capoluoghi	26.112	20.437	23.895	19.098	21.236	-11,8%	-18,7%
Centro	46.349	35.828	41.978	33.675	37.143	-11,5%	-19,9%
Capoluoghi	9.324	6.899	8.321	7.054	7.743	-8,7%	-17,0%
Non capoluoghi	28.037	22.536	27.033	22.094	24.101	-4,0%	-14,0%
Sud	37.362	29.434	35.354	29.148	31.844	-5,1%	-14,8%
Capoluoghi	6.118	5.054	5.845	5.116	5.566	-1,3%	-9,0%
Non capoluoghi	12.614	11.095	12.880	10.985	11.659	2,3%	-7,6%
Isole	18.732	16.149	18.725	16.101	17.225	1,1%	-8,0%
Capoluoghi	70.005	53.906	64.642	52.736	57.952	-10,2%	-17,2%
Non capoluoghi	149.077	121.361	143.729	114.009	126.159	-7,4%	-15,4%
Italia	219.082	175.267	208.371	166.745	184.110	-8,3%	-16,0%



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

Area	Var% NTN apr 23/apr 22	Var% NTN mag 23/mag 22	Var% NTN giu 23/giu22	Var% NTN II 23/II 22
Capoluoghi	-16,8%	-11,1%	-17,1%	-14,9%
Non capoluoghi	-15,5%	-8,7%	-16,5%	-13,6%
Nord Ovest	-15,9%	-9,4%	-16,7%	-14,0%
Capoluoghi	-16,8%	-15,6%	-22,5%	-18,6%
Non capoluoghi	-20,9%	-16,3%	-23,0%	-20,1%
Nord Est	-19,7%	-16,1%	-22,9%	-19,6%
Capoluoghi	-22,2%	-19,9%	-22,2%	-21,4%
Non capoluoghi	-21,3%	-14,3%	-20,6%	-18,7%
Centro	-21,7%	-16,8%	-21,3%	-19,9%
Capoluoghi	-14,6%	-14,9%	-20,4%	-17,0%
Non capoluoghi	-11,3%	-13,4%	-16,9%	-14,0%
Sud	-12,1%	-13,7%	-17,8%	-14,8%
Capoluoghi	-11,2%	-8,9%	-7,3%	-9,0%
Non capoluoghi	-6,6%	-6,3%	-9,6%	-7,6%
Isole	-8,1%	-7,1%	-8,9%	-8,0%
Capoluoghi	-17,6%	-14,8%	-19,2%	-17,2%
Non capoluoghi	-16,1%	-11,9%	-18,0%	-15,4%
Italia	-16,6%	-12,8%	-18,4%	-16,0%

In termini di superfici delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2023 (Tabella 3), si osservano flessioni analoghe a quelle riscontrate in termini di unità, con il tasso tendenziale di calo della STN del -16,7%. La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al II trimestre 2022, si mantiene prossima a 106 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 di taglio piccolo diminuiscono del 10,1%, le abitazioni nella classe da 50 a 85 m² hanno una variazione di -14,2%, quelle di taglio compreso tra 85 m² e 115 m² diminuiscono del 17,4%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 m² subiscono una flessione pari a -18,7% e infine le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 m² registrano un calo pari al 17,6%. Nel dettaglio delle aree i cali, come per il complesso nazionale, risultano crescenti all'aumentare della grandezza delle residenze. Al Nord Est e al Centro il calo è elevato anche per gli alloggi di dimensioni contenute.



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

Area	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Nord Ovest	63.286	-14,0%	6.373.437	-15,4%	100,7	-1,7
Nord Est	34.613	-19,6%	3.947.355	-19,5%	114,0	0,2
Centro	37.143	-19,9%	3.890.648	-20,8%	104,7	-1,2
Sud	31.844	-14,8%	3.365.619	-14,9%	105,7	-0,2
Isole	17.225	-8,0%	1.864.698	-8,4%	108,3	-0,5
Italia	184.110	-16,0%	19.441.756	-16,7%	105,6	-1,0

Tabella 4: NTN II 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	6.773	22.779	16.556	7.880	9.299	63.286
Nord Est	2.465	9.858	9.462	5.457	7.370	34.613
Centro	3.338	12.502	10.090	5.583	5.629	37.143
Sud	3.610	8.390	8.491	6.034	5.319	31.844
Isole	1.806	4.589	4.258	3.334	3.238	17.225
Italia	17.992	58.118	48.857	28.288	30.855	184.110
Area	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Area Nord Ovest	fino a 50m ²				oltre 145m²	Totale 100,0%
		fino a 85m²	fino a 115m²	fino a 145m²		
Nord Ovest	10,7%	fino a 85m ² 36,0%	fino a 115m ² 26,2%	fino a 145m ²	14,7%	100,0%
Nord Ovest Nord Est	10,7% 7,1%	fino a 85m ² 36,0% 28,5%	fino a 115m ² 26,2% 27,3%	fino a 145m ² 12,5% 15,8%	14,7% 21,3%	100,0%
Nord Ovest Nord Est Centro	10,7% 7,1% 9,0%	fino a 85m ² 36,0% 28,5% 33,7%	fino a 115m ² 26,2% 27,3% 27,2%	fino a 145m ² 12,5% 15,8% 15,0%	14,7% 21,3% 15,2%	100,0% 100,0% 100,0%

