



# RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2020



# 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: **9 marzo 2021**  
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2020**

*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 IV trimestre 2020 .....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale .....	8
Le abitazioni – Le grandi città .....	13
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale .....	16
<i>Depositi pertinenziali – Le grandi città</i> .....	17
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale .....	18
Box e posti auto – Le grandi città.....	19
Indice delle Figure .....	20
Indice delle Tabelle.....	20

## 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, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2019 sono stati ricalcolati e resi definitivi, mentre quelli relativi ai trimestri del 2020 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisione nelle prossime pubblicazioni.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota 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 sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

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

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

<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>

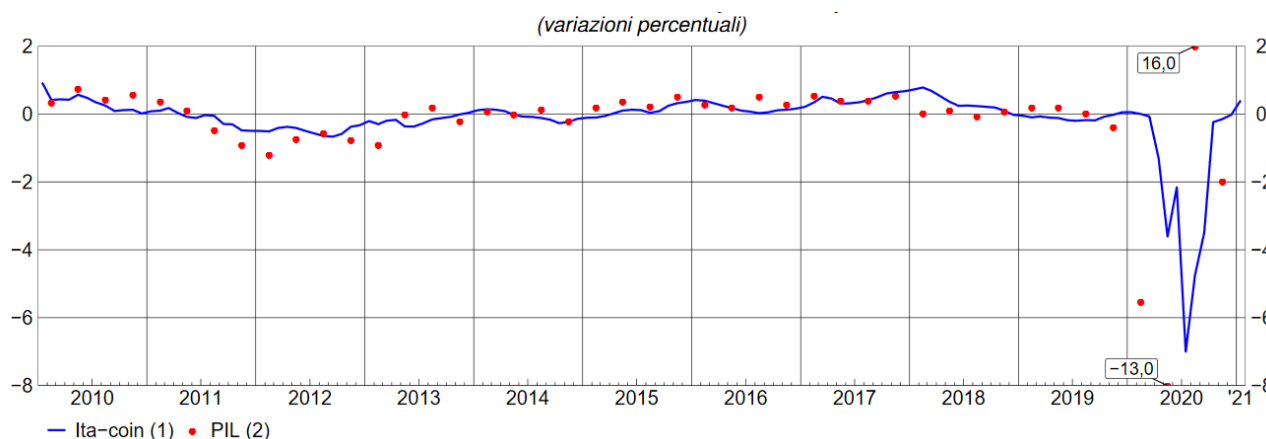
## Contesto di riferimento nel IV trimestre 2020

La crisi sanitaria da COVID-19 continua ad avere effetti evidenti sull'economia mondiale e del nostro Paese. La crescita superiore alle attese rilevata in Italia nei mesi estivi del 2020, nei quali si è assistito a un effimero tentativo di rincorrere la normalità, ha senza dubbio indotto a ben sperare sulla capacità di recupero della nostra economia. Già a ottobre, però, il Governo italiano ha dovuto adottare nuove misure di contenimento dell'epidemia con l'identificazione di aree secondo il grado di rischio di contagio. Queste nuove misure non hanno impedito il proseguimento di talune attività economiche, tra cui quelle connesse al mercato immobiliare, tranne nelle "zone rosse" (ad alto rischio), che sono però rimaste tali solo per brevi periodi. Il mercato immobiliare è, tra i diversi settori economici, quello che comunque non ha perso un certo dinamismo, almeno per quanto attiene agli acquisti delle abitazioni, seppur con non poche trasformazioni in termini di composizione e distribuzione territoriale. Tuttavia la recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso di questi primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti, dei quali solo nei prossimi trimestri potremmo valutarne, con cognizione, gli impatti sulle famiglie e le imprese.

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> stima per il quarto trimestre del 2020 un calo del PIL dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 5% rispetto al quarto trimestre del 2019. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel quarto trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è diminuito dell'1,9% rispetto al trimestre precedente e del 6,6% nei confronti del quarto trimestre del 2019.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>5</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del lockdown, recupera terreno negli ultimi mesi del 2020 avvicinandosi allo zero e ritorna su valori positivi all'inizio del 2021 (Figura 1).

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



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 2 - febbraio 2021)

<sup>3</sup> EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

<sup>4</sup> ISTAT – Conti economici trimestrali <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>

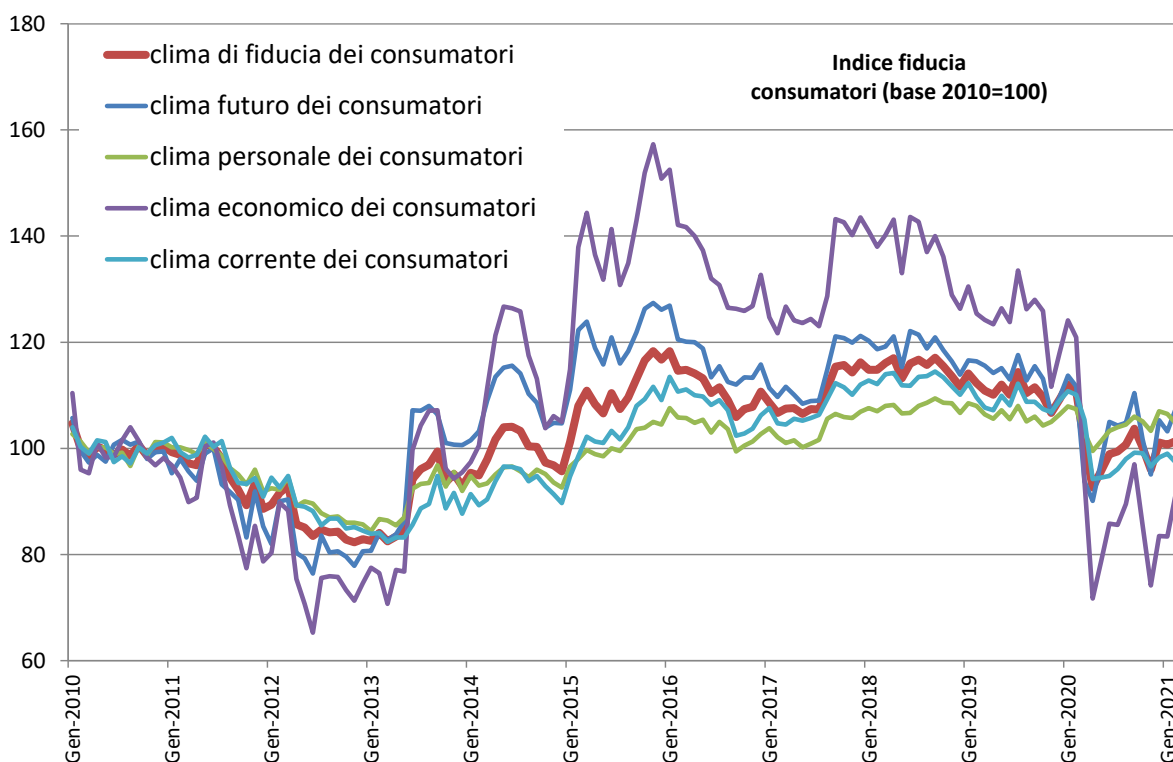
Sul fronte del mercato del lavoro, a gennaio 2021 sono 13,3 milioni i disoccupati nell'area euro, circa un milione in più dello stesso mese del 2020, con il tasso di disoccupazione all'8,1%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 6,6% di gennaio 2020<sup>6</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>7</sup>), nel mese di dicembre 2020, il numero di occupati torna a calare rispetto al mese precedente, interrompendo il trend positivo che tra luglio e novembre aveva portato a un recupero di circa 220 mila occupati. L'inversione di tendenza riguarda anche la disoccupazione che, dopo quattro mesi di progressivo calo, torna a crescere portando il tasso al 9%.

