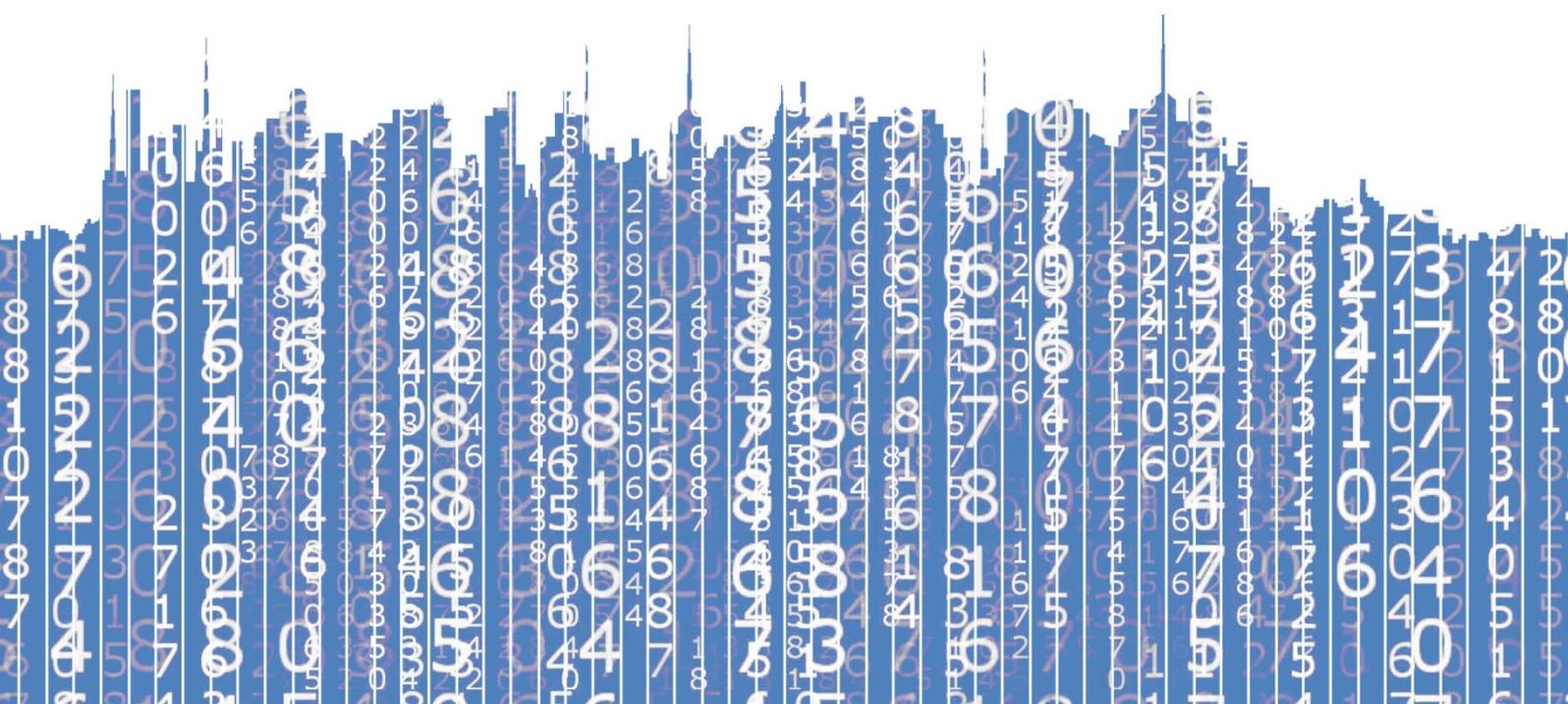




# RESIDENZIALE

Statistiche IV 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **10 marzo 2022**  
periodo di riferimento: **quarto 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 IV 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 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 m<sup>2</sup> 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)<sup>1</sup>, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"<sup>2</sup>; gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario<sup>3</sup>, il tasso di interesse medio del mutuo<sup>4</sup> e il capitale di debito complessivo mutuato<sup>5</sup>.

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>6</sup>. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2020 sono stati ricalcolati e resi definitivi, mentre quelli relativi ai trimestri del 2021 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 metodologica<sup>7</sup>.

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</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>7</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

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.

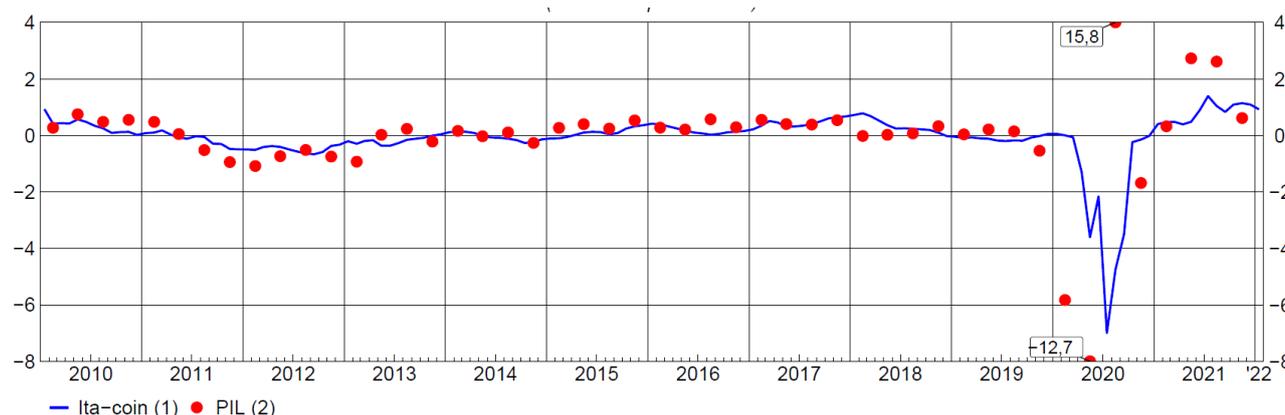
## Contesto di riferimento nel IV trimestre 2021

L'evoluzione della pandemia da COVID-19, nel corso del quarto trimestre del 2021, ha segnato un netto contenimento fino a novembre 2021 per poi riacutizzarsi dal mese di dicembre. Tuttavia, i progressi delle campagne di vaccinazione hanno determinato un impatto sulle strutture sanitarie decisamente più controllato. Ciò ha consentito il proseguimento di un sentiero di generale ripartenza dell'economia europea e nazionale, con il mercato immobiliare che ha mostrato un'espansione inattesa riportando i volumi delle compravendite a livelli superiori anche rispetto agli omologhi trimestri "pre-Covid".

