



# RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2018



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

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



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **7 marzo 2019**  
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2018**

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

**Indice**

Introduzione .....	3
Contesto di riferimento nel IV trimestre 2018 .....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	7
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	7
Le abitazioni – Le grandi città .....	10
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale .....	13
Depositi pertinenziali – Le grandi città .....	14
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale .....	15
Box e posti auto – Le grandi città.....	16
Indice delle Figure .....	17
Indice delle Tabelle.....	17

## Introduzione

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

Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m<sup>2</sup> e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>1</sup>. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2018 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

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

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>.

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

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

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

<sup>1</sup> Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

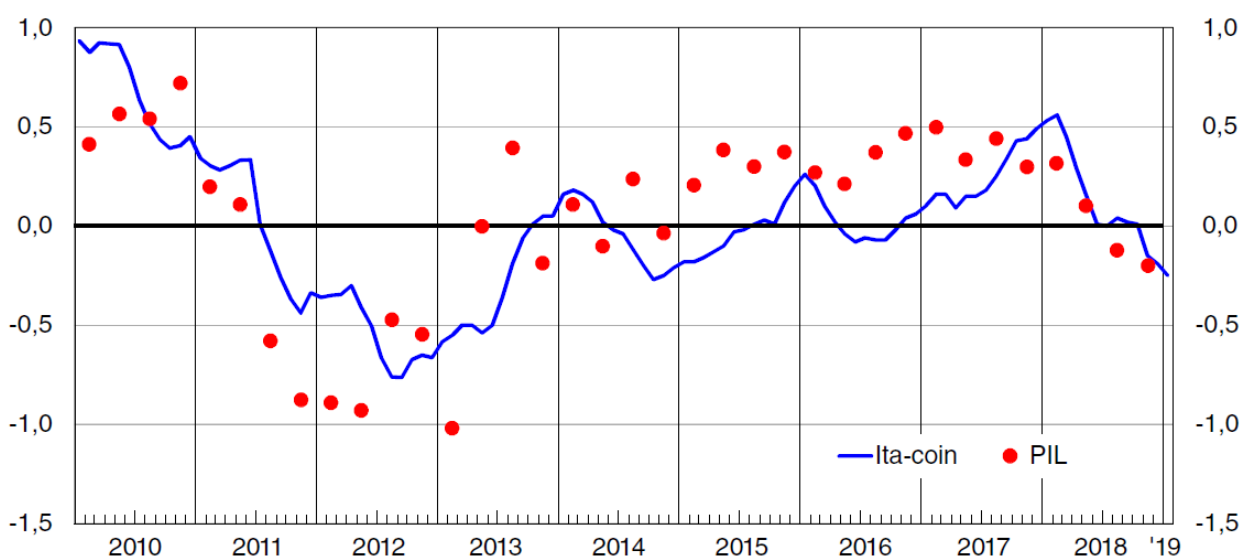
<sup>2</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

## Contesto di riferimento nel IV trimestre 2018

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> conferma nel quarto trimestre del 2018 una tendenza alla crescita del PIL, anche se ancora debole (+0,2% rispetto al trimestre precedente). Per l'Italia<sup>4</sup>, in questo trimestre, il PIL è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è stabile nei confronti del quarto trimestre del 2017.

L'indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin<sup>5</sup>, prodotto dalla Banca d'Italia mostra, in questa fase, ancora segnali di rallentamento nel quadro economico congiunturale (Figura 1).

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



Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (febbraio 2019)

Sul fronte del mercato del lavoro, a gennaio 2019 nella zona euro la disoccupazione si attesta al 7,8%, stabile rispetto al mese precedente, e in calo rispetto all'8,6% rilevato a gennaio 2018.

In Italia (fonte ISTAT), la stima degli occupati a gennaio 2019 risulta in lieve crescita rispetto al mese di dicembre (+0,1%, pari +21 mila unità). Il tasso di occupazione rimane stabile al 58,7% e il tasso di disoccupazione totale rimane fermo, su base mensile, al 10,5%, quello giovanile (15-24 anni) sale al 33% (+0,3 punti percentuali su base mensile).

Su base annua, l'occupazione cresce dello 0,7%, pari a +160 mila unità, e riguarda sia uomini che donne, concentrandosi esclusivamente tra gli ultracinquantenni (+250 mila). Nei dodici mesi la crescita occupazionale si concentra ancora fortemente tra i lavoratori a termine (+4,3%, pari a +126 mila unità), ma una crescita, sebbene più moderata, si osserva anche per i dipendenti permanenti (+0,2%, +29 mila) e gli indipendenti (+0,1%, +6 mila). Per i dipendenti permanenti non si registrava una variazione annua positiva da ottobre 2017. Al netto della componente demografica la variazione è positiva per tutte le classi di età tranne i 15-34enni. A fronte della crescita degli occupati si stima, ancora su base annua, un calo dei disoccupati (-5%, pari a -144 mila unità rispetto a gennaio del 2018) e degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-1%, -129 mila unità).

