



RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2022



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**
Settore Osservatorio Mercato Immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Erika Ghirardo**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **9 marzo 2023**
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2022**

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

Indice

| | |
|---|----|
| Introduzione | 3 |
| Contesto di riferimento nel IV trimestre 2022 | 4 |
| Il mercato residenziale in Italia..... | 8 |
| Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale..... | 8 |
| Le abitazioni – Le grandi città | 15 |
| Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale | 18 |
| Depositi pertinenziali – Le grandi città | 20 |
| Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale | 21 |
| Box e posti auto – Le grandi città..... | 22 |
| Indice delle Figure | 23 |
| Indice delle Tabelle..... | 23 |

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 ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse 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.

Per le unità abitative compravendute sono forniti, inoltre, i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato. Inoltre, a partire dallo scorso trimestre, la statistica presenta una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti.

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 trimestrale⁴. 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 2022 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Inoltre l'utilizzo di una nuova base dati per l'elaborazione del NTN di abitazioni ha prodotto una revisione dei dati, che sono leggermente difforni da quelli pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

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 metodologica⁵.

Una prima parte della nota è dedicata al *contesto di riferimento* entro cui ha operato il mercato residenziale. In particolare, 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 accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate 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 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 (a seconda del soggetto venditore) e sulle imposte catastale e ipotecaria.

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 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.

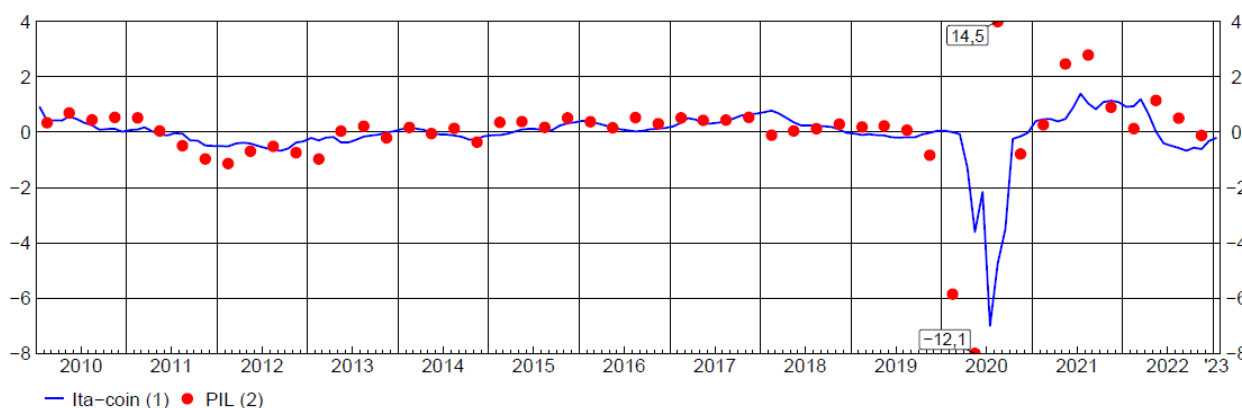
⁵ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

Contesto di riferimento nel IV trimestre 2022

Nella zona euro l'EUROSTAT⁶ stima per il quarto trimestre del 2022 una lieve crescita del PIL dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,9% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Per l'Italia⁷, nel quarto trimestre del 2022 il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto dell'1,4% nei confronti del quarto trimestre del 2021.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁸, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2022 rimane in campo negativo, in linea con il rallentamento della crescita del PIL. Ancora negativo è il dato nei mesi di gennaio e febbraio del 2023 (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 più erratiche.
(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 2 - febbraio 2023)

Sul fronte del mercato del lavoro, a gennaio 2023 sono 11,3 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 220 mila in meno dello stesso mese del 2022, con il tasso di disoccupazione al 6,7%, stabile rispetto al mese precedente e in calo rispetto allo stesso mese del 2022 (era 6,9% a gennaio 2022)⁹.

In Italia (fonte ISTAT¹⁰), a gennaio 2023, rispetto al mese precedente, aumentano occupati e disoccupati mentre diminuiscono gli inattivi. L'occupazione cresce (+0,2%, pari a +35mila) per donne, dipendenti permanenti e per chi ha più di 35 anni; risultano in calo i dipendenti a termine, gli autonomi e i giovani. Il tasso di occupazione sale al 60,8% (+0,1 punti).

Confrontando il quarto trimestre 2022 con quello precedente, si registra un incremento del numero di occupati (+0,4%, pari a +100mila unità). La crescita dell'occupazione registrata nel confronto trimestrale si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1,2%, pari a -24mila unità) e degli inattivi (-0,6%, pari a -83mila unità).

A febbraio 2023, l'ISTAT¹¹ stima un incremento dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 100,9 a 104,0) mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese resta stabile a 109,1. Tra le serie componenti l'indice di fiducia dei consumatori sono in deciso miglioramento le opinioni sulla situazione economica generale mentre emergono segnali contrastanti dalle variabili riferite alla situazione economica familiare. I quattro indicatori calcolati mensilmente a partire dalle stesse componenti riflettono le variazioni registrate dalle singole variabili: il clima economico e il clima futuro registrano aumenti marcati

⁶ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications>

⁷ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

⁸ 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>

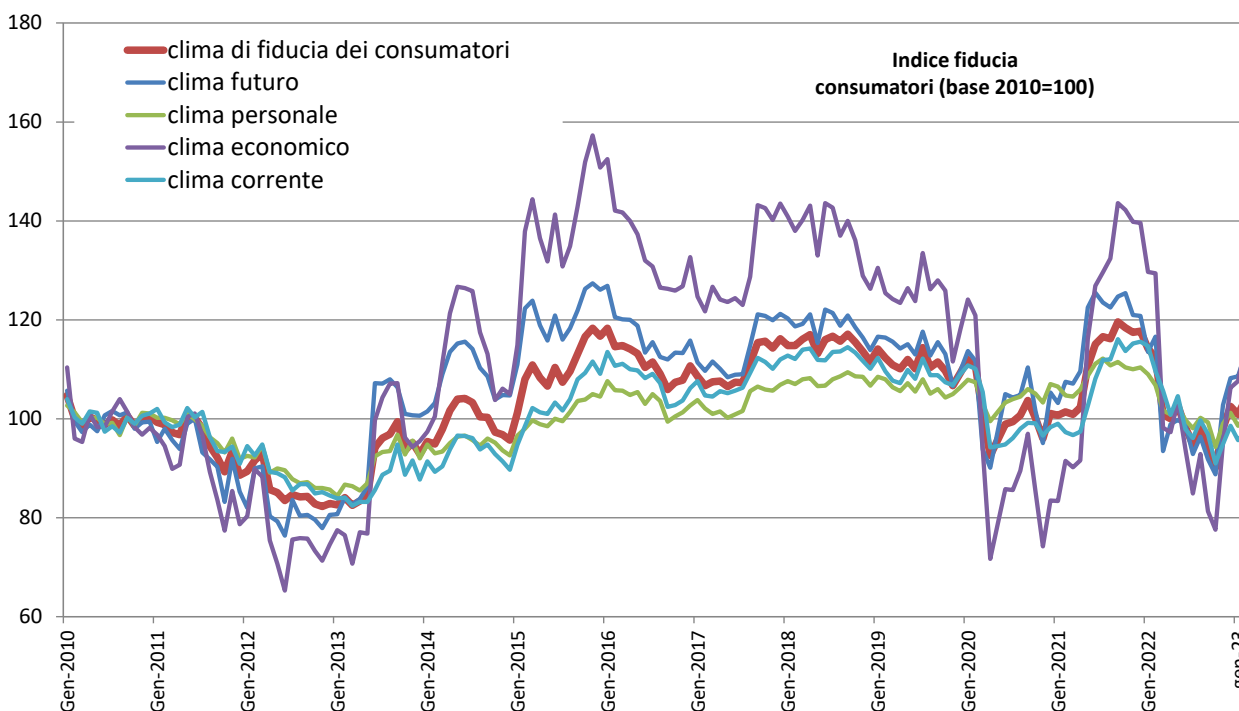
⁹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹⁰ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

¹¹ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

(rispettivamente da 107,6 a 114,5 e da 108,6 a 113,4) mentre il clima personale e quello corrente aumentano in misura più contenuta (nell'ordine, da 98,6 a 100,5 e da 95,7 a 97,6) (Figura 2).