Tabella 5: Variazione % NTN II 23/II 22 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 II 23/II 22
Nord Ovest	-9,4%	-10,3%	-15,8%	-18,8%	-17,9%	-14,0%
Nord Est	-17,5%	-18,8%	-21,1%	-20,3%	-19,0%	-19,6%
Centro	-12,1%	-18,3%	-20,2%	-22,3%	-24,2%	-19,9%
Sud	-8,4%	-14,9%	-17,1%	-17,2%	-11,9%	-14,8%
Isole	-1,1%	-8,6%	-7,0%	-11,7%	-8,3%	-8,0%
Italia	-10,2%	-14,2%	-17,4%	-18,7%	-17,5%	-16,0%



Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati 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 ipotecario¹⁷, con i relativi tassi di interesse medio del mutuo¹⁸ e capitale di debito complessivo mutuato¹⁹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato, nel secondo trimestre 2023, circa 176 mila abitazioni, il 95,4% del totale del NTN, quota sostanzialmente stabile rispetto al precedente trimestre (95,5%) e in decremento sullo stesso trimestre 2022 quando era 96,3%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa", *proxy* delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 64,1% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre (64,8%) sia rispetto alla quota osservata nel II trimestre del 2022 (64,2%).

Registra 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, 40,8% a fronte del 41,8% del trimestre precedente. Tale dato è in costante flessione dal primo trimestre del 2022. Ancora in aumento il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo secondo trimestre 2023 raggiunge il 4,31%, 23 punti base in più del trimestre precedente, 200 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 9,1 miliardi di euro, oltre 5,8 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022.

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

Compravendite di abitazioni	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	211.054	168.474	198.523	159.287	175.728
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	64,2%	65,3%	63,3%	64,8%	64,1%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	105.927	82.984	85.098	66.565	70.524
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	50,2%	49,3%	42,9%	41,8%	40,1%
Tasso di interesse medio (%)	2,31%	2,48%	3,34%	4,08%	4,31%
Capitale di debito (mln euro)	14.881	11.446	11.573	8.709	9.096

^{17 4}

 $^{^{\}rm 17}$ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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.

²⁰ 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*²¹ ed *abitazioni esistenti*, è riportata in Tabella 7. È stato stimato²² per il secondo trimestre 2023 l'acquisto di circa 14.000 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari al 7,6% del totale delle abitazioni compravendute²³. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra ancora una decisa flessione dei volumi di scambio di *abitazioni di nuova costruzione*, con un calo tendenziale che sfiora il 41%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Acquisti di abitazioni	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var% NTN I 23/I 22	Var% NTN II 23/II 22
NTN Abitazioni nuove	23.693	15.057	18.002	12.228	13.996	-19,8%	-40,9%
NTN Abitazioni esistenti	195.389	160.210	190.369	154.516	170.114	-7,2%	-12,9%
NTN Abitazioni	219.082	175.267	208.371	166.745	184.110	-8,3%	-16,0%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	10,8%	8,6%	8,6%	7,3%	7,6%	-1,1	-3,2

In Figura 8 è rappresentata la serie storica trimestrale, a partire dal secondo 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, con volumi che passano dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio 2011, alle circa 14mila dell'ultima rilevazione trimestrale. 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, e 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 conferma la flessione registrata a inizio anno 2023.

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 di sotto del 10% dal 2019, risalita al 10,8% nel secondo trimestre del 2022, si è portata sotto il 10% nei successivi trimestri e risulta pari al 7,6% nell'ultima rilevazione (Figura 9).

_

²¹ 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.qov.it) .

²² 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.

²³ 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 NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per abitazioni nuove ed esistenti (stima)

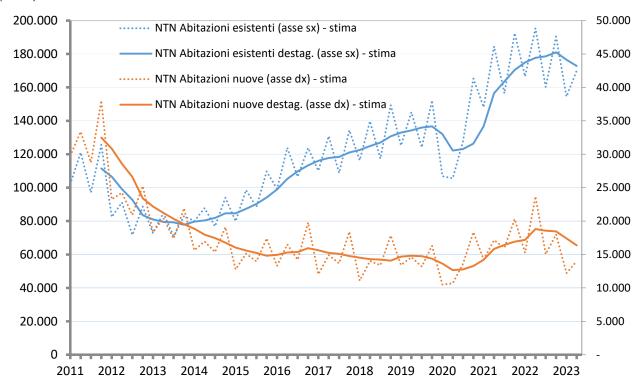
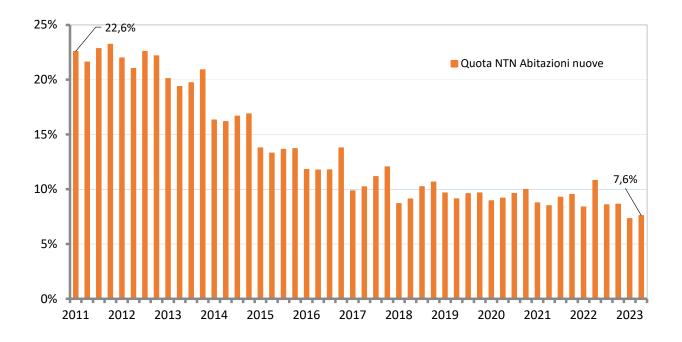


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011





Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni, nel secondo trimestre del 2023, relativi alle otto principali città italiane per popolazione (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 16,4%, poco più accentuata del dato nazionale; sono circa 5.600 le abitazioni acquistate in meno nel secondo trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022.

