

# RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2019



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

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



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **5 dicembre 2019**  
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2019**

*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 2019.....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città .....	10
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale .....	13
Depositi pertinenziali – Le grandi città .....	14
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale .....	15
Box e posti auto – Le grandi città.....	16
Indice delle Figure .....	17
Indice delle Tabelle.....	17

## 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 m<sup>2</sup> 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 trimestrale<sup>1</sup>. 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 2018 e del 2019 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

Si precisa, infine, 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 metodologica<sup>2</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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.

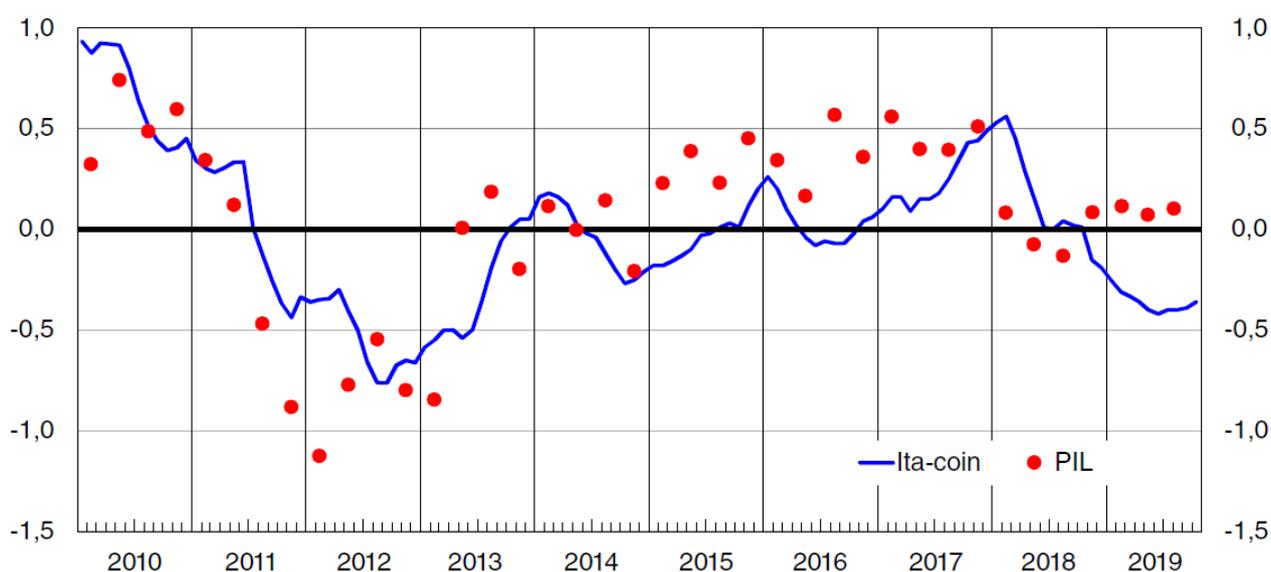
<sup>2</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

## Contesto di riferimento nel III trimestre 2019

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> conferma nel terzo trimestre del 2019 una tendenza alla crescita del PIL: +0,2% rispetto al trimestre precedente, +1,2% rispetto al terzo trimestre del 2018. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel terzo trimestre del 2019 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,3% nei confronti del terzo trimestre del 2018.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>5</sup>, prodotto dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostra, in questa fase, segnali di ripresa 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 (n. 151 - novembre 2019)

Sul fronte del mercato del lavoro, a ottobre 2019 nella zona euro il tasso di disoccupazione è pari al 7,5%, sostanzialmente stabile rispetto ai mesi precedenti, in calo rispetto all'8% rilevato a ottobre 2018<sup>6</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>7</sup>), nel mese di ottobre 2019 i principali indicatori sulla partecipazione al mercato del lavoro delineano un quadro di sostanziale stabilità rispetto al mese precedente. La stima degli occupati risulta in lieve crescita rispetto al mese precedente (+46 mila unità), il tasso di occupazione passa al 59,2% (+0,1 punti percentuali) e il tasso di disoccupazione scende, sempre su base mensile, al 9,7%.

Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,9%, pari a +217 mila unità. L'espansione riguarda sia donne sia uomini e tutte le classi d'età fatta eccezione per i 35-49enni. Al netto della componente demografica la variazione è positiva per tutte le classi di età. La crescita nell'anno è trainata dai dipendenti (+231 mila nel complesso) mentre sono in lieve calo gli indipendenti (-15 mila).