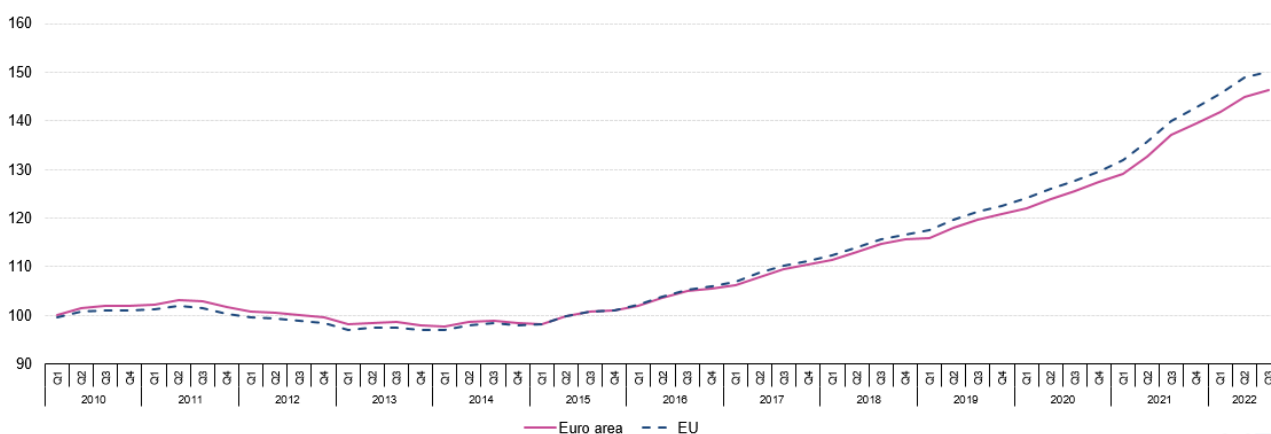
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a febbraio 2023

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2022 rispetto al III trimestre 2021), ancora un aumento del 6,8% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹², nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹³.

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

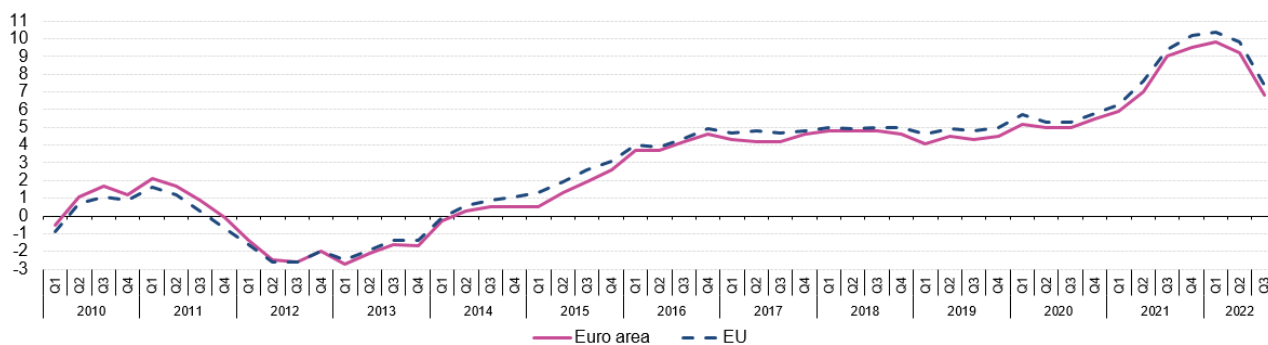


Fonte: EUROSTAT

¹² 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.

¹³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

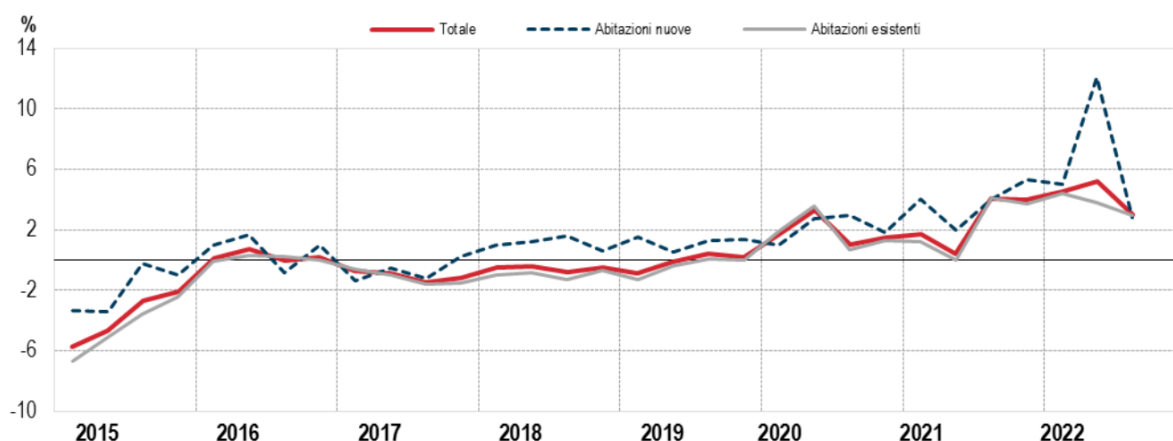
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT¹⁴, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +3,0% rispetto al terzo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 2,8%, in frenata rispetto al trimestre precedente (era +12,1%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 3,0%, anch'essi in decelerazione rispetto al secondo trimestre (era +3,8%) (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2022 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁵, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 64,9 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel quarto trimestre del 2022, quota in calo rispetto alla precedente rilevazione; il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tornato negativo per la prima volta dal II trimestre del 2021 (a -0,9 punti percentuali, da 4,3 nel III trimestre 2022)
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'87,8 per cento (da 84,3 nel III trimestre), raggiungendo un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8 per cento, da 8,4 nella precedente rilevazione).

¹⁴ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

¹⁵ 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/>

- I tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9), pur rimanendo in prossimità dei minimi dall'inizio della rilevazione.
- Più della metà degli agenti indica come causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore o i prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di 3,3 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione, portandosi al 28,2 per cento (il valore più alto dalla fine del 2015), la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 65,3 per cento (dal 68,0). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, intorno al 77 per cento, pur in calo di quasi 2 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione.
- Le attese delle agenzie per il trimestre corrente rimangono sfavorevoli riguardo al proprio mercato di riferimento: il saldo tra attese di miglioramento e di peggioramento si è portato a -25,6 (da -28,1 nell'indagine precedente). Prevale il pessimismo anche riguardo al mercato nazionale e su un orizzonte biennale.
- Per circa due terzi degli operatori l'andamento dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel quarto trimestre 2022 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge una diminuzione dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali.

