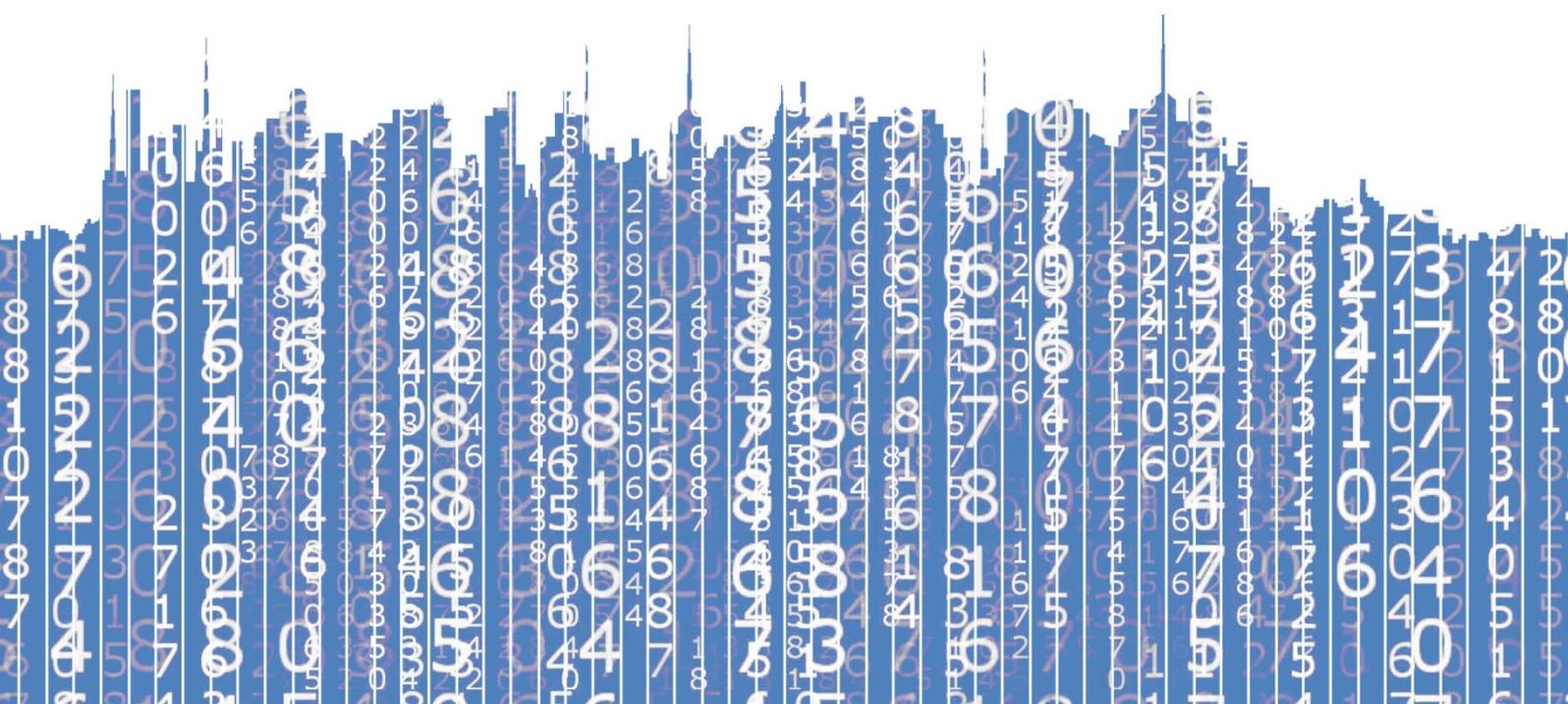




RESIDENZIALE

Statistiche IV 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: **5 marzo 2020**
periodo di riferimento: **quarto 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 IV 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 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.

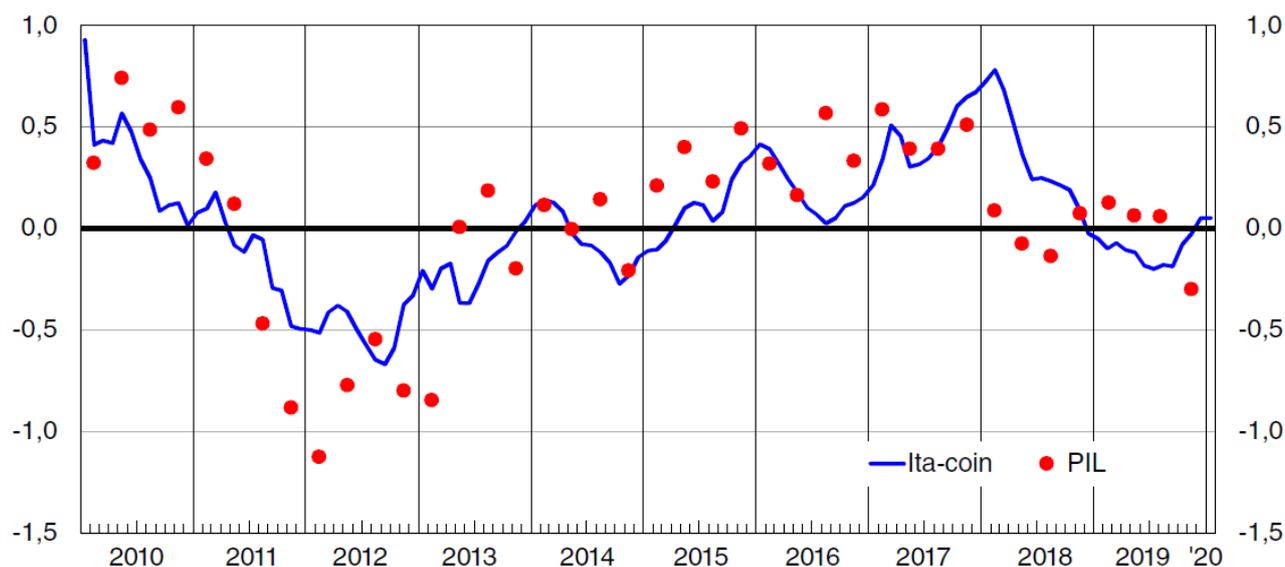
² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Contesto di riferimento nel IV trimestre 2019