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>8</sup> stima per il quarto trimestre del 2021 una crescita del PIL dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Per l'Italia<sup>9</sup>, 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 destagionalizzato, è aumentato dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 6,2% nei confronti del quarto trimestre del 2020.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>10</sup>, 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) e rimanendo poi, negli ultimi mesi dell'anno e all'inizio del 2022, intorno al valore 1 (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. 2 - febbraio 2022)

Sul fronte del mercato del lavoro, a dicembre 2021 sono 11,5 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,8 milioni in meno dello stesso mese del 2020, con il tasso di disoccupazione al 7%, in diminuzione rispetto al mese precedente (7,1% a novembre 2021) e allo stesso mese del 2020 (7,5% a dicembre 2020)<sup>11</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>12</sup>), nel mese di dicembre 2021, l'occupazione è sostanzialmente stabile, rallentando la crescita osservata a partire dal mese di febbraio 2021 (con l'unica eccezione del mese di agosto). Tale stabilità è la sintesi della crescita del numero di occupati tra le donne, i dipendenti a termine e le persone con meno di 50 anni d'età e del calo tra gli uomini, gli autonomi e gli ultra 50enni. Il tasso di occupazione è stabile 59,0%.

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

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

<sup>10</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>

<sup>11</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment\\_statistics#Recent\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments)

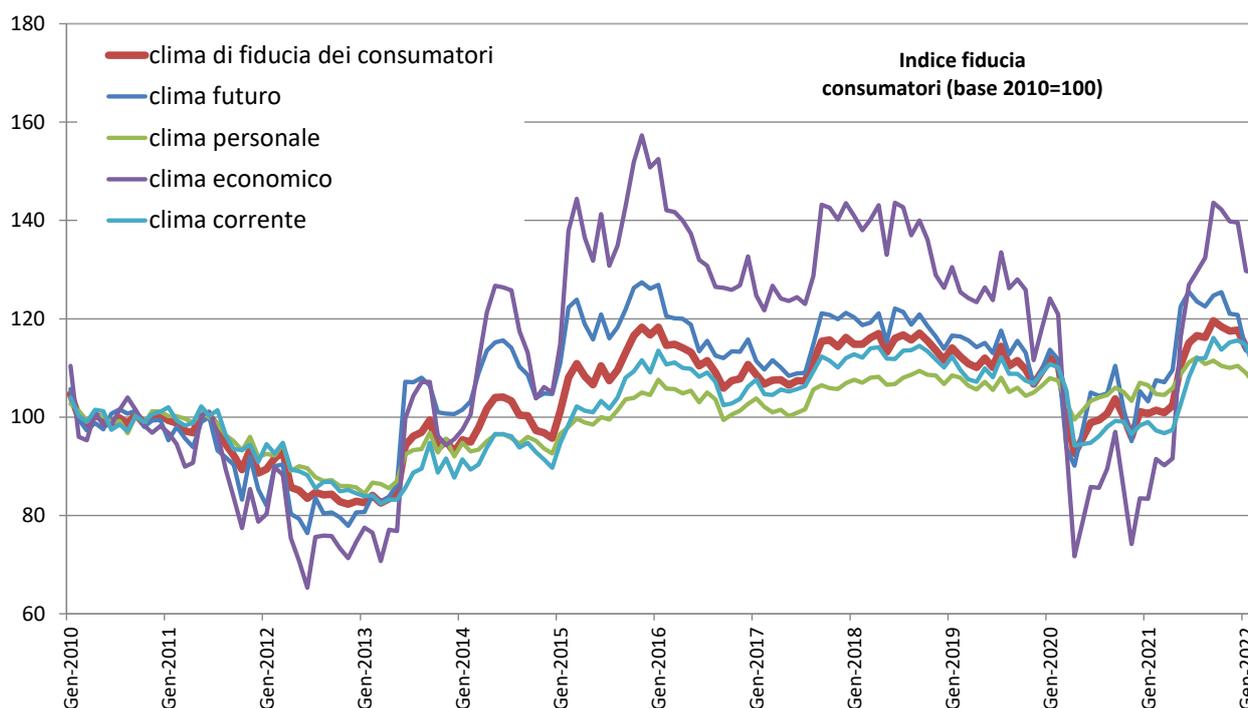
<sup>12</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Su base annua, il numero di occupati è superiore a quello di dicembre 2020 del 2,4% (+540mila unità).

Rispetto a febbraio 2020, mese precedente a quello di inizio dell'emergenza sanitaria, il tasso di occupazione è tornato allo stesso livello (59,0%) mentre il tasso di disoccupazione, al 9,0%, rimane inferiore di 0,6 punti e quello di inattività è salito dal 34,6% (febbraio 2020) al 35,1%.

A febbraio 2022, l'ISTAT<sup>13</sup> stima ancora una diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori, che da 114,2 rilevato a gennaio scende a 112,4. Tutte le componenti dell'indice di fiducia dei consumatori sono in calo ad eccezione del clima futuro che aumenta da 113,5 a 116,6. Il clima economico scende da 129,7 a 129,4; il clima personale e quello corrente registrano una flessione più accentuata passando, rispettivamente, da 109,0 a 106,8 e da 114,7 a 109,6. (Figura 2).

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



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a febbraio 2022

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2021 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2021 rispetto al III trimestre 2020), ancora un aumento del 8,8% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010 (Figura 3 e Figura 4).

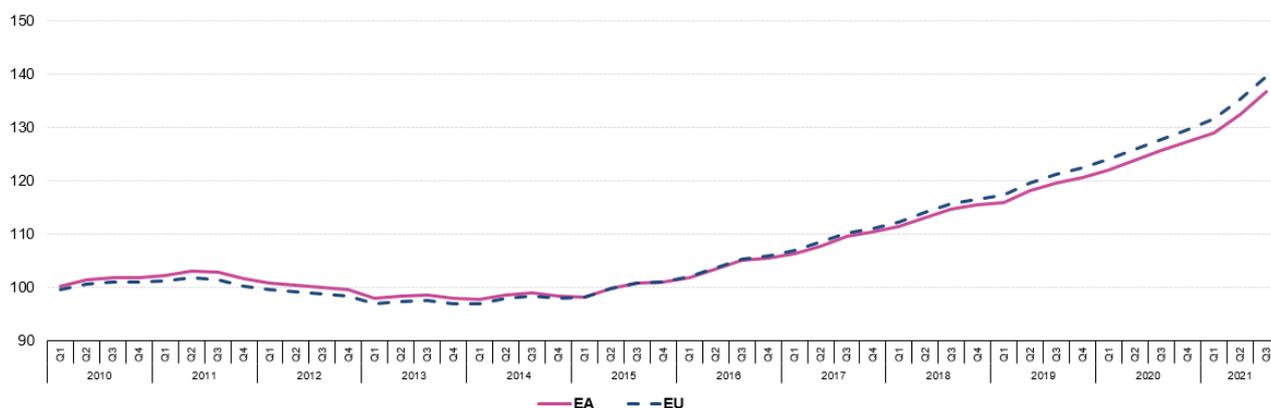
Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>14</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>15</sup>.

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

<sup>14</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.

