

# RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2023



# 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**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**  
**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**  
Responsabile: **Erika Ghirardo**



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **7 marzo 2024**  
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2023**

*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
Compravendite abitazioni - Sintesi.....	4
Contesto di riferimento nel IV trimestre 2023.....	5
Il mercato residenziale in Italia.....	9
Il mercato delle locazioni residenziali in Italia.....	23
Indice delle Figure .....	29
Indice delle Tabelle.....	29

## 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 delle PF assistiti da mutuo ipotecario<sup>3</sup>, il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato e una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti. Inoltre, sono presentate statistiche trimestrali sulle abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI.

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 dalla sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>4</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 2022 sono definitivi e quelli del 2023 ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni<sup>5</sup>.

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, 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*). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti alle fonti, alla classificazione, all'elaborazione e alle analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>6</sup>.

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, 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, accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate è possibile ottenere gratuitamente i dati annuali dal 2011 relativi al NTN nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato, per l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province dove vige il sistema tavolare.

<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.

<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> 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>5</sup> In questo trimestre, per un problema tecnico riscontrato nelle elaborazioni, sono stati aggiornati i dati riferiti al NTN dei primi due trimestri del 2023; si tratta di una correzione di lieve entità (86 NTN sul dato nazionale nel I trimestre 2023 e 6 NTN nel II trimestre 2023).

<sup>6</sup> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

## Compravendite di abitazioni - Sintesi

Con i dati rilevati nel quarto trimestre, l'anno 2023 per il settore residenziale si chiude con quasi 710 mila abitazioni compravendute, in termini di NTN, con un calo complessivo di quasi il 10% rispetto al 2022.

Il mercato delle abitazioni in Italia ha mostrato tassi tendenziali negativi in tutti i trimestri del 2023, ma in quest'ultimo trimestre, con poco più di 200 mila abitazioni compravendute, il calo si ferma al 3,3%.

La diminuzione degli scambi di abitazioni, ancorché più lieve se paragonata con quelle dei trimestri precedenti, rimane diffusa in tutte le aree del paese. L'unica eccezione sono le Isole dove, in particolare per i capoluoghi, il tasso tendenziale annuo degli scambi è positivo.

Il taglio dimensionale più scambiato, riguardando quasi un terzo delle compravendite, rimane quello delle abitazioni con superficie tra 50 e 85 m<sup>2</sup>.

Gli acquisti delle persone fisiche hanno riguardato 191 mila unità, di cui quasi il 63% è "prima casa" e solo il 37% circa è stato acquistato avvalendosi di un mutuo ipotecario, registrando così, per la prima volta, una quota di compravendite con mutuo al di sotto del 40%. Gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione rappresentano poco più del 9% del totale, quota ancora in crescita nel 4° trimestre 2023.

Nelle grandi città, i tassi tendenziali, seppure tutti negativi anche in quest'ultimo trimestre dell'anno, rallentano la caduta. Roma e Firenze mostrano i cali maggiori, rispettivamente del -11% e del -8%.

Infine, esaminando i dati delle locazioni residenziali, nel 4° trimestre del 2023 sono state prese in affitto poco più di 240 mila abitazioni, totalizzando 890 mila abitazioni locatate nel 2023.

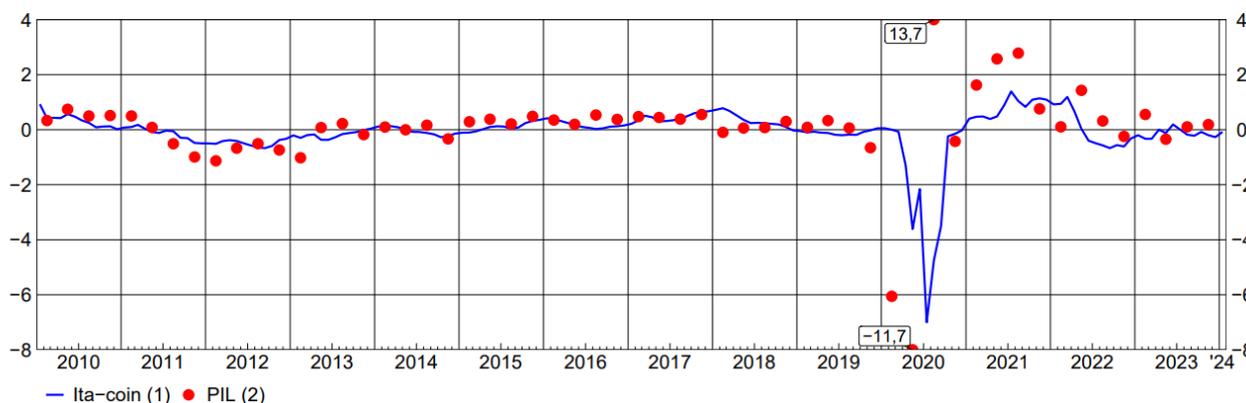
Anche in quest'ultimo trimestre il numero di abitazioni locatate è in diminuzione (-4,6%) rispetto allo stesso periodo del 2022. Il calo coinvolge tutti i segmenti di mercato esaminati, con le locazioni ordinarie di lungo periodo che si confermano il segmento in maggiore sofferenza, con un tasso di variazione tendenziale pari al -7,6%.

## Contesto di riferimento nel IV trimestre 2023

Nella zona euro secondo le stime EUROSTAT<sup>7</sup> per il quarto trimestre del 2023 il PIL è rimasto stabile rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Per l'Italia<sup>8</sup>, nel quarto trimestre del 2023 il prodotto interno lordo (PIL), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% nei confronti del quarto trimestre del 2022.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>9</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2023 risulta sempre in diminuzione con settembre in lieve calo di 0,08, e più accentuato a ottobre, -0,2, e dicembre, -0,27. Il calo prosegue anche nel primo mese del 2024, con il mese di gennaio (-0,08) (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 2024)

Sul fronte del mercato del lavoro, a dicembre 2023 sono 10,9 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 369 mila in meno dello stesso mese del 2022, con il tasso di disoccupazione al 6,4%, stabile rispetto al mese precedente e in calo rispetto allo stesso mese del 2022 (era 6,7% a dicembre 2022)<sup>10</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>11</sup>), a dicembre 2023 rispetto al mese precedente, aumentano gli occupati e gli inattivi, mentre diminuiscono i disoccupati. L'occupazione cresce (+0,1%, pari a +14mila unità) tra gli uomini, i dipendenti a termine, gli autonomi e gli under 34, mentre si riduce tra donne, dipendenti permanenti e tra chi ha almeno 35 anni. Il tasso di occupazione sale al 61,9% (+0,1 punti).

Confrontando il quarto trimestre 2023 con il terzo, si registra un aumento del livello di occupazione pari allo 0,6%, per un totale di 135mila occupati. La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1,6%, pari a -30mila unità) e degli inattivi (-0,8%, pari a -99mila unità).

A febbraio 2024, l'ISTAT<sup>12</sup> stima un aumento sia del clima di fiducia dei consumatori (l'indice cresce da 96,4 a 97,0) mentre l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese scende da 97,9 a 95,8. Dalle componenti dell'indice di fiducia dei consumatori emerge un'evoluzione positiva delle valutazioni sulla situazione personale e su quella corrente; le opinioni sulla situazione futura rimangono sostanzialmente stabili rispetto al mese scorso mentre quelle sulla situazione economica generale peggiorano. Il clima

<sup>7</sup> EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications>

<sup>8</sup> ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

<sup>9</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>

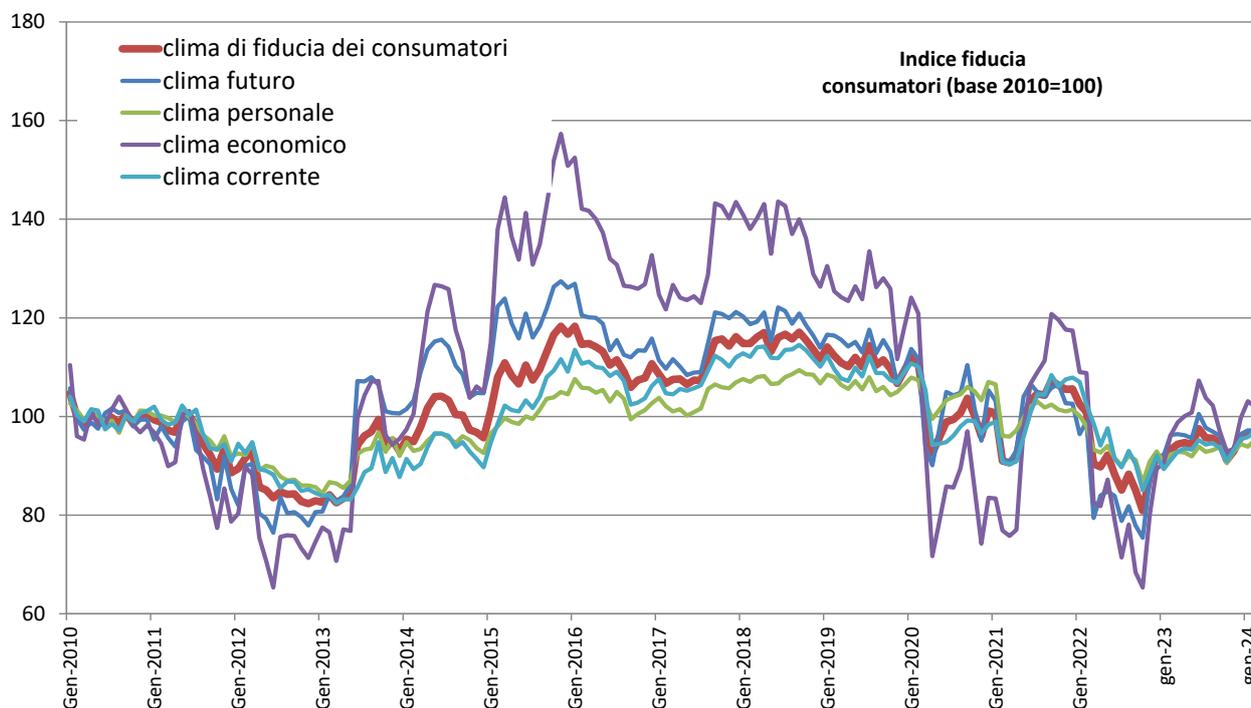
<sup>10</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment\\_statistics#Recent\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments)

<sup>11</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

<sup>12</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

personale aumenta da 93,9 a 95,2 e il clima corrente cresce da 95,8 a 97,0; il clima futuro rimane sostanzialmente invariato (da 97,2 a 97,1) mentre il clima economico diminuisce da 103,1 a 102,0 (Figura 2).

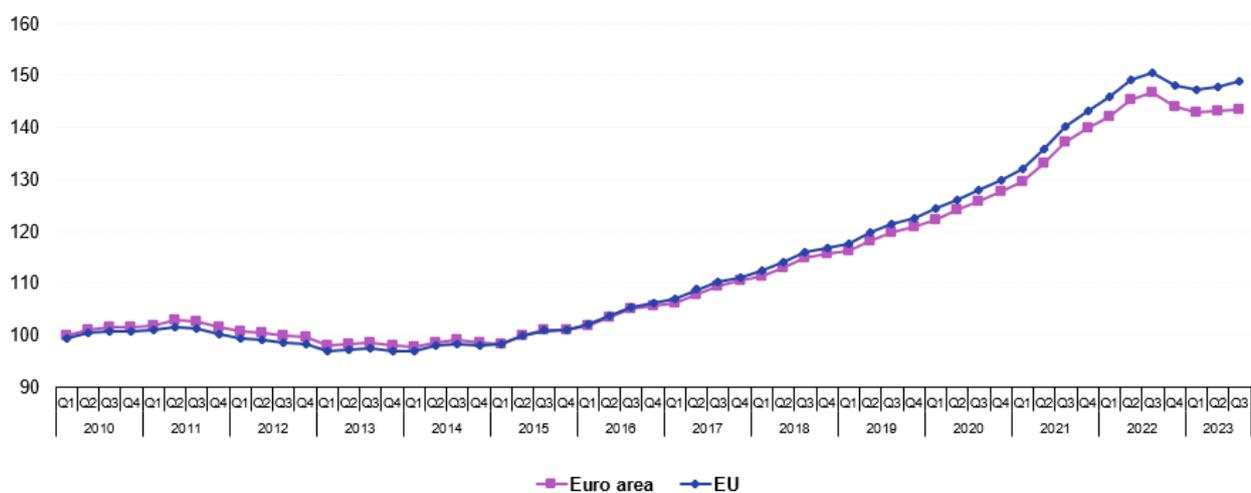
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a febbraio 2024

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2023 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (III trimestre 2023 rispetto al III trimestre 2022), una diminuzione del 2,1% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>13</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>14</sup>.

