



RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2017



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: **9 marzo 2018**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2017**

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

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

Indice

Introduzione	4
Contesto di riferimento nel IV trimestre 2017	5
Il mercato residenziale in Italia.....	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	8
Le abitazioni – Le grandi città	12
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	15
Depositi pertinenziali – Le grandi città	16
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	17
Box e posti auto – Le grandi città.....	18
Indice delle Figure	19
Indice delle Tabelle.....	19

Introduzione

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

Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà¹ con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie.

Questa statistica trimestrale riferita al IV trimestre del 2017 prosegue nel nuovo *format* editoriale inaugurato con la prima nota relativa al 2017 e si basa su quelle novità metodologiche riguardanti, in particolare, le procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, già esplicitate nella citata nota concernente il primo trimestre. Su tale questione si rinvia alla nota metodologica, peraltro lievemente affinata rispetto a quella pubblicata nel trimestre precedente.²

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 trimestrale³. 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 con la presente nota si consolidano in via definitiva i dati trimestrali relativi al NTN dal 2011 al 2016, mentre i dati relativi ai trimestri del 2017 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Per ogni approfondimento si rinvia alla nota metodologica².

Anche in questa quarta statistica trimestrale per il 2017, l'introduzione è dedicata al *contesto di riferimento* in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

Infine, si rammenta che la ricostruzione delle serie storiche per il periodo dal 2004 al 2010, sarà disponibile entro l'anno in corso e che quindi quella pubblicata nelle Statistiche - I trimestre 2017, deve considerarsi del tutto *provvisoria*.

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 alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Volumi+di+compravendita/?page=schedefabbricatieterreni>

¹ Se di una unità abitativa è stata compravenduta solo una quota inferiore all'unità (per esempio 1/3), la transazione di quella unità abitativa non viene conteggiata pari ad "1", ma pari a "0,33".

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

³ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

Contesto di riferimento nel IV trimestre 2017

Nella zona euro l'EUROSTAT, secondo i primi dati provvisori comunicati a metà febbraio 2018, indica il mantenimento della crescita del PIL anche nel quarto trimestre del 2017 (+0,6% rispetto al trimestre precedente, +2,6% rispetto all'omologo trimestre del 2016). Per l'Italia, in questo trimestre, il PIL è cresciuto con un tasso tendenziale pari a +1,6%, che determina per l'intero 2017 una crescita del PIL pari all'1,5%.

Sul fronte del mercato del lavoro, a dicembre 2017 nella zona euro la disoccupazione scende e si attesta all'8,6%, in calo di un punto percentuale rispetto a gennaio del medesimo anno.

In Italia (fonte ISTAT), a dicembre 2017, il tasso di occupazione è pari al 58%, in aumento di 0,4% rispetto a dicembre 2016, e la disoccupazione tende a ridursi, raggiungendo un tasso pari al 10,8% (-1% rispetto a dicembre 2016) Su base annua si registra un aumento degli occupati dell'0,8 %, con 173 mila unità in più del 2016.

Gli indicatori di fiducia delle famiglie consumatrici nell'ultimo trimestre dell'anno mostrano una condizione di incertezza espressa nella riduzione intervenuta a novembre, ma in netto recupero a dicembre (+1,9%). L'ISTAT, in particolare, evidenzia a dicembre 2017 rispetto al mese precedente, un miglioramento relativo sia ai giudizi sia, soprattutto, alle attese sulla situazione economica del paese, nonché un miglioramento delle aspettative sulla disoccupazione. Migliorano anche i giudizi circa l'opportunità attuale del risparmio e quelli sulle possibilità future del risparmio. Rispetto al trimestre precedente, assumendo il valore medio dei tre mesi dell'indice sul clima di fiducia, tale livello medio risulta più elevato nel IV rispetto al III trimestre.

Ciò è vero anche per quello che è denominato indice del clima futuro, dato dall'aggregazione dei saldi relativi alle aspettative sulla situazione economica generale, sulla situazione economica della famiglia, sulla disoccupazione e a quelli relativi alle possibilità future di risparmio.

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il III trimestre e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2017 rispetto al III trimestre 2016), un aumento di circa il 4,6%. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁵.

Al contrario l'Italia mostra, unico Paese della UE, un tasso tendenziale ancora negativo (-0,8%, secondo l'ISTAT), in peggioramento rispetto al tasso tendenziale del II trimestre. In particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra un aumento dei prezzi che si registra per le abitazioni nuove e una riduzione, più accentuata nel III trimestre del 2017, per le abitazioni esistenti.

Riteniamo utile approfondire le diverse dinamiche dei prezzi delle abitazioni tra l'Italia e la media dei paesi della UE. A tal fine si è riportata, nella Figura 1, la serie storica trimestrale dell'indice dei prezzi della media UE (linea tratteggiata) e quella relativa all'Italia. La fonte è il database di EUROSTAT (tranne per l'Italia per i trimestri del 2008 e del 2009, dove i numeri indice sono stati elaborati sulla base dei dati OMI). L'anno base è il 2015 (2015 = 100).