I tassi di variazione tendenziale sono negativi per tutte le città, con Bologna e Roma che mostrano i cali più elevati, -22,8% e -21,5% rispettivamente; si accoda Milano con una diminuzione del 17,1%. A Firenze si osserva un decremento del 15,6%, a Torino e Genova la diminuzione è rispettivamente del 10,8% e 14,4%, infine più contenuta è la decrescita a Napoli e Palermo che presentano un dato negativo del -5,3% e -4,9%, rispettivamente.

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

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Roma	11.642	8.892	10.305	8.274	9.144	-10,3%	-21,5%
Milano	7.919	5.815	7.180	5.920	6.568	-22,9%	-17,1%
Torino	4.447	3.509	4.348	3.552	3.965	-7,1%	-10,8%
Napoli	2.295	1.717	2.205	1.952	2.173	-7,0%	-5,3%
Genova	2.626	2.075	2.328	2.034	2.248	-5,5%	-14,4%
Palermo	1.802	1.535	1.777	1.598	1.714	-4,4%	-4,9%
Bologna	1.998	1.479	1.650	1.264	1.542	-23,9%	-22,8%
Firenze	1.579	1.207	1.432	1.208	1.333	-9,4%	-15,6%
Totale	34.307	26.228	31.223	25.802	28.687	-13,0%	-16,4%

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 secondo trimestre del 2022. Negli altri trimestri del 2022 tornano a diminuire con continuità i tassi di Roma, Torino, Genova e Bologna, per poi chiudere il 2022 con un rialzo ma solo a Genova, Firenze, Napoli. Nel 2023, in entrambi i trimestri, gli scambi presentano una diminuzione in tutte le grandi città.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono tutti negativi, nel confronto con il secondo trimestre 2022. A Bologna e Roma il decremento supera il 22%, a Milano, Firenze, Genova e Torino la flessione è superiore al 15%. La STN delle abitazioni scambiate a Palermo registra un decremento intorno al 9% mentre a Napoli diminuisce del 7,4%. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre diminuisce in tutte le città con la sola eccezione di Bologna, facendo così registrare, per il totale delle otto città, un calo di quasi 2 m².

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 secondo trimestre 2023, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 m² fino a 85 m², con circa 12 mila 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 secondo trimestre del 2023, rispetto all'omologo periodo del 2022, si osserva una diminuzione per tutte le classi dimensionali. Il calo raggiunge il 16,4% circa nel complesso delle otto città, inoltre per immobili



con superficie oltre i 145 m² il calo supera il 23%, in questa classe Roma, Torino, Genova, Bologna e Palermo registrano una flessione delle compravendite che va ben oltre il 20%.

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

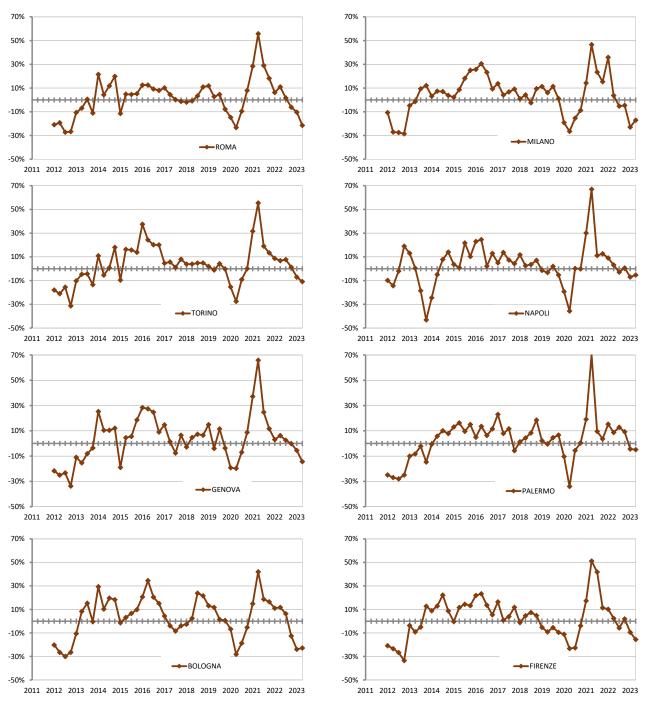




Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m ²
Roma	9.144	-21,5%	842.237	-23,1%	92,1	-1,9
Milano	6.568	-17,1%	527.767	-17,8%	80,4	-0,7
Torino	3.965	-10,8%	322.080	-15,0%	81,2	-4,0
Napoli	2.173	-5,3%	201.857	-7,4%	92,9	-2,1
Genova	2.248	-14,4%	205.601	-16,5%	91,5	-2,3
Palermo	1.714	-4,9%	185.551	-9,3%	108,3	-5,2
Bologna	1.542	-22,8%	132.216	-22,7%	85,7	0,1
Firenze	1.333	-15,6%	128.285	-15,8%	96,2	-0,2
Totale	28.687	-16,4%	2.545.593	-18,1%	88,7	-1,8

