

RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2021



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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **2 dicembre 2021**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2021**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	3
Contesto di riferimento nel III trimestre 2021.....	5
Il mercato residenziale in Italia.....	9
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	9
Le abitazioni – Le grandi città	16
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	20
Depositi pertinenziali – Le grandi città	22
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	23
Box e posti auto – Le grandi città.....	24
Indice delle Figure	25
Indice delle Tabelle.....	25

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.

Comunque oggetto principale della statistica trimestrale del mercato residenziale rimane la *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. Per le unità abitative compravendute sono forniti, inoltre, i dati sulla *quantità di superficie* espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo⁴ e il capitale di debito complessivo mutuato⁵.

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 trimestrale⁶. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2021 e del 2020 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a eventuale 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 metodologica⁷.

¹ Le abitazioni possono essere acquistate da persone fisiche (PF) o da altri soggetti, quali enti, imprese, fondazioni, ecc. (persone non fisiche - PNF).

² Si fa riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi, per il quale si può fruire di un'agevolazione fiscale sull'imposta di registro o sull'IVA (a seconda del soggetto venditore) e sulle imposte catastale e ipotecaria sulle compravendite. La prima casa può anche essere contestualmente "abitazione principale", ma non necessariamente. Per il beneficio relativo alla "prima casa" non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una "prima casa"). L'abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico "prima casa" e "abitazione principale" sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una "prima casa" è assai plausibile che utilizzi quest'ultima come abitazione principale.

³ I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

⁴ Il tasso d'interesse medio è la media aritmetica di tutti i tassi iniziali applicati alla sottoscrizione degli atti di mutuo ipotecario (tasso interesse medio sulla prima rata), desunti dalle note di iscrizione ipotecaria eseguite, a garanzia del mutuo, sugli stessi immobili acquistati. Non si tiene quindi conto della durata del mutuo né della tipologia di tasso applicato (fisso, variabile o misto).

⁵ Il capitale è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile, desunto dalla nota di iscrizione ipotecaria eseguita, a garanzia del mutuo, sullo stesso immobile.

⁶ 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.

⁷ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

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.

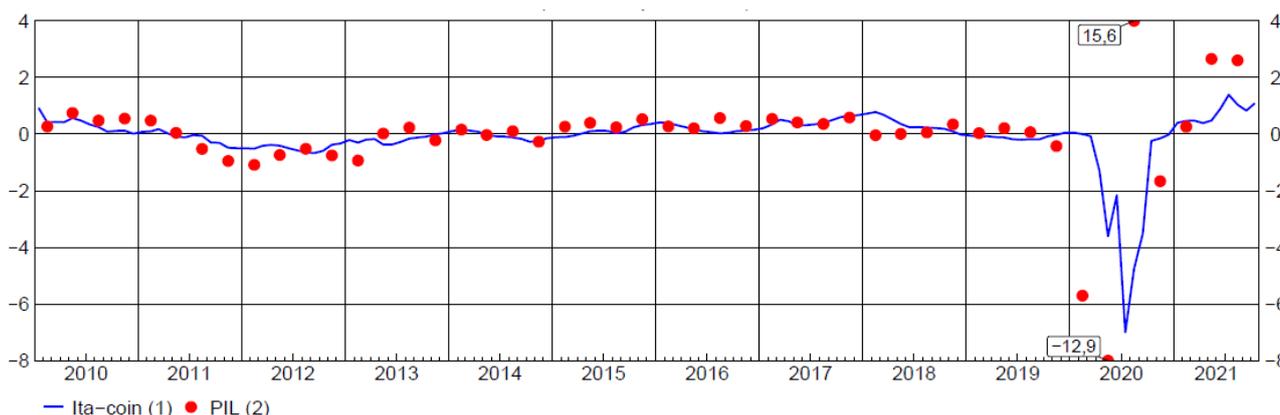
Contesto di riferimento nel III trimestre 2021

Nel terzo trimestre del 2021 si è assistito, grazie all'attenuazione della pandemia da COVID-19 in virtù dei progressi delle campagne di vaccinazione cui ha responsabilmente aderito la gran maggioranza della popolazione italiana, a una generale ripartenza dell'economia nazionale e europea, con il mercato immobiliare che ha mostrato un tasso di espansione inatteso, riportando i volumi di compravendita a livelli superiori anche degli omologhi trimestri "pre-Covid".

Nella zona euro l'EUROSTAT⁸ stima per il terzo trimestre del 2021 una crescita del PIL del 2,2% rispetto al trimestre precedente e del 3,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Per l'Italia⁹, nel terzo trimestre del 2021 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato del 2,6% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti del secondo trimestre del 2020.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin¹⁰, 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; una caduta a picco nei mesi del *lockdown* con un recupero negli ultimi mesi dell'anno scorso; all'inizio del 2021 torna su valori positivi e cresce raggiungendo 1,4 nel mese di luglio, flette ad agosto e settembre, rimanendo comunque largamente positivo, e migliora di nuovo in ottobre (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. 11 -novembre 2021)

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2021 sono 12,1 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,9 milioni in meno dello stesso mese del 2020, con il tasso di disoccupazione a 7,4%, in diminuzione rispetto al mese precedente (7,5% ad agosto 2021) e allo stesso mese del 2020 (7,7% a settembre 2020)¹¹.

In Italia (fonte ISTAT¹²), nel mese di settembre 2021, dopo i cali osservati a luglio e ad agosto, torna ad aumentare l'occupazione (+0,3%, pari a +59mila unità). Tale crescita, più nel dettaglio, riguarda i dipendenti a tempo determinato, le persone tra i 25-34 anni e gli ultra 50enni. Il tasso di occupazione sale al 58,3%.

Su base annua, il numero di occupati è superiore a quello di settembre 2020 dell'1,2% (+273mila unità).

