



RESIDENZIALE

Statistiche III 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

data di pubblicazione: **7 dicembre 2023**
periodo di riferimento: **terzo 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 III trimestre 2023.....	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	19
Depositi pertinenziali – Le grandi città	21
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	22
Box e posti auto – Le grandi città.....	23
Il mercato delle locazioni residenziali in Italia.....	24
Le locazioni delle abitazioni – Dati nazionali e per comuni a.t.a.	24
Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_L	26
Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_T	28
Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_C	29
Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_S.....	30
Indice delle Figure	32
Indice delle Tabelle.....	32

Introduzione

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

Per le unità abitative compravendute sono forniti, inoltre, i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario³, 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 dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale⁴. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2022 e del 2023 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*). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti le fonti, la classificazione, l'elaborazione e le analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica⁵.

Una prima parte della nota è dedicata al *contesto di riferimento* entro cui ha operato il mercato residenziale. In particolare, sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT, 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 sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale, ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

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

² Si fa riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi, per il quale si può fruire di un'agevolazione fiscale sull'imposta di registro o sull'IVA (a seconda del soggetto venditore) e sulle imposte catastale e ipotecaria.

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

⁴ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

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

Compravendite abitazioni - Sintesi

Nel terzo trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo il calo delle compravendite in corso da inizio anno. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute 157 mila abitazioni, circa 18 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 10,4%. I volumi di scambio delle abitazioni mostrano una contrazione accentuata diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Anche in tutte le grandi città gli acquisti di abitazioni sono in calo ovunque, con Firenze e Roma che mostrano i cali tendenziali maggiori, -17,9% e -13% rispettivamente.

La diminuzione degli scambi coinvolge inoltre tutti i tagli dimensionali, risultando più accentuata al crescere della superficie delle abitazioni.

Gli acquisti delle persone fisiche hanno riguardato, nel terzo trimestre 2023, circa il 95% del totale delle abitazioni compravendute, quasi 150 mila unità.

Di queste circa il 62% è “prima casa”, ma era più del 65% nello stesso trimestre del 2022, e solo il 41% circa è stato acquistato ricorrendo a un mutuo ipotecario, rispetto ad una quota prossima al 50% rilevata lo scorso anno nell’omologo trimestre.

Le abitazioni di nuova costruzione rappresentano circa l’8% delle abitazioni compravendute, quota ancora in flessione in questo trimestre.

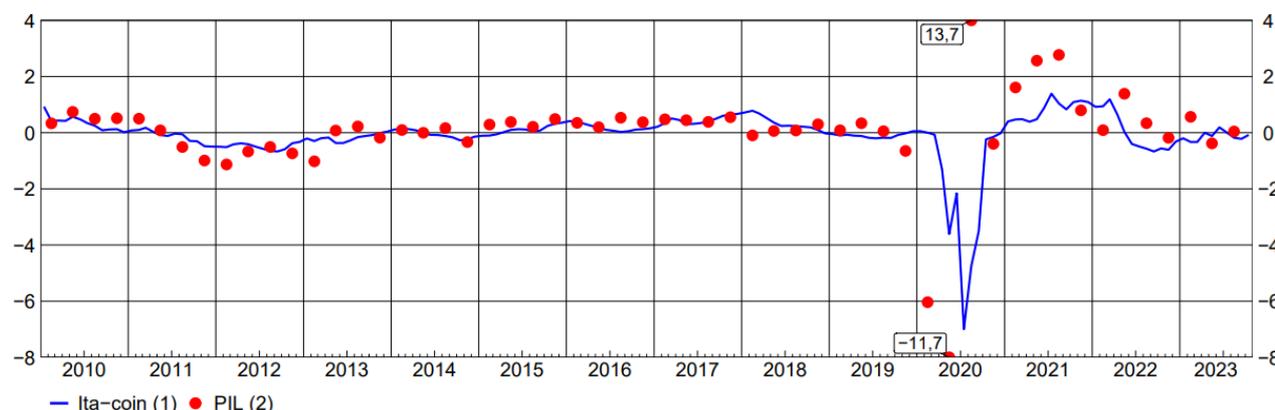
Infine, esaminando i dati sul mercato delle locazioni residenziali, nel 3° trimestre del 2023 sono state locate oltre 200 mila abitazioni, in calo tendenziale del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2022. In questo quadro generale, crescono in controtendenza le locazioni di breve periodo con contratti transitori (+4,3%) e per gli studenti (+6,5% per le locazioni di intere abitazioni, +15,5% per le locazioni di porzioni).

Contesto di riferimento nel III trimestre 2023

Nella zona euro l'EUROSTAT⁶ stima per il terzo trimestre del 2023 un lieve calo del PIL dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e una crescita dello 0,1% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Per l'Italia⁷, nel terzo 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 0,1% sia rispetto al trimestre precedente sia nei confronti del terzo trimestre del 2022.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁸, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel terzo trimestre del 2023 risulta in lieve rialzo a luglio, +0,01 e mostra un calo dei valori ad agosto (-0,18) e settembre (-0,22). Ancora in calo è il dato nei mesi di ottobre (-0,08) e novembre (-0,18) del 2023 (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. 11 - novembre 2023)

Sul fronte del mercato del lavoro, a ottobre 2023 sono 11,1 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 28 mila in meno dello stesso mese del 2022, con il tasso di disoccupazione al 6,5%, stabile rispetto al mese precedente e in calo rispetto allo stesso mese del 2022 (era 6,1% a ottobre 2022)⁹.

In Italia (fonte ISTAT¹⁰), a ottobre 2023 aumentano gli occupati e i disoccupati, rispetto al mese precedente, mentre gli inattivi diminuiscono. L'aumento dell'occupazione (+0,1%, pari a +27mila unità) è diffuso tra uomini, donne, dipendenti permanenti e in tutte le classi d'età tranne i 35-49enni che risultano sostanzialmente stabili; in calo i dipendenti a termine e gli autonomi. Il tasso di occupazione sale al 61,8% (+0,1 punti).

Confrontando il trimestre agosto-ottobre 2023 con quello precedente (maggio-luglio), si registra un aumento del livello di occupazione pari allo 0,4%, per un totale di 104mila occupati. La crescita dell'occupazione, osservata nel confronto trimestrale, si associa all'aumento delle persone in cerca di lavoro (+0,3%, pari a +6mila unità) e alla diminuzione degli inattivi (-0,9%, pari a -116mila unità).

A novembre 2023, l'ISTAT¹¹ stima un aumento del clima di fiducia dei consumatori (da 101,6 a 103,6) e una diminuzione dell'indice composito del clima di fiducia delle imprese, che cala da 103,9 a 103,4. Dalle componenti dell'indice di fiducia dei consumatori emerge un diffuso miglioramento delle opinioni dei consumatori sia sulla situazione personale sia su quella economica generale: il clima personale e quello

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

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

⁸ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, *Ita-coin*, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

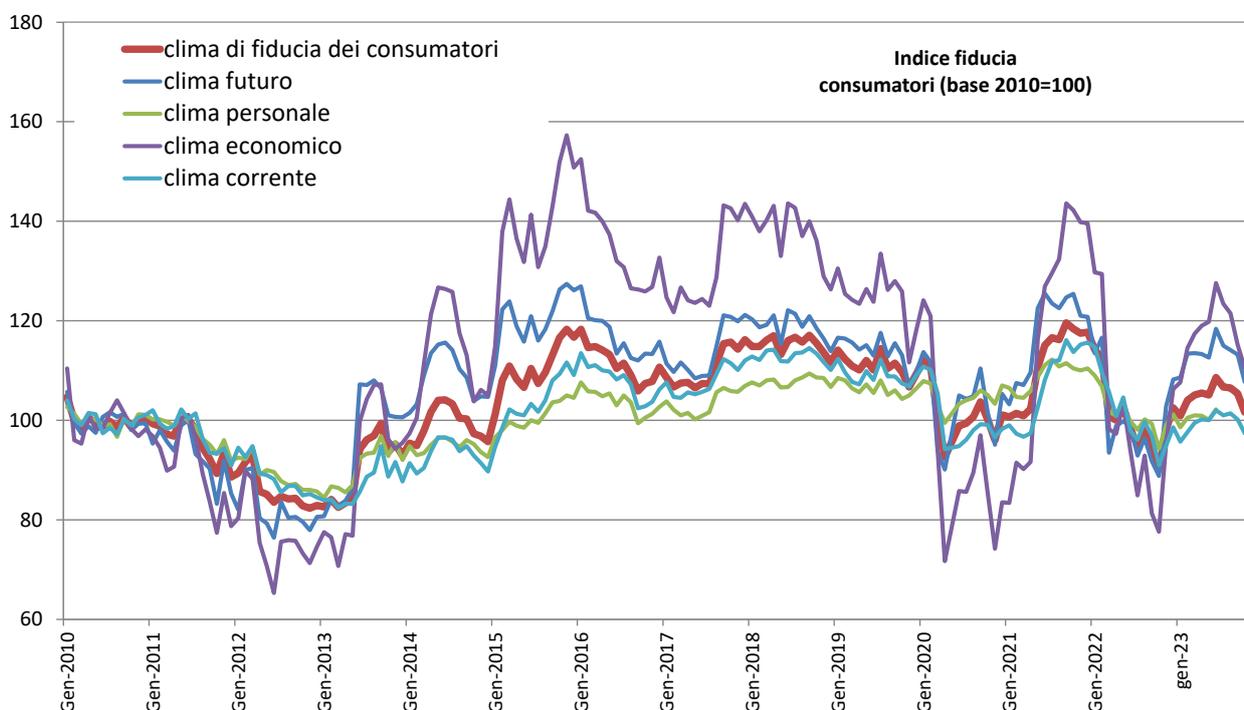
⁹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

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

corrente registrano gli incrementi più consistenti (il primo passa da 98,6 a 101,2 e il secondo da 97,4 a 99,8); il clima futuro aumenta da 107,7 a 109,3 e il clima economico sale da 110,5 a 111,0 (Figura 2).