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

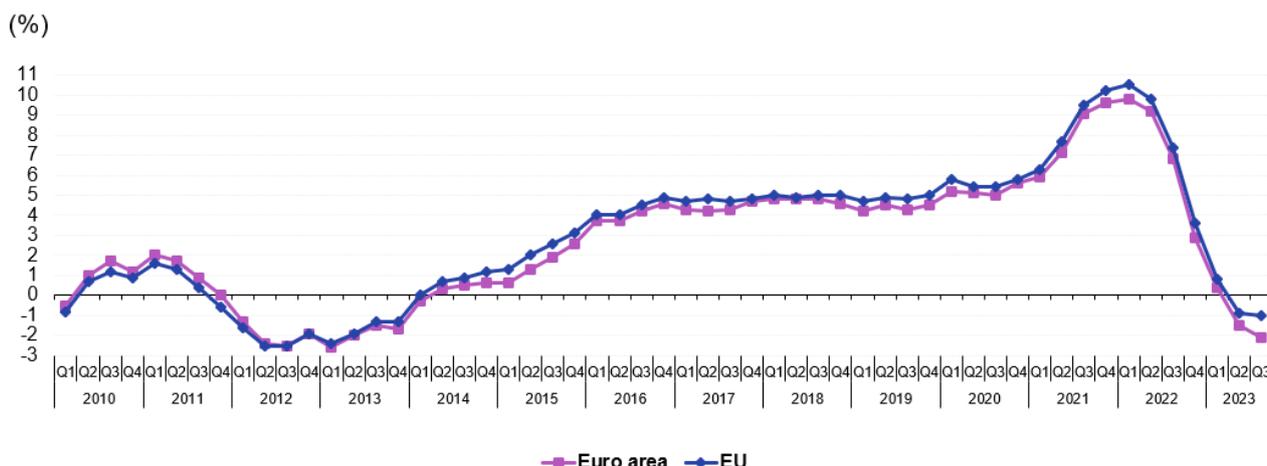


Fonte: EUROSTAT

<sup>13</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>14</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)

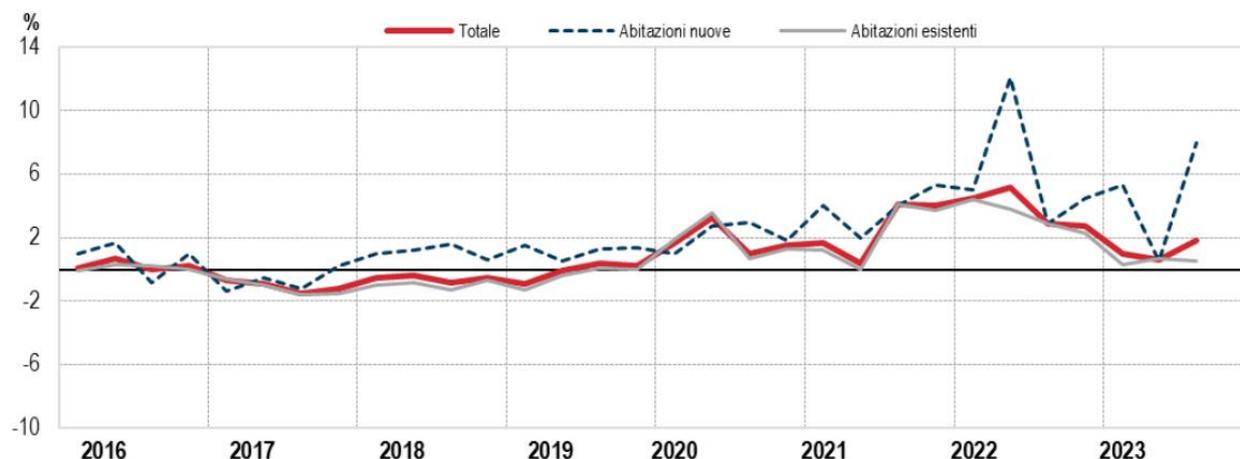
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT<sup>15</sup>, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +1,8% rispetto al terzo trimestre del 2022. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,0%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (+0,5%). Per contro, i prezzi delle abitazioni esistenti salgono dello 0,5%, facendo registrare una lieve decelerazione rispetto al secondo trimestre (+0,7%) (Figura 5).

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



Fonte: ISTAT

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2023 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>16</sup>, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 65,9% degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel quarto trimestre del 2023, quota in aumento rispetto alla precedente rilevazione (era 61,3%); mentre la percentuale di operatori che ha riportato un aumento delle quotazioni ha continuato a ridursi, scendendo al 9,2% per cento, circa 15 punti percentuali in meno rispetto al massimo registrato nel primo trimestre del 2022, quando era pari al 24%.
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è diminuita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per il quarto trimestre consecutivo, restando tuttavia ancora su

<sup>15</sup> <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

<sup>16</sup> Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

livelli ben superiori alla media pre-Covid (87% nel IV trimestre a fronte del 72% nel periodo 2012-2019).

- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore resta ancora contenuto e pari all'8,6%, 5 punti percentuali inferiore alla media pre-Covid ma in linea con i valori degli ultimi trimestri.
- I tempi di vendita sono risultati sostanzialmente stabili, appena sopra il minimo storico (6 mesi contro i 5,5 registrati all'inizio del 2023).
- La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti è diminuita rispetto al periodo precedente (27,1% dal 34,4% nel III), ma resta superiore alla media del periodo 2014-2019 (24%).
- L'assenza di un prezzo di equilibrio fra domanda e offerta (sia per proposte troppo basse sia per richieste troppo elevate) rappresenta la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere per più del 50 per cento degli agenti.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario, in calo pressoché dalla fine del 2021, ha raggiunto il 56,9 per cento (da 63,4 per cento, il valore più basso dal 2013).
- Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati (al 77,6 per cento).
- La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è ancora in discesa (76,8 per cento, da 79,5 nella precedente rilevazione). Un agente su due segnala un aumento dei canoni di affitto; il saldo di quanti ne riportano un aumento rispetto a quanti ne riportano una riduzione rimane sul valore più alto dall'inizio del 2013 (46,5 punti percentuali).
- Si è attenuato il pessimismo nelle attese degli agenti sul I trimestre del 2024 sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale (il saldo negativo tra aspettative di miglioramento e di peggioramento scende a 23 punti percentuali da 39 per il proprio mercato e a 28 da 44 per quello nazionale).
- Circa due terzi degli operatori si attende una stabilizzazione delle condizioni del proprio mercato nei primi tre mesi del 2024 (il saldo negativo fra previsioni di aumento e riduzione dei nuovi incarichi si è ridotto a 10 punti percentuali da 14).

## Il mercato residenziale in Italia

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

Nel quarto trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo, seppur attenuandosi, il calo delle compravendite in corso da tre trimestri. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute quasi 202 mila abitazioni, circa 7 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 3,3%.

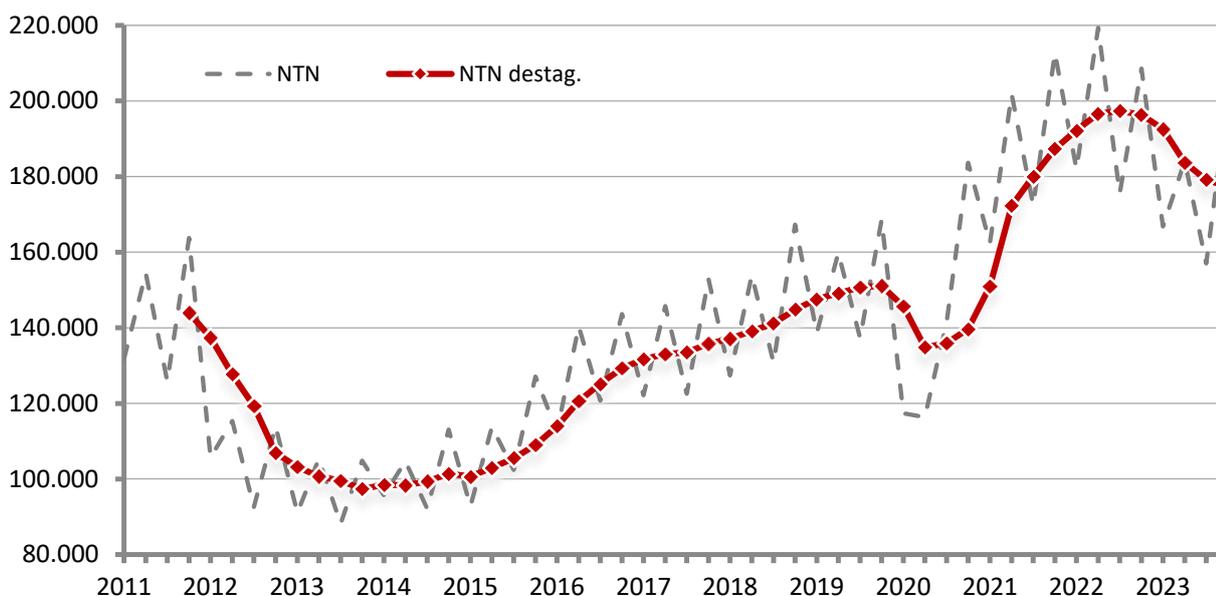
Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata<sup>17</sup> del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta evidente che, dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal quarto trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo, dove il calo è del 4,7% (circa 3 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al quarto trimestre 2022), ma subiscono una flessione anche nei comuni non capoluogo, -2,7% (Tabella 1). Rispetto al quarto trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, ad eccezione delle Isole in cui nel complesso gli scambi registrano una lieve crescita, +0,4%, grazie al contributo positivo della variazione nei comuni capoluogo +2,6%. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata, rispettivamente -3,4% e -7,1%, mentre al Nord Ovest il calo è del 2,6%, variazione simile sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo. Al Sud si registra un calo del 2,1% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo. La diminuzione di scambi più consistente si registra nei capoluoghi del Centro con un tasso tendenziale apri a -10,3%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del quarto trimestre 2023, riportate in

Tabella 2, evidenzia un calo delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato; tuttavia, spicca il dato negativo di novembre che registra il calo più accentuato (-9%).