Tabella 10: NTN II 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		oltre 145m²	Totale
Roma	960	3.853	2.478	1.055	797	9.144
Milano	1.421	2.904	1.289	516	438	6.568
Torino	600	1.968	901	266	231	3.965
Napoli	385	628	590	324	245	2.173
Genova	152	982	721	240	153	2.248
Palermo	163	394	486	381	290	1.714
Bologna	216	682	408	146	91	1.542
Firenze	150	488	388	180	127	1.333
Totale	4.047	11.900	7.261	3.108	2.372	28.687
Roma	10,5%	42,1%	27,1%	11,5%	8,7%	100%
Milano	21,6%	44,2%	19,6%	7,9%	6,7%	100%
Torino	15,1%	49,6%	22,7%	6,7%	5,8%	100%
Napoli	17,7%	28,9%	27,2%	14,9%	11,3%	100%
Genova	6,8%	43,7%	32,1%	10,7%	6,8%	100%
Palermo	9,5%	23,0%	28,3%	22,2%	16,9%	100%
Bologna	14,0%	44,2%	26,4%	9,5%	5,9%	100%
Firenze	11,3%	36,6%	29,1%	13,5%	9,6%	100%
Totale	14,1%	41,5%	25,3%	10,8%	8,3%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN II 23/II 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	-10,7%	-20,2%	-22,1%	-25,6%	-29,9%	-21,5%
Milano	-17,7%	-15,6%	-17,8%	-19,5%	-19,2%	-17,1%
Torino	-3,9%	-4,6%	-14,9%	-31,5%	-26,4%	-10,8%
Napoli	10,5%	-6,7%	-10,9%	-13,0%	3,1%	-5,3%
Genova	-37,6%	-0,3%	-15,9%	-27,2%	-27,4%	-14,4%
Palermo	22,4%	4,7%	-1,3%	-12,0%	-21,0%	-4,9%
Bologna	-33,6%	-18,4%	-24,2%	-17,8%	-24,9%	-22,8%
Firenze	-11,4%	-13,0%	-17,6%	-17,8%	-20,0%	-15,6%
Totale	-12,9%	-13,5%	-17,8%	-21,9%	-23,2%	-16,4%



Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con circa 36.600 unità scambiate registra nel secondo trimestre del 2023 una diminuzione tendenziale, sul 2022, pari a -14,4%, variazione che accentua quella rilevata nello scorso trimestre (era -8,1%).

Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre quasi 14 mila unità, la decrescita è più elevata (-16,7%) rispetto a quella registrata nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 22.700 unità e il calo è del 12,9%.

Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi negativi in tutte le aree, con il calo più accentuato al Centro, -20,7%, tasso che raggiunge -22% per i comuni capoluogo (Tabella 12). La flessione è elevata anche al Nord Est (-18,4%), mentre è contenuta poco sotto il -6% nelle Isole.

In termini aggregati, rispetto al secondo trimestre 2022 la variazione della superficie è di segno negativo coerentemente rispetto al dato relativo ai volumi di compravendita, -11,9% (Tabella 13). La superficie media delle unità pertinenziali compravendute è analoga a quella dell'omologo trimestre del 2022.

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

Area	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Capoluoghi	7.203	5.368	7.004	5.695	6.376	-7,3%	-11,5%
Non capoluoghi	11.696	9.755	11.999	9.373	10.440	-6,4%	-10,7%
Nord -Ovest	18.899	15.123	19.002	15.067	16.816	-6,8%	-11,0%
Capoluoghi	3.133	2.299	2.929	2.234	2.424	-6,2%	-22,6%
Non capoluoghi	4.281	3.460	4.175	3.009	3.628	-10,4%	-15,2%
Nord -Est	7.414	5.759	7.104	5.243	6.052	-8,7%	-18,4%
Capoluoghi	4.506	3.506	3.887	3.189	3.516	-12,8%	-22,0%
Non capoluoghi	4.695	3.589	4.294	3.322	3.783	-13,8%	-19,4%
Centro	9.202	7.094	8.181	6.511	7.299	-13,4%	-20,7%
Capoluoghi	1.332	883	1.210	917	1.117	-14,0%	-16,1%
Non capoluoghi	4.040	3.428	4.134	3.310	3.561	-2,8%	-11,8%
Sud	5.373	4.311	5.344	4.227	4.679	-5,5%	-12,9%
Capoluoghi	503	435	478	412	455	-13,4%	-9,6%
Non capoluoghi	1.333	1.204	1.480	1.169	1.284	4,3%	-3,6%
Isole	1.835	1.639	1.958	1.581	1.739	-1,0%	-5,2%
Capoluoghi	16.677	12.491	15.509	12.447	13.887	-9,3%	-16,7%
Non capoluoghi	26.046	21.435	26.081	20.183	22.697	-7,3%	-12,9%
Italia	42.723	33.926	41.590	32.629	36.585	-8,1%	-14,4%



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

Area	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m ² II 23	Var % STN II 23/II 22	m²	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Nord Ovest	16.816	-11,0%	188.649	-10,0%	11,2	0,1
Nord Est	6.052	-18,4%	76.561	-14,8%	12,6	0,5
Centro	7.299	-20,7%	98.515	-16,9%	13,5	0,6
Sud	4.679	-12,9%	80.961	-11,2%	17,3	0,3
Isole	1.739	-5,2%	34.086	-0,9%	19,6	0,9
Italia	36.585	-14,4%	478.772	-11,9%	13,1	0,4



Depositi pertinenziali - Le grandi città

Nel secondo trimestre 2023 gli acquisti di depositi pertinenziali nelle otto principali città sono notevolmente diminuiti, -16,6%, rispetto al secondo trimestre 2022, variazione, in termini aggregati, in linea con il dato nazionale.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14 evidenzia alcuni segni positivi con Palermo che segna un aumento tendenziale del 20,9% e Napoli che mostra un buon risultato, +4,2%. Tutte le altre città sono invece in diminuzione: a Bologna la riduzione è del -30%, a Roma il calo raggiunge quasi 25%, mentre Milano e Firenze mostrano un tasso di riduzione del -16% circa.

