



RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2017



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

a cura della **Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

Direttore: Gianni Guerrieri

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: Maurizio Festa



dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 dicembre 2017**

periodo di riferimento: **terzo trimestre 2017**

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

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

Indice

Introduzione	2
Contesto di riferimento nel III trimestre 2017.....	3
Il mercato residenziale in Italia.....	5
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	5
Le abitazioni – Le grandi città	9
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	12
Depositi pertinenziali – Le grandi città	13
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	14
Box e posti auto – Le grandi città.....	15
Indice delle Figure	16
Indice delle Tabelle.....	16

Introduzione

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

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

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

Si precisa, tuttavia, che in base alle procedure di estrazione, queste per ciascun trimestre debbono essere considerate 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. 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.

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

Infine, va ancora una volta ribadito che i risultati della ricostruzione statistica delle serie storiche per il periodo dal 2004 al 2010, pubblicati nelle Statistiche - I trimestre 2017, devono considerarsi del tutto *provvisori*. Ciò in quanto ulteriori approfondimenti, connessi alla ricostruzione di detta serie Comune per Comune, hanno portato a risultati non efficienti. Pertanto, si è scelto di procedere all'estrazione dei dati con la nuova metodologia anche per quel periodo, come già provveduto per il periodo 2011-2016. La serie storica completa dal 2004 sarà disponibile entro il prossimo anno.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011, nel dettaglio delle province elaborate, alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/>

I dati trimestrali relativi al NTN dal 2011 al 2015 sono da considerarsi definitivi. I dati relativi ai trimestri del 2016 e del 2017 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica².

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

² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/nota+metodologica>

Contesto di riferimento nel III trimestre 2017

Nella zona euro Eurostat certifica il consolidamento della crescita del PIL nel terzo trimestre del 2017, +0,6% rispetto al trimestre precedente, +2,5% rispetto all'omologo trimestre del 2016. Anche l'Italia, in questo trimestre, è in testa alla ripresa insieme ai grandi paesi dell'eurozona, con un tasso tendenziale pari a +1,7%, che determina per il 2017 una crescita del PIL acquisita pari all'1,4%.

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2017 nella zona euro la disoccupazione scende al livello più basso da gennaio 2009, attestandosi sull'8,9%, in calo di un punto percentuale rispetto al 2016.

In Italia, a ottobre 2017, il tasso di occupazione rimane invariato al 58,1% e la disoccupazione diminuisce ancora lievemente, raggiungendo un tasso pari all'11,1%. Su base annua si registra un aumento degli occupati dell'1,1%, con 246mila unità in più del 2016.

Gli indicatori di fiducia, sia delle famiglie consumatrici sia delle imprese, evidenziano tuttavia che i dati positivi dell'economia italiana rimangono condizionati da prospettive di crescita incerte. A novembre 2017, gli indici del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese tornano, infatti, a diminuire. Riguardo alle famiglie, l'ISTAT evidenzia, in particolare, una diminuzione del saldo relativo sia ai giudizi sia alle aspettative sulla situazione economica del paese nonché un aumento delle aspettative sulla disoccupazione e un peggioramento sul giudizio della situazione economica personale e della famiglia; gli unici dati in aumento riguardano le attese sulla situazione economica della famiglia e l'opportunità attuale del risparmio.

Quanto al mercato immobiliare, i dati EUROSTAT sui prezzi nominali delle abitazioni, mostrano in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2017 rispetto al II trimestre 2016) un lieve aumento, contenuto sotto l'1%. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia³, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁴.

I dati tendenziali dell'ultima rilevazione disponibile mostrano l'Italia che registra un tasso tendenziale ancora lievemente negativo/stazionario (-0,3%). Come si può osservare nella Figura 1, Ungheria, Estonia, Belgio e Norvegia insieme all'Italia sono i paesi con prezzi delle abitazioni in ribasso. Germania, Francia e Spagna fanno registrare ancora aumenti, seppur con tassi di crescita moderati, intorno all'1%. Sebbene i prezzi siano in aumento in quasi tutti i paesi, i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal mercato degli immobili residenziali in Europa rimangono circoscritti⁵. Solo le autorità dei paesi Finlandia e Belgio hanno annunciato l'introduzione di nuove misure macro-prudenziali per contenere eventuali vulnerabilità derivanti dal comparto immobiliare⁶.