È opportuno sottolineare che, rispetto all'anno base 2015, due anni dopo la crisi del 2008-2009, il livello dell'indice dei prezzi è abbondantemente superiore in Italia rispetto alla media europea. Ciò segnala un incremento dei prezzi nei periodi passati (la prima metà degli anni 2000) davvero ragguardevole in Italia rispetto alla media europea.

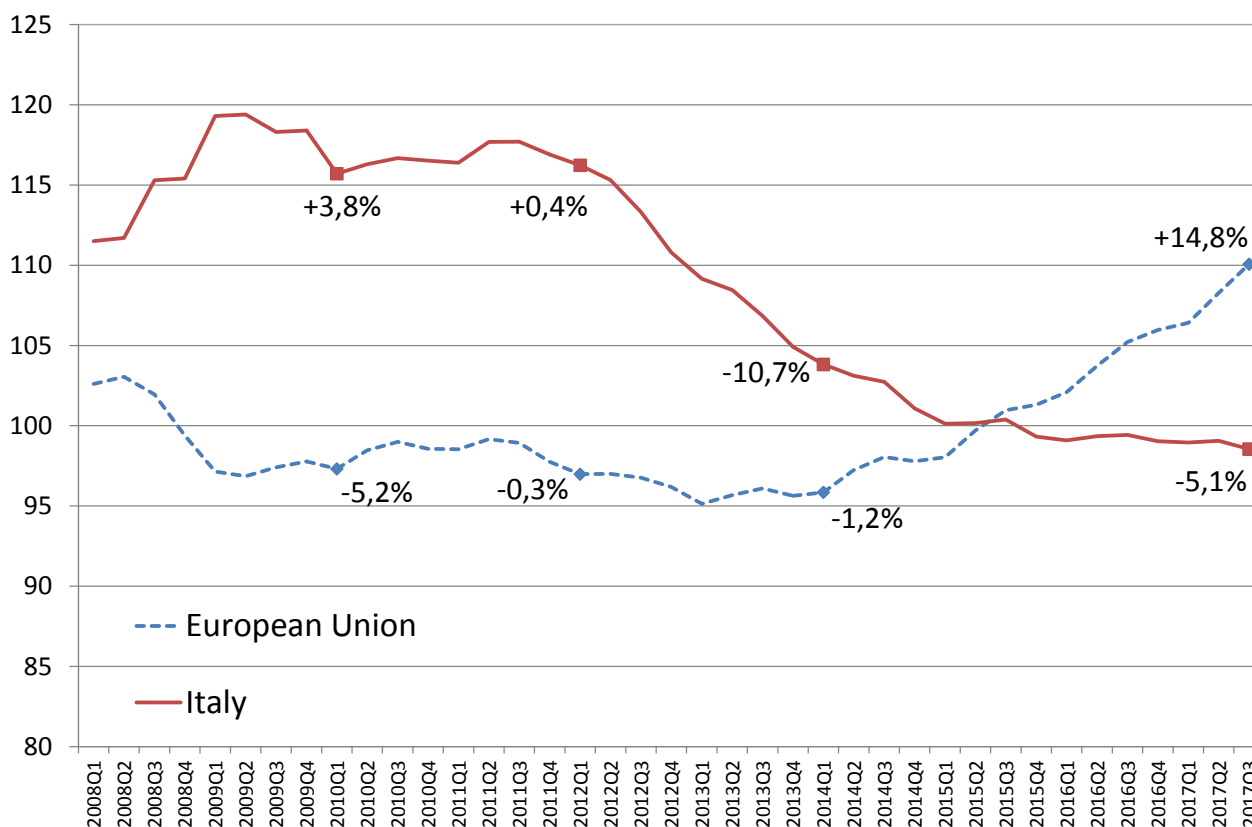
In secondo luogo, la reazione dei mercati residenziali sul fronte dei prezzi a fronte dello *shock* della crisi del 2008-2009 è assai diversa in Italia rispetto alla media europea. Alla fine dei due anni di crisi, la media dei

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

⁵ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite ai 35 paesi aderenti indica una crescita del 5,4% tendenziale nel III trimestre 2017. Tra i mercati principali spiccano il dato degli Stati Uniti (+6,5%), del Giappone (+2,6%), e dell'Australia (+8,3%). Da segnalare, fuori OCSE, l'incremento tendenziale della Repubblica Popolare della Cina con +11,6%.

prezzi nella UE è scesa del 5,2%; in Italia è aumentata del +3,8%. Se per la media dei paesi europei l'aggiustamento alla crisi avviene sul lato dei prezzi e, presumibilmente (non si hanno dati certi per la UE), delle quantità, in Italia i prezzi continuano a salire e contemporaneamente crollano le compravendite. L'aggiustamento, in questa fase avviene, in Italia, sul lato delle quantità e non dei prezzi.

Figura 1: Numero indice trimestrale prezzi abitazioni UE e Italia



Fonte: Eurostat e ns elaborazioni su dati OMI

I due anni compresi tra il I trimestre 2010 e il I trimestre 2012, vedono una situazione relativamente simile tra Italia e media UE, sul fronte della variazione dei prezzi. Infatti, in Italia la variazione nel periodo considerato segna un valore positivo ma assai basso (+0,4%), mentre la media UE segna ancora, nel medesimo periodo, una lieve variazione negativa (-0,3%).

