



RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2021



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

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



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **8 giugno 2021**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2021**

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 I trimestre 2021 | 5 |
| Il mercato residenziale in Italia..... | 9 |
| Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale | 9 |
| Le abitazioni – Le grandi città | 15 |
| Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale | 18 |
| Depositi pertinenziali – Le grandi città..... | 19 |
| Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale | 20 |
| Box e posti auto – Le grandi città..... | 21 |
| Indice delle Figure | 22 |
| Indice delle Tabelle..... | 22 |

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.

A partire da questa nota trimestrale, si riportano nel report nuove informazioni statistiche che forniscono maggiori dettagli sugli acquisti delle abitazioni in Italia. In particolare, sono presentati, per i trimestri del 2020 e per il primo trimestre del 2021:

- a) il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹;
- b) la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²;
- c) gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo⁴ e il capitale di debito complessivo mutuato⁵.

Queste nuove informazioni statistiche arricchiscono l'insieme delle informazioni fornite dall'OMI (a e b), o le rendono più tempestive (gli acquisti sui mutui, lettera c, sono finora state fornite nel consuntivo annuale del Rapporto immobiliare residenziale; d'ora in poi saranno fornite trimestralmente).

Comunque oggetto principale della statistica trimestrale del mercato residenziale rimane la *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 trimestrale⁶. 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, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2021 e del 2020 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisione nelle prossime pubblicazioni.

¹ Le abitazioni possono essere acquistate da persone fisiche (PF) o da altri soggetti, quali enti, imprese, fondazioni, ecc. (persone non fisiche - PNF).

² Si fa riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi, per il quale si può fruire di un'agevolazione fiscale sull'imposta di registro o sull'IVA (secondo da chi si compera) e sulle imposte catastale e ipotecaria sulle compravendite. La prima casa può anche essere contestualmente "abitazione principale", ma non è necessariamente così. Per il beneficio relativo alla "prima casa" non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una "prima casa"). L'abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico "prima casa" e "abitazione principale" sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una "prima casa" è assai plausibile che utilizzi quest'ultima come abitazione principale.

³ I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

⁴ Il tasso d'interesse medio è la media aritmetica di tutti i tassi iniziali applicati alla sottoscrizione degli atti di mutuo ipotecario (tasso interesse medio sulla prima rata), desunti dalle note di iscrizione ipotecaria eseguite, a garanzia del mutuo, sugli stessi immobili acquistati. Non si tiene quindi conto della durata del mutuo né della tipologia di tasso applicato (fisso, variabile o misto).

⁵ Il capitale è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile, desunto dalla nota di iscrizione ipotecaria eseguita, a garanzia del mutuo, sullo stesso immobile.

⁶ 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.

Infine, si specifica 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 metodologica⁷.

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.

⁷ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Contesto di riferimento nel I trimestre 2021

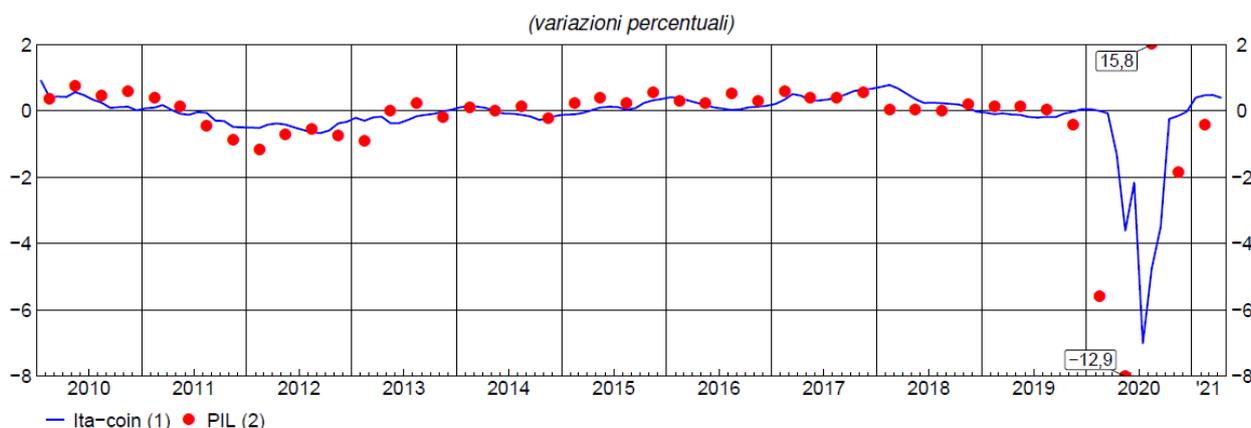
Nel primo trimestre del 2021, a causa della recrudescenza della pandemia da COVID-19, si è dovuto nuovamente ricorrere a misure restrittive per le attività sociali ed economiche ma, nel contempo, è stata avviata una massiva campagna vaccinale e si guarda con fiducia agli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale, fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Nella zona euro l'EUROSTAT⁸ stima per il primo trimestre del 2021 un calo del PIL dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e dell'1,8% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Questo calo segue quello del quarto trimestre del 2020 (-0,7% nell'area dell'euro) dopo il forte rimbalzo nel terzo trimestre del 2020 (+12,5% nell'area dell'euro).

Per l'Italia⁹, nel quarto trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello 0,8% nei confronti del primo trimestre del 2020.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin¹⁰, 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*, recupera terreno negli ultimi mesi del 2020 avvicinandosi allo zero e ritorna su valori positivi all'inizio del 2021, approssimandosi a maggio a 0.5, valore superato l'ultima volta ad aprile del 2018 (Figura 1).

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



- (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. 5 -maggio 2021)

Sul fronte del mercato del lavoro, ad aprile 2021 sono poco più di 13 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,3 milioni in più dello stesso mese del 2020, con il tasso di disoccupazione all'8%, in lieve diminuzione rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,3% di aprile 2020¹¹.

In Italia (fonte ISTAT¹²), nel mese di aprile 2021, prosegue la crescita degli occupati già registrata nei due mesi precedenti, con un recupero di oltre 120 mila occupati rispetto a gennaio 2021. Ciononostante, rispetto a febbraio 2020, mese precedente a quello di inizio dell'emergenza sanitaria, gli occupati sono oltre 800 mila

