



RESIDENZIALE

Statistiche II trimestre 2019



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

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **13 settembre 2019**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2019**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	3
Contesto di riferimento nel II trimestre 2019	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città	10
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	13
Depositi pertinenziali – Le grandi città	14
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	15
Box e posti auto – Le grandi città.....	16
Indice delle Figure	17
Indice delle Tabelle.....	17

Introduzione

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

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

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale¹. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2018 e del 2019 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

Si precisa, infine, che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica².

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

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

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

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

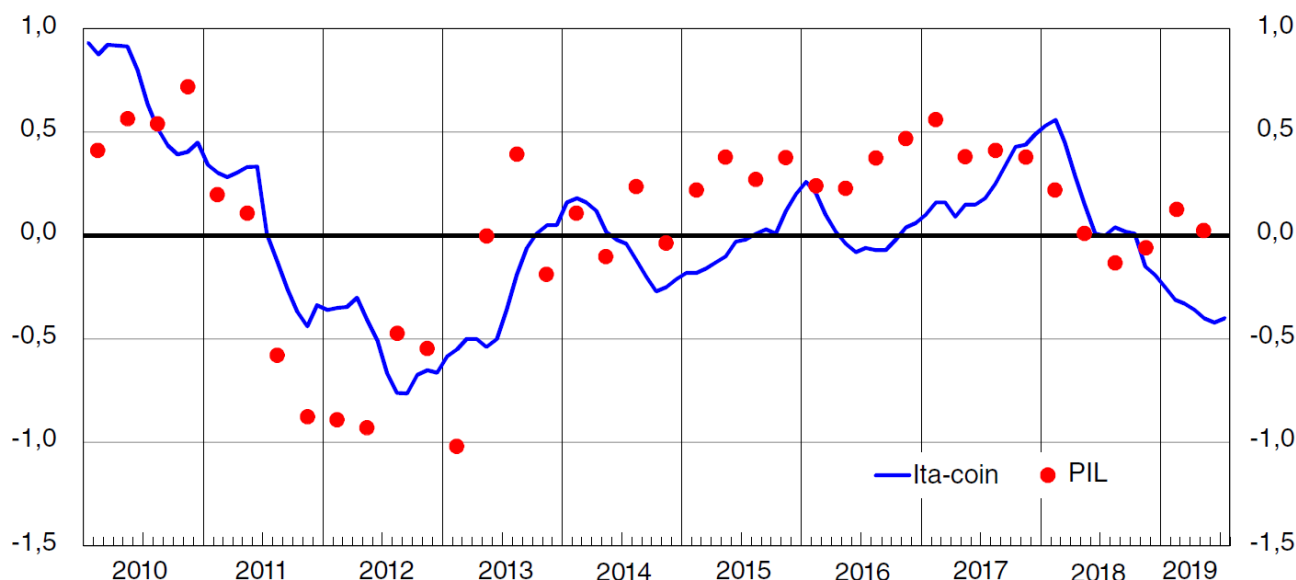
² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Contesto di riferimento nel II trimestre 2019

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

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

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



Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 148 - agosto 2019)

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio 2019 nella zona euro la disoccupazione rimane stabile al 7,5% rispetto a giugno ed è in calo rispetto all'8,1% rilevato a luglio 2018⁶.

In Italia (fonte ISTAT⁷), nel mese di luglio 2019 i principali indicatori sulla partecipazione al mercato del lavoro delineano un quadro di sostanziale stabilità rispetto al mese precedente. La stima degli occupati risulta in lieve calo rispetto al mese precedente (-18 mila unità), il tasso di occupazione passa al 59,1% (-0,1 punti percentuali) e il tasso di disoccupazione sale, sempre su base mensile, al 9,9%.

Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,8%, pari a +193 mila unità. L'espansione riguarda sia donne sia uomini e tutte le classi d'età fatta eccezione per i 35-49enni. Al netto della componente demografica la variazione è positiva per tutte le classi di età. La crescita nell'anno è trainata dai dipendenti (+200 mila nel complesso) mentre sono in lieve calo gli indipendenti (-7 mila).

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

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

⁵ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, *Ita-coin*, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