Le ripetute flessioni congiunturali dell'occupazione registrate tra marzo e giugno 2020, unite a quella di dicembre, hanno prodotto una perdita di 444 mila occupati, -1,9% rispetto al mese di dicembre 2019. La diminuzione coinvolge soprattutto donne (-312 mila), i dipendenti a termine (-393 mila) e i più giovani (-641 mila con età inferiore a 50 anni a fronte di +197 mila con età pari o oltre 50 anni).

A febbraio 2021, l'ISTAT<sup>8</sup> stima un aumento per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 100,7 a 101,4). Con riferimento alle componenti, il clima economico e quello futuro sono in aumento (da 83,4 a 91,5 e da 103,2 a 107,5 rispettivamente) mentre il clima personale flette da 106,5 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,0 a 97,3. La serie storica degli indici (Figura 2) evidenzia l'oscillante clima di fiducia dei consumatori che caratterizza il periodo che stiamo vivendo, legato all'incerto evolversi della pandemia.

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



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

<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)

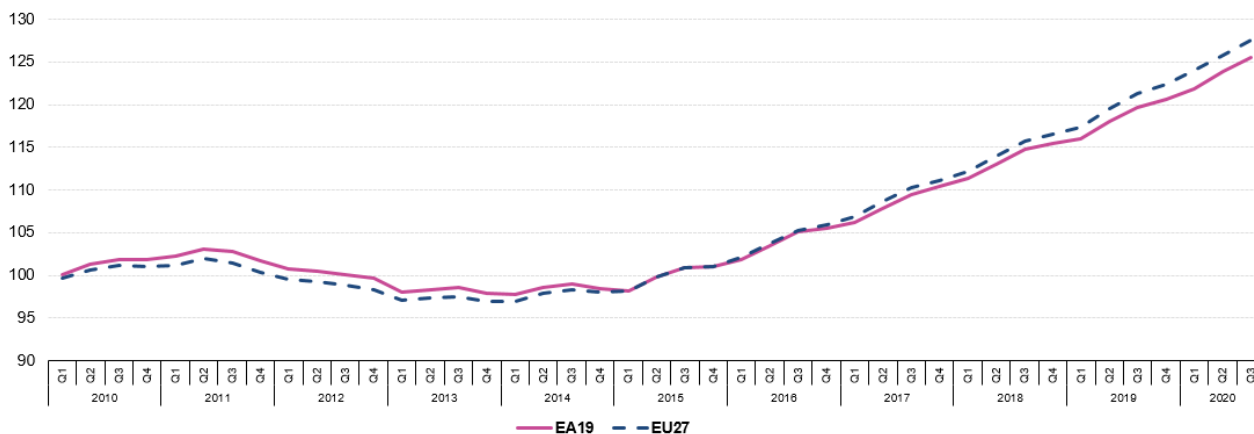
<sup>7</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

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

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il III trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2020 rispetto al III trimestre 2019), ancora un aumento del 4,9% nell'area euro. Di analoga entità sono stati i tassi di crescita tendenziale per l'area dell'euro nel primo e nel secondo trimestre del 2020, rispettivamente + 5,1% e +4,9%.

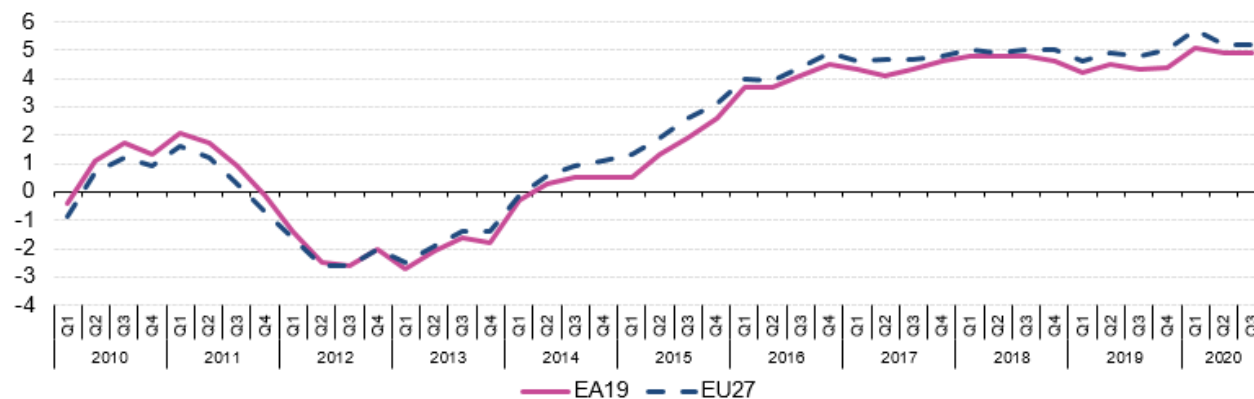
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

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



Fonte: EUROSTAT

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



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel III trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+1%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale dello 0,7%, rallentando rispetto al trimestre precedente (era +3,6%), sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 3% (era +2,7% nel precedente trimestre).

In media, nei primi tre trimestri del 2020, rispetto allo stesso periodo del 2019, i prezzi delle abitazioni aumentano del 2,0% con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un +2,2% e quelli delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che crescono del 2,0%.