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

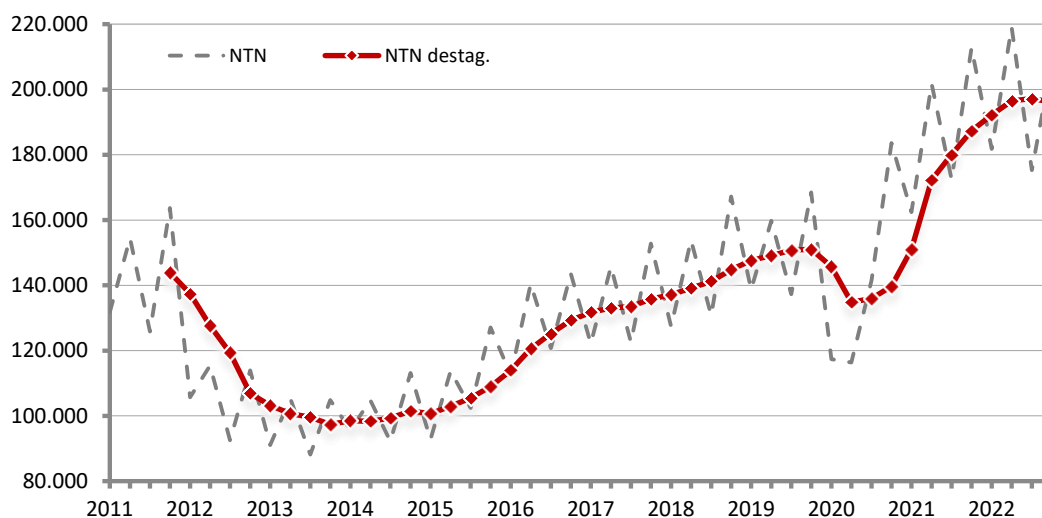
Nel quarto trimestre del 2022¹⁶ il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021.

Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁷ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta evidente che, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6% (Tabella 1). La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del quarto trimestre 2022, riportate in Tabella 2, evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi nel mese di dicembre (-4,7%). Nei due mesi precedenti la situazione degli scambi era diversificata, con tassi negativi ad ottobre, -1,1% e leggermente positivi a novembre, +0,2%.

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



¹⁶ L'utilizzo della nuova fonte di dati per l'elaborazione del NTN di abitazioni ha prodotto una revisione dei dati, che sono leggermente difformi da quelli pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

¹⁷ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

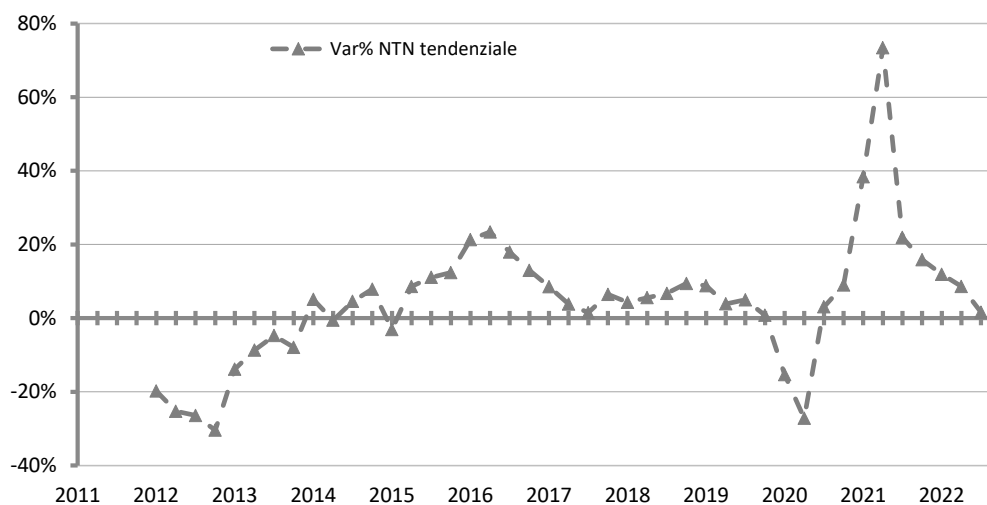


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Capoluoghi | 20.410 | 19.100 | 21.631 | 16.524 | 20.363 | 1,1% | -0,2% |
| Non capoluoghi | 52.375 | 43.443 | 51.930 | 42.508 | 51.079 | 1,2% | -2,5% |
| Nord -Ovest | 72.785 | 62.544 | 73.562 | 59.031 | 71.442 | 1,1% | -1,8% |
| Capoluoghi | 12.392 | 10.290 | 12.694 | 10.039 | 12.031 | 1,7% | -2,9% |
| Non capoluoghi | 30.682 | 24.228 | 30.383 | 24.785 | 28.842 | -0,2% | -6,0% |
| Nord -Est | 43.075 | 34.518 | 43.077 | 34.824 | 40.873 | 0,3% | -5,1% |
| Capoluoghi | 18.700 | 16.407 | 20.237 | 15.391 | 18.082 | 0,8% | -3,3% |
| Non capoluoghi | 24.928 | 21.647 | 26.112 | 20.437 | 23.895 | 0,5% | -4,1% |
| Centro | 43.627 | 38.054 | 46.349 | 35.828 | 41.978 | 0,6% | -3,8% |
| Capoluoghi | 8.220 | 7.727 | 9.324 | 6.899 | 8.321 | 3,0% | 1,2% |
| Non capoluoghi | 27.212 | 23.004 | 28.037 | 22.536 | 27.033 | 1,7% | -0,7% |
| Sud | 35.432 | 30.731 | 37.362 | 29.434 | 35.354 | 2,0% | -0,2% |
| Capoluoghi | 5.503 | 5.185 | 6.118 | 5.054 | 5.845 | 9,0% | 6,2% |
| Non capoluoghi | 12.318 | 10.734 | 12.614 | 11.095 | 12.880 | 7,8% | 4,6% |
| Isole | 17.821 | 15.919 | 18.732 | 16.149 | 18.725 | 8,2% | 5,1% |
| Capoluoghi | 65.225 | 58.710 | 70.005 | 53.906 | 64.642 | 2,1% | -0,9% |
| Non capoluoghi | 147.515 | 123.056 | 149.077 | 121.361 | 143.729 | 1,4% | -2,6% |
| Italia | 212.740 | 181.766 | 219.082 | 175.267 | 208.371 | 1,6% | -2,1% |

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | Var% NTN ott 22/ott 21 | Var% NTN nov 22/nov 21 | Var% NTN dic 22/ dic 21 | Var% NTN IV 22/IV 21 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Capoluoghi | -1,3% | 8,7% | -6,5% | -0,2% |
| Non capoluoghi | -2,5% | -1,1% | -3,6% | -2,5% |
| Nord -Ovest | -2,2% | 1,6% | -4,4% | -1,8% |
| Capoluoghi | -2,6% | 1,5% | -6,5% | -2,9% |
| Non capoluoghi | -3,6% | -0,9% | -11,6% | -6,0% |
| Nord -Est | -3,3% | -0,2% | -10,2% | -5,1% |
| Capoluoghi | -2,2% | -1,6% | -5,7% | -3,3% |
| Non capoluoghi | -3,7% | -4,2% | -4,5% | -4,1% |
| Centro | -3,1% | -3,1% | -5,0% | -3,8% |
| Capoluoghi | 3,8% | 1,4% | -1,0% | 1,2% |
| Non capoluoghi | 0,2% | -1,0% | -1,1% | -0,7% |
| Sud | 1,1% | -0,5% | -1,1% | -0,2% |
| Capoluoghi | 8,5% | 11,2% | 0,1% | 6,2% |
| Non capoluoghi | 8,8% | 1,9% | 3,1% | 4,6% |
| Isole | 8,7% | 4,8% | 2,2% | 5,1% |
| Capoluoghi | -0,4% | 3,7% | -5,0% | -0,9% |
| Non capoluoghi | -1,5% | -1,4% | -4,5% | -2,6% |
| Italia | -1,1% | 0,2% | -4,7% | -2,1% |

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute (Tabella 3), nel confronto con lo stesso trimestre del 2021, si osservano flessioni maggiori rispetto a quelle riscontrate in termini di unità scambiate (-4 % è il tasso tendenziale della STN rispetto al IV trimestre 2021).