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 -14,3% (Tabella 15). Si osservano cali per la STN in tutte le città ad eccezione della città di Palermo che registra una variazione positiva quasi del 32%. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9,4 m², valore stabile rispetto al 2022; a Genova si osserva tuttavia la diminuzione più consistente, -0,9 m².

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

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Roma	2.935	2.290	2.381	2.032	2.213	-9,4%	-24,6%
Milano	3.145	2.193	2.932	2.374	2.648	-14,8%	-15,8%
Torino	1.737	1.356	1.727	1.431	1.631	2,6%	-6,1%
Napoli	229	154	227	189	238	-6,2%	4,2%
Genova	477	385	489	379	439	-4,9%	-7,9%
Palermo	118	98	111	108	143	-21,5%	20,9%
Bologna	796	504	695	460	557	-23,3%	-30,0%
Firenze	279	229	304	245	236	-6,0%	-15,6%
Totale	9.716	7.209	8.866	7.219	8.106	-10,0%	-16,6%

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

Grandi città	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Roma	2.213	-24,6%	20.162	-21,1%	9,1	0,4
Milano	2.648	-15,8%	21.704	-17,3%	8,2	-0,1
Torino	1.631	-6,1%	15.932	-3,3%	9,8	0,3
Napoli	238	4,2%	3.387	-1,4%	14,2	-0,8
Genova	439	-7,9%	4.573	-15,2%	10,4	-0,9
Palermo	143	20,9%	2.446	31,9%	17,1	1,4
Bologna	557	-30,0%	5.607	-24,4%	10,1	0,7
Firenze	236	-15,6%	2.690	-7,9%	11,4	1,0
Totale	8.106	-16,6%	76.502	-14,3%	9,4	0,2



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e posti auto (Tabella 16) mostra, nel secondo trimestre 2023, una diminuzione del 18,8% rispetto al secondo trimestre 2022.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in tutte le aree. Le maggiori perdite si concentrano nel Sud (-25,5%) e nel Centro (-22,7%). 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 21,4 m², sostanzialmente stabile rispetto al II trimestre 2022.

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

Area	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Capoluoghi	11.141	7.970	11.449	8.770	9.568	-12,0%	-14,1%
Non capoluoghi	38.693	31.295	38.797	29.920	33.144	-8,4%	-14,3%
Nord -Ovest	49.835	39.265	50.247	38.689	42.712	-9,3%	-14,3%
Capoluoghi	9.392	7.731	9.356	6.951	7.959	-10,9%	-15,3%
Non capoluoghi	24.724	19.567	22.520	16.771	19.117	-12,2%	-22,7%
Nord -Est	34.116	27.298	31.875	23.723	27.076	-11,8%	-20,6%
Capoluoghi	10.849	8.061	10.175	7.811	8.866	-11,8%	-18,3%
Non capoluoghi	12.720	9.862	10.976	8.799	9.353	-13,5%	-26,5%
Centro	23.569	17.923	21.150	16.610	18.220	-12,7%	-22,7%
Capoluoghi	3.879	2.553	3.143	2.582	2.581	-8,5%	-33,5%
Non capoluoghi	10.238	7.575	8.842	7.682	7.934	-1,1%	-22,5%
Sud	14.117	10.128	11.985	10.264	10.515	-3,1%	-25,5%
Capoluoghi	1.971	1.411	1.627	1.380	1.566	-14,5%	-20,5%
Non capoluoghi	3.506	2.985	3.447	2.852	3.118	-6,5%	-11,0%
Isole	5.477	4.396	5.073	4.233	4.684	-9,3%	-14,5%
Capoluoghi	37.232	27.726	35.749	27.494	30.540	-11,5%	-18,0%
Non capoluoghi	89.881	71.284	84.582	66.024	72.667	-9,3%	-19,2%
Italia	127.113	99.009	120.331	93.518	103.207	-9,9%	-18,8%

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

Area	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Nord Ovest	42.712	-14,3%	894.533	-15,8%	20,9	-0,4
Nord Est	27.076	-20,6%	575.631	-21,2%	21,3	-0,1
Centro	18.220	-22,7%	382.666	-22,7%	21,0	0,0
Sud	10.515	-25,5%	252.173	-24,3%	24,0	0,4
Isole	4.684	-14,5%	101.167	-14,1%	21,6	0,1
Italia	103.207	-18,8%	2.206.169	-19,4%	21,4	-0,2



Box e posti auto - Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel secondo trimestre 2023 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2022, una diminuzione dei volumi di scambio (-12,6%) leggermente più bassa rispetto al dato nazionale. I dati risultano, come di consueto, differenti tra le città, con gli unici aumenti di circa il 1,8% a Palermo e 1,3% a Torino; la diminuzione più evidente si osserva a Bologna (-26,2%), e decrementi a due cifre sono presenti a Roma, Milano, Firenze e Genova, mentre a Napoli il calo è di circa 8,2%.