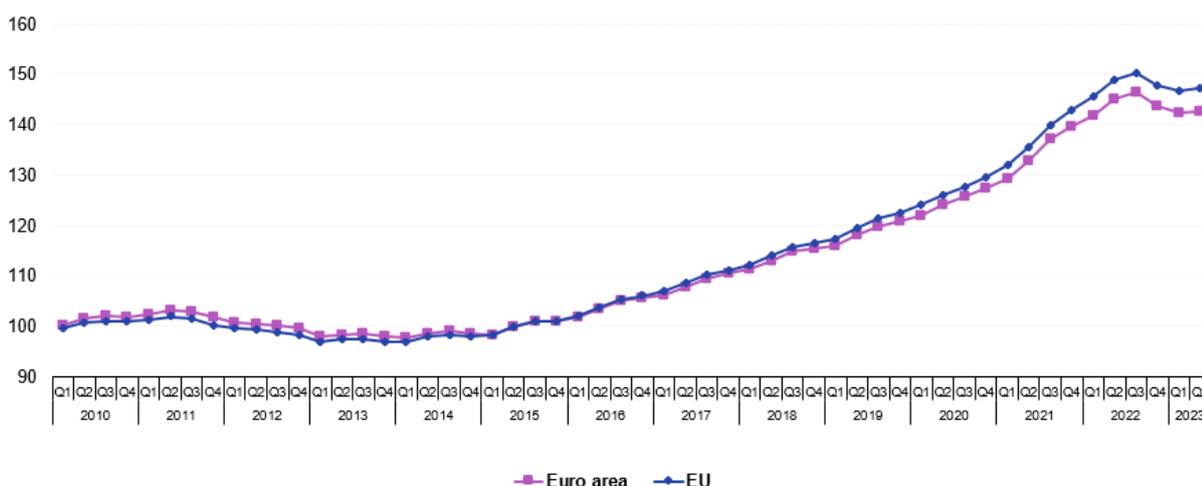
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2023

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2023 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (il trimestre 2023 rispetto al II trimestre 2022), una diminuzione dell'1,7% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹², nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹³.

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

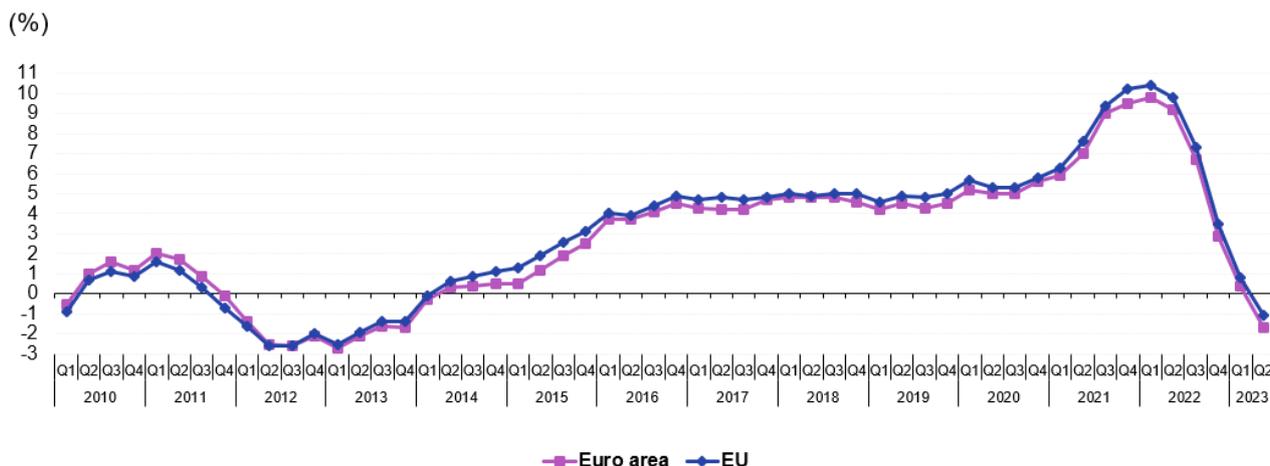


Fonte: EUROSTAT

¹² L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

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

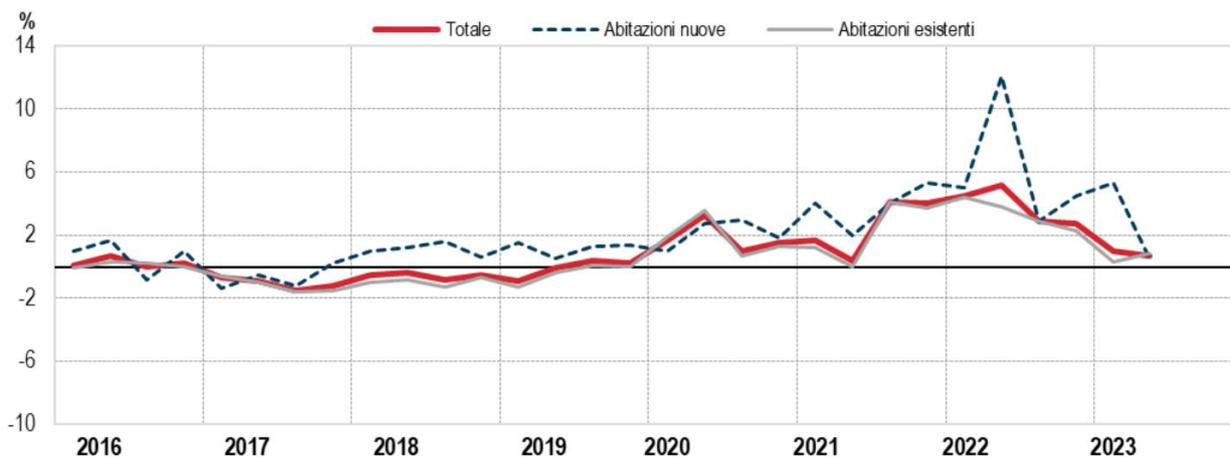
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT¹⁴, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +0,7% rispetto al secondo trimestre del 2022. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,5% su base annua, in forte rallentamento rispetto al trimestre precedente (era +5,3%), sia a quelli delle abitazioni esistenti, che salgono dello 0,8% (in lieve accelerazione dal +0,3% del primo trimestre) (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 III trimestre 2023 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁵, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 61,3% degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel terzo trimestre del 2023, quota in leggera diminuzione rispetto alla precedente rilevazione (era 63%); ma si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi. La quota di agenti che ravvisano un calo delle quotazioni immobiliari è salita al 28,6 per cento (da 25,5).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel III trimestre è scesa all'80,8% (da 84,2 nel II), il valore più basso degli ultimi 12 trimestri.

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

¹⁵ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato su valori bassi (8,5 per cento).
- I tempi di vendita sono risultati sostanzialmente stabili, sui valori prossimi ai minimi rilevati dall'inizio dell'indagine (5,9 mesi).
- La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti è salita al 34,4%, il valore più alto dalla fine del 2014. Tuttavia, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano quelle relative al valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure al prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori.
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 63,4 per cento dal 64,1 per cento, il valore più basso dal 2014. Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati (al 77,3 per cento).
- La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel III trimestre è scesa lievemente (79,5 per cento, da 80,1 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 si è portato sul valore più alto dall'inizio del 2013 (46,5 punti percentuali).
- Il saldo negativo tra aspettative di miglioramento e di peggioramento nel IV trimestre è rimasto stabile per il proprio mercato (-39,0 punti percentuali) e si è ampliato per quello nazionale (-43,7, da -42,9). Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento, sebbene meno che nella rilevazione precedente (-14,3 punti percentuali, da -29,3).



Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

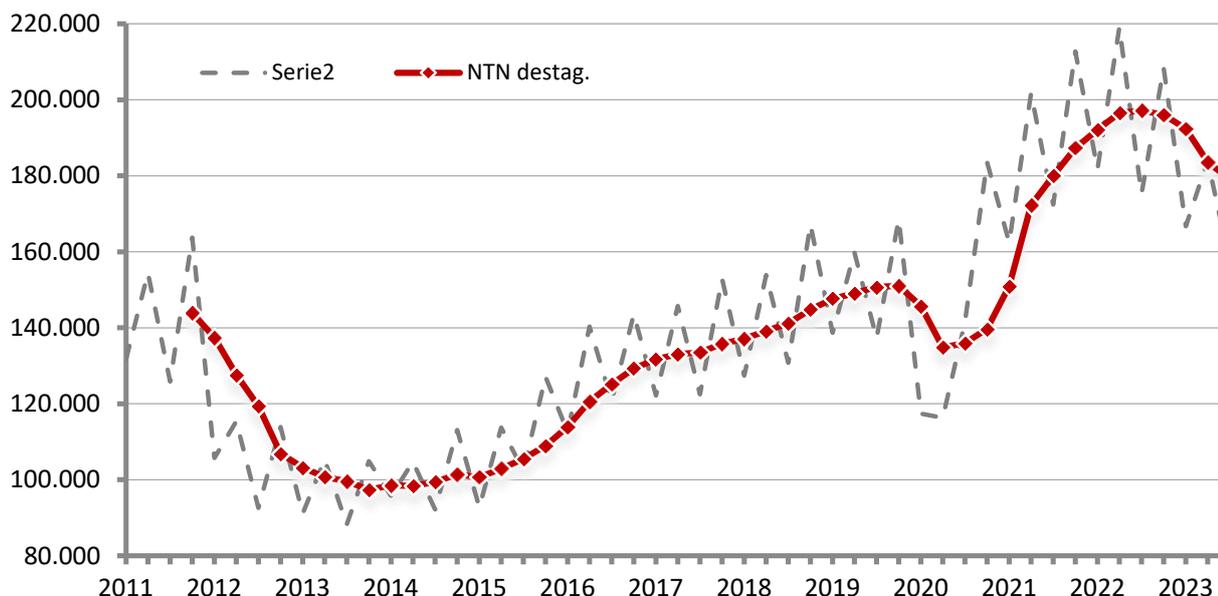
Nel terzo trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo il calo delle compravendite in corso da due trimestri. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute 157 mila abitazioni, circa 18 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 10,4%.

Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁶ 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 non capoluogo, dove il calo è del 10,8% (circa 13 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al terzo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni capoluogo, -9,5% (Tabella 1). Rispetto al terzo trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -12,9% e -12,6%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -10,3%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni non capoluogo (-11,1%). Al Sud si registra un calo del 7,3% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo (rispettivamente -7,2% e -7,5%). Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -6,3%. Le perdite più consistenti si registrano nei comuni non capoluogo del Nord Est con un tasso tendenziale negativo del 14,1%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del secondo trimestre 2023, riportate in Tabella 2, evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato, con agosto che registra il calo più accentuato (-13,5%).

