

RESIDENZIALE

Statistiche II 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**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **15 settembre 2022**
periodo di riferimento: **secondo 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 II 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 2021 e del 2022 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

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 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 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 \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

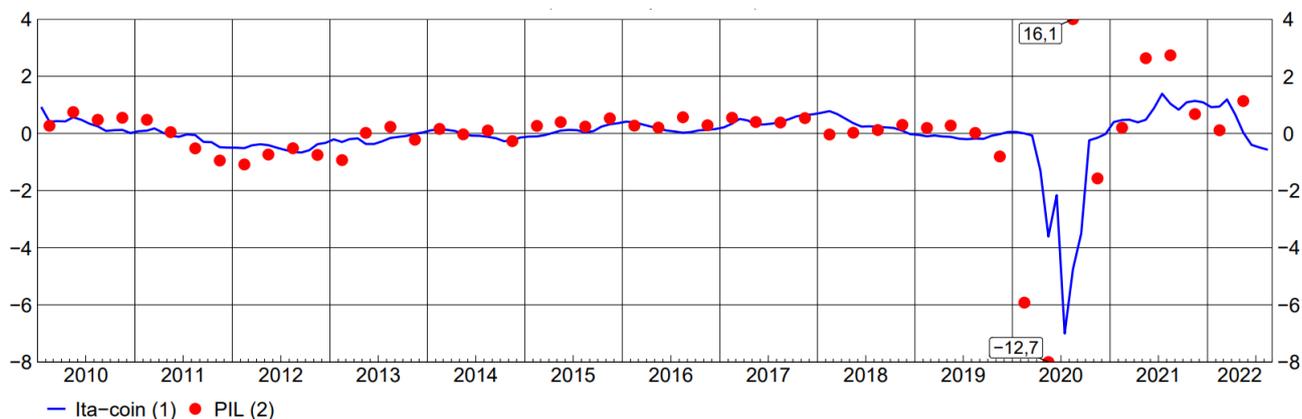
Contesto di riferimento nel II trimestre 2022

Nel secondo trimestre del 2022 i principali indicatori economici congiunturali mostrano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate. L'economia dell'Unione europea risente fortemente della crisi scatenata dall'invasione russa dell'Ucraina e la crescita subisce una frenata rispetto alle previsioni di recupero che si prospettava nel post-pandemia. Il rialzo dei prezzi dell'energia, in particolare, continua a spingere la crescita dell'inflazione verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna.

Nella zona euro l'EUROSTAT⁶ stima per il secondo trimestre del 2022 una crescita del PIL dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 4,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Per l'Italia⁷, nel secondo trimestre del 2022 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 1,1% rispetto al trimestre precedente e del 4,7% nei confronti del secondo trimestre del 2021.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁸, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, torna in campo negativo toccando -0,57 nel mese di agosto, recependo in toto il rallentamento della crescita del PIL (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. 5 -maggio 2022)

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio 2022 sono quasi 11 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,6 milioni in meno dello stesso mese del 2021, con il tasso di disoccupazione al 6,6%, stabile rispetto al mese precedente e in diminuzione rispetto allo stesso mese del 2021 (7,7% a luglio 2021)⁹.

In Italia (fonte ISTAT¹⁰), nel mese di luglio 2022, rispetto al mese precedente, cala il numero degli occupati e dei disoccupati e cresce quello degli inattivi. L'occupazione diminuisce (-0,1%, pari a -22mila) per le donne, i dipendenti permanenti, gli autonomi e tutte le classi d'età, con l'eccezione dei maggiori di 50 anni tra i quali cresce. Il tasso di occupazione si attesta al 60,3% e il numero di occupati a luglio 2022, rispetto al mese precedente, rimane stabile a 23,2 milioni, pur registrando, per la prima volta da agosto 2021, un lieve calo. Rispetto a luglio 2021, l'incremento di oltre 460mila occupati è determinato prevalentemente dai dipendenti che, a luglio 2022, ammontano a oltre 18,2 milioni; la componente a termine, in particolare, raggiunge il valore più alto dal 1977, primo anno della serie storica.

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

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

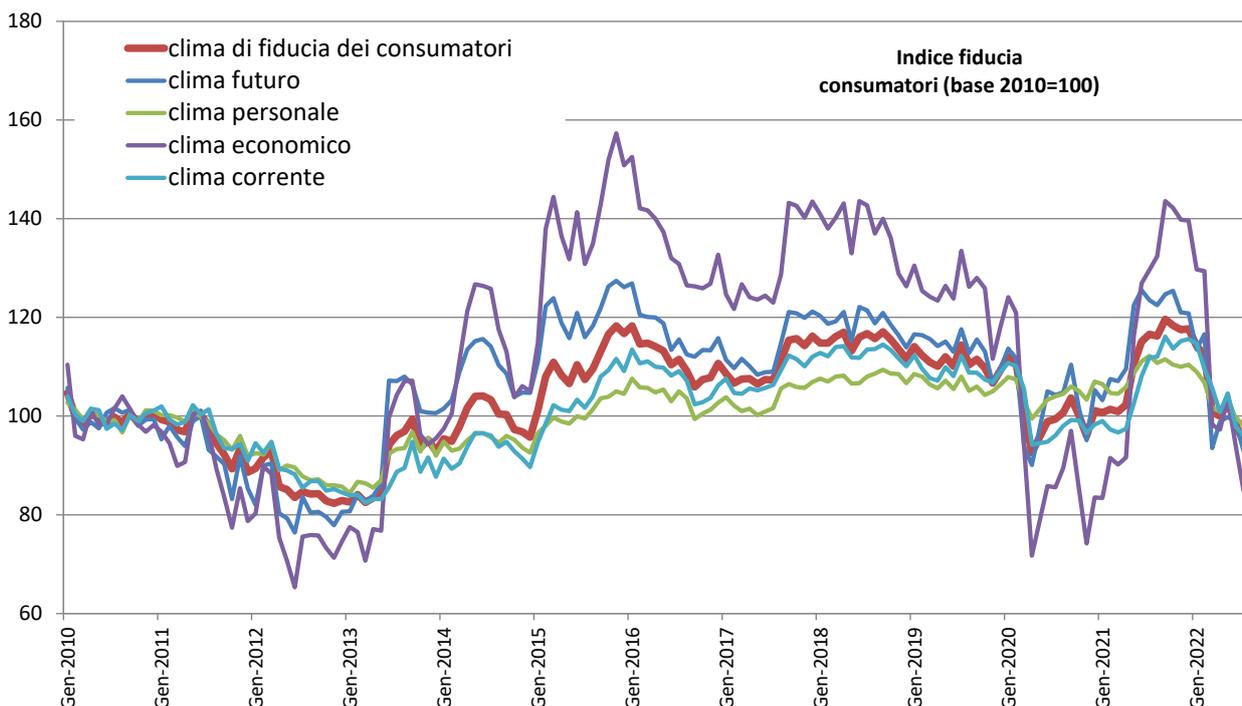
⁸ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione 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>

Ad agosto 2022, l'ISTAT¹¹ stima un incremento dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 94,8 a 98,3) che si colloca sullo stesso livello dello scorso giugno. Invece, l'indice composito del clima di fiducia delle imprese diminuisce da 110,7 a 109,4. Tutte le componenti dell'indice sono in crescita, ad eccezione dei giudizi sulla situazione economica familiare e di quelli relativi alla possibilità di risparmiare in futuro che rimangono stabili rispetto al mese scorso. Coerentemente, anche i quattro indicatori calcolati mensilmente a partire dalle stesse componenti presentano un'evoluzione positiva: il clima economico, corrente e futuro registrano gli incrementi mensili più marcati passando, rispettivamente, da 84,9 a 92,9, da 96,1 a 99,7 e da 92,9 a 96,4; il clima personale sale in misura più contenuta (da 98,1 a 100,2) (Figura 2).