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 12,6%, uguale al NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 17,9 m2, in lieve diminuzione a Torino Palermo, Genova e Napoli.

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

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Roma	6.261	4.553	6.098	4.743	5.450	-7,7%	-13,0%
Milano	3.909	2.550	4.017	3.040	3.357	-23,7%	-14,1%
Torino	1.617	1.258	1.973	1.369	1.638	-7,7%	1,3%
Napoli	367	265	378	370	337	6,4%	-8,2%
Genova	852	695	957	743	762	-4,3%	-10,6%
Palermo	381	240	350	299	388	-24,6%	1,8%
Bologna	1.105	739	1.019	754	815	-15,8%	-26,2%
Firenze	680	493	551	430	509	-22,1%	-25,1%
Totale	15.173	10.792	15.344	11.748	13.257	-13,4%	-12,6%

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

Grandi città	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Roma	5.450	-13,0%	101.082	-12,3%	18,5	0,1
Milano	3.357	-14,1%	57.043	-12,8%	17,0	0,3
Torino	1.638	1,3%	28.947	-3,6%	17,7	-0,9
Napoli	337	-8,2%	6.575	-13,8%	19,5	-1,3
Genova	762	-10,6%	13.056	-12,4%	17,1	-0,4
Palermo	388	1,8%	7.627	-6,8%	19,7	-1,8
Bologna	815	-26,2%	13.651	-24,2%	16,7	0,4
Firenze	509	-25,1%	8.847	-24,2%	17,4	0,2
Totale	13.257	-12,6%	236.828	-12,6%	17,9	0,0



Il mercato delle locazioni residenziali in Italia

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

Nel II trimestre del 2023 sono state locate 207.882 abitazioni²⁴ in calo tendenziale, rispetto al II trimestre del 2022, dell'1,3% (Tabella 20). Di queste poco meno del 65% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione, del 2,4%, è di oltre un punto percentuale superiore a quella complessiva. Il canone annuale²⁵ riferito alle abitazioni con locazione registrata nel II trimestre 2023 ammonta a 1,3 miliardi di euro in aumento del 3,3%. 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 II 2023. Per cogliere la tendenza di fondo del fenomeno depurando dall'effetto indotto dalla differente numerosità delle registrazioni che si osservano nei diversi trimestri²⁶, ai valori assoluti è sovrapposta la serie destagionalizzata (linea rossa).

Dal 2016, il numero di abitazioni locate ha evidenziato una crescita nel periodo precedente l'evento pandemico del 2020 più accentuato nel biennio 2018 e 2019. Alla forte contrazione del 2020 è seguito un recupero nel 2021 e una fase di lieve calo e stabilità nel 2022. Nel 2023, dopo il rialzo osservato ad inizio anno, il numero di abitazioni locate torna in flessione.

Con riferimento alla tendenza, la comparazione tra l'andamento del complesso delle abitazioni locate e quello nel dettaglio dei singoli segmenti riportato nelle serie degli indici di Figura 12 evidenzia un'evoluzione piuttosto simile tra i diversi segmenti caratterizzata essenzialmente 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 i segmenti 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 per trimestre - Nazionale e comuni a.t.a.

TUTTI I SEG	SMENTI	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Tutti	Abitaz. Locate (numero)	210.655	216.992	253.560	232.550	207.882	4,0%	-1,3%
comuni	Canone Annuo (milioni di €)	1.272,6	1.375,3	1.622,1	1.432,0	1.314,6	9,1%	3,3%
Comuni	Abitaz. Locate (numero)	136.876	147.237	172.833	149.639	133.597	3,2%	-2,4%
a.t.a.	Canone Annuo (milioni di €)	917,6	1.035,1	1.223,4	1.023,3	940,5	8,5%	2,5%

% in Comuni	Abitaz. Locate	65%	68%	68%	64%	64%
a.t.a.	Canone Annuo	72%	75%	75%	71%	72%

²⁴ Si rammenta che l'analisi è riferita alle sole abitazioni 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 si rimanda per maggiori approfondimenti.

²⁵ 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 ad un flusso relativo all'intero trimestre ma al totale dei canoni annui dei contratti di locazione di abitazioni registrati nel trimestre.

²⁶ Il numero di abitazioni per le quali è registrato un contratto di locazione, si distribuisce in modo 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 nel mese di ottobre. Per un maggior approfondimento si rimanda alla nota metodologica citata.



