



# RESIDENZIALE

Statistiche II trimestre 2017





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

a cura della **Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

**Direttore:** Gianni Guerrieri

**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**

**Responsabile:** Maurizio Festa



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **13 settembre 2017**

periodo di riferimento: **secondo trimestre 2017**

*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 .....	2
Contesto di riferimento nel II trimestre 2017 .....	3
Il mercato residenziale in Italia.....	6
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	6
Le abitazioni – Le grandi città .....	10
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale .....	12
Depositi pertinenziali – Le grandi città .....	13
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale .....	14
Box e posti auto – Le grandi città.....	15
Indice delle Figure .....	16
Indice delle Tabelle.....	16

## 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<sup>1</sup> con riferimento all'intero territorio nazionale con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per le quali non sono quindi disponibili negli archivi dell'Agenzia delle entrate di pubblicità immobiliare le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m<sup>2</sup> e opportunamente standardizzata, nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie.

Questa statistica trimestrale riferita al II trimestre del 2017 prosegue nel nuovo *format* editoriale inaugurato con la prima nota relativa all'anno in corso e si basa su quelle novità metodologiche riguardanti, in particolare, le procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, già esplicitate nella citata nota concernente il primo trimestre. Su tale questione si rinvia alla nota metodologica, peraltro lievemente affinata rispetto a quella pubblicata nel trimestre precedente.<sup>2</sup>

Si precisa, tuttavia, che in base alle procedure di estrazione, queste per ciascun trimestre debbono essere considerate di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale. 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.

Inoltre, in questa seconda statistica trimestrale per il 2017, è stato introdotto un breve capitolo sul *contesto di riferimento*, che si ritiene di mantenere permanentemente, in cui sono riassunti i principali indicatori (per ora essenzialmente sui prezzi) relativi alle ultime statistiche sul mercato immobiliare pubblicate da Fondo Monetario Internazionale, OCSE, EUROSTAT (che ingloba i dati ISTAT) e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

Infine, va segnalato che i risultati della ricostruzione statistica delle serie storiche pubblicati nella scorsa nota trimestrale per il periodo dal 2004 al 2010, devono considerarsi anch'essi del tutto *provvisori*. Ciò in quanto ulteriori approfondimenti, connessi alla ricostruzione di detta serie Comune per Comune, hanno portato a risultati non efficienti. Pertanto, si è scelto di procedere all'estrazione dei dati con la nuova metodologia anche per quel periodo, come già provveduto per il periodo 2011-2016.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2016, nel dettaglio delle province elaborate, alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/>

<sup>1</sup> Se di una unità abitativa è stata compravenduta solo una quota inferiore all'unità (per esempio 1/3), la transazione di quella unità abitativa non viene conteggiata pari ad "1", ma pari a "0,33".

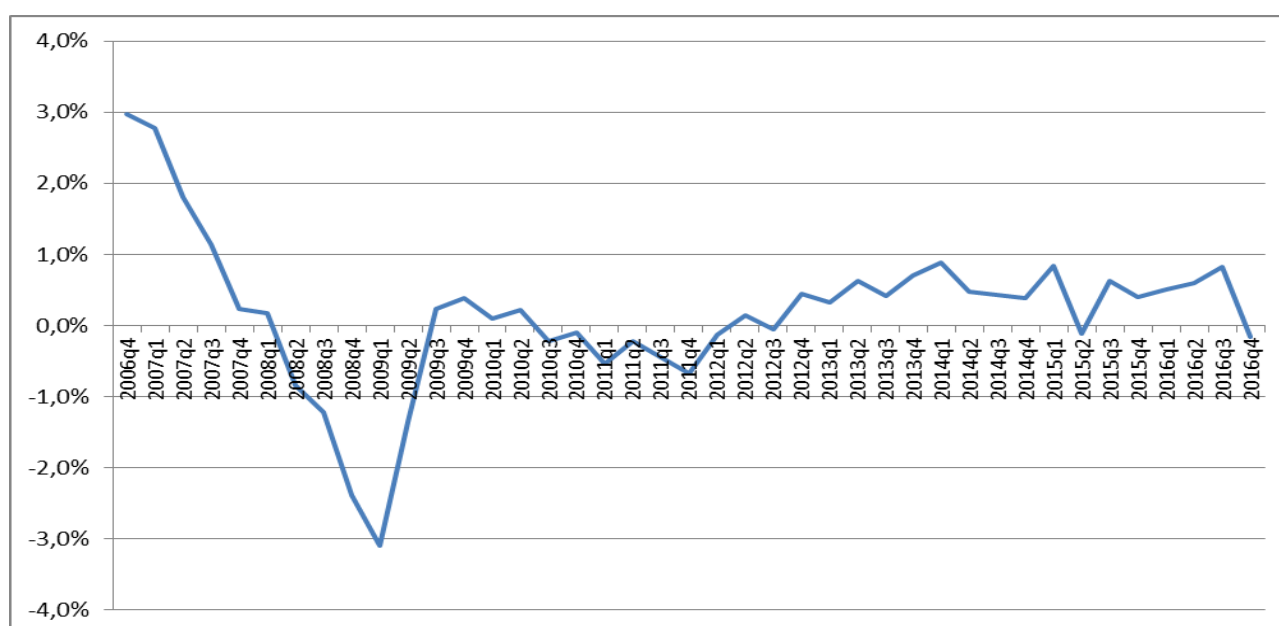
<sup>2</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/nota+metodologica>

## Contesto di riferimento nel II trimestre 2017

Le statistiche europee ed internazionali degli organismi ufficiali (FMI, OCSE, Eurostat) relative al mercato immobiliare concentrano la loro attenzione sugli aspetti monetari e quindi sull'andamento dei prezzi. Pertanto l'osservazione delle dinamiche di mercato manca dell'informazione sull'andamento delle quantità scambiate e conseguentemente sui volumi di affari in gioco. Si ritiene comunque interessante riassumere le tendenze che a livello internazionale ed europeo si riscontrano sul mercato residenziale anche solo dal punto di vista dei prezzi.

Al riguardo, un primo riferimento è il *report* trimestrale del Fondo monetario internazionale<sup>3</sup> e, in particolare, i dati concernenti i prezzi reali delle abitazioni in 57 paesi. In generale, è mostrata una tendenza all'aumento dei prezzi delle case nel corso del 2016<sup>4</sup>, pur se il quarto trimestre (vedi Figura 1), rispetto a quello precedente, mostra un dato lievemente negativo (-0,2%).