Nella zona euro l'EUROSTAT³ conferma nel quarto trimestre del 2019 una tendenza alla crescita del PIL: +0,1% rispetto al trimestre precedente, +0,9% rispetto al quarto trimestre del 2018. Per l'Italia⁴, nel quarto 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 diminuito dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto 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, all'inizio del 2020, una stazionarietà di fondo dell'attività economica 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. 154 - febbraio 2020)

Sul fronte del mercato del lavoro, a gennaio 2020 nella zona euro il tasso di disoccupazione è pari al 7,4%, sostanzialmente stabile rispetto ai mesi precedenti, in calo rispetto al 7,8% rilevato a gennaio 2019⁶.

In Italia (fonte ISTAT⁷), nel mese di gennaio 2020 si rilevano andamenti negativi dell'occupazione, con diminuzione sia del numero di occupati sia del tasso di occupazione. La stima degli occupati risulta in diminuzione rispetto al mese precedente (-40 mila unità), il tasso di occupazione si attesta al 59,1% (-0,1 punti percentuali) e il tasso di disoccupazione rimane fermo, sempre su base mensile, al 9,8%.

Su base annua, quindi, rispetto a gennaio 2019, la crescita dell'occupazione (+0,3%, pari a +76 mila unità) è verificata per genere e classe di età, con l'unica eccezione dei 35-49enni per effetto del loro decrescente peso demografico. Aumentano i lavoratori dipendenti (+156 mila unità), soprattutto permanenti (+112 mila), mentre gli occupati indipendenti diminuiscono di 80 mila unità. Su base annua, a gennaio 2020, l'aumento degli occupati si accompagna a un calo dei disoccupati (-6,2%, pari a -166 mila unità) e degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-0,4%, pari a -47 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/conti+trimestrali>

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>

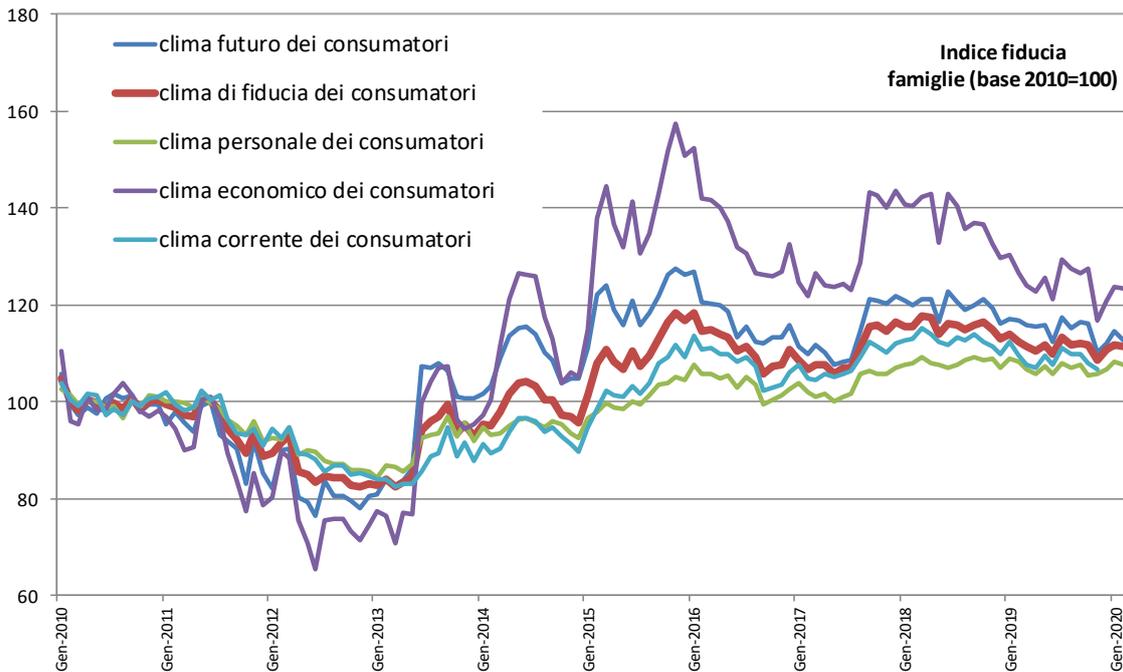
⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

⁷ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

A febbraio 2020, l'ISTAT⁸ stima un calo dell'indice del clima di fiducia dei consumatori, passando da 111,8 (gennaio 2020) a 111,4; mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese registra un aumento, da 99,2 a 99,8.

La diminuzione dell'indice di fiducia dei consumatori è la sintesi di andamenti negativi di tutte le sue componenti, seppur con intensità diverse. Più in dettaglio, il clima economico, il clima personale e il clima corrente registrano un lieve calo (da 123,8 a 123,4, da 108,4 a 107,8 e da 110,7 a 110,6, rispettivamente) mentre il clima futuro subisce una diminuzione marcata (da 114,6 a 112,7).