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



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

Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

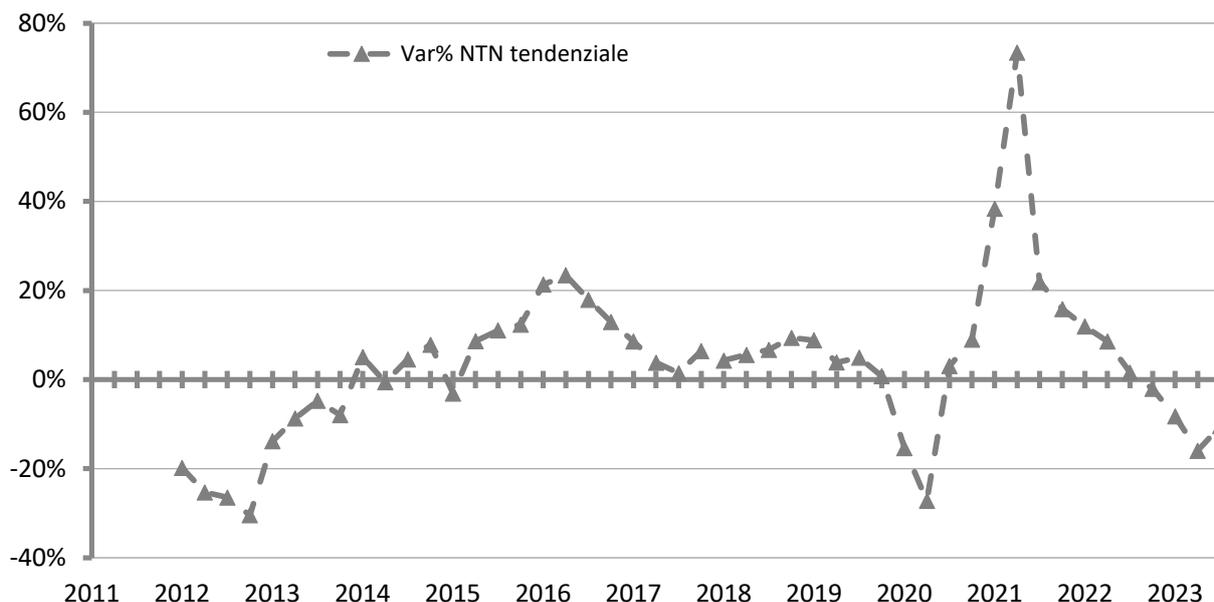


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Capoluoghi	16.524	20.363	16.707	18.400	15.153	-14,9%	-8,3%
Non capoluoghi	42.508	51.079	40.156	44.886	37.797	-13,6%	-11,1%
Nord Ovest	59.031	71.442	56.862	63.286	52.949	-14,0%	-10,3%
Capoluoghi	10.039	12.031	9.282	10.336	9.018	-18,6%	-10,2%
Non capoluoghi	24.785	28.842	21.675	24.276	21.300	-20,1%	-14,1%
Nord Est	34.824	40.873	30.957	34.613	30.318	-19,6%	-12,9%
Capoluoghi	15.391	18.082	14.577	15.906	13.457	-21,4%	-12,6%
Non capoluoghi	20.437	23.895	19.098	21.236	17.871	-18,7%	-12,6%
Centro	35.828	41.978	33.675	37.143	31.329	-19,9%	-12,6%
Capoluoghi	6.899	8.321	7.054	7.743	6.381	-17,0%	-7,5%
Non capoluoghi	22.536	27.033	22.094	24.101	20.910	-14,0%	-7,2%
Sud	29.434	35.354	29.148	31.844	27.291	-14,8%	-7,3%
Capoluoghi	5.054	5.845	5.116	5.566	4.792	-9,0%	-5,2%
Non capoluoghi	11.095	12.880	10.985	11.659	10.345	-7,6%	-6,8%
Isole	16.149	18.725	16.101	17.225	15.136	-8,0%	-6,3%
Capoluoghi	53.906	64.642	52.736	57.952	48.801	-17,2%	-9,5%
Non capoluoghi	121.361	143.729	114.009	126.159	108.223	-15,4%	-10,8%
Italia	175.267	208.371	166.745	184.110	157.024	-16,0%	-10,4%

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

Area	Var% NTN lug 23/lug 22	Var% NTN ago 23/ago 22	Var% NTN set 23/set 22	Var% NTN III 23/III 22
Capoluoghi	-7,4%	-17,1%	-7,1%	-8,3%
Non capoluoghi	-11,8%	-10,9%	-10,2%	-11,1%
Nord Ovest	-10,6%	-12,4%	-9,3%	-10,3%
Capoluoghi	-6,8%	-18,0%	-10,6%	-10,2%
Non capoluoghi	-13,9%	-15,7%	-13,3%	-14,0%
Nord Est	-11,9%	-16,3%	-12,5%	-12,9%
Capoluoghi	-13,3%	-17,0%	-10,2%	-12,6%
Non capoluoghi	-11,9%	-15,6%	-12,1%	-12,6%
Centro	-12,5%	-16,1%	-11,3%	-12,6%
Capoluoghi	0,4%	-14,1%	-13,5%	-7,5%
Non capoluoghi	-5,9%	-6,9%	-9,0%	-7,2%
Sud	-4,4%	-8,4%	-10,1%	-7,3%
Capoluoghi	-3,6%	-13,4%	-2,5%	-5,2%
Non capoluoghi	-2,4%	-15,6%	-5,6%	-6,8%
Isole	-2,8%	-15,0%	-4,6%	-6,3%
Capoluoghi	-7,8%	-16,3%	-9,0%	-9,5%
Non capoluoghi	-10,4%	-12,4%	-10,6%	-10,8%
Italia	-9,6%	-13,5%	-10,1%	-10,4%

In termini di superfici delle abitazioni scambiate nel III trimestre 2023 (Tabella 3), si osservano flessioni analoghe a quelle riscontrate in termini di unità, con il tasso tendenziale di calo della STN del -11%.

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al III trimestre 2022, si mantiene prossima a 107 m².

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 più grandi e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni. In particolare, le abitazioni di taglio piccolo diminuiscono dell'8%, le abitazioni nella classe da 50 a 85 m² hanno una variazione del -9,4%, quelle di taglio compreso tra 85 m² e 115 m² diminuiscono del 10,6%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 m² subiscono una flessione pari a -11,7% e infine le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 m² registrano un calo pari al 10,4%. Nel dettaglio delle aree i cali, come per il complesso nazionale, risultano crescenti all'aumentare della grandezza delle residenze. Al Nord e nelle Isole il calo è elevato anche per gli alloggi di dimensioni più contenute.

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

Area	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN m ² III 23	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	52.949	-10,3%	5.419.846	-11,2%	102,4	-1,0
Nord Est	30.318	-12,9%	3.499.981	-13,1%	115,4	-0,3
Centro	31.329	-12,6%	3.304.018	-14,2%	105,5	-2,0
Sud	27.291	-7,3%	2.899.803	-7,9%	106,3	-0,7
Isole	15.136	-6,3%	1.661.811	-4,5%	109,8	2,1
Italia	157.024	-10,4%	16.785.459	-11,0%	106,9	-0,8

Tabella 4: NTN III trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	5.171	18.743	14.096	6.847	8.093	52.949
Nord Est	1.943	8.246	8.514	4.898	6.718	30.318
Centro	2.729	10.299	8.591	4.777	4.932	31.329
Sud	3.170	7.128	7.226	5.076	4.691	27.291
Isole	1.592	3.833	3.709	2.971	3.032	15.136
Italia	14.605	48.248	42.136	24.569	27.466	157.024
Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	9,8%	35,4%	26,6%	12,9%	15,3%	100,0%
Nord Est	6,4%	27,2%	28,1%	16,2%	22,2%	100,0%
Centro	8,7%	32,9%	27,4%	15,2%	15,7%	100,0%
Sud	11,6%	26,1%	26,5%	18,6%	17,2%	100,0%
Isole	10,5%	25,3%	24,5%	19,6%	20,0%	100,0%
Italia	9,3%	30,7%	26,8%	15,6%	17,5%	100,0%

Tabella 5: Variazione % NTN III 23/III 22 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN III 23/III 22
Nord Ovest	-10,5%	-8,0%	-11,1%	-11,3%	-13,0%	-10,3%
Nord Est	-12,7%	-12,6%	-13,0%	-12,9%	-13,5%	-12,9%
Centro	-3,8%	-11,5%	-11,9%	-14,4%	-18,0%	-12,6%
Sud	-2,2%	-5,3%	-8,0%	-11,8%	-7,3%	-7,3%
Isole	-11,4%	-10,7%	-4,9%	-5,4%	0,5%	-6,3%
Italia	-8,0%	-9,4%	-10,6%	-11,7%	-11,9%	-10,4%

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati relativi agli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF); e precisamente i dati trimestrali relativi al numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota di tali acquisti per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa", gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario¹⁷, con i relativi tassi di interesse medio del mutuo¹⁸ e capitale di debito complessivo mutuato¹⁹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato, nel terzo trimestre 2023, circa 150 mila abitazioni, il 95,4% del totale del NTN, quota sostanzialmente stabile rispetto al precedente trimestre (95,4%) e in decremento sullo stesso trimestre 2022 quando era 96,1%.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa", proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²⁰, è pari al 62% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre (64,1%) sia rispetto alla quota osservata nel III trimestre del 2022 (65,3%).

Registra un leggero aumento, 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, 41,3% a fronte del 40,8% del trimestre precedente, ma era prossima al 50% nell'omologo trimestre del 2022. Anche il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo secondo trimestre 2023 raggiunge il 4,25%, registra una piccola diminuzione, 6 punti base in meno del trimestre precedente, ma 177 punti base in più rispetto al terzo trimestre 2022. Il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 8 miliardi di euro, circa 3,5 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	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	168.474	198.523	159.287	175.728	149.784
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	65,3%	63,3%	64,8%	64,1%	62,0%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	82.984	85.098	66.565	70.524	61.793
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	49,3%	42,9%	41,8%	40,1%	41,3%
Tasso di interesse medio (%)	2,48%	3,34%	4,08%	4,31%	4,25%
Capitale di debito (mln euro)	11.446	11.573	8.709	9.096	7.997

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

¹⁸ Il tasso d'interesse medio è la media aritmetica di tutti i tassi iniziali applicati alla sottoscrizione degli atti di mutuo ipotecario (tasso interesse medio sulla prima rata), desunti dalle note di iscrizione ipotecaria eseguite, a garanzia del mutuo, sugli stessi immobili acquistati. Non si tiene quindi conto della durata del mutuo né della tipologia di tasso applicato (fisso, variabile o misto).

¹⁹ Il capitale è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile, desunto dalla nota di iscrizione ipotecaria eseguita, a garanzia del mutuo, sullo stesso immobile.

²⁰ Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. La prima casa può anche essere contestualmente "abitazione principale", ma non necessariamente. Per il beneficio relativo alla "prima casa" non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una "prima casa"). L'abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico "prima casa" e "abitazione principale" sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una "prima casa" è assai plausibile che utilizzi quest'ultima come abitazione principale.