A febbraio 2019 l'ISTAT ha stimato un ampio calo dell'indice del clima di fiducia dei consumatori, che passa da 113,9 a 112,4, confermando una evoluzione negativa in atto ormai dallo scorso luglio. Tutte le

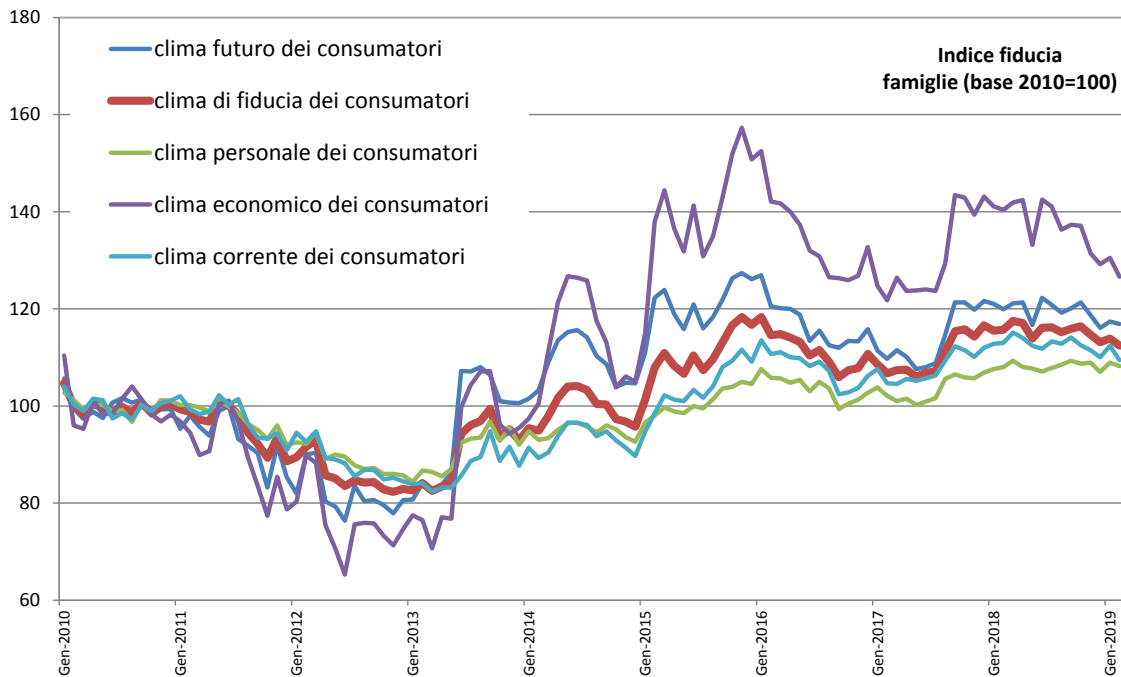
<sup>3</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=teina011&language=en>

<sup>4</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/224548>

<sup>5</sup> La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in peggioramento, seppur con intensità diverse: il clima economico e quello corrente registrano le flessioni più consistenti mentre cali più moderati caratterizzano il clima personale e quello futuro. Più in dettaglio, il clima economico cala da 130,5 a 126,6, il clima personale passa da 108,9 a 108,2, il clima corrente scende da 112,4 a 109,4 e il clima futuro flette da 117,4 a 116,9.

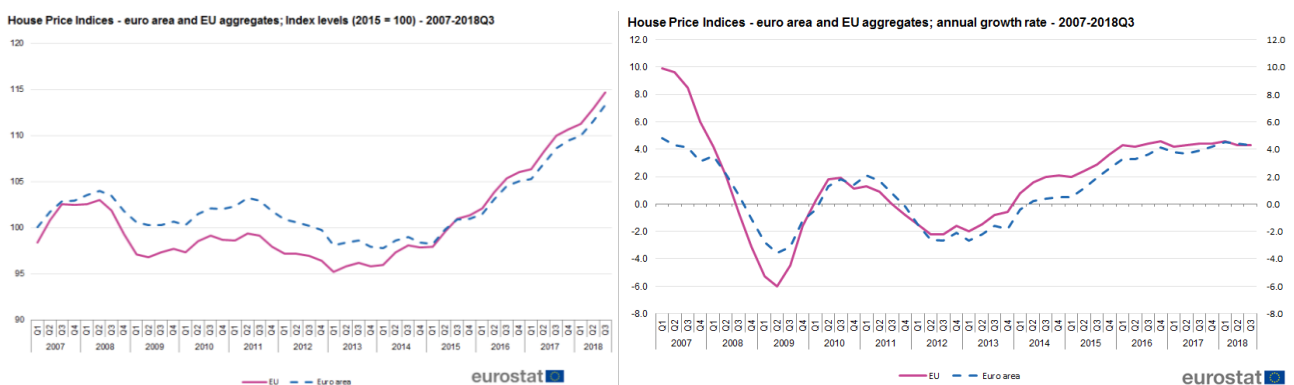
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a febbraio 2019

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il III trimestre 2018 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2018 rispetto al III trimestre 2017), un aumento di circa il 4,3% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>6</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>7</sup>.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT

<sup>6</sup> L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

<sup>7</sup> Il dato OCSE sull'andamento dei prezzi delle case riferite a 34 paesi aderenti indica una crescita del 2,1% tendenziale nel III trimestre 2018, con 7 Paesi (Australia, Canada, Israele, Italia, Korea, Svezia, Turchia) in campo negativo [https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=HOUSE\\_PRICES&lang=en#](https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=HOUSE_PRICES&lang=en#)

Al contrario, l'Italia mostra nel III trimestre del 2018 un tasso tendenziale ancora negativo (-0,8%, secondo l'ISTAT); in particolare, il dato tendenziale è il risultato di una composizione tra il calo del segmento delle abitazioni esistenti (-1,3%) e la crescita che ha interessato le abitazioni nuove (+1,4%).