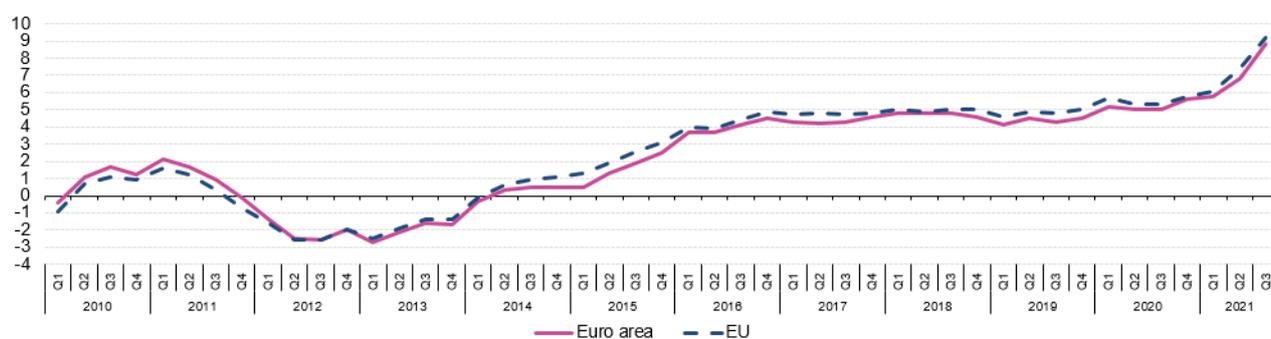
<sup>15</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates)

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



Fonte: EUROSTAT

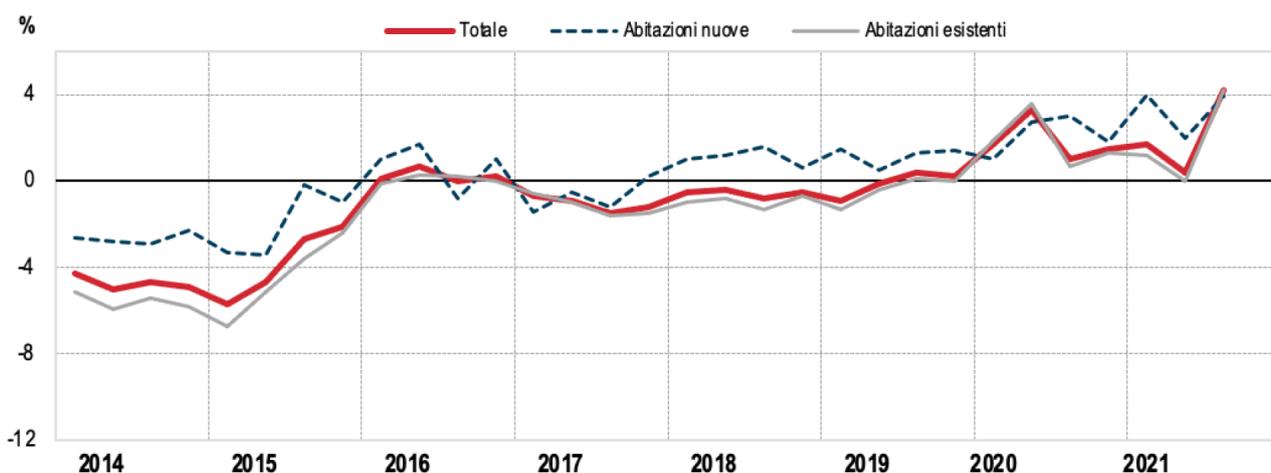
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel terzo trimestre del 2021, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+1,2% rispetto al secondo trimestre del 2021, secondo l'ISTAT<sup>16</sup>). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile sia a quelli delle abitazioni nuove (+3,9%, dal +2,0% nel secondo trimestre) sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 4,2%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente nel quale erano rimasti stabili (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

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

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

- Il 66,9 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel quarto trimestre del 2021, una quota lievemente inferiore alla precedente rilevazione, e si è consolidato il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (3,7 punti percentuali, da 0,6 nella rilevazione precedente).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel terzo trimestre è salita all'86,7 per cento (da 82,4), livello massimo raggiunto dall'inizio della rilevazione nel 2009. La quasi totalità delle case vendute era libera; circa tre quarti risultava parzialmente da ristrutturare, contro poco meno del 20 per cento di abitazioni nuove o in ottimo stato.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore rimane costante al 9,7 per cento e si sono ancora ridotti a 6,2 mesi (da 6,4) 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 per cento) e i prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (55,4 per cento). È aumentata di tre punti percentuali (al 29,8 per cento) la quota di agenzie che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita da parte dei proprietari in attesa di un rialzo dei prezzi.
- Il 73 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (in aumento dal 71,3 nel precedente trimestre); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile intorno al 78 per cento.
- Le attese delle agenzie per il primo trimestre del 2022 sono lievemente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono passati rispettivamente a -1,0 da 2,7 punti percentuali e a 0,3 da 4,0. Le prospettive a due anni rimangono favorevoli, con un saldo fra attese di miglioramento e peggioramento pari a 25,7 punti percentuali (da 33,1).
- 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 rimasta positiva, seppur in diminuzione (a 29,9 punti percentuali, da 35,0). 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.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV trimestre 2021 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge anche per l'ultimo trimestre dell'anno, come osservato per i precedenti, un deciso rialzo dei volumi di abitazioni compravendute sia se raffrontato con l'omologo del 2020, sia nel confronto con il 2019, ultimo periodo precedente l'emergenza sanitaria. Nel 2021 si possono pertanto consuntivare 749 mila abitazioni compravendute nell'anno, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% se confrontato con il 2019.

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.

<sup>17</sup> 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 quarto trimestre del 2021 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020 e un totale di oltre 212mila abitazioni compravendute. Se confrontato con le transazioni avvenute nello stesso trimestre del 2019, il tasso tendenziale evidenzia un risultato ancora più netto, con un incremento di oltre il 26%. In particolare le abitazioni acquistate nel IV trimestre del 2021 sono circa 21 mila in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, 35mila in più nel confronto con il 2019.

Sono state pertanto 749 mila le abitazioni compravendute nell'anno 2021, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019.

Questi rialzi sono ben illustrati nella serie destagionalizzata<sup>18</sup> del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7), in cui risulta tuttavia evidente che il rialzo relativo alle ultime rilevazioni risulta ridimensionato rispetto ai livelli raggiunti nei primi due trimestri dell'anno appena trascorso.

I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+13,2% e circa 7.500 abitazioni compravendute in più rispetto al quarto trimestre del 2020) e i comuni minori, non capoluogo (+16,9%, con circa 21.300 abitazioni compravendute in più del 2020). Differenza decisamente significativa rispetto all'analogo trimestre del 2019 in quanto la crescita risulta maggiormente concentrata nei comuni minori (+30,9%), rispetto ai capoluoghi (+16,5%). L'aumento degli scambi, rispetto al 2020, riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con picchi superiori al 20% in corrispondenza dei comuni minori del Centro-Sud. Al contrario nei capoluoghi isolani si è registrata la performance più bassa, intorno all'8%. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita si confermano ovunque a doppia cifra, dal +13% riscontrato per i capoluoghi del Centro al +36% nei non capoluoghi del Nord-Est (Tabella 1).

L'analisi dei dati mensili del quarto 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 una intensificazione degli scambi in novembre e dicembre con tassi di crescita che superano il 40% nei comuni minori del Centro-Sud. Meno vivace è risultato il mercato nel mese di ottobre, soprattutto con riferimento ai comuni capoluogo: +6,8% su base nazionale.

