



RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2018



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

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **8 giugno 2018**

periodo di riferimento: **primo trimestre 2018**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

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

Introduzione

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate.

Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie.

Questa statistica trimestrale riferita al I trimestre del 2018 prosegue nel nuovo *format* editoriale inaugurato con la prima nota relativa al 2017 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. Su tale questione si rinvia alla nota metodologica¹.

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 trimestrale². In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2017 e del 2018 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

L'introduzione è dedicata al *contesto di riferimento* in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati- Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

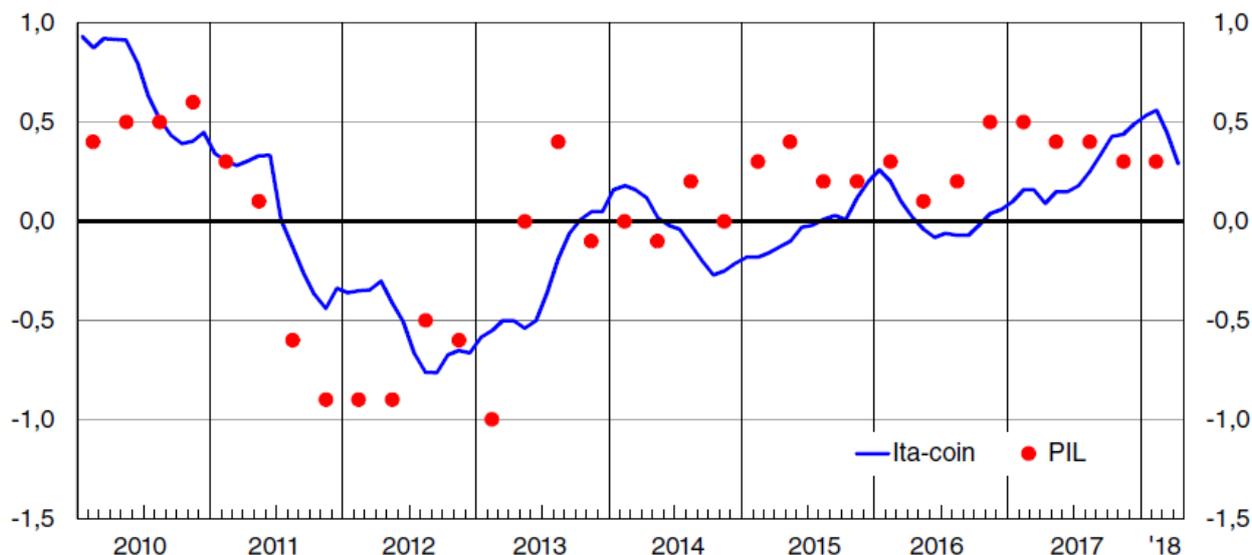
¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² 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.

Contesto di riferimento nel I trimestre 2018

Nella zona euro l'EUROSTAT, secondo i primi dati provvisori comunicati a metà febbraio 2018, indica il mantenimento della crescita del PIL anche nel primo trimestre del 2018 (+0,4% rispetto al trimestre precedente, +2,5% rispetto all'omologo trimestre del 2017). Per l'Italia, in questo trimestre, il PIL è cresciuto con un tasso tendenziale pari a +1,4%, (+0,3% congiunturale). L'indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin³, prodotto dalla Banca d'Italia mostra un quadro economico congiunturale ancora favorevole, seppure in attenuazione, nei primi mesi del 2018 (Figura 1).

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



Fonte: Banca d'Italia.

Sul fronte del mercato del lavoro, a marzo 2018 nella zona euro la disoccupazione scende e si attesta all'8,5%, in calo di un punto percentuale rispetto a gennaio del medesimo anno.

In Italia (fonte ISTAT), ad aprile 2018 la stima degli occupati continua a mostrare una tendenza alla crescita (+0,3% rispetto a marzo, pari a +64 mila). Il tasso di occupazione si attesta al 58,4% (+0,1 punti percentuali rispetto al mese precedente). Il tasso di disoccupazione è stabile rispetto al mese precedente, 11,2%, mentre quello giovanile sale al 33,1% (+0,6 punti percentuali). Su base annua si registra un aumento degli occupati dell'0,9%, con 215 mila unità in più del 2017.

Gli indicatori di fiducia delle famiglie consumatrici mostrano una condizione di incertezza espressa con un andamento altalenante negli ultimi mesi, con i segni negativi a novembre, gennaio e febbraio compensati dai recuperi nei mesi di dicembre, marzo e aprile, sfociato in un marcato calo nel mese di maggio (indice di fiducia: -2,7% rispetto al mese precedente).

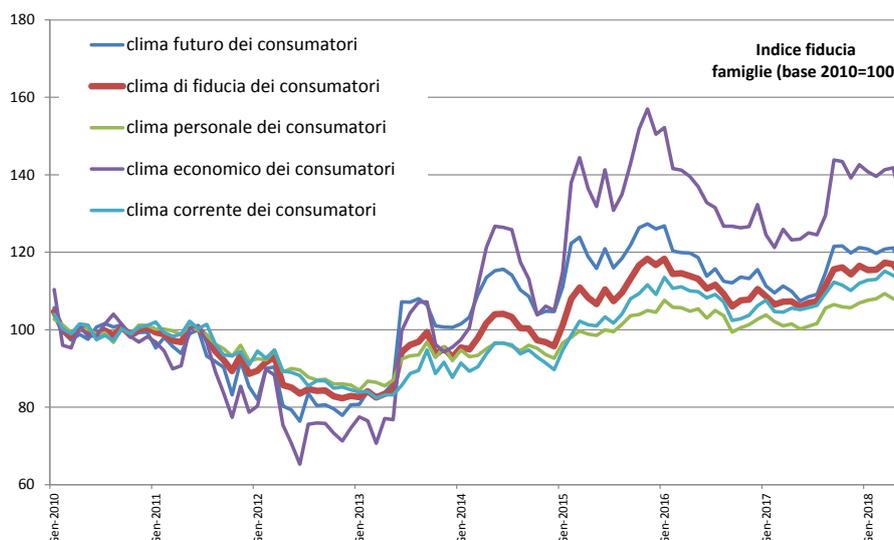
L'ISTAT, in particolare, evidenzia che a maggio la fiducia dei consumatori raggiunge il valore più basso (113,7) dallo scorso settembre (ad agosto era pari a 111,3). Al calo dell'indice hanno contribuito i giudizi e soprattutto le attese sulla situazione economica del paese, fortemente peggiorate.

