

RESIDENZIALE

Statistiche I 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: **6 giugno 2017**

periodo di riferimento: **primo 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
Il mercato residenziale in Italia.....	6
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	6
Le abitazioni – Le grandi città	10
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 prima nota trimestrale del 2017 inaugura non soltanto un nuovo *format* editoriale. Essa contiene anche un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute nel periodo considerato. Ma andiamo con ordine.

Il D.lgs. 72/2016 ha introdotto nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies, rubricato Osservatorio del mercato immobiliare, che così recita: *“L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*.

Questa novità normativa ha richiesto anzitutto di predisporre due distinte note trimestrali rispettivamente per il mercato residenziale e per quello non residenziale. Ciò in quanto con la prima si risponde specificamente alla previsione normativa relativamente al *“controllo statistico sul mercato residenziale”*. Con la seconda si prosegue la produzione statistica sul mercato immobiliare non residenziale. Tale distinzione ha indotto la Direzione Centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi (DC OMISE) a rivedere anche il *format* editoriale, asciugando molto il testo e le tabelle presentate, prevedendo un breve commento generale.

Più rilevanti sono state le conseguenze delle riflessioni che hanno condotto la DC OMISE ad effettuare una serie di verifiche e di modifiche sulla intera produzione statistica, peraltro già in corso, sia per la disponibilità di nuovi strumenti di elaborazione, sia per la predisposizione dei *data-base* necessari all'Istat, per la produzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni, e al Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia, per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale. Era di fatto necessario stabilire e garantire un quadro di coerenza stringente tra le diverse e diversificate attività di estrazione, elaborazione e produzione dati. Allo scopo è stata realizzata una accurata verifica di tutto il sistema logico di estrazione dei dati dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹.

La nota trimestrale ha finora fornito, per la parte relativa al mercato immobiliare residenziale, la statistica riguardo alle *quantità* di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà² 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.

Altre informazioni erano contenute nel Rapporto immobiliare annuale sul mercato residenziale: superficie compravenduta, NTN per dimensione (di vani) delle abitazioni compravendute, valore monetario complessivo degli scambi *“fatturato”*.

Da questa prima nota trimestrale relativa all'anno 2017, oltre al dato su l'NTN, è fornito anche il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in m², delle unità abitative compravendute, nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie. Non è escluso che nel futuro, ma non per quest'anno, la statistica trimestrale possa arricchirsi anche di ulteriori dati su altri fenomeni rilevanti il mercato residenziale.

L'universo di riferimento della presente nota trimestrale sono ovviamente le abitazioni e le pertinenze. Riguardo a quest'ultime, riferibili alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, finora si era semplicemente conteggiato il numero di unità compravendute (sempre in termini di NTN), dichiarando che seppure non tutte rappresentano cantine, box e posti auto associabili quali pertinenze delle abitazioni, la quota prevalente lo era. Tant'è che in termini di variazioni tendenziali il loro andamento segue abbastanza coerentemente quello delle abitazioni. Da questa nota trimestrale sono stati adottati nuovi criteri che

¹ Le procedure di estrazione sono realizzate dal partner tecnologico SOGEI sulla base dei criteri e delle indicazioni concordate dalla DC OMISE.

² 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”*.



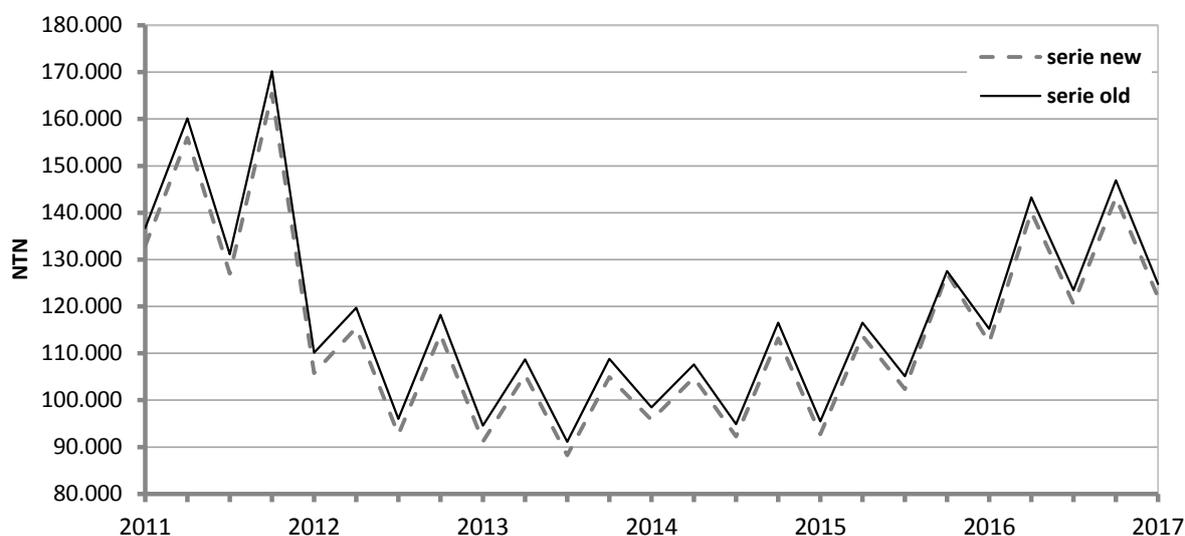
selezionano dette pertinenze in base alle soglie dimensionali date dalla superficie espressa in m² di ciascuna unità (sull'argomento si rinvia alla nota metodologica). In tal modo si ritiene che si selezionino più efficacemente quegli oggetti definiti pertinenze delle abitazioni.