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



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a agosto 2022

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2022 rispetto al I trimestre 2021), ancora un aumento del 9,8% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010 (Figura 3 e Figura 4).

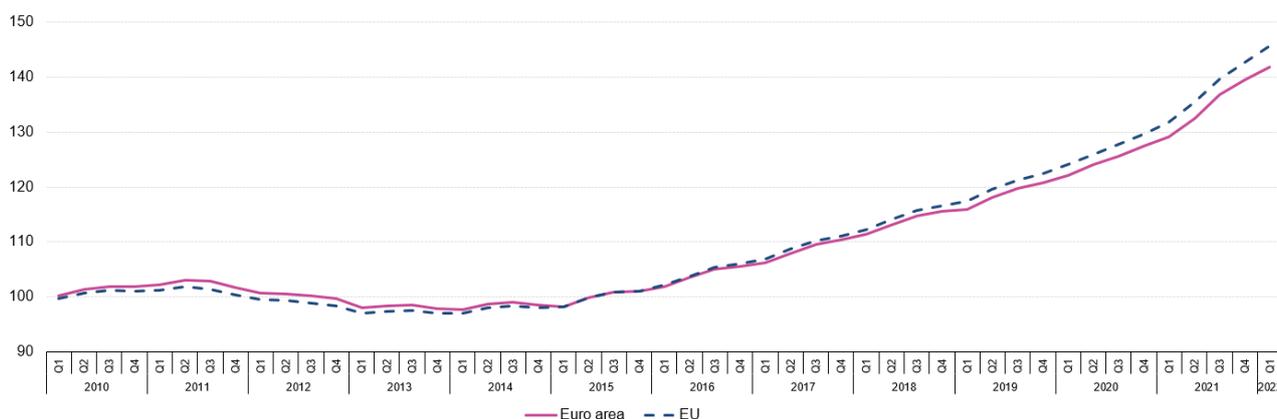
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹², nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹³.

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

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.

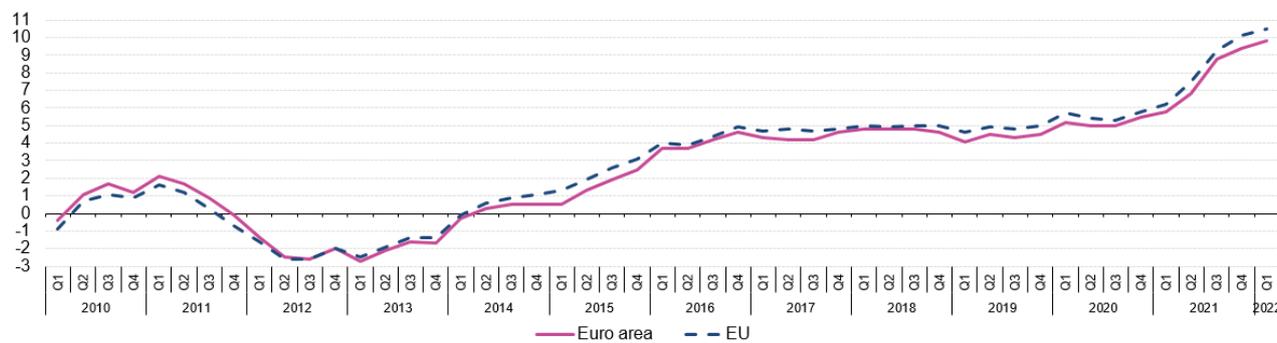
¹³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

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



Fonte: EUROSTAT

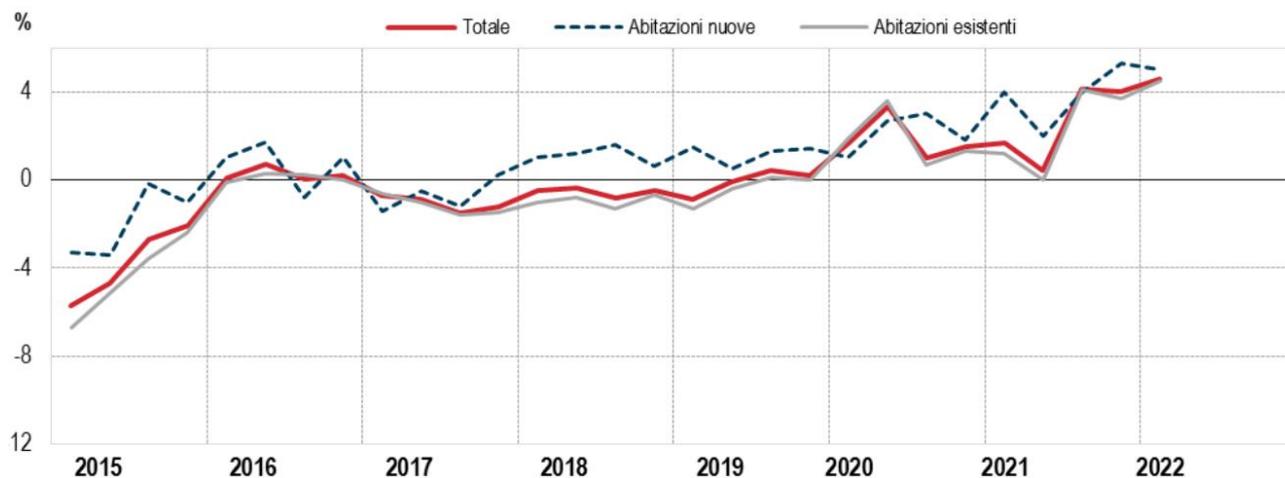
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT¹⁴, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +4,6% rispetto al primo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+5%, in decelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita accelera, passando dal 3,7% del precedente trimestre a +4,5% (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