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2018 secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>8</sup> è sintetizzabile in questi punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha ripreso a salire (17,5% dal 16,3% nella precedente rilevazione di novembre), diminuendo l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (dall'81,7% al 79,7%);
- la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa al 77,9% (era 80,2% nella precedente rilevazione), mentre la differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e la quota di quelli che ne segnalano la diminuzione rimane negativa, -1,1 punti percentuali (-1,8 nella precedente rilevazione);
- il margine di sconto sui prezzi di offerta rimane sostanzialmente stabile (da 10,8% a 10,5%); i tempi di vendita sono diminuiti da 8,2 mesi a 7,2 mesi, in media;
- la quota di acquisti finanziati da mutui torna a crescere portandosi sopra l'80% (80,5% da 78,9%), con un rapporto fra prestito e valore dell'immobile intorno al 74%;
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono stazionarie mentre quelle di breve termine sul mercato nazionale peggiorano lievemente, pur restando favorevoli.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV trimestre 2018 in Italia, su cui questo *report* si concentra.

Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2017, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014 e registrando ancora un'accelerazione rispetto al tasso tendenziale rilevato nel trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città.

---

<sup>8</sup> Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta dal 2 gennaio all'1 febbraio 2019 presso 1.476 agenzie immobiliari. Pubblicata in:  
<http://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

Con il quarto trimestre del 2018 diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione, con un tasso di crescita tendenziale del 9,3% (il più alto degli ultimi due anni); il dato destagionalizzato<sup>9</sup> del NTN ha ormai superato il livello di fine 2011, risultando il più alto dell'intera serie storica rappresentata nel grafico di Figura 4.

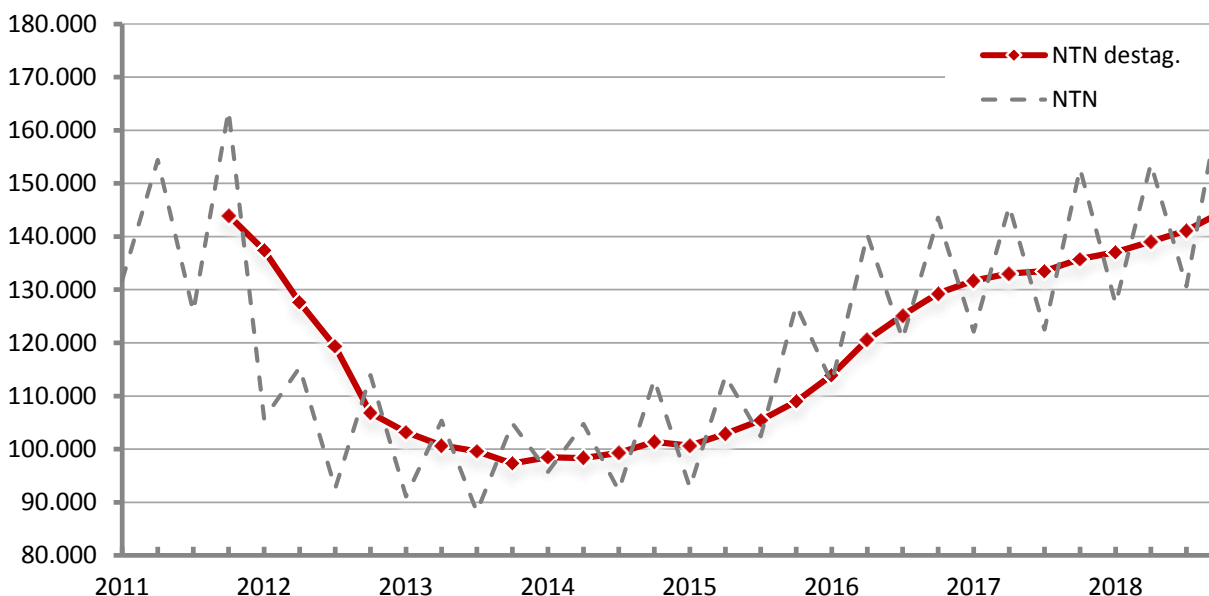
Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord Est, +12,5%, tasso tendenziale prossimo a quello del trimestre precedente e nel Centro, +12,4%, con una sensibile accelerazione rispetto al +7,0% del trimestre precedente; anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%).

Su scala nazionale, la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%); è interessante notare come tale dinamica sia interamente concentrata nella macroarea del Nord Ovest, mentre le altre quattro macroaree presentano un andamento opposto (Tabella 1).

Le variazioni in termini di superficie, descritte in Tabella 2, non si discostano in modo significativo da quanto osservato per le unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m<sup>2</sup>, valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

La Tabella 3 e la Tabella 4 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per macroarea territoriale. La dinamica espansiva con la crescita più sostenuta (+10,8%) risulta in questo trimestre, sempre in termini tendenziali, per le abitazioni di minor dimensione (meno di 50 m<sup>2</sup>), trainate soprattutto dal Nord e dalle Isole; quasi il 60% del mercato continua, tuttavia, a coinvolgere gli immobili di dimensione intermedia (compresa tra 50 e 115 m<sup>2</sup>). È interessante notare che, in ogni caso, nessuna classe e nessuna macroarea presenta tassi negativi nel trimestre in oggetto.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



<sup>9</sup> La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.



Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

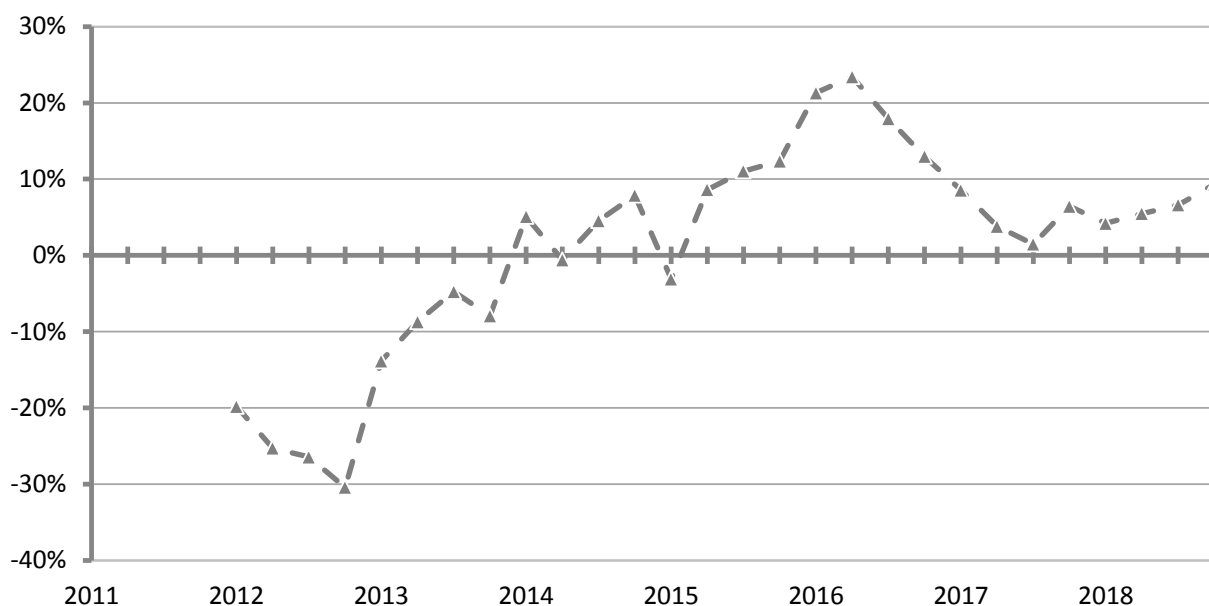


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/IV 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	16.406	14.089	17.050	13.551	18.200	2,0%	10,9%
Non capoluoghi	37.011	29.249	36.440	30.071	39.466	5,9%	6,6%
<b>Nord Ovest</b>	<b>53.417</b>	<b>43.339</b>	<b>53.490</b>	<b>43.623</b>	<b>57.667</b>	<b>4,7%</b>	<b>8,0%</b>
Capoluoghi	9.418	7.678	9.823	8.277	10.540	11,3%	11,9%
Non capoluoghi	20.463	16.303	20.704	18.264	23.088	13,4%	12,8%
<b>Nord Est</b>	<b>29.881</b>	<b>23.982</b>	<b>30.527</b>	<b>26.541</b>	<b>33.628</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>
Capoluoghi	14.236	12.232	14.867	12.582	15.888	6,2%	11,6%
Non capoluoghi	16.496	13.828	16.580	14.589	18.642	7,7%	13,0%
<b>Centro</b>	<b>30.732</b>	<b>26.060</b>	<b>31.448</b>	<b>27.171</b>	<b>34.530</b>	<b>7,0%</b>	<b>12,4%</b>
Capoluoghi	6.801	5.924	6.913	5.545	7.035	6,1%	3,4%
Non capoluoghi	19.166	16.241	18.460	16.088	20.050	2,0%	4,6%
<b>Sud</b>	<b>25.967</b>	<b>22.165</b>	<b>25.373</b>	<b>21.634</b>	<b>27.086</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,3%</b>
Capoluoghi	4.310	4.180	4.634	3.873	4.622	1,7%	7,2%
Non capoluoghi	8.522	7.551	8.222	7.767	9.536	9,8%	11,9%
<b>Isole</b>	<b>12.832</b>	<b>11.731</b>	<b>12.855</b>	<b>11.640</b>	<b>14.158</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,3%</b>
Capoluoghi	51.171	44.105	53.288	43.829	56.285	5,4%	10,0%
Non capoluoghi	101.657	83.172	100.406	86.780	110.783	7,3%	9,0%
<b>Italia</b>	<b>152.828</b>	<b>127.277</b>	<b>153.693</b>	<b>130.609</b>	<b>167.068</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,3%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	57.667	8,0%	5.866.476	7,7%	101,7	-0,2
Nord Est	33.628	12,5%	3.825.834	12,2%	113,8	-0,3
Centro	34.530	12,4%	3.630.059	12,7%	105,1	0,3
Sud	27.086	4,3%	2.884.484	5,2%	106,5	0,9
Isole	14.158	10,3%	1.501.700	10,0%	106,1	-0,3
<b>Italia</b>	<b>167.068</b>	<b>9,3%</b>	<b>17.708.552</b>	<b>9,4%</b>	<b>106,0</b>	<b>0,1</b>

Tabella 3: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Nord Ovest	5.918	20.207	15.320	7.508	8.714	57.667
Nord Est	2.290	9.392	9.343	5.429	7.174	33.628
Centro	2.746	11.394	9.717	5.415	5.258	34.530
Sud	2.966	6.906	7.312	5.397	4.505	27.086
Isole	1.607	3.875	3.354	2.844	2.478	14.158
<b>Italia</b>	<b>15.526</b>	<b>51.774</b>	<b>45.046</b>	<b>26.592</b>	<b>28.130</b>	<b>167.068</b>
Nord Ovest	10,3%	35,0%	26,6%	13,0%	15,1%	100,0%
Nord Est	6,8%	27,9%	27,8%	16,1%	21,3%	100,0%
Centro	8,0%	33,0%	28,1%	15,7%	15,2%	100,0%
Sud	10,9%	25,5%	27,0%	19,9%	16,6%	100,0%
Isole	11,3%	27,4%	23,7%	20,1%	17,5%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>9,3%</b>	<b>31,0%</b>	<b>27,0%</b>	<b>15,9%</b>	<b>16,8%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 4: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Var% NTN IV 18/IV 17 Totale
Nord Ovest	12,8%	8,1%	7,9%	5,4%	6,8%	8,0%
Nord Est	15,7%	14,5%	11,6%	12,2%	10,7%	12,5%
Centro	8,7%	10,9%	14,7%	14,6%	11,0%	12,4%
Sud	3,8%	2,7%	3,4%	4,1%	9,2%	4,3%
Isole	14,3%	10,7%	5,8%	15,8%	7,7%	10,3%
<b>Italia</b>	<b>10,8%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,3%</b>

## Le abitazioni – Le grandi città

Anche l'analisi dei dati di dettaglio, riferiti alle otto principali città per dimensione demografica, conferma l'assenza di tassi negativi nel quarto trimestre 2018 (Tabella 5).