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

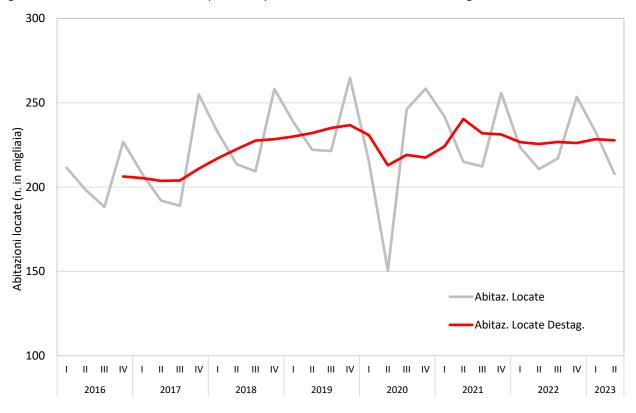
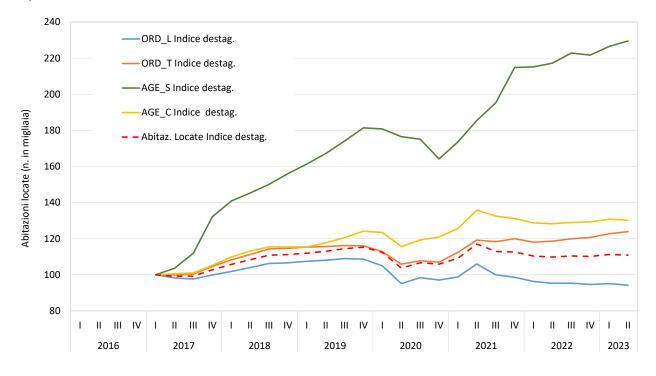


Figura 12: Numero indice abitazioni locate per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)



Canone Annuo

64%



Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_L

Le abitazioni locate nel segmento ordinario di lungo periodo (ORD L) nel II trimestre del 2023 sono state circa 104 mila in diminuzione del 3,6%, rispetto al II 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 calo è più consistente e supera il 5%.

Il canone annuale per le abitazioni del segmento locate nel I trimestre 2023 ammonta a circa 656 milioni di euro in aumento del 1,4%, tasso superiore a quello che si osserva nei comuni a.t.a. dove l'incremento è pari a +0,6% rispetto a una quota che rappresenta oltre il 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 II 2023, mostrata nel grafico di Figura 13 ben evidenzia la contrazione 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 per trimestre segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_L		II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Tutti	Abitaz. Locate (numero)	107.978	107.207	117.978	115.670	104.087	2,0%	-3,6%
comuni	Canone Annuo (milioni di €)	646,7	671,0	746,6	707,1	655,8	7,6%	1,4%
Comuni	Abitaz. Locate (numero)	59.436	61.396	66.960	62.673	56.326	1,1%	-5,2%
a.t.a.	Canone Annuo (milioni di €)	414,6	448,1	497,0	447,7	417,2	7,2%	0,6%
% in Comuni	Abitaz. Locate	55%	57%	57%	54%	54%		
a.t.a.	Canone Annuo	64%	67%	67%	63%	64%		

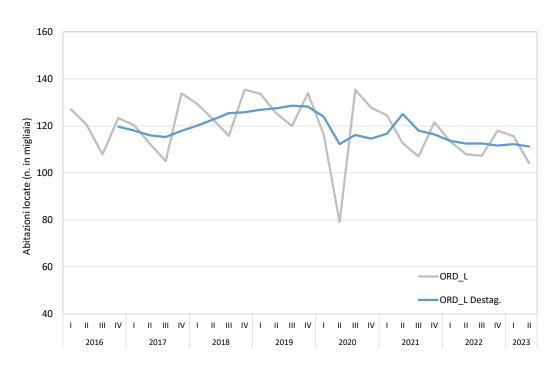
Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016

67%

63%

64%

67%





Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_T

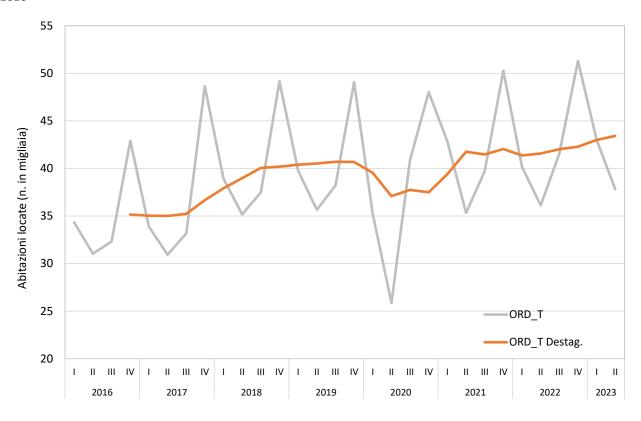
Nel segmento ordinario transitorio (ORD_T), nel II trimestre del 2023 rispetto all'omologo trimestre del 2022, si registra una tendenza di segno opposto a quelle finora osservate con un incremento del numero di abitazioni locate vicino al 5% (Tabella 22). Il canone annuo registrato ammonta a quasi 237 milioni in crescita del 12% circa. Più del 50% degli alloggi locati nel segmento è ubicato in comuni a.t.a. dove i rialzi del numero di residenze concesse in locazione e del canone annuo esibiscono un rialzo poco più accentuato di quello osservato per il complesso dei comuni.