La principale novità è comunque rappresentata dalle diverse procedure di selezione, incrocio e classificazione dei beni oggetto dello scambio. Le statistiche sul mercato delle compravendite finora assumevano a riferimento principale le informazioni contenute nella nota di trascrizione che il notaio compila ai fini della pubblicità immobiliare. L'evoluzione del sistema informativo dell'OMI ha portato poi ad associare tali informazioni a quelli degli archivi catastali e più recentemente a quelli del registro. Il problema è che i diversi archivi sono alimentati da flussi diversi che non sempre si rivelano esattamente coerenti, anche per ragioni connesse ad errori ed omissioni che spesso sono corrette solo successivamente al momento dell'estrazione, oltre che, talvolta, per ragioni inerenti al disallineamento dei dati catastali.

Tuttavia, l'innegabile miglioramento della qualità dei dati catastali, la sempre maggiore coerenza richiesta dalle norme, anche ai fini della validità dell'atto, tra quanto registrato in catasto e il dato reale e lo sviluppo di sistemi di elaborazione, che consentono un controllo più efficace anche della coerenza del dato puntuale, ha portato a verificare e rivedere le scelte, in ordine al metodo di estrazione e catalogazione dei beni oggetto di scambio, rispetto a quelle che hanno contraddistinto l'ultimo quindicennio di statistiche OMI. Tale revisione ha comportato l'assumere quale classificazione dell'oggetto, non quanto riportato nella nota di trascrizione, ma quanto riportato in catasto a seguito dell'incrocio ottenuto mediante l'identificativo catastale dell'unità immobiliare compravenduta. A meno che tale incrocio non vada a buon fine o in catasto i beni siano classificati come "unità in corso di costruzione" o "unità in corso di definizione". In tali casi, si assume a riferimento la classificazione dell'oggetto indicata dal notaio nella nota di trascrizione (per l'approfondimento sui criteri adottati si rinvia alla nota metodologica). La principale diversità è costituita dal fatto che nella vecchia serie le unità per le quali il notaio indicava la destinazione d'uso con alcuni codici generici (in particolare "X" = fabbricato e "C" = fabbricato in corso di costruzione), anziché con la specifica categoria catastale, erano classificate come abitazioni, mentre ora, assumendo a riferimento la specifica categoria indicata nell'archivio catastale la classificazione risulta diversa.

Questa modifica ha comportato una diversa quantificazione del flusso di compravendite del settore residenziale. Per il periodo dal I trimestre 2011 al I trimestre 2017 è stato possibile, relativamente alle abitazioni, procedere alla estrazione e classificazione degli oggetti in base ai nuovi criteri e quindi a confrontare i nuovi risultati con la serie precedente. Il confronto tra la vecchia serie storica (serie *old*) e quella basata sui nuovi criteri (serie *new*) dal I trimestre 2011 al primo trimestre 2017, si presenta come riportato nella Figura 1.

Figura 1: Confronto serie storica *old* e serie storica *new* (1 trim 2011-1 trim 2017)

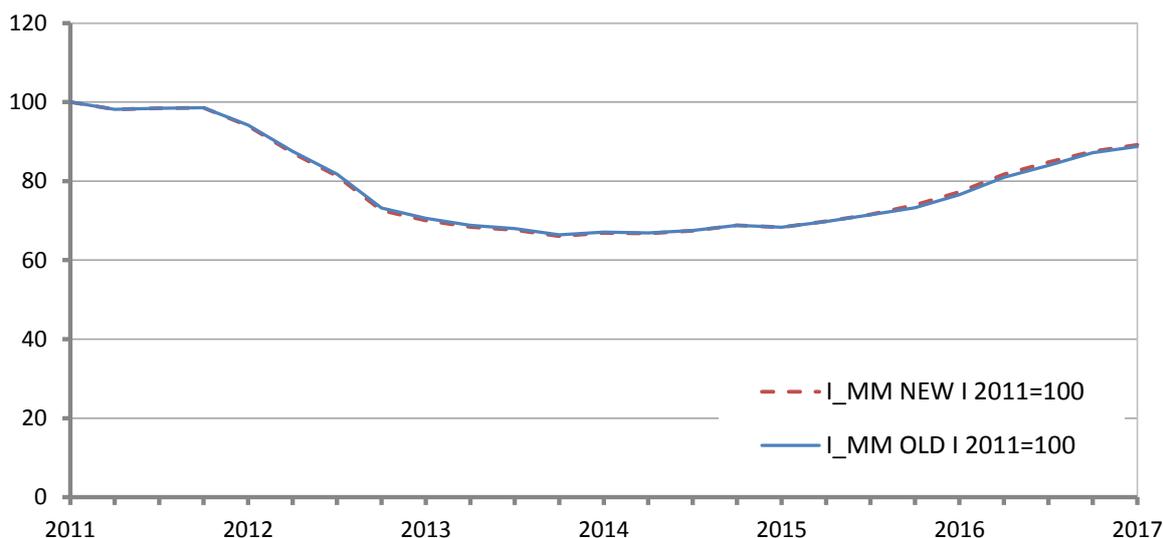




Rispetto al periodo considerato per cui è possibile confrontare i livelli assoluti delle due serie, lo scarto percentuale trimestre per trimestre oscilla tra il 2,2% e il 3,9% con uno scarto medio per l'intero periodo considerato pari al -2,81%, una deviazione standard di 0,68% e un coefficiente di variazione pari -24%.