Figura 1: Variazioni % dell'indice globale dei prezzi delle abitazioni rispetto al trimestre precedente



Fonte: ns elaborazioni su dati FMI

Anche l'OCSE riporta statistiche sull'andamento dei prezzi. In questo caso, limitatamente ai 35 paesi aderenti all'OCSE, l'ultimo dato utile si riferisce al I trimestre 2017. Il tasso medio trimestrale della variazione dei prezzi delle abitazioni in questi 35 paesi è pari, per il periodo IV trimestre 2013-I trimestre 2017, allo 0,8% (allo 0,4% per il paesi della zona Euro). Come si può osservare dalla Figura 2, è abbastanza ampio lo spettro i cui si collocano i diversi Paesi rispetto alla media. In particolare, un limitato gruppo di paesi sta segnando un tasso medio di variazione trimestrale davvero elevato, superiore al 2% (Nuova Zelanda, Svezia, Ungheria, Irlanda e Islanda) che può destare qualche preoccupazione. In effetti, come segnala il Fondo Monetario, politiche macro prudenziali tra il 2008 e il 2016, diversamente dal periodo antecedente la crisi (2000-2007), sono state implementate da un corposo numero di paesi mediante interventi di regolamentazione su *loan to value*<sup>5</sup> e su *sectoral capital requirements*<sup>6</sup>.

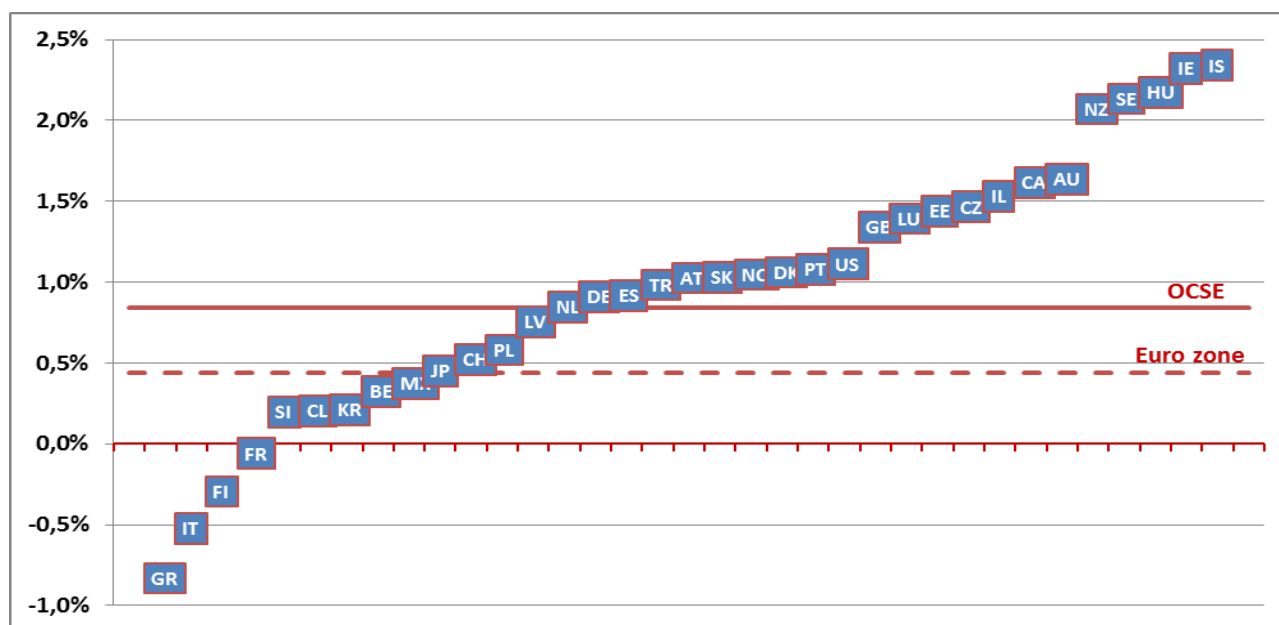
<sup>3</sup> [http://www.imf.org/external/research/housing/report/pdf/Q2\\_2017.pdf](http://www.imf.org/external/research/housing/report/pdf/Q2_2017.pdf); aggiornato a maggio 2017

<sup>4</sup> L'ultimo *report* trimestrale mostra i dati al quarto trimestre 2016.

<sup>5</sup> Ovvero sulla quota di credito erogabile rispetto al valore dell'abitazione offerto in garanzia.

<sup>6</sup> Vincolare la possibilità di erogare credito per taluni settori – razionamento – innalzando i coefficienti di capitale necessari a fronte di tali esposizioni settoriali.

Figura 2: Tassi di variazione medi trimestrali prezzi reali abitazioni (IV trim 2013-I trim 2017) paesi OCSE ed EURO



Fonte: ns elaborazioni su dati OCSE

Ulteriori sette Paesi mostrano comunque una crescita sostenuta. Il tasso medio trimestrale di variazione dei prezzi in questo caso è compreso tra l'1,3% della Gran Bretagna e l'1,6% dell'Australia. Attorno alla media (con tale tasso compreso tra lo 0,5% e l'1,1%) vi sono quattordici Paesi tra cui gli USA (1,1%), la Spagna e la Germania (entrambe 0,9%), l'Olanda (0,8%), la Polonia (0,6%) e in coda Svizzera e Giappone con 0,5%. Al di sotto della media vi sono 12 paesi di cui quattro (Grecia, Italia, Finlandia e Francia) con un tasso medio trimestrale di variazione dei prezzi negativo.