La svolta, nella dinamica dei prezzi, avviene nel biennio 2012-2013. In quegli anni l'Italia è segnata da una ulteriore caduta del PIL nominale (due punti percentuali tra il 2012 ed il 2013), dalla crisi del debito, da un innalzamento formidabile dello *spread* tra i *bund* tedeschi e i titoli di Stato italiani, e inizia a manifestarsi la crisi del settore bancario, che vede crescere le insolvenze sui crediti erogati soprattutto alle imprese e a quelle dell'immobiliare in particolare. Aumentano inoltre, nel 2012, anche le imposte ricorrenti sul patrimonio (IMU). Sul fronte del mercato residenziale, questa volta, oltre alla seconda caduta verticale delle compravendite, indotta dalla secca riduzione della domanda, in Italia si assiste a una riduzione netta dei prezzi delle abitazioni. Se la media UE dei prezzi segna un -1,2%, in Italia si registra un ben superiore -10,7%.

Dal 2014 al 2017, si assiste alla ripresa dei prezzi in tutta la UE, mentre in Italia continua la discesa dei prezzi via via più attenuata. Tra il I trimestre 2014 e il III trimestre 2017 il numero indice della media UE sale del +14,8%, mentre in Italia si riduce del -5,1%. Nel contempo in Italia, anche grazie a questa discesa dei prezzi, si assiste ad una ripresa delle compravendite: tra il 2014 ed il 2016 il numero delle case compravendute è salito del 27% circa, e continua anche nei trimestri del 2017 rispetto a quelli corrispondenti del 2016.

È lecito dunque ipotizzare che in Italia la crisi abbia fatto sentire il suo effetto sui prezzi nominali con un certo *lag* temporale, che si trascina a causa della seconda crisi del 2012 molto più acuta che nel resto

d'Europa, segnata da una più accentuata caduta del PIL rispetto ad altri Paesi e da una più lenta ripresa economica.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2017 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*⁶ è sintetizzabile in questi punti:

- torna ad aumentare la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari, peraltro in linea con quanto segnalato dall'ISTAT, e sopra indicato, per il III trimestre sulle abitazioni esistenti;
- le condizioni della domanda migliorano, in quanto aumenta la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione e si riducono le giacenze degli incarichi a vendere; tuttavia sembrano ridursi i nuovi mandati a vendere;
- il margine di sconto sui prezzi di offerta rimane sostanzialmente invariato (in media 10,6%, era 10,2%, nella rilevazione precedente); anche i tempi di vendita risultano stazionari (in media 7,4 mesi);
- la quota di acquisti finanziati da mutui rimane su valori elevati, intorno all'80%;
- rimangono favorevoli le attese degli operatori sia sul mercato immobiliare di riferimento sia sul mercato nazionale.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV trimestre 2017 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che nel IV trimestre si assiste a una relativa accelerazione del tasso di crescita delle unità abitative, con qualche criticità nei capoluoghi del Centro (in particolare Roma) e del Sud, recuperando il rallentamento intervenuto nel III trimestre 2017.

⁶ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 2 al 31 gennaio 2018 presso 1.530 agenzie immobiliari. Pubblicata in <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Il mercato nazionale delle abitazioni ha fatto registrare, nel periodo ottobre-dicembre 2017, l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite (NTN pari a 152.608), con un tasso tendenziale, +6,3%, nuovamente in accelerazione dopo oltre un anno di progressivo rallentamento (Figura 3). La serie storica del NTN dal 2011 (Figura 2), destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014 e, sul piano dei volumi di scambio, gli effetti della pesante contrazione del 2012 appaiono quasi del tutto riassorbiti.

Nella Tabella 1 sono riportati i dati dei volumi di compravendita con i relativi tassi tendenziali di variazione, per area geografica e distinguendo capoluoghi e non capoluoghi, che mostrano come gli andamenti rilevati nel IV trimestre 2017 siano tutti al rialzo, passando dal +0,3% dei capoluoghi nel Centro al +12,2% di quelli al Sud. Il dato nazionale evidenzia una maggiore crescita degli acquisti di abitazioni nei comuni non capoluogo, +6,7% sul dato del IV trimestre 2016, rispetto ai capoluoghi, dove il rialzo è del 5,5%.

Nella Tabella 2 l'analisi viene estesa alle superfici compravendute (in termini di STN) e mostra dinamiche e numeri sostanzialmente analoghi: nel trimestre in oggetto sono state compravendute abitazioni per oltre 16 milioni di m², con un tasso tendenziale di crescita identico a quello del NTN (+6,3%).

Ne deriva che la superficie media compravenduta non ha subito variazioni, per quanto, osservando i dati relativi alle macroaree, si sia registrato un lieve incremento al Centro e al Sud (rispettivamente +0,5 m² e +0,4 m²) ed un lieve decremento nelle altre macroaree (nelle Isole, in particolare, -1,1 m²).

Sicuramente più articolato risulta il quadro, descritto nella Tabella 3 e nella Tabella 4, relativo alle classi dimensionali del mercato delle abitazioni. La fascia compresa tra 50 e 115 m² rappresenta in ogni macroarea oltre la metà del mercato residenziale: si va dal 52% delle Isole al 61,6% del Nord-Ovest, con una media nazionale del 58%.

