



RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2022



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: **7 giugno 2022**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2022**

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 I trimestre 2022	4
Il mercato residenziale in Italia.....	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	8
Le abitazioni – Le grandi città	15
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	18
Depositi pertinenziali – Le grandi città	20
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	21
Box e posti auto – Le grandi città.....	22
Indice delle Figure	23
Indice delle Tabelle.....	23

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 ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse 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 mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato. Inoltre, a partire da questo trimestre, la statistica presenta una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti.

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 trimestrale⁴. 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 2022 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni 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 metodologica⁵.

Una prima parte della nota è dedicata al *contesto di riferimento* entro cui ha operato il mercato residenziale. In particolare, 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.

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.

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 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.

⁵ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

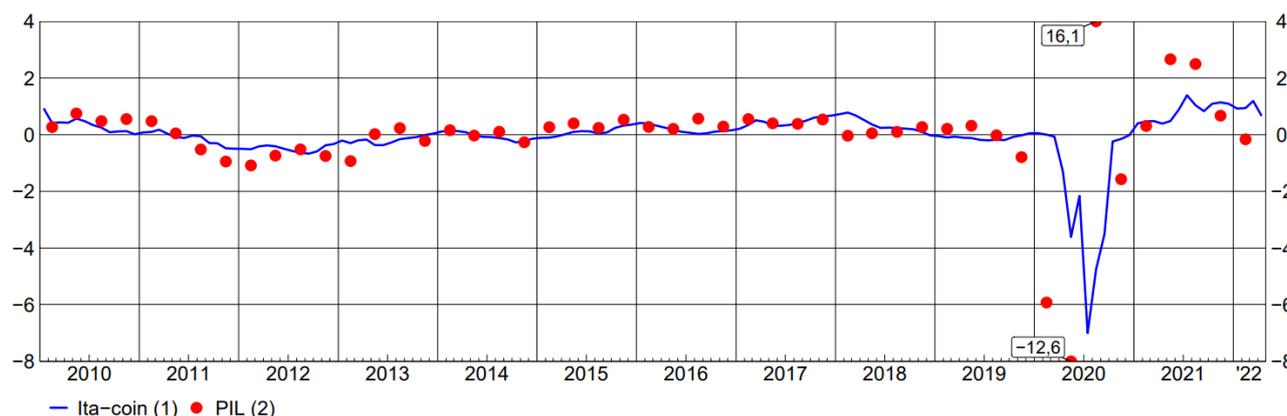
Contesto di riferimento nel I trimestre 2022

Il primo periodo del 2022 è stato contrassegnato da segnali di rallentamento dell'economia globale sia per la diffusione della variante Omicron del coronavirus e, successivamente, per i tragici eventi connessi all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia. Il rialzo dei prezzi dell'energia ha spinto pressoché ovunque la crescita dell'inflazione, con livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni. La guerra in Ucraina ha inoltre incrementato la volatilità in molti settori economici, con probabili impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Nella zona euro l'EUROSTAT⁶ stima per il primo trimestre del 2022 una crescita del PIL dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Per l'Italia⁷, nel quarto trimestre del 2021 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 6,2% nei confronti del primo trimestre del 2021.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁸, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, dopo l'inevitabile caduta nei mesi del *lockdown* del 2020 e i segnali di recupero già nei primi mesi a seguire, è tornato nel 2021 su valori positivi raggiungendo un picco in luglio (1,4), rimanendo negli ultimi mesi dell'anno intorno al valore 1, per poi scendere al valore 0,66 nel mese di aprile del 2022 (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 più erratiche.
(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 5 -maggio 2022)

Sul fronte del mercato del lavoro, ad aprile 2022 sono 11,1 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 2,1 milioni in meno dello stesso mese del 2021, con il tasso di disoccupazione al 6,8%, stabile rispetto al mese precedente e in diminuzione rispetto allo stesso mese del 2021 (7,5% ad aprile 2021)⁹.

In Italia (fonte ISTAT¹⁰), nel mese di aprile 2022, rispetto al mese precedente, cala il numero degli occupati e dei disoccupati e cresce quello degli inattivi. L'occupazione diminuisce (-0,1%, pari a -12mila) per le donne, gli autonomi e le persone di età compresa tra i 35 e i 49 anni, rimane sostanzialmente stabile tra i dipendenti, mentre aumenta per gli uomini, gli under35 e gli ultracinquantenni. Il tasso di occupazione resta invariato al 59,9%.

⁶ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

⁷ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

⁸ 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>

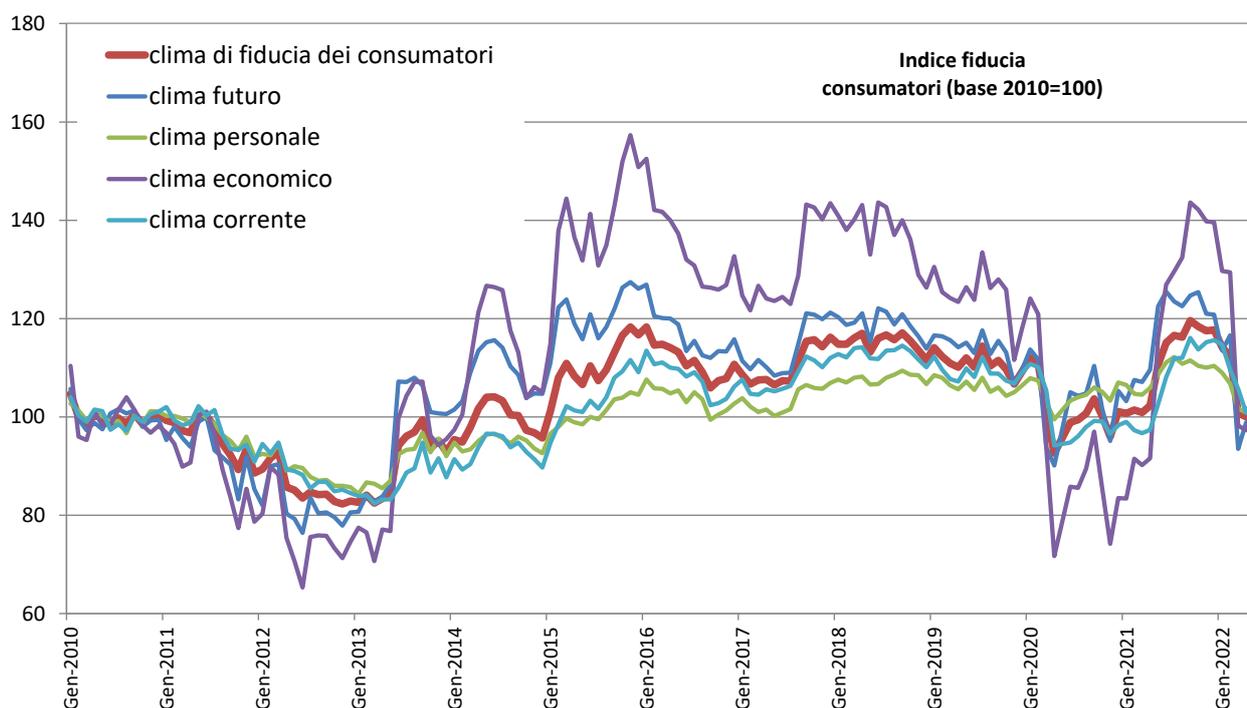
⁹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹⁰ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Il numero di occupati ad aprile 2022 è superiore a quello di aprile 2021 del 3,0% (+670mila unità); l'aumento è trasversale per genere, età e posizione professionale: l'unica variazione negativa si registra per i lavoratori tra i 35 e i 49 anni per effetto della componente demografica. Il tasso di occupazione, in aumento di 2,3 punti percentuali, sale infatti per tutte le classi di età.