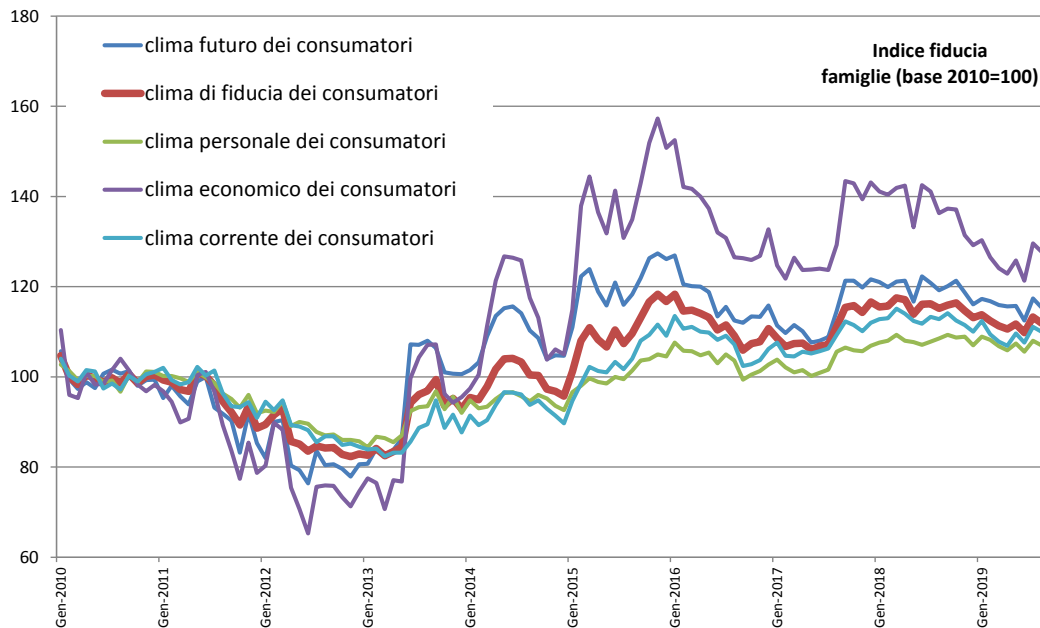
⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

Ad agosto 2019, secondo l'ISTAT⁸, l'indice del clima di fiducia dei consumatori torna a scendere dopo gli altalenanti precedenti tre mesi, passando da 113,3 a 111,9; anche per l'indice composito del clima di fiducia delle imprese si registra un calo, da 101,2 a 98,9.

La diminuzione dell'indice di fiducia dei consumatori è generalizzata ma presenta intensità diverse tra le sue componenti: la componente economica e quella futura registrano le flessioni più marcate passando, rispettivamente, da 129,6 a 127,8 e da 117,4 a 115,4. Si rileva un calo più contenuto per il clima personale (da 108,0 a 107,0) e per quello corrente (da 111,1 a 110,0).

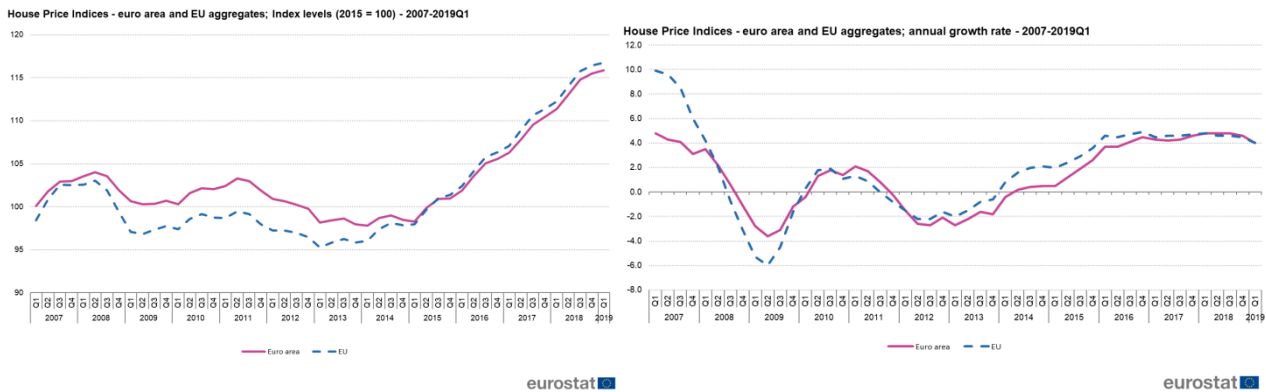
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a maggio 2019

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il I trimestre 2019 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2019 rispetto al I trimestre 2018), un aumento di circa il 4% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁹, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁰.

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



Fonte: EUROSTAT¹⁰

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

⁹ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

¹⁰ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

Al contrario, l'Italia mostra nel I trimestre del 2019 un tasso tendenziale ancora negativo (-0,8%, secondo l'ISTAT¹¹); in particolare, la flessione tendenziale dell'IPAB è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano una variazione negativa pari a -1,3% (era -0,7% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dell'1,7%.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2019 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹² è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili rimane contenuta al 16% e resta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni (stabile al 3%);
- la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel secondo trimestre del 2019 torna ad aumentare (81,7%; era 74,8% nella precedente rilevazione);
- solo l'8% delle agenzie indica un aumento degli incarichi a vendere, dal 9,7% della precedente rilevazione;
- la mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere (la percentuale è pressoché stabile al 65%).
- margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 9,8%;
- I tempi medi di vendita sono nuovamente calati, scendendo attorno ai 6 mesi (da 7 nel primo trimestre) ed è il valore minimo dall'inizio della serie nel 2009;
- il mutuo ipotecario continua a finanziare la maggior parte degli acquisti (circa l'80%) e copre il 74,2% del valore dell'immobile;
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento peggiorano, con il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel terzo trimestre che torna in territorio negativo per la prima volta dal secondo trimestre del 2016, -1,1 per cento da 4,9 nel trimestre corrispondente del 2018;
- le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a una maggiore cautela, con oltre i tre quarti delle agenzie che si attende una situazione invariata, ma restano ampiamente positive le prospettive nel medio termine (2 anni).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel II trimestre 2019 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che, anche se in decelerazione, non si arresta dal 2014.