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al IV trimestre 2021, è sostanzialmente stabile intorno ai 106 m² (in lieve diminuzione di 2,1 m²).

I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato delle abitazioni compravendute, per classi di superficie, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La diminuzione degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2021, coinvolge i tagli dimensionali più grandi e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni. In particolare, le abitazioni nella classe da 85m² fino a 115 m² diminuiscono dell'1,1%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 m² subiscono una flessione pari a -3,1% e infine le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 m² registrano un calo superiore all'8%. Le abitazioni di taglio piccolo sono, invece, in leggera crescita. Nelle Isole, la crescita complessiva coinvolge tutti i tagli dimensionali delle abitazioni, al Nord Est e al Centro il calo è diffuso mentre al Nord Ovest si osserva un incremento nei tagli piccoli, fino a 85 m². Le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m² e 85 m², che riguardano la quota maggiore degli acquisti (oltre il 30%), mostrano una lieve crescita rispetto al IV trimestre 2021.

Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area

| Area | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN m ² IV 22 | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m ² IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Nord Ovest | 71.442 | -1,8% | 7.270.084 | -4,5% | 101,8 | -2,9 |
| Nord Est | 40.873 | -5,1% | 4.687.356 | -6,9% | 114,7 | -2,2 |
| Centro | 41.978 | -3,8% | 4.425.187 | -5,6% | 105,4 | -2,0 |
| Sud | 35.354 | -0,2% | 3.721.667 | -1,2% | 105,3 | -1,0 |
| Isole | 18.725 | 5,1% | 2.025.419 | 4,1% | 108,2 | -1,0 |
| Italia | 208.371 | -2,1% | 22.129.712 | -4,0% | 106,2 | -2,1 |

Tabella 4: NTN IV trimestre 2022 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 | 7.680 | 25.137 | 18.628 | 9.175 | 10.822 | 71.442 |
| Nord Est | 2.878 | 11.343 | 11.274 | 6.512 | 8.866 | 40.873 |
| Centro | 3.749 | 14.025 | 11.144 | 6.361 | 6.698 | 41.978 |
| Sud | 4.183 | 9.363 | 9.293 | 6.633 | 5.883 | 35.354 |
| Isole | 2.023 | 4.936 | 4.528 | 3.730 | 3.508 | 18.725 |
| Italia | 20.513 | 64.805 | 54.866 | 32.412 | 35.776 | 208.371 |

| 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 | 10,7% | 35,2% | 26,1% | 12,8% | 15,1% | 100,0% |
| Nord Est | 7,0% | 27,8% | 27,6% | 15,9% | 21,7% | 100,0% |
| Centro | 8,9% | 33,4% | 26,5% | 15,2% | 16,0% | 100,0% |
| Sud | 11,8% | 26,5% | 26,3% | 18,8% | 16,6% | 100,0% |
| Isole | 10,8% | 26,4% | 24,2% | 19,9% | 18,7% | 100,0% |
| Italia | 9,8% | 31,1% | 26,3% | 15,6% | 17,2% | 100,0% |

Tabella 5: Variazione % NTN IV 22/IV 21 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 22/IV 22 |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------|
| Nord Ovest | 3,9% | 2,2% | -2,2% | -4,9% | -10,6% | -1,8% |
| Nord Est | -0,5% | -3,8% | -1,2% | -6,7% | -11,3% | -5,1% |
| Centro | -0,1% | -1,9% | -3,9% | -3,1% | -9,7% | -3,8% |
| Sud | -2,0% | 1,2% | 1,4% | -1,8% | -1,8% | -0,2% |
| Isole | 4,3% | 5,7% | 5,8% | 6,7% | 2,1% | 5,1% |
| Italia | 1,3% | 0,3% | -1,1% | -3,1% | -8,1% | -2,1% |

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati¹⁸ relativi agli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF); e precisamente i dati trimestrali relativi al 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 ipotecario¹⁹, con i relativi tassi di interesse medio del mutuo²⁰ e capitale di debito complessivo mutuato²¹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel quarto trimestre 2022 circa 198.500 abitazioni, il 95,3% del totale del NTN, quota in calo rispetto al precedente trimestre (era 96,1%) e in diminuzione di quasi 1,2 punti percentuali sullo stesso trimestre 2021 quando la quota era del 94,5%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²², è pari al 63,2% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre sia rispetto alla quota osservata nel IV trimestre del 2021.

Registra una flessione nel trimestre in esame anche il dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita: 42,8% a fronte del 49,3% del trimestre precedente. Gioca certamente un ruolo importante in questo contesto il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell’atto di mutuo, che aumenta ancora in questo quarto trimestre 2022, portandosi al 3,34%, 86 punti base in più del trimestre precedente, 153 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 11,6 miliardi di euro, oltre 1,9 miliardi di euro in meno dell’omologo trimestre del 2021 (-14,3%).

Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

| Compravendite di abitazioni | IV 2021 | I 2022 | II 2022 | III 2022 | IV 2022 |
|--|---------|---------|---------|----------|---------|
| Acquisti persone fisiche (NTN PF) | 201.017 | 173.684 | 211.054 | 168.474 | 198.523 |
| Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC) | 64,8% | 65,4% | 64,2% | 65,3% | 63,2% |
| Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO) | 97.500 | 90.196 | 105.927 | 82.984 | 85.019 |
| Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO) | 48,5% | 51,9% | 50,2% | 49,3% | 42,8% |
| Tasso di interesse medio (%) | 1,81% | 1,89% | 2,31% | 2,48% | 3,34% |
| Capitale di debito (mln euro) | 13.495 | 12.448 | 14.881 | 11.446 | 11.563 |

¹⁸ L’utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni con agevolazione prima casa ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

¹⁹ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

²⁰ 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).

²¹ 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.

²² Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. La prima casa può anche essere contestualmente “abitazione principale”, ma non necessariamente. 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.



I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo *abitazioni di nuova costruzione*²³ ed *abitazioni esistenti*, è riportata in Tabella 7. È stato stimato²⁴ per il quarto trimestre 2022 l'acquisto di circa 18mila nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,6% del totale delle abitazioni compravendute²⁵. Rispetto all'omologo trimestre del 2021 si registra una flessione dei volumi di scambio di *abitazioni di nuova costruzione* del 11,6%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

| Acquisti di abitazioni | IV 2021 | I 2022 | II 2022 | III 2022 | IV 2022 | Var% NTN III 22/III 21 | Var% NTN IV 22/IV 21 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------------------------|-------------------------|
| NTN Abitazioni nuove | 20.301 | 15.251 | 23.693 | 15.057 | 17.942 | -6,0% | -11,6% |
| NTN Abitazioni esistenti | 192.439 | 166.515 | 195.389 | 160.210 | 190.430 | 2,4% | -1,0% |
| NTN Abitazioni | 212.740 | 181.766 | 219.082 | 175.267 | 208.371 | 1,6% | -2,1% |
| Quota % di NTN Abitazioni nuove | 9,5% | 8,4% | 10,8% | 8,6% | 8,6% | -0,7 | -0,9 |

In Figura 8 è rappresentata la serie storica trimestrale, a partire dal primo trimestre 2011, per il NTN complessivo, il NTN stimate come di nuova costruzione e il NTN stimato di abitazioni esistenti.

Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 18mila dell'ultima rilevazione, leggermente in recupero, in termini di volume di compravendite rispetto al dato registrato nel trimestre scorso. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022. Al contrario, la curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021.

La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al disotto del 10% dal 2019. La quota di acquisti di nuove abitazioni, risalita al 10,8% nel secondo trimestre del 2022 e diminuita nuovamente all'8,6% nel terzo, resta stabile nell'ultima rilevazione (Figura 9).