Le dinamiche nazionali di crescita delle abitazioni scambiate risultano inversamente proporzionali alla dimensione degli immobili compravenduti (dal +6,9% della classe compresa entro i 50 m² al +4,5% della classe compresa tra 115 m² e 145 m²), con l'eccezione della fascia più alta (oltre 145 m²), in cui si è registrato un +7,0%. Nel dettaglio delle macroaree, i tassi di crescita maggiori si sono registrati al Sud (+9,3%, con un picco di +11,1% della fascia intermedia compresa tra 85 m² e 115 m²). L'unico tasso negativo si è registrato nella classe relativa agli immobili con superficie minore (sotto i 50 m²) nella macroarea del Centro.

Figura 2: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

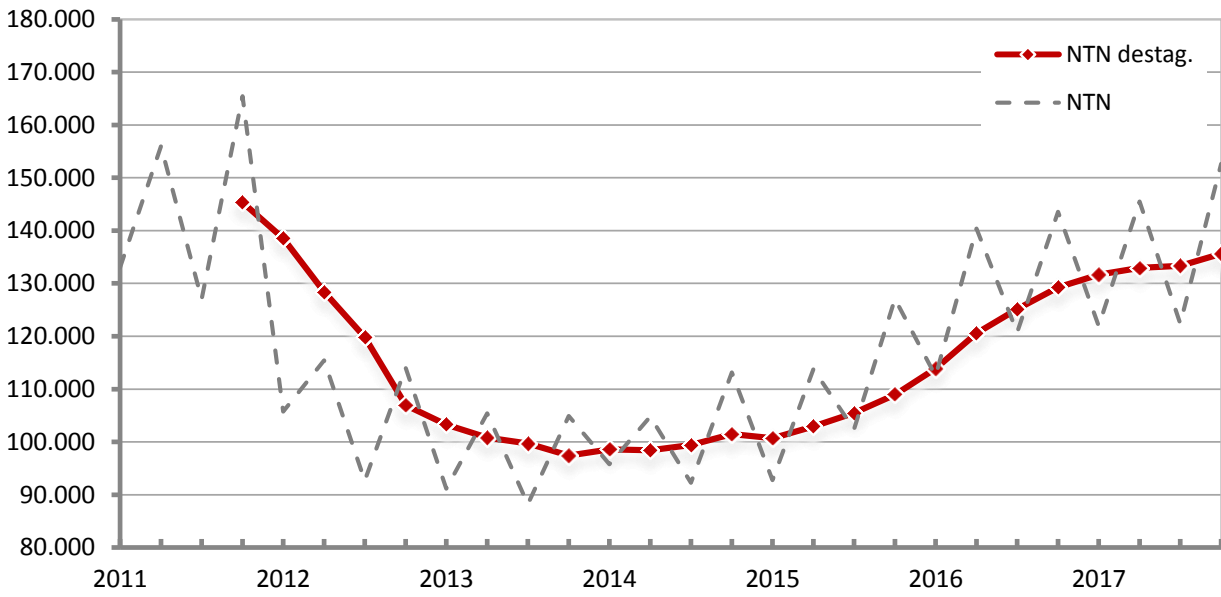


Figura 3: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

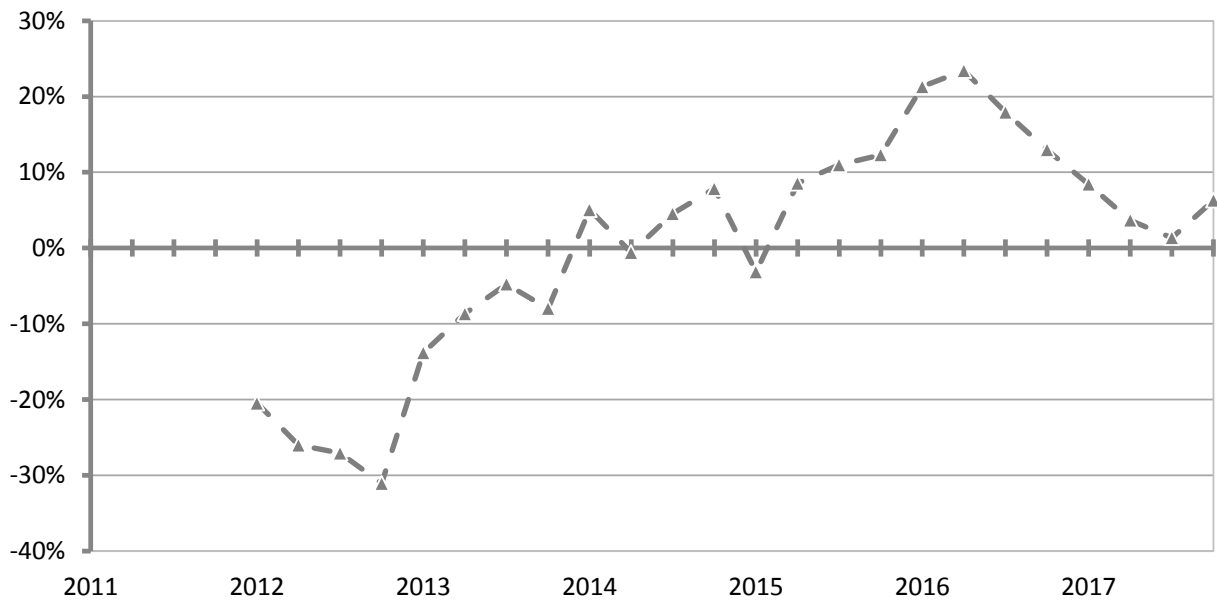


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var% NTN III 17/III 16	Var% NTN IV 17/IV 16
Capoluoghi	15.303	13.916	16.328	13.275	16.380	0,8%	7,0%
Non capoluoghi	34.768	27.934	34.276	28.390	36.983	1,6%	6,4%
Nord Ovest	50.071	41.850	50.604	41.665	53.363	1,3%	6,6%
Capoluoghi	8.717	7.413	8.899	7.435	9.414	0,2%	8,0%
Non capoluoghi	19.097	15.245	19.018	16.100	20.448	-1,4%	7,1%
Nord Est	27.813	22.658	27.917	23.535	29.862	-0,9%	7,4%
Capoluoghi	14.187	12.324	14.651	11.829	14.224	-0,5%	0,3%
Non capoluoghi	15.614	13.100	15.722	13.521	16.461	1,2%	5,4%
Centro	29.801	25.424	30.373	25.350	30.685	0,4%	3,0%
Capoluoghi	6.052	5.504	6.503	5.213	6.791	2,3%	12,2%
Non capoluoghi	17.639	15.507	18.130	15.750	19.099	4,8%	8,3%
Sud	23.691	21.011	24.633	20.963	25.890	4,1%	9,3%
Capoluoghi	4.182	3.956	4.313	3.804	4.301	7,8%	2,9%
Non capoluoghi	8.015	7.073	7.687	7.057	8.506	1,5%	6,1%
Isole	12.197	11.029	12.000	10.860	12.808	3,6%	5,0%
Capoluoghi	48.441	43.112	50.694	41.555	51.110	1,1%	5,5%
Non capoluoghi	95.132	78.859	94.833	80.818	101.497	1,5%	6,7%
Italia	143.573	121.972	145.527	122.373	152.608	1,4%	6,3%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Nord Ovest	53.363	6,6%	5.441.935	6,4%	102,0	-0,2
Nord Est	29.862	7,4%	3.407.174	7,1%	114,1	-0,3
Centro	30.685	3,0%	3.216.021	3,5%	104,8	0,5