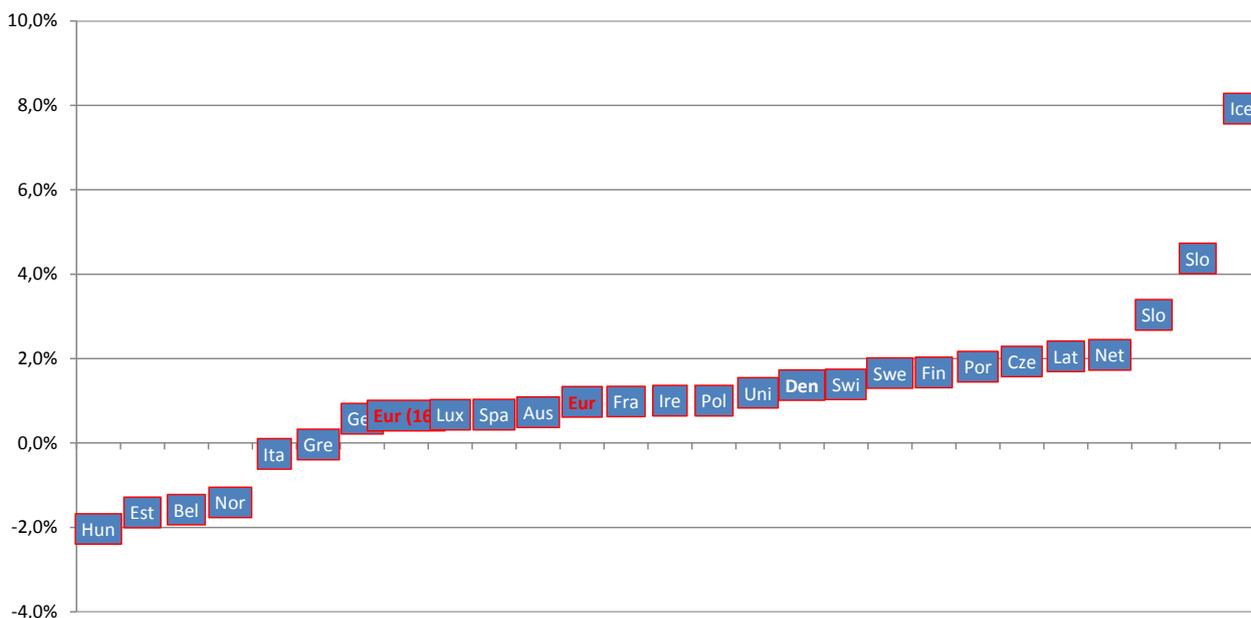
³ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

⁴ Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite ai 35 paesi aderenti indica una crescita dell'1,2% nel II trimestre 2017 rispetto al precedente. Tra i mercati principali spiccano il dato degli Stati Uniti, +1,5% e del Giappone, +2,2% (quest'ultimo riferito al I trimestre 2017).

⁵ Lo scorso novembre erano state inviate dal Comitato europeo per il rischio sistemico (European System Risk Board, ESRB) segnalazioni relative alle vulnerabilità derivanti dal comparto immobiliare a otto paesi. Si tratta di Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Regno Unito e Svezia (cfr. ESRB, *Vulnerabilities in the EU residential real estate sector*, novembre 2016).

⁶ Banca d'Italia, Rapporto sulla stabilità finanziaria – 2/2017, novembre 2017.

Figura 1: Variazione % II trim 2017 - II trim 2016 dei prezzi nominali delle abitazioni in Europa



Fonte: ns elaborazioni su dati Eurostat

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del terzo trimestre 2017 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*⁷ è sintetizzabile in questi punti:

- è diminuita la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari;
- il numero di potenziali acquirenti è aumentato;
- è rimasta elevata la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione e le giacenze degli incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariate;
- il margine di sconto sui prezzi di offerta si è ridotto (in media 10,2%, era 12,5%), così come i tempi di vendita (in media 7,5 mesi);
- la quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta su valori elevati, intorno all'80%;
- migliorano le attese degli operatori sia sul mercato immobiliare di riferimento sia sul mercato nazionale.

Per completare il quadro del III trimestre del 2017 sulle dinamiche economiche e, in particolare, del mercato immobiliare occorre ora soffermarsi sui dati relativi alle quantità scambiate, su cui questo report si concentra. Dal lato dei volumi di compravendita delle abitazioni emerge che, pur continuando su base nazionale il recupero delle compravendite, attestandosi sui livelli pre-crisi del 2011, si attenuano i rialzi e le analisi di dettaglio mostrano l'insorgere di alcuni dati negativi.

⁷ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 26 giugno al 21 luglio 2017 presso 1.300 agenzie immobiliari. Pubblicata in

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Rallenta la crescita del mercato delle abitazioni. Nel III trimestre 2017, il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale resta positivo, +1,5%, ma risulta significativamente ridimensionato rispetto al risultato dei trimestri precedenti (era +3,8% nel II 2017, era +8,6% nel I 2017). Tuttavia, la serie storica del NTN dal 2011 (Figura 2 e Figura 3), destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014 e, sul piano dei volumi di scambio, gli effetti della pesante contrazione del 2012 appaiono quasi del tutto riassorbiti.