⁸ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

⁹ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

¹⁰ 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>

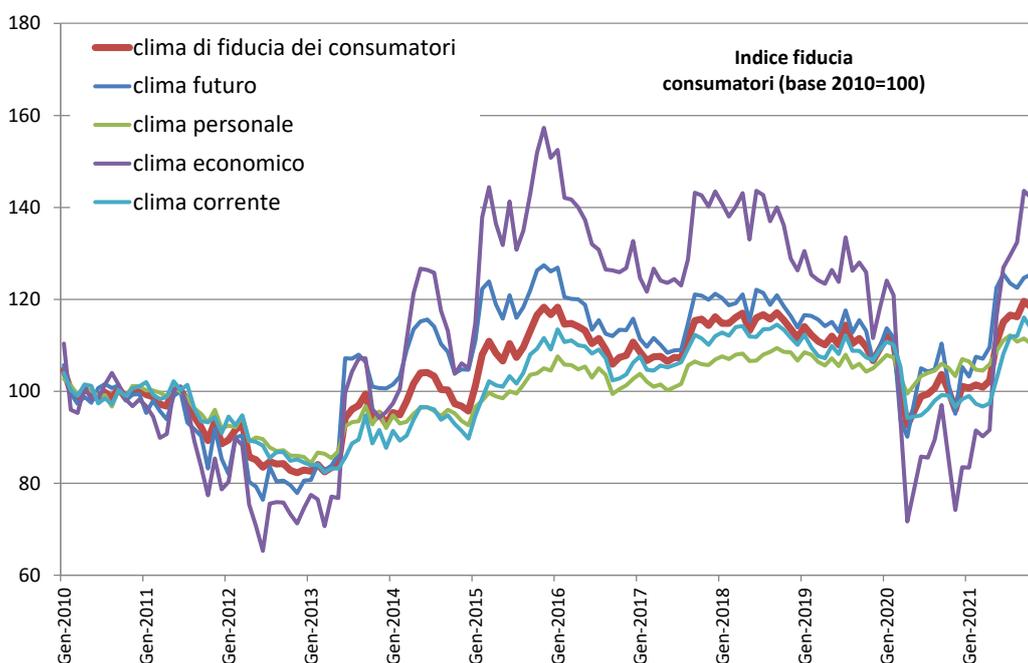
¹¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹² <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Rispetto a febbraio 2020, mese precedente a quello di inizio dell'emergenza sanitaria, il numero di occupati è inferiore di oltre 300 mila unità, il tasso di occupazione e quello di disoccupazione sono più bassi di 0,4 (58,7% a febbraio 2020) e 0,6 punti (era 9,7% a febbraio 2020) rispettivamente, mentre il tasso di inattività si avvicina al 36% (35,7% a settembre 2021, 34,8% a febbraio 2020).

A novembre 2021, l'ISTAT¹³ stima ancora una diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori, che da 118,4 rilevato a ottobre scende a 117,5, valore che rimane comunque sui livelli massimi osservati dal 2010. La discesa della fiducia è causata sostanzialmente da un marcato calo delle attese sulla situazione economica generale e da un peggioramento di quelle attinenti la sfera personale. Tra le componenti, il clima economico e quello futuro sono in peggioramento (i relativi indici calano, rispettivamente, da 142,2 a 139,8 e da 125,4 a 121,0), mentre il clima personale registra una lieve riduzione (da 110,4 a 110). Solo il clima corrente è in crescita, con l'indice che passa da 113,7 a 115,2 (Figura 2).

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



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati ad agosto 2021

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2021 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2021 rispetto al II trimestre 2020), ancora un aumento del 6,8% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010 (Figura 3 e Figura 4). Alcuni paesi europei (paesi baltici, paesi scandinavi, oltre a Repubblica Ceca, Germania, Lussemburgo, Ungheria, Olanda e Austria, mostrano un tasso tendenziale ben superiore al 10%. La stessa BCE, nel Rapporto sulla stabilità finanziaria di novembre 2021, afferma che "In alcuni paesi, la forza dei mercati del real estate residenziale è abbinata alla crescita dei prestiti ipotecari e vi sono segnali di un progressivo deterioramento degli standard di prestito, come riflesso dalla crescente quota di prestiti con elevati rapporti loan to value e loan to income. Livelli elevati e crescenti di indebitamento delle famiglie contribuiscono anche all'accresciuta vulnerabilità a medio termine in alcuni paesi". In tali paesi, secondo la BCE, si deve prendere in considerazione l'attivazione di politiche macroprudenziali.

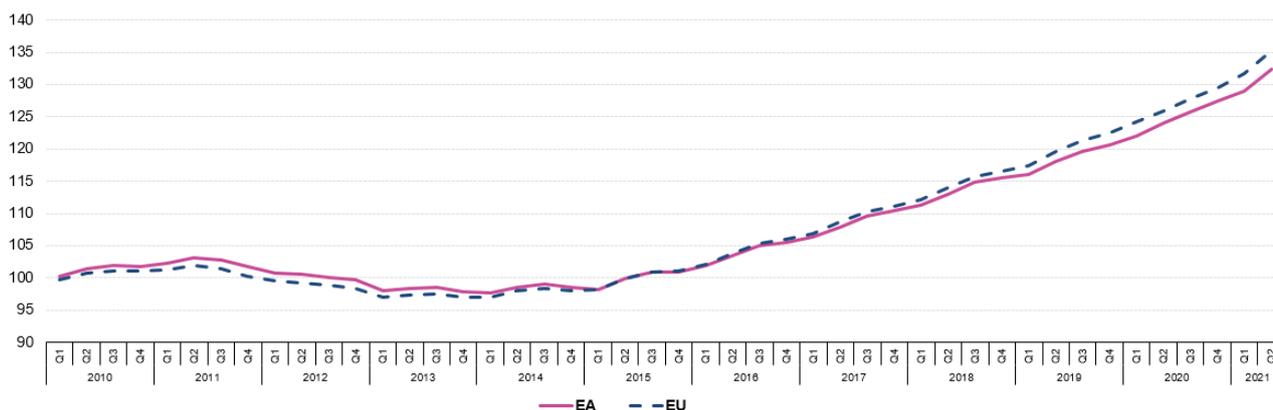
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹⁴, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁵.

¹³ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

¹⁴ 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.

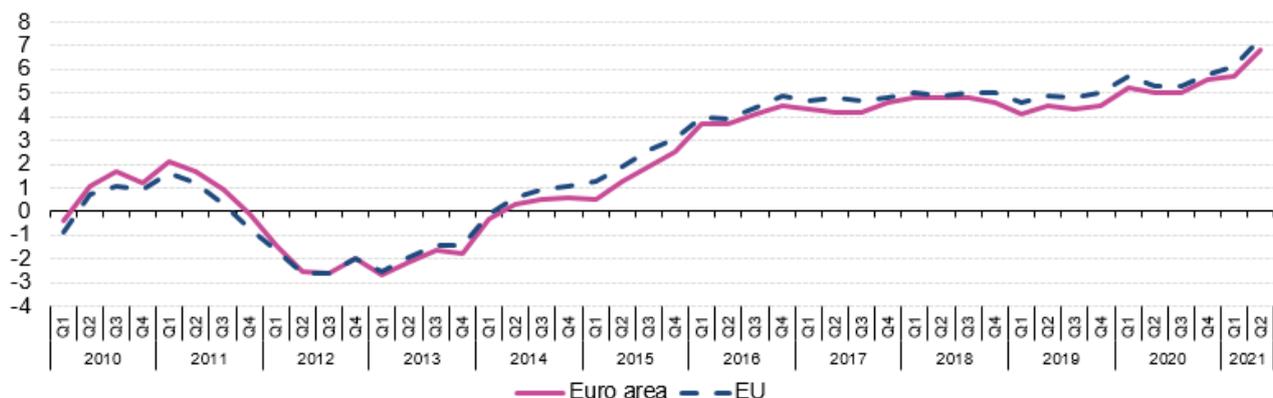
¹⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