Ciò è vero anche per quello che è denominato indice del clima futuro, dato dall'aggregazione dei saldi relativi alle aspettative sulla situazione economica generale, sulla situazione economica della famiglia, sulla disoccupazione e a quelli relativi alle possibilità future di risparmio. A maggio ha perso il 3,8% rispetto al mese precedente.

³ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, *Ita-coin*, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>



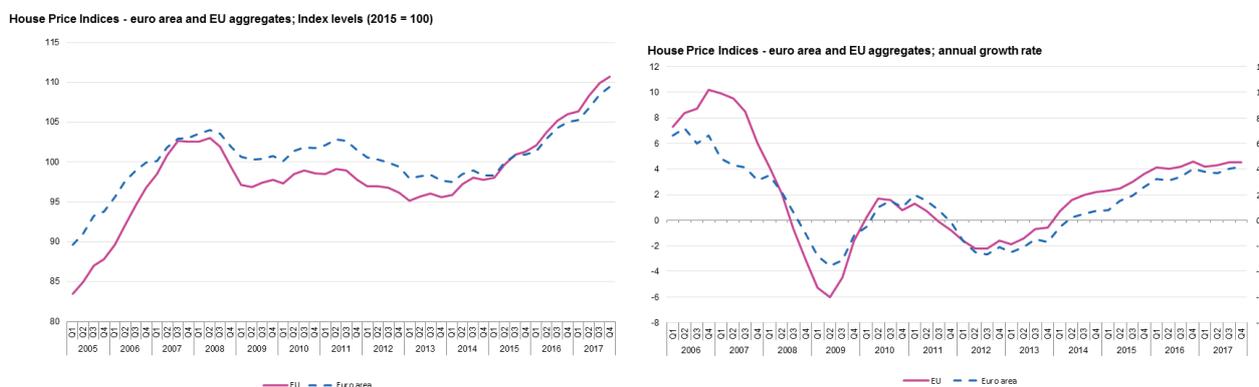
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il IV trimestre e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (IV trimestre 2017 rispetto al IV trimestre 2016), un aumento di circa il 4,2% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁵.

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



Fonte: EUROSTAT

Al contrario l'Italia mostra, unico Paese della UE, un tasso tendenziale ancora negativo (-0,3%, secondo l'ISTAT). In particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra la stabilità dei prezzi che si registra per le abitazioni nuove e una riduzione, in lieve decelerazione nel IV trimestre del 2017, per le abitazioni esistenti.

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

⁴ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

⁵ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite ai 35 paesi aderenti indica una crescita del 5,3% tendenziale nel IV trimestre 2017, con Italia e Grecia unici Paesi in campo negativo.

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

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa, mentre è aumentata l'incidenza (già nettamente prevalente) dei giudizi di stabilità dei prezzi. peraltro in linea con quanto segnalato dall'ISTAT, e sopra indicato, per il IV trimestre sulle abitazioni esistenti;
- le condizioni della domanda migliorano, in quanto anche se rimane stabile la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione, aumenta il numero di potenziali acquirenti e si riducono le giacenze degli incarichi a vendere, tuttavia continuano a ridursi i nuovi mandati a vendere;
- il margine di sconto sui prezzi di offerta rimane sostanzialmente invariato (in media 11%, era 10,6%, nella rilevazione precedente), anche i tempi di vendita risultano stazionari (in media 7,1 mesi);
- la quota di acquisti finanziati da mutui rimane stabile su valori elevati, intorno all'80%, con un rapporto fra prestito e valore dell'immobile salito al 76% circa;
- rimangono favorevoli le attese degli operatori sia sul mercato immobiliare di riferimento sia sul mercato nazionale, anche se in leggera flessione rispetto alla precedente rilevazione.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel I trimestre 2018 in Italia, su cui questo *report* si concentra.

Nel complesso emerge che anche in questo trimestre le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2017, proseguendo la crescita che non si arresta dal 2014. Tuttavia il tasso di variazione tendenziale risulta in decelerazione rispetto al trimestre precedente e, in qualche ambito territoriale, compaiono variazioni negative, come accade nei capoluoghi del Centro e, in particolare, a Roma.

⁶ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 3 al 27 aprile 2018 presso 1.534 agenzie immobiliari. Pubblicata in: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel primo trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra gennaio e marzo di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 127.277 compravendite facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 4,3%, seppure inferiore al +6,3% registrato lo scorso trimestre. Come evidenziato nella serie delle variazioni tendenziali di Figura 5, si tratta del dodicesimo tasso positivo consecutivo.

Il trend crescente, ben evidenziato dalla serie storica del NTN dal 2011 (Figura 4) destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.