A maggio 2022, l'ISTAT¹¹ stima, dopo il deciso calo rilevato a marzo 2022, un aumento sia dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (sale a 102,7) sia dell'indice composito del clima di fiducia delle imprese (sale a 110,9). Tutte le componenti dell'indice di fiducia dei consumatori sono in aumento. In particolare, il clima economico e quello corrente registrano gli incrementi più marcati passando, rispettivamente, da 97,3, rilevato ad aprile, a 103,6 e da 100,8 a 104,6; il clima personale cresce da 100,9 di aprile a 102,4 e il clima futuro passa da 98,9 a 99,8 (Figura 2).

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



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a maggio 2022

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il quarto trimestre del 2021 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (IV trimestre 2021 rispetto al IV trimestre 2020), ancora un aumento del 9,4% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010 (Figura 3 e Figura 4).

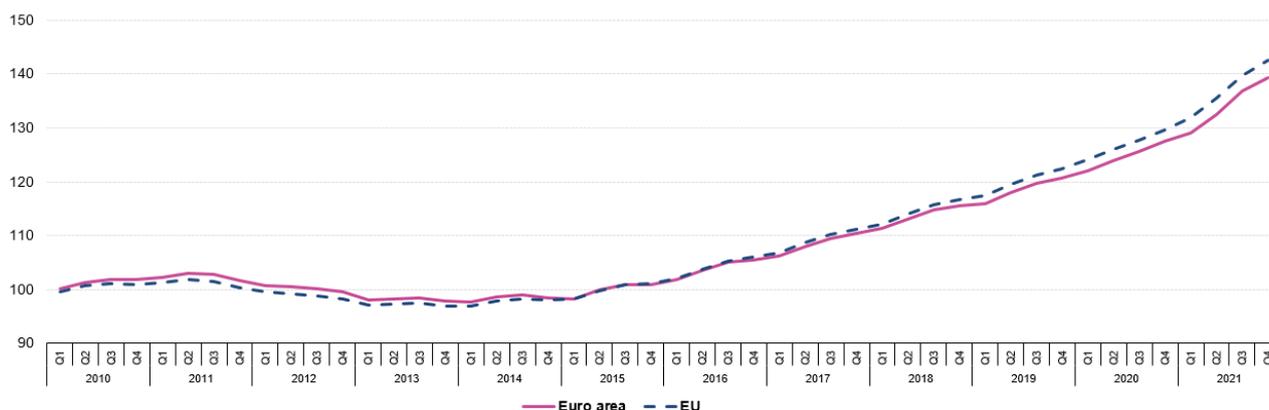
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹², nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹³.

¹¹ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

¹² 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.

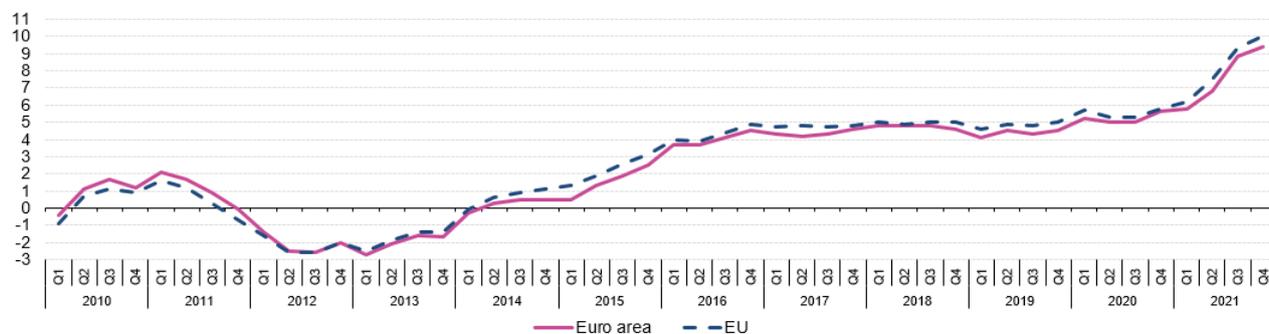
¹³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

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



Fonte: EUROSTAT

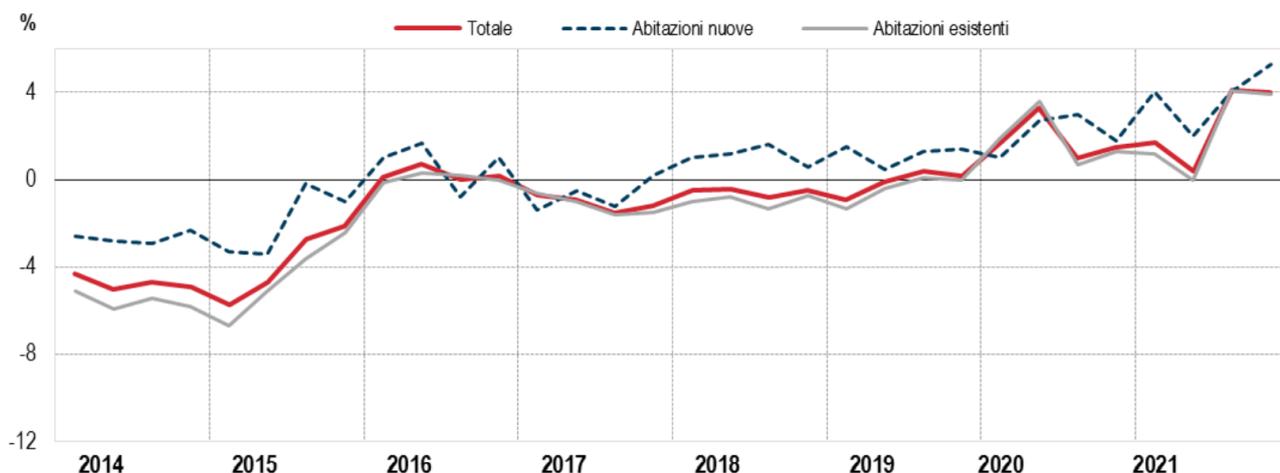
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel quarto trimestre del 2021, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+4,0% rispetto al quarto trimestre del 2020, secondo l'ISTAT¹⁴). La crescita tendenziale dell'IPAB si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+5,3%, in accelerazione rispetto al +4,0% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano del 3,9%, decelerando lievemente rispetto al terzo trimestre 2021 (era +4,1%). (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