L'analisi dei dati riportati in Tabella 1, nel dettaglio delle aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, evidenzia andamenti piuttosto diffusi per entità e per segno. I rialzi si rilevano sia per le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, +1,2%, sia nei non capoluoghi, +1,7%. Il risultato migliora in questo trimestre solo nelle Isole, dove le transazioni guadagnano il 4,0% (era +0,9% nel precedente trimestre), conseguenza del balzo del +8,0% nei comuni non capoluoghi. Tra le aree, la crescita maggiore si registra, ancora in questo trimestre, al Sud, dove il rialzo è del 4,4% con i comuni minori in crescita del 5,1% e i capoluoghi del 2,4%. Il tasso di crescita più modesto si registra, invece, al Centro, +0,6%, imputabile all'andamento negativo dei capoluoghi dell'area che segnano un calo dello 0,4%, valore che, seppure lieve, arresta l'ascesa degli scambi di abitazioni, ininterrotta, in questi comuni, da nove trimestri. A finire in campo negativo sono anche i comuni del Nord-Est, per i quali, le circa 23.500 NTN non sono sufficienti a superare i volumi realizzati nell'omologo trimestre del 2016 e sono, quindi, in calo dello 0,9%. Il risultato dipende essenzialmente dall'andamento osservato nei comuni non capoluoghi dell'area, che flettono dell'1,3% a fronte di una sostanziale stabilità dei capoluoghi. Infine il Nord-Ovest risulta in aumento dell'1,4%, con il rialzo dei capoluoghi che si ferma a +1,0% e con i comuni minori che crescono dell'1,6%.

I dati delle compravendite di abitazioni, in termini di superficie scambiata (Tabella 2), mostrano risultati migliori, con tassi tendenziali positivi in tutte le aree. Nel III trimestre 2017, infatti, le oltre 122 mila abitazioni compravendute equivalgono a 13,1 milioni di m² (superficie delle transazioni normalizzata - STN⁸) in crescita del 2,1% rispetto al III trimestre del 2016, tasso più elevato di quello osservato per gli scambi. A contribuire al rialzo è la superficie media delle abitazioni compravendute, pari a circa 107 m², in crescita di circa 0,6 m². Nell'area del Nord Est, nonostante il calo dei volumi, le maggiori dimensioni delle abitazioni scambiate, hanno condotto comunque a un aumento, seppure modesto, delle superfici, +0,4%.

I dati in Tabella 3 consentono l'analisi delle compravendite di abitazioni secondo la loro dimensione, aggregando le unità per tagli dimensionali. La maggior parte delle compravendite nel III trimestre 2017 ha riguardato le unità con superficie compresa tra 50 m² e 85 m², oltre il 30% degli acquisti, e quelle nella classe di superficie tra 85 e 115 m², il 27,5% del totale. I tagli più grandi rappresentano quasi un terzo degli scambi: circa il 16% per la classe tra 115 e 145 m² e il 17% per le abitazioni con superficie oltre i 145 m². La quota di acquisti di unità di taglio più piccolo, fino a 50 m², è stata del 9% circa. La distribuzione delle compravendite secondo il taglio dimensionale si presenta in tutte le aree del paese piuttosto simile alla distribuzione nazionale con alcune eccezioni. In particolare nel Nord-Est le case più grandi hanno inciso, sul totale NTN, per quasi il 40% mentre quelle con una superficie compresa tra 50 m² e 85 m², pur costituendo la principale quota di mercato in quasi tutte le aree geografiche, risultano avere un peso particolarmente rilevante al Nord-Ovest e al Centro con una quota che supera il 60%.

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel III trimestre 2017 rispetto all'omologo trimestre del 2016, per classi dimensionali delle abitazioni, riportati in Tabella 4, emerge, contrariamente a quanto osservato lo scorso trimestre, una maggiore crescita per le unità con superficie superiore ai 145 m², +3,6%. In calo, invece, sono le compravendite di abitazioni con superficie nella classe tra 115 e 145 m² che calano dello

⁸ Anche la superficie, come i volumi (NTN), è normalizzata rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla Nota metodologica.

0,6%. Poco sopra il rialzo complessivo nazionale si collocano le variazioni delle compravendite di abitazioni con taglio fino a 50 m² e nella classe di superficie tra 85 e 115 m². La distinzione in classi di superfici evidenzia inoltre come la flessione degli scambi osservata nel Nord Est non abbia riguardato le abitazioni più grandi il cui rialzo è del 2,5%, a fronte di riduzioni attorno al 6% per le abitazioni più piccole e della classe tra 115 e 145 m².

