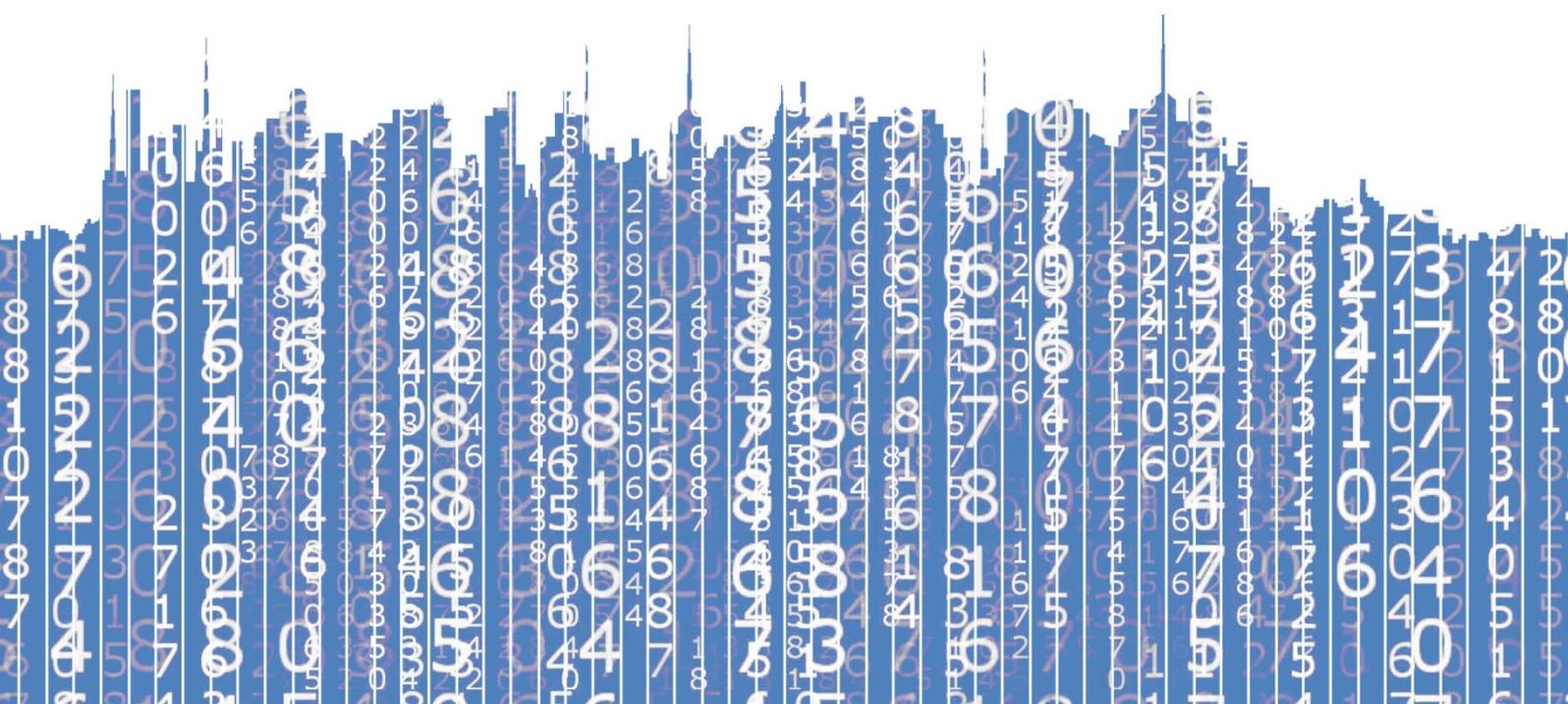




RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2018



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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **7 dicembre 2018**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2018**

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

Indice

Introduzione	3
Contesto di riferimento nel III trimestre 2018.....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città	11
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	14
Depositi pertinenziali – Le grandi città	15
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	16
Box e posti auto – Le grandi città.....	17
Indice delle Figure	18
Indice delle Tabelle.....	18

Introduzione

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

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

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale¹. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2017 e del 2018 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica².

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

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati- Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

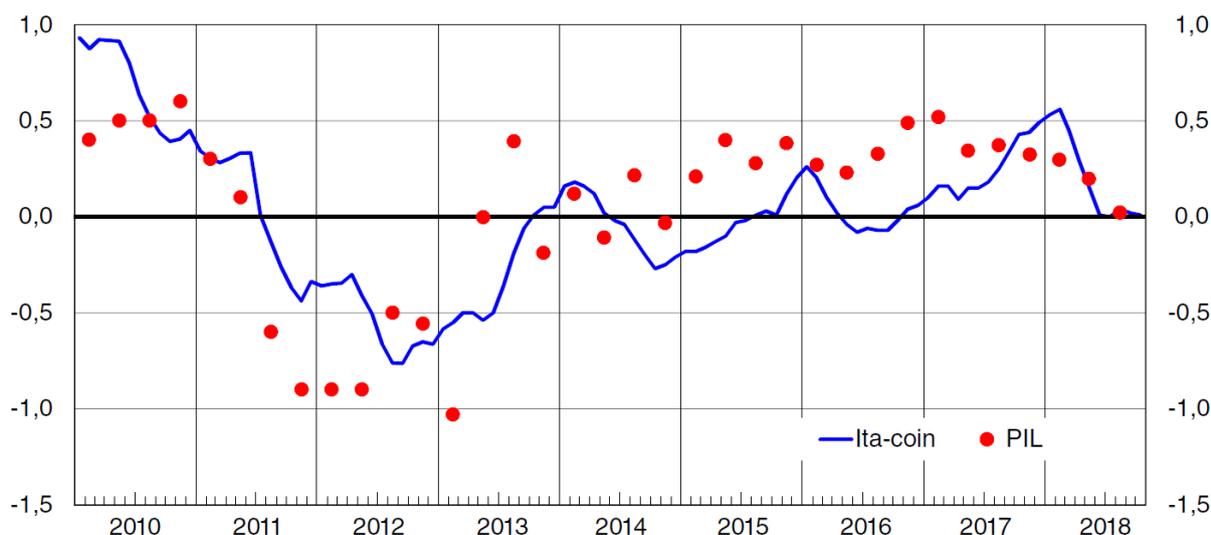
² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Contesto di riferimento nel III trimestre 2018