¹⁴ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del I trimestre 2022 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁵, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 62,6 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2022, una quota inferiore alla precedente rilevazione, e si è consolidato il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (10,6 punti percentuali, da 3,7 nella rilevazione precedente).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre è salita all'87,6 per cento (da 86,7), livello massimo raggiunto dall'inizio della rilevazione nel 2009. Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito rispetto alla rilevazione scorsa (all'8,5 per cento dal 9,7), registrando un nuovo minimo della serie storica. I tempi di vendita hanno continuato ad accorciarsi, scendendo per la prima volta sotto i 6 mesi (a 5,8 mesi da 6,2).
- Circa la metà degli agenti dichiara che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È diminuita di poco più di tre punti percentuali (al 18,7 per cento) la quota di operatori che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita per la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.
- Il 70 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (scesa dal 73 nel precedente trimestre); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è lievemente aumentato, attestandosi appena sopra al 78 per cento (il valore più alto dall'inizio della rilevazione).
- Le attese delle agenzie sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono peggiorate sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono divenuti significativamente negativi, per circa 10 punti percentuali.
- Le prospettive si sono deteriorate ancor più marcatamente su un orizzonte biennale, con un saldo che è sceso di oltre 25 punti percentuali per entrambi i mercati. Sull'andamento prospettico del mercato pesano i rincari dei beni energetici e la guerra in Ucraina. Per quasi il 60 per cento degli agenti questi fattori stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie e influenzando le caratteristiche degli alloggi richiesti: i potenziali acquirenti sono divenuti più attenti non solo al prezzo di vendita (per il 61 per cento degli agenti) ma anche allo stato di manutenzione (47 per cento) e all'efficienza energetica degli immobili (39 per cento).

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel I trimestre 2022 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge ancora un rialzo dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali e, anche più marcato, nel complesso delle grandi città italiane

¹⁵ 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 primo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 12% rispetto allo stesso trimestre del 2021 e un totale di oltre 181 mila abitazioni compravendute. In particolare le abitazioni acquistate nel I trimestre del 2022 sono quasi 20 mila in più rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Questo rialzo è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁶ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta tuttavia evidente che il rialzo relativo all'ultima rilevazione risulta ridimensionato rispetto ai livelli raggiunti nei precedenti trimestri.

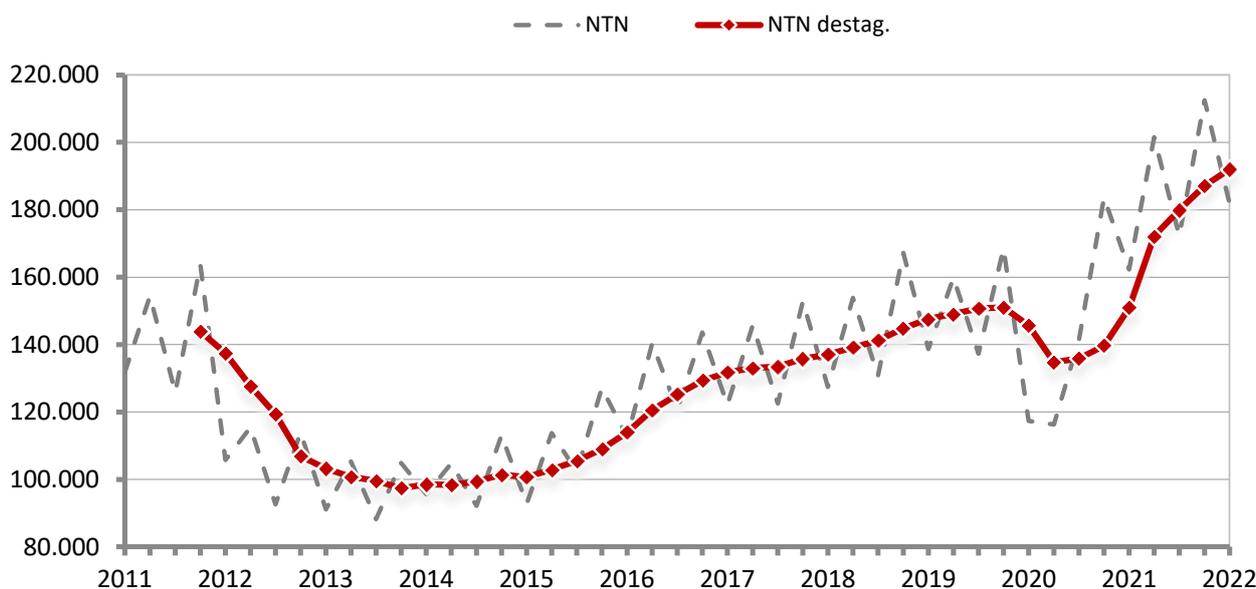
I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+11,1% e circa 5.800 abitazioni compravendute in più rispetto al primo trimestre del 2021) e i comuni minori, non capoluogo (+12,5%, con circa 13.600 abitazioni compravendute in più del primo trimestre del 2021).

L'aumento degli scambi, risulta superiore al 13%, rispetto al I trimestre 2021, tutte le aree geografiche del Paese, ad eccezione del Nord Est in cui la variazione tendenziale si ferma al 6,5%. Si rilevano dei picchi intorno al 16% in corrispondenza dei comuni minori del Centro e delle Isole. (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del primo trimestre 2022, riportati nella

Tabella 2 nel confronto con i mesi omologhi del 2021, evidenzia una intensificazione degli scambi in febbraio e marzo con tassi di crescita che superano il 23% nei comuni capoluogo del Nord Ovest. Meno vivace è risultato il mercato nel mese di gennaio, soprattutto con riferimento ai comuni capoluogo: +3,9% su base nazionale.