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

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II 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 67,2 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2022, quota in crescita rispetto alla precedente rilevazione, e sale leggermente il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (11,6 punti percentuali, da 10,6 nella rilevazione precedente).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre è scesa all'84,9 per cento (da 87,6). Come nelle precedenti indagini, più di tre quarti degli operatori hanno venduto esclusivamente abitazioni preesistenti, mentre circa il 2 per cento ha intermediato esclusivamente immobili di nuova costruzione.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ancora in diminuzione (all'8 per cento dal 8,5), registrando ancora un nuovo minimo della serie storica. I tempi di vendita rimangono stabili, sui minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (a 5,7 mesi da 5,8).
- Circa la metà degli agenti dichiara che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di circa 5 punti percentuali (al 23,9 per cento dal 18,7) la quota di operatori che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita per la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.
- Il 67,5 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (scesa dal 69,7 nel precedente trimestre); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è lievemente aumentato, al 78,9 per cento (il valore più alto dall'inizio della rilevazione).
- Le attese delle agenzie sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono notevolmente peggiorate sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono divenuti significativamente negativi, oltre 20 punti percentuali. Prevale il pessimismo anche su un orizzonte biennale (-18,7 per il proprio mercato e -23,3 per il mercato nazionale).
- Secondo gli operatori, lo scoppio della guerra in Ucraina e i recenti aumenti dell'inflazione stanno influenzando al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti (per circa il 60 per cento degli agenti, in linea con la precedente rilevazione) sia i prezzi di vendita delle abitazioni (per circa il 40).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel secondo trimestre 2022 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge ancora un rialzo dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali, seppur in generale decelerazione se confrontato con i tassi tendenziali di crescita dei trimestri precedenti.

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/>



Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel secondo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 e un totale di circa 219 mila abitazioni compravendute, oltre 17 mila in più rispetto al 2021.

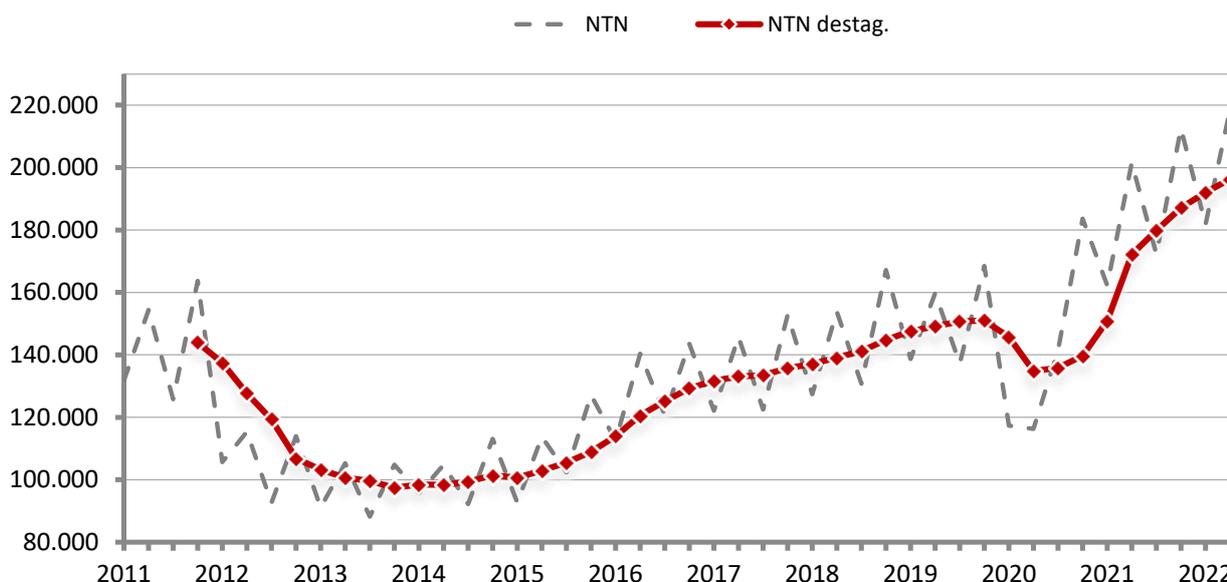
Questo rialzo è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁶ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta tuttavia evidente che i rialzi rilevati negli ultimi trimestri risultano in attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021 (che si confrontava però con il trimestre del *lockdown*).

I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+10,4% e circa 6.500 abitazioni compravendute in più rispetto al secondo trimestre del 2021) che tornano a crescere in misura maggiore dei comuni minori, non capoluogo (+7,7%, con circa 10.700 abitazioni compravendute in più del secondo trimestre del 2021).

L'aumento degli scambi, nell'area del Sud, risulta superiore al 15%, rispetto al II trimestre 2021, in particolare si rileva il picco intorno al 17% in corrispondenza dei comuni capoluogo del Sud; al Centro e nelle Isole la variazione è più contenuta (rispettivamente +11,4% e +10,7%), invece, nelle due aree geografiche del Nord la variazione tendenziale si ferma al 5,8% e al 4,8%. (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del secondo trimestre 2022, riportati nella Tabella 2, nel confronto con i mesi omologhi del 2021, evidenzia una intensificazione degli scambi in maggio e giugno con tassi di crescita che raggiungono quasi il 27% nei comuni capoluogo del Sud. Meno vivace è risultato il mercato nel mese di aprile, soprattutto con riferimento ai comuni capoluogo, +0,7% su base nazionale. In particolare, nel mese di aprile tutti i comuni del Nord hanno registrato tassi negativi più che compensati dai tassi dei successivi mesi di maggio e giugno.