¹¹ <https://www.istat.it/it/archivio/228988>

¹² Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dall'1 aprile all'8 maggio 2019 presso 1.476 agenzie immobiliari. Pubblicata in: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>



Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche in questo secondo trimestre del 2019, con un tasso tendenziale di +3,9%, inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+8,8%); anche il dato destagionalizzato¹³ del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019) rappresentata nel grafico di Figura 4.

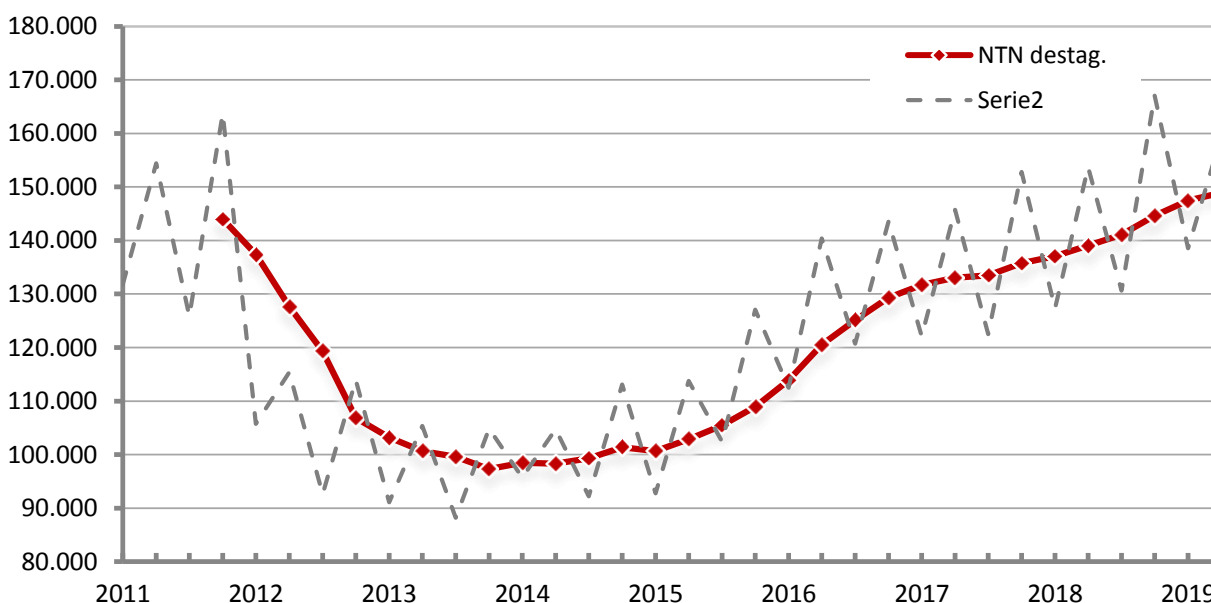
Disaggregando per aree territoriali, il Centro e le Isole sono quelle con il più alto tasso di crescita delle compravendite, (uniche due con tassi superiori al 4%, rispettivamente +4,4% e +4,5%); In tutte le aree, coerentemente con quanto accade a livello nazionale, c'è un rallentamento della crescita e i tassi, seppur positivi, sono assai inferiori rispetto a quelli del trimestre precedente.

I comuni non capoluogo presentano un tasso di crescita doppio rispetto ai comuni capoluogo (rispettivamente +4,7% e +2,3%); gli unici tassi negativi sono quelli dei comuni capoluogo del Centro (-0,2%) e del Sud (-0,7%).

Misurando le quantità compravendute in termini di superficie, si rileva un andamento differenziato tra le aree. Le macroaree del Nord Est e del Sud hanno tassi negativi, compresi tra -0,1% e -0,5%. Le altre aree presentano una differenza positiva e tra queste spicca il valore delle Isole +1,4%; La superficie media a livello nazionale è sostanzialmente stabile (+0,2 m²).

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale. I dati nazionali mostrano differenze tra le classi (tassi compresi tra +2,0% e +6,1%), la disaggregazione territoriale esprime ancor di più una dinamica differenziata tra il centro, nord est e sud, in cui l'espansione interessa soprattutto le classi di minore dimensione, (fino a 50 m²) e le macroaree Centro ed Isole, in cui l'espansione si concentra in gran parte nelle classi dimensionali alte (oltre 145 m²).