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



Fonte: EUROSTAT

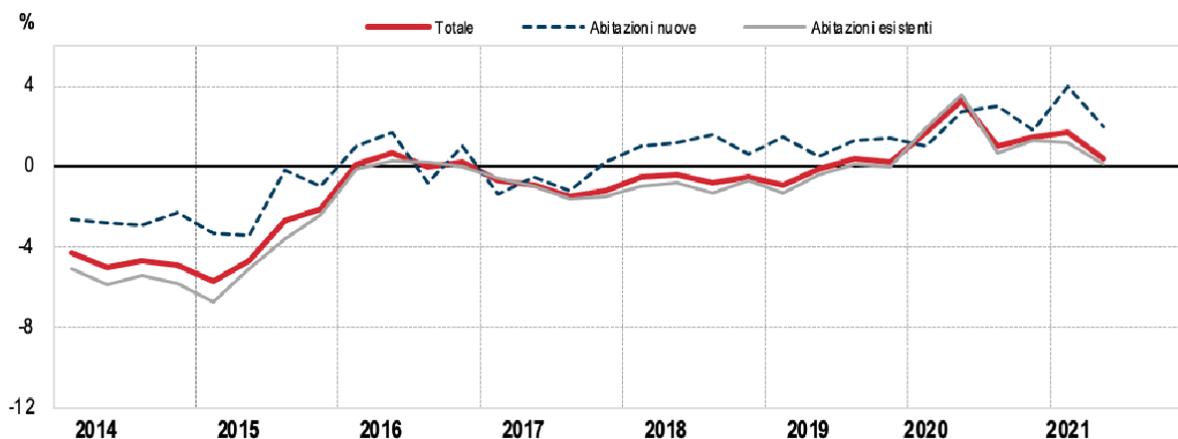
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel II trimestre del 2021, mostrano un tasso tendenziale positivo, anche se ben al di sotto di quello medio europeo (+1,7% rispetto al I trimestre del 2020, secondo l'ISTAT¹⁶). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove (+2,0%, in rallentamento dal +4,0% nel primo trimestre); crescono di poco (+0,1%) anche i prezzi delle abitazioni esistenti che rallentano anch'essi (+1,2% nel trimestre precedente) (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

¹⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del III trimestre 2021 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁷, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 67,2 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel terzo trimestre del 2021, una quota lievemente inferiore alla precedente rilevazione, e per la prima volta dall'inizio della rilevazione, nel 2009, il saldo fra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è divenuto positivo (a 0,6 punti percentuali, da -3,3 nell'indagine precedente).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel terzo trimestre è scesa all'82,4 per cento (da 85,8) e di esse, il 78,6 per cento ha venduto solo abitazioni preesistenti.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato ad aumentare lievemente al 9,7 per cento (dal 9,3) e si sono ridotti a 6,4 mesi (da 7,2) i tempi di vendita nel trimestre esaminato.
- Per oltre la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere restano le proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori (53,5 per cento) e i prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (50,6 per cento). Prosegue la riduzione della quota di operatori che riporta la difficoltà nel reperimento del mutuo come causa principale (al 21,3 per cento da 23,2 nella scorsa indagine, la quarta diminuzione consecutiva).
- Il 71,3 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (dal 69,6 nel secondo trimestre); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile al 77,8 per cento.
- Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono migliorate, con un saldo tra aspettative favorevoli e di peggioramento tornato positivo per la prima volta dall'inizio del 2020 (2,7 punti percentuali da -2,2 nell'indagine precedente).
- Le aspettative sull'andamento del mercato immobiliare nazionale sono ancora migliorate: con riferimento all'evoluzione nel trimestre in corso il saldo rimane positivo e sale a 4 punti percentuali (da 0,3). Le prospettive a due anni rimangono stabili, con un saldo fra attese di miglioramento e peggioramento pari a 33,1 punti percentuali (da 33,5).
- Il saldo tra la quota degli agenti che ritiene che l'epidemia induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi si attende un impatto negativo è ulteriormente salita (a 35,0 punti percentuali da 29,5). L'impatto della pandemia sulla domanda di abitazioni si estenderebbe almeno fino alla metà del 2022 per oltre il 70 per cento degli agenti che si attendono effetti di stimolo alla domanda (da 64,2).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2021 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge un deciso rialzo dei volumi di abitazioni compravendute in questo trimestre raffrontato con l'omologo del 2020, che è stato, com'è noto, il primo trimestre nel quale le misure di contenimento, attuate per contrastare la pandemia da COVID 19, furono allentate. Rimane ampiamente positivo anche il confronto con il 2019 e i volumi fin qui compravenduti, nell'ipotesi di un quarto trimestre con transazioni alla pari del 2019, fanno presagire che il 2021 si possa ragionevolmente chiudere superando le 700 mila abitazioni scambiate nell'anno, una soglia che non veniva oltrepassata dal 2007.

Anche in questa edizione, come nella precedente, nell'intento di consentire una più completa lettura delle attuali dinamiche del mercato residenziale, neutralizzando gli effetti sulle attività immobiliari delle rigide restrizioni dei mesi del *lockdown*, le tabelle dei dati riguarderanno il terzo trimestre del 2021 e lo stesso trimestre del 2020, oltre che l'omologo trimestre del 2019. Per i dati sugli altri trimestri del 2021 e del 2020 si rinvia all'allegato statistico.

¹⁷ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel terzo trimestre del 2021 rimane ancora ampiamente positivo il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale, registrando una crescita del 21,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020, con un totale di oltre 172mila abitazioni compravendute. Anche nel confronto con le abitazioni compravendute nello stesso trimestre del 2019, il tasso tendenziale rimane su valori ampiamente positivi, con un incremento di oltre il 25%. Le abitazioni acquistate nel III trimestre del 2021 sono circa 31 mila in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, 35mila in più nel confronto con il 2019.

Questi rialzi sono ben evidenziati nella serie destagionalizzata¹⁸ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7), in cui risulta ben evidente che il rialzo tendenziale relativo all'ultima rilevazione risulta ridimensionato rispetto ai livelli dei due trimestri precedenti, che scontavano appieno l'effetto rimbalzo dovuto alla chiusura delle attività nel corso del 2021.

I tassi tendenziali mostrano una crescita analoga sia nei capoluoghi (+21,9% e circa 9.500 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2020) sia nei comuni minori, non capoluogo (+21,9%, con circa 21.500 abitazioni compravendute in più del 2020). La crescita, rispetto all'analogo trimestre del 2019, invece, è maggiormente concentrata nei comuni minori (+31,6%), rispetto ai capoluoghi (+13,6%). La crescita degli scambi rispetto al 2020 riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei comuni capoluogo del Centro, dove gli scambi hanno raggiunto un tasso di circa il 30%, e il minimo nei capoluoghi del Sud, con +14,5%. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +13% riscontrato per i capoluoghi nel Nord Ovest al +35% nei comuni non capoluogo del Centro (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2021, riportati nella Tabella 2 nel confronto con i mesi omologhi del 2019 (ritenendo di minor interesse il confronto con quei mesi del 2020), evidenzia tassi tendenziali di forte crescita dei volumi di scambio, in particolare in agosto nelle aree del Nord e nel mese di settembre nelle aree del Centro, del Sud e delle Isole. Nel mese di luglio 2021, rispetto luglio 2019, il tasso di crescita si attesta intorno al 20% in tutte le aree. Si conferma, nel confronto con il 2019, una diffusa maggiore vivacità degli scambi nei comuni minori rispetto ai centri capoluogo.