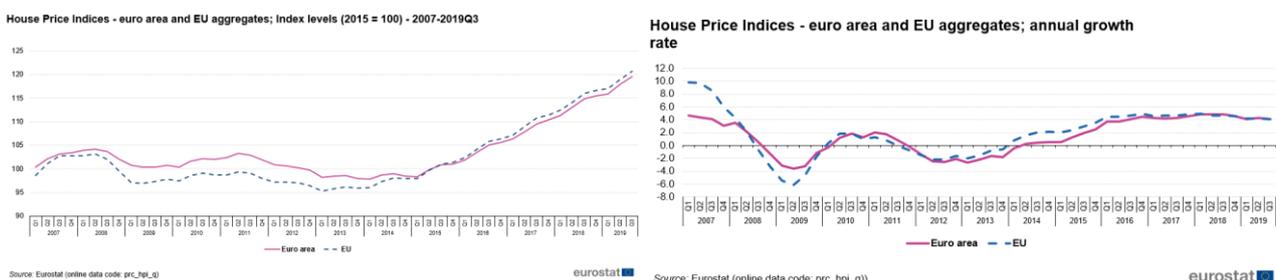
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a febbraio 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il III trimestre 2019 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2019 rispetto al III trimestre 2018), un aumento di circa il 4,1% 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

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel III trimestre del 2019, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+0,4%, secondo l'ISTAT¹¹). L'aumento tendenziale dell'IPAB, il primo dal quarto trimestre 2016, è da attribuirsi soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che accelerano, su base tendenziale, passando da +0,5% del secondo trimestre a +1,3% del terzo trimestre. Anche i prezzi delle abitazioni esistenti, dopo dieci trimestri di cali consecutivi, registrano una lieve variazione positiva pari a +0,1% (era -0,4% nel trimestre precedente).

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV 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 scende dal 34% al 30,4% ed è rimasta pressoché stabile quella che ne indica un incremento (7,7%, da 7,4%);
- la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel quarto trimestre del 2019 è salita all'84,4 per cento (da 78,7 nei tre mesi precedenti);
- La mancanza di proposte di acquisto attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (58,5% degli operatori), e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (53,2% sono fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico);
- margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto al 12,0% dal 12,6% della precedente rilevazione;
- i tempi medi di vendita rimangono sostanzialmente stabili a 7,7 mesi da 7,5 mesi rilevati nel precedente trimestre;
- la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è ridotta di altri due punti percentuali (al 71,2%), il valore più basso dall'inizio del 2016, e il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, al 76,4%;
- è divenuto positivo il saldo tra la quota di agenti che giudicano favorevole la situazione del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso e quella di quanti le ritengono negative, così come quello relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere;
- le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono pressoché bilanciate, con un significativo miglioramento rispetto a tre mesi prima (-12,3%).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV 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 non si arresta dal 2014.

¹¹ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

¹² Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 10 gennaio al 7 febbraio 2020 presso 1.343 agenzie. 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

Nel quarto trimestre del 2019 la tendenza espansiva del mercato residenziale italiano iniziata a fine 2014 rallenta; il tasso tendenziale resta positivo, +0,6%, ma sensibilmente inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+3,9%) nonché il più basso degli ultimi 19 trimestri. Anche il dato destagionalizzato¹³ del NTN risulta decelerato, con la media annuale che si stabilizza intorno alle 150.000 unità compravendute per trimestre, come mostra il grafico di Figura 4.

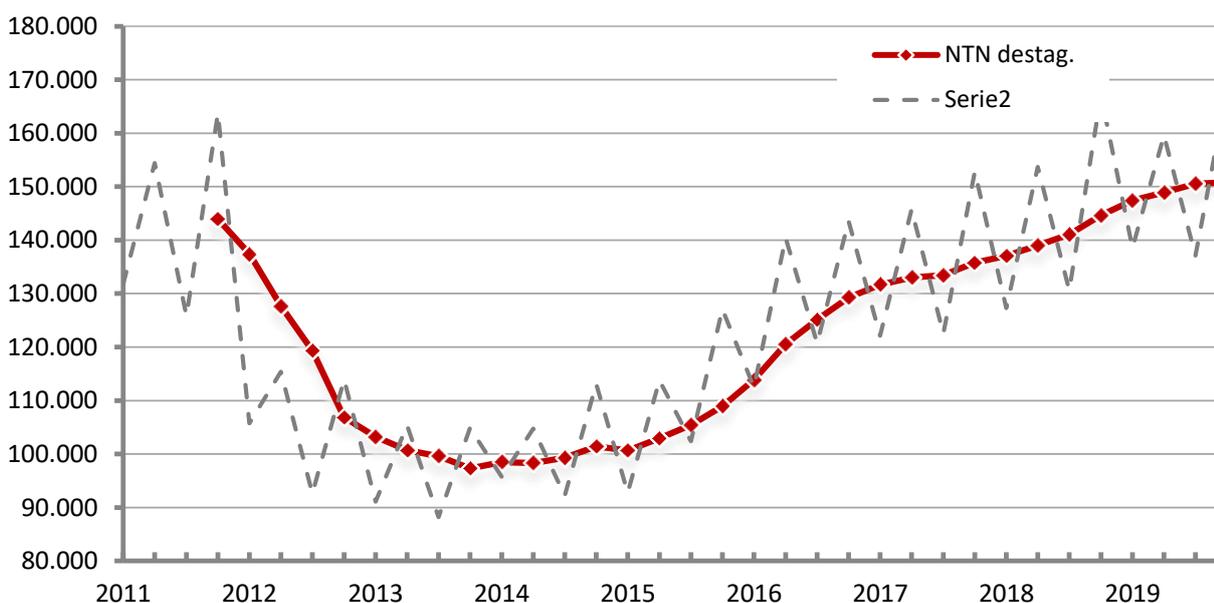
Scendendo nel dettaglio delle macroaree, la situazione appare diversificata. Centro e Isole, che già nel trimestre precedente avevano ottenuto le performance più basse, scivolano in territorio negativo con un tasso di variazione tendenziale pari rispettivamente a -3,3% e -0,1%. Il tasso di crescita più elevato si registra nel Nord Est, +2,2%. Positivi anche il Sud (+2,0%) e il Nord Ovest (+1,6%), con quest'ultimo che, tuttavia, presenta un tasso tendenziale di oltre 5 punti percentuali inferiore rispetto a quello del trimestre precedente.