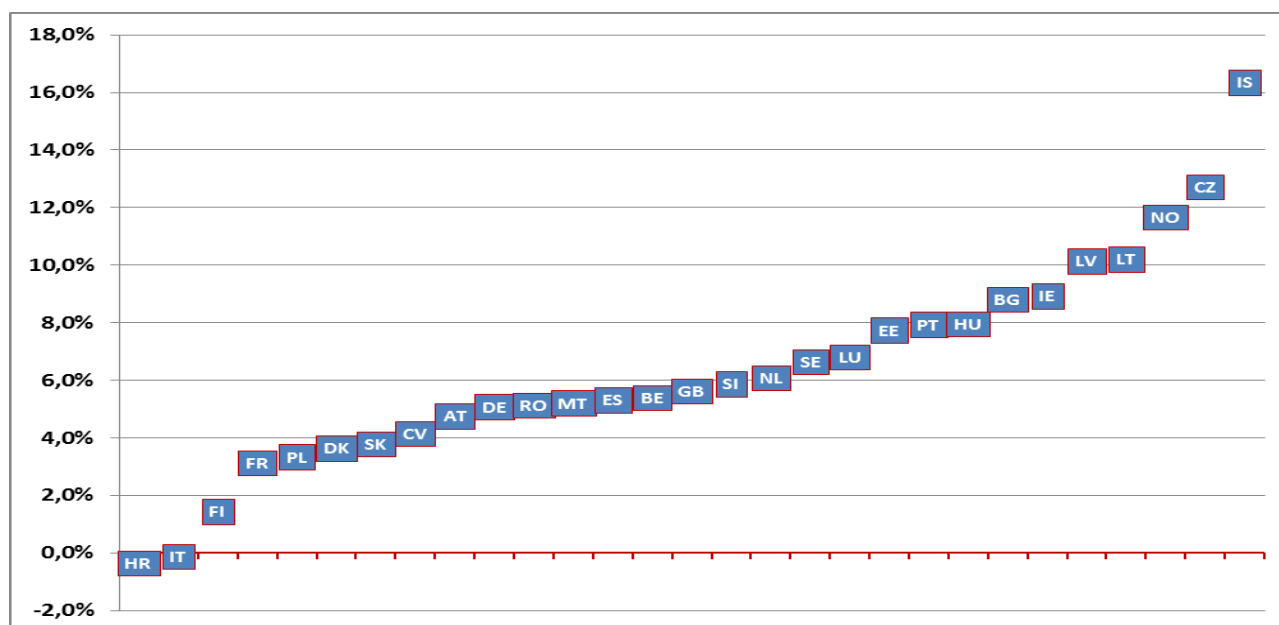
Rispetto all'ultima variazione congiunturale (I trimestre 2017 rispetto a IV trimestre 2016) il numero dei paesi con segno negativo è più ampio raggiungendo quota undici e includendo, oltre a Italia e Grecia, anche Germania, Polonia e Nuova Zelanda. Questo raffreddamento congiunturale dei prezzi in alcuni casi è dovuto all'azione di politiche macro prudenziali volte proprio a contenere l'esuberanza dei cicli dei prezzi e del credito nel settore immobiliare. Nello stesso periodo alcuni paesi (Islanda, Irlanda e Australia) mostrano invece un incremento eccessivo, superiore al 3% in un solo trimestre. La tendenza del complesso dei paesi OCSE è comunque al rialzo dei prezzi. Rispetto al periodo antecedente alla crisi finanziaria del 2008, in questo caso, comunque, la variabilità del segno dell'andamento dei prezzi e, nel caso di segno positivo, l'intensità, appare più ampia, sembrando indicare una minore sincronità del ciclo dei prezzi tra i diversi paesi.

Con i dati EUROSTAT, si osserva l'andamento dei prezzi nominali delle abitazioni in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2017 rispetto al I trimestre 2016). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>7</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT.

I dati tendenziali dell'ultima rilevazione disponibile mostrano l'Italia che registra un tasso tendenziale ancora lievemente negativo/stazionario (-0,1%). È l'unico Paese, assieme alla Croazia (-0,4%), con un segno negativo, come si può osservare nella Figura 3. Infatti la media europea è attorno, in termini di tendenziale annuo, al 4,5% di crescita dei prezzi nominali. Circa 10 Paesi mostrano un tasso tendenziale annuo nel I trimestre 2017 compreso tra il 4 per cento e circa il 6 per cento. Cinque Paesi mostrano tassi elevati, forse troppo elevati essendo superiori al 10 per cento. Si tratta di alcuni Paesi Baltici (Lituania e Lettonia), della Norvegia, della Repubblica Ceca e dell'Islanda, che segna addirittura un +16,3%.

<sup>7</sup> 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.

Figura 3: Variazione % I trim 2017 - I trim 2016 dei prezzi nominali delle abitazioni in Europa



Fonte: ns elaborazioni su dati Eurostat

In Italia, quindi, a fronte di una ripresa delle quantità degli scambi e quindi delle abitazioni compravendute, si assiste a una stazionarietà dei prezzi nominali che aiuta, per altro verso, la stessa ripresa degli scambi. A livello internazionale ed europeo vi è sicuramente una ripresa del livello dei prezzi delle abitazioni, in alcuni casi anche sin troppo sostenuta.

D'altra parte questo effetto sui prezzi è anche l'esito dell'eccesso di liquidità e dei bassi tassi di interesse conseguenza delle politiche delle banche centrali.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del secondo trimestre 2017 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>8</sup> è sintetizzabile in questi quattro punti:

- sono migliorati i giudizi sui prezzi di vendita;
- è salita la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione e le giacenze degli incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariate;
- il margine di sconto sui prezzi di offerta si è stabilizzato (in media 12,5%), così come i tempi di vendita (in media 7,7 mesi);
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento rimangono favorevoli e orientate all'ottimismo le attese sul mercato nazionale.

<sup>8</sup> Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 26 giugno al 21 luglio 2017 presso 1.300 agenzie immobiliari. Pubblicata in

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



## Il mercato residenziale in Italia

### Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel 2017, anche nel II trimestre, le compravendite di abitazioni sono in rialzo. Tra aprile e giugno del 2017 sono state scambiate 145.529 unità (in termini di NTN), oltre 5.000 abitazioni in più rispetto all'omologo trimestre del 2016. Pur rallentando il proprio tasso di crescita tendenziale (+3,8% rispetto al +8,6% precedente), il mercato residenziale prosegue nel sentiero di risalita che ha caratterizzato gli ultimi 3 anni (Figura 4 e Figura 5). La serie storica del NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014 e, sul piano dei volumi di scambio, gli effetti della pesante contrazione del 2012 appaiono quasi del tutto riassorbiti.

Tra le aree geografiche, il Sud presenta il tasso di variazione più elevato, +5,0%, mentre il valore più modesto, +0,9%, è stato registrato nelle Isole dove, però, il mercato pesa meno di un decimo sul totale nazionale. Nelle aree del Nord Est e del Centro i rialzi sono stati entrambi pari al 3,6%, in linea pertanto con la media nazionale. Di poco superiore è il dato del Nord Ovest dove, con oltre 50 mila abitazioni scambiate, si è registrato un incremento del 4,3% (Tabella 1).