¹⁸ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

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

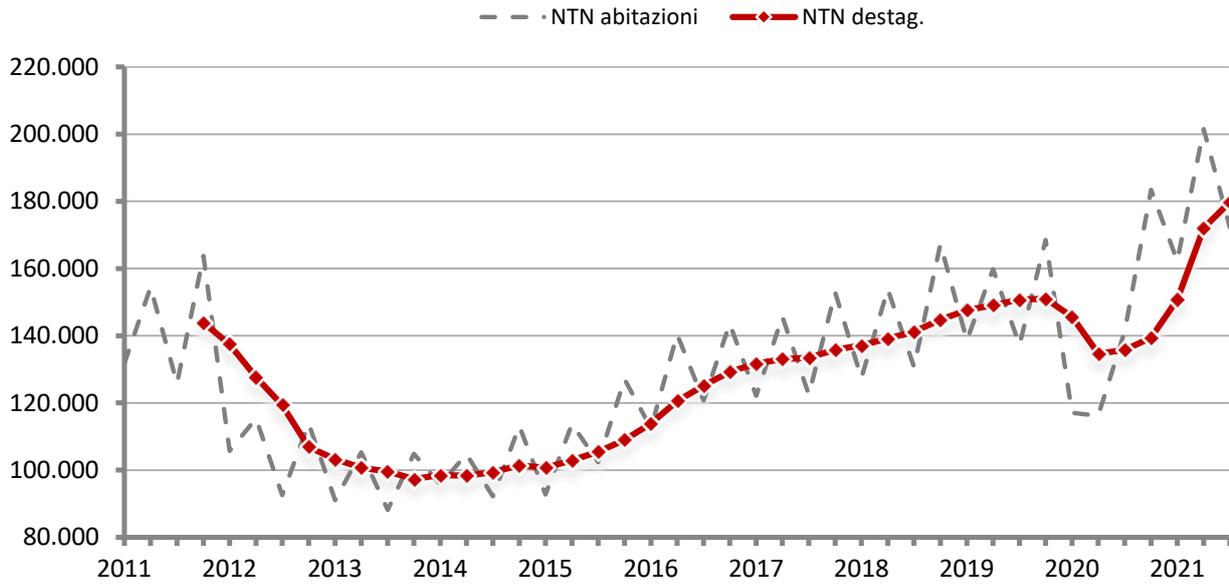


Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

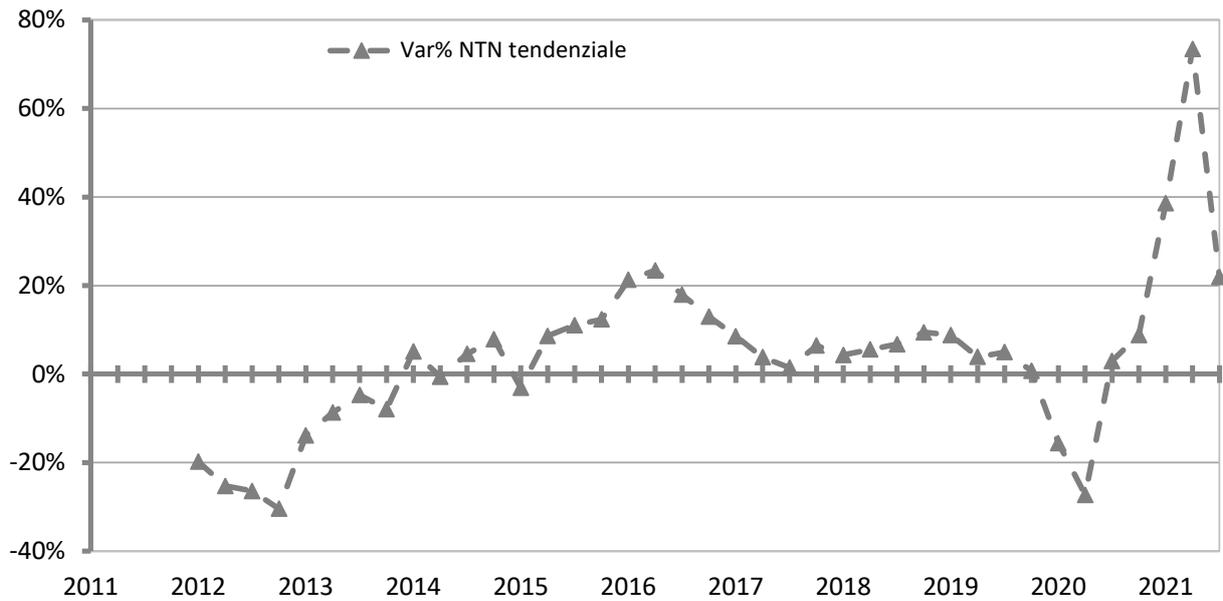


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	14.919	13.693	16.326	19,2%	9,4%
Non capoluoghi	31.741	34.372	42.001	22,2%	32,3%
Nord -Ovest	46.661	48.065	58.328	21,4%	25,0%
Capoluoghi	8.731	8.093	9.865	21,9%	13,0%
Non capoluoghi	19.375	20.291	24.810	22,3%	28,1%
Nord -Est	28.106	28.383	34.675	22,2%	23,4%
Capoluoghi	12.989	11.745	15.238	29,7%	17,3%
Non capoluoghi	15.040	15.772	20.308	28,8%	35,0%
Centro	28.028	27.517	35.546	29,2%	26,8%
Capoluoghi	5.724	5.845	6.693	14,5%	16,9%
Non capoluoghi	16.819	18.812	22.119	17,6%	31,5%
Sud	22.543	24.657	28.813	16,9%	27,8%
Capoluoghi	4.068	3.905	4.632	18,6%	13,9%
Non capoluoghi	7.837	8.797	10.278	16,8%	31,1%
Isole	11.905	12.702	14.910	17,4%	25,2%
Capoluoghi	46.430	43.281	52.756	21,9%	13,6%
Non capoluoghi	90.813	98.043	119.516	21,9%	31,6%
Italia	137.243	141.324	172.272	21,9%	25,5%