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



¹⁶ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

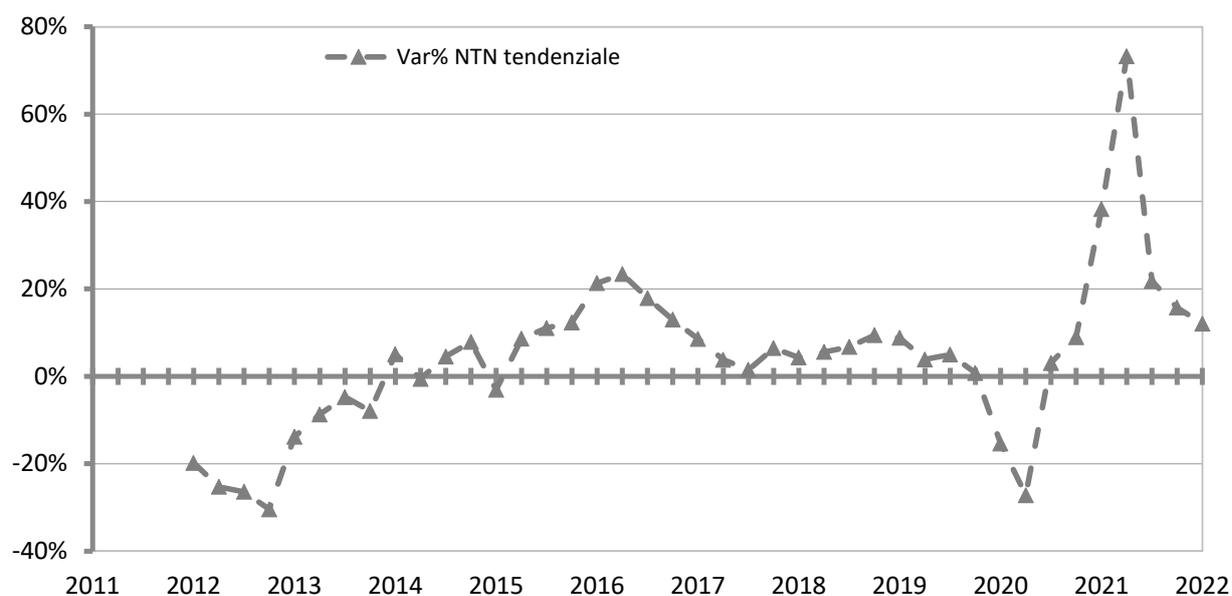


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2021	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Capoluoghi	16.505	20.261	16.326	20.395	19.100	10,9%	15,7%
Non capoluoghi	38.777	49.725	42.001	52.338	43.443	14,3%	12,0%
Nord -Ovest	55.283	69.986	58.328	72.733	62.544	13,3%	13,1%
Capoluoghi	9.646	11.625	9.865	12.378	10.290	16,1%	6,7%
Non capoluoghi	22.772	28.963	24.810	30.637	24.224	15,3%	6,4%
Nord -Est	32.418	40.588	34.675	43.015	34.514	15,6%	6,5%
Capoluoghi	14.932	17.986	15.238	18.682	16.407	15,3%	9,9%
Non capoluoghi	18.637	23.623	20.308	24.903	21.652	16,5%	16,2%
Centro	33.569	41.608	35.546	43.585	38.059	16,0%	13,4%
Capoluoghi	7.036	7.941	6.693	8.209	7.727	13,4%	9,8%
Non capoluoghi	19.961	24.459	22.119	27.171	23.004	23,0%	15,2%
Sud	26.998	32.401	28.813	35.380	30.731	20,6%	13,8%
Capoluoghi	4.734	5.505	4.630	5.499	5.185	8,2%	9,5%
Non capoluoghi	9.256	11.404	10.279	12.289	10.734	20,7%	16,0%
Isole	13.990	16.909	14.910	17.787	15.919	16,5%	13,8%
Capoluoghi	52.853	63.318	52.754	65.163	58.710	13,2%	11,1%
Non capoluoghi	109.404	138.175	119.518	147.338	123.057	16,9%	12,5%
Italia	162.258	201.492	172.272	212.500	181.767	15,7%	12,0%

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN gen 22/ gen 21	Var% NTN feb 22/ feb 21	Var% NTN mar 22/ mar 21	Var% NTN I 22/I 21
Capoluoghi	5,3%	14,6%	23,4%	15,7%
Non capoluoghi	0,8%	16,2%	15,8%	12,0%
Nord -Ovest	2,2%	15,7%	18,1%	13,1%
Capoluoghi	-7,2%	16,6%	8,4%	6,7%
Non capoluoghi	-3,4%	12,7%	7,7%	6,4%
Nord -Est	-4,6%	13,8%	7,9%	6,5%
Capoluoghi	6,6%	13,1%	9,5%	9,9%
Non capoluoghi	9,3%	21,9%	16,2%	16,2%
Centro	8,1%	18,0%	13,2%	13,4%
Capoluoghi	5,9%	19,6%	4,7%	9,8%
Non capoluoghi	10,6%	17,3%	16,6%	15,2%
Sud	9,4%	17,9%	13,4%	13,8%
Capoluoghi	11,7%	8,2%	9,2%	9,5%
Non capoluoghi	15,4%	17,6%	15,0%	16,0%
Isole	14,1%	14,4%	13,0%	13,8%
Capoluoghi	3,9%	14,6%	12,9%	11,1%
Non capoluoghi	4,4%	16,8%	14,2%	12,5%
Italia	4,3%	16,1%	13,8%	12,0%

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute (Tabella 3), nel confronto con lo stesso trimestre del 2021, si osservano tassi tendenziali di crescita sostanzialmente in linea quelli riscontrati in termini di unità scambiate (+11% è il tasso tendenziale della STN rispetto al I trimestre 2021).

La superficie media delle abitazioni compravendute complessivamente è in leggera diminuzione rispetto al I trimestre 2021 (-1,2 m²), diminuisce soprattutto al Nord e risulta, invece, pressoché stabile nelle altre Aree del paese.

I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali.

La crescita degli scambi coinvolge tutti i segmenti dimensionali, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2021. In particolare, si registra una crescita relativamente maggiore delle abitazioni di tagli medio-piccoli. Tra queste, infatti, le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m² e 85 m², che riguardano la quota maggiore degli acquisti (30,9%), mostrano il tasso di variazione più elevato e pari al +14,5% rispetto al I trimestre 2021.

Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord Ovest	62.544	13,1%	6.384.681	11,0%	102,1	-1,9
Nord Est	34.514	6,5%	3.962.405	5,0%	114,8	-1,7
Centro	38.059	13,4%	4.073.374	13,4%	107,0	0,0
Sud	30.731	13,8%	3.279.822	13,4%	106,7	-0,4
Isole	15.919	13,8%	1.746.933	13,7%	109,7	-0,1
Italia	181.767	12,0%	19.447.215	10,8%	107,0	-1,2

Tabella 4: NTN I trimestre 2022 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	6.079	22.088	16.965	8.015	9.397	62.544
Nord Est	2.312	9.722	9.469	5.488	7.523	34.514
Centro	3.059	12.337	10.495	5.834	6.334	38.059
Sud	3.375	7.894	8.080	6.128	5.255	30.731
Isole	1.606	4.083	3.889	3.182	3.159	15.919
Italia	16.429	56.124	48.897	28.648	31.669	181.767

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	9,7%	35,3%	27,1%	12,8%	15,0%	100,0%
Nord Est	6,7%	28,2%	27,4%	15,9%	21,8%	100,0%
Centro	8,0%	32,4%	27,6%	15,3%	16,6%	100,0%
Sud	11,0%	25,7%	26,3%	19,9%	17,1%	100,0%
Isole	10,1%	25,7%	24,4%	20,0%	19,8%	100,0%
Italia	9,0%	30,9%	26,9%	15,8%	17,4%	100,0%

Tabella 5: Variazione % NTN I 22/I 21 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN I 22/I 21
Nord Ovest	15,3%	16,2%	15,5%	9,9%	4,0%	13,1%
Nord Est	11,3%	9,9%	7,8%	0,9%	3,5%	6,5%
Centro	13,4%	14,4%	12,5%	12,8%	13,4%	13,4%
Sud	15,2%	16,6%	11,8%	12,7%	13,6%	13,8%
Isole	10,7%	13,5%	16,7%	12,6%	13,4%	13,8%
Italia	13,9%	14,5%	12,8%	9,5%	8,1%	12,0%

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati relativi agli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF); e precisamente 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 ipotecario¹⁷, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo¹⁸ e capitale di debito complessivo mutuato¹⁹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel primo trimestre 2022 circa 173.700 abitazioni, circa il 96% del totale del NTN, quota in lieve aumento rispetto al precedente trimestre (94,5%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, dell’11,4%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in aumento rispetto ai precedenti trimestri.