Distinguendo il mercato residenziale tra comuni capoluogo e non capoluogo, nel II trimestre del 2017 emergono alcune differenze: nei capoluoghi la crescita si è fermata sotto il 3% mentre nei comuni più piccoli si è registrato un maggior dinamismo. Questo divario dei tassi di crescita è particolarmente evidente nel Nord Est, dove il risultato per i capoluoghi è stato addirittura negativo, -2,1%, mentre i comuni minori sono cresciuti di oltre il 6%, il dato più elevato tra gli ambiti analizzati. Meno sensibili sono le differenze rilevate nelle altre aree e nelle Isole, in controtendenza, il mercato nei capoluoghi cresce più che nei comuni minori, +1,6% rispetto a +0,5%.

In termini di superficie, nel II trimestre 2017, le oltre 145 mila abitazioni compravendute equivalgono a 15,3 milioni di m<sup>2</sup> (superficie delle transazioni normalizzata - STN<sup>9</sup>) in crescita del 3,8% rispetto al II trimestre del 2016, esattamente in linea con il rialzo del NTN (Tabella 2). Del resto se si guarda al dato della superficie media dell'abitazione compravenduta, che è pari a poco più di 105 m<sup>2</sup> nel II trimestre 2017, si nota come questo sia immutato rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente. Le superfici medie più elevate delle abitazioni scambiate si osservano nel Nord Est dove gli immobili in media hanno superato i 112 m<sup>2</sup>, mentre le abitazioni più piccole sono state quelle acquistate nel Nord Ovest, 101 m<sup>2</sup> circa.

I dati in Tabella 3 consentono l'analisi delle compravendite di abitazioni secondo la loro dimensione, aggregando le unità per tagli dimensionali. La maggior parte delle compravendite nel II trimestre 2017 ha riguardato le unità con superficie compresa tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, oltre il 30% degli acquisti, e quelle nella classe di superficie tra 85 e 115 m<sup>2</sup>, il 27,7% del totale. I tagli più grandi si sono divisi in parti uguali quasi un terzo degli scambi, rappresentando entrambi circa il 16% delle abitazioni compravendute. La quota di acquisti di unità di taglio più piccolo, fino a 50 m<sup>2</sup>, è stata del 9% circa. La distribuzione delle compravendite secondo il taglio dimensionale si presenta in tutte le aree del paese piuttosto simile alla distribuzione nazionale con alcune eccezioni. In particolare nel Nord Est le case più grandi hanno inciso per oltre un quinto sul totale NTN, mentre quelle con una superficie compresa tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, pur costituendo la principale quota di mercato in quasi tutte le aree geografiche, risultano avere un peso particolarmente rilevante al Nord Ovest con una quota che supera il 35%.

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel II trimestre 2017 rispetto all'omologo trimestre del 2016, per classi dimensionali delle abitazioni, riportati in Tabella 4, emerge una maggiore crescita per le unità con superficie inferiore ai 50 m<sup>2</sup>, +5,7%. Le abitazioni con superficie maggiore di 115 m<sup>2</sup> hanno invece ottenuto, su base nazionale, performance al di sotto della media del mercato.

<sup>9</sup> Anche la superficie, come i volumi (NTN), è normalizzata rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla Nota metodologica.