⁸ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

⁹ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

¹⁰ 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>

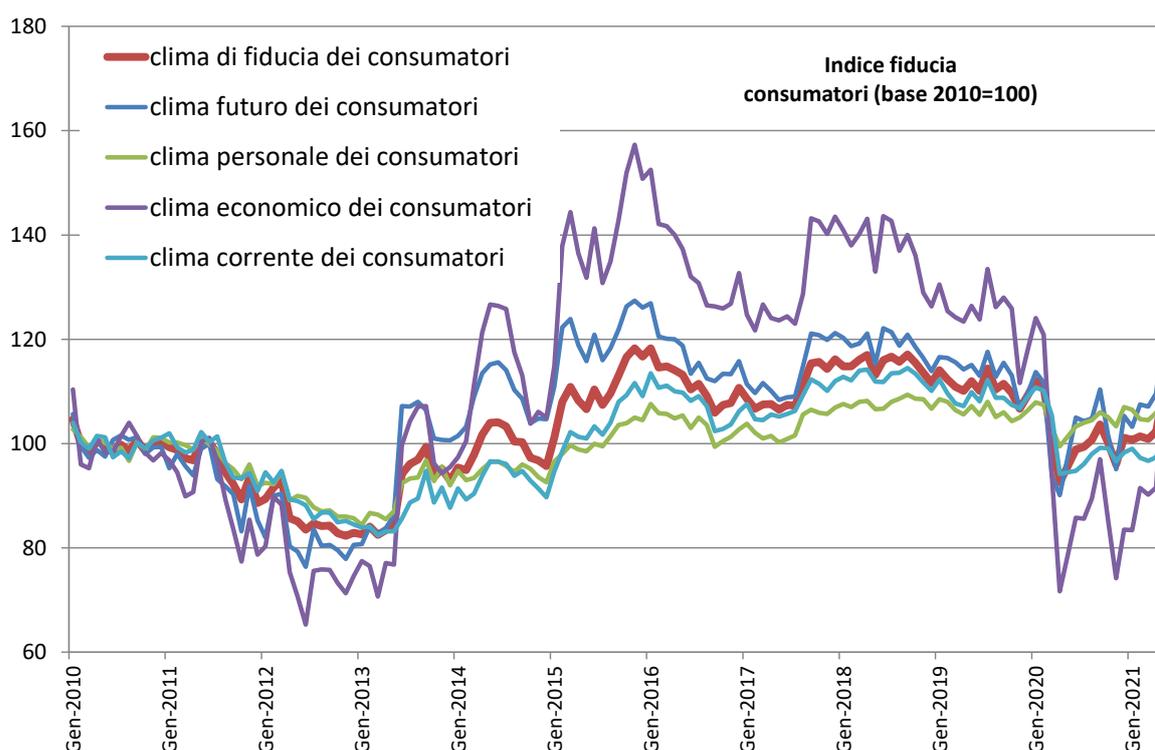
¹¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹² <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

in meno e il tasso di occupazione è più basso di quasi 2 punti percentuali. La disoccupazione torna a crescere portando il tasso al 10,7% (+0,3 punti rispetto al mese precedente), tra i giovani scende al 33,7% (-0,2 punti). Le ripetute flessioni congiunturali dell'occupazione, registrate dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino a gennaio 2021, hanno determinato un calo tendenziale dell'occupazione (-0,8% pari a -177mila unità). La diminuzione coinvolge gli uomini, i dipendenti permanenti, gli autonomi e prevalentemente i 35-49enni.

A maggio 2021, l'ISTAT¹³ stima un aumento per l'indice del clima di fiducia dei consumatori, che da 100,7 rilevato a gennaio raggiunge 110,6. Tutte le componenti dell'indice di fiducia dei consumatori sono in crescita. Si evidenzia il balzo verso l'alto del clima economico (da 83,4 di gennaio a 116,2) e di quello futuro (da 103,2 a 122,5); il clima personale e quello corrente registrano incrementi più contenuti (da 106,5 a 108,7 e da 99 a 102,6, rispettivamente). La ripresa del clima di fiducia dei consumatori che caratterizza questi ultimi mesi, evidenziata nella serie storica degli indici (Figura 2), rappresenta un segnale di ritrovato ottimismo sul possibile superamento dell'emergenza sanitaria.

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 IV trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (IV trimestre 2020 rispetto al IV trimestre 2019), ancora un aumento del 5,4% nell'area euro. Di analoga entità sono stati i tassi di crescita tendenziale per l'area dell'euro negli altri trimestri del 2020.

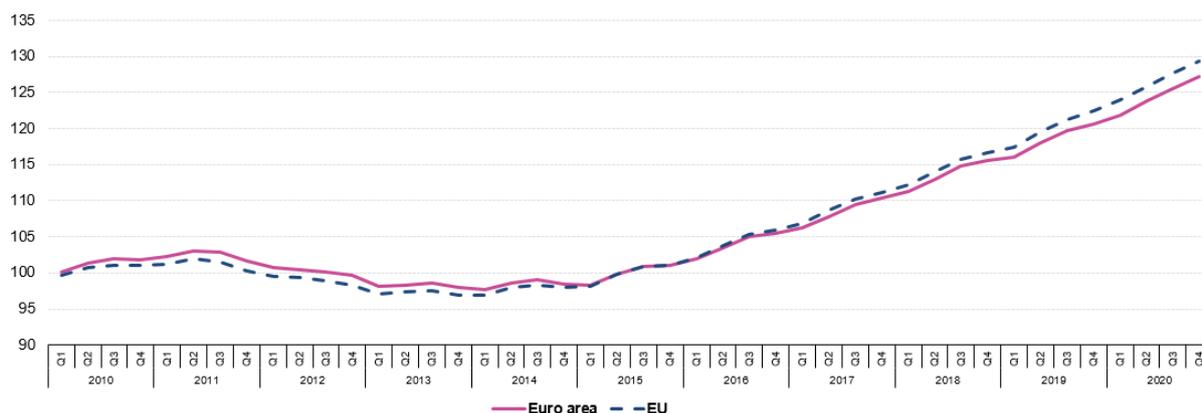
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁵.

¹³ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

¹⁴ 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.

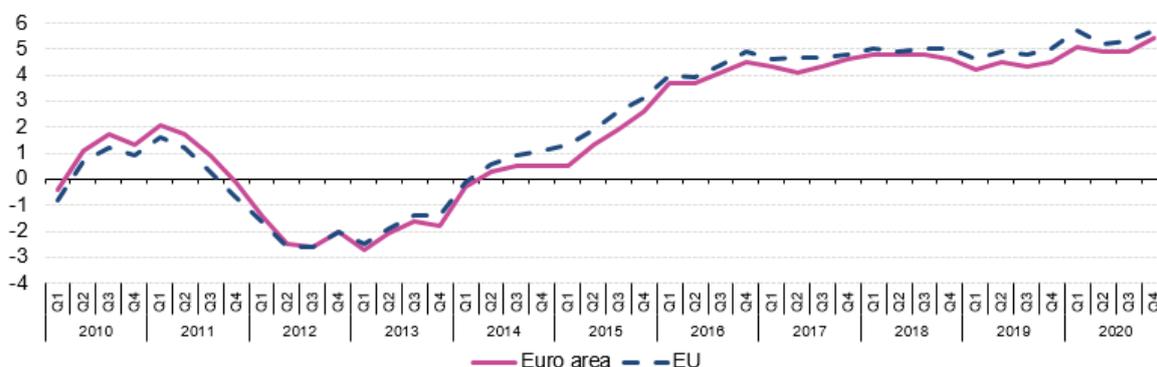
¹⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)



Fonte: EUROSTAT

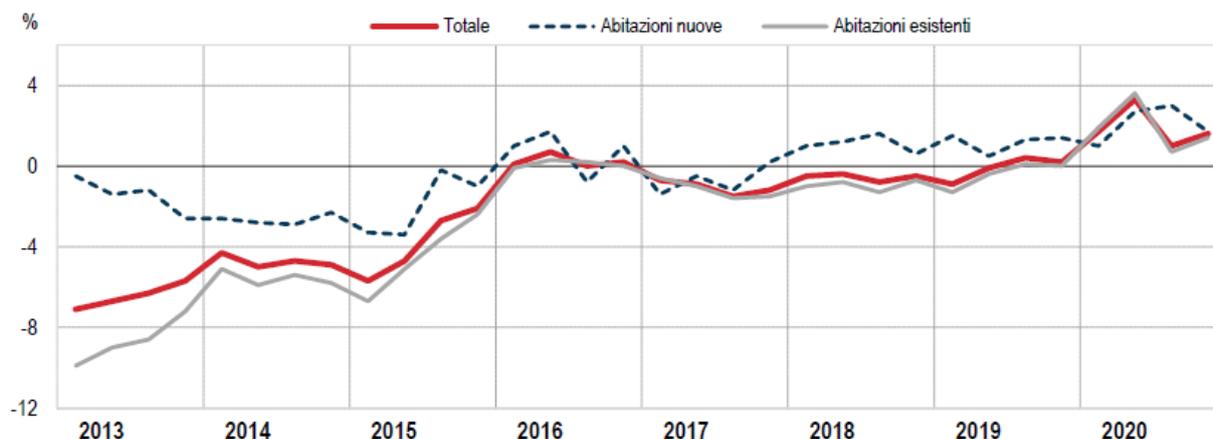
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel IV trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+1,6% rispetto al IV trimestre del 2019, secondo l'ISTAT¹⁶). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dell'1,7%, in rallentamento rispetto al trimestre precedente (quando la variazione era del +3,0%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,4%, accelerando rispetto al terzo trimestre 2020 (era +0,7%).

Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

¹⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del I trimestre 2021 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁷, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 61,5 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2021, una percentuale in linea con la precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisa un calo delle quotazioni è diminuita, ma resta elevata (27,1 per cento da 33,7 nell'indagine precedente).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre gennaio-marzo è lievemente salita (all'83,6 per cento da 82,1 nel IV trimestre del 2020) e si colloca appena al di sotto dei livelli precedenti l'emergenza sanitaria.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso rispetto al trimestre precedente, al 10,1 per cento (dall'11,3); anche i tempi di vendita sono diminuiti, a 7,0 mesi.
- Il 72,9 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (dal 73,8); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile, al 76,2 per cento. La percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo si colloca al 24,6 per cento (da 25,8).
- È aumentata la quota di agenti che indicano le proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori come causa prevalente di cessazione dell'incarico (59,8 per cento, da 54,3). Secondo il 47,9 per cento degli operatori i prezzi offerti sono giudicati troppo elevati dai compratori (da 50,5).
- Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono notevolmente migliorate, pur restando lievemente improntate al pessimismo: il 14,5 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il secondo trimestre, il 12,4 prefigura invece un miglioramento (da 26,3 e 9,4 rispettivamente).
- Le aspettative sull'andamento del mercato immobiliare nazionale sono migliorate: con riferimento all'evoluzione nel trimestre in corso il saldo resta negativo ma in misura decisamente più contenuta rispetto alla scorsa rilevazione (-6,0 punti percentuali da -26,6).
- Le prospettive a due anni, tornate positive nell'indagine precedente, sono ulteriormente migliorate, con un saldo fra attese di miglioramento e peggioramento pari a 23,6 punti percentuali (da 9,6).
- La quota di agenti che si attende un impatto positivo dell'epidemia sulla domanda di abitazioni è notevolmente aumentata, divenendo prevalente su quella di chi si attende effetti negativi (per 14,0 punti percentuali da -17,4); il saldo è più ampio nelle aree non urbane (20,2 punti).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel I trimestre 2021 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge, in questo trimestre, un deciso rimbalzo dei volumi di abitazioni scambiate, raffrontato con l'omologo del 2020, che però, non bisogna trascurarlo, è stato il trimestre caratterizzato dal brusco arresto delle attività sociali ed economiche a causa dell'avvento della pandemia da COVID 19.

¹⁷ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link:
<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 primo trimestre 2021, si assiste, in termini di tassi tendenziali annui, ad un vero e proprio rimbalzo per i volumi di compravendita del settore residenziale, dovuto anche al raffronto con l'analogo periodo del 2020, che, come è noto, è stato un trimestre segnato dall'inizio della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale.

Sono oltre 45 mila in più le abitazioni scambiate, +38,6% in termini di variazione tendenziale, rispetto al primo trimestre 2020, contraddistinto dalla chiusura per *lockdown* del mese di marzo. È interessante notare che nel I trimestre 2021 le unità scambiate risultano comunque superiori anche a quelle del I trimestre 2019 (quasi 24 mila in più, +17%), quando erano circa 139 mila.

Questo deciso rialzo è ben evidenziato nella serie destagionalizzata¹⁸ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7).

Anche in questo trimestre, come nell'ultimo del 2020, il segno positivo delle variazioni tendenziali è più marcato nei comuni minori (+43,3% con circa 33 mila abitazioni compravendute in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 19 mila rispetto al primo trimestre del 2019); nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al +30% (oltre 12 mila abitazioni acquistate in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 5 mila rispetto al primo trimestre del 2019). La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, ovunque con tassi tendenziali positivi che superano il 25%, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo del Nord Est, dove è pari a +46,8%, e il minimo nella stessa area per i capoluoghi con +27,7% (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del primo trimestre, riportati, per area, nella Tabella 2, evidenzia che:

- a gennaio gli scambi di abitazioni sono in aumento nei comuni non capoluogo, con l'unica eccezione delle Isole, mentre nei capoluoghi, tranne che al Sud, sono in diminuzione rispetto allo stesso mese del 2020;
- nel mese di febbraio gli scambi sono ovunque in crescita, maggiormente ancora nei comuni non capoluogo;
- nel mese di marzo, il confronto con lo stesso mese del 2020, nel quale si sono fermate con un rigido *lockdown* tutte le attività non di primaria necessità, fa balzare in alto tutti i tassi tendenziali, con un numero di scambi ovunque più che raddoppiato.