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



¹⁶ 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

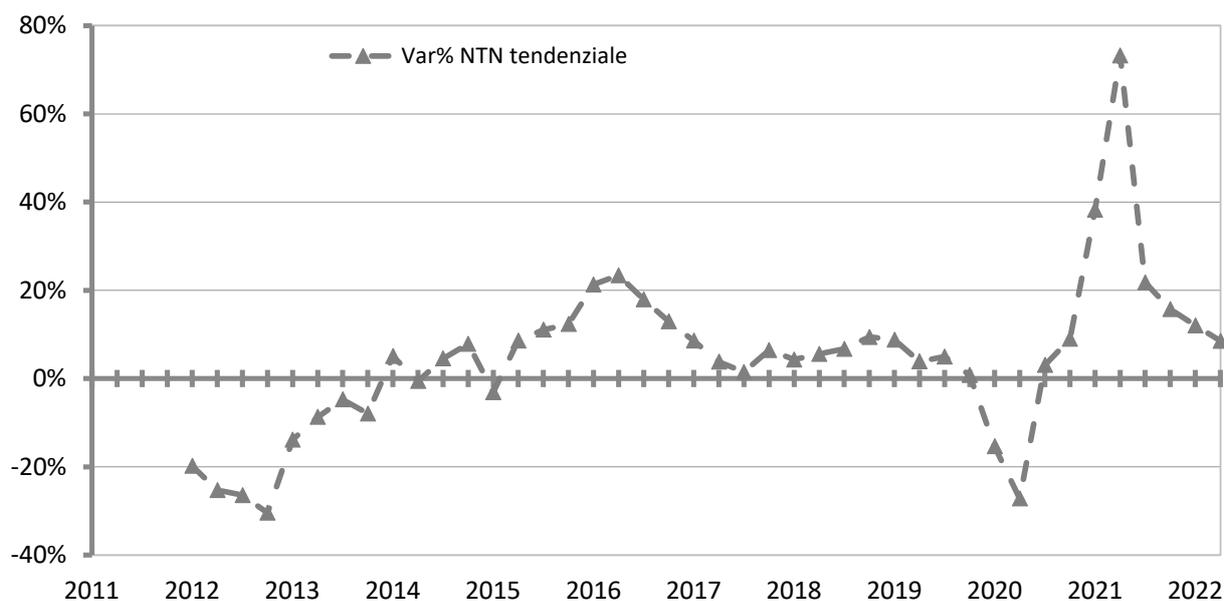


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Capoluoghi	20.261	16.326	20.395	19.100	21.544	15,7%	6,3%
Non capoluoghi	49.725	42.001	52.338	43.443	51.809	12,0%	4,2%
Nord -Ovest	69.986	58.328	72.733	62.544	73.353	13,1%	4,8%
Capoluoghi	11.625	9.865	12.378	10.290	12.667	6,7%	9,0%
Non capoluoghi	28.963	24.810	30.637	24.224	30.289	6,4%	4,6%
Nord -Est	40.588	34.675	43.015	34.514	42.956	6,5%	5,8%
Capoluoghi	17.986	15.238	18.682	16.407	20.223	9,9%	12,4%
Non capoluoghi	23.623	20.308	24.903	21.652	26.109	16,2%	10,5%
Centro	41.608	35.546	43.585	38.059	46.332	13,4%	11,4%
Capoluoghi	7.941	6.693	8.209	7.727	9.323	9,8%	17,4%
Non capoluoghi	24.459	22.119	27.171	23.004	28.035	15,2%	14,6%
Sud	32.401	28.813	35.380	30.731	37.358	13,8%	15,3%
Capoluoghi	5.505	4.630	5.499	5.185	6.117	9,5%	11,1%
Non capoluoghi	11.404	10.279	12.289	10.734	12.604	16,0%	10,5%
Isole	16.909	14.910	17.787	15.919	18.721	13,8%	10,7%
Capoluoghi	63.318	52.754	65.163	58.710	69.874	11,1%	10,4%
Non capoluoghi	138.175	119.518	147.338	123.057	148.846	12,5%	7,7%
Italia	201.492	172.272	212.500	181.767	218.720	12,0%	8,6%

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

Area	Var% NTN apr22/apr 21	Var% NTN mag22/mag 21	Var% NTN giu22/giu21	Var% NTN II 22/II 21
Capoluoghi	-0,9%	15,7%	4,2%	6,3%
Non capoluoghi	-1,2%	7,0%	6,3%	4,2%
Nord -Ovest	-1,1%	9,5%	5,7%	4,8%
Capoluoghi	-1,6%	14,2%	13,7%	9,0%
Non capoluoghi	-2,5%	8,0%	7,7%	4,6%
Nord -Est	-2,2%	9,8%	9,4%	5,8%
Capoluoghi	0,8%	21,0%	15,2%	12,4%
Non capoluoghi	8,8%	9,9%	12,6%	10,5%
Centro	5,2%	14,5%	13,8%	11,4%
Capoluoghi	5,4%	18,6%	26,9%	17,4%
Non capoluoghi	10,4%	17,8%	15,3%	14,6%
Sud	9,1%	18,0%	18,1%	15,3%
Capoluoghi	5,0%	15,7%	12,2%	11,1%
Non capoluoghi	5,4%	16,8%	9,2%	10,5%
Isole	5,3%	16,4%	10,1%	10,7%
Capoluoghi	0,7%	17,3%	12,5%	10,4%
Non capoluoghi	2,8%	10,4%	9,5%	7,7%
Italia	2,1%	12,5%	10,5%	8,6%

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute (Tabella 3), nel confronto con lo stesso trimestre del 2021, si osservano tassi tendenziali di crescita sostanzialmente in linea quelli riscontrati in termini di unità scambiate (+7,3% è il tasso tendenziale della STN rispetto al II trimestre 2021).

La superficie media delle abitazioni compravendute complessivamente è in leggera diminuzione rispetto al II trimestre 2021 (-1,3 m²), diminuisce soprattutto al Nord, moderatamente al Centro e al Sud e risulta, invece, pressoché stabile nelle Isole.

I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali.

La crescita degli scambi coinvolge tutti i segmenti dimensionali, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2021. In particolare, si registra una crescita relativamente maggiore delle abitazioni di tagli medio-piccoli. Tra queste, infatti, le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m² e 85 m², che riguardano la quota maggiore degli acquisti (30,9%), mostrano il tasso di variazione abbastanza elevato e pari al +10% rispetto al II trimestre 2021.



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

Area	NTN II 22	Var % NTN II 22/II 21	STN m ² II 22	Var % STN II 22/II 21	STN media m ² II 22	Diff. II 22/II 21 STN media m ²
Nord Ovest	73.353	4,8%	7.510.537	3,0%	102,4	-1,8
Nord Est	42.956	5,8%	4.890.955	4,1%	113,9	-1,9
Centro	46.332	11,4%	4.910.143	10,4%	106,0	-0,9
Sud	37.358	15,3%	3.956.980	14,7%	105,9	-0,5
Isole	18.721	10,7%	2.035.470	10,8%	108,7	0,1
Italia	218.720	8,6%	23.304.085	7,3%	106,5	-1,3

Tabella 4: NTN II 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	7.452	25.316	19.630	9.672	11.284	73.353
Nord Est	2.983	2.108	11.962	6.830	9.074	42.956
Centro	3.797	15.300	12.635	7.179	7.421	46.332
Sud	3.937	9.860	10.242	7.284	6.035	37.358
Isole	1.826	5.013	4.579	3.774	3.529	18.721
Italia	19.994	67.597	59.048	34.739	37.342	218.720

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	10,2%	34,5%	26,8%	13,2%	15,4%	100,0%
Nord Est	6,9%	28,2%	27,8%	15,9%	21,1%	100,0%
Centro	8,2%	33,0%	27,3%	15,5%	16,0%	100,0%
Sud	10,5%	26,4%	27,4%	19,5%	16,2%	100,0%
Isole	9,8%	26,8%	24,5%	20,2%	18,9%	100,0%
Italia	9,1%	30,9%	27,0%	15,9%	17,1%	100,0%

Tabella 5: Variazione % NTN II 22/II 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 I 22/I 21
Nord Ovest	13,6%	6,4%	4,3%	3,8%	-1,8%	4,8%
Nord Est	11,9%	7,7%	9,3%	2,9%	-0,2%	5,8%
Centro	14,3%	13,2%	10,8%	10,7%	7,8%	11,4%
Sud	10,5%	16,9%	19,5%	14,0%	10,7%	15,3%
Isole	2,3%	12,7%	13,0%	9,6%	11,0%	10,7%
Italia	11,8%	10,0%	9,8%	7,7%	3,5%	8,6%

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati 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 ipotecario¹⁷, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo¹⁸ e capitale di debito complessivo mutuato¹⁹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel secondo trimestre 2022 circa 210.700 abitazioni, circa il 96,3% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (95,6%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, del 9%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 66% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve flessione rispetto al precedente trimestre.