Sud	25.890	9,3%	2.734.075	9,7%	105,6	0,4
Isole	12.808	5,0%	1.362.417	3,9%	106,4	-1,1
Italia	152.608	6,3%	16.161.622	6,3%	105,9	0,0

Tabella 3: NTN IV trimestre 2017 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	5.239	18.666	14.189	7.113	8.156	53.363
Nord Est	1.978	8.197	8.371	4.839	6.477	29.862
Centro	2.520	10.258	8.461	4.715	4.731	30.685
Sud	2.848	6.707	7.057	5.170	4.107	25.890
Isole	1.403	3.493	3.163	2.452	2.297	12.808
Italia	13.987	47.321	41.241	24.289	25.768	152.608
Nord Ovest	9,8%	35,0%	26,6%	13,3%	15,3%	100,0%
Nord Est	6,6%	27,5%	28,0%	16,2%	21,7%	100,0%
Centro	8,2%	33,4%	27,6%	15,4%	15,4%	100,0%
Sud	11,0%	25,9%	27,3%	20,0%	15,9%	100,0%
Isole	11,0%	27,3%	24,7%	19,1%	17,9%	100,0%
Italia	9,2%	31,0%	27,0%	15,9%	16,9%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN IV 17/IV 16 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 17/IV 16 Totale
Nord Ovest	9,8%	9,2%	3,6%	3,1%	7,3%	6,6%
Nord Est	13,5%	6,2%	8,0%	5,2%	7,9%	7,4%
Centro	-0,7%	2,8%	4,1%	3,1%	3,4%	3,0%
Sud	8,0%	7,8%	11,1%	9,7%	9,1%	9,3%
Isole	1,0%	5,3%	8,7%	0,2%	7,7%	5,0%
Italia	6,9%	6,7%	6,2%	4,5%	7,0%	6,3%

Le abitazioni – Le grandi città

L'accelerazione del mercato residenziale si osserva anche nelle otto principali città italiane per popolazione; il tasso tendenziale aggregato, nel IV trimestre 2017, è pari a +3,4%, rialzo quasi doppio rispetto a quello del trimestre precedente.

Le città più dinamiche sono in questo trimestre Firenze (+11,8%) e Milano (+9,1%), mentre in tre casi (rispettivamente Palermo, Bologna e Roma) il tasso tendenziale è negativo; in termini assoluti permane, come prevedibile, il maggior peso dei due centri principali (Roma e Milano, con un NTN rispettivamente pari a 8.404 e 6.461).

In termini di superficie media delle abitazioni compravendute (Tabella 6) i dati mostrano una riduzione che interessa sei delle otto città in oggetto, fanno eccezione Roma e Milano. Nonostante una tendenza al ribasso abbastanza significativa (-11,6 m² in quest'ultimo trimestre), resta notevolmente superiore alle altre città il dato della superficie media della città di Palermo (108 m²).