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

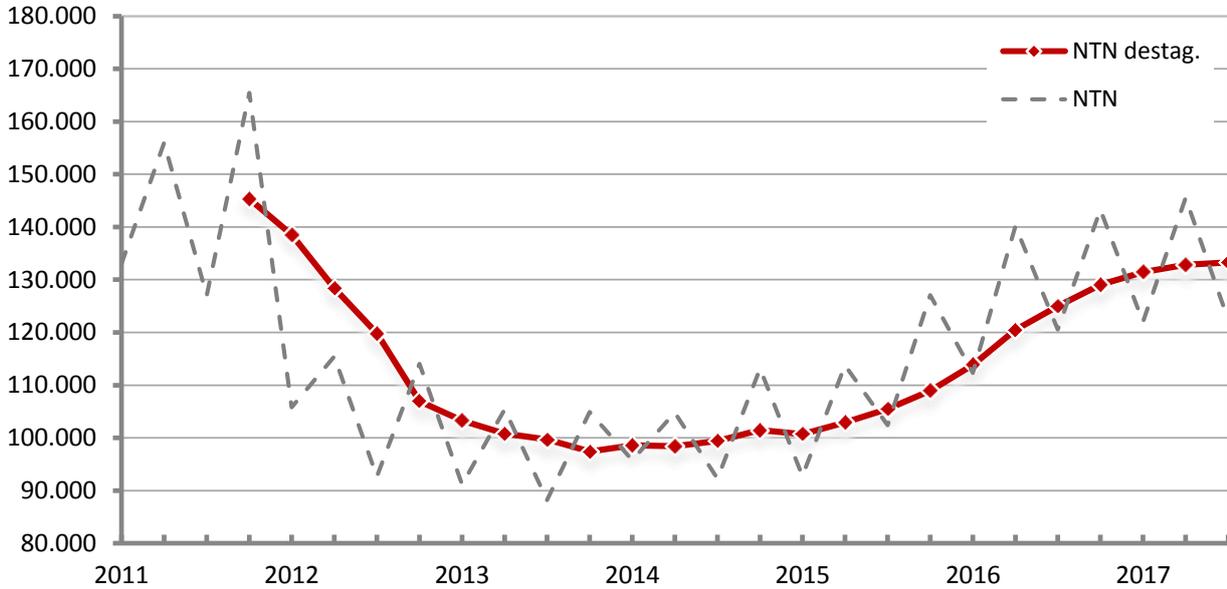


Figura 3: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

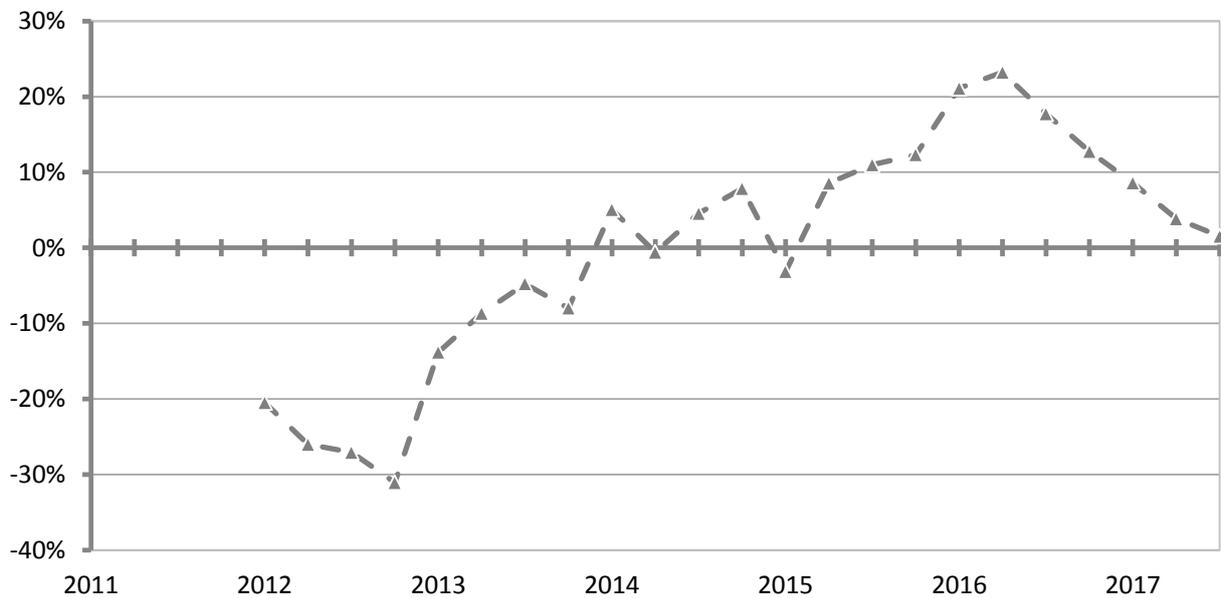


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var% NTN II 17/II 16	Var% NTN III 17/III 16
Capoluoghi	13.150	15.286	13.918	16.328	13.275	4,1%	1,0%
Non capoluoghi	27.934	34.724	27.934	34.276	28.390	4,4%	1,6%
Nord Ovest	41.084	50.009	41.852	50.604	41.665	4,3%	1,4%
Capoluoghi	7.420	8.706	7.414	8.899	7.435	-2,1%	0,2%
Non capoluoghi	16.320	19.082	15.245	19.018	16.102	6,4%	-1,3%
Nord Est	23.741	27.789	22.660	27.917	23.537	3,6%	-0,9%
Capoluoghi	11.873	14.167	12.325	14.651	11.829	3,9%	-0,4%
Non capoluoghi	13.319	15.547	13.100	15.723	13.523	3,3%	1,5%
Centro	25.192	29.714	25.425	30.373	25.352	3,6%	0,6%
Capoluoghi	5.090	6.042	5.504	6.503	5.213	4,0%	2,4%
Non capoluoghi	14.984	17.585	15.507	18.131	15.750	5,4%	5,1%
Sud	20.074	23.627	21.011	24.634	20.963	5,0%	4,4%
Capoluoghi	3.522	4.174	3.956	4.314	3.804	1,6%	8,0%
Non capoluoghi	6.924	7.980	7.073	7.687	7.058	0,5%	1,9%
Isole	10.447	12.155	11.029	12.001	10.862	0,9%	4,0%
Capoluoghi	41.056	48.374	43.116	50.695	41.556	2,7%	1,2%
Non capoluoghi	79.482	94.919	78.860	94.834	80.822	4,5%	1,7%
Italia	120.537	143.293	121.976	145.529	122.378	3,8%	1,5%