I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo *abitazioni di nuova costruzione*²¹ ed *abitazioni esistenti*, sono riportati in Tabella 7. È stato stimato²² per il terzo trimestre 2023 l'acquisto di circa 12.600 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,1% del totale delle abitazioni compravendute²³. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra ancora una flessione, seppur meno evidente rispetto allo scorso trimestre, dei volumi di scambio di *abitazioni di nuova costruzione*, con un calo tendenziale che sfiora il 16%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Acquisti di abitazioni	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var% NTN	Var% NTN
						II 23/II 22	III 23/III 22
NTN Abitazioni nuove	15.057	18.002	12.228	13.996	12.657	-40,9%	-15,9%
NTN Abitazioni esistenti	160.210	190.369	154.516	170.114	144.368	-12,9%	-9,9%
NTN Abitazioni	175.267	208.371	166.745	184.110	157.024	-16,0%	-10,4%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	8,6%	8,6%	7,3%	7,6%	8,1%	-3,2	-0,5

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 14mila 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. 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 anche in questo caso il dato dell'ultima rilevazione conferma la flessione registrata a inizio 2023.

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 all'8,1%, nell'ultima rilevazione (Figura 9).

²¹ 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 \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

²² L'utilizzo della nuova fonte di dati per la stima del NTN di abitazioni di nuova costruzioni ha prodotto una revisione delle stime, che sono leggermente difformi dai dati pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

²³ 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)

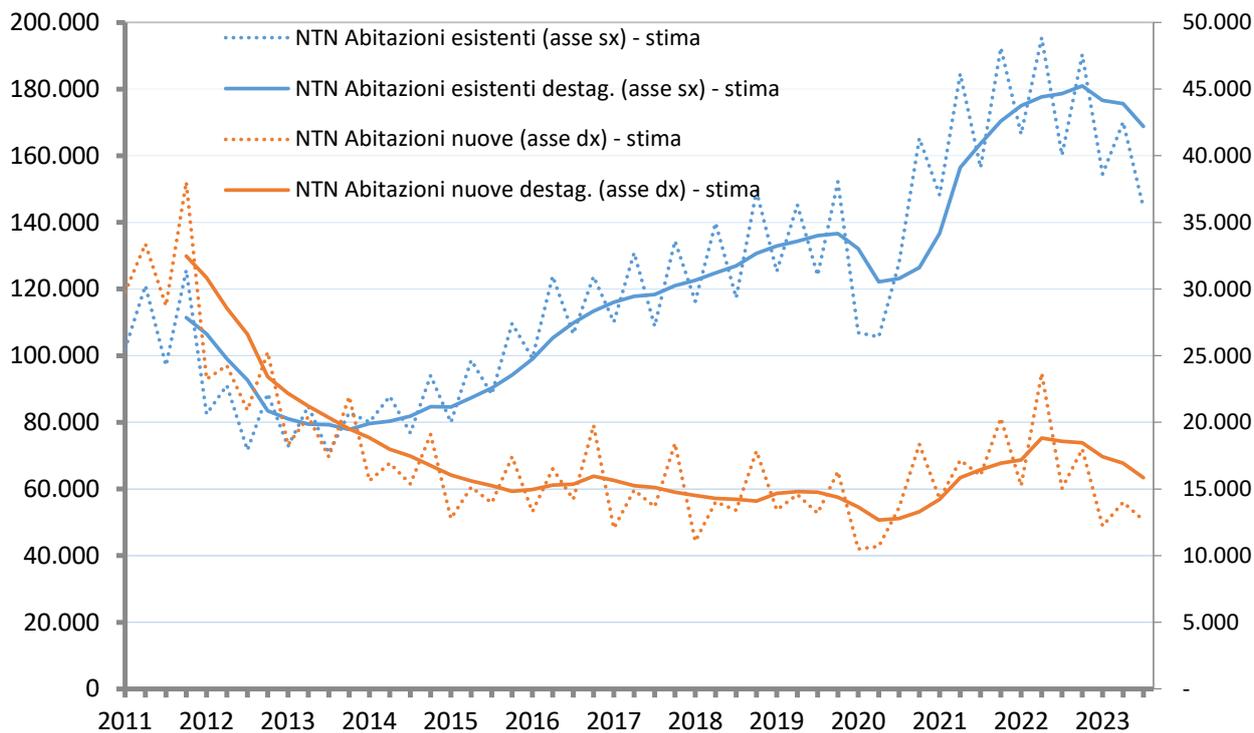
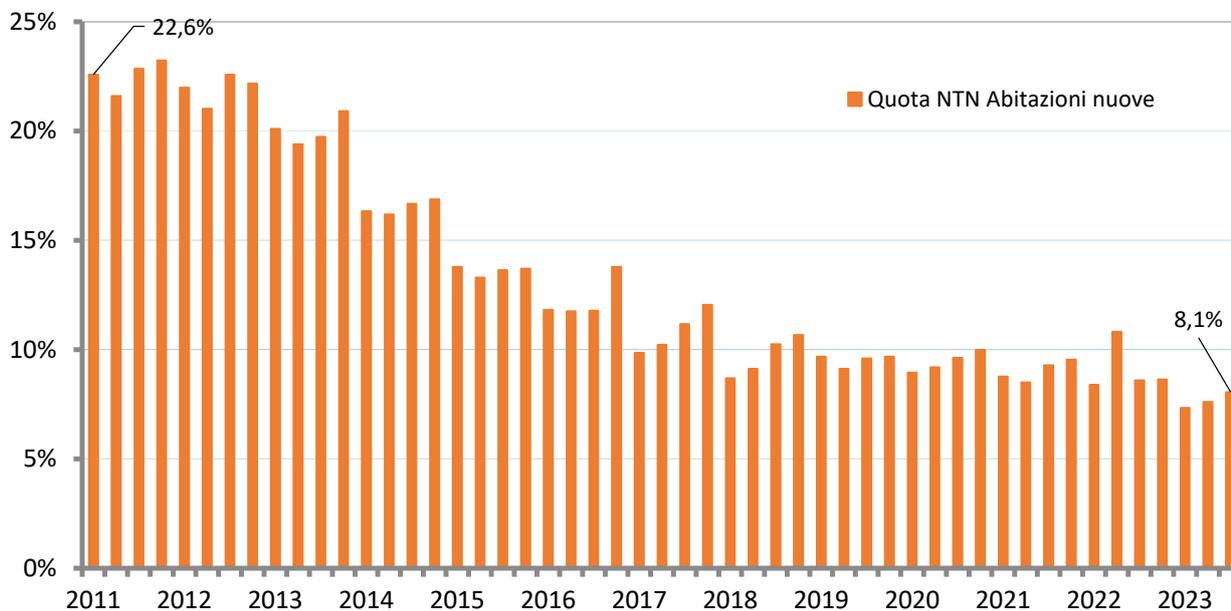


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni, nel terzo trimestre del 2023, relativi alle otto principali città italiane per popolazione (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 10,3%, in linea con dato nazionale; si contano circa 2.700 abitazioni acquistate in meno nel terzo 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, -17,9% e -13% rispettivamente; si accodano Torino e Palermo con una diminuzione del 10% circa. A Bologna si osserva un decremento del 9,6%, a Milano e Genova la diminuzione è rispettivamente dell'8,5% e del 7,9%, infine, più contenuta è la decrescita a Napoli, che registra una variazione del -1,9%.

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

Grandi città	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Roma	8.892	10.305	8.274	9.144	7.739	-21,5%	-13,0%
Milano	5.815	7.180	5.920	6.568	5.323	-17,1%	-8,5%
Torino	3.509	4.348	3.552	3.965	3.149	-10,8%	-10,2%
Napoli	1.717	2.205	1.952	2.173	1.685	-5,3%	-1,9%
Genova	2.075	2.328	2.034	2.248	1.910	-14,4%	-7,9%
Palermo	1.535	1.777	1.598	1.714	1.380	-4,9%	-10,1%
Bologna	1.479	1.650	1.264	1.542	1.338	-22,8%	-9,6%
Firenze	1.207	1.432	1.208	1.333	991	-15,6%	-17,9%
Totale	26.228	31.223	25.802	28.687	23.515	-16,4%	-10,3%

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 fin qui rilevati, gli scambi presentano diminuzioni tendenziali in tutte le grandi città.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono tutti negativi, nel confronto con il terzo trimestre 2022. A Firenze il decremento si attesta al 18%, a Roma al 12,8%; nelle restanti città il calo resta al di sotto del 10%. La STN delle abitazioni scambiate a Palermo, Genova e Torino registra un decremento intorno al 9% mentre a Bologna diminuisce del 7,8%. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre aumenta in tutte le città con le eccezioni di Napoli, Genova e Firenze, facendo così registrare, nel complesso delle otto città, un aumento di 0,5 m².

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 terzo trimestre 2023, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 m² fino a 85 m², con circa 9.500 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 terzo trimestre del 2023, rispetto all'omologo periodo del 2022, si osserva una diminuzione per tutte le classi dimensionali. Il calo raggiunge il 10,3% circa nel complesso delle otto città, inoltre per immobili con superficie tra i 115 e i 145 m² il calo supera il 12%, in questa classe Firenze registra una flessione delle compravendite che va oltre il 26%.