Come già accaduto nei tre trimestri precedenti, nei comuni non capoluogo si osserva il rialzo maggiore, e con poco più di 83 mila NTN questi segnano +5,5% a fronte dei capoluoghi che si fermano a +2,3% (Tabella 1). A pesare su questo risultato complessivo è soprattutto la *performance* dei capoluoghi del Centro che, in questo I trimestre del 2018, esibiscono l'unico dato negativo, -0,7%.

Tutte le aree del Paese mostrano segni positivi, con le Isole che presentano il rialzo maggiore, superando il 6%, e il Nord Est e il Sud che crescono del 5,8% e del 5,5% rispettivamente. Con circa 43.300 NTN il mercato delle abitazioni al Nord Ovest guadagna, rispetto al I trimestre del 2017, il 3,6% e infine l'area del Centro realizza un +2,5%.

Sono i comuni non capoluogo ad esibire gli aumenti più elevati rispetto ai capoluoghi in tutte le aree, con l'unica eccezione del Sud. Oltre al Centro, dove, come detto, il segno tra le due ripartizioni è addirittura opposto, il maggior divario si registra nelle due aree del Nord con la crescita dei comuni minori che supera di oltre 3 punti percentuali quella dei capoluoghi.

Nel I trimestre del 2018 la superficie, in termini di STN, delle abitazioni scambiate ammonta a 13,4 milioni di metri quadrati con un aumento tendenziale del tutto in linea con quello dei volumi, +4,4% (Tabella 2). La crescita delle superfici è diffusa e simile in tutte le aree, con il tasso più elevato al Nord Est, +5,9%, e quello minore al Nord Ovest, +3,8%. L'abitazione scambiata in questo primo trimestre ha una superficie media stabile intorno a 105 m².

In relazione alla dimensione (Tabella 3), circa un terzo degli scambi riguarda alloggi con superficie tra 50 m² e 85 m² e il 27,5% delle abitazioni compravendute si colloca nella classe tra 85 m² e 115 m². La fascia tra 50 m² e 115 m² rappresenta più della metà del mercato in tutte le macroaree, mentre le abitazioni fino a 50 m² rappresentano ovunque la quota inferiore delle transazioni.

In termini di variazioni tendenziali distinte per classi di superficie, Tabella 4, la crescita registrata a livello nazionale, come visto del 4,3%, è verificata per tutte le classi, con la variazione più elevata, +6,8%, per le case fino a 50 m². Scendendo nel dettaglio delle aree, spiccano il dato delle Isole, dove le compravendite di dimore piccole crescono del 13,6%, e quello delle abitazioni oltre i 145 m² dell'area del Centro, in rialzo tendenziale del 9,3%. Unico dato negativo si riscontra per le abitazioni con superficie tra 50 m² e 85 m² al Centro, in calo dello 0,7% rispetto al I trimestre del 2017.