Approfondendo l'analisi rispetto alla dimensione dei mercati, le dinamiche dei comuni capoluogo e non capoluogo evidenziano una notevole variabilità tra le macroaree. Nel complesso i centri minori registrano risultati migliori, ma sulla media nazionale incide fortemente il dato del Centro, dove i comuni capoluogo vedono ridursi i volumi di compravendita di quasi il 5%.

I dati relativi alle superfici compravendute si presentano sostanzialmente in linea con quelli relativi al NTN. Nel Nord Est la variazione sfiora il +4%, portando così ad un ulteriore incremento della superficie media compravenduta, pari a 115,5 m² a fronte di un valore nazionale che si attesta intorno ai 106 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 confermano un maggior dinamismo per le due classi estreme (+2,1% fino a 50 m², +7% oltre 145 m²). Stabili gli altri segmenti fino ai 115 m², che insieme costituiscono quasi il 60% del mercato, mentre l'unico con segno negativo (-1,1%) è quello degli immobili compresi tra 115 e 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

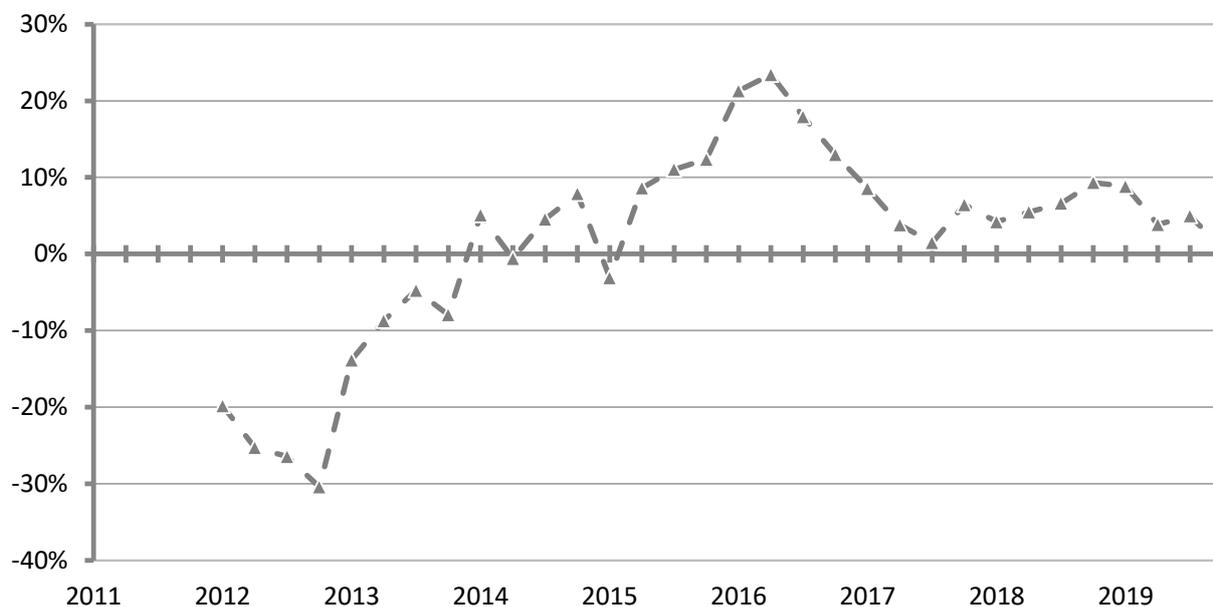


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV19/IV 18
Capoluoghi	18.206	15.420	17.671	14.916	18.184	9,9%	-0,1%
Non capoluoghi	39.487	32.095	37.863	31.698	40.413	5,3%	2,3%
Nord -Ovest	57.694	47.515	55.534	46.614	58.596	6,8%	1,6%
Capoluoghi	10.553	8.682	10.137	8.725	10.536	5,3%	-0,2%
Non capoluoghi	23.167	18.148	21.603	19.365	23.941	5,8%	3,3%
Nord -Est	33.719	26.830	31.741	28.090	34.477	5,7%	2,2%
Capoluoghi	15.896	13.454	15.196	12.977	15.122	3,0%	-4,9%
Non capoluoghi	18.617	15.372	17.591	15.024	18.258	3,0%	-1,9%
Centro	34.513	28.826	32.788	28.001	33.380	3,0%	-3,3%
Capoluoghi	7.039	6.242	6.899	5.718	7.227	3,0%	2,7%
Non capoluoghi	20.084	16.996	19.229	16.783	20.450	4,1%	1,8%
Sud	27.123	23.238	26.128	22.501	27.676	3,8%	2,0%
Capoluoghi	4.624	4.164	4.602	4.066	4.786	4,9%	3,5%
Non capoluoghi	9.552	7.952	8.827	7.827	9.383	0,6%	-1,8%
Isole	14.176	12.116	13.429	11.893	14.168	2,0%	-0,1%
Capoluoghi	56.318	47.963	54.506	46.402	55.854	5,8%	-0,8%
Non capoluoghi	110.907	90.562	105.113	90.697	112.445	4,4%	1,4%
Italia	167.225	138.525	159.619	137.099	168.298	4,9%	0,6%