<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)

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

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2020 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup>, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Circa il 60 per cento delle agenzie immobiliari intervistate ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel quarto trimestre del 2020, in linea con quanto rilevato per il terzo trimestre nella precedente indagine. La quota di operatori che ravvisa un calo delle quotazioni resta significativa (33,7 per cento da 35,5 nell'indagine precedente).
- La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre ottobre-dicembre è nuovamente salita (all'82,1 per cento), portandosi poco al di sotto dei valori di un anno prima.
- È aumentata la superficie media degli immobili intermediati: il 56,4 per cento ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 37,8% la superficie è inferiore agli 80 mq (51,5 e 44,3 per cento, rispettivamente, nella rilevazione riferita al quarto trimestre del 2019).
- Il 46,2 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari, il 32,9% cambiare abitazione, il 15,8% ricercava una seconda casa a fini di investimento.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente aumentato rispetto al trimestre precedente, all'11,3 per cento (dal 10,9 nella precedente rilevazione); i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,5 mesi.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è al 73,8 per cento, riportandosi sui valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile resta elevato, al 76,7 per cento.
- È diminuita la percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (25,8 per cento, da 27,6).
- Il divario fra prezzi richiesti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione dell'incarico, perché le proposte di acquisto sono ritenute troppo basse dai venditori (54,3 per cento degli agenti) oppure perché i compratori giudicano troppo elevati i prezzi offerti (50,5 per cento).
- Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono notevolmente migliorate, pur restando improntate al pessimismo: il 26,3 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il primo trimestre contro solo il 9,4% di coloro che nutrono attese favorevoli (da 46,7 e 4,7, rispettivamente).
- Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale sono migliorate: con riferimento all'andamento nel trimestre in corso il saldo resta negativo ma in misura molto più contenuta rispetto alla scorsa rilevazione (-26,6 punti percentuali da -44,8).
- Le prospettive a due anni sono tornate positive, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 9,6 punti percentuali (da -1,2).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste alla prosecuzione della ripresa delle compravendite di abitazioni, rafforzata dalla ritrovata intensità degli scambi nei comuni non capoluogo che si affianca ai primi segni di rialzo delle compravendite anche nei capoluoghi.

<sup>12</sup> Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>



## Il mercato residenziale in Italia

### Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel quarto trimestre 2020, per i volumi di compravendita del settore residenziale, continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, dopo i forti cali registrati nei primi due trimestri. Sono quasi 15 mila in più le abitazioni scambiate rispetto al quarto trimestre 2019, +8,8% in termini di variazione tendenziale. Questo nuovo passo in campo positivo è ben evidenziato nella serie destagionalizzata<sup>13</sup> del NTN (Figura 5) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 6).

Rispetto al terzo trimestre del 2020, in cui il segno positivo delle variazioni tendenziali era stato rilevato a livello nazionale solo per i comuni non capoluogo, in questo trimestre si registrano variazioni positive sia per i capoluoghi (+2,9%) sia per i comuni minori (+11,8%); solo nei capoluoghi del Sud il complesso degli scambi di abitazioni restituisce un tasso tendenziale appena negativo (-0,1%). Significativo è il dato del Centro, che registra la più alta crescita degli scambi nel IV trimestre (+12,3%), trainato sicuramente dal dato sui comuni minori (+16,8%), ma anche del buon rialzo dei volumi di compravendita nei comuni capoluogo (+6,9%), il più alto tra le aree del Paese. Nelle Isole capoluoghi e non capoluoghi mostrano un aumento simile degli scambi, +5,9% e +8% rispettivamente. Nelle altre aree la distanza dei tassi tendenziali, tra capoluoghi e comuni minori, rimane elevata. Al Nord Ovest e Nord Est, in particolare, mentre nei capoluoghi gli scambi di abitazioni sono in aumento dell'1%, negli altri comuni il tasso tendenziale di crescita supera il 10% (Tabella 1).

Nella Tabella 2, al fine di comprendere con maggior dettaglio l'evoluzione della dinamica del mercato nazionale, si riportano i dati mensili degli scambi di abitazioni nel 2019 e nel 2020, che mostrano come i tassi tendenziali di crescita rilevati da agosto a dicembre, in particolare nei comuni non capoluogo, abbiano contribuito a contenere l'effetto dei pesanti cali di marzo, aprile e maggio, risultando alla fine del 2020 una diminuzione delle compravendite residenziali, rispetto al 2019, pari al 7,7%, con circa 46 mila unità scambiate in meno.

L'analisi dei dati mensili del quarto trimestre, riportati per area nella Tabella 3, evidenzia che:

- ad ottobre gli scambi di abitazioni sono ripartiti in tutte le aree nei comuni non capoluogo, migliorando il risultato del 2019;
- nel mese di novembre la ripresa ha coinvolto anche le compravendite di abitazioni nei capoluoghi;
- nel mese di dicembre le attività negoziali sono proseguite ma, soprattutto nei capoluoghi delle aree del Nord, con una decelerazione dei rialzi.

<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 trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