²³ Il NTN riferite alle "nuove costruzioni" è stato stimato selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA, con acquirente Persona Fisica o Persona Giuridica, e venditore Persona Giuridica. Poiché si è consapevoli che Persone giuridiche possono aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA, la stima proposta delle "nuove costruzioni" è probabilmente in eccesso. Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni effettivamente rilevate sui soli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'Ufficio del Registro. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica delle compravendite al sito: [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

²⁴ L'utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni di nuova costruzioni ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

²⁵ L'ISTAT calcola annualmente, per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, la quota delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti. Si tratta di un sistema di pesi computati in termini di spesa, non di unità fisiche compravendute come avviene per i dati presentati in questo report.

Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)

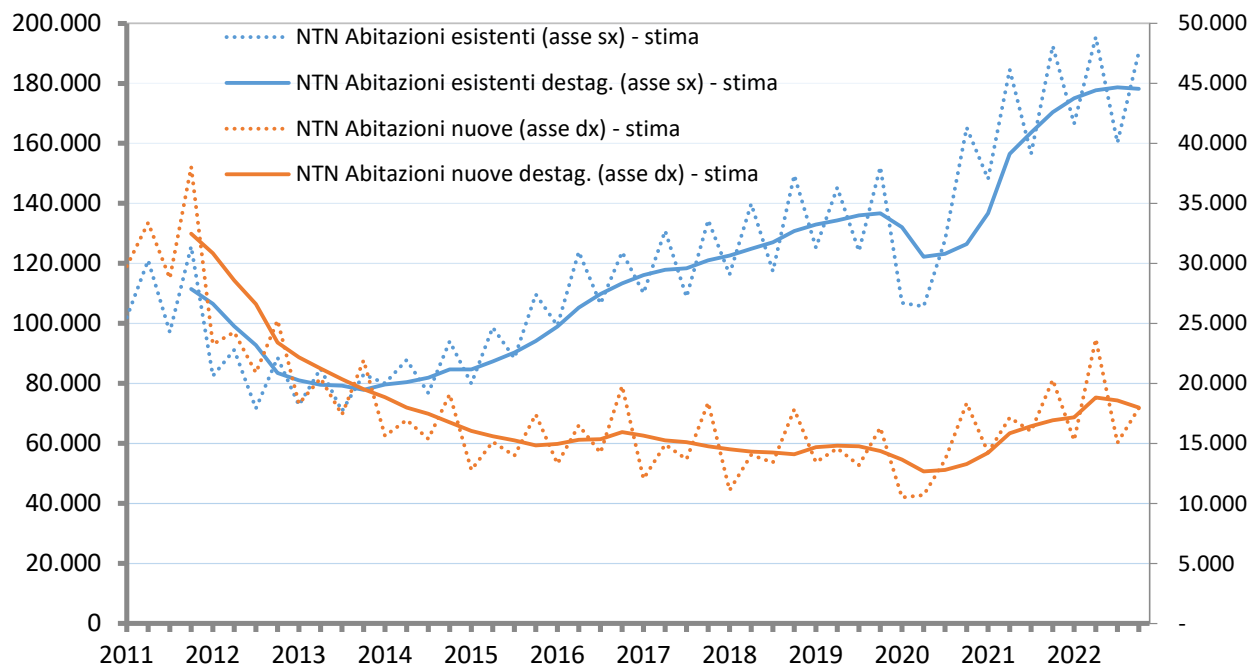
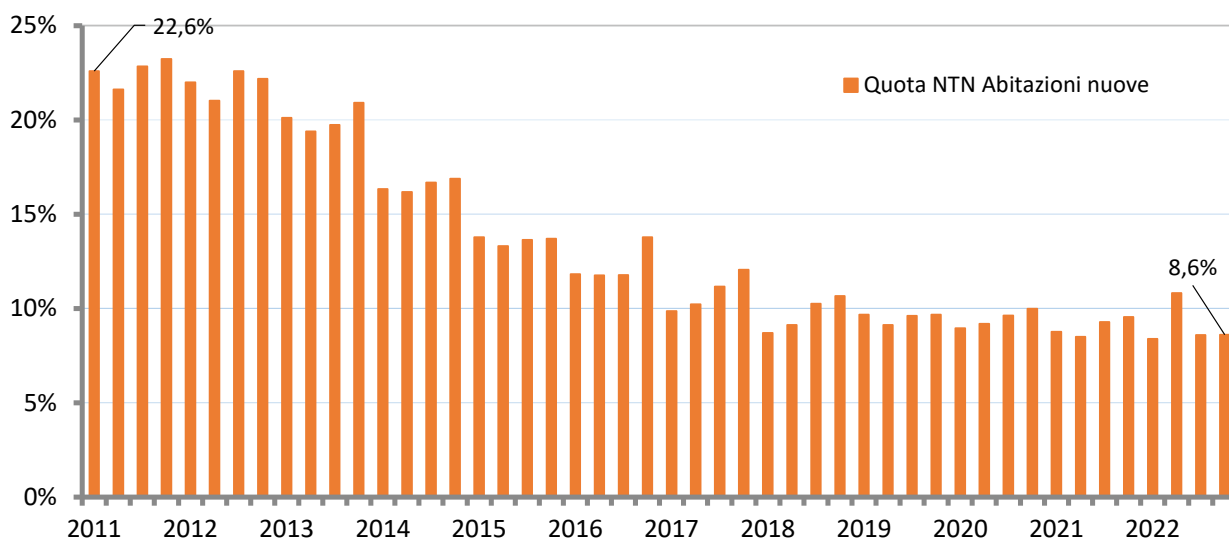


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 3,1%, più accentuata rispetto al dato nazionale; sono poco più di 1.000 le abitazioni acquistate in meno nel quarto trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Bologna è l'unica città a mostrare un tasso negativo a due cifre, -12,6%, seguono i cali registrati nelle città di Roma (-6,1%) e Milano (-4,6%) mentre Genova presenta un dato sostanzialmente stabile. In rialzo gli altri mercati con Palermo che spunta la crescita più sostenuta e con 150 abitazioni compravendute in più rispetto all'omologo trimestre 2021 segna +9,2%. A Torino, Napoli, Firenze si osservano incrementi con tassi che non superano il 2%.

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

| Grandi città | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| Roma | 10.975 | 9.226 | 11.642 | 8.892 | 10.305 | 1,7% | -6,1% |
| Milano | 7.529 | 7.681 | 7.919 | 5.815 | 7.180 | -5,2% | -4,6% |
| Torino | 4.292 | 3.822 | 4.447 | 3.509 | 4.348 | 7,7% | 1,3% |
| Napoli | 2.191 | 2.099 | 2.295 | 1.717 | 2.205 | -2,9% | 0,6% |
| Genova | 2.331 | 2.153 | 2.626 | 2.075 | 2.328 | 2,6% | -0,1% |
| Palermo | 1.627 | 1.671 | 1.802 | 1.535 | 1.777 | 12,9% | 9,2% |
| Bologna | 1.886 | 1.661 | 1.998 | 1.479 | 1.650 | 6,3% | -12,6% |
| Firenze | 1.405 | 1.333 | 1.579 | 1.207 | 1.432 | -5,7% | 1,9% |
| Totale | 32.235 | 29.645 | 34.307 | 26.228 | 31.223 | 1,0% | -3,1% |

I grafici di Figura 10 descrivono la serie storica del NTN dal 2011, e 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 che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Negli altri tre trimestri del 2022 tornano a diminuire con continuità i tassi di Roma, Torino, Genova e Bologna, mentre si osserva nell'ultima rilevazione un rialzo per Milano, Firenze, Napoli.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono per lo più negativi, nel confronto con il quarto trimestre 2021. A Roma e Milano il decremento arriva quasi all'8%, a Bologna la flessione raggiunge il 13,3%. La STN delle abitazioni scambiate a Palermo e Firenze e registra invece un leggero aumento mentre è stabile a Napoli. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre diminuisce in tutte le città, facendo così registrare, per il totale delle otto città, un calo di 2 m².