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

Area	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Nord Ovest	58.596	1,6%	5.960.509	1,6%	101,7	0,0
Nord Est	34.477	2,2%	3.982.248	3,8%	115,5	1,7
Centro	33.380	-3,3%	3.519.826	-3,0%	105,5	0,3
Sud	27.676	2,0%	2.923.817	1,2%	105,6	-0,9
Isole	14.168	-0,1%	1.523.753	1,3%	107,5	1,5
Italia	168.298	0,6%	17.910.152	1,0%	106,4	0,4

Tabella 3: NTN IV 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	6.066	20.548	15.400	7.511	9.072	58.596
Nord Est	2.254	9.429	9.596	5.530	7.669	34.477
Centro	2.796	11.029	9.167	5.100	5.288	33.380
Sud	3.147	7.068	7.443	5.470	4.549	27.676
Isole	1.613	3.747	3.472	2.710	2.627	14.168
Italia	15.875	51.821	45.077	26.321	29.205	168.298
Nord Ovest	10,4%	35,1%	26,3%	12,8%	15,5%	100,0%
Nord Est	6,5%	27,3%	27,8%	16,0%	22,2%	100,0%
Centro	8,4%	33,0%	27,5%	15,3%	15,8%	100,0%
Sud	11,4%	25,5%	26,9%	19,8%	16,4%	100,0%
Isole	11,4%	26,4%	24,5%	19,1%	18,5%	100,0%
Italia	9,4%	30,8%	26,8%	15,6%	17,4%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN IV19/IV18 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 IV 19/IV 18 Totale
Nord Ovest	2,4%	1,7%	0,5%	0,0%	4,1%	1,6%
Nord Est	-1,9%	0,0%	2,5%	1,7%	6,6%	2,2%
Centro	1,9%	-3,1%	-5,6%	-5,8%	0,7%	-3,3%
Sud	6,0%	2,2%	1,7%	1,1%	0,9%	2,0%
Isole	0,3%	-3,4%	3,4%	-4,7%	5,7%	-0,1%
Italia	2,1%	0,0%	0,0%	-1,1%	3,7%	0,6%

Le abitazioni – Le grandi città

I dati relativi alle otto principali città italiane confermano l'attuale fase di rallentamento delle compravendite, soprattutto nei comuni più grandi. Rispetto all'omologo trimestre dello scorso anno, le metropoli registrano una contrazione nel volume del NTN superiore al 3%. Particolarmente rilevante, in considerazione delle dimensioni del relativo mercato, è la caduta delle compravendite a Roma (-8,0%), inferiore soltanto a quella di Firenze (-9,6%). Napoli perde oltre il 5% e anche Genova, che nello scorso trimestre era cresciuta di oltre il 10%, chiude il trimestre con -3,9%. Milano, tra le poche città con segno positivo (+1,1%), subisce anch'essa un forte ridimensionamento della crescita. Palermo, con circa 1.500 NTN, pari a +6%, è l'unica tra le grandi città ad ottenere un risultato migliore rispetto all'ultima rilevazione.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano come la tendenza positiva iniziata nel 2014 abbia raggiunto il suo picco nella maggior parte delle città intorno al 2016 per poi cominciare una fase di progressiva decelerazione.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), per il complesso delle 8 grandi città, il tasso di variazione tendenziale risulta perfettamente allineato a quello del NTN. La crescita della dimensione media delle abitazioni compravendute a Torino e Napoli viene infatti compensata da una contrazione nelle altre metropoli. Palermo, pur registrando una diminuzione di quasi 2 m², si conferma prima in questa classifica, con una dimensione media pari ad oltre 106 m².

I dati nella Tabella 7 e nella Tabella 8, infine, presentano un'analisi disaggregata in classi dimensionali: si conferma, in questo senso, una maggiore difficoltà per i segmenti intermedi, con le abitazioni medio-grandi che riducono gli scambi di quasi il 10% rispetto allo stesso trimestre del 2018.

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

Grandi città	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV 19/IV 18
Roma	9.331	7.921	8.769	7.481	8.588	4,5%	-8,0%
Milano	7.078	6.119	7.080	5.873	7.154	11,3%	1,1%
Torino	3.795	3.156	3.698	3.013	3.781	4,3%	-0,4%
Napoli	2.056	1.831	2.069	1.586	1.944	2,0%	-5,4%
Genova	1.993	1.882	1.857	1.742	1.915	11,5%	-3,9%
Palermo	1.464	1.354	1.477	1.310	1.553	4,3%	6,1%
Bologna	1.700	1.390	1.750	1.440	1.710	1,4%	0,6%
Firenze	1.448	1.160	1.329	1.167	1.310	-5,5%	-9,6%
Totale	28.864	24.812	28.029	23.613	27.955	5,6%	-3,2%