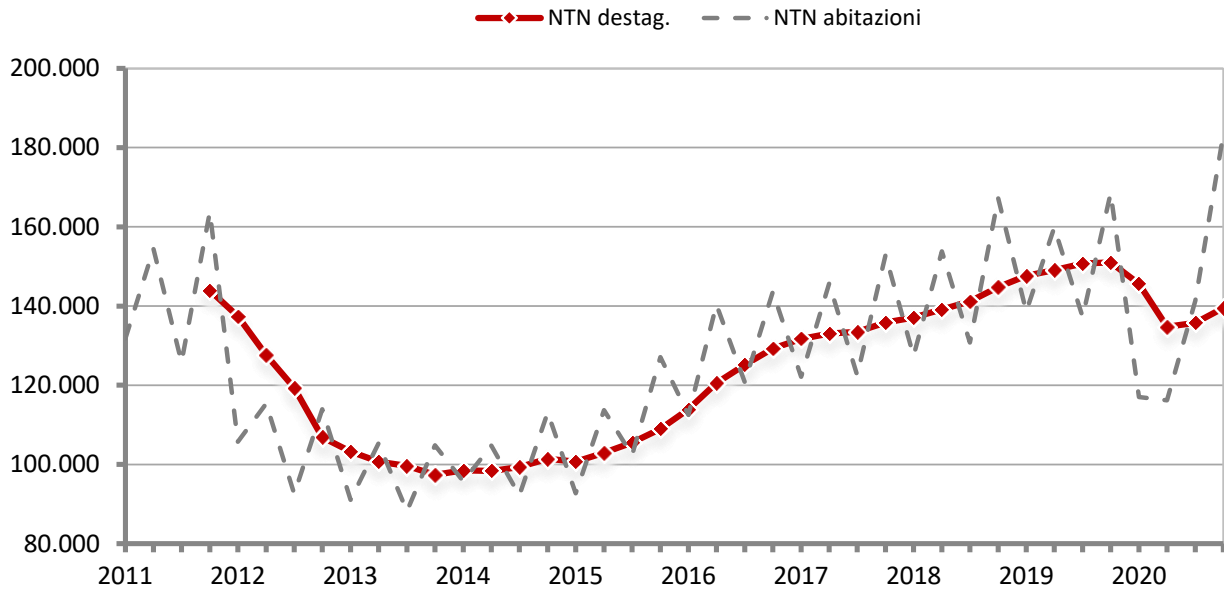


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

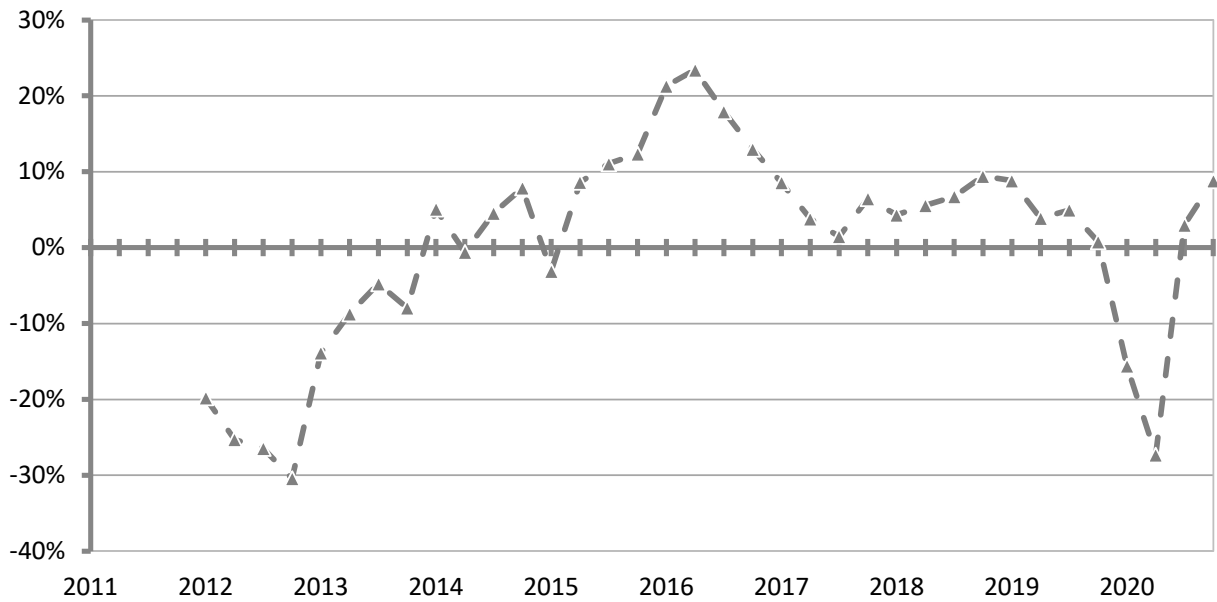


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Capoluoghi	18.194	12.884	12.907	13.693	18.368	-8,2%	1,0%
Non capoluoghi	40.447	26.790	27.933	34.372	45.757	8,3%	13,1%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>58.641</b>	<b>39.674</b>	<b>40.840</b>	<b>48.065</b>	<b>64.125</b>	<b>3,0%</b>	<b>9,4%</b>
Capoluoghi	10.544	7.553	7.869	8.093	10.646	-7,3%	1,0%
Non capoluoghi	23.954	15.518	17.045	20.291	26.550	4,7%	10,8%
<b>Nord -Est</b>	<b>34.497</b>	<b>23.071</b>	<b>24.914</b>	<b>28.383</b>	<b>37.196</b>	<b>1,0%</b>	<b>7,8%</b>
Capoluoghi	15.145	11.476	11.364	11.745	16.187	-9,6%	6,9%
Non capoluoghi	18.272	13.191	12.815	15.772	21.348	4,9%	16,8%
<b>Centro</b>	<b>33.417</b>	<b>24.666</b>	<b>24.179</b>	<b>27.517</b>	<b>37.535</b>	<b>-1,8%</b>	<b>12,3%</b>
Capoluoghi	7.238	5.228	4.769	5.845	7.233	2,1%	-0,1%
Non capoluoghi	20.499	14.224	12.637	18.812	22.060	11,8%	7,6%
<b>Sud</b>	<b>27.737</b>	<b>19.452</b>	<b>17.406</b>	<b>24.657</b>	<b>29.293</b>	<b>9,4%</b>	<b>5,6%</b>
Capoluoghi	4.795	3.571	3.187	3.905	5.075	-4,0%	5,9%
Non capoluoghi	9.406	6.613	5.647	8.797	10.157	12,2%	8,0%
<b>Isole</b>	<b>14.200</b>	<b>10.185</b>	<b>8.835</b>	<b>12.702</b>	<b>15.232</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,3%</b>
Capoluoghi	55.915	40.712	40.096	43.281	57.510	-6,8%	2,9%
Non capoluoghi	112.577	76.335	76.078	98.043	125.872	8,0%	11,8%
<b>Italia</b>	<b>168.492</b>	<b>117.047</b>	<b>116.174</b>	<b>141.324</b>	<b>183.381</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>



Tabella 2: NTN per mese e variazione % tendenziale annua abitazioni, capoluoghi e non capoluoghi.

mese	NTN 2019 cap	NTN 2019 non cap	NTN 2019	NTN 2020 cap	NTN 2020 non cap	NTN 2020	Var% NTN 20/19 cap	Var% NTN 20/19 non cap	Var% NTN 20/19
gennaio	14.659	27.010	41.669	14.576	27.306	41.882	-0,6%	1,1%	0,5%
febbraio	15.551	30.110	45.661	16.003	31.197	47.201	2,9%	3,6%	3,4%
marzo	17.789	33.521	51.311	10.128	17.836	27.965	-43,1%	-46,8%	-45,5%
aprile	16.635	32.523	49.158	7.643	13.140	20.783	-54,1%	-59,6%	-57,7%
maggio	19.106	36.465	55.571	15.358	28.401	43.759	-19,6%	-22,1%	-21,3%
giugno	18.795	36.269	55.064	17.094	34.538	51.632	-9,0%	-4,8%	-6,2%
luglio	23.758	44.597	68.355	20.421	44.428	64.850	-14,0%	-0,4%	-5,1%
agosto	5.437	13.624	19.062	6.307	17.533	23.839	16,0%	28,7%	25,1%
settembre	17.232	32.594	49.826	16.549	36.086	52.635	-4,0%	10,7%	5,6%
ottobre	19.187	38.524	57.710	18.305	41.073	59.378	-4,6%	6,6%	2,9%
novembre	16.303	33.051	49.354	17.746	38.338	56.085	8,9%	16,0%	13,6%
dicembre	20.424	41.004	61.428	21.459	46.460	67.919	5,1%	13,3%	10,6%
<b>Totale anno</b>	<b>204.875</b>	<b>399.293</b>	<b>604.168</b>	<b>181.589</b>	<b>376.337</b>	<b>557.926</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-7,7%</b>

Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN ott 20/ott 19	Var% NTN nov 20/nov 19	Var% NTN dic 20/dic 19	Var% NTN IV 20/IV 19
Capoluoghi	-4,9%	5,8%	2,6%	1,0%
Non capoluoghi	6,4%	16,7%	16,5%	13,1%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>2,9%</b>	<b>13,4%</b>	<b>12,2%</b>	<b>9,4%</b>
Capoluoghi	-5,3%	10,2%	-0,3%	1,0%
Non capoluoghi	4,2%	17,6%	11,4%	10,8%
<b>Nord -Est</b>	<b>1,3%</b>	<b>15,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>
Capoluoghi	-4,3%	13,2%	12,6%	6,9%
Non capoluoghi	6,3%	23,3%	21,6%	16,8%
<b>Centro</b>	<b>1,5%</b>	<b>18,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>12,3%</b>
Capoluoghi	-2,5%	4,5%	-1,7%	-0,1%
Non capoluoghi	11,7%	8,8%	2,8%	7,6%
<b>Sud</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,6%</b>
Capoluoghi	-5,8%	10,9%	13,4%	5,9%
Non capoluoghi	3,3%	10,4%	10,7%	8,0%
<b>Isole</b>	<b>0,3%</b>	<b>10,6%</b>	<b>11,6%</b>	<b>7,3%</b>
Capoluoghi	-4,6%	8,9%	5,1%	2,9%
Non capoluoghi	6,6%	16,0%	13,3%	11,8%
<b>Italia</b>	<b>2,9%</b>	<b>13,6%</b>	<b>10,6%</b>	<b>8,8%</b>

In termini di superficie (Tabella 4), il confronto con il quarto trimestre 2019 restituisce rialzi ancora più elevati di quelli riscontrati per le compravendite in termini di NTN (+10,5% è il tasso tendenziale della STN, è +8,8% quello del NTN), registrando la superficie media delle abitazioni compravendute un aumento diffuso, raggiungendo la media nazionale i 108 m<sup>2</sup> (+1,6 m<sup>2</sup> rispetto al IV trimestre 2019).

I dati nella Tabella 5 e nella Tabella 6 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. Anche in questo caso la ripresa degli scambi coinvolge tutti i segmenti, sebbene si verifichi una crescita più ampia per le abitazioni di taglio dimensionale più grande, tra 115 e 145 m<sup>2</sup> (+10,7%) e oltre 145 m<sup>2</sup> (+14%); per quest'ultima classe si rileva il picco dei rialzi nell'area del Centro (+19%). Le abitazioni di taglio più piccolo, fino a 50 m<sup>2</sup>, di contro, mostrano la crescita più contenuta (+4,1%), con l'area delle Isole, dove si rileva l'unica diminuzione degli scambi (-7,4%).

Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	64.125	9,4%	6.627.503	11,1%	103,4	1,6
Nord Est	37.196	7,8%	4.357.758	9,4%	117,2	1,7
Centro	37.535	12,3%	4.017.780	14,0%	107,0	1,6
Sud	29.293	5,6%	3.145.167	7,3%	107,4	1,7
Isole	15.232	7,3%	1.661.384	8,8%	109,1	1,5
<b>Italia</b>	<b>183.381</b>	<b>8,8%</b>	<b>19.809.593</b>	<b>10,5%</b>	<b>108,0</b>	<b>1,6</b>

Tabella 5: NTN IV trimestre 2020 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	6.370	22.276	16.649	8.569	10.260	64.125
Nord Est	2.398	10.159	9.826	6.049	8.763	37.196
Centro	3.121	12.145	10.177	5.791	6.300	37.535
Sud	3.161	7.468	7.830	5.737	5.097	29.293
Isole	1.502	4.012	3.787	3.026	2.906	15.232
<b>Italia</b>	<b>16.553</b>	<b>56.059</b>	<b>48.270</b>	<b>29.173</b>	<b>33.326</b>	<b>183.381</b>
Nord Ovest	9,9%	34,7%	26,0%	13,4%	16,0%	100,0%
Nord Est	6,4%	27,3%	26,4%	16,3%	23,6%	100,0%
Centro	8,3%	32,4%	27,1%	15,4%	16,8%	100,0%
Sud	10,8%	25,5%	26,7%	19,6%	17,4%	100,0%
Isole	9,9%	26,3%	24,9%	19,9%	19,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>9,0%</b>	<b>30,6%</b>	<b>26,3%</b>	<b>15,9%</b>	<b>18,2%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 6: Variazione % NTN IV 20/IV 19 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 IV 20/IV 19
Nord Ovest	5,0%	8,3%	8,0%	14,0%	13,0%	9,4%
Nord Est	6,2%	7,7%	2,4%	9,3%	14,2%	7,8%
Centro	11,5%	10,0%	10,9%	13,4%	19,0%	12,3%
Sud	0,2%	5,4%	5,0%	4,7%	11,8%	5,6%
Isole	-7,4%	6,9%	9,0%	11,4%	10,3%	7,3%
<b>Italia</b>	<b>4,1%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,7%</b>	<b>14,0%</b>	<b>8,8%</b>

## Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 7), sebbene conducano a una variazione tendenziale positiva nel suo complesso, evidenziano un aumento delle transazioni solo in due città; sono infatti i dati positivi di Roma (+7,9%) e Genova (+8,4%), affiancati dalla tenuta degli scambi a Palermo, Napoli e Torino, a mantenere in campo positivo (+0,2%) il dato aggregato. Si tratta comunque di un recupero se confrontato con i pesanti cali rilevati nei trimestri precedenti (-11,2% nel terzo trimestre, -26,3% nel secondo trimestre, -15,8% nel primo trimestre).

A Milano, Bologna e Firenze gli scambi di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 continuano ad essere inferiori a quelli dello stesso trimestre del 2019, anche se le perdite si attenuano con un tasso negativo non più a due cifre.

I grafici di Figura 7, 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, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nelle ultime due rilevazioni, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i tassi tendenziali rilevati sono analoghi a quelli dei volumi di NTN (+0,4%), anche nel dettaglio delle singole città. Solo a Napoli il tasso tendenziale relativo alle superfici delle abitazioni scambiate ha segno opposto a quello del NTN. A Genova e Palermo aumenta la superficie media delle abitazioni compravendute, a Milano, di contro, le abitazioni acquistate sono più piccole, con il dato medio che scende sotto gli 80 m<sup>2</sup>.

Nella Tabella 9 e nella Tabella 10, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute; si registra, in questo senso, un calo delle transazioni solo nelle classi agli estremi (fino a 50 m<sup>2</sup> e oltre 145 m<sup>2</sup>) e nella classe da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>. Ben diversa risulta la distribuzione delle variazioni nelle singole città: Milano è l'unica città in cui si riscontrano perdite per tutti i tagli dimensionali, soprattutto per le unità più grandi (più di 115 m<sup>2</sup>); a Roma, al contrario, in tutte le classi dimensionali la variazione è positiva, meno marcata per le unità più piccole. Firenze, Bologna e Palermo presentano una tendenza negativa accentuata nella classe da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>, in cui avvengono circa il 25% del totale delle compravendite.