La Tabella 7 e la Tabella 8 analizzano le dinamiche di mercato in funzione delle classi dimensionali delle abitazioni compravendute. Milano e Firenze sono le due città che hanno visto una crescita in tutti i segmenti analizzati, con rialzi in alcuni casi decisamente elevati (a Milano +21,3% per le residenze oltre 145 m², a Firenze +19,6% nel segmento tra 85 m² e 115 m²).

L'analisi mostra come, in generale, in queste otto metropoli i comparti più dinamici siano quelli "estremi", che registrano rispettivamente un +10,8% nella fascia con dimensione inferiore a 45 m² (particolarmente rilevante il dato di Torino, +42,7%) ed un +6,6% nella fascia con dimensione superiore a 145 m². Questo è ancor più evidente per la città di Roma che segna variazioni negative in tutti i segmenti dimensionali, tranne che, appunto, in quelli "estremi".

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

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

Grandi città	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var% NTN III 17/III 16	Var% NTN IV 17/IV 16
Roma	8.518	7.212	8.602	6.913	8.404	0,1%	-1,3%
Milano	5.924	5.447	6.395	5.403	6.461	6,7%	9,1%
Torino	3.352	2.977	3.595	2.758	3.611	1,1%	7,7%
Napoli	1.842	1.659	2.082	1.497	1.916	7,0%	4,0%
Genova	1.754	1.683	1.841	1.453	1.861	-7,8%	6,1%
Palermo	1.310	1.306	1.418	1.156	1.230	11,3%	-6,1%
Bologna	1.456	1.265	1.521	1.144	1.395	-8,5%	-4,2%
Firenze	1.236	1.237	1.396	1.149	1.381	3,9%	11,8%
Totale	25.392	22.787	26.849	21.472	26.258	1,9%	3,4%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Roma	8.404	-1,3%	787.810	-1,2%	93,7	0,1
Milano	6.461	9,1%	548.793	9,7%	84,9	0,5
Torino	3.611	7,7%	298.952	3,5%	82,8	-3,4
Napoli	1.916	4,0%	182.361	3,9%	95,2	-0,1
Genova	1.861	6,1%	176.626	5,0%	94,9	-1,0
Palermo	1.230	-6,1%	132.852	-15,2%	108,0	-11,6
Bologna	1.395	-4,2%	123.616	-6,0%	88,6	-1,8
Firenze	1.381	11,8%	137.766	9,6%	99,8	-2,0
Totale	26.258	3,4%	2.388.776	1,9%	91,0	-1,4

Tabella 7: NTN IV trimestre 2017 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	814	3.466	2.249	1.016	859	8.404
Milano	1.204	2.762	1.365	580	551	6.461
Torino	585	1.655	821	313	236	3.611
Napoli	317	565	521	283	230	1.916
Genova	106	758	595	249	154	1.861
Palermo	125	278	343	264	219	1.230
Bologna	192	605	347	139	111	1.395
Firenze	142	485	394	194	166	1.381
Totale	3.486	10.574	6.636	3.038	2.525	26.258
Roma	9,7%	41,2%	26,8%	12,1%	10,2%	100,0%
Milano	18,6%	42,7%	21,1%	9,0%	8,5%	100,0%
Torino	16,2%	45,8%	22,7%	8,7%	6,5%	100,0%
Napoli	16,6%	29,5%	27,2%	14,8%	12,0%	100,0%
Genova	5,7%	40,7%	32,0%	13,4%	8,3%	100,0%
Palermo	10,2%	22,6%	27,9%	21,5%	17,8%	100,0%
Bologna	13,8%	43,4%	24,9%	10,0%	8,0%	100,0%
Firenze	10,3%	35,1%	28,5%	14,1%	12,0%	100,0%
Totale	13,3%	40,3%	25,3%	11,6%	9,6%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN IV 17/IV 16 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	3,6%	-2,1%	-1,2%	-6,6%	4,0%	-1,3%
Milano	12,2%	9,0%	4,2%	4,6%	21,3%	9,1%
Torino	42,7%	6,2%	-1,7%	1,9%	-1,9%	7,7%
Napoli	8,3%	4,1%	3,4%	-2,8%	8,6%	4,0%
Genova	5,7%	12,5%	-1,0%	10,9%	-0,8%	6,1%
Palermo	-14,0%	-7,5%	6,1%	-18,9%	2,1%	-6,1%
Bologna	-3,6%	0,8%	-8,2%	-13,2%	-4,9%	-4,2%
Firenze	2,2%	9,4%	19,6%	11,8%	10,2%	11,8%
Totale	10,8%	3,7%	1,2%	-2,8%	6,6%	3,4%



Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il comparto dei depositi pertinentziali, che corrisponde per lo più a cantine e soffitte, conferma sostanzialmente la dinamica registrata nel precedente trimestre, con un tasso di crescita che passa dal +11,5% al +12,2%. La distribuzione territoriale mostra un andamento progressivamente decrescente dal Nord (+20,6%) alle Isole (+6,8%), con l'eccezione della macroarea Centro, che presenta l'unico tasso aggregato negativo (-2,4%, concentrato nei comuni capoluogo con -6,9%). Non ci sono, in termini generali, differenze tra comuni capoluogo e non capoluogo (crescita rispettivamente 11,2% e 12,7%); analizzando le singole macroaree, le differenze più marcate si riscontrano al Sud (capoluoghi +25,1%, non capoluoghi +1,6%), al Centro (rispettivamente +22,6% e +13,3%) e nel Nord-Ovest (rispettivamente +27,2% e +17,7%).