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

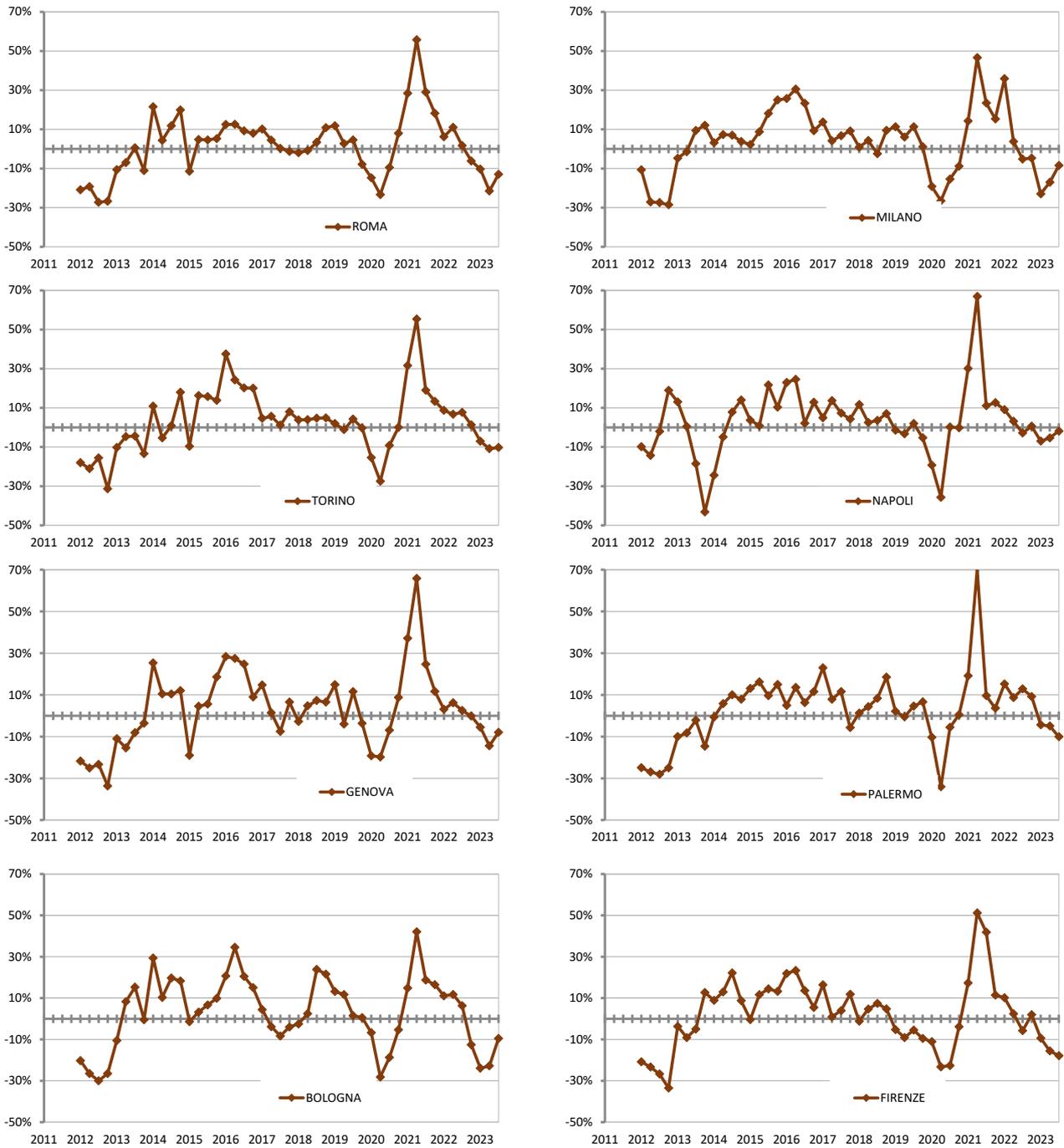


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN m ² III 23	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	7.739	-13,0%	719.011	-12,8%	92,9	0,2
Milano	5.323	-8,5%	440.175	-5,8%	82,7	2,3
Torino	3.149	-10,2%	262.340	-9,0%	83,3	1,1
Napoli	1.685	-1,9%	158.393	-5,2%	94,0	-3,3
Genova	1.910	-7,9%	178.379	-9,5%	93,4	-1,6
Palermo	1.380	-10,1%	149.595	-9,4%	108,4	0,8
Bologna	1.338	-9,6%	118.315	-7,8%	88,4	1,7
Firenze	991	-17,9%	96.328	-18,0%	97,2	-0,2
Totale	23.515	-10,3%	2.122.535	-9,9%	90,3	0,5

Tabella 10: NTN III trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	832	3.157	2.184	888	678	7.739
Milano	1.055	2.311	1.143	429	385	5.323
Torino	462	1.525	692	246	224	3.149
Napoli	291	517	431	247	198	1.685
Genova	136	776	628	222	148	1.910
Palermo	147	308	373	316	236	1.380
Bologna	167	551	399	136	85	1.338
Firenze	113	369	271	123	115	991
Totale	3.204	9.514	6.120	2.607	2.070	23.515
Roma	10,8%	40,8%	28,2%	11,5%	8,8%	100%
Milano	19,8%	43,4%	21,5%	8,1%	7,2%	100%
Torino	14,7%	48,4%	22,0%	7,8%	7,1%	100%
Napoli	17,3%	30,7%	25,6%	14,7%	11,8%	100%
Genova	7,1%	40,6%	32,9%	11,6%	7,7%	100%
Palermo	10,6%	22,3%	27,0%	22,9%	17,1%	100%
Bologna	12,5%	41,2%	29,8%	10,2%	6,4%	100%
Firenze	11,4%	37,3%	27,4%	12,4%	11,6%	100%
Totale	13,6%	40,5%	26,0%	11,1%	8,8%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN III 23/III 22 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	-5,8%	-15,2%	-8,9%	-16,8%	-17,6%	-13,0%
Milano	-15,3%	-11,9%	-1,0%	0,1%	5,9%	-8,5%
Torino	-10,0%	-9,7%	-17,0%	-11,2%	14,6%	-10,2%
Napoli	14,8%	14,5%	-19,1%	-12,4%	0,9%	-1,9%
Genova	6,2%	-5,6%	-8,6%	-16,8%	-13,4%	-7,9%
Palermo	1,0%	-18,8%	-8,7%	-6,9%	-9,7%	-10,1%
Bologna	-15,3%	-13,4%	-3,8%	-12,0%	10,3%	-9,6%
Firenze	-12,4%	-16,3%	-22,2%	-26,7%	-4,8%	-17,9%
Totale	-8,4%	-11,6%	-9,7%	-12,6%	-6,3%	-10,3%

Depositi pertinentziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con 31.323 unità scambiate nel terzo trimestre del 2023, registra una diminuzione tendenziale, sul 2022, pari a -7,7%, variazione che attenua quella rilevata nello scorso trimestre (era -14,4%).

Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre quasi 12 mila unità il calo è del 5,7%, ma la decrescita è più elevata (-8,8%) nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato quasi 20 mila unità.

Nel dettaglio delle cinque macroaree italiane si rilevano ovunque tassi negativi, con il calo più accentuato nelle Isole, -13,1%, tasso che raggiunge -20% per i comuni capoluogo (Tabella 12). La flessione è elevata anche al Centro (-10,7%), mentre è contenuta poco sopra il -6% nel Sud.

In termini aggregati, rispetto al terzo trimestre 2022, la variazione della superficie è di segno negativo coerentemente rispetto al dato relativo ai volumi di compravendita, -8,4% (Tabella 13). La superficie media delle unità pertinentziali compravendute è analoga a quella dell'omologo trimestre del 2022.

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

Area	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Capoluoghi	5.368	7.004	5.695	6.376	5.351	-11,5%	-0,3%
Non capoluoghi	9.755	11.999	9.373	10.440	8.923	-10,7%	-8,5%
Nord -Ovest	15.123	19.002	15.067	16.816	14.273	-11,0%	-5,6%
Capoluoghi	2.299	2.929	2.234	2.424	2.187	-22,6%	-4,9%
Non capoluoghi	3.460	4.175	3.009	3.628	3.075	-15,2%	-11,1%
Nord -Est	5.759	7.104	5.243	6.052	5.262	-18,4%	-8,6%
Capoluoghi	3.506	3.887	3.189	3.516	3.027	-22,0%	-13,7%
Non capoluoghi	3.589	4.294	3.322	3.783	3.305	-19,4%	-7,9%
Centro	7.094	8.181	6.511	7.299	6.332	-20,7%	-10,7%
Capoluoghi	883	1.210	917	1.117	869	-16,1%	-1,6%
Non capoluoghi	3.428	4.134	3.310	3.561	3.164	-11,8%	-7,7%
Sud	4.311	5.344	4.227	4.679	4.033	-12,9%	-6,5%
Capoluoghi	435	478	412	455	347	-9,6%	-20,2%
Non capoluoghi	1.204	1.480	1.169	1.284	1.077	-3,6%	-10,5%
Isole	1.639	1.958	1.581	1.739	1.424	-5,2%	-13,1%
Capoluoghi	12.491	15.509	12.447	13.887	11.780	-16,7%	-5,7%
Non capoluoghi	21.435	26.081	20.183	22.697	19.543	-12,9%	-8,8%
Italia	33.926	41.590	32.629	36.585	31.323	-14,4%	-7,7%

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

Area	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN III 23 m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	14.273	-5,6%	159.223	-6,7%	11,2	-0,1
Nord Est	5.262	-8,6%	65.371	-12,6%	12,4	-0,6
Centro	6.332	-10,8%	83.936	-8,4%	13,3	0,3
Sud	4.033	-6,5%	70.796	-6,3%	17,6	0,0
Isole	1.424	-13,1%	28.188	-12,3%	19,8	0,2
Italia	31.323	-7,7%	407.514	-8,4%	13,0	-0,1

Depositi pertinentenziali – Le grandi città

Nel terzo trimestre 2023 gli acquisti di depositi pertinentenziali nelle otto principali città sono diminuiti, -5%, rispetto al secondo trimestre 2022, variazione, in termini aggregati, di circa 3 punti inferiore al dato nazionale.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14, evidenzia alcuni segni positivi con Milano e Napoli che mostrano un dato di crescita prossimo al 10%. Tutte le altre città sono invece in diminuzione: a Roma la riduzione è del -18% circa, a Torino e Palermo il calo raggiunge il 9% circa, Bologna e Firenze mostrano un tasso di riduzione del 4% circa e a Genova la variazione è del -1,7%.

In termini di superficie compravenduta, la variazione tendenziale sul 2022 risulta negativa e con un tasso di entità meno elevato rispetto al calo del NTN, registrando un -3,5% (Tabella 15). Si osservano cali per la STN in tutte le città ad eccezione di Napoli, Milano e Firenze, che registrano una variazione positiva, rispettivamente, del 33%, dell'8% e del 3% circa. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9,2 m², valore leggermente in crescita rispetto al III trimestre del 2022; a Palermo si osserva tuttavia la diminuzione più consistente, -2 m², a fronte di una stabilità complessiva delle otto grandi città, +0,1 m².