Tabella 7: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Roma	8.599	6.746	6.715	6.767	9.276	-9,6%	7,9%
Milano	7.158	4.936	5.202	4.965	6.522	-15,5%	-8,9%
Torino	3.783	2.671	2.680	2.735	3.782	-9,2%	0,0%
Napoli	1.947	1.474	1.328	1.589	1.944	0,1%	-0,2%
Genova	1.919	1.520	1.488	1.619	2.080	-7,1%	8,4%
Palermo	1.561	1.214	972	1.238	1.564	-5,6%	0,1%
Bologna	1.710	1.301	1.259	1.172	1.617	-18,7%	-5,4%
Firenze	1.311	1.031	1.020	903	1.261	-22,6%	-3,9%
<b>Totale</b>	<b>27.987</b>	<b>20.894</b>	<b>20.664</b>	<b>20.988</b>	<b>28.044</b>	<b>-11,2%</b>	<b>0,2%</b>

Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

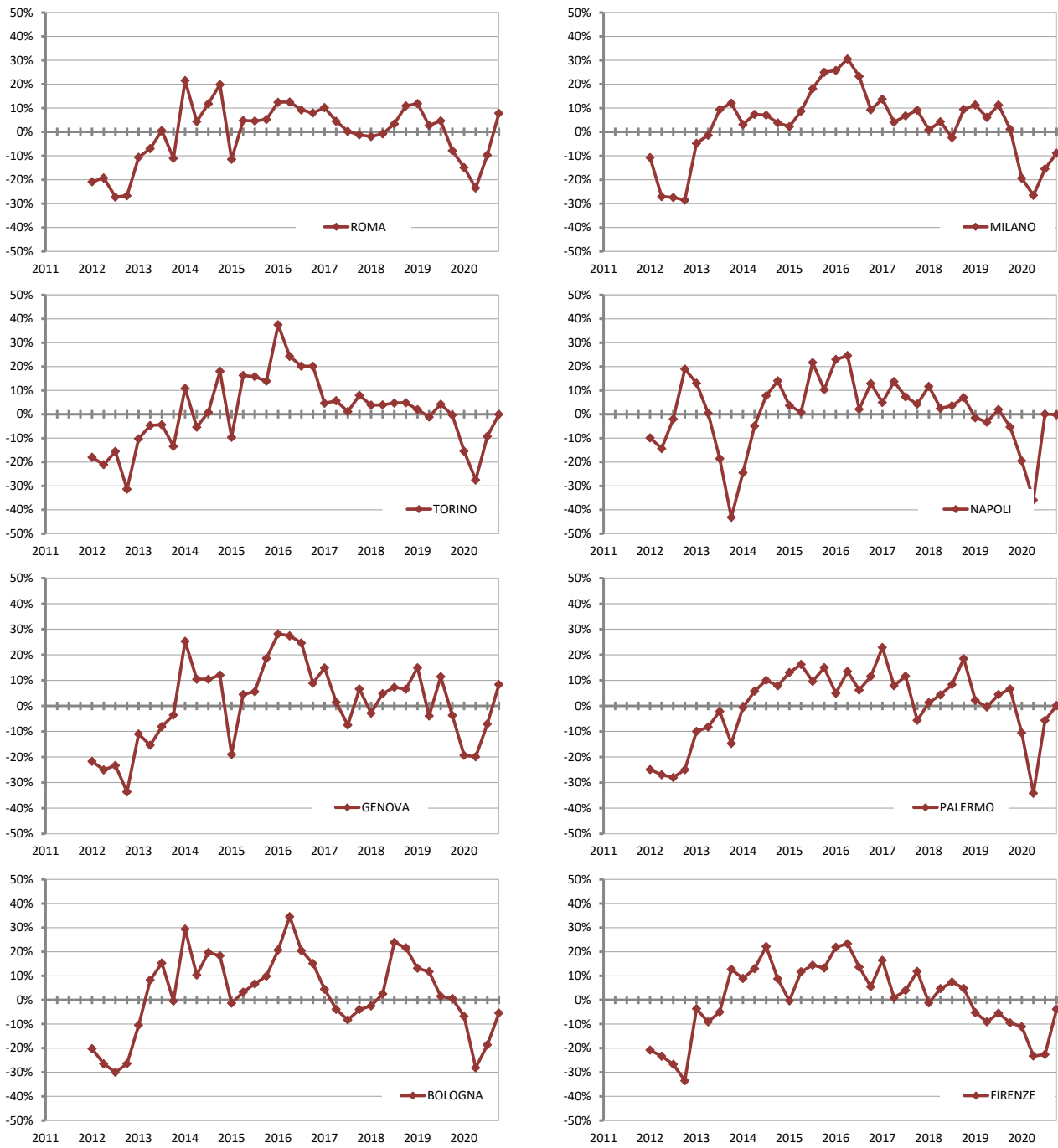




Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	9.276	7,9%	876.634	8,8%	94,5	0,8
Milano	6.522	-8,9%	516.800	-12,1%	79,2	-2,9
Torino	3.782	0,0%	323.968	-0,5%	85,7	-0,5
Napoli	1.944	-0,2%	188.748	0,8%	97,1	0,9
Genova	2.080	8,4%	201.700	10,5%	97,0	1,8
Palermo	1.564	0,1%	171.890	3,6%	109,9	3,7
Bologna	1.617	-5,4%	141.806	-6,0%	87,7	-0,5
Firenze	1.261	-3,9%	123.581	-3,1%	98,0	0,8
<b>Totale</b>	<b>28.044</b>	<b>0,2%</b>	<b>2.545.127</b>	<b>0,4%</b>	<b>90,8</b>	<b>0,2</b>

Tabella 9: NTN IV trimestre 2020 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	885	3.746	2.588	1.124	933	9.276
Milano	1.525	2.851	1.261	464	421	6.522
Torino	477	1.835	878	334	259	3.782
Napoli	286	553	564	303	237	1.944
Genova	124	786	712	258	199	2.080
Palermo	166	349	375	380	293	1.564
Bologna	278	661	394	160	124	1.617
Firenze	153	455	329	173	151	1.261
<b>Totale</b>	<b>3.894</b>	<b>11.236</b>	<b>7.101</b>	<b>3.196</b>	<b>2.617</b>	<b>28.044</b>
Roma	9,5%	40,4%	27,9%	12,1%	10,1%	100%
Milano	23,4%	43,7%	19,3%	7,1%	6,5%	100%
Torino	12,6%	48,5%	23,2%	8,8%	6,9%	100%
Napoli	14,7%	28,5%	29,0%	15,6%	12,2%	100%
Genova	6,0%	37,8%	34,3%	12,4%	9,6%	100%
Palermo	10,6%	22,3%	24,0%	24,3%	18,8%	100%
Bologna	17,2%	40,9%	24,4%	9,9%	7,7%	100%
Firenze	12,1%	36,1%	26,1%	13,7%	12,0%	100%
<b>Totale</b>	<b>13,9%</b>	<b>40,1%</b>	<b>25,3%</b>	<b>11,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>100%</b>