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

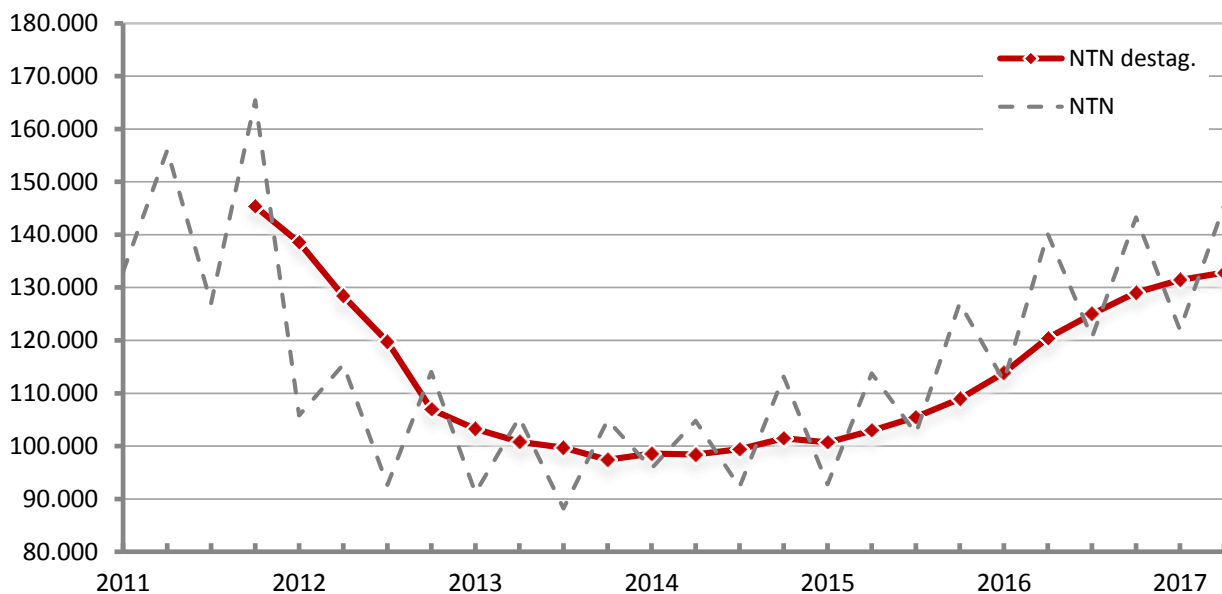


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

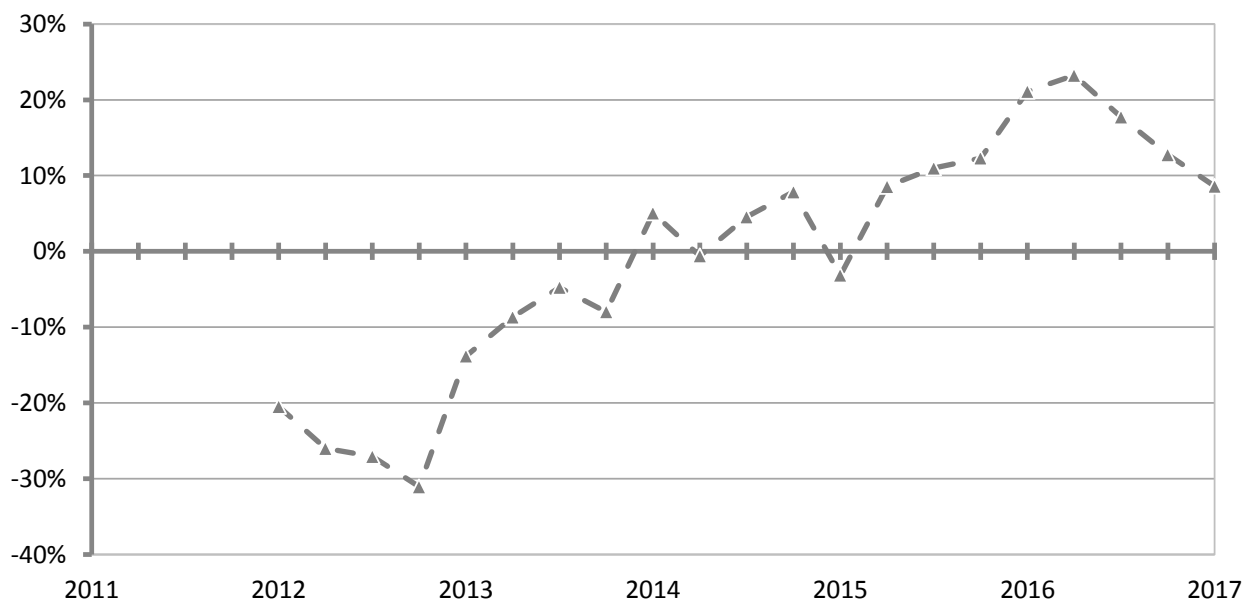


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var% NTN I 17/I 16	Var% NTN II 17/II 16
Capoluoghi	15.680	13.150	15.286	13.918	16.328	9,3%	4,1%
Non capoluoghi	32.844	27.934	34.724	27.934	34.276	9,6%	4,4%
<b>Nord Ovest</b>	<b>48.524</b>	<b>41.084</b>	<b>50.009</b>	<b>41.852</b>	<b>50.604</b>	<b>9,5%</b>	<b>4,3%</b>
Capoluoghi	9.087	7.420	8.706	7.414	8.899	7,8%	-2,1%
Non capoluoghi	17.867	16.320	19.082	15.245	19.018	10,4%	6,4%
<b>Nord Est</b>	<b>26.954</b>	<b>23.741</b>	<b>27.789</b>	<b>22.660</b>	<b>27.917</b>	<b>9,6%</b>	<b>3,6%</b>
Capoluoghi	14.101	11.873	14.167	12.325	14.651	10,2%	3,9%
Non capoluoghi	15.216	13.319	15.547	13.100	15.723	5,9%	3,3%
<b>Centro</b>	<b>29.317</b>	<b>25.192</b>	<b>29.714</b>	<b>25.425</b>	<b>30.373</b>	<b>7,9%</b>	<b>3,6%</b>
Capoluoghi	6.253	5.090	6.042	5.504	6.503	2,5%	4,0%
Non capoluoghi	17.205	14.984	17.585	15.507	18.131	6,0%	5,4%
<b>Sud</b>	<b>23.458</b>	<b>20.074</b>	<b>23.627</b>	<b>21.011</b>	<b>24.634</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,0%</b>
Capoluoghi	4.247	3.522	4.174	3.956	4.314	12,6%	1,6%
Non capoluoghi	7.647	6.924	7.980	7.073	7.687	11,4%	0,5%
<b>Isole</b>	<b>11.894</b>	<b>10.447</b>	<b>12.155</b>	<b>11.029</b>	<b>12.001</b>	<b>11,9%</b>	<b>0,9%</b>
Capoluoghi	49.369	41.056	48.374	43.116	50.695	8,7%	2,7%
Non capoluoghi	90.779	79.482	94.919	78.860	94.834	8,6%	4,5%
<b>Italia</b>	<b>140.148</b>	<b>120.537</b>	<b>143.293</b>	<b>121.976</b>	<b>145.529</b>	<b>8,6%</b>	<b>3,8%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	50.604	4,3%	5.134.615	4,3%	101,5	0,1
Nord Est	27.917	3,6%	3.148.151	3,7%	112,8	0,2
Centro	30.373	3,6%	3.148.970	3,8%	103,7	0,2
Sud	24.634	5,0%	2.590.920	4,3%	105,2	-0,8
Isole	12.001	0,9%	1.287.533	1,0%	107,3	0,1
<b>Italia</b>	<b>145.529</b>	<b>3,8%</b>	<b>15.310.188</b>	<b>3,8%</b>	<b>105,2</b>	<b>0,0</b>

Tabella 3: NTN II trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	4.770	17.762	13.864	6.809	7.400	50.604
Nord Est	1.743	8.027	8.080	4.394	5.674	27.917
Centro	2.457	10.202	8.562	4.740	4.411	30.373
Sud	2.689	6.322	6.876	4.925	3.822	24.634
Isole	1.253	3.194	2.963	2.469	2.122	12.001
<b>Italia</b>	<b>12.912</b>	<b>45.507</b>	<b>40.345</b>	<b>23.338</b>	<b>23.429</b>	<b>145.529</b>
Nord Ovest	9,4%	35,1%	27,4%	13,5%	14,6%	100,0%
Nord Est	6,2%	28,8%	28,9%	15,7%	20,3%	100,0%
Centro	8,1%	33,6%	28,2%	15,6%	14,5%	100,0%
Sud	10,9%	25,7%	27,9%	20,0%	15,5%	100,0%
Isole	10,4%	26,6%	24,7%	20,6%	17,7%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>8,9%</b>	<b>31,3%</b>	<b>27,7%</b>	<b>16,0%</b>	<b>16,1%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 4: Var % NTN II 17/II 16 abitazioni per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Var% NTN II 17/II 16 Totale
Nord Ovest	7,9%	3,0%	3,9%	5,5%	4,7%	4,3%
Nord Est	1,3%	5,2%	5,7%	-1,7%	3,3%	3,6%
Centro	-0,3%	4,1%	5,5%	2,5%	2,3%	3,6%
Sud	12,1%	5,2%	5,2%	2,4%	3,3%	5,0%
Isole	3,6%	-1,4%	-1,9%	4,9%	2,5%	0,9%
<b>Italia</b>	<b>5,7%</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,8%</b>

## Le abitazioni – Le grandi città

Anche nelle grandi città italiane si attenuano i rialzi del mercato residenziale. Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, le compravendite di abitazioni nel II trimestre del 2017, con 26.849 unità scambiate, sono in crescita rispetto al 2016 del 4,4% (era +10,8% nel precedente trimestre) (Tabella 5).