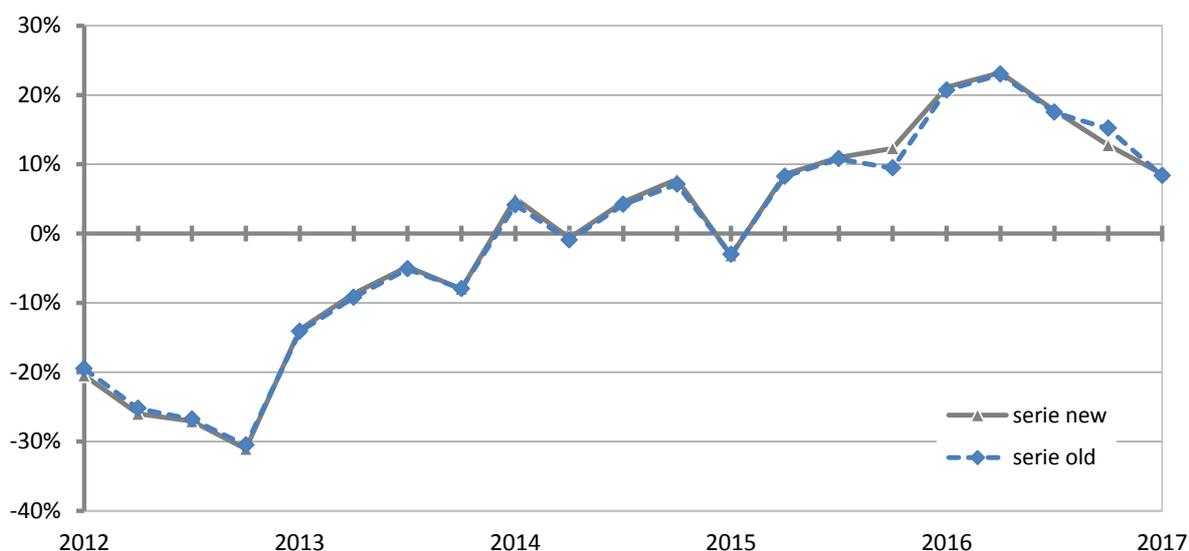
Depurando le due serie dall'effetto della stagionalità, mediante la semplice media mobile su quattro trimestri, si può osservare come l'andamento sia pressoché identico. Ciò significa che dal punto di vista strutturale il cambio dei criteri di estrazione non incide su quanto descritto mediante la vecchia serie storica (vedi Figura 2)

Figura 2: Confronto indici destagionalizzati serie new e serie old



Anche considerando le variazioni tendenziali, il confronto non mostra particolare diversità se non per il quarto trimestre del 2015³.

Figura 3: Confronto variazioni tendenziali serie new e serie old

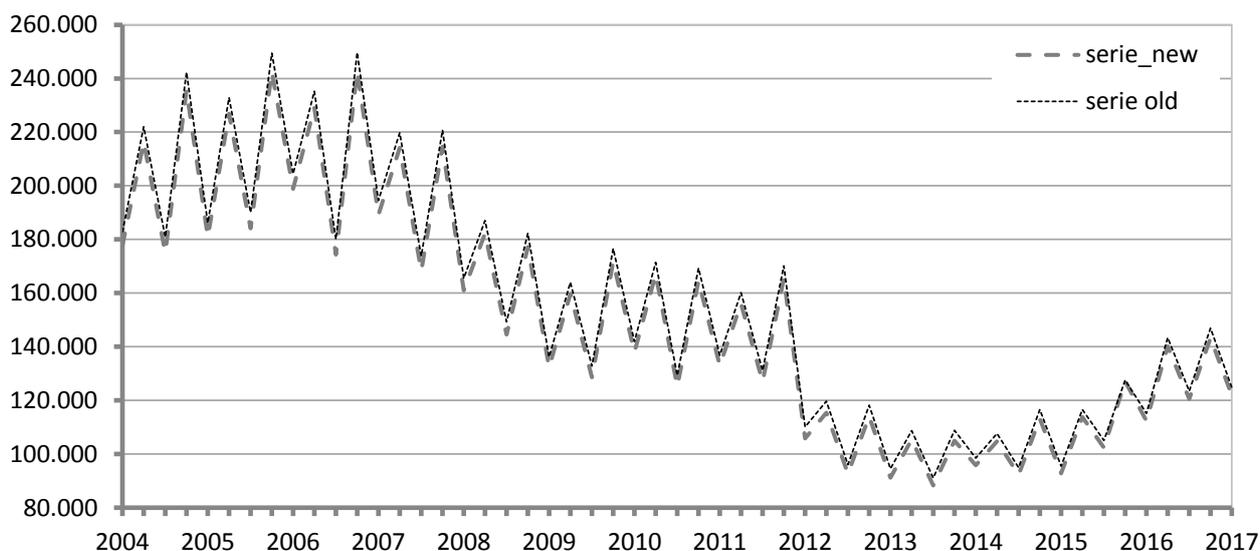


Fatte queste premesse si è proceduto a ricostruire il livello di NTN per gli anni antecedenti il 2011 applicando a ritroso i tassi di variazione tendenziali calcolati sulla base della vecchia serie. Ricostruendo nel modo anzidetto la serie storica dal I trimestre 2004 il confronto tra le due serie storiche è presentato in Figura 4.

³ In questo caso, tuttavia, si è appurato che vi è stato un errore nella estrazione dei dati dovuto al fatto che gli archivi di pubblicità immobiliare non erano completamente allineati alla stessa data di estrazione.



Figura 4: Confronto serie storica old e serie storica new ricostruita (I trim 2004 - I trim 2017)



Complessivamente il totale cumulato delle unità abitative compravendute nell'intero periodo (I trimestre 2004 - I trimestre 2017) è pari a 8.231.210 unità nella vecchia serie e a 8.001.509 nella nuova serie ricostruita, con una differenza di circa 280 mila unità in 53 trimestri equivalente ad uno scarto medio, come già accennato, del -2,8%.

Un'ulteriore novità in termini di elaborazione è quella relativa alle statistiche sulla superficie. Si è detto che per la prima volta tale dato entra nel flusso trimestrale e non più solo nel dato annuale di consuntivo. Tuttavia, rispetto ai criteri utilizzati per la stima della superficie fin qui pubblicata annualmente, sono state anche in questo caso operate delle sostanziali innovazioni. In precedenza il dato era stimato moltiplicando il numero dei vani censiti catastalmente per la superficie media del vano comunale (quest'ultima calcolata come sommatoria delle superficie calcolate in catasto sulla base della planimetria e in base ai criteri dell'Allegato C del DPR 138/98). Adesso la superficie è quella calcolata in catasto (da novembre 2015 disponibile in visura) per ciascuna unità abitativa. Solo in caso di assenza di questo dato o in presenza di un dato di superficie manifestamente anomalo⁴ la superficie stessa è stata stimata in base a parametri nazionali della superficie media per vano, essendo comunque conosciuto il numero dei vani (per approfondimenti si rinvia alla nota metodologica). Ovviamente, anche in questo caso, come per le unità abitative, la superficie è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Le novità introdotte stabiliscono criteri definitivi di estrazione e elaborazione dei dati relativi al flusso di compravendite delle abitazioni e delle relative pertinenze. Come si è già accennato, è possibile che nel futuro la Nota trimestrale possa arricchirsi di ulteriori dati rilevanti i fenomeni del mercato residenziale (soprattutto una volta a regime l'incrocio con i dati della registrazione degli atti ai fini del pagamento dell'imposta di registro).