Tabella 10: Variazione % NTN IV 20/IV 19 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	6,0%	5,9%	9,0%	13,3%	8,6%	7,9%
Milano	-2,1%	-6,1%	-9,5%	-21,2%	-27,8%	-8,9%
Torino	-9,0%	7,5%	-4,2%	-3,0%	-10,8%	0,0%
Napoli	-9,8%	5,8%	-0,5%	-6,8%	10,1%	-0,2%
Genova	15,6%	-1,9%	18,3%	9,9%	15,2%	8,4%
Palermo	-3,6%	0,4%	-18,4%	13,1%	19,5%	0,1%
Bologna	9,4%	-3,8%	-19,5%	1,7%	1,3%	-5,4%
Firenze	11,1%	-5,2%	-12,8%	6,9%	-2,3%	-3,9%
<b>Totale</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,2%</b>





## Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma nel quarto trimestre 2020 un netto trend positivo, con un tasso tendenziale in termini di volumi di compravendita pari a +48,3%. Risulta pertanto sempre più evidente la propensione ad acquistare, insieme all'abitazione, spazi pertinentziali. La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra tassi tendenziali positivi più evidenti per le principali città (+63,6%). Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con andamenti differenti localmente: in particolare, nel Nord Ovest sono i capoluoghi a segnare il dato tendenziale migliore (+95,2%); al Sud, dove la crescita è più contenuta (11,3%), si registra l'unico caso in cui la crescita è più elevata nei comuni minori (Tabella 11). In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 12) è in linea con il dato relativo ai volumi di compravendita, seppure leggermente più contenuta (+39,2%).

Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Capoluoghi	2.754	1.835	1.774	2.873	5.375	47,8%	95,2%
Non capoluoghi	5.574	3.654	3.484	5.526	8.879	32,1%	59,3%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>8.328</b>	<b>5.489</b>	<b>5.258</b>	<b>8.399</b>	<b>14.254</b>	<b>37,1%</b>	<b>71,2%</b>
Capoluoghi	1.339	869	881	1.317	2.281	29,6%	70,4%
Non capoluoghi	2.302	1.386	1.568	2.204	3.414	28,9%	48,3%
<b>Nord -Est</b>	<b>3.641</b>	<b>2.255</b>	<b>2.449</b>	<b>3.520</b>	<b>5.694</b>	<b>29,1%</b>	<b>56,4%</b>
Capoluoghi	2.420	1.603	1.754	2.111	3.634	6,5%	50,1%
Non capoluoghi	2.607	1.795	1.649	2.482	3.546	25,1%	36,0%
<b>Centro</b>	<b>5.027</b>	<b>3.398</b>	<b>3.402</b>	<b>4.593</b>	<b>7.180</b>	<b>15,8%</b>	<b>42,8%</b>
Capoluoghi	802	531	481	621	810	10,9%	1,0%
Non capoluoghi	2.867	1.897	1.770	2.797	3.273	19,6%	14,2%
<b>Sud</b>	<b>3.669</b>	<b>2.428</b>	<b>2.251</b>	<b>3.418</b>	<b>4.083</b>	<b>17,9%</b>	<b>11,3%</b>
Capoluoghi	349	250	218	289	440	7,4%	26,3%
Non capoluoghi	1.065	685	592	987	1.080	9,5%	1,4%
<b>Isole</b>	<b>1.414</b>	<b>936</b>	<b>810</b>	<b>1.275</b>	<b>1.521</b>	<b>9,0%</b>	<b>7,6%</b>
Capoluoghi	7.664	5.088	5.108	7.210	12.540	25,0%	63,6%
Non capoluoghi	14.415	9.418	9.062	13.995	20.192	25,9%	40,1%
<b>Italia</b>	<b>22.078</b>	<b>14.506</b>	<b>14.170</b>	<b>21.205</b>	<b>32.732</b>	<b>25,6%</b>	<b>48,3%</b>

Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	14.254	71,2%	163.710	62,3%	11,5	-0,6
Nord -Est	5.694	56,4%	72.684	50,8%	12,8	-0,5
Centro	7.180	42,8%	95.229	38,6%	13,3	-0,4
Sud	4.083	11,3%	71.943	9,5%	17,6	-0,3
Isole	1.521	7,6%	30.121	7,8%	19,8	0,0
<b>Italia</b>	<b>32.732</b>	<b>48,3%</b>	<b>433.688</b>	<b>39,2%</b>	<b>13,2</b>	<b>-0,9</b>

## Depositi pertinentziali – Le grandi città

I dati relativi alle compravendite dei depositi pertinentziali delle otto principali città registrano un andamento ancora più positivo del dato nazionale (+72,1%), ma riflette un andamento fortemente differenziato tra le diverse città: dal dato negativo di Palermo (-1,8%) a quello decisamente positivo di Torino, con NTN più che triplicato rispetto all'omologo trimestre del 2019 (Tabella 13). In termini di superficie compravenduta (Tabella 14), la variazione tendenziale rimane negativa nel terzo trimestre solo a Napoli (-6,7%) e a Palermo (-0,8%).

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Roma	1.646	1.120	1.242	1.431	2.413	0,1%	46,6%
Milano	1.567	974	998	1.420	2.179	38,7%	39,1%
Torino	302	151	201	480	1.401	220,8%	364,5%
Napoli	148	103	78	114	161	14,9%	8,3%
Genova	239	199	160	239	422	-7,4%	76,4%
Palermo	95	78	46	51	93	-29,2%	-1,8%
Bologna	230	159	170	288	608	63,3%	164,4%
Firenze	146	88	121	130	249	-4,2%	70,6%
<b>Totale</b>	<b>4.372</b>	<b>2.872</b>	<b>3.016</b>	<b>4.154</b>	<b>7.524</b>	<b>24,2%</b>	<b>72,1%</b>

Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	2.413	46,6%	20.945	47,6%	8,7	0,1
Milano	2.179	39,1%	17.462	25,5%	8,0	-0,9
Torino	1.401	364,5%	13.821	299,8%	9,9	-1,6
Napoli	161	8,3%	2.384	-6,7%	14,9	-2,4
Genova	422	76,4%	4.249	62,9%	10,1	-0,8
Palermo	93	-1,8%	1.780	-0,8%	19,1	0,2
Bologna	608	164,4%	5.993	182,2%	9,9	0,6
Firenze	249	70,6%	3.149	70,8%	12,7	0,0
<b>Totale</b>	<b>7.524</b>	<b>72,1%</b>	<b>69.782</b>	<b>64,3%</b>	<b>9,3</b>	<b>-0,4</b>



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

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 15) conferma, nel quarto trimestre 2020, una tendenza positiva (+11,1%) che segue alla debole ripresa già registrata nel trimestre precedente (+4,3%).