Nella zona euro l'EUROSTAT³ conferma nel terzo trimestre del 2018 una tendenza alla crescita del PIL, anche se in decelerazione (+0,2% rispetto al trimestre precedente, +1,7% rispetto all'omologo trimestre del 2017). Per l'Italia⁴, in questo trimestre, il PIL è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,7% nei confronti del terzo trimestre del 2017.

L'indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin⁵, prodotto dalla Banca d'Italia mostra, in questa fase, ancora segnali di rallentamento nel quadro economico congiunturale (Figura 1).

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



Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (novembre 2018)

Sul fronte del mercato del lavoro, a ottobre 2018 nella zona euro la disoccupazione si attesta all'8,1%, stesso livello del mese precedente.

In Italia (fonte ISTAT), la stima degli occupati a ottobre 2018 risulta stabile rispetto al mese precedente (+0,04%, pari +9 mila unità). Il tasso di occupazione rimane stabile al 58,7% e il tasso di disoccupazione totale sale al 10,6% (+0,3 punti percentuali su base mensile), quello giovanile (15-24 anni) al 32,5% (+0,1 punti percentuali su base mensile).

Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,7%, pari a +159 mila unità, e riguarda sia uomini che donne. L'espansione è più ampia per i lavoratori a termine (+296 mila), sono sostanzialmente stabili gli indipendenti, mentre si registra un'ampia flessione dei dipendenti permanenti (-140 mila). Nell'anno aumentano principalmente gli occupati ultracinquantenni (+330 mila) e, in misura più contenuta, gli occupati tra i 15 e i 24 anni di età (+20 mila), mentre calano i 25-49enni (-190 mila). Al netto della componente demografica si stima comunque un segno positivo per l'occupazione in tutte le classi di età. A fronte della crescita degli occupati si stima, ancora su base annua, un calo dei disoccupati (-4,1%, pari a -118 mila unità rispetto a ottobre del 2017) e degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-1,1%, -143 mila).

Il clima di fiducia dei consumatori presenta una dinamica negativa a novembre 2018, determinata soprattutto dal deterioramento sia dei giudizi sia delle aspettative sulla situazione economica dell'Italia nonché da un marcato peggioramento delle attese sulla disoccupazione. L'indice del clima di fiducia dei consumatori cala da 116,5 a 114,8 (-1,5% rispetto al mese precedente) e tutte le componenti dell'indice

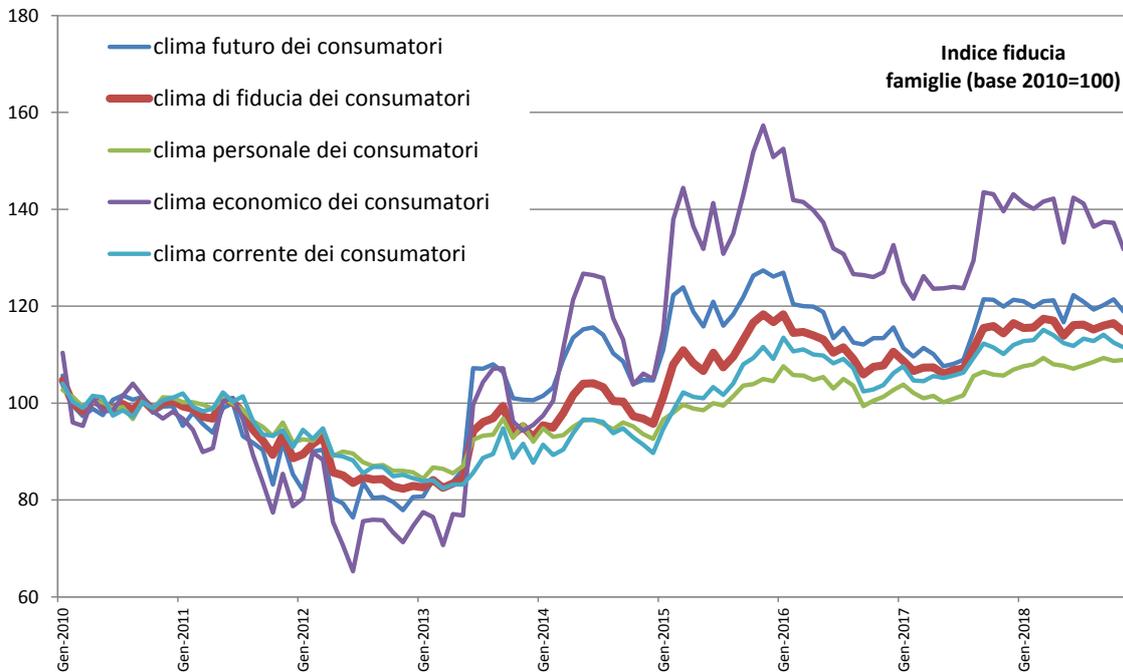
³ <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=teina011&language=en>

⁴ <https://www.istat.it/it/archivio/224548>

⁵ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

sono in calo, seppur con intensità diverse, ad eccezione del clima personale per il quale si rileva un lieve aumento (+0,2%); più in dettaglio, il clima economico passa da 137,2 a 131,7 (-4% rispetto al mese precedente), il clima corrente diminuisce da 112,5 a 111,5 (-0,9%) e il clima futuro cala da 121,4 a 118,9 (-2,1%).