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

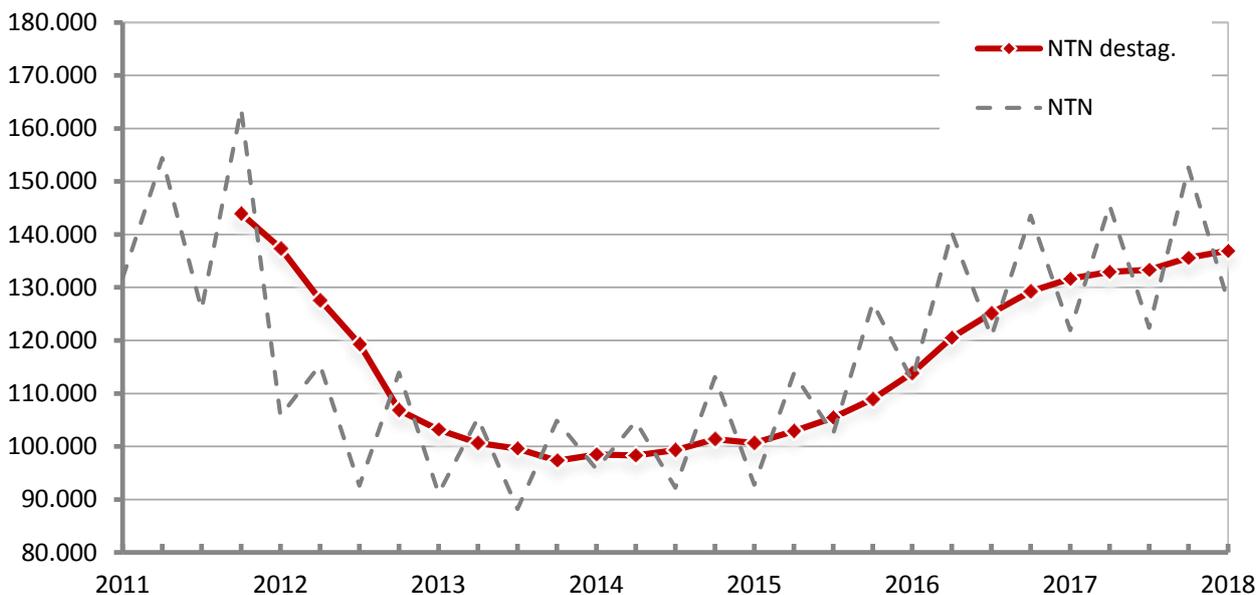


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

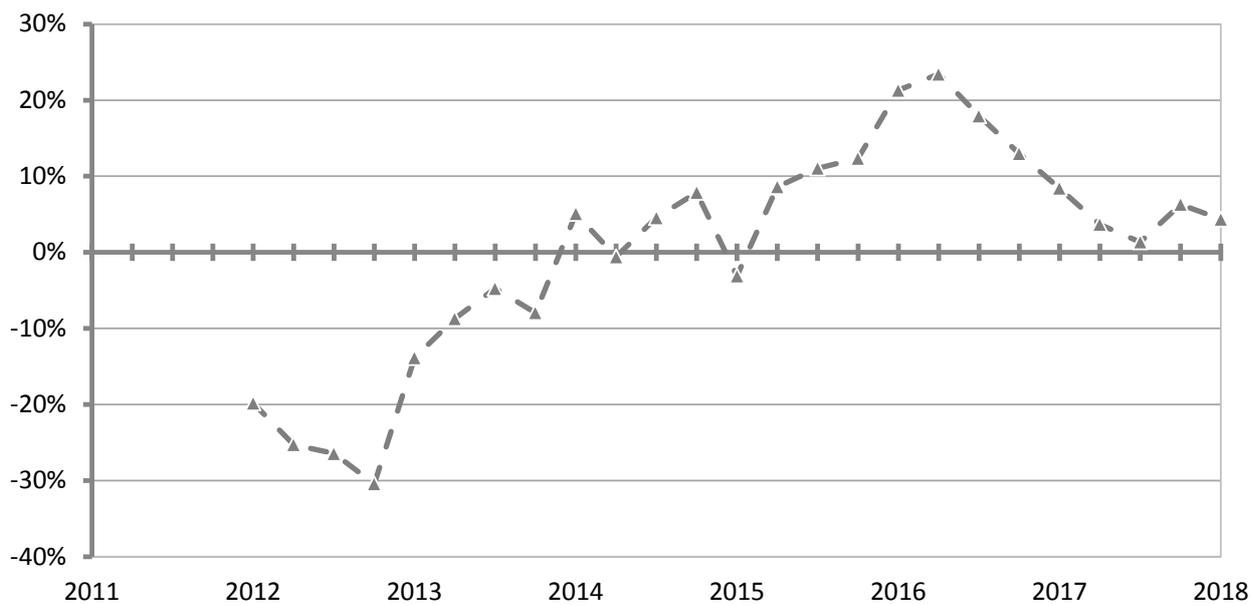


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var% NTN IV 17/IV 16	Var% NTN I 18/I 17
Capoluoghi	13.916	16.328	13.275	16.380	14.089	7,0%	1,2%
Non capoluoghi	27.934	34.276	28.390	36.983	29.249	6,4%	4,7%
Nord Ovest	41.850	50.604	41.665	53.363	43.339	6,6%	3,6%
Capoluoghi	7.413	8.899	7.435	9.414	7.678	8,0%	3,6%
Non capoluoghi	15.245	19.018	16.100	20.448	16.303	7,1%	6,9%
Nord Est	22.658	27.917	23.535	29.862	23.982	7,4%	5,8%
Capoluoghi	12.324	14.651	11.829	14.224	12.232	0,3%	-0,7%
Non capoluoghi	13.100	15.722	13.521	16.461	13.828	5,4%	5,6%
Centro	25.424	30.373	25.350	30.685	26.060	3,0%	2,5%
Capoluoghi	5.504	6.503	5.213	6.791	5.924	12,2%	7,6%
Non capoluoghi	15.507	18.130	15.750	19.099	16.241	8,3%	4,7%
Sud	21.011	24.633	20.963	25.890	22.165	9,3%	5,5%
Capoluoghi	3.956	4.313	3.804	4.301	4.180	2,9%	5,7%
Non capoluoghi	7.073	7.687	7.057	8.506	7.551	6,1%	6,8%
Isole	11.029	12.000	10.860	12.808	11.731	5,0%	6,4%
Capoluoghi	43.112	50.694	41.555	51.110	44.105	5,5%	2,3%
Non capoluoghi	78.859	94.833	80.818	101.497	83.172	6,7%	5,5%
Italia	121.972	145.527	122.373	152.608	127.277	6,3%	4,3%

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

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Nord Ovest	43.339	3,6%	4.375.626	3,8%	101,0	0,2
Nord Est	23.982	5,8%	2.694.904	5,9%	112,4	0,0
Centro	26.060	2,5%	2.710.296	3,6%	104,0	1,1
Sud	22.165	5,5%	2.339.159	4,5%	105,5	-1,0
Isole	11.731	6,4%	1.239.212	5,0%	105,6	-1,3
Italia	127.277	4,3%	13.359.197	4,4%	105,0	0,1

Tabella 3: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	4.337	15.432	11.768	5.573	6.229	43.339
Nord Est	1.580	6.847	6.876	3.883	4.795	23.982
Centro	2.152	8.647	7.270	4.040	3.951	26.060
Sud	2.344	5.756	6.139	4.425	3.500	22.165
Isole	1.327	3.173	2.943	2.270	2.017	11.731
Italia	11.741	39.855	34.996	20.192	20.493	127.277
Nord Ovest	10,0%	35,6%	27,2%	12,9%	14,4%	100,0%
Nord Est	6,6%	28,6%	28,7%	16,2%	20,0%	100,0%
Centro	8,3%	33,2%	27,9%	15,5%	15,2%	100,0%
Sud	10,6%	26,0%	27,7%	20,0%	15,8%	100,0%
Isole	11,3%	27,0%	25,1%	19,4%	17,2%	100,0%
Italia	9,2%	31,3%	27,5%	15,9%	16,1%	100,0%

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

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN I 18/I 17 Totale
Nord Ovest	7,0%	2,2%	4,0%	3,3%	4,0%	3,6%
Nord Est	8,8%	7,5%	4,0%	4,1%	6,7%	5,8%
Centro	0,5%	-0,7%	3,7%	2,4%	9,3%	2,5%
Sud	7,5%	7,0%	7,7%	2,9%	1,5%	5,5%
Isole	13,6%	9,5%	2,7%	4,9%	4,3%	6,4%
Italia	6,8%	3,7%	4,4%	3,4%	5,2%	4,3%

Le abitazioni – Le grandi città

In linea con la decelerazione osservata nei capoluoghi, rallenta anche la crescita del mercato nelle otto maggiori città italiane per popolazione, dove la variazione tendenziale registrata nel I trimestre del 2018 è pari a +0,7% (era +3,4% nel IV trimestre 2017). Il tasso complessivo è il risultato di segni discordi e di entità variabile nel dettaglio delle singole città (Tabella 5).