Nella Tabella 10 e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite tra i trimestri omologhi del 2022 e del 2021. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel quarto trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², con circa 13mila unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Napoli e Palermo la distribuzione delle compravendite tra le classi dimensionali si presenta invece più equilibrata.

In questo quarto trimestre del 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, si osserva una crescita solo per le residenze di taglio più piccolo, mentre per tutte le altre classi dimensionali il tasso è negativo. Il calo raggiunge il 13% circa nel complesso delle otto città, per immobili con superficie oltre i 145 m²; in questa classe, Bologna, Torino e Milano registrano una flessione delle compravendite che va oltre il 20%.

Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

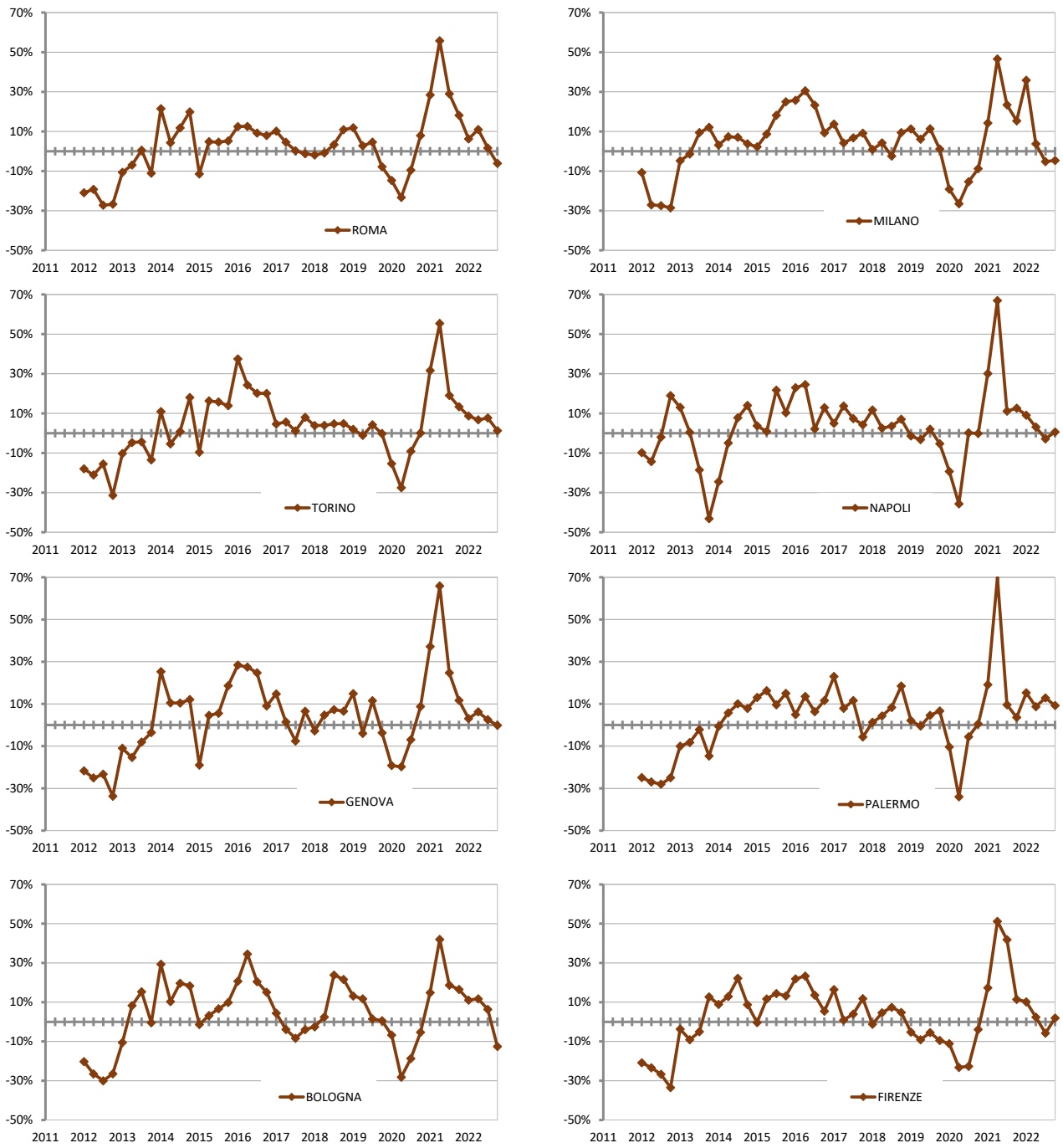




Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

| Grandi città | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN m ² IV 22 | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m ² IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Roma | 10.305 | -6,1% | 947.910 | -7,6% | 92,0 | -1,5 |
| Milano | 7.180 | -4,6% | 573.449 | -7,6% | 79,9 | -2,6 |
| Torino | 4.348 | 1,3% | 357.381 | -2,1% | 82,2 | -2,8 |
| Napoli | 2.205 | 0,6% | 209.086 | 0,0% | 94,8 | -0,6 |
| Genova | 2.328 | -0,1% | 216.136 | -4,4% | 92,8 | -4,1 |
| Palermo | 1.777 | 9,2% | 190.159 | 4,9% | 107,0 | -4,4 |
| Bologna | 1.650 | -12,6% | 141.637 | -13,3% | 85,9 | -0,8 |
| Firenze | 1.432 | 1,9% | 142.694 | 1,1% | 99,6 | -0,9 |
| Totale | 31.223 | -3,1% | 2.778.453 | -5,3% | 89,0 | -2,0 |

Tabella 10: NTN IV trimestre 2022 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 | 1.044 | 4.430 | 2.720 | 1.146 | 965 | 10.305 |
| Milano | 1.623 | 3.058 | 1.497 | 575 | 427 | 7.180 |
| Torino | 650 | 2.081 | 993 | 383 | 241 | 4.348 |
| Napoli | 351 | 631 | 626 | 359 | 238 | 2.205 |
| Genova | 160 | 976 | 750 | 266 | 175 | 2.328 |
| Palermo | 186 | 420 | 476 | 397 | 297 | 1.777 |
| Bologna | 247 | 721 | 416 | 167 | 99 | 1.650 |
| Firenze | 186 | 492 | 92 | 180 | 182 | 1.432 |
| Totale | 4.449 | 12.808 | 7.870 | 3.473 | 2.624 | 31.223 |
| Roma | 10,1% | 43,0% | 26,4% | 11,1% | 9,4% | 100% |
| Milano | 22,6% | 42,6% | 20,9% | 8,0% | 5,9% | 100% |
| Torino | 14,9% | 47,9% | 22,8% | 8,8% | 5,5% | 100% |
| Napoli | 15,9% | 28,6% | 28,4% | 16,3% | 10,8% | 100% |
| Genova | 6,9% | 41,9% | 32,2% | 11,4% | 7,5% | 100% |
| Palermo | 10,5% | 23,7% | 26,8% | 22,4% | 16,7% | 100% |
| Bologna | 15,0% | 43,7% | 25,2% | 10,1% | 6,0% | 100% |
| Firenze | 13,0% | 34,4% | 27,3% | 12,5% | 12,7% | 100% |
| Totale | 14,2% | 41,0% | 25,2% | 11,1% | 8,4% | 100% |

Tabella 11: Variazione % NTN IV 22/IV 21 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 | -2,2% | -5,3% | -5,8% | -9,2% | -11,0% | -6,1% |
| Milano | 2,4% | -5,2% | -1,4% | -11,3% | -22,6% | -4,6% |
| Torino | 2,0% | 6,2% | -2,2% | 6,2% | -24,5% | 1,3% |
| Napoli | -3,2% | 2,7% | 2,9% | -1,8% | -0,8% | 0,6% |
| Genova | 3,3% | 10,9% | -1,3% | -16,8% | -18,9% | -0,1% |
| Palermo | 5,7% | 16,6% | 18,2% | 2,0% | -0,3% | 9,2% |
| Bologna | -8,5% | -14,2% | -11,9% | -3,9% | -24,1% | -12,6% |
| Firenze | 16,5% | -2,6% | -3,3% | 8,7% | 7,8% | 1,9% |
| Totale | 0,8% | -1,9% | -2,4% | -5,8% | -12,8% | -3,1% |



Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con circa 41.600 unità scambiate prosegue la sua crescita, seppur più lentamente, anche nel quarto trimestre del 2022 con una variazione tendenziale, sul 2021, di +1%, in calo rispetto a quella rilevata nello scorso trimestre (era +2,7%). Risulta tuttavia confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinenziali²⁶. Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 5.500 unità, la crescita è più elevata (+1,7%) rispetto a quella registrata nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 26.000 unità e la crescita è solo dello 0,5%.

Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi al Nord Ovest (+3,7%), al Sud (+3,3%) e nelle Isole (+6,4%); Il calo si riscontra, invece, nel Centro (-5,6%), con la perdita che raggiunge il -6,4% per i comuni non capoluogo, e nel Nord Est dove i depositi pertinenziali presentano una variazione pari a -1,1% (Tabella 12).

In termini aggregati, rispetto al quarto trimestre 2021 la variazione della quantità di superficie è di segno inverso rispetto al dato relativo ai volumi di compravendita, -17% (Tabella 13). Risulta in diminuzione anche la superficie media delle unità compravendute rispetto all'analogo trimestre 2021 (-2,4 m²), più marcata nelle aree del Sud e delle Isole.

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| Capoluoghi | 6.720 | 6.144 | 7.203 | 5.368 | 7.004 | 1,6% | 4,2% |
| Non capoluoghi | 11.611 | 10.018 | 11.696 | 9.755 | 11.999 | 6,3% | 3,3% |
| Nord -Ovest | 18.331 | 16.162 | 18.899 | 15.123 | 19.002 | 4,6% | 3,7% |
| Capoluoghi | 2.876 | 2.381 | 3.133 | 2.299 | 2.929 | -5,3% | 1,8% |
| Non capoluoghi | 4.308 | 3.360 | 4.281 | 3.460 | 4.175 | 2,5% | -3,1% |
| Nord -Est | 7.184 | 5.741 | 7.414 | 5.759 | 7.104 | -0,7% | -1,1% |
| Capoluoghi | 4.078 | 3.659 | 4.506 | 3.506 | 3.887 | 2,7% | -4,7% |
| Non capoluoghi | 4.587 | 3.856 | 4.695 | 3.589 | 4.294 | -1,2% | -6,4% |
| Centro | 8.665 | 7.515 | 9.202 | 7.094 | 8.181 | 0,7% | -5,6% |
| Capoluoghi | 1.103 | 1.066 | 1.332 | 883 | 1.210 | -2,3% | 9,7% |
| Non capoluoghi | 4.069 | 3.406 | 4.040 | 3.428 | 4.134 | 4,0% | 1,6% |
| Sud | 5.173 | 4.472 | 5.373 | 4.311 | 5.344 | 2,7% | 3,3% |
| Capoluoghi | 476 | 476 | 503 | 435 | 478 | 16,6% | 0,5% |
| Non capoluoghi | 1.365 | 1.121 | 1.333 | 1.204 | 1.480 | 5,5% | 8,4% |
| Isole | 1.841 | 1.597 | 1.835 | 1.639 | 1.958 | 8,2% | 6,4% |
| Capoluoghi | 15.252 | 13.725 | 16.677 | 12.491 | 5.509 | 0,7% | 1,7% |
| Non capoluoghi | 25.940 | 21.762 | 26.046 | 21.435 | 26.081 | 3,9% | 0,5% |
| Italia | 41.192 | 35.487 | 42.723 | 33.926 | 41.590 | 2,7% | 1,0% |

²⁶ Va però aggiunto che l'incremento delle compravendite di unità pertinenziali è ancora influenzato dalle nuove disposizioni dell'Agenzia in materia di accatastamento ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse", prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l'accatastamento di unità pertinenziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area

| Area | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN IV 22 m ² | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m2 IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Nord -Ovest | 19.002 | 3,7% | 175.524 | -17,4% | 9,2 | -2,4 |
| Nord -Est | 7.104 | -1,1% | 72.611 | -21,1% | 10,2 | -2,6 |
| Centro | 8.181 | -5,6% | 98.843 | -14,7% | 12,1 | -1,3 |
| Sud | 5.344 | 3,3% | 76.628 | -15,4% | 14,3 | -3,2 |
| Isole | 1.958 | 6,4% | 31.044 | -15,0% | 15,9 | -4,0 |
| Italia | 41.590 | 1,0% | 454.649 | -17,0% | 10,9 | -2,4 |



Depositi pertinentziali – Le grandi città

Nel quarto trimestre 2022 gli acquisti di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono leggermente diminuiti (-0,6%) rispetto al quarto trimestre 2021²⁷, variazione, in termini aggregati, in controtendenza rispetto al dato nazionale.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14 evidenzia per Bologna il risultato migliore sul 2021 (+14,4%); a Torino l'aumento è del 6% circa mentre Napoli e Genova e Roma (in misura più ampia) mostrano un mercato in negativo rispetto allo stesso trimestre 2021; per le prime due ultime città il dato negativo è in continuità rispetto al trimestre precedente. Quasi stabile il dato di Milano, che cresce dello 0,8%.

In termini di superficie compravenduta, la variazione tendenziale sul 2021 risulta negativa e con un tasso di entità più elevato rispetto al calo del NTN, registrando un -1,1% (Tabella 15). Si osservano cali per la STN a Milano, Roma, Genova e Firenze, mentre nelle città di Palermo e Bologna l'aumento arriva quasi al 15%. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9,2 m², valore stabile rispetto al 2021; a Firenze si osserva tuttavia la diminuzione più consistente, 1,3 m².

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

| Grandi città | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| Roma | 2.620 | 2.242 | 2.935 | 2.290 | 2.381 | 2,3% | -9,1% |
| Milano | 2.908 | 2.785 | 3.145 | 2.193 | 2.932 | -9,4% | 0,8% |
| Torino | 1.631 | 1.396 | 1.737 | 1.356 | 1.727 | 11,3% | 5,9% |
| Napoli | 231 | 202 | 229 | 154 | 227 | -4,9% | -1,7% |
| Genova | 529 | 399 | 477 | 385 | 489 | -1,8% | -7,6% |
| Palermo | 107 | 137 | 118 | 98 | 111 | 14,9% | 3,4% |
| Bologna | 608 | 600 | 796 | 504 | 695 | 4,4% | 14,4% |
| Firenze | 287 | 261 | 279 | 229 | 304 | 9,3% | 5,9% |
| Totale | 8.920 | 8.022 | 9.716 | 7.209 | 8.866 | 0,0% | -0,6% |

Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

| Grandi Città | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN IV 22 m ² | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m ² IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Roma | 2.381 | -9,1% | 20.536 | -9,7% | 8,6 | -0,1 |
| Milano | 2.932 | 0,8% | 23.808 | -0,7% | 8,1 | -0,1 |
| Torino | 1.727 | 5,9% | 16.637 | 2,5% | 9,6 | -0,3 |
| Napoli | 227 | -1,7% | 3.287 | 4,4% | 14,5 | 0,8 |
| Genova | 489 | -7,6% | 5.252 | -0,9% | 10,7 | 0,7 |
| Palermo | 111 | 3,4% | 2.010 | 14,8% | 18,1 | 1,8 |
| Bologna | 695 | 14,4% | 7.375 | 14,8% | 10,6 | 0,0 |
| Firenze | 304 | 5,9% | 2.972 | -6,3% | 9,8 | -1,3 |
| Totale | 8.866 | -0,6% | 81.876 | -1,1% | 9,2 | -0,0 |

²⁷ Si veda nota 26.