¹⁸ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

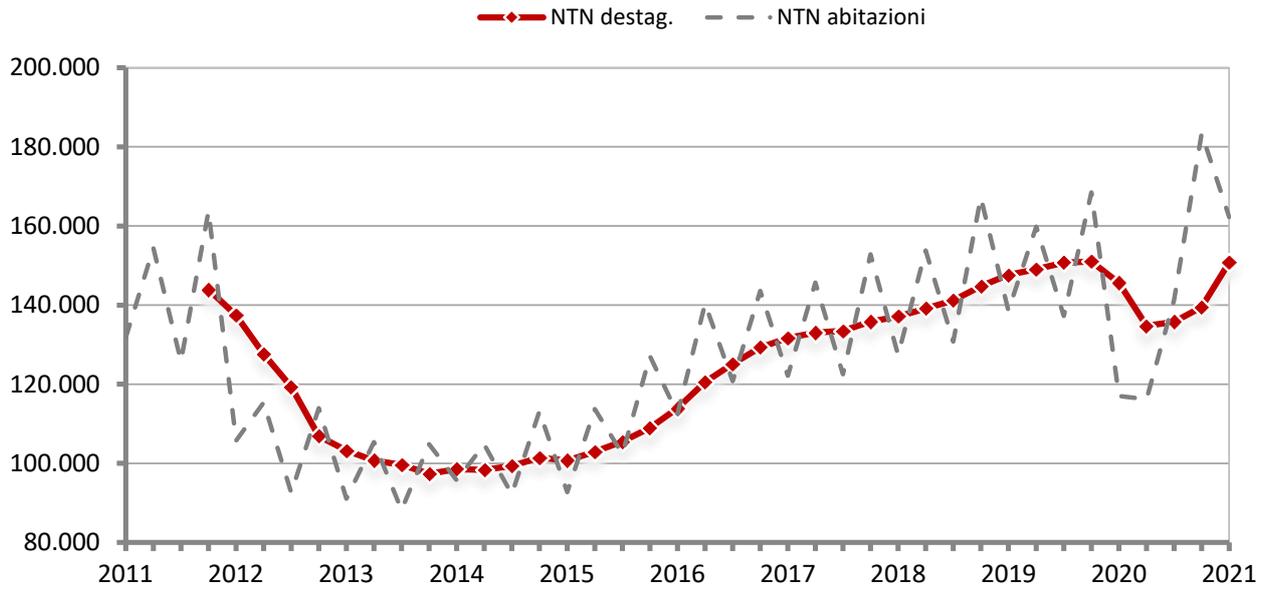


Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

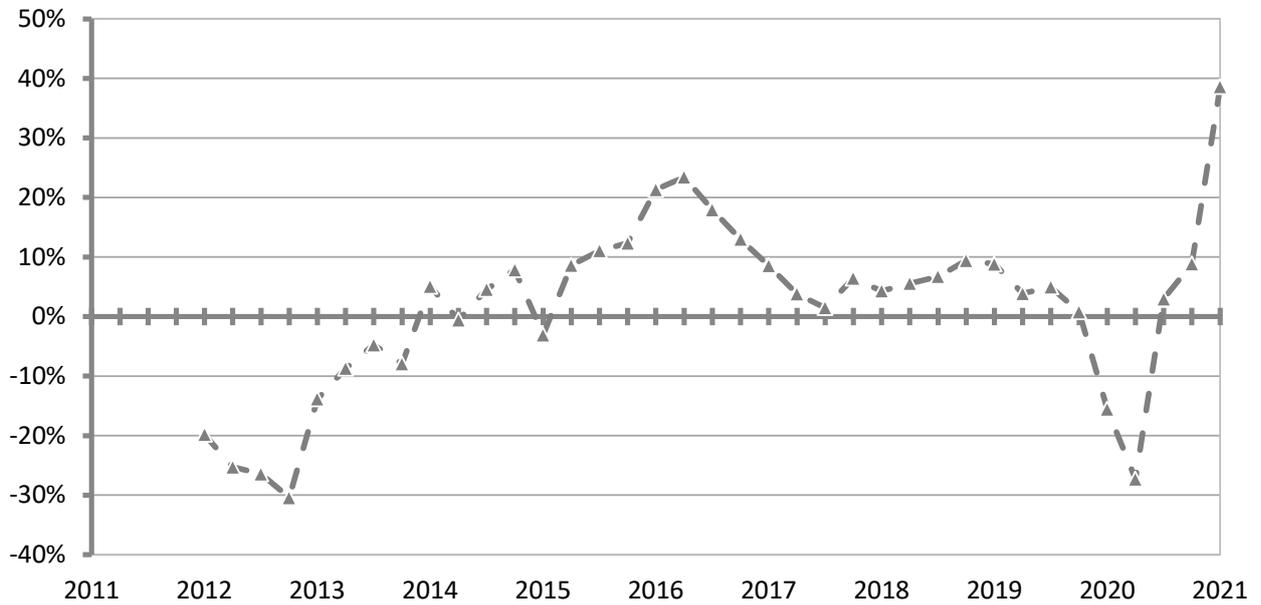


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------------|
| Capoluoghi | 12.884 | 12.907 | 13.693 | 18.368 | 16.505 | 1,0% | 28,1% |
| Non capoluoghi | 26.790 | 27.933 | 34.372 | 45.757 | 38.777 | 13,1% | 44,7% |
| Nord -Ovest | 39.674 | 40.840 | 48.065 | 64.125 | 55.283 | 9,4% | 39,3% |
| Capoluoghi | 7.553 | 7.869 | 8.093 | 10.646 | 9.646 | 1,0% | 27,7% |
| Non capoluoghi | 15.518 | 17.045 | 20.291 | 26.550 | 22.772 | 10,8% | 46,8% |
| Nord -Est | 23.071 | 24.914 | 28.383 | 37.196 | 32.418 | 7,8% | 40,5% |
| Capoluoghi | 11.476 | 11.364 | 11.745 | 16.187 | 14.932 | 6,9% | 30,1% |
| Non capoluoghi | 13.191 | 12.815 | 15.772 | 21.348 | 18.637 | 16,8% | 41,3% |
| Centro | 24.666 | 24.179 | 27.517 | 37.535 | 33.569 | 12,3% | 36,1% |
| Capoluoghi | 5.228 | 4.769 | 5.845 | 7.233 | 7.036 | -0,1% | 34,6% |
| Non capoluoghi | 14.224 | 12.637 | 18.812 | 22.060 | 19.961 | 7,6% | 40,3% |
| Sud | 19.452 | 17.406 | 24.657 | 29.293 | 26.998 | 5,6% | 38,8% |
| Capoluoghi | 3.571 | 3.187 | 3.905 | 5.075 | 4.734 | 5,9% | 32,6% |
| Non capoluoghi | 6.613 | 5.647 | 8.797 | 10.157 | 9.256 | 8,0% | 40,0% |
| Isole | 10.185 | 8.835 | 12.702 | 15.232 | 13.990 | 7,3% | 37,4% |
| Capoluoghi | 40.712 | 40.096 | 43.281 | 57.510 | 52.853 | 2,9% | 29,8% |
| Non capoluoghi | 76.335 | 76.078 | 98.043 | 125.872 | 109.404 | 11,8% | 43,3% |
| Italia | 117.047 | 116.174 | 141.324 | 183.381 | 162.258 | 8,8% | 38,6% |

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | Var% NTN gen 21/gen 20 | Var% NTN feb 21/feb 20 | Var% NTN mar 21/mar 20 | Var% NTN I 21/I 20 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Capoluoghi | -9,9% | 7,3% | 124,9% | 28,1% |
| Non capoluoghi | 4,5% | 12,4% | 172,0% | 44,7% |
| Nord –Ovest | -0,3% | 10,8% | 156,1% | 39,3% |
| Capoluoghi | 3,8% | 2,7% | 95,1% | 27,7% |
| Non capoluoghi | 13,4% | 19,6% | 131,2% | 46,8% |
| Nord -Est | 10,2% | 14,1% | 119,2% | 40,5% |
| Capoluoghi | -2,2% | 6,1% | 111,1% | 30,2% |
| Non capoluoghi | 8,7% | 11,1% | 139,0% | 41,2% |
| Centro | 3,6% | 8,8% | 125,6% | 36,1% |
| Capoluoghi | 1,3% | 7,9% | 125,8% | 34,6% |
| Non capoluoghi | 0,5% | 12,4% | 159,1% | 40,3% |
| Sud | 0,7% | 11,2% | 149,4% | 38,8% |
| Capoluoghi | -0,8% | 7,9% | 120,1% | 32,6% |
| Non capoluoghi | -5,1% | 19,4% | 148,5% | 40,0% |
| Isole | -3,6% | 15,3% | 138,1% | 37,4% |
| Capoluoghi | -3,2% | 6,2% | 114,6% | 29,8% |
| Non capoluoghi | 5,3% | 14,2% | 152,5% | 43,3% |
| Italia | 2,4% | 11,5% | 138,8% | 38,6% |

Come si è accennato nell'introduzione, a partire da questo trimestre, si riportano nel report nuovi dati. In Tabella 3 sono presentati, per i trimestri del 2020 e per il primo trimestre del 2021, il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota di tali acquisti per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa", gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo e capitale di debito complessivo mutuato.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel primo trimestre circa 156 mila abitazioni, oltre il 96% del totale del NTN. Tale quota è stabilmente al di sopra del 95% anche in tutti i trimestri del 2020.