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

<sup>4</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

<sup>5</sup> 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>

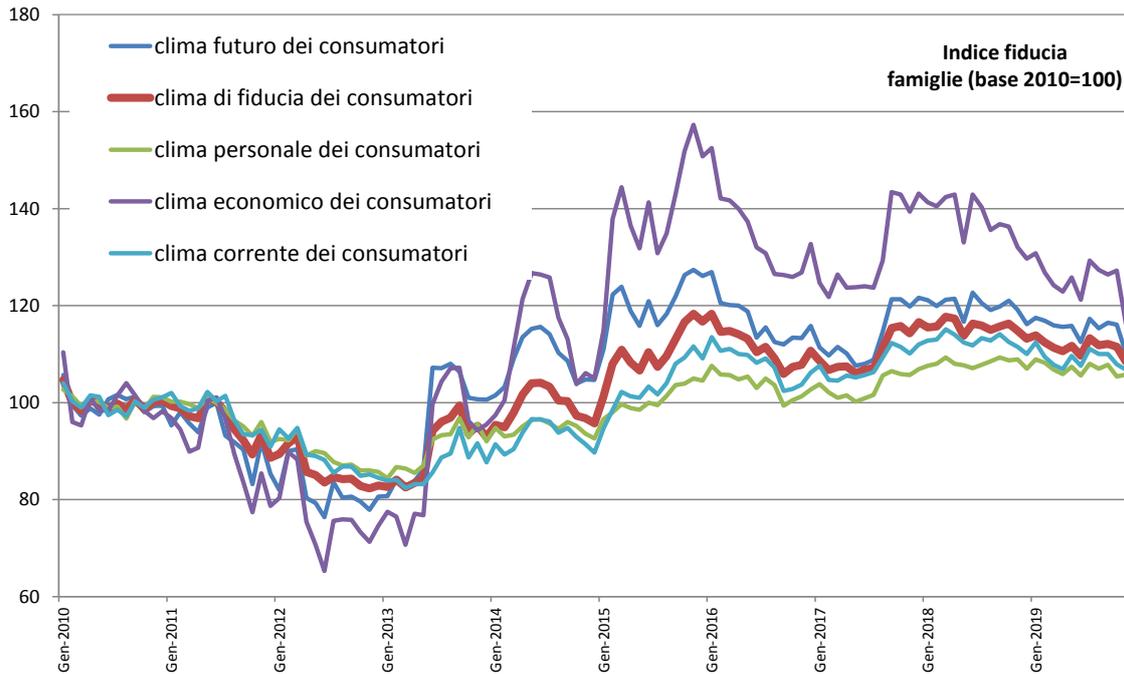
<sup>6</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment\\_statistics#Recent\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments)

<sup>7</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

A novembre 2019, l'ISTAT<sup>8</sup> stima un deciso calo dell'indice del clima di fiducia dei consumatori, passando da 111,5 (ottobre 2019) a 108,5; mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese registra un lieve aumento, da 98,9 a 99,1.

La diminuzione dell'indice di fiducia dei consumatori è la sintesi di andamenti negativi di tutte le sue componenti (il clima economico diminuisce da 127,2 a 116,3, il clima corrente cala da 107,9 a 106,8 e il clima futuro flette da 116,1 a 110,2), ad eccezione di quella personale, dove l'indice aumenta leggermente da 105,4 a 105,8.

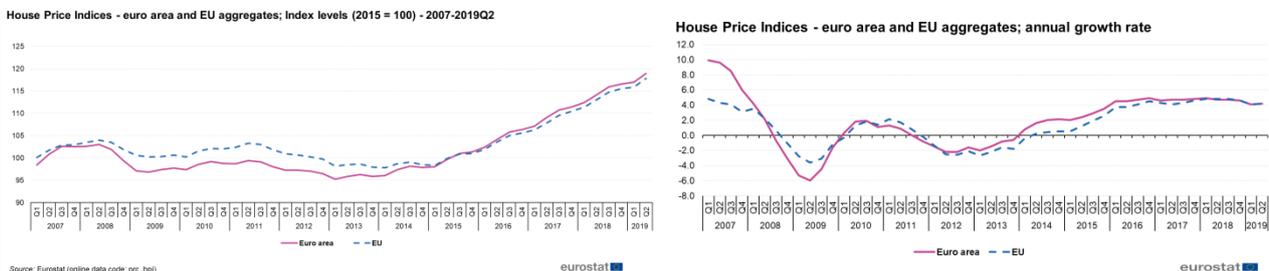
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a maggio 2019

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2019 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2019 rispetto al II trimestre 2018), un aumento di circa il 4,2% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

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



Fonte: EUROSTAT<sup>10</sup>

<sup>8</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates)

Al contrario, l'Italia mostra nel II trimestre del 2019 un tasso tendenziale ancora negativo (-0,2%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>); in particolare, la flessione tendenziale dell'IPAB è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che registrano una variazione negativa pari a -0,4% (in attenuazione dal -1,3% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dello 0,1%, rallentando, quindi, rispetto al +1,5% del primo trimestre del 2019.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del III trimestre 2019 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup> è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili sale al 34% e resta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni (salita al 7,4%);
- la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel terzo trimestre del 2019 subisce di nuovo un calo (78,7%; era 81,7% nella precedente rilevazione);
- il 17,1% delle agenzie indica un aumento degli incarichi a vendere, dall'8% della precedente rilevazione;
- la mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere, anche se la percentuale scende al 58,7% (era il 65% nella precedente rilevazione) e ad essa si affianca (al 57%, era il 48,8%) la presenza di proposte di acquisto ritenute insoddisfacenti perché a prezzi troppo bassi per il venditore;
- margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore sale al 12,6% dal 9,8% della precedente rilevazione;
- I tempi medi di vendita tornano ad aumentare, 7,5 mesi rispetto ai 6,3 mesi rilevati nel secondo trimestre;
- il mutuo ipotecario continua a finanziare la maggior parte degli acquisti (il 73,6%) e copre il 76,2% del valore dell'immobile;
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento peggiorano, con il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel terzo trimestre che rimane in territorio negativo e scende al -6,5 per cento;
- le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a una maggiore cautela, con il 71,7% delle agenzie che si attende una situazione invariata, ma restano positive le prospettive nel medio termine (2 anni).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2019 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 2018, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014.

<sup>11</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

<sup>12</sup> Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie.