La metà, il 50,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell’atto di mutuo, aumenta al 2,31% nel secondo trimestre 2022, 42 punti base in più del trimestre precedente, mentre il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 14,8 miliardi di euro, quasi 1,3 miliardi di euro in più dell’omologo trimestre del 2021 (+9,5%).

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

Compravendite di abitazioni	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2021	II 2022
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	193.365	165.719	200.794	173.682	210.696
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	71,2%	68,4%	65,6%	66,6%	65,9%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	100.726	86.136	97.471	90.196	105.702
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	52,1%	52,0%	48,5%	51,9%	50,2%
Tasso di interesse medio (%)	1,95%	1,90%	1,81%	1,89%	2,31%
Capitale di debito (mIn euro)	13.562	11.764	13.491	12.447	14.847

¹⁷ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

Un nuovo approfondimento del mercato residenziale, introdotto per la prima volta nella nota riferita al I trimestre 2022, riguarda la composizione del totale delle compravendite suddivise tra *abitazioni di nuova costruzione*²¹ ed *abitazioni esistenti*. La sintesi dei dati relativi ai trimestri precedenti e al secondo trimestre del 2022 è riportata in Tabella 7. È stato stimato per il secondo trimestre 2022 l'acquisto di circa 22.800 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'10,4% del totale delle abitazioni compravendute²². Rispetto all'omologo trimestre del 2021 l'incremento è del 40,3%; era stato del 7,7% nel primo trimestre del 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Compravendite di abitazioni	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	Var%	
						I 22/I 21	II 22/II 21
Acquisti di Abitazioni nuove NTN (stima)	16.280	15.063	19.215	14.494	22.845	7,7%	40,3%
Acquisti di Abitazioni esistenti NTN (stima)	185.212	157.209	193.286	167.273	195.875	12,4%	5,8%
Totale acquisti di Abitazioni NTN	201.492	172.272	212.500	181.767	218.720	12,0%	8,6%
Quota % di acquisti di Abitazioni nuove	8,1%	8,7%	9,0%	8,0%	10,4%	-0,3	2,3

In Figura 8 è rappresentata La serie storica trimestrale, a partire dal primo trimestre 2011, per le NTN totali, le NTN stimate di nuova costruzione, e le NTN esistenti stimate.

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 22.800 dell'ultima rilevazione, proprio questa ultima rilevazione segna un forte recupero del volume di compravendite. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più evidente 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, riprendendosi già a partire dal terzo trimestre 2021.

La quota 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. In quest'ultimo trimestre la quota di acquisti di abitazioni nuove risale al 10,4% (Figura 9).

²¹ Le NTN riferite alle "nuove costruzioni" sono state stimate 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 \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

²² 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)

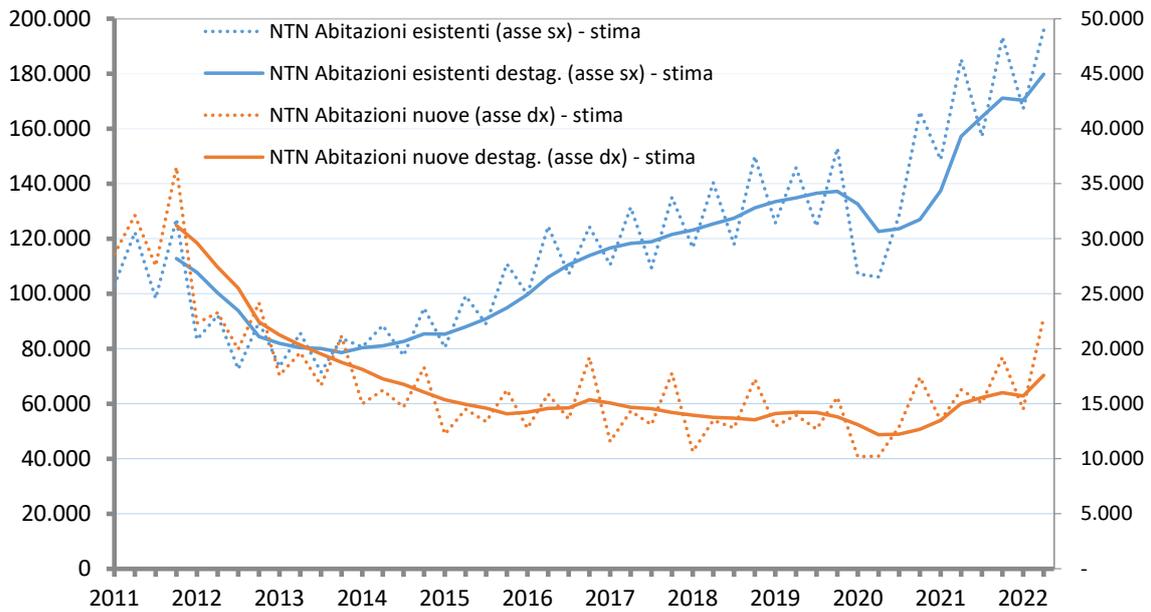
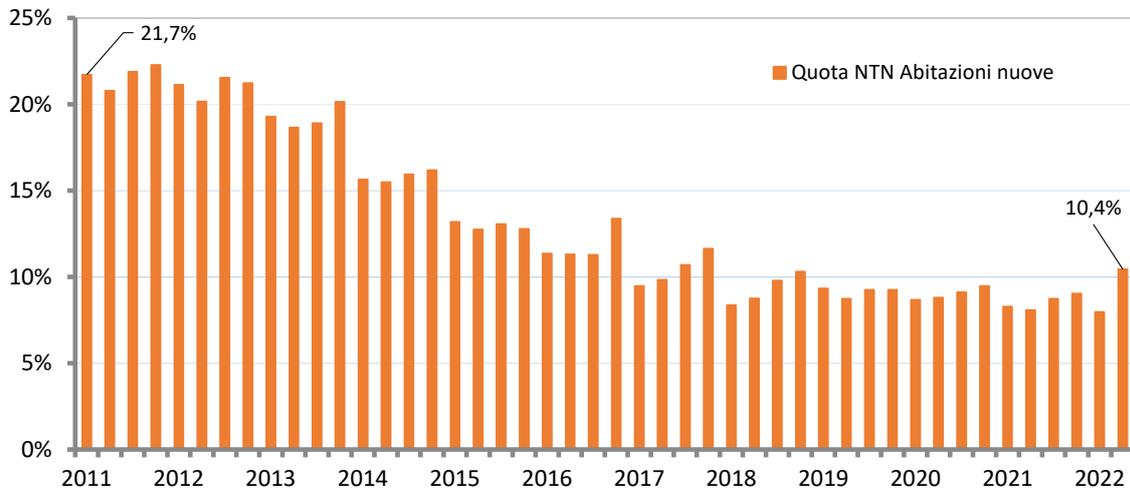


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel secondo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con oltre 2 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2021, una variazione tendenziale annua del +7,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale.