La quota di acquisti con agevolazione "prima casa" è pari al 75% delle abitazioni, in leggera crescita se raffrontata con lo stesso dato del primo trimestre 2020 (era 74,7%). Questa percentuale può essere assunta quale *proxy* delle abitazioni acquistate per abitazione principale¹⁹

Poco più del 52% sono le compravendite, da parte di persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile acquistato, quota in crescita di circa un punto rispetto al primo trimestre del 2020. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, è pari all'1,84% nel primo trimestre, in costante ribasso nel corso del 2020 (era pari al 2% per i mutui sottoscritti nel primo trimestre 2020), e a 10,9 miliardi di euro ammonta il capitale di debito contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni. Si tratta di 3,5 miliardi di euro in più del debito del primo trimestre 2020, +47%, e 2,5 miliardi in più dell'omologo trimestre del 2019, +30% circa.

Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

| Compravendite di abitazioni | I 2020 | II 2020 | III 2020 | IV 2020 | I 2021 | Var % IV 20/IV 19 | Var % I 21/I 20 |
|--|---------|---------|----------|---------|---------|-------------------|-----------------|
| Acquisti persone fisiche (NTN PF) | 112.579 | 111.828 | 135.987 | 174.869 | 155.970 | 8,8% | 38,5% |
| Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC) | 74,7% | 77,5% | 73,7% | 73,7% | 75,0% | 0,6 | 0,3 |
| Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO) | 57.680 | 61.856 | 65.569 | 87.970 | 81.661 | 14,5% | 41,6% |
| Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO) | 51,2% | 55,3% | 48,2% | 50,3% | 52,4% | 2,5 | 1,1 |
| Tasso di interesse medio (%) | 2,00% | 1,96% | 1,93% | 1,85% | 1,84% | -0,14 | -0,16 |
| Capitale di debito (mln euro) | 7.410 | 8.244 | 8.632 | 11.612 | 10.905 | 16% | 47% |

In termini di superficie (Tabella 4), il confronto con il primo trimestre 2020 restituisce rialzi ancora più elevati di quelli riscontrati per le compravendite in termini di NTN (+41,4% è il tasso tendenziale della STN, è +38,6% quello del NTN). La superficie media delle abitazioni compravendute aumenta nelle aree del Centro e del Nord e rimane stabile nel Sud e nelle Isole, superando, in media nazionale, i 108 m² (+2,1 m² rispetto al I trimestre 2020).

I dati nella Tabella 5 e nella Tabella 6 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La ripresa degli scambi coinvolge tutti i segmenti, sebbene si verifichi, anche questa volta, come osservato nei precedenti due trimestri, una crescita più ampia per le abitazioni nelle due classi di taglio dimensionale più grande, tra 115 e 145 m² (+41,2%) e oltre 145 m² (+48,5%); per quest'ultima classe si rilevano i picchi dei rialzi nell'area del Centro e del Nord

¹⁹ Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. Al riguardo, si rinvia alla nota 2.

Ovest, dove la crescita supera il 50%. Le abitazioni di taglio più piccolo, fino a 50 m², di contro, mostrano la crescita più contenuta, che comunque supera il 30%.

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

| Area | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Nord Ovest | 55.283 | 39,3% | 5.750.748 | 43,7% | 104,0 | 3,2 |
| Nord Est | 32.418 | 40,5% | 3.775.465 | 43,2% | 116,5 | 2,2 |
| Centro | 33.569 | 36,1% | 3.592.429 | 39,7% | 107,0 | 2,8 |
| Sud | 26.998 | 38,8% | 2.893.141 | 38,7% | 107,2 | -0,1 |
| Isole | 13.990 | 37,4% | 1.536.264 | 37,4% | 109,8 | 0,0 |
| Italia | 162.258 | 38,6% | 17.548.048 | 41,4% | 108,1 | 2,1 |

Tabella 5: NTN I trimestre 2021 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 | 5.273 | 19.003 | 14.682 | 7.291 | 9.033 | 55.283 |
| Nord Est | 2.076 | 8.850 | 8.784 | 5.441 | 7.267 | 32.418 |
| Centro | 2.696 | 10.784 | 9.329 | 5.174 | 5.586 | 33.569 |
| Sud | 2.929 | 6.772 | 7.230 | 5.440 | 4.627 | 26.998 |
| Isole | 1.451 | 3.597 | 3.332 | 2.825 | 2.786 | 13.990 |
| Italia | 14.426 | 49.006 | 43.357 | 26.171 | 29.299 | 162.258 |
| | | | | | | |
| Nord Ovest | 9,5% | 34,4% | 26,6% | 13,2% | 16,3% | 100,0% |
| Nord Est | 6,4% | 27,3% | 27,1% | 16,8% | 22,4% | 100,0% |
| Centro | 8,0% | 32,1% | 27,8% | 15,4% | 16,6% | 100,0% |
| Sud | 10,9% | 25,1% | 26,8% | 20,1% | 17,1% | 100,0% |
| Isole | 10,4% | 25,7% | 23,8% | 20,2% | 19,9% | 100,0% |
| Italia | 8,9% | 30,2% | 26,7% | 16,1% | 18,1% | 100,0% |

Tabella 6: Variazione % NTN I 21/I 20 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 20/IV 19 |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------|
| Nord Ovest | 25,6% | 36,7% | 37,9% | 44,1% | 54,1% | 39,3% |
| Nord Est | 39,4% | 36,4% | 34,8% | 49,2% | 47,4% | 40,5% |
| Centro | 33,8% | 28,0% | 39,3% | 35,0% | 51,1% | 36,1% |
| Sud | 42,3% | 40,5% | 35,0% | 39,1% | 39,9% | 38,8% |
| Isole | 41,2% | 37,9% | 31,9% | 35,3% | 44,0% | 37,4% |
| Italia | 33,7% | 35,2% | 36,6% | 41,2% | 48,5% | 38,6% |

Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 7), evidenziano una variazione tendenziale molto positiva nel suo complesso, con circa 5 mila abitazioni acquistate in più rispetto al primo trimestre del 2020 (+24,4%).

A Genova, in questo trimestre, si registra il valore massimo di crescita degli scambi di abitazioni, +36,7%; per Roma, Torino e Napoli il tasso tendenziale è intorno al +30%. A Milano, Bologna e Firenze, dopo ancora un calo rilevato nello scorso trimestre, le compravendite riprendono ad aumentare con tassi di crescita più moderati, ma comunque a due cifre (+14,4%, +14,9% e +17,3% rispettivamente). Infine, a Palermo, che nel trimestre scorso aveva mostrato una sostanziale stabilità, le compravendite crescono quasi del 20%.

I grafici di Figura 8, 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 si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città rientrate in campo ampiamente positivo nel primo trimestre del 2021.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i tassi tendenziali di crescita rilevati sono, per la maggior parte delle città analizzate, più elevati di quelli dei volumi di NTN. Solo a Milano e Bologna, dove le abitazioni acquistate sono più piccole rispetto al primo trimestre del 2020, il tasso tendenziale relativo alle superfici delle abitazioni scambiate è inferiore a quello del NTN. Mentre a Palermo la superficie media delle abitazioni compravendute nel primo trimestre 2021 è vicina ai 113 m², a Milano, di contro, le abitazioni acquistate sono le più piccole tra le grandi città, con il dato medio intorno agli 80 m².

Nella Tabella 9 e nella Tabella 10, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute; si registra, in questo senso, la crescita più elevata delle transazioni per le classi più grandi (a partire da 85 m²). Molto diversificata, però, è la distribuzione delle variazioni tendenziali nelle singole città: a Roma e a Torino aumentano, più che per gli altri tagli dimensionali, gli scambi di abitazioni con superficie tra 85 m² a 115 m² e oltre 145 m²; a Milano e Napoli è il taglio 50 m² a 85 m² ad ottenere maggior interesse per gli acquisti. Unici due tassi tendenziali negativi si rilevano a Bologna per il taglio dimensionale più grande, oltre 145 m², e a Firenze, ma per il taglio dimensionale più piccolo, con superficie fino a 50 m².