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



<sup>17</sup> 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

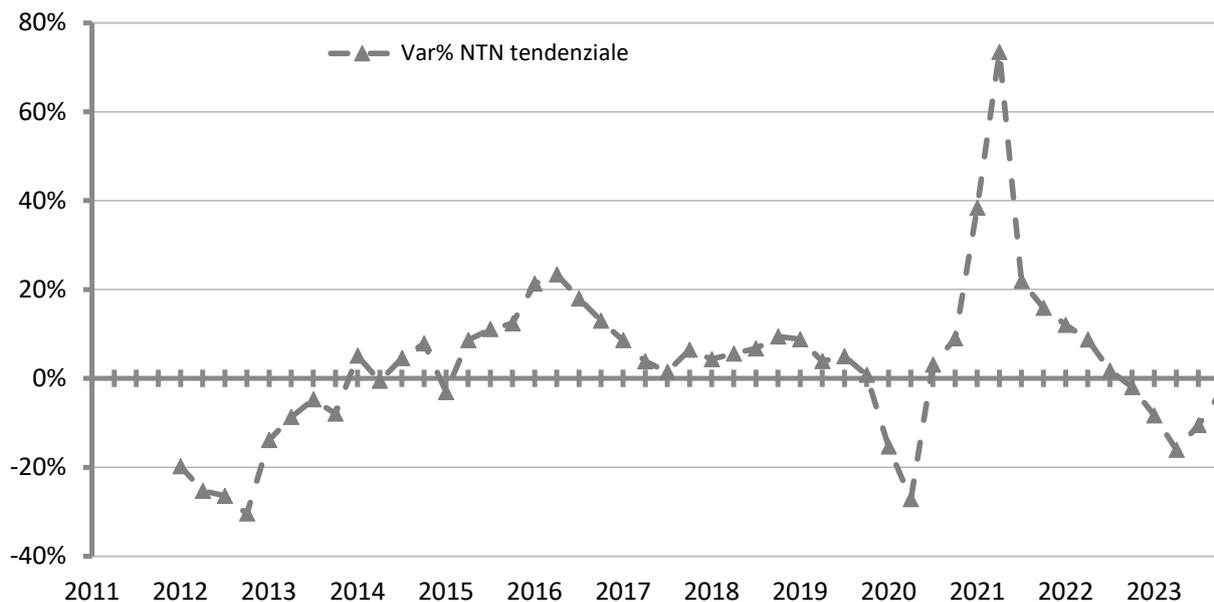


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	20.375	16.713	18.400	15.153	19.811	-8,4%	-2,8%
Non capoluoghi	51.119	40.175	44.888	37.797	49.801	-11,2%	-2,6%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>71.494</b>	<b>56.888</b>	<b>63.288</b>	<b>52.949</b>	<b>69.612</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-2,6%</b>
Capoluoghi	12.043	9.288	10.336	9.018	11.433	-10,3%	-5,1%
Non capoluoghi	28.857	21.687	24.278	21.300	28.076	-14,1%	-2,7%
<b>Nord -Est</b>	<b>40.900</b>	<b>30.976</b>	<b>34.615</b>	<b>30.318</b>	<b>39.509</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-3,4%</b>
Capoluoghi	18.093	14.582	15.906	13.457	16.236	-12,6%	-10,3%
Non capoluoghi	23.925	19.104	21.236	17.871	22.792	-12,7%	-4,7%
<b>Centro</b>	<b>42.018</b>	<b>33.686</b>	<b>37.143</b>	<b>31.329</b>	<b>39.027</b>	<b>-12,7%</b>	<b>-7,1%</b>
Capoluoghi	8.329	7.056	7.743	6.381	8.154	-7,6%	-2,1%
Non capoluoghi	27.079	22.113	24.102	20.910	26.497	-7,4%	-2,1%
<b>Sud</b>	<b>35.408</b>	<b>29.169</b>	<b>31.845</b>	<b>27.291</b>	<b>34.651</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-2,1%</b>
Capoluoghi	5.850	5.116	5.567	4.792	6.002	-5,4%	2,6%
Non capoluoghi	12.895	10.993	11.659	10.345	12.823	-6,8%	-0,6%
<b>Isole</b>	<b>18.745</b>	<b>16.109</b>	<b>17.226</b>	<b>15.136</b>	<b>18.824</b>	<b>-6,4%</b>	<b>0,4%</b>
Capoluoghi	64.690	52.756	57.953	48.801	61.635	-9,6%	-4,7%
Non capoluoghi	143.875	114.072	126.164	108.223	139.988	-10,9%	-2,7%
<b>Italia</b>	<b>208.565</b>	<b>166.828</b>	<b>184.116</b>	<b>157.024</b>	<b>201.623</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-3,3%</b>

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN ott 23/ott 22	Var% NTN nov 23/nov 22	Var% NTN dic 23/ dic 22	Var% NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	3,7%	-11,7%	-0,2%	-2,8%
Non capoluoghi	-0,5%	-8,0%	0,3%	-2,6%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>0,7%</b>	<b>-9,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,6%</b>
Capoluoghi	-0,1%	-15,1%	-0,9%	-5,1%
Non capoluoghi	-1,3%	-8,9%	1,3%	-2,7%
<b>Nord -Est</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>-3,4%</b>
Capoluoghi	-3,8%	-16,5%	-10,5%	-10,3%
Non capoluoghi	-2,0%	-8,3%	-4,1%	-4,7%
<b>Centro</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-11,8%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-7,1%</b>
Capoluoghi	-1,3%	-2,7%	-2,2%	-2,1%
Non capoluoghi	0,1%	-8,2%	1,2%	-2,1%
<b>Sud</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-2,1%</b>
Capoluoghi	6,8%	-7,8%	8,3%	2,6%
Non capoluoghi	-1,5%	0,5%	-0,6%	-0,6%
<b>Isole</b>	<b>1,0%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,4%</b>
Capoluoghi	0,5%	-12,1%	-2,7%	-4,7%
Non capoluoghi	-0,9%	-7,6%	-0,1%	-2,7%
<b>Italia</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-3,3%</b>

Nel quarto trimestre 2023, in termini di superfici delle abitazioni scambiate (Tabella 3), si osservano flessioni analoghe a quelle riscontrate in termini di unità, con il tasso tendenziale della STN pari al -3,1%.

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al IV trimestre 2022, si mantiene prossima a 106,4 m<sup>2</sup>.

I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato delle abitazioni compravendute, per classi di superficie, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La diminuzione degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2022, coinvolge tutti i tagli dimensionali in special modo i tagli grandi da 115m<sup>2</sup> fino a 145m<sup>2</sup> e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni ad eccezione delle abitazioni di oltre 145 m<sup>2</sup> che mostrano un calo analogo a quello dei tagli più piccoli. Nel dettaglio delle aree le riduzioni, come per il complesso nazionale, risultano crescenti all'aumentare della grandezza delle residenze. Al Centro il calo è elevato anche per gli alloggi di dimensioni più contenute. Diverse le variazioni nelle Isole, dove l'incremento complessivo degli scambi è dovuto in particolare all'aumento delle compravendute degli alloggi grandi, oltre i 145 m<sup>2</sup>, e piccoli fino a 50 m<sup>2</sup>.

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

Area	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN IV 23 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 23/IV 22	STN media IV 23 m <sup>2</sup>	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	69.612	-2,6%	7.064.060	-2,9%	101,5	-0,3
Nord Est	39.509	-3,4%	4.564.006	-2,7%	115,5	0,8
Centro	39.027	-7,1%	4.129.521	-6,8%	105,8	0,4
Sud	34.651	-2,1%	3.645.427	-2,2%	105,2	-0,1
Isole	18.824	0,4%	2.051.260	1,1%	109,0	0,8
<b>Italia</b>	<b>201.623</b>	<b>-3,3%</b>	<b>21.454.274</b>	<b>-3,1%</b>	<b>106,4</b>	<b>0,2</b>

Tabella 4: NTN IV trimestre 2023 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	7.589	24.617	18.127	8.897	10.381	69.612
Nord Est	2.755	11.014	10.681	6.332	8.727	39.509
Centro	3.511	12.902	10.455	5.758	6.402	39.027
Sud	4.166	9.217	9.035	6.475	5.759	34.651
Isole	2.078	4.941	4.579	3.547	3.679	18.824
<b>Italia</b>	<b>20.099</b>	<b>62.690</b>	<b>52.877</b>	<b>31.010</b>	<b>34.948</b>	<b>201.623</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	10,9%	35,4%	26,0%	12,8%	14,9%	100,0%
Nord Est	7,0%	27,9%	27,0%	16,0%	22,1%	100,0%
Centro	9,0%	33,1%	26,8%	14,8%	16,4%	100,0%
Sud	12,0%	26,6%	26,1%	18,7%	16,6%	100,0%
Isole	11,0%	26,2%	24,3%	18,8%	19,5%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>10,0%</b>	<b>31,1%</b>	<b>26,2%</b>	<b>15,4%</b>	<b>17,3%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 5: Variazione % NTN IV 23/IV 22 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 23/IV 22
Nord Ovest	-1,3%	-2,1%	-2,7%	-3,1%	-4,2%	-2,6%
Nord Est	-4,4%	-3,0%	-5,3%	-2,8%	-1,6%	-3,4%
Centro	-6,6%	-8,1%	-6,3%	-9,5%	-4,6%	-7,1%
Sud	-0,7%	-1,7%	-2,9%	-2,6%	-2,2%	-2,1%
Isole	2,6%	0,0%	1,1%	-5,1%	4,7%	0,4%
<b>Italia</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-3,3%</b>

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 ipotecario<sup>18</sup>, con i relativi tassi di interesse medio del mutuo<sup>19</sup> e capitale di debito complessivo mutuato<sup>20</sup>.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato, nel quarto trimestre 2023, oltre 190 mila abitazioni, il 94,7% del totale del NTN, quota leggermente inferiore al valore del precedente trimestre (95,4%) e anche dello stesso trimestre 2022 quando era 95,3%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale<sup>21</sup>, è pari al 62,6% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre (64,9%) sia rispetto alla quota osservata nel IV trimestre del 2022 (63,3%).

Registra una decisa diminuzione nel trimestre in esame il dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull’immobile compravenduto, per la prima volta, dal 2021, al di sotto del 40%. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell’atto di mutuo, raggiunge il 4,51%, di nuovo in aumento dopo la lieve diminuzione registrata nel trimestre precedente. Il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 9,3 miliardi di euro, circa 2,3 miliardi di euro in meno dell’omologo trimestre del 2022.

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

Compravendite di abitazioni	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	198.705	159.366	175.733	149.784	190.983
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	63,3%	64,8%	64,1%	64,9%	62,6%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	85.123	66.633	70.582	61.830	70.502
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	42,8%	41,8%	40,2%	41,3%	36,9%
Tasso di interesse medio (%)	3,34%	4,08%	4,31%	4,25%	4,51%
Capitale di debito (mln euro)	11.576	8.718	9.103	8.002	9.281

<sup>18</sup> A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

<sup>19</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>20</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>21</sup> 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.

I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo *abitazioni di nuova costruzione*<sup>22</sup> ed *abitazioni esistenti*, sono riportati in Tabella 7. È stato stimato<sup>23</sup> per il terzo trimestre 2023 l'acquisto di circa 18.900 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari al 9,4% del totale delle abitazioni compravendute<sup>24</sup>. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra un incremento dei volumi di scambio di *abitazioni di nuova costruzione*, con un aumento tendenziale pari al 4,8%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Acquisti di abitazioni	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	Var% NTN III 23/III 22	Var% NTN IV 23/IV 22
NTN Abitazioni nuove	18.022	12.257	14.044	12.673	18.894	-15,8%	4,8%
NTN Abitazioni esistenti	190.543	154.488	170.066	144.351	182.730	-9,9%	-4,1%
NTN Abitazioni	208.565	166.745	184.110	157.024	201.623	-10,5%	-3,3%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	8,6%	7,3%	7,6%	8,1%	9,4%	-0,5	0,7

In Figura 8 è rappresentata la serie storica trimestrale, a partire dal secondo trimestre 2011, per il NTN complessivo, il NTN stimato per le abitazioni di nuova costruzione e il NTN stimato di abitazioni esistenti.

Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, con volumi che passano dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio 2011, alle circa 19mila dell'ultima rilevazione trimestrale. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022, e registra di nuovo una flessione all'inizio del 2023 e un nuovo incremento nell'ultima rilevazione. La curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021 ma che cambia tendenza a partire dal terzo trimestre del 2023. In quest'ultima rilevazione si registra invece un lieve incremento.