Il risultato migliore riguarda la città di Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 13,6%; seguono Palermo, che pur frenando rispettando al trimestre precedente, è cresciuta dell'8,3% e Torino, che con circa 3.600 NTN, ha registrato un incremento del 5,7%. Roma e Milano si sono allineate alla media complessiva delle metropoli, facendo segnare valori di poco superiori al 4%. Risulta più statico il mercato nelle città di Genova (+1,3%) e Firenze (+0,9%). Da segnalare infine l'unico dato negativo nella città di Bologna, dove con poco più di 1.500 compravendite, la flessione è stata del 4,3%.

La superficie delle abitazioni compravendute nelle metropoli ha sfiorato i 2,5 milioni di m<sup>2</sup>, in aumento, rispetto al II trimestre del 2016 del 3,5%, quasi un punto percentuale in meno rispetto al dato osservato per il NTN (Tabella 6). La superficie media delle abitazioni compravendute si conferma più bassa a Milano e Torino, inferiore ai 90m<sup>2</sup>, mentre il valore massimo, tra le grandi città, spetta a Palermo, circa 108 m<sup>2</sup>.

La distribuzione delle compravendite, secondo il taglio dimensionale (Tabella 7), mostra che nel II trimestre 2017 la maggior parte delle compravendite effettuate nelle metropoli, circa i due terzi, ha riguardato, ancora una volta, abitazioni con superficie compresa tra 50 m<sup>2</sup> e 115m<sup>2</sup>. A Milano le abitazioni fino a 50m<sup>2</sup> scambiate nel II trimestre 2017 hanno raggiunto quasi il 18% del totale; a Palermo hanno prevalso invece i tagli più grandi, con quasi il 40% delle transazioni di abitazioni oltre i 115 m<sup>2</sup>.

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

Grandi città	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var% NTN I 17/I 16	Var% NTN II 17/II 16
Roma	8.235	6.894	8.500	7.213	8.602	10,2%	4,5%
Milano	6.143	5.062	5.915	5.447	6.395	13,8%	4,1%
Torino	3.400	2.726	3.350	2.978	3.595	4,6%	5,7%
Napoli	1.832	1.396	1.839	1.659	2.082	4,8%	13,6%
Genova	1.818	1.568	1.752	1.683	1.841	15,0%	1,3%
Palermo	1.309	1.036	1.306	1.306	1.418	22,4%	8,3%
Bologna	1.589	1.250	1.456	1.265	1.521	4,4%	-4,3%
Firenze	1.384	1.105	1.235	1.237	1.396	16,5%	0,9%
<b>Totale</b>	<b>25.711</b>	<b>21.038</b>	<b>25.353</b>	<b>22.789</b>	<b>26.849</b>	<b>10,8%</b>	<b>4,4%</b>

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

Grandi città	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Roma	8.602	4,5%	801.420	3,0%	93,2	-1,4
Milano	6.395	4,1%	534.613	2,9%	83,6	-1,0
Torino	3.595	5,7%	309.793	5,8%	86,2	0,1
Napoli	2.082	13,6%	199.870	12,3%	96,0	-1,1
Genova	1.841	1,3%	179.498	1,0%	97,5	-0,3
Palermo	1.418	8,3%	153.269	7,8%	108,1	-0,5
Bologna	1.521	-4,3%	138.098	-3,5%	90,8	0,8
Firenze	1.396	0,9%	134.108	-0,9%	96,1	-1,7
<b>Totale</b>	<b>26.849</b>	<b>4,4%</b>	<b>2.450.671</b>	<b>3,5%</b>	<b>91,3</b>	<b>-0,8</b>

Tabella 7: NTN II trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e per le grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	809	3.510	2.441	1.072	770	8.602
Milano	1.145	2.765	1.416	589	480	6.395
Torino	467	1.670	848	341	268	3.595
Napoli	298	585	608	368	222	2.082
Genova	109	725	608	228	171	1.841
Palermo	147	337	368	318	248	1.418
Bologna	175	651	427	148	121	1.521
Firenze	159	479	412	198	148	1.396
<b>Totale</b>	<b>3.309</b>	<b>10.722</b>	<b>7.129</b>	<b>3.261</b>	<b>2.428</b>	<b>26.849</b>
Roma	9,4%	40,8%	28,4%	12,5%	8,9%	100,0%
Milano	17,9%	43,2%	22,1%	9,2%	7,5%	100,0%
Torino	13,0%	46,5%	23,6%	9,5%	7,5%	100,0%
Napoli	14,3%	28,1%	29,2%	17,7%	10,7%	100,0%
Genova	5,9%	39,4%	33,0%	12,4%	9,3%	100,0%
Palermo	10,4%	23,8%	25,9%	22,4%	17,5%	100,0%
Bologna	11,5%	42,8%	28,1%	9,7%	7,9%	100,0%
Firenze	11,4%	34,3%	29,5%	14,2%	10,6%	100,0%
<b>Totale</b>	<b>12,3%</b>	<b>39,9%</b>	<b>26,6%</b>	<b>12,1%</b>	<b>9,0%</b>	<b>100,0%</b>



## Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Le compravendite di depositi pertinenziali, riconducibili prevalentemente a cantine e soffitte, sono in crescita di oltre il 10% nel II trimestre 2017 rispetto al 2016, con circa 16.400 NTN. I maggiori rialzi si osservano nelle aree del Nord e in particolare nel Nord Ovest dove il balzo in avanti è stato vicino al 20%. La ripartizione tra capoluoghi e comuni minori evidenzia un risultato più brillante per questi ultimi che hanno guadagnato quasi il 12% a fronte del +6,9% dei primi. Nelle Isole si nota, come nel caso delle abitazioni, una dinamica opposta con i comuni minori che sono calati dell'1,8% trascinando in campo negativo il risultato complessivo. Sono stati compravenduti circa 231 mila m<sup>2</sup>, in termini di STN, di depositi pertinenziali, in aumento del 7,6%. La superficie media dei depositi acquistati nel II trimestre dell'anno è risultata di poco superiore ai 14 m<sup>2</sup>, in lieve calo rispetto al trimestre precedente.

