



RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2020



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**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **3 dicembre 2020**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2020**

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 III trimestre 2020.....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città	11
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	14
Depositi pertinenziali – Le grandi città	15
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	16
Box e posti auto – Le grandi città.....	17
Indice delle Figure	18
Indice delle Tabelle.....	18

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 e del 2020 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 sui prezzi dell'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>

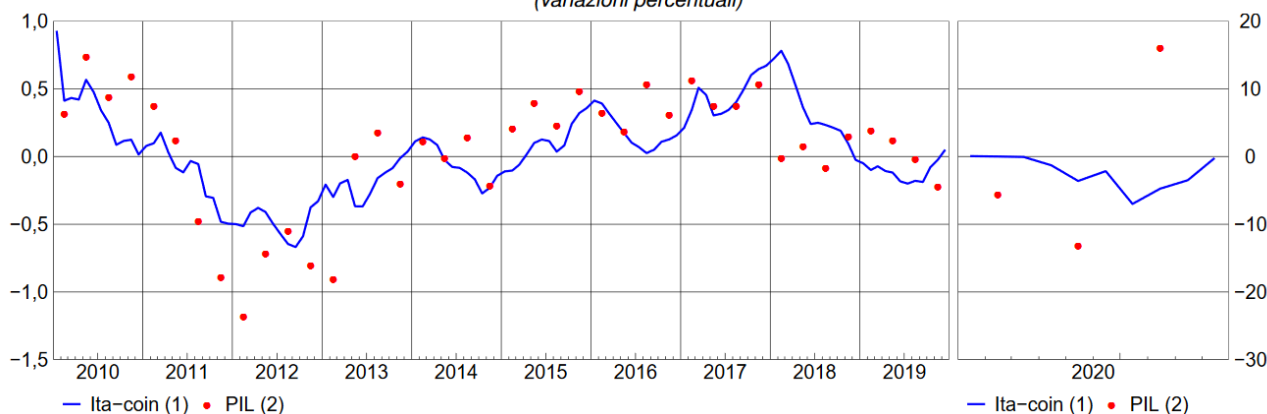
Contesto di riferimento nel III trimestre 2020

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto.

Nella zona euro l'EUROSTAT³ stima per il terzo trimestre del 2020 un deciso rimbalzo del PIL: +12,6% rispetto al trimestre precedente, ma in diminuzione (-4,4%) rispetto al terzo trimestre del 2019. Per l'Italia⁴, nel secondo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato del 15,9% rispetto al trimestre precedente e, anche nel nostro paese, diminuito del 5% nei confronti del terzo trimestre del 2019.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁵, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del *lockdown*, recuperando terreno nel terzo trimestre. (Figura 1).

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



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 - novembre 2020)

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2020 salgono a 13,6 milioni i disoccupati nell'area euro, 75 mila in più del mese di agosto, con il tasso di disoccupazione all'8,3%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,5% del settembre del 2019⁶.

In Italia (fonte ISTAT⁷), nel mese di settembre 2020, il numero di occupati risulta sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente, si conferma la flessione dei disoccupati, registrata ad agosto, e prosegue il calo degli inattivi. Il livello di occupazione nel terzo trimestre 2020 cresce dello 0,5% rispetto a quello del trimestre precedente, registrando un aumento di 113 mila unità. Nel terzo trimestre crescono anche le persone in

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>

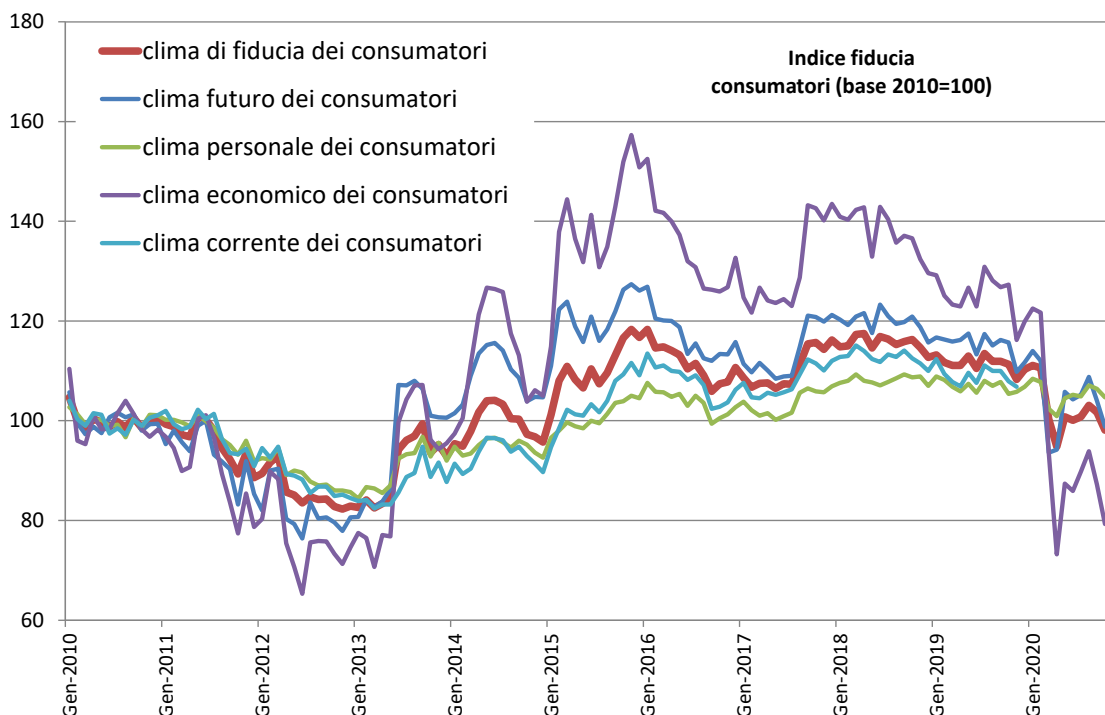
⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