La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al di sotto del 10% dal 2019, risalita al 10,8% nel secondo trimestre del 2022, si è portata sotto il 10% nei successivi trimestri e risulta in rialzo, pari al 9,4%, nell'ultima rilevazione (Figura 9).

<sup>22</sup> Il NTN riferite alle "nuove costruzioni" è stato stimato 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 \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

<sup>23</sup> L'utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni di nuova costruzione ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

<sup>24</sup> 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 NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per abitazioni nuove ed esistenti (stima)

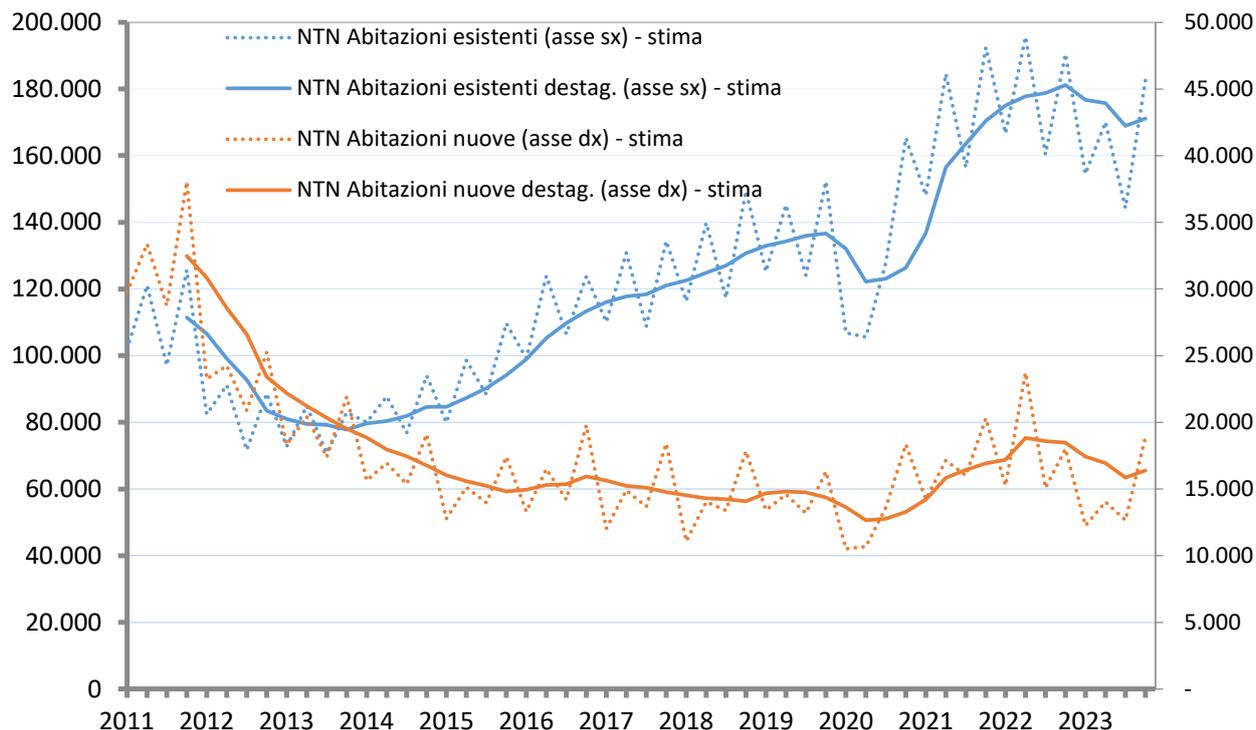
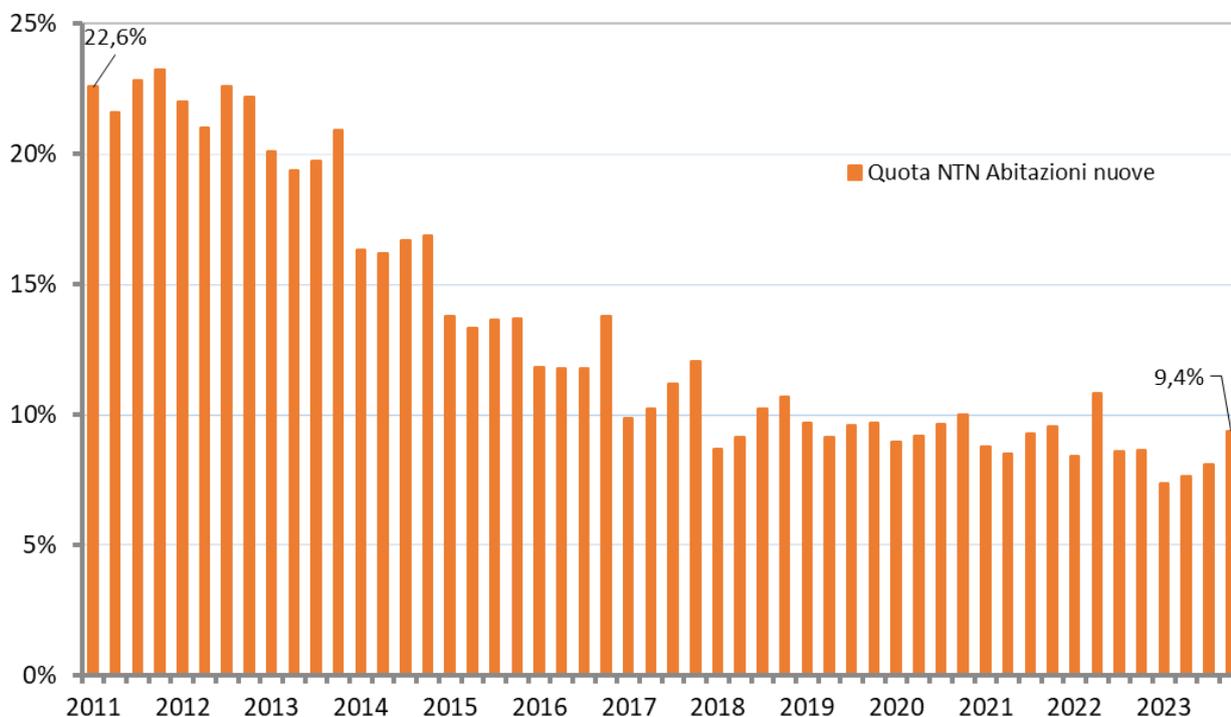


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



## Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni, nel quarto trimestre del 2023, relativi alle otto principali città italiane per popolazione (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 5,7%, poco superiore al dato nazionale; si contano circa 1.800 abitazioni acquistate in meno nel quarto trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022.

I tassi di variazione tendenziale sono negativi per tutte le città, con Firenze e Roma che mostrano i cali più elevati, -8% e -11% rispettivamente; si accodano Torino (-3,2%) e Bologna con una diminuzione del 5,7%. A Milano e Napoli la diminuzione è rispettivamente del 2,3% e del 2,7%, infine, più contenuta è la decrescita a Palermo, che registra una variazione del -1,6%.

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

Grandi città	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Roma	10.311	8.278	9.144	7.739	9.181	-13,0%	-11,0%
Milano	7.183	5.921	6.568	5.323	7.020	-8,5%	-2,3%
Torino	4.352	3.554	3.965	3.149	4.214	-10,3%	-3,2%
Napoli	2.210	1.954	2.173	1.685	2.150	-2,0%	-2,7%
Genova	2.330	2.034	2.248	1.910	2.276	-8,1%	-2,3%
Palermo	1.778	1.598	1.714	1.380	1.749	-10,1%	-1,6%
Bologna	1.650	1.264	1.542	1.338	1.556	-9,6%	-5,7%
Firenze	1.432	1.208	1.333	991	1.318	-17,9%	-8,0%
<b>Totale</b>	<b>31.245</b>	<b>25.811</b>	<b>28.687</b>	<b>23.515</b>	<b>29.463</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-5,7%</b>

I grafici di Figura 10 descrivono la serie storica del NTN dal 2011, e 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 che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel secondo trimestre del 2022. Negli altri trimestri del 2022 tornano a diminuire con continuità i tassi di Roma, Torino, Genova e Bologna, per poi chiudere il 2022 con un rialzo ma solo a Genova, Firenze, Napoli. Nel 2023, in tutti i trimestri gli scambi presentano diminuzioni tendenziali in tutte le grandi città, ma nell'ultimo trimestre si evidenzia una decelerazione della decrescita.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono tutti negativi, nel confronto con il quarto trimestre 2022. A Firenze il decremento si attesta al 10,3%, a Roma al 10,4%; nelle restanti città il calo resta al di sotto del 10%. La STN delle abitazioni scambiate a Napoli registra un decremento intorno al 4,3% mentre a Bologna, Palermo, Genova e Torino diminuisce con un tasso di circa il 3%. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre aumenta a Milano e Bologna, è sostanzialmente stabile a Roma e Genova, e diminuisce nelle restanti città. La superficie media fa registrare, nel complesso delle otto città, un aumento di 0,2 m<sup>2</sup>.

Nella Tabella 10 e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite tra i trimestri omologhi del 2023 e del 2022. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel quarto trimestre 2023, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41,6% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup>, con circa 12.200 unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Napoli e Palermo la distribuzione delle compravendite tra le classi dimensionali si presenta invece più equilibrata. In questo quarto trimestre del 2023, rispetto all'omologo periodo del 2022, si osserva una diminuzione per tutte le classi dimensionali. Il calo raggiunge il 5,7% circa nel complesso delle otto città, inoltre per immobili con

superficie minori di 50 m<sup>2</sup> e tra gli 85m<sup>2</sup> e i 145 m<sup>2</sup> il calo supera il 7%. Nelle classi dimensionali più piccole Roma registra una flessione delle compravendite che va oltre il 10%.