<sup>18</sup> 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

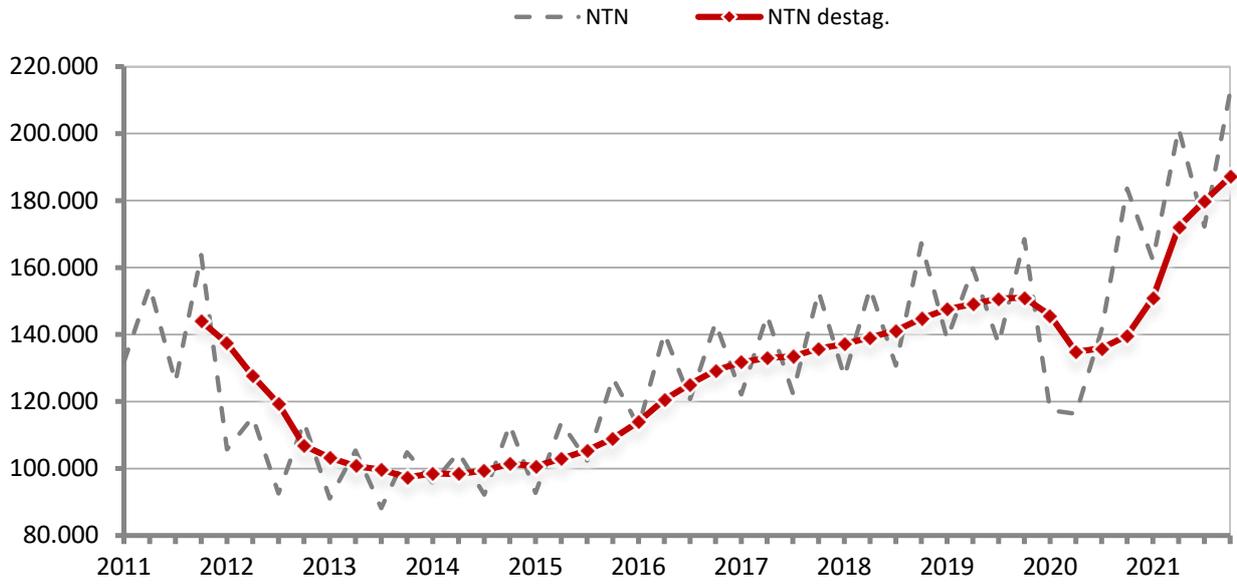


Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

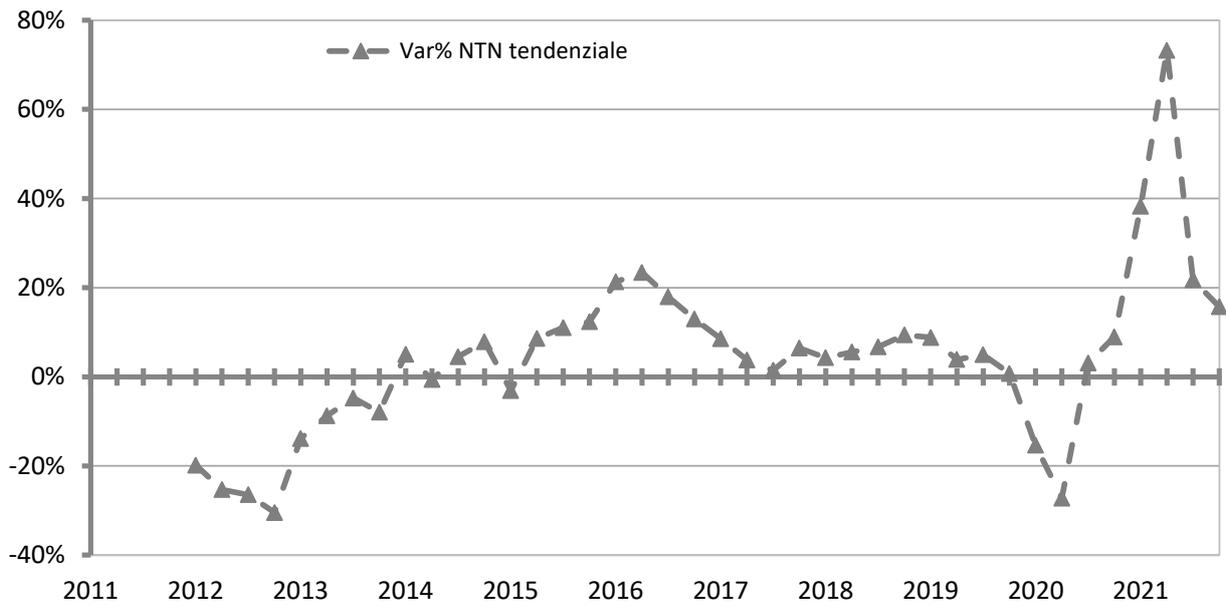


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	18.194	18.392	20.395	10,9%	12,1%
Non capoluoghi	40.447	45.807	52.338	14,3%	29,4%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>58.641</b>	<b>64.199</b>	<b>72.733</b>	<b>13,3%</b>	<b>24,0%</b>
Capoluoghi	10.544	10.657	12.378	16,1%	17,4%
Non capoluoghi	23.954	26.566	30.637	15,3%	27,9%
<b>Nord -Est</b>	<b>34.497</b>	<b>37.223</b>	<b>43.015</b>	<b>15,6%</b>	<b>24,7%</b>
Capoluoghi	15.145	16.209	18.682	15,3%	23,4%
Non capoluoghi	18.272	21.377	24.903	16,5%	36,3%
<b>Centro</b>	<b>33.417</b>	<b>37.586</b>	<b>43.585</b>	<b>16,0%</b>	<b>30,4%</b>
Capoluoghi	7.238	7.238	8.209	13,4%	13,4%
Non capoluoghi	20.499	22.097	27.171	23,0%	32,5%
<b>Sud</b>	<b>27.737</b>	<b>29.335</b>	<b>35.380</b>	<b>20,6%</b>	<b>27,6%</b>
Capoluoghi	4.795	5.082	5.499	8,2%	14,7%
Non capoluoghi	9.406	10.179	12.289	20,7%	30,6%
<b>Isole</b>	<b>14.200</b>	<b>15.262</b>	<b>17.787</b>	<b>16,5%</b>	<b>25,3%</b>
Capoluoghi	55.915	57.579	65.163	13,2%	16,5%
Non capoluoghi	112.577	126.026	147.338	16,9%	30,9%
<b>Italia</b>	<b>168.492</b>	<b>183.605</b>	<b>212.500</b>	<b>15,7%</b>	<b>26,1%</b>