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Nord Ovest	41.665	1,4%	4.327.072	1,8%	103,9	0,4
Nord Est	23.537	-0,9%	2.724.797	0,4%	115,8	1,4
Centro	25.352	0,6%	2.669.172	1,1%	105,3	0,5
Sud	20.963	4,4%	2.228.152	5,4%	106,3	1,0
Isole	10.862	4,0%	1.155.662	3,5%	106,4	-0,5
Italia	122.378	1,5%	13.104.856	2,1%	107,1	0,6

Tabella 3: NTN III trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3.737	14.283	11.333	5.588	6.723	41.665
Nord Est	1.357	6.429	6.730	3.841	5.179	23.537
Centro	2.121	8.245	7.162	3.893	3.931	25.352
Sud	2.251	5.419	5.643	4.218	3.431	20.963
Isole	1.191	2.842	2.790	2.133	1.905	10.862
Italia	10.658	37.219	33.658	19.674	21.169	122.378
Nord Ovest	9,0%	34,3%	27,2%	13,4%	16,1%	100,0%
Nord Est	5,8%	27,3%	28,6%	16,3%	22,0%	100,0%
Centro	8,4%	32,5%	28,2%	15,4%	15,5%	100,0%
Sud	10,7%	25,9%	26,9%	20,1%	16,4%	100,0%
Isole	11,0%	26,2%	25,7%	19,6%	17,5%	100,0%
Italia	8,7%	30,4%	27,5%	16,1%	17,3%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN III 17/III 16 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN III 17/III 16 Totale
Nord Ovest	1,3%	1,2%	0,8%	0,8%	3,5%	1,4%
Nord Est	-6,0%	0,9%	-0,9%	-5,8%	2,5%	-0,9%
Centro	3,8%	-0,8%	1,7%	-2,8%	3,6%	0,6%
Sud	2,3%	5,1%	3,9%	3,3%	7,1%	4,4%
Isole	9,6%	0,2%	9,4%	2,3%	0,8%	4,0%
Italia	1,9%	1,2%	1,8%	-0,6%	3,6%	1,5%

Le abitazioni – Le grandi città

La crescita del mercato residenziale rallenta anche nelle maggiori otto città italiane per popolazione. Nel III trimestre del 2017, nelle grandi città, sono stati complessivamente realizzati 21.472 scambi di abitazioni in aumento del 2,1% (Tabella 5), tasso visibilmente ridimensionato rispetto ai precedenti trimestri (era +4,4% nel II trimestre e +10,8% nel I trimestre dell'anno).

Tra le città, il risultato migliore si osserva a Palermo, che presenta una crescita dell'11,5% migliorando così il +8,3% realizzato lo scorso trimestre. Mantiene il trend crescente anche la città di Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 7,2%. Prosegue la corsa al rialzo per la città di Milano che, migliorando rispetto allo scorso trimestre, registra un balzo del 6,7%. Frena, invece, il rialzo nella capitale che con poco più di 6.900 abitazioni compravendute resta sostanzialmente stabile ai valori osservati nell'omologo trimestre del 2016. Continua a perdere terreno il mercato delle abitazioni a Bologna dove alla flessione del 4,3% registrata lo scorso trimestre si affianca il calo dell'8,5% di questo terzo trimestre dell'anno. Dopo nove trimestri consecutivi di rialzi, con tassi di entità variabile, tornano a flettere le transazioni di abitazioni a Genova che realizza, nel III trimestre 2017, una riduzione del 7,4%.

Il quadro del mercato residenziale nelle otto metropoli è confermato se l'analisi è svolta in termini di superfici scambiate. La superficie delle abitazioni compravendute nelle grandi città sfiora i 2 milioni di m², in modesto aumento, rispetto al III trimestre del 2016, dello 0,8%, oltre un punto percentuale in meno rispetto al dato osservato per il NTN (Tabella 6). In termini di superfici delle abitazioni compravendute, anche i mercati di Torino e Roma transitano in area negativa, seppure con una riduzione contenuta sotto l'1%. La superficie media delle abitazioni compravendute si conferma più bassa a Milano e Torino, inferiore a 90m², mentre il valore massimo, tra le grandi città, spetta a Palermo, circa 108 m².

La distribuzione delle compravendite, secondo il taglio dimensionale (Tabella 7), mostra che nel III trimestre 2017 la maggior parte delle compravendite effettuate nelle metropoli, circa i due terzi, ha riguardato, ancora una volta, abitazioni con superficie compresa tra 50 m² e 115 m². A Milano le abitazioni fino a 50 m² scambiate nel III trimestre 2017 hanno superato il 18% del totale; a Palermo hanno prevalso invece i tagli più grandi, con quasi il 40% delle transazioni di abitazioni oltre i 115 m².