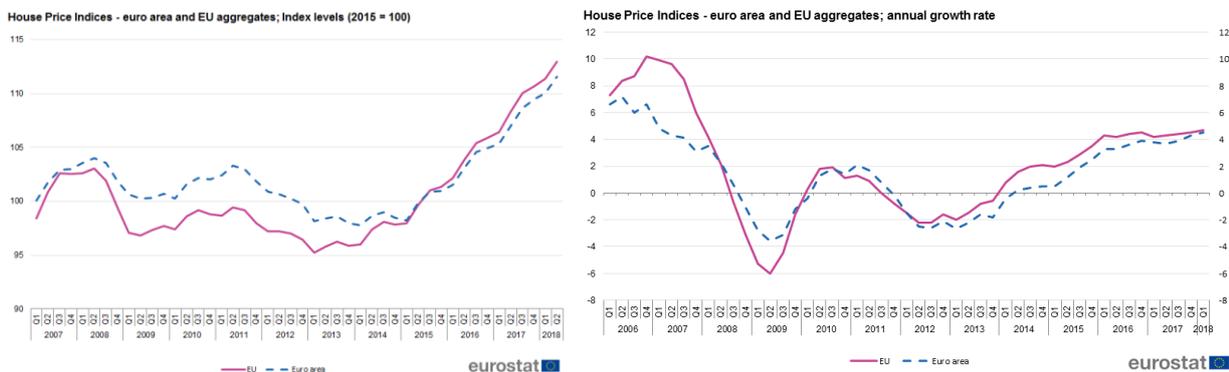
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2018

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2018 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2018 rispetto al II trimestre 2017), un aumento di circa il 4,3% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁶, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁷.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT

⁶ 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.

⁷ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite a 34 paesi aderenti indica una crescita del 2,9% tendenziale nel II trimestre 2018, con 7 Paesi (Australia, Finlandia, Israele, Italia, Norvegia, Svezia e Turchia) in campo negativo https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=HOUSE_PRICES&lang=en#

Al contrario, l'Italia mostra un tasso tendenziale ancora negativo (-0,2%, secondo l'ISTAT); in particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra il calo del segmento delle abitazioni esistenti (-0,7%, analogo a quello registrato nel trimestre precedente) e la crescita che ha interessato le abitazioni nuove (+1,6%).

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del III trimestre 2018 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*⁸ è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire (16,3% dal 19,5% nella precedente rilevazione di luglio), mentre è aumentata l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (all'81,7% dal 76,6%);
- si consolidano i segnali di stabilizzazione della domanda (68,4% dal 66,4 nella precedente rilevazione), con la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione sostanzialmente stabile (80,2%), mentre la differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e la quota di quelli che ne segnalano la diminuzione è ulteriormente scesa, fino a diventare negativa, a -1,8 punti percentuali (dal +4,9 nella precedente rilevazione);
- il margine di sconto sui prezzi di offerta torna ad aumentare aumenta di circa un punto percentuale (da 9,9% a 10,8%); i tempi di vendita sono cresciuti da 7,5 mesi a 8,2 mesi, in media;
- la quota di acquisti finanziati da mutui cala anche se rimane su valori elevati (78,9% da 81,1%), con un rapporto fra prestito e valore dell'immobile stabile al 75%;
- rimangono favorevoli le attese degli operatori, sia nel breve che nel medio termine, anche se in leggera flessione rispetto alla precedente rilevazione.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2018 in Italia, su cui questo *report* si concentra.

Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2017, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014 e registrando un'accelerazione rispetto al tasso, pur positivo, del trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città, con l'unica eccezione rappresentata da Milano che torna in campo negativo dopo 20 trimestri sempre positivi.

⁸ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dall'1 al 31 ottobre 2018 presso 1.441 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

Nel terzo trimestre del 2018 si registra ancora un rialzo degli scambi di abitazioni. Tra luglio e settembre di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 130.609 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 6,7%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre (era stato +5,6%).

Come mostra la serie delle variazioni tendenziali di Figura 5, la dinamica positiva permane da oltre tre anni; tale andamento, ben evidenziato anche dalla serie storica del NTN dal 2011 (Figura 4) destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.

La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori dove il tasso tendenziale è pari a +7,4%, contro il +5,5% dei capoluoghi di provincia (Tabella 1); solo al Centro sono i capoluoghi a crescere di più (+6,4% dei capoluoghi contro +2,1% dei non capoluoghi).

In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord Est che spicca con una crescita vicina al 13%. Al Centro e nelle Isole il rialzo è intorno al 7%. Nel Nord Ovest le compravendite di abitazioni aumentano del 4,7%, unico dato in rallentamento rispetto alle rilevazioni del precedente trimestre (era stato +5,7%). Al Sud c'è stato il rialzo più debole, +3,2%, confermando quello del precedente trimestre.

La Tabella 2 descrive il mercato, oltre che in termini di NTN, anche in termini di superfici compravendute. Quest'ultime, come prevedibile, rispecchiano sostanzialmente le dinamiche analizzate finora: in tutte le macroaree il tasso relativo alle superfici risulta sostanzialmente analogo a quello già analizzato per il NTN. Il dato relativo alla superficie media delle abitazioni compravendute evidenzia il valore più alto nel Nord Est (114,6 m²) e il più basso nel Nord Ovest (103 m²); la media nazionale è prossima a 107 m².