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var % NTN I 17/I 16	Var % NTN II 17/II 16
Capoluoghi	1.643	1.348	1.889	1.565	1.907	40,9%	16,1%
Non capoluoghi	3.309	2.995	4.408	3.200	4.015	27,1%	21,3%
<b>Nord Ovest</b>	<b>4.952</b>	<b>4.343</b>	<b>6.296</b>	<b>4.765</b>	<b>5.922</b>	<b>31,3%</b>	<b>19,6%</b>
Capoluoghi	722	551	876	636	752	22,5%	4,2%
Non capoluoghi	1.245	1.248	1.535	1.122	1.452	14,8%	16,6%
<b>Nord Est</b>	<b>1.967</b>	<b>1.799</b>	<b>2.411</b>	<b>1.758</b>	<b>2.204</b>	<b>17,5%</b>	<b>12,1%</b>
Capoluoghi	2.121	1.625	2.419	1.871	2.177	14,3%	2,7%
Non capoluoghi	1.945	1.605	2.174	1.711	2.088	8,1%	7,4%
<b>Centro</b>	<b>4.065</b>	<b>3.230</b>	<b>4.593</b>	<b>3.583</b>	<b>4.265</b>	<b>11,2%</b>	<b>4,9%</b>
Capoluoghi	604	473	600	510	612	-2,3%	1,4%
Non capoluoghi	2.188	1.940	2.340	1.971	2.283	2,0%	4,3%
<b>Sud</b>	<b>2.792</b>	<b>2.413</b>	<b>2.939</b>	<b>2.480</b>	<b>2.895</b>	<b>1,1%</b>	<b>3,7%</b>
Capoluoghi	301	258	289	284	315	16,8%	4,5%
Non capoluoghi	819	748	1.005	817	804	24,3%	-1,8%
<b>Isole</b>	<b>1.120</b>	<b>1.006</b>	<b>1.294</b>	<b>1.101</b>	<b>1.119</b>	<b>22,2%</b>	<b>-0,1%</b>
Capoluoghi	5.390	4.254	6.072	4.865	5.764	20,7%	6,9%
Non capoluoghi	9.506	8.537	11.461	8.821	10.642	15,0%	11,9%
<b>Italia</b>	<b>14.896</b>	<b>12.791</b>	<b>17.534</b>	<b>13.686</b>	<b>16.406</b>	<b>17,0%</b>	<b>10,1%</b>

Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali per area

Area	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	5.922	19,6%	74.351	13,8%	12,6	-0,6
Nord Est	2.204	12,1%	27.947	5,1%	12,7	-0,8
Centro	4.265	4,9%	55.198	6,3%	12,9	0,2
Sud	2.895	3,7%	51.510	5,6%	17,8	0,3
Isole	1.119	-0,1%	21.950	-0,7%	19,6	-0,1
<b>Italia</b>	<b>16.406</b>	<b>10,1%</b>	<b>230.955</b>	<b>7,6%</b>	<b>14,1</b>	<b>-0,3</b>

## Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Nelle otto metropoli italiane le compravendite di depositi pertinentenziali sono cresciute complessivamente del 9% rispetto al II trimestre 2016. Gli andamenti delle singole città sono molto diversificati: su tutti spicca il dato di Bologna dove il rialzo ha superato il 27%. In negativo i mercati di Genova, -1,8%, Palermo, -1,1%, e soprattutto Firenze che ha perso oltre il 9%. La superficie media di un deposito pertinentenziale acquistato nelle grandi città è prossima a 10 m<sup>2</sup>, con il minimo rilevato a Roma, 8,6 m<sup>2</sup>, e il massimo raggiunto a Palermo con oltre 19 m<sup>2</sup>.

Tabella 10: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città

Grandi città	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var% NTN I 17/I 16	Var% NTN II 17/II 16
Roma	1.480	1.118	1.776	1.277	1.573	8,5%	6,3%
Milano	847	599	926	797	998	68,6%	17,8%
Torino	167	108	205	154	185	25,7%	10,5%
Napoli	129	99	112	98	140	4,1%	8,3%
Genova	212	172	224	182	208	6,1%	-1,8%
Palermo	63	41	63	65	62	47,8%	-1,1%
Bologna	117	107	187	143	149	82,3%	27,3%
Firenze	155	124	134	135	141	20,3%	-9,2%
<b>Totale</b>	<b>3.171</b>	<b>2.367</b>	<b>3.626</b>	<b>2.852</b>	<b>3.456</b>	<b>25,5%</b>	<b>9,0%</b>

Tabella 11: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Roma	1.573	6,3%	13.514	10,8%	8,6	0,4
Milano	998	17,8%	9.068	15,9%	9,1	-0,1
Torino	185	10,5%	2.449	3,1%	13,3	-1,0
Napoli	140	8,3%	2.266	15,6%	16,2	1,0
Genova	208	-1,8%	2.260	-4,5%	10,9	-0,3
Palermo	62	-1,1%	1.210	11,5%	19,5	2,2
Bologna	149	27,3%	1.559	7,7%	10,4	-1,9
Firenze	141	-9,2%	1.848	0,6%	13,1	1,3
<b>Totale</b>	<b>3.456</b>	<b>9,0%</b>	<b>34.172</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,9</b>	<b>0,1</b>





## Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Le compravendite di box e posti auto hanno superato le 85 mila unità nel II trimestre 2017, in rialzo del 2,7% rispetto al II trimestre 2016. La crescita più sostenuta si è registrata nelle regioni centrali con un tasso del 4,5%. Di contro, nelle Isole gli scambi si sono ridotti del 4,3%.

L'andamento complessivo è la sintesi di performance molto diverse tra i capoluoghi che hanno chiuso con segno meno e i centri minori in cui il mercato ha guadagnato il 4%. In assoluto i risultati peggiori si sono avuti nei capoluoghi del Nord Est e nei comuni più piccoli delle Isole con perdite intorno al 6%. Il totale della superficie scambiata, in termini di STN, per questa tipologia di immobili è stata pari a poco più di 1,8 milioni di m<sup>2</sup> con una dimensione media che si aggira intorno ai 21 m<sup>2</sup>.