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

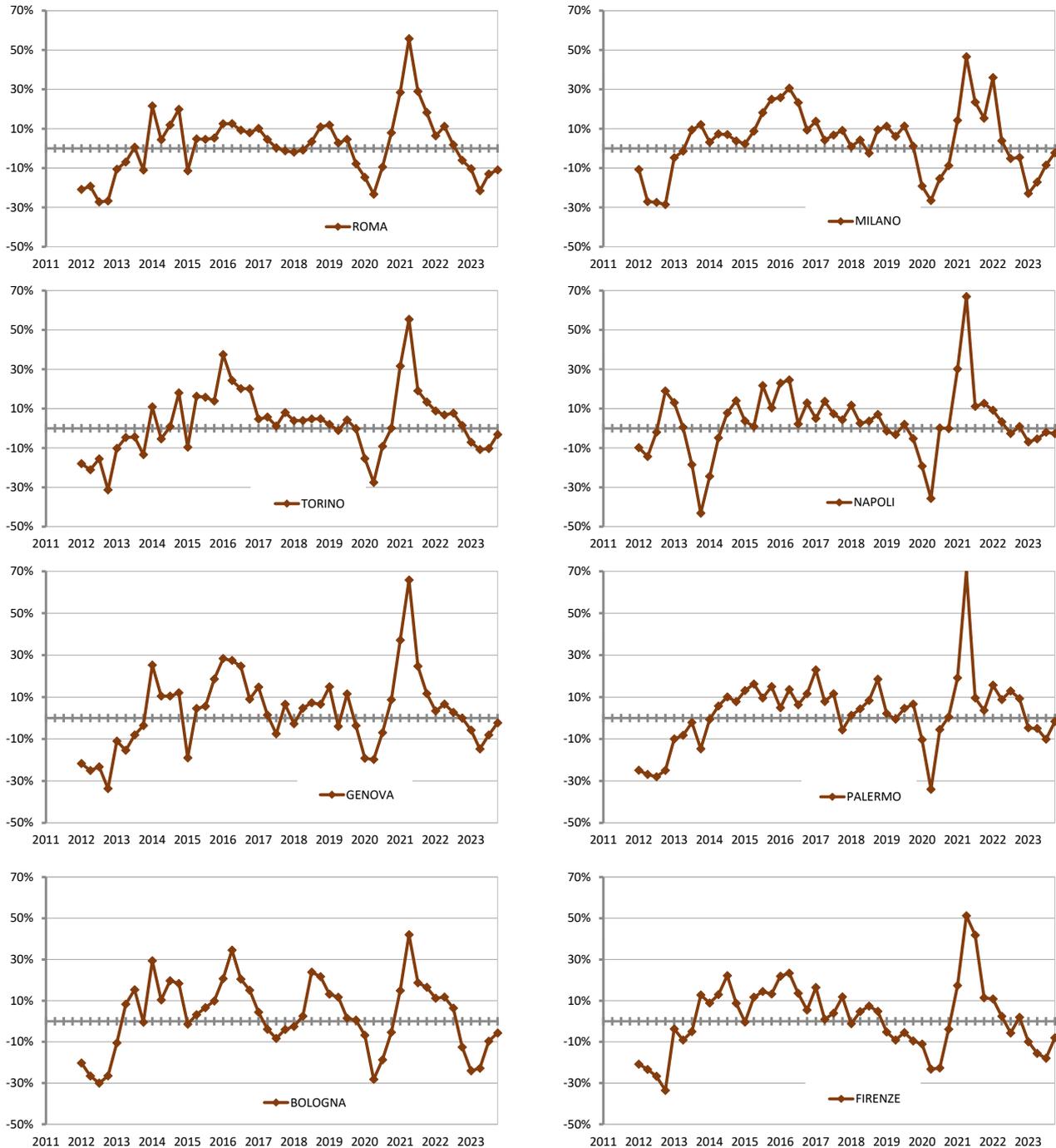


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN IV 23 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 23/IV 22	STN media IV 23 m <sup>2</sup>	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Roma	9.181	-11,0%	850.335	-10,4%	92,6	0,6
Milano	7.020	-2,3%	571.085	-0,4%	81,3	1,5
Torino	4.214	-3,2%	345.231	-3,5%	81,9	-0,3
Napoli	2.150	-2,7%	200.503	-4,3%	93,3	-1,6
Genova	2.276	-2,3%	210.451	-2,7%	92,4	-0,4
Palermo	1.749	-1,6%	184.438	-3,1%	105,5	-1,6
Bologna	1.556	-5,7%	137.221	-3,1%	88,2	2,3
Firenze	1.318	-8,0%	128.042	-10,3%	97,2	-2,5
<b>Totale</b>	<b>29.463</b>	<b>-5,7%</b>	<b>2.627.304</b>	<b>-5,5%</b>	<b>89,2</b>	<b>0,2</b>

Tabella 10: NTN IV trimestre 2023 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	932	3.882	2.392	1.091	884	9.181
Milano	1.428	3.076	1.463	561	494	7.020
Torino	635	2.053	910	367	249	4.214
Napoli	361	646	613	309	221	2.150
Genova	159	975	720	258	164	2.276
Palermo	226	436	433	352	301	1.749
Bologna	247	672	383	131	123	1.556
Firenze	137	504	364	162	151	1.318
<b>Totale</b>	<b>4.124</b>	<b>12.244</b>	<b>7.278</b>	<b>3.231</b>	<b>2.586</b>	<b>29.463</b>
Roma	10,2%	42,3%	26,1%	11,9%	9,6%	100%
Milano	20,3%	43,8%	20,8%	8,0%	7,0%	100%
Torino	15,1%	48,7%	21,6%	8,7%	5,9%	100%
Napoli	16,8%	30,0%	28,5%	14,4%	10,3%	100%
Genova	7,0%	42,8%	31,6%	11,3%	7,2%	100%
Palermo	12,9%	24,9%	24,8%	20,2%	17,2%	100%
Bologna	15,8%	43,2%	24,6%	8,4%	7,9%	100%
Firenze	10,4%	38,3%	27,6%	12,3%	11,4%	100%
<b>Totale</b>	<b>14,0%</b>	<b>41,6%</b>	<b>24,7%</b>	<b>11,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>100%</b>

Tabella 11: Variazione % NTN IV 23/IV 22 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	-10,8%	-12,4%	-12,1%	-5,0%	-8,4%	-11,0%
Milano	-12,1%	0,6%	-2,3%	-2,5%	15,7%	-2,3%
Torino	-2,5%	-1,4%	-8,4%	-4,5%	3,1%	-3,2%
Napoli	2,6%	1,9%	-2,1%	-14,2%	-7,1%	-2,7%
Genova	-0,8%	-0,3%	-4,0%	-3,1%	-6,6%	-2,3%
Palermo	21,5%	3,6%	-9,0%	-11,3%	1,2%	-1,6%
Bologna	-0,2%	-6,8%	-8,0%	-21,1%	24,3%	-5,7%
Firenze	-26,4%	2,4%	-7,1%	-9,9%	-17,3%	-8,0%
<b>Totale</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-5,7%</b>

## Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con 42.653 unità scambiate nel quarto trimestre del 2023, registra un aumento tendenziale, sul 2022, pari a 2,4%; tale variazione segna un'inversione di tendenza rispetto a quella rilevata nello scorso trimestre (era -7,8%).

Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 16 mila unità, l'aumento è del 4,8%, mentre la crescita è inferiore (+1%) nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato oltre 26 mila unità. Nel dettaglio delle cinque macroaree italiane si rilevano quasi ovunque tassi positivi, con eccezione delle Isole, dove c'è una riduzione degli scambi pari a -6,1%, e in particolare nei comuni non capoluogo dove la variazione raggiunge il -6,7% (Tabella 12).

In termini aggregati, rispetto al quarto trimestre 2022, la variazione della superficie coerentemente con il dato relativo ai volumi di compravendita, è di segno positivo, seppure di entità lieve 0,5% (Tabella 13). La superficie media delle unità pertinenziali compravendute è analoga a quella dell'omologo trimestre del 2022.

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

Area	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	7.005	5.699	6.376	5.351	7.583	-0,4%	8,2%
Non capoluoghi	12.014	9.380	10.440	8.923	12.247	-8,6%	1,9%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>19.019</b>	<b>15.079</b>	<b>16.816</b>	<b>14.273</b>	<b>19.830</b>	<b>-5,7%</b>	<b>4,3%</b>
Capoluoghi	2.931	2.240	2.424	2.187	2.975	-5,1%	1,5%
Non capoluoghi	4.181	3.011	3.629	3.075	4.242	-11,1%	1,4%
<b>Nord -Est</b>	<b>7.112</b>	<b>5.251</b>	<b>6.053</b>	<b>5.262</b>	<b>7.216</b>	<b>-8,7%</b>	<b>1,5%</b>
Capoluoghi	3.891	3.192	3.516	3.027	3.975	-13,7%	2,2%
Non capoluoghi	4.305	3.323	3.783	3.305	4.285	-8,2%	-0,5%
<b>Centro</b>	<b>8.196</b>	<b>6.515</b>	<b>7.299</b>	<b>6.332</b>	<b>8.260</b>	<b>-10,9%</b>	<b>0,8%</b>
Capoluoghi	1.212	917	1.117	869	1.267	-1,7%	4,5%
Non capoluoghi	4.144	3.311	3.561	3.164	4.241	-7,8%	2,3%
<b>Sud</b>	<b>5.356</b>	<b>4.228</b>	<b>4.679</b>	<b>4.033</b>	<b>5.509</b>	<b>-6,6%</b>	<b>2,8%</b>
Capoluoghi	478	412	455	347	458	-20,2%	-4,3%
Non capoluoghi	1.480	1.169	1.284	1.077	1.381	-10,5%	-6,7%
<b>Isole</b>	<b>1.958</b>	<b>1.581</b>	<b>1.739</b>	<b>1.424</b>	<b>1.838</b>	<b>-13,1%</b>	<b>-6,1%</b>
Capoluoghi	15.518	12.460	13.887	11.780	16.257	-5,8%	4,8%
Non capoluoghi	26.124	20.194	22.698	19.543	26.395	-8,9%	1,0%
<b>Italia</b>	<b>41.642</b>	<b>32.654</b>	<b>36.586</b>	<b>31.323</b>	<b>42.653</b>	<b>-7,8%</b>	<b>2,4%</b>

Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, per area

Area	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN IV 23 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 23/IV 22	STN media IV 23 m <sup>2</sup>	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	19.830	4,3%	218.441	0,9%	11,0	-0,4
Nord -Est	7.216	1,5%	89.004	-0,4%	12,3	-0,2
Centro	8.260	0,8%	111.614	0,1%	13,5	-0,1
Sud	5.509	2,8%	96.388	3,0%	17,5	0,0
Isole	1.838	-6,1%	36.932	-4,3%	20,1	0,4
<b>Italia</b>	<b>42.653</b>	<b>2,4%</b>	<b>552.379</b>	<b>0,5%</b>	<b>13,0</b>	<b>-0,2</b>

## Depositi pertinentziali – Le grandi città

Nel quarto trimestre 2023 gli acquisti di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono aumentati, +7,1%, rispetto al quarto trimestre 2022.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14, evidenzia segni positivi a Roma, Milano, Torino e Napoli con tassi di crescita differenziati. Tutte le altre città sono invece in diminuzione: a Palermo la riduzione è del 24%, a Genova il calo raggiunge quasi il 16%, Bologna e Firenze mostrano un tasso di riduzione rispettivamente del 9,6% 4,8%.

In termini di superficie compravenduta, la variazione tendenziale sul 2022 risulta positiva e con un tasso di entità inferiore rispetto all'incremento del NTN, registrando un +4,9% (Tabella 15). Si osservano aumenti per la STN in tutte le città. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9 m<sup>2</sup>, valore leggermente in diminuzione rispetto al quarto trimestre del 2022; a Genova si osserva tuttavia la diminuzione più consistente, -1,1 m<sup>2</sup>, a fronte di una stabilità complessiva delle otto grandi città, -0,2 m<sup>2</sup>.

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

Grandi città	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var NTN IV 23/IV 22
Roma	2.383	2.035	2.213	1.882	2.544	-17,9%	6,8%
Milano	2.932	2.375	2.648	2.391	3.364	9,0%	14,7%
Torino	1.729	1.432	1.631	1.234	1.942	-9,0%	12,4%
Napoli	229	189	238	170	238	9,6%	3,9%
Genova	489	379	439	379	412	-2,0%	-15,6%
Palermo	111	108	143	89	84	-9,3%	-24,0%
Bologna	695	460	557	485	629	-3,8%	-9,6%
Firenze	304	245	236	220	289	-3,6%	-4,8%
<b>Totale</b>	<b>8.871</b>	<b>7.224</b>	<b>8.106</b>	<b>6.849</b>	<b>9.502</b>	<b>-5,0%</b>	<b>7,1%</b>

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

Grandi città	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN IV 23 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 23/IV 22	STN media IV 23 m <sup>2</sup>	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Roma	2.544	6,8%	22.379	8,9%	8,8	0,2
Milano	3.364	14,7%	26.447	11,1%	7,9	-0,3
Torino	1.942	12,4%	18.735	12,5%	9,6	0,0
Napoli	238	3,9%	3.559	7,1%	15,0	0,4
Genova	412	-15,6%	3.998	-23,9%	9,7	-1,1
Palermo	84	-24,0%	1.494	-25,7%	17,7	-0,4
Bologna	629	-9,6%	6.349	-13,9%	10,1	-0,5
Firenze	289	-4,8%	3.005	1,1%	10,4	0,6
<b>Totale</b>	<b>9.502</b>	<b>7,1%</b>	<b>85.967</b>	<b>4,9%</b>	<b>9,0</b>	<b>-0,2</b>

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

Il segmento di mercato dei box e posti auto (Tabella 16) mostra, nel quarto trimestre 2023, una diminuzione del 2,1% rispetto al quarto trimestre 2022. La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in quasi tutte le aree, ad eccezione del Sud dove si nota una crescita degli scambi del 5,1%. I cali si concentrano nel Nord Ovest (-3,7%), nel Nord Est (-2,3%) e nel Centro (-2,1%). Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportate in Tabella 17 non mostrano particolari differenze rispetto a quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,4 m<sup>2</sup>, sostanzialmente stabile rispetto al quarto trimestre 2022.