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il patrimonio compravenduto in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale. La tendenza positiva si distribuisce in modo relativamente omogeneo tra le cinque classi analizzate. Divergono la classe "fino a 50 m²", che mostra tassi di crescita più bassi (+5,8%) rappresentando però la classe meno numerosa in termini assoluti (8,9% delle unità immobiliari compravendute), nonché la classe "da 115 m² a 145 m²" che mostra la percentuale di crescita più elevata e pari al +9,7%, rappresentando il 16,5% delle unità compravendute.

Analizzando i tassi in forma disaggregata, si può osservare che l'unico dato negativo (-0,8%) nel trimestre in oggetto emerge al Centro e limitatamente alla fascia dimensionale minore, "fino a 50 m²". Degli otto tassi a doppia cifra, invece, ben cinque (quindi per tutte le classi dimensionali di quest'area) sono concentrati nella macroarea Nord Est, che, come visto, risulta anche quella con il tasso aggregato più alto.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

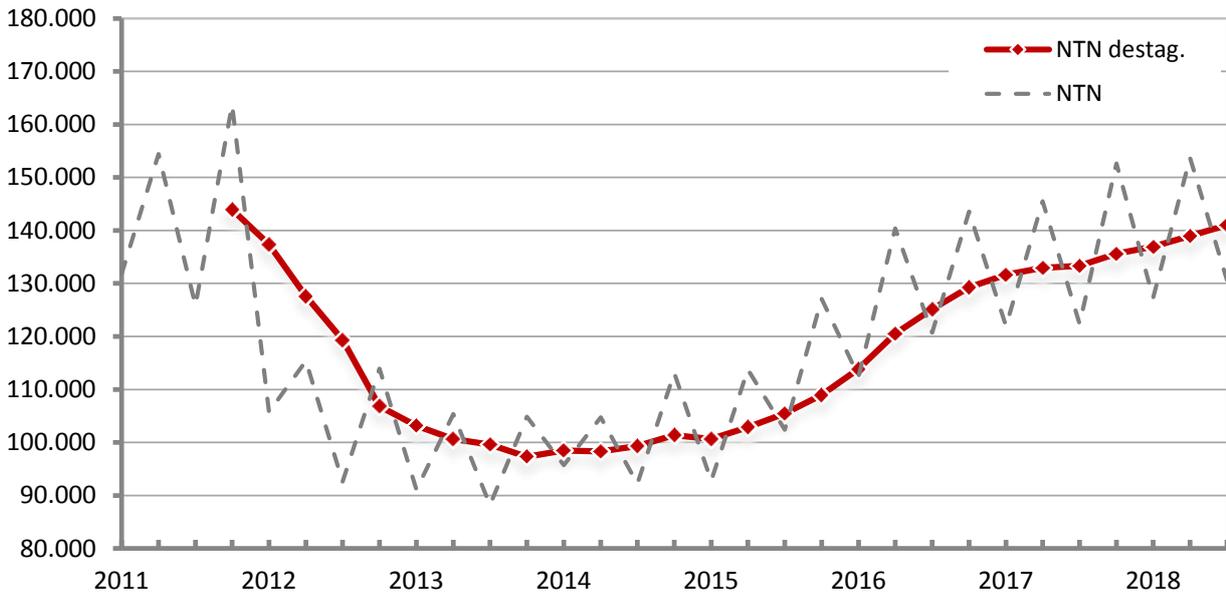


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



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

Area	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN III 2017	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Capoluoghi	13.275	16.380	14.089	17.050	13.551	4,4%	2,1%
Non capoluoghi	28.390	36.983	29.249	36.440	30.071	6,3%	5,9%
Nord Ovest	41.665	53.363	43.339	53.490	43.623	5,7%	4,7%
Capoluoghi	7.435	9.414	7.678	9.823	8.277	10,4%	11,3%
Non capoluoghi	16.100	20.448	16.303	20.704	18.264	8,9%	13,4%
Nord Est	23.535	29.862	23.982	30.527	26.541	9,3%	12,8%
Capoluoghi	11.829	14.224	12.232	14.867	12.582	1,5%	6,4%
Non capoluoghi	13.521	16.461	13.828	16.580	14.589	5,5%	7,9%
Centro	25.350	30.685	26.060	31.448	27.171	3,5%	7,2%
Capoluoghi	5.213	6.791	5.924	6.913	5.545	6,3%	6,4%
Non capoluoghi	15.750	19.099	16.241	18.460	16.088	1,8%	2,1%
Sud	20.963	25.890	22.165	25.373	21.634	3,0%	3,2%
Capoluoghi	3.804	4.301	4.180	4.634	3.873	7,4%	1,8%
Non capoluoghi	7.057	8.506	7.551	8.222	7.767	7,0%	10,1%
Isole	10.860	12.808	11.731	12.855	11.640	7,1%	7,2%
Capoluoghi	41.555	51.110	44.105	53.288	43.829	5,1%	5,5%
Non capoluoghi	80.818	101.497	83.172	100.406	86.780	5,9%	7,4%
Italia	122.373	152.608	127.277	153.693	130.609	5,6%	6,7%

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

Area	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN III 18/III 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media m ²
Nord Ovest	43.623	4,7%	4.494.084	3,9%	103,0	-0,8
Nord Est	26.541	12,8%	3.042.203	11,7%	114,6	-1,1
Centro	27.171	7,2%	2.863.213	7,3%	105,4	0,1
Sud	21.634	3,2%	2.301.624	3,3%	106,4	0,1
Isole	11.640	7,2%	1.253.603	8,5%	107,7	1,3
Italia	130.609	6,7%	13.954.727	6,5%	106,8	-0,2