Oltre la 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. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell’atto di mutuo, aumenta all’1,89% nel primo trimestre 2022, 8 punti base in più del trimestre precedente, mentre il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 12,4 miliardi di euro, circa 1,5 miliardi di euro in più dell’omologo trimestre del 2021 (+13,9%).

Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

Compravendite di abitazioni	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	155.970	193.365	165.719	200.794	173.682
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	74,5%	71,2%	68,4%	65,6%	66,9%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	81.724	100.726	86.136	97.471	90.120
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	52,4%	52,1%	52,0%	48,5%	51,9%
Tasso di interesse medio (%)	1,84%	1,95%	1,90%	1,81%	1,89%
Capitale di debito (mIn euro)	10.915	13.562	11.764	13.491	12.436

¹⁷ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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.

²⁰ Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. 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.

In questa edizione delle statistiche trimestrali viene presentato, come anticipato nell'introduzione, un nuovo approfondimento del mercato residenziale riguardante la composizione del totale delle compravendite suddivise tra *abitazioni di nuova costruzione*²¹ ed *abitazioni esistenti*. La sintesi dei dati relativi ai trimestri del 2021 e al primo trimestre del 2022 è riportata in Tabella 7. È stato stimato per il primo trimestre 2022 l'acquisto di circa 14.800 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,2% del totale delle abitazioni compravendute²². Rispetto all'omologo trimestre del 2021 l'incremento è del 10,2%; era stato del 10,4% nell'ultimo trimestre del 2021 rispetto allo stesso trimestre del 2020.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Compravendite di abitazioni	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var% IV 21/IV20	Var% I 22/I 21
Acquisti di Abitazioni nuove NTN	13.457	16.280	15.063	19.215	14.835	10,4%	10,2%
Acquisti di Abitazioni esistenti NTN	148.801	185.212	157.209	193.286	166.932	16,3%	10,2%
Totale acquisti di Abitazioni NTN	162.258	201.492	172.272	212.500	181.767	15,7%	12,0%
Quota % di acquisti di Abitazioni nuove	8,3%	8,1%	8,7%	9,0%	8,2%		

In Figura 8 è rappresentata La serie storica trimestrale, a partire dal primo trimestre 2011, per le NTN totali, le NTN stimate di nuova costruzione, e le NTN esistenti stimate.

Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 14.800 dell'ultima rilevazione, un volume quasi dimezzato. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più evidente fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021. Al contrario, la curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, riprendendosi già a partire dal terzo trimestre 2021.

La quota di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente fino all'attuale 8,2% (Figura 9).

²¹ Le NTN riferite alle "nuove costruzioni" sono state stimate selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA, con acquirente Persona Fisica o Persona Giuridica, e venditore Persona Giuridica. Poiché si è consapevoli che Persone giuridiche possono aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA, la stima proposta delle "nuove costruzioni" è probabilmente in eccesso. Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni effettivamente rilevate sui soli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'Ufficio del Registro. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica delle compravendite al sito: [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

²² L'ISTAT calcola annualmente, per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, la quota delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti. Si tratta di un sistema di pesi computati in termini di spesa, non di unità fisiche compravendute come avviene per i dati presentati in questo report.

Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)

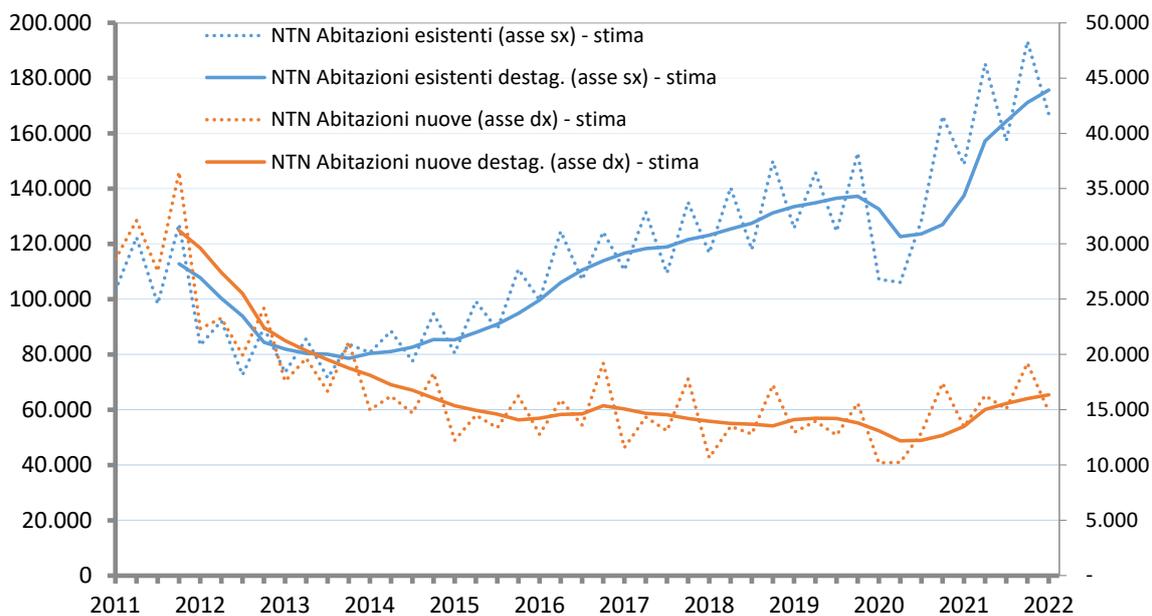
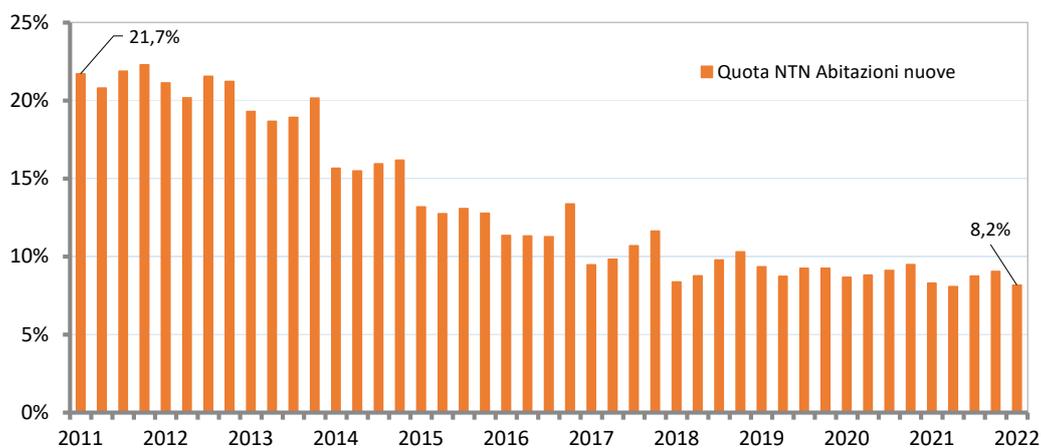


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con quasi 4 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2021, una variazione tendenziale annua del +14,1%, superiore al dato nazionale.