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

Area	Var% NTN ott 21/ott 19	Var% NTN nov 21/nov 19	Var% NTN dic 21/ dic 19	Var% NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	4,0%	17,1%	15,6%	12,1%
Non capoluoghi	21,2%	38,3%	30,1%	29,4%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>15,8%</b>	<b>31,7%</b>	<b>25,6%</b>	<b>24,0%</b>
Capoluoghi	8,5%	25,4%	19,3%	17,4%
Non capoluoghi	16,4%	29,2%	37,2%	27,9%
<b>Nord -Est</b>	<b>14,0%</b>	<b>28,1%</b>	<b>31,6%</b>	<b>24,7%</b>
Capoluoghi	12,9%	33,7%	25,1%	23,4%
Non capoluoghi	27,1%	47,3%	36,1%	36,3%
<b>Centro</b>	<b>20,6%</b>	<b>41,2%</b>	<b>31,1%</b>	<b>30,4%</b>
Capoluoghi	0,8%	16,9%	22,8%	13,4%
Non capoluoghi	22,4%	43,6%	33,0%	32,5%
<b>Sud</b>	<b>16,7%</b>	<b>36,4%</b>	<b>30,4%</b>	<b>27,6%</b>
Capoluoghi	3,4%	17,8%	23,4%	14,7%
Non capoluoghi	17,0%	37,5%	38,9%	30,6%
<b>Isole</b>	<b>12,4%</b>	<b>30,8%</b>	<b>33,7%</b>	<b>25,3%</b>
Capoluoghi	6,8%	23,1%	20,4%	16,5%
Non capoluoghi	21,0%	38,7%	33,8%	30,9%
<b>Italia</b>	<b>16,3%</b>	<b>33,6%</b>	<b>29,4%</b>	<b>26,1%</b>

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 ipotecario<sup>19</sup>, con i relativi tasso di interesse medio del mutuo e capitale di debito complessivo mutuato.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel quarto trimestre 2021 oltre 200 mila abitazioni, circa il 95% del totale del NTN, quota in lieve flessione rispetto al precedente trimestre (era 96,2%).

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa", proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale<sup>20</sup>, è pari al 66% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto ai precedenti trimestri.

Poco meno della metà, il 48,5%, 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. Anche tale quota risulta in diminuzione rispetto ai precedenti trimestri del 2021. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, si assesta all'1,81% nel quarto trimestre, 9 punti base in meno del trimestre precedente, mentre il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a 13,5 miliardi di euro circa, in deciso aumento sugli omologhi trimestri del 2019 e del 2020 (+34% sul 2019 e +16% sul 2020).

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

Compravendite di abitazioni	IV 2019	IV 2020	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	160.778	175.058	155.970	193.365	165.719	200.794
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	73,1%	73,7%	74,5%	71,2%	68,4%	65,9%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	76.800	88.014	81.724	100.726	86.136	97.391
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	47,8%	50,3%	52,4%	52,1%	52,0%	48,5%
Tasso di interesse medio (%)	1,99%	1,85%	1,84%	1,95%	1,90%	1,81%
Capitale di debito (mln euro)	10.052	11.617	10.915	13.562	11.764	13.480

<sup>19</sup> A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

<sup>20</sup> 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.

Per quanto attiene alla superficie (Tabella 4), nel confronto con gli stessi trimestri 2020 e del 2019, si osservano tassi tendenziali di crescita sostanzialmente in linea quelli riscontrati in termini di unità compravendute (+16,1% è il tasso tendenziale della STN, è +15,7% quello del NTN rispetto al 2020; +28,4% per la STN e +26,1% in termini di NTN rispetto al 2019).

La superficie media delle abitazioni compravendute complessivamente è stabile rispetto al 2020, anche se diminuisce al Sud. Risulta invece in aumento di quasi 2 m<sup>2</sup> rispetto al 2019, con una crescita sopra la media nazionale nel Nord Est.

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 controtendenza con quanto osservato nei precedenti trimestri, si attenua la crescita delle abitazioni nella classe di taglio dimensionale più grande, oltre 145 m<sup>2</sup>, almeno nel confronto con l'omologo periodo del 2020 mentre resta evidente, +33%, il balzo rispetto al quarto trimestre del 2019.

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

Area	STN IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	7.609.289	14,7%	27,6%	104,6	1,3	2,9
Nord Est	5.028.481	15,3%	26,2%	116,9	-0,2	1,4
Centro	4.681.384	16,4%	32,8%	107,4	0,4	2,0
Sud	3.760.624	19,4%	28,4%	106,3	-1,1	0,7
Isole	1.942.344	16,7%	27,2%	109,2	0,2	1,7
<b>Italia</b>	<b>23.022.123</b>	<b>16,1%</b>	<b>28,4%</b>	<b>108,3</b>	<b>0,3</b>	<b>1,9</b>

Tabella 5: NTN IV trimestre 2021 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	7.387	24.592	19.023	9.640	12.090	72.733
Nord Est	2.885	11.770	11.401	6.968	9.992	43.015
Centro	3.746	14.285	11.584	6.559	7.412	43.585
Sud	4.259	9.238	9.145	6.751	5.987	35.380
Isole	1.937	4.660	4.270	3.491	3.429	17.787
<b>Italia</b>	<b>20.213</b>	<b>64.546</b>	<b>55.422</b>	<b>33.409</b>	<b>38.911</b>	<b>212.500</b>

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	10,2%	33,8%	26,2%	13,3%	16,6%	100,0%
Nord Est	6,7%	27,4%	26,5%	16,2%	23,2%	100,0%
Centro	8,6%	32,8%	26,6%	15,0%	17,0%	100,0%
Sud	12,0%	26,1%	25,8%	19,1%	16,9%	100,0%
Isole	10,9%	26,2%	24,0%	19,6%	19,3%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>9,5%</b>	<b>30,4%</b>	<b>26,1%</b>	<b>15,7%</b>	<b>18,3%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 6: Variazione % NTN IV 21/IV 20 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 II 21/II 20
Nord Ovest	15,5%	10,3%	14,2%	12,4%	17,8%	13,3%
Nord Est	20,0%	15,8%	16,0%	15,0%	14,0%	15,6%
Centro	19,9%	17,4%	13,7%	13,1%	17,5%	16,0%
Sud	34,6%	23,4%	16,6%	17,5%	17,4%	20,6%
Isole	28,7%	15,8%	12,6%	15,2%	17,8%	16,5%
<b>Italia</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>14,7%</b>	<b>14,4%</b>	<b>16,7%</b>	<b>15,7%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN IV 21/IV 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Var% NTN II 21/II 19
Nord Ovest	21,7%	19,6%	23,4%	28,3%	33,2%	24,0%
Nord Est	27,7%	24,8%	18,8%	25,9%	30,2%	24,7%
Centro	33,8%	29,4%	26,2%	28,5%	40,0%	30,4%
Sud	35,0%	30,3%	22,6%	23,2%	31,3%	27,6%
Isole	19,5%	24,2%	22,8%	28,5%	30,2%	25,3%
<b>Italia</b>	<b>27,1%</b>	<b>24,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>26,8%</b>	<b>33,1%</b>	<b>26,1%</b>

## Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8), evidenziano, con oltre 4 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, una variazione tendenziale annua intorno al +15%, in linea sia col dato nazionale visto precedentemente sia con il tasso registrato nel confronto col 2019, nell’analogo trimestre ante emergenza sanitaria.