La presente nota trimestrale contiene anche un allegato statistico che riporta i livelli di NTN relativi alle abitazioni della vecchia e della nuova serie storica.

Infine, si rammenta che in ordine all'altra essenziale variabile di mercato, quali sono i prezzi delle abitazioni, l'OMI collabora con l'ISTAT fornendo il *data-base*, coerente con le novità qui introdotte, utile per la produzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni.

Si ritiene che con questa nuova serie nella produzione delle statistiche sul mercato residenziale, si possa contribuire in modo ancora più robusto alla conoscenza e alla trasparenza di un mercato relevantissimo sul piano economico e sociale.

⁴ I casi sono ormai assai ridotti data l'azione di bonifica svolta dagli Uffici su indicazione della Direzione centrale Catasto cartografia e pubblicità immobiliare (DC CCPI), peraltro ancora in via di ultimazione.

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel I trimestre del 2017 sono state compravendute 122 mila abitazioni (in termini di NTN), quasi 10 mila in più rispetto all'omologo trimestre del 2016, pari a una crescita dell'8,6%. Seppure ridimensionato il tasso rispetto ai valori dei rialzi rilevati nel corso del 2016, anche superiori al 20% nei primi due trimestri, il numero di abitazioni scambiate in questo I trimestre del 2017 continua ad avvicinarsi ai livelli osservati, per trimestri omologhi, prima della ripida caduta del 2012 (Figura 5 e Figura 6). La serie storica del NTN dal 2004, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014.

Tra le aree del paese, sono state le Isole a mostrare il tasso di variazione più elevato, +11,9%, seppure riferito al più basso numero di scambi, circa 11 mila abitazioni compravendute. Nelle aree del Nord i rialzi sono stati entrambi vicini al 10%, con quasi 42 mila abitazioni compravendute nel Nord Ovest e quasi 23 mila nel Nord Est. Al Centro il rialzo è stato prossimo all'8% con più di 25 mila abitazioni scambiate e infine al Sud gli scambi sono saliti del 5,1%, superando le 21 mila unità compravendute (Tabella 1).

Distinguendo il mercato residenziale tra comuni capoluogo e non capoluoghi, nel I trimestre del 2017 si rilevano rialzi delle compravendite sostanzialmente identici nei due comparti, +8,7% nei capoluoghi e +8,6% nei comuni minori. I risultati appaiono più diversificati nella ripartizione per aree geografiche con i capoluoghi del Centro che mostrano un rialzo quasi doppio di quello dei restanti comuni (+10,2% rispetto a +5,9%), i comuni non capoluogo del Nord-Est e del Sud con i tassi di crescita più elevati, infine sono stati molto simili i tassi tra le due ripartizioni nel Nord-Ovest e nelle Isole.

In termini di superficie, nel I trimestre 2017, alle circa 122 mila abitazioni compravendute corrispondono 12,8 milioni di m² (superficie delle transazioni normalizzata - STN⁵) in crescita del 9,8% rispetto al I trimestre del 2016, più di un punto percentuale superiore alla crescita osservata per il NTN (Tabella 2). Ciò si spiega osservando il dato della superficie media dell'abitazione compravenduta che è pari a circa 105 m² nel I trimestre 2017, 1 m² in più rispetto al dato dello stesso trimestre del 2016. Le superfici medie più elevate delle abitazioni scambiate si osservano nel Nord Est dove l'abitazione compravenduta ha superato i 112 m², mentre le abitazioni più piccole, in media, sono state quelle acquistate nel Nord Ovest, quasi 101 m².

I dati in Tabella 3 consentono l'analisi delle compravendite di abitazioni secondo la loro dimensione, aggregando le unità per tagli dimensionali. Le abitazioni più scambiate nel I trimestre 2017 sono state quelle con superficie compresa tra 50m² e 85m², 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 si dividono in parti uguali quasi un terzo degli scambi, rappresentando ogni classe il 16% delle abitazioni compravendute. La quota di acquisti di unità di taglio più piccolo, fino a 50 m², è stata del 9%. La distribuzione delle compravendite secondo il taglio dimensionale si presenta in tutte le aree del paese piuttosto simile alla distribuzione nazionale. Nel Nord Est, nel Sud e nelle Isole gli acquisti di abitazioni di dimensioni oltre i 115m² hanno superato un terzo del totale. Al Centro e nel Nord Ovest oltre un terzo delle abitazioni scambiate ha una dimensione compresa tra 50m² e 85m². Solo al Sud e nelle Isole le abitazioni più piccole, fino a 50 m², hanno superato il 10% della quota degli acquisti.

Analizzando ancora il mercato delle abitazioni per classi dimensionali, i tassi tendenziali riferiti al I trimestre 2017 rispetto all'omologo trimestre del 2016, riportati in Tabella 4, risultano crescenti, su base nazionale, nel passare dalle abitazioni più piccole, dove il rialzo è stato del 6,7%, a quelle più grandi, oltre i 145 m², con una crescita del 12%. A seguire questo andamento sono state le aree del Nord Ovest e del Sud mentre inverso è l'ordine nelle Isole dove i tassi di crescita più elevati si osservano per le case fino a 115 m².

⁵ 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.