Milano è la città che guida i rialzi, con +36% di acquisti rispetto al primo trimestre del 2021; seguono, a distanza, Palermo, Bologna e Firenze, con tassi tendenziali di crescita sopra il 10%. Roma, in cui si concentra circa il 30% del mercato complessivo delle metropoli, con oltre 9 mila transazioni fa registrare un +6,4%.

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

Grandi città	NTN I 2021	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	Var% NTN IV 21/IV 20	Var% NTN I 22/I 21
Roma	8.673	10.480	8.726	10.962	9.226	18,1%	6,4%
Milano	5.647	7.627	6.125	7.523	7.681	15,2%	36,0%
Torino	3.515	4.163	3.257	4.289	3.822	13,3%	8,7%
Napoli	1.923	2.219	1.767	2.187	2.099	12,4%	9,2%
Genova	2.079	2.465	2.016	2.325	2.153	11,4%	3,5%
Palermo	1.447	1.656	1.360	1.625	1.671	3,5%	15,5%
Bologna	1.495	1.787	1.391	1.886	1.661	16,5%	11,1%
Firenze	1.210	1.542	1.277	1.405	1.333	11,4%	10,2%
Totale	25.989	31.939	25.919	32.202	29.645	14,7%	14,1%

I grafici di Figura 10, 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, ma con tassi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali di crescita rilevati sono, nel confronto con il 2021, per la maggior parte delle città analizzate, analoghi a quelli osservati per il NTN. A Palermo, Bologna e Torino si nota qualche differenza più rilevante, che si riflette sulla diminuzione della superficie media delle abitazioni compravendute.

Nella Tabella 10, nella e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite nei trimestri omologhi del 2022 e del 2021.

Esaminando la distribuzione delle compravendite nel primo trimestre 2022, si osserva che la quota prevalente di acquisti, oltre il 40% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², con oltre 12.000 unità scambiate nel complesso delle 8 grandi città.

In questo primo trimestre del 2022, nei confronti dell'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per tutti i segmenti, ma sono le abitazioni di dimensioni più piccole ad ottenere i maggiori rialzi e si riscontrano tassi tendenziali anche negativi, a Genova, Torino, Palermo e Bologna, per i tagli più grandi.

Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

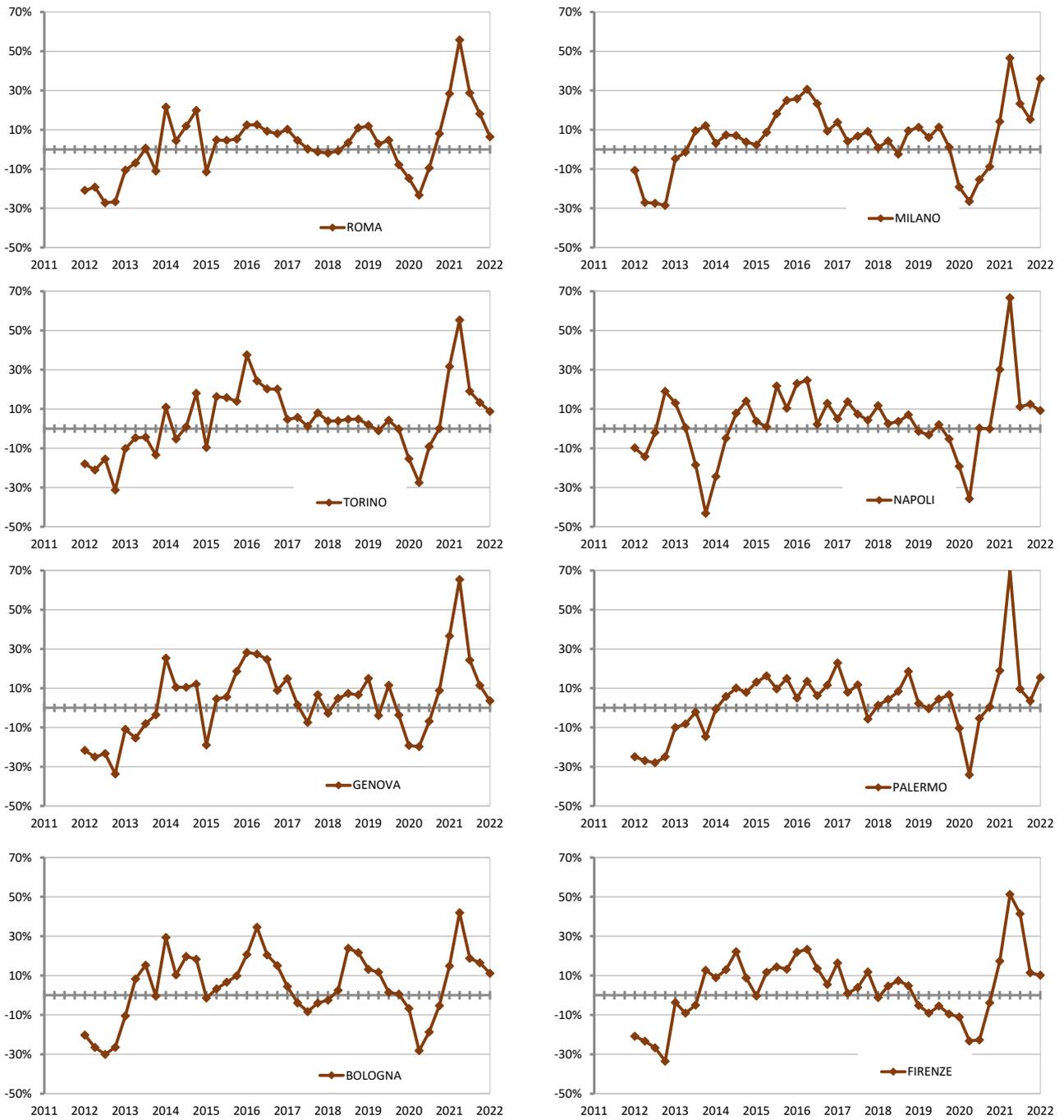


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Roma	9.226	6,4%	863.156	6,3%	93,6	-0,1
Milano	7.681	36,0%	615.708	35,5%	80,2	-0,3
Torino	3.822	8,7%	321.284	5,9%	84,1	-2,3
Napoli	2.099	9,2%	202.498	9,7%	96,5	0,5
Genova	2.153	3,5%	204.179	3,1%	94,9	-0,4
Palermo	1.671	15,5%	179.390	10,0%	107,3	-5,3
Bologna	1.661	11,1%	141.863	8,4%	85,4	-2,1
Firenze	1.333	10,2%	130.417	9,7%	97,8	-0,4
Totale	29.645	14,1%	2.658.495	12,4%	89,7	-1,3