Pubblicata in:

<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

Anche nel terzo trimestre del 2019 si conferma la tendenza espansiva dei volumi delle compravendite nel settore residenziale, in atto, sostanzialmente, dal 2014; il tasso tendenziale, +5%, risulta superiore a quello registrato nel trimestre precedente (+3,9%). Anche il dato destagionalizzato<sup>13</sup> del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019), come mostra il grafico di Figura 4.

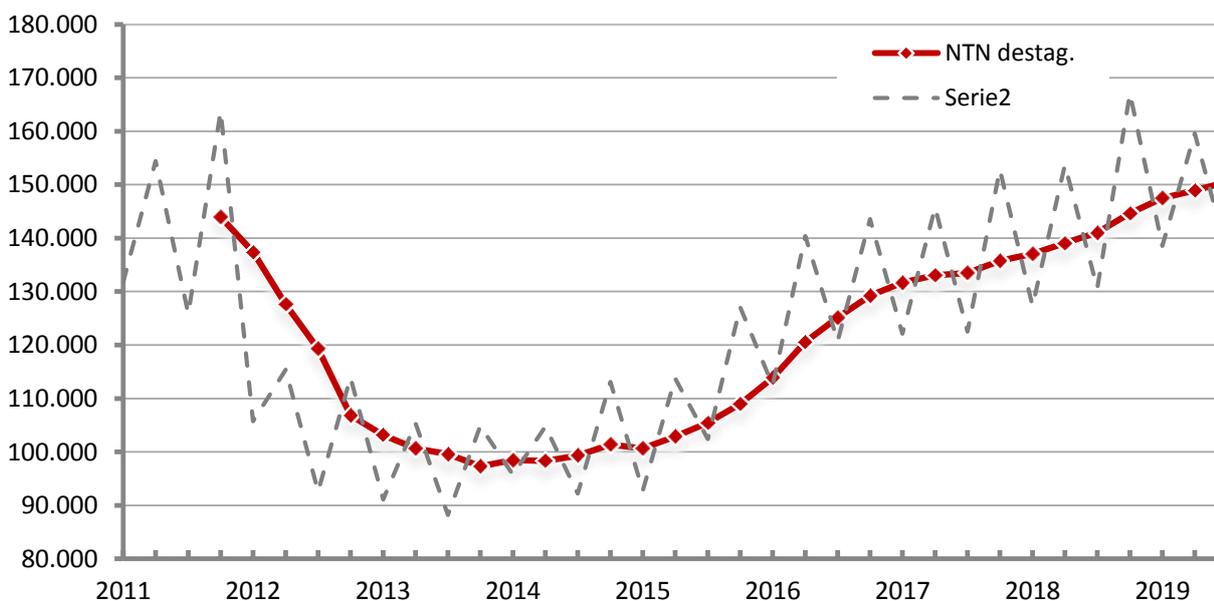
Disaggregando per macroaree territoriali, i tassi di crescita più elevati si sono registrati al Nord, rispettivamente con il +6,9% del Nord Ovest, dove si concentra il 34% dell'intero mercato nazionale, e con il +5,7 % del Nord Est (che, in termini di volumi assoluti scambiati, ha superato la macroarea Centro); il tasso di crescita più basso è quello delle Isole (+2,2%).

In questo trimestre sono stati i comuni capoluogo a presentare una tendenza espansiva più marcata (+5,9% alla scala nazionale, contro il +4,5% dei comuni minori), per effetto soprattutto delle dinamiche registrate nel Nord Ovest (dove il tasso di crescita dei capoluoghi è quasi doppio); in ogni caso, in nessuna disaggregazione territoriale si hanno tassi negativi.

Sostanzialmente analoghi sono i dati relativi alle superfici compravendute, dove il tasso più alto si è registrato, tuttavia, nel Nord Est, anche per effetto di un significativo incremento della superficie media degli immobili scambiati (+1,6 m<sup>2</sup>, che portano il dato medio a 116,2 m<sup>2</sup>, il valore più alto tra i cinque rilevati).

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale: i dati nazionali mostrano una maggiore tendenza espansiva per le due classi estreme (rispettivamente +7,3% fino a 50 m<sup>2</sup>, +7% oltre 145 m<sup>2</sup>).