Figura 5: Serie storica trimestrale NTN dal 2004 – valori nominali e valori destagionalizzati

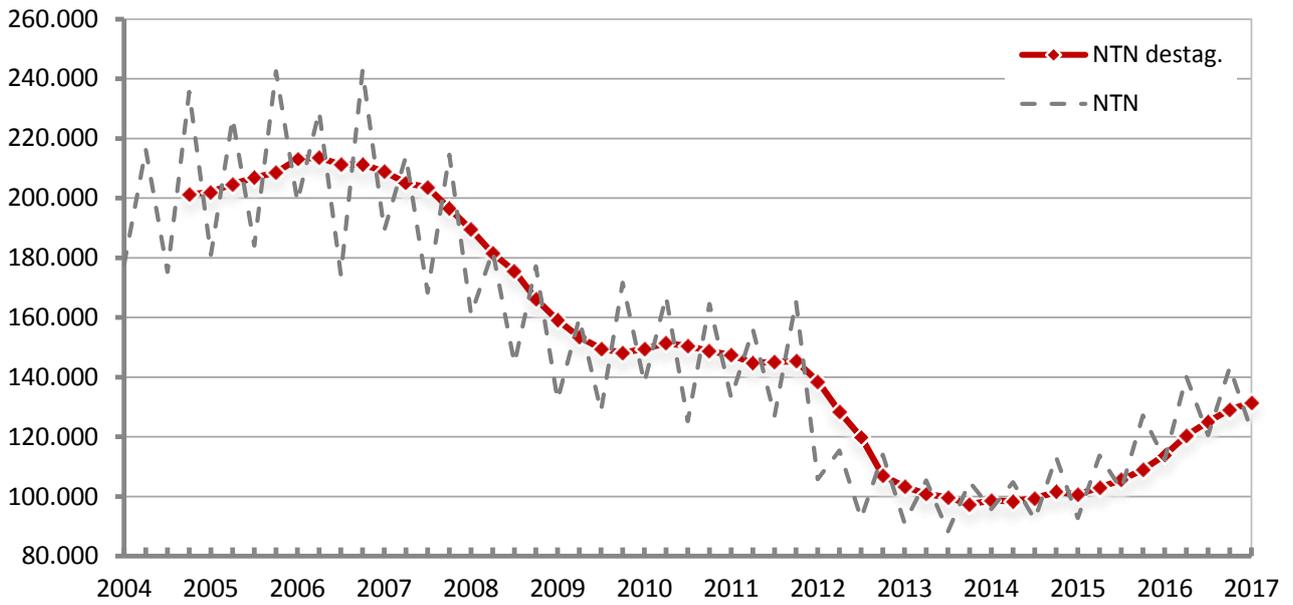


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2004

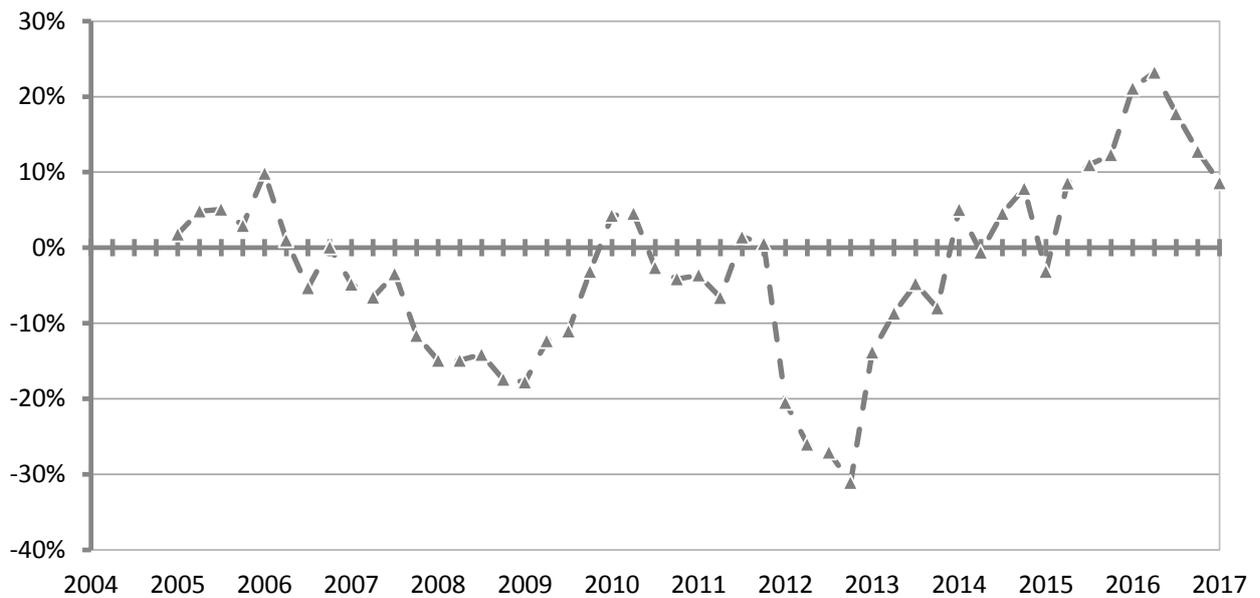


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Capoluoghi	12.738	15.680	13.150	15.286	13.918	12,9%	9,3%
Non capoluoghi	25.480	32.844	27.934	34.724	27.934	16,6%	9,6%
Nord -Ovest	38.218	48.524	41.084	50.009	41.852	15,4%	9,5%
Capoluoghi	6.879	9.087	7.420	8.706	7.414	18,4%	7,8%
Non capoluoghi	13.804	17.867	16.320	19.082	15.245	16,7%	10,4%
Nord -Est	20.683	26.954	23.741	27.789	22.660	17,2%	9,6%
Capoluoghi	11.184	14.101	11.873	14.167	12.325	6,2%	10,2%
Non capoluoghi	12.373	15.216	13.319	15.547	13.100	11,0%	5,9%
Centro	23.557	29.317	25.192	29.714	25.425	8,7%	7,9%
Capoluoghi	5.367	6.253	5.090	6.042	5.504	10,0%	2,5%
Non capoluoghi	14.631	17.205	14.984	17.585	15.507	8,4%	6,0%
Sud	19.999	23.458	20.074	23.627	21.011	8,8%	5,1%
Capoluoghi	3.512	4.247	3.522	4.174	3.956	11,3%	12,6%
Non capoluoghi	6.346	7.647	6.924	7.980	7.073	10,4%	11,4%
Isole	9.858	11.894	10.447	12.155	11.029	10,7%	11,9%
Capoluoghi	39.681	49.369	41.056	48.374	43.116	11,3%	8,7%
Non capoluoghi	72.635	90.779	79.482	94.919	78.860	13,5%	8,6%
Italia	112.316	140.148	120.537	143.293	121.976	12,8%	8,6%