Particolarmente solido risulta il trend di crescita nei due mercati più significativi, ovvero Milano, +9,5%, dopo un -2,4% registrato nel trimestre precedente, e Roma, +10,9%, che migliora il risultato del III 2018, era +3,3%.

Tassi tendenziali di crescita elevati risultano a Bologna, +20,9%, che segue il +23,5% registrato nel trimestre precedente e a Palermo, +18,5% in netto miglioramento rispetto al +8,1% del trimestre precedente.

I grafici di Figura 6, 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; ugualmente si evidenzia, nell'ultima rilevazione, il leggero rallentamento registrato a Genova, Bologna e Firenze.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 6), si segnala un calo medio di quasi 3 m<sup>2</sup> a Milano; negli altri sette mercati locali analizzati, ad eccezione di Torino (+1,6 m<sup>2</sup>) e Firenze (-1,3 m<sup>2</sup>), gli scostamenti non superano 1 m<sup>2</sup> di superficie media.

Nella Tabella 7 e nella Tabella 8, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali. Rispetto ai dati aggregati esposti in precedenza, incrementi di minore entità si osservano, come peraltro prevedibile, per le fasce di mercato con immobili di dimensioni maggiori (in media poco più di un quinto del volume totale delle compravendite, oltre 10 punti percentuali in meno rispetto ai dati nazionali).

Si osservano pochissimi tassi negativi, per lo più concentrati nella classe delle abitazioni che superano i 145 m<sup>2</sup> (rispettivamente a Milano, Napoli e Firenze); le classi dimensionali che crescono mediamente di più risultano le due comprese tra 85 m<sup>2</sup> e 145 m<sup>2</sup> (rispettivamente +12,8% e +13,4%) e quella con superficie inferiore a 50 m<sup>2</sup> (+11,5%).

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

Grandi città	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/III 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Roma	8.411	7.077	8.535	7.151	9.325	3,3%	10,9%
Milano	6.466	5.496	6.674	5.274	7.078	-2,4%	9,5%
Torino	3.620	3.095	3.738	2.882	3.794	4,4%	4,8%
Napoli	1.921	1.855	2.138	1.551	2.054	3,3%	7,0%
Genova	1.870	1.634	1.928	1.557	1.990	6,9%	6,4%
Palermo	1.236	1.328	1.481	1.253	1.464	8,1%	18,5%
Bologna	1.398	1.232	1.564	1.415	1.690	23,5%	20,9%
Firenze	1.382	1.224	1.462	1.232	1.448	7,2%	4,8%
<b>Totale</b>	<b>26.303</b>	<b>22.939</b>	<b>27.520</b>	<b>22.315</b>	<b>28.843</b>	<b>3,8%</b>	<b>9,7%</b>

Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

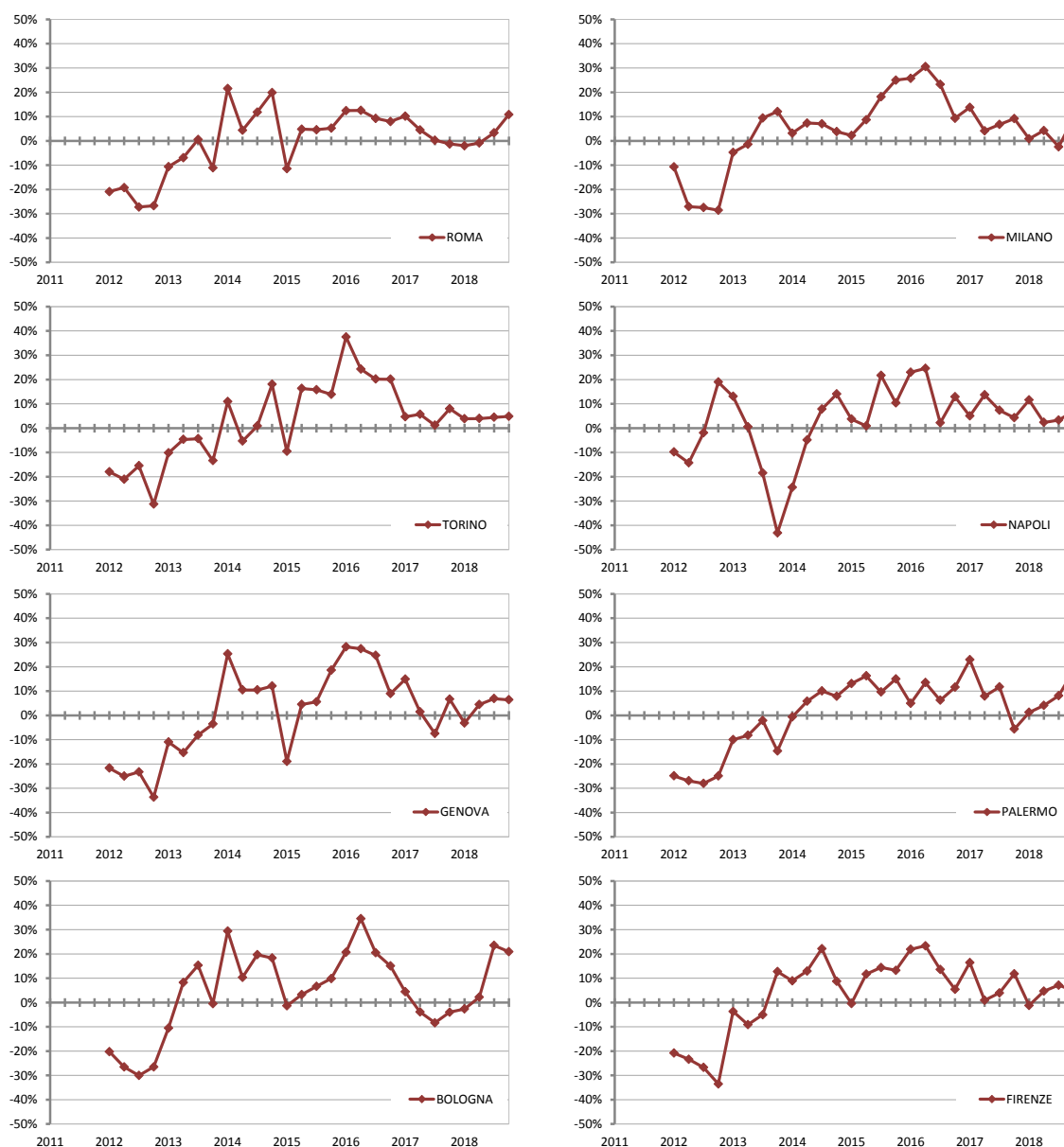


Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media m <sup>2</sup>
Roma	9.325	10,9%	875.338	11,0%	93,9	0,1
Milano	7.078	9,5%	580.853	5,8%	82,1	-2,9
Torino	3.794	4,8%	320.012	6,9%	84,3	1,6
Napoli	2.054	7,0%	195.573	7,0%	95,2	0,0
Genova	1.990	6,4%	190.907	7,5%	96,0	1,0
Palermo	1.464	18,5%	158.496	18,7%	108,2	0,2
Bologna	1.690	20,9%	151.376	22,2%	89,6	1,0
Firenze	1.448	4,8%	142.736	3,5%	98,5	-1,3
<b>Totale</b>	<b>28.843</b>	<b>9,7%</b>	<b>2.615.292</b>	<b>9,3%</b>	<b>90,7</b>	<b>-0,3</b>

Tabella 7: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	779	3.809	2.681	1.193	863	9.325
Milano	1.500	2.981	1.462	636	498	7.078
Torino	612	1.711	868	337	266	3.794
Napoli	321	591	588	329	226	2.054
Genova	139	774	646	253	177	1.990
Palermo	161	314	378	341	271	1.464
Bologna	222	715	447	167	139	1.690
Firenze	158	507	425	194	164	1.448
<b>Totale</b>	<b>3.892</b>	<b>11.402</b>	<b>7.496</b>	<b>3.449</b>	<b>2.604</b>	<b>28.843</b>
Roma	8,4%	40,8%	28,8%	12,8%	9,3%	100,0%
Milano	21,2%	42,1%	20,7%	9,0%	7,0%	100,0%
Torino	16,1%	45,1%	22,9%	8,9%	7,0%	100,0%
Napoli	15,6%	28,8%	28,6%	16,0%	11,0%	100,0%
Genova	7,0%	38,9%	32,5%	12,7%	8,9%	100,0%
Palermo	11,0%	21,4%	25,8%	23,3%	18,5%	100,0%
Bologna	13,1%	42,3%	26,5%	9,9%	8,2%	100,0%
Firenze	10,9%	35,0%	29,4%	13,4%	11,3%	100,0%
<b>Totale</b>	<b>13,5%</b>	<b>39,5%</b>	<b>26,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 8: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	-4,3%	9,7%	19,2%	17,4%	0,3%	10,9%
Milano	24,6%	7,8%	7,1%	9,7%	-9,5%	9,5%
Torino	4,0%	3,0%	5,6%	7,8%	12,6%	4,8%
Napoli	1,0%	4,3%	12,1%	16,5%	-1,8%	7,0%
Genova	30,3%	2,0%	8,1%	0,2%	15,2%	6,4%
Palermo	27,7%	11,5%	10,1%	29,0%	22,6%	18,5%
Bologna	14,8%	18,2%	28,4%	20,0%	24,3%	20,9%
Firenze	11,6%	4,7%	7,9%	-0,5%	-1,6%	4,8%
<b>Totale</b>	<b>11,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>12,8%</b>	<b>13,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>9,7%</b>

## Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma la dinamica positiva in termini di volume di compravendite (+7% tendenziale), seppure con un leggero rallentamento rispetto al trimestre precedente (era +9,1%).

In tutte le macroaree territoriali analizzate in Tabella 9 i tassi tendenziali più elevati si riscontrano ancora nei comuni minori (a livello nazionale +8,2% contro +4,7% dei capoluoghi); nelle macroaree Centro e Sud il mercato dei capoluoghi presenta addirittura una significativo calo (-10,9% e -10,4% rispettivamente).

In termini aggregati, l'espansione più rilevante si ha nel Nord Est (+17,1%) e nel Centro (+15,3%); stabile, invece, il mercato nelle Isole.

I dati relativi alle superfici compravendute, infine, presentano variazioni limitate, mai superiori a 1 m<sup>2</sup> (Tabella 10).