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2021/2019 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN lug 21/lug 19	Var% NTN ago 21/ago 19	Var% NTN set 21/ set 19	Var% NTN III 21/III 19
Capoluoghi	4,1%	28,6%	12,9%	9,4%
Non capoluoghi	27,8%	46,5%	34,7%	32,3%
Nord -Ovest	20,1%	41,8%	27,5%	25,0%
Capoluoghi	8,3%	27,9%	14,0%	13,0%
Non capoluoghi	25,9%	37,0%	26,9%	28,1%
Nord -Est	20,3%	34,6%	22,8%	23,4%
Capoluoghi	14,0%	8,8%	24,7%	17,3%
Non capoluoghi	31,0%	36,1%	40,1%	35,0%
Centro	23,0%	25,1%	32,8%	26,8%
Capoluoghi	15,0%	16,4%	20,0%	16,9%
Non capoluoghi	28,8%	27,2%	37,7%	31,5%
Sud	25,1%	25,0%	33,1%	27,8%
Capoluoghi	7,9%	13,8%	22,8%	13,9%
Non capoluoghi	23,4%	32,7%	41,0%	31,1%
Isole	18,0%	26,7%	34,8%	25,2%
Capoluoghi	9,3%	18,9%	18,0%	13,6%
Non capoluoghi	27,8%	36,3%	34,9%	31,6%
Italia	21,3%	31,4%	29,0%	25,5%

Al fine di approfondire l'analisi del mercato residenziale si concentra ora l'attenzione sugli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF). In Tabella 3 sono riportati i dati trimestrali relativi al numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota di tali acquisti per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa", gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario¹⁹, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo e capitale di debito complessivo mutuato.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2021 oltre 165 mila abitazioni, poco più del 96% del totale del NTN, quota stabilmente al di sopra del 95% in tutti i trimestri del 2020 e del 2019.

La quota delle compravendite eseguita usufruendo dell'agevolazione "prima casa", proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 68,7% delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione di rispetto i precedenti trimestri (era 71,2% nel secondo trimestre 2021).

Poco più della metà, il 51,9%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Tale quota è in diminuzione rispetto i precedenti trimestri del 2021, ma è più elevata della quota osservata negli stessi trimestri del 2020 e del 2019 (era 48,2% e 51,2% rispettivamente). Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, è pari all'1,90% nel terzo trimestre e il capitale di debito contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni ammonta a 11,8 miliardi di euro, oltre 3 miliardi in più sia nei confronti del terzo trimestre del 2020 sia del 2019.

Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

Compravendite di abitazioni	III 2019	III 2020	I 2021	II 2021	III 2021
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	132.084	135.987	155.970	193.365	165.719
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	75,8%	73,7%	74,5%	71,2%	68,7%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	67.579	65.569	81.724	100.726	86.052
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	51,2%	48,2%	52,4%	52,1%	51,9%
Tasso di interesse medio (%)	2,06%	1,93%	1,84%	1,95%	1,90%
Capitale di debito (mln euro)	8.533	8.632	10.915	13.562	11.754

¹⁹ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

²⁰ Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. Al riguardo, si rinvia alla nota 2. Va inoltre esplicitato che l'acquisto dell'abitazione principale non è dovuto solo a chi accede per la prima volta alla proprietà, ma anche a chi sostituisce l'abitazione principale in uso con un'altra acquistata per lo stesso utilizzo.

In termini di superficie (Tabella 4), nel confronto con gli stessi trimestri 2020 e del 2019, si osservano per il trimestre in esame tassi tendenziali di crescita leggermente più elevati di quelli riscontrati per le compravendite in termini di NTN (+23,7% è il tasso tendenziale della STN, è +21,9% quello del NTN rispetto al 2020; +27,6% per la STN e +25,5% in termini di NTN rispetto al 2019).

La superficie media delle abitazioni compravendute aumenta di 1,6 m² rispetto al 2020 e di 1,8 m² rispetto al 2019. Tale aumento si riscontra in tutte le aree tranne al Sud, dove rimane stabile, ma solo rispetto al 2019.

I dati nella Tabella 5, nella Tabella 6 e nella Tabella 7 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali.

La ripresa degli scambi, che emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2020 e del 2019, coinvolge tutti i segmenti e, in coerenza con quanto osservato nei precedenti trimestri, si rileva una crescita più ampia per le abitazioni nella classe di taglio dimensionale più grande, oltre 145 m²; per quest'ultima classe si rilevano i picchi dei rialzi nel Centro. Il taglio dimensionale medio, da 85m² fino a 115m², seppur in crescita di oltre il 20%, presenta il tasso di variazione minore rispetto al 2019.

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

Area	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	6.136.718	23,0%	27,6%	105,2	1,4	2,2
Nord Est	4.092.553	23,4%	25,3%	118,0	1,2	1,8
Centro	3.851.982	32,6%	30,1%	108,4	2,8	2,7
Sud	3.071.603	18,0%	27,8%	106,6	1,1	0,0
Isole	1.639.928	19,4%	27,8%	110,0	1,9	2,2
Italia	18.792.785	23,7%	27,6%	109,1	1,6	1,8

Tabella 5: NTN III trimestre 2021 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	5.495	19.428	15.593	7.958	9.854	58.328
Nord Est	2.138	9.270	9.393	5.693	8.180	34.675
Centro	2.723	11.391	9.523	5.667	6.242	35.546
Sud	3.307	7.370	7.471	5.674	4.991	28.813
Isole	1.461	3.916	3.571	3.019	2.943	14.910
Italia	15.125	51.374	45.552	28.011	32.210	172.272

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	9,4%	33,3%	26,7%	13,6%	16,9%	100,0%
Nord Est	6,2%	26,7%	27,1%	16,4%	23,6%	100,0%
Centro	7,7%	32,0%	26,8%	15,9%	17,6%	100,0%
Sud	11,5%	25,6%	25,9%	19,7%	17,3%	100,0%
Isole	9,8%	26,3%	24,0%	20,2%	19,7%	100,0%
Italia	8,8%	29,8%	26,4%	16,3%	18,7%	100,0%

Tabella 6: Variazione % NTN III 21/ III 20 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 II 21/II 20
Nord Ovest	17,5%	19,7%	20,3%	25,2%	25,7%	21,4%
Nord Est	20,6%	22,1%	21,3%	22,7%	23,3%	22,2%
Centro	16,2%	27,2%	26,7%	32,1%	41,5%	29,2%
Sud	13,3%	13,7%	15,7%	22,2%	20,2%	16,9%
Isole	3,3%	14,8%	19,3%	23,7%	20,5%	17,4%
Italia	15,2%	20,4%	20,9%	25,2%	26,4%	21,9%

Tabella 7: Variazione % NTN III 21/ III 19 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 II 21/II 19
Nord Ovest	21,3%	21,8%	23,9%	25,2%	36,1%	25,0%
Nord Est	36,3%	22,9%	17,2%	21,5%	30,0%	23,4%
Centro	21,3%	24,4%	22,6%	27,5%	41,4%	26,8%
Sud	33,7%	31,2%	22,9%	23,9%	31,6%	27,8%
Isole	12,8%	31,3%	20,3%	20,6%	36,5%	25,2%
Italia	24,9%	24,6%	21,7%	24,1%	34,8%	25,5%

Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con quasi 5 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, una variazione tendenziale annua ampiamente positiva nel suo complesso, +23,5%, che rimane tale anche nel confronto con il terzo trimestre del 2019, sebbene poco al di sotto del +10%.