Tabella 10: NTN I trimestre 2022 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	870	3.814	2.561	1.086	894	9.226
Milano	1.507	3.545	1.586	610	433	7.681
Torino	535	1.825	874	338	250	3.822
Napoli	312	577	609	357	243	2.099
Genova	120	873	733	246	181	2.153
Palermo	197	360	467	348	299	1.671
Bologna	243	730	441	148	99	1.661
Firenze	147	453	411	186	135	1.333
Totale	3.932	12.176	7.683	3.320	2.534	29.645
Roma	9,4%	41,3%	27,8%	11,8%	9,7%	100%
Milano	19,6%	46,2%	20,7%	7,9%	5,6%	100%
Torino	14,0%	47,7%	22,9%	8,9%	6,5%	100%
Napoli	14,9%	27,5%	29,0%	17,0%	11,6%	100%
Genova	5,6%	40,6%	34,0%	11,4%	8,4%	100%
Palermo	11,8%	21,5%	28,0%	20,8%	17,9%	100%
Bologna	14,6%	43,9%	26,6%	8,9%	6,0%	100%
Firenze	11,1%	34,0%	30,9%	14,0%	10,1%	100%
Totale	13,3%	41,1%	25,9%	11,2%	8,5%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN I 22/I 21 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	6,2%	4,8%	10,0%	5,6%	4,1%	6,4%
Milano	24,2%	41,5%	44,4%	36,9%	12,7%	36,0%
Torino	15,5%	15,6%	0,1%	0,3%	-5,2%	8,7%
Napoli	12,7%	0,7%	12,9%	14,8%	9,5%	9,2%
Genova	10,5%	9,3%	-2,8%	-4,6%	13,0%	3,5%
Palermo	22,5%	15,4%	32,2%	15,8%	-6,8%	15,5%
Bologna	6,3%	18,2%	12,8%	-9,7%	6,0%	11,1%
Firenze	27,2%	7,4%	12,0%	1,5%	11,2%	10,2%
Totale	16,1%	16,6%	14,6%	9,6%	4,5%	14,1%

Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con quasi 35.500 unità scambiate prosegue la sua crescita anche nel primo trimestre del 2022 con una variazione tendenziale positiva sul 2021 (+23,1%), poco più bassa di quella rilevata nello scorso trimestre (25,6%).

Risulta pertanto confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinenziali²³. Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 13.700 mila unità, la crescita è del 21,5%, più bassa rispetto ai comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 21.700 unità, dove la crescita ha toccato il 24,1%. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con una crescita, nel confronto con il 2021, più elevata al Nord Ovest, al Nord Est e al Sud, dove il tasso supera il 26%, e ferma al 20% al Centro e nelle Isole (Tabella 12).

In termini aggregati, la variazione della quantità di superficie (Tabella 13) è leggermente inferiore al dato relativo ai volumi di compravendita rispetto al 2021 (+19,1%). Risulta in lieve diminuzione la superficie media delle unità compravendute rispetto all'analogo trimestre 2021 (-0,4 m²), in tutte le aree tranne che al Centro, dove resta stabile.

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2021	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	Var% NTN IV 21/IV 20	Var% NTN I 22/I 21
Capoluoghi	4.745	6.669	5.278	6.713	6.144	24,7%	29,5%
Non capoluoghi	7.754	10.346	9.172	11.607	10.018	30,6%	29,2%
Nord -Ovest	12.499	17.015	14.450	18.320	16.162	28,4%	29,3%
Capoluoghi	2.059	2.455	2.426	2.875	2.381	25,9%	15,6%
Non capoluoghi	2.832	3.892	3.370	4.304	3.360	26,1%	18,6%
Nord -Est	4.892	6.348	5.796	7.179	5.741	26,0%	17,4%
Capoluoghi	3.220	4.048	3.406	4.074	3.659	12,1%	13,6%
Non capoluoghi	3.063	4.119	3.623	4.579	3.856	28,8%	25,9%
Centro	6.283	8.167	7.029	8.653	7.515	20,3%	19,6%
Capoluoghi	895	1.092	903	1.102	1.066	35,9%	19,1%
Non capoluoghi	2.861	3.438	3.289	4.060	3.406	24,0%	19,0%
Sud	3.756	4.530	4.192	5.163	4.472	26,3%	19,1%
Capoluoghi	380	449	373	475	476	7,9%	25,1%
Non capoluoghi	1.029	1.234	1.140	1.358	1.121	25,5%	9,0%
Isole	1.409	1.683	1.512	1.833	1.597	20,4%	13,3%
Capoluoghi	11.299	14.713	12.386	15.239	13.725	21,4%	21,5%
Non capoluoghi	17.540	23.029	20.594	25.908	21.762	28,2%	24,1%
Italia	28.839	37.742	32.980	41.147	35.487	25,6%	23,1%

²³ Va però aggiunto che il forte incremento delle compravendite di unità pertinenziali 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 pertinenziali (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 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentenziali, per area

Area	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord -Ovest	16.162	29,3%	175.524	22,4%	10,9	-0,6
Nord -Est	5.741	17,4%	72.611	15,5%	12,6	-0,2
Centro	7.515	19,6%	98.843	19,5%	13,2	-0,0
Sud	4.472	19,1%	76.628	18,1%	17,1	-0,1
Isole	1.597	13,3%	31.044	11,4%	19,4	-0,3
Italia	35.487	23,1%	454.649	19,1%	12,8	-0,4



Depositi pertinentziali – Le grandi città

Gli acquisti del primo trimestre 2022 di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono aumentati di circa il 20% rispetto al primo trimestre 2021²⁴, andamento quest'ultimo sostanzialmente in linea con il dato nazionale.

Tra le diverse città, Milano registra il risultato migliore sul 2021 (+46,8); Genova, con circa 400 compravendite, è l'unico mercato in negativo rispetto allo stesso trimestre 2021 (-1,1%). Positivo il dato di Palermo (+31,7%) e di Bologna, che torna in positiva dopo la decrescita dello scorso trimestre (+11,5) (Tabella 14). In termini di superficie compravenduta (Tabella 15), la variazione tendenziale risulta decisamente più bassa rispetto a quella relativa al NTN sul 2021, registrando un +13,5%. La superficie media registrata, 9,1 m², diminuisce lievemente, -0,5 m², rispetto al 2021, e solo a Napoli e a Firenze c'è un segno positivo.