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



¹³ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

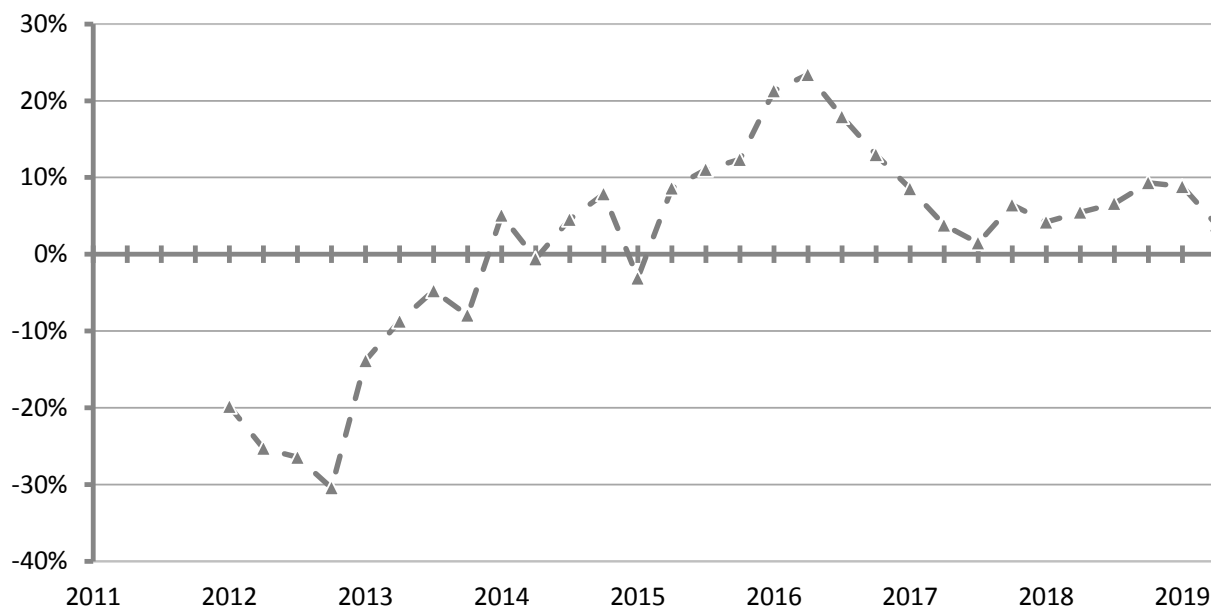


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Capoluoghi	17.050	13.551	18.200	15.420	17.671	9,4%	3,6%
Non capoluoghi	36.440	30.071	39.466	32.095	37.863	9,7%	3,9%
Nord -Ovest	53.490	43.623	57.667	47.515	55.534	9,6%	3,8%
Capoluoghi	9.823	8.277	10.540	8.682	10.137	13,1%	3,2%
Non capoluoghi	20.732	18.287	23.144	18.148	21.603	11,2%	4,2%
Nord -Est	30.555	26.564	33.685	26.830	31.741	11,8%	3,9%
Capoluoghi	14.867	12.582	15.888	13.454	15.196	10,0%	2,2%
Non capoluoghi	16.552	14.566	18.586	15.372	17.591	11,3%	6,3%
Centro	31.419	27.148	34.473	28.826	32.788	10,7%	4,4%
Capoluoghi	6.913	5.545	7.035	6.242	6.899	5,4%	-0,2%
Non capoluoghi	18.460	16.088	20.050	16.996	19.229	4,6%	4,2%
Sud	25.373	21.634	27.086	23.238	26.128	4,8%	3,0%
Capoluoghi	4.634	3.873	4.622	4.164	4.602	-0,4%	-0,7%
Non capoluoghi	8.222	7.767	9.536	7.952	8.827	5,3%	7,4%
Isole	12.855	11.640	14.158	12.116	13.429	3,3%	4,5%
Capoluoghi	53.288	43.829	56.285	47.963	54.506	8,7%	2,3%
Non capoluoghi	100.406	86.780	110.783	90.562	105.113	8,9%	4,7%
Italia	153.693	130.609	167.068	138.525	159.619	8,8%	3,9%

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

Area	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Nord Ovest	55.534	3,8%	5.647.725	4,1%	101,7	0,3
Nord Est	31.741	3,9%	3.598.126	3,8%	113,4	-0,1
Centro	32.788	4,4%	3.452.567	4,7%	105,3	0,3
Sud	26.128	3,0%	2.762.139	2,5%	105,7	-0,5
Isole	13.429	4,5%	1.467.264	5,8%	109,3	1,4
Italia	159.619	3,9%	16.927.820	4,0%	106,1	0,2

Tabella 3: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	5.508	19.443	14.953	7.383	8.246	55.534
Nord Est	2.152	8.744	9.135	5.081	6.628	31.741
Centro	2.756	10.671	9.196	5.034	5.130	32.788
Sud	2.833	6.757	7.087	5.252	4.198	26.128
Isole	1.308	3.491	3.316	2.745	2.570	13.429
Italia	14.557	49.107	43.687	25.496	26.772	159.619
Nord Ovest	9,9%	35,0%	26,9%	13,3%	14,8%	100,0%
Nord Est	6,8%	27,5%	28,8%	16,0%	20,9%	100,0%
Centro	8,4%	32,5%	28,0%	15,4%	15,6%	100,0%
Sud	10,8%	25,9%	27,1%	20,1%	16,1%	100,0%
Isole	9,7%	26,0%	24,7%	20,4%	19,1%	100,0%
Italia	9,1%	30,8%	27,4%	16,0%	16,8%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN II 19/II 18 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN II 19/II 18 Totale
Nord Ovest	5,8%	4,7%	0,8%	5,6%	4,6%	3,8%
Nord Est	8,0%	3,2%	3,8%	3,4%	3,9%	3,9%
Centro	8,2%	4,2%	2,9%	2,3%	7,5%	4,4%
Sud	6,9%	4,2%	1,5%	3,5%	0,3%	3,0%
Isole	-1,8%	5,1%	1,5%	5,4%	10,3%	4,5%
Italia	6,1%	4,3%	2,0%	4,0%	4,8%	3,9%