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

| Grandi città | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|---------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------------|
| Roma | 6.746 | 6.715 | 6.767 | 9.276 | 8.673 | 7,9% | 28,6% |
| Milano | 4.936 | 5.202 | 4.965 | 6.522 | 5.647 | -8,9% | 14,4% |
| Torino | 2.671 | 2.680 | 2.735 | 3.782 | 3.515 | 0,0% | 31,6% |
| Napoli | 1.474 | 1.328 | 1.589 | 1.944 | 1.923 | -0,2% | 30,4% |
| Genova | 1.520 | 1.488 | 1.619 | 2.080 | 2.079 | 8,4% | 36,7% |
| Palermo | 1.214 | 972 | 1.238 | 1.564 | 1.447 | 0,1% | 19,2% |
| Bologna | 1.301 | 1.259 | 1.172 | 1.617 | 1.495 | -5,4% | 14,9% |
| Firenze | 1.031 | 1.020 | 903 | 1.261 | 1.210 | -3,9% | 17,3% |
| Totale | 20.894 | 20.664 | 20.988 | 28.044 | 25.989 | 0,2% | 24,4% |

Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

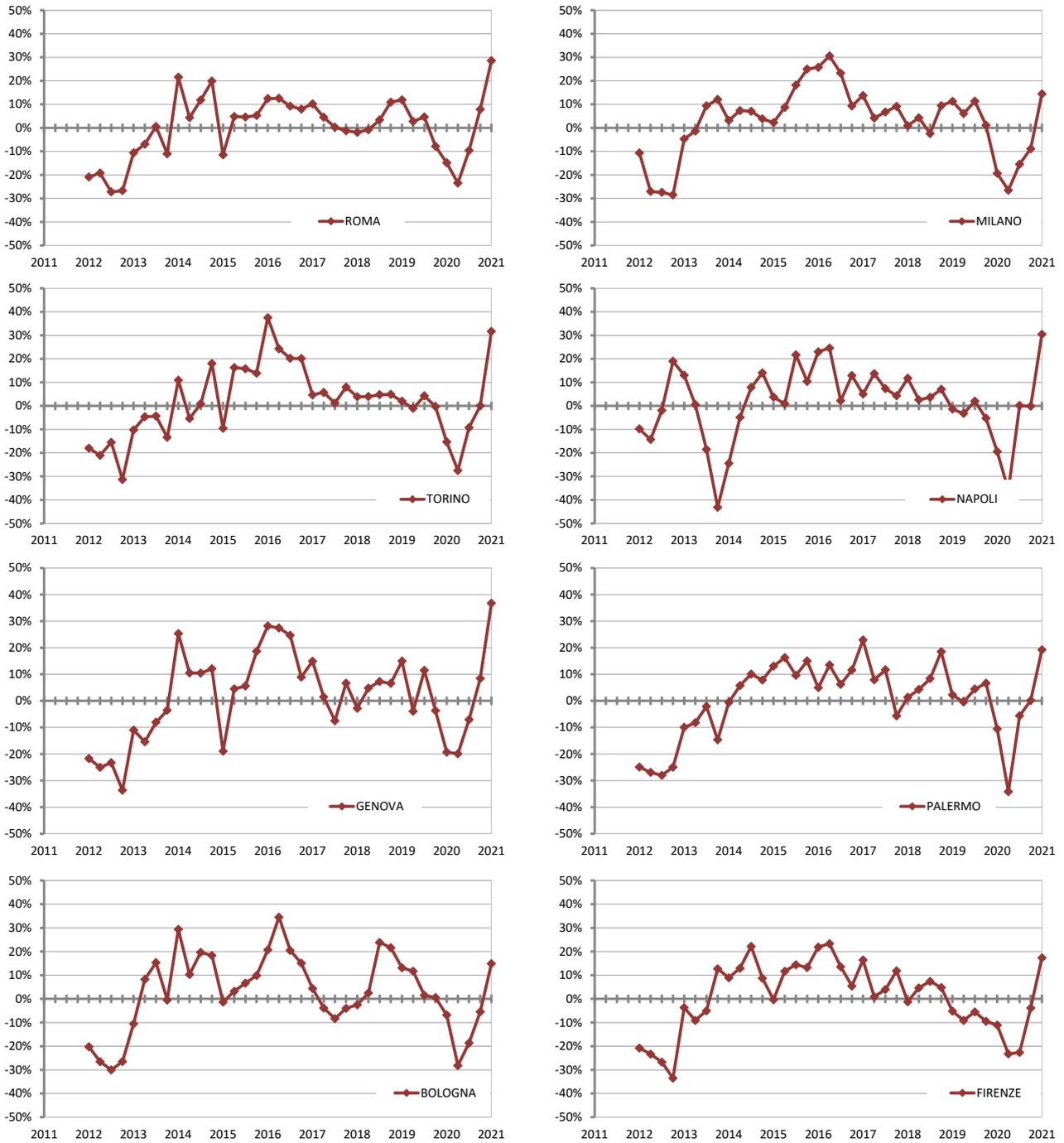


Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

| Grandi città | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Roma | 8.673 | 28,6% | 812.226 | 30,7% | 93,6 | 1,5 |
| Milano | 5.647 | 14,4% | 454.344 | 12,9% | 80,5 | -1,1 |
| Torino | 3.515 | 31,6% | 303.451 | 36,0% | 86,3 | 2,8 |
| Napoli | 1.923 | 30,4% | 184.610 | 31,7% | 96,0 | 1,0 |
| Genova | 2.079 | 36,7% | 197.974 | 37,4% | 95,2 | 0,5 |
| Palermo | 1.447 | 19,2% | 163.080 | 19,6% | 112,7 | 0,4 |
| Bologna | 1.495 | 14,9% | 130.830 | 14,8% | 87,5 | -0,1 |
| Firenze | 1.210 | 17,3% | 118.917 | 18,7% | 98,3 | 1,1 |
| Totale | 25.989 | 24,4% | 2.365.432 | 25,7% | 91,0 | 0,9 |

Tabella 9: NTN I trimestre 2021 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 | 820 | 3.638 | 2.328 | 1.029 | 859 | 8.673 |
| Milano | 1.213 | 2.505 | 1.098 | 446 | 384 | 5.647 |
| Torino | 463 | 1.578 | 873 | 337 | 264 | 3.515 |
| Napoli | 277 | 573 | 539 | 311 | 222 | 1.923 |
| Genova | 109 | 799 | 754 | 258 | 160 | 2.079 |
| Palermo | 161 | 312 | 354 | 300 | 320 | 1.447 |
| Bologna | 228 | 618 | 391 | 164 | 93 | 1.495 |
| Firenze | 116 | 422 | 367 | 184 | 121 | 1.210 |
| Totale | 3.387 | 10.445 | 6.704 | 3.029 | 2.424 | 25.989 |
| Roma | 9,5% | 41,9% | 26,8% | 11,9% | 9,9% | 100% |
| Milano | 21,5% | 44,4% | 19,4% | 7,9% | 6,8% | 100% |
| Torino | 13,2% | 44,9% | 24,8% | 9,6% | 7,5% | 100% |
| Napoli | 14,4% | 29,8% | 28,0% | 16,2% | 11,6% | 100% |
| Genova | 5,2% | 38,4% | 36,3% | 12,4% | 7,7% | 100% |
| Palermo | 11,1% | 21,6% | 24,4% | 20,8% | 22,1% | 100% |
| Bologna | 15,3% | 41,3% | 26,2% | 11,0% | 6,3% | 100% |
| Firenze | 9,6% | 34,9% | 30,3% | 15,2% | 10,0% | 100% |
| Totale | 13,0% | 40,2% | 25,8% | 11,7% | 9,3% | 100% |