Come evidenziato nei grafici di Figura 6, Napoli realizza il suo 15° rialzo consecutivo con un risultato decisamente positivo, +11,8%. Rimangono molto indietro le altre città in crescita: Torino, +3,9% e 12° rialzo consecutivo, Milano, +0,9% e 19° rialzo consecutivo, e Palermo che torna in aumento, +1,7%, dopo la flessione dello scorso trimestre, -6,1%. Il tasso tendenziale del mercato residenziale, di contro, torna negativo a Genova, -3,0% e a Firenze, -1,1%, con quest'ultimo che interrompe la serie di 11 risultati positivi. Proseguono i cali a Roma, -1,9% dopo il -1,3% dello scorso trimestre, e a Bologna, -2,7%, dove il mercato è in negativo per il quarto trimestre consecutivo.

La Tabella 6, che riporta per singola città il totale delle superfici, le superfici medie e le relative variazioni e differenze sull'omologo trimestre del 2017, mostra nel complesso una situazione di stabilità. Il totale dei metri quadrati scambiati in questo trimestre, poco più di due milioni, non ha subito variazioni, così come la superficie media dell'abitazione trasferita che si mantiene intorno a 90 m².

La distribuzione delle compravendite per classi dimensionali di superficie, riportata in Tabella 7 e in Tabella 8, mostra, a differenza di quanto osservato a livello nazionale, diversi segni negativi. Per il complesso degli scambi nelle grandi città, a crescere sono solo le compravendite di abitazioni fino a 50 m², +8,2%, e, anche se a un tasso più contenuto, quelle nella classe di superficie tra 85 m² e 115 m². Si osservano flessioni per le abitazioni con superficie da 50 m² a 85 m², in calo dell'1,2%, e tra 115 m² a 145 m².

La disamina per singola città mostra alcuni segnali negativi diffusi in tutte le classi di superfici, anche a fronte di un rialzo complessivo dei volumi. Napoli, che come visto ha realizzato un buon risultato (+11,8%), mostra una flessione degli scambi di alloggi oltre i 145 m² (-7,0%) così come Torino che, a fronte dell'aumento complessivo, esibisce una discesa per le abitazioni con superficie superiore ai 115 m². I dati spiegano inoltre la riduzione osservata nel mercato residenziale della capitale, dovuta soprattutto alla discesa di compravendite di abitazioni nella classe da 50 m² a 85 m², -5,1%, che rappresentano oltre il 40% delle unità scambiate.

In termini assoluti, tuttavia, permane in tutte le città una spiccata prevalenza degli acquisti di abitazioni nelle fasce dimensionali intermedie; quasi i 2/3 del mercato ha riguardato, infatti, unità comprese tra 50 m² e 115 m².

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

Grandi città	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var% NTN IV 17/IV 16	Var% NTN I 18/I 17
Roma	7.212	8.602	6.913	8.404	7.077	-1,3%	-1,9%
Milano	5.447	6.395	5.403	6.461	5.496	9,1%	0,9%
Torino	2.977	3.595	2.758	3.611	3.095	7,7%	3,9%
Napoli	1.659	2.082	1.497	1.916	1.855	4,0%	11,8%
Genova	1.683	1.841	1.453	1.861	1.634	6,1%	-3,0%
Palermo	1.306	1.418	1.156	1.230	1.328	-6,1%	1,7%
Bologna	1.265	1.521	1.144	1.395	1.232	-4,2%	-2,7%
Firenze	1.237	1.396	1.149	1.381	1.224	11,8%	-1,1%
Totale	22.787	26.849	21.472	26.258	22.939	3,4%	0,7%