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

Grandi città	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Roma	2.290	2.381	2.032	2.213	1.882	-24,6%	-17,8%
Milano	2.193	2.932	2.374	2.648	2.391	-15,8%	9,0%
Torino	1.356	1.727	1.431	1.631	1.234	-6,1%	-9,0%
Napoli	154	227	189	238	170	4,2%	10,3%
Genova	385	489	379	439	379	-7,9%	-1,7%
Palermo	98	111	108	143	89	20,9%	-9,3%
Bologna	504	695	460	557	485	-30,0%	-3,8%
Firenze	229	304	245	236	220	-15,6%	-3,6%
Totale	7.209	8.866	7.219	8.106	6.849	-16,6%	-5,0%

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

Grandi città	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN m ² III 23	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	1.882	-17,8%	16.685	-13,3%	8,9	0,5
Milano	2.391	9,0%	18.667	8,4%	7,8	0,0
Torino	1.234	-9,0%	12.114	-8,1%	9,8	0,1
Napoli	170	10,3%	2.715	33,4%	16,0	2,8
Genova	379	-1,7%	3.874	-3,9%	10,2	-0,2
Palermo	89	-9,3%	1.394	-19,6%	15,7	-2,0
Bologna	485	-3,8%	4.788	-6,6%	9,9	-0,3
Firenze	220	-3,6%	2.445	2,9%	11,1	0,7
Totale	6.849	-5,0%	62.681	-3,5%	9,2	0,1

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e posti auto (Tabella 16) mostra, nel terzo trimestre 2023, una diminuzione dell'11,4% rispetto al terzo trimestre 2022.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in tutte le aree. Le maggiori perdite si concentrano nel Nord Est (-12,2%) e nel Centro (-15,2%). 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 m², sostanzialmente stabile rispetto al III trimestre 2022.

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

Area	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Capoluoghi	7.970	11.449	8.770	9.568	7.657	-14,1%	-3,9%
Non capoluoghi	31.295	38.797	29.920	33.144	27.827	-14,3%	-11,1%
Nord -Ovest	39.265	50.247	38.689	42.712	35.483	-14,3%	-9,6%
Capoluoghi	7.731	9.356	6.951	7.959	6.887	-15,3%	-10,9%
Non capoluoghi	19.567	22.520	16.771	19.117	17.086	-22,7%	-12,7%
Nord -Est	27.298	31.875	23.723	27.076	23.973	-20,6%	-12,2%
Capoluoghi	8.061	10.175	7.811	8.866	6.963	-18,3%	-13,6%
Non capoluoghi	9.862	10.976	8.799	9.353	8.236	-26,5%	-16,5%
Centro	17.923	21.150	16.610	18.220	15.200	-22,7%	-15,2%
Capoluoghi	2.553	3.143	2.582	2.581	2.314	-33,5%	-9,3%
Non capoluoghi	7.575	8.842	7.682	7.934	6.634	-22,5%	-12,4%
Sud	10.128	11.985	10.264	10.515	8.948	-25,5%	-11,6%
Capoluoghi	1.411	1.627	1.380	1.566	1.372	-20,5%	-2,8%
Non capoluoghi	2.985	3.447	2.852	3.118	2.791	-11,0%	-6,5%
Isole	4.396	5.073	4.233	4.684	4.163	-14,5%	-5,3%
Capoluoghi	27.726	35.749	27.494	30.540	25.194	-18,0%	-9,1%
Non capoluoghi	71.284	84.582	66.024	72.667	62.574	-19,2%	-12,2%
Italia	99.009	120.331	93.518	103.207	87.768	-18,8%	-11,4%

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

Area	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN III 23 m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	35.483	-9,6%	747.910	-11,6%	21,1	-0,5
Nord Est	23.973	-12,2%	510.838	-12,9%	21,3	-0,2
Centro	15.200	-15,2%	320.696	-15,9%	21,1	-0,2
Sud	8.948	-11,6%	212.829	-12,5%	23,8	-0,2
Isole	4.163	-5,3%	89.979	-5,6%	21,6	-0,1
Italia	87.768	-11,4%	1.882.252	-12,6%	21,4	-0,3

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel terzo trimestre 2023 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2022, una diminuzione dei volumi di scambio (-4,1%) inferiore al dato nazionale. Le variazioni risultano, come di consueto, differenti tra le città, con gli unici aumenti a Palermo, 22% circa, a Napoli e Bologna, circa 8% e 3% a Milano. La diminuzione più evidente si osserva a Firenze, -18,2% e ancora un decremento superiore al 10% si registra a Genova.

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 di perdita del 5,2%, più alto rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, nel complesso delle otto città, un dato di 18 m², in diminuzione in tutte le città tranne che a Bologna, dove il dato è stabile, e a Milano, in cui si registra un aumento di 0,8 m².

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

Grandi città	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Roma	4.553	6.098	4.743	5.450	4.125	-13,0%	-9,4%
Milano	2.550	4.017	3.040	3.357	2.626	-14,1%	3,0%
Torino	1.258	1.973	1.369	1.638	1.202	1,3%	-4,4%
Napoli	265	378	370	337	285	-8,2%	7,8%
Genova	695	957	743	762	618	-10,6%	-11,1%
Palermo	240	350	299	388	292	1,8%	21,5%
Bologna	739	1.019	754	815	797	-26,2%	7,8%
Firenze	493	551	430	509	403	-25,1%	-18,2%
Totale	10.792	15.344	11.748	13.257	10.349	-12,6%	-4,1%

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

Grandi città	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN m ² III 23	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	4.125	-9,4%	76.021	-11,6%	18,4	-0,5
Milano	2.626	3,0%	45.914	7,9%	17,5	0,8
Torino	1.202	-4,4%	22.027	-6,3%	18,3	-0,4
Napoli	285	7,8%	5.662	0,7%	19,9	-1,4
Genova	618	-11,1%	10.859	-13,4%	17,6	-0,5
Palermo	292	21,5%	5.660	9,2%	19,4	-2,2
Bologna	797	7,8%	13.106	8,0%	16,4	0,0
Firenze	403	-18,2%	6.842	-22,1%	17,0	-0,8
Totale	10.349	-4,1%	186.092	-5,2%	18,0	-0,2

Il mercato delle locazioni residenziali in Italia

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

Nel III trimestre del 2023 sono state locate 207.992 abitazioni²⁴ in calo tendenziale, rispetto al III trimestre del 2022, del 4,1% (Tabella 20). Di queste il 67% riguarda residenze ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove la flessione, del 5,7%, è di oltre un punto e mezzo percentuale superiore a quella complessiva. Il canone annuale²⁵ riferito alle abitazioni con locazione registrata nel III trimestre 2023 ammonta a poco meno di 1,4 miliardi di euro in aumento dell'1,3%. 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 III 2023. Per cogliere la tendenza di fondo del fenomeno depurando dall'effetto indotto dalla differente numerosità delle registrazioni che si osservano nei diversi trimestri²⁶, ai valori assoluti è sovrapposta la serie stagionalizzata (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, nel secondo e nel terzo trimestre il numero di abitazioni locate torna a scendere.

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		III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	Var % II 23/II 22	Var % III 23/III 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	216.992	253.560	232.550	207.882	207.992	-1,3%	-4,1%
	Canone Annuo (milioni di €)	1.375,3	1.622,1	1.432,0	1.314,6	1.393,0	3,3%	1,3%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	147.237	172.833	149.639	133.597	138.798	-2,4%	-5,7%
	Canone Annuo (milioni di €)	1.035,1	1.223,4	1.023,3	940,5	1.041,8	2,5%	0,7%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	68%	68%	64%	64%	67%		
	Canone Annuo	75%	75%	71%	72%	75%		

²⁴ 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 è circa l'80% dell'universo degli immobili come meglio descritto nella nota metodologica disponibile alla pagina web:

[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

alla si rimanda per maggiori approfondimenti.

²⁵ 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.

²⁶ 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 locare per intero per trimestre – Valori assoluti e destagionalizzati

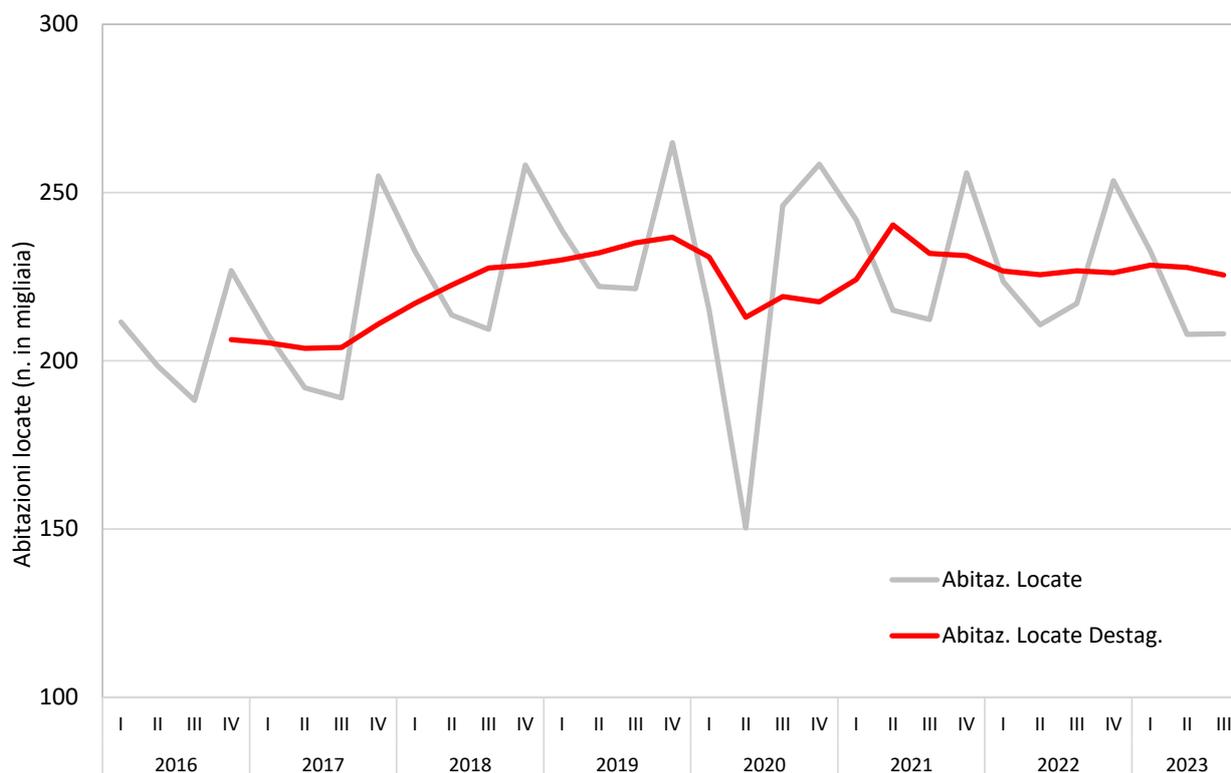
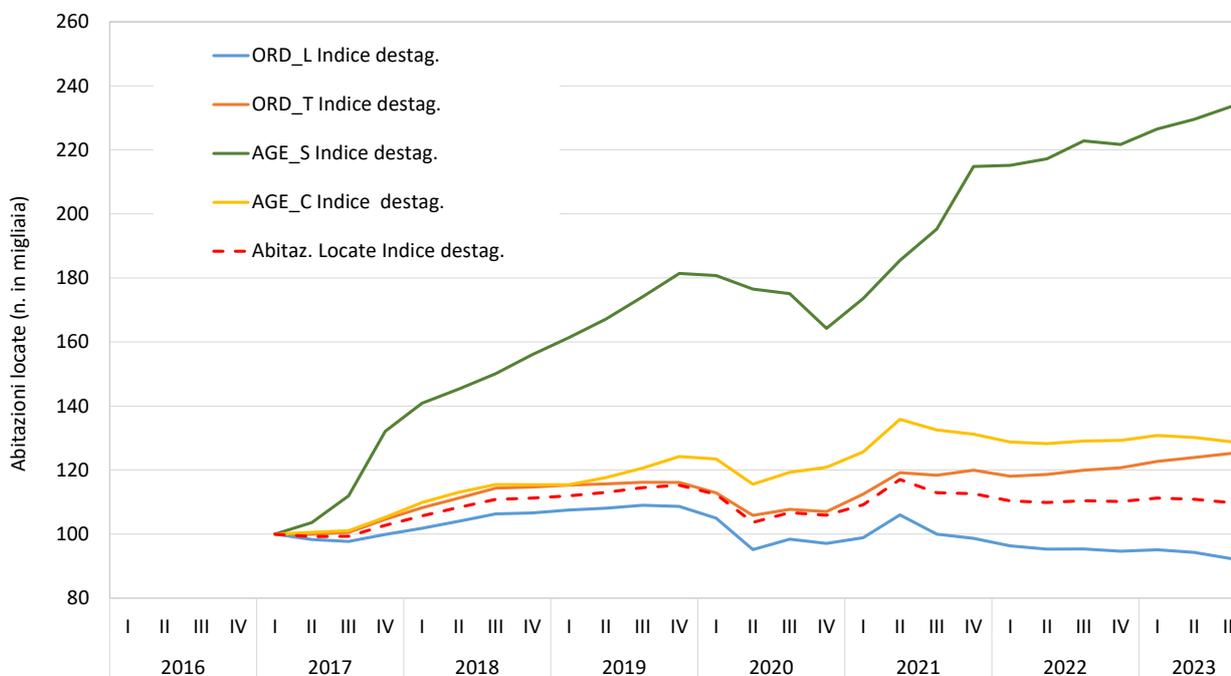