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



<sup>13</sup> La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

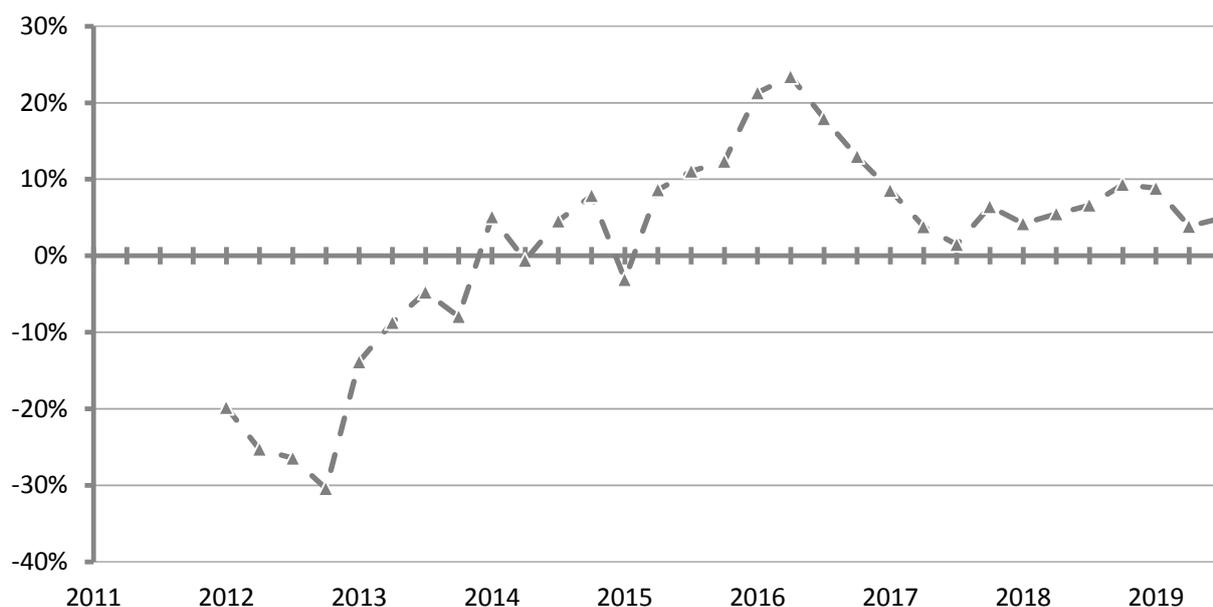


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Capoluoghi	13.551	18.200	15.420	17.671	14.916	3,6%	10,1%
Non capoluoghi	30.071	39.466	32.095	37.863	31.698	3,9%	5,4%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>43.623</b>	<b>57.667</b>	<b>47.515</b>	<b>55.534</b>	<b>46.614</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,9%</b>
Capoluoghi	8.277	10.540	8.682	10.137	8.725	3,2%	5,4%
Non capoluoghi	18.287	23.144	18.148	21.603	19.365	4,2%	5,9%
<b>Nord -Est</b>	<b>26.564</b>	<b>33.685</b>	<b>26.830</b>	<b>31.741</b>	<b>28.090</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,7%</b>
Capoluoghi	12.582	15.888	13.454	15.196	12.977	2,2%	3,1%
Non capoluoghi	14.566	18.586	15.372	17.591	15.024	6,3%	3,1%
<b>Centro</b>	<b>27.148</b>	<b>34.473</b>	<b>28.826</b>	<b>32.788</b>	<b>28.001</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,1%</b>
Capoluoghi	5.545	7.035	6.242	6.899	5.718	-0,2%	3,1%
Non capoluoghi	16.088	20.050	16.996	19.229	16.783	4,2%	4,3%
<b>Sud</b>	<b>21.634</b>	<b>27.086</b>	<b>23.238</b>	<b>26.128</b>	<b>22.501</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,0%</b>
Capoluoghi	3.873	4.622	4.164	4.602	4.066	-0,7%	5,0%
Non capoluoghi	7.767	9.536	7.952	8.827	7.827	7,4%	0,8%
<b>Isole</b>	<b>11.640</b>	<b>14.158</b>	<b>12.116</b>	<b>13.429</b>	<b>11.893</b>	<b>4,5%</b>	<b>2,2%</b>
Capoluoghi	43.829	56.285	47.963	54.506	46.402	2,3%	5,9%
Non capoluoghi	86.780	110.783	90.562	105.113	90.697	4,7%	4,5%
<b>Italia</b>	<b>130.609</b>	<b>167.068</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>137.099</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,0%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	46.614	6,9%	4.803.468	6,9%	103,0	0,0
Nord Est	28.090	5,7%	3.265.102	7,2%	116,2	1,6
Centro	28.001	3,1%	2.958.453	3,4%	105,7	0,3
Sud	22.501	4,0%	2.398.873	4,2%	106,6	0,2
Isole	11.893	2,2%	1.282.242	2,3%	107,8	0,1
<b>Italia</b>	<b>137.099</b>	<b>5,0%</b>	<b>14.708.138</b>	<b>5,4%</b>	<b>107,3</b>	<b>0,4</b>

Tabella 3: NTN III trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	4.527	15.933	12.570	6.348	7.235	46.614
Nord Est	1.569	7.540	8.009	4.684	6.288	28.090
Centro	2.239	9.152	7.762	4.439	4.409	28.001
Sud	2.464	5.604	6.073	4.574	3.786	22.501
Isole	1.294	2.974	2.966	2.503	2.156	11.893
<b>Italia</b>	<b>12.094</b>	<b>41.203</b>	<b>37.381</b>	<b>22.547</b>	<b>23.874</b>	<b>137.099</b>
Nord Ovest	9,7%	34,2%	27,0%	13,6%	15,5%	100,0%
Nord Est	5,6%	26,8%	28,5%	16,7%	22,4%	100,0%
Centro	8,0%	32,7%	27,7%	15,9%	15,7%	100,0%
Sud	10,9%	24,9%	27,0%	20,3%	16,8%	100,0%
Isole	10,9%	25,0%	24,9%	21,0%	18,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>8,8%</b>	<b>30,1%</b>	<b>27,3%</b>	<b>16,4%</b>	<b>17,4%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 4: Var % NTN III 19/III 18 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Var% NTN III 19/III 18 Totale
Nord Ovest	11,2%	7,1%	6,0%	5,3%	6,6%	6,9%
Nord Est	0,9%	2,9%	5,6%	6,7%	10,2%	5,7%
Centro	6,6%	4,1%	0,6%	1,1%	6,1%	3,1%
Sud	6,4%	1,7%	4,0%	4,2%	5,8%	4,0%
Isole	5,4%	-3,0%	3,7%	4,8%	2,7%	2,2%
<b>Italia</b>	<b>7,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>7,0%</b>	<b>5,0%</b>

## Le abitazioni – Le grandi città

I dati relativi alle otto principali città italiane confermano una generale tendenza all'espansione dei volumi delle compravendite: particolarmente rilevante, in considerazione delle dimensioni del relativo mercato, il tasso registrato a Milano (+11,4%), inferiore soltanto a quello di Genova (+11,9%).