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

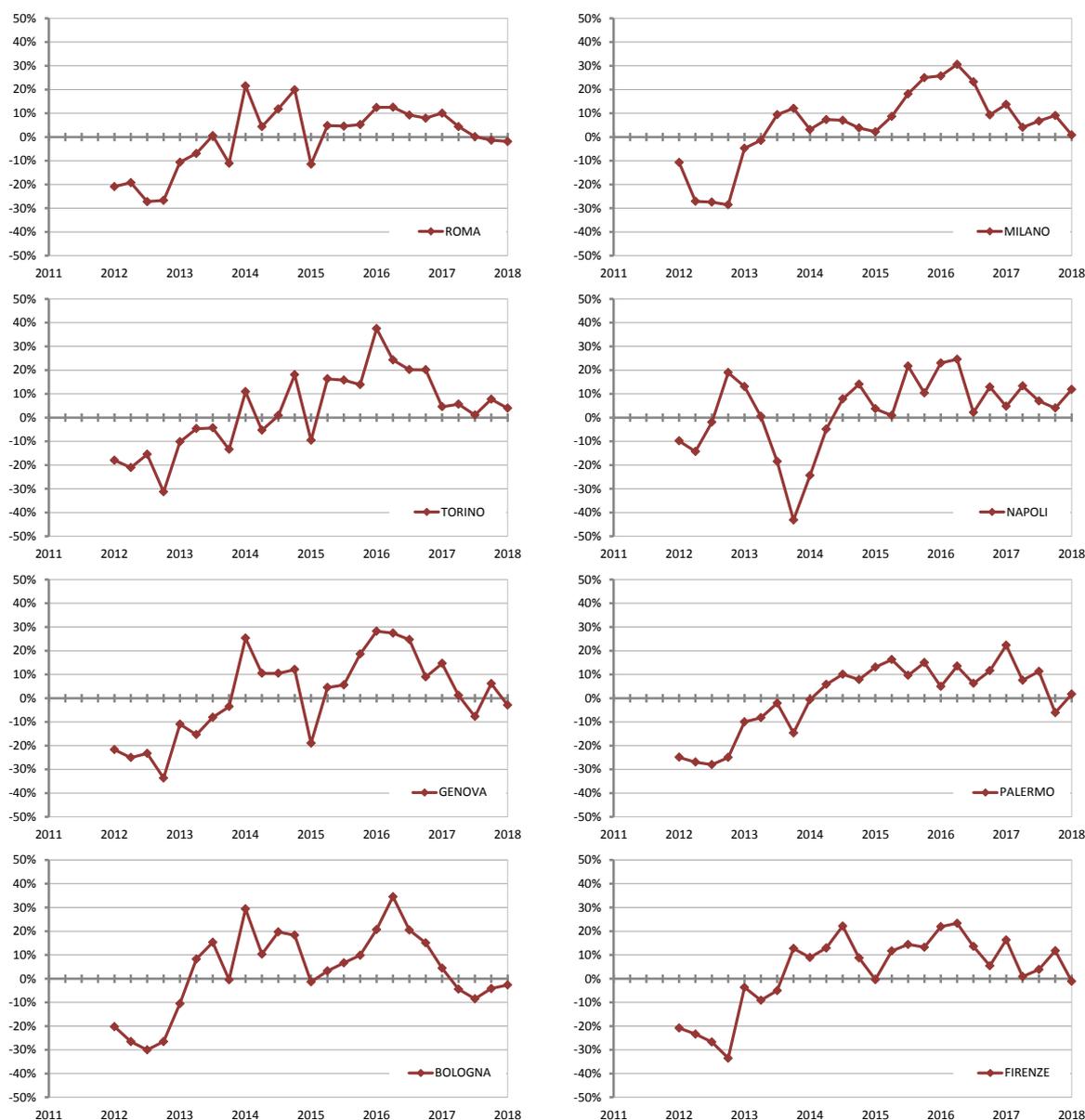


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Roma	7.077	-1,9%	654.698	-2,2%	92,5	-0,3
Milano	5.496	0,9%	454.659	1,6%	82,7	0,6
Torino	3.095	3,9%	255.007	0,8%	82,4	-2,6
Napoli	1.855	11,8%	171.650	7,3%	92,5	-3,9
Genova	1.634	-3,0%	155.300	-2,2%	95,1	0,7
Palermo	1.328	1,7%	139.249	2,2%	104,9	0,5
Bologna	1.232	-2,7%	110.250	-4,0%	89,5	-1,3
Firenze	1.224	-1,1%	120.361	-1,6%	98,4	-0,4
Totale	22.939	0,7%	2.061.172	0,0%	89,9	-0,6

Tabella 7: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	723	2.884	1.977	840	653	7.077
Milano	1.134	2.318	1.160	467	417	5.496
Torino	487	1.434	743	258	173	3.095
Napoli	279	592	510	286	188	1.855
Genova	97	641	547	211	138	1.634
Palermo	130	346	362	277	213	1.328
Bologna	156	541	306	140	89	1.232
Firenze	149	432	316	172	155	1.224
Totale	3.153	9.188	5.922	2.650	2.025	22.939
Roma	10,2%	40,8%	27,9%	11,9%	9,2%	100,0%
Milano	20,6%	42,2%	21,1%	8,5%	7,6%	100,0%
Torino	15,7%	46,3%	24,0%	8,3%	5,6%	100,0%
Napoli	15,1%	31,9%	27,5%	15,4%	10,1%	100,0%
Genova	5,9%	39,3%	33,5%	12,9%	8,5%	100,0%
Palermo	9,8%	26,1%	27,3%	20,9%	16,1%	100,0%
Bologna	12,6%	43,9%	24,9%	11,4%	7,2%	100,0%
Firenze	12,1%	35,3%	25,9%	14,0%	12,6%	100,0%
Totale	13,7%	40,1%	25,8%	11,6%	8,8%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN I 18/I 17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	5,9%	-5,1%	3,2%	-9,5%	1,4%	-1,9%
Milano	4,8%	-3,3%	3,7%	-2,3%	12,1%	0,9%
Torino	27,3%	2,0%	4,9%	-3,0%	-19,4%	3,9%
Napoli	27,7%	14,6%	12,0%	7,5%	-7,0%	11,8%
Genova	0,0%	-5,5%	-5,0%	5,5%	3,7%	-3,0%
Palermo	-13,7%	10,9%	-1,6%	0,1%	7,2%	1,7%
Bologna	-9,6%	8,3%	-8,1%	-8,1%	-17,6%	-2,7%
Firenze	14,4%	-3,5%	-10,3%	11,9%	0,7%	-1,1%
Totale	8,2%	-1,2%	1,6%	-2,6%	0,0%	0,7%

Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, si mantiene in rialzo e dopo il +12,2% registrato lo scorso trimestre mostra, in questo primo trimestre del 2018 un aumento del 9,9% (Tabella 9). La segmentazione per aree territoriali mostra un deciso incremento nel Nord Est, dove il tasso tendenziale raggiunge quasi il +22%, seguito dall'area del Sud, +16,4%. Come evidenzia la stessa Tabella 9, rispetto allo scorso trimestre si amplia il divario tra capoluoghi, in ascesa del 3,5%, e comuni non capoluogo che segnano invece un aumento a doppia cifra, +13,5%.