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

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	41.852	9,5%	4.216.102	10,8%	100,7	1,2
Nord -Est	22.660	9,6%	2.545.426	10,9%	112,3	1,3
Centro	25.425	7,9%	2.616.303	8,3%	102,9	0,4
Sud	21.011	5,1%	2.238.328	7,3%	106,5	2,2
Isole	11.029	11,9%	1.179.670	11,8%	107,0	0,0
Italia	121.976	8,6%	12.795.828	9,8%	104,9	1,1

Tabella 3: NTN I 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	4.053	15.098	11.314	5.395	5.993	41.852
Nord -Est	1.452	6.368	6.615	3.732	4.493	22.660
Centro	2.141	8.709	7.014	3.945	3.615	25.425
Sud	2.180	5.380	5.702	4.301	3.449	21.011
Isole	1.168	2.898	2.865	2.164	1.933	11.029
Italia	10.994	38.453	33.510	19.537	19.483	121.976
Nord -Ovest	9,7%	36,1%	27,0%	12,9%	14,3%	100,0%
Nord -Est	6,4%	28,1%	29,2%	16,5%	19,8%	100,0%
Centro	8,4%	34,3%	27,6%	15,5%	14,2%	100,0%
Sud	10,4%	25,6%	27,1%	20,5%	16,4%	100,0%
Isole	10,6%	26,3%	26,0%	19,6%	17,5%	100,0%
Italia	9,0%	31,5%	27,5%	16,0%	16,0%	100,0%

Tabella 4: Var % NTN I 17/I 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 I 17/I 16 Totale
Nord -Ovest	7,2%	8,6%	8,8%	10,6%	14,0%	9,5%
Nord -Est	5,4%	5,7%	10,9%	14,0%	11,1%	9,6%
Centro	7,7%	8,5%	4,6%	12,2%	8,9%	7,9%
Sud	0,7%	2,6%	3,2%	5,7%	15,1%	5,1%
Isole	18,2%	10,9%	15,4%	8,1%	9,0%	11,9%
Italia	6,7%	7,4%	7,8%	10,1%	12,0%	8,6%

Le abitazioni – Le grandi città

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, la crescita delle compravendite di abitazioni nel I trimestre del 2017, rispetto al trimestre omologo del 2016, ha sfiorato il 10% con 22.170 unità scambiate (Tabella 5). Il risultato migliore è stato raggiunto da Firenze, dove gli acquisti di abitazioni sono cresciuti del 16,5%; a seguire c'è Genova, che guadagna il 15%, Milano dove continua la crescita del mercato a tassi elevati, con un rialzo del 13,8%, e Roma, con poco più di 7.200 NTN e un rialzo del 10,2%. Più timidi i recuperi nelle altre grandi città con Torino, Napoli e Bologna sopra il 4% e Venezia, fanalino di coda, che si ferma a +2,3%.

È stata pari a quasi 2 milioni di m² la superficie, circa il 16% del totale nazionale, delle abitazioni compravendute nelle metropoli, in aumento, rispetto al I trimestre del 2016 del 9,8%, uguale alla crescita osservata per l'intero paese (Tabella 6). La superficie media delle abitazioni compravendute è più bassa a Milano e Torino, al di sotto di 90m², e massima, tra le grandi città, a Venezia, oltre 100m².

La distribuzione delle compravendite, secondo il taglio dimensionale (Tabella 7), mostra che nel I trimestre 2017 sono state acquistate nelle grandi città in larga parte, oltre i due terzi degli scambi, abitazioni con superficie compresa tra 50 m² e 115m². A Milano le abitazioni fino a 50m² acquistate nel I trimestre 2017 sono state quasi il 20% del totale; di contro, a Napoli e a Firenze sono state compravendute le quote maggiori di case con superficie oltre i 145m².

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

Grandi città	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Roma	6.544	8.235	6.894	8.500	7.213	7,7%	10,2%
Milano	4.789	6.143	5.062	5.915	5.447	9,1%	13,8%
Torino	2.846	3.400	2.726	3.350	2.978	20,0%	4,6%
Napoli	1.583	1.832	1.396	1.839	1.659	12,7%	4,8%
Genova	1.463	1.818	1.568	1.752	1.683	8,8%	15,0%
Venezia	672	955	704	877	687	16,1%	2,3%
Bologna	1.212	1.589	1.250	1.456	1.265	15,1%	4,4%
Firenze	1.062	1.384	1.105	1.235	1.237	5,4%	16,5%
Totale	20.170	25.356	20.706	24.923	22.170	10,6%	9,9%

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

Grandi città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	7.213	10,2%	669.202	9,5%	92,8	-0,6
Milano	5.447	13,8%	447.365	12,5%	82,1	-0,9
Torino	2.978	4,6%	253.052	5,0%	85,0	0,3
Napoli	1.659	4,8%	159.992	6,0%	96,5	1,1
Genova	1.683	15,0%	158.867	14,7%	94,4	-0,2
Venezia	687	2,3%	69.711	2,4%	101,4	0,2
Bologna	1.265	4,4%	114.885	7,9%	90,8	2,9
Firenze	1.237	16,5%	122.257	18,0%	98,8	1,2
Totale	22.170	9,9%	1.995.331	9,8%	90,0	-0,1