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e posti auto (Tabella 16) mostra, nel quarto trimestre 2022, una diminuzione del 3,9% rispetto al quarto trimestre 2021²⁸.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in tutte le aree, ad eccezione delle Isole. Le maggiori perdite si concentrano nel Nord Est (-6,8%) e nel Centro (-7%). Nelle comuni minori delle Isole, si registra un dato positivo, +6,6% così come nei comuni capoluogo del Nord-Ovest, +1,6%. Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 17 non mostrano particolari differenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,5 m², sostanzialmente stabile rispetto al 2021.

Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

| Area | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Capoluoghi | 11.265 | 9.968 | 11.141 | 7.970 | 11.449 | -5,5% | 1,6% |
| Non capoluoghi | 39.667 | 32.675 | 38.693 | 31.295 | 38.797 | 0,5% | -2,2% |
| Nord -Ovest | 50.932 | 42.643 | 49.835 | 39.265 | 50.247 | -0,8% | -1,3% |
| Capoluoghi | 9.767 | 7.805 | 9.392 | 7.731 | 9.356 | 2,2% | -4,2% |
| Non capoluoghi | 24.428 | 19.099 | 24.724 | 19.567 | 22.520 | -0,5% | -7,8% |
| Nord -Est | 34.195 | 26.904 | 34.116 | 27.298 | 31.875 | 0,2% | -6,8% |
| Capoluoghi | 10.803 | 8.851 | 10.849 | 8.061 | 10.175 | -1,2% | -5,8% |
| Non capoluoghi | 11.933 | 10.166 | 12.720 | 9.862 | 10.976 | 0,6% | -8,0% |
| Centro | 22.736 | 19.017 | 23.569 | 17.923 | 21.150 | -0,2% | -7,0% |
| Capoluoghi | 3.341 | 2.821 | 3.879 | 2.553 | 3.143 | 6,6% | -5,9% |
| Non capoluoghi | 8.979 | 7.768 | 10.238 | 7.575 | 8.842 | 4,4% | -1,5% |
| Sud | 12.320 | 10.590 | 14.117 | 10.128 | 11.985 | 5,0% | -2,7% |
| Capoluoghi | 1.769 | 1.615 | 1.971 | 1.411 | 1.627 | 3,7% | -8,0% |
| Non capoluoghi | 3.232 | 3.052 | 3.506 | 2.985 | 3.447 | 7,7% | 6,6% |
| Isole | 5.001 | 4.666 | 5.477 | 4.396 | 5.073 | 6,4% | 1,5% |
| Capoluoghi | 36.943 | 31.060 | 37.232 | 27.726 | 35.749 | -0,7% | -3,2% |
| Non capoluoghi | 88.239 | 72.761 | 89.881 | 71.284 | 84.582 | 0,9% | -4,1% |
| Italia | 125.182 | 103.821 | 127.113 | 99.009 | 120.331 | 0,5% | -3,9% |

Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

| Area | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN IV 22 m ² | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m ² IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Nord -Ovest | 50.247 | -1,3% | 1.058.532 | -2,9% | 21,1 | -0,3 |
| Nord -Est | 31.875 | -6,8% | 679.865 | -7,4% | 21,3 | -0,1 |
| Centro | 21.150 | -7,0% | 445.323 | -7,0% | 21,1 | -0,0 |
| Sud | 11.985 | -2,7% | 288.963 | -2,0% | 24,1 | 0,2 |
| Isole | 5.073 | 1,5% | 108.877 | -0,2% | 21,5 | -0,4 |
| Italia | 120.331 | -3,9% | 2.581.561 | -4,7% | 21,5 | -0,2 |

²⁸ Si veda nota 26.

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel quarto trimestre 2022 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2021, una diminuzione dei volumi di scambio (-4,5%) leggermente più elevata rispetto al dato nazionale²⁹. I dati risultano, come di consueto, molto differenti tra le città, con aumenti di circa il 17% a Torino e del 2,8% a Genova; la diminuzione più evidente si osserva a Firenze (-30,8%), e decrementi a due cifre sono presenti a Napoli e Bologna, mentre a Roma il calo è di circa il 6%.

Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile a quanto osservato per i volumi, e mostra un tasso di perdita più elevato (-5,1%) rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 17,7 m², in lieve diminuzione a Milano, Torino, Genova e Palermo.

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

| Grandi città | NTN IV 2021 | NTN I 2022 | NTN II 2022 | NTN III 2022 | NTN IV 2022 | Var % NTN III 22/III 21 | Var % NTN IV 22/IV 21 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| Roma | 6.482 | 5.137 | 6.261 | 4.553 | 6.098 | -5,6% | -5,9% |
| Milano | 4.152 | 3.982 | 3.909 | 2.550 | 4.017 | -14,9% | -3,2% |
| Torino | 1.685 | 1.483 | 1.617 | 1.258 | 1.973 | 5,1% | 17,1% |
| Napoli | 435 | 348 | 367 | 265 | 378 | -11,0% | -13,2% |
| Genova | 930 | 776 | 852 | 695 | 957 | -11,7% | 2,8% |
| Palermo | 365 | 396 | 381 | 240 | 350 | -4,5% | -4,2% |
| Bologna | 1.229 | 896 | 1.105 | 739 | 1.019 | -6,2% | -17,0% |
| Firenze | 796 | 552 | 680 | 493 | 551 | 20,4% | -30,8% |
| Totale | 16.075 | 13.571 | 15.173 | 10.792 | 15.344 | -6,6% | -4,5% |

Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

| Grandi Città | NTN IV 22 | Var % NTN IV 22/IV 21 | STN IV 22 m ² | Var % STN IV 22/IV 21 | STN media m ² IV 22 | Diff. IV 22/IV 21 STN media m ² |
|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Roma | 6.098 | -5,9% | 112.799 | -4,8% | 18,5 | 0,2 |
| Milano | 4.017 | -3,2% | 66.150 | -6,6% | 16,5 | -0,6 |
| Torino | 1.973 | 17,1% | 35.665 | 16,2% | 18,1 | -0,1 |
| Napoli | 378 | -13,2% | 7.959 | -4,7% | 21,1 | 1,9 |
| Genova | 957 | 2,8% | 15.716 | -4,2% | 16,4 | -1,2 |
| Palermo | 350 | -4,2% | 6.714 | -15,8% | 19,2 | -2,7 |
| Bologna | 1.019 | -17,0% | 16.502 | -16,9% | 16,2 | 0,0 |
| Firenze | 551 | -30,8% | 9.828 | -26,3% | 17,8 | 1,1 |
| Totale | 15.344 | -4,5% | 271.333 | -5,1% | 17,7 | -0,1 |

²⁹ Si veda nota 26.

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 (2015 = 100) | 5 |
| Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%) | 6 |
| Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)..... | 6 |
| Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati | 8 |
| Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 | 9 |
| Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima) | 14 |
| Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011..... | 14 |
| Figura 10: 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 | 9 |
| Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 10 |
| Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area | 11 |
| Tabella 4: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area | 11 |
| Tabella 5: Variazione % NTN IV 22/IV 21 abitazioni, per classi dimensionali e per area | 11 |
| Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario | 12 |
| Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti | 13 |
| Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città | 15 |
| Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città | 17 |
| Tabella 10: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città | 17 |
| Tabella 11: Variazione % NTN IV 22/IV 21 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città | 17 |
| Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 18 |
| Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area | 19 |
| Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città | 20 |
| Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città | 20 |
| Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi | 21 |
| Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area | 21 |
| Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città | 22 |
| Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città | 22 |