Le abitazioni – Le grandi città

I dati relativi alle otto principali città italiane mostrano dinamiche abbastanza differenziate: i due mercati più significativi, Roma e Milano (con NTN rispettivamente pari a 8.769 e 7.080 unità), hanno incrementato i volumi di compravendita con tassi rispettivamente del 2,7% e del 6,1%; Bologna ha avuto il tasso di espansione più elevato (+11,9%); le altre cinque città analizzate presentano variazioni tutte di segno negativo.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali; ugualmente si conferma, come evidenziato nell'analisi di scala nazionale, il rallentamento avuto in questo secondo trimestre 2019.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), ben quattro città presentano tasso negativo tra le quali spicca quello di Firenze (-6,4%), mentre i tassi positivi più rilevanti si sono avuti a Bologna (+9,3%) e Milano (+7,5%): relativamente alla superficie media dell'abitazione compravenduta, si registra una differenziazione tra le città, con quattro città in calo (il più rilevante a Bologna, -2,1m²), mentre le altre città mostrano un incremento (significativo a Palermo, +3,9m² e a Firenze, +2,9m²).

I dati nella Tabella 7 e nella Tabella 8, infine, consentono un'analisi disaggregata in classi dimensionali: si registra, in questo senso, un'espansione più solida per le compravendite di abitazioni più piccole (+5,8% fino a 50m², +2,2% da 50m² fino a 85m²).

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

Grandi città	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Roma	8.535	7.151	9.325	7.921	8.769	11,9%	2,7%
Milano	6.674	5.274	7.078	6.119	7.080	11,3%	6,1%
Torino	3.738	2.882	3.794	3.156	3.698	2,0%	-1,1%
Napoli	2.138	1.551	2.054	1.831	2.069	-1,3%	-3,2%
Genova	1.928	1.557	1.990	1.882	1.857	15,2%	-3,7%
Palermo	1.481	1.253	1.464	1.354	1.477	2,0%	-0,2%
Bologna	1.564	1.415	1.690	1.390	1.750	12,9%	11,9%
Firenze	1.462	1.232	1.448	1.160	1.329	-5,2%	-9,1%
Totale	27.520	22.315	28.843	24.812	28.029	8,2%	1,8%