Roma e Bologna sono le città con i maggiori rialzi, con oltre l'11% di acquisti in più rispetto al secondo trimestre del 2021; seguono Palermo (8,8%), Genova (6,5%) e Torino (4,9%); a Napoli (3,4%), Milano (3,8%) e Firenze (2,4%) si registrano incrementi più moderati.

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

Grandi città	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Roma	10.480	8.726	10.962	9.226	11.642	6,4%	11,1%
Milano	7.627	6.125	7.523	7.681	7.919	36,0%	3,8%
Torino	4.163	3.257	4.289	3.822	4.367	8,7%	4,9%
Napoli	2.219	1.767	2.187	2.099	2.295	9,2%	3,4%
Genova	2.465	2.016	2.325	2.153	2.626	3,5%	6,5%
Palermo	1.656	1.360	1.625	1.671	1.802	15,5%	8,8%
Bologna	1.787	1.391	1.886	1.661	1.998	11,1%	11,8%
Firenze	1.542	1.277	1.405	1.333	1.579	10,2%	2,4%
Totale	31.939	25.919	32.202	29.645	34.227	14,1%	7,2%

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. Nell'ultima rilevazione sono solo Roma, Genova e Bologna a registrare un'accelerazione della variazione tendenziale.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali di crescita rilevati sono, nel confronto con il 2021, per la maggior parte delle città analizzate, più bassi di 2-3 punti percentuali rispetto a quelli osservati per il NTN, tranne che a Palermo, in controtendenza, che vede anche aumentare, al contrario delle altre città, la superficie media compravenduta di 2,3 m².

Nella Tabella 10, nella e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite nei trimestri omologhi del 2022 e del 2021.

Esaminando la distribuzione delle compravendite nel secondo trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 36% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², con oltre 12.000 unità scambiate nel complesso delle 8 grandi città. A Torino la quota supera il 46%.

In questo secondo trimestre del 2022, nei confronti dell'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per tutti i segmenti, tranne che per gli immobili di taglio più grande, che mostrano un tasso negativo (-2,6%), ovunque tranne che a Roma e Palermo. In quest'ultima città è il taglio più piccolo a registrare l'unico dato negativo in questa fascia (-12,6%).

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

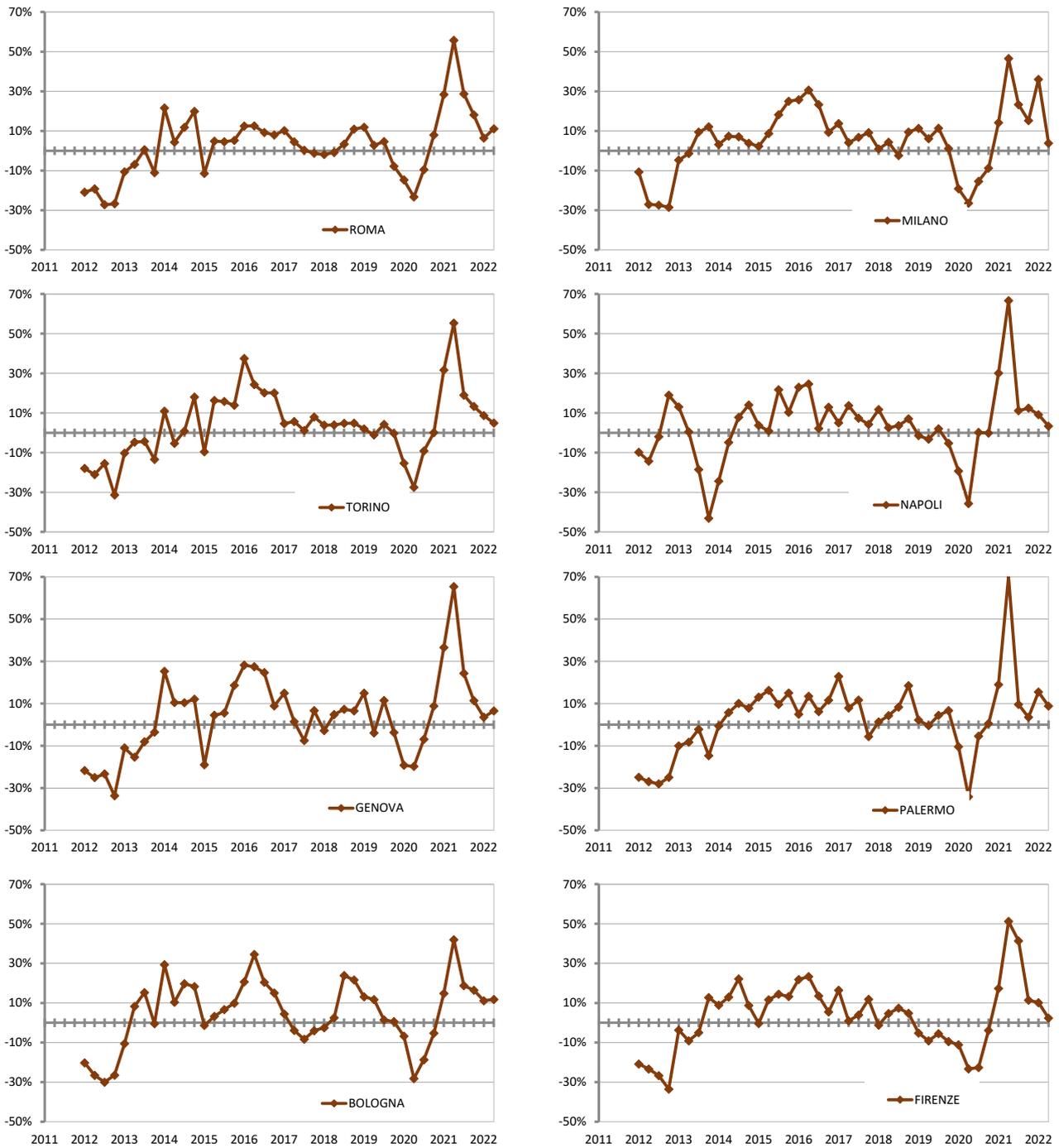


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN II 22	Var % NTN II 22/II 21	STN m ² II 22	Var % STN II 22/II 21	STN media m ² II 22	Diff. II 22/II 21 STN media m ²
Roma	11.642	11,1%	1.094.611	9,1%	94,0	-1,7
Milano	7.919	3,8%	641.777	1,3%	81,0	-2,0
Torino	4.367	4,9%	371.730	3,6%	85,1	-1,1
Napoli	2.295	3,4%	218.027	1,1%	95,0	-2,1
Genova	2.626	6,5%	246.242	2,8%	93,8	-3,4
Palermo	1.802	8,8%	204.527	11,1%	113,5	2,3
Bologna	1.998	11,8%	171.112	7,4%	85,7	-3,5
Firenze	1.579	2,4%	152.336	2,7%	96,5	0,2
Totale	34.227	7,2%	3.100.362	5,4%	90,6	-1,6