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

Area	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	11.454	8.776	9.568	7.657	10.872	-4,0%	-5,1%
Non capoluoghi	38.826	29.934	33.146	27.827	37.524	-11,2%	-3,4%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>50.280</b>	<b>38.710</b>	<b>42.714</b>	<b>35.483</b>	<b>48.396</b>	<b>-9,7%</b>	<b>-3,7%</b>
Capoluoghi	9.360	6.954	7.959	6.887	8.844	-11,0%	-5,5%
Non capoluoghi	22.529	16.774	19.117	17.086	22.302	-12,7%	-1,0%
<b>Nord -Est</b>	<b>31.889</b>	<b>23.728</b>	<b>27.076</b>	<b>23.973</b>	<b>31.145</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-2,3%</b>
Capoluoghi	10.177	7.813	8.866	6.963	9.601	-13,7%	-5,7%
Non capoluoghi	10.995	8.801	9.353	8.236	11.119	-16,6%	1,1%
<b>Centro</b>	<b>21.171</b>	<b>16.614</b>	<b>18.220</b>	<b>15.200</b>	<b>20.720</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-2,1%</b>
Capoluoghi	3.146	2.583	2.581	2.314	3.521	-9,5%	11,9%
Non capoluoghi	8.851	7.689	7.934	6.634	9.087	-12,5%	2,7%
<b>Sud</b>	<b>11.997</b>	<b>10.272</b>	<b>10.515</b>	<b>8.948</b>	<b>12.608</b>	<b>-11,8%</b>	<b>5,1%</b>
Capoluoghi	1.627	1.380	1.566	1.372	1.687	-2,8%	3,7%
Non capoluoghi	3.447	2.854	3.118	2.791	3.381	-6,6%	-1,9%
<b>Isole</b>	<b>5.073</b>	<b>4.235</b>	<b>4.684</b>	<b>4.163</b>	<b>5.068</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-0,1%</b>
Capoluoghi	35.763	27.507	30.540	25.194	34.524	-9,2%	-3,5%
Non capoluoghi	84.648	66.053	72.669	62.574	83.413	-12,3%	-1,5%
<b>Italia</b>	<b>120.411</b>	<b>93.559</b>	<b>103.209</b>	<b>87.768</b>	<b>117.937</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-2,1%</b>

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

Area	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN IV 23 m <sup>2</sup>	Var % STN IV 23/IV 22	STN media IV 23 m <sup>2</sup>	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	48.396	-3,7%	1.023.607	-3,4%	21,2	0,1
Nord -Est	31.145	-2,3%	663.647	-2,4%	21,3	-0,0
Centro	20.720	-2,1%	429.286	-3,7%	20,7	-0,3
Sud	12.608	5,1%	298.785	3,3%	23,7	-0,4
Isole	5.068	-0,1%	109.211	0,3%	21,5	0,1
<b>Italia</b>	<b>117.937</b>	<b>-2,1%</b>	<b>2.524.536</b>	<b>-2,3%</b>	<b>21,4</b>	<b>-0,0</b>



## Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel quarto trimestre 2023 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2022, una diminuzione dei volumi di scambio (-3,5%) superiore al dato nazionale. Le variazioni risultano, come di consueto, differenti tra le città, con gli unici aumenti a Napoli, 11% circa e a Firenze, circa 19%. La diminuzione più elevata si osserva a Bologna, -15,5% e ancora un decremento superiore al 12% si registra a Torino. Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile a quanto osservato per i volumi, e mostra un tasso pari a -2,1%, inferiore rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, nel complesso delle otto città, un dato di 18 m<sup>2</sup>, in diminuzione nelle città di Roma, Napoli e Firenze.

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

Grandi città	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var NTN IV 23/IV 22
Roma	6.100	4.745	5.450	4.125	5.997	-9,5%	-1,7%
Milano	4.018	3.040	3.357	2.626	3.966	2,9%	-1,3%
Torino	1.977	1.369	1.638	1.202	1.725	-4,4%	-12,8%
Napoli	381	371	337	285	424	7,4%	11,4%
Genova	957	743	762	618	870	-11,1%	-9,0%
Palermo	350	299	388	292	315	21,5%	-9,9%
Bologna	1.019	754	815	797	862	7,5%	-15,5%
Firenze	551	430	509	403	655	-18,4%	18,7%
<b>Totale</b>	<b>15.354</b>	<b>11.751</b>	<b>13.257</b>	<b>10.349</b>	<b>14.813</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-3,5%</b>

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

Grandi città	NTN IV 23	Var % NTN IV 23/IV 22	STN m <sup>2</sup> IV 23	Var % STN IV 23/IV 22	STN media m <sup>2</sup> IV 23	Diff. IV 23/IV 22 STN media m <sup>2</sup>
Roma	5.997	-1,7%	109.294	-3,1%	18,2	-0,3
Milano	3.966	-1,3%	68.978	4,2%	17,4	0,9
Torino	1.725	-12,8%	31.946	-10,7%	18,5	0,4
Napoli	424	11,4%	8.192	2,4%	19,3	-1,7
Genova	870	-9,0%	15.585	-0,8%	17,9	1,5
Palermo	315	-9,9%	6.546	-2,5%	20,8	1,6
Bologna	862	-15,5%	14.441	-12,5%	16,8	0,6
Firenze	655	18,7%	10.963	11,6%	16,7	-1,1
<b>Totale</b>	<b>14.813</b>	<b>-3,5%</b>	<b>265.945</b>	<b>-2,1%</b>	<b>18,0</b>	<b>0,3</b>

## Il mercato delle locazioni residenziali in Italia

### Le locazioni delle abitazioni – Dati nazionali e per comuni a.t.a.

Nel IV trimestre del 2023 sono state locate 241.784 abitazioni<sup>25</sup> in calo tendenziale, rispetto al III trimestre del 2022, del 4,6% (Tabella 20). Di queste il 68% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione, del 5,3%, risulta lievemente superiore a quella complessiva. Il canone annuale<sup>26</sup> riferito alle abitazioni con locazione registrata nel IV trimestre 2023 ammonta ad oltre 1,6 miliardi di euro in aumento dello 0,9%. In termini di canone, la quota riferibile a locazioni in comuni a.t.a. raggiunge il 75%.

Nel grafico di Figura 11 è mostrata la serie del numero di abitazioni locate (per intero) nei trimestri dal I 2016 al IV 2023. Per cogliere la tendenza di fondo del fenomeno depurando dall'effetto indotto dalla differente numerosità delle registrazioni che si osservano nei diversi trimestri<sup>27</sup>, ai valori assoluti è sovrapposta la serie destagionalizzata (linea rossa).

Dal 2016, il numero di abitazioni locate ha evidenziato una crescita nel periodo precedente l'evento pandemico del 2020 più accentuato nel biennio 2018 e 2019. Alla forte contrazione del 2020 è seguito un recupero nel 2021 e una fase di lieve calo e stabilità nel 2022. Nel 2023, dopo un primo rialzo osservato ad inizio anno, il numero di abitazioni locate torna a scendere nei trimestri successivi.

Con riferimento alla tendenza, la comparazione tra l'andamento del complesso delle abitazioni locate e quello nel dettaglio dei singoli segmenti riportato nelle serie degli indici di Figura 12 evidenzia un'evoluzione piuttosto simile tra i diversi segmenti caratterizzata essenzialmente da una fase che precede e una successiva alla pandemia. Ciascun segmento mostra, però, talune peculiarità che possono ricondursi ad un trend di stabilità e calo per le locazioni con contratti ordinari di lungo periodo (ORD\_L), una tendenza alla crescita, seppur moderata, per i segmenti dell'ordinario transitorio (ORD\_T). Il mercato delle locazioni per studenti esibisce una crescita molto accentuata che, se si fa eccezione per l'anno 2020, caratterizza tutto il periodo.

Tabella 20: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre - Nazionale e comuni a.t.a.

TUTTI I SEGMENTI		IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	IV TRIM 23	Var % III 23/III 22	Var % III 23/IV 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	253.560	232.553	207.882	207.992	241.784	-4,1%	-4,6%
	Canone Annuo (milioni di €)	1.622,1	1.432,0	1.314,6	1.393,0	1.637,0	1,3%	0,9%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	172.833	149.639	133.597	138.798	163.681	-5,7%	-5,3%
	Canone Annuo (milioni di €)	1.223,4	1.023,3	940,5	1.041,8	1.232,5	0,7%	0,7%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	68%	64%	64%	67%	68%		
	Canone Annuo	75%	71%	72%	75%	75%		

<sup>25</sup> Si rammenta che l'analisi è riferita alle sole abitazioni per le quali è stato possibile effettuare l'incrocio con la base dati del catasto censuario. La quota di unità immobiliari per le quali è stato possibile l'incrocio supera il 95% dell'universo delle abitazioni locate come meglio descritto nella nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#) alla quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

<sup>26</sup> Il canone annuo fa riferimento al valore del canone annuo indicato nel modello di registrazione del contratto. Non si tratta quindi di un importo pagato o ad un flusso relativo all'intero trimestre ma al totale dei canoni annui dei contratti di locazione di abitazioni registrati nel trimestre.

<sup>27</sup> Il numero di abitazioni per le quali è registrato un contratto di locazione, si distribuisce in modo diverso nei diversi trimestri dell'anno. In particolare, risulta più concentrato nell'ultimo trimestre in considerazione di un picco di registrazioni che si osserva in genere nel mese di ottobre. Per un maggior approfondimento si rimanda alla nota metodologica citata.