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

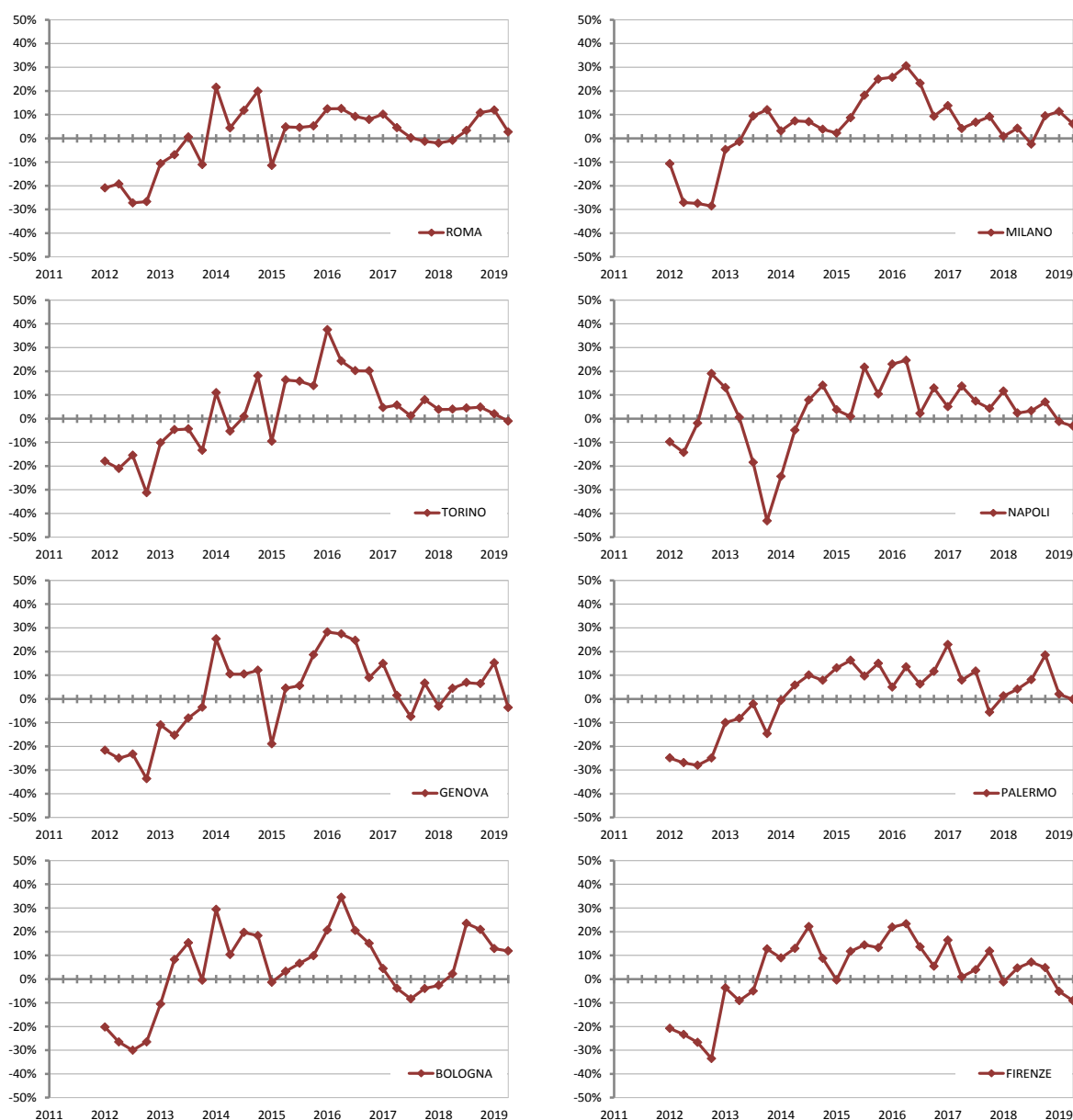


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var % NTN II 18/II 19	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Roma	8.769	2,7%	819.359	1,8%	93,4	-0,8
Milano	7.080	6,1%	588.009	7,5%	83,1	1,1
Torino	3.698	-1,1%	316.571	-1,2%	85,6	-0,1
Napoli	2.069	-3,2%	196.291	-4,0%	94,9	-0,8
Genova	1.857	-3,7%	180.629	-3,0%	97,3	0,7
Palermo	1.477	-0,2%	167.318	3,3%	113,3	3,9
Bologna	1.750	11,9%	153.691	9,3%	87,8	-2,1
Firenze	1.329	-9,1%	134.643	-6,4%	101,3	2,9
Totale	28.029	1,8%	2.556.511	1,9%	91,2	0,0

Tabella 7: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	848	3.490	2.538	1.069	823	8.769
Milano	1.514	2.908	1.440	655	563	7.080
Torino	496	1.740	852	361	249	3.698
Napoli	322	589	593	335	229	2.069
Genova	99	720	624	247	168	1.857
Palermo	124	324	387	361	282	1.477
Bologna	254	729	473	173	120	1.750
Firenze	153	438	394	178	165	1.329
Totale	3.811	10.938	7.302	3.379	2.599	28.029
Roma	9,7%	39,8%	28,9%	12,2%	9,4%	100%
Milano	21,4%	41,1%	20,3%	9,3%	8,0%	100%
Torino	13,4%	47,1%	23,0%	9,8%	6,7%	100%
Napoli	15,6%	28,5%	28,7%	16,2%	11,1%	100%
Genova	5,3%	38,8%	33,6%	13,3%	9,0%	100%
Palermo	8,4%	21,9%	26,2%	24,4%	19,1%	100%
Bologna	14,5%	41,7%	27,1%	9,9%	6,9%	100%
Firenze	11,5%	32,9%	29,7%	13,4%	12,4%	100%
Totale	13,6%	39,0%	26,1%	12,1%	9,3%	100%

Tabella 8: Var % NTN II 19/II 18 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	11,1%	2,8%	3,5%	-3,8%	1,3%	2,7%
Milano	9,1%	3,8%	3,1%	10,0%	14,2%	6,1%
Torino	-2,4%	1,7%	-5,9%	12,3%	-14,7%	-1,1%
Napoli	-5,5%	-0,8%	-2,0%	-9,2%	0,4%	-3,2%
Genova	3,8%	-3,2%	-5,2%	1,0%	-10,2%	-3,7%
Palermo	-7,7%	0,5%	-8,6%	2,4%	13,4%	-0,2%
Bologna	12,8%	21,5%	5,1%	15,6%	-13,3%	11,9%
Firenze	5,7%	-18,7%	-5,0%	-10,8%	1,1%	-9,1%
Totale	5,8%	2,2%	-0,1%	1,1%	1,4%	1,8%

Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, continua la tendenza positiva in atto in termini di volume di compravendite, pur tuttavia con un tasso tendenziale (+7,1%) quasi dimezzato rispetto al trimestre precedente (era +12,3%).

Nel confronto tra macroaree, l'espansione più rilevante si ha nel Nord Est (+12,5%); seguono le aree del Centro e del Nord Ovest (+9,4% e +9,2%). Al Sud la crescita delle compravendite è del 2,5%, mentre si registra una brusca inversione di segno nelle Isole, dal +10,6% nella precedente rilevazione al -9,8% in questo trimestre. La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra che nel Nord Ovest e nel Centro, i tassi di espansione più rilevanti si hanno presso i comuni minori, mentre nel Nord Est e nelle Isole, prevale il tasso di crescita dei capoluoghi, in linea con la tendenza aggregata nazionale (+8,1% nei capoluoghi, +6,5% negli altri comuni). I dati relativi alle superfici compravendute, infine, sono in linea con le variazioni di NTN (Tabella 10).