La disaggregazione territoriale evidenzia un tasso tendenziale negativo, di lieve entità, solo in corrispondenza delle grandi città del Sud (-0,3%), e un più marcato incremento tendenziale positivo al Centro, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori (+19,6%). Nelle Isole, è presente l'unico caso in cui la tendenza positiva si concentra maggiormente in corrispondenza dei Capoluoghi.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 16, non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN.

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Capoluoghi	9.878	6.299	6.530	7.632	10.444	5,9%	6,2%
Non capoluoghi	31.693	20.290	21.555	25.789	35.294	7,4%	12,8%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>41.571</b>	<b>26.588</b>	<b>28.086</b>	<b>33.420</b>	<b>45.738</b>	<b>7,1%</b>	<b>11,5%</b>
Capoluoghi	8.151	5.774	6.051	6.053	8.622	-6,3%	6,9%
Non capoluoghi	19.102	12.396	14.355	16.149	21.192	2,0%	11,1%
<b>Nord -Est</b>	<b>27.253</b>	<b>18.170</b>	<b>20.405</b>	<b>22.202</b>	<b>29.815</b>	<b>-0,1%</b>	<b>10,0%</b>
Capoluoghi	8.719	5.909	6.097	6.430	9.957	-5,6%	13,7%
Non capoluoghi	8.899	6.516	6.216	7.637	10.556	5,6%	19,6%
<b>Centro</b>	<b>17.618</b>	<b>12.425</b>	<b>12.313</b>	<b>14.067</b>	<b>20.514</b>	<b>0,7%</b>	<b>17,0%</b>
Capoluoghi	2.873	1.949	1.950	2.314	2.950	14,6%	-0,3%
Non capoluoghi	7.316	5.168	4.829	6.377	7.792	6,8%	6,4%
<b>Sud</b>	<b>10.189</b>	<b>7.117</b>	<b>6.779</b>	<b>8.691</b>	<b>10.743</b>	<b>8,6%</b>	<b>4,7%</b>
Capoluoghi	1.339	1.019	908	1.178	1.530	15,6%	14,4%
Non capoluoghi	2.685	1.891	1.588	2.354	2.944	10,2%	6,6%
<b>Isole</b>	<b>4.024</b>	<b>2.910</b>	<b>2.496</b>	<b>3.532</b>	<b>4.474</b>	<b>11,8%</b>	<b>8,9%</b>
Capoluoghi	30.960	20.950	21.536	23.607	33.504	0,5%	8,2%
Non capoluoghi	69.695	46.260	48.543	58.305	77.779	5,6%	12,2%
<b>Italia</b>	<b>100.655</b>	<b>67.210</b>	<b>70.079</b>	<b>81.912</b>	<b>111.284</b>	<b>4,3%</b>	<b>11,1%</b>

Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	45.738	11,5%	975.045	10,0%	21,3	0,3
Nord -Est	29.815	10,0%	645.695	9,4%	21,7	0,1
Centro	20.514	17,0%	426.906	16,4%	20,8	0,1
Sud	10.743	4,7%	254.418	5,4%	23,7	-0,2
Isole	4.474	8,9%	95.792	11,2%	21,4	-0,4
<b>Italia</b>	<b>111.284</b>	<b>11,1%</b>	<b>2.397.855</b>	<b>10,6%</b>	<b>21,5</b>	<b>0,1</b>

## Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel quarto trimestre 2020 (Tabella 17) presentano un tasso tendenziale positivo più elevato rispetto alle abitazioni (+4,1%), che però è il risultato di tassi di variazione tendenziali delle singole città fortemente disomogenei. Oltre che a Genova (+26,9%) e a Roma (+14,8%) dove la crescita è sostenuta, anche a Torino (+9,6%), Napoli (+4,2%) e Firenze (+1,6%) i volumi di compravendita di box e posti auto sono in aumento, mentre Milano (-12,3%) e Bologna (-9,4%), rimangono in calo. Palermo (-3,7%) torna in negativo dopo l'aumento delle compravendite registrato nel trimestre precedente (era +37%).

Espressa in termini di superfici (Tabella 18), la dinamica tendenziale è analoga, tranne nel caso di Napoli, in cui la variazione è negativa rispetto al dato positivo relativo alle NTN. La superficie media, infine, risulta più stabile.

Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Roma	5.346	3.557	3.596	3.975	6.136	-0,6%	14,8%
Milano	4.024	2.129	2.655	2.315	3.529	-3,6%	-12,3%
Torino	1.544	1.025	999	1.103	1.692	9,4%	9,6%
Napoli	373	313	295	353	388	27,5%	4,2%
Genova	784	620	545	588	995	-27,0%	26,9%
Palermo	270	188	177	193	260	37,0%	-3,7%
Bologna	999	674	663	607	906	-15,2%	-9,4%
Firenze	533	337	460	363	543	-10,0%	1,7%
<b>Totale</b>	<b>13.874</b>	<b>8.842</b>	<b>9.390</b>	<b>9.499</b>	<b>14.449</b>	<b>-2,4%</b>	<b>4,1%</b>

Tabella 18: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 20/IV 19	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 20/IV 19	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 20/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	6.136	14,8%	111.379	15,2%	18,2	0,1
Milano	3.529	-12,3%	59.059	-15,7%	16,7	-0,7
Torino	1.692	9,6%	31.135	8,9%	18,4	-0,1
Napoli	388	4,2%	7.693	-3,6%	19,8	-1,6
Genova	995	26,9%	17.120	24,6%	17,2	-0,3
Palermo	260	-3,7%	5.137	-8,8%	19,8	-1,1
Bologna	906	-9,4%	14.871	-11,2%	16,4	-0,3
Firenze	543	1,7%	9.259	1,9%	17,1	0,0
<b>Totale</b>	<b>14.449</b>	<b>4,1%</b>	<b>255.653</b>	<b>2,9%</b>	<b>17,7</b>	<b>-0,2</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 dei consumatori (ISTAT) .....	5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro .....	6
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%) .....	6
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	9
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 .....	9
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città .....	14

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	10
Tabella 2: NTN per mese e variazione % tendenziale annua abitazioni, capoluoghi e non capoluoghi .....	11
Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	11
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area .....	12
Tabella 5: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	12
Tabella 6: Variazione % NTN IV 20/IV 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	12
Tabella 7: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città .....	13
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città .....	15
Tabella 9: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	15
Tabella 10: Variazione % NTN IV 20/IV 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	15
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	16
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area .....	16
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città .....	17
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città .....	17
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	18
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area .....	18
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città .....	19
Tabella 18: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città .....	19