In termini di superficie compravenduta (oltre 270 mila m² nel IV trimestre 2017) i dati mostrano in tutte le macroaree un tasso tendenziale al rialzo, anche al Centro (+4,2%) dove gli acquisti di depositi pertinentziali mediamente più grandi (in questo trimestre +0,9 m² rispetto al 2016) consentono di invertire il dato tendenziale negativo riscontrato per i volumi.

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

Area	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var % NTN III 17/III 16	Var % NTN IV 17/IV 16
Capoluoghi	1.891	1.565	1.907	1.619	2.406	20,0%	27,2%
Non capoluoghi	4.419	3.198	4.015	3.480	5.202	16,1%	17,7%
Nord Ovest	6.310	4.763	5.922	5.099	7.607	17,3%	20,6%
Capoluoghi	876	636	752	693	1.000	25,4%	14,2%
Non capoluoghi	1.536	1.122	1.452	1.315	1.835	5,0%	19,5%
Nord Est	2.412	1.758	2.204	2.008	2.836	11,2%	17,5%
Capoluoghi	2.427	1.871	2.177	1.807	2.259	10,9%	-6,9%
Non capoluoghi	2.193	1.711	2.088	1.767	2.249	9,5%	2,5%
Centro	4.620	3.583	4.265	3.574	4.508	10,2%	-2,4%
Capoluoghi	601	510	612	510	737	7,8%	22,6%
Non capoluoghi	2.346	1.971	2.283	2.090	2.658	7,4%	13,3%
Sud	2.947	2.480	2.895	2.600	3.394	7,5%	15,2%
Capoluoghi	289	284	315	239	361	-7,5%	25,1%
Non capoluoghi	1.014	817	804	771	1.030	2,9%	1,6%
Isole	1.303	1.101	1.119	1.010	1.391	0,3%	6,8%
Capoluoghi	6.084	4.865	5.764	4.868	6.763	14,2%	11,2%
Non capoluoghi	11.508	8.819	10.642	9.423	12.973	10,1%	12,7%
Italia	17.592	13.684	16.406	14.291	19.736	11,5%	12,2%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Nord Ovest	7.607	20,6%	87.805	12,5%	11,5	-0,8
Nord Est	2.836	17,5%	36.205	13,5%	12,8	-0,5
Centro	4.508	-2,4%	60.395	4,2%	13,4	0,9
Sud	3.394	15,2%	60.739	15,3%	17,9	0,0
Isole	1.391	6,8%	27.100	2,9%	19,5	-0,7
Italia	19.736	12,2%	272.245	10,3%	13,8	-0,2

Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati delle otto metropoli italiane (+10,4%) confermano sostanzialmente l'andamento nazionale generale (+12,2%), seppure con un tasso che, rispetto al semestre precedente, risulta più che dimezzato.

Continua a crescere a ritmo molto alto, in particolare, il mercato di Milano (ancora prossimo al +50%), rilevante anche in termini assoluti (secondo solo a Roma per NTN); tassi negativi apprezzabili si sono registrati invece proprio a Roma (-10,2%) e, per quanto su volumi nettamente inferiori, a Bologna (-12,2%).

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

Grandi città	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var% NTN III 17/III 16	Var% NTN IV 17/IV 16
Roma	1.783	1.277	1.573	1.279	1.602	14,1%	-10,2%
Milano	927	797	998	887	1.383	48,1%	49,2%
Torino	205	154	185	145	233	34,5%	13,4%
Napoli	112	98	140	116	143	16,4%	27,8%
Genova	224	182	208	163	223	-4,9%	-0,4%
Palermo	63	65	62	51	90	23,6%	43,0%
Bologna	187	143	149	117	164	9,3%	-12,2%
Firenze	134	135	141	115	175	-7,3%	31,1%
Totale	3.635	2.852	3.456	2.873	4.013	21,2%	10,4%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Roma	1.602	-10,2%	14.457	4,6%	9,0	1,3
Milano	1.383	49,2%	11.138	32,8%	8,1	-1,0
Torino	233	13,4%	2.785	8,7%	12,0	-0,5
Napoli	143	27,8%	2.256	24,0%	15,8	-0,5
Genova	223	-0,4%	2.549	-7,0%	11,4	-0,8
Palermo	90	43,0%	1.649	37,5%	18,3	-0,7
Bologna	164	-12,2%	1.855	-11,4%	11,3	0,1
Firenze	175	31,1%	2.229	24,9%	12,7	-0,6
Totale	4.013	10,4%	38.918	13,1%	9,7	0,2



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Si accentua la dinamica positiva anche nel comparto relativo a box e posti auto: +3,8% (contro +0,9% del trimestre precedente), quasi interamente concentrato nei comuni non capoluogo (+5,2%, contro +0,6% dei capoluoghi). Come per i depositi pertinenziali, l'unica macroarea in controtendenza risulta il Centro (-2,5%), anche in questo caso per effetto del mercato dei comuni capoluogo (-6,6%); i tassi di crescita più significativi si sono registrati al Sud (+10,3% e nelle Isole +9,3%).