Tabella 3: NTN III trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	4.072	14.871	11.862	6.031	6.786	43.623
Nord Est	1.552	7.319	7.583	4.385	5.702	26.541
Centro	2.104	8.796	7.719	4.395	4.158	27.171
Sud	2.316	5.509	5.842	4.389	3.579	21.634
Isole	1.228	3.066	2.860	2.388	2.098	11.640
Italia	11.272	39.561	35.866	21.586	22.323	130.609
Nord Ovest	9,3%	34,1%	27,2%	13,8%	15,6%	100,0%
Nord Est	5,8%	27,6%	28,6%	16,5%	21,5%	100,0%
Centro	7,7%	32,4%	28,4%	16,2%	15,3%	100,0%
Sud	10,7%	25,5%	27,0%	20,3%	16,5%	100,0%
Isole	10,6%	26,3%	24,6%	20,5%	18,0%	100,0%
Italia	8,6%	30,3%	27,5%	16,5%	17,1%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN III 18/III 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN III 18/III 17 Totale
Nord Ovest	9,0%	4,1%	4,7%	7,9%	0,9%	4,7%
Nord Est	14,3%	13,9%	12,7%	14,2%	10,1%	12,8%
Centro	-0,8%	6,7%	7,8%	12,9%	5,8%	7,2%
Sud	2,9%	1,6%	3,5%	4,0%	4,3%	3,2%
Isole	3,2%	7,9%	2,5%	12,0%	10,1%	7,2%
Italia	5,8%	6,3%	6,6%	9,7%	5,5%	6,7%

Le abitazioni – Le grandi città

Limitando l'analisi alle otto principali città italiane per popolazione, si conferma la tendenza già osservata nella disaggregazione capoluoghi/comuni minori, con tassi medi inversamente proporzionali alle dimensioni dei comuni interessati. Il tasso medio, +3,9%, pur in crescita rispetto al trimestre precedente (era +2,5%), risulta inferiore sia di quello nazionale (+6,7%) sia di quello dei capoluoghi di Provincia (+5,5%).

L'unica città con tasso negativo è Milano (-2,4%), dove non si registrava un dato tendenziale negativo dal II trimestre del 2013 (Tabella 5). A Roma, la città con il maggior volume di compravendite (7.151 NTN nel trimestre), le compravendite di abitazioni tornano a crescere nel trimestre su base annua (+3,4%). Oltre che nella capitale, i rialzi sono contenuti entro il 5% a Torino e Napoli. Superano il 7% a Firenze, Genova e Palermo, mentre a Bologna le abitazioni compravendute sono in questo trimestre superiori a quelle dell'anno precedente di quasi il 24%.

L'analisi dei tassi tendenziali delle compravendite di abitazioni dal 2011, Figura 6, evidenzia la serie di rialzi a Milano interrotta dopo 20 trimestri; degni di attenzione sono anche le serie di Napoli e Torino, città per le quali i segni positivi proseguono, rispettivamente, dal III trimestre 2014 e dal II trimestre 2015.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), a fronte di un tasso medio per gli otto comuni del +3,3%, di poco inferiore a quello relativo al NTN, la superficie media delle abitazioni compravendute è in leggera diminuzione (-0,5 m²). Si rilevano però differenze nei dati specifici delle città, come a Bologna e a Napoli (circa -3 m²), Palermo (-1,7 m²) e, di contro, Roma (+0,5 m²).

La disaggregazione per classi dimensionali in termini di superfici (Tabella 7) conferma, rispetto al dato medio nazionale, un peso maggiore per le classi minori (oltre la metà delle compravendite riguarda unità immobiliari di grandezza inferiore a 85 m²) ed una minore incidenza nelle classi di superficie più grandi (il volume di unità compravendute di oltre 145 m² è, in proporzione, quasi la metà rispetto al dato nazionale aggregato, 9,5% contro 17,1%).

Dal punto di vista della dinamica (Tabella 8), i tassi di crescita più significativi si sono registrati nelle classi delle unità inferiori a 50 m², +6,1%, e in quelle tra 115 m² e 145 m², +8,3%. Si può sottolineare, tra i dati disaggregati, la forte crescita nelle compravendite di piccole unità (meno di 50 m²) a Bologna e Napoli (oltre il 30%). A Milano, il dato complessivo negativo si riflette in tutte le classi con l'unica eccezione delle abitazioni tra 115 m² e 145 m² per le quali si registra un rialzo del 2,4%. Dati negativi si registrano anche in altre città: Roma per le abitazioni tra 50 m² e 85 m², Torino per quelle oltre 115 m², Napoli per quelle tra 50 m² e 145 m² e, infine Genova tra 115 m² e 145 m².

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

Grandi città	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Roma	6.913	8.404	7.077	8.535	7.151	-0,8%	3,4%
Milano	5.403	6.461	5.496	6.674	5.274	4,4%	-2,4%
Torino	2.758	3.611	3.095	3.738	2.882	4,0%	4,5%
Napoli	1.497	1.916	1.855	2.138	1.551	2,7%	3,6%
Genova	1.453	1.861	1.634	1.928	1.557	4,7%	7,2%
Palermo	1.156	1.230	1.328	1.481	1.253	4,4%	8,5%
Bologna	1.144	1.395	1.232	1.564	1.415	2,8%	23,7%
Firenze	1.149	1.381	1.224	1.462	1.232	4,7%	7,2%
Totale	21.472	26.258	22.939	27.520	22.315	2,5%	3,9%