Tabella 10: Variazione % NTN I 21/I 20 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 | 23,3% | 25,3% | 31,3% | 27,2% | 43,9% | 28,6% |
| Milano | 10,7% | 20,8% | 8,4% | 12,1% | 8,1% | 14,4% |
| Torino | 10,5% | 27,6% | 47,1% | 36,1% | 52,4% | 31,6% |
| Napoli | 5,5% | 47,5% | 28,7% | 38,6% | 23,7% | 30,4% |
| Genova | 29,5% | 31,4% | 48,1% | 32,4% | 27,9% | 36,7% |
| Palermo | 25,4% | 24,1% | 12,3% | 8,1% | 32,4% | 19,2% |
| Bologna | 20,8% | 14,2% | 6,6% | 56,4% | -5,8% | 14,9% |
| Firenze | -5,2% | 12,8% | 30,5% | 35,4% | 3,0% | 17,3% |
| Totale | 14,2% | 24,7% | 27,2% | 26,6% | 28,3% | 24,4% |



Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma anche nel primo trimestre del 2021 un netto trend positivo, con volumi di compravendita quasi raddoppiati rispetto allo stesso trimestre del 2020. Risulta pertanto sempre più evidente la propensione ad acquistare spazi pertinentziali.

La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra tassi tendenziali positivi, diversamente da quanto osservato per gli scambi di abitazioni, più marcati nei capoluoghi dove sono state acquistate nel trimestre oltre 11 mila unità a fronte delle circa 5 mila del primo trimestre del 2020, (+122,1%). Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con andamenti differenti localmente: in particolare, nel aree del Nord, sia per i capoluoghi sia per i comuni minori, gli scambi sono più che raddoppiati e ciò avviene anche nei capoluoghi del Centro e delle Isole (Tabella 11).

In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 12) è in linea con il dato relativo ai volumi di compravendita, seppure leggermente più contenuta (+89,6%).

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

| Area | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|--------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------------|
| Capoluoghi | 1.835 | 1.774 | 2.873 | 5.375 | 4.745 | 95,2% | 158,6% |
| Non capoluoghi | 3.654 | 3.484 | 5.526 | 8.879 | 7.754 | 59,3% | 112,2% |
| Nord -Ovest | 5.489 | 5.258 | 8.399 | 14.254 | 12.499 | 71,2% | 127,7% |
| Capoluoghi | 869 | 881 | 1.317 | 2.281 | 2.059 | 70,4% | 137,0% |
| Non capoluoghi | 1.386 | 1.568 | 2.204 | 3.414 | 2.832 | 48,3% | 104,3% |
| Nord -Est | 2.255 | 2.449 | 3.520 | 5.694 | 4.892 | 56,4% | 116,9% |
| Capoluoghi | 1.603 | 1.754 | 2.111 | 3.634 | 3.220 | 50,1% | 100,8% |
| Non capoluoghi | 1.795 | 1.649 | 2.482 | 3.546 | 3.063 | 36,0% | 70,7% |
| Centro | 3.398 | 3.402 | 4.593 | 7.180 | 6.283 | 42,8% | 84,9% |
| Capoluoghi | 531 | 481 | 621 | 810 | 895 | 1,0% | 68,5% |
| Non capoluoghi | 1.897 | 1.770 | 2.797 | 3.273 | 2.861 | 14,2% | 50,8% |
| Sud | 2.428 | 2.251 | 3.418 | 4.083 | 3.756 | 11,3% | 54,7% |
| Capoluoghi | 250 | 218 | 289 | 440 | 380 | 26,3% | 51,9% |
| Non capoluoghi | 685 | 592 | 987 | 1.080 | 1.029 | 1,4% | 50,1% |
| Isole | 936 | 810 | 1.275 | 1.521 | 1.409 | 7,6% | 50,6% |
| Capoluoghi | 5.088 | 5.108 | 7.210 | 12.540 | 11.299 | 63,6% | 122,1% |
| Non capoluoghi | 9.418 | 9.062 | 13.995 | 20.192 | 17.540 | 40,1% | 86,2% |
| Italia | 14.506 | 14.170 | 21.205 | 32.732 | 28.839 | 48,3% | 98,8% |

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

| Area | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Nord -Ovest | 12.499 | 127,7% | 143.412 | 118,4% | 11,5 | -0,5 |
| Nord -Est | 4.892 | 116,9% | 62.867 | 116,0% | 12,9 | -0,1 |
| Centro | 6.283 | 84,9% | 82.691 | 82,2% | 13,2 | -0,2 |
| Sud | 3.756 | 54,7% | 64.893 | 50,5% | 17,3 | -0,5 |
| Isole | 1.409 | 50,6% | 27.876 | 54,9% | 19,8 | 0,5 |
| Italia | 28.839 | 98,8% | 381.738 | 89,6% | 13,2 | -0,6 |

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

I dati del primo trimestre 2021, relativi alle compravendite dei depositi pertinentenziali delle otto principali città, registrano un volume più che raddoppiato rispetto al primo trimestre 2020 (+132,5%), andamento ancora più positivo del dato nazionale. L'andamento è fortemente differenziato tra le diverse città: dal rialzo di Palermo poco sopra il 30% a quello decisamente positivo di Torino, con NTN quasi 9 volte quello dell'omologo trimestre del 2020 (Tabella 13). In termini di superficie compravenduta (Tabella 14), la variazione tendenziale rimane sostanzialmente analoga a quella relativa al NTN, variando quindi poco la dimensione media dell'unità acquistata.

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

| Grandi città | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Roma | 1.120 | 1.242 | 1.431 | 2.413 | 2.067 | 46,6% | 84,5% |
| Milano | 974 | 998 | 1.420 | 2.179 | 1.897 | 39,1% | 94,7% |
| Torino | 151 | 201 | 480 | 1.401 | 1.274 | 364,5% | 745,4% |
| Napoli | 103 | 78 | 114 | 161 | 169 | 8,3% | 63,5% |
| Genova | 199 | 160 | 239 | 422 | 404 | 76,4% | 102,5% |
| Palermo | 78 | 46 | 51 | 93 | 104 | -1,8% | 34,0% |
| Bologna | 159 | 170 | 288 | 608 | 538 | 164,4% | 238,5% |
| Firenze | 88 | 121 | 130 | 249 | 225 | 70,6% | 156,4% |
| Totale | 2.872 | 3.016 | 4.154 | 7.524 | 6.678 | 72,1% | 132,5% |

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

| Grandi città | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--|
| Roma | 2.067 | 84,5% | 17.960 | 81,6% | 8,7 | -0,1 |
| Milano | 1.897 | 94,7% | 16.717 | 95,8% | 8,8 | 0,1 |
| Torino | 1.274 | 745,4% | 12.860 | 687,5% | 10,1 | -0,7 |
| Napoli | 169 | 63,5% | 2.594 | 68,5% | 15,3 | 0,5 |
| Genova | 404 | 102,5% | 4.327 | 95,0% | 10,7 | -0,4 |
| Palermo | 104 | 34,0% | 1.756 | 27,7% | 16,9 | -0,8 |
| Bologna | 538 | 238,5% | 5.666 | 251,6% | 10,5 | 0,4 |
| Firenze | 225 | 156,4% | 2.485 | 141,1% | 11,0 | -0,7 |
| Totale | 6.678 | 132,5% | 64.364 | 131,2% | 9,6 | -0,1 |



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 15) conferma, nel primo trimestre 2020, una tendenza positiva (+41,9%) che si accentua rispetto a quanto già registrato nel trimestre precedente (+10,6%).