Figura 12: Numero indice abitazioni locare per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)



Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_L

Le abitazioni locate nel segmento ordinario di lungo periodo (ORD_L) nel III trimestre del 2023 sono state circa 98 mila in diminuzione dell'8,5%, rispetto al III trimestre del 2022 (Tabella 21). Nei comuni a.t.a., che per questo segmento rappresentano circa il 55% del totale delle abitazioni locate, il calo è più consistente e supera l'11%.

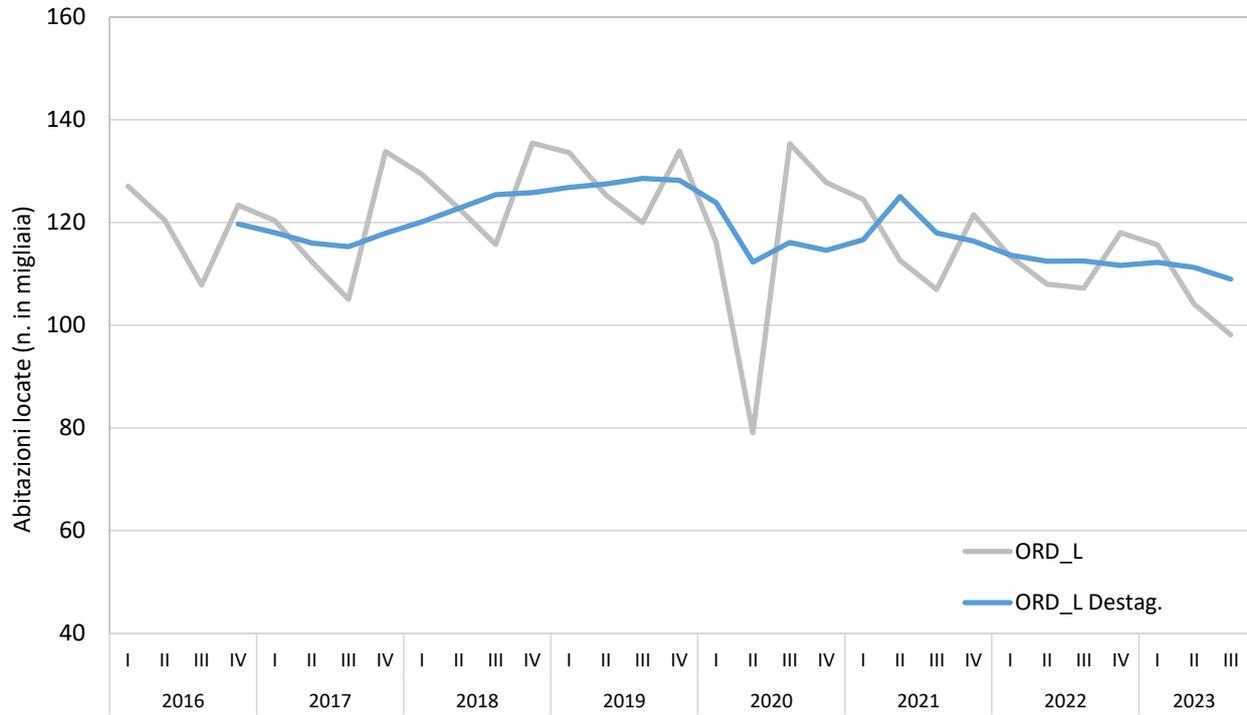
Il canone annuale per le abitazioni del segmento locate nel III trimestre 2023 ammonta a circa 658 milioni di euro in diminuzione di circa il 2%, tasso inferiore a quello che si osserva nei comuni a.t.a. dove il calo è pari a 2,6% rispetto a una quota che rappresenta oltre il 65% del canone complessivo di questo segmento.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento ORD_L, nei trimestri dal I 2016 al II 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		III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	Var % II 23/II 22	Var % III 23/III 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	107.207	117.978	115.670	104.087	98.118	-3,6%	-8,5%
	Canone Annuo (milioni di €)	671,0	746,6	707,1	655,8	658,1	1,4%	-1,9%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	61.396	66.960	62.673	56.326	54.275	-5,2%	-11,6%
	Canone Annuo (milioni di €)	448,1	497,0	447,7	417,2	436,5	0,6%	-2,6%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	57%	57%	54%	54%	55%		
	Canone Annuo	67%	67%	63%	64%	66%		

Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



Le locazioni delle abitazioni – Segmento ORD_T

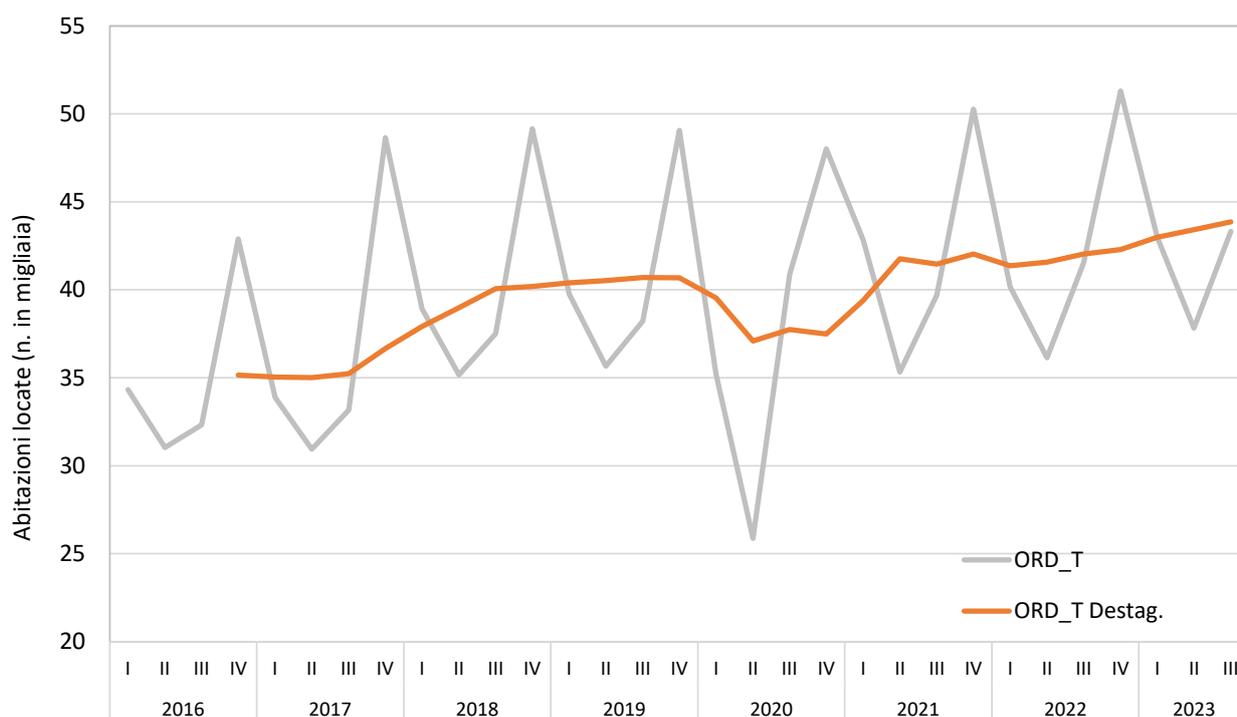
Nel segmento ordinario transitorio (ORD_T), nel III trimestre del 2023 rispetto all'omologo trimestre del 2022, si registra una tendenza di segno opposto a quelle finora osservate negli altri segmenti con un incremento del numero di abitazioni locate superiore al 4% (Tabella 22). Il canone annuo registrato ammonta a quasi 291 milioni in crescita dell'11% circa. 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 sostanzialmente in linea con quello osservato per il complesso dei comuni.