Se si considerano le variazioni del NTN per classe di superficie delle abitazioni scambiate nelle metropoli, Tabella 8, si osserva come la flessione complessiva registrata a Bologna abbia riguardato tutti i tagli dimensionali. Per contro, il buon andamento osservato nelle città di Napoli e Milano è dovuto agli incrementi di scambi di abitazioni con superfici fino 115 m² a fronte di cali delle compravendite di unità più grandi. Il timido +0,3% ottenuto a Roma è imputabile del tutto agli aumenti di scambi di abitazioni fino a 85 m² che hanno bilanciato i cali delle abitazioni più grandi.

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

Grandi città	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var% NTN II 17/II 16	Var% NTN III 17/III 16
Roma	6.894	8.500	7.213	8.602	6.913	4,5%	0,3%
Milano	5.062	5.915	5.447	6.395	5.403	4,1%	6,7%
Torino	2.726	3.350	2.978	3.595	2.758	5,7%	1,2%
Napoli	1.396	1.839	1.659	2.082	1.497	13,6%	7,2%
Genova	1.568	1.752	1.683	1.841	1.453	1,3%	-7,4%
Palermo	1.036	1.306	1.306	1.418	1.156	8,3%	11,5%
Bologna	1.250	1.456	1.265	1.521	1.144	-4,3%	-8,5%
Firenze	1.105	1.235	1.237	1.396	1.149	0,9%	4,0%
Totale	21.038	25.353	22.789	26.849	21.472	4,4%	2,1%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Roma	6.913	0,3%	649.360	-0,3%	93,9	-0,5
Milano	5.403	6,7%	457.891	4,0%	84,7	-2,2
Torino	2.758	1,2%	238.599	-0,6%	86,5	-1,5
Napoli	1.497	7,2%	147.177	6,5%	98,3	-0,7
Genova	1.453	-7,4%	139.990	-10,3%	96,3	-3,2
Palermo	1.156	11,5%	125.126	11,9%	108,3	0,4
Bologna	1.144	-8,5%	104.805	-8,1%	91,6	0,4
Firenze	1.149	4,0%	112.326	3,0%	97,8	-0,9
Totale	21.472	2,1%	1.975.275	0,8%	92,0	-1,2

Tabella 7: NTN III trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	638	2.873	1.910	812	680	6.913
Milano	986	2.361	1.142	459	455	5.403
Torino	363	1.273	647	260	215	2.758
Napoli	200	430	458	231	178	1.497
Genova	84	537	500	204	127	1.453
Palermo	108	258	333	261	195	1.156
Bologna	141	473	330	107	93	1.144
Firenze	139	398	343	133	135	1.149
Totale	2.659	8.603	5.662	2.469	2.079	21.472
Roma	9,2%	41,6%	27,6%	11,7%	9,8%	100,0%
Milano	18,3%	43,7%	21,1%	8,5%	8,4%	100,0%
Torino	13,2%	46,2%	23,5%	9,4%	7,8%	100,0%
Napoli	13,4%	28,7%	30,6%	15,5%	11,9%	100,0%
Genova	5,8%	37,0%	34,4%	14,1%	8,7%	100,0%
Palermo	9,4%	22,4%	28,8%	22,6%	16,9%	100,0%
Bologna	12,3%	41,3%	28,8%	9,4%	8,2%	100,0%
Firenze	12,1%	34,6%	29,9%	11,6%	11,8%	100,0%
Totale	12,4%	40,1%	26,4%	11,5%	9,7%	100,0%

Tabella 8: Var % NTN III 17/III 16 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	4,6%	2,8%	-0,6%	-6,9%	-2,1%	0,3%
Milano	10,2%	10,5%	4,4%	-0,3%	-4,7%	6,7%
Torino	20,4%	-0,4%	0,5%	-2,3%	-9,3%	1,2%
Napoli	14,0%	14,1%	10,1%	-4,0%	-5,0%	7,2%
Genova	0,0%	-4,9%	-7,6%	-6,5%	-20,2%	-7,4%
Palermo	9,6%	12,2%	14,3%	8,8%	10,7%	11,5%
Bologna	-5,6%	-5,4%	-7,4%	-25,0%	-8,6%	-8,5%
Firenze	18,8%	2,5%	3,7%	-9,1%	10,6%	4,0%
Totale	9,4%	4,0%	1,2%	-4,6%	-3,6%	2,1%



Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Rispetto all'omologo trimestre del 2016, la crescita delle compravendite di depositi pertinentenziali, riconducibili prevalentemente a cantine e soffitte, sfiora, nel III trimestre 2017, il 12% con circa 14.300 NTN. I maggiori rialzi si osservano nelle aree del Nord e in particolare nel Nord-Ovest, dove l'aumento è del 17,4%, con i capoluoghi che guadagnano circa il 20% degli scambi a fronte del +16,2% dei comuni non capoluoghi. Al Nord-Est il divario nei risultati tra le due ripartizioni risulta accentuato, con i capoluoghi che mostrano un balzo del 25,8% e i comuni minori che registrano un aumento del 5,3%. Simile alla media nazionale il risultato del Centro, con valori analoghi tra capoluoghi e non capoluoghi. Unico segno negativo si osserva per i capoluoghi delle Isole, dove gli scambi di depositi pertinentenziali calano del 7,5%.

Sono stati compravenduti circa 203 mila m², in termini di STN, di depositi pertinentenziali, in aumento del 10,2% e con una superficie media di poco superiore ai 14 m².