Anche per i depositi pertinentenziali, come già visto per le abitazioni, all'aumento dei volumi si affianca un incremento delle superfici scambiate, in termini di STN, del tutto simile, +9,5% (Tabella 10). La superficie media di una cantina trasferita nel I trimestre 2018 risulta stabile intorno ai 15 m², con valori che passano dai 20 m² circa per quelle compravendute nelle Isole ai 13 m² di un locale deposito scambiato nel Nord.

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

Area	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var % NTN IV 17/IV 16	Var % NTN I 18/I 17
Capoluoghi	1.565	1.907	1.619	2.406	1.575	27,2%	0,6%
Non capoluoghi	3.198	4.015	3.480	5.202	3.607	17,7%	12,8%
Nord Ovest	4.763	5.922	5.099	7.607	5.182	20,6%	8,8%
Capoluoghi	636	752	693	1.000	774	14,2%	21,6%
Non capoluoghi	1.122	1.452	1.315	1.835	1.365	19,5%	21,7%
Nord Est	1.758	2.204	2.008	2.836	2.138	17,5%	21,7%
Capoluoghi	1.871	2.177	1.807	2.259	1.821	-6,9%	-2,7%
Non capoluoghi	1.711	2.088	1.767	2.249	1.879	2,5%	9,8%
Centro	3.583	4.265	3.574	4.508	3.700	-2,4%	3,3%
Capoluoghi	510	612	510	737	582	22,6%	14,3%
Non capoluoghi	1.971	2.283	2.090	2.658	2.305	13,3%	17,0%
Sud	2.480	2.895	2.600	3.394	2.887	15,2%	16,4%
Capoluoghi	284	315	239	361	285	25,1%	0,3%
Non capoluoghi	817	804	771	1.030	853	1,6%	4,4%
Isole	1.101	1.119	1.010	1.391	1.137	6,8%	3,4%
Capoluoghi	4.865	5.764	4.868	6.763	5.036	11,2%	3,5%
Non capoluoghi	8.819	10.642	9.423	12.973	10.009	12,7%	13,5%
Italia	13.684	16.406	14.291	19.736	15.045	12,2%	9,9%

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

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Nord Ovest	5.182	8,8%	66.222	8,5%	12,8	0,0
Nord Est	2.138	21,7%	27.530	13,5%	12,9	-0,9
Centro	3.700	3,3%	49.153	5,3%	13,3	0,3
Sud	2.887	16,4%	51.509	14,2%	17,8	-0,3
Isole	1.137	3,4%	23.351	6,6%	20,5	0,6
Italia	15.045	9,9%	217.765	9,5%	14,5	-0,1

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Rallenta ancora il tasso di crescita dei depositi pertinentenziali registrato nelle otto metropoli che si ferma a +2,3% (era +10,4% nel IV trimestre 2017 e +21,2% nel III trimestre 2017).

Crescono con tassi a due cifre il mercato di Napoli, +25,7% e Torino, +16,1%, buoni i rialzi anche a Firenze, +6,9% e Genova, +5,4% mentre continua a perdere quote di scambi di queste unità Bologna, -5,6%.

Resta, invece, stabile il volume di compravendite di cantine e soffitte nella capitale, rallentando così la decrescita realizzata lo scorso trimestre quando la perdita era del 10,2%.

Più piccole, rispetto al valore nazionale, le cantine scambiate nelle metropoli per le quali la superficie media risulta intorno ai 10 m², con l'unica eccezione della città di Palermo dove la superficie media di una cantina compravenduta nel trimestre sfiora i 20 m² (Tabella 12).

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

Grandi città	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var% NTN IV 17/IV 16	Var% NTN I 18/I 17
Roma	1.277	1.573	1.279	1.602	1.275	-10,2%	-0,2%
Milano	797	998	887	1.383	801	49,2%	0,5%
Torino	154	185	145	233	179	13,4%	16,1%
Napoli	98	140	116	143	124	27,8%	25,7%
Genova	182	208	163	223	192	-0,4%	5,4%
Palermo	65	62	51	90	67	43,0%	2,6%
Bologna	143	149	117	164	135	-12,2%	-5,6%
Firenze	135	141	115	175	145	31,1%	6,9%
Totale	2.852	3.456	2.873	4.013	2.917	10,4%	2,3%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Roma	1.275	-0,2%	11.094	5,5%	8,7	0,5
Milano	801	0,5%	6.289	-9,0%	7,9	-0,8
Torino	179	16,1%	2.344	17,9%	13,1	0,2
Napoli	124	25,7%	1.928	12,7%	15,6	-1,8
Genova	192	5,4%	2.248	9,6%	11,7	0,5
Palermo	67	2,6%	1.293	20,8%	19,4	2,9
Bologna	135	-5,6%	1.528	-7,5%	11,3	-0,2
Firenze	145	6,9%	1.889	5,7%	13,0	-0,2
Totale	2.917	2,3%	28.612	3,4%	9,8	0,1