Tabella 7: NTN I trimestre 2017 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e per le 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	683	3.041	1.918	927	644	7.213
Milano	1.082	2.397	1.118	478	372	5.447
Torino	382	1.407	708	266	214	2.978
Napoli	219	517	455	266	202	1.659
Genova	97	678	575	200	133	1.683
Venezia	28	235	241	114	68	687
Bologna	172	500	334	153	108	1.265
Firenze	130	448	353	153	154	1.237
Totale	2.793	9.223	5.703	2.557	1.895	22.170
Roma	9,5%	42,2%	26,6%	12,9%	8,9%	100,0%
Milano	19,9%	44,0%	20,5%	8,8%	6,8%	100,0%
Torino	12,8%	47,3%	23,8%	8,9%	7,2%	100,0%
Napoli	13,2%	31,2%	27,4%	16,0%	12,2%	100,0%
Genova	5,7%	40,3%	34,2%	11,9%	7,9%	100,0%
Venezia	4,1%	34,2%	35,1%	16,7%	9,9%	100,0%
Bologna	13,6%	39,5%	26,4%	12,1%	8,5%	100,0%
Firenze	10,5%	36,2%	28,5%	12,4%	12,4%	100,0%
Totale	12,6%	41,6%	25,7%	11,5%	8,5%	100,0%



Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Gli scambi di depositi pertinentenziali, riconducibili prevalentemente a cantine e soffitte, sono stati nel I trimestre 2017 circa 13.700 NTN, in crescita, rispetto al I trimestre 2016, del 17%. I maggiori rialzi si osservano nelle aree del Nord e delle Isole. La ripartizione tra capoluoghi e comuni minori evidenzia un recupero maggiore nei capoluoghi, +20,7%, a fronte dei comuni non capoluogo che guadagnano il 15%. Da segnalare il calo di scambi di depositi pertinentenziali nei capoluoghi del Centro, che mostrano una perdita del 2,3%.

Sono stati compravenduti circa 200 mila m², in termini di STN, di depositi pertinentenziali, in aumento del 15,8%. La superficie media dei depositi acquistati nel I trimestre dell'anno è quasi 15 m², sostanzialmente invariata rispetto al I trimestre del 2016.

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var % NTN IV 16/IV 15	Var % NTN I 17/I 16
Capoluoghi	1.110	1.643	1.348	1.889	1.565	31,4%	40,9%
Non capoluoghi	2.517	3.309	2.995	4.408	3.200	39,6%	27,1%
Nord -Ovest	3.628	4.952	4.343	6.296	4.765	37,0%	31,3%
Capoluoghi	519	722	551	876	636	44,7%	22,5%
Non capoluoghi	977	1.245	1.248	1.535	1.122	39,6%	14,8%
Nord -Est	1.496	1.967	1.799	2.411	1.758	41,4%	17,5%
Capoluoghi	1.637	2.121	1.625	2.419	1.871	12,8%	14,3%
Non capoluoghi	1.584	1.945	1.605	2.174	1.711	18,2%	8,1%
Centro	3.221	4.065	3.230	4.593	3.583	15,3%	11,2%
Capoluoghi	522	604	473	600	510	12,2%	-2,3%
Non capoluoghi	1.932	2.188	1.940	2.340	1.971	8,2%	2,0%
Sud	2.453	2.792	2.413	2.939	2.480	9,0%	1,1%
Capoluoghi	243	301	258	289	284	-2,6%	16,8%
Non capoluoghi	657	819	748	1.005	817	21,1%	24,3%
Isole	900	1.120	1.006	1.294	1.101	14,8%	22,2%
Capoluoghi	4.031	5.390	4.254	6.072	4.865	21,0%	20,7%
Non capoluoghi	7.667	9.506	8.537	11.461	8.821	26,1%	15,0%
Italia	11.698	14.896	12.791	17.534	13.686	24,3%	17,0%

Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali per area

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	4.765	31,3%	61.079	25,6%	12,8	-0,6
Nord -Est	1.758	17,5%	24.252	23,3%	13,8	0,7
Centro	3.583	11,2%	46.661	11,6%	13,0	0,0
Sud	2.480	1,1%	45.085	2,0%	18,2	0,2
Isole	1.101	22,2%	21.913	24,8%	19,9	0,4
Italia	13.686	17,0%	198.990	15,8%	14,5	-0,2

Depositi pertinentziali – Le grandi città

Nelle otto metropoli italiane le compravendite di depositi pertinentziali sono aumentate complessivamente del 25,3% rispetto al 2016. Tutte le città mostrano rialzi, seppure di intensità molto diversa. La superficie media di un deposito pertinentziale acquistato nelle grandi città è prossima a 10 m², con il minimo rilevato a Roma, 8,2 m², e il massimo raggiunto a Napoli con oltre 17 m².

Tabella 10: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var%NTN IV 16/IV 15	Var%NTN I 17/I 16
Roma	1.177	1.480	1.118	1.776	1.277	15,9%	8,5%
Milano	472	847	599	926	797	27,4%	68,6%
Torino	122	167	108	205	154	39,5%	25,7%
Napoli	94	129	99	112	98	-16,8%	4,1%
Genova	171	212	172	224	182	4,6%	6,1%
Venezia	44	87	51	84	61	20,5%	36,4%
Bologna	79	117	107	187	143	62,6%	82,3%
Firenze	113	155	124	134	135	4,9%	20,3%
Totale	2.273	3.195	2.377	3.648	2.848	18,9%	25,3%

Tabella 11: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	1.277	8,5%	10.511	5,5%	8,2	-0,2
Milano	797	68,6%	6.910	54,4%	8,7	-0,8
Torino	154	25,7%	1.988	28,2%	12,9	0,3
Napoli	98	4,1%	1.710	21,5%	17,4	2,5
Genova	182	6,1%	2.050	-2,9%	11,3	-1,0
Venezia	61	36,4%	976	69,8%	16,1	3,2
Bologna	143	82,3%	1.652	61,5%	11,5	-1,5
Firenze	135	20,3%	1.787	35,6%	13,2	1,5
Totale	2.848	25,3%	27.585	23,0%	9,7	-0,2

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Le compravendite di box e posti auto ammontano a quasi 72 mila unità nel I trimestre 2017, in rialzo dell'8,7% rispetto al I trimestre 2016. È stata rilevata nell'area del Centro la crescita maggiore, con un tasso di circa il 16%, seguita dal Nord-Est e dalle Isole con il 9% e dal Nord Ovest con il 7,5%. Sostanzialmente stabili sono stati i box e posti auto scambiati al Sud, +0,4%.