Figura 11: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre – Valori assoluti e destagionalizzati

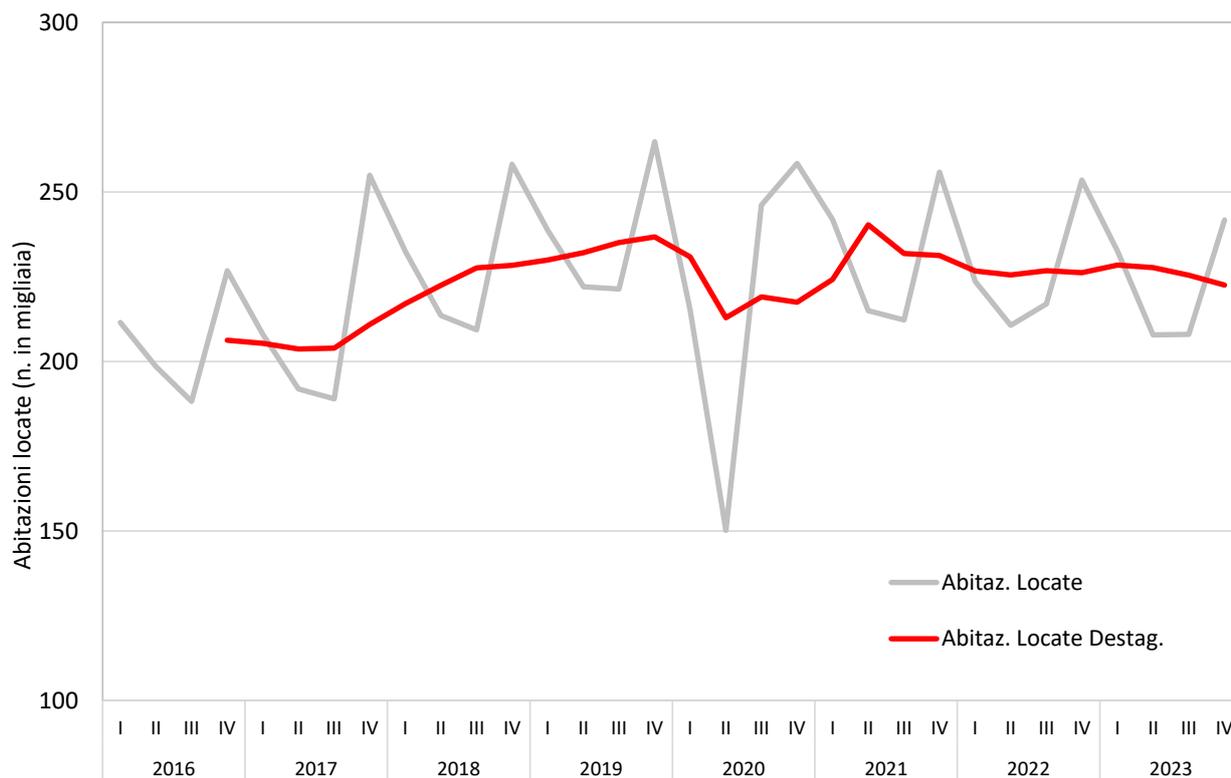
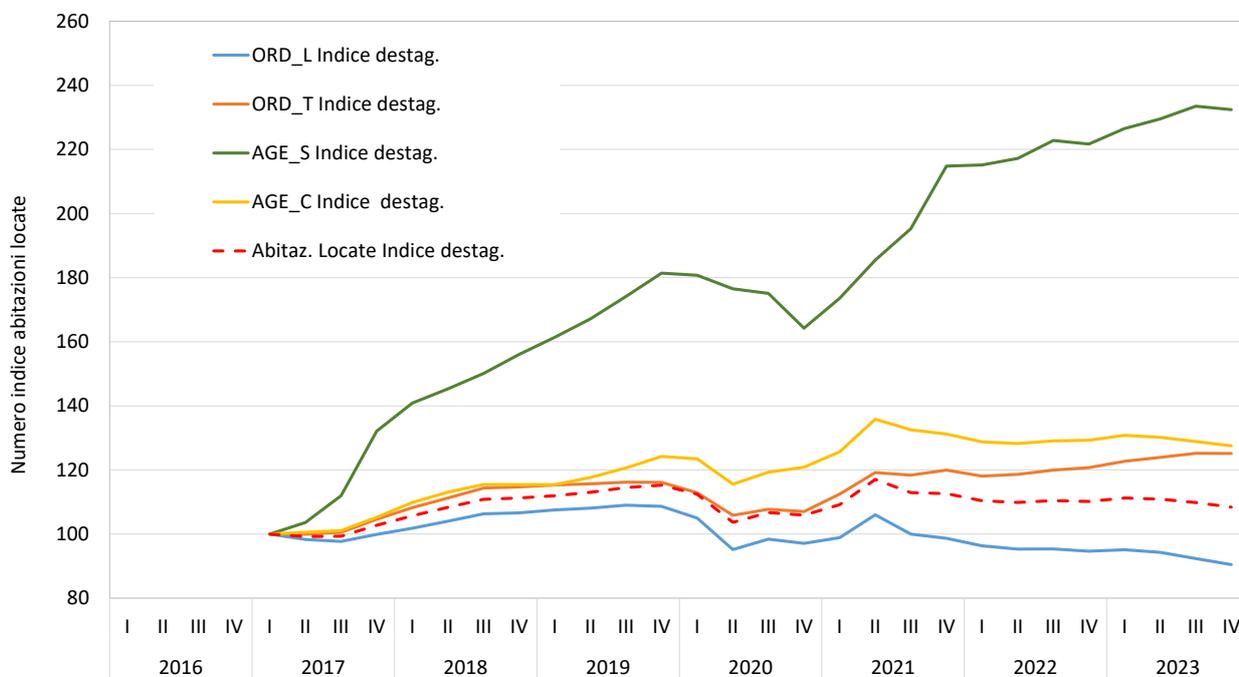


Figura 12: Numero indice abitazioni locate per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)



## Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD\_L

Le abitazioni locate nel segmento ordinario di lungo periodo (ORD\_L) nel IV trimestre del 2023 sono state circa 109 mila in diminuzione del 7,6%, rispetto al IV trimestre del 2022 (Tabella 21). Nei comuni a.t.a., che per questo segmento rappresentano il 56% del totale delle abitazioni locate, il calo è più elevato di circa un punto percentuale.

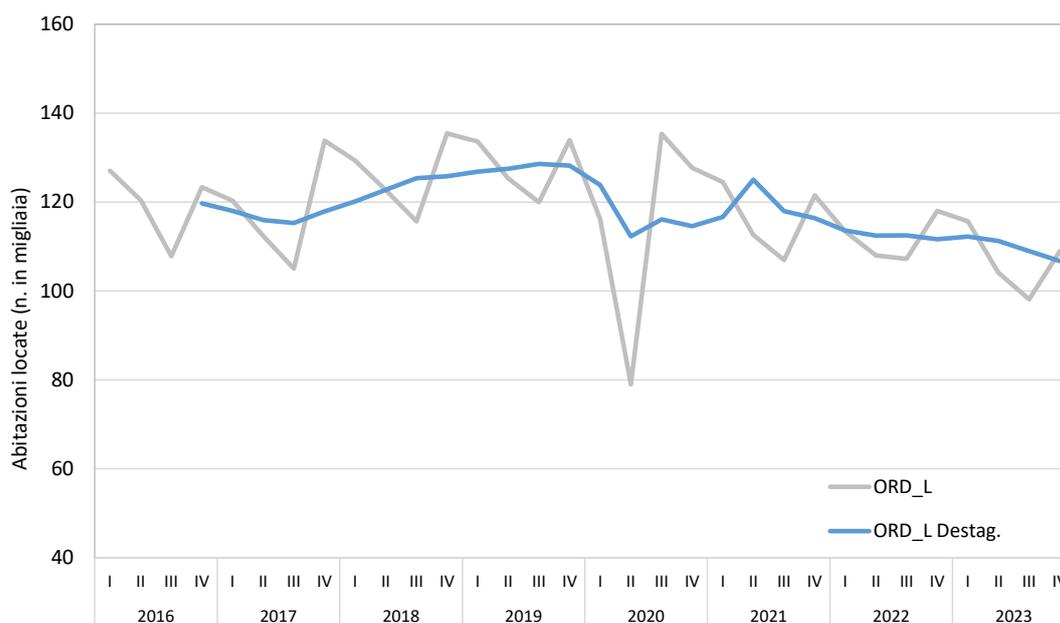
Il totale dei canoni annuali per le abitazioni del segmento locate nel IV trimestre 2023 ammonta a circa 741 milioni di euro in diminuzione dello 0,7%, mentre nei comuni a.t.a. il dato è rimasto quasi stabile (-0,2%) rispetto a una quota che rappresenta circa il 67% del canone complessivo di questo segmento.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento ORD\_L, nei trimestri dal I 2016 al IV 2023, mostrata nel grafico di Figura 13 ben evidenzia la contrazione del numero di alloggi locati in questo segmento. Si tratta di una tendenza probabilmente già in atto dal periodo precedente la pandemia ma che dal 2021 si è consolidata e accentuata.

Tabella 21: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD\_L - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_L		IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	IV TRIM 23	Var % III 23/III 22	Var % IV 23/IV 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	117.978	115.673	104.087	98.118	108.983	-8,5%	-7,6%
	Canone Annuo (milioni di €)	746,6	707,1	655,8	658,1	741,5	-1,9%	-0,7%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	66.960	62.673	56.326	54.275	61.191	-11,6%	-8,6%
	Canone Annuo (milioni di €)	497,0	447,7	417,2	436,5	495,9	-2,6%	-0,2%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	57%	54%	54%	55%	56%		
	Canone Annuo	67%	63%	64%	66%	67%		

Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD\_L – Valori assoluti e destagionalizzati



## Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD\_T

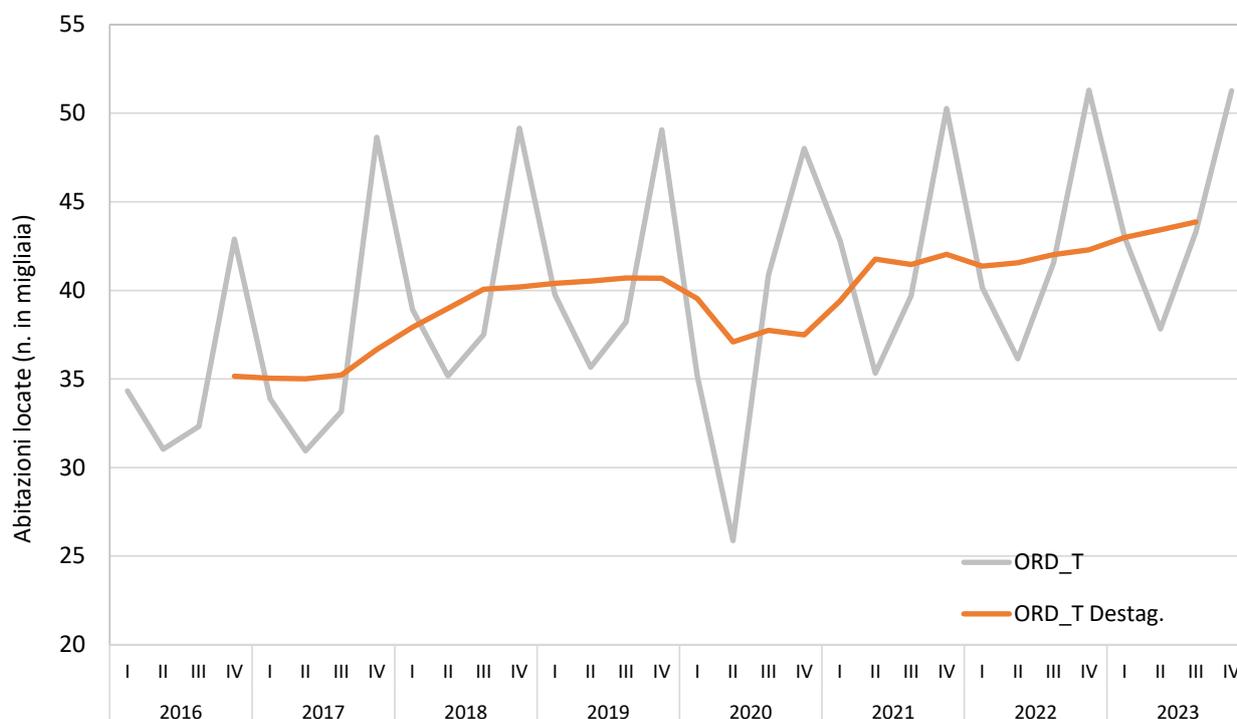
Nel segmento ordinario transitorio (ORD\_T), nel IV trimestre del 2023 rispetto all'omologo trimestre del 2022, si registra una sostanziale stabilità in termini unità locate (-0,1%) a fronte di una significativa crescita dei valori monetari (+6,7%) (Tabella 22). Il totale dei canoni annuali ammonta a circa 345 milioni di euro. Più del 60% degli alloggi locati nel segmento è ubicato in comuni a.t.a., dove i rialzi del numero di residenze concesse in locazione e del canone annuo esibiscono un rialzo essenzialmente in linea con quello osservato per il complesso dei comuni.

Nei trimestri dal I 2016 al IV 2023, la serie in valori assoluti e quella destagionalizzata riportate nel grafico di Figura 14 mostra come dopo il 2020 sembra essersi invertita la tendenza al ribasso del periodo 2016 – 2019 con i valori che dal 2021 si portano su livelli più elevati rispetto a quelli precedenti il 2020.