Roma rimane, in termini assoluti, la città con il maggior numero di compravendite (NTN 7.481); a Firenze si è avuto l'unico tasso negativo tra gli otto rilevati (-5,3%), per quanto più contenuto rispetto al -9,1% del trimestre precedente.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali; si può osservare come Bologna sia l'unica città ad aver presentato, in questo trimestre, un tasso inferiore a quello del trimestre precedente, seppure ancora positivo.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), per il complesso delle 8 grandi città il tasso di variazione tendenziale è lievemente più basso del tasso in termini di NTN (+5,3% contro +5,8%). Ciò avviene perché nelle tre città con i maggiori volumi di mercato (Roma, Milano e Torino) gli scambi di abitazioni hanno riguardato, mediamente, unità di taglio dimensionale più piccolo rispetto allo stesso trimestre del 2018.

I dati nella Tabella 7 e nella Tabella 8, infine, presentano un'analisi disaggregata in classi dimensionali: si conferma, in questo senso, un'espansione più solida per le compravendite di abitazioni più piccole (+10,3% fino a 50m<sup>2</sup>, +8% da 50m<sup>2</sup>).

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

Grandi città	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Roma	7.151	9.325	7.921	8.769	7.481	2,7%	4,6%
Milano	5.274	7.078	6.119	7.080	5.873	6,1%	11,4%
Torino	2.882	3.794	3.156	3.698	3.013	-1,1%	4,6%
Napoli	1.551	2.054	1.831	2.069	1.586	-3,2%	2,3%
Genova	1.557	1.990	1.882	1.857	1.742	-3,7%	11,9%
Palermo	1.253	1.464	1.354	1.477	1.310	-0,2%	4,5%
Bologna	1.415	1.690	1.390	1.750	1.440	11,9%	1,7%
Firenze	1.232	1.448	1.160	1.329	1.167	-9,1%	-5,3%
<b>Totale</b>	<b>22.315</b>	<b>28.843</b>	<b>24.812</b>	<b>28.029</b>	<b>23.613</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,8%</b>