cerca di occupazione (+18,1% pari a +379mila) e calano gli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-3,7% pari a -521mila unità).

A novembre 2020, l'ISTAT⁸ stima una nuova diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 101,7 a 98,1) (Figura 2). Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in calo anche se con intensità differenziate. Il clima economico e il clima futuro registrano le flessioni maggiori, passando, rispettivamente, da 87,2 a 79,3 e da 104,0 a 98,8. Il clima personale scende da 106,4 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,9 a 97,4.

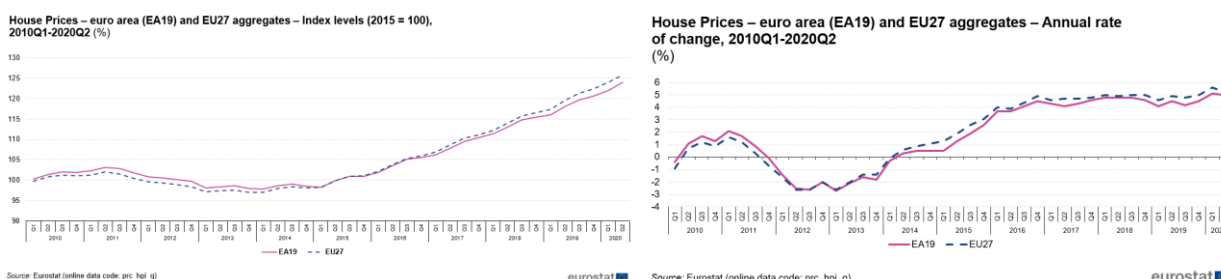
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2020 rispetto al II trimestre 2019), ancora un aumento di circa il 5% 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 II trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+3,4%, secondo l'ISTAT¹¹). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 2,7% sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale del 3,7%. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019, ma bisogna tener presente che il dato, seppur riferito ad atti di compravendita sottoscritti tra aprile e giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2020 rilevato nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹² è sintetizzabile nei punti che seguono.

- È lievemente salita la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita nel secondo trimestre (36,0 per cento, da 34,0 nel primo trimestre); la maggioranza ne indica una sostanziale stabilità (60,2 per cento).
- La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione);
- La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni; risulta in crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni.
- Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento. Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (7,5 mesi).
- La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.
- Per quanto concerne le prospettive per le compravendite e i prezzi nei rispettivi mercati di riferimento, il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione nel terzo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuto decisamente meno negativo (-10,9 punti percentuali, da -39,8). Le attese a due anni sono nettamente più favorevoli.
- Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, sempre per il terzo trimestre, sono divenute meno sfavorevoli: il saldo si è portato a -19,0 punti percentuali (da -44,8). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono tornate a essere favorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 6,3 punti percentuali (da -6,7). Per il 46,0 per cento degli agenti (da 58,5) l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, mentre il 32,3 per cento prospetterà un impatto positivo. È rimasta ampiamente prevalente la quota di operatori che prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 59,9 dal 65,5)

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste a una parziale ripresa delle compravendite di abitazioni conseguenza degli allentamenti progressivi al blocco delle attività economiche per la pandemia da COVID-19.

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

¹² Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 31 agosto al 20 settembre 2020 presso 1.403 agenzie.

Publicata in:

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

Il mercato residenziale in Italia

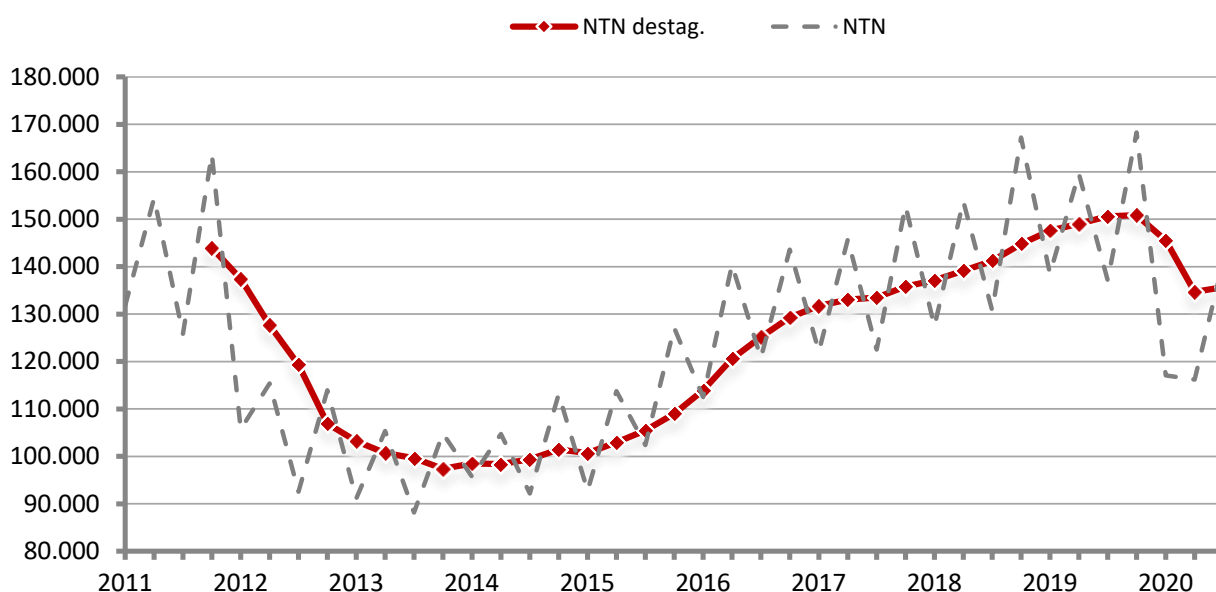
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata¹³ del NTN (Figura 4) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 5).

L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%) (Tabella 1).

È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di COVID-19 che, nei mesi precedenti, hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie. Nella Tabella 2 e nella Tabella 3, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del terzo trimestre del 2020, che illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%) nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%) su base nazionale, con un picco nel Nord Ovest (+45,2%), e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019.