Concentrando l’attenzione proprio su quest’ultimo emerge una certa differenziazione nelle performance dei mercati locali, con Palermo, Milano e Firenze che registrano incrementi più contenuti, ben al di sotto del 10%, mentre Roma, in cui si concentra circa il 30% del mercato complessivo delle metropoli, con quasi 11 mila transazioni fa registrare un +27,5% sul 2019.

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

Grandi città	NTN IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Roma	8.599	9.284	10.962	18,1%	27,5%
Milano	7.158	6.528	7.523	15,2%	5,1%
Torino	3.783	3.786	4.289	13,3%	13,4%
Napoli	1.947	1.945	2.187	12,4%	12,3%
Genova	1.919	2.088	2.325	11,4%	21,2%
Palermo	1.561	1.570	1.625	3,5%	4,1%
Bologna	1.710	1.619	1.886	16,5%	10,3%
Firenze	1.311	1.261	1.405	11,4%	7,1%
<b>Totale</b>	<b>27.987</b>	<b>28.080</b>	<b>32.202</b>	<b>14,7%</b>	<b>15,1%</b>

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, ma con tassi in progressiva discesa nella seconda parte dell’anno.

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 a quelli osservati per il NTN. A Palermo e Firenze si nota qualche differenza più rilevante, come confermato dalla crescita della superficie media che oltrepassa i 100 m<sup>2</sup>.

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 quarto trimestre 2021, si osserva che la quota prevalente di acquisti, circa il 40% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m<sup>2</sup> fino a 85m<sup>2</sup>, con oltre 13.000 unità scambiate nel complesso delle 8 grandi città.

In questo quarto trimestre non sembrano emergere differenze molto significative nei confronti degli omologhi periodi relativi del 2019 e del 2020 nel senso che la crescita è generalizzata e risulta distribuita in modo piuttosto uniforme tra tutti i segmenti, con una lieve prevalenza dei tagli superiori qualora si prendesse a riferimento il dato precedente all’emergenza sanitaria.

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

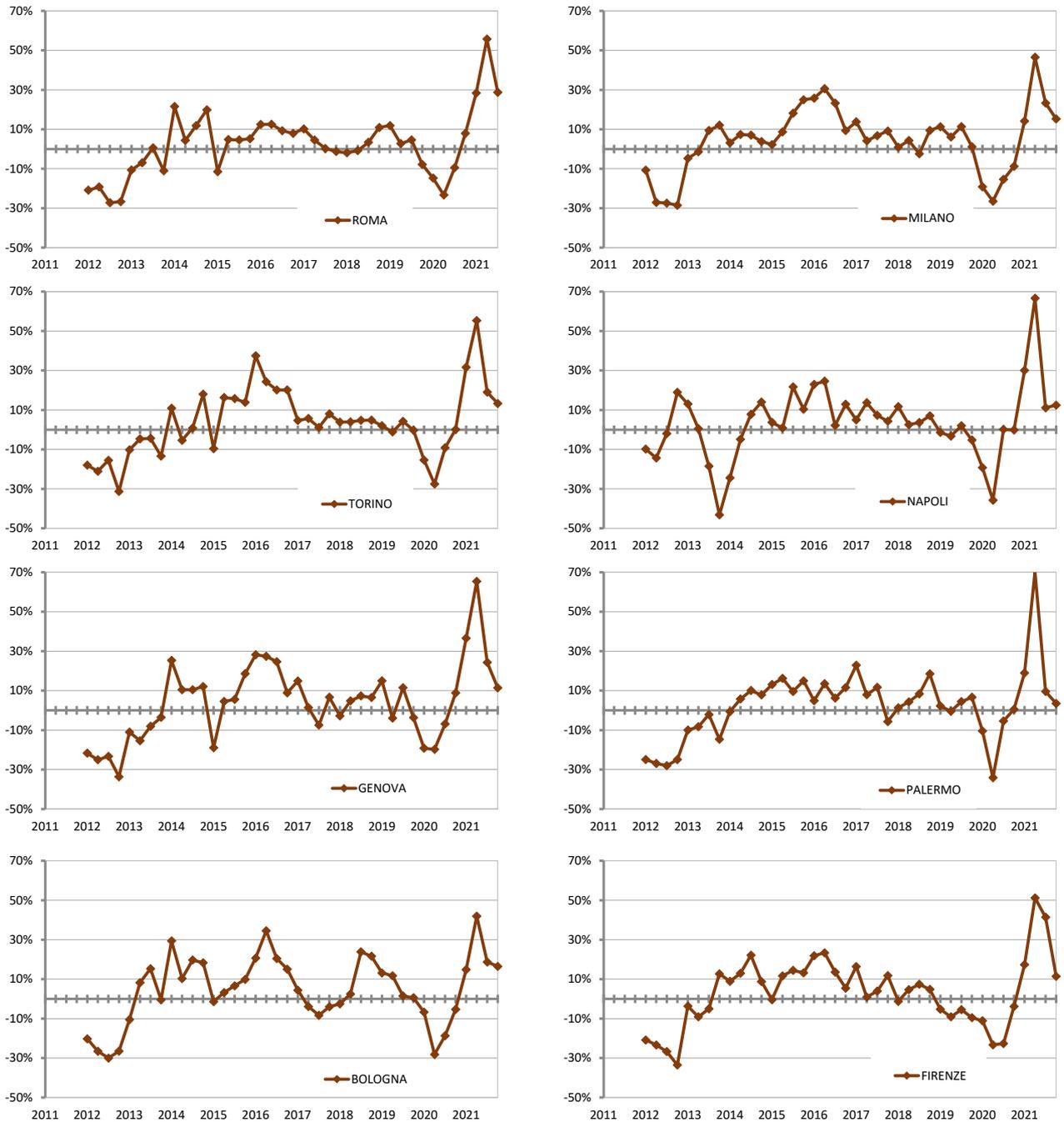




Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	STN IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	1.024.665	16,8%	27,1%	93,5	-1,0	-0,3
Milano	620.522	19,9%	5,5%	82,5	3,2	0,3
Torino	364.661	12,4%	11,9%	85,0	-0,6	-1,1
Napoli	208.537	10,5%	11,3%	95,4	-1,7	-0,8
Genova	225.337	11,3%	23,4%	96,9	-0,1	1,8
Palermo	181.149	5,0%	9,2%	111,5	1,6	5,3
Bologna	163.418	15,1%	8,3%	86,6	-1,1	-1,6
Firenze	141.189	14,2%	10,7%	100,5	2,5	3,3
<b>Totale</b>	<b>2.929.478</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,6%</b>	<b>91,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>