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

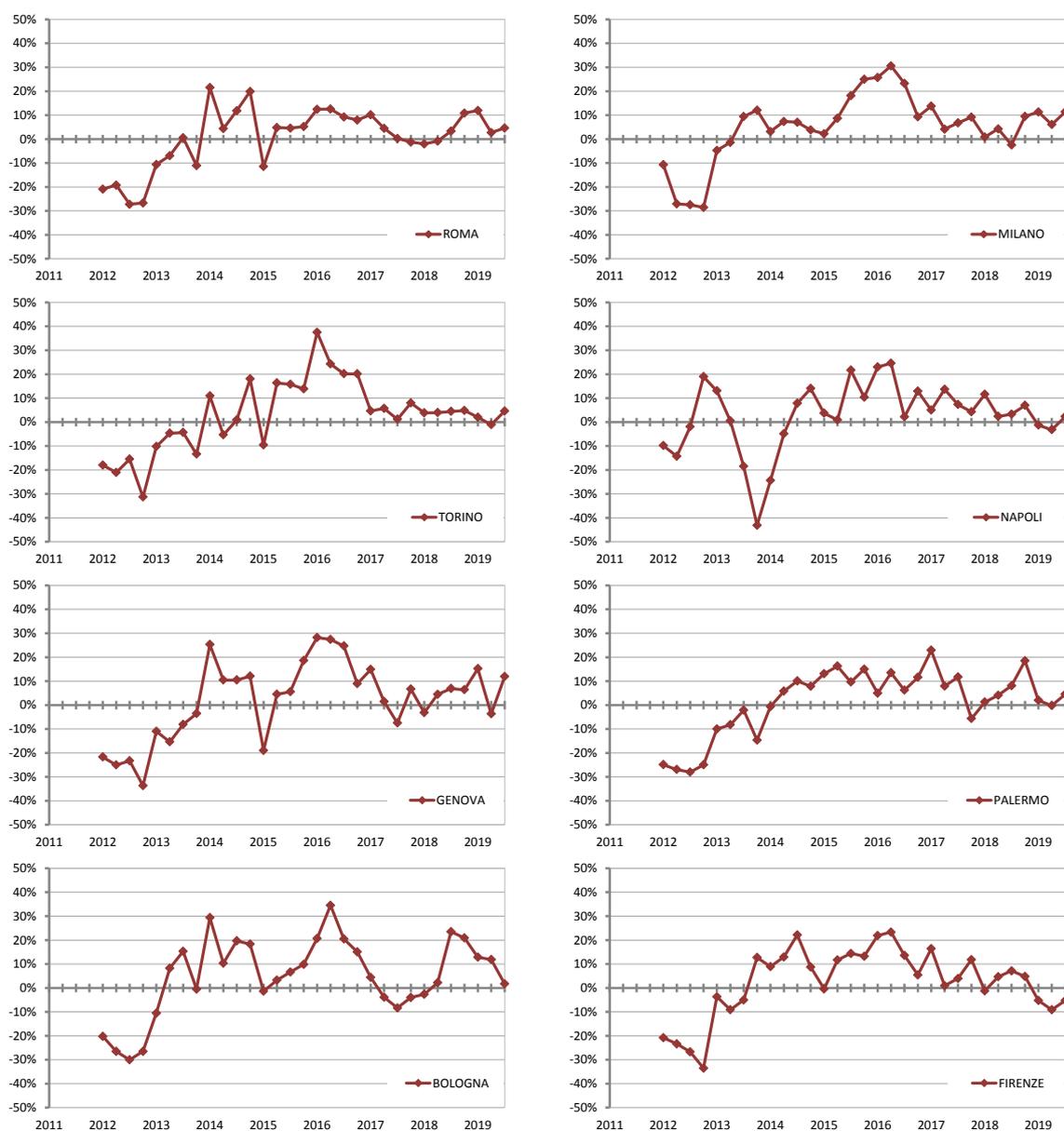


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var % NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff.III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Roma	7.481	4,6%	701.273	3,8%	93,7	-0,7
Milano	5.873	11,4%	480.606	8,6%	81,8	-2,1
Torino	3.013	4,6%	257.255	3,9%	85,4	-0,6
Napoli	1.586	2,3%	151.713	2,4%	95,6	0,1
Genova	1.742	11,9%	169.360	13,1%	97,2	1,0
Palermo	1.310	4,5%	143.746	7,6%	109,7	3,1
Bologna	1.440	1,7%	130.815	4,3%	90,9	2,3
Firenze	1.167	-5,3%	115.422	-2,9%	98,9	2,4
<b>Totale</b>	<b>23.613</b>	<b>5,8%</b>	<b>2.150.189</b>	<b>5,3%</b>	<b>91,1</b>	<b>-0,4</b>

Tabella 7: NTN III trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	657	3.153	2.052	924	695	7.481
Milano	1.251	2.487	1.209	512	414	5.873
Torino	399	1.416	729	256	213	3.013
Napoli	262	434	447	262	182	1.586
Genova	85	690	552	265	150	1.742
Palermo	128	279	365	307	231	1.310
Bologna	210	560	393	155	122	1.440
Firenze	122	431	330	143	140	1.167
<b>Totale</b>	<b>3.113</b>	<b>9.452</b>	<b>6.078</b>	<b>2.823</b>	<b>2.147</b>	<b>23.613</b>
Roma	8,8%	42,2%	27,4%	12,4%	9,3%	100%
Milano	21,3%	42,4%	20,6%	8,7%	7,0%	100%
Torino	13,2%	47,0%	24,2%	8,5%	7,1%	100%
Napoli	16,5%	27,4%	28,2%	16,5%	11,5%	100%
Genova	4,9%	39,6%	31,7%	15,2%	8,6%	100%
Palermo	9,8%	21,3%	27,9%	23,4%	17,6%	100%
Bologna	14,6%	38,9%	27,3%	10,7%	8,5%	100%
Firenze	10,5%	36,9%	28,3%	12,3%	12,0%	100%
<b>Totale</b>	<b>13,2%</b>	<b>40,0%</b>	<b>25,7%</b>	<b>12,0%</b>	<b>9,1%</b>	<b>100%</b>

Tabella 8: Var % NTN III 19/III 18 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	2,4%	10,4%	0,6%	2,8%	-2,9%	4,6%
Milano	27,1%	9,7%	7,2%	8,7%	-2,2%	11,4%
Torino	2,9%	7,1%	2,3%	3,5%	0,3%	4,6%
Napoli	0,4%	3,7%	-2,3%	14,0%	-1,6%	2,3%
Genova	-7,0%	14,8%	7,5%	30,9%	1,1%	11,9%
Palermo	7,4%	0,4%	1,8%	2,2%	17,0%	4,5%
Bologna	7,8%	-3,6%	1,7%	0,8%	22,5%	1,7%
Firenze	-14,4%	1,2%	-7,5%	-16,1%	3,7%	-5,3%
<b>Totale</b>	<b>10,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>5,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,8%</b>



## Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma e rafforza la tendenza positiva in atto in termini di volume di compravendite, con tasso (+8%) superiore a quello del trimestre precedente (+7,1%).

Anche in questo caso, nel confronto tra le macroaree, spiccano nettamente le dinamiche registrate al Nord (+13,2% nel Nord Est, +12,5% nel Nord Ovest, che esprime da solo oltre un terzo dell'intero mercato nazionale); l'unico tasso negativo si è registrato nelle Isole (-0,8%).

Il tasso di crescita relativo ai comuni capoluogo (+14,3%) è risultato quasi triplo rispetto a quello degli altri comuni (+5,1%) alla scala nazionale e comunque sempre superiore in tutte e cinque le disaggregazioni territoriali analizzate. I dati relativi alle superfici compravendute, infine, sono sostanzialmente in linea con le variazioni di NTN (Tabella 10).