Nei trimestri dal I 2016 al III 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		III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	Var % II 23/II 22	Var % III 23/III 22
Tutti comuni	Abitaz. Locate (numero)	41.542	51.298	42.995	37.823	43.314	4,7%	4,3%
	Canone Annuo (milioni di €)	261,7	323,6	262,8	236,9	291,4	11,9%	11,3%
Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate (numero)	25.720	31.190	23.233	20.392	26.615	5,1%	3,5%
	Canone Annuo (milioni di €)	184,0	221,5	163,7	147,0	205,7	13,3%	11,8%
% in Comuni a.t.a.	Abitaz. Locate	62%	61%	54%	54%	61%		
	Canone Annuo	70%	68%	62%	62%	71%		

Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



Le locazioni delle abitazioni – Segmento AGE_C

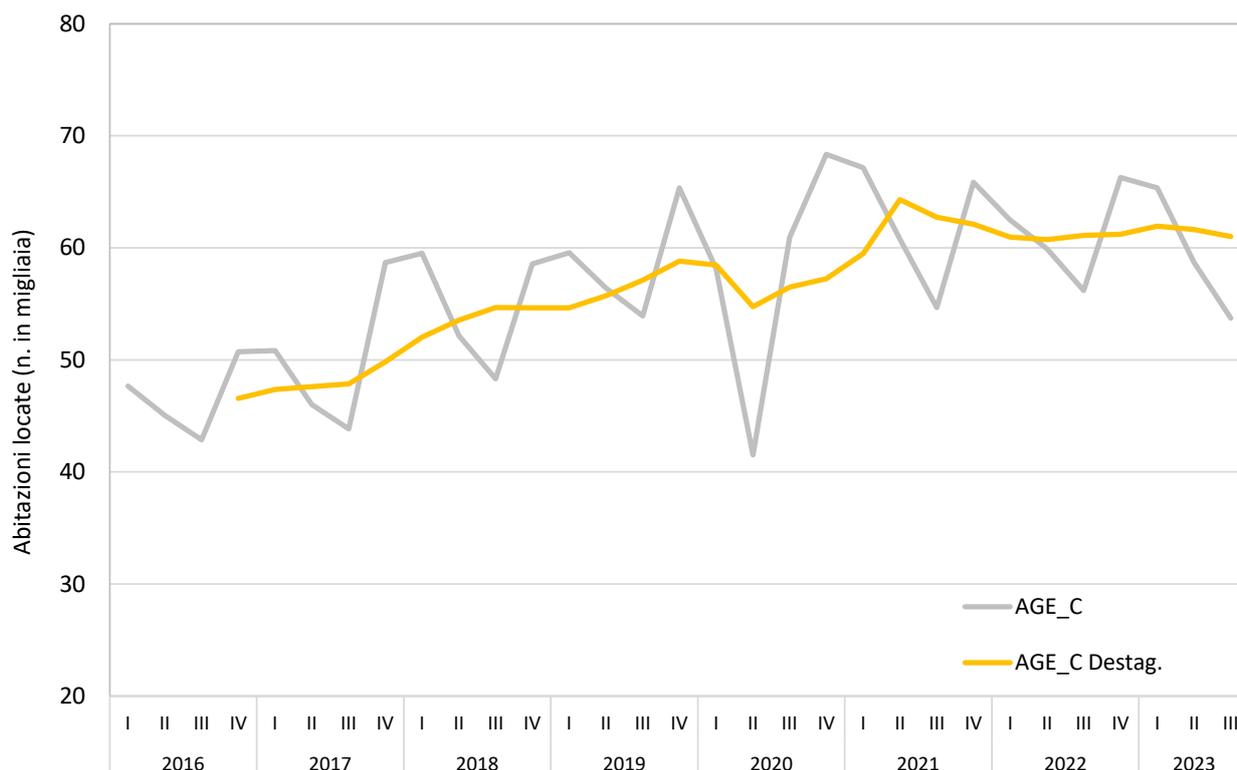
Nel III trimestre del 2023, sono 53.715 le abitazioni locate nel segmento agevolato concordato (AGE_C)²⁷, in diminuzione sul III trimestre del 2022 del 4,4% (Tabella 23). Il canone annuale per le abitazioni del segmento locate nel III trimestre 2023 ammonta a poco meno di 350 milioni di euro, in diminuzione del 2,4%.

La serie del numero di abitazioni locate (per intero) nel segmento AGE_C, nei trimestri dal I 2016 al III 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 una tendenza alla contrazione nel 2022 solo temporaneamente interrotta nel primo trimestre 2023.

Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C

ORD_T	III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	Var % II 23/II 22	Var % III 23/III 22
Abitaz. Locate (numero)	56.186	66.287	65.350	58.726	53.715	-2,0%	-4,4%
Canone Annuo (milioni di €)	357,4	422,4	404,8	372,2	348,9	0,4%	-2,4%

Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



²⁷ Di norma i contratti agevolati riguardano immobili ubicata in comuni nei comuni a.t.a, tuttavia, un limitato numero può essere localizzato altrove. L'analisi qui condotta è riferita al complesso delle abitazioni locate e non distinta per 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

Le abitazioni locate per intero con contratti agevolati per studenti crescono nel III trimestre dell'anno di circa il 6,5% dopo i consistenti rialzi già registrati nel primo semestre dell'anno. Le porzioni di alloggi locate in porzione, in questo trimestre risultano pari al 53% del totale, quota analoga a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno.

Il canone annuale per le abitazioni del segmento AGE_S locate per intero ammonta a poco meno di 95 milioni di euro in aumento dell'11,2% mentre il canone riferito ai contratti per porzioni è di circa 60 milioni in crescita di quasi il 20%.

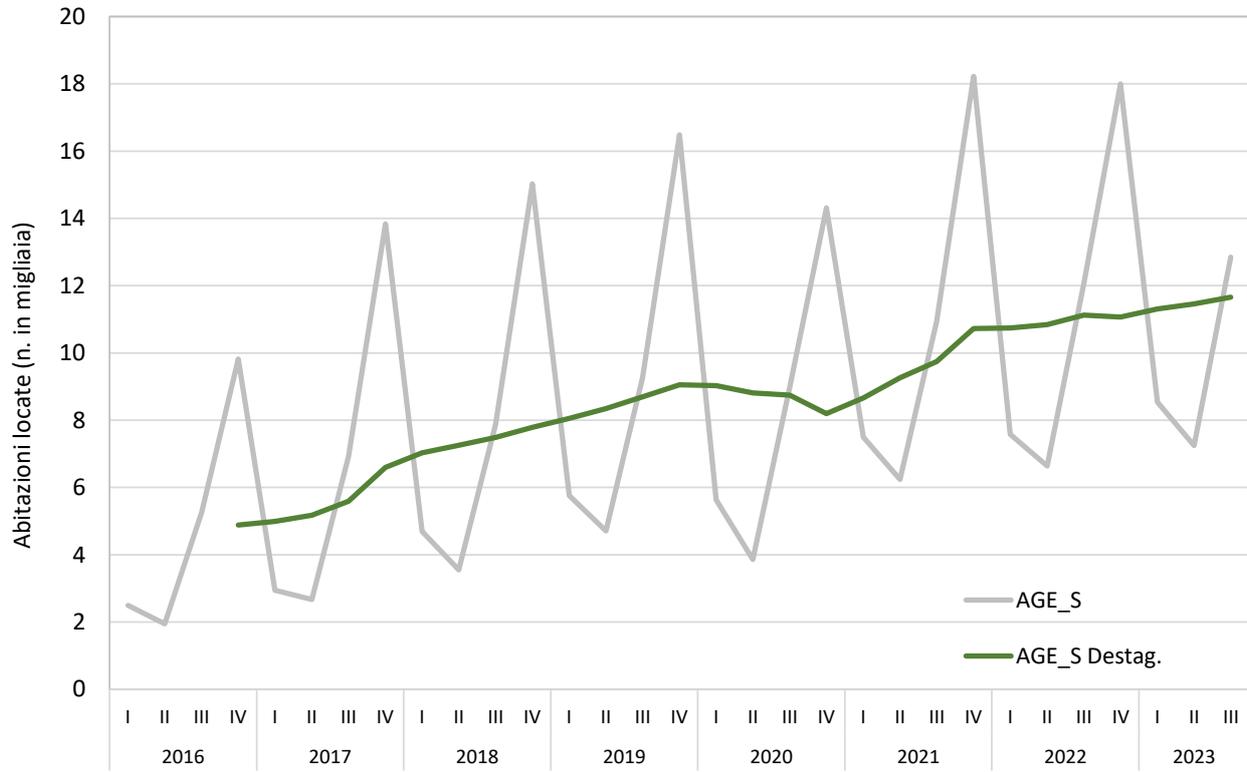
Escludendo l'effetto della pandemia, il numero di abitazioni locate per intero nel segmento AGE_S, risulta in ascesa dal 2016. La serie in livelli reali e destagionalizzati mostrata nel grafico di Figura 16 mostra quanto detto ed evidenzia un'accelerazione nel 2023.

Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE_S

AGE_S		III TRIM 22	IV TRIM 22	I TRIM 23	II TRIM 23	III TRIM 23	Var % II 23/II 22	Var % III 23/III 22
Locate per intero	Abitaz. Locate (numero)	12.057	17.997	8.535	7.246	12.845	9,1%	6,5%
	Canone Annuo (milioni di €)	85,1	129,4	57,2	49,7	94,6	14,2%	11,2%
Locate in porzione ²⁸	Abitaz. Locate (numero)	12.777	18.972	4.654	3.718	14.753	25,2%	15,5%
	Canone Annuo (milioni di €)	49,2	70,6	20,4	16,2	58,9	29,4%	19,7%
% locate in porzione	Abitaz. Locate	51%	51%	35%	34%	53%		
	Canone Annuo	37%	35%	26%	25%	38%		

²⁸ Per le abitazioni locate in porzione, non essendo possibile stabilire in quale quota e quindi quanta 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 nel dato di canone.

Figura 16: Numero di abitazioni locare per intero per trimestre segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016



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 locate per intero per trimestre – Valori assoluti e destagionalizzati.....	25
Figura 12: Numero indice abitazioni locate per intero per segmento per trimestre – Serie destagionalizzata (base 2017 = 100)	25
Figura 13: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016.....	27
Figura 14: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_T – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016	28
Figura 15: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016.....	29
Figura 16: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_S – Valori assoluti e destagionalizzati dal 2016.....	31

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 III trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	12
Tabella 5: Variazione % NTN III 23/III 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 III trimestre 2023 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città.....	18
Tabella 11: Variazione % NTN III 23/III 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	20
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenziali, grandi città	21
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenziali, grandi città	21
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	22
Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area.....	22
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	23
Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	23
Tabella 20: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre - Nazionale e comuni a.t.a.	24
Tabella 21: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_L - Nazionale e comuni a.t.a.....	26
Tabella 22: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento ORD_T - Nazionale e comuni a.t.a.....	28
Tabella 23: Numero di abitazioni locate per intero per trimestre segmento AGE_C	29
Tabella 24: Numero di abitazioni locate per intero e in porzione per trimestre segmento AGE_S	30