Del tutto analoghi ai tassi tendenziali dei volumi sono quelli delle superfici, in termini di STN, ciò in quanto risultano sostanzialmente stabili le superfici medie delle unità compravendute in tutte le aree.

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

Area	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var % NTN III 17/III 16	Var % NTN IV 17/IV 16
Capoluoghi	8.768	6.636	8.054	6.610	8.749	-0,7%	-0,2%
Non capoluoghi	28.273	21.922	26.898	21.955	29.615	0,7%	4,7%
Nord Ovest	37.041	28.558	34.952	28.565	38.364	0,4%	3,6%
Capoluoghi	7.015	5.476	6.417	5.429	7.079	-5,6%	0,9%
Non capoluoghi	15.931	12.605	15.745	13.589	17.073	0,1%	7,2%
Nord Est	2.946	18.082	22.162	19.018	24.153	-1,6%	5,3%
Capoluoghi	8.321	6.830	7.804	6.420	7.769	6,2%	-6,6%
Non capoluoghi	7.957	7.288	8.059	6.547	8.102	-1,8%	1,8%
Centro	6.279	14.118	15.863	12.967	15.871	2,0%	-2,5%
Capoluoghi	2.359	2.054	2.384	1.837	2.906	2,6%	23,2%
Non capoluoghi	6.333	5.608	6.444	5.755	6.679	11,1%	5,5%
Sud	8.693	7.662	8.829	7.591	9.586	9,0%	10,3%
Capoluoghi	1.219	1.155	1.200	976	1.357	-2,9%	11,3%
Non capoluoghi	2.383	2.029	2.154	1.975	2.581	-2,3%	8,3%
Isole	3.601	3.184	3.354	2.951	3.937	-2,5%	9,3%
Capoluoghi	27.682	22.151	25.858	21.272	27.860	0,1%	0,6%
Non capoluoghi	60.877	49.451	59.301	49.820	64.050	1,2%	5,2%
Italia	88.560	71.603	85.159	71.092	91.910	0,9%	3,8%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Nord Ovest	38.364	3,6%	817.085	3,8%	21,3	0,1
Nord Est	24.153	5,3%	521.118	5,5%	21,6	0,1
Centro	15.871	-2,5%	330.528	-2,0%	20,8	0,1
Sud	9.586	10,3%	226.130	7,9%	23,6	-0,5
Isole	3.937	9,3%	82.695	7,1%	21,0	-0,4
Italia	91.910	3,8%	1.977.556	3,8%	21,5	0,0

Box e posti auto – Le grandi città

Nelle otto grandi città analizzate il mercato dei box e dei posti auto risulta in controtendenza (-6,3%), per effetto soprattutto dei ribassi a Roma (-11,5%), a Torino (-10,4%) e, soprattutto, a Bologna (-36,9%); solo in tre casi (Napoli, Firenze e Milano) si è registrata una crescita e a Napoli è pari quasi al 50% del volume dell'anno precedente.

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

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

Grandi città	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var% NTN III 17/III 16	Var% NTN IV 17/IV 16
Roma	5.387	4.368	4.500	3.881	4.767	10,5%	-11,5%
Milano	3.387	2.293	2.800	2.564	3.521	7,8%	4,0%
Torino	1.533	1.129	1.394	985	1.373	11,0%	-10,4%
Napoli	317	280	350	234	464	15,0%	46,3%
Genova	658	611	680	521	656	-11,0%	-0,3%
Palermo	210	250	215	125	191	-10,0%	-9,0%
Bologna	944	629	699	586	596	0,3%	-36,9%
Firenze	426	406	536	429	488	26,3%	14,6%
Totale	12.862	9.966	11.174	9.325	12.056	8,1%	-6,3%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Roma	4.767	-11,5%	86.224	-12,1%	18,1	-0,1
Milano	3.521	4,0%	62.099	9,4%	17,6	0,9
Torino	1.373	-10,4%	25.139	-10,0%	18,3	0,1
Napoli	464	46,3%	8.911	33,8%	19,2	-1,8
Genova	656	-0,3%	11.402	-4,4%	17,4	-0,7
Palermo	191	-9,0%	3.834	-12,6%	20,1	-0,8
Bologna	596	-36,9%	10.026	-33,5%	16,8	0,9
Firenze	488	14,6%	8.398	8,8%	17,2	-0,9
Totale	12.056	-6,3%	216.033	-5,5%	17,9	0,1

Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice trimestrale prezzi abitazioni UE e Italia.....	6
Figura 2: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	9
Figura 3: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	9

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	10
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area	11
Tabella 3: NTN IV trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 4: Var % NTN IV 17/IV 16 abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	12
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	13
Tabella 7: NTN IV trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	13
Tabella 8: Var % NTN IV 17/IV 16 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	14
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	15
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città	16
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città	16
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	17
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	18
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città.....	18