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

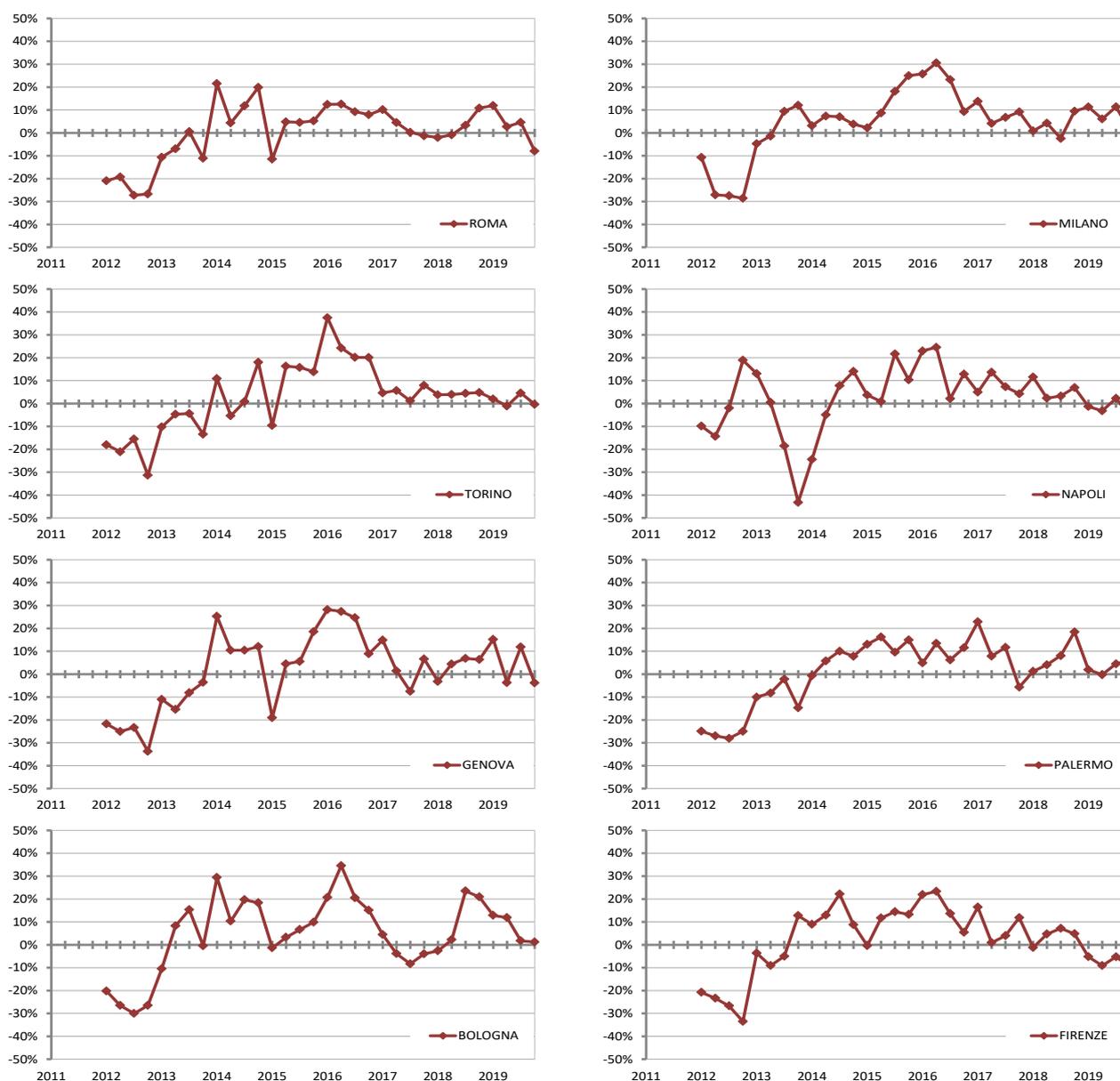


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Roma	8.588	-8,0%	804.880	-8,1%	93,7	-0,1
Milano	7.154	1,1%	587.581	1,2%	82,1	0,1
Torino	3.781	-0,4%	325.588	1,7%	86,1	1,8
Napoli	1.944	-5,4%	187.059	-4,4%	96,2	1,0
Genova	1.915	-3,9%	182.203	-4,7%	95,2	-0,8
Palermo	1.553	6,1%	165.174	4,2%	106,3	-1,9
Bologna	1.710	0,6%	150.833	-1,0%	88,2	-1,4
Firenze	1.310	-9,6%	127.255	-10,8%	97,1	-1,4
Totale	27.955	-3,2%	2.530.572	-3,3%	90,5	-0,1

Tabella 7: NTN IV 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	834	3.536	2.372	989	858	8.588
Milano	1.556	3.035	1.393	588	582	7.154
Torino	524	1.706	915	344	291	3.781
Napoli	317	522	565	326	215	1.944
Genova	107	799	600	234	173	1.915
Palermo	171	345	459	334	245	1.553
Bologna	254	687	489	158	123	1.710
Firenze	138	480	377	162	154	1.310
Totale	3.902	11.109	7.171	3.134	2.639	27.955
Roma	9,7%	41,2%	27,6%	11,5%	10,0%	100%
Milano	21,8%	42,4%	19,5%	8,2%	8,1%	100%
Torino	13,9%	45,1%	24,2%	9,1%	7,7%	100%
Napoli	16,3%	26,8%	29,1%	16,7%	11,1%	100%
Genova	5,6%	41,7%	31,4%	12,2%	9,0%	100%
Palermo	11,0%	22,2%	29,6%	21,5%	15,7%	100%
Bologna	14,8%	40,2%	28,6%	9,2%	7,2%	100%
Firenze	10,5%	36,6%	28,8%	12,4%	11,7%	100%
Totale	14,0%	39,7%	25,7%	11,2%	9,4%	100%

Tabella 8: Var % NTN IV19/IV18 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	6,8%	-7,2%	-11,6%	-17,2%	-0,6%	-8,0%
Milano	3,7%	1,8%	-4,7%	-7,5%	16,8%	1,1%
Torino	-14,3%	-0,3%	5,4%	2,1%	9,2%	-0,4%
Napoli	-1,1%	-12,0%	-3,8%	-1,1%	-4,7%	-5,4%
Genova	-22,8%	3,3%	-7,4%	-7,7%	-2,4%	-3,9%
Palermo	6,4%	9,8%	21,4%	-2,0%	-9,7%	6,1%
Bologna	14,4%	-4,6%	8,6%	-5,8%	-12,9%	0,6%
Firenze	-13,1%	-5,4%	-11,4%	-16,3%	-6,4%	-9,6%
Totale	0,2%	-2,6%	-4,4%	-9,2%	1,3%	-3,2%

Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Come avvenuto nel trimestre precedente, il segmento dei depositi pertinentziali, costituito prevalentemente da cantine e soffitte, mostra una maggiore vitalità (+4,2%) rispetto al residenziale, pur dimezzando il ritmo di crescita nel confronto con l'ultima rilevazione (+7,9%).