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var % NTN I 17/I 16	Var % NTN II 17/II 16
Capoluoghi	8.136	6.653	8.755	6.637	8.054	1,8%	-1,0%
Non capoluoghi	25.742	21.780	28.230	21.922	26.898	9,4%	4,5%
<b>Nord Ovest</b>	<b>33.878</b>	<b>28.433</b>	<b>36.985</b>	<b>28.559</b>	<b>34.952</b>	<b>7,5%</b>	<b>3,2%</b>
Capoluoghi	6.830	5.748	7.004	5.477	6.417	5,1%	-6,0%
Non capoluoghi	14.956	13.564	15.921	12.605	15.745	10,8%	5,3%
<b>Nord Est</b>	<b>21.787</b>	<b>19.312</b>	<b>22.925</b>	<b>18.083</b>	<b>22.162</b>	<b>9,0%</b>	<b>1,7%</b>
Capoluoghi	7.458	6.042	8.312	6.830	7.804	15,1%	4,6%
Non capoluoghi	7.723	6.649	7.929	7.288	8.059	16,8%	4,4%
<b>Centro</b>	<b>15.181</b>	<b>12.690</b>	<b>16.241</b>	<b>14.118</b>	<b>15.863</b>	<b>15,9%</b>	<b>4,5%</b>
Capoluoghi	2.260	1.788	2.353	2.054	2.384	-0,7%	5,5%
Non capoluoghi	6.316	5.168	6.325	5.608	6.444	0,8%	2,0%
<b>Sud</b>	<b>8.576</b>	<b>6.957</b>	<b>8.679</b>	<b>7.662</b>	<b>8.829</b>	<b>0,4%</b>	<b>2,9%</b>
Capoluoghi	1.203	1.004	1.218	1.155	1.200	9,9%	-0,3%
Non capoluoghi	2.300	2.015	2.377	2.029	2.154	8,5%	-6,3%
<b>Isole</b>	<b>3.503</b>	<b>3.019</b>	<b>3.594</b>	<b>3.184</b>	<b>3.354</b>	<b>9,0%</b>	<b>-4,3%</b>
Capoluoghi	25.887	21.235	27.642	22.153	25.859	6,6%	-0,1%
Non capoluoghi	57.037	49.176	60.782	49.452	59.301	9,7%	4,0%
<b>Italia</b>	<b>82.925</b>	<b>70.410</b>	<b>88.424</b>	<b>71.605</b>	<b>85.160</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,7%</b>

Tabella 13: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto per area

Area	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	34.952	3,2%	735.503	2,4%	21,0	-0,2
Nord Est	22.162	1,7%	475.764	2,3%	21,5	0,1
Centro	15.863	4,5%	331.611	5,6%	20,9	0,2
Sud	8.829	2,9%	209.328	2,1%	23,7	-0,2
Isole	3.354	-4,3%	72.375	-3,4%	21,6	0,2
<b>Italia</b>	<b>85.160</b>	<b>2,7%</b>	<b>1.824.581</b>	<b>2,7%</b>	<b>21,4</b>	<b>0,0</b>

## Box e posti auto – Le grandi città

Nelle grandi città gli scambi di box e posti auto si mantengono sostanzialmente stabili nel II trimestre del 2017 rispetto allo stesso trimestre del 2016, con poco più di 11.000 unità compravendute. Nelle singole città si sono tuttavia registrate variazioni significative. A Napoli e Firenze il mercato è cresciuto rispettivamente del 23,1% e del 18,3% mentre, sul fronte negativo, Palermo e Bologna hanno subito un calo intorno al 10%. La dimensione media dei box e posti auto scambiati nelle metropoli è risultata di poco inferiore ai 18 m<sup>2</sup>, non molto dissimile da quella rilevata nel II trimestre del 2016.

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	Var% NTN I 17/I 16	Var% NTN II 17/II 16
Roma	4.576	3.508	5.378	4.368	4.500	23,2%	-1,7%
Milano	2.834	2.378	3.385	2.293	2.800	-2,2%	-1,2%
Torino	1.300	886	1.532	1.129	1.394	-1,8%	7,2%
Napoli	284	204	317	280	350	14,3%	23,1%
Genova	657	585	655	611	680	2,1%	3,5%
Palermo	238	139	209	250	215	21,0%	-9,5%
Bologna	782	584	943	629	699	14,3%	-10,7%
Firenze	453	339	426	406	536	5,0%	18,3%
<b>Totale</b>	<b>11.125</b>	<b>8.624</b>	<b>12.845</b>	<b>9.966</b>	<b>11.174</b>	<b>10,4%</b>	<b>0,4%</b>

Tabella 15: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 17/II 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 17/II 16 STN media m <sup>2</sup>
Roma	4.500	-1,7%	83.811	-1,4%	18,6	0,1
Milano	2.800	-1,2%	46.966	-2,9%	16,8	-0,3
Torino	1.394	7,2%	25.815	6,3%	18,5	-0,2
Napoli	350	23,1%	7.130	18,2%	20,4	-0,8
Genova	680	3,5%	11.821	1,0%	17,4	-0,4
Palermo	215	-9,5%	4.466	-10,2%	20,8	-0,2
Bologna	699	-10,7%	11.600	-9,8%	16,6	0,2
Firenze	536	18,3%	8.773	8,3%	16,4	-1,5
<b>Totale</b>	<b>11.174</b>	<b>0,4%</b>	<b>200.382</b>	<b>-0,5%</b>	<b>17,9</b>	<b>-0,2</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Variazioni % dell'indice globale dei prezzi delle abitazioni rispetto al trimestre precedente .....	3
Figura 2: Tassi di variazione medi trimestrali prezzi reali abitazioni (IV trim 2013-I trim 2017) paesi OCSE ed EURO ....	4
Figura 3: Variazione % I trim 2017 - I trim 2016 dei prezzi nominali delle abitazioni in Europa .....	5
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	7
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 .....	7

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni per area .....	9
Tabella 3: NTN II trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 4: Var % NTN II 17/II 16 abitazioni per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città .....	10
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città .....	10
Tabella 7: NTN II trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e per le grandi città .	11
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	12
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali per area .....	12
Tabella 10: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città .....	13
Tabella 11: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città .....	13
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	14
Tabella 13: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto per area.....	14
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città .....	15
Tabella 15: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città .....	15