Tabella 10: NTN IV trimestre 2021 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	1.066	4.670	2.883	1.260	1.082	10.962
Milano	1.584	3.223	1.517	649	551	7.523
Torino	363	613	606	366	239	2.187
Napoli	637	1.958	1.015	361	318	4.289
Genova	154	880	758	320	213	2.325
Palermo	176	359	402	390	298	1.625
Bologna	270	841	472	173	131	1.886
Firenze	160	505	405	165	169	1.405
<b>Totale</b>	<b>4.410</b>	<b>13.049</b>	<b>8.058</b>	<b>3.683</b>	<b>3.001</b>	<b>32.202</b>
Roma	9,7%	42,6%	26,3%	11,5%	9,9%	100%
Milano	21,0%	42,8%	20,2%	8,6%	7,3%	100%
Torino	16,6%	28,1%	27,7%	16,7%	10,9%	100%
Napoli	14,9%	45,7%	23,7%	8,4%	7,4%	100%
Genova	6,6%	37,8%	32,6%	13,7%	9,2%	100%
Palermo	10,8%	22,1%	24,7%	24,0%	18,4%	100%
Bologna	14,3%	44,6%	25,0%	9,2%	6,9%	100%
Firenze	11,4%	36,0%	28,8%	11,8%	12,0%	100%
<b>Totale</b>	<b>13,7%</b>	<b>40,5%</b>	<b>25,0%</b>	<b>11,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>100%</b>

Tabella 11: Variazione % NTN IV 21/IV 20 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	20,5%	24,5%	11,3%	12,1%	16,0%	18,1%
Milano	3,7%	13,0%	20,2%	39,5%	30,6%	15,2%
Torino	26,4%	10,8%	7,5%	20,4%	0,8%	12,4%
Napoli	33,2%	6,7%	15,5%	7,9%	22,9%	13,3%
Genova	23,2%	11,5%	6,1%	23,6%	6,6%	11,4%
Palermo	5,8%	2,7%	6,2%	2,3%	1,3%	3,5%
Bologna	-3,0%	26,8%	19,9%	8,1%	5,2%	16,5%
Firenze	4,7%	11,1%	23,3%	-4,5%	11,9%	11,4%
<b>Totale</b>	<b>13,1%</b>	<b>16,0%</b>	<b>13,3%</b>	<b>15,1%</b>	<b>14,5%</b>	<b>14,7%</b>

Tabella 12: Variazione NTN IV 21/IV 19 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Roma	27,7%	32,0%	21,4%	27,1%	26,0%	27,5%
Milano	1,7%	6,2%	8,9%	10,2%	-5,5%	5,1%
Torino	14,4%	17,3%	7,0%	12,3%	11,0%	12,3%
Napoli	21,5%	14,7%	10,7%	4,9%	9,5%	13,4%
Genova	43,6%	9,8%	25,8%	36,3%	23,3%	21,2%
Palermo	2,0%	3,4%	-12,7%	16,0%	21,4%	4,1%
Bologna	6,3%	22,4%	-3,5%	9,9%	6,6%	10,3%
Firenze	16,3%	5,3%	7,5%	2,1%	9,3%	7,1%
<b>Totale</b>	<b>12,9%</b>	<b>17,3%</b>	<b>12,2%</b>	<b>17,3%</b>	<b>13,6%</b>	<b>15,1%</b>



## Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con oltre 40.000 unità scambiate prosegue la sua crescita anche nel quarto trimestre del 2021 con una variazione tendenziale significativa sul 2020 (+25%) e ancor di più sul 2019 (+86,4%)

Risulta pertanto confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinentenziali<sup>21</sup>. La disaggregazione tra comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 15 mila unità, e comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato quasi 26 mila unità, mostra, in linea con quanto osservato per gli scambi di abitazioni, tassi tendenziali positivi più marcati nei capoluoghi rispetto al 2020 mentre il dato si ribalta a confronto con il 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 come osservato già nel trimestre precedente, 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 (+25,9%); nel confronto con il 2019 la variazione tendenziale mostra una crescita degli scambi dell'75,6%, distribuito, per territorio, in maniera abbastanza simile al numero di compravendite. Risulta stabile la superficie media delle unità compravendute rispetto al 2020 mentre diminuisce di quasi 1 m<sup>2</sup> sia rispetto al 2019.

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

Area	NTN IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	2.754	5.385	6.713	24,7%	143,8%
Non capoluoghi	5.574	8.887	11.607	30,6%	108,2%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>8.328</b>	<b>14.272</b>	<b>18.320</b>	<b>28,4%</b>	<b>120,0%</b>
Capoluoghi	1.339	2.283	2.875	25,9%	114,8%
Non capoluoghi	2.302	3.414	4.304	26,1%	87,0%
<b>Nord -Est</b>	<b>3.641</b>	<b>5.696</b>	<b>7.179</b>	<b>26,0%</b>	<b>97,2%</b>
Capoluoghi	2.420	3.635	4.074	12,1%	68,3%
Non capoluoghi	2.607	3.556	4.579	28,8%	75,6%
<b>Centro</b>	<b>5.027</b>	<b>7.191</b>	<b>8.653</b>	<b>20,3%</b>	<b>72,1%</b>
Capoluoghi	802	811	1.102	35,9%	37,5%
Non capoluoghi	2.867	3.275	4.060	24,0%	41,6%
<b>Sud</b>	<b>3.669</b>	<b>4.086</b>	<b>5.163</b>	<b>26,3%</b>	<b>40,7%</b>
Capoluoghi	349	440	475	7,9%	36,3%
Non capoluoghi	1.065	1.082	1.358	25,5%	27,5%
<b>Isole</b>	<b>1.414</b>	<b>1.523</b>	<b>1.833</b>	<b>20,4%</b>	<b>29,7%</b>
Capoluoghi	7.664	12.554	15.239	21,4%	98,9%
Non capoluoghi	14.415	20.213	25.908	28,2%	79,7%
<b>Italia</b>	<b>22.078</b>	<b>32.767</b>	<b>41.147</b>	<b>25,6%</b>	<b>86,4%</b>

<sup>21</sup> Va però aggiunto che il forte incremento delle compravendite di unità pertinentenziali 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 pertinentenziali (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 IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	212.266	29,5%	110,4%	11,6	0,1	-0,5
Nord Est	92.009	26,6%	90,9%	12,8	0,1	-0,4
Centro	115.772	21,4%	68,5%	13,4	0,1	-0,3
Sud	90.430	25,6%	37,6%	17,5	-0,1	-0,4
Isole	36.353	20,5%	30,1%	19,8	0,0	0,1
<b>Italia</b>	<b>546.830</b>	<b>25,9%</b>	<b>75,6%</b>	<b>13,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>

## Depositi pertinentziali – Le grandi città

Gli acquisti del quarto trimestre 2021 di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono aumentati di circa il 18% rispetto al quarto trimestre 2020 e più che raddoppiati (+103,8,2%) se confrontati con lo stesso trimestre del 2019<sup>22</sup>, andamento quest'ultimo ancora più positivo del dato nazionale,

Tra le diverse città, Napoli registra il risulta migliore sul 2020 (+43,7) controbilanciando quello del trimestre precedente mentre Bologna, con 600 compravendite circa, è l'unico mercato stabile rispetto al 2020 anche se il confronto con l'anno ancora precedente evidenzia una notevole crescita (+164%); rimanendo al confronto col 2019, come nei trimestri scorsi, emerge il caso di Torino, dove gli scambi sono oltre 4 volte quelli registrati nello stesso periodi di due anni fa (Tabella 15). In termini di superficie compravenduta (Tabella 16), la variazione tendenziale risulta perfettamente allineata a quella relativa al NTN sul 2020, leggermente inferiore sul 2019, con la superficie media che si mantiene dunque stabile intorno ai 9 m<sup>2</sup>.