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

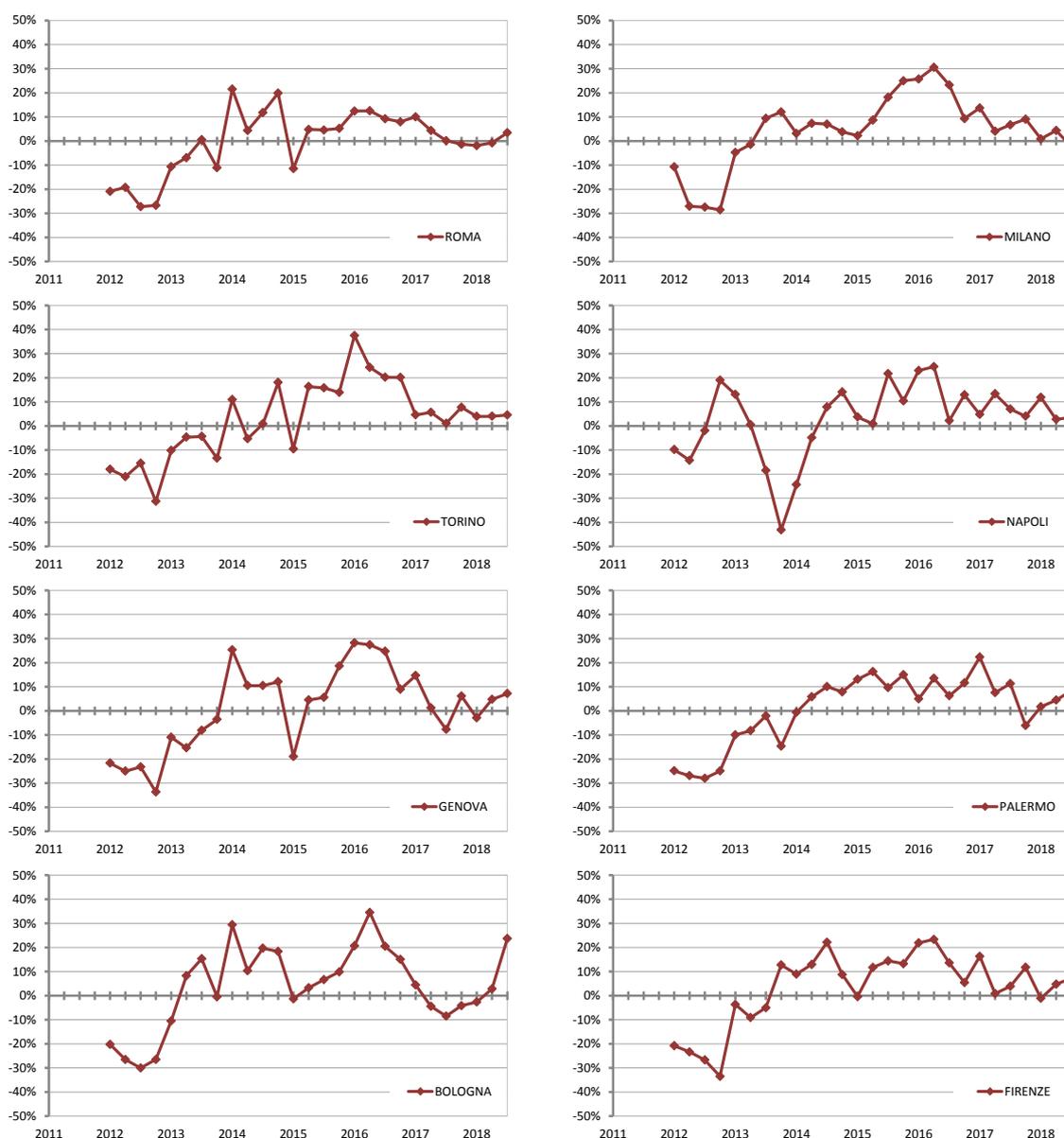


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN III 18/III 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media m ²
Roma	7.151	3,4%	675.358	4,0%	94,4	0,5
Milano	5.274	-2,4%	442.534	-3,4%	83,9	-0,8
Torino	2.882	4,5%	247.642	3,8%	85,9	-0,6
Napoli	1.551	3,6%	148.094	0,6%	95,5	-2,9
Genova	1.557	7,2%	149.803	7,0%	96,2	-0,1
Palermo	1.253	8,5%	133.598	6,8%	106,6	-1,7
Bologna	1.415	23,7%	125.404	19,7%	88,6	-3,0
Firenze	1.232	7,2%	118.882	5,8%	96,5	-1,3
Totale	22.315	3,9%	2.041.315	3,3%	91,5	-0,5

Tabella 7: NTN III trimestre 2018 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	641	2.855	2.040	899	715	7.151
Milano	983	2.268	1.128	470	423	5.274
Torino	388	1.322	713	247	212	2.882
Napoli	261	419	457	230	185	1.551
Genova	91	601	514	202	149	1.557
Palermo	119	278	359	300	198	1.253
Bologna	195	581	386	153	100	1.415
Firenze	143	426	357	171	135	1.232
Totale	2.821	8.750	5.954	2.673	2.117	22.315
Roma	9,0%	39,9%	28,5%	12,6%	10,0%	100,0%
Milano	18,6%	43,0%	21,4%	8,9%	8,0%	100,0%
Torino	13,5%	45,9%	24,7%	8,6%	7,4%	100,0%
Napoli	16,8%	27,0%	29,5%	14,8%	11,9%	100,0%
Genova	5,9%	38,6%	33,0%	13,0%	9,5%	100,0%
Palermo	9,5%	22,2%	28,6%	23,9%	15,8%	100,0%
Bologna	13,8%	41,1%	27,3%	10,8%	7,0%	100,0%
Firenze	11,6%	34,6%	29,0%	13,8%	11,0%	100,0%
Totale	12,6%	39,2%	26,7%	12,0%	9,5%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN III 18/III 17 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	0,6%	-0,6%	6,8%	10,8%	5,1%	3,4%
Milano	-0,3%	-3,9%	-1,2%	2,4%	-7,0%	-2,4%
Torino	6,8%	3,9%	10,1%	-4,7%	-1,4%	4,5%
Napoli	30,3%	-2,6%	-0,1%	-0,6%	4,0%	3,6%
Genova	8,2%	11,9%	2,7%	-1,1%	17,2%	7,2%
Palermo	10,1%	7,7%	7,8%	14,8%	1,3%	8,5%
Bologna	38,3%	23,0%	17,2%	42,7%	6,7%	23,7%
Firenze	2,9%	7,0%	4,1%	27,9%	0,1%	7,2%
Totale	6,1%	1,7%	5,2%	8,3%	1,8%	3,9%

Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, consolida (+9,2%) la dinamica positiva degli ultimi trimestri. La crescita più rilevante si è registrata nelle macroaree Nord Est, +19,7%, e Isole, +16,7%, mentre il Centro ha nuovamente espresso la minor crescita, +3,8% (Tabella 9).

Il mercato dei comuni non capoluogo, anche in questo caso, mostra una dinamica espansiva più significativa: +12%, contro il +3,7% dei capoluoghi, che nel Centro e nel Nord Ovest presentano gli unici tassi negativi del trimestre.

I dati relativi alle superfici compravendute non presentano specificità particolarmente rilevanti, con il dato medio che si conferma pari a poco più di 14 m² (Tabella 10).

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

Area	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var % NTN II 18/II 17	Var % NTN III 18/III 17
Capoluoghi	1.619	2.406	1.575	2.035	1.608	6,7%	-0,7%
Non capoluoghi	3.480	5.202	3.607	4.220	3.832	5,1%	10,1%
Nord Ovest	5.099	7.607	5.182	6.255	5.440	5,6%	6,7%
Capoluoghi	693	1.000	774	953	845	26,7%	22,0%
Non capoluoghi	1.315	1.835	1.365	1.766	1.558	21,6%	18,5%
Nord Est	2.008	2.836	2.138	2.719	2.403	23,3%	19,7%
Capoluoghi	1.807	2.259	1.821	2.116	1.787	-2,8%	-1,1%
Non capoluoghi	1.767	2.249	1.879	2.204	1.922	5,6%	8,8%
Centro	3.574	4.508	3.700	4.320	3.709	1,3%	3,8%
Capoluoghi	510	737	582	665	542	8,7%	6,1%
Non capoluoghi	2.090	2.658	2.305	2.502	2.332	9,6%	11,6%
Sud	2.600	3.394	2.887	3.167	2.873	9,4%	10,5%
Capoluoghi	239	361	285	375	264	19,1%	10,8%
Non capoluoghi	771	1.030	853	984	914	22,4%	18,5%
Isole	1.010	1.391	1.137	1.359	1.179	21,5%	16,7%
Capoluoghi	4.868	6.763	5.036	6.143	5.046	6,6%	3,7%
Non capoluoghi	9.423	12.973	10.009	11.677	10.558	9,7%	12,0%
Italia	14.291	19.736	15.045	17.820	15.604	8,6%	9,2%

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

Area	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media m ²
Nord Ovest	5.440	6,7%	66.090	6,5%	12,1	0,0
Nord Est	2.403	19,7%	30.688	15,4%	12,8	-0,5
Centro	3.709	3,8%	49.390	4,1%	13,3	0,0
Sud	2.873	10,5%	51.416	9,5%	17,9	-0,2
Isole	1.179	16,7%	24.129	20,4%	20,5	0,6
Italia	15.604	9,2%	221.713	9,2%	14,2	0,0

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Torna in campo negativo il mercato dei depositi pertinentenziali delle otto metropoli, che registra un calo dello 0,7% (Tabella 11); di rilievo sono il calo prossimo al 30% registrato a Napoli e quello intorno al 7% a Roma, dove il tasso è negativo per il quarto trimestre consecutivo, nonché quello del 5,2% a Milano.

La superficie compravenduta è in diminuzione del 6%, portando, sempre relativamente alle 8 grandi città, il dato medio a 10,1 m² (sensibilmente inferiore al dato medio nazionale, come visto pari a 14,2 m²); le due città con mercato più consistente, Roma e Milano, presentano i valori medi più bassi, prossimi a 9 m² (Tabella 12).

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

Grandi città	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Roma	1.279	1.602	1.275	1.453	1.189	-7,6%	-7,1%
Milano	887	1.383	801	1.015	841	1,7%	-5,2%
Torino	145	233	179	282	152	52,7%	5,2%
Napoli	116	143	124	137	81	-2,5%	-29,7%
Genova	163	223	192	245	173	17,4%	5,8%
Palermo	51	90	67	102	67	64,0%	30,4%
Bologna	117	164	135	176	213	18,1%	82,1%
Firenze	115	175	145	158	136	12,4%	18,3%
Totale	2.873	4.013	2.917	3.568	2.851	3,2%	-0,7%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media m ²
Roma	1.189	-7,1%	10.354	-10,7%	9,1	-0,4
Milano	841	-5,2%	7.150	-10,6%	9,0	-0,5
Torino	152	5,2%	1.815	-7,7%	13,6	-1,7
Napoli	81	-29,7%	1.399	-23,6%	15,8	1,4
Genova	173	5,8%	2.010	3,7%	11,9	-0,2
Palermo	67	30,4%	1.253	24,2%	19,7	-0,9
Bologna	213	82,1%	1.855	49,0%	10,6	-1,9
Firenze	136	18,3%	1.315	1,0%	11,3	-1,7
Totale	2.851	-0,7%	27.152	-6,0%	10,1	-0,5



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Con circa 74 mila NTN le compravendite di box e posti auto aumentano del 5,3% rispetto all'analogo trimestre del 2017, con un tasso leggermente più elevato rispetto al trimestre precedente (Tabella 13).