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

Area	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var % NTN II 17/II 16	Var % NTN III 17/III 16
Capoluoghi	1.348	1.889	1.565	1.907	1.619	16,1%	20,1%
Non capoluoghi	2.995	4.408	3.200	4.015	3.480	21,3%	16,2%
Nord Ovest	4.343	6.296	4.765	5.922	5.099	19,6%	17,4%
Capoluoghi	551	876	636	752	693	4,2%	25,8%
Non capoluoghi	1.248	1.535	1.122	1.452	1.315	16,6%	5,3%
Nord Est	1.799	2.411	1.758	2.204	2.008	12,1%	11,6%
Capoluoghi	1.625	2.419	1.871	2.177	1.807	2,7%	11,2%
Non capoluoghi	1.605	2.174	1.711	2.088	1.767	7,4%	10,1%
Centro	3.230	4.593	3.583	4.265	3.574	4,9%	10,7%
Capoluoghi	473	600	510	612	510	1,4%	7,9%
Non capoluoghi	1.940	2.340	1.971	2.283	2.090	4,3%	7,7%
Sud	2.413	2.939	2.480	2.895	2.600	3,7%	7,7%
Capoluoghi	258	289	284	315	239	4,5%	-7,5%
Non capoluoghi	748	1.005	817	804	771	-1,8%	3,1%
Isole	1.006	1.294	1.101	1.119	1.010	-0,1%	0,4%
Capoluoghi	4.254	6.072	4.865	5.764	4.868	6,9%	14,4%
Non capoluoghi	8.537	11.461	8.821	10.642	9.423	11,9%	10,4%
Italia	12.791	17.534	13.686	16.406	14.291	10,1%	11,7%

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Nord Ovest	5.099	17,4%	62.050	10,0%	12,2	0,2
Nord Est	2.008	11,6%	26.588	15,3%	13,2	0,4
Centro	3.574	10,7%	47.445	12,3%	13,3	0,4
Sud	2.600	7,7%	46.963	9,1%	18,1	-0,8
Isole	1.010	0,4%	20.041	2,2%	19,8	0,2
Italia	14.291	11,7%	203.088	10,2%	14,2	-0,2

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Nelle otto metropoli italiane le compravendite di depositi pertinentenziali sono cresciute complessivamente del 21,4% rispetto al III trimestre 2016. Gli andamenti delle singole città sono molto diversificati: su tutti spicca il dato di Milano dove l'incremento sfiora il 50%. Continuano a permanere in campo negativo i mercati di Genova, -4,9% e Firenze, -7,3%. Si inverte invece la tendenza a Palermo che torna a crescere con un tasso tendenziale del 23,6%. La superficie media di un deposito pertinentenziale acquistato nelle grandi città è di circa 10 m², con valori minimi a Roma e Milano, intorno ai 9 m², e il massimo a Palermo, poco meno di 20 m².

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

Grandi città	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var% NTN II 17/II 16	Var% NTN III 17/III 16
Roma	1.118	1.776	1.277	1.573	1.279	6,3%	14,4%
Milano	599	926	797	998	887	17,8%	48,1%
Torino	108	205	154	185	145	10,5%	34,5%
Napoli	99	112	98	140	116	8,3%	17,0%
Genova	172	224	182	208	163	-1,8%	-4,9%
Palermo	41	63	65	62	51	-1,1%	23,6%
Bologna	107	187	143	149	117	27,3%	9,3%
Firenze	124	134	135	141	115	-9,2%	-7,3%
Totale	2.367	3.626	2.852	3.456	2.873	9,0%	21,4%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Roma	1.279	14,4%	11.590	20,5%	9,1	0,5
Milano	887	48,1%	7.999	40,0%	9,0	-0,5
Torino	145	34,5%	1.967	40,6%	13,6	0,6
Napoli	116	17,0%	1.830	25,3%	15,8	1,0
Genova	163	-4,9%	1.938	-8,7%	11,9	-0,5
Palermo	51	23,6%	1.009	16,9%	19,7	-1,1
Bologna	117	9,3%	1.245	8,6%	10,6	-0,1
Firenze	115	-7,3%	1.302	-3,2%	11,3	0,5
Totale	2.873	21,4%	28.879	22,0%	10,1	0,1



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Nel III trimestre 2017, il rialzo degli scambi di box e posti auto si ferma all'1%, valore che sintetizza, tra l'altro, andamenti decisamente difforni tra le aree del paese e tra capoluoghi e non capoluoghi, come evidenziato dai dati in Tabella 13. La crescita è sostenuta al Sud, +9,1%, con i comuni non capoluoghi in aumento dell'11,3% e i capoluoghi del 2,7%. Sono in calo del 2,3% gli scambi nelle Isole con valori analoghi per capoluoghi e non capoluoghi. La battuta d'arresto dei capoluoghi del Nord-Est, -5,5%, combinata alla stasi delle compravendite nei comuni minori, trascina in negativo il risultato complessivo dell'area, -1,5%. Nel Centro, di contro, al risultato positivo nei capoluoghi, +6,3%, si contrappone il segno negativo osservato nei non capoluoghi, -1,5%, consentendo all'intera area di chiudere il trimestre con un rialzo del 2,2%.