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

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Capoluoghi	2.035	1.608	2.425	1.989	2.195	26,3%	7,9%
Non capoluoghi	4.220	3.832	5.339	4.089	4.635	13,4%	9,8%
Nord –Ovest	6.255	5.440	7.764	6.078	6.829	17,3%	9,2%
Capoluoghi	953	845	1.156	899	1.096	16,2%	15,0%
Non capoluoghi	1.766	1.559	2.171	1.628	1.962	19,1%	11,1%
Nord –Est	2.719	2.404	3.327	2.527	3.058	18,0%	12,5%
Capoluoghi	2.116	1.787	2.526	1.993	2.350	9,4%	11,1%
Non capoluoghi	2.204	1.921	2.669	2.077	2.375	10,7%	7,8%
Centro	4.320	3.708	5.195	4.070	4.725	10,1%	9,4%
Capoluoghi	665	542	656	659	668	13,1%	0,4%
Non capoluoghi	2.502	2.332	2.812	2.299	2.578	-0,2%	3,0%
Sud	3.167	2.873	3.468	2.958	3.246	2,4%	2,5%
Capoluoghi	375	264	324	308	334	8,4%	-10,8%
Non capoluoghi	984	914	1.069	950	892	11,3%	-9,4%
Isole	1.359	1.179	1.394	1.258	1.226	10,6%	-9,8%
Capoluoghi	6.143	5.046	7.087	5.848	6.643	16,1%	8,1%
Non capoluoghi	11.677	10.558	14.061	11.043	12.441	10,3%	6,5%
Italia	17.820	15.604	21.148	16.891	19.084	12,3%	7,1%

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

Area	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Nord -Ovest	6.829	9,2%	85.039	8,7%	12,5	-0,1
Nord -Est	3.058	12,5%	39.221	10,3%	12,8	-0,2
Centro	4.725	9,4%	61.136	6,3%	12,9	-0,4
Sud	3.246	2,5%	57.448	4,3%	17,7	0,3
Isole	1.226	-9,8%	24.161	-9,5%	19,7	0,1
Italia	19.084	7,1%	267.005	5,5%	14,0	-0,2

Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati relativi ai depositi pertinentziali delle otto principali città (Tabella 11) esprimono una situazione diversificata: variazioni negative per le città di Palermo (-27%), Torino (-20,5%) e Genova (-7,4%) che si contrappongono a una solida tendenza di segno positivo, con tassi consistenti, a Firenze (+30,3%) e a Bologna (+14,2%). Sono in crescita anche le compravendite a Milano (+12,7% con 1.015 NTN) e a Roma (+10,9% con 1.453 NTN).

Anche in termini di superfici (Tabella 12) è Firenze la città che esprime la massima tendenza espansiva (+18,7%); di contro a Palermo e a Torino si registrano i tassi negativi rispettivamente pari a -14,5% e -8,3%.

Per quanto riguarda la superficie media compravenduta, i dati mostrano una contenuta, ma diffusa, tendenza di segno positivo (a Palermo e a Torino i dati più rilevanti, +2,8 m² e +1,8 m²); in tre casi la superficie media evidenzia un leggero decremento, a Bologna (-1,4m²), a Firenze (-1m²) e a Roma (-0,1m²).

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

Grandi città	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Roma	1.453	1.189	1.820	1.386	1.611	8,7%	10,9%
Milano	1.015	841	1.186	1.031	1.144	28,7%	12,7%
Torino	282	152	338	201	224	12,3%	-20,5%
Napoli	137	81	120	144	138	16,5%	1,4%
Genova	245	173	253	226	226	18,1%	-7,4%
Palermo	102	67	68	82	74	23,7%	-27,0%
Bologna	176	213	196	147	201	8,6%	14,2%
Firenze	158	136	156	156	206	7,6%	30,3%
Totale	3.568	2.851	4.136	3.373	3.826	15,7%	7,3%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Roma	1.611	10,9%	13.662	9,8%	8,5	-0,1
Milano	1.144	12,7%	10.747	14,0%	9,4	0,1
Torino	224	-20,5%	3.097	-8,3%	13,8	1,8
Napoli	138	1,4%	2.187	5,1%	15,8	0,6
Genova	226	-7,4%	2.769	2,7%	12,2	1,2
Palermo	74	-27,0%	1.415	-14,5%	19,0	2,8
Bologna	201	14,2%	2.196	0,8%	10,9	-1,4
Firenze	206	30,3%	2.132	18,7%	10,3	-1,0
Totale	3.826	7,3%	38.205	7,1%	10,0	0,0

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 13) mostra, nel secondo trimestre 2019, ancora una crescita (tasso tendenziale +5,2%) seppure a ritmi più contenuti rispetto al trimestre precedente (+10,4%).

La disaggregazione territoriale evidenzia ovunque tassi positivi, compresi tra il +6,2% del Nord Ovest e il +2,9% delle Isole; l'espansione dei volumi compravenduti si conferma più accentuata in media nei comuni capoluogo (+5,7%, contro +5,0% dei comuni minori); gli unici tassi negativi si registrano nei comuni capoluogo del Sud (-10,3%) e delle Isole (-4,7%).