La dinamica più significativa si è registrata nel Nord Est, +11,1%, mentre in termini assoluti continua a prevalere il Nord Ovest con circa 29 mila NTN. L'analisi disaggregata mostra, anche in questo caso, un maggior dinamismo dei comuni non capoluogo, con un tasso di crescita circa tre volte quello dei capoluoghi, +6,5% contro +2,1%.

Sostanzialmente stabili i dati relativi alle superfici medie compravendute (Tabella 14); la superficie media dei box e posti auto compravenduti è prossima a 22 m².

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

Area	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var % NTN II 18/II 17	Var % NTN III 18/III 17
Capoluoghi	6.610	8.749	6.618	8.689	6.198	7,9%	-5,2%
Non capoluoghi	21.955	29.615	22.638	27.599	22.845	2,6%	5,1%
Nord Ovest	28.565	38.364	29.256	36.288	29.043	3,8%	3,1%
Capoluoghi	5.429	7.079	5.725	7.199	6.206	12,2%	13,6%
Non capoluoghi	13.589	17.073	13.270	16.753	14.851	6,4%	10,3%
Nord Est	19.018	24.153	18.995	23.951	21.057	8,1%	11,1%
Capoluoghi	6.420	7.769	6.660	7.745	6.331	-0,8%	-0,3%
Non capoluoghi	6.547	8.102	6.721	8.187	7.083	1,6%	10,0%
Centro	12.967	15.871	13.382	15.931	13.415	0,4%	5,4%
Capoluoghi	1.837	2.906	2.293	2.795	1.946	17,2%	3,7%
Non capoluoghi	5.755	6.679	5.857	6.555	5.580	1,7%	-1,5%
Sud	7.591	9.586	8.150	9.350	7.527	5,9%	-0,4%
Capoluoghi	976	1.357	1.208	1.284	972	7,0%	-1,6%
Non capoluoghi	1.975	2.581	2.006	2.312	2.106	7,3%	8,1%
Isole	2.951	3.937	3.214	3.596	3.078	7,2%	5,1%
Capoluoghi	21.272	27.860	22.504	27.712	21.654	7,2%	2,1%
Non capoluoghi	49.820	64.050	50.493	61.406	52.465	3,5%	6,5%
Italia	71.092	91.910	72.997	89.117	74.119	4,6%	5,3%

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

Area	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media m ²
Nord Ovest	29.043	1,7%	625.347	3,1%	21,5	0,3
Nord Est	21.057	10,7%	454.047	11,1%	21,6	0,1
Centro	13.415	3,4%	283.170	5,4%	21,1	0,4
Sud	7.527	-0,8%	178.930	-0,4%	23,8	0,1
Isole	3.078	4,3%	66.742	5,1%	21,7	0,2
Italia	74.119	4,3%	1.608.236	5,3%	21,7	0,2



Box e posti auto – Le grandi città

Torna nuovamente il calo per il mercato di box e posti auto nelle grandi città: dopo un solo trimestre al rialzo il tasso tendenziale medio è risultato ancora una volta negativo, -5,1% (Tabella 15).

I mercati di Roma, Milano, Torino e Genova sono in deciso ribasso, mentre Napoli, Firenze e, più intensamente, Bologna e Palermo mostrano un aumento delle compravendite.

Le variazioni in termini di superficie (STN) mostrano anche il mercato di Napoli in deciso calo e una superficie media delle unità scambiate sostanzialmente ferma a quasi 18 m² (Tabella 16).

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

Grandi città	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Roma	3.881	4.767	4.121	4.656	3.620	3,5%	-6,7%
Milano	2.564	3.521	2.353	3.497	2.296	24,9%	-10,4%
Torino	985	1.373	1.085	1.329	945	-4,7%	-4,1%
Napoli	234	464	385	363	238	3,8%	1,5%
Genova	521	656	523	707	468	3,9%	-10,1%
Palermo	125	191	220	247	183	14,7%	46,0%
Bologna	586	596	609	761	660	8,9%	12,6%
Firenze	429	488	434	543	437	1,3%	1,9%
Totale	9.325	12.056	9.729	12.103	8.847	8,3%	-5,1%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m ²	Var% STN II 18/II 17	STN media m ²	Diff. III 18/III 17 STN media
Roma	3.620	-6,7%	66.200	-5,6%	18,3	0,2
Milano	2.296	-10,4%	38.837	-11,0%	16,9	-0,1
Torino	945	-4,1%	17.393	-3,2%	18,4	0,2
Napoli	238	1,5%	4.388	-10,3%	18,5	-2,4
Genova	468	-10,1%	8.339	-7,9%	17,8	0,4
Palermo	183	46,0%	3.431	25,0%	18,8	-3,1
Bologna	660	12,6%	11.735	22,4%	17,8	1,4
Firenze	437	1,9%	7.363	4,3%	16,9	0,4
Totale	8.847	-5,1%	157.687	-4,5%	17,8	0,1

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia	4
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)	5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo.....	5
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	8
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	8
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	12

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	9
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area.....	10
Tabella 3: NTN III trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	10
Tabella 4: Var % NTN III 18/III 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area	10
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	11
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	12
Tabella 7: NTN III trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ..	13
Tabella 8: Var % NTN III 18/III 17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città.....	13
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	14
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città	15
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città.....	15
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	16
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	16
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	17
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città.....	17