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

Area	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Capoluoghi	1.608	2.425	1.989	2.195	1.943	7,9%	20,8%
Non capoluoghi	3.832	5.339	4.089	4.635	4.178	9,8%	9,0%
<b>Nord –Ovest</b>	<b>5.440</b>	<b>7.764</b>	<b>6.078</b>	<b>6.829</b>	<b>6.121</b>	<b>9,2%</b>	<b>12,5%</b>
Capoluoghi	845	1.156	899	1.096	1.016	15,0%	20,2%
Non capoluoghi	1.559	2.171	1.628	1.962	1.707	11,1%	9,5%
<b>Nord –Est</b>	<b>2.404</b>	<b>3.327</b>	<b>2.527</b>	<b>3.058</b>	<b>2.723</b>	<b>12,5%</b>	<b>13,2%</b>
Capoluoghi	1.787	2.526	1.993	2.350	1.980	11,1%	10,8%
Non capoluoghi	1.921	2.669	2.077	2.375	1.979	7,8%	3,0%
<b>Centro</b>	<b>3.708</b>	<b>5.195</b>	<b>4.070</b>	<b>4.725</b>	<b>3.959</b>	<b>9,4%</b>	<b>6,8%</b>
Capoluoghi	542	656	659	668	560	0,4%	3,4%
Non capoluoghi	2.332	2.812	2.299	2.578	2.328	3,0%	-0,1%
<b>Sud</b>	<b>2.873</b>	<b>3.468</b>	<b>2.958</b>	<b>3.246</b>	<b>2.888</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,5%</b>
Capoluoghi	264	324	308	334	269	-10,8%	1,6%
Non capoluoghi	914	1.069	950	892	901	-9,4%	-1,4%
<b>Isole</b>	<b>1.179</b>	<b>1.394</b>	<b>1.258</b>	<b>1.226</b>	<b>1.170</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-0,8%</b>
Capoluoghi	5.046	7.087	5.848	6.643	5.767	8,1%	14,3%
Non capoluoghi	10.558	14.061	11.043	12.441	11.093	6,5%	5,1%
<b>Italia</b>	<b>15.604</b>	<b>21.148</b>	<b>16.891</b>	<b>19.084</b>	<b>16.860</b>	<b>7,1%</b>	<b>8,0%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	6.121	12,5%	74.252	12,3%	12,1	0,0
Nord -Est	2.723	13,2%	35.507	15,6%	13,0	0,3
Centro	3.959	6,8%	51.761	4,8%	13,1	-0,2
Sud	2.888	0,5%	51.365	-0,1%	17,8	-0,1
Isole	1.170	-0,8%	23.230	-3,7%	19,9	-0,6
<b>Italia</b>	<b>16.860</b>	<b>8,0%</b>	<b>236.116</b>	<b>6,5%</b>	<b>14,0</b>	<b>-0,2</b>

## Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati relativi ai depositi pertinentziali delle otto principali città (Tabella 11) esprimono una situazione abbastanza diversificata: in cinque casi, infatti, si è avuta un'espansione dei volumi compravenduti (il tasso più alto è quello di Genova, +49,4%), in tre casi si è invece avuto un calo (il più rilevante a Bologna, -17,1%).

In termini assoluti Roma e Milano restano i due maggiori mercati, con NTN pari rispettivamente a 1.427 e 1.024 unità.

In termini di superficie media compravenduta le variazioni più significative si sono registrate a Firenze (+2,5 m<sup>2</sup>) e a Genova, anche se di segno negativo (-1,4 m<sup>2</sup>).

Relativamente alle superfici complessive scambiate, invece, l'unica compressione si è avuta a Bologna (-9%, nonostante un incremento della superficie media di 0,8 m<sup>2</sup>), mentre l'espansione maggiore si avuta anche in questo caso a Genova (+31,8%, nonostante il citato calo della superficie media).

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

Grandi città	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Roma	1.189	1.820	1.386	1.611	1.427	10,9%	20,0%
Milano	841	1.186	1.031	1.144	1.024	12,7%	21,8%
Torino	152	338	201	224	150	-20,5%	-1,7%
Napoli	81	120	144	138	99	1,4%	22,0%
Genova	173	253	226	226	258	-7,4%	49,4%
Palermo	67	68	82	74	73	-27,0%	8,8%
Bologna	213	196	147	201	177	14,2%	-17,1%
Firenze	136	156	156	206	136	30,3%	-0,1%
<b>Totale</b>	<b>2.851</b>	<b>4.136</b>	<b>3.373</b>	<b>3.826</b>	<b>3.343</b>	<b>7,3%</b>	<b>17,2%</b>

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Roma	1.427	20,0%	12.058	16,5%	8,4	-0,3
Milano	1.024	21,8%	8.775	22,7%	8,6	0,1
Torino	150	-1,7%	1.830	0,8%	12,2	0,3
Napoli	99	22,0%	1.684	20,4%	17,0	-0,2
Genova	258	49,4%	2.650	31,8%	10,3	-1,4
Palermo	73	8,8%	1.327	5,9%	18,3	-0,5
Bologna	177	-17,1%	1.688	-9,0%	9,6	0,8
Firenze	136	-0,1%	1.648	25,3%	12,1	2,5
<b>Totale</b>	<b>3.343</b>	<b>17,2%</b>	<b>31.660</b>	<b>16,6%</b>	<b>9,5</b>	<b>-0,1</b>

## Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche per il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 13) si rafforza la tendenza espansiva in atto, con un tasso aggregato (+6,1%) superiore a quello del trimestre precedente (+5,2%).

La disaggregazione territoriale mostra ovunque tassi positivi, peraltro abbastanza omogenei tra le varie macroaree (sono compresi, infatti, tra il +6,7% del Nord Ovest, che si conferma il mercato più dinamico con quasi il 40% dell'intero volume nazionale delle compravendite, ed il +3,8% delle Isole).

Dai dati relativi alle superfici compravendute (Tabella 14), che non si discostano in modo sostanziale da quelli relativi al NTN, emerge tuttavia come il tasso di crescita più alto si sia registrato al Sud (+7,1%), anche grazie al fatto che è questa l'unica macroarea in cui si è avuto un incremento della superficie media scambiata (+0,4 m<sup>2</sup>).