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

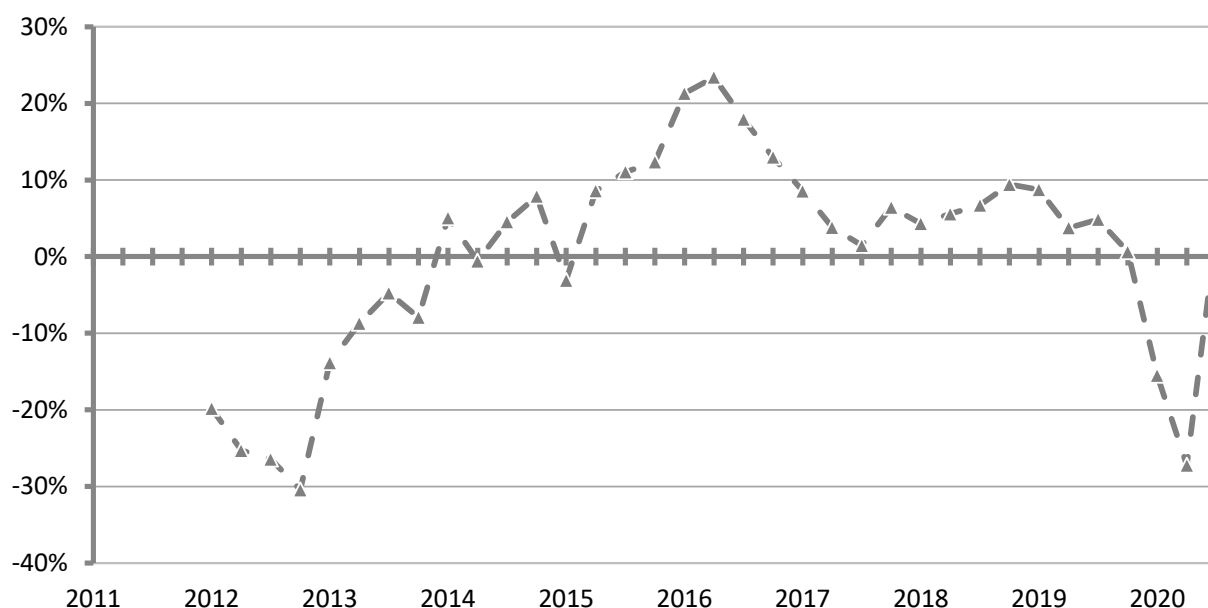


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Capoluoghi	14.916	18.184	12.884	12.907	13.693	-27,0%	-8,2%
Non capoluoghi	31.698	40.413	26.790	27.933	34.372	-26,2%	8,4%
Nord -Ovest	46.614	58.596	39.674	40.840	48.065	-26,5%	3,1%
Capoluoghi	8.725	10.537	7.553	7.869	8.093	-22,4%	-7,2%
Non capoluoghi	19.365	23.941	15.518	17.045	20.291	-21,1%	4,8%
Nord -Est	28.090	34.478	23.071	24.914	28.383	-21,5%	1,0%
Capoluoghi	12.977	15.122	11.472	11.363	11.741	-25,2%	-9,5%
Non capoluoghi	15.024	18.258	13.195	12.816	15.776	-27,1%	5,0%
Centro	28.001	33.380	24.666	24.179	27.517	-26,3%	-1,7%
Capoluoghi	5.718	7.227	5.228	4.769	5.845	-30,9%	2,2%
Non capoluoghi	16.783	20.450	14.224	12.637	18.812	-34,3%	12,1%
Sud	22.501	27.676	19.452	17.406	24.657	-33,4%	9,6%
Capoluoghi	4.066	4.786	3.571	3.187	3.905	-30,7%	-4,0%
Non capoluoghi	7.827	9.383	6.613	5.647	8.797	-36,0%	12,4%
Isole	11.893	14.168	10.185	8.835	12.702	-34,2%	6,8%
Capoluoghi	46.402	55.855	40.708	40.095	43.277	-26,4%	-6,7%
Non capoluoghi	90.697	112.445	76.339	76.079	98.047	-27,6%	8,1%
Italia	137.099	168.299	117.047	116.174	141.324	-27,2%	3,1%

Tabella 2: NTN per mese e variazione % tendenziale annua abitazioni.

mese	NTN 2019	NTN 2020	Var% NTN 20/19
Gennaio	41.635	41.882	0,6%
Febbraio	45.633	47.201	3,4%
Marzo	51.258	27.965	-45,4%
Aprile	49.102	20.783	-57,7%
Maggio	55.531	43.759	-21,2%
Giugno	54.986	51.632	-6,1%
Luglio	68.257	64.850	-5,0%
Agosto	19.042	23.839	25,2%
Settembre	49.800	52.635	5,7%

Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN lug 20/lug 19	Var% NTN ago 20/ago 19	Var% NTN set 20/set 19	Var% NTN III 20/III 19
Capoluoghi	-16,7%	31,8%	-4,8%	-8,2%
Non capoluoghi	-1,4%	50,0%	10,4%	8,4%
Nord -Ovest	-6,4%	45,2%	5,4%	3,1%
Capoluoghi	-14,3%	12,8%	-5,0%	-7,2%
Non capoluoghi	-3,2%	26,1%	5,7%	4,8%
Nord -Est	-6,7%	22,6%	2,3%	1,0%
Capoluoghi	-15,4%	16,4%	-9,6%	-9,5%
Non capoluoghi	-2,5%	19,2%	9,4%	5,0%
Centro	-8,6%	18,1%	0,5%	-1,7%
Capoluoghi	-4,1%	8,1%	8,7%	2,2%
Non capoluoghi	7,0%	16,8%	16,3%	12,1%
Sud	4,1%	15,0%	14,3%	9,6%
Capoluoghi	-12,0%	4,6%	3,2%	-4,0%
Non capoluoghi	1,9%	28,0%	17,6%	12,4%
Isole	-3,0%	20,5%	12,7%	6,8%
Capoluoghi	-14,0%	16,1%	-4,0%	-6,7%
Non capoluoghi	-0,2%	28,8%	10,8%	8,1%
Italia	-5,0%	25,2%	5,7%	3,1%

In termini di superficie (Tabella 4), il confronto con il terzo trimestre 2019 restituisce numeri in linea con quelli riscontrati per le compravendite in termini di NTN. La Tabella 5 e la Tabella 6 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per area territoriale. Anche in questo caso la ripresa dell'attività negoziale coinvolge tutti i segmenti, sebbene si verifichi una perdita minima per le abitazioni di taglio dimensionale da 115 m² a 145 m² (-0,8%). La variazione positiva più elevata si registra per le abitazioni di taglio più piccolo, fino a 50 m² (+8,5%) e in particolare nel Sud e nel Nord Est, dove la crescita è a doppia cifra, +18,5% e +13%, rispettivamente. Di contro, al Centro la diminuzione degli scambi si concentra sulle abitazioni di taglio intermedio, da 50 m² fino a 145 m².

Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN III 20/III 19	STN m ²	Var% STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	48.065	3,1%	4.989.827	3,9%	103,8	0,8
Nord Est	28.383	1,0%	3.316.855	1,6%	116,9	0,6
Centro	27.517	-1,7%	2.905.706	-1,8%	105,6	-0,1
Sud	24.657	9,6%	2.602.555	8,5%	105,5	-1,1
Isole	12.702	6,8%	1.373.267	7,1%	108,1	0,3
Italia	141.324	3,1%	15.188.210	3,3%	107,5	0,2

Tabella 5: NTN III trimestre 2020 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	4.674	16.236	12.963	6.355	7.837	48.065
Nord Est	1.774	7.595	7.743	4.638	6.633	28.383
Centro	2.343	8.956	7.517	4.290	4.411	27.517
Sud	2.919	6.482	6.459	4.645	4.151	24.657
Isole	1.414	3.412	2.993	2.439	2.443	12.702
Italia	13.125	42.681	37.675	22.367	25.476	141.324
Nord Ovest	9,7%	33,8%	27,0%	13,2%	16,3%	100,0%
Nord Est	6,2%	26,8%	27,3%	16,3%	23,4%	100,0%
Centro	8,5%	32,5%	27,3%	15,6%	16,0%	100,0%
Sud	11,8%	26,3%	26,2%	18,8%	16,8%	100,0%
Isole	11,1%	26,9%	23,6%	19,2%	19,2%	100,0%
Italia	9,3%	30,2%	26,7%	15,8%	18,0%	100,0%

Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 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 III 20/III 19 Totale
Nord Ovest	3,2%	1,9%	3,1%	0,1%	8,3%	3,1%
Nord Est	13,0%	0,7%	-3,3%	-1,0%	5,5%	1,0%
Centro	4,6%	-2,1%	-3,2%	-3,3%	0,0%	-1,7%
Sud	18,5%	15,7%	6,4%	1,5%	9,6%	9,6%
Isole	9,3%	14,7%	0,9%	-2,5%	13,3%	6,8%
Italia	8,5%	3,6%	0,8%	-0,8%	6,7%	3,1%

Le abitazioni – Le grandi città

I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale. Seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel terzo trimestre è pari all'11,1%.

Napoli rappresenta l'unica eccezione riportandosi, anche se di poco, in campo positivo, +0,2% da quel -35,8% che nel secondo trimestre era stato il dato tendenziale peggiore tra le grandi città. Anche le altre città in realtà migliorano la tendenza, nonostante i dati ancora negativi. Ma mentre a Palermo, Roma, Genova e Torino il calo nel terzo trimestre si ridimensiona notevolmente rispetto al dato fortemente negativo rilevato nel secondo trimestre, a Milano, Bologna e soprattutto Firenze le compravendite continuano a mostrare decisi cali, ancora con tassi di variazione tendenziale negativi a due cifre.

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, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nell'ultima rilevazione, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i dati sono analoghi ai livelli di volumi di NTN. Da segnalare il dato di Napoli che sotto questo aspetto registra, al pari delle altre grandi città, un dato negativo in quanto a superficie totale di abitazioni compravendute (-2,9%).

Nella Tabella 9 e nella Tabella 10, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali; si registra, in questo senso, un calo delle transazioni analogo in tutte le classi in termini aggregati, ma ben diversa risulta la distribuzione delle perdite nelle singole città: a Firenze e Bologna la tendenza negativa è accentuata nelle due classi estreme (fino a 50 m² e oltre 145 m²); a Genova, per le unità immobiliari di piccolo taglio si registra una variazione positiva (+13,3%), come anche a Torino, per la classe da 115 m² a 145 m² (+0,9%).

Tabella 7: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Roma	7.481	8.588	6.746	6.715	6.767	-23,4%	-9,5%
Milano	5.873	7.154	4.936	5.202	4.965	-26,5%	-15,5%
Torino	3.013	3.781	2.671	2.680	2.735	-27,5%	-9,2%
Napoli	1.586	1.944	1.474	1.328	1.589	-35,8%	0,2%
Genova	1.742	1.915	1.520	1.488	1.619	-19,9%	-7,1%
Palermo	1.310	1.553	1.214	972	1.238	-34,2%	-5,5%
Bologna	1.440	1.710	1.301	1.259	1.172	-28,1%	-18,6%
Firenze	1.167	1.310	1.031	1.020	903	-23,3%	-22,6%
Totale	23.613	27.955	20.894	20.664	20.988	-26,3%	-11,1%