Concentrando l'attenzione nel confronto con il 2019, nell'analogo trimestre ante emergenza sanitaria, a Genova e a Roma si osservano i maggiori rialzi delle compravendite, oltre il 15%. Firenze, Torino e Napoli registrano una crescita più moderata, intorno al 10%. A Milano e Palermo le abitazioni compravendute aumentano di circa il 4%, mentre Bologna, sempre rispetto al 2019, è l'unica città dove gli acquisti diminuiscono, -3,4%.

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

Grandi città	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Roma	7.489	6.767	8.726	28,9%	16,5%
Milano	5.873	4.965	6.125	23,4%	4,3%
Torino	3.013	2.735	3.257	19,1%	8,1%
Napoli	1.587	1.589	1.767	11,2%	11,3%
Genova	1.742	1.619	2.016	24,6%	15,7%
Palermo	1.312	1.238	1.360	9,8%	3,7%
Bologna	1.441	1.172	1.391	18,7%	-3,4%
Firenze	1.167	903	1.277	41,4%	9,4%
Totale	23.625	20.988	25.919	23,5%	9,7%

I grafici di Figura 8, 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 si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città rientrate in campo ampiamente positivo nel 2021.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali di crescita rilevati sono, nel confronto con il 2019, per la maggior parte delle città analizzate, analoghi o lievemente più elevati di quelli osservati per il NTN. Solo a Bologna, Firenze e Genova, dove, la superficie media delle abitazioni acquistate diminuisce, i volumi scambiati crescono maggiormente se misurati con i tassi di variazione del NTN. Nelle altre città l'abitazione acquistata nel terzo trimestre 2021 ha una superficie media in crescita rispetto al 2019: è 82 m² a Milano, valore minimo tra le grandi città, e poco più di 110 m² a Palermo, valore massimo.

Nella Tabella 10, nella Tabella 11 e nella Tabella 12, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto con i dati delle compravendite nei trimestri omologhi del 2020 e del 2019.

Esaminando la distribuzione delle compravendite nel terzo trimestre 2021, si osserva la quota prevalente di acquisti per il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², tranne a Napoli e Palermo dove prevale, seppur di poco, il taglio immediatamente superiore, con superficie da 85 m² fino a 115 m².

Nel confronto con il 2019, sicuramente quello di maggior interesse per l'esame della dinamica dell'attuale mercato, a Roma, Milano, Napoli e Palermo gli acquisti di abitazioni di taglio più grande, oltre 145 m², presentano la crescita più elevata. A Torino e Firenze aumentano di più gli acquisti di abitazione medio-grandi, tra i 115 m² e i 145 m², a Bologna di taglio medio e a Genova quelle di taglio più piccolo. Si registrano anche alcuni tassi di variazione negativi: i più marcati, oltre il -15%, a Bologna e Palermo per le abitazioni fino a 50 m².

Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

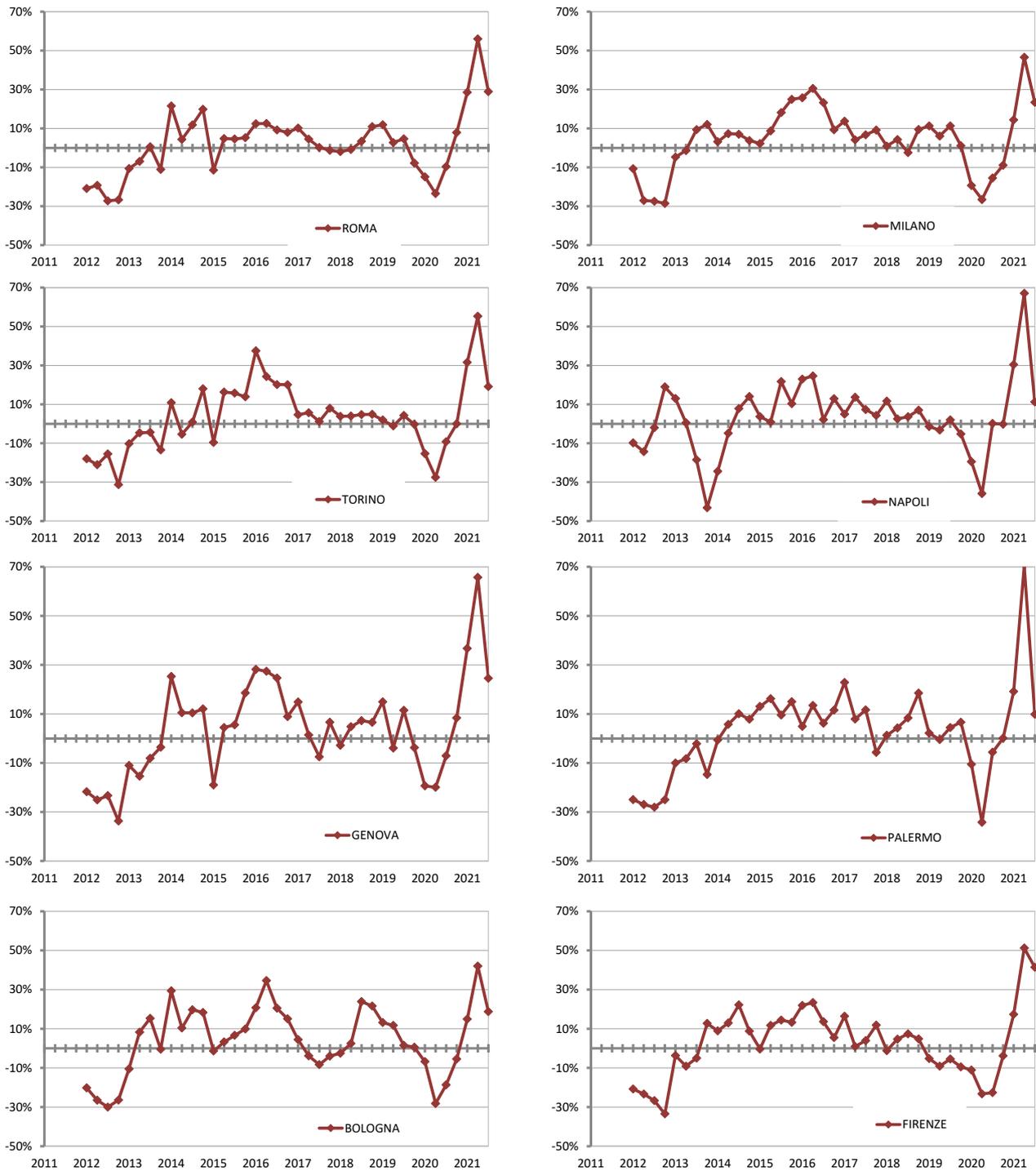




Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	837.885	30,7%	19,4%	96,0	1,3	2,3
Milano	503.734	25,0%	4,8%	82,2	1,1	0,4
Torino	285.155	22,5%	10,8%	87,6	2,4	2,2
Napoli	174.213	18,3%	14,8%	98,6	5,9	3,0
Genova	195.311	25,1%	15,3%	96,9	0,4	-0,3
Palermo	153.634	14,6%	6,8%	113,0	4,7	3,3
Bologna	125.193	20,0%	-4,3%	90,0	0,9	-0,8
Firenze	125.041	43,3%	8,3%	98,0	1,3	-0,9
Totale	2.400.166	25,9%	11,6%	92,6	1,8	1,6