Il totale della superficie scambiata, in termini di STN, per questa tipologia di immobili è stata pari a poco più di 1,5 milioni di m² con una dimensione media che si aggira intorno ai 22 m².

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

Area	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var % NTN II 17/II 16	Var % NTN III 17/III 16
Capoluoghi	6.653	8.755	6.637	8.054	6.610	-1,0%	-0,6%
Non capoluoghi	21.780	28.230	21.922	26.898	21.955	4,5%	0,8%
Nord Ovest	28.433	36.985	28.559	34.952	28.565	3,2%	0,5%
Capoluoghi	5.748	7.004	5.477	6.417	5.429	-6,0%	-5,5%
Non capoluoghi	13.564	15.921	12.605	15.745	13.590	5,3%	0,2%
Nord Est	19.312	22.925	18.083	22.162	19.020	1,7%	-1,5%
Capoluoghi	6.042	8.312	6.830	7.804	6.420	4,6%	6,3%
Non capoluoghi	6.649	7.929	7.288	8.059	6.548	4,4%	-1,5%
Centro	12.690	16.241	14.118	15.863	12.968	4,5%	2,2%
Capoluoghi	1.788	2.353	2.054	2.384	1.837	5,5%	2,7%
Non capoluoghi	5.168	6.325	5.608	6.444	5.755	2,0%	11,3%
Sud	6.957	8.679	7.662	8.829	7.591	2,9%	9,1%
Capoluoghi	1.004	1.218	1.155	1.200	976	-0,3%	-2,8%
Non capoluoghi	2.015	2.377	2.029	2.154	1.975	-6,3%	-2,0%
Isole	3.019	3.594	3.184	3.354	2.951	-4,3%	-2,3%
Capoluoghi	21.235	27.642	22.153	25.859	21.272	-0,1%	0,2%
Non capoluoghi	49.176	60.782	49.452	59.301	49.823	4,0%	1,3%
Italia	70.410	88.424	71.605	85.160	71.095	2,7%	1,0%

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Nord Ovest	28.565	0,5%	606.699	0,2%	21,2	-0,0
Nord Est	19.020	-1,5%	408.546	-2,0%	21,5	-0,1
Centro	12.968	2,2%	268.674	0,1%	20,7	-0,4
Sud	7.591	9,1%	179.590	8,0%	23,7	-0,2
Isole	2.951	-2,3%	63.522	-1,5%	21,5	0,2
Italia	71.095	1,0%	1.527.031	0,4%	21,5	-0,1

Box e posti auto – Le grandi città

Più dinamico è risultato il mercato dei box e posti auto nelle grandi città, dove, con poco più di 9.300 scambi complessivi, il tasso tendenziale di crescita nel III trimestre del 2017 è dell'8,1%. Tuttavia il risultato appare piuttosto diversificato tra le città. Spicca il dato di Firenze che mostra un balzo del 26,3%, seguono Napoli, che realizza +15%, Roma e Torino con tassi di crescita intorno all'11%, Milano dove l'incremento sfiora l'8% e infine Bologna dove è stabile il livello degli scambi. Le compravendite di box e posti auto flettono ancora a Palermo con una calo analogo a quella registrato lo scorso trimestre, -10%. Era in rialzo lo scorso trimestre e ora passa in campo negativo, -10,9%, il mercato di box e posti auto a Genova. La dimensione media dei box e posti auto scambiati nelle metropoli è di poco inferiore ai 18 m².

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

Grandi città	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var% NTN II 17/II 16	Var% NTN III 17/III 16
Roma	3.508	5.378	4.368	4.500	3.881	-1,7%	10,6%
Milano	2.378	3.385	2.293	2.800	2.564	-1,2%	7,8%
Torino	886	1.532	1.129	1.394	985	7,2%	11,1%
Napoli	204	317	280	350	234	23,1%	15,0%
Genova	585	655	611	680	521	3,5%	-10,9%
Palermo	139	209	250	215	125	-9,5%	-10,0%
Bologna	584	943	629	699	586	-10,7%	0,3%
Firenze	339	426	406	536	429	18,3%	26,3%
Totale	8.624	12.845	9.966	11.174	9.325	0,4%	8,1%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Roma	3.881	10,6%	70.159	5,8%	18,1	-0,8
Milano	2.564	7,8%	43.644	13,1%	17,0	0,8
Torino	985	11,1%	17.965	6,4%	18,2	-0,8
Napoli	234	15,0%	4.894	21,0%	20,9	1,0
Genova	521	-10,9%	9.051	-10,4%	17,4	0,1
Palermo	125	-10,0%	2.745	-0,1%	21,9	2,2
Bologna	586	0,3%	9.587	-3,2%	16,4	-0,6
Firenze	429	26,3%	7.061	15,9%	16,5	-1,5
Totale	9.325	8,1%	165.105	6,7%	17,7	-0,2

Indice delle Figure

Figura 1: Variazione % II trim 2017 - II trim 2016 dei prezzi nominali delle abitazioni in Europa.....	4
Figura 2: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	6
Figura 3: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	6

Indice delle Tabelle

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