Per questa tipologia di unità immobiliari sono stati i comuni non capoluogo a mostrare una variazione più accentuata, +9,7%, rispetto ai capoluoghi, +6,6%. Nel Nord Ovest si rileva la maggiore distanza tra l'andamento dei non capoluoghi, in cui le compravendite di box e posti auto sono in rialzo del 9,4%, e quello dei capoluoghi che crescono solo dell'1,8%. Seppure di lieve entità, l'unico segno negativo si osserva per i capoluoghi del Sud, in calo dello 0,7%. È stata pari a poco più di 1,5 milioni di m² il totale della superficie scambiata, in termini di STN, relativa a box e posti e posti auto, che in media sono di circa 21 m².

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var % NTN IV 16/IV 15	Var % NTN I 17/I 16
Capoluoghi	6.522	8.136	6.653	8.755	6.637	3,1%	1,8%
Non capoluoghi	20.038	25.742	21.780	28.230	21.922	17,6%	9,4%
Nord -Ovest	26.560	33.878	28.433	36.985	28.559	13,8%	7,5%
Capoluoghi	5.213	6.830	5.748	7.004	5.477	27,1%	5,1%
Non capoluoghi	11.379	14.956	13.564	15.921	12.605	19,1%	10,8%
Nord -Est	16.592	21.787	19.312	22.925	18.083	21,5%	9,0%
Capoluoghi	5.936	7.458	6.042	8.312	6.830	18,3%	15,1%
Non capoluoghi	6.240	7.723	6.649	7.929	7.288	9,7%	16,8%
Centro	12.176	15.181	12.690	16.241	14.118	14,0%	15,9%
Capoluoghi	2.068	2.260	1.788	2.353	2.054	15,8%	-0,7%
Non capoluoghi	5.564	6.316	5.168	6.325	5.608	6,0%	0,8%
Sud	7.632	8.576	6.957	8.679	7.662	8,5%	0,4%
Capoluoghi	1.051	1.203	1.004	1.218	1.155	-0,3%	9,9%
Non capoluoghi	1.870	2.300	2.015	2.377	2.029	19,6%	8,5%
Isole	2.921	3.503	3.019	3.594	3.184	12,0%	9,0%
Capoluoghi	20.790	25.887	21.235	27.642	22.153	13,8%	6,6%
Non capoluoghi	45.091	57.037	49.176	60.782	49.452	15,7%	9,7%
Italia	65.881	82.925	70.410	88.424	71.605	15,1%	8,7%

Tabella 13: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto per area

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	26.560	7,5%	602.966	8,5%	21,1	0,2
Nord -Est	16.592	9,0%	382.949	7,5%	21,2	-0,3
Centro	12.176	15,9%	282.015	11,3%	20,0	-0,8
Sud	7.632	0,4%	182.911	0,2%	23,9	-0,0
Isole	2.921	9,0%	66.936	6,8%	21,0	-0,4
Italia	65.881	8,7%	1.517.777	7,6%	21,2	-0,2

Box e posti auto – Le grandi città

Gli scambi di box e posti auto, nelle grandi città risultano nel I trimestre 2017 in aumento del 9,9%, con il dato di Roma che spicca per il suo rialzo del 23,2%. Ottimi risultati si rilevano anche a Bologna e Napoli, entrambe con +14,3%. Negativi sono stati, invece, i tassi tendenziali di variazione a Torino, -1,8%, e a Milano, -2,2%. La superficie media dei box e posti auto scambiati nelle metropoli risulta inferiore a quella osservata a livello nazionale e pari a circa 18 m², sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel I trimestre del 2016.

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Roma	3.546	4.576	3.508	5.378	4.368	31,2%	23,2%
Milano	2.345	2.834	2.378	3.385	2.293	-5,3%	-2,2%
Torino	245	284	204	317	280	38,2%	14,3%
Napoli	1.150	1.300	886	1.532	1.129	29,8%	-1,8%
Genova	599	657	585	655	611	-9,7%	2,1%
Venezia	355	505	416	494	365	8,9%	2,8%
Bologna	550	782	584	943	629	34,6%	14,3%
Firenze	386	453	339	426	406	-1,8%	5,0%
Totale	9.176	11.392	8.900	13.130	10.081	15,2%	9,9%

Tabella 15: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	4.368	23,2%	76.987	17,6%	17,6	-0,8
Milano	2.293	-2,2%	39.057	3,3%	17,0	0,9
Torino	280	14,3%	5.692	6,6%	20,3	-1,5
Napoli	1.129	-1,8%	21.227	1,2%	18,8	0,6
Genova	611	2,1%	11.747	17,5%	19,2	2,5
Venezia	365	2,8%	6.812	4,4%	18,6	0,3
Bologna	629	14,3%	10.513	13,6%	16,7	-0,1
Firenze	406	5,0%	6.912	5,4%	17,0	0,1
Totale	10.081	9,9%	178.946	10,5%	17,8	0,1

Indice delle Figure

Figura 1: Confronto serie storica old e serie storica new (1 trim 2011-1 trim 2017)	3
Figura 2: Confronto indici destagionalizzati serie new e serie old	4
Figura 3: Confronto variazioni tendenziali serie new e serie old.....	4
Figura 4: Confronto serie storica old e serie storica new ricostruita (I trim 2004 - I trim 2017).....	5
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN dal 2004 – valori nominali e valori destagionalizzati.....	7
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2004	7

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