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN I 2021	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	Var% NTN IV 21/IV 20	Var% NTN I 22/I 21
Roma	2.067	2.640	2.234	2.617	2.242	8,5%	8,5%
Milano	1.897	3.039	2.419	2.907	2.785	33,3%	46,8%
Torino	1.274	1.629	1.217	1.631	1.396	16,4%	9,6%
Napoli	169	239	162	231	202	43,7%	19,3%
Genova	404	466	391	524	399	22,3%	-1,1%
Palermo	104	107	85	107	137	14,8%	31,7%
Bologna	538	616	483	608	600	-0,2%	11,5%
Firenze	225	277	207	287	261	15,2%	15,9%
Totale	6.678	9.014	7.197	8.911	8.022	18,3%	20,1%

Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media
Roma	2.242	8,5%	18.772	4,5%	8,4	-0,3
Milano	2.785	46,8%	22.317	33,5%	8,0	-0,8
Torino	1.396	9,6%	13.924	8,3%	10,0	-0,1
Napoli	202	19,3%	3.136	20,9%	15,5	0,2
Genova	399	-1,1%	4.072	-5,9%	10,2	-0,5
Palermo	137	31,7%	2.281	29,9%	16,6	-0,2
Bologna	600	11,5%	5.551	-2,0%	9,3	-1,3
Firenze	261	15,9%	3.009	21,0%	11,5	0,5
Totale	8.022	20,1%	73.061	13,5%	9,1	-0,5

²⁴ Si veda nota 23.



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 16) mostra, nel primo trimestre 2022, ancora una tendenza al rialzo (+8,9%) rispetto al 2021²⁵.

La disaggregazione territoriale evidenzia, con poche eccezioni, tassi tendenziali positivi in tutte le aree, con una maggiore intensità nei comuni minori rispetto ai capoluoghi.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 17 non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,4 m², in lievissima diminuzione rispetto al 2021.

Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2021	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Capoluoghi	8.713	10.781	8.421	11.254	9.968	7,6%	14,4%
Non capoluoghi	29.991	37.691	31.128	39.631	32.675	12,1%	8,9%
Nord -Ovest	38.704	48.472	9.549	50.884	42.643	11,1%	10,2%
Capoluoghi	7.616	9.075	7.565	9.761	7.805	13,1%	2,5%
Non capoluoghi	17.881	22.844	19.651	24.404	19.099	15,1%	6,8%
Nord -Est	25.498	31.919	27.215	34.165	26.904	14,5%	5,5%
Capoluoghi	8.383	9.620	8.145	10.798	8.851	8,3%	5,6%
Non capoluoghi	8.949	11.016	9.795	11.918	10.166	12,7%	13,6%
Centro	17.332	20.636	17.941	22.716	19.017	10,6%	9,7%
Capoluoghi	2.727	3.055	2.393	3.335	2.821	12,9%	3,5%
Non capoluoghi	7.149	8.290	7.248	8.970	7.768	14,9%	8,7%
Sud	9.876	11.345	9.641	12.304	10.590	14,4%	7,2%
Capoluoghi	1.398	1.589	1.359	1.769	1.615	15,5%	15,5%
Non capoluoghi	2.563	3.196	2.766	3.228	3.052	9,5%	19,1%
Isole	3.960	4.784	4.126	4.997	4.666	11,6%	17,8%
Capoluoghi	28.837	34.120	27.883	36.915	31.060	10,1%	7,7%
Non capoluoghi	66.533	83.036	70.589	88.150	72.761	13,2%	9,4%
Italia	95.370	117.156	98.471	125.065	103.821	12,3%	8,9%

Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord -Ovest	42.643	10,2%	893.599	8,2%	21,0	-0,4
Nord -Est	26.904	5,5%	576.969	5,8%	21,4	0,1
Centro	19.017	9,7%	400.362	8,8%	21,1	-0,2
Sud	10.590	7,2%	252.234	6,3%	23,8	-0,2
Isole	4.666	17,8%	99.072	15,4%	21,2	-0,4
Italia	103.821	8,9%	2.222.235	7,8%	21,4	-0,2

²⁵ Si veda nota 23.



Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel primo trimestre 2022 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2021, una crescita dei volumi di scambio del 13%, superiore dunque al dato nazionale (+8,9%) ma anche, seppure di poco, rispetto a quello relativo a gli scambi di abitazioni (+12%)²⁶. I dati risultano tuttavia molto differenziati con aumenti superiori al 40% a Palermo e Milano, un dato sostanzialmente stabile a Torino e Roma (0,7% e 0,6%) e un unico decremento di lieve entità a Genova (-0,7%), in ripresa rispetto al dato più negativo dello scorso trimestre.

Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale è dissimile, e mostra un tasso di crescita più contenuto (+10,7%), e rilevando, per la superficie media, per le grandi città pari a circa 17,7 m², una lieve diminuzione in tutte le città tranne Milano.

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var% NTN IV 21/IV 20	Var% NTN I 22/I 21
Roma	5.101	5.937	4.811	6.478	5.137	5,5%	0,7%
Milano	2.782	3.883	2.986	4.146	3.982	17,4%	43,2%
Torino	1.474	1.752	1.196	1.685	1.483	-0,5%	0,6%
Napoli	337	412	297	433	348	11,5%	3,3%
Genova	781	906	783	928	776	-7,1%	-0,7%
Palermo	270	276	252	365	396	40,5%	46,6%
Bologna	794	978	788	1.226	896	35,2%	12,8%
Firenze	475	550	406	796	552	46,8%	16,3%
Totale	12.014	14.694	11.519	16.058	13.571	11,0%	13,0%

Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN I 22/I 21	STN m ²	Var% STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Roma	5.137	0,7%	95.609	0,2%	18,6	-0,1
Milano	3.982	43,2%	66.207	44,4%	16,6	0,1
Torino	1.483	0,6%	26.231	-3,1%	17,7	-0,7
Napoli	348	3,3%	6.886	0,2%	19,8	-0,6
Genova	776	-0,7%	13.595	-4,3%	17,5	-0,7
Palermo	396	46,6%	7.667	27,0%	19,3	-3,0
Bologna	896	12,8%	14.928	11,4%	16,7	-0,2
Firenze	552	16,3%	9.218	12,7%	16,7	-0,5
Totale	13.571	13,0%	240.340	10,7%	17,7	-0,4

²⁶ Si veda nota 23.

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 (2015 = 100)	6
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)	6
Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)	6
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	8
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	9
Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)	14
Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011	14
Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	16

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	9
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	10
Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area	11
Tabella 4: NTN I trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 5: Variazione % NTN I 22/I 21 abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario	12
Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti	13
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	15
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	17
Tabella 10: NTN I trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 11: Variazione % NTN I 22/I 21 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area	19
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città	20
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città	20
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	21
Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	21
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	22
Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	22