Anche in questo caso la disamina territoriale evidenzia la debolezza che caratterizza il mercato del Centro, unica macroarea con segno negativo (-3,4%). A soffrire sono soprattutto i capoluoghi (-4,3%). A livello nazionale questi ultimi registrano invece un tasso di crescita (+8,0%) superiore rispetto ai comuni più piccoli (+2,2%), con picchi nelle regioni meridionali (+21,8%) e in quelle del Nord-Est.

Le superfici medie compravendute aumentano, sia pure lievemente, in tutte le macroaree, con la sola eccezione del Nord-Ovest (Tabella 10).

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

Area	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV 19/IV 18
Capoluoghi	2.426	1.989	2.195	1.943	2.753	20,7%	13,5%
Non capoluoghi	5.342	4.089	4.635	4.178	5.568	8,9%	4,2%
Nord –Ovest	7.768	6.078	6.829	6.121	8.321	12,4%	7,1%
Capoluoghi	1.156	899	1.096	1.016	1.335	20,2%	15,4%
Non capoluoghi	2.174	1.628	1.962	1.707	2.299	9,5%	5,7%
Nord –Est	3.331	2.527	3.058	2.723	3.634	13,2%	9,1%
Capoluoghi	2.528	1.993	2.350	1.980	2.419	10,6%	-4,3%
Non capoluoghi	2.670	2.077	2.375	1.979	2.602	2,8%	-2,6%
Centro	5.199	4.070	4.725	3.959	5.021	6,6%	-3,4%
Capoluoghi	657	659	668	560	801	3,4%	21,8%
Non capoluoghi	2.819	2.299	2.578	2.328	2.862	-0,7%	1,5%
Sud	3.476	2.958	3.246	2.888	3.663	0,1%	5,4%
Capoluoghi	324	308	334	269	349	1,3%	7,6%
Non capoluoghi	1.071	950	892	901	1.061	-1,8%	-1,0%
Isole	1.396	1.258	1.226	1.170	1.410	-1,1%	1,0%
Capoluoghi	7.092	5.848	6.643	5.767	7.656	14,1%	8,0%
Non capoluoghi	14.077	11.043	12.441	11.093	14.392	4,9%	2,2%
Italia	21.169	16.891	19.084	16.860	22.048	7,9%	4,2%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Nord -Ovest	8.321	7,1%	100.803	6,4%	12,1	-0,1
Nord -Est	3.634	9,1%	48.113	11,3%	13,2	0,3
Centro	5.021	-3,4%	68.599	2,5%	13,7	0,8
Sud	3.663	5,4%	65.604	6,8%	17,9	0,2
Isole	1.410	1,0%	27.854	3,4%	19,8	0,5
Italia	22.048	4,2%	310.973	6,0%	14,1	0,3

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

I dati relativi ai depositi pertinentenziali delle otto principali città (Tabella 11) descrivono un quadro piuttosto differenziato. In quattro casi, infatti, si è avuta un'espansione dei volumi compravenduti: il tasso più alto è, di nuovo quello di Palermo, +39,2%, seguita da Milano, anch'essa sopra il 30%. Negli altri casi si è invece avuto un calo, il più rilevante a Torino: -10,9%. Nel complesso il mercato cresce (+5,6%) ma la decelerazione rispetto al trimestre precedente (+17%) è ancora più evidente che a livello nazionale.

In termini assoluti Roma e Milano si confermano i due maggiori mercati, con il secondo (1.567 NTN) che riduce significativamente le distanze rispetto al primo (1.645).

Dal punto di vista della superficie media compravenduta le variazioni più significative si registrano a Napoli (+2,3 m²) e a Firenze (+2,1 m²). Quest'ultima è l'unica città in cui il NTN e la superficie compravenduta mostrano un andamento di segno opposto, pari rispettivamente a -6,8% e +11,5%.

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

Grandi città	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV 19/IV18
Roma	1.821	1.386	1.611	1.427	1.645	19,8%	-9,7%
Milano	1.186	1.031	1.144	1.024	1.567	21,6%	32,1%
Torino	338	201	224	150	302	-1,7%	-10,9%
Napoli	120	144	138	99	147	22,0%	23,2%
Genova	254	226	226	258	239	49,4%	-5,8%
Palermo	68	82	74	73	95	7,2%	39,2%
Bologna	197	147	201	177	230	-17,1%	17,0%
Firenze	156	156	206	136	145	-0,8%	-6,8%
Totale	4.138	3.373	3.826	3.343	4.370	17,0%	5,6%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Roma	1.645	-9,7%	14.189	-5,2%	8,6	0,4
Milano	1.567	32,1%	13.912	31,6%	8,9	-0,0
Torino	302	-10,9%	3.456	-16,8%	11,5	-0,8
Napoli	147	23,2%	2.540	42,2%	17,2	2,3
Genova	239	-5,8%	2.609	-17,2%	10,9	-1,5
Palermo	95	39,2%	1.794	49,7%	18,9	1,3
Bologna	230	17,0%	2.124	1,6%	9,2	-1,4
Firenze	145	-6,8%	1.841	11,5%	12,7	2,1
Totale	4.370	5,6%	42.466	7,3%	9,7	0,2

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il mercato dei box e dei posti auto (Tabella 13) si mantiene stabile (-0,1%) rispetto all'omologo trimestre del 2018, ma il confronto con la performance dello scorso trimestre (+6,0%) conferma la tendenza complessiva al rallentamento degli scambi.