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

Area	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Capoluoghi	6.198	9.807	7.904	9.782	7.109	12,6%	14,7%
Non capoluoghi	22.845	31.506	24.345	28.758	23.876	4,2%	4,5%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>29.043</b>	<b>41.313</b>	<b>32.249</b>	<b>38.539</b>	<b>30.985</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,7%</b>
Capoluoghi	6.206	8.091	6.513	7.569	6.523	5,1%	5,1%
Non capoluoghi	14.861	18.890	14.739	17.728	15.861	5,8%	6,7%
<b>Nord -Est</b>	<b>21.067</b>	<b>26.981</b>	<b>21.252</b>	<b>25.297</b>	<b>22.383</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,3%</b>
Capoluoghi	6.331	8.910	7.471	8.222	6.838	6,2%	8,0%
Non capoluoghi	7.073	9.241	7.625	8.576	7.288	4,9%	3,0%
<b>Centro</b>	<b>13.405</b>	<b>18.152</b>	<b>15.095</b>	<b>16.798</b>	<b>14.127</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>
Capoluoghi	1.946	2.911	2.416	2.508	2.019	-10,3%	3,7%
Non capoluoghi	5.580	7.238	6.174	6.920	5.921	5,6%	6,1%
<b>Sud</b>	<b>7.527</b>	<b>10.149</b>	<b>8.590</b>	<b>9.428</b>	<b>7.940</b>	<b>0,8%</b>	<b>5,5%</b>
Capoluoghi	972	1.342	1.162	1.223	1.036	-4,7%	6,6%
Non capoluoghi	2.106	2.609	2.251	2.478	2.160	7,2%	2,6%
<b>Isole</b>	<b>3.078</b>	<b>3.951</b>	<b>3.413</b>	<b>3.701</b>	<b>3.196</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,8%</b>
Capoluoghi	21.654	31.062	25.466	29.304	23.525	5,7%	8,6%
Non capoluoghi	52.465	69.485	55.133	64.459	55.106	5,0%	5,0%
<b>Italia</b>	<b>74.119</b>	<b>100.546</b>	<b>80.600</b>	<b>93.763</b>	<b>78.630</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,1%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	30.985	6,7%	665.272	6,4%	21,5	-0,1
Nord -Est	22.383	6,3%	482.676	6,2%	21,6	0,0
Centro	14.127	5,4%	295.874	4,6%	20,9	-0,2
Sud	7.940	5,5%	191.628	7,1%	24,1	0,4
Isole	3.196	3,8%	69.034	3,4%	21,6	-0,1
<b>Italia</b>	<b>78.630</b>	<b>6,1%</b>	<b>1.704.484</b>	<b>6,0%</b>	<b>21,7</b>	<b>-0,0</b>

## Box e posti auto – Le grandi città

L'analisi di dettaglio relativa alle otto principali città italiane conferma una prevalenza del segno positivo nelle variazioni di questo segmento di mercato: soltanto a Palermo (-20,2%) e a Firenze (-6,4%) si è infatti registrato un calo delle compravendite di box e posti auto rispetto al trimestre precedente, mentre il tasso di espansione più alto è quello di Genova (+64,4%). Sostanzialmente analoghi risultano i dati relativi alle superfici compravendute, con Roma, Milano e Torino che si confermano le città con i maggiori volumi di scambio.

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

Grandi città	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	Var % NTN II 19/II 18	Var % NTN III 19/III 18
Roma	3.620	5.481	4.461	4.810	4.003	3,3%	10,6%
Milano	2.296	3.353	2.756	4.158	2.492	18,9%	8,5%
Torino	945	1.771	1.195	1.463	984	10,1%	4,1%
Napoli	238	326	344	385	281	5,9%	18,4%
Genova	468	778	782	795	770	12,4%	64,4%
Palermo	183	267	239	210	146	-15,0%	-20,2%
Bologna	660	897	702	845	712	11,0%	7,9%
Firenze	437	600	505	595	409	9,6%	-6,4%
<b>Totale</b>	<b>8.847</b>	<b>13.472</b>	<b>10.984</b>	<b>13.260</b>	<b>9.797</b>	<b>9,6%</b>	<b>10,7%</b>

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 19/III 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 19/III 18 STN media m <sup>2</sup>
Roma	4.003	10,6%	73.675	11,3%	18,4	0,1
Milano	2.492	8,5%	41.506	6,9%	16,7	-0,3
Torino	984	4,1%	18.086	4,0%	18,4	0,0
Napoli	281	18,4%	5.521	25,8%	19,6	1,2
Genova	770	64,4%	14.618	75,3%	19,0	1,2
Palermo	146	-20,2%	2.975	-13,3%	20,4	1,6
Bologna	712	7,9%	12.085	3,0%	17,0	-0,8
Firenze	409	-6,4%	7.190	-2,3%	17,6	0,7
<b>Totale</b>	<b>9.797</b>	<b>10,7%</b>	<b>175.657</b>	<b>11,4%</b>	<b>17,9</b>	<b>0,1</b>

## 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 .....	7
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 .....	8
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città .....	11

## [Indice delle Tabelle](#)

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area .....	9
Tabella 3: NTN III trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 4: Var % NTN III 19/III 18 abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città .....	10
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città.....	11
Tabella 7: NTN III trimestre 2019 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ..	12
Tabella 8: Var % NTN III 19/III 18 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	12
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città .....	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città.....	14
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	15
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	15
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città .....	16
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città.....	16