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

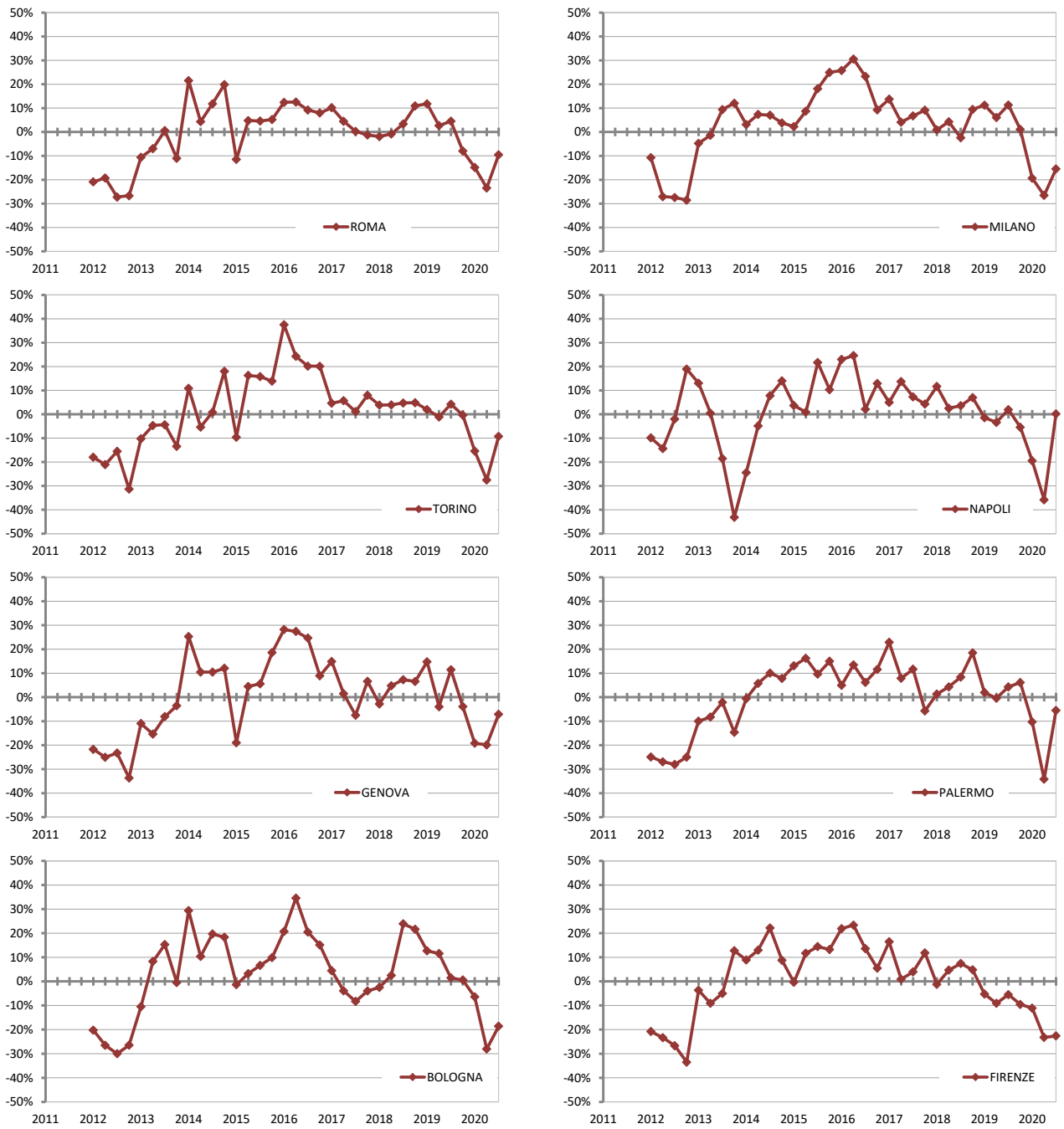


Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN III 20/III 19	STN m ²	Var% STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Roma	6.767	-9,5%	641.181	-8,6%	94,7	1,0
Milano	4.965	-15,5%	403.024	-16,1%	81,2	-0,7
Torino	2.735	-9,2%	232.775	-9,5%	85,1	-0,3
Napoli	1.589	0,2%	147.292	-2,9%	92,7	-2,9
Genova	1.619	-7,1%	156.131	-7,8%	96,5	-0,7
Palermo	1.238	-5,5%	134.010	-6,8%	108,2	-1,5
Bologna	1.172	-18,6%	104.344	-20,2%	89,0	-1,8
Firenze	903	-22,6%	87.233	-24,4%	96,6	-2,3
Totale	20.988	-11,1%	1.905.989	-11,4%	90,8	-0,2

Tabella 9: NTN III trimestre 2020 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	622	2.686	1.975	805	679	6.767
Milano	1.068	2.094	1.030	433	338	4.965
Torino	367	1.276	639	258	193	2.735
Napoli	295	472	417	232	174	1.589
Genova	96	639	528	226	129	1.619
Palermo	128	315	314	259	222	1.238
Bologna	156	485	320	131	79	1.172
Firenze	100	339	239	133	92	903
Totale	2.831	8.307	5.463	2.479	1.907	20.988
Roma	9,2%	39,7%	29,2%	11,9%	10,0%	100%
Milano	21,5%	42,2%	20,8%	8,7%	6,8%	100%
Torino	13,4%	46,7%	23,4%	9,4%	7,1%	100%
Napoli	18,6%	29,7%	26,2%	14,6%	10,9%	100%
Genova	5,9%	39,5%	32,6%	14,0%	8,0%	100%
Palermo	10,3%	25,5%	25,4%	20,9%	18,0%	100%
Bologna	13,3%	41,4%	27,3%	11,2%	6,8%	100%
Firenze	11,0%	37,5%	26,5%	14,8%	10,2%	100%
Totale	13,5%	39,6%	26,0%	11,8%	9,1%	100%

Tabella 10: Variazione % NTN III 20/III 19 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	-5,3%	-14,8%	-3,8%	-12,9%	-2,2%	-9,5%
Milano	-14,6%	-15,8%	-14,8%	-15,3%	-18,2%	-15,5%
Torino	-8,0%	-9,9%	-12,3%	0,9%	-9,0%	-9,2%
Napoli	12,8%	8,7%	-6,6%	-11,6%	-4,6%	0,2%
Genova	13,3%	-7,3%	-4,5%	-14,5%	-14,2%	-7,1%
Palermo	-0,3%	12,8%	-14,0%	-15,5%	-3,8%	-5,5%
Bologna	-26,0%	-13,4%	-18,5%	-15,0%	-34,8%	-18,6%
Firenze	-18,5%	-21,4%	-27,6%	-6,7%	-34,6%	-22,6%
Totale	-9,1%	-12,1%	-10,1%	-12,2%	-11,2%	-11,1%



Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, registra nel terzo trimestre 2020 una netta inversione positiva, con un tasso tendenziale in termini di volumi di compravendita che con un +25,8% ribalta il -25,7% del trimestre precedente. La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra tassi tendenziali positivi analoghi. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con andamenti differenti localmente: in particolare al Centro e al Sud il tasso tendenziale di crescita è decisamente più marcato nei non capoluoghi; nel Nord Ovest sono invece i capoluoghi a segnare il dato tendenziale migliore (Tabella 11). In termini aggregati. La variazione della quantità di superficie è in linea con il dato relativo ai volumi di compravendita (Tabella 12).

Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Capoluoghi	1.943	2.753	1.835	1.774	2.873	-19,2%	47,9%
Non capoluoghi	4.178	5.568	3.654	3.484	5.526	-24,8%	32,3%
Nord -Ovest	6.121	8.321	5.489	5.258	8.399	-23,0%	37,2%
Capoluoghi	1.016	1.335	869	881	1.317	-19,6%	29,6%
Non capoluoghi	1.707	2.299	1.386	1.568	2.204	-20,1%	29,1%
Nord -Est	2.723	3.634	2.255	2.449	3.520	-19,9%	29,3%
Capoluoghi	1.980	2.419	1.603	1.753	2.111	-25,4%	6,6%
Non capoluoghi	1.979	2.602	1.795	1.649	2.482	-30,6%	25,4%
Centro	3.959	5.021	3.398	3.402	4.593	-28,0%	16,0%
Capoluoghi	560	801	531	481	621	-28,0%	10,9%
Non capoluoghi	2.328	2.862	1.897	1.770	2.797	-31,3%	20,1%
Sud	2.888	3.663	2.428	2.251	3.418	-30,6%	18,3%
Capoluoghi	269	349	250	218	289	-34,8%	7,4%
Non capoluoghi	901	1.061	685	592	987	-33,6%	9,5%
Isole	1.170	1.410	936	810	1.275	-34,0%	9,0%
Capoluoghi	5.767	7.656	5.088	5.108	7.210	-23,1%	25,0%
Non capoluoghi	11.093	14.392	9.418	9.063	13.995	-27,2%	26,2%
Italia	16.860	22.048	14.506	14.170	21.205	-25,7%	25,8%

Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area

Area	NTN	Var% NTN III 20/III 19	STN m ²	Var% STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord -Ovest	8.399	37,2%	101.251	36,4%	12,1	-0,1
Nord -Est	3.520	29,3%	46.745	31,6%	13,3	0,2
Centro	4.593	16,0%	61.502	18,8%	13,4	0,3
Sud	3.418	18,3%	62.448	21,6%	18,3	0,5
Isole	1.275	9,0%	25.616	10,3%	20,1	0,2
Italia	21.205	25,8%	297.562	26,0%	14,0	0,0

Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati relativi ai depositi pertinentziali delle otto principali città riflettono l'andamento nazionale, ma riflettendo un andamento fortemente differenziato tra le diverse città: dal dato negativo di Palermo (-29,2%) a quello decisamente positivo di Torino, con NTN triplicato rispetto all'omologo trimestre del 2019 (Tabella 13). In termini di superficie compravenduta (Tabella 14), la variazione tendenziale rimane negativa nel terzo trimestre solo a Palermo, -29,2% al pari del dato in termini di NTN.

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Roma	1427	1645	1120	1242	1431	-22,9%	0,3%
Milano	1024	1567	974	998	1420	-12,8%	38,7%
Torino	150	302	151	201	480	-10,2%	220,8%
Napoli	99	147	103	78	114	-43,8%	14,9%
Genova	258	239	199	160	239	-29,2%	-7,4%
Palermo	73	95	78	46	51	-38,8%	-29,2%
Bologna	177	230	159	170	288	-15,8%	63,3%
Firenze	136	145	88	121	130	-41,1%	-4,2%
Totale	3343	4370	2872	3016	4154	-21,2%	24,3%

Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN III 20/III 19	STN m ²	Var% STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Roma	1.431	0,3%	12.460	3,3%	8,7	0,3
Milano	1.420	38,7%	12.435	41,7%	8,8	0,2
Torino	480	220,8%	5.300	189,7%	11,0	-1,2
Napoli	114	14,9%	1.737	3,1%	15,2	-1,7
Genova	239	-7,4%	2.879	8,6%	12,1	1,8
Palermo	51	-29,2%	940	-29,2%	18,3	0,0
Bologna	288	63,3%	2.998	77,6%	10,4	0,8
Firenze	130	-4,2%	1.731	5,0%	13,3	1,2
Totale	4.154	24,3%	40.480	27,9%	9,7	0,3



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 15) mostra, nel terzo trimestre 2020, un'inversione di tendenza, +4,2% rispetto alla forte diminuzione registrata nel precedente trimestre, -25,3%.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi, di lieve entità, solo in corrispondenza del Nord Est (-0,8%) e del Centro (-0,4%), aree nelle quali le compravendite arretrano però solo nei capoluoghi (-7,2% nel Nord Est; -6% nel Centro); al Sud e nelle Isole la crescita maggiore si evidenzia, diversamente da quello che accade nelle altre aree, in corrispondenza dei comuni capoluogo.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 16, non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso, tranne che per il dato tendenziale del Centro che risulta positivo (+0,8%) a differenza del dato registrato in termini di NTN (-0,4%).