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Con poco meno di 73 mila NTN le compravendite di box e posti auto aumentano dell'1,9% tendenziale (contro il +3,8% del trimestre precedente). Piuttosto simile il risultato tra capoluoghi in aumento dell'1,6% e comuni minori, +2,1%. Il dettaglio per aree, riportato in Tabella 13, mostra una situazione non omogenea con il Nord Est e il Sud in crescita sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo e, di contro, il Centro con la flessione registrata sia nei capoluoghi, -2,5%, sia nei comuni non capoluogo, -7,8%. Nelle Isole il rialzo dell'1% è sostenuto solo dalla dinamica dei capoluoghi che segnano +4,6% a fronte di un calo dell'1,1% dei comuni minori, così come di segno opposto è la situazione al Nord Ovest con i comuni non capoluogo in aumento del 3,3% e i capoluoghi in lieve calo, -0,3%. Rispetto a quello dei volumi, è poco più accentuato l'aumento delle superfici di box e posti auto scambiati nel I trimestre 2018, +2,6%, mentre resta stabile intono a 21 m² la superficie media delle unità compravendute.

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

Area	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var % NTN IV 17/IV 16	Var % NTN I 18/I 17
Capoluoghi	6.636	8.054	6.610	8.749	6.618	-0,2%	-0,3%
Non capoluoghi	21.922	26.898	21.955	29.615	22.638	4,7%	3,3%
Nord Ovest	28.558	34.952	28.565	38.364	29.256	3,6%	2,4%
Capoluoghi	5.476	6.417	5.429	7.079	5.725	0,9%	4,5%
Non capoluoghi	12.605	15.745	13.589	17.073	13.270	7,2%	5,3%
Nord Est	18.082	22.162	19.018	24.153	18.995	5,3%	5,1%
Capoluoghi	6.830	7.804	6.420	7.769	6.660	-6,6%	-2,5%
Non capoluoghi	7.288	8.059	6.547	8.102	6.721	1,8%	-7,8%
Centro	14.118	15.863	12.967	15.871	13.382	-2,5%	-5,2%
Capoluoghi	2.054	2.384	1.837	2.906	2.293	23,2%	11,7%
Non capoluoghi	5.608	6.444	5.755	6.679	5.857	5,5%	4,4%
Sud	7.662	8.829	7.591	9.586	8.150	10,3%	6,4%
Capoluoghi	1.155	1.200	976	1.357	1.208	11,3%	4,6%
Non capoluoghi	2.029	2.154	1.975	2.581	2.006	8,3%	-1,1%
Isole	3.184	3.354	2.951	3.937	3.214	9,3%	1,0%
Capoluoghi	22.151	25.858	21.272	27.860	22.504	0,6%	1,6%
Non capoluoghi	49.451	59.301	49.820	64.050	50.493	5,2%	2,1%
Italia	71.603	85.159	71.092	91.910	72.997	3,8%	1,9%

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

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Nord Ovest	29.256	2,4%	613.149	1,7%	21,0	-0,2
Nord Est	18.995	5,1%	403.419	5,3%	21,2	0,1
Centro	13.382	-5,2%	278.675	-1,2%	20,8	0,8
Sud	8.150	6,4%	192.560	5,3%	23,6	-0,2
Isole	3.214	1,0%	69.379	3,6%	21,6	0,6
Italia	72.997	1,9%	1.557.182	2,6%	21,3	0,1

Box e posti auto – Le grandi città

Continua a restare in territorio negativo il mercato dei box e posti auto nelle otto grandi città analizzate (Tabella 15). Seppure con un tasso più contenuto rispetto al -6,3% registrato lo scorso trimestre, i circa 9.700 scambi non sono sufficienti a portare in positivo il tasso che si attesta a -2,4%. Cali sostenuti a Genova, -14,5%, e Palermo, -12,2%; perdono, anche Roma, -5,7%, Torino, -3,9% e Bologna, -3,2%. In controtendenza a Napoli si osserva un incremento sostenuto che raggiunge il 37,5%. Proseguono nel recupero gli scambi di box e posti auto a Milano e Firenze.

Risultano sostanzialmente stabili le superfici medie delle unità compravendute e risultano, quindi, analoghi ai tassi tendenziali dei volumi quelli delle superfici complessive scambiate.

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

Grandi città	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var% NTN IV 17/IV 16	Var% NTN I 18/I 17
Roma	4.368	4.500	3.881	4.767	4.121	-11,5%	-5,7%
Milano	2.293	2.800	2.564	3.521	2.353	4,0%	2,6%
Torino	1.129	1.394	985	1.373	1.085	-10,4%	-3,9%
Napoli	280	350	234	464	385	46,3%	37,5%
Genova	611	680	521	656	523	-0,3%	-14,5%
Palermo	250	215	125	191	220	-9,0%	-12,2%
Bologna	629	699	586	596	609	-36,9%	-3,2%
Firenze	406	536	429	488	434	14,6%	7,0%
Totale	9.966	11.174	9.325	12.056	9.729	-6,3%	-2,4%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Roma	4.121	-5,7%	75.335	-2,1%	18,3	0,7
Milano	2.353	2,6%	39.474	1,1%	16,8	-0,3
Torino	1.085	-3,9%	19.265	-9,2%	17,8	-1,1
Napoli	385	37,5%	7.581	33,2%	19,7	-0,6
Genova	523	-14,5%	9.206	-21,6%	17,6	-1,6
Palermo	220	-12,2%	4.259	-8,9%	19,4	0,7
Bologna	609	-3,2%	10.053	-4,4%	16,5	-0,2
Firenze	434	7,0%	7.496	8,4%	17,3	0,2
Totale	9.729	-2,4%	172.669	-2,3%	17,7	0,0

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia.....	5
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)	6
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo	6
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	9
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	9
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città.....	13

Indice delle Tabelle

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