Tabella 10: NTN II 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	1.076	4.830	3.182	1.418	1.137	11.642
Milano	1.727	3.440	1.568	642	542	7.919
Torino	613	2.027	1.042	380	305	4.367
Napoli	349	673	663	373	238	2.295
Genova	244	985	857	329	211	2.626
Palermo	133	377	492	433	367	1.802
Bologna	325	836	538	178	121	1.998
Firenze	170	561	471	218	159	1.579
Totale	3.932	12.176	7.683	3.320	2.534	34.227
Roma	9,2%	41,5%	27,3%	12,2%	9,8%	100%
Milano	21,8%	43,4%	19,8%	8,1%	6,8%	100%
Torino	14,0%	46,4%	23,9%	8,7%	7,0%	100%
Napoli	15,2%	29,3%	28,9%	16,2%	10,4%	100%
Genova	9,3%	37,5%	32,6%	12,5%	8,0%	100%
Palermo	7,4%	20,9%	27,3%	24,0%	20,4%	100%
Bologna	16,3%	41,9%	26,9%	8,9%	6,1%	100%
Firenze	10,7%	35,5%	29,8%	13,8%	10,1%	100%
Totale	11,5%	35,6%	22,4%	9,7%	7,4%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN II 22/II 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	27,3%	15,7%	3,9%	6,9%	6,3%	11,1%
Milano	15,1%	4,6%	-2,6%	2,4%	-9,9%	3,8%
Torino	9,9%	5,0%	6,4%	7,1%	-10,7%	4,9%
Napoli	6,6%	7,4%	5,1%	5,2%	-15,5%	3,4%
Genova	86,9%	3,8%	5,8%	-6,0%	-6,4%	6,5%
Palermo	-12,6%	7,8%	16,8%	7,3%	11,5%	8,8%
Bologna	42,5%	9,8%	14,4%	-2,2%	-16,6%	11,8%
Firenze	23,1%	-4,8%	5,2%	9,8%	-5,6%	2,4%
Totale	19,5%	8,4%	4,5%	4,6%	-2,6%	7,2%

Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con oltre 42.600 unità scambiate prosegue la sua crescita anche nel secondo trimestre del 2022 con una variazione tendenziale positiva sul 2021 (+13%), più bassa di quella rilevata nello scorso trimestre (23,1%).

Risulta tuttavia confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinenziali²³. Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 16.600 mila unità, la crescita è del tutto simile a quella registrata nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato 26.000 unità, e la crescita ha toccato il 12,9%. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con una crescita, nel confronto con il 2021, più elevata al Nord-Est, al Sud, dove il tasso supera il 16%; l'unico tasso ad una cifra si riscontra nelle Isole (circa 9%) (Tabella 12).

In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 13) è di circa 3 punti inferiore al dato relativo ai volumi di compravendita rispetto al 2021 (+10,2%). Risulta ancora in lieve diminuzione la superficie media delle unità compravendute rispetto all'analogo trimestre 2021 (-0,3 m²), in tutte le aree.

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

Area	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Capoluoghi	6.669	5.278	6.713	6.144	7.174	29,5%	7,6%
Non capoluoghi	10.346	9.172	11.607	10.018	11.667	29,2%	12,8%
Nord -Ovest	17.015	14.450	18.320	16.162	18.841	29,3%	10,7%
Capoluoghi	2.455	2.426	2.875	2.381	3.128	15,6%	27,4%
Non capoluoghi	3.892	3.370	4.304	3.360	4.271	18,6%	9,7%
Nord -Est	6.348	5.796	7.179	5.741	7.399	17,4%	16,6%
Capoluoghi	4.048	3.406	4.074	3.659	4.504	13,6%	11,3%
Non capoluoghi	4.119	3.623	4.579	3.856	4.691	25,9%	13,9%
Centro	8.167	7.029	8.653	7.515	9.195	19,6%	12,6%
Capoluoghi	1.092	903	1.102	1.066	1.331	19,1%	21,9%
Non capoluoghi	3.438	3.289	4.060	3.406	4.040	19,0%	17,5%
Sud	4.530	4.192	5.163	4.472	5.372	19,1%	18,6%
Capoluoghi	449	373	475	476	503	25,1%	12,0%
Non capoluoghi	1.234	1.140	1.358	1.121	1.331	9,0%	7,8%
Isole	1.683	1.512	1.833	1.597	1.833	13,3%	8,9%
Capoluoghi	14.713	12.386	15.239	13.725	16.640	21,5%	13,1%
Non capoluoghi	23.029	20.594	25.908	21.762	26.000	24,1%	12,9%
Italia	37.742	32.980	41.147	35.487	42.640	23,1%	13,0%

²³ 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 pertinentenziali, per area

Area	NTN II 22	Var % NTN II 22/II 21	STN II 22 m2	Var % STN II 22/II 21	STN media m2 II 22	Diff. II 22/II 21 STN media m2
Nord -Ovest	18.841	10,7%	208.873	8,6%	11,1	-0,2
Nord -Est	7.399	16,6%	89.675	8,1%	12,1	-1,0
Centro	9.195	12,6%	118.493	11,0%	12,9	-0,2
Sud	5.372	18,6%	91.126	16,9%	17,0	-0,2
Isole	1.833	8,9%	34.321	6,5%	18,7	-0,4
Italia	42.640	13,0%	542.488	10,2%	12,7	-0,3



Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Gli acquisti del secondo trimestre 2022 di depositi pertinentenziali nelle otto principali città sono aumentati del 7,5% rispetto al secondo trimestre 2021²⁴, decisamente inferiore al dato nazionale, in termini aggregati.

Tra le diverse città, Bologna registra il risultato migliore sul 2021 (+29,2%); Napoli, con 229 compravendite, è l'unico mercato in negativo rispetto allo stesso trimestre 2021 (-4,3%). Positivo il dato di Roma (+11,2%) e di Palermo (+10,5%) (Tabella 14). In termini di superficie compravenduta (Tabella 15), la variazione tendenziale risulta leggermente più elevata rispetto a quella relativa al NTN sul 2021, registrando un +8,3%. Si registrano tassi negativi a Firenze e Bologna. La superficie media registrata, 9,2 m², resta sostanzialmente stabile, rispetto al 2021, e solo a Palermo, a Bologna e a Firenze c'è un segno negativo.