Ancora una volta la performance peggiore è ascrivibile alla macroarea Centro (-3,2%), con la differenza che in questo caso sono stati i comuni più piccoli a superare in negativo (-4,0%) i capoluoghi (-2,3%). A livello nazionale i rapporti si invertono, con i capoluoghi che chiudono il trimestre con segno rosso in altre tre macroaree oltre al Centro.

I dati relativi alle superfici compravendute (Tabella 14) non si discostano in modo apprezzabile da quelli relativi al NTN, se non nella macroarea Isole, dove a fronte di un +1,6% nelle unità compravendute la superficie complessiva scambiata è aumentata del 4,0%.

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

Area	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV 19/IV 18
Capoluoghi	9.808	7.904	9.782	7.109	9.867	14,6%	0,6%
Non capoluoghi	31.519	24.345	28.758	23.876	31.627	4,5%	0,3%
Nord -Ovest	41.327	32.249	38.539	30.985	41.494	6,6%	0,4%
Capoluoghi	8.093	6.513	7.569	6.523	8.141	5,0%	0,6%
Non capoluoghi	18.907	14.739	17.728	15.861	19.086	6,7%	0,9%
Nord -Est	27.001	21.252	25.297	22.383	27.227	6,2%	0,8%
Capoluoghi	8.915	7.471	8.222	6.838	8.713	7,9%	-2,3%
Non capoluoghi	9.258	7.625	8.576	7.288	8.885	3,0%	-4,0%
Centro	18.174	15.095	16.798	14.127	17.598	5,3%	-3,2%
Capoluoghi	2.914	2.416	2.508	2.019	2.872	3,6%	-1,4%
Non capoluoghi	7.243	6.174	6.920	5.921	7.303	6,0%	0,8%
Sud	10.158	8.590	9.428	7.940	10.175	5,4%	0,2%
Capoluoghi	1.343	1.162	1.223	1.036	1.338	6,4%	-0,4%
Non capoluoghi	2.615	2.251	2.478	2.160	2.682	2,5%	2,6%
Isole	3.958	3.413	3.701	3.196	4.020	3,8%	1,6%
Capoluoghi	31.074	25.466	29.304	23.525	30.930	8,5%	-0,5%
Non capoluoghi	69.543	55.133	64.459	55.106	69.583	5,0%	0,1%
Italia	100.617	80.600	93.763	78.630	100.514	6,0%	-0,1%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Nord -Ovest	41.494	0,4%	873.471	0,1%	21,1	-0,1
Nord -Est	27.227	0,8%	586.510	1,5%	21,5	0,1
Centro	17.598	-3,2%	364.566	-3,4%	20,7	-0,1
Sud	10.175	0,2%	242.809	0,9%	23,9	0,2
Isole	4.020	1,6%	87.841	4,0%	21,9	0,5
Italia	100.514	-0,1%	2.155.198	0,1%	21,4	0,0

Box e posti auto – Le grandi città

Analizzando i dati relativi alle metropoli emerge una prevalenza di segni positivi, con una variazione complessiva di poco inferiore al 3%. Ancora una volta occorre tuttavia sottolineare l'indebolimento del mercato rispetto a quanto rilevato nel III trimestre (+10,6%). Tra le singole città spicca la performance di Milano che, con oltre 4.000 NTN, fa registrare un incremento del 20%. Sostanzialmente analoghi risultano i dati relativi alle superfici compravendute, con la dimensione media che si mantiene stabile intorno ai 18 m².

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

Grandi città	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV 19/IV18
Roma	5.485	4.461	4.810	4.003	5.342	10,5%	-2,6%
Milano	3.353	2.756	4.158	2.492	4.022	8,5%	20,0%
Torino	1.771	1.195	1.463	984	1.543	3,4%	-12,9%
Napoli	327	344	385	281	373	17,9%	14,2%
Genova	778	782	795	770	783	64,4%	0,7%
Palermo	268	239	210	146	270	-20,2%	0,7%
Bologna	898	702	845	712	999	7,5%	11,2%
Firenze	600	505	595	409	533	-6,6%	-11,1%
Totale	13.479	10.984	13.260	9.797	13.866	10,6%	2,9%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 19/IV 18	STN m ²	Var% STN IV 19/IV 18	STN media m ²	Diff. IV 19/IV 18 STN media m ²
Roma	5.342	-2,6%	96.586	-3,6%	18,1	-0,2
Milano	4.022	20,0%	70.031	21,0%	17,4	0,1
Torino	1.543	-12,9%	28.578	-12,7%	18,5	0,0
Napoli	373	14,2%	7.983	15,3%	21,4	0,2
Genova	783	0,7%	13.721	-0,5%	17,5	-0,2
Palermo	270	0,7%	5.632	2,8%	20,8	0,4
Bologna	999	11,2%	16.744	9,8%	16,8	-0,2
Firenze	533	-11,1%	9.085	-10,9%	17,0	0,0
Totale	13.866	2,9%	248.361	2,4%	17,9	-0,1

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 IV trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	9
Tabella 4: Var % NTN IV19/IV18 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 IV trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 8: Var % NTN IV19/IV18 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	12
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	13
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, 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