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Capoluoghi	7.109	9.867	6.299	6.530	7.632	-33,2%	7,4%
Non capoluoghi	23.876	31.627	20.290	21.555	25.789	-25,0%	8,0%
Nord -Ovest	30.985	41.494	26.588	28.086	33.420	-27,1%	7,9%
Capoluoghi	6.523	8.141	5.774	6.051	6.053	-20,1%	-7,2%
Non capoluoghi	15.861	19.086	12.396	14.355	16.149	-19,0%	1,8%
Nord -Est	22.383	27.227	18.170	20.405	22.202	-19,3%	-0,8%
Capoluoghi	6.838	8.713	5.905	6.097	6.426	-25,8%	-6,0%
Non capoluoghi	7.288	8.885	6.520	6.216	7.641	-27,5%	4,8%
Centro	14.127	17.598	12.425	12.313	14.067	-26,7%	-0,4%
Capoluoghi	2.019	2.872	1.949	1.950	2.314	-22,3%	14,6%
Non capoluoghi	5.921	7.303	5.168	4.829	6.377	-30,2%	7,7%
Sud	7.940	10.175	7.117	6.779	8.691	-28,1%	9,5%
Capoluoghi	1.036	1.338	1.019	908	1.178	-25,8%	13,7%
Non capoluoghi	2.160	2.682	1.891	1.588	2.354	-35,9%	9,0%
Isole	3.196	4.020	2.910	2.496	3.532	-32,6%	10,5%
Capoluoghi	23.525	30.930	20.946	21.536	23.603	-26,5%	0,3%
Non capoluoghi	55.106	69.583	46.264	48.543	58.309	-24,7%	5,8%
Italia	78.630	100.514	67.210	70.079	81.912	-25,3%	4,2%

Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN	Var% NTN III 20/III 19	STN m ²	Var% STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord -Ovest	33.420	7,9%	713.842	7,3%	21,4	-0,1
Nord -Est	22.202	-0,8%	482.215	-0,1%	21,7	0,2
Centro	14.067	-0,4%	298.310	0,8%	21,2	0,3
Sud	8.691	9,5%	208.314	8,7%	24,0	-0,2
Isole	3.532	10,5%	77.203	11,8%	21,9	0,3
Italia	81.912	4,2%	1.779.883	4,4%	21,7	0,1

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel terzo trimestre 2020 presentano un tasso tendenziale ancora negativo (Tabella 17), nel complesso -3%, che però è il risultato di tassi di variazione tendenziali delle singole città fortemente disomogenei. Oltre che a Napoli (+25,7%), anche a Torino (+12,2%) e Palermo (+32,4%) i volumi di compravendita di box e posti auto tornano a crescere con decisione; a Roma e Milano rimangono in calo ma con un tasso attenuato rispetto alla precedente rilevazione; mentre a Genova (-23,6%), Bologna (-14,7%) e Firenze (-11,1%) le variazioni negative rimangono su valori a due cifre.

Espressa in termini di superfici (Tabella 18), la dinamica tendenziale è analoga. La superficie media, infine, risulta sostanzialmente invariata (+0,1 m² nel complesso).

Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Roma	4.003	5.342	3.557	3.596	3.975	-25,2%	-0,7%
Milano	2.492	4.022	2.129	2.655	2.315	-36,1%	-7,1%
Torino	984	1.543	1.025	999	1.103	-31,7%	12,2%
Napoli	281	373	313	295	353	-23,2%	25,7%
Genova	770	783	620	545	588	-31,4%	-23,6%
Palermo	146	270	188	177	193	-15,9%	32,4%
Bologna	712	999	674	663	607	-21,5%	-14,7%
Firenze	409	533	337	460	363	-22,8%	-11,1%
Totale	9.797	13.866	8.842	9.390	9.499	-29,2%	-3,0%

Tabella 18: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN II 20/II 19	STN m ²	Var% STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Roma	3.975	-0,7%	73.381	-0,4%	18,5	0,1
Milano	2.315	-7,1%	40.012	-3,6%	17,3	0,6
Torino	1.103	12,2%	19.783	9,4%	17,9	-0,5
Napoli	353	25,7%	7.039	27,5%	19,9	0,3
Genova	588	-23,6%	10.670	-27,0%	18,1	-0,8
Palermo	193	32,4%	4.077	37,0%	21,1	0,7
Bologna	607	-14,7%	10.261	-15,1%	16,9	-0,1
Firenze	363	-11,1%	6.471	-10,0%	17,8	0,2
Totale	9.499	-3,0%	171.695	-2,3%	18,1	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 dei consumatori (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.....	12

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	8
Tabella 2: NTN per mese e variazione % tendenziale annua abitazioni.....	9
Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	9
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area	10
Tabella 5: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	10
Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area	10
Tabella 7: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	11
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	13
Tabella 9: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città.....	13
Tabella 10: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area	14
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città	15
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città	15
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	16
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	16
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	17
Tabella 18: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	17