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

Grandi città	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Roma	2.640	2.234	2.617	2.242	2.935	8,5%	11,2%
Milano	3.039	2.419	2.907	2.785	3.145	46,8%	3,5%
Torino	1.629	1.217	1.631	1.396	1.711	9,6%	5,0%
Napoli	239	162	231	202	229	19,3%	-4,3%
Genova	466	391	524	399	477	-1,1%	2,3%
Palermo	107	85	107	137	118	31,7%	10,5%
Bologna	616	483	608	600	796	11,5%	29,2%
Firenze	277	207	287	261	279	15,9%	0,5%
Totale	9.014	7.197	8.911	8.022	9.690	20,1%	7,5%

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

Grandi città	NTN II 22	Var % NTN II 22/II 21	STN II 22 m2	Var % STN II 22/II 21	STN media m2 II 22	Diff. II 22/II 21 STN media m2
Roma	2.935	11,2%	25.549	17,4%	8,7	0,5
Milano	3.145	3,5%	26.252	3,4%	8,3	0,0
Torino	1.711	5,0%	16.283	5,0%	9,5	0,0
Napoli	229	-4,3%	3.435	1,5%	15,0	0,9
Genova	477	2,3%	5.395	7,3%	11,3	0,5
Palermo	118	10,5%	1.855	-6,5%	15,7	-2,9
Bologna	796	29,2%	7.414	18,6%	9,3	-0,8
Firenze	279	0,5%	2.919	-2,2%	10,5	-0,3
Totale	9.690	7,5%	89.102	8,3%	9,2	0,1

²⁴ Si veda nota 23.

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 16) mostra, nel secondo trimestre 2022, una tendenza al rialzo (+8,3%) rispetto al 2021²⁵.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali positivi in tutte le aree, con una maggiore intensità al Sud (+24,4%). Il tasso, a livello nazionale, è più leggermente più alto in corrispondenza dei capoluoghi, ma al Nord-Est e al Centro la variazione è più evidente nei comuni minori.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 17 non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,5 m², in lievissima diminuzione rispetto al 2021.

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

Area	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Capoluoghi	10.781	8.421	11.254	9.968	11.098	14,4%	2,9%
Non capoluoghi	37.691	31.128	39.631	32.675	38.618	8,9%	2,5%
Nord -Ovest	48.472	39.549	50.884	42.643	49.716	10,2%	2,6%
Capoluoghi	9.075	7.565	9.761	7.805	9.367	2,5%	3,2%
Non capoluoghi	22.844	19.651	24.404	19.099	24.636	6,8%	7,8%
Nord -Est	31.919	27.215	34.165	26.904	34.003	5,5%	6,5%
Capoluoghi	9.620	8.145	10.798	8.851	10.846	5,6%	12,7%
Non capoluoghi	11.016	9.795	11.918	10.166	12.723	13,6%	15,5%
Centro	20.636	17.941	22.716	19.017	23.569	9,7%	14,2%
Capoluoghi	3.055	2.393	3.335	2.821	3.879	3,5%	27,0%
Non capoluoghi	8.290	7.248	8.970	7.768	10.238	8,7%	23,5%
Sud	11.345	9.641	12.304	10.590	14.117	7,2%	24,4%
Capoluoghi	1.589	1.359	1.769	1.615	1.971	15,5%	24,1%
Non capoluoghi	3.196	2.766	3.228	3.052	3.504	19,1%	9,6%
Isole	4.784	4.126	4.997	4.666	5.475	17,8%	14,4%
Capoluoghi	34.120	27.883	36.915	31.060	37.161	7,7%	8,9%
Non capoluoghi	83.036	70.589	88.150	72.761	89.719	9,4%	8,0%
Italia	117.156	98.471	125.065	103.821	126.880	8,9%	8,3%

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

Area	NTN II 22	Var % NTN II 22/II 21	STN II 22 m2	Var % STN II 22/II 21	STN media m2 II 22	Diff. II 22/II 21 STN media m2
Nord -Ovest	49.716	2,6%	1.059.211	2,6%	21,3	0,0
Nord -Est	34.003	6,5%	727.551	5,5%	21,4	-0,2
Centro	23.569	14,2%	495.340	13,2%	21,0	-0,2
Sud	14.117	24,4%	333.197	24,1%	23,6	-0,1
Isole	5.475	14,4%	117.704	15,0%	21,5	0,1
Italia	126.880	8,3%	2.733.003	8,0%	21,5	-0,1

²⁵ Si veda nota 23.

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel primo trimestre 2022 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2021, una crescita dei volumi di scambio del 3%, inferiore dunque al dato nazionale (+8,3%)²⁶. I dati risultano tuttavia molto differenziati con aumenti di circa il 40% a Palermo e Firenze (23,7%), un dato sostanzialmente stabile a Milano (0,7%); decrementi a due cifre a Torino e Napoli, e di circa il 6% a Genova.

Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile, e mostra un tasso di crescita più contenuto (+1,8%) rispetto alle NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 17,9 m², in lieve diminuzione in tutte le città tranne Palermo, Torino e Napoli.

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

Grandi città	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	Var% NTN	Var% NTN
	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	I 22/I 21	II 22/II 21
Roma	5.937	4.811	6.478	5.137	6.261	0,7%	5,5%
Milano	3.883	2.986	4.146	3.982	3.909	43,2%	0,7%
Torino	1.752	1.196	1.685	1.483	1.577	0,6%	-10,0%
Napoli	412	297	433	348	367	3,3%	-10,9%
Genova	906	783	928	776	852	-0,7%	-5,9%
Palermo	276	252	365	396	381	46,6%	38,3%
Bologna	978	788	1.226	896	1.105	12,8%	13,0%
Firenze	550	406	796	552	680	16,3%	23,7%
Totale	14.694	11.519	16.058	13.571	15.133	13,0%	3,0%

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

Grandi città	NTN	Var % NTN	STN	Var % STN	STN media	Diff.
	II 22	II 22/II 21	II 22 m2	II 22/I 21	m2 II 22	II 22/II 21 STN media m2
Roma	6.261	5,5%	115.221	3,6%	18,4	-0,3
Milano	3.909	0,7%	65.435	-1,0%	16,7	-0,3
Torino	1.577	-10,0%	29.297	-8,2%	18,6	0,4
Napoli	367	-10,9%	7.629	-4,0%	20,8	1,5
Genova	852	-5,9%	14.907	-9,0%	17,5	-0,6
Palermo	381	38,3%	8.184	41,7%	21,5	0,5
Bologna	1.105	13,0%	18.012	8,7%	16,3	-0,6
Firenze	680	23,7%	11.678	21,4%	17,2	-0,3
Totale	15.133	3,0%	270.363	1,8%	17,9	-0,2

²⁶ Si veda nota 23.

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)	6
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 II trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 5: Variazione % NTN II 22/II 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 II trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ..	17
Tabella 11: Variazione % NTN II 22/II 21 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area	19
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città	20
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, 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