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta (Tabella 14) mostrano una situazione pressoché stazionaria nelle aree del Nord e una leggera tendenza positiva al Centro e al Sud (+0,3m² e +0,7m²), invece presso le Isole la tendenza è leggermente negativa (-0,3m²), che tuttavia non influenza il dato nazionale per via del ridotto volume di scambi in termini assoluti (meno del 5% del totale).

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

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Capoluoghi	8.689	6.198	9.807	7.904	9.782	19,4%	12,6%
Non capoluoghi	27.599	22.845	31.506	24.345	28.758	7,5%	4,2%
Nord -Ovest	36.288	29.043	41.313	32.249	38.539	10,2%	6,2%
Capoluoghi	7.199	6.206	8.091	6.513	7.569	13,8%	5,1%
Non capoluoghi	16.761	14.861	18.890	14.739	17.728	11,0%	5,8%
Nord -Est	23.960	21.067	26.981	21.252	25.297	11,8%	5,6%
Capoluoghi	7.745	6.331	8.910	7.471	8.222	12,2%	6,2%
Non capoluoghi	8.178	7.073	9.241	7.625	8.576	13,5%	4,9%
Centro	15.923	13.405	18.152	15.095	16.798	12,9%	5,5%
Capoluoghi	2.795	1.946	2.911	2.416	2.508	5,4%	-10,3%
Non capoluoghi	6.555	5.580	7.238	6.174	6.920	5,4%	5,6%
Sud	9.350	7.527	10.149	8.590	9.428	5,4%	0,8%
Capoluoghi	1.284	972	1.342	1.162	1.223	-3,8%	-4,7%
Non capoluoghi	2.312	2.106	2.609	2.251	2.478	12,2%	7,2%
Isole	3.596	3.078	3.951	3.413	3.701	6,2%	2,9%
Capoluoghi	27.712	21.654	31.062	25.466	29.304	13,2%	5,7%
Non capoluoghi	61.406	52.465	69.485	55.133	64.459	9,2%	5,0%
Italia	89.117	74.119	100.546	80.600	93.763	10,4%	5,2%

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

Area	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Nord -Ovest	38.539	6,2%	807.682	6,0%	21,0	0,0
Nord -Est	25.297	5,6%	540.554	5,4%	21,4	0,0
Centro	16.798	5,5%	352.299	7,1%	21,0	0,3
Sud	9.428	0,8%	224.999	3,7%	23,9	0,7
Isole	3.701	2,9%	78.501	1,5%	21,2	-0,3
Italia	93.763	5,2%	2.004.034	5,6%	21,4	0,1

Box e posti auto – Le grandi città

La tendenza evidenziata con riferimento alla scala aggregata (Tabella 15) trova conferma anche in relazione alle otto principali città: si registrano tassi di crescita in tutte le città con l'unica eccezione di Palermo, dove il calo tendenziale è del 15%.

La dinamica risulta, mediamente, ancora più solida riguardo alle superfici delle unità compravendute (Tabella 16), a partire dai mercati di maggiore dimensione (Roma e Milano); in questi termini, oltre a Palermo (-20,9%), anche Napoli risulta con tasso negativo (-1,4%).

La superficie media, infine, risulta in aumento in cinque delle otto città e a Firenze si registra l'incremento più significativo (+1,5 m²).

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

Grandi città	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Roma	4.656	3.620	5.481	4.461	4.810	8,3%	3,3%
Milano	3.497	2.296	3.353	2.756	4.158	17,1%	18,9%
Torino	1.329	945	1.771	1.195	1.463	10,1%	10,1%
Napoli	363	238	326	344	385	-10,7%	5,9%
Genova	707	468	778	782	795	49,6%	12,4%
Palermo	247	183	267	239	210	8,7%	-15,0%
Bologna	761	660	897	702	845	15,4%	11,0%
Firenze	543	437	600	505	595	16,4%	9,6%
Totale	12.103	8.847	13.472	10.984	13.260	12,9%	9,6%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m ²	Var% STN II 19/II 18	STN media m ²	Diff. II 19/II 18 STN media m ²
Roma	4.810	3,3%	90.561	6,0%	18,8	0,5
Milano	4.158	18,9%	71.471	23,9%	17,2	0,7
Torino	1.463	10,1%	26.387	6,5%	18,0	-0,6
Napoli	385	5,9%	7.602	-1,4%	19,8	-1,5
Genova	795	12,4%	14.478	15,0%	18,2	0,4
Palermo	210	-15,0%	4.164	-20,9%	19,9	-1,5
Bologna	845	11,0%	14.442	15,4%	17,1	0,7
Firenze	595	9,6%	10.900	19,4%	18,3	1,5
Totale	13.260	9,6%	240.005	11,6%	18,1	0,3

Indice delle Figure

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

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area	9
Tabella 3: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	9
Tabella 4: Var % NTN II 19/II 18 abitazioni, per classi dimensionali e per area	9
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	10
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	11
Tabella 7: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 8: Var % NTN II 19/II 18 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città	14
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	15
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	16
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città.....	16