Tabella 10: NTN III trimestre 2021 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	741	3.661	2.302	1.071	950	8.726
Milano	1.283	2.624	1.247	526	445	6.125
Torino	380	1.484	813	331	247	3.257
Napoli	265	469	494	303	237	1.767
Genova	123	774	661	266	193	2.016
Palermo	106	300	345	329	281	1.360
Bologna	178	564	396	147	106	1.391
Firenze	135	468	344	183	146	1.277
Totale	3.211	10.345	6.601	3.157	2.606	25.919
Roma	8,5%	42,0%	26,4%	12,3%	10,9%	100%
Milano	20,9%	42,8%	20,4%	8,6%	7,3%	100%
Torino	11,7%	45,6%	25,0%	10,2%	7,6%	100%
Napoli	15,0%	26,5%	27,9%	17,2%	13,4%	100%
Genova	6,1%	38,4%	32,8%	13,2%	9,6%	100%
Palermo	7,8%	22,1%	25,4%	24,2%	20,7%	100%
Bologna	12,8%	40,5%	28,5%	10,6%	7,6%	100%
Firenze	10,6%	36,7%	27,0%	14,3%	11,4%	100%
Totale	12,4%	39,9%	25,5%	12,2%	10,1%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN III 21/III 20 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	19,2%	36,3%	16,5%	33,1%	39,9%	28,9%
Milano	20,1%	25,3%	21,0%	21,4%	31,4%	23,4%
Torino	3,6%	16,3%	27,2%	28,2%	27,9%	19,1%
Napoli	-10,3%	-0,7%	18,4%	30,9%	36,4%	11,2%
Genova	27,2%	21,1%	25,2%	17,4%	49,9%	24,6%
Palermo	-17,2%	-4,8%	9,9%	26,8%	26,4%	9,8%
Bologna	14,5%	16,2%	23,7%	11,8%	33,8%	18,7%
Firenze	35,5%	38,4%	43,9%	37,0%	58,9%	41,4%
Totale	13,4%	24,5%	20,8%	27,3%	36,6%	23,5%

Tabella 12: Variazione NTN III 21/III 19 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	12,5%	16,0%	12,1%	15,7%	36,8%	16,5%
Milano	2,6%	5,5%	3,1%	2,9%	7,5%	4,3%
Torino	-4,7%	4,8%	11,6%	29,4%	16,3%	8,1%
Napoli	1,2%	7,8%	10,5%	15,8%	30,0%	11,3%
Genova	44,2%	12,2%	19,6%	0,4%	28,6%	15,7%
Palermo	-17,4%	6,6%	-5,5%	7,1%	21,6%	3,7%
Bologna	-15,3%	0,5%	0,8%	-5,0%	-12,8%	-3,4%
Firenze	10,5%	8,7%	4,2%	27,8%	3,9%	9,4%
Totale	3,1%	9,4%	8,6%	11,8%	21,4%	9,7%

Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma anche nel terzo trimestre del 2021 un netto trend positivo, con volumi di compravendita che superano di oltre il 50% quelli dello stesso trimestre del 2020, e quasi raddoppiati rispetto allo stesso trimestre del 2019 (+95,3%).

Risulta pertanto confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare abitazioni dotate di spazi pertinentziali²¹. La disaggregazione tra comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre quasi circa 12 mila unità, e comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato oltre 20 mila unità, mostra, diversamente da quanto osservato per gli scambi di abitazioni, tassi tendenziali positivi più marcati nei capoluoghi sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con una crescita, sia nel confronto con il 2020 che con il 2019, che si attenua passando dal Nord, al Centro, al Sud e nelle Isole (Tabella 13).

In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 14) è in linea con il dato relativo ai volumi di compravendita rispetto al 2020, seppure leggermente più contenuta (+46,9%); nel confronto con il 2019 la variazione tendenziale mostra una crescita degli scambi dell'84,8%, distribuito, per territorio, in maniera del tutto analoga al numero di compravendite. Risulta in diminuzione la superficie media delle unità compravendute, che diminuisce di quasi 1 m² sia rispetto al 2020 sia al 2019.

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	1.944	2.873	5.278	83,7%	171,5%
Non capoluoghi	4.182	5.526	9.172	66,0%	119,3%
Nord -Ovest	6.126	8.399	14.450	72,1%	135,9%
Capoluoghi	1.016	1.317	2.426	84,3%	138,8%
Non capoluoghi	1.710	2.204	3.370	52,9%	97,1%
Nord -Est	2.726	3.520	5.796	64,7%	112,6%
Capoluoghi	1.982	2.111	3.406	61,3%	71,9%
Non capoluoghi	1.984	2.482	3.623	46,0%	82,6%
Centro	3.966	4.593	7.029	53,0%	77,2%
Capoluoghi	560	621	903	45,5%	61,4%
Non capoluoghi	2.338	2.797	3.289	17,6%	40,7%
Sud	2.898	3.418	4.192	22,7%	44,7%
Capoluoghi	269	289	373	29,1%	38,6%
Non capoluoghi	901	987	1.140	15,5%	26,5%
Isole	1.170	1.275	1.512	18,6%	29,3%
Capoluoghi	5.770	7.210	12.386	71,8%	114,7%
Non capoluoghi	11.115	13.995	20.594	47,2%	85,3%
Italia	16.885	21.205	32.980	55,5%	95,3%

²¹ Va però aggiunto che il forte incremento delle compravendite di unità pertinentziali è sicuramente influenzato dalle nuove disposizioni dell'Agenzia in materia di accatastamento ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse", prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l'accatastamento di unità pertinentziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

Tabella 14: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area

Area	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	164.369	62,3%	121,1%	11,4	-0,7	-0,8
Nord Est	73.888	58,1%	107,9%	12,7	-0,5	-0,3
Centro	95.496	55,3%	84,2%	13,6	0,2	0,5
Sud	73.910	18,4%	43,4%	17,6	-0,6	-0,2
Isole	29.352	14,6%	26,4%	19,4	-0,7	-0,4
Italia	437.016	46,9%	84,8%	13,3	-0,8	-0,8



Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Gli acquisti del terzo trimestre 2021 di depositi pertinentenziali nelle otto principali città sono aumentati di quasi il 75% rispetto al terzo trimestre 2020, andamento ancora più positivo del dato nazionale, e più che raddoppiati (+115,2%) se confrontati con lo stesso trimestre del 2019²².