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

Grandi città	NTN IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Roma	1646	2.413	2.617	8,5%	59,0%
Milano	1567	2.181	2.907	33,3%	85,5%
Torino	302	1.401	1.631	16,4%	440,8%
Napoli	148	161	231	43,7%	55,6%
Genova	239	429	524	22,3%	119,3%
Palermo	95	93	107	14,8%	12,7%
Bologna	230	609	608	-0,2%	164,3%
Firenze	146	249	287	15,2%	96,7%
<b>Totale</b>	<b>4372</b>	<b>7.534</b>	<b>8.911</b>	<b>18,3%</b>	<b>103,8%</b>

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

Grandi città	STN IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	22.734	8,5%	60,2%	8,7	0,0	0,1
Milano	23.958	37,0%	72,2%	8,2	0,2	-0,6
Torino	16.235	17,5%	369,7%	10,0	0,1	-1,5
Napoli	3.147	32,0%	23,1%	13,6	-1,2	-3,6
Genova	5.224	21,2%	100,2%	10,0	-0,1	-0,9
Palermo	1.743	-2,1%	-2,9%	16,3	-2,8	-2,6
Bologna	6.425	7,1%	202,6%	10,6	0,7	1,3
Firenze	3.173	0,8%	72,1%	11,1	-1,6	-1,6
<b>Totale</b>	<b>82.639</b>	<b>18,3%</b>	<b>94,5%</b>	<b>9,3</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,4</b>

<sup>22</sup> 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 quarto trimestre 2021, una tendenza al rialzo (+12,2%) rispetto al 2020, confermata anche nel confronto con lo stesso trimestre del 2019, rispetto al quale l'incremento è di poco inferiore al 25%<sup>23</sup>.

La disaggregazione territoriale evidenzia, con poche eccezioni, tassi tendenziali positivi in tutte le aree, con una maggiore intensità nei comuni minori rispetto ai capoluoghi, soprattutto nel confronto con il 2019

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 21,6 m<sup>2</sup>, 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 IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	9.878	10.458	11.254	7,6%	13,9%
Non capoluoghi	31.693	35.352	39.631	12,1%	25,0%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>41.571</b>	<b>45.810</b>	<b>50.884</b>	<b>11,1%</b>	<b>22,4%</b>
Capoluoghi	8.151	8.629	9.761	13,1%	19,8%
Non capoluoghi	19.102	21.203	24.404	15,1%	27,8%
<b>Nord -Est</b>	<b>27.253</b>	<b>29.832</b>	<b>34.165</b>	<b>14,5%</b>	<b>25,4%</b>
Capoluoghi	8.719	9.966	10.798	8,3%	23,8%
Non capoluoghi	8.899	10.571	11.918	12,7%	33,9%
<b>Centro</b>	<b>17.618</b>	<b>20.537</b>	<b>22.716</b>	<b>10,6%</b>	<b>28,9%</b>
Capoluoghi	2.873	2.954	3.335	12,9%	16,1%
Non capoluoghi	7.316	7.805	8.970	14,9%	22,6%
<b>Sud</b>	<b>10.189</b>	<b>10.760</b>	<b>12.304</b>	<b>14,4%</b>	<b>20,8%</b>
Capoluoghi	1.339	1.531	1.769	15,5%	32,1%
Non capoluoghi	2.685	2.947	3.228	9,5%	20,2%
<b>Isole</b>	<b>4.024</b>	<b>4.478</b>	<b>4.997</b>	<b>11,6%</b>	<b>24,2%</b>
Capoluoghi	30.960	33.538	36.915	10,1%	19,2%
Non capoluoghi	69.695	77.879	88.150	13,2%	26,5%
<b>Italia</b>	<b>100.655</b>	<b>111.416</b>	<b>125.065</b>	<b>12,3%</b>	<b>24,3%</b>

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

Area	STN IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	1.089.771	11,6%	24,6%	21,4	0,1	0,4
Nord Est	733.554	13,5%	25,0%	21,5	-0,2	-0,1
Centro	478.350	11,9%	31,1%	21,1	0,2	0,3
Sud	294.412	15,5%	21,1%	23,9	0,2	0,1
Isole	108.998	13,7%	24,0%	21,8	0,4	-0,0
<b>Italia</b>	<b>2.705.085</b>	<b>12,7%</b>	<b>25,4%</b>	<b>21,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

<sup>23</sup> 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 quarto trimestre 2021 (Tabella 19) presentano, nel confronto con il 2020, una crescita dei volumi di scambio del 11%, inferiore dunque al dato nazionale (+12,7%) ma anche, e ancor di più, a quello relativo a gli scambi di abitazioni (+15%)<sup>24</sup>. I dati risultano tuttavia molto differenziati con aumenti superiori al 40% a Palermo e Firenze, un dato sostanzialmente stabile a Torino (-0,5%) e un unico decremento più significativo a Genova (-7,1%). Le performance sono più positive se confrontate col 2019 con in evidenza il dato di Roma (+21,2%)

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 circa 18 m<sup>2</sup>.

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

Grandi città	NTN IV 2019	NTN IV 2020	NTN IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Roma	5.346	6.139	6.478	5,5%	21,2%
Milano	4.024	3.533	4.146	17,4%	3,0%
Torino	1.544	1.693	1.685	-0,5%	9,1%
Napoli	373	388	433	11,5%	16,2%
Genova	784	999	928	-7,1%	18,4%
Palermo	270	260	365	40,5%	35,3%
Bologna	999	907	1.226	35,2%	22,7%
Firenze	533	543	796	46,8%	49,3%
<b>Totale</b>	<b>13.874</b>	<b>14.462</b>	<b>16.058</b>	<b>11,0%</b>	<b>15,7%</b>

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

Grandi città	STN IV 21 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media IV 21 m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 20 STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 21/IV 19 STN media m <sup>2</sup>
Roma	118.312	6,2%	22,4%	18,3	0,1	0,2
Milano	70.755	19,7%	1,0%	17,1	0,3	-0,3
Torino	30.700	-1,4%	7,4%	18,2	-0,2	-0,3
Napoli	8.328	8,3%	4,3%	19,2	-0,6	-2,2
Genova	16.374	-4,9%	19,2%	17,6	0,4	0,1
Palermo	7.979	55,3%	41,7%	21,8	2,1	1,0
Bologna	19.786	32,9%	18,2%	16,1	-0,3	-0,6
Firenze	13.343	44,1%	46,9%	16,8	-0,3	-0,3
<b>Totale</b>	<b>285.577</b>	<b>11,6%</b>	<b>14,9%</b>	<b>17,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>

<sup>24</sup> 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 IV trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	15
Tabella 6: Variazione % NTN IV 21/IV 20 abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	15
Tabella 7: Variazione % NTN IV 21/IV 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 IV trimestre 2021 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ..	18
Tabella 11: Variazione % NTN IV 21/IV 20 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	18
Tabella 12: Variazione NTN IV 21/IV 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