Nei trimestri dal I 2016 al II 2023, la serie in valori assoluti e quella destagionalizzata riportate nel grafico di Figura 14 mostra come dopo il 2020 sembra essersi invertita la tendenza al ribasso del periodo 2016 – 2019 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 per trimestre segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_T		II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Tutti	Abitaz. Locate (numero)	36.133	41.542	51.298	42.995	37.823	7,0%	4,7%
comuni	Canone Annuo (milioni di €)	211,8	261,7	323,6	262,8	236,9	14,1%	11,9%
Comuni	Abitaz. Locate (numero)	19.400	25.720	31.190	23.233	20.392	7,3%	5,1%
a.t.a.	Canone Annuo (milioni di €)	129,7	184,0	221,5	163,7	147,0	14,8%	13,3%
	Abitaz. Locate	F 40/	620/	640/	F 40/	F 40/		
% in Comuni a.t.a.	Canone Annuo	54% 61%	62% 70%	61%	54% 62%	54% 62%		

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





Le locazioni delle abitazioni - Segmento AGE_C

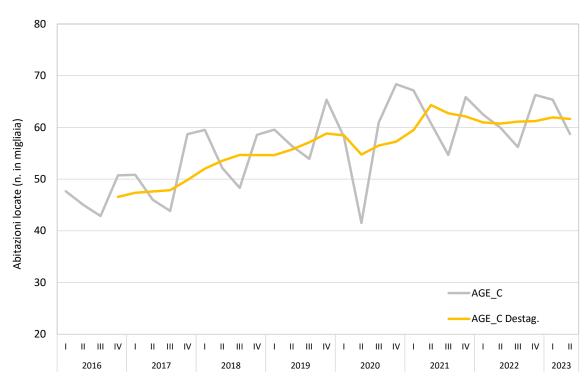
Nel II trimestre del 2023, sono 58.726 le abitazioni locate nel segmento agevolato concordato (AGE_C)²⁷, in diminuzione sul II trimestre del 2022 del 2% (Tabella 23). Il canone annuale per le abitazioni del segmento locate nel II trimestre 2023 ammonta a poco più di 372 milioni di euro, in lieve aumento (+0,4%) dopo il consistente rialzo del trimestre precedente (+7,6%)

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento AGE_C, nei trimestri dal I 2016 al II 2023, 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 solo temporaneamente interrotto nello scorso trimestre.

Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C

ORD_T	II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Abitaz. Locate (numero)	59.903	56.186	66.287	65.350	58.726	4,6%	-2,0%
Canone Annuo (milioni di €)	370,6	357,4	422,4	404,8	372,2	7,6%	0,4%

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



_

²⁷ Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, 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 crescono nel II trimestre dell'anno di circa il 9% dopo il rialzo del 12,6% registrato a inizio 2023, sempre su base tendenziale. Le porzioni di alloggi locate in porzione, che in questo trimestre risultano pari al 34% del totale, registrano sullo stesso periodo del 2022 un incremento superiore al 25%.

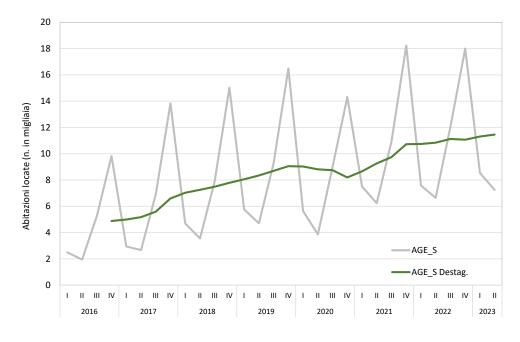
Il canone annuale per le abitazioni del segmento AGE_S locate per intero ammonta a poco meno di 50 milioni di euro in aumento del 14,2% mentre il canone riferito ai contratti per porzioni è di circa 16 milioni in crescita di quasi il 30%.

Escludendo l'effetto della pandemia, il numero di abitazioni locate per intero nel segmento AGE_S, risulta in ascesa dal 2016. La serie in livelli reali e destagionalizzati mostrata nel grafico di Figura 16 mostra quanto detto ed evidenzia un'accelerazione del rialzo.

Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE_S

AGE_S		II TRIM 22	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	Var % I 23/I 22	Var % II 23/II 22
Locate per intero	Abitaz. Locate (numero)	6.641	12.057	17.997	8.535	7.246	12,6%	9,1%
	Canone Annuo (milioni di €)	43,5	85,1	129,4	57,2	49,7	17,4%	14,2%
Locate in porzione ²⁸	Abitaz. Locate (numero)	2.969	12.777	18.972	4.654	3.718	13,1%	25,2%
	Canone Annuo (milioni di €)	12,5	49,2	70,6	20,4	16,2	21,3%	29,4%
% locate in porzione	Abitaz. Locate	31%	51%	51%	35%	34%		
	Canone Annuo	22%	37%	35%	26%	25%		

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



_

²⁸ Per le abitazioni locate in porzione, non essendo possibile stabilire in quale quota e quindi quanta superficie, non si è effettuato il controllo sulle eventuali anomalie del canone. Pertanto il numero di abitazioni e il canone sono compresivi di eventuali dati potenzialmente anomali nel dato di canone.



Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)5
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)
Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)6
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011
Figura 8: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per abitazioni nuove ed esistenti (stima)14
Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 201114
Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città16
Figura 11: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre – Valori assoluti e destagionalizzati24
Figura 12: Numero indice abitazioni locate per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)24
Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 201625
Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati dal 201626
Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati dal 201627
Figura 16: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati dal 201628

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	9
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	10
Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area	11
Tabella 4: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 5: Variazione % NTN II 23/II 22 abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario	12
Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti	13
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	15
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	17
Tabella 10: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 11: Variazione % NTN II 23/II 22 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area	19
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città	20
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città	20
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	21
Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	21
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	22
Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	22
Tabella 20: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre - Nazionale e comuni a.t.a	23

Residenziale

Statistiche – II trimestre 2023



Tabella 21: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a25
Tabella 22: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a26
Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C
Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE_S