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

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var % NTN III 18/III 17	Var % NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	2.407	1.575	2.035	1.608	2.425	-0,7%	0,8%
Non capoluoghi	5.206	3.607	4.220	3.832	5.339	10,1%	2,6%
<b>Nord Ovest</b>	<b>7.613</b>	<b>5.182</b>	<b>6.255</b>	<b>5.440</b>	<b>7.764</b>	<b>6,7%</b>	<b>2,0%</b>
Capoluoghi	1.000	774	953	845	1.156	22,0%	15,6%
Non capoluoghi	1.836	1.365	1.766	1.558	2.167	18,5%	18,0%
<b>Nord Est</b>	<b>2.837</b>	<b>2.138</b>	<b>2.719</b>	<b>2.403</b>	<b>3.323</b>	<b>19,7%</b>	<b>17,1%</b>
Capoluoghi	2.261	1.821	2.116	1.787	2.526	-1,1%	11,7%
Non capoluoghi	2.250	1.879	2.204	1.922	2.673	8,6%	18,8%
<b>Centro</b>	<b>4.511</b>	<b>3.700</b>	<b>4.320</b>	<b>3.709</b>	<b>5.199</b>	<b>3,7%</b>	<b>15,3%</b>
Capoluoghi	737	582	665	542	656	6,1%	-10,9%
Non capoluoghi	2.668	2.305	2.502	2.332	2.812	11,3%	5,4%
<b>Sud</b>	<b>3.404</b>	<b>2.887</b>	<b>3.167</b>	<b>2.873</b>	<b>3.468</b>	<b>10,2%</b>	<b>1,9%</b>
Capoluoghi	362	285	375	264	324	10,8%	-10,4%
Non capoluoghi	1.032	853	984	914	1.069	17,6%	3,6%
<b>Isole</b>	<b>1.394</b>	<b>1.137</b>	<b>1.359</b>	<b>1.179</b>	<b>1.394</b>	<b>16,0%</b>	<b>0,0%</b>
Capoluoghi	6.766	5.036	6.143	5.046	7.087	3,6%	4,7%
Non capoluoghi	12.992	10.009	11.677	10.558	14.061	11,9%	8,2%
<b>Italia</b>	<b>19.758</b>	<b>15.045</b>	<b>17.820</b>	<b>15.604</b>	<b>21.148</b>	<b>9,1%</b>	<b>7,0%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	7.764	2,0%	94.719	7,8%	12,2	0,7
Nord Est	3.323	17,1%	43.077	18,9%	13,0	0,2
Centro	5.199	15,3%	66.987	10,8%	12,9	-0,5
Sud	3.468	1,9%	61.260	0,5%	17,7	-0,2
Isole	1.394	0,0%	26.888	-1,0%	19,3	-0,2
<b>Italia</b>	<b>21.148</b>	<b>7,0%</b>	<b>292.931</b>	<b>7,4%</b>	<b>13,9</b>	<b>0,1</b>

## Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Continua a risultare piuttosto disomogeneo l'andamento del mercato dei depositi pertinentenziali relativo alle otto principali città.

In termini assoluti, il volume di compravendite più elevato si registra ancora a Roma (1.820 NTN), che torna a espandersi (+13,6%); al secondo posto resta saldamente Milano, nonostante un ulteriore calo dei volumi rispetto all'analogo trimestre dell'anno precedente (-14,3%). Spicca, tra gli altri dati, il tasso di crescita della città di Torino (+45,3%).

Nelle grandi città, in questo IV trimestre sono stati scambiati quasi 40 mila m<sup>2</sup> di superficie per depositi pertinentenziali in rialzo dell'1,6% tasso inferiore a quello osservato per i volumi. Sostanzialmente invariata la superficie media di un deposito compravenduto nel trimestre in oggetto rispetto all'omologo trimestre del 2017, l'unica differenza superiore ad 1 m<sup>2</sup> si è registrata a Firenze (-2,1 m<sup>2</sup>).

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

Grandi città	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/III 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Roma	1.603	1.275	1.453	1.189	1.820	-7,1%	13,6%
Milano	1.383	801	1.015	841	1.186	-5,3%	-14,3%
Torino	233	179	282	152	338	5,2%	45,3%
Napoli	143	124	137	81	120	-29,7%	-16,3%
Genova	224	192	245	173	253	5,8%	12,9%
Palermo	90	67	102	67	68	30,4%	-24,4%
Bologna	164	135	176	213	196	82,1%	19,2%
Firenze	175	145	158	136	156	18,3%	-11,2%
<b>Totale</b>	<b>4.015</b>	<b>2.917</b>	<b>3.568</b>	<b>2.851</b>	<b>4.136</b>	<b>-0,8%</b>	<b>3,0%</b>

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media m <sup>2</sup>
Roma	1.820	13,7%	14.970	3,5%	8,2	-0,8
Milano	1.186	-14,3%	10.573	-5,1%	8,9	0,9
Torino	338	45,3%	4.152	49,1%	12,3	0,3
Napoli	120	-16,3%	1.786	-20,8%	14,9	-0,9
Genova	253	12,9%	3.140	22,2%	12,4	0,9
Palermo	68	-24,4%	1.198	-27,3%	17,6	-0,7
Bologna	196	19,2%	2.087	12,5%	10,6	-0,6
Firenze	156	-11,2%	1.651	-25,9%	10,6	-2,1
<b>Totale</b>	<b>4.136</b>	<b>3,0%</b>	<b>39.557</b>	<b>1,6%</b>	<b>9,6</b>	<b>-0,1</b>



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

Prosegue l'espansione anche per il mercato di box e posti auto (+9,3% tendenziale), che nel quarto trimestre 2018 supera le 100 mila unità compravendute.

Tutte le macroaree presentano un tasso tendenziale positivo, con il Centro e il Nord Est che confermano i tassi di rialzo più sostenuti (rispettivamente +14,4% e +11,6%); il tasso più basso si registra nelle Isole, con un volume sostanzialmente stabile al livello del IV trimestre dello scorso anno (+0,2%). La crescita si concentra maggiormente nei comuni capoluogo (+11,4% il dato nazionale), con Sud ed Isole in controtendenza.