Tra le diverse città, la crescita degli scambi di depositi pertinentenziali rispetto al 2020 supera ovunque il 50%, tranne a Napoli; il tasso tendenziale annuo supera il 150% a Torino, dove gli scambi, in termini di NTN, sono oltre 8 volte quelli dello stesso trimestre del 2019 (Tabella 15). In termini di superficie compravenduta (Tabella 16), la variazione tendenziale rimane leggermente inferiore a quella relativa al NTN, sia rispetto al 2020 sia al 2019, variando quindi di poco, al ribasso, la dimensione media dell'unità acquistata (-0,5 m² rispetto al 2020, -0,2 m² rispetto al 2019).

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città

Grandi città	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Roma	1.429	1.431	2.234	56,1%	56,3%
Milano	1024	1.420	2.419	70,3%	136,3%
Torino	150	480	1.217	153,4%	712,8%
Napoli	99	114	162	41,9%	63,0%
Genova	258	239	391	63,5%	51,5%
Palermo	73	51	85	66,1%	17,7%
Bologna	177	288	483	67,4%	173,3%
Firenze	136	130	207	59,4%	52,7%
Totale	3.345	4.154	7.197	73,3%	115,2%

Tabella 16: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città

Grandi città	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	19.343	55,2%	60,2%	8,7	0,0	0,2
Milano	19.766	59,0%	125,2%	8,2	-0,6	-0,4
Torino	11.785	122,4%	544,1%	9,7	-1,4	-2,5
Napoli	2.507	44,3%	48,9%	15,5	0,3	-1,5
Genova	4.376	52,0%	65,1%	11,2	-0,9	0,9
Palermo	1.530	62,7%	15,3%	17,9	-0,4	-0,4
Bologna	4.903	63,6%	190,5%	10,2	-0,2	0,6
Firenze	2.425	40,1%	47,2%	11,7	-1,6	-0,4
Totale	66.634	64,6%	110,4%	9,3	-0,5	-0,2

²² Si veda nota 21.



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 17) mostra, nel terzo trimestre 2021, una tendenza positiva (+20,2%) rispetto al 2020, confermata anche nel confronto con lo stesso trimestre del 2019, rispetto al quale il rialzo supera il 25%²³.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali positivi in tutte le aree, con una maggiore intensità nei comuni minori (+21,1% rispetto al 2020, +27,9% rispetto al 2019) rispetto ai capoluoghi (+18,1% rispetto al 2020, +18,4% rispetto al 2019), con poche eccezioni.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 18 non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,8 m², in lieve aumento rispetto al 2020 e al 2019.

Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	7.110	7.632	8.421	10,3%	18,4%
Non capoluoghi	23.948	25.789	31.128	20,7%	30,0%
Nord -Ovest	31.058	33.420	39.549	18,3%	27,3%
Capoluoghi	6.527	6.053	7.565	25,0%	15,9%
Non capoluoghi	15.869	16.149	19.651	21,7%	23,8%
Nord -Est	22.395	22.202	27.215	22,6%	21,5%
Capoluoghi	6.847	6.430	8.145	26,7%	19,0%
Non capoluoghi	7.294	7.637	9.795	28,3%	34,3%
Centro	14.142	14.067	17.941	27,5%	26,9%
Capoluoghi	2.020	2.314	2.393	3,4%	18,5%
Non capoluoghi	5.927	6.377	7.248	13,7%	22,3%
Sud	7.947	8.691	9.641	10,9%	21,3%
Capoluoghi	1.037	1.178	1.359	15,4%	31,1%
Non capoluoghi	2.161	2.354	2.766	17,5%	28,0%
Isole	3.198	3.532	4.126	16,8%	29,0%
Capoluoghi	23.541	23.607	27.883	18,1%	18,4%
Non capoluoghi	55.200	58.305	70.589	21,1%	27,9%
Italia	78.741	81.912	98.471	20,2%	25,1%

Tabella 18: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	853.494	19,6%	28,0%	21,6	0,2	0,1
Nord Est	589.614	22,3%	22,1%	21,7	-0,1	0,1
Centro	381.086	27,7%	28,6%	21,2	0,0	0,3
Sud	232.782	11,7%	21,3%	24,1	0,2	0,0
Isole	90.177	16,8%	30,6%	21,9	0,0	0,3
Italia	2.147.153	20,6%	25,8%	21,8	0,1	0,1

²³ Si veda nota 21.

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel terzo trimestre 2021 (Tabella 19) presentano, nel confronto con il 2020, una crescita dei volumi di scambio del 21,3%, in linea con gli scambi di abitazioni (23,5%)²⁴. Solo a Napoli si registra un decremento delle unità compravendute, -15,9%, anche se risulta in crescita rispetto al 2019 (+5,7%). A Genova, Palermo, Bologna e Milano l'incremento è intorno al 30%. Nel confronto con il 2019, solo nella città di Firenze si osserva un calo, seppur lieve, degli scambi (-0,7%); nelle altre città

Espressa in termini di superfici (Tabella 20), la dinamica tendenziale è analoga e la superficie media, infine, risulta stabile nel complesso delle grandi città, pari a 18 m².

Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN III 2019	NTN III 2020	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Roma	4.010	3.975	4.811	21,0%	20,0%
Milano	2.493	2.315	2.986	29,0%	19,7%
Torino	984	1.103	1.196	8,4%	21,6%
Napoli	281	353	297	-15,9%	5,7%
Genova	770	588	783	33,0%	1,6%
Palermo	146	193	252	30,2%	72,4%
Bologna	713	607	788	29,8%	10,5%
Firenze	409	363	406	11,7%	-0,7%
Totale	9.806	9.499	11.519	21,3%	17,5%

Tabella 20: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media III 21 m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	89.774	22,3%	21,6%	18,7	0,2	0,2
Milano	51.074	27,6%	23,0%	17,1	-0,2	0,5
Torino	21.524	8,8%	19,0%	18,0	0,1	-0,4
Napoli	5.416	-23,1%	-1,9%	18,2	-1,7	-1,4
Genova	14.135	32,5%	-3,3%	18,1	-0,1	-0,9
Palermo	5.341	31,0%	79,5%	21,2	0,1	0,8
Bologna	13.117	27,8%	8,4%	16,6	-0,3	-0,3
Firenze	7.063	9,1%	-1,8%	17,4	-0,4	-0,2
Totale	207.443	20,8%	18,0%	18,0	-0,1	0,1

²⁴ Si veda nota 21.

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia	5
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)	6
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)	7
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)	7
Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)	7
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	10
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	10
Figura 8: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	17

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	11
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2021/2019 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	12
Tabella 3: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario	13
Tabella 4: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area	14
Tabella 5: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	15
Tabella 6: Variazione % NTN III 21/ III 20 abitazioni, per classi dimensionali e per area	15
Tabella 7: Variazione % NTN III 21/ III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area	15
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	16
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	18
Tabella 10: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	18
Tabella 11: Variazione % NTN III 21/III 20 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	18
Tabella 12: Variazione NTN III 21/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	19
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	20
Tabella 14: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area	21
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, grandi città	22
Tabella 16: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, grandi città	22
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	23
Tabella 18: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	23
Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	24
Tabella 20: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	24