Tabella 22: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD\_T - Nazionale e comuni a.t.a.

ORD_T		IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	IV TRIM 23	Var % III 23/III 22	Var % IV 23/IV 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	51.298	42.995	37.823	43.314	51.265	4,3%	-0,1%
	Canone Annuo (milioni di €)	323,6	262,8	236,9	291,4	345,1	11,3%	6,7%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	31.190	23.233	20.392	26.615	31.017	3,5%	-0,6%
	Canone Annuo (milioni di €)	221,5	163,7	147,0	205,7	237,6	11,8%	7,3%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	61%	54%	54%	61%	61%		
	Canone Annuo	68%	62%	62%	71%	69%		

Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD\_T – Valori assoluti e destagionalizzati





## Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE\_C

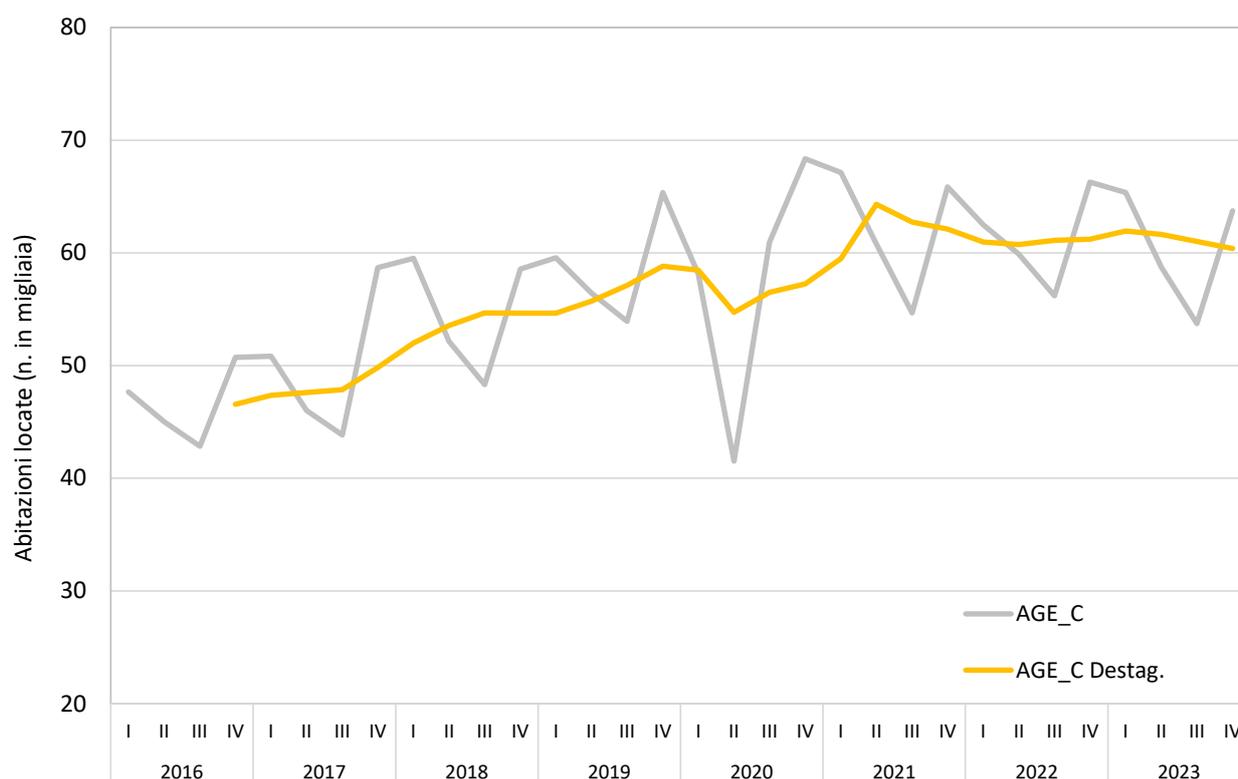
Nel IV trimestre del 2023, sono 63.743 le abitazioni locate nel segmento agevolato concordato (AGE\_C)<sup>28</sup>, in diminuzione sul IV trimestre del 2022 del 3,8% (Tabella 23). Il canone annuale per le abitazioni del segmento locate nel IV trimestre 2023 ammonta a poco più di 418 milioni di euro, in diminuzione dell'1%.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento AGE\_C, nei trimestri dal I 2016 al IV 2023, nel grafico di Figura 15, mostra una crescita sebbene non costante tra il 2016 e il 2019, un recupero nel 2021, cui ha fatto seguito un trend alla contrazione nel 2022 solo temporaneamente interrotto nel primo trimestre 2023.

Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE\_C

ORD_T	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	IV TRIM 23	Var % III 23/III 22	Var % IV 23/IV 22
<b>Abitaz. Locate</b> (numero)	66.287	65.350	58.726	53.715	63.743	-4,4%	-3,8%
<b>Canone Annuo</b> (milioni di €)	422,4	404,8	372,2	348,9	418,1	-2,4%	-1,0%

Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE\_C – Valori assoluti e destagionalizzati



<sup>28</sup> Di norma i contratti agevolati a canone concordato riguardano abitazioni ubicate nei comuni a.t.a; tuttavia, possono esservi casi in cui si registrano contratti a canone concordato, come riportato nelle successive tabelle, in cui l'abitazione è collocata altrove, in comuni non a.t.a.. L'analisi qui condotta è riferita comunque al complesso delle abitazioni locate a canone concordato senza distinguere comuni a.t.a. e non a.t.a., in considerazione del fatto che sostanzialmente si tratta di alloggi ubicati, per la quasi totalità, in comuni a.t.a..

## Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE\_S

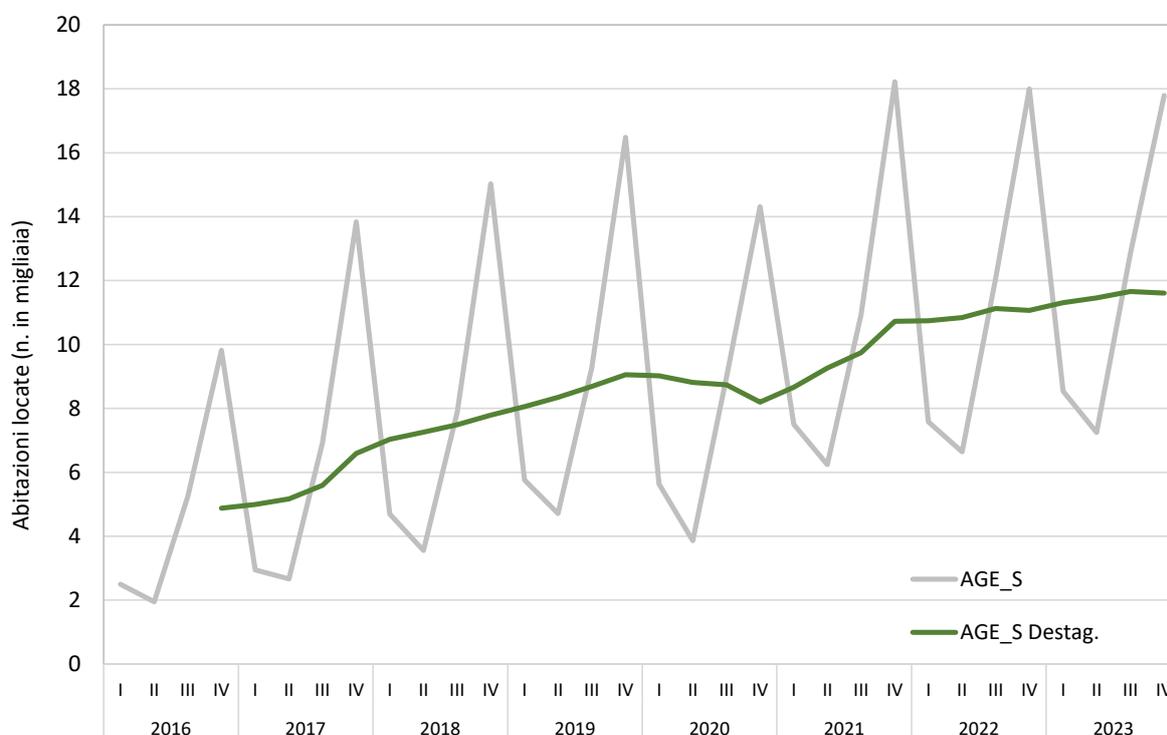
Dopo i consistenti rialzi registrati dal periodo post pandemico, nel IV trimestre del 2023, le abitazioni locate per intero con contratti agevolati per studenti mostrano una diminuzione dell'1,1%. Le porzioni di alloggi locate, che nel periodo ottobre-dicembre 2023 risultano pari al 53% del totale, crescono invece di oltre l'8% (Tabella 24). Il canone annuale per le abitazioni del segmento AGE\_S locate per intero ammonta a poco più di 132 milioni di euro in aumento del 2,2% mentre il canone riferito ai contratti per porzioni è di circa 79 milioni in crescita di oltre l'11%.

Escludendo l'effetto della pandemia, il numero di abitazioni locate per intero nel segmento AGE\_S, risulta in ascesa dal 2016. La serie in livelli reali e destagionalizzati mostrata nel grafico di Figura 16 mostra quanto detto ed evidenzia un'accelerazione nel 2023 che mostra una lieve flessione in questo ultimo trimestre.

Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE\_S

AGE_S		IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	IV TRIM 23	Var % III 23/III 22	Var % IV 23/IV 22
Locate per intero	Abitaz. Locate (numero)	17.997	8.535	7.246	12.845	17.793	6,5%	-1,1%
	Canone Annuo (milioni di €)	129,4	57,2	49,7	94,6	132,3	11,2%	2,2%
Locate in porzione <sup>29</sup>	Abitaz. Locate (numero)	18.972	4.654	3.718	14.753	20.539	15,5%	8,3%
	Canone Annuo (milioni di €)	70,6	20,3	16,2	58,9	78,7	19,7%	11,4%
% locate in porzione	Abitaz. Locate	51%	35%	34%	53%	54%		
	Canone Annuo	35%	26%	25%	38%	37%		

Figura 16: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE\_S – Valori assoluti e destagionalizzati



<sup>29</sup> Per le abitazioni locate in porzione, non essendo possibile stabilire in quale quota e quindi la superficie, non si è effettuato il controllo sulle eventuali anomalie del canone. Pertanto, il numero di abitazioni e il canone sono comprensivi di eventuali dati potenzialmente anomali.

## 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) .....	6
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 .....	9
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 .....	10
Figura 8: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per abitazioni nuove ed esistenti (stima) .....	15
Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011 .....	15
Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città .....	17
Figura 11: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre – Valori assoluti e destagionalizzati .....	24
Figura 12: Numero indice abitazioni locare per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100) .....	24
Figura 13: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati .....	25
Figura 14: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati .....	26
Figura 15: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati .....	27
Figura 16: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati .....	28

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	10
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	11
Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area .....	12
Tabella 4: NTN IV trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	12
Tabella 5: Variazione % NTN IV 23/IV 22 abitazioni, per classi dimensionali e per area .....	12
Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario .....	13
Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti .....	14
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 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città ..	18
Tabella 11: Variazione % NTN IV 23/IV 22 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città .....	18
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	19
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
Tabella 20: Numero di abitazioni locatate per intero per trimestre - Nazionale e comuni a.t.a. ....	23
Tabella 21: Numero di abitazioni locatate per intero per trimestre segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a. ....	25
Tabella 22: Numero di abitazioni locatate per intero per trimestre segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a. ....	26
Tabella 23: Numero di abitazioni locatate per intero per trimestre segmento AGE_C .....	27
Tabella 24: Numero di abitazioni locatate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE_S.....	28