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta, infine, non presentano variazioni significative.

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

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var % NTN III 18/III 17	Var % NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	8.758	6.618	8.689	6.198	9.807	-6,2%	12,0%
Non capoluoghi	29.633	22.638	27.599	22.845	31.506	4,0%	6,3%
<b>Nord Ovest</b>	<b>38.391</b>	<b>29.256</b>	<b>36.288</b>	<b>29.043</b>	<b>41.313</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,6%</b>
Capoluoghi	7.080	5.725	7.199	6.206	8.091	14,3%	14,3%
Non capoluoghi	17.081	13.270	16.753	14.851	18.873	9,2%	10,5%
<b>Nord Est</b>	<b>24.161</b>	<b>18.995</b>	<b>23.951</b>	<b>21.057</b>	<b>26.964</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,6%</b>
Capoluoghi	7.774	6.660	7.745	6.331	8.910	-1,4%	14,6%
Non capoluoghi	8.110	6.721	8.187	7.083	9.259	8,0%	14,2%
<b>Centro</b>	<b>15.884</b>	<b>13.382</b>	<b>15.931</b>	<b>13.415</b>	<b>18.169</b>	<b>3,4%</b>	<b>14,4%</b>
Capoluoghi	2.912	2.293	2.795	1.946	2.911	5,8%	0,0%
Non capoluoghi	6.689	5.857	6.555	5.580	7.238	-3,2%	8,2%
<b>Sud</b>	<b>9.602</b>	<b>8.150</b>	<b>9.350</b>	<b>7.527</b>	<b>10.149</b>	<b>-1,0%</b>	<b>5,7%</b>
Capoluoghi	1.358	1.208	1.284	972	1.342	-0,5%	-1,1%
Non capoluoghi	2.584	2.006	2.312	2.106	2.609	6,5%	1,0%
<b>Isole</b>	<b>3.941</b>	<b>3.214</b>	<b>3.596</b>	<b>3.078</b>	<b>3.951</b>	<b>4,2%</b>	<b>0,2%</b>
Capoluoghi	27.882	22.504	27.712	21.654	31.062	1,7%	11,4%
Non capoluoghi	64.097	50.493	61.406	52.465	69.485	5,2%	8,4%
<b>Italia</b>	<b>91.979</b>	<b>72.997</b>	<b>89.117</b>	<b>74.119</b>	<b>100.546</b>	<b>4,2%</b>	<b>9,3%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	41.313	7,6%	872.304	6,7%	21,1	-0,2
Nord Est	26.964	11,6%	576.763	10,6%	21,4	-0,2
Centro	18.169	14,4%	377.476	14,1%	20,8	0,0
Sud	10.149	5,7%	240.489	6,2%	23,7	0,1
Isole	3.951	0,2%	84.292	1,8%	21,3	0,3
<b>Italia</b>	<b>100.546</b>	<b>9,3%</b>	<b>2.151.324</b>	<b>8,7%</b>	<b>21,4</b>	<b>-0,1</b>



## Box e posti auto – Le grandi città

Risulta complessivamente in crescita il volume di compravendite di box e posti auto anche nelle otto principali città analizzate; le uniche eccezioni sono rappresentate da Napoli, con un calo prossimo al 30%, e Milano in flessione del 4,8%.

Il mercato di maggior peso resta quello di Roma (5.481 NTN), in crescita del 15% circa, seguito da Milano (3.353 NTN) e Torino (NTN 1.771, in crescita di quasi il 29%).

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta non presentano variazioni significative.

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

Grandi città	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/III 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Roma	4.771	4.121	4.656	3.620	5.481	-6,7%	14,9%
Milano	3.523	2.353	3.497	2.296	3.353	-10,4%	-4,8%
Torino	1.376	1.085	1.329	945	1.771	-4,1%	28,7%
Napoli	467	385	363	238	326	1,5%	-30,3%
Genova	660	523	707	468	778	-10,1%	17,9%
Palermo	192	220	247	183	267	46,0%	39,2%
Bologna	596	609	761	660	897	12,5%	50,6%
Firenze	489	434	543	437	600	1,6%	22,6%
<b>Totale</b>	<b>12.074</b>	<b>9.729</b>	<b>12.103</b>	<b>8.847</b>	<b>13.472</b>	<b>-5,2%</b>	<b>11,6%</b>

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

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 18/IV 17 STN media
Roma	5.481	14,9%	100.139	16,1%	18,3	0,2
Milano	3.353	-4,8%	57.895	-6,8%	17,3	-0,4
Torino	1.771	28,7%	32.723	29,9%	18,5	0,2
Napoli	326	-30,3%	6.902	-23,1%	21,2	2,0
Genova	778	17,9%	13.789	20,2%	17,7	0,3
Palermo	267	39,2%	5.466	41,8%	20,5	0,4
Bologna	897	50,6%	15.228	51,9%	17,0	0,1
Firenze	600	22,6%	10.192	21,2%	17,0	-0,2
<b>Totale</b>	<b>13.472</b>	<b>11,6%</b>	<b>242.332</b>	<b>12,0%</b>	<b>18,0</b>	<b>0,1</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia .....	4
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia delle famiglie (ISTAT) .....	5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo.....	5
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	7
Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 .....	8
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città .....	11

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area .....	9
Tabella 3: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 4: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	9
Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città .....	10
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città .....	11
Tabella 7: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ....	12
Tabella 8: Var % NTN IV 18/IV 17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	12
Tabella 9: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area.....	13
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città .....	14
Tabella 12: NTN, STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città .....	14
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	15
Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	15
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città .....	16
Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città .....	16