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali positivi in tutte le aree di simile entità, sia nei capoluoghi (+37,6%) sia nei comuni minori (+43,8%).

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 16, non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media è prossima ai 22 m².

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

| Area | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|--------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------------|
| Capoluoghi | 6.299 | 6.530 | 7.632 | 10.444 | 8.713 | 5,7% | 38,3% |
| Non capoluoghi | 20.290 | 21.555 | 25.789 | 35.294 | 29.991 | 11,4% | 47,8% |
| Nord -Ovest | 26.588 | 28.086 | 33.420 | 45.738 | 38.704 | 10,0% | 45,6% |
| Capoluoghi | 5.774 | 6.051 | 6.053 | 8.622 | 7.616 | 5,8% | 31,9% |
| Non capoluoghi | 12.396 | 14.355 | 16.149 | 21.192 | 17.881 | 10,9% | 44,3% |
| Nord -Est | 18.170 | 20.405 | 22.202 | 29.815 | 25.498 | 9,4% | 40,3% |
| Capoluoghi | 5.909 | 6.097 | 6.430 | 9.957 | 8.383 | 14,2% | 41,9% |
| Non capoluoghi | 6.516 | 6.216 | 7.637 | 10.556 | 8.949 | 18,6% | 37,3% |
| Centro | 12.425 | 12.313 | 14.067 | 20.514 | 17.332 | 16,4% | 39,5% |
| Capoluoghi | 1.949 | 1.950 | 2.314 | 2.950 | 2.727 | 2,7% | 39,9% |
| Non capoluoghi | 5.168 | 4.829 | 6.377 | 7.792 | 7.149 | 6,5% | 38,3% |
| Sud | 7.117 | 6.779 | 8.691 | 10.743 | 9.876 | 5,4% | 38,8% |
| Capoluoghi | 1.019 | 908 | 1.178 | 1.530 | 1.398 | 14,3% | 37,2% |
| Non capoluoghi | 1.891 | 1.588 | 2.354 | 2.944 | 2.563 | 9,6% | 35,5% |
| Isole | 2.910 | 2.496 | 3.532 | 4.474 | 3.960 | 11,2% | 36,1% |
| Capoluoghi | 20.950 | 21.536 | 23.607 | 33.504 | 28.837 | 8,2% | 37,6% |
| Non capoluoghi | 46.260 | 48.543 | 58.305 | 77.779 | 66.533 | 11,6% | 43,8% |
| Italia | 67.210 | 70.079 | 81.912 | 111.284 | 95.370 | 10,6% | 41,9% |

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

| Grandi città | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Nord -Ovest | 38.704 | 45,6% | 825.782 | 48,0% | 21,3 | 0,3 |
| Nord -Est | 25.498 | 40,3% | 545.361 | 41,1% | 21,4 | 0,1 |
| Centro | 17.332 | 39,5% | 368.124 | 41,6% | 21,2 | 0,3 |
| Sud | 9.876 | 38,8% | 237.238 | 39,1% | 24,0 | 0,1 |
| Isole | 3.960 | 36,1% | 85.843 | 37,9% | 21,7 | 0,3 |
| Italia | 95.370 | 41,9% | 2.062.349 | 43,5% | 21,6 | 0,2 |



Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel primo trimestre 2021 (Tabella 17) presentano un tasso tendenziale positivo molto elevato, +35,9%, anche più di quello delle abitazioni. Solo a Napoli l'incremento non è a due cifre; a Roma, Torino, Palermo e Firenze supera il 40%. A Milano il tasso di variazione tendenziale torna in campo positivo e supera di poco il 30% (era -12,3% nel trimestre precedente).

Espressa in termini di superfici (Tabella 18), la dinamica tendenziale è analoga e la superficie media, infine, risulta più stabile e invariata nel complesso delle grandi città, pari a circa 18 m².

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

| Grandi città | NTN I 2020 | NTN II 2020 | NTN III 2020 | NTN IV 2020 | NTN I 2021 | Var % NTN IV 20/IV 19 | Var % NTN I 21/I 20 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Roma | 3.557 | 3.596 | 3.975 | 6.136 | 5.101 | 14,8% | 43,4% |
| Milano | 2.129 | 2.655 | 2.315 | 3.529 | 2.782 | -12,3% | 30,7% |
| Torino | 1.025 | 999 | 1.103 | 1.692 | 1.474 | 9,6% | 43,9% |
| Napoli | 313 | 295 | 353 | 388 | 337 | 4,2% | 7,6% |
| Genova | 620 | 545 | 588 | 995 | 781 | 26,9% | 26,1% |
| Palermo | 188 | 177 | 193 | 260 | 270 | -3,7% | 44,0% |
| Bologna | 674 | 663 | 607 | 906 | 794 | -9,4% | 17,7% |
| Firenze | 337 | 460 | 363 | 543 | 475 | 1,7% | 41,1% |
| Totale | 8.842 | 9.390 | 9.499 | 14.449 | 12.014 | 4,1% | 35,9% |

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

| Grandi città | NTN | Var% NTN I 21/I 20 | STN m ² | Var% STN I 21/I 20 | STN media m ² | Diff. I 21/I 20 STN media m ² |
|---------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--|
| Roma | 5.101 | 43,4% | 95.415 | 44,5% | 18,7 | 0,1 |
| Milano | 2.782 | 30,7% | 45.847 | 25,8% | 16,5 | -0,6 |
| Torino | 1.474 | 43,9% | 27.080 | 44,4% | 18,4 | 0,1 |
| Napoli | 337 | 7,6% | 6.875 | 8,0% | 20,4 | 0,1 |
| Genova | 781 | 26,1% | 14.207 | 30,7% | 18,2 | 0,6 |
| Palermo | 270 | 44,0% | 6.038 | 60,1% | 22,3 | 2,2 |
| Bologna | 794 | 17,7% | 13.405 | 16,1% | 16,9 | -0,2 |
| Firenze | 475 | 41,1% | 8.183 | 41,9% | 17,2 | 0,1 |
| Totale | 12.014 | 35,9% | 217.048 | 36,0% | 18,1 | 0,0 |

Indice delle Figure

| | |
|---|----|
| Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia | 5 |
| Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT) | 6 |
| Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100) | 7 |
| Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%) | 7 |
| Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT) | 7 |
| Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati | 10 |
| Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 | 10 |
| Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città | 16 |

Indice delle Tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 11 |
| Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 12 |
| Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario | 13 |
| Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area | 14 |
| Tabella 5: NTN I trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area | 14 |
| Tabella 6: Variazione % NTN I 21/I 20 abitazioni, per classi dimensionali e per area | 14 |
| Tabella 7: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città | 15 |
| Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città | 17 |
| Tabella 9: NTN I trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città | 17 |
| Tabella 10: Variazione % NTN I 21/I 20 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città | 17 |
| Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 18 |
| Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area | 18 |
| Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città | 19 |
| Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città | 19 |
| Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 20 |
| Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area | 20 |
| Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città | 21 |
| Tabella 18: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città | 21 |